

# 合併文章：實價登錄2.0之問題

生成時間：2025-06-26 19:49:58

相關關鍵詞：實價登錄，實價登錄2.0

## 實價登錄2.0之問題, 曾榮耀老師

文章編號：900554

發布日期：2021/05/27

關鍵詞：實價登錄2.0

### ## 文章資訊

- 文章編號：900554
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2021/05/27
- 關鍵詞：實價登錄2.0
- 爬取時間：2025-02-02 19:32:31
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900554>)

### ## 內文

各位同學好

今日專欄談談實價登錄之目的與目前新制之問題

#### • (一) 實價登錄之目的

價格機能係市場運作的核心本質，在自由經濟體系中，價格機能扮演資源配置的重要角色。因此，惟有掌握充分的價格資訊，才能讓資源做有效的配置，整體市場才能健全發展。不動產市場為整體經濟市場的一環，但是，不動產價格卻是長期處於不公開、不透明的狀況，價格資訊不對稱的結果是讓壟斷資訊的建商或投機者取得投機套利空間，扭曲市場的正常運作。而如果價格資訊普遍缺乏，則不動產買賣雙方均可能陷入憑直覺或不理性的生產、消費活動，使不動產市場處於經常性大賺或大賠的隨機結構裡，而有礙市場經濟之效率與公平。

實價登錄地政三法，係指不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例。其目的是為促進不動產交易資訊透明化，降低目前不動產資訊不對稱情形，避免不當哄抬房價。換言之，實價登錄地政三法，係政府為推動居住正義、促進不動產交易價格透明化，健全不動產交易市場。

## • (二) 實價登錄之問題

### 實價登錄2.0之修正重點

[圖片1]

1. 申報錯誤自實價登錄新制2020年7月1日上路，常見5大錯誤態樣，分別為「交易日期未填寫私契簽訂日期」、「未由全部買賣方簽章」、「車位單獨計價未申報車位總價」、「交易總價誤報」及「備註欄漏報」。其中「備註欄漏報」常見錯誤如關係人間交易、建物含有增建、有特殊交易情況而漏報。至於申報有誤將遭裁罰，要注意「交易總價」、「車位個數」、「車位總價」及「車位價格」等4項申報錯誤無改正機會，罰鍰為3萬至15萬元。

2. 價格參考有待商榷、退戶難控管以往預售屋價格就只有靠建商的片面之詞，民眾簽約時對於建案已賣多少戶，各戶賣多少錢根本無法掌握，現行法規是代銷結束委售30日內登錄，未來改為「逐戶」簽約後30日登錄，因此民眾簽約前就可以了解自己「可能」的未來鄰居買價，不用再等兩、三年以後才恍然大悟自己買貴還是買便宜。但也有人質疑是否建商會故意放出幾戶「特殊」交易做高價格，之後銷況已走到後期再退戶，假紀錄創造假行情，混淆民眾。因此，若遇到有心人故意操作房價，在首賣的前幾案都登錄高價，成為「定錨價」，這樣一來之後賣的房價也能被墊高，政府應提出配套措施。預售屋登錄後退戶問題，以及更新每戶動態成交狀況，內政部還沒有確定方案出來。另外，揭露頻率，現行成屋資訊是每月3次的頻率，是否會比照辦理還是可以縮短時間，將端看系統穩定度。

3. 含車位包裝潢、價格灌好灌滿以往成屋交易時，登錄時會僅在備註欄上簡單的寫包含裝潢或是車位，但裝潢價值跟車位定價沒有統一標準，讓民眾難以拆算，這種「虛價申報」問題，這次修法並未提及，而且預售屋車位價格也是隨著建商自己分層定價，裡面能操作的模糊灰色地帶只能說太多太多了。一般而言，若房市不景氣，銷售情況不佳，而建商又因擔心破壞市場行情而不願降價求售，於是會以送裝潢、家電、傢俱等方式，藉以達到不降價卻可完成促銷的目的。如消費者購買新北市板橋區的某一新建案的成交價訂為2300萬元，但市價可能只有2000萬元，若建商與購屋者達成協議，以二千萬元成交，但合約價仍為二千三百萬元，其間的三百萬元差價則以送裝潢或家電來補足，除可讓房價保持不下降之外，同時亦可拉高房屋的每坪單價。在房地產市場中，停車位價格並沒有一定的標準，而是由建商自行決定，即使是同區域、同規格的车位售價也不同，且豪宅與一般住宅的车位價可能相差三倍以上，而一般影響車位價格的因素主要有樓層、車位構造、位置等三項因素，因此，業者可利用「停車位」作價，提高每坪單價，如建商在實價登錄上將車位單價從原本250萬調整至150萬，房子本身價位在扣除停車位後價格就減少了100萬，以此計算可拉抬每坪單價，亦即高總價中含有許多不實的虛價部分，也是造成虛價登

錄的原因之一。

4. 紅單與轉讓仍有操作空間若是有心培養投資客的建商，若用偷吃步，跟下一手買方約好，投資客退戶後馬上承接，理論上並無不法。建商經營投資客的關係像是食物鏈，建商培養投資客，投資客可以賺取佣金，建商可以快速衝銷況，可說是雙贏，但這次修法並沒有對於限制轉讓下一手買來源、資格，這部分因倉促立法，確實有再討論的空間。政府應該加強查核力道。

5. 賦予買賣雙方過重責任實價登錄目前申報主體為買賣案件之權利人與義務人，惟許多案件多委託經紀人與地政士代為處理，其價格資訊責任及處理對象如落於買賣雙方，甚而有2次未改正加重處罰，似有違反比例原則之疑慮。

資料來源： 2021-01-10 實登2.0通過然後呢？這些BUG還是無解，591編輯部報評論  
2021-02-22 防範實價登錄報錯 地所創新來輔助，新北市汐止地政事務所  
2020-12-10 實價登錄2.0修法 張金鶚：落實查核是關鍵，中央通訊社 2020-11-10  
實價登錄2.0納入預售屋 業界憂淪為炒房工具，591編輯部報評論 2020-05-22  
實價登錄問題之探討，國家政策研究基金會

## 文章圖片

4 大修正重點 及 對照	
4 大修正重點	現行規定
1.門牌(地號)完整揭露，並溯及已揭露案件	以區段化、去識別化方式揭露
2.增訂主管機關查核權及查核範圍	於辦法規定(非法律位階)
3.預售屋 (1)自售預售屋者銷售前及代銷業者簽訂代銷契約後30日內，將預售屋銷售資訊報備查 (2)自行銷售預售屋者納入申報登錄 (3)申報時間提前至簽訂預售屋買賣契約書之日起30日內	由代銷業者於委託代銷契約屆滿或終止30日內申報
4.申報義務人屢不改正加重處罰，租賃及預售屋案件依違法情節輕重調整罰則；另依建物戶(棟)進行處罰	無加重處罰；業者違法逕予處罰，罰鍰皆為3萬~15萬元

## 文章圖片

## 4 大修正重點 及 對照



4 大修正重點	現行規定
1.門牌(地號)完整揭露，並溯及已揭露案件	以區段化、去識別化方式揭露
2.增訂主管機關查核權及查核範圍	於辦法規定(非法律位階)
3.預售屋 (1)自售預售屋者銷售前及代銷業者簽訂代銷契約後30日內，將預售屋銷售資訊報備查 (2)自行銷售預售屋者納入申報登錄 (3)申報時間提前至簽訂預售屋買賣契約書之日起30日內	由代銷業者於委託代銷契約屆滿或終止30日內申報
4.申報義務人屢不改正加重處罰，租賃及預售屋案件依違法情節輕重調整罰則；另依建物戶(棟)進行處罰	無加重處罰；業者違法逕予處罰，罰鍰皆為3萬~15萬元

6

## 文章圖片

## 4 大修正重點 及 對照



4 大修正重點	現行規定
1.門牌(地號)完整揭露，並溯及已揭露案件	以區段化、去識別化方式揭露
2.增訂主管機關查核權及查核範圍	於辦法規定(非法律位階)
3.預售屋 (1)自售預售屋者銷售前及代銷業者簽訂代銷契約後30日內，將預售屋銷售資訊報備查 (2)自行銷售預售屋者納入申報登錄 (3)申報時間提前至簽訂預售屋買賣契約書之日起30日內	由代銷業者於委託代銷契約屆滿或終止30日內申報
4.申報義務人屢不改正加重處罰，租賃及預售屋案件依違法情節輕重調整罰則；另依建物戶(棟)進行處罰	無加重處罰；業者違法逕予處罰，罰鍰皆為3萬~15萬元

6

---  
\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 實價登錄2.0, 曾榮耀老師

文章編號: 412450

發布日期: 2018/06/21

關鍵詞: 實價登錄

### ## 文章資訊

- 文章編號: 412450
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/06/21
- 關鍵詞: 實價登錄
- 爬取時間: 2025-02-02 20:35:05
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412450>)

### ## 內文

這週專欄提醒各位同學有關土地政策中不動產市場之重要觀念: 實價登錄2.0

最近實價登錄修法之主要內容如下:

1. 由買賣雙方於申請買賣移轉登記時共同申報。修法後由買賣雙方於申請登記時併同辦理, 簡化作業流程, 並將揭露時間縮短30日, 提升資訊即時性買賣雙方基於稅賦權益相互勾稽制衡, 提升資訊正確性。
2. 自售預售屋者銷售前及代銷業者簽訂代銷契約後30日內, 應將預售屋銷售資訊報備查; 並於簽訂預售屋買賣契約書之日起30日內申報。
3. 門牌或地號完整揭露, 並溯及已揭露案件。
4. 增訂直轄市、縣(市)主管機關查核權及查核範圍。確保資訊真實正確, 嚇阻有心人士炒作。
5. 依違法情節修正罰則區分輕重, 當事人屢不改正加重處罰, 以符合符合比例原則。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*