

臺南市政府 102 年度自行研究報告書

房地實價登錄推動對不動產交易之影響

The premises of Nett login to promote real estate
transactions

臺南市白河地政事務所

劉文榮 著

中華民國 102 年 6 月 4 日

目 錄	頁 次
第一章 緒論	1
第一節 研究背景.....	1
第二節 研究動機與研究目的.....	2
第二章 理論與文獻回顧	5
第一節 文獻回顧.....	5
第二節 理論探討.....	7
一、交易成本理論.....	7
二、利害關係人理論.....	7
三、不動產特性.....	8
四、政策推動影響房地產供需.....	10
第三章 研究方法	11
第一節 研究內容.....	11
第二節 研究範圍、限制與研究流程.....	12
第三節 研究方法與架構.....	14
第四章 研究發現	15
第五章 結論與建議	17
參考文獻	19
附錄一 深度訪談問卷與內容.....	20
附錄二 土地三法.....	21

第一章 緒論

第一節 研究背景

台灣在全球化及國際經貿自由化的影響下，不動產實價登錄確實有助把不動產實際的交易價格公開化，避免有不完全競爭市場出現，此次負責登錄的是內政部所屬的地政機關。以往不動產買賣的價格都是以政府的「評定價格」作為課稅的標準，建物有建物的評定現值(主要作為課徵契稅的標準)，土地有土地的公告現值(主要作為課徵土地增值稅的標準)，但上述價格與實際的「成交價」有段距離，一般評定價格是遠低於成交價(市價)的，所以政府課徵的稅額自然就少很多。因此，基於「漲價歸公」與「租稅公平」，同時抑止房地產炒作，政府與部分專家有了以實際成交價作為課稅的主張，但考慮民意的反彈與選票的壓力，自從1992年前財政部長王建煊發難要實價課稅以來，至今仍然無法完成實價課稅。¹

從一般購屋民眾的經驗，在購屋前絕大部分認為仲介業者提供的交易行情，無法盡信，卻又苦無獲取正確資訊的管道，因而感到困擾與不安；更由於房價資訊不透明，助長房價不斷攀升，引發民怨沸騰，都會區消費者購屋痛苦指數居高不下，所以交易資訊透明化，已是居住正義最謙卑的要求，在輿論壓力下終被政府正視。在不動產稅制的實際改革過程中，從「實價登錄」至「實價課稅」，的確仍存在著許多錯綜複雜的難題須要克服與解決，無法一步到位。但這並不表示此二者之間，除了等待，便完全沒有其他選擇方案可資運用。反之，如果做法選擇得宜，甚至還可以促使「實價課稅」改革的提早實現。舉例而言，由於現行特種貨物及勞務稅(即奢侈稅)，係針對2年以內超過一戶以上自用住宅之房地產交易課稅，且以實價交易價格為稅基，此乃表示財稅單位，即使在還沒有「實價登錄」制度之前，亦有辦法查核或掌控該項房地產交易的實際價格。此稅的實施既然是馬政府為打擊房地產不當炒作與抑制價格不合理飆漲的特殊手段，國民黨就應該

¹ 100年9月15日聯合晚報。

擅於利用此一基礎與優勢，乘勝追擊，為真正提升不動產實價課稅的功能與效果，緊接著立即宣示，針對2年或1年以下之房地交易實施兩稅合一的不動產交易所得稅制。²

而政府這次將「不動產實價登錄」落實到土地三法之中，有為實價課稅在鋪路的意味，同時也能夠確實掌握不動產買賣資訊，可作為施政之參考。所以「不動產實價登錄」的作法是居住正義的政策，以符合社會期待及改善現行不動產成交案件資訊不對稱的情形。

第二節 研究動機與研究目的

一、研究動機

(一) 由於時代的變遷，政策需適時地作變革，以配合時勢所驅。但政策的變革由於牽涉到盤根錯節的利益分享，往往會遭到有心人士的阻撓，引發政治上盤算，進而阻礙了變革的進程。所以在制訂革新的政策時，釐清問題的本質，設計出對症下藥的政策方案，方能在面對各界的質疑時站得住腳。現今台灣的不動產交易結構不再是以資訊不公開，大部分民眾也可以透過網站詢價，再加上雲端科技發達，因此台灣不動產交易上價格是否為真實價格有再從新規劃調整的必要。但由於不動產實價登錄在推動上尚有許多疑慮，以致受到許多批評與反對。為釐清這些疑慮是出於政策的美意，或者是真正幫助不動產交易價格變革，我們需進一步審慎得來檢視，方能制訂出較完善的政策方案。

(二) 近來台灣由於受民主化的影響，在公共政策的推動過程中非常重視公民參與的機制，致使政策推動過程要求更廣泛地納入反對者與弱勢族群的聲音。將此理念套用在時價登錄上，當執政者公布此計畫方案時，即有出現了反對、批評的意見，而推動政策者也針對民眾的質疑召開了多場的公聽會，企圖來與反對者溝通、說明釐清政策的效益、廣聽瞭解反對者的想法。

² 100年9月29日工商時報。

近年來不動產房價飆漲，引發眾怒；稅制不公，積成民怨。這幾年，臺灣，尤其是北部地區的民眾居住痛苦指數不斷攀高，想要買棟房子，平均須花費超過十幾年的所得。市井小民，難堪負荷，只得望屋興嘆。但另一方面，社會上卻同時看到許多富商巨賈，動輒耗資億元競購豪宅，過著一擲千金的奢華生活。兩相對照，更增民間不平之氣，亟盼政府推動稅制改革，扼止歪風蔓延。因此筆者想藉由不動產實價登錄所產生的過程及影響，來檢視政策執行對平衡房價的成效。

二、研究目的

基於上述研究動機，本研究主要在探討實價登錄對市場房地價之交易是否有影響及未來採實價課稅可行性。

- (一) 台灣不動產正面臨轉型階段，立法院通過居住正義首要步驟為建立完善不動產交易實價登錄制度，立法三讀通過實價登錄之「地政三法」，將已登錄的不動產交易價格資訊除可供政府機關利用，但必須以區段化、去識別化方式提供查詢。而不同型態的交易價格，對不動產價格市場的詮釋可能不盡相同。探討實價登錄是否符合居住正義抑制地價上漲政策？
- (二) 藉由實價登錄的推動，了解買賣雙方對此計畫政策的意見與支持程度為何？
- (三) 從實價登錄推動至今對買賣價格合理化及抑制地價其成效如何？

第二章 理論與文獻回顧

本章分兩節，首先為文獻回顧就「不動產市場」之本土文獻進行檢閱；其次為理論探討影響不動產價格的因素探討，問題進行資料研討，來強調公民參與政策過程中的重要性與必要性。然後就第一章所提的研究問題，就公民參與主體、時機、方法與效能等內涵加以探討。

第一節 文獻回顧

一、「探討不動產市場」相關文獻

呂佳峰(2012)《臺灣地區不動產市場流動性影響因素探討》，作者認為有關「不動產市場」的研究，探討需求面，交易面與金融經濟面指標如人口遷入與遷出比率、住宅存量變動率、核發使用執照樓地板面積等變數對不動產交易量之影響，藉此找出顯著影響不動產交易量之關聯因素。

李政道(2000)《台灣不動產景氣與政府政策之研究》作者在探討(1)不動產業是否為火車頭產業，亦即政府能否藉由刺激不動產業的成長來帶動國家整體經濟發展。(2)不動產景氣與總體經濟景氣的相互關係。(3)政府政策對台灣不動產景氣的影響

蔡佳桓(2002)《政府介入不動產市場有效性之研究》，作者指出國內不動產市場的發展在1970年至1990間曾歷經三次明顯的價格異常高漲，第一次發生於1973年至1974年間，第二次發生於1979年至1980年間，第三次發生於1987年至1989年間，而1990年後，不動產市場則進入困境。對於不動產市場價格異常高漲或低迷的現象，政府均曾制定相關措施以抑制或刺激不動產市場的運作，惟政府介入不動產市場後，不動產市場運作結果是否達成政府介入目標卻值得商榷。

賴怡誠(1998)《房地產景氣預測之研究》，作者認為營建業一向有「火車頭工業」之稱，而房地產屬於營建業重要的部份，因為房地產具有高度的向後關連性，所以房地產對於一個國家的發展是相當重要的。不但提供人民居住的環境及投資的管道，更帶動許多相關產業

的發展。但是，房地產常常會受到政府政策、國民所得、物價變動等因素的影響，造成景氣時好時壞。故景氣預測對於業者、購屋者，甚至政府單位在做決策時，都有一定程度的幫助。

劉鐘文（2008）《不動產市場結構、預期心理、訂價策略、購屋者負擔之關聯性》，本研究主要內容在探討不動產市場中，交易量是重要參考指標。買方依照本身能力、偏好，決定產品類型及所在地。不動產需求及供給受到諸多因素影響。當經濟景氣變動時，房地產景氣隨之波動，而需求者與供給者便因此對未來有所預期，進而引起不動產價格與數量的變動。故本文探討不動產市場結構、預期心理、訂價策略及購屋者負擔等相關議題。

林美華（2012）《不動產交易實價登錄之實施對企業股價報酬之影響》，本研究主要內容探討全國各地區房價居高不下一直是民怨之首，是以為落實馬英九總統施政願景之實現土地正義、居住公平，內政部研擬「不動產交易實價登錄相關條例」（即地政三法），該相關條例於2011年12月13日經立法院三讀通過。作者研究結果顯示，不動產交易實價登錄相關條例從行政部提出到立法院三讀通過時，該期間之建材營建類股、水泥類股及鋼鐵類股確實比電子類股有較小的累積異常報酬。因此，不動產交易實價登錄確有影響投資人對建材營建類股、水泥類股及鐵鋼類股之投資的意願。

何彥陞（2009），《不動產交易管制與資訊揭露之研究》，作者研討不動產的買賣過程之中，一般消費者經過許多的協商、討論，最後決定購買房屋，交付定金、簽訂買賣契約、所有權移轉登記以及實際交屋，歷時數週、數月甚至數年，手續繁瑣，整個不動產交易過程涉及許多與不動產交易有關的資訊。不動產交易市場中，由於不動產的價額相當龐大，多數消費者一生可能僅有買賣過一至二次，交易經驗不足，且消費者可以蒐集的不動產交易相關資訊亦不充分的現象。進而產生交易成本，並出現不動產買賣交易糾紛，造成交易效率的降低。作者透過不動產交易實務、相關法規以及資訊揭露的探討，找出合於我國國情之不動產交易資訊揭露的方式，來平衡資訊不對稱之情形，減少機會主義的發生。

第二節 理論探討

在臺灣農村社區中的各個角落。這是一個動態過程，在時間上社區發展組織與團體有許多層面的觀點與意義探討。

公民參與是對社會發展是正向的，代表人類文明進步的持續。

一、 交易成本理論

交易成本理論是由諾貝爾經濟學得獎主寇斯(Coase, R. H., 1937)所提出，交易成本理論的基礎論點在於對廠商的本質加以解釋。交易成本可以視為一系列的「制度成本」，包括 (1)搜尋與資訊成本(Search and Information Costs)，(2)談判與決策成本(Bargaining and Decision Costs)，(3)策略與執行成本(Policing and Enforcement Costs)，(4)制度結構變化的成本(Systematic Changing Costs)等。簡而言之，一切不直接發生於物質生產過程中的成本，均可稱之為「交易成本」(Coase, R. H. & Harry, Ronald, 1988；張五常，2000)

從經濟學的觀點，市場機制健全性與市場資源分配會影響市場效率，市場機制不健全與資源分配不當將會產生市場失靈。而不動產市場具備有地區性的特性，假設同樣的資源，在購置不動產能力相同的不同地區，會因市場機制與市場分配資源的效率不同，而對相同的效用產品，產生不同的交易價格。理論上，市場機制主導市場發展情況，在市場競爭的情況下，市場交易的價格與數量將決定市場的生產量與價格，在完全競爭的市場，超額利潤將不會發生，價格與數量將維持穩定，在不動產市場也會有類似情況發生，在理論的不動產市場中，本期的交易產品種類、數量與價格，將決定次期的生產產品的種類數量與價格，但因現實不動產市場因屬不完全競爭市場，市場資訊流通性差且市場機制並不完全，因此交易雙方皆在模糊情況下交易，容易產生超額利潤或損失，造成價格與數量的混亂。以下以一個交易案例來看待資訊不對稱所可能產生逆向選擇問題的案例。

二、利害關係人理論意義

Freeman 在一九八四年的「策略管理：利害關係人途徑」(Strategic Management: A Stakeholder Approach)一書中，以利害關係人的觀點切入探討策略管理，在利害關係人分析方面，提供有力的討論，對外部利害關係人和企業組織功能之間的連結和關係的描述，將利害關係人的概念與理論帶入管理領域。Freeman 對於利害關係人的界定相當廣泛，亦即利害關係人是指在組織中會影響組織目標影響或被組織影響的團體或個人(Freeman, 1984: 46)。之後，公共政策學者亦將利害關係人概念廣泛應用在公部門事務的制訂與管理上，任何一項政策，必將涉及或多或少的政策利害關係人；制定政策者必須認定政策利害關係人，才能制定符合公平正義原則的政策，否則社會必然興起不平之鳴，造成政策的窒礙難行(丘昌泰，2000: 41-43)。因此任何一項公共政策，都必然涉及或多或少的利害關係，這些政策有密切關係的人，通稱為政策利害關係人。然而政策利害關係人會產生他們對於政策不同看法，希望能夠表達本身的利益，希望政策能順應他們的要求，進行規劃或執行；傳達不同的意見，使政策決策者，執行人員考量不同的利害觀點(胡至沛，1998；轉引自廖英賢，2002)。

美國學者唐恩(Willian N. Dunn)將政策利害關係人界定為：受到公共政策影響或影響公共政策制定的個人或團體；由於這些個人或團體對某一特定公共政策下了「賭注」(Stakes)，所以被稱為政策利害關係人。依此定義，則一般民眾、人民團體、政黨，乃至於政府決策者、政策分析人員皆是政策利害關係人(朱志宏，1999)。如地方公共事務本質而言，利害關係人(Stakeholders)係屬多決策者，即專家學者、人民、民意代表、政府、企業、媒體、第三部門，其遵守倫理手則參與公共事務，以減少對地方發展政策認知與利益衝突(陳建寧，1999；轉引自廖英賢，2002)。

三、不動產特性

1、市場處於資訊不對稱的狀態

由於各不動產商品存在著差異性、產品規格無標準化，故價格多為買賣雙方議價成交，但交易價格資訊取得不易也不夠精確，所以購買者與出售者常不易預料其真實價格，所以在市場上多普遍利用經紀

人之為仲介服務，但從經驗顯示僱用經紀人的代理制度，仍然存在「道德障礙」與「逆向選擇」的情形，易言之，就是代理人不一定是以委託人的利益為最大考慮，而是著重於代理人自己本身的利益，所以投資者必須充實好自己不動產相關的知識，防止代理人作出對自己不利的舉動，或者自己充足本身學識，不須委託他人代理。

2、形成各種不同之次級市場

因不動產產品具有異質性，所以不動產市場常因使用型態、價格等形成各種不同之次級市場。例如：土地市場、辦公室市場、廠房市場、豪宅市場、預售屋市場、買賣市場、租賃市場等等，但須注意各別的次級市場由於不動產所在區位的「位置固定性」，形成地區性的市場，每一地區的次市場會有其獨特的供需型態，所以在投資房地產的時候必須去了解所投資地區的各種資訊。而個別次市場間價格波動影響較小，例如：辦公室市場與廠房市場，彼此間價格互為影響的程度較小。但不動產市場受區位的影響價格就會比較大，例如：一地區因為交通建設的投入，將會使的該地區的房價提高。

3、市場供給與需求調整緩慢

不動產產品的供給需要好幾年的規劃施工，當市場的需求發生變化時，供給端是無法及時反應提供(有時滯現象)，也造成不動產市場的價格波動明顯且無法馬上回復合理價格。

當需求增加時，因為開發土地與建築須要一段長時間，不能馬上因應市場的需求，市場短期之供給彈性較低，而土地具有恆久性，其實體是永遠存在，而房屋的耐久性易使得供需失調，當需求量減少時，供需卻無法立即調整，因供給時間的落差容易造成投資者判斷失誤，例如：甫開發完成之市地重劃地區，由於土地整齊，道路交通完善，陸續新投入的建築開發商紛紛賺到錢，而建築商們一看到這現象，前仆後繼的進入該地區從事建築開發，卻忽略了該地區需求量與胃納量，結果造成供過於求的現象，使得該區的房價大跌。故個別的投資者須審慎觀察投資標的區域的供需情形，往往是建案落成後，也是價格下跌之時。

4、政府介入市場之程度高

不動產市場存著「資訊不對稱」，個別土地使用人會有「負面外部性」產生，而都市建設需要由公部門提供「公共財」，而土地屬於稀少資源，容易被獨占造成不公平競爭，這些原因都會造成「市場失靈」的現象，所以必須藉由法律來管制，不動產市場受到都市發展、公共建設、土地利用計畫法規等影響甚大，而貸款或賦稅等財經政策的改變也會影響不動產市場，因此投資者須對公共政策與計畫的動向和規範保持高度敏感，因其對投資的報酬與風險有明顯的影響。

5、交易成本高

不動產市場無公開的交易市場，雖然有無數的潛在買方及賣方，但搜尋成本(search cost)還是很高，購買者與出售者常委託不動產經紀業為其服務，但交易的佣金(brokers fees)很高，一般而言為交易價格的2%~6%之間，若常常轉手買賣，要付出此一成本的代價不算低，而不動產交易本身的稅賦(property tax)也相當高，相關的規費(legal fees)也不少，請地政士辦理移轉的費用等等，這些都是不動產的交易成本，所以在投資之前必須先了解，不動產於交易時有哪些成本需要支付，避免因為常常轉手買賣而侵蝕了投資報酬。

四、政策推動影響房地產供需

政府課徵奢侈稅必須先考量房地產供需的問題，因為房價的高低可由房地產市場的供需狀況來加以瞭解，若需求大於供給，則房價上漲，反之則下降；因此，若房地產供給大於需求的地區之房價不降反升，則其資訊的相對不足，或人為不當的市場操控與干與，應是較主要的因素，而這也是政府必須利用稅賦變動來加以克服的主要因素。另一方面，房價的高低雖與整體經濟有關，但亦受到政府相關政策之影響，特別是政府為因應都會地區房價不當之飆漲所頒佈的各種財經政策，更是影響房地產市場的重要因素，若以最近兩年的政府之決策模式來加以觀察，便可發現如課徵豪宅稅、奢侈稅、調整利率、捷運線的開闢，以及兩岸之間的關係之建立…等，都直接或間接影響國內房地產市場的去化或未來之發展地區性房價變動影響因素

第三章 研究方法

第一節 研究內容

本研究報告書分為五章，茲分述如下：

第一章 研究主旨及背景，從民國98年年中台灣房價開始飆漲，高價豪宅與創天價土地標售案引人側目，而造成這波大幅度漲勢原因甚多，政府要實踐居住正義主要方式之一為「打擊短期投機」讓房屋價格合理化，而房屋價格合理首先就是要讓房地產價格透明化。100年12月13日立法院第7屆第8會期第14次會議通過修正平均地權條例、地政士法、與不動產經紀業管理條例，其法案修正與「實價登錄」有密切關連。如果能完全落實，對投資客、不良仲介哄抬房價有赫阻效果，民眾購屋也能獲得更充分而正確的資訊，不過登錄的價格，目前看來仍缺乏審核機制，是否正確有待考驗。

第二章 理論與文獻回顧，此章分兩節探討相關資料以作為研究架構理論依據：第一節文獻回顧就本土文獻研討、第二節就「價格理論」、「利害關係人理論」及「實價登錄影響之探討」。

第三章 研究方法，此章針對研究主題需要，利用「文獻分析」、「深度訪談法」及「實例研究法」探討本次實價登錄對不動產市場價格產生之影響。因此在研究範圍考慮不動產與其他財貨商品最大的差異在於產品的異質性，可能找到二個完全相同的不動產性質不大，縱使格局、設備、一模一樣，但所屬的空間位置也會有差異，所以價值也會有所差異，但區域相似的不動產其效用會有一定程度的替代性，價格亦會互相牽引，透過不動產所在的「區段行情揭示」，能夠防止買賣雙方產生「資訊不對稱」的情形。從經濟學觀點在完全競爭市場中，假設買賣雙方具有完全資訊或是均等訊息（equalizing information），但在真實的經濟生活中，並不全然是如此的理想。

第四章 研究發現，本章針對相關資料蒐集分析將訪談內容整理借以釐清政策推動，對於不動產市場影響層面。

第五章 透過文獻探討、理論分析及訪談結果提供幾項建議，實價登錄施行至今時間並非很長，本報告只是初步探討，筆者小小建議希望後者能更深入探討。

第二節 研究範圍、限制與研究流程

一、研究範圍

一直以來不動產價格合理化是政府努力的目標，然而臺灣土地房屋價格應重新檢視，並重整規劃交易價格資訊公開的新契機，不動產交易實價登錄 9/1 起上路，由於不動產交易的每一筆成交行情都攤在陽光下，透明化的房價更能幫助買方判斷交易是否合理，可遏阻投資客繼續哄抬房價。而且對房仲業者來說，因為價格爭議所產生的消費糾紛也會明顯減少，房市的發展將更健康正面。

然而，雖然政府、多數業者與媒體多齊聲表示實價登錄有利於房市透明化，但這項新政策真的能如他們所言如此美好嗎？會不會有登錄不實的情況產生？有心人士可能因實價登錄而炒作房價嗎？這些都是民眾相當關心的議題。

整體而言，台灣都會地區房價偏高，主要原因不在房市供需問題，而是投機客與投資客爭相哄抬市場價格的結果。因此，若政府能擴大推動有利於隱定房市發展的策略，包括現行的奢侈稅與實價登錄，並進一步擴充到合理的金融政策，並著重在稅制與法令的配合，則應可適度解決都會地區房價偏高的問題。

二、研究限制

本次研究基於時間因素所訪談人數不多，在有效的樣本下只能針對大概問題作論述。往後希望有興趣的讀者可以再進一步探討整個大環境的政策所帶來不動產價格變動，找尋出更符合居住正義的解決方式。

二、研究流程

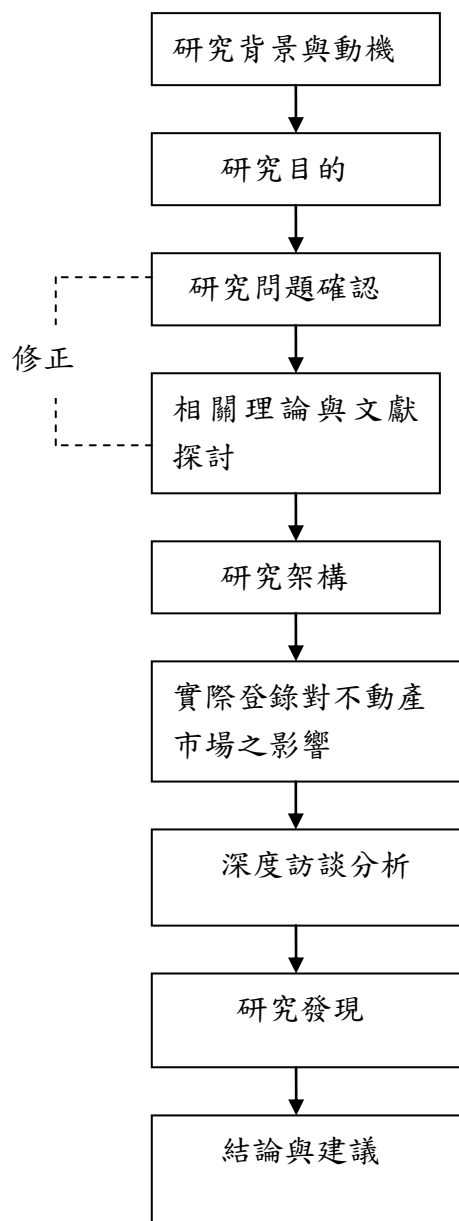


圖 1-1 研究流程圖(資料來源：本研究自繪)

第三節 研究方法與架構

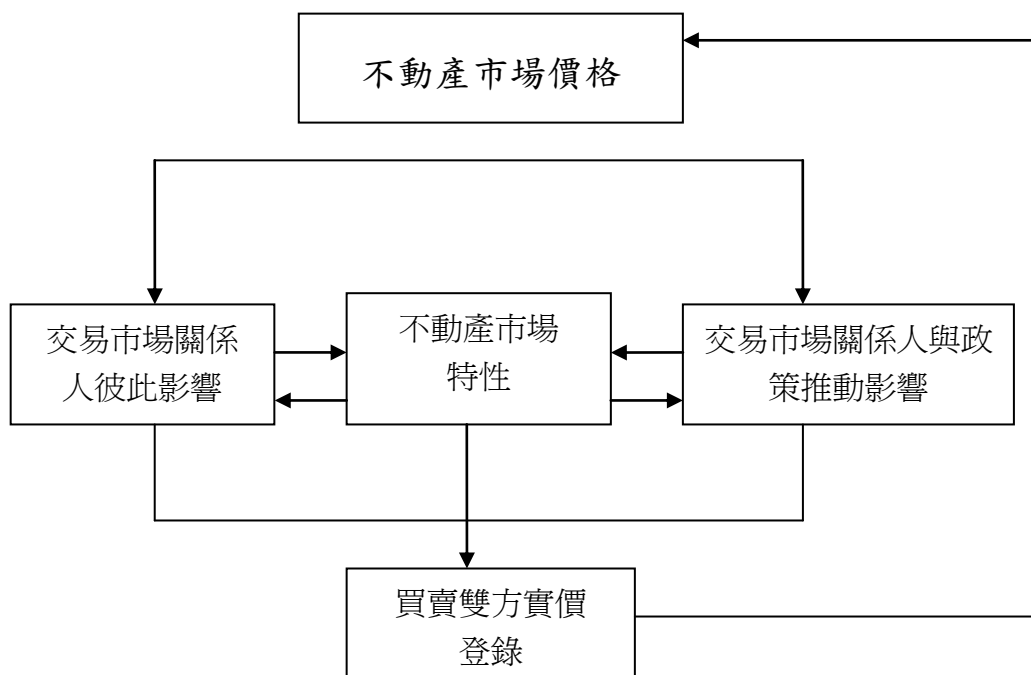
一、研究方法

本文為能確實探討實價登錄之推動過程，及在實際推動時可能產生的問題，並檢視民眾在交易過程中是否能跟市場機制相接近，故採「文獻分析」、「深度訪談法」及「實例研究法」。

首先採「文獻分析」，蒐集實價登錄定義、市場價格、利害關係人等相關文獻作為理論依據。在關於實價登錄推動的部份，除相關文獻的蒐集外，參照土地三法立法精神，另配合洽公民眾與不動產仲介者的「深度訪談」，以了解實價登錄對不動產市場的影響。

其次採「實例研究法」，由於目前實價登錄於102年9月1日通過立法，現階段則選定一個研究者工作地區白河地政事務所，配合與政策法令與民眾「深度訪談」之運用，來探討實價登錄推動過程不動產交易的影響。限於推動實價登錄過程中會出現正反意見，必須借由市場機制使能發現問題所在，故期望能透過參與不動產交易之核心人士深度訪談，對目前政府推動實價登錄之影響市場機制探討，進而發掘更多議題，以作為研究架構之驗證與修正。

二、研究架構



第四章 研究發現

本研究探討因為在有限時間及政策剛推動不久情況下，僅初步探討實價登錄在不動產交易上產生正反兩面之利弊，如下述：

一、價格登錄真實性有待商榷

實價登錄系統嗎？我也不知真實實價應該多少，那些費用應該扣除，那些不該扣除，也沒有明細可以參考，所以報價也以大概價格申報了（受訪者 A 君）。因此如何確認登錄是實際交易價格，未來可能仍是考驗，究竟需不需要第三者審核機制，來評議成交價格是否失真，還有待更細部討論。畢竟，如果沒有搭配照價收買，買方確實很有可能低報，之前的防堵措施，是要求賣方要會同申報，就如平均地權條例規定的，由權利人負責申報，若是買賣雙方共同負擔申報責任，成交資料的正確性應該會比僅由買方申報提高許多。賣方會顧慮到日後是否會依此課稅，所以應該會鉗制買方低報成交價格，將機制由買賣雙方自行協調，應該要比所謂的第三者審核，來得有效率得多吧！

二、短期實價登錄很難產生房價合理化，個人因素的考量

這的確是需要一個比較完整的交易價格資訊，我想這對於長期的房市發展來講，是一個很關鍵，而且很正面的事情。但是有關個人財產價值若一五一十公開出來，會擔心個人安全，或許會以差距市價不遠價格申報（受訪者 D 君）。短期的實價登錄對房價應該不會有立即的衝擊，對於房價的影響，研究分析所得長期而言會讓大家減少所謂投機炒作的誘因，所以應該可以正面看待。未來應該會讓大家會有期待，房價有合理的可能，這是大家所期待的居住正義。

三、房地產持有期間稅負大增問題

根據財政部規劃未來會以調高稅基為主，而現有的「房屋評定現值」、「土地公告現值」、「公告地價」均會大幅調高，在稅率不變、稅基擴大下，將形成全民加稅情況，屆時會對民眾增加許多稅負而引起反彈聲浪。

四、不動產交易的實價認定問題

對於申報登錄不動產成交案件的資訊，可分成交易標的、價格資訊、土地資訊，以及建物資訊等四大類，包含建物門牌、交易棟數、

房地交易總價、土地與建物轉移面積、使用現況及有無增建等。根據內政部說法，實價指的是買賣雙方成交價，而實價登錄對中古屋買賣採用房地合併計價，賣屋者只須申報「總價」，不必區分房價、地價。對於預售屋或新成屋，則必須房地分開登錄，停車位價格另外申報。如何讓買賣雙方申報的是真實的價格？申報價格的合理性如何判斷？或者是否透過估價師評定，政府必須有審核價格合理性的替代方案？這些問題都尚待釐清。

五、實價登錄對不動產交易量影響不大

以目前白河地政事務所交易量從去年七月到今年五月買賣交易量有 324 件，跟前年七月到去年五月做比較差距不多少了 18 件，所以目前不動產實價登錄並沒有對不動產市場產生太大影響。

第五章 結論與建議

經由前述的說明，可據以列出本研究的結論與建議如下述：

一、建立公正第三者或機構進行監督審核，避免登錄價格與市價差距過大：

事實上土地徵收按市價及通過住宅法，離實踐居住正義還有段距離，不過實價登錄至少是個開始。然如部分學者分析，無論他們或地政士，都是中間人，只要買賣兩方刻意操作，資料還是可能失真；目前官方版本的登錄方式，的確缺乏公正第三者或機構查驗或監督。如果能完全落實，對投資客、不良仲介哄抬房價有赫阻效果，民眾購屋也能獲得更充分而正確的資訊，不過登錄的價格，目前看來仍缺乏審核機制，是否正確有待考驗。就房仲或地政士來說，由於只是中間人，登錄價格會比較有正確性，不過如果買賣雙方達成協議並要求，也可能價格失真，至於平均地權條例規定的權利人應負責申報，如果沒有審核機制，更可能出現失真價格混亂市場。

二、不動產交易採實價登錄，可避免建案亂開價。

在市場上尋找適合的房價者皆希望實價登錄方便查詢價格，買賣房屋可以有實際價格參考，希望落實在資訊公開化的社會中(受訪者A君)。在此政策中民眾擔憂實價登錄的下一步就是實價課稅，根據內政部長江宜樺解釋，「實價登錄」旨在促進資訊透明，「並不涉及賦稅制度改變」；若登錄制度落實，未來財政部可直接從登錄資料徵收奢侈稅。財政部長李述德也表示，不動產政策不會增加一般民眾稅負，外界不須恐慌。因此若政府推動實價登錄的同時，可以連結稅改、降低稅率，讓民眾沒有被加稅疑慮，才願實價登錄，讓賺錢的人去繳稅。房價透明化為目前趨勢，可避免建案亂開價及抑制房價飆漲，讓民眾依區域行情做購屋參考；未來買、賣方、仲介及代書4方，須規範義務登記實際成交價，才能確實揭露真實房價。

三、未來不動產課稅應該以實價登錄價格核課才能趨向社會公平正義

不動產移轉之課稅，應參酌市場實際交易價格核計，目前政府課稅土地是以訂約日當期之公告土地現值為前次移轉現值，但申報移轉現值經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準課稅。而契稅是以房屋現值課取，兩者比較土地過戶容易產生逃稅，所以本次實價登錄制度，希望往後能夠可以依實價課稅才公平(受訪者

C君)。實價登錄必須配合實價課稅才能達到影響房市價量的效果，如不能有實價課稅的後續配套，實價登錄便會淪為空砲彈的虛晃一招。不當高漲的房價，則必須推出適當的金融政策，並與稅賦與法令因素相互配合。整體而言，台灣都會地區房價偏高，主要原因不在房市供需問題，而是投機客與投資客爭相哄抬市場價格的結果。因此，若政府能擴大推動有利於隱定房市發展的策略，包括現行的奢侈稅與實價登錄，並進一步擴充到合理的金融政策，並著重在稅制與法令的配合，則應可適度解決都會地區房價偏高的問題。

四、提升財產稅

要抑制國人對於房地產的投資，最好的方法就是增加他們持有房地產的「持有成本」，而不只是增加「交易成本」而已。房地產市場中，投資人之所以會參與「養房」或「養地」，主要因為「養房」「養地」的成本很低，是造成投資者願意長期持有不動產的主要原因，若提高投資人的財產稅，亦即增加其養房與養地的持有成本，則房地產投機的現象會相對減少。

參考文獻

1. 呂佳峰(2012)，臺灣地區不動產市場流動性影響因素探討，淡江大學財務金融學系碩士在職專班論文。
2. 李政道(2000)，台灣不動產景氣與政府政策之研究，國立成功大學政治經濟研究所論文。
3. 蔡佳桓(2002)，政府介入不動產市場有效性之研究，長榮管理學院土地管理與開發學系碩士班論文。
4. 賴怡誠(1998)，房地產景氣預測之研究，國立中央大學土木工程學系論文。
5. 劉鐘文(2008)，不動產市場結構、預期心理、訂價策略、購屋者負擔之關聯性，國立高雄第一科技大學金融營運所論文。
6. 林美華(2012)，不動產交易實價登錄之實施對企業股價報酬之影響，中原大學會計研究所論文。
7. 何彥陞(2011)，不動產交易管制與資訊揭露之研究，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系論文。
8. 謝明瑞(2011)，現代住宅與居住正義，國政基金會。
9. R. H. Coase 著；陳坤銘、李華夏譯，《廠商、市場與法律》，遠流出版公司，民國 84 年初版。
10. 伯列特、赫許合編；黃進發周宜芳譯，《18 位諾貝爾經濟家的故事》，天下遠見出版股份有限公司，2007 年 11 月 10 日第一版第 2 次印行，第 12 章寇斯

房地實價登錄推動對不動產交易之影響訪談

親愛的受訪者，您好：

首先感謝您回答此份問卷內容。我是台南市白河地政事務所的研究員，目前正在進行實價登錄對不動產市場之影響，從政策的推動來探討實價登錄對市場上不動產交易過程的影響之調查研究，希望經由您的協助能對目前實價登錄之實踐有所助益。

您的意見非常寶貴，請依照您自己的觀點回答，本訪談所得之資料僅供研究之用，將作整體的綜合分析，不涉及個別的探討。再次謝謝您的協助！

專此，敬 頌

時 祺

台南市白河地政事務所
研究員：劉文榮

訪談地點：台南市白河地政事務所

訪談時間：102年5月1日下午3點

受訪談者：A君

1、 請問您知道現在政府將買賣移轉、預售屋和委託仲介租賃成交案

件都要實價登錄制度？讚成時價登錄這制度嗎？這政策施行是否會將本次價格實報呢？

回答內容：

有，看到新聞大概在7月1日以後完成買賣移轉登記者，都要實價登錄。本人是贊成房地產交易實價登錄應為有助於不動產價格公開化。實價登錄系統嗎？我也不知真實實價應該多少，那些費用應該扣除，那些不該扣除，也沒有明細可以參考，所以報價也以大概價格申報了。

2、請問您認為政府在推動實價登錄過程中，是否要將稅制改革納入考量範圍？

回答內容：

目前不動產交易課稅土地增值稅是由賣方繳納，契稅是由買方繳納，分開來繳有些不合理，不動產交易所得依實價課稅並走向兩稅（房屋財產交易所得稅與土地增值稅）合一才合理。

3、您認為實價登錄推動過程時，有哪些方式、活動或資訊，可以最能達到不動產市場價格的效果？

回答內容：

政府應該每半年或一年出一本有關不動產價格書籍，放在政府機關供民眾查詢，或也提供一台電腦讓民眾洽公時方便登錄。更好舉辦一些活動來宣傳並有獎徵答的禮物那就更好了，我一定很熱意參加。

4、實價登錄正式實施後，未來實價課稅可能是下一步，你們會擔心嗎？

回答內容：

贊成房地產交易實價登錄與實價課稅，但如沒有完善配套就貿然實施實價課稅，恐引發大家不平、甚至可能引起房價動亂，所以政府應該有一套合理機制出來，讓台灣房價趨向合理價格。

5、請問你在這次不動產交易的實價如何認定？

回答內容：

就是多問多聽多比較，但是訊息有限也很難訂出一個合理價格出來，大概就是雙方講好，大家可以接受範圍內的價格罷。

房地實價登錄推動對不動產交易之影響訪談

親愛的受訪者，您好：

首先感謝您回答此份問卷內容。我是台南市白河地政事務所的研究員，目前正在進行實價登錄對不動產市場之影響，從政策的推動來探討實價登錄對市場上不動產交易過程的影響之調查研究，希望經由您的協助能對目前實價登錄之實踐有所助益。

您的意見非常寶貴，請依照您自己的觀點回答，本訪談所得之資料僅供研究之用，將作整體的綜合分析，不涉及個別的探討。再次謝謝您的協助！

專此，敬 頌

時 祺

台南市白河地政事務所
研究員：劉文榮

訪談地點：台南市白河地政事務所

訪談時間：102年5月7日下午11點

受訪談者：B君

1、 請問您知道現在政府將買賣移轉、預售屋和委託仲介租賃成交案

件都要實價登錄制度？這政策施行是否會將本次價格實報呢？

回答內容：

有，我認為在市場上尋找適合的房價者皆希望有公開訊息，讓買屋可以有實際價格參考，希望落實在資訊公開化的社會中。會將本次買賣價格登錄系統裡。

2、請問您認為政府在推動實價登錄過程中，是否要將稅制改革納入考量範圍？

回答內容：

不動產移轉之課稅，應參酌市場實際交易價格核計，所以政府應該將市場上不動產交易價格課稅，很多有錢人都在炒做不動產，才會造成房價一直漲。

3、您認為實價登錄推動過程時，有哪些方式、活動或資訊，可以最能達到不動產市場價格的效果？

回答內容：

政府應該在電視上或電子媒體或平面媒體上多多宣導，一方面可以讓民眾知道實價登錄目的及功能，二方面也可以把不動產價格趨向合理化。

4、實價登錄正式實施後，未來實價課稅可能是下一步，你們會擔心嗎？

回答內容：

會阿，當然會擔心。假如人為故意抬高價格，這些地方房價就會一直漲，讓我們百姓要買到好房子可能性不高，因為房價太高我們養不起房貸，希望政府能訂出一套合理機制，好好替房價把關，照顧一下中產階級以下的民眾。

5、請問你在這次不動產交易的實價如何認定？

回答內容：

是透過仲介的介紹分析附近的價格跟我親自到現場看屋齡，還有詢問附近住家的價格，才決定這次買賣價格。

房地實價登錄推動對不動產交易之影響訪談

親愛的受訪者，您好：

首先感謝您回答此份問卷內容。我是台南市白河地政事務所的研究員，目前正在進行實價登錄對不動產市場之影響，從政策的推動來探討實價登錄對市場上不動產交易過程的影響之調查研究，希望經由您的協助能對目前實價登錄之實踐有所助益。

您的意見非常寶貴，請依照您自己的觀點回答，本訪談所得之資料僅供研究之用，將作整體的綜合分析，不涉及個別的探討。再次謝謝您的協助！

專此，敬 頌

時 祺

台南市白河地政事務所
研究員：劉文榮

訪談地點：台南市白河地政事務所

訪談時間：102年5月10日下午4點

受訪談者：C君

1、 請問您知道現在政府將買賣移轉、預售屋和委託仲介租賃成交案

件都要實價登錄制度？這政策施行是否會將本次價格實報呢？

回答內容：

有，我認為在市場上尋找適合的房價者皆希望有公開訊息，讓買屋可以有實際價格參考，希望落實在資訊公開化的社會中。會將本次買賣價格登錄系統裡。

2、請問您認為政府在推動實價登錄過程中，是否要將稅制改革納入考量範圍？

回答內容：

不動產移轉之課稅，應參酌市場實際交易價格核計，目前政府課稅土地是以訂約日當期之公告土地現值為前次移轉現值，但申報移轉現值經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準課稅。而契稅是以房屋現值課取，兩者比較土地過戶容易產生逃稅，所以本次實價登錄制度，希望往後能夠可以依實價課稅才公平。

3、您認為實價登錄推動過程時，有哪些方式、活動或資訊，可以最能達到不動產市場價格的效果？

回答內容：

希望政府能隨時更新不動產交易價格的資訊，並且能抽查不實申報者，對於不實申報能課取罰款，讓不動產價格能更明確公開化。且政府能在地政機關及稅務機關出版跟不動產市場價格相關資訊供民眾查閱。

4、實價登錄正式實施後，未來實價課稅可能是下一步，你們會擔心嗎？

回答內容：

會擔心阿，據我所知過去房地產交易的課稅基礎是根據公告土地現值，有時稅收甚至連實際市價的一半都不到，所以課稅情形確實經常被低估，當然很容易被有心人士操作。

5、請問你在這次不動產交易的實價如何認定？

回答內容：

這次買的是剛蓋好的新屋，在交易價格上比我在周遭探詢價格高一些，但是在房屋所座落價格下算一算也合理。

房地實價登錄推動對不動產交易之影響訪談

親愛的受訪者，您好：

首先感謝您回答此份問卷內容。我是台南市白河地政事務所的研究員，目前正在進行實價登錄對不動產市場之影響，從政策的推動來探討實價登錄對市場上不動產交易過程的影響之調查研究，希望經由您的協助能對目前實價登錄之實踐有所助益。

您的意見非常寶貴，請依照您自己的觀點回答，本訪談所得之資料僅供研究之用，將作整體的綜合分析，不涉及個別的探討。再次謝謝您的協助！

專此，敬 頌

時 祺

台南市白河地政事務所
研究員：劉文榮

訪談地點：台南市白河地政事務所

訪談時間：102年5月21日下午2點

受訪談者：D君

1、 請問您知道現在政府將買賣移轉、預售屋和委託仲介租賃成交案

件都要實價登錄制度？這政策施行是否會將本次價格實報呢？

回答內容：

這的確是需要一個比較完整的交易價格資訊，我想這對於長期的房市發展來講，是一個很關鍵，而且很正面的事情。但是有關個人財產價值若一五一十公開出來，會擔心個人安全，或許會以差距市價不遠價格申報。

2、請問您認為政府在推動實價登錄過程中，是否要將稅制改革納入考量範圍？

回答內容：

不動產交易未來若將採「實價登錄」，我所關心未來是否一併實價課稅，增加過戶負擔，所以稅改應該考量市場上大環境才好，不要對現有持有者或購屋者產生恐懼。

3、您認為實價登錄推動過程時，有哪些方式、活動或資訊，可以最能達到不動產市場價格的效果？

回答內容：

宣導政策跟把大環境景氣用好才對。

4、實價登錄正式實施後，未來實價課稅可能是下一步，你們會擔心嗎？

回答內容：

會擔心，因為實價登錄一旦實施，勢必推升土地公告評定現值，相對稅可能會增加罷。

5、請問你在這次不動產交易的實價如何認定？

回答內容：

全權委託仲介處理，但我也會詢問相似條件地區價位。

房地實價登錄推動對不動產交易之影響訪談

親愛的受訪者，您好：

首先感謝您回答此份問卷內容。我是台南市白河地政事務所的研究員，目前正在進行實價登錄對不動產市場之影響，從政策的推動來探討實價登錄對市場上不動產交易過程的影響之調查研究，希望經由您的協助能對目前實價登錄之實踐有所助益。

您的意見非常寶貴，請依照您自己的觀點回答，本訪談所得之資料僅供研究之用，將作整體的綜合分析，不涉及個別的探討。再次謝謝您的協助！

專此，敬 頌

時 祺

台南市白河地政事務所
研究員：劉文榮

訪談地點：台南市白河地政事務所

訪談時間：102年5月24日上午10點

受訪談者：E君

1、 請問您知道現在政府將買賣移轉、預售屋和委託仲介租賃成交案

件都要實價登錄制度？這政策施行是否會將本次價格實報呢？

回答內容：

知道這項政策。或許罷，但是我會把價格再扣除一些不確定因素。

2、請問您認為政府在推動實價登錄過程中，是否要將稅制改革納入考量範圍？

回答內容：

稅是要改革。但希望不要再增加首次購屋者的負擔。

3、您認為實價登錄推動過程時，有哪些方式、活動或資訊，可以最能達到不動產市場價格的效果？

回答內容：

透過電視網路或政策辯論讓民眾多了解政府推動實價登錄做用有何用處。

4、實價登錄正式實施後，未來實價課稅可能是下一步，你們會擔心嗎？

回答內容：

會擔心。往往申報價格總是低於市價，若以實價課稅往後不動產價格不知是漲還是跌。

5、請問你在這次不動產交易的實價如何認定？

回答內容：

議價是由我跟賣方談好的價格，會參考相似地區價格跟附近的價格做比較。