

# 實價登錄申報不實態樣及

## 未來修法方向



臺中市政府地政局地價科  
陳柏份股長

# 實價登錄申報不實態樣及未來修法方向大綱



壹

前言

貳

臺中市查核經驗

參

常見登錄不實案例

肆

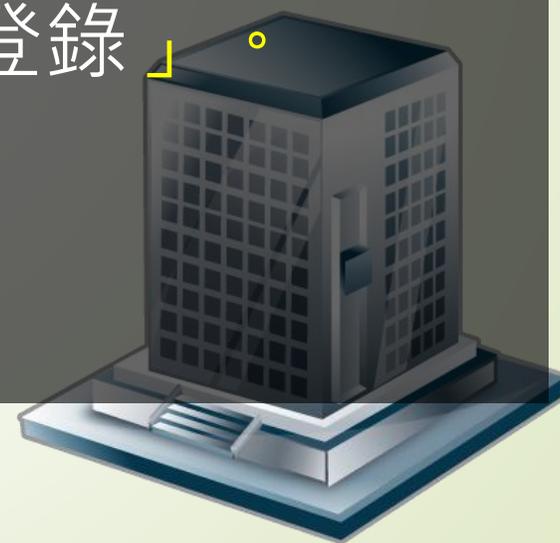
未來修法方向及結語



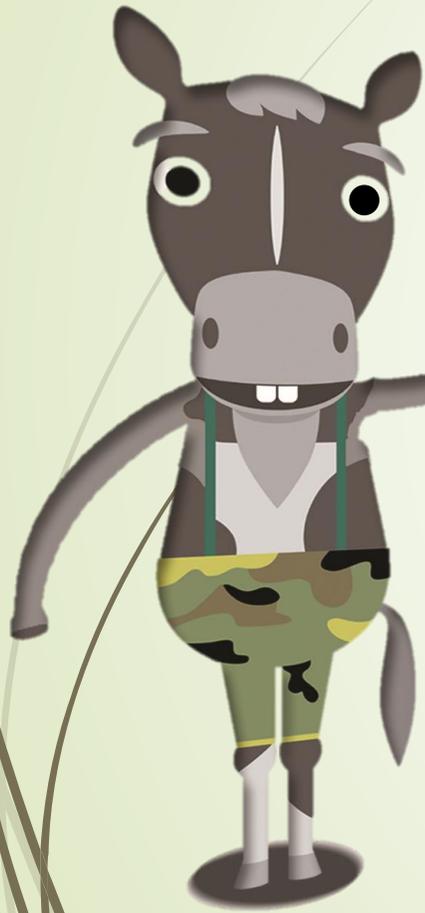
# 前言

# 實價登錄制度

\* 辦竣所有權移轉登記之土地或建物買賣案件、委託不動產經紀業代銷未辦竣建物所有權第一次登記之預售屋及新成屋買賣案件、不動產經紀業居間成交之不動產租賃案件，於一定期限內，向主管機關申報登錄不動產成交案件實際資訊，又稱為「實價登錄」。



# 實價登錄制度



## 實價登錄作法

**登錄者** 權利人、地政士、不動產經紀業者

**登錄期限** 買賣辦理移轉登記後30內申報

**登錄資訊** 交易標的、價格、土地、建物資訊

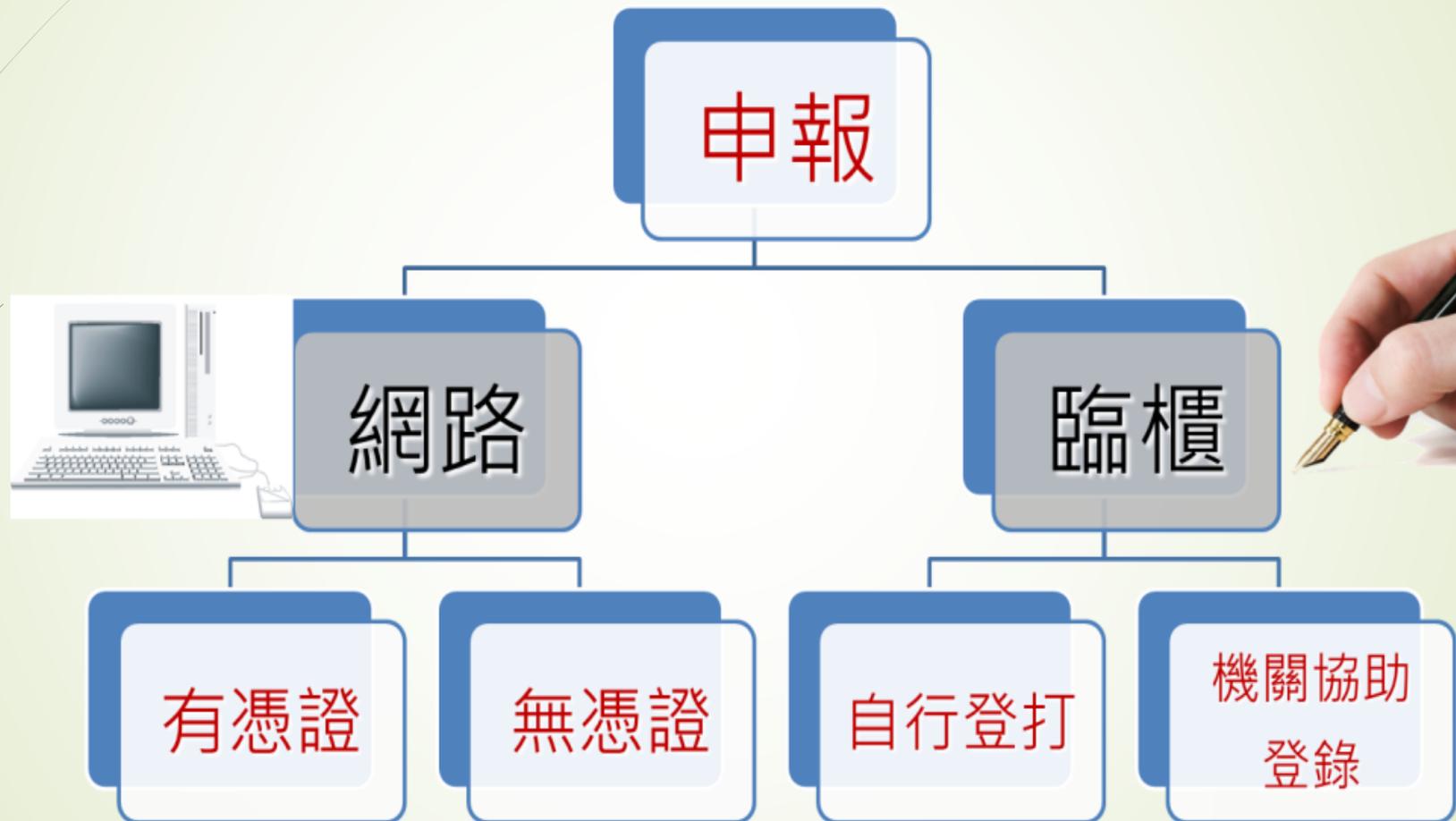
**罰則**

- 30日內未登錄或登錄不實,罰3萬-15萬
- 逾期或申報不實,7日內未補報改正得按次處罰

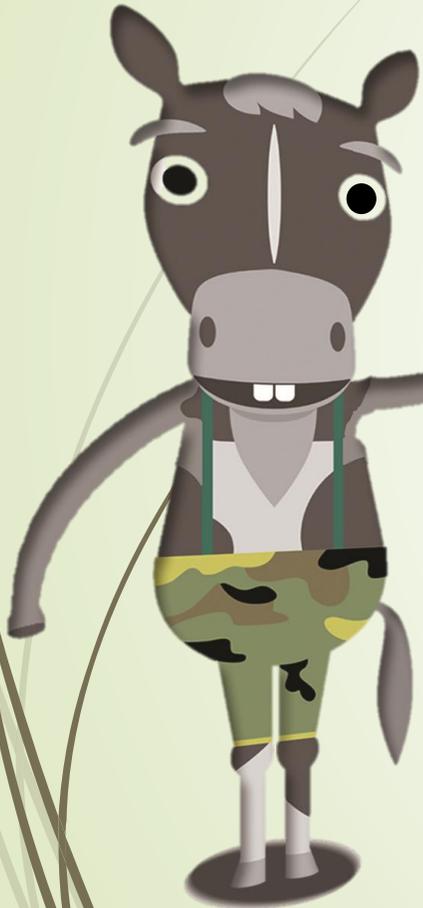
**公告方式** 區段化公告,30號為一區間

資料來源：內政部地政司

# 實價登錄申報登錄方式



# 實價登錄制度



## 實價登錄資訊內容

**交易標的：** 建物門牌、土地座落、交易棟數等

**價格資訊：** 交易總價、車位類別與總價、日期等

**土地資訊：** 移轉面積、鄰接道路寬度、使用現況

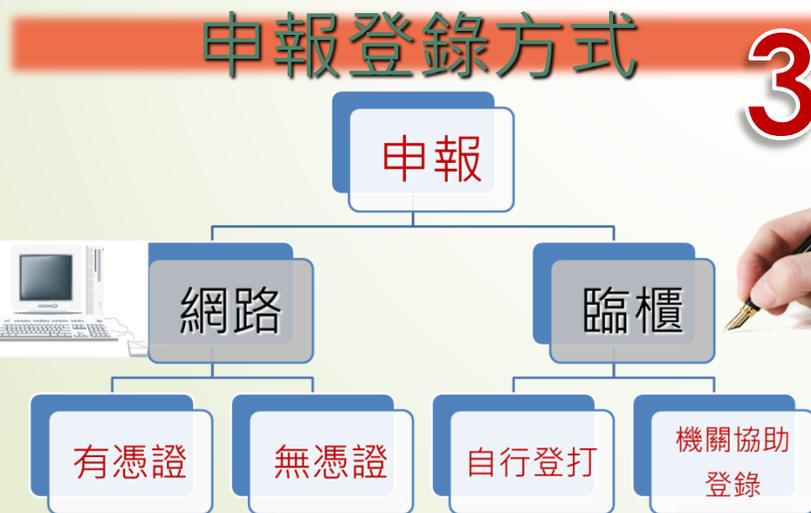
**建物資訊：** 建物轉移面積、屋齡、交易樓層別、用途與格局等

資料來源：內政部

資料來源：內政部

建物資訊： 移轉面積、屋齡、交易樓層別、用途與格局等

# 不動產成交案件實際資訊申報登錄



# 不動產買方、賣方、仲介及地政士關係圖





# 臺中市查核經驗

# 實價登錄裁處程序

## ● 首部曲

案件成交取得資訊

## ● 二部曲

逾期裁罰及  
抽查

## ● 三部曲

申報不實研  
議

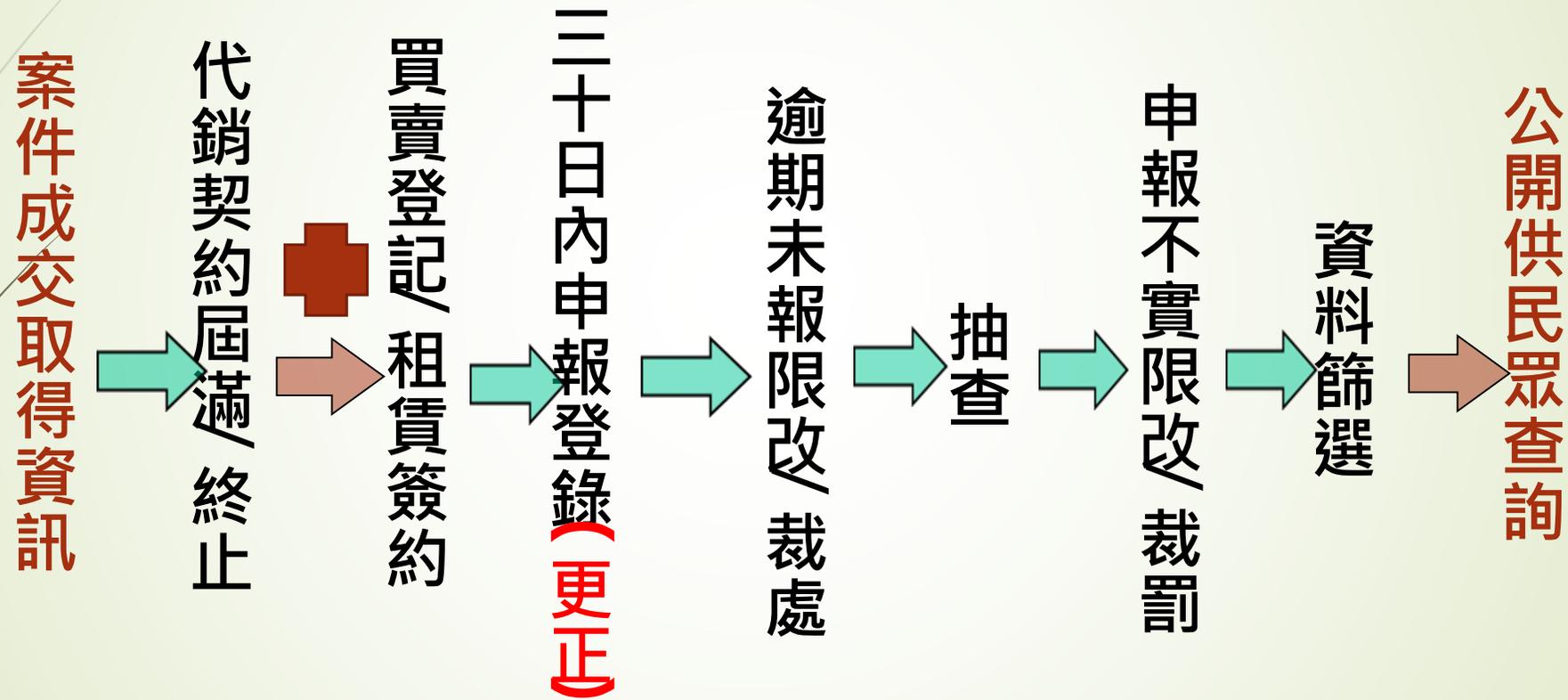
## ● 四部曲

裁罰或改正

## ● 最終曲

行政救濟

# 不動產成交案件實際資訊申報登錄 及查詢作業流程



# 臺中市實價登錄查核流程

資料匯入



擇定方向



收集法令等資訊



實地查核



調閱相關資料



開會討論



違反受罰



# 實價登錄—查核

實價登錄

買賣

租賃

預售屋

地政士

不動產經紀業

權利人

仲介經紀業

代銷經紀業

逾期申報

租金或價格  
顯著異於行情

不實  
申報

申報不實之虞





# 預售屋查核-蒐集

## 預售屋

報章雜誌及網路資訊

EX:蘋果地產王、臺中  
房地王...等。

成交價格有顯著異於市  
場行情者

本市不動產開發商業同  
業公會、不動產代銷經  
紀商業同業公會

EX:大臺中地區房屋市  
場月報、市場購屋資  
訊...等。

實價登錄  
檢核輔助系統

本市都發局、內政部營  
建署

EX:建管系統便民服務  
系統、全國建築管理資  
訊系統入口網...等。

登錄資訊有不實之虞者

# 實地查核



權利人



地政士

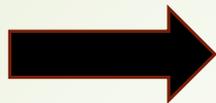


仲介業



代銷業

# 實地查核



地政士公會會員



合法不動產代銷業識別標誌

地政士

買賣實價登錄檢查

地政士業務檢查

仲介業



租賃實價登錄檢查

仲介經紀業業務檢查

仲介廣告說明書稽核

代銷業

預售屋實價登錄檢查

代銷經紀業業務檢查

代銷廣告不動產說明書稽核

權利人



買賣實價登錄檢查

# 查核現況



實價登錄實地查核



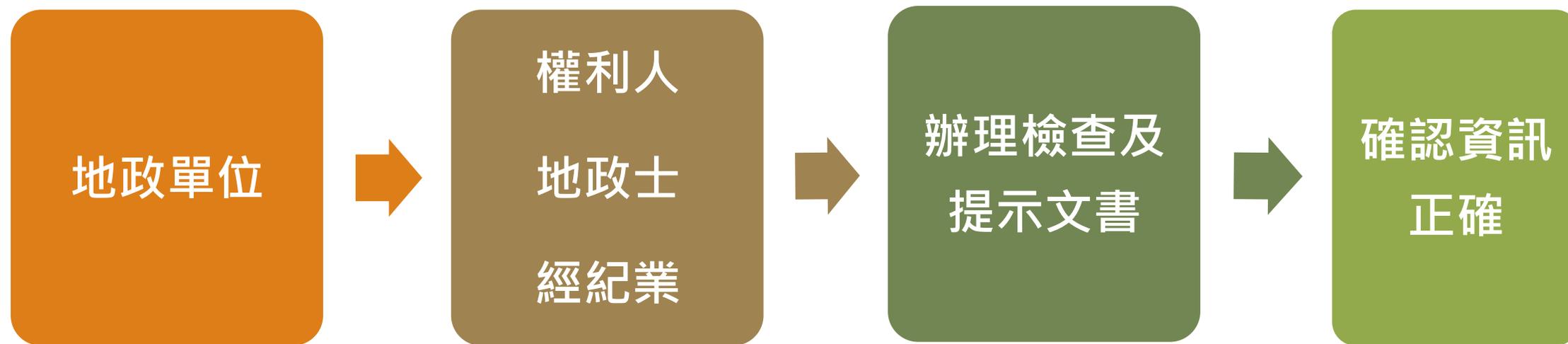
# 核査訊資錄登報申(實地查核)

- (一)、首先由地政整合系統內申報異動資料**勾稽不揭露案件、租賃案件及備註欄記載事項異常**進行初步篩選檢核，並比對申報義務人提供或檢附證明文件，以確認申報資料之正確性。
- (二)、再由地政局或會同地所人員實地查核，前往申報義務人或地政士開業(經紀業營業)處所，**調閱(影印帶回)相關證明文件，進行申報案件資料比對查核**，並應填具業務檢查紀錄表。
- (三)、實地查核當時申報義務人、地政士或經紀業者未能提供相關證明文件者，將以函文催促其檢附。

# 查核依據-為何檢查



- 依**不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第11條**規定，主管機關為抽查權利人、地政士或經紀業申報登錄成交案件實際資訊，得要求有關機關、團體或個人提示有關文書，或通知權利人、義務人、地政士或經紀業等陳述意見。前項有關機關、團體、個人、權利人、義務人、地政士或經紀業**不得規避、妨礙或拒絕**。



# 查抽訊資錄登報申資料提供

法令依據：

- (一)行政程序法第三十九條第一項及第四十條。
- (二)地政士法第二十八條。
- (三)不動產經紀業管理條例第二十七條。
- (四)不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第十一條。

行政機關得通知相關  
之人到場陳述

行政機關基於調查事實及證  
據之必要，得要求當事人或  
第三人提供必要之文書、資  
料或物品。

# 拒絕配合之對策

## 權利人

### 平均地權條例第81條之2

經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。

## 地政士

### 地政士法第28條

地政士執行業務所為之登記案件，主管機關或轄區登記機關認為有必要時，得查詢或取閱地政士之有關文件，地政士不得規避、妨礙或拒絕。

### 地政士法第44條

違反第28條...應予申誡或停止執行業務。

## 不動產經紀業

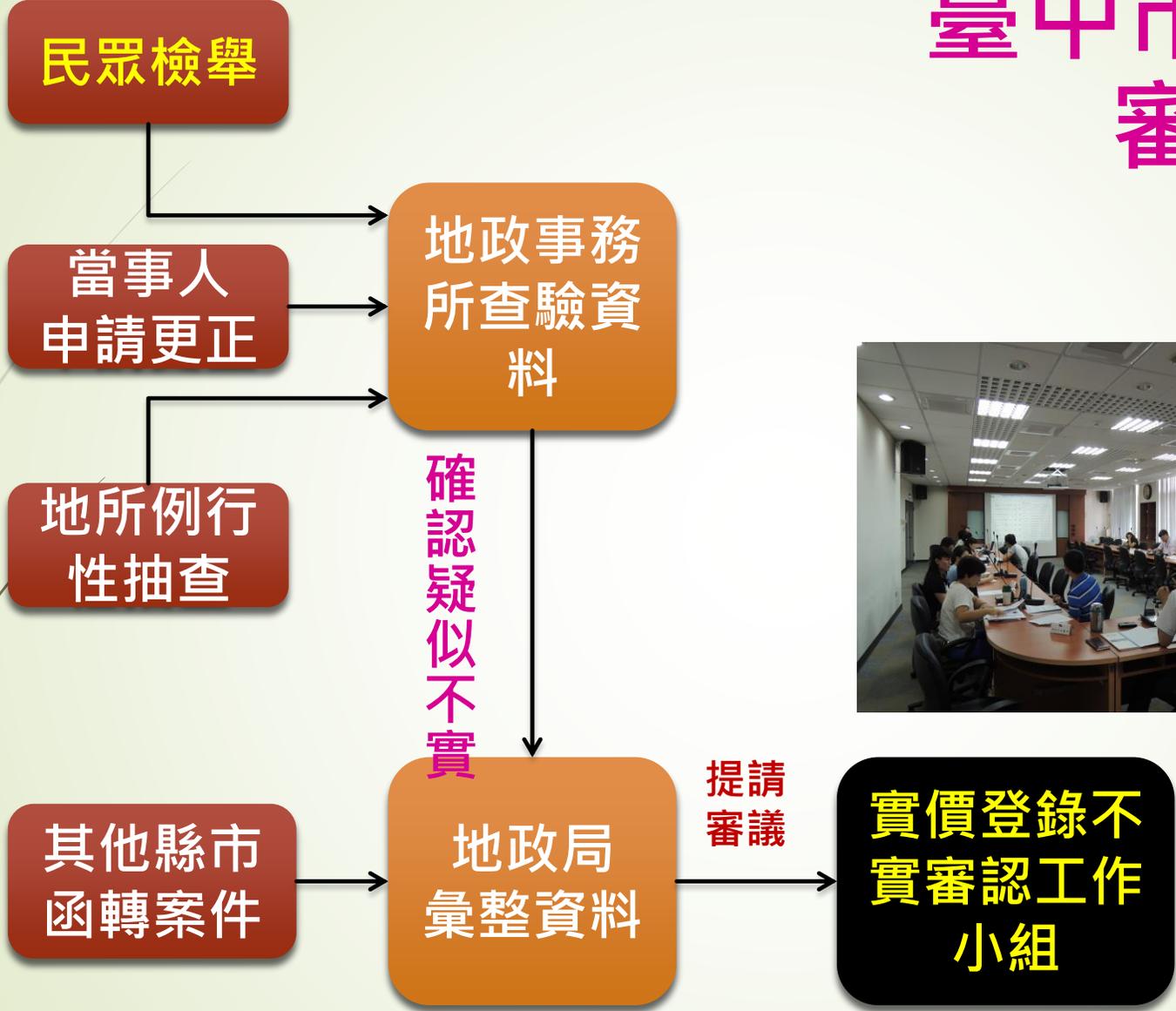
### 不動產經紀業管理條例第27條

主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得拒絕。

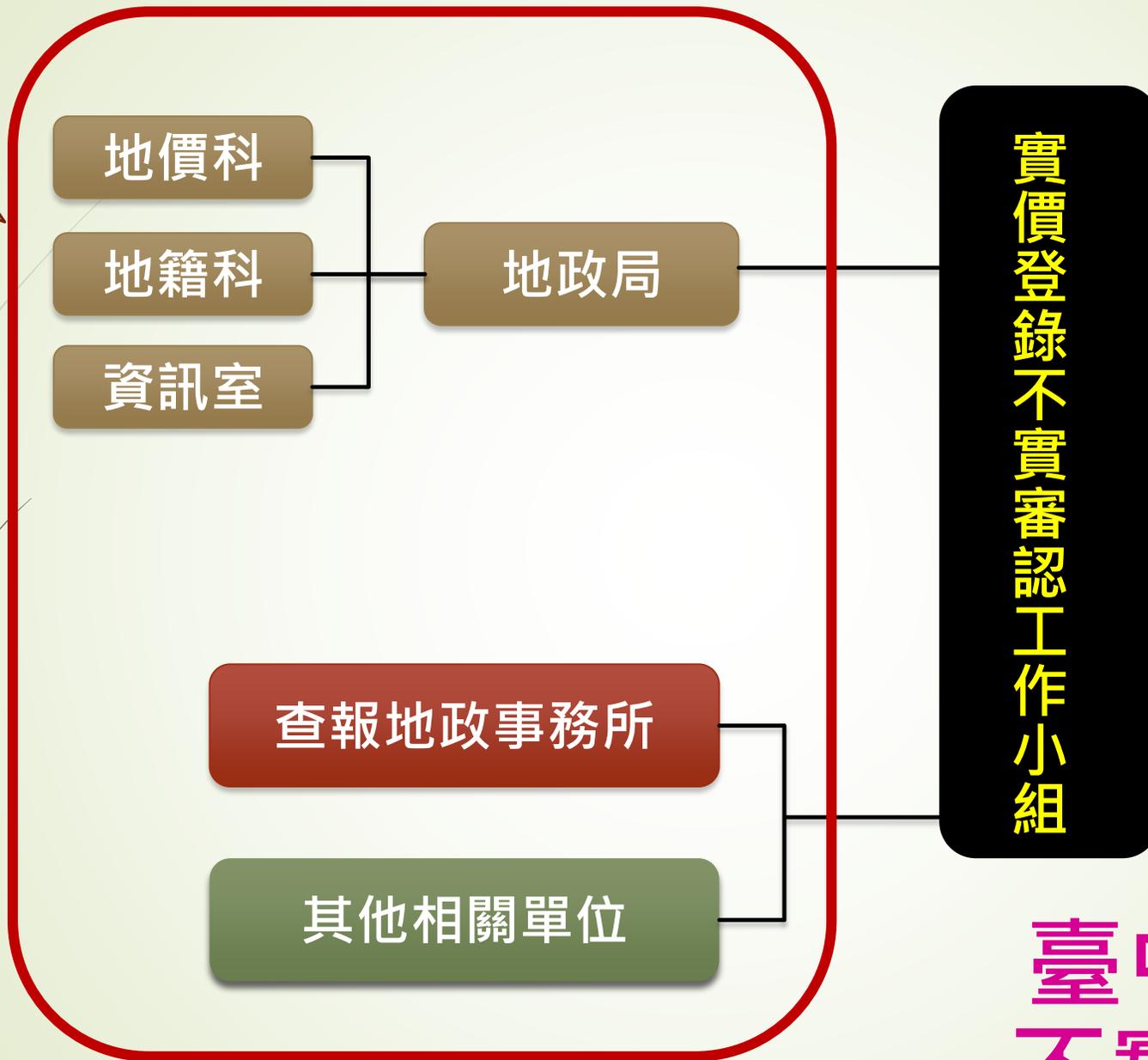
### 不動產經紀業管理條例第29條

違反第27條...處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

# 臺中市實價登錄不實 審認流程(1)



小組之  
組成



臺中市實價登錄  
不實審認流程(2)

實價登錄不實審認工作小組



建議內政部  
修改系統

改善系統



一般過失

教育  
訓練

重大過失

故意

裁罰



臺中市實價登錄  
不實審認流程(3)



# 實價登錄不實態樣案例

## 裁罰案例

實價登錄申報不實裁罰情形，104年10月-106年7月期間  
共計裁罰**30**件。

# 常見不實態樣一覽表

項目	細項及說明	
買賣	不動產買賣成交案件實際資訊申報登錄疑涉不實樣態	
	價格部份	申報總價與契約總價不符
		申報總價與契約總價相符，但未依契約分別登錄土地及建物價格
		申報總價與契約總價誤列其他費用，主動申請撤銷原申報並重新辦理申報
		申報總價與契約總價相符，但未依契約登錄車位價格
	面積部份	土地面積申報錯誤
		主建物面積申報錯誤
		共同使用建物面積未申報、或申報錯誤
		共同使用建物持分申報錯誤
其它資訊部份	交易日期誤植	
	建物型態誤植	
	建物段名誤植	
租賃	不動產租賃成交案件實際資訊申報登錄疑涉不實樣態	
	價格部份	申報租賃總價與契約總價不符
	面積部份	土地面積申報錯誤
		主建物面積申報錯誤
		共同使用建物面積未申報、或申報錯誤
		共同使用建物持分申報錯誤
	其它資訊部份	租賃日期誤植
		建物型態誤植
	預售屋	不動產預售屋成交案件實際資訊申報登錄疑涉不實樣態
價格部份		車位總價與契約總價不符
面積部份		土地面積申報錯誤
		主建物面積申報錯誤
其它資訊部份		建物坐落誤植
	交易筆棟數誤植	

# 102年8月以前申報之案件

不實態樣	歸咎原因	處理方式
申報總價與契約總價不符	申報系統 本身不夠 友善	給申報人一個改正的機會，但需附帶條件，由本局或地政事務所辦理教育訓練，並以公文通知申報人參加，以加強了解如何申報登錄價格及資訊，如申報人未依通知參加教育訓練，將列入記錄。
申報總價與契約總價相符，但未依契約分別登錄土地及建物價格		
申報總價與契約總價相符，但未依契約登錄車位價格		
土地面積申報錯誤		
主建物面積申報錯誤		
共同使用建物面積未申報、或申報錯誤		
共同使用建物持分申報錯誤		
交易日期誤植		
建物型態誤植		
建物段名誤植		

# 102年8月以後申報之案件

不實態樣	歸咎原因	處理方式
申報總價與契約總價不符	(申報系統已增加友善提示或警語之功能)申報義務人本身應注意未注意重大過失、故意	提報實價登錄不實審認工作小組個案認定，視情節輕重予以裁罰或是教育訓練。
申報總價與契約總價相符，但未依契約分別登錄土地及建物價格		
申報總價與契約總價誤列其他費用，主動申請撤銷原申報並重新辦理申報		
申報總價與契約總價相符，但未依契約登錄車位價格		
土地面積申報錯誤		
主建物面積申報錯誤		
共同使用建物面積未申報、或申報錯誤		
共同使用建物持分申報錯誤		
交易日期誤植		
建物型態誤植		
建物段名誤植		

# 案例1 實價登錄價格資訊 多打1個0

實價登錄申報書

不動產買賣契約書

土地交易總價

土地交易總價

323萬元

÷ 10

≡ 32.3萬元

房地交易總價

房地交易總價

480萬元

÷ 10

≡ 48萬元

## 案例2

# 實價登錄價格資訊誤以萬元為單位申報登錄

買賣契約書價格

實價登錄申報價格

1,520萬元

1,520元

房地交易總價*	15200000	元
	1,520萬元	

價格資訊					
房地交易總價*	1520	元	土地交易總價		元
	1,520元				
建物交易總價		元	車位交易總價		元
車位備註	2.無車位交易				

# 申報系統-價格資訊金額提示

- 價格資訊輸入金額後，顯示本次輸入之數值（X億X,XXX萬X,XXX元）

價格資訊					
房地交易總價	<input type="text" value="123456789"/>	元	土地交易總價	<input type="text"/>	元
	1億2,345萬6,789元				
建物交易總價	<input type="text"/>	元	車位交易總價	<input type="text"/>	元

交易標的

臺中市 南屯區 河南路四段

1.房地(土地+建物)  2.房地(土地+建物)+車位  3.土地  4.建物  5.車位

土地  筆, 建物  棟(戶), 車位

房  廳  衛  無隔間

有  無

特殊交易標樣

價格資訊

元

1億5,000萬元

土地交易總價

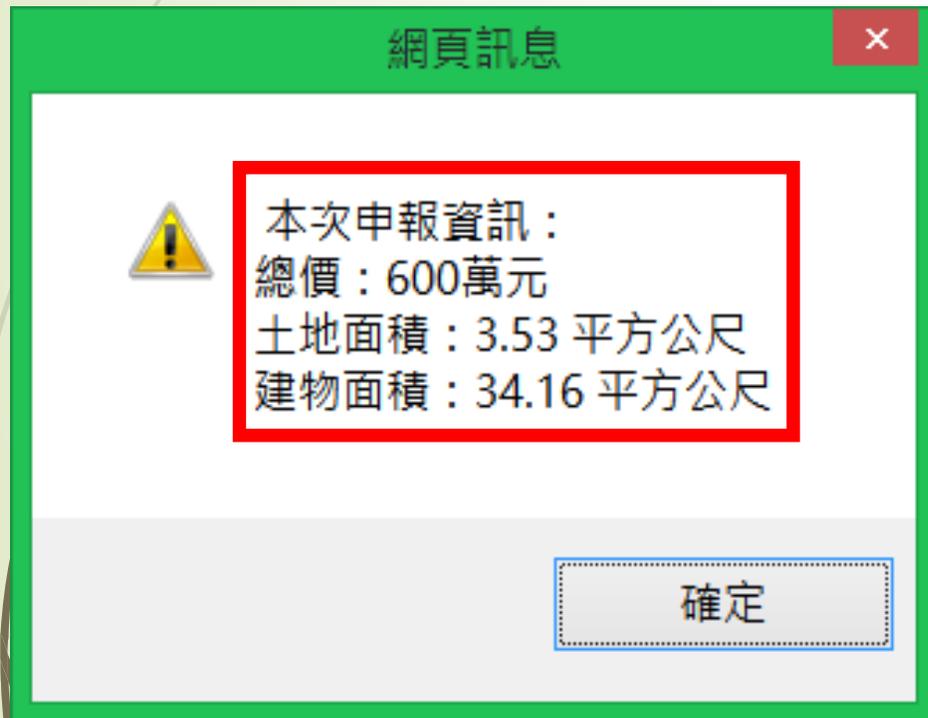
車位交易總價

2.無車位交易

地/建號資料

# 申報系統-價格與面積提示

- ▶ 點選產生申報書按鈕後，系統提示本次申報的總金額與土地／建物總面積。



### 案例3

## 實價登錄價格資訊誤以交易標的地(建)號申報登錄

買賣契約書價格

500萬元

交易標的-土地

地號420號

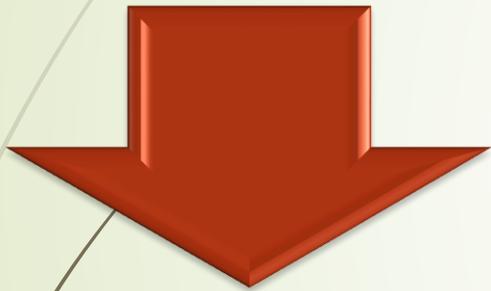
420萬元

實價登錄申報價格

# 案例4

## 實價登錄價格資訊誤繕

土地買賣契約書總價



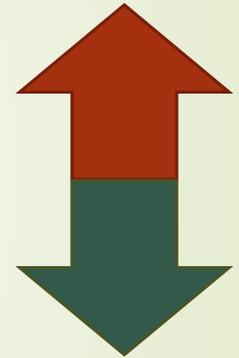
33萬元

93萬元



實價登錄申報價格

實價登錄申報價格  
33萬元



買賣契約書價格  
93萬元

# 案例5

## 實價登錄價格資訊誤以土地、建物不同拆分價申報登錄



## 案例6

# 實價登錄價格資訊誤繕且漏未申報土地、建物交易總價

買賣契約書  
所載價格

土地交易價格

7,222萬6,000元



建物交易價格

394萬6,000元



買賣總價款

7,617萬2,000元



實價登錄  
申報價格

房地交易總價

5,075萬400元



案例7

# 實價登錄價格資訊誤繕

實價登錄價格

**1,380萬元**

契約書價格

**2,380萬元**

實價登錄申報價格

**1,380萬元**

買賣契約書價格

**2,380萬元**

# 案例8 實價登錄價格資訊誤繕

買賣契約書  
所載價格

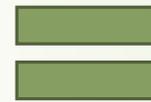
土地交易價格

855萬元



建物交易價格

845萬元



買賣總價款

1,700萬元



實價登錄  
申報價格

940.5萬元



709.5萬元



房地交易總價

1,650萬元



## 案例9

# 實價登錄價格資訊未扣除契稅、印花稅及營業稅費

買賣契約書價格

買賣總價款 **1億6,500萬元**  
(含契稅、印花稅及營業稅費)

- ▶ 土地價款 **1億4,500萬元**
- ▶ 建物價款 **2,000萬元**

1億6,500萬元

契稅

印花稅

營業稅

實價登錄申報價格

申報房地交易總價 **2億2,000萬元**  
(未扣除契稅、印花稅及營業稅費)  
(價格錯誤且漏未申報土地、建物交易總價)

2億2,000萬元

# 誤以其他樓層交易價格申報實價登錄

## 資訊

### 案例10

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7F
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6F
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5F
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4F
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3F
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2F
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1F

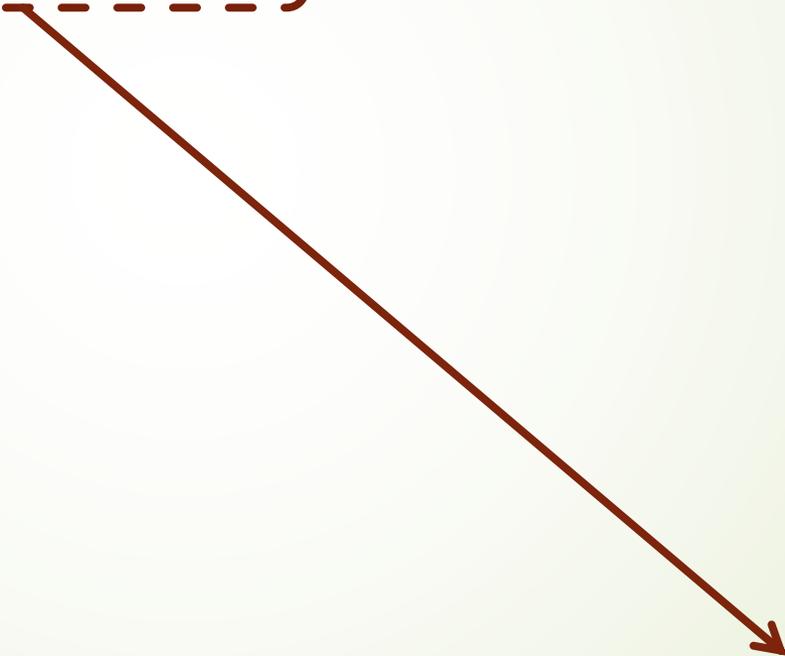
不動產買賣契約書總價

1,850萬元

申報房地交易總價

1,912萬元

1,850萬元

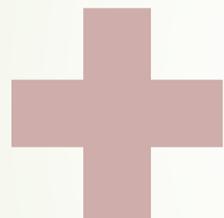


# 案例11

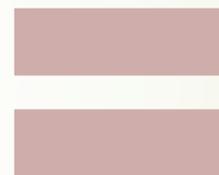
## 實價登錄價格資訊為買方實際支付價額

7,117,376  
元

買賣契約書  
所載價格



居間報酬



8,143,357  
元

實價登錄  
申報價格

# 案例12 實價登錄價格資訊登錄為交易尾款價額

標的物 A

A案契約總價  
2,880萬元

A案契約尾款  
1,720萬元

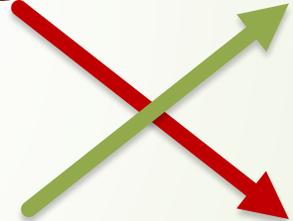
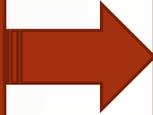
A案實價登錄  
1,010萬元

標的物 B

B案契約總價  
1,695萬元

B案契約尾款  
1,010萬元

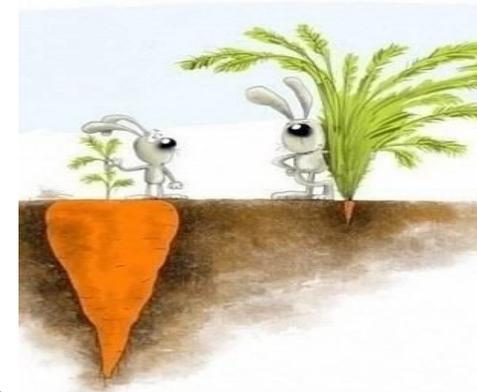
B案實價登錄  
1,720萬元



# 未來修法方向



# 不動產成交案件實際資訊登錄



- 平均地權條例、不動產經紀業管理條例、地政士法三法。
- 不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法101年6月6日公佈。

101年8月1日以前舊制  
(行情資訊全靠“問”)

101年8月1日以後新制  
(買賣、租賃、預售屋  
行情資訊全都“露”)

101.08.01

# 實價登錄制度

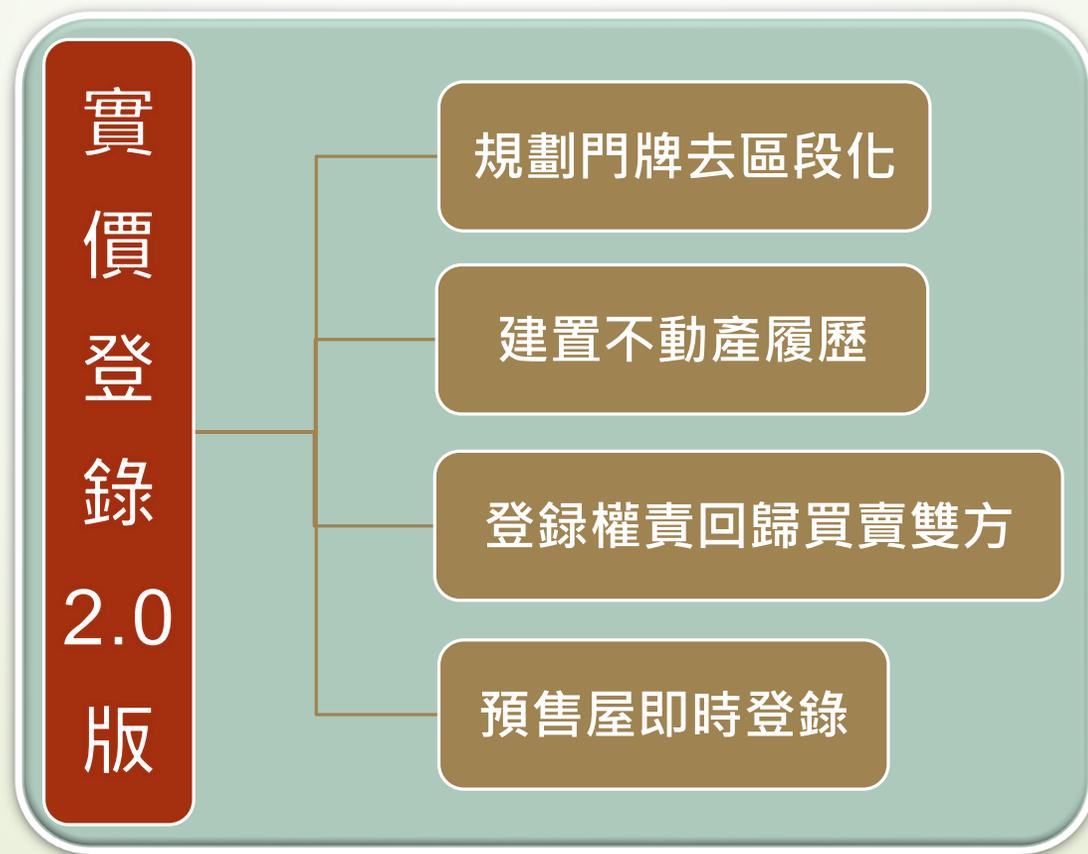
## 六大修法方向

修法方向	現況
門牌完整揭露	實價登錄採區段化，去識別化的方式揭露，門牌以30號為一個區號
建置「不動產履歷」，可以查詢歷次移轉價格	未標註同一房地的歷次交易狀況
申報登錄以買賣雙方為申報義務人	申報登錄以地政士為第一順位
所有權移轉登記時一併進行申報	所有權移轉登記三十日內申報
預售屋應於簽訂買賣契約書後30日內申報登錄	代銷業者應於委託代銷契約屆滿或終止30日內申報登錄
建商自行銷售預售屋者，於買賣契約簽訂後30日內申報登錄	建商自售預售屋，於交屋移轉登記時整批登錄

# 《平均地權條例》、《地政士法》、《不動產經紀業管理條例》

## 未來修法方向- 實價登錄推2.0版 門牌全都露

為讓市場機制更透明健全，未來移轉與實價登錄須同步，同時要明確公布門牌，不能只是提供區段化、去識別化資訊。



# 平均地權條例未來修法方向- 預售屋全面並即時揭露及備查

為利預售屋所在地主管機關掌握自行銷售預售屋行為，落實自行銷售預售屋實價登錄制度之推動及查核，增訂自行銷售預售屋者，應於銷售前以書面報請所在地主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書後三十日內申報登錄成交案件實際資訊之規定。

## 平均地權條例第四十七條

修法方向	現況
預售屋應於簽訂買賣契約書後30日內申報登錄	代銷業者應於委託代銷契約屆滿或終止30日內申報登錄
建商自行銷售預售屋者，於買賣契約簽訂後30日內申報登錄	建商自售預售屋，於交屋移轉登記時整批登錄

# 不動產經紀業管理條例未來修法方向-預售屋全面並即時揭露及備查

配合平均地權條例第四十七條將辦理實價登錄納為申請不動產買賣移轉登記之前提要件，兩者應同時申辦後，考量向地政機關申請移轉登記非屬不動產經紀業應辦業務，致其辦理實價登錄作業產生窒礙，刪除不動產經紀業對於成交買賣案件實際資訊之申報登錄義務；對於起造人或建築業委託代銷之預售屋申報登錄成交案件實際資訊期間，修正為簽訂買賣契約書後三十日內申報登錄；並增訂其委託代銷契約備查規定。

## 不動產經紀業管理條例第二十四條之一

修法方向	現況
預售屋應於簽訂買賣契約書後30日內申報登錄	代銷業者應於委託代銷契約屆滿或終止30日內申報登錄
建商自行銷售預售屋者，於買賣契約簽訂後30日內申報登錄	建商自售預售屋，於交屋移轉登記時整批登錄

## 地政士法未來修法方向- 釐清地政士與權利人責任

為解決不動產成交案件實際資訊申報登錄（以下簡稱實價登錄）制度施行以來，因部分權利人未提供資料或提供不實資料供地政士申報登錄之責任歸屬問題。實務上部分地政士未參與不動產買賣契約訂定過程，且當事人未提供資訊或提供不實資訊供地政士申報登錄，致其未能完整掌握成交案件實際資訊而不具依法辦理實價登錄之期待可能。

### 地政士法第二十六條之一、第五十一條之一、第五十九條(刪除)

修法方向	現況
申報登錄以買賣雙方為申報義務人	申報登錄以地政士為第一順位
所有權移轉登記時一併進行申報	所有權移轉登記三十日內申報

# 實價登錄，實實在在的好幫手



## 結語

目標

落實「居住正義」

達成不動產交易  
資訊透明化

促進不動產交易  
市場健全發展



# 實價登錄宣導

持續利用報紙廣告、廣播專訪、本局及各地政事務所網頁、跑馬燈、辦理實價登錄宣導，並利用有線電視強力宣導實價登錄。



# 辦理教育訓練暨座談會

## 105 年度地價業務教育訓練課程表

一、主辦機關：臺中市政府地政局(地價科)

二、日期及地點：

105 年 1 月 30 日(星期六) 中山地政事務所 4 樓視聽室

105 年 1 月 30 日 (星期六)	
時間	課程
09:00~09:20	報到
09:20~10:50	實價登錄申報不實審認作業實務(下) (內政部地價科 何圳達科長)



課間休
實價登錄申報不實審認 (內政部地價科)
中午用餐
不動產交易業務 (內政部不動產交易)
課間休
不動產交易業務 (內政部不動產交易)
課間休
綜合座



# 實價登錄資料分析應用

## 定期發布捷運、開發區、特色商圈資訊分析

### 地價資訊

#### 實價登錄專區

- 實價登錄專區 - 內政部地政司
- 實價登錄申報期限 - 申報期限查詢
- 實價登錄資訊統計分析

105年第一季：豐原區(PDF) / 神岡區(PDF) / 后里區(PDF)

豐原區-鐵路高架火車站商圈(PDF)

神岡區-糕餅故鄉社口商圈(PDF)

后里區-農業花博甲后商圈(PDF)

政事務所實價登錄資訊加值應用分析區域說明：

-鐵路高架豐原火車站商圈

交易型態說明：豐原火車站為中心，方圓 1000 公尺範圍為分析區  
要交易建築型態含透天、公寓、華廈及住宅大樓。



# 實價登錄資料分析應用

表1 豐原區豐原火車站商圈實價登錄施行後每季移轉價格資訊統計表

季別	項目	公寓平均單價 (萬元/坪)	華廈平均單價 (萬元/坪)	住宅大樓平均單價 (萬元/坪)	透天厝平均總價 (萬元)
104年第1季		11.0	11.0	15.2	1,375.2
104年第2季		12.2	12.7	13.8	1,423.3
104年第3季		10.6	15.3	13.7	1,186.0
104年第4季		10.9	14.9	12.3	1,337.0
105年第1季		11.0	14.9	11.2	
105年第2季					
105年第3季					
105年第4季					
106年第1季					
106年第2季					
106年第3季					
106年第4季					

備註：

一、統計類別：公寓(5樓含以下無電梯)、華廈(10層含以下有電梯)、住宅(電梯)及透天厝，共計4種。

二、平均單價、總價係以各行政區進行統計，未區分不同使用分區或編定均數方式計算，各統計類型如非屬該行政區建物主要類型，或各季樣本(統計；公寓、華廈、住宅大樓係剔除「1層」、「1、2層」及「僅地下層」而得。

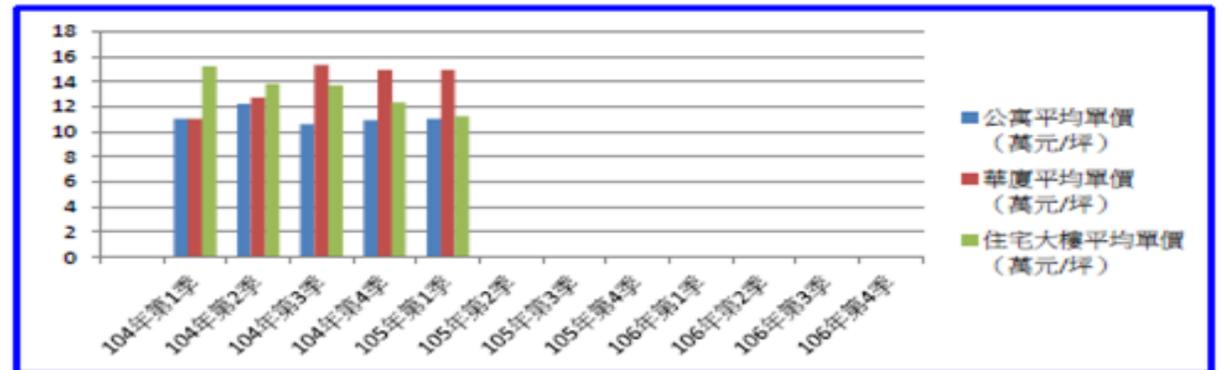


圖1 豐原區豐原火車站商圈實價登錄施行後(公寓、華廈、住宅大樓)每季移轉價格資訊趨勢圖

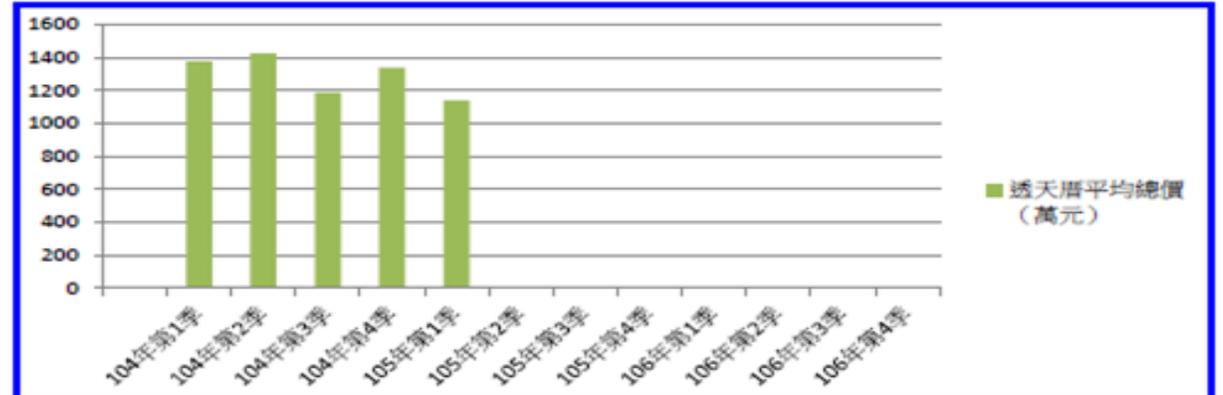


圖2 豐原區豐原火車站商圈實價登錄施行後(透天厝)每季移轉價格資訊趨勢圖

# 加值應用

「市場行情周博通，掌握行情好輕鬆」，將目前市面上新建案的推案狀況，以圖形化方式展示，亦可進行圖層套疊分析。

The screenshot displays a web application for real estate market analysis. At the top right, it indicates '104年市地重劃區' (104th Year City and Land Replanning Area). The main content area features a map titled '新屋預售周博通' (New House Pre-sale Weekly Market Overview) with the slogan '掌握行情好輕鬆' (Mastering the Market is Easy). The map shows various housing projects marked with house icons across a city area. Below the map, there are navigation tabs for '8', '9', '10', and '11'. To the left of the map, a sidebar provides detailed information for a specific project: '龍平建設新建工程-梧棲區'. The details include project name, location, developer (龍平建設(股)公司), land plot numbers (1316-1 to 1316-9), building location (Zongsheng 2nd floor, 43rd floor), and other specifications like floor area, number of units, and completion dates. On the right side of the interface, there are social media icons for Twitter, PTT, RSS, and Facebook. Below these is a profile picture of a woman, identified as '局長: 張治祥' (Director: Zhang Zhi-xiang). At the bottom right, there are search bars for '站內搜尋' (Site Search) and 'Google搜尋' (Google Search), along with a '全文檢索 Search' (Full-text Search) button. Navigation buttons for '招標公告' (Bidding Notice), '土地標售' (Land Sale), and '影音專區' (Audio-Video Special Area) are also visible.



謝

報告完畢  
謝謝指教

