發佈：2019-03-15, 週五 14:50
點擊數：19038



據自由時報報導[1]

（2019.02.18），正在立法院待審議的「實價登錄2.0」修法草案，因房地產業反彈，內政部傾向先行撤下「實價登錄資訊揭露至門牌」、「預售屋即時登錄」的部分，僅先推動實價登錄責任從「地政士」回歸到「買賣雙方」等修法，希望趕在今年修法完成。

一個出於總統政見[2]

、經行政院會通過送出、為了讓房市資訊更加透明的法案，竟然在立法院排審前，行政部門竟「

Phoca PDF

自我閹割」最關鍵的核心內容，這到底是出了什麼問題？

關於實價登錄

很多人會說，台灣不是早就有實價登錄了嗎？

的確，台灣已經開展房市資訊透明化的工作。實價登錄三法（平均地權條例、地政士法、不動產經紀業管理條例）已經於2012年8月實施至今，當初立法目的便是讓房地產交易資訊透明化，避免不當哄抬房價。

這些年下來，政府也對實價登錄資訊落實進行多次精進，讓資訊更加及時與詳細，例如：將實價登錄資訊發布由每月一次逐步改為每月三次，將區段化區間由50縮減至30，新增歷次交易明細查詢、交易主建物、附屬建物及共有部分面積資料，區別顯示新成屋或中古屋買賣等功能等等。

而這些資料也讓政府能夠擺脫過去問卷的方式，直接以原始資料製作更精確的房價所得比與貸款負擔率指標，作為施政參考。據此，內政部也已經開展「大量估價系統」的研究規劃，期透過大數據的科學化分析，能更精準、及時的掌握市場供需、價格與景氣，有助於政府相關政策決定、資源調配之參考。

整體而言，當前（2012年版本）的實價登錄制度，的確讓房市資訊變透明度提高。據台灣在仲量聯行所發布的〈全球不動產透明度指數〉(Global Real Estate Transparency Index[3]

Phoca PDF

)，台灣已從2010年的排名33，進步到2018年的26名；透明指數也從「半透明」類組進步到了「透明」類組，並優於韓國、馬來西亞、中國等國。

當前實價登錄制度的不足

既然實價登錄已經上路數年了，為什麼還要推動修法呢？

這是因為，實價登錄制度在2012年立法過程中，當時的執政黨與部分立委囿於房產業者的反對，改革只「走了一半」，有諸多問題還有待改進。

首先是資訊揭露的明確性。現行的制度要求交易資料只能用「區段化、去識別化」的方式來呈現，對需要獲得資訊的消費者而言，只能看出一個「建物門牌號碼區間值」，但同一區間的物件可能因為造成一般人難以辨識或比對物件，這些模糊空間反而讓有心業者能夠上下其手。

例如，如透過裝潢費用將交易總額墊高，或是將景觀、地理條件比較好的高價登錄物件價格作為開價標準，由於模糊化的資訊難以親身求證確認，實價登錄反而成為業者抬價的依據。也有業者反其道而行，將車位未分拆加入總價當中，壓低每坪單價製造供不應求錯覺，消費者上門詢問時就用「非常搶手，你在網路上看到的價格已經買不到了，如果現在不買還會繼續漲」等話術來合理化其價格哄抬。

其次是預售屋未被有效納入。依現制，預售屋若是建設公司自建自售，不需要進行實價登錄，若是交由

Phoca PDF

發佈：2019-03-15, 週五 14:50
點擊數：19038

代銷業者銷售

，也只需在「委託代銷契約

終止後三十日內」將建案整批申報。但契

約終止時可能離開始預售已有兩三年時間，購屋者在這段時間完全無法得知預售屋的實價登錄價格，更有些業者會將一些高價戶提前登錄，製造房價虛高假象，亦或是用「我們的新成屋已經快要完售，要買要快」為理由，製造熱門假象等...。舉凡各種「飢餓行銷」哄抬價格的手法，其最主要的立基點便在於預售屋價格資訊的不透明。

「實價登錄2.0」修法重點與進步性

也正是意識到現行實價登錄制度的不足，蔡英文總統於2016年競選時的「安居三策」，便提出「房屋市場資訊透明」的政見規劃。其就任後，內政部便開始研擬修法，並於2018年5月經行政院會通過送立法院[4]，此即大家所稱的「實價登錄2.0」（草案）。

「實價登錄2.0」，就資訊透明化相關的重要改動主要有下面幾點：

1. 實價登錄以門牌或地號為呈現單位，資訊更透明清楚。

2. 實價登錄的時間由「所有權移轉登記後三十日內申報」改為「所有權移轉登記時直接檢附申報書」，讓實價登錄呈現更即時。

3. 預售屋自建自售納入實價登錄，同時登錄時間由「委託代銷契約終止後三十日內」改為「簽訂

Phoca PDF

買賣契約書三十日內」，不會再有拖兩三年才知道實價資訊的狀況。

我們認為，這次的修法方向補齊了現行制度的缺陷，讓資訊的內容更加明確、資訊的揭露更為即時、資訊的內容更為豐富。以及，這些更加透明的修法方向也讓台灣更能夠與國際接軌。以下，我們簡要的對比美國、英國與香港的實價登錄制度，來看看「實價登錄2.0」的進步幅度：

n 美國

於買賣房子時需填寫美國聯邦住房與城市發展部（Housing and Urban Development）制定的「HUD-1結算表」（Settlement Statement HUD-1），填寫內容包含交易價格、增建改建（如增建車庫）、翻修（如翻修屋頂）等資訊。在公開程度上，美國著名的房地產資訊網「Zillow」或「Trulia」，都能夠提供包括屋景照片、始建年分、移轉履歷、稅賦資料等詳細資訊。

n 英國

於土地登記法（Land Registration Act）規定不動產交易租賃必須登記變動情形，可公示的交易資訊包含建築資訊、價格、移轉履歷、契約影本等。英國一般民眾多利用事務律師或產權轉易士代辦登記並登錄價格，同時英國土地登記處（HM Land Registry），會每月做出房價變化分析與登錄交易資料。

Phoca PDF

發佈：2019-03-15, 週五 14:50
點擊數：19038

n 香港

~~實價登錄與土地登記制度採契據登記制度有關，實價登錄資訊直接登記在該物業的土地登記冊內~~，並公開全港成交金額、移轉履歷、單位漲幅與位置詳細資料。

台灣與國際實價登錄比較一覽表

	台灣		美國	英國	香港
	現行實價登錄	實價登錄2.0			
區段化、去識別化	是，以30號為單位	否，精確至門牌	否，精確至門牌	否，精確至門牌	否，精確至門牌
登錄時機	所有權移轉後30日內；代銷契約終止後30日內	申請所有權移轉時；簽訂買賣契約後 30日內	辦理產權移轉登記時	辦理土地登記時	辦理土地登記時
更新頻率	由一個月一次進展至一個月三次	一個月三次	每日	每日	每日

對的改革法案為何中途變調？

從上述整理中可以看到，「實價登錄2.0」在透明度上與即時性上都遠優於原有的實價登錄制度，並且也符合蔡英文總統的當選政見。然而，修法草案自去年五月送進立法院，迄今卻尚未排審，甚者如本文一開頭所述的新聞報導，內政部竟打算自我閹割、斷尾求生。

Phoca PDF

發佈：2019-03-15, 週五 14:50
點擊數：19038

一般而言，行政院所提的法案，當執政黨於立法院擁有席次優勢的時候必然會積極排審，縱然在審議過程中會修正妥協，但罕有還沒開始審查便「未戰先降」，不勞立委便自己棄守法案內容。我們不禁要問，對的改革法案為何中途變調？

無須諱言，實價登錄2.0必然傷害到目前的既得利益者--建商，故其群起反對，透過各種遊說的方式施壓是屬必然，此一情境難道行政部門在推動修法時沒有評估嗎？又假使頂不住為何還煞有其事通過草案送立院審查？

最廉價的託詞是，修法內容不周全有疑慮。在網路或傳媒報導當中，建商早已在努力製造輿論壓力，營造民眾多數反對修法氛圍。此論述建構在一種巧妙「包裝」下，首先，絕不會觸及「修法會造成建商利益損失」議題，反而在公開場合言必稱資訊透明有助於房市更加健全；接著，話話鋒轉到修法立意雖好、但民眾有「疑慮」，呼籲政府要三思。

其中最常被鼓吹的疑慮是「隱私問題」，宣稱「實價登錄至門牌將會使人們失去隱私，甚至造成社會治安問題」。但事實上法規已經明文將可查詢資料排除掉個人資訊，僅僅只是揭露「該門牌或地號的價格」。而自2015年起，任何人皆能申請的第二類土地登記謄本，已不公開所有權人的完整姓名資料，因此並不會有所謂的「我中樂透為什麼要公告給大家知道」的情形發生。

另一個疑慮是「預售屋價格容易變動、恐爆發退約潮」。但若僅僅因為實價登錄上線，預售屋就爆發退約潮與價格變動，不正凸顯預售屋在過去因為資訊不透明造成大量的炒作空間。透過資訊公開的方式將價格恢復到合理的市場機制，顯然才能夠還給消費者應有的權利。況且，目前預售屋在合約審閱期後退約也必須付出違約代價，若消費者寧願付出違約代價也執意退約，應當是業

Phoca PDF

者需要檢討自己是否炒作過多吧！

是這些說詞讓行政單位覺得理虧要撤案嗎？當然不是，此不過是自2012年推動實價登錄起反對者便不斷重複的老調。回答本文開頭的提問，筆者的觀察是，問題出在選舉考量！

行政部門原本打算待去年地方選舉後處理、避免爭議，孰料執政黨慘敗，眼看2020年總統大選即將到來，政治盤算下，實價登錄2.0從「選完出手」變成「選後縮手」。更難堪的是，對建商投降又想博修法改革美名，結果就是
撤下「實價登錄資訊揭露至門牌」、「預售屋即時登錄」，趕在今年修法通過一部閹割版的實價登錄2.0。

省思房市資訊透明化

資訊透明是市場健全的前提，也是經濟學基本ABC。在理想的狀態下，交易雙方應該處在基本上對等資訊條件，做出其判斷選擇，而達成價格之均衡與總體效益最大化。

相對地，當市場資訊不透明，尤其是消費者相對於生產者之資訊不對稱，極有可能在交易時付出額外的代價。而這些代價並非基於生產者所提供產品之品質或服務，僅僅是因為資訊掌握的落差即可額外獲益，此即經濟學所稱「尋租（rent-seeking）」。此一市場扭曲導致的不公平現象，正是長久以來台灣民眾在住宅消費所面臨的困境。

請大家想想，相較於是買車、手機、電腦或是其他生活消費，為何一般人在購買這輩子最昂貴的

Phoca PDF

產品--房子，反倒能掌握的資訊卻是最少？以及，於住宅資訊不透明的狀況下，獲得「尋租」受益者的是誰？付出「超額代價」受害者又是誰？

實價登錄修法的目的並非「打房」，更非被歪曲理解的「仇富」，而僅僅是一個簡單的概念：如果我們要有一個健康的市場，那麼就不能允許房地產市場資訊不健全，更不當坐視位居住宅生產消費鍊頂端的「建商們」以一般民眾消費者為魚肉，持續尋租獲利。

資訊透明的市場不會憑空而來，依賴的是必要合理的規範與監督，這是資本主義運作不可或缺之要件，更是現代國家無可迴避的責任。台灣民眾苦於住宅市場資訊弊端久矣，本期許實價登錄2.0迎來改變，現在看來極有可能又再次成空。

蔡總統，最基本的資訊透明都做不到，還奢談什麼居住政策改革啊！

[1] https://ec.ltn.com.tw/article/paper/1268217

[2]住宅資訊透明是蔡英文總統2016年競選時「住宅三枝箭」的政見之一。

[3] http://greti.jll.com/greti/rankings

[4]草案條文可參見
http://lci.ly.gov.tw/LyLCEW/agenda1/02/pdf/09/05/13/LCEWA01_090513_00054.pdf

Phoca PDF

發佈：2019-03-15, 週五 14:50
點擊數：19038

作者 彭揚凱 為OURs都市改革組織秘書長、廖庭輝 為OURs都市改革組織研究員

Phoca PDF