

實價登錄

資料透明與個資保護

王進祥

仲裁人
地政士

不動產估價師
不動產經紀人

行政院 / 政務顧問 臺北市 / 市政顧問
內政部都市更新及爭議處理審議會 / 委員
中國土地改革協會 / 名譽理事長
中華民國地政士公會全聯會 / 榮譽理事長
中華不動產仲裁協會 / 副理事長
德明財經科大、宏國德霖科大 / 兼任副教授



一、實價登錄與實價課稅連動

實價登錄
(地政士)
(101年8月1日)

實價揭露

↓
交易資訊

公開、透明

(101年10月16日)

實價課稅

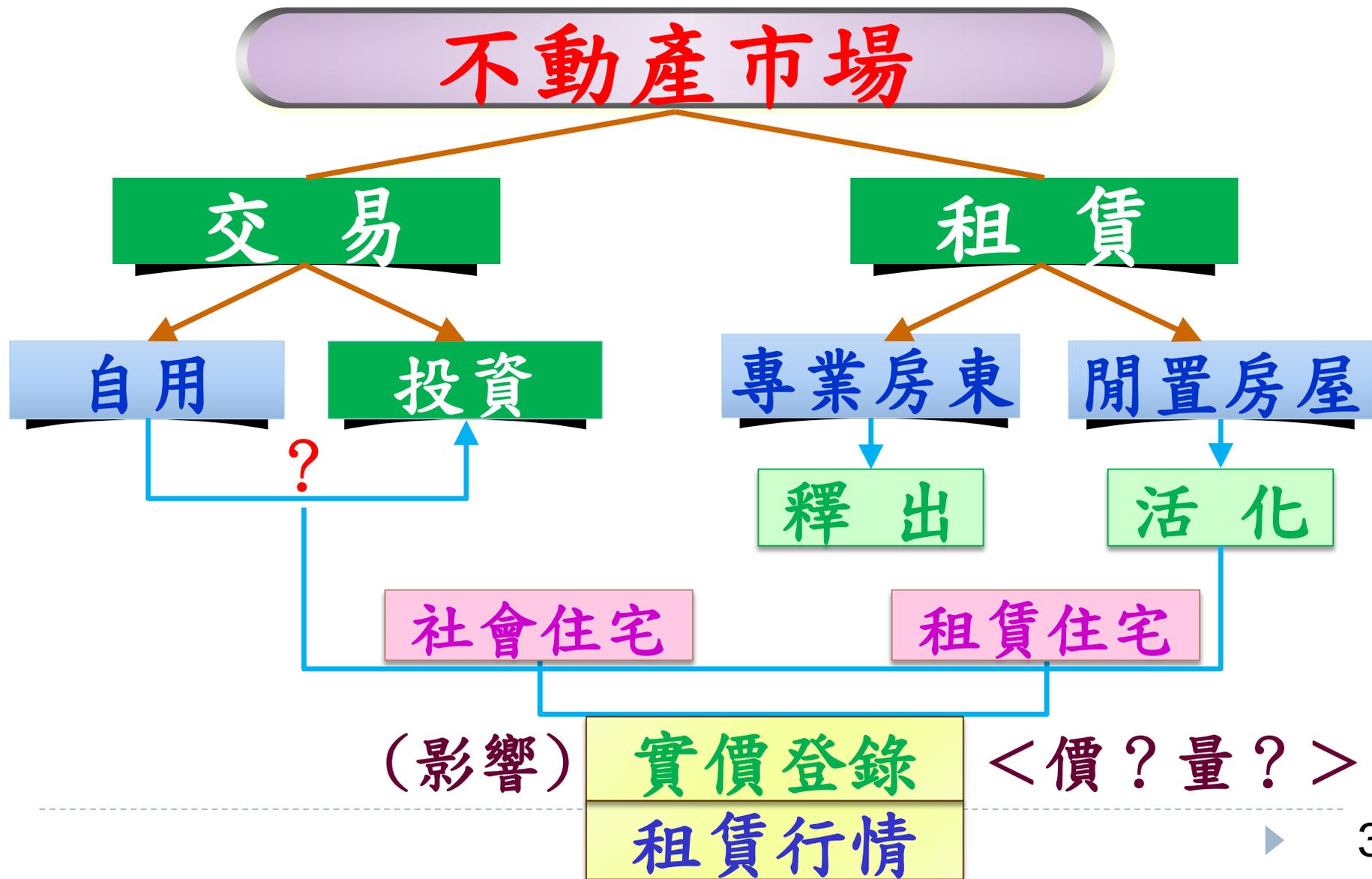
↓
104年公告現值？

104年房屋現值？

102年公告地價？

105年公告地價？

二、不動產市場翻轉



三、個資保護與公示原則

登記簿謄本



區分三類



個資保護



共識

個人財產(隱私)

≠

不動產交易資訊

≠

房地產市價

保值 增值

翻轉



四、行政迷思

實價登錄之管理

≠ 實價揭露之管制

五、管理管制不分

(一)

管制過苛

(欠歸納整理)
(欠分析比較)



備註欄

(特殊交易變化)

(二)

管理鬆散

(不揭露)
(消極不作為)

六、實價登錄管理

實價登錄「備註欄」
才是「管理與查察」之重點
(目標)

(顯不相當交易)
(特殊交易要有具體原因)

七、實價登錄之備註態樣

序	項 目	序	項 目
1	急買急賣	2	有 <u>期待利益</u> 之交易
3	<u>債權債務</u> 糾葛處理中	4	地上權或其他 <u>用益物權</u> 爭議
5	<u>地上物占用</u> 之 排除與負擔	6	畸零地、越界建築
7	內含 <u>道路地</u> (公設用地)	8	部分 <u>商業區、住宅區</u>
9	內含 <u>法定空地</u>	10	法定空地之 <u>專用權</u>
11	法定空地之 <u>共有分管</u>	12	出租供 <u>停車場用</u>

七、實價登錄之備註態樣

2/6

序	項 目	序	項 目
13	<u>有租約</u> ○年	14	<u>承租人</u> 承買
15	<u>出賣人</u> 回租	16	<u>特定學區</u> 之標的
17	近親買賣 (長官下屬、學長學弟)	18	<u>法拍個案</u> 之轉售
19	訴訟中之買賣 (已加註訴訟中)	20	<u>假扣押、假處分</u> 或 <u>查封中</u>
21	凶宅、海砂屋、 輻射屋	22	<u>住戶規約</u> 特殊限制
23	<u>內含增建面積</u> ○坪	24	增建風險之負擔轉移

七、實價登錄之備註態樣

序	項 目	序	項 目
25	有權狀 <u>車位含基地</u>	26	有權狀車位，未含基地
27	車位抽籤分管 (B1、B2)	28	<u>共有專用車位</u> 未經決議
29	前手有分管協議之 車位產權	30	內含(B1)停車位專用權
31	合建分售差額找補	32	<u>合建分屋差額找補</u>
33	<u>民國○年○月之</u> <u>預售屋買賣交易</u>	34	<u>預售屋買賣，</u> <u>地政士未在契約現場</u>
35	<u>公契日≠私契日</u> <u>公契價≠私契價</u>	36	<u>優先購買權有爭議</u>

七、實價登錄之備註態樣

序	項 目	序	項 目
37	<u>不課徵土地增值稅</u> 之 <u>涉及轉嫁</u>	38	<u>借名登記返還</u> 之 <u>未支付價金</u>
39	<u>解除契約之所有權返還</u>	40	政府機關標售 或協議價購
41	信託取得之信託財產 與委託人身分	42	山限住宅區 與附條件之回饋
43	<u>指定登記名義人</u>	44	<u>預售期間之轉讓</u>
45	附條件 (內含仲介費、地上物拆除等)	46	<u>內含奢侈稅之負擔</u>
47	<u>坡度過高限制建築</u> 之山坡地	48	<u>附建照之轉讓</u>

七、實價登錄之備註態樣

序	項 目	序	項 目
49	買清或賣清與傢俱之附贈	50	<u>重劃中買賣</u>
51	<u>多年前未過戶之農地買賣</u>	52	<u>未辦繼承之繼承人出售</u>
53	<u>簽約後發生繼承之買賣</u>	54	出售後未辦自用之 <u>一年後移轉</u>
55	前手未辦竣登記再移轉	56	毛胚屋買賣之 隔間與變更設計
57	<u>風水、民情風俗</u> 或 <u>農地未農用</u>	58	<u>嫌惡設施</u>
59	<u>瑕疵物件</u> 與 <u>二次施工</u>	60	<u>內含營業設備</u> 及 <u>廣告物</u>

七、實價登錄之備註態樣

序	項 目	序	項 目
61	<u>合夥股東相互找補</u>	62	<u>產權登記完竣後之分期付款</u>
63	<u>公契價以公定價值訂定</u>	64	<u>流質契約之買賣</u>
65	<u>預售屋買賣， 雨遮不計價</u>	66	<u>預售屋買賣， 法定空地約定專用</u>
67	<u>合建分屋交換之 差額找補</u>	68	內含 <u>樓頂平台</u> 專用權
69	<u>陽台外推</u>	70	<u>三樓有○○佛堂道場</u>
71	<u>門前道路為死巷</u>	72	<u>出入口被資源回收者佔用</u>
73	<u>預售屋轉讓</u>	74	內含 <u>露台</u> 專用權

八、配套措施

鼓勵「實價登錄」
態樣之備註
才是全面實價揭露
之配套措施

九、實價登錄盲點

1/3

(一) 制度面(要求釐清)

1. 地價、房價、車位價→總價

2. 車位之面積

3. 露台、雨遮、屋簷之

比例與合計坪數

九、實價登錄盲點

2/3

(二) 行政面

1. 登錄不詳
2. 車位面積不分

(三) 資訊面

1. 登記簿資料未能直接連結轉入
(登記收件號連結登記簿內容)
2. 房價(單價)反算不切實際
 - (1) 車位面積大小
 - (2) 車位大公、小公區分
 - (3) 車位有無基地持分

敬請指正

j1688.wang@gmail.com

