

107年地政節慶祝大會之專題研討會

專題一：
實價登錄資料透明與個人資料保護
與談資料

國立高雄大學法律學系
張鈺光

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄及其反思
- 二、實價登錄2.0的修法重點
- 三、實價登錄與個資安全
- 四、結論

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄及其反思
- (一)不動產交易資訊契約規制及司法規制
- 因交易資訊不透明而導致都市住宅房屋價格過高，一直都是民怨之首。
- 行政院研考會2009.12.01公布蒐集的十大民怨結果出爐:1.都會地區房價過高、2.電話及網路詐騙泛濫、3.求職不易及失業問題、4.民生物價過高、5.毒品充斥、6.交通違規開車拖吊過嚴、7.幼兒托育不安全、8.公共場所廁所不乾淨、9.食品衛生把關不嚴、10.占用騎樓、道路、車位。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄及其反思
- 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。可知不動產交易資訊透明化法制之建構，仍為不動產法學之重要課題。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄及其反思
- 因交易資訊不透明而導致都市住宅房屋價格過高，一直都是民怨之首。根據實價登錄實施前內政部2011年第3季房地產消費糾紛原因統計表(100.12)；2011年第3季房地產消費糾紛通報共434件，糾紛原因由多到少，依次為：房屋漏水問題(73件)、隱瞞重要資訊(48件)、契約審閱權(35件)、終止委售或買賣契約(33件)、仲介「斡旋金」返還(48件)...下略。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄及其反思
- 由於國內不動產交易方式，大部分係透過不動產經紀業進行或由買賣雙方當事人自行議定，因交易過程未公開，外界無法瞭解交易價格等重要交易資訊，致買賣雙方缺乏正確交易價格資訊，屢有發生不當哄抬價格之交易糾紛情事。且交易資訊的不對稱，交易資訊恆掌握在不動產經紀業一方，在基於定型化契約的大量運用，則交易當事人只有勤做功課，以避免被經紀人牽著走，等到發生交易糾紛，再向法院起訴，此為司法規制時期。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄及其反思
- (二) 不動產交易資訊行政規制
- 為期不動產交易價格等重要交易資訊公開透明，促進不動產交易市場健全發展，因此為遏止房價炒作，政府於近來展開一連串不動產交易相關法規修法，主要包含：平均地權條例、不動產經紀業管理條例及地政士法等三法修正，而被通稱為「地政三法」。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄及其反思
- 地政三法修正內容係規定應以「成交案件實際資訊」辦理登錄，至於登錄實際資訊範圍及項目為何，則乏規定，本研究計畫認為，影響價格之因素繁多，諸如：基地條件（面積、用途、建蔽率、容積率及臨街狀況等）、周邊環境、公共設施服務水準、交通可及性、樓層區位、景觀視野、建材設備、室內隔間及有無違建或附隨設施等，均與為重要交易資訊，但一般民眾最關心者為交易價格，故報章雜誌及傳媒皆以「實際交易價格登錄」（簡稱實價登錄，下同）稱之。
- 參內政部地政司立法理由總說明。
http://www.moi.gov.tw/chi/chi_Act/Act_detail.aspx?sn=45，

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄及其反思
- 為遏止房價炒作，行政院吳院長於2010年3月24日召集相關部會討論指示經建會訂「健全房屋市場方案」，該方案經行政院2010年4月22日院臺經字第0990021410號函核定，其中為建立不動產交易資訊透明化，要求內政部於六個月內完成「不動產經紀業管理條例」修法，以建立督促不動產經紀業者公開成交案件資訊之機制。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄及其反思
- 內政部於100年5月1日至3日辦理「民眾對於房地產交易資訊透明化等相關議題的看法」民調，相關議題調查結果如下：
 - 1.民眾對「房地產交易資訊透明化」的支持度：
 - (1)82.0%的受訪者認同登錄房地產交易金額並且公布，能幫助大家了解房屋資訊，方便買賣雙方議價。
 - (2)70.8%的受訪者贊成房地產買賣的實際成交價格必須向政府登錄，並且在不洩露個人隱私的情況下公開讓大家查詢。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄及其反思
- 2. 民眾對房地產交易資訊公開程度的看法：
 - (1) 65.5%的受訪者認為交易資訊雖然涉及隱私，但是政府應該公布部分資訊。
 - (2) 65.4%的受訪者認為，如果他是房地產買賣雙方之一，在不涉及隱私權外洩的情況之下，願意將成交價格資訊政府機關登錄。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄及其反思
- 內政部研提不動產經紀業管理條例第24條之1等條文修正草案，於2010年8月23日報經行政院審查完竣，並於2010年9月27日函請立法院審議。
- 為全面登錄成交案件資訊，內政部於2011年5月16日邀集經建會等中央及地方相關機關召開會議，分別於6月13日及14日將平均地權條例、地政士法成交案件實際資訊登錄修正條文草案報送行政院審議，行政院2011年9月15日送立法院，立法院9月23日會決議逕復二讀，併相關案件協商。
- 地政三法於2011年12月13日立法院第7屆第8會期第14次會議通過。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄及其反思
- 從此，「成交案件實際資訊」體制大抵完備，從司法規制走向行政規制，為我國不動產交易法制劃時代之進步，堪稱樹立新的里程碑。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄及其反思
- 根據最新出爐的內政部106年第4季房地產消費糾紛原因統計表(107.3)；106年第4季房地產消費糾紛通報共426件，糾紛原因由多到少，依次為:施工瑕疵問題(55件)、終止委售或買賣契約(54件)、房屋漏水問題(49件)、定金返還(含斡旋金轉定金)(24件)、隱瞞重要資訊(22件)、契約審閱權(35件)、仲介「斡旋金」返還(14件)...下略。
- 比較上述可知實價登錄制度於不動產交易確實有一定之作用。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄及其反思
- (三)實價登錄的反思
- 然而若回顧整個修法內容，個人嘗試指出以下缺失：
- 1.從法制面言，單一「成交案件實際資訊登錄」體制，竟須同時牽連到地政三法之修正配合，這凸顯出我國不動產法制立法的欠缺整體考量、無效率、疊床架屋與特別法肥大症之實情。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄及其反思
- 2.從登錄方式言，登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢，即登錄方式「以區段化、去除門牌、地號、建號、交易者識別化登錄成交案件實際資訊」等方式為之。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄及其反思
- 個人認為，影響不動產交易價格之因素繁多，諸如：基地條件（面積、用途、建蔽率、容積率及臨街狀況等）、周邊環境、公共設施服務水準、交通可及性、樓層區位、景觀視野、建材設備、室內隔間及有無違建或附隨設施等，甚至賣方是否急售、買方是否急買，均與交易價格息息相關，故單一交易價格，尚不足以供消費者購屋之參考，更無法藉以比較分析，政府既有心要建構交易資訊之登錄系統，其所登錄的實際交易資訊，當然不僅止於成交價格而已。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄及其反思
- 3.從登錄時間言，此次修法係採取「事後登錄制」，即應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關(內政部地政司)申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄及其反思
- 個人認為，主管機關於下階段修法，應考慮是否改採「事前登錄制」？即從委託銷售開始即有明確完整之交易資訊可稽，且應規範經紀業逕將「不動產說明書」申報，若申報登錄不實，則為隱瞞重要交易資訊，甚至與「廣告不實」作連結，科以民事損害賠償或行政獎懲責任；而非只是現行修法規定及內政部作法方向，事後由權利人、地政士或經紀業申報登錄，尤其是無法舉證，只能相信誠實申報，且只有未登錄之處罰，而無申報登錄不實之處罰規定，讓相關當事人有政府是玩真的或玩假的之僥倖心理。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 一、實價登錄的反思
- 綜上所述，目前所實施的實價登錄有以下缺失疑慮：
 - 1.交易資訊取得及揭露即時性不足
 - 2.資訊揭露完整度及透明度不足
 - 3.實價登錄成為有心人哄抬、定錨等正確性不足。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 二、實價登錄2.0的修法重點
- 因有上述缺失疑慮，行政院會民國107年5月3日通過內政部擬具的「實價登錄地政三法」修正草案，將送請立法院審議，未來在個人資料保護的前提下，民眾將可獲得更即時、透明、正確的不動產交易資訊。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 二、實價登錄2.0的修法重點
- 內政部表示，「實價登錄地政三法」是指平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例中與實價登錄制度相關的規定，這次修正(通稱實價登錄2.0)重點包括：
 - 1.買賣案件改由買賣雙方在辦理所有權移轉登記時併同申報、
 - 2.預售屋申報時機提前並將自售預售屋資訊全面納入、
 - 3.成交案件門牌或地號完整揭露、
 - 4.增訂主管機關查核權及調整罰則區分輕重等，透過制度的精進，讓實價登錄制度更符合社會各界的期待。
- 內政部107-05-03 新聞稿。
https://www.moi.gov.tw/chi/chi_news/news_detail.aspx?sn=13872&type_code=&pages=0&src=news

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 三、實價登錄與個資安全
- (一)個資法簡介
- 1.個人資料保護法立法目的及主要規定(第1-12條)
- 2.公務機關對個人資料之蒐集、處理(第15條)
- 3.公務機關對個人資料之利用(第16條)
- 4.公務機關對個人資料之保有事實及管理方式公開(第17條)
- 5.公務機關對個人資料安全之維護(第18條、施行細則第12條)
- 6.公務機關之損害賠償責任(第28條)
- 7.損害賠償請求權之短期消滅時效(第30條)
- 8.損害賠償之法律適用(第31條)

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- (二)關於實價登錄是否有洩漏個資安全問題
- 此從比較法上或許可以知悉，參考多數先進國家地區不動產交易資訊都是透明的，美國、英國、法國、德國、日本、香港與中國大陸等實價登錄請參考表一。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- (二)關於實價登錄是否有洩漏個資安全問題
- 表一(資料來源:內政部地政司)

| 國別 | 登錄作法方式 | 申報對象 |
|------|---|--------------------|
| 美國 | <p>↔ 買賣房子填報Settlement Statement(HUD-1)文件。</p> <p>↔ 內容包含最原始不動產交易價格，以及各項改建、增建、新建的住宅資訊，例如新建車庫數量、屋頂翻修日期等資料。</p> | 1. 買方 |
| 英國 | ↔ 政府掌握成交資訊之方式有二，一為從土地登記著手，一申報印花土地稅時取得，一般由代理人協助買賣雙方申報。 | 買賣雙方 |
| 法國 | ↔ 由公證人提供不動產交易價格資訊或是證書的複本給政府。 | 公證人 |
| 韓國 | <p>↔ 買賣土地建築物時，於30日以內向市、郡及區廳申報實際交易價格。</p> <p>↔ 交易價格申報後由市、郡及區審核批准交付，並依不動產登記特別措施法由買方接受檢查確認。</p> | 1. 買賣雙方 2. 仲介業者 |
| 日本 | ↔ 房仲業經手案件，交易時將不動產種類、日期及地點，透過不動產所在地的市町村長向都道府縣知事申報。 | 1. 買賣雙方 2. 仲介業者 |
| 香港 | <p>↔ 法律強制所有和土地有關權益的處置等均需向土地註冊。</p> <p>↔ 「香港屋網」網站 (http://property.28hse.com/) 收錄各別建物歷史成交資訊，可供民眾查詢。</p> | 買方 |
| 中國大陸 | <p>↔ 房地產權利人轉讓房地產時，應當向縣級以上地方政府規定的部門如實申報成交價。</p> <p>↔ 地方政府房地產市場交易管理系統及網站，將交易訊息經統計後發布相關資訊於網站中。</p> | 賣方 |

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- (二)關於實價登錄是否有洩漏個資安全問題
- 前述各國只有日本採取去識別化方式，採點與我國實價登錄較為接近。
- 但日本係於權利變動採取契據登記對抗制，本無強制登記。於實價登錄REINS採取事前登錄制，此點也與我國不完全相同。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- (二)關於實價登錄是否有洩漏個資安全問題
- 日本關於不動產交易之管理，主要規範為1952年6月公布，同年8月1日施行的「宅地建物取引業法」(簡稱宅建業法，下同)，宅建業法於1988年5月第十次修正時於第五章業務新增第二節「指定流通機構」，即專任媒介契約與專屬專任媒介契約於指定流通機構的登錄義務，至於一般媒介契約雖無此申報義務，但亦可使用此項措施。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- (二)關於實價登錄是否有洩漏個資安全問題
- 宅建業者於締結專任媒介契約與專屬專任媒介契約時，關於該物件情報於全國四個指定流通機構有登錄義務，此稱為「不動產流通標準情報系統」(Real Estate Information Network System，簡稱REINS)。
- REINS係由國土交通大臣所指定之不動產流通機構所營運的電腦網路系統，以提供指定流通機構的會員(不動產公司)間資訊交換的即時作業系統，期望透過此系統以提升不動產交易的透明性，以及實現適正、圓滑、迅速的交易。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- (二)關於實價登錄是否有洩漏個資安全問題
- 指定流通機構的業務內容根據宅建業法第50條5之3第1項，其主要業務內容如下：
 - 1.關於專任委託銷售契約或其他宅建業契約(例如:一般委託銷售契約)標的之宅地或建物的登錄業務；
 - 2.關於前項登錄的宅地建物情報，定期地或根據請求以提供給宅建業者的提供業務；
 - 3.除了前二項所揭示者之外，關於前項的資訊做成統計資料、以及其他確保宅地建物交易的適正性、以及增進流通圓滑性的必要業務。
- 從上述第三項，即可知此種REINS所具有的不動產交易資訊透明化機制。茲舉財團法人東日本不動產流通機構，以為說明。

實價登録資料透明與個人資料保護 與談資料

●



REINS TOWER 国土交通大臣指定
財団法人 東日本不動産流通機構

文字サイズ

TOP REINSとは? 不動産売買の基礎知識 市況トレンド よくあるご質問 関連リンク REINS Market Information

[お問い合わせ](#) [サイトマップ](#) [東日本不動産流通機構概要](#)

REINS (レインズ) とは?

不動産物件情報の登録と提供を行うレインズシステムを通して、不動産取引の透明性と、適正・円滑・迅速な取引の実現を図っています。

- [REINS\(レインズ\)とは?](#)
- [不動産流通機構とは?](#)
- [東日本不動産流通機構概要](#)
- [REINSの利用実績<NEWS LETTER>](#)

What's NEW [更新履歴](#)

2011/12/12 NEW!

- > News Letter:総アクセス件数は2,440.8万件、2ヶ台の拡大続く
- > 月例マーケットウォッチ:中古マンション・中古戸建住宅の新規登録増加が続く
- > 東京圏マンション流通価格指数:流通価格

不動産取引の透明性、安全性、そして信頼のために。

市況トレンド

REINS TOWERでは不動産取引情報の各種データを公開しています。 [詳しく>](#)

市況動向

[各データの説明](#)

- [月例マーケットウォッチ](#)
- [REINS TOPIC](#)
- [首都圏賃貸取引動向](#)
- [首都圏不動産流通市場の動向](#)
- [東京圏マンション流通価格指数](#)

最近の不動産取引動向

REINS Market Information は、日本全国の取引情報(成約価格や所在地域等)を提供しております。

[REINS Market Information >](#)

年報 マーケットウォッチ
CD-ROM購入方法について

[2011年度版](#)



不動産売買の基礎知識

よくあるご質問

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- (二)關於實價登錄是否有洩漏個資安全問題
- 再搭配國土交通省的「土地綜合情報系統」的
- 「不動產取引價格情報檢索」
- <http://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet>
- 以為不動產交易資訊透明的兩個相輔相成機制。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- (二)關於實價登錄是否有洩漏個資安全問題
- 至於實價登錄是否適用個資法問題，內政部表示，個人資料是指自然人的姓名、出生年月日、身分證統一編號等得以直接或間接方式識別該個人的資料，而門牌、地號、價格等是不動產的標示資料，不屬於個人資料範圍。
- 張金鶚老師亦表示，這不是個人隱私權，而是房子的契權資料，資訊透明對買賣雙方才有保障，這是進步的作法。(實價登錄2.0／門牌揭露洩個資？張金鶚：無關屋主隱私，2018-04-19 14:36:21聯合晚報)

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- (二)關於實價登錄是否有洩漏個資安全問題
- 個人亦認同上述見解。但公務機關對個人資料之蒐集或處理，以及利用行為，除符合法令外，還須通過比例原則(適當性、必要性、比例性)的篩檢。個人資料保護法第15條及行政程序法第7條有明文。在配套措施設計上仍須留意。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- (二)關於實價登錄是否有洩漏個資安全問題
- 個人資料保護法第15條
- 公務機關對個人資料之蒐集或處理，除第六條第一項(按:不得蒐集、處理或利用及其例外)所規定資料外，應有特定目的，並符合下列情形之一者：
 - 一、執行法定職務必要範圍內。
 - 二、經當事人同意。
 - 三、對當事人權益無侵害。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- (二)關於實價登錄是否有洩漏個資安全問題
- 行政程序法第15條
- 行政行為，應依下列原則為之：
 - 一、採取之方法應有助於目的之達成。
 - 二、有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。
 - 三、採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 四、結論
- 交易資訊透明化，是居住正義最謙卑的要求，在輿論壓力下終被政府正視。可知不動產交易資訊透明化法制之建構，仍為不動產法學之重要課題。
- 102年地政三法修法，「成交案件實際資訊」體制大抵完備，從司法規制走向行政規制，為我國不動產交易法制劃時代之進步，堪稱樹立新的里程碑。
- 實證上，從歷來房地產消費糾紛原因統計表的糾紛原因變遷，可知實價登錄制度於不動產交易確實有一定之作用。

實價登錄資料透明與個人資料保護 與談資料

- 四、結論
- 但數年來目前所實施的實價登錄有以下缺失疑慮：
 - 1.交易資訊取得及揭露即時性不足
 - 2.資訊揭露完整度及透明度不足
 - 3.實價登錄成為有心人哄抬、定錨等正確性不足。
- 此次地政三法修正(通稱實價登錄2.0)，對於更即時、透明、正確的不動產交易資訊的揭露，交易資訊透明化可以期待。

- 以上

- 感謝您的聆聽