

# 實價登錄2.0修法角力大戰

最近立法院將開始進行實價登錄2.0版「地政三法」的修正草案討論，目前進入政黨協商，近日將進行審議。由於政府與執政黨團受到業界極大的壓力，礙於「預售屋即時登錄」及「門牌全揭露」兩項規定受到業界強力反對，預計妥協將此關鍵條文主動撤下，引起社會各界的高度重視。

房地產實價登錄從2012年8月施行至今近7年，已提供成交資訊超過200萬件，有上億人次至該網站查詢，是政府所有網站中人氣最高的查詢點閱率，可以顯示實價登錄政策受到全民的重視，成為房市最重要的官方資訊，也是健全房市的最重要政策。

## 建立房屋租金指數

然而，實價登錄實施至今也引發各界對房市交易要更透明化的期待。其中購屋消費者因為實價登錄欠缺精確的地址資訊，消費者無法清楚判斷社區名稱、是否鄰路、角地、方位、景觀乃至鄰居周圍環境等狀況，如此模糊化的訊息，引發人民的疑慮，很容易產生錯誤的判斷，甚至引發爭議，也產生市場交易的不效率。

另外，最具關鍵領先指標的預售屋銷售價格，也因現行法令規定全部預售房屋銷售完畢後1個月才需要實價登錄，更使得消費者無法得知現行預售房屋價格，更嚴重的是消費者完全不知道預售個案銷售率狀況，資訊完全掌握在業者手中，很容易造成哄抬炒作、銷售熱絡不實假象，使得消費者恐慌，完全扭曲房市透明、不公平的市場交易，損害購屋者權益。

目前實價登錄均只要求在交易後1個月才須登錄，再加上缺乏規範的備註欄登記，以及行政審查作業，資訊揭露延遲且混亂，以致消費者無法獲得完整正確且最新資訊。如此也使得政府無法利用即時資訊，建立即時的「房價指數」，供消費者參考。

事實上，目前國內的實價登錄相較國外仍有相當改進空間，包括弱勢租屋族群更關心的「租金實價登錄」。目前只有要求經仲介業者的租金需要登錄，以致眾多民間一般租金訊息非常不足，使得弱勢租屋者只能求助民間網站或非正式的租屋廣告。建議政府應要求所有租屋市場租金必須都要實價登錄，如此不但可以避免「租屋黑市」，同時藉此建立「房屋租金指數」供房東及房客參考，提升租屋市場的公平與效率。

實價登錄修法最關鍵重要的條文應是「實價登錄不得作為課稅的依據」這個不合理的條文應被刪除。因為惟有將實價登錄列入目前房地合一實價課稅之中，才能讓買賣雙方在申報買賣價格相互牽制，真正避免買賣雙方可能產生的不實價格申報的現象，這是國外一般的作法，值得我們重視。

## 不涉買賣雙方個資

業界反對行政院實價登錄2.0版的說法均似是而非，包括地址全都露是否涉及個資問題。地址是房屋買賣重要資訊，完全不涉及買賣雙方個資，法務部也曾有說明，國外更是早有實施經驗。另外，預售屋登錄是否會有未來變更不確實問題。這種狀況不僅是少數，若有變更也可再重新登錄修正，完全不是問題，更何況目前也是預售完銷登錄，變更情況依舊存在。

社會大眾都清楚「水清無魚、渾水可以摸魚」的道理，實價登錄2.0版的落實是對消費者有利，但對不動產業者不利的改革，健全公平效率的市場機制最重要也最不花錢的政策就是「房市資訊透明」。期盼政府及執政黨團能夠認清社會大眾的期待，不要低估了大多數選民的力量！讓我們拭目以待這場角力大戰的最終結果！

張金鶚／政治大學地政系特聘教授