

## 政府拖延公布 房屋成交價 就是怠惰

由於房地產價格資訊不透明，即使已經民怨嚴重沸騰、市場混亂，政府還是不清楚哪裡與哪些房子漲的過分了、哪些房子是如何被三番兩次的炒作上去。

我們看到政府對房價資訊揭露政策的說法是：「未來營建署會與金管會、經建會等機構討論，在不妨害個人隱私權前提下，將財團法人聯合徵信中心提供的不動產行情資訊，納入營建署E化系統，讓民眾上網查詢」。這樣的論點，存在兩項應該補強說明與檢討之處。

首先，房地產交易價格的掌握與取得本來就是政府的基本職責，為何會變成是聯徵中心的責任？行政機關只要依據土地登記規則第34條規定，在不動產交易登記應提出的文件項目中，增加「實際交易價格」一項，政府便可輕易取得完整的交易價格資訊，而且此法為行政規則，只要行政機關內部通過即可實施，無需動用立法院修法程序。這是非常簡單就可以做到的事，也是政

府應提供的基本公共服務，內政部應該立即著手辦理。

其次，房地產交易價格資訊根本就不涉及個人隱私！各界對這件事的爭議是認為詳細門牌也涉及個人隱私，法務部92.8.29與內政部93.11.18都提過法令解釋函，只要不揭露買賣雙方姓名、身分證字號，單獨揭露交易價格與房屋屬性，「從而無個人資料保護法之適用」。也就是完整的地址是不涉及個人隱私保護的範圍，否則所有房子的門牌都得拆掉。

以美國的經驗為例，民眾要買一間房子之前，可輕易地查到這間屋子歷次的交易價格，明白房子的交易歷史。在美國各縣市負責交易登記機關的檔案室保有所有交易數據，一些紙本資料甚至可追蹤所有交易到100多年前，內容包括地址、日期、買家、賣主、價格、交易方式（買賣、贈與、繼承……）和許多其他數據。由於法律規定必須進行交易登記，因此申報資料的正確性亦附帶有法律責任。

美國對前述資料的查詢與蒐集

也訂定一些規範，讓仲介公司、估價公司、顧問業或金融業可以付費取得完整資料庫，透過整理分析後，可進行販售或做為商業服務使用，學術單位可免費取得來進行研究分析。一般民眾除可透過紙本資料查詢外，亦可透過相關網站查詢單筆資料。

Zillow.com就是一個可以自由查詢房價與銷售記錄的網站。如果輸入一個存在的完整地址（例如22 Courthouse Sq APT 508 Rockville MD 20850），就能看它是甚麼類型的房子，以及目前的待售價格\$329,328。再點擊「細節」（Details）之後，就能看到它在09/08/2006曾經以\$400,000價格成交，再點擊圖表上的「十年內交易資訊」（10RY），還能看到更早的2002年的賣價是\$199,000，準買主在出價前，可以獲得透明而客觀的參考資訊。

政府喊健全不動產市場這麼多年，交易價格揭露這件最基本、最重要且非常容易達成的事，確實沒有再拖延的理由。這與股市應公布成交資訊是同樣的邏輯、也同樣的重要，政府再多的推拖理由都會顯得是包庇與怠惰。而且，要做就應該一次到位，不應推託給無辜的聯徵中心，或是推拖說民眾有疑慮，反而讓該負責任的內政部逍遙法外。



來函不代表本刊立場