

# 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**

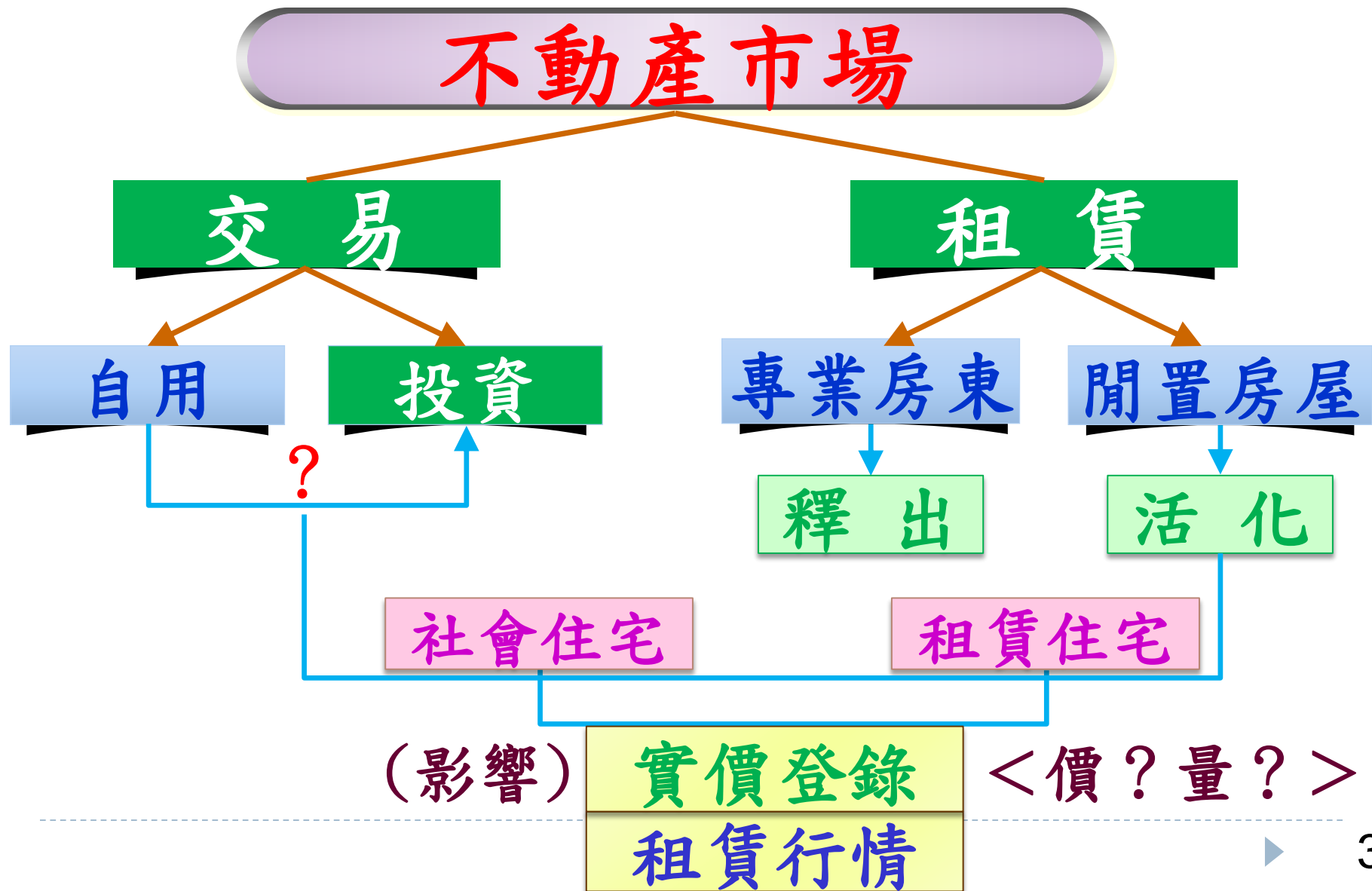
↓  
104年公告現值？

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</u> 用



# 七、實價登錄之備註態樣

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</u> 有爭議

# 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 <u>山坡地</u>	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](mailto:j1688.wang@gmail.com)



# 107年地政節慶祝大會專題研討會

## 實價登錄資料透明與個人資料保護



內政部地政司  
5小時 · 已說讚 · 追蹤中 · 分享 · ...

《傑出公務人員》  
公務人員的最高榮耀 公務人員傑出貢獻獎名單揭曉  
好消息！好消息！！  
恭喜本司以[實價登錄詳細登'房地資訊輕鬆查]參獎並獲得傑出團體殊榮..... 更多

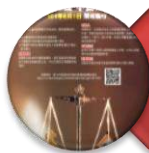
MOCS.GOV.TW  
銓敘部全球資訊網[新聞稿]  
「公務人員傑出貢獻獎」被譽為公務人員最高殊榮，向來深獲各界肯定，其選拔分為個人獎及團體獎，每年總獎項以10名為限。本(107)年全國各機關踴躍推薦符合資格的87名公務人員及55組優秀團體參選，歷經6個月的層層嚴選.....

內政部地政司  
@land.moi.gov.tw  
首頁  
關於



與談人：游副局長適銘  
台北市政府財政局

# 報告大綱-實價登錄之~



從爆量、不破功、到巨量



個資保護務遵守



實價1.0 2.0 3.0



美日英澳之透明



結語與建議

# 101.10一週破百萬

## 從爆量不破功到巨量

# 103.1提出覆議

### 內政部 不動產交易實價查詢服務網



成交案件實際資訊

系統訊息

訪客總數: 0000000000  
線上人數: 000000

- 【貼心小叮嚀】八月份並無預售屋申報案件。 101.10.15
- 【101年10月10日起, 提供已揭露之8月1日至8月31日申請登記之不動產買賣資料, 及同時期申報完成之租賃及預售屋資料。】 101.10.19
- 【為提供您最佳服務與最有效的查詢, 請多設查詢條件, 如建物型態、交易總價等, 即可查詢到想要知道的資料。】 101.10.19

系統維護訊息

101.10.10

本網網站公告-本網不動產交易實價



地政士修法 政院決定覆議  
新修正的地政士法可能衝擊房價實價登錄制度, 行政院20日決定提出覆議, 行政院長江宜樺(左起)與內政部長李鴻源、內政部長蕭家淇出席記者會說明, 中央社記者徐肇昌攝 103年1月20日

# 103.6一條龍34567891

# 107已破千萬

### 內政部 不動產交易實價查詢服務網

歡迎蒞臨不動產交易實價查詢服務網  
累積人數: 0000000000  
線上人數: 000000

### 內政部 不動產交易實價查詢服務網



提醒民眾及房仲業者: 不動產仲介經紀業務報酬之計收, 主管機關並未規定固定收費比率, 消費者可與房仲業者自行議訂, 其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額, 合計不得超過該不動產實際成交價金6%或1.5個月租金。

系統訊息  
累積人數: 0000000000  
線上人數: 000000

- 6月1日提供4月1-15日成交案件查詢及下載, 歡迎查詢利用。 103.06.01
- 自4月16日起輸入驗證碼後查詢時間調降至60分鐘, 查詢次數增加為40次, 歡迎多加查詢使用。 103.04.16
- 自103年4月1日起本網站對外提供查詢案件及當期Open Data其「門牌」欄之區段化區間由原50號改為30號。 103.03.31
- 自102年12月16日正式啟用「不動產交易查詢服務網」線上申請、付費、下載批次實價資料功能, 操作方式請詳閱相關網頁 102.12.16

- 系統維護訊息
- 無
- App及文件下載
- 地政單位諮詢服務
- 查詢須知

NEWS

系統訊息 系統維護訊息

- 10月21日提供登記日期自9月1日至9月10日之買賣案件, 及申報日期自9月1日至9月10日之租賃、預售屋交易案件查詢及下載。 107.10.21
- 依「內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準」第4條規定: 申請政府資訊供學術研究或公益用途者, 於申請時應檢附相關證明文件, 經核查後, 除酌減費用仍以實文數額計算外, 其餘費用, 減半酌收。為利本部審核申請人出具之證明文件, 爾後請各學術研究或為公益用途之單位函報本部同意, 並於申請實價登錄批次資料時檢附或上傳本部同意函, 以資證 107.08.08

重要公告

租賃住宅市場發展及管理條例於6月27日施行條約租賃契約應遵循內政部定頒之應訂約約定及不得約定駁事項, 保障租賃雙方權益, 相關規定請至內政部地政司租賃條例專區查詢。 連結

租賃條例專區

實價登錄上路 民眾熬夜查價

【記者徐義平、施曉光、李信宏／綜合報導】內政部「不動產交易實價查詢服務網」

http://lvr.land.moi.gov.tw/N11/

昨凌晨首次上路，不少民眾熬夜查價，但因頻寬無法負荷，僅一個鐘頭網站便被擠爆，一整天都無法查詢，民眾罵聲四起，有人形容實價查詢網站「經費是太空總署的花費，提供的專業卻是非洲難民的待遇」。有網友說：「內政部架設網站，根本就是搞笑進不去，政府永遠在做一些沒有效率的事。」

對此，內政部長李鴻源澄清，系統本身沒問題，問題是出在流量，預估一週後可以恢復正常。內政部地政司長蕭輔導指出，當初設計的網路頻寬是十四M，但一開啟便湧進四十M的流量，目前正緊急協調中華電信，期望將網路頻寬增加至四十五M。不過，首日網路查詢系統至昨深夜仍是斷斷續續，無法順利瀏



內政部「不動產交易實價查詢服務網」昨凌晨首次上路，總價2.38億元的北市信義計畫區「冠德領袖」，是北部登錄最高總價的豪宅。(資料照)

民間實價登錄地圖僅花500元 李鴻源：只是貼彩色玻璃

#開零地 #內政部 #實價登錄 #地圖 #李鴻源 #政策

初期風風雨雨

政治中心

日前有4位軟體工程師，將官方資料整理後，結合Google Map，只用了500元，就建構出實價登錄地圖，很多民眾用過之後都大讚比內政部花了90萬的「不動產交易實價查詢網站」還要好用。對此，內政部長李鴻源5日解釋，內政部是在蓋房子，民間僅是貼彩色玻璃在窗戶上，不能混為一談。

實價登錄地圖 alpha 資料來源：內政部地政司 共1644筆 (2012年10月19日更新)



李鴻源是在前往立法院備詢

傳實價登錄網站僅花90萬？ 民眾：這樣當了大家都會原諒

2012/10/19 12:35 記者曹逸雯／台北報導

[推薦] 29 [傳送] [Google+] 0 [推文] 0

「實價登錄網」預算才90萬 馬總統開臉書卻花700萬！

點評：話說，為什麼內政部不利用雲端技術呢，堅持要搞單機？

內政部「不動產交易實價查詢服務網」10月10日正式上線，不過，網站連掛了4天，10日才恢復運作，消息業界盛傳，這個實價登錄網站只花90萬元，令不少人直呼不可思議，砸下大筆銀子，大批人力經營的網站的房仲業者也好奇，只花90萬是怎麼弄出來的，民眾李小姐則說，是不是因為只花90萬，「這樣當家都會原諒吧！」





- 申報逾期6百多件、不實3百多件
- 高雄申報逾期最多、台北不實最多、連江均無

舊版網頁

NEWS

# 系統更為便利

系統訊息 系統維護訊息

- 好消息!為讓民眾可更快速掌握最新實價登錄資訊，內政部不動產交易實價查詢服務網自106年12月起，由原每月發布2次，調整為每月3次，於每月1日、11日及21日都會發布最新的實價登錄資料，讓民眾可以更即時查詢房地產交易價格，有效掌握不動產交易市場情勢。 [詳細內容](#)。 106.12.01
- 即日起提供線上客服服務，使用方式請參考 [操作說明](#)。 106.03.06
- 105年3月15日起opendata及付費提供批次資料原提供「交易年月」增提供「交易日期」。 105.03.15
- 本部實施「不動產實價登錄」制度，推動各項地政便民服務措施，及財政部實行網路報稅等措施，降低申請不動產移轉登記所需稅捐成本。因此世界銀行於經商環境(Doing Business)網站發布2016年「經商環境報告」，我國整體排名由去年全球第19名，上升至第11名，其中「財產登記Registering Property」指標由去年評比全球第40名，大幅躍進至第18名，對於我國經商環境全球整體排名的提升極具貢獻度。...[詳細內容](#)！ 104.12.02
- 地政「心」服務 下半年免費下載實價登錄資料...[詳細內容](#) 104.06.18
- 行政院國家發展委員會今天公布第七屆「政府服務品質獎」得獎機關名單，本部「實價詳細登 資訊輕鬆查-不動產交易實價申報登錄查詢專案執行計畫」榮獲服務規劃機關標竿服務獎！感謝新北市政府地政局及中和地政事務所的協助！同時也恭喜新北市汐止地政事務所和桃園市桃園地政事務所得一總服務機關獎！ 104.06.10

重要公告

租賃住宅市場發展及管理條例於6月27日施行簽訂租賃契約應遵循內政部定頒的應記載/約定及不得/約定記載事項，保障租賃雙方權益，相關規定請至內政部地政司租賃條例專區查詢...[連結](#)



租賃條例專區



App及文件下載



查詢須知



Open Data免費下載及批次資料申請



地政單位諮詢服務



HiNet 地政服務

# 內政部102年5月16日台內地字第1020186015號函

【要旨】不動產估價報告書揭示比較標的明確地段地號或門牌地址等資料，應符合「個人資料保護法」



## 主管法規查詢系統 Laws and Regulations Retrieving System

最新訊息 法規體系 綜合查詢 英譯

現在位置：行政函釋

行政函釋

### 個資保護務遵守

發文單位：	法務部
發文字號：	法律字第 10203503730 號
發文日期：	民國 102 年 04 月 19 日
相關法條：	<a href="#">個人資料保護法 第 2、5、19、20 條(99.05.26)</a> <a href="#">個人資料保護法施行細則 第 3、28 條(101.09.26)</a>
要旨：	個人資料保護法第 19、20 條、不動產估價技術規則第 4 條等規定參照，比較標的相關案例資料，不動產估價師係基於不動產服務特定目的蒐集及處理資料，如屬當事人自行公開或其他合法公開個人資料，或透過大眾傳播等及其他一般人可得知悉或接觸而取得個人資料管道，蒐集或處理視具體情形可認符合上述規定，又利用部分，比較標的如以明確地段地號或地址呈現，屬個人資料利用，且與蒐集特定目的相符，為特定目的內利用，亦應可認符合上述規定

主旨：有關不動產估價報告書內揭示比較標的明確地段地號或地址等資料，是否符合個人資料保護法相關規定一案，復如說明二至四，請查照參考。

說明：一、復貴部 101 年 11 月 21 日台內地字第 1010362280 號函。  
二、比較標的相關案例資料，如以明確地段地號或地址方式予以呈現，仍屬個人資料：  
按個人資料保護法（以下簡稱個資法）第 2 條第 1 款規定：「個人資料：指自然人之姓名、出生年月日、...及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料。」又依個資法施行細則第 3 條規定：「本法第二條第一款所稱得以間接方式識別，指保有該資料之公務或非公務機關僅以該資料不能直接識別，須與其他資料對照、組合、連結等，始能識別該特定之個人。」查不動產估價師應經常蒐集比較標的相關交易、收益及成本等案例及資料，該等資料得向當事人、四鄰、其他不動產服務業者、地政機關、金融機構、公有土地管理機關、司法機關、媒體等有關單位蒐集之（不動產估價技術規則第 4 條規定參照），上開比較標的相關交易案例資料，如以明確地段地號或地址方式予以呈現，雖以該資料尚無法直接識別個人，惟與其他資料對照、組合、連結後即得識別該特定個人，故屬個資法所稱之個人資料，合先敘明。  
三、來函說明四所詢不動產估價師若於不動產估價報告書上揭示比較標的之明確地段地號或地址，是否符合個資法之規定，析述如下：  
（一）有關個人資料之蒐集及處理部分：依個資法第 19 條第 1 項規定：「非公務機關對個人資料之蒐集或處理，除第六條第一項所規定資料外，應有特定目的，並符合下列情形之一者：一、法律明文規定。... 三、當事人自行公開或其他已合法公開之個人資料。... 七、個人資料取自於一般可得之來源。但當事人對該資料之禁止處理或利用，顯有更值得保護之重大利益者，不在此限。」如前所述，依不動產估價技術規則第 4 條第 2 項規定，比較標的相關案例資料得向當事人、四鄰、地政機關等有關單位蒐集之，不動產估價師辦理不動產估價業務，係基於不動產服務之特定目的（代號○○七）蒐集及處理上開個人資料，如屬當事人自行公開或其他已合法公開之個人資料，或透過大眾傳播、網路網路、新聞、雜誌、政府公報及其他一般人可得知悉或接觸而取得個人資料之管道（個資法施行細則第 28 條參照），其蒐集或處理視具體情形可認符合個資法第 19 條第 1 項第 1 款、第 3 款或第 7 款之規定。  
（二）有關個人資料之利用部分：不動產估價師於完成估價後，依不動產估價技術規則第 16 條第 1 項規定，應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人。其中報告書中之比較標的如以明確地段地號或地址呈現，屬個人資料之利用，且與蒐集之特定目的相符，為特定目的內之利用，應可認符合個資法第 20 條第 1 項前段規定。  
（三）製作報告書表對外提供時，揭示明確地段地號或地址恐逾越特定目的之必要範圍，有違反比例原則之處：依個資法第 5 條規定：「個人資料之蒐集、處理或利用，應尊重當事人之權益，依誠實及信用方法為之，不得逾越特定目的之必要範圍，並應與蒐集之目的具有正當合理之關聯。」是以個人資料之蒐集、處理及利用，除應符合個資法所定蒐集、處理及利用之要件規定，並應符合同法第 5 條比例原則之規定；復參酌不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 12 條及第 13 條規定，亦以「區段化」、「去識別化」方式提供查詢，故不動產估價報告書之記載，參照不動產估價技術規則第 12 條規定內容，倘若不揭示明確地段地號或地址，仍足資判斷該比較標的與勘估標的位於同一供需區之近鄰地區或類似地區，進而達到不動產估價分析、呈現價格形成過程之目的，則製作報告書表對外提供時，本應依同規則第 17 條以真實確切方式為之，惟將明確之地段地號及地址揭示之，似不符合比例原則。另如去識別化後，該資料既已無法識別個人，自非屬個人資料而無個資法之適用，併此敘明。  
四、至來函說明六所指「於政府機關或公會內部審查作業時」意義為何，尚有未明，請參酌前開說明，本於職權審酌之。

正本：內政部  
副本：本部資訊處（第 1 類）、本部法律事務司（4 份）

資料來源：法務部



# 不動產業者 須留意



News & Insight

Upholding Pro

Home > GDPR > GDPR factsheets > Property agency

## Property agency

This factsheet addresses the particular issues facing the property agency business.

### Purpose of this factsheet

The GDPR (General Data Protection Regulation) came into effect on 25 May 2018. It changes, updates and extends the scope of data protection law across the whole of the EU. There are many helpful guides as to the general requirements, including those provided by [country regulators](#).

Related  
Property  
Management  
events

The screenshot shows a web browser window with the URL "http://eugdprcompliant.com/". The page features a blue header with a logo of a checkmark inside a blue square with stars, followed by the text "EU GDPR COMPLIANT". Below the header is a large blue banner with the text "GENERAL DATA PROTECTION REGULATION - GDPR" over a background image of people walking on a modern architectural structure. Underneath the banner, the text "EVERYTHING YOU NEED TO KNOW TO BECOME EU GDPR COMPLIANT" is displayed, accompanied by a small blue checkmark icon. The bottom of the screenshot shows a large image of a modern building's facade.

# GDPR 個資所指為何? 不動產算嗎?

## GDPR

Chapter 1 (Art. 1 – 4) ^

### General provisions

Art. 1 – Subject-matter and objectives

Art. 2 – Material scope

Art. 3 – Territorial scope

Art. 4 – Definitions

Chapter 2 (Art. 5 – 11) v

### Principles

Chapter 3 (Art. 12 – 23) v

### Rights of the data subject

Chapter 4 (Art. 24 – 43) v

### Controller and processor

Chapter 5 (Art. 44 – 50) v

### Transfers of personal data to third countries or international organisations

## Art. 4 GDPR Definitions

For the purposes of this Regulation:

- (1) **'personal data'** means any information relating to an identified or identifiable natural person ('data subject'); an identifiable natural person is one who can be identified, directly or indirectly, in particular by reference to an identifier such as a name, an identification number, location data, an online identifier or to one or more factors specific to the physical, physiological, genetic, mental, economic, cultural or social identity of that natural person;
- (2) 'processing' means any operation or set of operations which is performed on personal data or on sets of personal data, whether or not

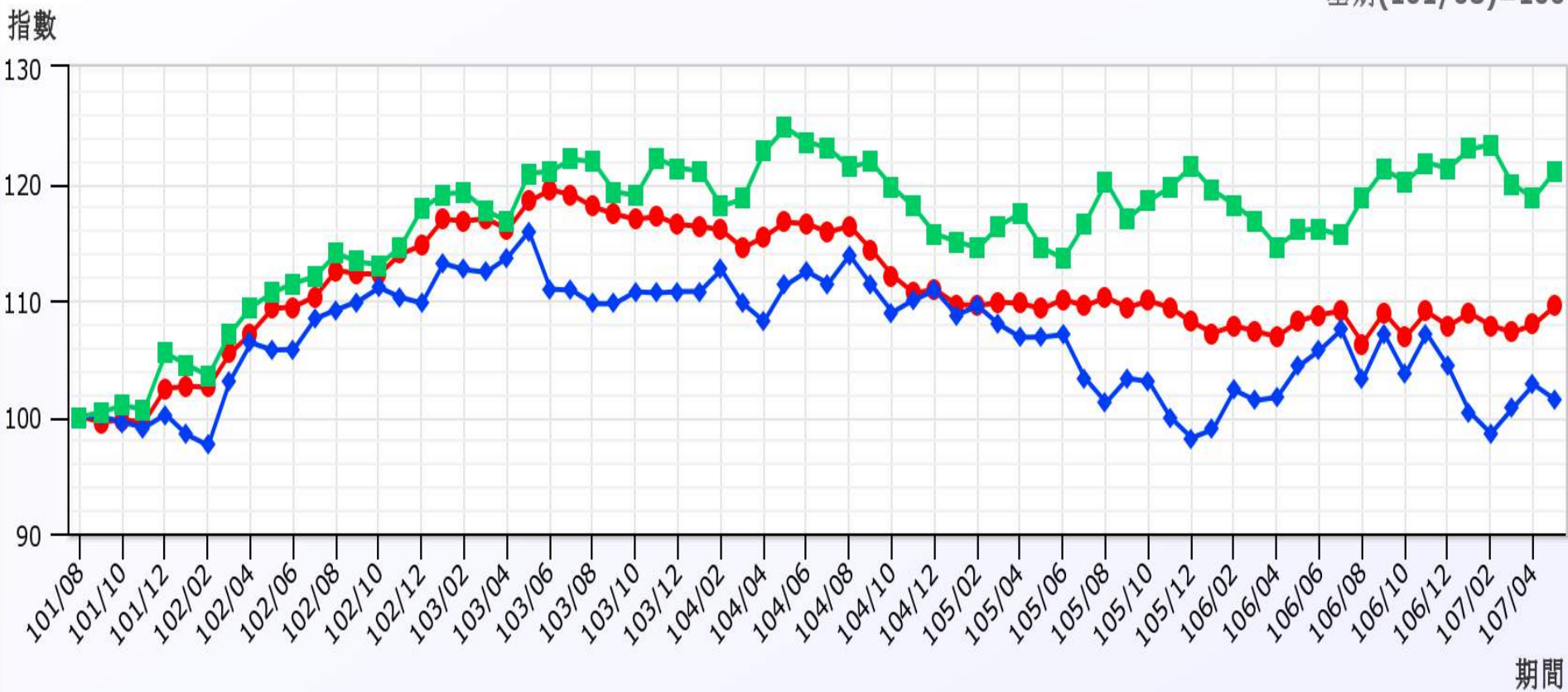
- **個人身分、生物特徵**：例如電話號碼、地址、車牌、病歷資料、指紋、臉部辨識、視網膜掃描、相片、影片、電郵內容、問卷表單等，甚至社會認同、文化認同、地理位置等，只要是一個人所能產生出的任何資料，幾乎都被重新定義為個人資料並受到保護。
- **線上定位資料**：例如 Cookie、IP 位置、行動裝置 ID、社群網站活動紀錄等。

# 實價資料用途多

## 台北市政府地政局住宅價格指數趨勢

資料查詢期間:101/08-107/05

基期(101/08)=100



指數類別點選開關

- 全市(月)
- 全市公寓(月)
- 全市大樓(月)

好時價房價指數  
2018年06月

## ★ 六大都會區

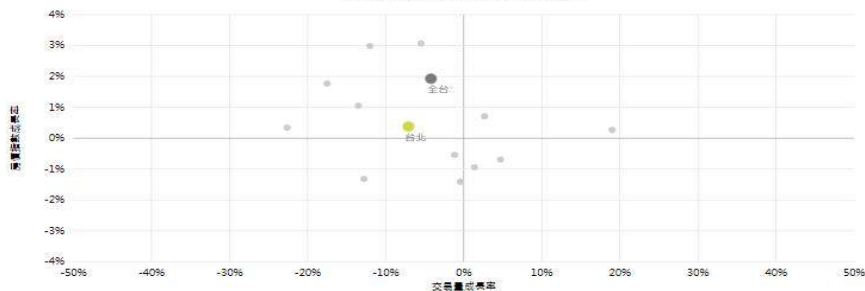
## 台北市

好時價房價指數<sup>①</sup>  
102.04相較上月 ↑ 0.13%  
去年同期 ↑ 0.38%實價登錄交易量<sup>②</sup>  
1,207相較上月 ↓ -7.02%  
去年同期 ↓ -7.09%

## 台北市價量變動趨勢



## 2018年06月價量變動趨勢



★ 台北市房價表現自2014年6月的高峰以來，至今已下跌近1成，2018年6月，台北市房價指數較去年同期微幅上漲0.38%，房價已回復至2013年初之水準，顯示市場處於盤整階段；交易量的部分，則較去年同期減少7.09%，亦較上月減少逾1成，即使屏除季節性因素，交易量仍低於過去5年平均。整體而言，台北市房市表現仍處於價穩量縮之盤整階段，價格變動幅度相當微小，未來價格及交易量走向有待觀察。各行政區中，中正區、萬華區、士林區、中山區、內湖區、大安區以及大同區房價略為向上成長，其中，中正區房價之成長率居冠，漲幅達3.07%；南港區、信義區、文山區、松山區以及北投區房價略為下跌，其中南港區下跌幅度最大，房價較去年同期下修1.41%。

好時價房價指數<sup>①</sup>  
120.23相較上月 ↓ -0.02%  
去年同期 ↑ 1.93%實價登錄交易量<sup>②</sup>  
16,457相較上月 ↓ -3.24%  
去年同期 ↓ -4.20%

## 全台價量變動趨勢

漲跌趨勢一把抓  
一分鐘看遍全台房價變動

2018年06月

- 房價指數上漲
- 房價指數下跌
- 交易量大不足

http://greti.jll.com/greti/transparency-Compared

# Global Real Estate Transparency Index 2018

## 透明度與GDP成正比



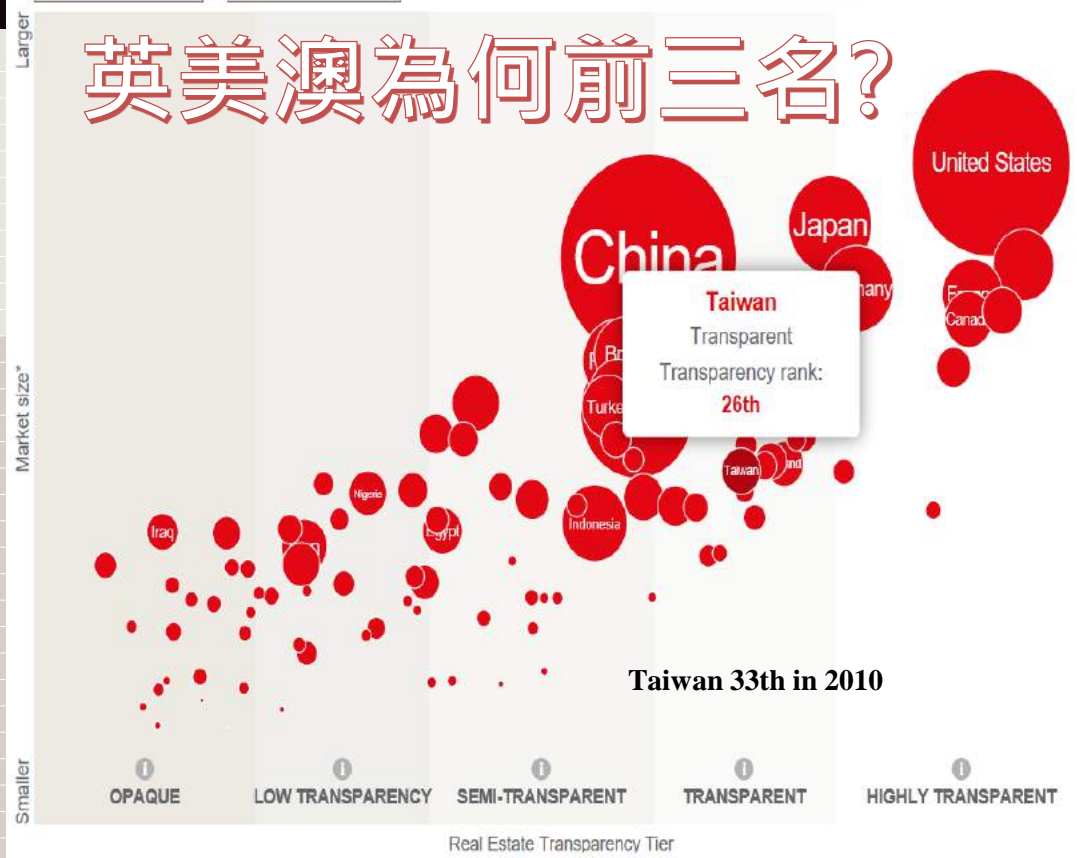
### 2018 Rankings & Index Methodology

2018 Rank	Market	Region	Investment Performance	Market Fundamentals	Listed Vehicles	Regulatory and Legal	Transaction Process	Sustainability	2018 Composite Score
1	United Kingdom	EUR	1.0	1.8	1.0	1.2	1.1	1.9	1.2
2	Australia	AP	1.2	1.6	1.1	1.4	1.1	1.6	1.3
3	United States	AM	1.1	1.6	1.0	1.4	1.4	2.4	1.4
4	France	EUR	1.6	1.7	1.3	1.5	1.0	1.0	1.4
5	Canada	AM	1.7	1.6	1.2	1.2	1.2	2.0	1.5
6	Netherlands	EUR	1.7	1.4	1.4	1.4	1.2	2.1	1.5
7	New Zealand	AP	1.8	1.6	1.0	1.6	1.0	3.0	1.6
8	Germany	EUR	2.2	2.0	1.2	1.8	1.4	2.7	1.9
9	Ireland	EUR	2.4	2.3	1.3	1.6	1.0	3.4	1.9
10	Sweden	EUR	2.0	2.8	1.3	1.6	1.5	2.7	1.9
11	Finland	EUR	2.6	2.0	1.3	1.7	1.0	2.9	2.0
12	Singapore	AP	2.0	2.0	1.7	1.9	1.8	3.0	2.0
13	Hong Kong	AP	2.1	1.8	2.3	1.7	1.8	2.7	2.0
14	Japan	AP	1.7	2.9	2.2	1.7	1.9	1.9	2.0
15	Switzerland	EUR	1.9	3.1	1.1	2.0	1.4	3.0	2.0
16	Belgium	EUR	2.4	2.6	1.1	2.2	1.2	2.7	2.1
17	Denmark	EUR	3.1	2.2	1.6	1.6	1.1	2.7	2.1
18	Italy	EUR	2.3	2.1	2.3	2.1	1.5	2.7	2.1
19	Spain	EUR	2.5	2.2	1.5	2.4	1.3	2.7	2.1
20	Poland	EUR	3.1	1.9	2.5	1.2	1.4	3.4	2.2
21	South Africa	SSA	2.4	3.3	1.3	1.7	1.8	3.1	2.2
22	Austria	EUR	2.9	2.3	1.8	1.7	1.7	2.7	2.2
23	Czech Republic	EUR	3.3	2.3	2.6	1.5	1.1	2.7	2.3
24	Norway	EUR	2.7	2.6	2.4	1.9	1.4	3.3	2.3
25	Portugal	EUR	2.8	3.2	2.7	1.5	1.3	2.7	2.3
26	Taiwan	AP	3.2	2.0	2.0	1.9	1.4	3.9	2.3
27	Slovakia	EUR	3.7	2.3	2.2	1.5	1.4	3.1	2.4
28	Hungary	EUR	2.8	2.8	2.3	1.8	2.1	4.0	2.4
29	Romania	EUR	4.0	2.8	1.5	1.5	1.2	3.4	2.5
30	Malaysia	AP	2.7	2.3	2.0	2.3	2.8	4.1	2.6
31	South Korea	AP	3.3	2.5	2.4	1.9	2.5	3.0	2.6

View by tier:  Highlight region:

● Circle sized based on GDP (PPP)

## 英美澳為何前三名?



# 美國

# MLS Multiple Listing Service Listings

Your Trusted Real Estate Source

SEARCH LISTINGS

- Home
- Find Foreclosures
- Find New Homes
- Home Improvements & Repairs
- Real Estate Training
- Free Credit Score

Search for new homes [New Home Guide](#)



### New Home Communities in New York

I don't need to tell you about New York City. It is one of the most important cities in the entire world. Home to the New York Stock Exchange, one of the major mechanisms of the contemporary economy. It is home to Broadway, where the world's best musical theater can be found. It is a fashion industry center, full of designer shops and up-and-coming boutiques. It is a major diplomatic center, home to the United Nations. And, of course, it is the home to the headquarters of 45 Fortune 500 companies. When you add in the huge population, many excellent restaurants, ethnic diversity, museums, nightlife, concerts, and art galleries, well, why would you want to be anywhere else?

New Homes > New York > New York Area [Clear all filters](#)

Distance:  Exact Location Price Beds & Baths Schools More

Min: No Min Max: No Max

All Bedrooms All Bathrooms

All School Districts All

- Foreclosures
- New Homes
- Condos
- International Real Estate
- Moving Quotes

**1123 30th St, Oakland, CA 94608**  
3 beds - 3 baths - 2,083 sqft

**FOR SALE**  
**\$799,000**  
Zestimate: \$753,101  
EST. MORTGAGE  
\$3,232/mo

### Price History

DATE	EVENT	PRICE	AGENTS
04/19/18	Listed for sale	\$799,000 <span>+0.5%</span>	
03/08/16	Sold	\$795,000 <span>+13.7%</span>	W. Ross, M. Peter Ashbaugh
02/11/16	Pending sale	\$699,000	

### Tax History

Find assessor information on the [county website](#)

YEAR	PROPERTY TAXES	CHANGE	TAX ASSESSMENT	CHANGE
2017	\$11,966	<span>+86.8%</span>	\$810,900	<span>+110%</span>
2016	\$6,407	<span>+385%</span>	\$385,794	<span>+1,401%</span>
2015	\$1,321	<span>+9.4%</span>	\$25,704	<span>+2%</span>

### Mortgages

Home price:

Down payment:  20 %

Loan program:

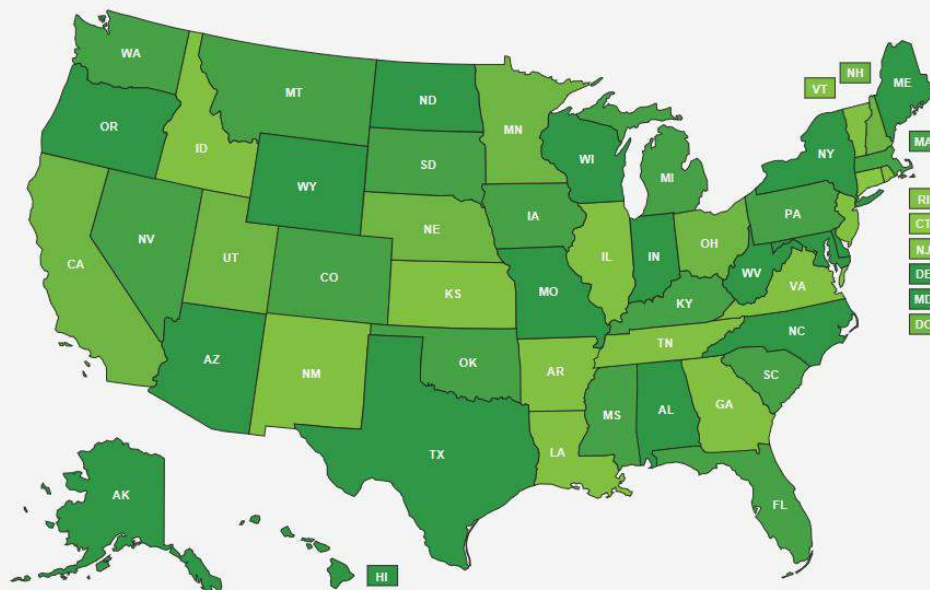
Interest rate:  See current rates %

Your payment  
**\$3,232**

Get pre-qualified

## Find Listings

Click on a State to View MLS Listings in your area





**CONTACT AGENT**

New York - New York - 10118 - Manhattan - Flatiron District - TRUMP TOWER

725 5th Ave, New York, NY 10011

**TRUMP TOWER**  
721-725 5th Ave, New York, NY 10118

1 For Sale 231 Off Market

**1 BEDROOM \$2,250,000**

**FACTS**

- Pets: Contact manager
- Laundry: Shared
- Year Built: 1983

**AMENITIES**

1 year 5 years 10 years

Lobby

EXPAND CLOSE Sign in or Join

Save Search Saved Homes

New York, NY

More

Open: Sun 12:30-2pm

**CONDO FOR SALE**  
**\$34,000,000** 5 bds., 5 ba | 7,239 sqft  
212 5th Ave APT 21AB, New York, NY  
Sotheby's International Realty

57 Days On Zillow

**CONDO FOR SALE**  
**\$26,950,000** 4 bds., 8.5 ba | 6,540 sqft  
21 E 26th St, New York, NY

Open: Sun 12:30-2pm

**CONTACT AGENT**

LISTING AGENT

PREMIER AGENT

PREMIER AGENT

PREMIER AGENT

PREMIER AGENT

Your Name

Phone

Email

I am interested in 721-725 5th Ave #

Close



**Price / Tax History**

Price History Tax History

DATE	EVENT	PRICE	\$/SQFT	SOURCE
9/29/2018	Listed for sale	\$2,185,000	--	\$2,639 Corcoran

## OCCUPATIONAL OUTLOOK HANDBOOK

Search Handbook

Go

EN ESPAÑOL

PRINTER-FRIENDLY

Occupational Outlook Handbook > Business and Financial >

### Appraisers and Assessors of Real Estate

### 美國勞工部統計估價師 執業人數及薪資

Summary What They Do Work Environment How to Become One Pay Job Outlook State & Area Data Similar Occupations More Info

八萬多人(10年後9.2萬人)，年收160萬台幣

### Summary

#### Quick Facts: Appraisers and Assessors of Real Estate

2017 Median Pay	\$54,010 per year \$25.97 per hour
Typical Entry-Level Education	Bachelor's degree
Work Experience in a Related Occupation	None
On-the-job Training	Long-term on-the-job training
Number of Jobs, 2016	80,800
Job Outlook, 2016-26	14% (Faster than average)
Employment Change, 2016-26	11,700



be best for those who are able to switch specialties and appraise different types of properties.

#### Employment projections data for appraisers and assessors of real estate, 2016-26

Occupational Title	SOC Code	Employment, 2016	Projected Employment, 2026	Change, 2016-26		Employment by Industry
				Percent	Numeric	
Appraisers and assessors of real estate	13-2021	80,800	92,400	14	11,700	<a href="#">xlsx</a>

SOURCE: U.S. Bureau of Labor Statistics, Employment Projections program



Tell us what you think of GOV.UK Close  
Take a short survey to give us your feedback **可用地址查價、查當事人?**

[Home](#) > [Organisations](#) > HM Land Registry



Search house prices

**Search property ownership information**

Boundary questions

Title deeds



Joint property ow [Home](#) > [Housing and local services](#) > [Owning and renting a property](#)

Searches, fees an

Data

Practice guides

Business services

Search for local la

# Search sold property prices

Find out how much a property sold for in England and Wales.

**Start now >**

on the price paid data service



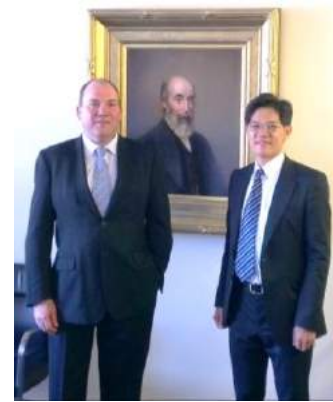
## Before you start

**You can search for sold prices by address.**

Search the UK house price index instead to [find out house price trends](#).

# 澳洲實價登錄申報查詢

- 有關維多利亞實價查詢，係透過 LANDATA 申請「權屬財產證明 (Titles and Property Certificates; TPC)」，可以上網(網址為 [https://www.landata.vic.gov.au/tpc/tpc\\_menu.aspx](https://www.landata.vic.gov.au/tpc/tpc_menu.aspx))登錄的方式申請相關地價證明。
- LANDATA 提供歷史銷售報導，包含不動產最近銷售價格等資訊。網路上查詢每筆 2.64 元澳幣，書面則需 5 元澳幣(2012 年考察心得)。



## 土地移轉申報書

### Transfer of Land

Section 45 Transfer of Land Act 1958

#### Privacy Collection Statement

The information from this form is collected by the Registrar of Titles under statutory authority and is used for the purpose of maintaining publicly searchable registers and indexes.

Lodged by

Name: \_\_\_\_\_  
Phone: \_\_\_\_\_  
Address: \_\_\_\_\_  
Reference: \_\_\_\_\_  
Customer Code: \_\_\_\_\_

The transferor at the direction of the directing party (if any) transfers to the transferee the estate and interest specified in the land described for the consideration expressed-

- together with any easements created by this transfer;
- subject to the encumbrances affecting the land including any created by dealings lodged for registration before the lodging of this transfer; and
- subject to any easements reserved by this transfer or restrictive covenant contained or covenant created pursuant to statute and included in this transfer.

Land: (volume and folio)

Volume 1234 Folio 456

Estate and Interest: (e.g. "all my estate in fee simple")

All our estate in fee simple

Consideration:

\$123,456

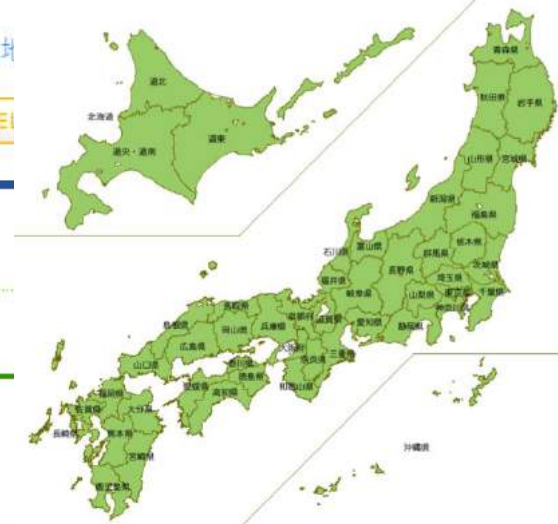
Transferor: (full name)

William John Smith and Marie Louise Smith

Transferee: (full name and address including postcode)

申報實價/  
交易價  
(Consideration)





TOP > 検索対象地域選択 > 検索条件指定 > 検索結果表示 > 詳細情報

# 国土交通省地価公示・都道府県地価調査

## 検索結果表示

検索条件：〔地域〕全国 〔対象〕地価公示・都道府県地価調査の両方 〔調査年〕平成30年 〔用途区分〕全て 〔地価〕全て

検索結果 47,551 件中 1 ~ 20 件目を表示中

### 不動産取引価格情報検索

**1 時期を選ぶ**

画面上で検索する場合(平成25年1月~直近)

取り時期  
平成30年第1四半期(過去1年間を含む)

ダウンロードの場合(平成17年7月~直近)

ダウンロード

---

**2 種類を選ぶ**

宅地  
土地  
土地と建物  
シロ地蔵  
中古ビル  
農地  
林地

すべて

---

**3 地域を選ぶ**

住所から探す (地図を適正)

路線・駅名から探す

都道府県 東京都(4,341件)

市区町村 新宿区(80件)

地区 歌舞伎町(2件)

上記の地図を表示する

3 地図を表示する都道府県をクリックしてください。

航空写真で探す 地図で探す

土地総合情報システム Land General Information System

平成25年第1四半期~平成29年第4四半期(最新年度)の地価公示47件

検索条件: 種類: 土地 [地区: 東京] [用途: 商業] [取引時期: 平成29年第4四半期~平成30年第1四半期] 検索結果: 2件中 1件目 ~ 2件目を表示中(4ページ目)

不動産取引価格 [土地]

掲載順	所在地	種類	用途	面積	公示地価	取引価格	公示地価/取引価格	公示地価/取引価格	公示地価/取引価格	公示地価/取引価格	公示地価/取引価格	公示地価/取引価格	公示地価/取引価格			
1	東京都 中央区	商業地	仕立ビル	3分	70,000円	84,000円	60%	120万円	不動産	商業	6.2m	1.5層	築年	85%	80%	2019/10/26
2	東京都 中央区	商業地	雑居	8分	80,000円	36,000円	45%	120万円	不動産	商業	4.0m	1.5層	築年	80%	80%	2019/11/12

この条件で検索

最新消息

新聞發布

爭議訊息澄清

新聞發布 **實價1.0 2.0 3.0**

107-05-03 11:55 地政司

行政院會通過「實價登錄地政三法」內政部：不動產交易資訊將更即時、透明、正確

友善列印

f t g P

行政院會今(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。

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，這次修正重點包括：**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、預售屋申報時機提前並將自售預售屋資訊全面納入、成交案件門牌或地號完整揭露、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。

內政部指出，目前買賣案件實價登錄是在辦竣買賣移轉登記後30日內辦理，預售屋則由代銷業者於委託代銷契約屆滿或終止後30日內將代銷建案整批申報，為了促進資訊更為即時，這次修法將買賣案件提前至申請買賣移轉登記時併同辦理，揭露時間將可縮短30日；預售屋則提前到簽訂預售屋買賣契約書後30日內逐案申報，可大幅縮短揭露時間。

對於近日媒體報導揭露詳細門牌或地號對於個人資料保護的疑慮部分，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**。自104年2月2日起，原本任何人都可申請揭示所有權人的完整姓名及住址的不動產登記第2類謄本，已經修正隱匿個人資料，故實價登錄資料如揭露詳細門牌或地號，已經無從透過謄本間接識別個人資料。所以本次修法比照英、美等不動產交易資訊透明度高的國家，將成交個案的門牌或地號完整顯示，以促進交易資訊更加完整透明，避免交易當事人錯誤判斷，促進不動產交易更具公平及效率。至於實價登錄案件內的個人資料，仍將依法加以保護，不會對外洩漏。

此外，在資訊正確方面，這次修法將買賣案件實價登錄調整由**買賣雙方共同辦理**，藉由買賣雙方相互確認，提升資訊正確性；另如有刻意造假哄抬的情況，透過本次修法將主管機關查核權提升到法律位階，未來主管機關可進一步查核契約及付款證明等文件，確保交易資訊真實正確。 ...

# 結語與建議

預售屋逐案申報及裁罰分類優先處理

未修法前廣為推廣「預申報」資訊更及時

與實價課稅相互勾稽、裁罰相互搭配

實價申報仍併登記，但審查脫鉤

實價查詢網功能更精進-見樹又見林

宣導報車位價、增加備註欄分類、資訊更細緻

**Thanks for  
attention!**



# 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](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](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 (<a href="http://property.28hse.com/">http://property.28hse.com/</a>) 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

# 「不動產登記的效力與登記機關之賠償責任」與談意見

東海大學法律學系教授 溫豐文

有關土地登記損害賠償是否採無過失責任主義，實務見解不一，茲分述如下：

## 1、採過失責任主義者，如：

- (1) 內政部 67 年 10 月 23 日臺內地字第 818842 號函略謂：關於地政機關對土地登記錯誤所負損害賠償責任，揆諸土地法第六十八條及民法第一百八十六條第一項規定，應以地政人員故意或過失之行為為前提。
- (2) 台灣高等法院 83 年度重上國字第 8 號判決略謂：公務員執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害人民自由或權利者，依國家賠償法第 2 條第 2 項規定，由國家負賠償責任，惟此限於公務員有故意或過失為限。本件被上訴人（台北市松山地政事務所）雖核准辦理抵押權登記，並登載於不動產登記謄本，上訴人（國泰信託股份有限公司）曾在另紙抵押權設定契約書蓋用真正印章交予詐貸者，並誤信不動產登記簿謄本之抵押權登記有效而放款，然被上訴人據為登記之抵押權設定契約書既屬偽造，上訴人並未委任代理人設定抵押權，其設定行為既屬無效，故其登記乃有無效原因，被上訴人就此並無故意或過失不法行為可言，自無賠償責任。

## 2、採無過失責任者，如：

- (1) 台灣高等法院 100 年度重上國字第 3 號判決略謂：按「登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。」土地法第 68 條第 1 項前段定有明文。明示土地或建物權利因登記人員執行職務而有登記錯誤、遺漏或虛偽等情事，致人民權利之損害，地政機關應負賠償責任；且土地法第 70 條第 1 項規定「地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備第 68 條第 1 項所定賠償之用。」，足見土地法第 68 條第 1 項前段之立法係採無過失主義，否則土地法第 70 條第 1 項即無設此籌措賠償專款之規定，被上訴人辯稱此條文係採過失主義，並無可採。
- (2) 最高法院 103 年度台上字第 1249 號判決略謂：土地法第 68 條第 1 項之立法意旨，係在貫徹土地登記之公示性及公信力，使土地權利人不因地政機關就土地登記之錯誤、遺漏或虛偽而受損害，以兼顧交易安全及權利人之權益保障，如登記錯誤、遺漏或虛偽係因不可歸責於受害人之事由所致者，地政機關均須負損害賠償責任，且未排除登記錯誤、遺漏或虛偽因第三人之詐術行為所致之情形。
- (3) 最高法院 105 年度台上字第 264 號裁定略謂：地政機關如欲免除其損害賠償責任，自須舉證證明登記錯誤、遺漏或虛偽係全因歸責於受害人之事由所造成者，始足當之。

對上述問題，學者大多採無過失責任主義。如李鴻毅教授認為：土地或建物權利因登記人員執行職務而有登記錯誤、遺漏或虛偽等情事，致生人民權利之損害，國家應負

賠償責任，係採無過失責任主義<sup>1</sup>；蘇志超教授認為：凡由於登記機關因登記錯誤、遺漏或虛偽致有關權利人受到損害時，登記機關不論其有無故意或過失，均應負擔損害賠償責任，亦即無過失責任<sup>2</sup>；陳立夫教授認為：土地法第 68 條<sup>3</sup>所定之登記損害賠償，係採無過失責任主義，僅以地政機關證明登記錯誤、遺漏或虛偽之原因應歸責於受害人時，其始不負賠償責任<sup>4</sup>；陳明燦教授認為：土地法與國家賠償法對不動產登記錯誤損害賠償之比較，責任主義不同，前者係採無過失責任主義，後者則採故意過失責任主義。

因土地法第 43 條規定，依本法所為之登記有絕對效力，為保障權利人之權益及維護交易安全，採無過失責任說，似可贊同。惟在無過失責任主義之下，只要登記錯誤、遺漏或虛偽之結果，致真正權利人受有損害，登記機關即應負賠償責任，對登記機關未免過於苛刻。例如因地籍圖重測所為之標示變更登記以及土地重劃、土地徵收所為之權利變更登記，如測量機關、重劃機關或徵收機關所為之囑託內容有誤，登記機關依囑託內容而為登記，竟要登記機關負賠償責任，未免權責混淆，有失公道。再者，如稅務機關有關囑託稅捐保全之限制登記，乃至執行法院或行政執行處因強制執行囑託登記機關所為之查封、假扣押、假處分登記，若囑託內容有誤致登記錯誤，由於登記機關對囑託登記之內容毫無置喙之餘地，卻要登記機關負賠償之責，亦欠公允。

鑑此，內政部草擬的不動產登記法草案，於第 12 條規定：「因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，應適用國家賠償法之規定。」此一法案若立法通過，因國家賠償法第 2 條第 2 項係採過失責任主義，則以後因土地登記錯誤、遺漏或虛偽致權益受損害之當事人，請求損害賠償時，對登記機關之故意或過失，應負舉證責任。若爾，不但與登記公信力之立法意旨有違，且因土地登記涉及專業，受害人往往難於舉證，而處於不利之地位，蓋舉證之所在，敗訴之所在也。是以，建議能否採取「推定過失責任主義」，亦即登記機關若無法證明登記錯誤、遺漏或虛偽可歸責於受害人、第三人或其他機關時，推定為有過失，應由登記機關負損害賠償責任。至於受害人所受損害，可依侵權行為向第三人或依國家賠償法第 2 條第 2 項向其他機關請求賠償。

---

<sup>1</sup> 李鴻毅，土地法論，自刊，民國 70 年，頁 231。

<sup>2</sup> 蘇志超，土地法規新論，五南，民國 87 年，頁 282。

<sup>3</sup> 陳立夫，土地法釋義（一），元照，2018 年，頁 145。

<sup>4</sup> 陳明燦，土地法學，自刊，2015 年，頁 283。



# 「不動產登記的效力與登記機關之賠償責任」與談意見

林旺根

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長  
宏國德霖科技大學不動產經營系兼任副教授

## 一、前言

我國之登記制度，依民法規定，不動產物權依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力(民七五八)。且不動產物權而移轉或設定，應以書面為之(民七五八之一)。且土地法為確保經審查無誤後的登記有其不可任意被推翻的絕對效力(四三)，故於登記機關對於登記之聲請，須為實質審查<sup>1</sup>。審查如有瑕疵，應予補正或駁回；如審查無誤後，即交付登記或公告。將登記事項，賦予絕對真實之公信力，依法登記之土地權利，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記(土登八)。登記確定後發給權利書狀—所有權登記後發給所有權狀，他項權利登記後發給他項權利證明書，以為權利人應享土地或建物之憑證(土地法六二、七五條參照)。而且規定：「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。」(第六十八條本文)，並特別設置「登記儲金」<sup>2</sup>，即登記機關在所收登記費中，提存百分之十作為登記儲金，專備第六十八條所定賠償之用(第七十條)。

惟今房價高漲交易金額水漲船高，且科技進步，偽(變)造手法日益高明，導致偽冒登記頻仍，造成真正權利人蒙受鉅額損害，登記機關暨其審查人員也面臨被求償究責的極大壓力，究應如何兼顧不動產交易安全與紓減登記機關權責，誠為地政界的重要課題。

## 二、現行法概述

---

<sup>1</sup> 實質審查，雖然並非法律明定，其首次出現於民國70年6月由內政部地政司編印「土地登記審查手冊」，6頁，其中「實質審查主義」為我國土地登記制度之五大特點之一，其謂「地政機關對於聲請登記案件，須為實質上之審查，如認為有瑕疵者，應即駁回，不予登記。」惟「實質審查」之內容為何，並未述及。嗣後，內政部地政司於民國78年為該手冊之修正時，即刪除「實質審查」之字眼。然於學說理論上，學者於論述我國土地登記之特色時，仍包括「實質審查」，詳溫豐文(2008)，土地法，159頁。此外，司法實務以與學說採相同見解，相關判決甚多，參閱陳明燦教授主持之「不動產權利登記爭議問題之研究」所蒐集(90.1.1~99.1.26)之最高行政法院裁判即高達79件。

<sup>2</sup> 此項制度係參考澳洲托倫斯登記制(Torrens system)而設。

土地法第六十八條(以下簡稱本條)規定：「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。」<sup>3</sup>，旨在貫徹土地登記之公示性及公信力，使土地權利人不因地政機關就土地登記之錯誤、遺漏或虛偽而受損害，以兼顧交易安全及權利人之權利保障；從立法體例而言，法律條文若採過失責任主義，大都會明定「故意或過失」始負賠償責任；如民法第 184 條之侵權行為、消費者保護法第 8 條之經銷經營者之中間責任，以及國家賠償法第 2 條等。反之，若未予明定，如消費者保護法第 7 條或原子能法第 29 條、核子損害賠償法第 18 條、國家賠償法第 3 條之設施責任等相關規定「不論有無故意或過失」均應依本法之規定負賠償責任，基本上都會被認為是無過失責任主義。

雖然土地登記規則第 13 條規定「所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」惟司法實務見解認為係屬例示<sup>4</sup>，而非得據以限制本條之適用。因此，「登記錯誤」應不限於登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符者，尚包括如重測面積錯誤，進而依該措物面積據以登記而產生之錯誤等情形在內<sup>5</sup>。反之，若係地價人員或測量人員所為之行為但未造成登記錯誤遺漏虛偽者，例如測量鑑界造成損害，即與本條無涉。

本條所稱「虛偽」，學說上固謂：「指明知為不實之事實，而竟為登記者而言<sup>6</sup>。」，或謂「明知申請人為不實之事實，而竟構其事，或登記人員自己為不實之事實，而為登記<sup>7</sup>。」；然而，司法實務則普遍認為係「指地政人員明知或可得而知登記原因文件為不實而言<sup>8</sup>」。因此，學者陳立夫認為該法條所稱「因登

<sup>3</sup> 吳尚鷹(土地法立法起草人)對於本條所作的說明：「此條規定既係增加登記之效力，並便辦理登記之公務員明瞭其所負責之嚴重，此種辦法意係採納 Torrens system 之要旨」參氏著，土地問題與土地法，土地事務月刊重印版，60 頁。

<sup>4</sup> 最高法院 76 年度第 5 次民事庭會議決議「……地政事務所既未將重測前已登記之抵押轉載於重測後新設之土地登記簿，自屬登記有遺漏，某乙不知其情，致其嗣後設定之抵押權未獲全部清償，自得請求該地政事務所賠償損害。土地登記規則第十二條所指情形，乃屬例示，……土地法第六十八條之立法精神，旨在保護土地權利人，土地之登記準確與否，影響人民之權益至鉅，地政機關所負責任亦重。不應就土地登記規則第十二條作狹義解釋，致與土地法之立法精神不符。」；最高法院 76 年度台上字第 470 號、86 年度台上字第 9 號、91 年度台上字第 1172 號判決等參照。

<sup>5</sup> 最高法院 106 年度台上字第 2938 號民事判決：苟地政機關於地籍測量時有錯誤，致依據該測量成果而辦理之土地登記亦產生錯誤，縱嗣後之登記階段完全依測量結果辦理而無錯誤，但作為前提之測量結果，及最後登記之結果均有錯誤，對於信賴土地登記而受損害之人民，仍應認係登記錯誤。

<sup>6</sup> 李鴻毅『土地法論』（自版、90 年 25 版）224 頁；溫豐文『土地法』（自版、104 年版）187 頁。

<sup>7</sup> 焦祖涵『土地法釋論』（三民書局、91 年 3 版）430-431 頁。

<sup>8</sup> 參照最高法院 103 年度台上字第 1119 號判決、最高法院 100 年度台上字第 1769 號判決、



記錯誤、遺漏或虛偽」，應指「登記結果」有錯誤、遺漏或虛偽之情事<sup>9</sup>；其所謂錯誤，指已登記事項與實際不符；所稱遺漏，指應登記之事項未為登記<sup>10</sup>；所稱虛偽，指關於登記申請或登記原因證件有詐欺、偽造等不實之情事，未經審查明確而言<sup>11</sup>；縱然是登記人員不知登記原因文件偽造不實之情事而為登記者，亦屬登記「虛偽」之範疇。

此外，從登記儲金制度的設計，主要是參考澳洲托倫斯登記制度而來，根據當時文獻記載，托倫斯登記制度的十大要點即指出「土地權利一經登記之後，登記之所有權人，即享有不可推翻之權利，此項權利由國家保證之。」（第一點）

「從登記所有人所繳費用中創設一種保證基金，以賠償由於任何錯誤登記而致所有權人蒙受之損失<sup>12</sup>」（第二點）。準此，依澳大利亞土地登記法第一百二十六條第一項規定：「因詐欺或因地券或登記簿上記載之錯誤或遺漏，被剝奪不動產或物權之人，對於有過失或錯誤之人，得請求損害賠償。」同法第一百二十七條規定：「得請求其為損害賠償之人，如死亡、不在，或破產時，未取償與保險基金，得名義上對於總登記官提起損害賠償之訴。……總登記官拜素時，或因詐欺受利益之人無支付能力時……皆為保險基金負擔。」<sup>13</sup>

我國土地法記參考上述立法例而創設登記儲金，國家自也應負無過失責任的最終責任。總之，土地登記之損害賠償，不以「公務員故意或過失之行為」為要件，只要「因登記錯誤、遺漏或虛偽」之結果，致生損害；且其發生原因不可歸責於受害人者，地政機關即須負損害賠償責任。亦即，只須登記之結果有錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，地政機關即應負賠償之責，而地政機關（登記審查、登簿、校對人員等）對於此項登記錯誤、遺漏或虛偽，是否有故意或過失，並非所問；僅於地政機關能舉證證明錯誤、遺漏或虛偽致受損害之原因應歸責於受害人時，始得免除其責任<sup>14</sup>。是以，土地法所定之登記損害賠償，係採結果責任，亦即無過失責任主義<sup>15</sup>。

---

最高法院 98 年度台上字第 1977 號判決、最高法院 95 年度台上字第 978 號判決、最高法院 83 年度台上字第 1723 號判決、最高法院 73 年度台上字第 4520 號判決。

<sup>9</sup> 陳立夫，漫談地籍法規：理論與實務，載於105年5月9日，桃園市政府地政局講習資料，2頁。

<sup>10</sup> 李鴻毅，前揭書（註5）223頁。

<sup>11</sup> 陳立夫前揭文，參引陶惟能『土地法』認為，虛偽，指「審查時，關於登記原因之虛偽，未經審查明確。」者（北平朝陽學院法律評論社、25年）85頁；另參台灣高等法院101年度重上國字第3號判決則謂：「土地法第68條第1項所謂之登記虛偽，係指登記之事項與真實不符而言。」

<sup>12</sup> 孟光宇，土地登記制度，土地事務月刊重印版，46頁。

<sup>13</sup> 孟光宇，土地登記制度，土地事務月刊重印版，49頁。

<sup>14</sup> 最高法院105年度台上字第264號裁定略謂「……土地法第六十八條第一項定有明文，此乃國家賠償法之特別規定。則地政機關如欲免除其損害賠償責任，自須舉證證明登記錯誤、遺漏或虛偽係全因歸責於受害人之事由所造成者，始足當之」。

<sup>15</sup> 參引陳立夫前揭文之註11，朱章寶『土地法理論與詮解』（商務印書館、25年）82頁；廖義男『國家賠償法』（自版、82年）15頁；蘇志超『土地法規新論』（五南出版公司、87年）282

### 三、 劉文摘要

關於此項問題，劉維真教授(第一作者)之「以最高法院判決案例為中心，探討土地登記損害賠償之無過失責任」(以下簡稱劉文)文中針對以及近十年司法見解加以綜整分析並歸納出三個觀點<sup>16</sup>：(一)登記錯誤、遺漏及虛偽之案件有可歸責於地政事務所之屬性；(二)登記錯誤、遺漏及虛偽之案件一律適用本條之爭議性；(三)依國家賠償法因時效完成之損害賠償案件應有法院統一見解。

並進一步提出「土地登記損害賠償制度之檢討與建議」，其中檢討(一)無過失責任主義之正當性問題、(二)賠償範圍之當事人利益問題、(三)請求權時效之權利保障問題、(四)行政效率之衡量問題、(五)交易安全之公信力問題以及(六)重大過失求償權與賠償基金之運作問題。

並對現行制度的具體建議<sup>17</sup>，(一)限縮本條之適用範圍，將僅限縮於「詐術發生於地政事務所以外之其他公務機關導致地政機關為虛偽登記」之情形，至於登記錯誤、遺漏以及其他登記虛偽之案件將回歸適用國家賠償法第二條第二項。(二)現有登記儲金將欠缺賠償之正當性，亦即，若將本條限縮在「詐術發生於地政事務所以外之其他公務機關導致地政機關為虛偽登記」之情形，倘若登記儲金未一併修正，將出現以登記儲金替發生錯誤之其他公務機關進行賠償之不合理狀況。(三)賠償時效問題將影響損害賠償制度之實益乙節，劉文指出倘登記錯誤、遺漏以及其他登記虛偽之案件回歸國家賠償法後，可能產生時效問題，受限於國家賠償法第八條第一項之規範而無法獲得賠償，建議將所有土地登記損害賠償案件之請求權時效於土地法中另訂特別規定。(四)對登記人員之求償權應回歸國家賠償法，因國家賠償法第二條第三項也有規定：「前項情形，公務員有故意或重大過失時，賠償義務機關對之有求償權。」是故，本條如限縮於特定登記虛偽之情形，是否有需要特別保護土地登記制度而制定特別規定向其他發生錯誤之公務機關進行求償，亦有再酌餘地。

### 四、 本文建議

個人對於劉文上述各項檢討、分析，深中肯綮，頗有見地，深表敬佩。不過，將本條之適用範圍限縮於「詐術發生於地政事務所以外之其他公務機關導致地政機關為虛偽登記」之情形，其餘部分則回歸國家賠償法之適用，似仍有再斟酌餘地。

#### (一) 舉證責任倒錯問題

---

頁；李鴻毅，前揭書(註5)223頁；董保城『國家責任法』(神州圖書出版社、91年)57頁。

<sup>16</sup> 劉文，21-23頁。

<sup>17</sup> 劉文，24-28頁。

如同劉文所述，「基於土地法第六十八條採無過失責任主義，因而相較於需自行負擔舉證責任之國家賠償法而言，土地法第六十八條保障受害人舉證責任之免除，進而土地法第六十八條之賠償範圍亦相較於國家賠償法將有所限縮，而以衡平原則之觀點來檢視，土地法第六十八條之規範制度有其存在之道理。」，然而，依劉文建議「登記錯誤、遺漏以及其他登記虛偽之案件」因皆可「滿足國家賠償法之構成要件」而且「不會造成受害人權益上之損害，甚至還能擴大其賠償範圍，使受害人權益受到更完整之保護。」因而主張改依國家賠償法的過失主義，如此修法使得受害人元無須負舉證責任，卻變成必須針對登記人員有故意或過失負舉證責任(依國家賠償法第二條第二項參照)，如此改變，固然受害人可請求賠償之標的，可擴增及於所利益；但實際上卻將使受害人恐陷於舉證困難之虞，而更加不利。

## (二) 切割適用的要件不明確，恐將治絲益棼

劉文將登記虛偽可分為「一般之登記虛偽」以及「登記申請人施以詐術行為之登記虛偽」兩種。

1. 「一般之登記虛偽」指地政人員明知或可得而知登記原因證明文件為不實，仍為登記者而言。舉例而言：地政事務所承辦人受他人賄賂而為不實之地目變更登記。
2. 「登記申請人施以詐術行為之登記虛偽」又可再細分：
  - (1) 其一是，直接對地政事務所施以詐術而導致之虛偽登記，例如：抵押人（登記申請人）偽造清償證明書向地政事務所申辦塗銷最高限額抵押權登記，或第三人持偽造之權狀向地政事務所申辦最高限額抵押權設定登記；
  - (2) 其二是，詐術發生於地政事務所以外之其他公務機關進而導致地政事務所為虛偽登記，例如：第三人持偽造身分證明文件至戶政機關申辦印鑑證明資料，再持真實印鑑證明資料至地政機關申辦土地所有權移轉登記。

上述的分類，好似井水不犯河水，互不關連，然而，事實上的虛偽登記案例可能錯綜複雜而難以切割分別適用，蓋許多詐騙案件，大多是有計畫性的犯罪，利用「以假亂真、真中帶假」互為穿插，達到魚目混珠蒙騙過關的效果。例如，第三人持偽造身分證明文件至戶政機關申辦印鑑證明資料，再持真實印鑑證明資料至地政機關申辦補發書狀，之後再將土地出售他人並辦妥所有權移轉登記。此間，可能是登記機關審查補發書狀未啟動戶役政系統查對；亦有可能戶政機關疏失；因此上述兩種可能有混雜的情形，屆時就應循國賠或地賠程序，不啻民眾無所適從，更可能國賠地賠兩機關相互推諉，當事人如何是好？

## (三) 對登記人員之求償權應合理調整，無須回歸國賠法

有關對於登記人員求償權之課題，由於土地法第七十條第二項向有重大過失之登記人員行使求償權，與國家賠償法第二條第三項規定，公務員有故意或重大過失時，賠償義務機關對之有求償權。兩者規定均以重大過失以上(包括故意)始有對承辦之登記人員有求償權。故登記人員所負的責任，並不因將「登記遺漏、錯誤」改依國家賠償法規定之過失主義而有所緩和。因此可謂，無論有無修法，登記人員之責任並無因而加重或減輕之問題。

反而是，因「其他公務機關導致地政機關為錯誤、遺漏或虛偽登記」，卻讓登記儲金要負賠償之不合理現象，個人贊同劉文所提「是否有……制定特別規定向其他發生錯誤之公務機關進行求償，則有討論之空間……」。

此外，個人認為土地登記之賠償請求權，依國家賠償法第8條規定，自請求權人知有損害時起算，對於登記人員或測量人員而言，才是不公允。最近臺北市地賠會審議小組曾有民國30多年前的測量錯誤(因時空背景、技術差異以及人力負擔等導致)，至今才辦理更正登記，致生登記損害賠償的個案，須追討30年多前測量錯誤求償之不合理現象，故個人認為對於登記人員的求償權行使期限，應立法予以限縮，對於公務員才是較有保障。

#### **(四) 研修土地法，明確程序，較符體制**

總之，個人認為，相較於消費者保護法規定，要求企業經營者須負擔無過失責任，今由國家負擔之登記損害賠償無過失責任，是國家責任，不是登記人員負責，如果國家不再負擔此無過失責任是否妥適個人覺得尚待斟酌。

土地法是國家賠償法的特別法，國家賠償法是為補充特別法的不足，但土地損害賠償事件終究與一般家賠償事件性質上顯顯著不同，如國回歸國家賠償法，也可能會衍生如前述請求權時效或向公務員求償之適用爭議。再者，「國家損害賠償，本法及民法以外其他法律有特別規定者，適用其他法律」(國賠法第六條)，因此個人建議，主管機關應研議修正土地法補強相關程序才是正辦。

# 不動產登記的效力 與登記機關之賠償責任

與談人：臺北市政府地政局  
副局長潘玉女

107年11月9日

# 壹、土地法與國家賠償法學者通說差異



差異		土地法§68	國家賠償法§2
1	是否須有過失	無過失主義	過失主義
2	賠償範圍	受損害時之價值	所受損害+所失利益
3	測量錯誤	純測量：不適用 致登記錯誤：適用/不適用	適用
4	請求權時效	知有損害時起2年 或自損害發生時起5年	知有損害時起2年 或自損害發生時起5年

# 貳、司法實務判決案例(一)-不可歸責地所不賠



## 登記虛偽—偽造身分證、權狀辦理抵押權登記(1/2)



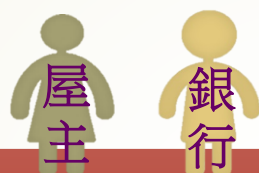
1

- ✓ 97年間黃震集團偽造身分證、所有權狀
- ✓ 集團成員(歹徒)持偽造證件向銀行貸款



2

- ✓ 歹徒持偽造身分證影本、偽造土地、建物所有權狀申辦抵押權設定登記
- ✓ 地所未查覺案附權狀係偽造，故准予登記



3

- ✓ 真正所有權人發現遭冒貸，向銀行表示未曾貸款
- ✓ 銀行函請地所查明



4

- ✓ 向戶所查明抵押權登記案附身分證影本照片與口卡照片不相符
- ✓ 依土登144條1項1款規定塗銷抵押權登記(身分證經戶所確認係屬偽造)



5

- ✓ 向地所請求損害賠償，地所拒絕賠償
- ✓ 依國家賠償法及土地法第68條規定向法院訴請損害賠償



6

- 5案判決部分可歸責地所：
- 1) 2案判決地所賠償1/3
  - 2) 3案判決地所賠償1/4

# 貳、司法實務判決案例(一)-不可歸責地所不賠



## 登記虛偽—偽造身分證、權狀辦理抵押權登記(2/2)

### 爭點1

地所承辦人辦理抵押權設定登記，未發現系爭所有權狀係屬偽造，有無過失？

### 爭點2

金融機構辦理徵信作業流程，過於簡略，有無過失？

1

- ◆ 地政機關辦理土地登記業務人員為不動產登記時，應盡善良管理人之注意義務，自應本於專業知識及技術，盡其職務上相當注意義務
- ◆ 未能發現權狀係屬偽造，顯有過失

### 法院見解

地政機關及被害人就損害之原因皆可歸責時，地政機關僅得就證明被害人可歸責之部分，按比例免除損害賠償責任

2

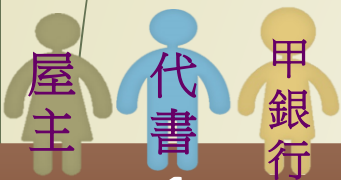
- ◆ 金融機構承辦以不動產抵押貸款業務，應核對擔保物提供人之身分證正本，並核對本人身分加強對保
- ◆ 未親自核對身分證正本用條碼掃描器掃描，徵信作業流程過於簡略，未盡確實徵信及調查責任



# 貳、司法實務判決案例(一)-所失利益不賠償



## 登記虛偽—偽造債務清償證明書辦理抵押權塗銷登記(1/2)



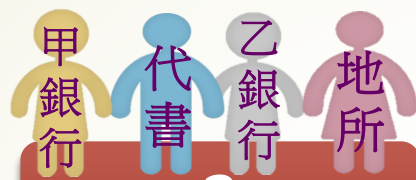
1

- ✓ 屋主因資金需求，向甲銀行就已抵押之不動產增貸額度
- ✓ 代書向甲銀行借出原設定契約書及他項權利證明書



2

- ✓ 代書持偽造甲銀行債務清償證明書及真正他項權利證明書申辦抵押權塗銷登記
- ✓ 地所未核對清償證明書之印鑑章與備查印鑑是否相符，即准予登記



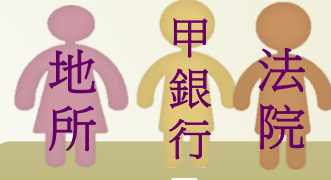
3

- ✓ 代書代屋主向乙銀行貸款，辦竣設定登記
- ✓ 代書再偽造甲銀行與屋主簽訂之抵押權設定契約書辦理二胎登記



4

- ✓ 屋主無法清償貸款，房地遭法院查封拍賣
- ✓ 甲銀行為第二胎抵押權人，未獲分配價金



5

- ✓ 向地所請求損害賠償，地所拒絕賠償
- ✓ 81年向法院訴請損害賠償 18,711,933元(債務人未清償之本金14,550,807元、利息4,161,126元及法定遲延利息)



6

- ✓ 判決地所應賠償 14,550,807 元及自起訴日翌起至清償日止按年息 5% 計算利息(法定遲延利息)
- ✓ 89年11月30日支付賠償金 21,002,994元(賠償金 14,550,807 元+法定遲延利息6,452,187元)<sup>5</sup>

# 貳、司法實務判決案例(二)-所失利益不賠償



## 登記虛偽—偽造債務清償證明書辦理抵押權塗銷登記(2/2)

### 爭點1

地所承辦系爭抵押權塗銷登記，未發覺清償證明書係屬偽造，有無過失？

### 爭點2

甲銀行請求賠償債務人尚未清償之利息，是否有理？

### 法院見解

1

- ◆ 債務清償證明書所蓋甲銀行印章，與地所備查之甲銀行印鑑卡之印章印文明顯不同，地所承辦人員未核對備查印鑑卡，**顯有過失**

- 損害發生原因可歸責於地所，**所受損害應予賠償**
- 被害人所失**利益(未償利息)**，不予賠償
- 應支付法定遲延利息(民法233條)

2

- ◆ 土地法第68條第2項規定，**不得超過受損害時之價值**
- ◆ 甲銀行請求賠償債務人尚未清償之本金14,550,807元及**利息4,161,126元**，該利息部分為無理由
- ◆ 請求自起訴日起至清償日止按年息5%計算利息(遲延利息)，為有理由

$$14,550,807 \text{元} \times 5\% \times 8 \text{年} 317 \text{天} = 6,452,187 \text{元}$$

# 貳、司法實務判決案例(三之一)-測量錯誤



## 純屬測量錯誤-鑑界成果錯誤致地上物遭拆除



# 貳、司法實務判決案例(三之二)-測量錯誤

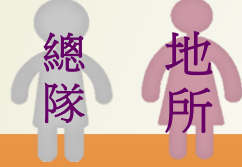


## 登記錯誤—因測量錯誤致登記錯誤(1/2)-地賠



1

✓ 69年間辦理地籍圖重測作業，面積計算錯誤，致地所土地登記簿標示部登記面積錯誤



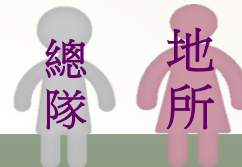
2

✓ 總隊發現面積錯誤，囑託地所在土地標示部加註更正中註記(91年11月29日辦竣註記)



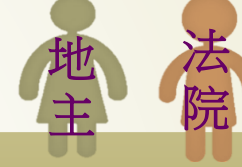
3

✓ 地主於91年11月25日向地所請求國家賠償，地所拒絕賠償



4

✓ 總隊囑託地所辦理面積更正登記(95年4月12日登記完畢)，更正後土地面積減少



5

✓ 95年8月22日向法院訴請損害賠償



6

✓ 判決地所應賠償(臺灣高等法院96年上易字488號判決)



# 貳、司法實務判決案例(三之二)-測量錯誤



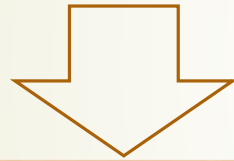
## 登記錯誤—因測量錯誤致登記錯誤(2/2)-地賠

### 爭點1

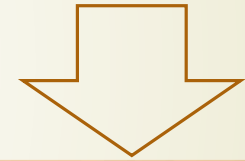
測量錯誤有無土地法第68條規定適用？

### 爭點2

損害賠償請求權時效，是否罹於時效？



### 法院見解



1

- ◆ 土地登記規則第13條所指情形僅屬例示，應解為如登記錯誤、遺漏或虛偽係因不可歸責於受害人之事由所致者，地政機關均負損害賠償責任
- ◆ 地政機關辦理地籍圖重測作業時面積計算錯誤，無可歸責於受害人事由

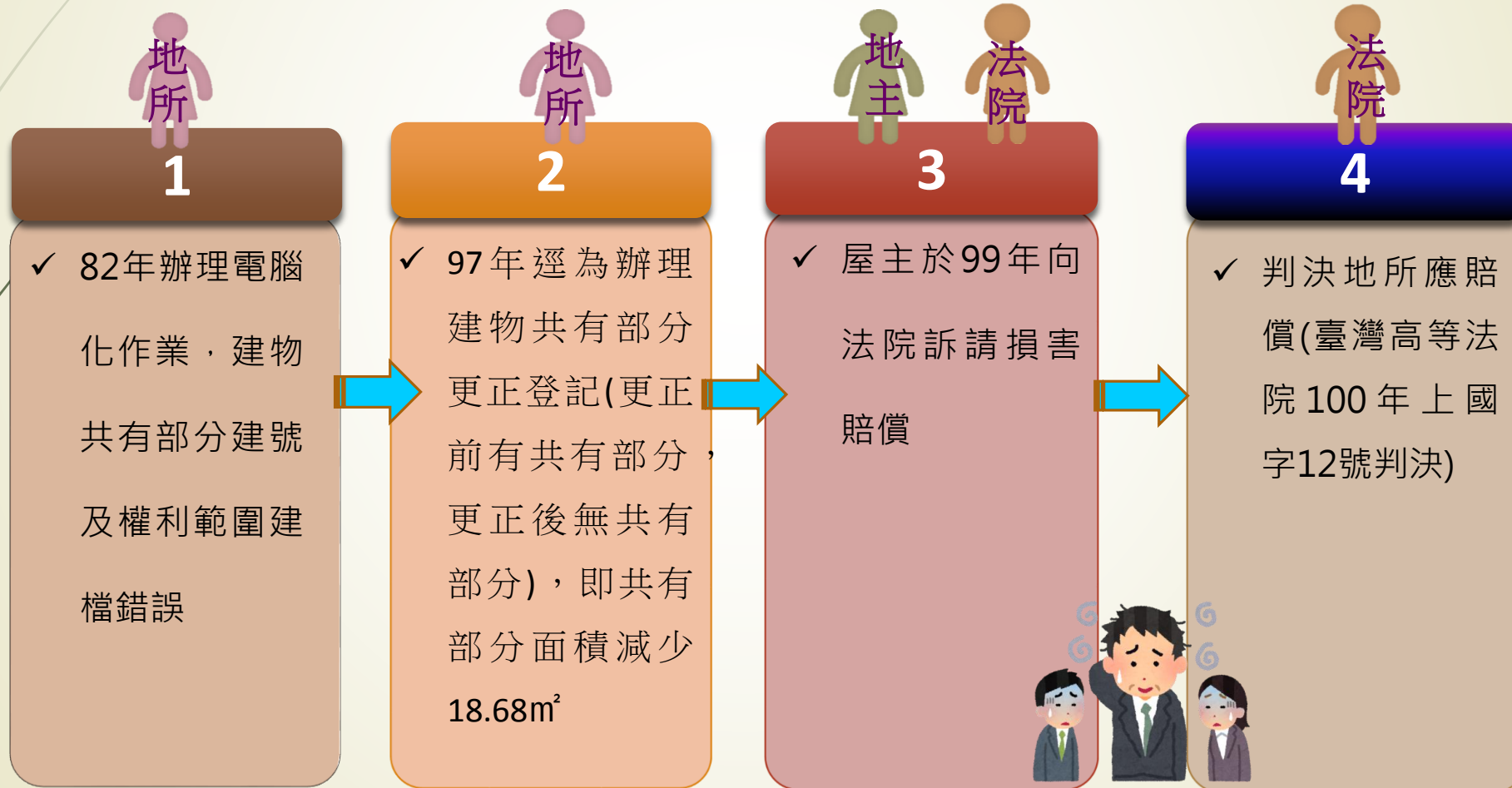
2

- 測量錯誤致登記錯誤之情形，有土地法第68條規定適用
- 請求權時效自更正登記日起算
- ◆ 地所於91年於土地登記簿加註更正中註記，難謂被害人斯時已有損害發生，其損害賠償請求權時效亦無從自斯時起算
- ◆ 地所於95年4月12日辦理更正登記，被害人提起損害賠償之訴，未罹於2年時效

# 貳、司法實務判決案例(四)-請求權時效



## 登記錯誤—辦竣更正登記之請求權時效認定(1/2)



# 貳、司法實務判決案例(四)-請求權時效



## ➤ 登記錯誤—辦竣更正登記之請求權時效認定(2/2)

### 爭點

損害賠償請求權時效自建檔錯誤時起算？或自辦竣更正登記起算？



- ◆ 時效完成後，債務人僅取得拒絕給付抗辯權，債權人之債權不因而消滅。是否行使抗辯權雖為債權人之權利，其行使權利，仍應依誠實及信用方法(民法第148條)，如有違反，即為權利之不法行使，應予以禁止
- ◆ 地所職司土地、建物登記之主管機關，未盡保存土地、建物登記正確之義務，請求權人無任何可歸責事由，地所容忍面積登記錯誤狀態長達15年，若允地所懈怠更錯誤之行為，作為拒絕賠償之理由，顯有鼓勵登記機關延宕至不動產權利人時效完成後始為更正登記，以規避賠償責任之嫌，難謂為悖於誠信原則

### 法院見解

- 登記錯誤之損害賠償請求權時效，應自更正登記日起算

# 貳、司法實務判決與學者通說比較



案例類型		司法實務判決	與學者通說 是否相同
1	登記虛偽	可歸責登記機關者，應予賠償； 不可歸責者不予賠償	×
2	賠償範圍	受損害時之價值為限(積極損害)， 不包括所失利益(消極損害)	✓
3	測量 錯誤	純屬測量錯誤	✓
	測量錯誤致登記錯誤	有土地法第68條規定之適用	△
4	請求權時效	自更正登記日起算	×





# 參、臺北市土地登記損害賠償委員會審議案例

## 臺北市地賠會審議情形統計(91.9~107.9)



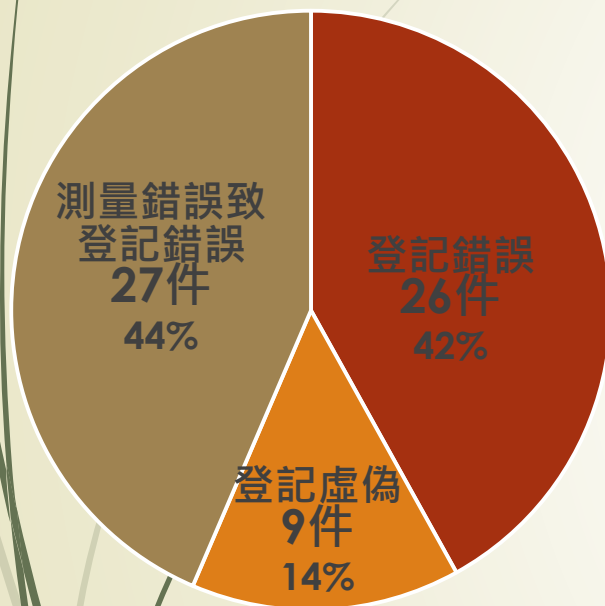
案例類型	件數	說明
1 建物共有部分持分建檔/登記錯誤(專有部分分配共有部分權利範圍錯誤、無共有部分誤登為有共有部分)	23	更正後共有部分持分面積減少
2 建物第一次測量面積錯誤(計算式錯誤、尺寸錯誤、轉繪錯誤)	16	更正後建物面積減少
3 地籍圖重測面積計算錯誤	11	更正後土地面積減少
4 持偽造證件申辦證件	5	偽造權利書狀、遺產稅證明書
5 持偽造身分證向戶所申領印鑑證明、戶籍謄本後申請土地登記	4	登記申請案件所附戶籍資料、印鑑證明均為真正
6 建物主要用途建檔/登記錯誤	3	「防空避難室」誤登為「集合住宅」
合計	62	

# 臺北市土地登記損害賠償委員會審議案例

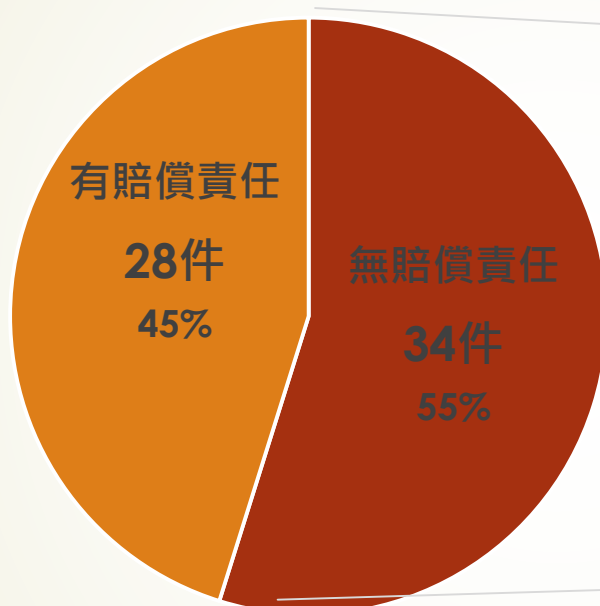


## 臺北市地賠會審議情形統計(91.9~107.9)

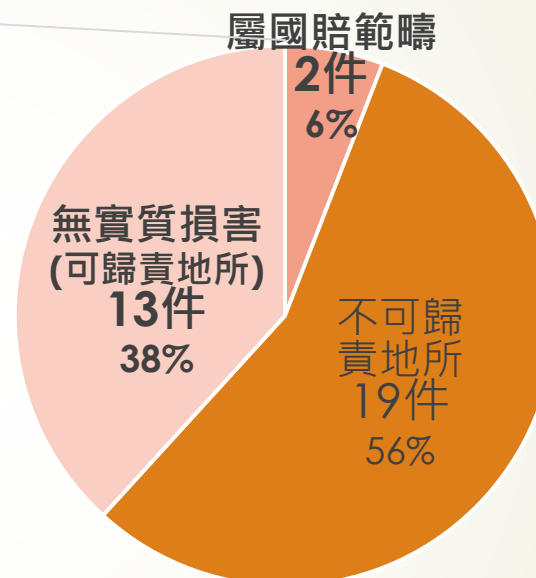
總數62件



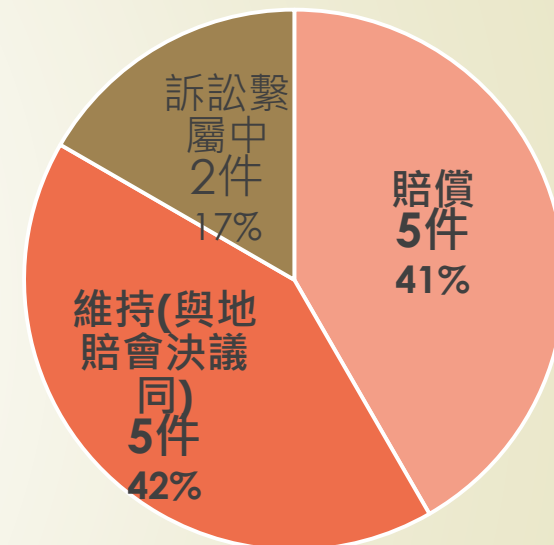
審議結果



無賠償責任分析



不可歸責地所起訴分析



地賠會審議結果總結：1.不可歸責於地所 ⇨ 不賠償  
2.被害人無實質損害 ⇨ 不賠償  
3.測量錯誤致登記錯誤 ⇨ 98年以前個案審認2件屬國賠，  
9件屬地賠；103年作成決議，一律屬地賠



# 參、臺北市土地登記損害賠償委員會審議案例

## 臺北市地賠案例與司法實務判決比較

案例類型		審議結果	與司法實務見解是否相同
1	登記虛偽	不可歸責於地所者，不予賠償	√
2	賠償範圍	受損害時之價值為限(積極損害)，不包括所失利益(消極損害)	√
3	測量錯誤致登記錯誤	土地登記規則第13條規定，乃屬例示，不應作狹義解釋，因測量錯誤致登記錯誤者有土地法第68條規定之適用	√
4	請求權時效	自更正登記日起算	√



# 肆、結論(一)地所是否有過失：地賠會決議=司法實務見解≠學者通說



# 肆、結論(二)不宜將法規割裂適用

如果將請求損害賠償案件區分為：

**A**  
詐術發生於地  
所以外公務機  
關致虛偽登記  
損害賠償案件  
適用地賠

A以外損害  
賠償案件  
適用國賠

法規割裂適用

部分案件適用地賠  
部分案件適用國賠

違反整體適用原則

民眾無法分辨請求地賠或國賠

到底要去找地政局  
還是法務局?

# 肆、結論(三)適用地賠或國賠不能以結果論

責任歸屬非地政機關  
或被害人所能審認



由委員會審議或法院審判

地賠會、法院對於個案責任歸屬之審認結果不一定相同

責任歸屬？ 不能以結果論  
地賠？國賠？



可歸責？

不可歸責？

歸責其他機關？

歸責地政機關？

哇那ㄟ災??

# 肆、結論(四)臺北市實務執行面尚無窒礙難行之處

現行土地法第68條  
之實務執行面  
尚無窒礙難行之處



1.測量錯誤致登記錯誤，錯誤事實已確定

2.同一棟建物之其他不同樓層之建物所有權人，對於同一原因、事實經地賠會審議決議，作通案決議

3.部分共有人請求損害賠償案件經地賠會審議決議，對於同一標的之他共有人作通案決議

4.請求權時效自更正登記日起算

5.是否對承辦人員求償，應提地賠會審議，客觀公平





簡報結束  
敬請指教





## 市地重劃地價上漲率 與重劃效益之探討 與談報告

報告人 王璽仲



高雄市不動產估價師公會 榮譽理事長  
不動產估價師、第一期閩台認證評估師  
高雄市不動產估價師優良貢獻獎(99年)  
中華民國第21屆 地政貢獻獎(105年)  
英國皇家特許測量師協會資深會員(MRICS)

# 市地重劃估價爭點

-重劃負擔及分配面積之計算公式(市地重劃施辦法#29)

$$G = [a(1 - A \times B) - R_W \times F \times l_1 - S \times l_2](1 - C)$$

G：表示各宗土地重劃後應分配之面積；

a：表示參加重劃土地重劃前原有宗地面積；如重劃後非以原有街廓分配時，應先計算預計分配街廓之重劃前宗地面積(a')；

A：表示宗地地價上漲率；

B：表示一般負擔係數；

C：表示費用負擔係數；

- 重劃後前地價影響宗地地價上漲率(A)，上漲率高，應分配土地面積愈少
- 重劃前後地價影響一般負擔係數(B)，負擔係數高，應分配土地面積愈少
- 重劃後地價越高，費用負擔係數(C)越低，應分配土地面積愈多

◆重劃前後地價的評估結果，影響地主與重劃實施者的損益

◆重劃前後地價的評估結果，影響重劃實施者的財務可行性

權衡損益+合理利潤=公平可行、降低爭議

# 市地重劃估價爭點-價格日期

## 內政部函示(內授中辦地字1051301565號)

正本

檔 號：中華民國不動產估價師公會  
全國聯合會  
保存年限：105.2.22  
105047

### 內政部 函

機關地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號  
聯絡人：紀文  
電話：04-22502231  
傳真：04-22502375  
電子信箱：gw@land.moi.gov.tw

103

臺北市大同區長安西路82號6樓

受文者：中華民國不動產估價師公會全國聯合會

發文日期：中華民國105年2月16日

發文字號：內授中辦地字第1051301565號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關市地重劃前、後地價之查估作業，請查照。

說明：

- 一、有關重劃前、後地價之查估作業疑義，前經本部104年10月6日內授中辦地字第1041308429號函復臺中市政府略以：「查市地重劃係由土地所有權人按其受益程度共同負擔重劃區內之公共設施用地及興建費用，首重公平合理。在此前提下，重劃前後地價之查估結果，除應平衡重劃負擔，並應反映正常交易價格。重劃前地價除應接近重劃前市價外，並應反映各宗土地之差異情形，把握宗地間公平性前提下查估個別宗地價格；重劃後地價則預估開發後情形及地價可能上漲幅度，估計路線價格或區段價格，以計算負擔比率。其目的在於兼顧土地所有權人分配之公平性、補償合理性，及開發之財務可行性，有其特殊之目的，與一般單純之估價作業尚有差異，故重劃前後地價之查估，除依不動產估價技術規則規定辦理外，仍須兼顧市地重劃作業之原則，以免造成窒礙難行之情形」。
- 二、準此，重劃前地價查估，在於反映重劃前各宗土地價值，以重劃計畫書公告日作為價格日期，尚屬適切；至

於重劃後地價之查估，著重反映重劃後設施完善等對於該區土地所帶來之效益，該效益發生時點原則上會落於重劃計畫書所載工作進度表內預定土地分配結果公告之日至土地點交日，故應就各重劃案自行評估該期間內之最適時點作為價格日期。至於委由不動產估價師辦理查估作業，其估價方法及估價條件之擇定，則由估價師視重劃個案，依不動產估價技術規則之規定辦理。

三、上開說明如仍有疑義，請於文到15日內研擬具體意見送部憑辦。

正本：中華民國不動產估價師公會全國聯合會、臺中市政府

副本：各直轄市(臺中市政府除外)、縣(市)政府、本部地政司(地價科、土地重劃科)

部長陳威仁

### 價格日期

- 重劃前地價：重劃計畫書公告日
- 重劃後地價：重劃計畫書所載預定土地分配結果公告之日至土地點交日

# 重劃土地價格決定-價格日期105.3.1(地價變動率)

重劃後地價價格日期為**108年12月31日**(依\*\*市第\*\*期市地重劃重劃計畫書第七頁「預定重劃工作進度表」之交接及清償108年01月至110年02月)，本次以**現況**不動產交易資訊推得之**價格**，以現況時間點委託分析評估原高雄市周邊不動產價格長期趨勢後，推算至重劃後地價價格日期：(至108年每年約上漲3%)

民國年	高雄市全區	預估年增率
101	76.62	-
102	81.99	-
103	91.59	-
104	97.09	6%
<b>105</b>	<b>100</b>	<b>3%</b>
<b>106</b>	<b>103.00</b>	<b>3%</b>
<b>107</b>	<b>106.09</b>	<b>3%</b>
<b>108</b>	<b>109.27</b>	<b>3%</b>
109	114.74	5%
110	123.91	8%
111	130.12	5%
112	136.62	5%
113	140.71	3%
114	144.93	3%
115	149.29	3%

十二、預定重劃工作進度表：

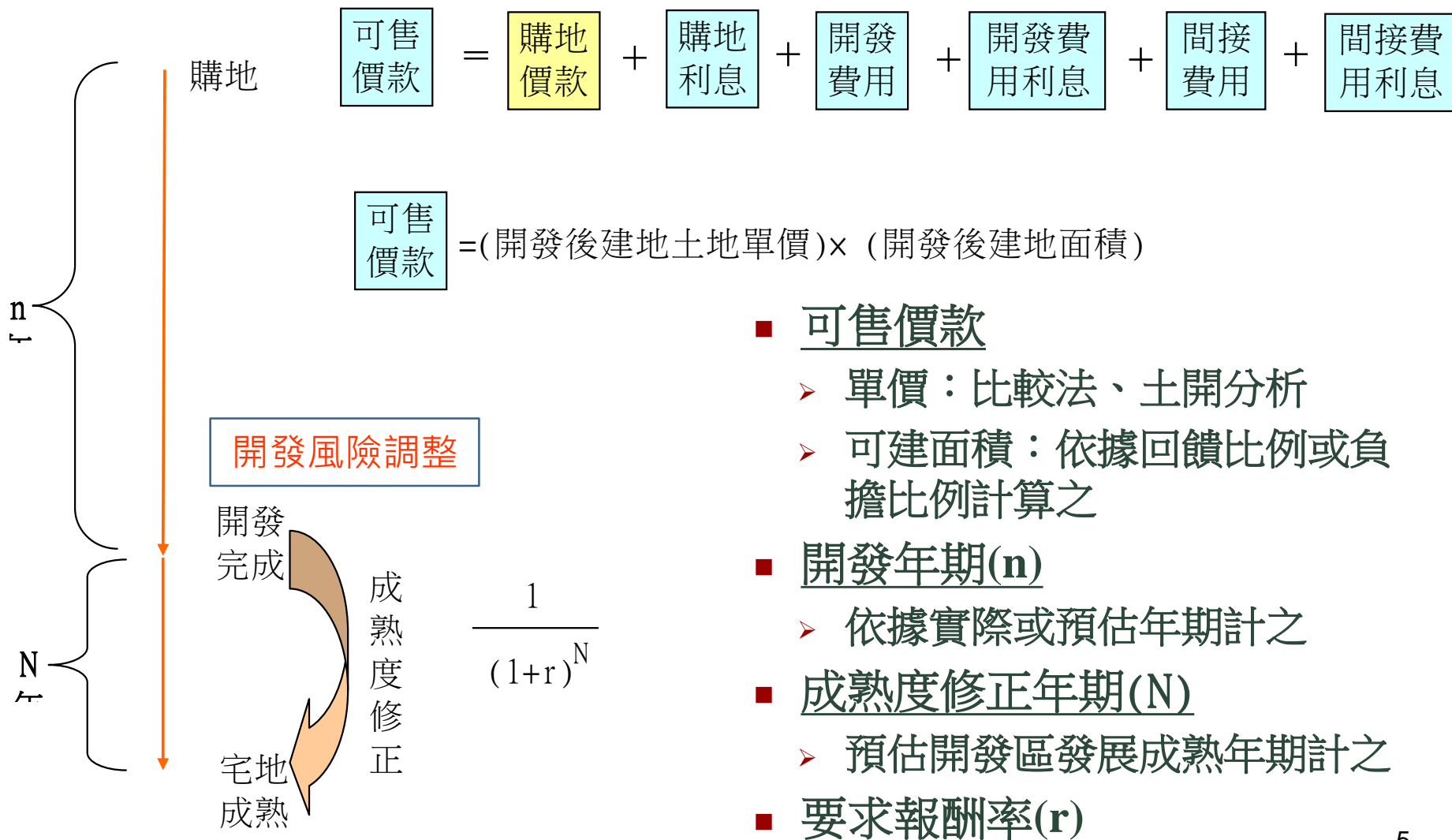
工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
(一) 勘定重劃範圍	自 103 年 12 月至 104 年 01 月
(二) 研訂重劃計畫書報核	自 104 年 04 月至 105 年 01 月
(三) 公告重劃計畫書	自 105 年 02 月至 105 年 03 月
(四) 舉辦土地所有權人說明會及處理反對意見	自 105 年 02 月至 105 年 06 月
(五) 籌編經費	自 103 年 10 月至 104 年 01 月
(六) 公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 106 年 01 月至 107 年 06 月
(七) 現況調查及測量	自 105 年 06 月至 105 年 09 月
(八) 工程規劃設計	自 105 年 03 月至 105 年 06 月
(九) 查定重劃前後地價	自 105 年 07 月至 106 年 02 月
(十) 查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 105 年 03 月至 110 年 02 月
(十一) 工程施工	自 105 年 07 月至 108 年 01 月
(十二) 土地分配設計、計算負擔及分配草案說明會	自 106 年 03 月至 106 年 12 月
(十三) 分配結果公告及異議處理	自 107 年 01 月至 107 年 06 月
(十四) 地籍整理及權利變更登記	自 107 年 07 月至 107 年 12 月
(十五) 交接及清償	自 108 年 01 月至 110 年 02 月
(十六) 財務結算	自 110 年 03 月至 110 年 07 月
(十七) 成果報告	自 110 年 08 月至 110 年 11 月

變動係數

$$(1+3\%)^4 = 112.55\%$$

# 重劃土地價值估價方法 - 比較法或收益法以外

## ■ 預期開發分析法(或土地開發分析)



### ■ 可售價款

- 單價：比較法、土開分析
- 可建面積：依據回饋比例或負擔比例計算之

### ■ 開發年期(n)

- 依據實際或預估年期計之

### ■ 成熟度修正年期(N)

- 預估開發區發展成熟年期計之

### ■ 要求報酬率(r)

# 重劃土地價值評估(開發風險調整、成熟度修正)

## 一、開發風險調整(折現率)

假設重劃前價格日期105年03月01日已開發完成之土地總價值，折算至重劃前價格日期當期之價值，故係以108年12月31日計算105年03月01日為年期，共計約4年。

### A、CAPM法(或是參照權變風險管理費率)

依前述所載為**18.87%**。

### B、WACC法

自有資金比率(%)	40%
貸款比率(%)	60%
自有資金要求報酬率(%)	10.00%
貸款利率(%)	2.63%
推估折現率(%)	<b>5.58%</b>

### C、DCR法

Debt Coverage Ratio	1.20
貸款比率(%)	60%
貸款利率(%)	2.63%
貸款年期(年)	20
Mortgage Constant	6.49%
推估折現率(%)	<b>4.68%</b>

## 二、成熟度修正調整(折現率)

以價格日期假設已開發完成地價為基礎，予以計算重劃後區域成熟地價。若位於市中心精華地區近鄰地區均已發展成熟，故本案無需考量成熟度修正。

$$18.87 \times 75\% + 5.58 \times 12.5\% + 4.68\% \times 12.5\% = 15.286\%$$

$$\text{開發風險調整係數} : 1 / (1 + 15.286\%)^4 = 56.61\%$$

計算重劃前地價：  
以價格日期假設已開發完成地價為基礎，  
予以計算重劃前地價，開發風險較大

# 重劃地價查估概念示意

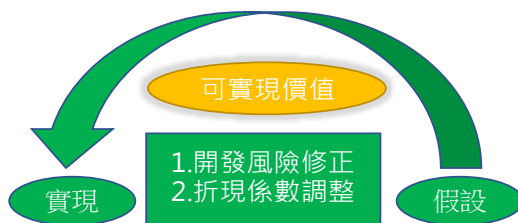
## 假設價值

- 重劃開發後土地總地價
- 建構於可建築用地價值

計算重劃後地價：  
以價格日期假設已開發完成地價為基礎，  
予以計算重劃後地價，開發風險較小

## 實現價值

- 公設用地價值補償
- 開發風險調整
- 成熟度修正



估價方法	開發階段	重劃前地價/宗地價 (生地)		價格日期假設已開發完成地價 / 區段地價 (熟地)		重劃後地價/區段地價 (熟地)	
		重劃計畫書公告日		假設於重劃前地價之價格日期已完成重劃，計算各區段建築用地市場價值		土地分配結果公告之日至土地點交日之間	
預期開發法	價格日期	105年3月1日		105年3月1日		108年12月31日	
	評估價值	實現價值	142億	假設價值	373億	預估價值	189億
		實現價值		實現價值	189億		

# 重劃地價查估概念示意

	重劃前地價/宗地價 (生地)	價格日期假設已開發完成地價 /區段地價(熟地)	重劃後地價/區段地價 (熟地)
開發 階段	重劃計畫書公告日	假設於重劃前地價之價格日期已完成重劃，計算各區段建築用地市場價值	土地分配結果公告之日至土地點交日之間
價格日期	105年3月1日	105年3月1日	108年12月31日
估價方法	比較法	比較法	價格日期假設已開發完成地價(熟地)之比較價格，經考慮開發風險修正後價格，再以價格日期修正或地價變動幅度計算之
	收益法		
	土地開發分析法	土地開發分析法	價格日期假設已開發完成地價(熟地)之土地開發分析價格，經考慮開發風險修正後價格，再以價格日期修正或地價變動幅度計算之
	預期開發法		





# 重劃後價格決定(可建築用地地價區段)

重劃後可建築用地總價值：

可建築用地 區段編號	區段面積 (m <sup>2</sup> )	區段價格 (元/m <sup>2</sup> )	重劃後區段總價 (元)
1	472.5476	<b>215,000</b>	101,597,734.00
2	2,674.9325	<b>219,000</b>	585,810,218
3	472.6475	<b>223,000</b>	105,400,393
4	17,677.141	<b>228,000</b>	4,030,388,148
5	2,313.6751	<b>244,000</b>	564,536,724
6	33,063.3283	<b>250,000</b>	8,265,832,075
7	103,251.7773	<b>255,000</b>	26,329,203,212
公共設施	87,576.4207	-	-
總計	247,502.47		<b>39,982,768,503</b>



# 重劃後價格決定(公共設施用地價格決定)

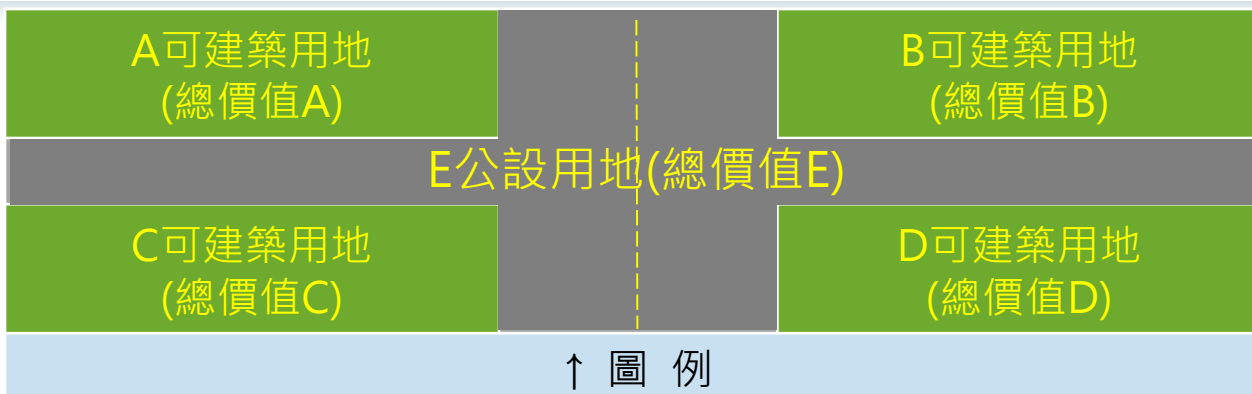
重劃後區段總價39,982,768,503元×開發風險折現係數83.73%×地價變動係數112.55%，可得重劃後地價價格日期合理總價值37,678,341,512元

可建地區段價格價值比例與公共設施用地平均單價計算：

可建築用地 區段編號	毗鄰公設線段長 比例	可建地區段價格 (元/m <sup>2</sup> )	公共設施用地 平均單價(元/m <sup>2</sup> )
1	1.23%	215,000	243,714 (約比準區段單價97.45%)
2	6.07%	219,000	
3	1.20%	223,000	
4	21.51%	228,000	
5	6.94%	244,000	
6(比準區段)	33.10%	250,000	
7	29.95%	255,000	



# 重劃後土地價值決定方式



- 價格日期假設已開發完成地價(熟地)重劃後總價值甲(假設價值)=總價值A+總價值B+總價值C+總價值D，其中，總價值E=0
- 但E公設用地(總價值E)須予以價值補償，故重劃後需給予E公設用地(總價值E)以為重劃後地價予以補償，惟該補償價值應由開發後可建築用地予以合理分配補償。故以A~D可建築用地毗鄰E公設用地長度計算出總價值E。
- 依據上述2計算出A~E的分配權利權數價值比例
- 重劃後總價值甲(實現價值)=【重劃後總價值甲(假設價值)×地價變動率】÷【1+(開發+成熟度)折現率】<sup>年期</sup>。
- 依據重劃後總價值甲(實現價值)×分別A~E的分配權利權數價值比例=A~E重劃後分配地價價值。

## 開發後總地價分配

- 重劃開發後土地總地價建構於可建築用地價值
- 公設用地的特別犧牲成就重劃後地價市場價值
- 重劃開發後總地價應補償(包含)公設用地價值
- 剩餘後之土地價值予以分配在開發後各建地街廓，以為重劃後地價

## 重劃後總價值

- 假設價值
- 實現價值
  - ✓ 開發風險調整
  - ✓ 成熟度修正



# 重劃後價格決定 (公共設施、可建築用地地價區段)

再依各區段所佔面積及其價值比例以重劃後價格日期總價分配之：

可建築用地 區段編號	與比準區段 價差比例 (A)	各區段面積 (m <sup>2</sup> ) (B)	各區段面積占 總面積比例	重劃後土地總價 (折現後)(元)	各區段應分 配權數 (A)×(B)	基準區段單價 (元/m <sup>2</sup> )(C)	各區段單價 (元/m <sup>2</sup> )(A)×(C)
1	86.00%	472.5476	0.191%	37,678,341,512	406.390936	119,000 (37,678,341,512/ 315,737.7209)	102,000
2	87.50%	2674.9325	1.081%		2,340.565938		104,000
3	89.00%	472.6475	0.191%		420.656275		106,000
4	91.00%	17677.141	7.142%		16,086.19831		108,000
5	97.50%	2313.6751	0.935%		2,255.833223		116,000
6(比準區段)	100.00%	33063.3283	13.359%		33,063.3283		119,000
7	102.00%	103251.7773	41.717%		105,316.8128		121,000
8公共設施	97.45%	87576.4207	35.384%		155,847.935		116,000
總計		247,502.4700	100.000%		315,737.7209		

重劃後地價(價值分配)  
特定價格?正常價格?

# 重劃前土地價值 - 預期開發總價值(重劃前)價值分配

## ■ 不動產之價值產生的基礎

- 效用、有效需求
- 慾望、相對稀少性
- 效用產生使用價值，使用價值轉換交換價值，交易後轉換成市場價格

## ■ 整體開發區土地之價值產生基礎

- 原來之使用所產生的效用
- 預計變更用途使用後所產生之效用
- 後者之效用會因不確定因素而逐年下降，最悲觀的狀態應是下降為原來之使用所產生之效用



- 重劃前之土地價值主要係建構於預期變更用途使用後所產生的效用的風險度
- 若是具備良好意識與通常之使用能力的購買者，即會採取此種價值權利變換的思考邏輯進行價格決策之依據
- 若在重劃計畫確定可行的狀況下，在此狀況下所反應的重劃前的土地價格應屬合理，且為當時之全體地主可接受度最高的價格。
- 再依據重劃前各宗地的土地位置、地勢、交通、使用狀況等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。

# 重劃前土地總價值

假設價格日期當期  
已完成重劃平均單價  
161,545元/m<sup>2</sup>

重劃後平均單價  
181,820元/m<sup>2</sup>  
(161,545元/m<sup>2</sup> × 112.55%)

至108年變動率  
**112.55%**

可領回建築比例  
**55.91%**  
(1-負擔比44.09%)

可領回建築面積  
138,378.63 m<sup>2</sup>  
(247,502.47m<sup>2</sup> × 55.91%)

可領回建築面積總價值  
**25,160,002,507元**  
(138,378.63m<sup>2</sup> × 181,820元/m<sup>2</sup>)

開發風險  
折現係數  
**56.61%**

105年重劃前土地總價  
**14,242,972,273元**  
(25,160,002,507元 × 56.61%)

# 重劃前各區段價值權數決定(可分配權數決定)

本次假定公共設施用地別之基準區段單價為Y；一般用地別之基準區段單價為X，將各區段基準加計各地價差異率後乘以面積可得各區段之權數。

$Y \times \text{區段1調整率} = \text{區段1單價}$	$\text{區段1單價} \times \text{區段1面積} = \text{區段1總價}$
$Y \times \text{區段2調整率} = \text{區段2單價}$	$\text{區段2單價} \times \text{區段2面積} = \text{區段2總價}$
$Y \times \text{區段3調整率} = \text{區段3單價}$	$\text{區段3單價} \times \text{區段3面積} = \text{區段3總價}$
$Y \times \text{區段4調整率} = \text{區段4單價}$	$\text{區段4單價} \times \text{區段4面積} = \text{區段4總價}$
$X \times \text{區段5調整率} = \text{區段5單價}$	$\text{區段5單價} \times \text{區段5面積} = \text{區段5總價}$
$X \times \text{區段6調整率} = \text{區段6單價}$	$\text{區段6單價} \times \text{區段6面積} = \text{區段6總價}$
$X \times \text{區段7調整率} = \text{區段7單價}$	$\text{區段7單價} \times \text{區段7面積} = \text{區段7總價}$
$X \times \text{區段8調整率} = \text{區段8單價}$	$\text{區段8單價} \times \text{區段8面積} = \text{區段8總價}$
$X \times \text{區段9調整率} = \text{區段9單價}$	$\text{區段9單價} \times \text{區段9面積} = \text{區段9總價}$
$X \times \text{區段10調整率} = \text{區段10單價}$	$\text{區段10單價} \times \text{區段10面積} = \text{區段10總價}$
$X \times \text{區段11調整率} = \text{區段11單價}$	$\text{區段11單價} \times \text{區段11面積} = \text{區段11總價}$
$X \times \text{區段12調整率} = \text{區段12單價}$	$\text{區段12單價} \times \text{區段12面積} = \text{區段12總價}$
$X \times \text{區段13調整率} = \text{區段13單價}$	$\text{區段13單價} \times \text{區段13面積} = \text{區段13總價}$

重劃前總價

由推定的各區段調整率、各區段面積與重劃前總價，故將重劃前總價分配求取X與Y即可得公共設施用地與一般用地基準地價區段單價。  
另經由各區段調整率即可求取各地價區段單價。

# 重劃前價格決定 (區段地價基準地地價X、Y決定)

區段	用地別 單價	區段地價 與基準區段 地價 差異率(a)	調整率 (1+a)	面積 (b)	區段權數 (1+a)×b
1	0.74Y	-26.0%	74%	155,685.08	115,206.96
2	0.90Y	-10.0%	90%	16,846.92	15,162.23
3	Y	基準	100%	600.04	600.04
4	1.34Y	34.0%	134%	56,378.00	75,546.52
				小計	206,515.75
5	0.97X	-3.0%	97%	5,627.13	5,458.32
6	0.98X	-2.0%	98%	2,610.25	2,558.05
7	X	基準	100%	894.00	894.00
8	102X	2.0%	102%	318.07	324.43
9	103X	3.0%	103%	941.00	969.23
10	116X	16.0%	116%	691.40	802.02
11	117X	17.0%	117%	6,481.53	7,583.39
12	118X	18.0%	118%	180.00	212.40
13	120X	20.0%	120%	249.05	298.86
				小計	19,100.70

206,515.75Y

14,197,648,407 =

206,515.75Y + 19,100.70X

206,515.75Y + 19,100.70 × 1.63Y

可得 Y ≒ 60,000

X = Y × 1.63 ≒ 98,000

19,100.70X





# 重劃前價格決定

地價區段	基準單價 (元/m <sup>2</sup> )	調整率	調整後單價 (元/m <sup>2</sup> )	區段面積 (m <sup>2</sup> )	區段總價 (元)	備註
1	60,000	-26.0%	44,000	155,685.08	6,850,143,520	-
2	60,000	-10.0%	54,000	16,846.92	909,733,680	-
3	60,000	-	60,000	600.04	36,002,400	基準區段
4	60,000	34.0%	80,000	56,378.00	4,510,240,000	-
5	98,000	-5.0%	95,000	5627.13	534,577,350	-
6	98,000	-4.0%	96,000	2610.25	250,584,000	-
7	98,000	-3.0%	98,000	894.00	87,612,000	-
8	98,000	-	100,000	318.07	31,807,000	基準區段
9	98,000	5.0%	101,000	941.00	95,041,000	-
10	98,000	16.0%	114,000	691.40	78,819,600	-
11	98,000	16.0%	115,000	6481.53	745,375,950	-
12	98,000	18.0%	116,000	180.00	20,880,000	-
13	98,000	20.0%	118,000	249.05	29,387,900	-
總計			57,293	247,502.47	14,180,204,400	



# 市地重劃估價

- 假設價格日期定在重劃計劃書核定公告後60天以內為評價基準日
  - 以當時未進行重劃前各筆宗地進行價值評估，以為重劃前土地價值依據。
  - 以該評價基準日評估重劃區土地於當時已重劃完成之狀態，推估其重劃後土地價值。
- 建議應不需以實際實際重劃完成之日為價值評定之日
  - 因其變動率無法精準預測。
  - 以合理、均衡、公平的分配及補找關係人之權利價值前提下，以該評價基準日所顯示價值為相關權利人衡量投資風險與共同分擔未來的投資風險。
  - 與不動產估價技術規則128條有關都市更新後新成屋評價基準相當。
- 以共同承擔風險與預期未來增值的角度，參與重劃作業
  - 進入重劃區前後地價評估的階段，即是市地重劃已進入實質作業的程序。
  - 檢送地價評議委員會評議之前，故重劃相關開發時程已相對明朗化及法定條件均已完備。
  - 地主而言，應以知悉該重劃作業內容與作業投資風險之前提。
  - 以共同承擔風險與預期未來增值的角度，參與重劃作業，故以該階段某一合適時間點為評價基準日應屬恰當。

# 市地重劃估價

## ■ 相對公平性為原則來計算受益比例

- 市地重劃實施辦法第21條之意旨，按其土地受益比例(土地增值)為計算費用負擔與用地負擔。
- 非以探討土地全部增值為要義，故無須著眼或遷就土地重劃前價格日期應是位於同意者人數暨其所有土地面積均超過平均地權條例58條規定比例之日(所謂完全剷除土地預期增值)。

## ■ 以財產權保障角度，解釋重劃前後估價之要義

- 財產現有存續狀態之保障。包括財產依其現狀繼續存在並作為財富使用。
- 私有財產所產生的財富價值應予以保障。受保障的財產權標的應包括所有具經濟上財產價值之權利。

## ■ 財產的存續狀態改變，應給予至少等價之補償

- 以市場價值來進行「等價交換」的公平概念。
- 都市更新之權利變化估價與市地重劃之前後地價估價，應以「等價交換」的概念進行評價。
- 法令不適宜之處應予修正，例如：價值連接公告現值之觀念與援用、重劃實施者應導入開發利潤的規範...



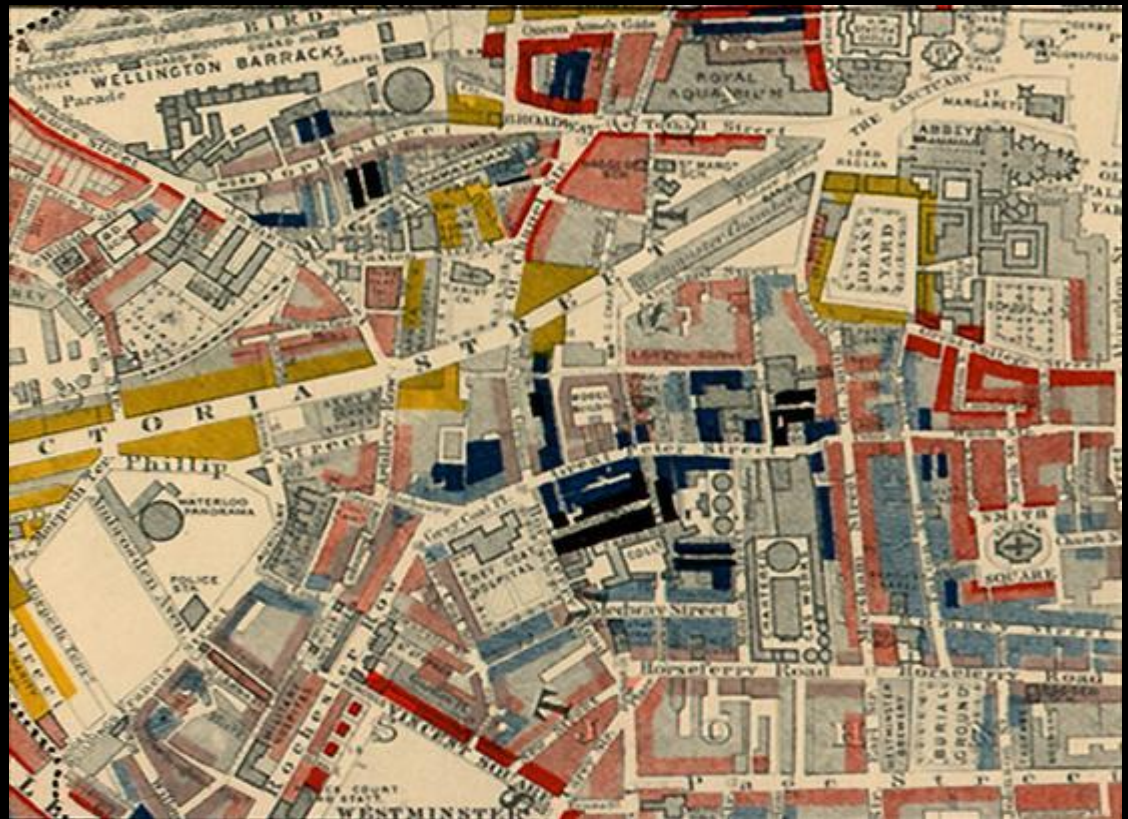
# 感謝聆聽



大有國際不動產估價師聯合事務所

V-Land International Appraisers Joint Firm

專業領域切合個案需求  
在地服務，快速反應業主意見及市場變動

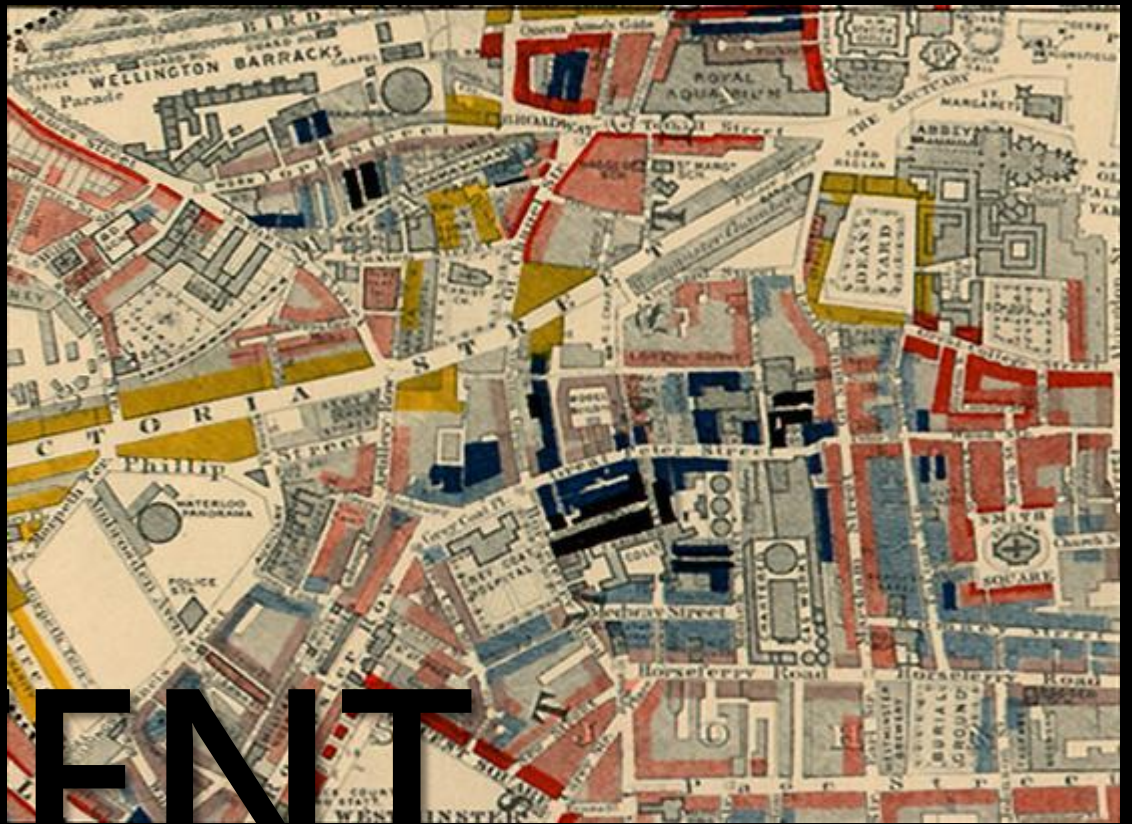


107年地政節慶祝大會之專題研討會

# 市地重劃地價上漲率與重劃效益之探討

與談人 何彥陞副教授  
逢甲大學 土地管理系

與談資料

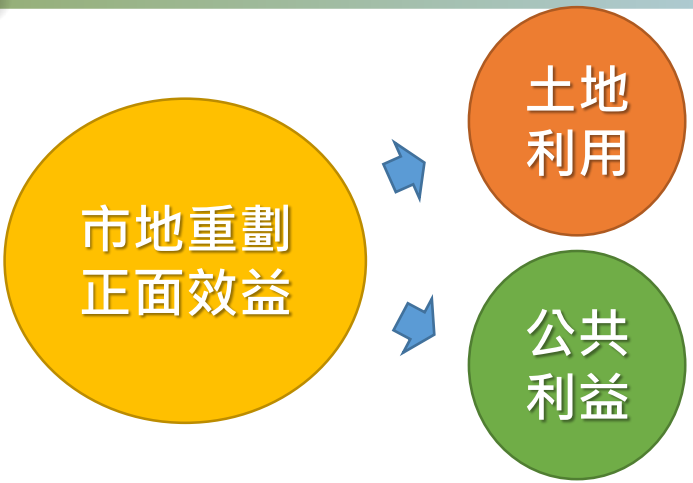


# CONTENT

- 壹、本文摘要
- 貳、市地重劃的本質與共同負擔
- 參、都市更新程序與人權議題
- 肆、都市更新人權教材文案撰寫
- 伍、結論與建議



# 本文摘要



- ➡ 土地臨路可建築使用
- ➡ 取得公共設施、節省政府財政
- ➡ 促進土地經濟使用、健全都市發展

## 可行性？

財務平衡機制

回收開發成本為原則  
受益者付費原則

獲得財務盈餘來支應重劃區各項支出與撥充平均地權基金，會促進抵費地極大化



**抵費地面積**等於**工程費用、重劃費用與貸款利息之總和**除以**重劃後平均地價**，**低估重劃後平均地價**，能增加抵費地，而有侵蝕土地所有人財產權益之疑慮

各市地重劃區是否普遍存在低估重劃後地價之情形？重劃後地價如何查估？地價上漲率又如何估算？成熟度修正率如何計算？



# 本文摘要



本文蒐集2011年至2017年北部與南部都會區及非都會區公辦市地重劃區報告書與抵費地標售資料

- ▶ 各重劃區重劃前、後平均地價
- ▶ 抵費地標售平均地價
- ▶ 重劃後地價平均上漲率
- ▶ 抵費地標售後地價平均上漲率

重劃前後地價上漲率介於45%~88%；抵費地標售地價與重劃後地價上漲率介於56%~140%；抵費地標售地價和重劃前地價相比，都會區漲幅約2.5~3.5倍之間，非都會區有1.5倍，顯示重劃後地價似有被低估之現象

如何降低  
估價主觀  
非系統風  
險與偏誤

應蒐集實價登錄交易資料，以計量模型分析法進行地價及特徵屬性估計，估計比較法之情況調整、價格日期調整、區域因素調整與個別因素調整參數

提升重劃  
後地價估  
計準確性

將重劃區附近實價登錄交易之平均地價，以現金流量折現模型還原得到地價特徵價格模型，估算出重劃區每筆宗地重劃後平均地價，預期可以求得適當之折現率，並和實施都市更新權利變換之風險管理費率，以及資本利息綜合利率，加以權衡評估出成熟度修正率





# 重劃與公共利益



市地重劃

對都市土地的重新規劃

土地財產權的重分配

對土地使用的重新規劃

- 地籍整理
- 坵形方整
- 臨路建築

落實都市計畫  
增加公共設施  
促進土地利用

重新劃分重劃區內的土地範圍

增加重劃區的土地總產值，而後所有參加重劃者，其財產法益亦可增加





# 重劃財產權社會義務之基礎-替換原則



## 德國傳統重劃制度特色

傳統重劃制度特色在**換地**，土地重劃後，扣除公共建設外，交付在原來財產權人。重分配過程，原有財產權人不僅不會損失財產現值，且有增加之潛在性，且重劃帶來公共建設也是明顯的有利於重劃區人民

## 替換原則

替換原則 ( Surrogationsprinzip ) :重劃制度是一個土地交換之制，因重劃計畫所產生變動者，不是財產權人的變動，而是**財產標的之變動**，亦即財產權人對於原有財產標的上的權利，已經移轉到另一個財產標的之上，並不損於財產權人原有的財產權限與其價值



替代原則是德國通說，「非財產標的之同一性」，而是「權利的同一性」。聯邦法院提出「在變動土地上的不中斷之所有權」理論。



在此之下，德國才認定土地使用負有極大之社會義務，土地使用須配合都市計畫，重劃計畫加諸財產權人的限制—包括禁止有害重劃計畫的使用與處分 ( 聯邦建設法§51 ) ，可視為財產權的社會義務

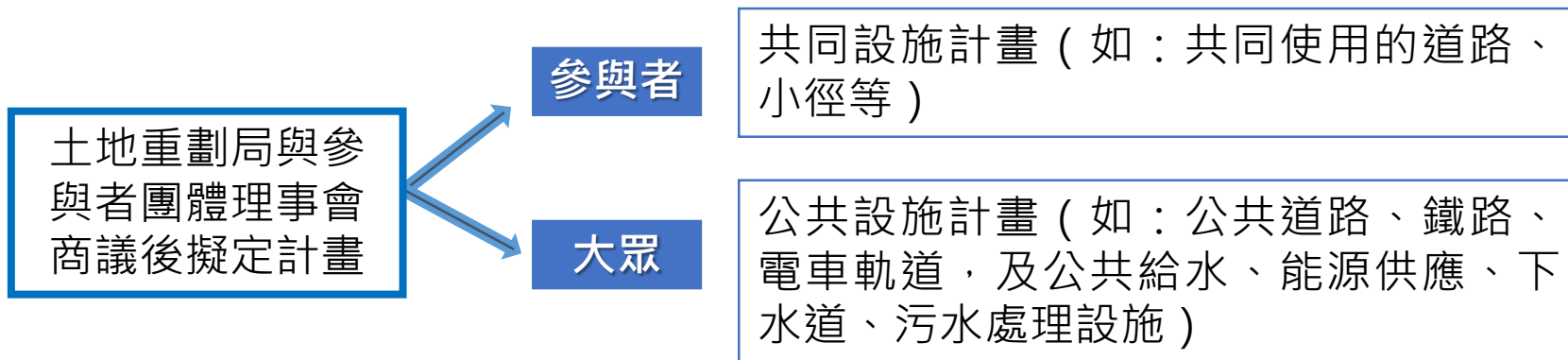
應負擔的項目與費用？

應如何估價？

應如何分配？



# 共同及公共設施計畫



- ➔ 此一計畫應充分掌握重劃區內現存的問題，並研擬解決之道
- ➔ 共同/公共設施用地之取得，由參與者依重劃調整後之土地價值比例分擔，除非重劃區在重劃前已有相同的設施或可由重劃區剩餘土地來抵充
- ➔
  1. 所有參與土地重新分配的成員按其土地價值與所有用於公共/公眾事業的土地改革用地的總價值的比率，所貢獻出來的土地份額
  2. 按建築法規從換地中扣除部分用地，劃歸公有，用於地區之街道、人行道、廣場、停車場、綠帶、兒童遊樂場、自然災害防護建設、滿足當地居民需求的雨水淨化和溢流池所需的面積
- ➔ 計畫擬定後，應再與有關當局磋商，並且在聽證會上討論，多方聽取團體、公共事務負責人等的意見，以促進計畫之核准



# 費用負擔



費用	說明	負擔者
程序費用	任何行政機關的人事、材料費用	邦政府負擔
施行費用	實施土地重劃所不可或缺的支出，包括公共設施（道路與水路）建設費用、實施土地改良費用、測量費用等	由參與者團體負擔
	若土地在重劃區外，卻因重劃而獲得實質利益者	地主依所獲得利益比例負擔
延遲費用	提出異議與上訴的費用，因妨礙或延誤聽證會或重劃實施的必要措施所發生的費用	本人負擔
規費/稅捐	因實施土地重劃而發生的交易、轉讓及官方記錄的修正	不應徵收
手續費/稅金	若重劃局確認交易與移轉有助於土地重劃之施行	免除

## 政府補助 引導功能

參與者團體可向申請補助以減輕負擔，一般資助80%（聯邦60%，邦40%），20%為自籌。偏遠地區資助比例較高。資助無固定比例，因個案而異。如道路規劃和建設、水域整治、測量和估價等公共服務措施，資助總費用70—90%。生態環境/景觀保護措施，費用全由政府承擔。另有第三者費用分攤（如鄉鎮政府對非僅供成員使用的公共設施）



# 重劃土地之估價



為了使法律意義上的產權交換**實現價值平衡**，須土地估價。估價非給出絕對貨幣價格，而是確定各地塊與其他地塊間的相對價值關係，確定個別參與者之土地與土地重劃區內所有土地價值的比例關係

## 【土地重劃法】（ FlurbG ）

§27	對參與者來說, 以同等價值的土地為條件, 確定舊土地的價值。估價必須以參與人的土地價值與土地整理區所有土地的價值決定的方式進行。
§29	<p>( 1 ) 建築用地和建築用地以及建築物的估價必須以<b>市場價值</b>為基礎。</p> <p>( 2 ) <b>市場價格</b>是在相應定價期間，按照正常的商業程式在合法的條件下根據地產的真實特徵、其它情況與地產所處位置、在考慮定價其他因素而不考慮非同尋常情況或個人特定情況下所能得到的價格。由於<b>進行重劃之預期前景</b>造成建築物價值之變化，應不予考慮。</p> <p>( 3 ) 對於已開發的土地，如果可以根據<b>比較價格</b>進行評估，則土地和組成部分的市場價值應單獨確定; 市場價值應分開計算。</p>



# 應得價值之計算



## 價值影響因素

所有對**不動產流通價值**產生影響的因素，如地理位置、地產形狀和大小、社會保險及勞動保障、權利與負擔、土地組成情況、污染情況、使用狀態等情況，需加以考慮

## 價值參照體系

在充分並合理權衡所有參與者的利益，根據具體情況，主管機關得在經過合乎義務的裁量後指定統一的換地計算標準。主管機關準備價值參照體系，把重劃範圍內土地按用途和品質分等級，每等級確定一個相對價值係數，將等級間的交換價值固定。土地估價結果落實於土地估價圖。土地估價圖、土地估價參照體系和原始記錄資料要公開展示和解釋

## 應得權益

參與換地的所有權人從全換地總面積中應該享有的部分。計算應得數量之計算方式：

- 1 依換地前原有土地面積
- 2 依原有土地價值之比例核算
- 3 若參與者全體同意，可採用另種計算標準來劃分換地



1

考量市地重劃之財產權社會義務以及公共利益之性質，市地重劃應該有怎樣的土地估價思維，以及其論述基礎？（產權交換實現價值平衡？）

2

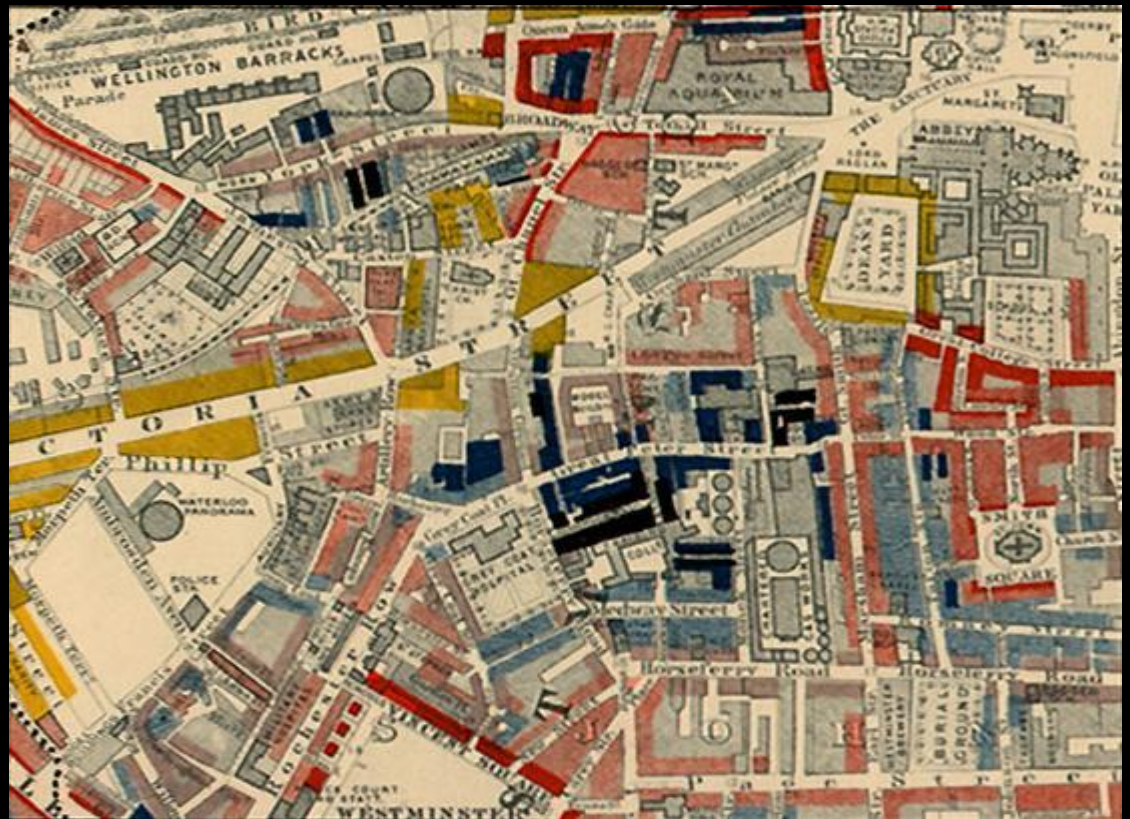
公辦市地重劃為落實都市發展與都市計畫之公共目的，應如何思考市地重劃之財務平衡與自償？（福利國原則？）

3

公辦市地重劃之共同負擔是否應調整？是否仍以回收開發成本為原則，而要求受益者付費？抑或是以地區發展為原則？強調一定區域受益者付費？或是課以增值利益之回饋？

4

是否可能由公部門建立土地價值參照體系，分級分類訂定相對價值係數，以計算交換價值？是否以市場價格作為計算基礎？是否不應考慮重劃後期待利益？



報告完畢  
敬請指教





107年地政節研討會

# 市地重劃地價上漲率 與重劃效益之探討

與談人：高雄市政府地政局土地開發處 莊仲甫

1

前言

2

今昔地價查估之規定

3

市地重劃實務面之淺見與說明

# 1 前言

臺灣實施市地重劃已**60**年，相關制度已相當健全、具體。惟重劃前後地價查估規定仍不具體明確，可能是重劃實務上最不踏實之處...



## 2

### 今昔地價查估之規定

- 重劃前後地價為實踐市地重劃受益比例之指標之一，亦為計算負擔之基準，與地主分配面積多寡息息相關。
- 例如，**高雄市第1期市地重劃（臺灣第1個市地重劃）**，**首創重劃前後地價作為計算負擔之方法。**

可知，60年來地價查估仍為原則性規定，變革不大。

今

平均地權  
條例施行  
細則

§ 81

依本條例第五十六條辦理市地重劃時，應由直轄市或縣(市)主管機關調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。

昔

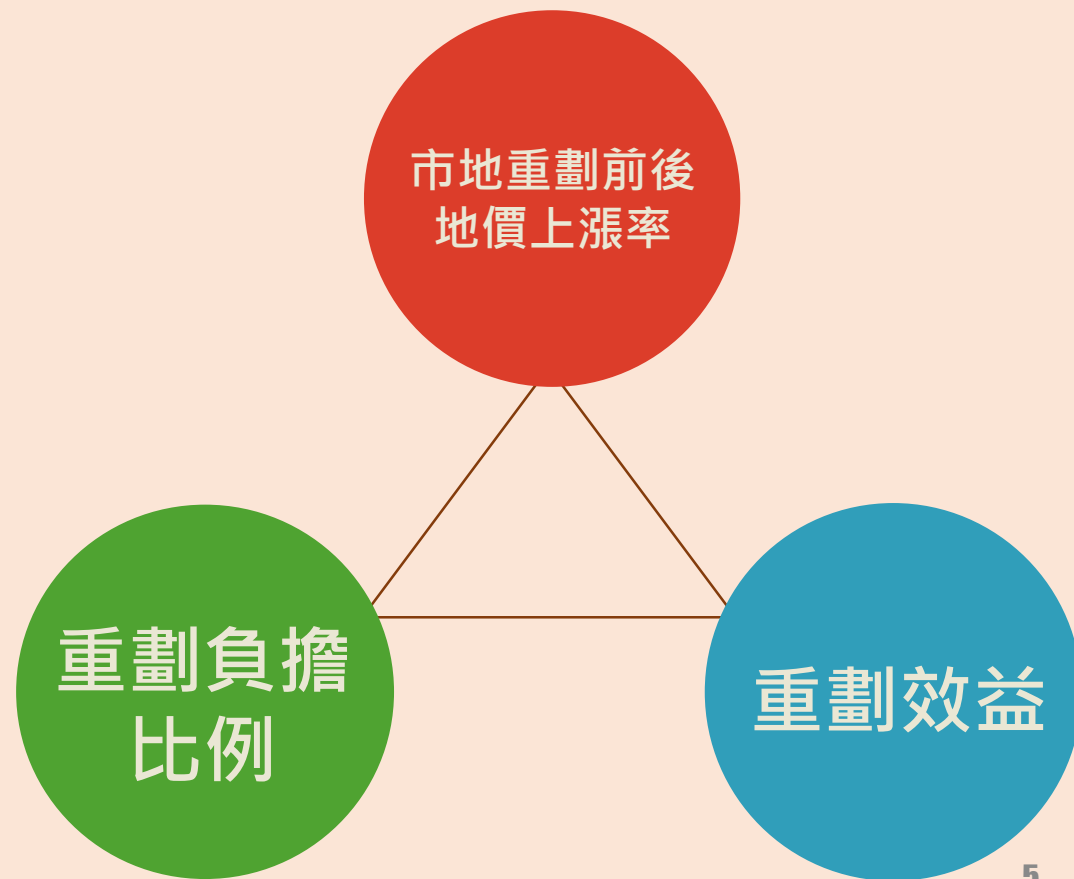
高雄市都市  
土地重劃施  
行規程

§ 2

施行重劃區域內主管機關應於重劃前切實調查各宗土地之位置及其交通與利用情形，並參酌重劃前後各宗土地價值，相互比較估計其重劃前後之地價，提經都市地價評議委員會評定後，作為計算公設負擔及重劃時整理交換分配暨變通補償之標準。

### 3 市地重劃實務面之淺見與說明(1)

- 文中內容偏重於重劃後地價之探討，對於重劃前後地價上漲率與重劃效益兩者關係著墨較少。
- 建議進一步實證探討。
- 或可擴充分析前後地價上漲率、重劃負擔比例與重劃效益三者之關係。



### 3

## 市地重劃實務面之淺見與說明(2)

- 文中提及「市地重劃是等值交換」。惟依平權條例60條、60條之1或市地重劃實施辦法之計算負擔公式來看，此說法似乎有待商榷。
- 建議可深入探討或補充論述。



# 3

## 市地重劃實務面之淺見與說明(3-1)

- 普遍認為，重劃後地價長期偏低。而所謂「偏低」是不同價格相對而言。

### 重劃後地價vs市價? 01

1 市價為何?

(1) 指查估時的市價?

(2) 指重劃完成時的市價?

2 建議明確界定，並佐以實際資料。

### 重劃後地價vs抵費地標售價格?

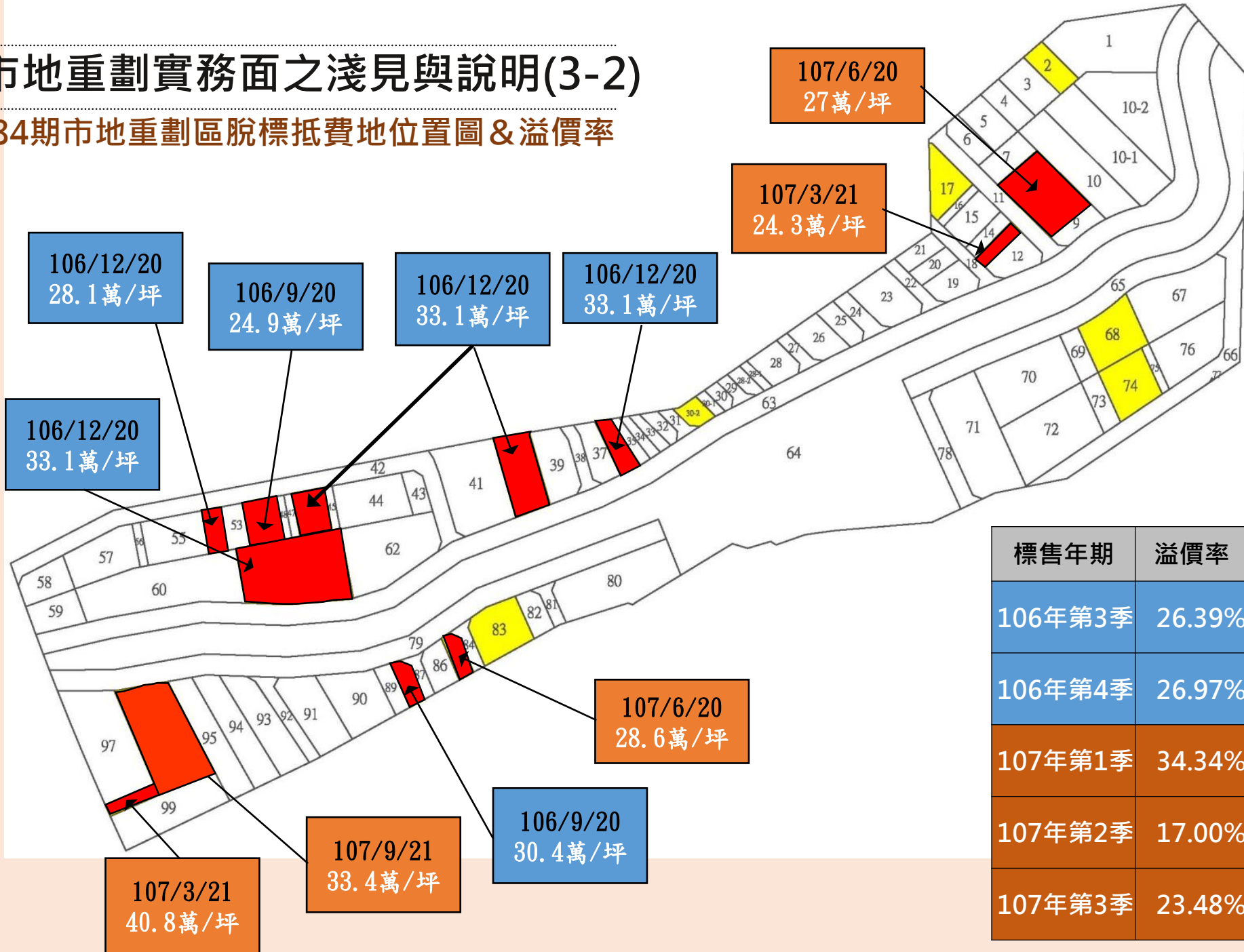
1 黃老師所指應是與抵費地價格相較。

2 惟抵費地價格於正常情況下，應會高於重劃後地價。

# 3

## 市地重劃實務面之淺見與說明(3-2)

### 第84期市地重劃區脫標抵費地位位置圖 & 溢價率



標售年期	溢價率
106年第3季	26.39%
106年第4季	26.97%
107年第1季	34.34%
107年第2季	17.00%
107年第3季	23.48%



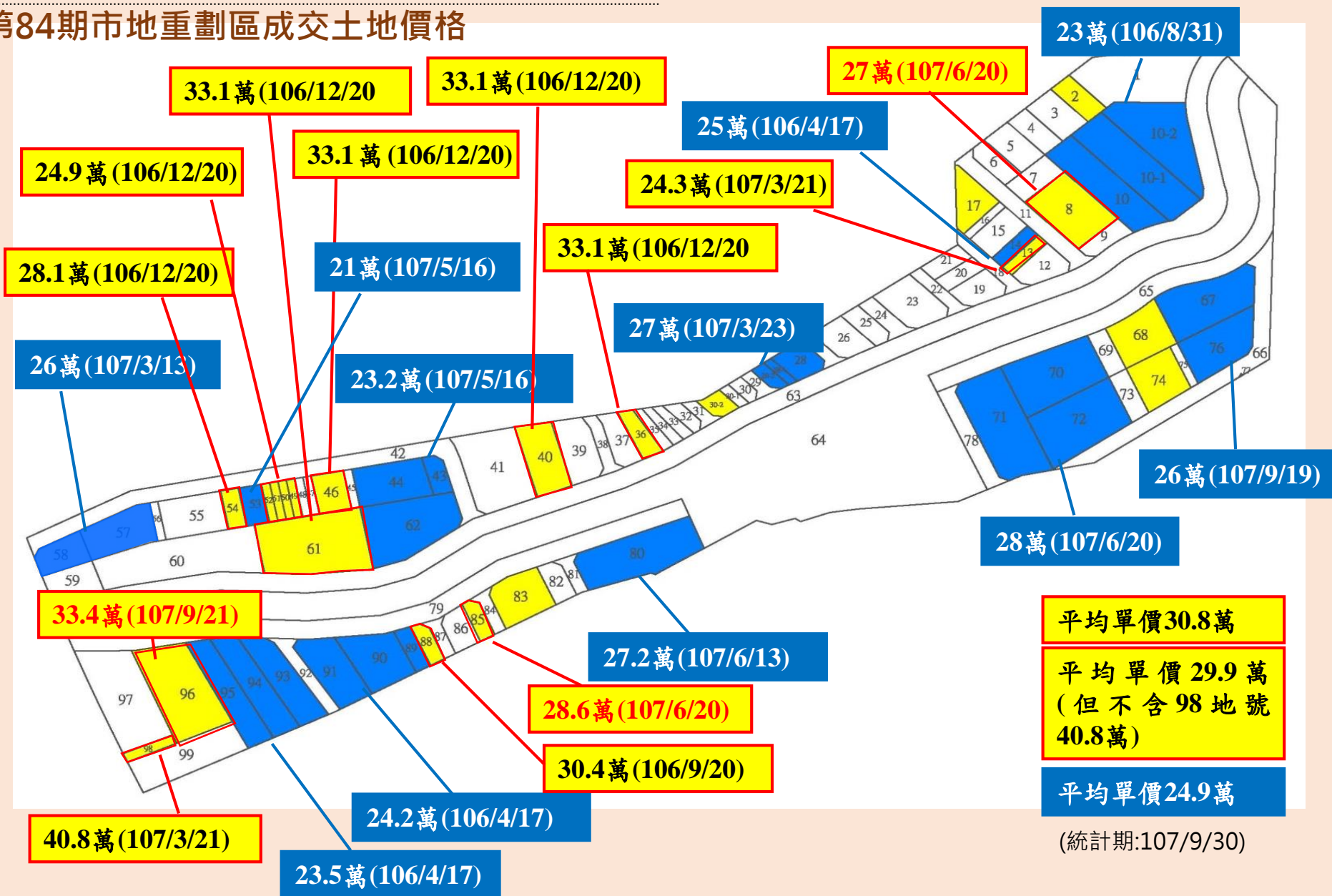
# 3

## 市地重劃實務面之淺見與說明(3-3)

### 第84期市地重劃區成交土地價格

高市地政局管有土地(坪/萬、標脫日期)

已交易完成私人土地(坪/萬、登記日期)



### 3

## 市地重劃實務面之淺見與說明(4)

- 「重劃前後地價」之查估，應以何種價格為準？  
→ 認同黃老師主張，應以「**市場價格**」為準。
- 以高雄市為例，實務上多方蒐集買賣實例作為查估地價之依據，亦朝此方向努力中。
- 惟價格日期若以土地分配結果公告至土地點交間為準，仍屬預估地價，未必與重劃後實際地價相近。

過去

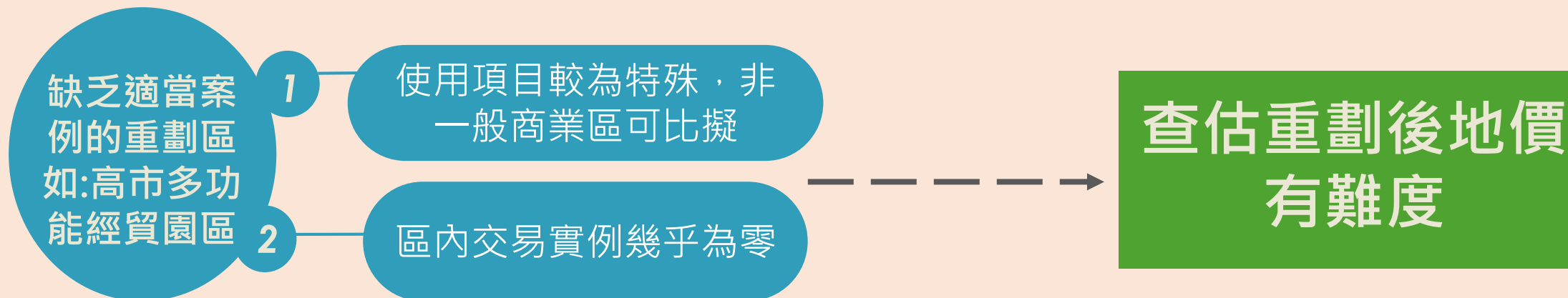
市價實例蒐集不易，要以市價查估較困難。

實價登錄推行後，市價查估之可行性大為提高。

現在

### 3 市地重劃實務面之淺見與說明(5)

- 文中P.5提及，以比較法決定重劃後地價時，常透過案例選擇與因素的調整幅度，直接壓低重劃後地價，然而有些重劃區缺乏適當案例。



- 另有關影響因素之調整幅度，並不容易精確訂定，需累積更多實例研訂。
- 目前高雄市正訂定查估原則，希冀隨時檢視調整因素之合理性。



# 3

## 市地重劃實務面之淺見與說明(6-1)

- 文中P.3提及，市地重劃結算財務盈餘豐厚，有侵蝕地主權益1節，以下分述說明：
  1. 抵費地標售價格 > 重劃後地價，是普遍現象，其原因可能為重劃後地價偏低（若依黃老師建議，縱使以市價查估再以成熟度修正，仍會低於市價）。

### \$ 影響抵費地價格之因素：



### 3 市地重劃實務面之淺見與說明(6-2)

2. 公辦重劃非以賺錢為目的，而是基於「取之於民、用之於民」之精神，將抵費地盈餘款投入重劃區及相關地區建設，受益者仍為地主。何況，重劃區地價上漲，並非只有抵費地，其他地主仍享有增值之利益。



84期整治後景觀



84期北屋滯洪公園一隅

### 3

## 市地重劃實務面之淺見與說明(7)

- 成熟率修正仍應依個案而定。尤其目前許多**公設保留地解編指定以市地重劃方式辦理者**，面積小，多數夾雜於發展成熟地區。是否仍需以成熟度修正，應有斟酌餘地。
- 市地重劃本為大量估價。目前，地價實例越多、科技越進步、估價工具越多樣化，讓大量估價可更精準、合理、公平與容易。
- 能用更多估價方法從事重劃前後地價查估，應是未來之方向。





感謝聆聽，敬請指教。