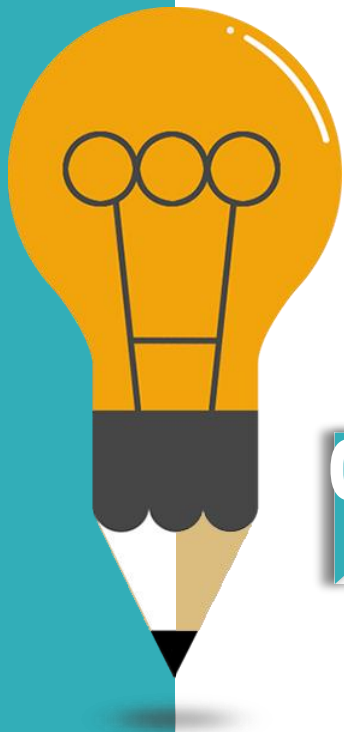


不動產經紀業及 租賃住宅服務業 常見裁罰樣態及法規重點

主講人:陳慧瑜 科員

簡報大綱



01

不動產經紀業常見違規態樣

02

租賃住宅法規重點及違規態樣



不動產經紀業 常見違規態樣

01.不動產經紀業常見違規態樣

臺南市政府地政局不動產經紀業裁罰統計表

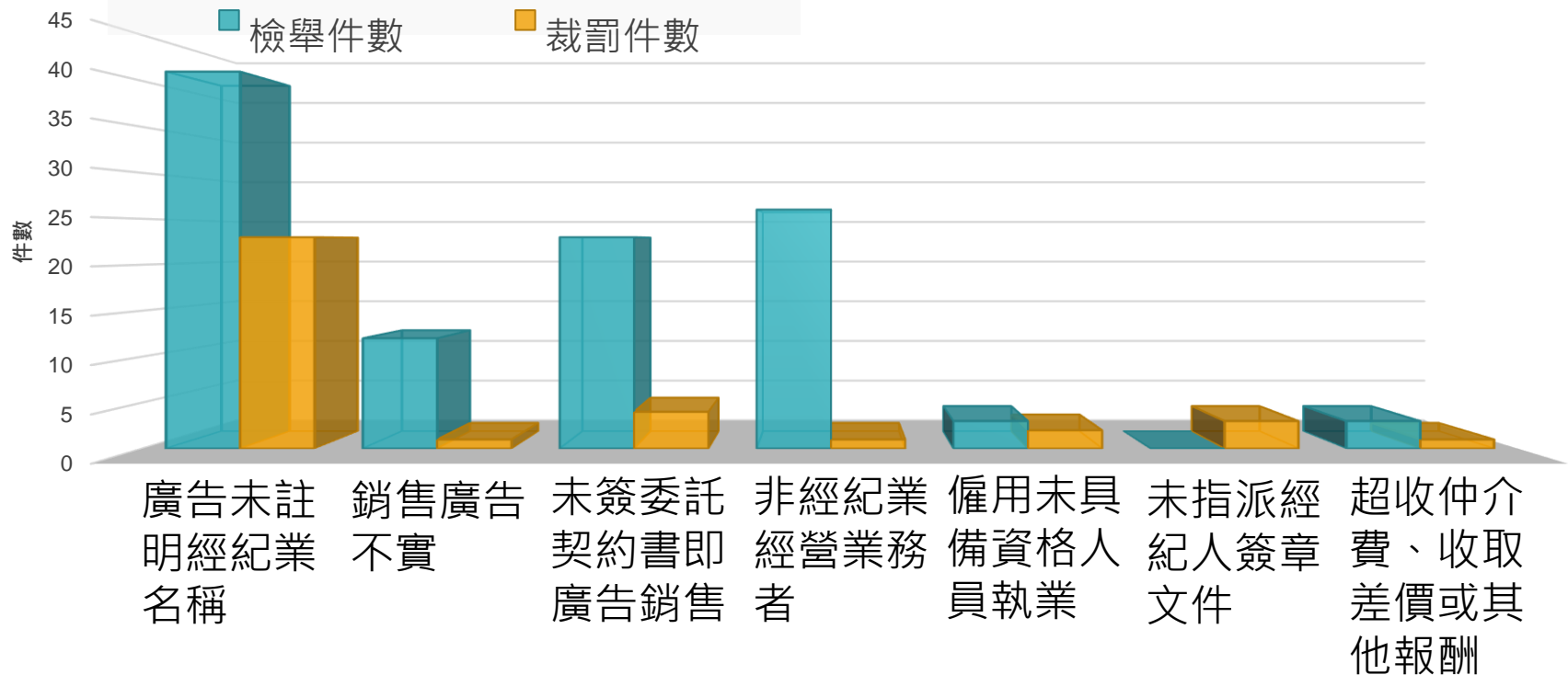
統計期間1110101-1121231

裁罰事由	裁罰件數	裁罰金額
廣告未註明經紀業名稱 	31	1,860,000
經紀業僱用未具備經紀人員執業	5	480,000
未與委託人簽訂委託契約書即廣告銷售	4	240,000
未指派經紀人簽章文件	4	240,000
銷售廣告不實	3	180,000
非經紀業經營仲介或代銷業務者	2	200,000
超收仲介費、收取差價或其他報酬	1	60,000
其它: 營業處所未配置經紀人、委託代銷契約簽訂、變更、終止逾期備查、租賃案件實價登錄逾期	14	410,000
總計	64	3,670,000

01.不動產經紀業常見違規態樣

臺南市政府地政局不動產經紀業檢舉及裁罰統計表

統計期間1120101-1121231



01. 不動產經紀業常見違規態樣

廣告未註明經紀業名稱

不動產經紀業管理條例第21條

裁處經紀業新臺幣6萬元~30萬元

小叮嚀：

- 經紀業名稱可以適當簡化。
- 如為加盟店，應一併與經紀業名稱註明。
- 臉書、售屋網等公開平台皆屬廣告範疇。
- 聯絡人為本人姓名，勿以化名、藝名為之。
- 廣告稿應由經紀人簽章。



不可以加盟店取代
經紀業名稱

01. 不動產經紀業常見違規態樣

1. 廣告應註明經紀業名稱

優質電梯大樓



售價: 2680萬元
單價: 51.54萬元/坪
格局: 3房2廳2衛
坪數: 52坪
樓層: 2F/8F

屋齡: 16年
型態: 電梯大樓
用途: 住宅
車位: 平面式



強哥(仲介, 收取服務費)
0912-345-678
公司: 強哥房屋
分店: 台中加盟店
經紀業: 強哥不動產公司

- 錯誤示範!**
1. 聯絡人刊登為「屋主」。
 2. 聯絡人僅刊登為「代理人」。
 3. 僅揭示加盟店名稱。



強哥(代理人)
0912-345-678

只註明聯絡人或代理人，卻未註明經紀業名稱

違規罰鍰!

非經紀業而經營仲介或代銷業務者，
處新台幣10-30萬元(不動產經紀業管理條例第32條)

違規罰鍰!

合法不動產經紀業廣告未註明經紀業名稱者，
處新台幣6-30萬(不動產經紀業管理條例第29條)

01. 不動產經紀業常見違規態樣

廣告應註明經紀業名稱



1房1廳1衛
格局
必看好
樓層
社區
地址

游先生 (仲介, 收取服務費)

經紀業: 文湖房屋仲介有限公司詳情

經紀人證書字號: 95年北市經證字第00499號

經紀業: 文湖房屋仲介有限公司

公司名: 中信房屋

分公司: 內湖文德加盟店



游先生 (仲介, 收取服務費)

經紀業: 文湖房屋仲介有限公司詳情

經紀人證書字號: 95年北市經證字第00499號

經紀業: 文湖房屋仲介有限公司

公司名: 中信房屋

分公司: 內湖文德加盟店

加好友

掃一掃, 好屋帶著走

591 實價登錄
專業查詢平台 買屋不吃虧

本社區“紐約上城”共有成交 163 筆

立即查看

幫我賣屋
11小時25分鐘
高**委租送出

01.不動產經紀業常見違規態樣

廣告應註明經紀業名稱

立即預約



王亞俊

收取服務費

0918-865-064 

住商不動產 - [加盟] 台北民權
首誠不動產仲介經紀有限公司

優質房仲專家

營業員/經紀人

廣告註明範例如下：

(一)經紀業名稱：

「○○不動產仲介經紀股份有限公司」可簡稱為「○○不動產(股)公司」；
「○○房屋仲介企業社」可簡稱為「○○房屋企業社」

(二)加盟店或加盟經營字樣：

○○不動產○○加盟店

(三)經紀人/營業員證書(明)字號：

○○年○○字第○○○○號

01. 不動產經紀業常見違規態樣

僱用未具備經紀人員資格從事仲介或代銷業務

不動產經紀業管理條例第17條

裁處經紀業新臺幣6萬元~30萬元



小叮嚀：

- 合法經紀業者應僱用具備不動產經紀人員資格者，以保障消費者權益，共同維護交易安全。

01.不動產經紀業常見違規態樣

未簽訂委託契約書即刊登廣告及銷售

不動產經紀業管理條例第21條

裁處經紀業新臺幣6萬元~30萬元



小叮嚀：

- 委託銷售已屆期，應確實下架銷售廣告。
- 共有不動產應確認委託銷售範圍。

01. 不動產經紀業常見違規態樣

未指派經紀人簽章文件

不動產經紀業管理條例第22條

裁處經紀業新臺幣6萬元~30萬元

買賣、互易、租賃或代理銷售，應由經紀業指派經紀人簽章

文件	仲介業	代銷業
不動產出租、出售委託契約書	✓	✗
不動產承租、承購要約書	✓	✗
定金收據	✓	✓
不動產廣告稿	✓	✓
不動產說明書	✓	✓
不動產租賃、買賣契約書	✓	✓

4

01.不動產經紀業常見違規態樣

廣告未與事實相符

不動產經紀業管理條例第21條

裁處經紀業新臺幣6萬元~30萬元



小叮嚀：

- 廣告價格應與委託銷售價格相符
- 廣告圖說、樓層、屋齡、交通距離、行政區等說明，應與事實相符。

01. 不動產經紀業常見違規態樣

2. 廣告面積應與權狀面積相符

優質套房出租



租金: 22,000元/月
押金: 兩個月
格局: 套房
坪數: 14坪
樓層: 5F/6F

屋齡: 10年
型態: 電梯大樓
用途: 住宅
車位: 無



阿財(仲介, 收取服務費)
0987-654-321
公司: 阿財房屋
分店: 台中加盟店
經紀業: 阿財不動產公司

廣告標的面積、委租面積為14坪，
權狀面積為主建物+附屬建物+公設=約14坪
故廣告面積、委租面積與權狀面積相符。

錯誤示範!

權狀面積: 10坪
刊登面積: 15坪

權狀面積 < 刊登面積
而無合理說明

權狀面積: 15坪
刊登面積: 10坪

如屬分租，應於廣告適當處
註明，避免誤導交易相對人。

不得使用未經明確定義之「使用面積」、
「受益面積」、「銷售面積」等名詞!

01. 不動產經紀業常見違規態樣

3. 廣告樓層應與委託事實相符

優質電梯大樓



售價: 2680萬元
單價: 51.54萬元/坪
格局: 3房2廳2衛
坪數: 52坪
樓層: 2F/8F

屋齡: 16年
型態: 電梯大樓
用途: 住宅
車位: 平面式



強哥(仲介, 收取服務費)
0912-345-678
公司: 強哥房屋
分店: 台中加盟店
經紀業: 強哥不動產公司

建物樓層別係為明確標的資訊，且有相關文件足資證明，應與事實相符。

錯誤示範!

1. 屋主委託租出4樓，惟恐不易銷售，自行刊登6樓以吸引買方。
2. 屋主委託6樓，為避免其他同業打擾，自行刊登8樓。
3. 屋主委託8樓，製作廣告時誤刊登為9樓。



01. 不動產經紀業常見違規態樣

4. 廣告用途應與使用執照所載之法定用途相符

優質電梯大樓



售價:2680萬元
單價:51.54萬元/坪
格局:3房2廳2衛
坪數:52坪
樓層:2F/8F

屋齡:16年
型態:電梯大樓
用途:住宅
車位:平面式



強哥(仲介,收取服務費)
0912-345-678
公司:強哥房屋
分店:台中加盟店
經紀業:強哥不動產公司

錯誤示範!

1. 使用執照核准用途:工業區(一般事務所)或娛樂區,卻刊登用途為住宅。
2. 使用執照核准用途:住宅,卻刊登用途為店面。
3. 使用執照核准用途:工業區(一般事務所)或娛樂區,卻以文字誤導交易相對人得作住宅使用。

賣厝阿明 



01. 不動產經紀業常見違規態樣

非經紀業經營仲介或代銷業務

不動產經紀業管理條例32條

裁處公司、商號負責人或行為人
新臺幣10萬元~30萬元



小叮嚀：

- 公司或商號未取得不動產經紀業的許可，即不得從事仲介或代銷業務。
- 不得於社群網站等公開平台，代親友刊登廣告，執行個人不動產仲介居間業務。
- 個人具有不動產經紀人員資格者，若未任職於經紀業，亦不得自行執行業務。



租賃住宅服務業

02.租賃住宅服務業

租賃法制建構及修正

107.6.27
施行租賃條例

完備租賃雙方權利義務
發展租賃住宅專業服務制度
強化糾紛諮詢處理機制



112.02.08
修正租賃條例

住宅租賃契約全面適用消保法
包租業之轉租案件納入實價登錄
縮短包租代管租賃資訊提供期限
訂定違反包租定型化契約罰則

02.租賃住宅服務業

租賃法制建構及修正

完備租屋法制

租屋保障
更周延

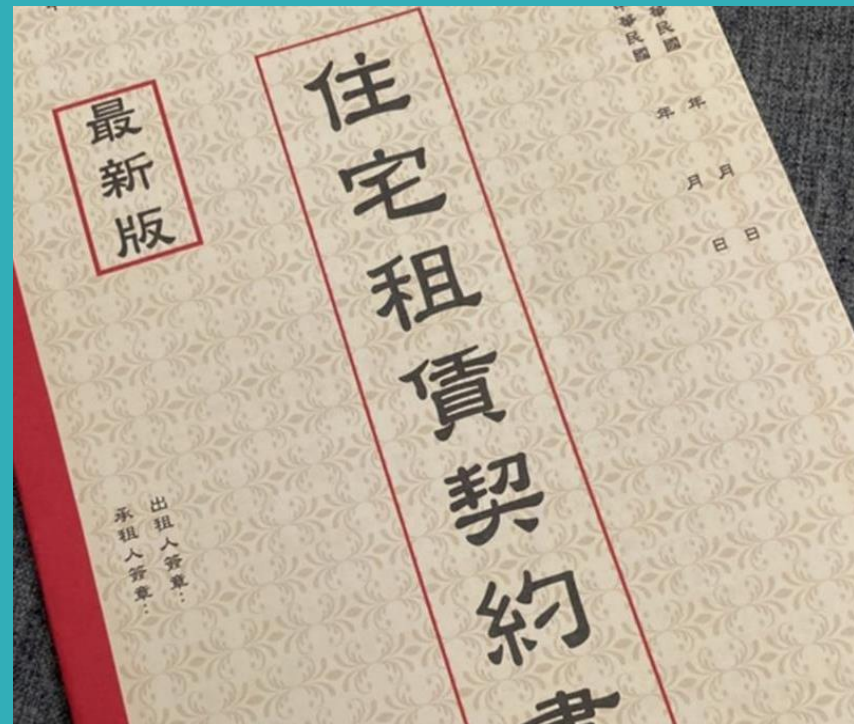
擴大租屋資訊
揭露

落實預防
租屋糾紛

包租代管資訊
即時掌握

02.租賃住宅服務業

租賃法制建構及修正



定型化契約規定

- 全面適用住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項。
- 應有合理審閱期（3日）。
- 契約條款如有疑義應為有利於消費者之解釋。

定型化契約查核

- 主管機關得隨時派員查核契約，對於規避、妨礙或拒絕調查者處以罰鍰。
- 違反定型化契約令限期改正，未改正者處3-30萬以下罰鍰。

定型化契約查核

房客得適用消保申訴調解機制。

02.租賃住宅服務業

住宅租賃定型化契約不得記載事項

一、不得記載拋棄審閱期間

二、不得記載廣告僅供參考

三、不得記載承租人不得申報租賃費用支出

四、不得記載承租人不得遷入戶籍

五、不得記載應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔

六、不得記載免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任

七、不得記載承租人須繳回契約書

八、不得記載本契約之通知，僅以電話方式為之

九、不得記載違反強制或禁止規定

十、不得記載承租人不得申請租金補貼

02.租賃住宅服務業

自112年9月1日後，租賃實價登錄及包租代管資訊提供的申報義務人及申報期限



申報業者

不動產經紀業

包租業

代管業

申報事項

租賃實價登錄（租賃契約）

租賃實價登錄（轉租契約）

包租代管資訊提供（包租契約、轉租契約）

包租代管資訊提供（代管契約、代管租賃契約）

應指派經紀人簽章

應指派租賃管理人員簽章

申報期限：簽訂契約之日起**30日**內

02.租賃住宅服務業

包租業定型化契約規定

租賃條例第5條第2項：

包租業與出租人間之住宅包租契約，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之。

租賃條例第38-1條：

違反者，令其限期改正未改正者，處**3-30萬元以下罰鍰**，並得按次處罰。



02.租賃住宅服務業

租服業罰則重點整理

處1-5萬元罰鍰

- 廣告不實
- 未標業者明稱
- 未補足營保金
- 僱用無資格人員
- 未簽約即執業
- 規避檢查

處4-20萬元罰鍰

- 非法業者禁止營業

限期未改處6千-3萬元罰鍰

- 屆期未申請變更許可
- 未置專任人員
- 專任人員同時受僱2間租服業
- 未通知轉租或處所網站未揭示資訊

處6千-3萬元罰鍰

- 複委託代管
- 轉租未提供文件或資訊
- 未處理提前終止租約事宜
- 重要文件未簽章
- 未定期報送資訊

02.租賃住宅服務業

臺南市政府地政局租賃住宅服務業裁罰統計表

裁罰事由	裁罰件數	裁罰金額
非租賃住宅服務業經營租賃住宅服務業務	3	120,000
廣告未註明租服業名稱	1	10,000
總計	4	121,000

統計期間1110101-1121231

租賃住宅市場發展及管理條例第13條：提供租賃住宅之廣告主為租賃住宅服務業者，應註明租賃住宅服務業者名稱。

★裁處租賃住宅服務業1-5萬元以下罰鍰。

02.租賃住宅服務業

如何申請加入租賃住宅服務業

申請許可

辦理公司登記

繳存營業保證金

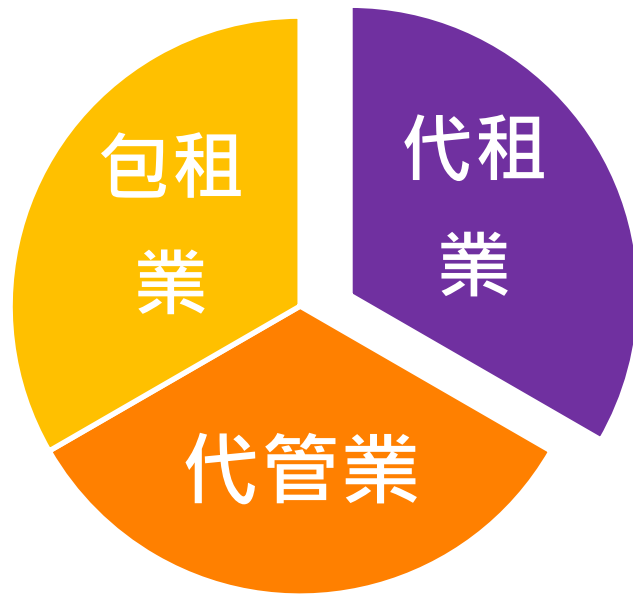
置專任租賃住宅
管理人員

加入同業公會

領登記證

租賃條例第36條

非租賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務者，裁處公司、商號、有限合夥負責人或行為人**4-20萬元罰鍰**，並禁止其營業。





地盡其利、地利共享
永續共好、宜居臺南

臺南市政府地政局

感謝聆聽

Thank you





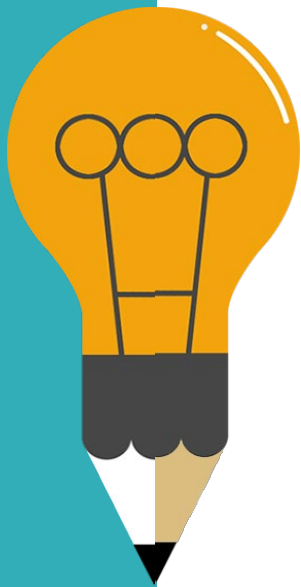
不動產從業人員 113年第1次教育訓練

實價登錄常見錯誤態樣與申報實務

講師：資訊地價科 胡雅智

臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government



01

租賃實價登錄新制重點

02

租賃實價登錄常見錯誤態樣

03

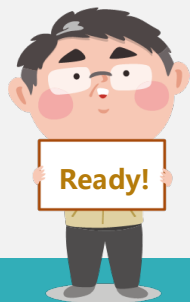
租賃實價登錄申報實務

1

租賃實價登錄新制重點

實價登錄概述

實價登錄制度演化回顧



實價登錄概述

租賃相關業別介紹



項目 \ 業別	 不動產經紀業 仲	 租賃住宅服務業 租	
營業項目名稱/代碼	不動產仲介經紀業 (H704031)	租賃住宅代管業 (H706011)	租賃住宅包租業 (H706021)
業管法規	經紀業管理條例	租賃住宅條例	租賃住宅條例
營業範圍	指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務	指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務行業	指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之行業
具備證照	不動產經紀人 不動產營業員	租賃住宅 管理人員	租賃住宅 管理人員



新制重點1-包租業者轉租案件也申報 實價登錄相關規定修法重點

配合租賃條例修正，並為利實務作業據以執行



包租業之轉租案件納入租賃實價登錄



調整租賃案件申報登錄及提供查詢資訊之內容項目，提供更詳實租賃資訊予民眾查詢



利於租賃相關資料之整合統計分析

擴大租屋資訊揭露

新制重點1-包租業者轉租案件也申報

舊制新制變動簡單說

每季結束
15日內陳報

包租契約
簽訂日起30日內

舊

每季結束15日內陳報
無須申報實價登錄

新

轉租契約簽訂日起30日內
實價登錄並資訊提供

房東



包租



轉租



房客

資訊提供

資訊提供



實價登錄

新制重點1-轉租案件違規罰則

包租業轉租案違反申報規定裁處法定金額



違規事項	裁罰金額
未依限申報	處1萬~5萬，按次處罰
租金或面積資訊不實	
租金及面積以外資訊不實	限改未改，處6千~3萬元，按次處罰

新制重點2-申報書修正

實價登錄申報書內容調整、新增與刪除

調整情形

§5 修正前項目

交易標的：4項
租金資訊：3項
標的資訊：16項

§5 修正後項目

交易標的：4項
租金資訊：3項
標的資訊：19項

重要新增項目

1

租賃用途

判斷是否為租賃住宅

4

有無管理員

生活機能服務為影響租金重要因素

2

出租型態

掌握租賃次市場分類
(如整戶、分租套房等)

5

有無電梯

便利性為影響租金重要因素

3

建物型態

明確規範建物型態資訊
(如公寓、透天厝等)

6

租賃住宅服務

了解租賃住宅服務情形

擴大租賃資訊內容

利於資料整合分析

刪除

建築完成年月.主要建材.主要用途

可透過串接土地基本資料庫取得，無需再由業者申報



新制重點3-檢舉獎金制度

得核發獎金樣態



實價登錄
逾期或不實申報

限制換約
讓與或轉售

違反禁止
紅單轉售規定

違反禁止
炒作規定



以實際繳收罰鍰金額計算
獎金最高1000萬元

新制重點3-檢舉獎金制度

得核發獎金樣態-違反實價登錄申報規定



不動產買賣

- 申報不實



預售屋買賣/解約

- 預售屋買賣逾限申報
- 預售屋買賣申報不實
- 預售屋買賣契約解除逾限申報
- 預售屋買賣契約解除申報不實



租賃案件

- 仲介租賃逾限申報
- 仲介租賃申報不實
- 包租業轉租案件逾限申報
- 包租業轉租案件申報不實

新制重點3-檢舉獎金制度

不發給檢舉獎金情形

檢舉違規情形不符

依據公開資訊提出檢舉

行使公權力而得知違規行為事證之公務員

依據前款人員告知或提供之資訊提出檢舉




檢舉人提供之具體事證或佐證資料為偽造或變造，
涉及刑事責任者，應移送檢察機關。

2

常見錯誤態樣與申報實務

01.實價登錄申報實務

申報方式與申報書序號?!

申報方式	買賣案件	預售案件	租賃案件
	-	憑證登錄線上申報，申報完成取得B1(預售)或 C1(租賃)開頭申報書序號	
	線上登錄紙本送件，取得A2(買賣)或B2(預售)或C2(租賃)申報書序號，紙本送達地政事務所，才算完成申報		
	紙本登錄紙本送件，紙本送交地政事務所，由承辦登錄申報，取得A3(買賣)或B3(預售)或C3(租賃)申報書序號。		

01.實價登錄申報實務

租賃實價登錄之類別及內容

■ 交易標的

建物門牌、不動產標示、承租人、租賃筆棟數

■ 價格資訊

不動產租金總額、車位個數、車位租金總額及其他經中央主管機關公告之資訊項目

■ 標的資訊

租賃訂約日期、租賃期間、**土地面積**、**建物面積**、使用分區或編定、租賃用途、出租型態、總樓層數、租賃層次、建物現況格局、建物型態、附屬設備、有無管理組織、有無管理員、有無電梯、租賃住宅服務、車位類別、**車位面積**、車位所在樓層

15. 不動產租金總額 ① (含車位租金總額)	元/月	16. 車位資訊 ② <input type="checkbox"/> ① 無車位 <input type="checkbox"/> ② 車位___個, <input type="checkbox"/> 單獨計價, 車位租金總額_____元/月 <input type="checkbox"/> 未單獨計算車位租金, 且已含入租金總額
----------------------------	-----	--

17. 有無管理組織	有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>	18. 有無管理員	有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>	19. 有無電梯	有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>
------------	---	-----------	---	----------	---

20. 租賃住宅服務 (居住用始須勾選)	<input type="checkbox"/> 一般包租 <input type="checkbox"/> 一般轉租 <input type="checkbox"/> 一般代管 <input type="checkbox"/> 社會住宅包租轉租 <input type="checkbox"/> 社會住宅代管 <input type="checkbox"/> 無
-------------------------	--

21. 土地標的清冊					
縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	③ 租賃面積 (m ²)	都市 <input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工

22. 建物標的清冊					
縣市	區鄉鎮市	段小段	建號	④ 租賃面積 (m ²)	

23. 車位標的清冊					
序號	車位類別	⑤ 車位租金 (元/月)	租賃面積 (m ²)	車位所在樓層	
	<input type="checkbox"/> ① 坡道平面 <input type="checkbox"/> ② 升降平面 <input type="checkbox"/> ③ 坡道機械 <input type="checkbox"/> ④ 升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤ 塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥ 一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦ 其他:				
	<input type="checkbox"/> ① 坡道平面 <input type="checkbox"/> ② 升降平面 <input type="checkbox"/> ③ 坡道機械 <input type="checkbox"/> ④ 升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤ 塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥ 一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦ 其他:				

24. 備註欄 (無下列情事免填)					
-------------------	--	--	--	--	--

① 承租人: <input type="checkbox"/> 多人共同承租, 共___人	③ 租賃標的: <input type="checkbox"/> 含有多個門牌且未個別計算租金 (請敘明契約所載全部門牌) _____ <input type="checkbox"/> 含增建或未登記建物 <input type="checkbox"/> 租賃建物部分範圍, 且未計入共有部分面積 <input type="checkbox"/> 未租賃車位, 建物登記含有車位面積 <input type="checkbox"/> 租賃期間有約定不同租金 (請敘明個別期間租金約定情形) _____	④ 特殊交易情況、條件: <input type="checkbox"/> 親友、員工、共有人或其他特殊關係間之租賃 <input type="checkbox"/> 急出租/急承租 <input type="checkbox"/> 受債權債務關係影響之租賃 <input type="checkbox"/> 有民情風俗因素之租賃 ⑤ 其他: <input type="checkbox"/> 續租案件 <input type="checkbox"/> 含營業設備 <input type="checkbox"/> 外牆作為廣告使用 <input type="checkbox"/> 屋頂(突出物)作為基地台或廣告使用 <input type="checkbox"/> 其他 (請敘明) _____
② 租金: <input type="checkbox"/> 含稅 (限非居住用或混用勾選) <input type="checkbox"/> 含下列其他衍生費用: <input type="checkbox"/> 管理費 <input type="checkbox"/> 水費 <input type="checkbox"/> 電費 <input type="checkbox"/> 瓦斯費 <input type="checkbox"/> 網路費 <input type="checkbox"/> 其他 (請敘明) _____		

15. 不動產租金總額
16. 車位個數、車位租金總額
21. 土地租賃面積
22. 建物租賃面積
23. 車位租金、車位租賃面積

如申報不實逕予裁罰

買賣案件常見錯誤態樣

以下這些
不要犯

交易日期填載錯誤

- ✗ 誤填為契約公證日期
- ✗ 誤填為租賃契約起租日
- ✗ 誤填為承租人入住日



錯誤態樣

依不動產租賃契約或住宅轉租契約簽訂
契約之日期填載。



租賃案件常見錯誤態樣

以下這些
不要犯

逾期申報

- × 逾期末申報
- × 系統操作不完全
- × C2紙本未於30日內送達地所



錯誤態樣

自簽約日起30日內(含簽約當日)申報
登錄完成後，應產製申報書並確認申
報書序號，申報書序號開頭為C2者，
應再送紙本至地所



租賃案件常見錯誤態樣

以下這些
不要犯

應申報未申報、免申報卻申報

- ✗ 未透過不動產經紀業居間案件
- ✗ 向房東租賃之包租案件



錯誤態樣

應申報案件：

不動產經紀業居間成交之租賃案件

包租業之租賃住宅轉租案件



買賣案件常見錯誤態樣

以下這些
不要犯

租賃總價填載錯誤

- ✗ 房地租金總額應含車位租金，卻誤將其扣除
- ✗ 數字登打誤植，多填、少填一個零或中間多打一位數



錯誤態樣

6. 租金資訊

✗ 不動產租金總額(含車位租金總額)：

請輸入房地租金總額 元/月



租賃案件常見錯誤態樣

以下這些
不要犯

建物標的清冊-面積申報錯誤

- ✗ 租賃含車位:建物面積**誤**扣車位面積
- ✗ 租賃不含車位:建物面積**未**扣車位面積
- ✗ 誤以坪為單位申報面積欄位



錯誤態樣

- ✓ 租賃範圍如有車位，建物面積需含車位之合計面積(反之則應扣除)
- ✓ 整戶租賃得使用載入共有部分建號功能



- 單獨計價， 車位租金總額 請輸入車位租金總額 元/月
- 未單獨計算車位租金，且已含入租金總額

▶ 自動登出倒數599秒

▶ 預售屋資訊及買賣定型
化契約備查

▶ 預售屋成交資訊申報

▶ 租賃成交資訊申報

▶ 買賣成交資訊申報

▶ 預售屋成交案件解約申
報

▶ 登出

7.土地標的清冊 ⓘ

刪除	※段小段	※地號	※租賃面積(m ²)	都市土地使用分區

8.建物標的清冊 ⓘ

刪除	※段小段	※建號	※租賃面積(m ²)
<input type="checkbox"/>	南區-水交社段 ▼	00756-000	67.46
<input type="checkbox"/>	南區-水交社段 ▼	00772-000	176.54
<input type="checkbox"/>	南區-水交社段 ▼	00776-000	15.4

9.車位標的清冊 ⓘ

刪除	※車位類別	車位租金(元/月)	租賃面積(m ²)	※車位所在樓層

租賃案件常見錯誤態樣

以下這些
不要犯



建物標的清冊-面積申報錯誤

全棟(戶)租賃：

- ✗ 共有部分建號及面積漏未填載
- ✗ 共有部分面積加總報在主建物



錯誤態樣

租賃全棟(戶)建物者，建物標示資訊依租賃標的建物登記(簿)謄本所載相關資訊予以填載，區分所有建物應填載專有部分及共有部分建號，且應分別填列



租賃案件常見錯誤態樣

以下這些
不要犯



建物標的清冊-面積申報錯誤

部分租賃：

✗ 未依契約書租賃範圍面積填載



分層出租、分租套(雅)房、分租店舖等情形，其租賃面積應依不動產租賃契約或住宅轉租契約所載建物租賃範圍之面積填載



租賃案件常見錯誤態樣

以下這些
不要犯



建物標的清冊-面積申報錯誤

租賃含未登記建物：

✗ 將未登記建物面積合併計算申報



租賃含已登記建物及未登記建物時，
未登記部分之面積，勿計入建物面積
申報欄位，並於24.備註欄③註明



租賃案件常見錯誤態樣

以下這些
不要犯

交易車位漏報資訊

- ✗ 契約有交易車位，漏未申報
- ✗ 交易標的填載車位數量為1，車位清冊未填載任何資訊
- ✗ 未勾選車位計價方式



錯誤態樣

- ✓ 車位數量、車位交易總價、車位標的清冊應一併檢視
- ✓ 應確實填車位類別、價格、面積及所在樓層等欄位



租賃案件常見錯誤態樣

以下這些
不要犯

車位資訊勾選錯誤

✗ 勾選【車位單獨計價】，未填寫車位清冊的價格欄位



錯誤態樣

車位單獨計價 → 車位清冊價格欄位 應填

車位 未 單獨計價 → 車位清冊價格欄位 免填



租賃案件常見錯誤態樣

以下這些
不要犯



租賃層次申報錯誤

- ✗ 租賃複數樓層，僅勾選部分樓層
- ✗ 總樓層與租賃層數錯置



租賃層次：

見其他登記事項



一層、二層、三層

租賃層次複選

整棟租賃



租賃案件常見錯誤態樣



- ✗ 申報代理人誤填「公司名稱」
- ✗ 承租人姓名填「承租人不願透露」
- ✗ 門牌縣市與行政區重複填寫

建物門牌：

請選擇



請選擇



請依實際位置填載建物門牌或街路名稱

- ✗ 租賃未登記建物，誤申報建物筆棟數

(未登記建物資訊請填寫於備註欄)

租賃案件常見錯誤態樣



- × 商業使用建物型態應申報「店鋪」
- × 建物設有電梯，申報無電梯
- × 設有管理組織，申報無管理組織
- × 應避免填寫人名、統編、案號等個資

租賃案件常見錯誤態樣



應加註**重要交易資訊**：

- ✓ 分年分期租金支付情況
- ✓ 社會住宅案件及其租金情形
- ✓ 租賃含未登記建物
- ✓ 裝潢期租金計算方式

租賃專題1-憑證登錄線上申報

線上申報序號開頭為C2

Q：使用憑證申報但申報書序號開頭卻為C2？

- ✓ 憑證會因登入時間過長或未從首頁登入而登出，請申報完成時務必確認申報書序號開頭是否為C1，請簽章欄位是否出現「已驗證」。
- ✓ 如申報後發現為C2，須重新登入憑證並重新申報(C1)，或於申報期間內將核章後之C2紙本申報書送達地政事務所。

租賃專題2-未登記建物交易

未登記建物申報方式1

Q：租賃案件包含未登記建物，如何辦理實價登錄？

- ✓ 租賃僅地上建物（建物全部未登記）：因建物未辦保存登記，無建號可報，免予申報。
- ✓ 租賃土地及建物（建物部分未登記）：申報已登記土地或建物應有部分資訊，未登記建物資訊應於「備註欄」註記（含增建或頂樓加蓋及其面積等資訊）。

租賃專題2-未登記建物交易

未登記建物申報方式2

Q：租賃案件包含未登記建物，如何辦理實價登錄？

✓ 租賃土地及建物（建物全部未登記）：

仲 ➤ 如**不動產仲介經紀業**：申報時請選擇「土地」為申報樣態，並於備註欄註記交易含未登記建物，並應就契約總價予以申報。

租 ➤ **租賃住宅服務業**：考量租服業轉租標的應為房屋，非純素地，故目前系統無須申報。

租賃專題2-未登記建物交易

未登記建物申報方式3

Q：租賃案件包含未登記建物，總樓層如何填寫？

- ✓ 應按登記簿內容填載，例如頂樓增建為5層，仍應依登記簿之登記內容總樓層數為4層，並於備註欄備註含增建或未辦保存登記建物。

租賃專題3-建物資訊申報1

多門牌申報方式

Q：租賃案件包含多個門牌，如何申報？

- ✓ 填建物面積最大的門牌
- ✓ 面積相同，填門牌號碼較小的門牌
- ✓ 其餘門牌號碼請填載於24.備註欄

租賃專題3-建物資訊申報2

10.租賃建物現況格局申報方式

Q：租賃標的現況格局如何申報？

- ✓ 租賃建物全部者（整棟(戶)、獨立套房），依「簽約當時」同一門牌建物內之實際現況填載。
- ✓ 租賃建物部分者（分層、分租雅房、分租套房），就「該門牌建物內」實際現況格局填載。

租賃專題4-租金總額申報

契約租金含其他費用如何申報

Q：租賃總額含其他費用，應如何申報？

- ✓ 不動產租金總額係為土地租金總額、建物租金總額及車位租金總額之總計。
- ✓ 不包含管理費、水電費、瓦斯費、網路費等其他租賃不動產衍生相關費用
- ✓ 但如上開相關費用於契約未載明金額致無法於租金總額扣除者，應於24.備註欄②註明。

第三條 租金的約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同) 1萬 元整，每期應繳納 個月租金，並於 每月 日 每期 前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

(四)瓦斯費：

- 由出租人負擔。
 由承租人負擔。
 其他： 。

(五)網路費：

- 由出租人負擔。

第五條 租賃期間相關費用之約定

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，

(一)管理費：

- 由出租人負擔。
 由承租人負擔。

租賃住宅每月 元整。

停車位每月 元整。

租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本租賃契約終止時，出租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限，由承租人就減少後之金額。

- 其他： 。

(二)水費：

- 由出租人負擔。
 由承租人負擔。
 其他： 。

(三)電費：

- 由出租人負擔。
 由承租人負擔。(備註：如為分租房間且計費者，依夏月每度 元整，非夏月每度 元整，超過台灣電力股份有限公司所定當月用額。)
 其他： 。

本契約有關稅費，依下列約定辦理：

(一)租賃住宅之房屋稅、地價稅由出租人負擔。

租賃相關費用均由「承租人」負擔者
 15.不動產租金總額=1萬

15.不動產租金總額 (含車位租金總額)	1萬 元/月
-------------------------	--------

24.備註欄(無下列情事免填)

①承租人：
 多人共同承租，共 人

②租金：
 含稅(限非居住用或混用勾選)
 含下列其他衍生費用：
 管理費 水費 電費
 瓦斯費 網路費
 其他(請敘明)

第三條 租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同) 1萬 元整, 每期應繳納 個

月租金, 並於 每月 日 每期 前支付, 不得藉任何理由拖延或拒絕; 出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要

(四) 瓦斯費:

由出租人負擔。

由承租人負擔。

第五條 租賃期間相關費用之約定

租賃期間, 使用租賃住宅所

(一) 管理費:

由出租人負擔。

由承租人負擔。

租賃住宅每月 元整。

停車位每月 元整。

租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由, 致本

人就增加部分之金額, 以負擔百分之十為

承租人負擔減少後之金額。

其他: 。

(二) 水費:

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他: 。

(三) 電費:

由出租人負擔。

由承租人負擔。(備註: 如為分租房間且計費者, 依夏月每度 元整, 非夏月每度超過台灣電力股份有限公司所定當月用額。)

其他: 。

月租金1萬元(含管理費及水費)

契約記載: 管理費、水費由「出租人」負擔者

15. 不動產租金總額=1萬

第六條 稅費負擔之約定

本契約有關稅費, 依下列約定辦理:

(一) 租賃住宅之房屋稅、地價稅由出租人負擔。

15. 不動產租金總額 (含車位租金總額)	1萬 元/月
--------------------------	--------

24. 備註欄 (無下列情事免填)

① 承租人:
 多人共同承租, 共 人

② 租金:
 含稅 (限非居住用或混用勾選)
 含下列其他衍生費用:
 管理費 水費 電費
 瓦斯費 網路費
 其他 (請敘明)

第三條 租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同) 1萬 元整, 每期應繳納 1 個

(四) 瓦斯費:

由出租人負擔。

由承租人負擔。

月租金, 並於 每月 日 每期 前支付, 不得藉任何理由拖延或拒絕; 出租人

於租賃期間亦不得藉任何理由要求

月租金1萬元(含管理費1千元及水費)

契約記載: 管理費、水費由「出租人」負擔者

15. 不動產租金總額 = 9千 = (1萬 - 1千)

* 扣除的管理費得於24. 備註欄註明

第五條 租賃期間相關費用之約定

租賃期間, 使用租賃住宅所生之

(一) 管理費:

由出租人負擔。

由承租人負擔。

租賃住宅每月 1千 元整。

停車位每月 元整。

租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由

人就增加部分之金額, 以負擔百分

承租人負擔減少後之金額。

其他: 。

(二) 水費:

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他: 。

(三) 電費:

由出租人負擔。

由承租人負擔。(備註: 如為分租

計費者, 依夏月每月 元整, 非

超過台灣電力股份有限公司所定

額。)

其他: 。

(一) 租賃住宅之房屋稅、地價稅由出租人負擔

其公

15. 不動產租金總額
(含車位租金總額)

9千 元/月

24. 備註欄 (無下列情事免填)

① 承租人:

多人共同承租, 共 人

② 租金:

含稅 (限非居住用或混用勾選)

含下列其他衍生費用:

管理費 水費 電費

瓦斯費 網路費

其他 (請敘明)

⑤ 其他:

續租案件 含營業設備 外牆作為廣告使用

屋頂(突出物)作為基地台或廣告使用

其他 (請敘明) 管理費1千元

違反租賃實價登錄事件

違規事項	裁罰金額
逾期申報	處 1萬~5萬 ，按次處罰
租金總額或車位租金、車位個數誤植	
租賃土地、建物或車位面積誤植	
漏未申報租賃車位清冊	
價格資訊以外不實	限改未改，6千~3萬元，按次處罰



感謝聆聽