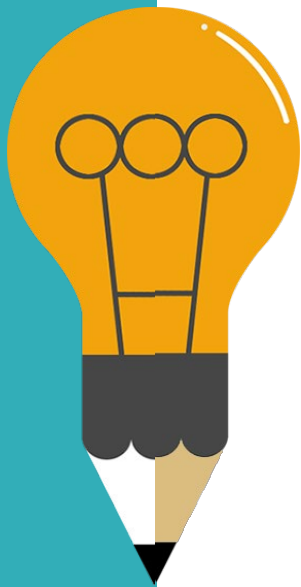




不動產從業人員 113年第1次教育訓練

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



01

實價登錄概述與新制重點

02

買賣常見錯誤態樣與申報實務

03

預售常見錯誤態樣與申報實務

1

實價登錄概述與新制重點




01.實價登錄概述

實價登錄制度演化回顧



01.實價登錄概述

申報方式與申報書序號?!

申報方式	買賣案件 (A)	預售案件 (B)	租賃案件 (C)
	-	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.實價登錄概述

買賣實價登錄之類別及內容

■ 交易標的

登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數

■ 價格資訊

交易總價、車位個數、車位總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目（裝潢、傢俱設備、增值稅、仲介、地政士服務費等）

■ 標的資訊

交易日期、土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局、有無管理組織、有無電梯、車位類別、車位面積、車位所在樓層

01.實價登錄概述

預售實價登錄之類別及內容

■ 交易標的

不動產標示、編號、筆棟數、建案名稱、買受人名稱、起造人名稱、建造執照核發日期及字號

■ 價格資訊

不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位交易總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目（裝潢、傢俱設備及其他非屬預售屋價格之費用）

■ 標的資訊

交易日期、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、總樓層數、交易層次、主要建材、主要用途、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層

01.實價登錄概述

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

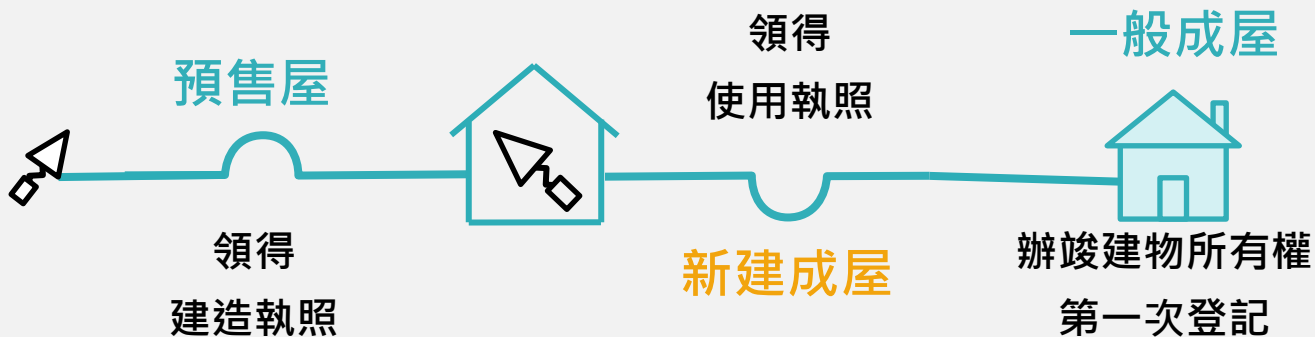
新制重點1-預售屋解約要申報

新制變動簡單說

契約簽訂日起30日內實價登錄

舊

契約增補/讓與/解約無須申報



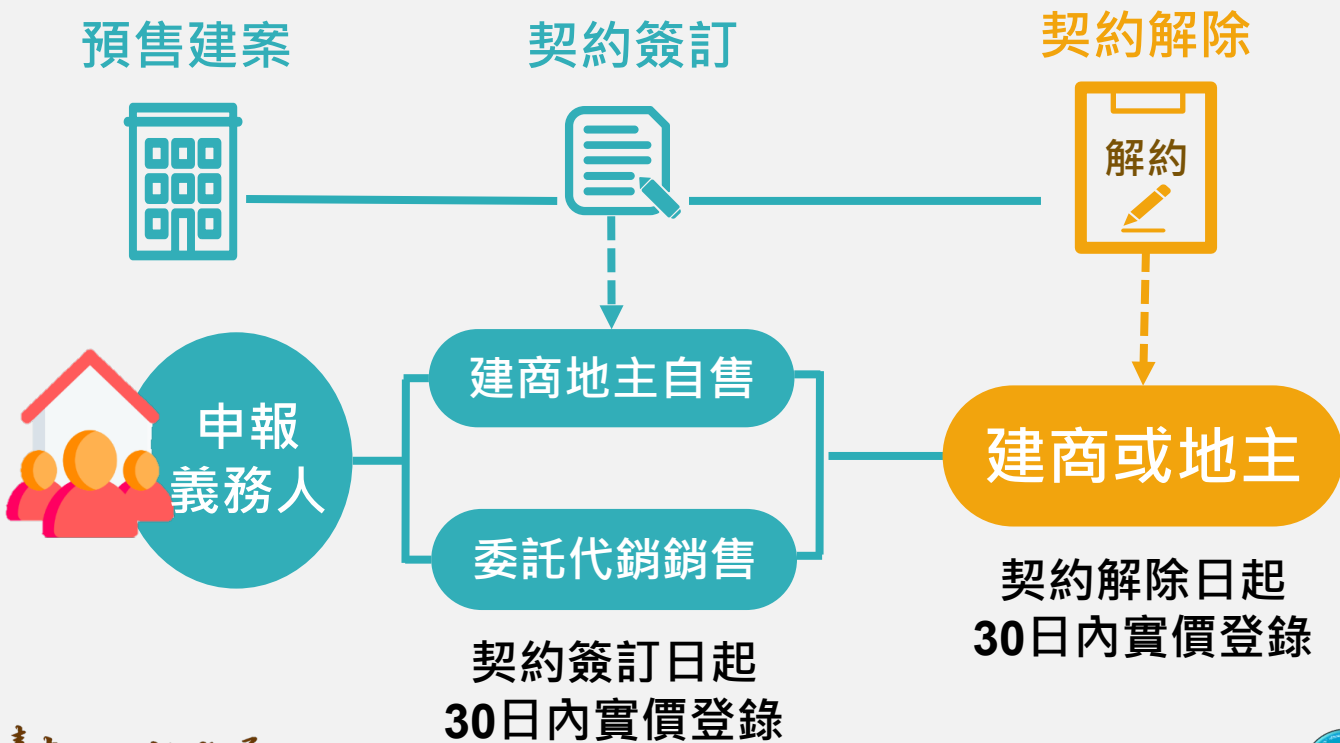
契約簽訂日起30日內實價登錄

新

契約解約須申報

新制重點1-預售屋解約要申報

誰是申報義務人



新制重點1-預售屋解約要申報

那些解約情況應申報實價登錄



解除契約訂新約

- 1.更換戶型--原為A2更換為A3
- 2.更換樓層--原為10F更換為8F
- 3.因故協議解約
- 4.立約一方違反契約規定

契約讓與或者轉售則免解除契約

新制重點1-預售屋解約要申報

預售屋解約案件申報登錄方式

■ 憑證登錄、線上申報(H1)：

由申報人至申報網使用工商憑證（如建築業）或自然人憑證（如地主個人）驗證身分，並登錄應填載內容、產製申報書序號，線上送件後即可完成申報。

■ 線上登錄、紙本送件(H2)：

如無憑證者，亦得透過申報網完成登錄後產製申報書序號，印製申報書紙本，由申報人（及代理人）簽章確認後，送受理申報登錄機關收件。

預售屋解約案件申報登錄作業

1.基本資料

2.申報人

3.申報代理人(受申報人委託)

4.原買受人

5.原交易標的

6.解約資訊

不動產預售屋成交案件查詢

原申報書序號：原買受人統一編號：

原申報書序號：如原預售屋買賣案件成交資訊經撤銷或更正後重新申報登錄者，應填載重新申報之申報書序號。若因輸入資訊有誤或需取得原預售屋買賣案件申報登錄資訊者，請洽原委託代銷之不動產經紀業，或檢具委託代銷契約或建造執照等足資證明為銷售預售屋者之文件，向原受理（或管轄）機關查詢。

匯入

回首頁

※名稱：※統一編號：※聯絡電話：※通訊地址：

輔助輸入

3.申報代理人(受申報人委託) 1

產製申報書

匯出檔案

重新填寫

不動產成交案件實際資訊申報書(解除預售屋買賣契約)

第一聯：申報聯 申報人持向地政機關申報(憑證申報者免繳交第一聯)。
 第二聯：收執聯 申報人於申報時併同申報聯交由地政機關核章後作為申報憑證。(憑證申報者第二聯請自行留存)

申報書序號： H1DC1 01

1. 申報人	名稱	OO建設公司		統一編號	83-00000	簽章處 已驗證
	通訊(營業)地址	高雄市左營區		聯絡電話	07-00000000	
2. 申報代理人	委任關係	<input checked="" type="checkbox"/> ① 本解除預售屋買賣契約案件委託(鄭...)代理申報登錄資訊, 及自申報收件日起 1 個月內之更正申報作業 <input type="checkbox"/> ② 本解除預售屋買賣契約案件之申報登錄委託()代理(另附委託書)		統一編號	R2	簽章處
	通訊地址	臺南市中西區		聯絡電話	06-20000000	
3. 原申報書序號	B1DC1 002	4. 原買受人統一編號	S2	5. 原買受人姓名/名稱	劉	
6. 原建案名稱		7. 建物坐落行政區域	臺南市東區	8. 原交易標的編號	E 棟 2 號	
9. 原交易日期	112年10月13日	10. 解約日期	112年10月23日			
11. 解約情形	<input checked="" type="checkbox"/> 全部解約 <input type="checkbox"/> 部分解約 <input type="checkbox"/> 解除買賣建物 戶(棟), 原契約之標的編號: <input type="checkbox"/> 解除買賣專有停車位 個; <input type="checkbox"/> 解除買賣基地權利 筆。					
12. 備註						

新制重點1-預售屋解約要申報

違反規定裁處罰鍰



違規事項	裁罰金額
未依限申報	按戶(棟)處3萬~15萬，按次處罰
解約資訊不實	處罰2次不改，按戶(棟)處30萬~100萬，按次處罰
解約以外 資訊不實	限改未改，6千~3萬元，按次處罰

新制重點1-預售屋解約要申報

預售屋部分解約仍應申報

Q：同一個預售屋成交契約及申報案包含4個標的，於完成申報後，其中一個標的不買了，須申報解約？

- ✓ 一次購買多戶預售屋，雖然是以1件預售屋買賣案件辦理實價登錄，但不論哪一戶不買，在民法上仍屬解除契約，仍應申報解約。
- ✓ 應於解約情形欄勾選「部分解約」及填載「解約情形」欄。

新制重點1-預售屋解約要申報

預售屋解約日期認定方式

Q：解除案件申報登錄之解約日期認定方式？

- ✓ 請填載解除預售屋買賣契約證明文件之日期（如協議書）。
- ✓ 如無書面證明文件者，請填載雙方合意解約之日期。

新制重點1-預售屋解約要申報

預售屋簽約後申報期間解約（兩件都要申報）

Q：預售屋買賣案件申報期間即解約（如於1月1日簽約，於1月2日解約），須否申報預售屋買賣案件及解約案件？

- ✓ 仍應依規定申報預售屋買賣案件及解約案件。不論由銷售預售屋者（如建商）自售者，或委託代銷業成交者，應先辦理預售屋買賣案件申報登錄送件取得申報書序號後，再由銷售預售屋者接續辦理解約申報。

新制重點1-預售屋解約要申報

所有權移轉登記後解約無須申報實價登錄

Q：預售屋興建完成，辦竣建物所有權移轉登記予買受人所有後解約，是否應申報解約？

- ✓ 預售屋興建完成、辦竣所有權移轉登記予買受人所有後，該買賣契約已完成履約，無須申報預售屋解約。
- ✓ 嗣後有解約情形，屬另一移轉（買賣）行為，應循已登記不動產之買賣案件辦理申報登錄。
- ✓ 於買賣案件申報登錄時，交易價格欄位填載0，並於備註欄勾選⑤「特殊交易情況、條件」之「雙方合意（法院判決）解除契約」。

新制重點2-包租業轉租案件申報



住宅租賃契約-全面適用消保法



一般轉租：承租房東住宅後轉租予房客

社會住宅包租、轉租：承租社會住宅後轉租予房客

新制重點2-包租業者轉租案件也申報

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2-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

重點3-檢舉獎勵機制

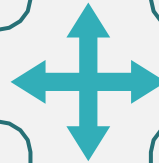


實價登錄
逾期或不實申報

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

03. 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

03. 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

買賣案件常見錯誤態樣



交易日期填載錯誤

- ✗ 誤填為契約審閱期之攜回日
- ✗ 誤填公契登記原因發生日期
- ✗ 誤填買賣移轉登記送件日期



交易日期指簽訂買賣書面契約之日期。
如未簽訂買賣書面契約，依雙方合意成
立契約之日填載。



買賣案件常見錯誤態樣



交易總價填載錯誤

✗ 數字登打誤植，多填、少填一個零或中間多打一位數



申報巨額價金，應確實檢視填載數字，
並檢視下方國字。



5.建物資料

建物格局： 房 廳 衛 無隔間

有無管理組織： 有 無

有無電梯：

6.價格資訊

交易總價為價格資訊，如申報不實將逕予裁罰，請依契約內容核實申報。另申報不實將涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪。

※不動產交易總價： 元
(含車位價格)
125萬6,000元

7.車位資訊

車位資訊之「車位個數」、「車位總價」及車位清冊之「車位價格」為價格資訊，如申報不實將逕予裁罰，請依契約內容核實申報。另申報不實將涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪。

※有無車位： 無車位 有車位，車位 個

- 單獨計價，車位交易總價 元
- 未單獨計價，且已含入交易總價

8.車位清冊(無車位交易者本欄免填；車位價格、車位面積無法拆分計算者，該欄位免填)

選取	序號	※車位類別	車位價格(元)	車位面積(m ²)
----	----	-------	---------	-----------------------

9.備註欄(無下列情事者免填)請避免填寫個人資料

買賣案件常見錯誤態樣



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
- ✗ 未勾選車位計價方式



車位數量、車位交易總價、車位標的清冊應一併檢視。

填載車位清冊中車位類別、價格、面積及所在樓層等欄位



買賣案件常見錯誤態樣



車位資訊勾選錯誤

- ✗ 【車位單獨計價】
未填寫車位清冊價格欄位



車位單獨計價 → 車位清冊應填寫車位價格

車位未單獨計價 → 車位清冊價格欄位免填



買賣案件常見錯誤態樣



車位面積及資訊填寫錯誤

- ✗ 登記(簿)謄本有標示停車空間、車位編號等資訊，卻未申報車位



依登記(簿)謄本所載車位面積申報。

依契約所載交易車位資訊申報。



買賣案件常見錯誤態樣



- × 建物設有電梯，申報無電梯
- × 設有管理組織，申報無管理組織
- × 交易標的種類**土地**，申報格局、管理組織、有無電梯等建物資訊
- × 預售屋交易後之所有權移轉登記，**未**填寫預售屋申報書序號
- × 稅賦需求拆算土地建物價格**免**申報
- × 備註欄應避免填寫人名、統編、案號等個資

買賣案件常見錯誤態樣



✗ 協議價購案件→未備註

✗ 政府機關標讓售案件→未備註

應加註重要交易資訊：

✓ 交易含露臺，應申報露台面積

✓ 車位內含專有部分(或位於法定空地)

✓ 預售交易後有契變、讓渡、權利移轉
詳細情形

✓ 交易含地上物

(農作物、未登記建物及其價金)

買賣專題1-預售後買賣登記前之變更

預售屋轉讓、讓渡、轉售怎麼申報

Q：預售屋買賣案件完成申報登錄後，買受人又轉售予第三人（轉讓、讓渡、轉售），是否需再辦理預售屋買賣案件申報登錄？

- ✓ 預售屋買賣案件已完成申報登錄後，買受人將契約讓渡予第三人，原已申報登錄成交案件資訊不用撤銷，該讓渡契約也不用再辦理預售屋成交案件資訊申報登錄。

買賣專題1-預售後買賣登記前之變更

預售屋轉讓、讓渡、轉售怎麼申報

- ✓ 該類案件在交屋辦理(成屋)買賣移轉登記併同申報時，應依「預售屋買賣契約成交價格」申報，並勾選備註欄⑨「預售屋、或土地及建物分件登記案件」及填寫「預售屋申報書序號」。另應於備註欄⑬「其他」敘明轉售情況及最後一手權利買賣契約之成交價格。

買賣專題1-預售後買賣登記前之變更

預售屋客變、找補怎麼申報

Q：預售屋買賣案件完成申報登錄後，購買標的後續如有價格、面積找補或格局上等異動，要如處理？

- ✓ 申報登錄完成後如因契約、面積、格局上變更，而非屬申報誤漏而須更正情形，請留存該變更佐證資料，以利後續查核；並俟交屋辦理買賣移轉登記時，依實際交易價格、面積及格局申報登錄。

買賣專題2-停車位申報方式

依登記(簿)謄本判斷

項目		車位個數	車位清冊	備註欄
登記 (簿)謄 本	主建物	無須申報	無須申報	得備註車位個數、面積及位置等資訊
	共有部分	應申報	應申報	得備註車位編號
	獨立權狀			
	<u>無法辦理 建物登記 (法定空地)</u>	無須申報	無須申報	得備註車位個數、面積及位置等資訊

車位面積無須申報者，切勿登打「0」。 (空白即可)

買賣專題2-停車位申報

停車空間性質與種類

Q：買賣契約交易內容包含「室外停車位」，車位資訊該如何申報？

- ✓ 應先行判斷室外停車位是否有辦理建物登記，如屬部分位於室內空間，部分位於室外空間，有登記建物面積者，依登記簿所載共有部分車位持分面積申報車位清冊。
- ✓ 如全部位於室外空間，則無須申報車位個數及車位清冊，並請於備註欄加註車位個數、面積及位置等資訊。

買賣專題3-未登記建物交易

未登記建物申報方式 1

Q：買賣案件包含未登記建物，如何辦理實價登錄？

- ✓ 如僅買賣移轉地上未登記建物，因無須辦理所有權移轉登記，故非屬辦理實價登錄作業之範疇。
- ✓ 買賣土地及其地上未登記建物（建物未辦理所有權第一次登記，無建號可申報登錄）辦理申報登錄時請選擇「土地」為申報樣態，並請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。

買賣專題3-未登記建物交易

未登記建物申報方式 2

Q：買賣案件包含未登記建物，如何辦理實價登錄？

- ✓ 如買賣土地及建物（部分為未登記建物），於申報登錄時就已登記建物或土地應有部分填報相關資訊，其中未登記建物資訊應於申報書「備註欄」註記（含增建或頂樓加蓋及其面積等資訊）。

違反買賣實價登錄事件

違規事項	裁罰金額
交易總價誤植	按戶(棟)處 3萬~15萬 ， 按次處罰
漏未申報車位個數	
車位價格不實	限期改正，經處罰2次不改，按戶(棟)處30萬~100萬，按次處罰
漏未申報其他經中央主管機關公告之資訊項目	
價格資訊以外不實	限改未改，6千~3萬元，按次處罰

預售案件常見錯誤態樣



逾期申報

- × 逾期末申報
- × 系統操作不完全
- × B2紙本未於30日內送達地所



簽訂契約之日起30日內申報登錄完成
後，應產製申報書並確認申報書序號，
申報書序號開頭為B2者，應再送紙本
至地所



預售案件常見錯誤態樣



建物清冊申報錯誤

- ✗ 建物清冊之共有部分面積欄位，未加計車位面積
- ✗ 誤以坪為單位申報面積欄位



共有部分面積應加計車位面積
(除例外情形：法定空地停車位)



預售案件常見錯誤態樣



土地清冊申報錯誤

- ✗ 土地清冊之土地面積欄位，與土地登記（簿）謄本標示面積不符
- ✗ 誤以坪為單位申報面積欄位



土地清冊應逐筆填載地號(非申報代表地號)，依登記(簿)謄本載面積申報，避免錯誤



預售案件常見錯誤態樣



預售屋備查序號欄位錯誤

- × 預售屋備查序號空白
- × 預售屋備查序號誤植為實價登錄序號
- × 預售屋備查序號內容誤植



預售屋備查序號空白需再確認是否為漏填，英文字母開頭應為G、申報內容不應包含「-」，申報字數為15碼



預售案件常見錯誤態樣



- ✗ 商業使用建物型態應申報「店鋪」
 - ✗ 應避免填寫人名、統編、案號等個資
- 應加註重要交易資訊：
- ✓ 交易含露臺，應申報露台面積
 - ✓ 車位內含專有部分(或位於法定空地)

預售案件申報實務



交易標的編號申報方式

- ◆ 交易標的編號包含樓層：
F棟4F-6、__棟F-4F-6號



交易標的編號無須填列移轉樓層

F棟6號、__棟F6號。



預售專題1-預售屋交易後之變更

預售屋客變、找補怎麼申報

Q：預售屋買賣案件完成申報登錄後，購買標的後續如有價格、面積找補或格局上等異動，要如處理？

- ✓ 申報登錄完成後如因契約、面積、格局上變更，而非屬申報誤漏而須更正情形，請留存該變更佐證資料，以利後續查核；並俟交屋辦理買賣移轉登記時，依實際交易價格、面積及格局申報登錄。

預售專題2-土地清冊申報方式

土地面積/權利範圍怎麼申報

Q：預售屋買賣案件交易多筆土地，未來預計要辦理土地合併（或交易土地未來預計辦理土地分割），其土地面積與權利範圍？

- ✓ 土地面積：依照預售屋買賣契約書簽約當時，土地登記(簿)謄本所載土地標示資訊，簽訂契約並申報實價登錄。（權利範圍則依契約書所載申報。）
- ✓ 土地之移轉面積由系統自動計算，使用憑證登錄線上申報(B1)或線上登錄紙本送件(B2)之申報人得免填該項欄位。

預售專題3-停車位申報方式

車位清冊面積欄位申報方式

項目		車位個數	車位清冊	車位清冊面積	備註欄
未來登記方式	主建物	應申報	應申報	無須申報	得備註車位面積及位置等資訊
	共有部分	應申報	應申報	應申報	得備註車位編號
	獨立權狀	應申報	應申報	應申報	
	無法辦理建物登記(法定空地)	應申報	應申報	無須申報	得備註車位面積及位置等資訊

車位面積無須申報者，切勿登打「0」。(空白即可)

違反預售實價登錄事件

違規事項	裁罰金額
逾期申報	按戶(棟)處 3萬~15萬 ， 按次處罰 限期改正經處罰2次不改，按戶 (棟)處30萬~100萬，按次處罰
土地、建物或車位 交易價格或總價誤植	
土地、建物或車位 面積誤植	
漏未申報車位清冊	
漏未申報其他經中央主管 機關公告之資訊項目	
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