



# 不動產成交案件常見錯誤態

地政司 何圳達科長

# 大綱

- 前言
- 常見錯誤樣態
- 特殊案件申報方式

# 前言

104年10月5日 自由時報

## 金門套房每坪93.6萬？實價網又出包

換算真正單價近26萬元

房仲：最離譜實價錯誤

〔記者徐義平／台北報導〕有沒有搞錯！金門套房鑲金磚，每坪實價竟接近百萬，直追北市大安區套房行情？根據內政部實價網最新實價資訊，六月揭露的數十筆金門縣金湖鎮市港重劃區套房，其中每坪最貴單價竟高達九十三·六萬元，有民眾不禁質疑，難道投資客也到外島炒房，導致金門房價飆漲？

但經仔細比對，同批揭露的數十筆資訊中，每坪最便宜的單價僅約十二·二萬元，和最貴的九十三·六萬元差了近七倍；而該筆天價套房的實際總價為四一五萬元，坪數十六·〇四坪，換算每坪「真正」的單價應為二十五·八七萬元，根本不是登錄的九十三·六萬元。

房仲業者指出，該筆幾乎可以推斷是最離譜的實價錯誤，應是作業或登錄出錯所造成的疏失，金門縣地政局應該立即改正，避免造成民眾誤會。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，遇到實價特殊案例，也就是價格特別高或特別低的資訊，建議可以採取「掐頭去尾」、「異中求同」的方式，跳過不要參考，避免被一些還需要加工解讀的實價資料誤導。

參考實價 應排除過高、過低個案

「掐頭去尾」是指排除單價過高與過低的個案，盡量參考房價密集成交的價格帶；

「異中求同」則是因每間房子條件都不一樣，比價時，宜盡量找條件與成交時間類似的個案比較，例如同一面向、格局與成交時間接近等。

104年8月5日 自由時報

## 竹北1坪113萬？烏龍實價錯2年

行情直追北市一品大廈

〔記者徐義平／台北報導〕高掛在內政部實價網長達兩年的新竹區域天價建案，竟是一場烏龍！根據實價網揭露，新竹縣竹北市文信路上出現每坪達一一三．三萬元的實價紀錄，直追台北市名宅「一品大廈」行情；該案建商昌禾建設坦言，實價網上的揭露價格與坪數的確有問題，會請相關人員再去了解。住展雜誌企研室經理何世昌推測，應是「價格」與「坪數」兩欄數字錯置的烏龍結果。

內政部實價網上，竹北市文信路建案「昌禾居美」竟揭露每坪113.3萬元的實價紀錄，經查證應是價格與坪數互相錯置的烏龍天價事件。

根據實價網揭露資訊，該建案共有十六筆揭露資訊，交易時間最早一筆是二〇一一年十月，最晚一筆是二〇一三年六月，每坪揭露「實價」達五十四．八二到一一三．二六萬元，建物規劃為地上十四層，揭露「坪數」為十五．二二到卅．四一坪。其中十一筆格局可規劃三房兩廳三衛、四筆規劃成三房兩廳兩衛，另一筆未揭露格局。

推測是價格與坪數錯置

但僅十五．二二坪竟可規劃三房兩廳兩衛格局，讓不少房產業界驚呼相當神奇。何世昌研判，以該建案位在文信路上，周邊行情多在二字頭，每坪揭露實價竟超過五十萬元，甚至上百萬元，推測應該是誤植造成。

對照住展雜誌登載資訊，該建案是二〇一一年預售的「昌禾居美」，基地約五一〇坪，是地上十四層、地下三層住宅大樓，規劃四十五戶住家、兩戶店面，坪數規劃四十到七十七坪，每坪開價廿五萬元。何世昌說，兩相對照下，可能是代書登錄時將「價格」與「坪數」錯置，這筆烏龍實價超過兩年未修正。

建商坦言：的確有問題

昌禾建設副總張建銘坦言，該揭露資訊的確是「昌禾居美」，實價網揭露價格與坪數的確有問題，尚不清楚哪裡出問題，會請相關人員再去了解。

住商不動產桃竹苗區執行副理陸毅棋說，目前竹北新案多開價在四十萬元上下，成交也不過卅萬餘元，這筆揭露資訊偏離市場行情過多，根本不具參考性；實價上路以來，不時有這類登載錯誤情事發生，民眾需要多比較周邊行情，才能掌握正確資訊。

## • 40萬買2個電影院座位 包含土地與建物持分

- 104.10.5聯合晚報
- 最新實價登錄資訊揭露「40萬元買兩個電影院座位」的奇特交易，今年4月台北市總督戲院成交兩個電影院座位，包含土地與建物持分，一個電影院座位要價20萬。
- 不動產實價登錄在2012年8月上路後，為提高揭露率，內政部自今年2月起，針對以往排除揭露的特殊交易資訊，如親戚朋友間買賣、增建加蓋等，也開放民眾查詢閱覽，但在備註欄上特別註明，民眾只點一下交易明細，即可看到細部資料。
- 兩年前也有人買賣 漲幅高達33%

# 常見錯誤樣態

# 常見錯誤態樣一覽表

項目	細項及說明	
買賣	不動產買賣成交案件實際資訊申報登錄疑涉不實樣態	
	價格部份	申報總價與契約總價不符
		申報總價與契約總價相符，但未依契約分別登錄土地及建物價格
		申報總價與契約總價誤列其他費用，主動申請撤銷原申報並重新辦理申報
		申報總價與契約總價相符，但未依契約登錄車位價格
	面積部份	土地面積申報錯誤
		主建物面積申報錯誤
		共同使用建物面積未申報、或申報錯誤
		共同使用建物持分申報錯誤
	其它資訊部份	交易日期誤植
		建物型態誤植
		建物段名誤植
租賃	不動產租賃成交案件實際資訊申報登錄疑涉不實樣態	
	價格部份	申報租賃總價與契約總價不符
	面積部份	土地面積申報錯誤
		主建物面積申報錯誤
		共同使用建物面積未申報、或申報錯誤
		共同使用建物持分申報錯誤
	其它資訊部份	租賃日期誤植
		建物型態誤植
預售屋	不動產預售屋成交案件實際資訊申報登錄疑涉不實樣態	
	價格部份	車位總價與契約總價不符
	面積部份	土地面積申報錯誤
		主建物面積申報錯誤
	其它資訊部份	建物坐落誤植
		交易筆棟數誤植



# 1.建物面積申報錯誤

## 蘆洲區00段 00000-000建號

### \*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國101年11月26日 登記原因：地籍圖重測  
建物門牌：蘆洲區〇〇路〇〇號四樓  
建物坐落地號：〇〇段〇〇〇〇-〇〇〇〇地號  
主要用途：住家用  
主要建材：鋼筋混凝土造  
層數：07層 總面積：\*\*\*49.01平方公尺  
層次：四層 層次面積：\*\*\*49.01平方公尺  
建築完成日期：101年5月21日  
附屬建物用途：陽台 面積：\*\*\*\*6.98平方公尺  
雨遮 面積：\*\*\*\*1.32平方公尺

共有部分：〇〇段〇〇〇〇〇-〇〇〇建號231.99平方公尺  
權利範圍：\*\*\*10000分之775

### \*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

登記次序：0003  
登記日期：民國104年6月7日 登記原因：買賣  
原因發生日期：104年5月28日  
所有權人：吳〇〇  
住 址：新北市蘆洲區〇〇路〇〇號  
權利範圍：全部  
權狀字號：104年北重建字第〇〇〇〇〇〇號  
其他登記事項：

『申報建物交易資訊，應將主建物建號及共用部分建號面積分別申報，而非合計申報於同一建號內。』

主建號面積應與附屬建物面積合併計算，與主建號一併申報。

共有部分應按權利範圍，按各獨立建號分別進行申報。

# 1.建物面積申報錯誤

## 不動產買賣成交案件實際資訊申報書

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：

### 交易標的清冊

#### 17. 土地

縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	土地移轉面積 (m <sup>2</sup> ) (申報人得免填)	都市土地使用分區
新北市	蘆洲區	○○段	01**-0000	55.66	674/10000	3.75	<input checked="" type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他
新北市	蘆洲區	○○段	0**9-0000	150.85	674/10000	10.17	<input checked="" type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他
							<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他

#### 18. 建物

縣市	區鄉鎮市	段小段	建號	建物面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	建物移轉面積 (m <sup>2</sup> ) (申報人得免填)
新北市	蘆洲區	○○段	0****-000	57.31	全部 1/1	57.31

#### 車位

序號	車位類別	車位總價 (元)	車位權利持分面積 (m <sup>2</sup> )

附屬建物面積併入主建物建號申報，  
共用部分面積未申報。

# 1.建物面積申報錯誤

內政部地政司  
地政線上申辦系統

案件資料 土地 2 筆, 建物 1 棟(戶), 車位 個  
建物現況格局 3 房 2 廳 2 衛 無隔間 建物型態 06層樓(10層含以下有電梯)

**相關建物所有權清單-請選擇**  
所匯入之資訊僅供申報參考, 仍須以申報人確認並做必要之調整為準

選取	建物段小段	建號	門牌	面積	權利範圍(分子)	權利範圍(分母)
<input checked="" type="checkbox"/>	00段	0****-000	蘆洲區○○路○○號等共用部分	231.99	775	10000
<input checked="" type="checkbox"/>	00段	0****-000	蘆洲區○○路○○號四樓	57.31	1	1

匯入 取消

交易標的清冊-建物  
匯入

如有共有部分建物,請分別簽打共有部分之相關資訊

建物段小段\* 建號\* 面積(平方公尺)\* 權利範圍\* 新增 清除

無資料

車位

匯出XML 回上一步 產生申報書 重填

**善用匯入鍵功能**

## 2.使用分區申報錯誤

### 不動產買賣成交案件實際資訊申報書

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：

交易標的清冊							
17. 土地							
縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	土地移轉面積 (m <sup>2</sup> ) (申報人得免填)	都市土地使用分區
新北市	蘆洲區	○○段	01**0000	55.66	674/10000	3.75	<input checked="" type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他
新北市	蘆洲區	○○段	0**9-0000	150.85	674/10000	10.17	<input checked="" type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他
							<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他
18. 建物							
縣市	區鄉鎮市	段小段	建號	建物面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	建物移轉面積 (m <sup>2</sup> ) (申報人得免填)	
新北市	蘆洲區	○○段	0****-000	57.31	全部 1/1	57.31	
19. 車位							
序號	車位類別		車位總價 (元)		車位權利持分面積 (m <sup>2</sup> )		

都市土地：1.住 2.商 3.工 4.農 5.其他

非都市土地不用填寫

## 2.使用分區申報錯誤

地/建號資料					
交易標的清冊-土地					
匯入					
段小段*	地號*	土地面積(平方公尺)*	權利範圍*	都市土地使用分區*	新增 清除
蘆洲區		3.22	分別共有 1 / 4	5.其他 道路用地	儲存 取消
蘆洲區	0000	3.22	1/4	5.其他 道路用地	維護 刪除

若該交易標的使用分區非屬選單中住、商、工、農，於選擇 **5.其他** 後，應續填寫其使用分區情形，如:道路用地、公園用地、市場用地等。

車位類別*	車位總價	單位權利持分面積(平方公尺)	新增 清除
無資料			

新增交易標的 刪除交易標的

匯出XML 回上一步 產生申報書 重填

### 3. 建物型態申報錯誤

申報書填寫說明：

『成交案件之建物型態應以結構規劃與實際用途綜合考量選擇適合的建物型態：  
例如實際用途為**營業使用**，不論其建築規劃為何，應選擇建物型態為【店面】；  
實際用途為工業使用者，不論其建築規劃為何，應選擇建物型態為【工廠】或【廠辦】。』

交易標的為工業使用廠房，  
但建築規劃為10樓建築華廈，  
應如何選擇「建物型態」？

三重區00段00000-000建號

\*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國102年9月6日 登記原因：地籍圖重測  
建物門牌：三重區重新路五段609巷00號十樓  
建物坐落地號：00段0000-0000地號  
主要用途：工商用  
主要建材：鋼筋混凝土造  
層數：010層 總面積：\*\*\*131.65平方公尺  
層次：十層 層次面積：\*\*\*131.65平方公尺  
建築完成日期：81年5月21日  
附屬建物用途：

共有部分：00段00000-000建號\*3877.46平方公尺  
權利範圍：\*\*\*100000分之10059

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

登記次序：0003  
登記日期：民國104年6月3日 登記原因：買賣  
原因發生日期：104年5月2日  
所有權人：陳00  
住 址：新北市三重區00路00號  
權利範圍：全部  
權狀字號：104年北重建字第000000號  
其他登記事項：

# 3. 建物型態申報錯誤

## 不動產買賣成交案件實際資訊申報書

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：A1FG104\*\*\*\*0006

1. 登記收件年字號：104 年莊重登字 \*\*\*\*\* 號

2. 申報人 ( <input checked="" type="checkbox"/> 地政士 <input type="checkbox"/> 不動產經紀業 <input type="checkbox"/> 權利人 )	姓名/名稱	鄭**	統一編號	F1*****441	簽章處 已驗證	
	地址	新北市樹林區***	聯絡電話			
3. 申報代理人	姓名		統一編號		簽章處 已驗證	
	地址		聯絡電話			
			電子信箱			
4. 權利人 (申報人為權利人者免填)	姓名/名稱	陳**	統一編號	F2*****044	簽章處 已驗證	
	地址	新北市泰山區***	聯絡電話			
			電子信箱			
交易標的	5. 建物門牌	新北市三重區重新路五段 609 巷 ** 號**樓之*				
標的資訊	6. 交易筆棟數	土地 <u>1</u> 筆 建物 <u>1</u> 棟 (戶) 車位 <u>    </u> 個				
	7. 建物現況格局	<u>    </u> 房 <u>    </u> 廳 <u>0</u> 衛 <input checked="" type="checkbox"/> 無隔間				
價格資訊	9. 房地交易總價 (為 10、11、12 加計，無法拆分者下列各欄免填)	16,500,000 元		13. 車位資訊 <input type="checkbox"/> 車位未單獨計價，且已含入交易總價 <input checked="" type="checkbox"/> 無車位交易	14. 交易日期	104 年 02 月 07 日
	10. 土地交易總價	_____ 元			15. 有無管理組織	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	11. 建物交易總價	_____ 元			16. 備註欄	
	12. 車位交易總價	_____ 元				



o6. 華廈(10層含以下有電梯)

# 3. 建物型態申報錯誤

## 不動產買賣成交案件實際資訊申報書

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：A1FG104\*\*\*\*0006

1. 登記收件年字號：104 年莊重登字 \*\*\*\*\* 號

2. 申報人 ( <input checked="" type="checkbox"/> 地政士 <input type="checkbox"/> 不動產經紀業 <input type="checkbox"/> 權利人 )	姓名/名稱	鄭**	統一編號	F1*****441	簽章處 已驗證	
	地址	新北市樹林區***	聯絡電話			
3. 申報代理人	姓名		統一編號		簽章處 已驗證	
	地址		聯絡電話			
			電子信箱			
4. 權利人 (申報人為權利人者免填)	姓名/名稱	陳**	統一編號	F2*****044	簽章處 已驗證	
	地址	新北市泰山區***	聯絡電話			
			電子信箱			
交易標的	5. 建物門牌	新北市三重區重新路五段 609 巷 ** 號**樓之*				
	6. 交易筆棟數	土地 <u>1</u> 筆 建物 <u>1</u> 棟 (戶) 車位 <u>    </u> 個				
標的資訊	7. 建物現況格局	<u>    </u> 房 <u>    </u> 廳 <u>0</u> 衛 <input checked="" type="checkbox"/> 無隔間				
	8. 其他					
價格資訊	9. 房地交易總價 (為 10、11、12 加計，無法拆分者下列各欄免填)	16,500,000 元		13. 車位資訊 <input type="checkbox"/> 車位未單獨計價，且已含入交易總價 <input checked="" type="checkbox"/> 無車位交易	14. 交易日期	104 年 02 月 07 日
	10. 土地交易總價	_____ 元			15. 有無管理組織	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	11. 建物交易總價	_____ 元			16. 備註欄	
	12. 車位交易總價	_____ 元				



o8. 工廠



# 4.交易日期申報錯誤

## 不動產買賣成交案件實際資訊申報書

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：A1FG10405\*\*00\*\*

1. 登記收件年字號：104 年重登字 00\*\*0 號

2. 申報人 ( <input checked="" type="checkbox"/> 地政士 <input type="checkbox"/> 不動產經紀業 <input type="checkbox"/> 權利人 )	姓名/名稱	郝希莉	統一編號	H2*****158	簽章處 已驗證	
	地址	新北市三重區忠孝路 ** 號 2 樓	聯絡電話	0229886336		
3. 申報代理人	姓名		統一編號		簽章處 已驗證	
	地址		聯絡電話			
			電子信箱			
4. 權利人 (申報人為權利人者免填)	姓名/名稱	王小銘	統一編號	P1*****585	簽章處 已驗證	
	地址	新北市蘆洲區集賢路6**號	聯絡電話	0229886336		
			電子信箱			
交易標的	5. 建物門牌	新北市蘆洲區三和路四段**號				
	6. 交易筆棟數	土地 <u>2</u> 筆 建物 <u>1</u> 棟 (戶) 車位 <u>    </u> 個				
標的資訊	7. 建物現況格局	<u>    </u> 房 <u>    </u> 廳 <u>    </u> 衛 <input checked="" type="checkbox"/> 無隔間		公寓		
價格資訊	9. 房地交易總價 (為 10、11、12 加計，無法拆分者下列各欄免填)	53,000,00	誤填寫為登記日期		14. 交易日期	104年06月07日
	10. 土地交易總價	元			<input type="checkbox"/> 車位未單獨計價，且已含入交易總價	15. 有無管理組織
	11. 建物交易總價	元	<input checked="" type="checkbox"/> 無車位交易	16. 備註欄		
	12. 車位交易總價	元				

## 4.交易日期申報錯誤

申報書填寫說明：

『申報之交易日期應按契約訂立時間如實申報，於申報時**注意交易日期應先於或等於原因發生日期**，並避免將登記日期誤填為交易日期。』

登記日期、交易日期與原因發生日期均有不同，應避免將登記日期誤申報為交易日期，導致申報錯誤。

三重區00段00000-000建號

\*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國101年11月26日 登記原因：地籍圖重測  
建物門牌：三重區中正北路00號六樓  
建物坐落地號：00段0000-0000地號  
主要用途：住家用  
主要建材：鋼筋混凝土造  
層數：020層 總面積：\*\*\*133.50平方公尺  
層次：十層 層次面積：\*\*\*133.50平方公尺  
建築完成日期：101年5月21日  
附屬建物用途：陽台 面積：\*\*\*\*8.30平方公尺

共有部分：00段00000-000建號8495.89平方公尺  
權利範圍：\*\*\*100000分之1310

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

登記次序：0003  
登記日期：民國104年6月7日 登記原因：買賣  
原因發生日期：104年5月28日  
所有權人：吳00  
住 址：新北市三重區00路00號  
權利範圍：全部  
權狀字號：104年北重建字第000000號  
其他登記事項：

# 4.交易日期申報錯誤

## 不動產買賣成交案件實際資訊申報書

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：A1FG10405\*\*00\*\*

1. 登記收件年字號：104 年重登字 00\*\*0 號

2. 申報人 ( <input checked="" type="checkbox"/> 地政士 <input type="checkbox"/> 不動產經紀業 <input type="checkbox"/> 權利人 )	姓名/名稱	郝希莉	統一編號	H2*****158	簽章處 已驗證
	地址	新北市三重區忠孝路 ** 號 2 樓	聯絡電話	0229886336	
			電子信箱		
3. 申報代理人	姓名		統一編號		簽章處 已驗證
	地址		聯絡電話		
			電子信箱		
4. 權利人 (申報人為權利人者免填)	姓名/名稱	王小銘	統一編號	P1*****585	簽章處 已驗證
	地址	新北市蘆洲區集賢路6**號	聯絡電話	0229886336	
			電子信箱		
交易標的	5. 建物門牌	新北市蘆洲區三和路四段**號			
	6. 交易筆棟數	土地 <u>2</u> 筆 建物 <u>1</u> 棟 (戶) 車位 <u>    </u> 個			
標的資訊	7. 建物現況格局	<u>    </u> 房 <u>    </u> 廳		公寓	
價格資訊	9. 房地交易總價 (為 10、11、12 計，無法拆分者下列各欄免填)	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>應確實填寫契約所載交易日期</b> </div>		14. 交易日期	104年05月28日
	10. 土地交易總價	_____ 元	<input type="checkbox"/> 車位未單獨計價，且已含入交易總價 <input checked="" type="checkbox"/> 無車位交易	15. 有無管理組織	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
	11. 建物交易總價	_____ 元		16. 備註欄	
	12. 車位交易總價	_____ 元			

## 5.車位面積未填載或計算錯誤

申報書填寫說明：

『交易標的為內含車位之情形，為使交易標的之單價資料更加準確，若車位權利範圍為明確可分拆計算者，請於計算車位面積後進行申報。』

申報交易標的內含車位時，如權利範圍面積可拆分計算時，請計算並填寫車位面積。

三重區00段00000-000建號

\*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國101年11月26日 登記原因：地籍圖重測  
建物門牌：三重區中正北路00號六樓  
建物坐落地號：00段0000-0000地號  
主要用途：住家用  
主要建材：鋼筋混凝土造  
層數：020層 總面積：\*\*\*105.94平方公尺  
層次：十層 層次面積：\*\*\*105.94平方公尺  
建築完成日期：101年5月21日  
附屬建物用途：陽台 面積：\*\*\*20.32平方公尺

共有部分：00段00000-000建號3184.87平方公尺

權利範圍：\*\*\*100000分之3916

共有部分停車位：編號89 00段00000-000建號3184.87平方公尺

權利範圍：\*\*\*100000分之1031

編號90 00段00000-000建號3184.87平方公尺

權利範圍：\*\*\*100000分之1031

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

登記次序：0003  
登記日期：民國104年6月7日 登記原因：買賣  
原因發生日期：104年5月28日  
所有權人：吳00  
住 址：新北市三重區00路00號  
權利範圍：全部  
權狀字號：104年北重建字第000000號  
其他登記事項：

# 5.車位面積未填載或計算錯誤

## 不動產買賣成交案件實際資訊申報書

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：A1FG104\*\*\*\*\*

交易標的清冊							
17. 土地							
縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	土地移轉面積 (m <sup>2</sup> ) (申報人得免填)	都市土地使用分區
新北市	蘆洲區	○○段	1***-0000	1,357.53	388/10000	52.67	<input checked="" type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他
							<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他
18. 建物							
縣市	區鄉鎮市	段小段	建號	建物面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	建物移轉面積 (m <sup>2</sup> ) (申報人得免填)	
新北市	蘆洲區	○○段	13***-000	126.26	全部 1/1	126.26	
新北市	蘆洲區	○○段	13***-000	3,184.87	3916/100000	124.72	
19. 車位							
序號	車位類別		車位總價 (元)		車位權利持分面積 (m <sup>2</sup> )		
01	1. 坡道平面		1,800,000		32.84		
02	1. 坡道平面		1,800,000		32.84		

正確申報方式

# 6.土地面積持分計算錯誤

## 不動產買賣成交案件實際資訊申報書

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：A1FG10407\*\*00\*\*

交易標的清冊							
17. 土地							
縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	土地移轉面積 (m <sup>2</sup> ) (申報人得免填)	都市土地使用分區
新北市	蘆洲區	○○段	0***-0000	313.31	24/700	10.74	<input type="checkbox"/> 住 <input checked="" type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農
新北市	蘆洲區	○○段	0***-0000	192.09	456/10000	8.76	<input type="checkbox"/> 住 <input checked="" type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農
新北市	蘆洲區	○○段	0***-0002	226.38	456/10000	10.32	<input type="checkbox"/> 住 <input checked="" type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農
18. 建物							
縣市	區鄉鎮市	段小段	建號	建物面積 (m <sup>2</sup> )			
19. 車位							
序號	車位類別			車位總價 (元)			



權利範圍  
24/700  
456/10000  
456/10000

登記謄本所載所有權部持分為**合併歷次取得範圍**，並非本次交易內容之部分，為避免登載錯誤，申報時應以登記申請書所載移轉內容申報。

# 6.土地面積持分計算錯誤

## 不動產買賣成交案件實際資訊申報書

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： A1FG10407\*\*00\*\*

交易標的清冊							
17. 土地							
縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	土地移轉面積 (m <sup>2</sup> ) (申報人得免填)	都市土地使用分區
新北市	蘆洲區	〇〇段	0***-0000	313.31	8/700	3.58	<input type="checkbox"/> 住 <input checked="" type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農
新北市	蘆洲區	〇〇段	0***-0000	192.09	152/10000	2.92	<input type="checkbox"/> 住 <input checked="" type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農
新北市	蘆洲區	〇〇段	0***-0002	226.38	152/10000	3.44	<input type="checkbox"/> 住 <input checked="" type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農
18. 建物							
縣市	區鄉鎮市	段小段	建號	建物面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	土地移轉面積 (m <sup>2</sup> ) (申報人得免填)	都市土地使用分區
19. 車位							
序號	車位類別			車位總價 (元)			



權利範圍8/700  
152/10000  
152/10000

登記謄本所載所有權部持分為**合併歷次取得範圍**，並非本次交易內容之部分，為避免登載錯誤，申報時應以**登記申請書所載移轉內容**申報。

# 7. 交易筆棟數填寫錯誤案例

## 不動產買賣成交案件實際資訊申報書

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：A1FG10407\*\*00\*\*

1. 登記收件年字號：104 年中重登字 00\*\*0 號

2. 申報人( <input checked="" type="checkbox"/> 地政士 <input type="checkbox"/> 不動產經紀業 <input type="checkbox"/> 權利人)	姓名/名稱	黃○○		統一編號	F124****9	簽章處 已驗證
	地址	新北市中和區○○路1**號9樓		聯絡電話	29****36	
3. 申報代理人	姓名			統一編號		簽章處 已驗證
	地址			聯絡電話		
				電子信箱		
4. 權利人(申報人為權利人者請填)	姓名/名稱	陳○○		統一編號	Q121****5	簽章處 已驗證
交易標的 標的資訊	5. 建物門牌	建物 <u>2</u> 棟				
	6. 交易筆棟數	土地 <u>3</u> 筆 建物 <u>2</u> 棟(戶) 車位 <u>1</u> 個				
價格資訊	7. 建物現況格局	<u>房</u> <u>廳</u> <u>衛</u> <input type="checkbox"/> 無隔間		8. 建物型態	華廈(含10樓以下)	
	9. 房地交易總價(為10、11、12加計，無法拆分者下列各欄免填)	3,000,000 元		13. 車位資訊 <input checked="" type="checkbox"/> 車位未單獨計價，且已含入交易總價 <input type="checkbox"/> 無車位交易	14. 交易日期	104 年 07 月 01 日
	10. 土地交易總價	3,000,000 元			15. 有無管理組織	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
	11. 建物交易總價	元			16. 備註欄	
12. 車位交易總價	元					



**建物 2 棟 誤將單獨建號車位視為 1 棟建物**



# 7.交易筆棟數填寫錯誤

蘆洲區00段00000-000建號

\*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國101年11月26日 登記原因：地籍圖重測  
建物門牌：蘆洲區00路00號八樓  
建物坐落地號：00段0000-0000地號  
主要用途：住家用  
主要建材：鋼筋混凝土造

層數：020層 總面積：\*\*\*105.94平方公尺  
層次：十層 層次面積：\*\*\*105.94平方公尺  
建築完成日期：101年5月21日  
附屬建物用途：陽台 面積：\*\*\*20.32平方公尺

共有部分：00段00000-000建號3184.87平方公尺  
權利範圍：\*\*\*100000分之3916

共有部分：00段00000-000建號568.32平方公尺  
權利範圍：\*\*\*100000分之3317  
共有部分停車位：編號89 00段00000-000建號568.32平方公尺  
權利範圍：\*\*\*100000分之2051

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

登記次序：0003  
登記日期：民國104年6月7日 登記原因：買賣  
原因發生日期：104年5月28日  
所有權人：陳〇〇  
住 址：新北市蘆洲區00路00號八樓  
權利範圍：全部  
權狀字號：104年北重建字第000000號  
其他登記事項：

本交易案件應  
包含建物1棟+車位1個

# 8. 房地交易含車位未申報

## 不動產買賣成交案件實際資訊申報書

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：A1FG10407\*\*00\*\*

1. 登記收件年字號：104 年中重登字 00\*\*\*0 號

2. 申報人( <input checked="" type="checkbox"/> 地政士 <input type="checkbox"/> 不動產經紀業 <input type="checkbox"/> 權利人)	姓名/名稱	黃○○	統一編號	F124****9	簽章處 已驗證	
	地址	新北市中和區○○路1**號9樓	聯絡電話	29****36		
3. 申報代理人	姓名		統一編號		簽章處 已驗證	
	地址		聯絡電話			
				電子信箱		
4. 權利人(申報人為權利人者填)	姓名/名稱	陳○○	統一編號	Q121****5	簽章處 已驗證	
<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 2px solid green; padding: 5px; display: flex; align-items: center;"> <span style="font-size: 24px; font-weight: bold; margin-right: 5px;">✓</span> <div style="text-align: center;"> <p><b>建物 1 棟</b></p> <p><b>應按實際使用狀況進行申報</b></p> </div> </div> </div>						
交易標的	5. 建物					
標的資訊	6. 交易筆數	土地 <u>3</u> 筆 建物 <u>1</u> 棟(戶) 車位 <u>1</u> 個				
	7. 建物現況格局	<input checked="" type="checkbox"/> 房 <u>廳</u> <u>衛</u> <input type="checkbox"/> 無隔間		8. 建物型態	華廈(含10樓以下)	
價格資訊	9. 房地交易總價(為10、11、12加計，無法拆分者下列各欄免填)	3,000,000 元		14. 交易日期	104年07月01日	
	10. 土地交易總價	3,000,000 元		13. 車位資訊 <input checked="" type="checkbox"/> 車位未單獨計價，且已含入交易總價 <input type="checkbox"/> 無車位交易	15. 有無管理組織	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
	11. 建物交易總價	元			16. 備註欄	
	12. 車位交易總價	元				

## 8. 房地交易含車位未申報

蘆洲區00段00000-000建號

\*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國101年11月26日 登記原因：地籍圖重測  
建物門牌：蘆洲區00路00號八樓  
建物坐落地號：00段0000-0000地號  
主要用途：住家用  
主要建材：鋼筋混凝土造  
層數：020層 總面積：\*\*\*105.94平方公尺  
層次：十層 層次面積：\*\*\*105.94平方公尺  
建築完成日期：101年5月21日  
附屬建物用途：陽台 面積：\*\*\*20.32平方公尺

共有部分：00段00000-000建號3184.87平方公尺  
權利範圍：\*\*\*100000分之3916  
共有部分停車位：編號89 權利範圍：\*\*\*100000分之2051

登  
登  
原  
共有部分停車位：編號89 \*\*\*\*\*  
權利範圍：\*\*\*100000分之2051

所有權人：陳〇〇  
住 址：新北市蘆洲區00路00號八樓  
權利範圍：全部  
權狀字號：104年北重建字第000000號  
其他登記事項：

交易內容含有車位，並  
包含於共用部分建號內  
，應據實申報。

## 9. 行政區或門牌填寫錯誤

內政部地政司  
地政線上申辦系統

線上申辦 點靈 你我省時又便利

您好

【不動產買賣成交案件實際資訊申報作業】

資料匯入 提供XML資料匯入功能

申報案件基本資料

受理申報機關\* 新北市 --請選擇-- 受理機關(地政事務所) --請選擇--

登記收件年字號\* [ ]年 [ ] --請選擇-- 帶入收件字 [ ]號

交易日期\* [ ]

申報人種類\*  地政士  經紀人

姓名/名稱\* [ ]

聯絡電話\* [ ]

住址\* --請選擇-- --請選擇--

申報人資料

代理人資料

於選取受理申報機關時，應按交易標的所在地門牌進行選取，避免因選取錯誤致建物門牌行政區發生錯誤。

# 9. 行政區或門牌填寫錯誤案例

## 蘆洲區00段 00000-000建號

\*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*  
登記日期：民國101年11月26日 登記原因：地籍圖重測  
**建物門牌：蘆洲區00路00號**  
建物坐落地號：00段0000 0000地號  
主要用途：住家用  
主要建材：鋼筋混凝土造  
層數：020層 總面積：\*\*\*105.94平方公尺  
層次：十層 層次面積：\*\*\*105.94平方公尺  
建築完成日期：101年5月21日  
附屬建物用途：陽台 面積：\*\*\*20.32平方公尺

申報時常因選取送件地所所在行政區，而忽略選擇交易標的所在行政區，雖顯示受理地所為正確，但易發生因系統自動帶入資料，導致行政區錯誤情形。

資料匯入

提供XML資料匯入功能

### 申報案件基本資料

受理申報機關\*

新北市

三重區

(地政事務所)

三重地政事務所

4. 權利人(申報人為權利人者免填)	姓名/名稱	陳○○	統一編號	Q121****5	簽章處 已驗證
	地址	新北市蘆洲區○○路○○號8樓	聯絡電話	29****56	
交易標的	5. 建物門牌	新北市三重區○○路○○號			

# 10. 車位計價方式勾選錯誤

交易標的	
建物門牌	新北市 蘆洲區 00路00號8樓
交易標的種類*	<input type="radio"/> 1.房地(土地+建物) <input checked="" type="radio"/> 2.房地(土地+建物)+車位 <input type="radio"/> 3.土地 <input type="radio"/> 4.建物 <input type="radio"/> 5.車位
案件資料	土地 <input type="text" value="3"/> 筆, 建物 <input type="text" value="1"/> 棟(戶)
建物現況格局	<input type="text" value="3"/> 房 <input type="text" value="2"/> 廳 <input type="text" value="2"/> 衛 <input type="checkbox"/> 無隔間
有無管理組織*	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無
備註欄	
價格資訊	
房地交易總價	<input type="text" value="33000000"/> 元 3,300萬元
土地交易總價	<input type="text"/> 元
建物交易總價	<input type="text"/> 元
車位交易總價	<input type="text"/> 元
車位備註	<input checked="" type="radio"/> 0.車位單獨計價 <input type="radio"/> 1.車位已含總額

車位計價方式系統預設為車位單獨計價，如車位價格為包含於總價之案件，易而造成車位資訊欄計價方式申報錯誤。



交易標的	5. 建物門牌	新北市蘆洲區00路00號			
	6. 交易筆棟數	土地_3_筆 建物_1_棟(戶) 車位_1_個			
標的資訊	7. 建物現況格局	<input type="text" value="3"/> 房_ <input type="text" value="2"/> 廳_ <input type="text" value="2"/> 衛 <input type="checkbox"/> 無隔間		8. 建物型態	華廈(含10樓以下)
價格資訊	9. 房地交易總價(為10、11、12加計，無法拆分者下列各欄免填)	<input type="text" value="3000000"/> 元		4. 交易日期	<input type="text" value="104年07月01日"/>
	10. 土地交易總價	<input type="text" value="3000000"/> 元		5. 有無管理組織	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
	11. 建物交易總價	<input type="text"/> 元		6. 備註欄	
	12. 車位交易總價	<input type="text"/> 元			
	13. 車位資訊	<input type="checkbox"/> 車位未單獨計價，且已含入交易總價 <input type="checkbox"/> 無車位交易			

# 1 0.車位計價方式勾選錯誤

交易標的	
建物門牌	新北市 蘆洲區 00路00號8樓
交易標的種類*	<input type="radio"/> 1.房地(土地+建物) <input checked="" type="radio"/> 2.房地(土地+建物)+車位 <input type="radio"/> 3.土地 <input type="radio"/> 4.建物 <input type="radio"/> 5.車位
案件資料	土地 3 筆, 建物 1 棟(戶), 車位 1 個
建物現況格局	3 房 2 廳 2 衛 <input type="checkbox"/> 無隔間
有無管理組織*	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無
備註欄	
價格資訊	
房地交易總價	33000000 元 3,300萬元
土地交易總價	
建物交易總價	
車位交易總價	
車位備註	<input checked="" type="radio"/> 0.車位單獨計價 <input type="radio"/> 1.車位已含總額

應另行選擇1.車位已含總額選項進行申報，以維不動產成交資訊內容之正確。



交易標的	5. 建物門牌	新北市蘆洲區00路00號	
	6. 交易筆棟數	土地 3 筆 建物 1 棟(戶) 車位 1 個	
標的資訊	7. 建物現況格局	__房__廳__衛 <input type="checkbox"/> 無隔間	8. 建物型態
價格資訊	9. 房地交易總價(為 10、11、12 加計，無法拆分者下列各欄免填)	3,000,000 元	13. 車位資訊 <input checked="" type="checkbox"/> 車位未單獨計價，且已含入交易總價 <input type="checkbox"/> 無車位交易
	10. 土地交易總價	3,000,000 元	
	11. 建物交易總價	元	
	12. 車位交易總價	元	
	4. 交易日期	104 年 07 月 01 日	
	5. 有無管理組織	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
	6. 備註欄		

# 案例1-裝潢費用灌在成交總價內

E	R	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD
土地區段位置/建物區段門牌	建物移轉	總價(元)	單價(元)	車位類	車位	車位總	備註	地所狀
臺中市西屯區上安里臺灣大道三段571~600號	365.37	34100000	102869	坡道平面	56.24	2300000	本件總價包含裝潢費用	5(揭露且
臺中市西屯區惠來里市政路511~540號	319.98	33400000	104382	坡道平面	30	0	土地及建物分次登記	2(資料揭
			105996	坡道平面	0	0	權利人共二人	2(資料揭
			106158	坡道平面	52.28	2800000	????	2(資料揭
			106658	坡道平面	45.08	0	????	2(資料揭
			107167	坡道平面	25.88	0	土地及建物分次登記	2(資料揭
			107444	坡道平面	30	0	土地及建物分次登記	2(資料揭

▶ 實品屋交易，土地價金為1000萬，建物為500萬，車位為150萬，裝潢含家具為100萬，水電瓦斯為10萬，代書費為2萬元，應如何申報？

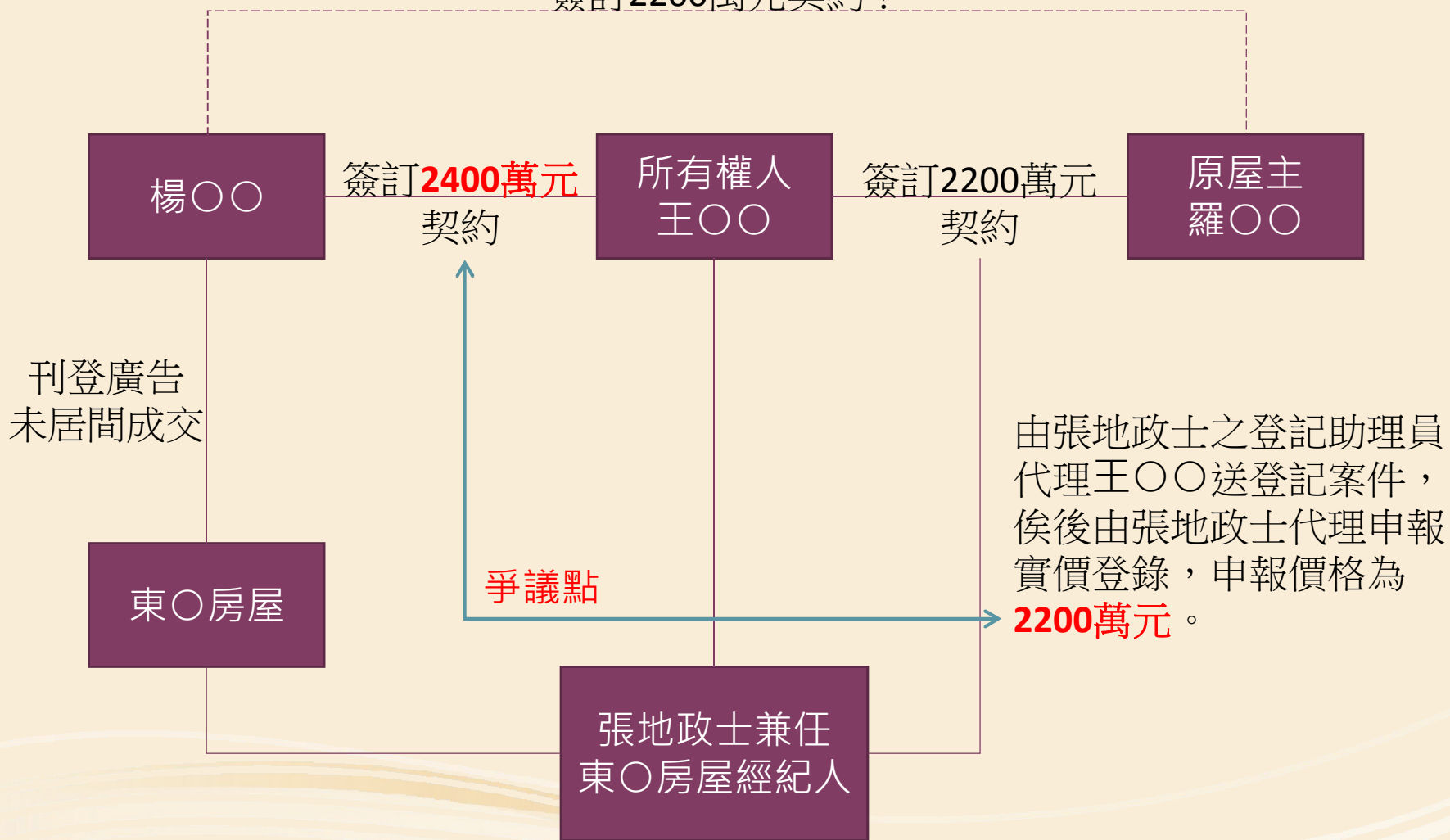
- ▶  $1000+500+150=1650$ 萬
- ▶  $100+10+2=112$ 萬，非建物之實際價值，可於備註事項欄內加註



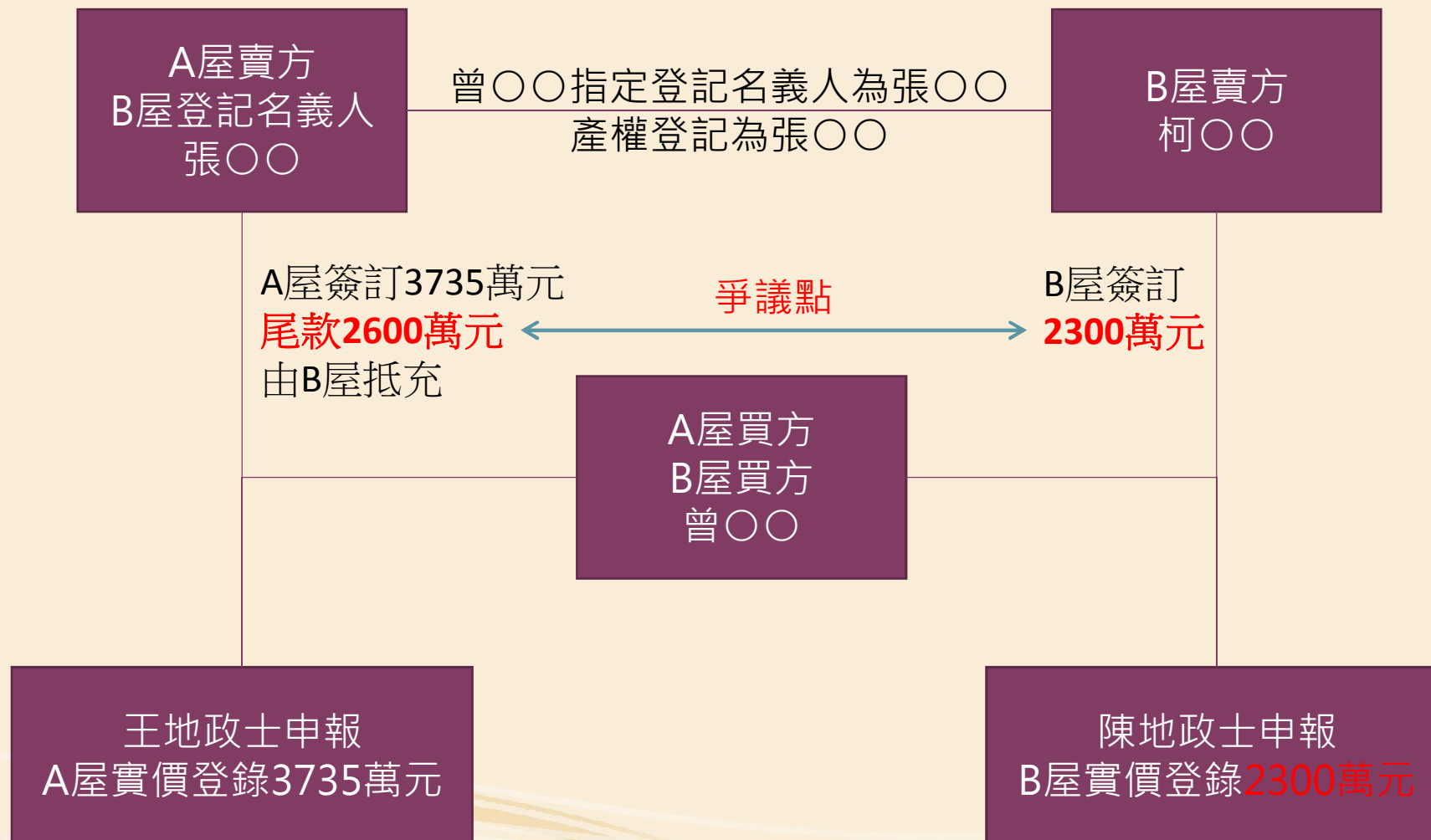


# 案例2-買空賣空

簽訂2200萬元契約？



# 案例3-隱瞞複雜交易



## 案例4-全國最貴菜園變最貴籃球場

- 103

- 至於  
畫區  
○一  
萬元  
九二

- 逾其

- -- 信

- 各罰13次，新臺幣165萬、147萬始完成申報



29萬

義計  
; 一  
五〇  
坪約

則

一

## 案例5-陽台補登單價瞬間增加

- 購買時陽台未登記，實價登錄要登不登？
- 「每一建號建物相關標示資訊依成交案件登記(簿)謄本所載相關資訊予以填載，買賣含有未登記建物移轉面積部分，該部分免填。」
- 建議可於備註事項欄加註「含未保存登記建物」



## 案例6-墓仔埔也要登

- 本契約所定之骨灰（骸）存放單位使用權，不以甲方應取得該設施之所有權為要件，當然也可以取得所有權。
- 417期財訊雙週刊
- 辜家最後確定在金寶山打造辜濂松的六百坪長眠地，土地、建價與管理費加總，市值將逼近六·六七億元，換算成一戶約三億元的北市豪宅「帝寶」，可買下二·二戶。若辜家只買一個單位、兩百坪的墓



## 案例8-與契約價格顯有不符

- 申報房地交易總價為1,643萬元，明顯與契約書所載6,900萬元不符，且未依契約書就土地、建物及車位分別拆價申報。訴願人後於同年6月24日向三重地政所申請更正房地交易總價為6,900萬元。
- 原處分機關審認訴願人申報登錄房地交易總價不符屬實，已違反地政士法第26條之1第1項規定，乃依同法第51條之1處訴願人3萬元罰鍰。
- 訴願駁回。

## 案例9-地所未通知將屆期

- 代理申辦新竹縣新湖地政事務所新湖字第40240號買賣登記案件，並於102年5月2日所有權移轉登記完畢。
- 訴願人於102年4月底與○○房屋終止委任關係，恐係交接過程有所疏漏，誤漏申報，未接獲新湖地政事務所補正通知，主觀認知業已申報完竣。
- 以往地政事務所對即將逾期案件往往會實施電話或簡訊催辦通知，此雖非地政機關之法定義務，惟已成為便民重要指標。
- 訴願駁回。

## 案例10-誤登分期款為總價

- 訴願人發現價格誤植，於102年10月15日以聲明書請求將房地交易總價新臺幣2,065萬元，更正為2,365萬元，自承係助理將第一期款誤認為買賣總價而為登錄。
- 處分機關查明本案確有房地交易總價及都市土地使用分區登錄內容與實際資訊不符情形，認訴願人違反地政士法第26條之1規定，依同法第51條之1處訴願人1萬元。
- 訴願駁回。



## 案例11-成交總價尚在協議

- 訴願人表示其通知要求買賣雙方提供實際成交金額時，得知雙方對稅費負擔猶有爭議，故未經買賣雙方協議完成，尚無法確定實際買賣成交价格，其尚在盡力協調中，俟買賣雙方完成協商後，其取得實際交易價格後再行申報。
- 處分機關以違反地政士法第26條之1第1項規定，依同法第51條之1規定處訴願人3萬元罰鍰。
- 訴願駁回。

## 案例12-以公告土地現值申報(1/3)

- 訴願人申報登錄總計629件新北市納骨塔塔位及墓園買賣案件之不動產成交案件實際資訊，未參與簽訂買賣契約，不知實際成交價，故先以公告現值申報，曾於申報書備註欄註記「地政士僅受託辦理產權登記並未簽訂契約，而當事人亦不提供資料故先行以公告現值申報，實際成交價請自行查證」。

## 案例12-以公告土地現值申報(2/3)

- 訴願人不服，主張(一)以上移轉登記案件均屬塔位基地土地，而塔位買賣依現有交易實況，均由買賣雙方先到塔位所有之殯葬公司辦理塔位使用權變更登記完成後，再委託地政士辦理土地產權移轉登記，故地政士無法事先知曉土地買賣實價。(二)法律未授權地政士具有如地政機關有罰款之權限可強迫買賣雙方一定要提供實價(三)當事人亦經訴願人查詢其申報價格係塔位使用權，並非單獨土地買賣價格。

## 案例12-以公告土地現值申報(3/3)

- 處分機關以違反地政士法第26條之1第1項規定，依同法第51條之1規定處訴願人2次15萬元罰鍰。
- 訴願駁回。

## 案例13-無法連上網申報

- 101年12月22日所有權移轉登記完畢，1月21日在家上網登錄，然不知何原因自然人憑證一直無法上線，且公家單位皆已下班，遂於102年1月22日一早即到建成地政事務所完成申報。
- 原處分機關查證訴願人於本案申報截止日(102年1月21日)當日上午，訴願人就其代理申辦之另2件買賣登記案，均係以自然人憑證完成實價登錄申報，且該實價登錄系統資料庫在同日下班時間(17：00至24：00)，有他申報義務人以自然人憑證完成39件申報之紀錄，可證當日系統應無不穩定致無法上線申報之情形。處3萬元罰鍰。
- 訴願駁回。

## 案例14-保護客戶隱私不登錄

- 訴願人於101年12月15日提出申復書表示，因買賣雙方當事人認為個人資料保護法已實施，應予保護有錢收入者之安全，不同意訴願人申報登錄本件不動產成交案件實際資訊，致使訴願人逾期申報登錄。
- 原處分機關審認訴願人逾期未完成申報登錄，違反地政士法第26條之1第1項規定，爰依同法第51條之1規定處訴願人3萬元罰鍰。
- 訴願駁回。

## 案例15-雙方當事人合意撤銷買賣

- 主張雙方當事人已合意撤銷買賣，所有權已回復登記，因買賣不成立無需作實價登錄，並以法令宣導未完備且該訓練課程未盡周延，地政事務所未盡督導之責。
- 買賣雙方當事人回復所有權移轉登記，依法即需完成申報登錄交易實際資訊。又不動產交易實價登錄實施前，已透過多元管道宣導，原處分機關亦函請該市地政士公會派員參加不動產成交案件實際資訊申報登錄制度宣導，且地政士法亦未課予受理機關地政事務所承辦人員應於實價登錄期限屆滿前通知之義務，處3萬元。
- 訴願駁回。

## 案例16-標售案件未申報

- 訴願人主張標售，非為買賣案件，因無買賣契約書亦無出售義務人之任何文件或簽名蓋章，所以不申報。
- 登記原因標準用語所示，「買賣」之意義指當事人約定一方移轉土地或建物所有權於他方，他方支付價金之契約所為之所有權移轉登記。含出售、投資、核配、**標售**、得標...之所有權移轉。故本案為「標售」案件，其登記原因標準用語應為「買賣」。處3萬元罰鍰。
- 訴願駁回。



# 實價登錄修法情形

## 修法重點

- 釐清地政士與權利人責任
- 預售屋全面並即時揭露及備查
- 價格以外資訊之裁罰減輕規定

## 釐清地政士與權利人責任

- 權利人須提供成交資料供地政士申報登錄
- 權利人欲自行申報登錄須於登記案件辦理時出具書面聲明
- 因權利人所提供資料致不實或不願提供以致逾期者，裁罰權利人，並要求權利人自行申報登錄
- 取消權利人限期改正免罰規定，俾使三法一致

## 預售屋全面並即時揭露及備查

- 自行興建及銷售之預售屋亦納入申報登錄範圍
- 銷售契約完成後三十日即須申報登錄，增加預售屋資訊之即時性
- 銷售預售屋時必須向主管機關備查

## 價格以外資訊之裁罰減輕規定

- 如期申報登錄及價格不實仍處以3-15萬元裁罰，權利人如三次不實或逾期加重處罰100萬-500萬元。
- 價格以外資訊，限期改正，得處以6千-3萬元之裁罰。

# 特殊案件申報方式

## 特殊案件申報方式

1. 土地或房地連件案件如何申報？
2. 土地及建物分次登記案件如何申報？
3. 靈骨塔或墓地申報方式？
4. 預售屋該如何申報？

# 1.土地或房地連件案件如何申報？

- 每件買賣登記案件皆需申報。
- **交易價格可拆分：**
  - 依各買賣登記案件之土地或房地標的拆分者，則可分開申報總價。
- **交易價格不可拆分：**
  - 於申報其中1件買賣登記案件時，將本次交易所所有土地或房地標的皆申報，並填寫總價，備註欄應備註其他連件案件之登記收件字號
  - 其他案件則只需申報該案件之土地或房地標的，總價可填寫0，備註欄亦應備註其他連件案件之收件字號。



## 2.土地或房地連件案件如何申報？

- **土地**買賣移轉登記案件於申報登錄時，交易總價得填寫○，土地相關資訊仍應申報，並於備註欄內註明「土地、建物分次登記」。如土地買賣移轉登記案件係由多位權利人併同申請，於申報實價資訊時，則比照辦理。
- **建物**買賣移轉登記案件部分，申報登錄時應勾選「土地+建物」或「土地+建物(+車位)」，並就**土地、建物及車位**之相關資訊及成交價格予以申報，以利屆時對外提供查詢。

### 3.靈骨塔或墓地申報方式？

- 買賣塔位或墓地時，如有移轉土地或建物持分，於申報實價登錄時，仍應填寫**土地或建物標示資料及移轉所有權持分**，至交易總價則應依**買賣契約總額**申報，並於備註欄中加註「塔位或墓地買賣」，如交易總價中包含其他費用，如喪葬費、牌位費、管理費等，可於備註欄中備註。
- 如買賣契約中，將土地或建物價格單獨分列者，則可僅申報土地或建物之價格，惟備註欄仍應加註「塔位或墓地買賣」。

## 5.預售屋該如何申報？

- **不動產代銷業者**

- 應於代銷契約屆滿或終止日30日內申報。
- 如於代銷期間，買受人又自行或委託他人轉售予第3人時，並與起造人換約，代銷業者仍僅需就第1次簽定買賣契約之內容申報。

- **地政士**

- 預售屋興建完成，委由地政士辦理建物第一次登記後買賣移轉時，地政士應於登記完畢日30日內申報。
- 應以買賣移轉登記時之權利人所支付之價金申報。

# 實價登錄未來展望

## 未來展望

- 確保價格資訊之正確性
- 詳細門牌之揭露
- 全面納入非經紀業成交之租賃案件
- 配合實價課稅政策，與實價課稅資料進行勾稽比對

## 他山之石可以攻錯-以英國為例

流水號	價格	交易日期	郵政號碼	物業類型	新/舊	權利總類	PAON (主要名稱)	SAON (次要名稱)	Street(街道)	Locality(地區)	Town/City (鎮/市)	District(行政區)	County(郡)	Record Status - monthly file only
{F5713ABE-985F-47F2-8CC7-00001CA57D04}	182000	2015/6/8 00:00	LE14 4NF	S(獨棟)	N(新)	F(所有權)		3	CORONATION AVENUE	LONG CLAWSON	MELTON MOWBRAY	MELTON	LEICESTER SHIRE	A
{77D33A44-4494-4429-9688-0000AD4689F5}	641500	2015/1/26 00:00	IP17 2PH	D(區分)	N(新)	F(所有權)	RED HOUSE FARM		EAST GREEN	KELSALE	SAXMUND HAM	SUFFOLK COASTAL	SUFFOLK	A

# 歷史價格均可查

## Property details for Flat 2, 22 Adelina Grove, London E1 3BX

**H** Flat, Share of freehold, 1 Bed, 1 Bath, 1 Recept - [Edit](#)

Zoopla Estimate: **£347,000** [e](#)

Smart gets a free property valuation.

[Ask local agents on Zoopla now](#)

Ads by Google

[Combo Battery Charger](#)

Our patented R3™ modulation tech maximizes efficiency & accuracy

[intersil.com/combo-battery-charger](http://intersil.com/combo-battery-charger)

Property details

Map & nearby

Street view

Area stats

Local info

### Value data/graphs

[Estimate feedback](#) [e](#)

Zoopla Estimate [e](#)

**£347,000**

[Refine estimate](#)

Value change

**19,450** (5.9%)

from  [v](#)

Rental value [e](#)

**£1,300 pcm**

Confidence level [e](#)

Low Med High

Value range [e](#)

**£334,000 - £361,000**

Rental range [e](#)

**£1,200 - £1,450 pcm**

Home values

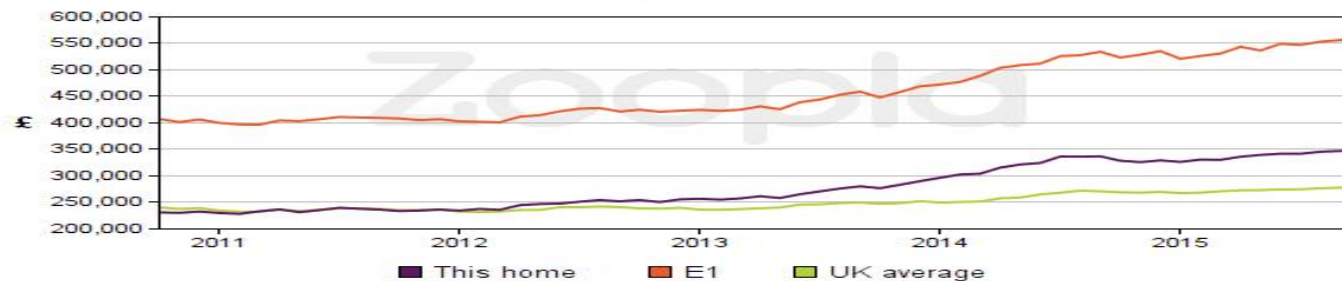
Value trends

Value ranges

Average values

[Compare to another area](#)

Average home values for E1



# 建物内部也可查

Property history of Flat 2, 22 Adelina Grove, London E1 3BX, 4th Jun 2013

Previously listed for rent on 4th Jun 2013  
£1,213 pcm - 1 bed flat



Start photo slideshow

< 1 of 5 >

Picture No.01



Property info

- Furnished



# 實價課稅規劃

房地合一稅制	
<b>課稅範圍</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在二年以內。</li> <li>● 105年1月1日以後取得。</li> </ul>
<b>課稅稅基</b>	交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額。
<b>課稅稅率</b>	<b>境內居住者</b> (一) 持有一年以內者，稅率為45%。 (二) 持有超過一年，未逾二年者，稅率為35%。 (三) 持有超過二年，未逾十年者，稅率為20%。 (四) 持有超過十年者，稅率為15%。
	<b>非境內居住者</b> (一) 持有一年以內者，稅率為45%。 (二) 持有超過一年者，稅率為35%。
	<b>防錯殺條款</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，持有二年以下，稅率為20%。</li> <li>● 個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算二年內完成並銷售，稅率為20%。</li> <li>● 期間之規定，於繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。</li> </ul>
	<b>自住優惠</b> 個人與其配偶及未成年子女、持有並居住於連續滿六年，交易前六年內，無營業使用，且未曾適用自住優惠。 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 交易獲利400萬內，免稅。</li> <li>● 交易獲利逾400萬部分，稅率為10%。</li> </ul>

資料來源:行政院、立法院 製表:程平

■聯合晚報

## 實價登錄與實價課稅

- 房地合一稅制之政策目的係為促進不動產交易稅制公平合理，所蒐集之資料僅係為課稅所需，與實價登錄資料相較，除缺少租賃及預售屋類型案件外，對於買賣案件亦缺乏交易標的之地籍標示、格局、土地使用分區、車位資訊及特殊交易情況等資訊。故目前實價登錄制度及本部不動產交易實價查詢服務網之運作，仍應予維持，以持續促進不動產成交資訊之透明化。

# 課稅勾稽價格現形

檔 號：

保存年限：

## 財政部高雄國稅局楠梓稽徵所 書函

機關地址：81166 高雄市楠梓區楠梓新路  
264號6樓  
電話：07-3522491分機5058  
傳真：07-3522497  
電子信箱：NE02206@ntbk.gov.tw  
承辦人：本局楠梓稽徵所江健銘

受文者：內政部地政司

發文日期：中華民國104年9月29日

發文字號：財高國稅楠綜字第1040501906號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(大型附件請至【<http://qia.etax.nat.gov.tw/BigAttach/>】，以附件下載碼：  
【E07x1443487812227】下載)

主旨：有關本所財產交易所得(不動產標的：臺中市烏日區高鐵  
路 [REDACTED] 號)查核乙案，買賣雙方主張實際買賣價款為  
16,800,000元，與實價登錄金額不符，隨函檢送買受人出  
具之說明書、不動產買賣契約及付款明細供查收運用，  
請查照。

正本：內政部地政司

副本：

內政部地政司



1041355275 104/9/30

# 高報貸款金額無所遁形

正本

編 號：10402543524  
保存年限：2 年

金融監督管理委員會 函

機關地址：新北市板橋區縣民大道二段7號17樓  
聯絡方式：林怡群 / 02-8968-0899#0375

受文者：內政部地政司

發文日期：中華民國 104 年 5 月 8 日  
發文字號：金管保壽字第 10402543524 號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：密（發文後解密）  
附件：

主旨：有關本會對宏泰人壽保險股份有限公司（以下簡稱宏泰人壽）一般業務檢查報告（編號：103F144 號）所列相關缺失事項，其中涉該公司辦理貸放款，有借款戶提供之土地買賣合約書所載交易價格與不動產實價登錄價格有不一致情事乙節，移請卓處，請查照。

說明：

- 一、依據本會保險局案陳本會檢查局 104 年 1 月 30 日檢局(保)字第 10401600201 號函辦理。
- 二、宏泰人壽 102 年 11 月 12 日核貸實真建設(股)公司中擔放 390,000 千元，放款期間為 3 年，徵提負責人許○芳所有台北市內湖區石潭段四小段 200、201 及 202 地號土地（第一種商業區，容積率 360%）為擔保，前揭擔保品係許○芳於 102 年 8 月 20 日向賴○城、謝○夫、王○清、郭○煌及詹○華等 5 人買入，買賣契約書記載之成交價格為 600,744 千元（每坪 3,500 千元），惟查內政部不動產交易實價查詢服務網，該筆土地實際成交價格 446,260 千元（每坪 2,600 千元）。

正本：內政部地政司  
副本：金融監督管理委員會檢查局、保險局

內政部地政司  
1041303995

第 1 頁 共 2 頁

# 法院訴訟使用

檔 號：

保存年限：

## 臺灣彰化地方法院 函

機關地址：彰化縣員林鎮中山路2段240號  
承辦人：賢股書記官郭佳雯  
聯絡方式：04-8343171轉3213

受文者：內政部地政司

發文日期：中華民國104年12月03日

發文字號：彰院恭民賢104訴987字第1049000344號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：請惠予查明『區段門牌：彰化縣和美鎮和光路209巷1-30號、交易日年月：102年11月、總價：723萬、總面積：23.39坪、屋齡：38年』之不動產時價登錄資料過院供參，惠覆。

說明：本院受理104年度訴字第987號撤銷買賣行為等事件，對上開主旨所示之事項，認有查明之必要。

正本：內政部地政司

副本：

裝

訂

線

內政部地政司

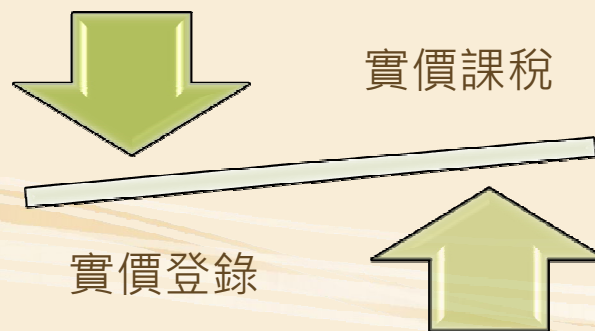


1041356614

104/12/3

## 二種價格差異

- 實價登錄:平均地權條例第47條-土地及建物成交案件實際資訊；不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第3條-房地交易總價、土地交易總價、建物交易總價(交易實價)
- 實價課稅:所有權移轉之次日起算30天內申報納稅。(交易實價?)
- 實價登錄要求權利人(買方)申報登錄，實價課稅要求義務人(賣方)申報納稅。價格是否一致?如有不一致，是否屬逃漏稅或不實申報登錄?未來是否可透過勾稽，使其一致?



## 【實價登錄，實實在在的好幫手】

- 美國企業家華倫·巴菲特（Warren Edward Buffett）有句名言：「退潮之後，才知道誰在裸泳！」實價登錄的推動，揭開了我國長久以來不動產交易的神秘面紗，資訊的公開透明，讓不動產市場「膨風」現象無所遁形，交易雙方的權益愈受到保障，使房地產市場發展更健全，對於Open Data政策推動也深具意義。



簡報結束

敬請指教