

# 實價登錄作業 及常見申報錯誤分析

報告人：張書哲

# 報告大綱

一、前言

---

二、制度沿革

---

三、法規說明

---

四、錯誤樣態分析

---

五、結論

---

# 一、前言

## 您知道嗎？

- 本市全年度不動產交易金額：
  - 102年：2,544億元
  - 103年：2,315億元
  - 104年：2,076億元
  - 105年：1,693億元
  - 106年：30億元

## 二、制度沿革

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>	買方
英國	<p>↔政府掌握成交資訊之方式有二，一為從土地登記著手，一為申報印花土地稅時取得，一般由代理人協助買賣雙方申報。</p>	買賣雙方
法國	<p>↔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。</p>	公證人
韓國	<p>↔買賣土地及建築物時，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>	買賣雙方/ 仲介業者
日本	<p>↔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。</p>	買賣雙方/ 仲介業者
香港	<p>↔法律強制所有和土地有關的權益的處置等均需向土地註冊處註冊。</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

# 三、法規說明

## 相關法規

- ◆地政士法
- ◆不動產經紀業管理條例。
- ◆平均地權條例
- ◆不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法
- ◆行政罰法。
- ◆未來修法方向

# 三、法規說明

## 地政士法

### ➤26-1:

地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。

### ➤51-1:

違反第二十六條之一第一項規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。

# 三、法規說明

## 不動產經紀業管理條例

### ➤24-1

經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

### ➤29

違反第二十四條之一第一項、第二項者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。

# 三、法規說明

## 平均地權條例

### ➤ 47

權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。

前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：（一）買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。（二）買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。

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。



# 三、法規說明

## 平均地權條例

### ➤ 47

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。第一項、第二項登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

### ➤ 81-2

違反第四十七條第二項規定，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。

# 三、法規說明

## 不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法



2

不動產買賣案件應由權利人申報登錄土地及建物成交案件之實際資訊，權利人有數人時，得會同申報或協議由一人申報。但有下列情形之一者，權利人免予申報：

一、買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。

二、買賣案件委由不動產經紀業（以下簡稱經紀業）居間或代理成交而未委託地政士申請登記者，應由經紀業申報登錄。

# 三、法規說明

## 不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法

前項第一款買賣案件委由經紀業居間或代理成交者，經紀業應提供不動產說明書相關資料供地政士申報登錄，經紀業未提供者，應由權利人提供；買賣案件未委由經紀業居間或代理成交者，權利人應提供交易相關資料供地政士申報登錄。

不動產租賃案件委由經紀業居間或代理成交者，應由經紀業申報登錄。

起造人或建築業委託代銷之案件，應由經營代銷業務之經紀業申報登錄。

第一項至第三項不動產成交案件由數經紀業居間或代理者，應由權利人或承租人委託之經紀業申報登錄。

# 三、法規說明

## 不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法



8

### 第2項

權利人屆期未申報登錄，應依平均地權條例第八十一條之二規定，於接獲逾期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

### 第3項

地政士或經紀業屆期未申報登錄，應分別依地政士法第五十一條之一或不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

# 三、法規說明

## 不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法



11

### 第4項

第一項權利人確有申報不實，應依平均地權條例第八十一條之二規定，於接獲限期改正申報通知書後十五日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成申報登錄為止。

### 第5項

第一項及第三項地政士或經紀業確有申報不實，應依地政士法第五十一條之一或不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期改正申報通知書後十五日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成申報登錄為止。

# 三、法規說明

## 內政部相關函釋

- 101年11月28日台內地字第1010376515號函--有關不動產成交案件申報登錄內容不實之認定疑義

申報不實，不限於價格不實，其依規定所需申報之實際資訊，如有不實亦應依規定裁罰。至於申報登錄不實與否，係屬個案事實認定，且相關法令亦無對不實樣態訂定統一標準之體例，故應由各直轄市、縣市政府就申報個案中，如有發現瑕疵資訊時，該資訊之違法性及可罰性，依行政程序法第102條及行政罰法第7條規定辦理。」

# 三、法規說明

## 內政部相關函釋

- 104年6月29日台內地字第1040420844號一買賣雙方除簽訂契約書外，另以協議書或其他方式折讓價金時，實價登錄應如何申報總價及於備註欄加註

應申報之價格資訊部分，即應按辦理登記所依據之原因行為（買賣契約）內雙方合意之價格核實申報登錄。實務上為求慎重，不動產買賣契約多以書面為之，惟買賣雙方如於原簽訂之買賣契約書外，另行締結協議書或其他影響買賣價格之約定，則其亦屬買賣契約之一部，申報義務人自應依申報登錄時所掌握之買賣契約完整內容核實申報登錄，並可利備註欄將相關資訊未盡事項核實註明。如申報義務人僅依據買賣契約之部分辦理實價登錄，即有申報不實之虞。

# 三、法規說明

## 地、不、平三法重點小結





# 三、法規說明

## 行政罰法

審酌結果	審酌事項	條文	備註
不予處罰	1 違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。	第7條第1項	
	2 未滿十四歲人之行為，不予處罰。	第9條第1項	
	3 行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致不能辨識其行為違法或欠缺依其辨識而行為之能力者，不予處罰。	第9條第3項	因故意或過失自行招致者不適用之。
	4 依法令之行為，不予處罰。	第11條第1項	
	5 依所屬上級公務員職務命令之行為，不予處罰。	第11條第2項	明知職務命令違法，而未依法定程序向該上級公務員陳述意見者，不在此限。
	6 對於現在不法之侵害，而出於防衛自己或他人權利之行為，不予處罰。	第12條	
	7 因避免自己或他人生命、身體、自由、名譽或財產之緊急危難而出於不得已之行為，不予處罰。	第13條	

# 三、法規說明

## 行政罰法

審酌結果	審酌事項	條文	備註
得免除或減輕處罰	1 不得因不知法規而免除行政處罰責任。但其情節，得減輕或免除其處罰。	第8條	依本法規定減輕同時有免除處罰之規定者，裁處罰鍰不得逾法定罰鍰最高額之三分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之三分之一。 1、減輕處罰時，裁處之罰鍰不得逾法定罰鍰最高額之二分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之二分之一。 2、第9條第4項，因故意或過失自行招致者，不適用之。
	2 防衛行為過當者，得減輕或免除其處罰。	第12條但書	
	3 避難行為過當者，得減輕或免除其處罰。	第13條但書	
	4 十四歲以上未滿十八歲人之行為，得減輕處罰。	第9條第2項	
	5 行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致其辨識行為違法或依其辨識而行為之能力，顯著減低者，得減輕處罰。	第9條第4項	

# 三、法規說明

## 未來修法方向

### 地政士法

- 26-1、51-1刪除

地政士取消申報義務

### 不動產經紀業管理條例

- 24-1

代銷業者應於簽訂委託代銷契約30日內向主管機關申請備查，異動或終止時亦同。

~~預售屋(代銷契約屆滿或終止30日內申報)~~

預售屋( 簽訂買賣契約 30日內申報)

預售屋資訊即時申報，即時揭露

# 三、法規說明

## 未來修法方向

### 不動產經紀業管理條例

- 29

未於簽訂、異動、或終止委託代銷契約30日內向主管機關申請備查者，處3-15萬元。

申報登錄價格以外資訊不實者，處6仟-3萬元

規避、妨礙、拒絕主管機關查核者，處3-15萬元整。

# 三、法規說明

## 未來修法方向

### 平均地權條例

#### ● 47

權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

~~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。~~

~~已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。~~

# 三、法規說明

## 未來修法方向

### 平均地權條例

- 47-3 (新增)

銷售預售屋者，應於銷售前以書面報請銷售標的所在地主管機關備查，並於簽訂買賣契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。但委託不動產經紀業代銷者不在此限。



**預售屋全面申報**

# 三、法規說明

## 未來修法方向

### 平均地權條例

#### ● 81-2

有下列情事之一者、處3-15萬，並限期改正，屆期未改正者，按次處罰，經限期改正3次以上，屆期仍未改正者，按次處100萬以上500萬以下罰鍰。（申報價格資訊不實、未依限申報）

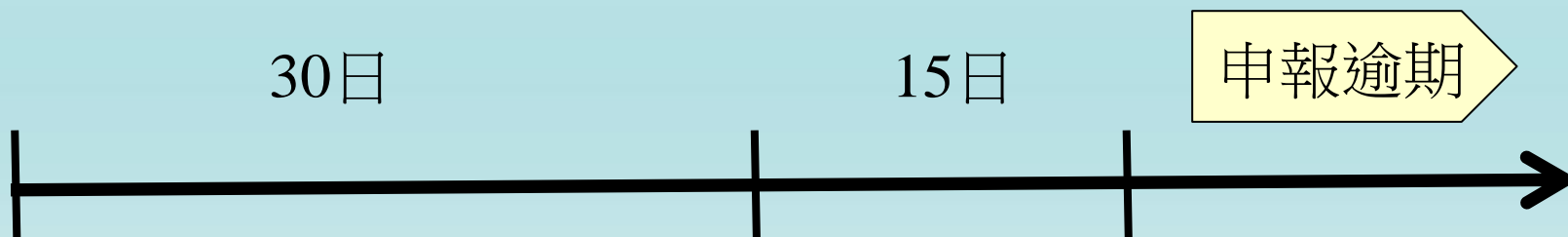
有下列情事之一者、處3-15萬，並限期改正，屆期未改正者，按次處罰。（規避、妨礙、拒絕主管機關查核、銷售前未報請主管機關備查）

申報價格以外資訊不實、處6仟-3萬，並限期改正，屆期未改正者，按次處罰。

# 四、錯誤樣態分析

## 逾期申報1

申報義務人	權利人		
登記完竣日	申報期限	逾期通知(限期 15日申報)	完成申報
102/09/27	102/10/28	102/11/16 (102/11/1)	102/11/22





# 四、錯誤樣態分析

## 逾期申報1

### ➤ 陳述意見

- 申報義務人(權利人)未陳述意見。
- 本案賣方B先生來電說明「本案買賣雙方業已解除買賣契約，並將辦理重新登記」，賣方B先生來函並附上本案買賣雙方契約解除同意書影本（立契約日期為102/11/1）乙紙，103/2/10本局查詢本案相關地建號登記資料，仍尚未解除買賣登記。

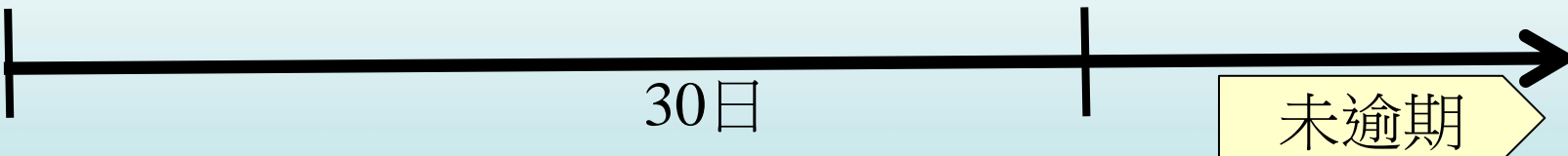
### ➤ 決定

依據平均地權條例第81條之2規定處新台幣3萬元罰鍰

# 四、錯誤樣態分析

## 逾期申報2

登記完竣日	非義務人申報 (權利人)	申報期限	限期更正申報 (權利人)
103/8/26	103/9/24	103/9/25	103/11/28



- 權利人A委託代理人B(非地政士)辦理買賣登記暨實價申報
- 出賣人C檢附買賣契約書檢舉申報不實,地所發函通知權利人A於15日內限期改正,權利人如期更正成交價格。
- 依買賣契約書記載,立契約書人除買賣雙方外,尚有地政士D、E經紀業有限公司負責人及經紀人等之簽章,可證該買賣案件係由不動產經紀業居間成交而未委託地政士申請登記,本案應由E經紀業有限公司於買賣登記辦竣30日內申報登錄。

# 四、錯誤樣態分析

## 逾期申報2

### ➤ 陳述意見

- 申報義務人(E經紀業有限公司)未陳述意見。

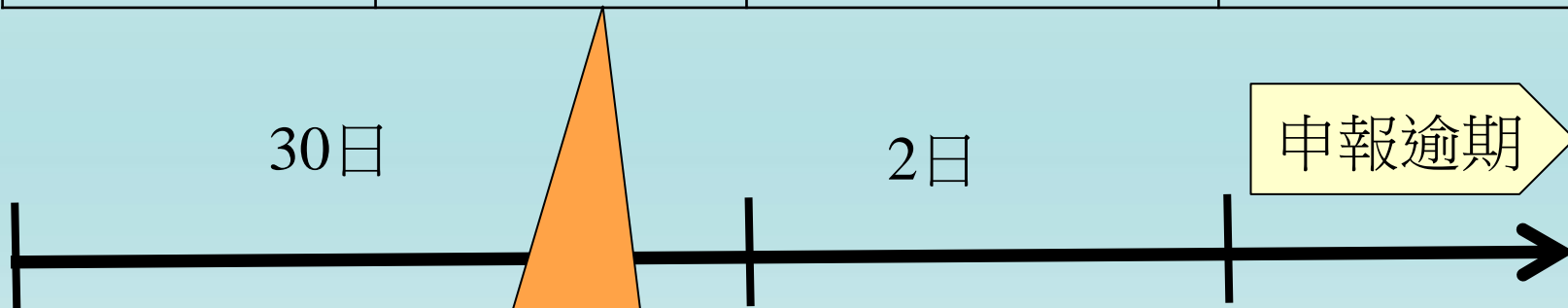
### ➤ 決定

- 本案依據「不動產經紀業管理條例」第29條規定處新台幣3萬元罰鍰並限期15日申報。
- E經紀業有限公司於104/5/15完成申報

# 四、錯誤樣態分析

## 逾期申報3

申報義務人	A房屋仲介有限公司		
租賃簽約日	申報期限	依法延長申報期限	完成申報
105/08/18	105/9/17 (星期六)	105/9/19	105/9/20



期限末日為假日者，  
延至次一上班日

# 四、錯誤樣態分析

## 逾期申報3

### ➤ 陳述意見

- 因申報日期有所逾期，實際是因為該案件承租方真正實行租賃日期與簽訂契約日有所時間上差異.....只因簽約日期與實際履行契約日期該如何以哪個申報有所爭議.....」等語，申報義務人因不知法而逾期申報。

### ➤ 決定

- 依據「不動產經紀業管理條例」第29條規定處新台幣3萬元罰鍰。

# 四、錯誤樣態分析

## 逾期申報4

申報義務人	A地政士		
登記完竣日	申報期限	依法延長申報期限	完成申報
104/4/24	105/5/24 (星期日)	105/5/25	104/5/26



期限末日為假日者，  
延至次一上班日

# 四、錯誤樣態分析

## 逾期申報4

### ➤ 陳述意見

➤ 申報義務人A地政士陳述意見書「其因為買賣雙方因付款逾期，兩造皆口頭聲稱暫緩登錄，因而錯過登錄期限，逾期3日」等語。

➤ 「本人非故意遺漏且於接獲通知後第1時間即予改正，且以往數年申報數百件無違規之前例.....」等語。

### ➤ 決定

➤ 本案依地政士法第51-1條處新台幣3萬元罰鍰。

# 四、錯誤樣態分析

## 權利範圍報錯1-建物面積誤填

申報案件差異分析表

契約內容						實價登錄申報內容					
申報總價(元)		2,900,000				申報總價(元)		2,900,000			
土地	地號	面積(M <sup>2</sup> )	權利持份		交易面積(M <sup>2</sup> )	土地	地號	面積(M <sup>2</sup> )	權利持份		交易面積(M <sup>2</sup> )
			分子	分母					分子	分母	
	A	85.00	1	1	85.00		A	85.00	1	1	85.00
合計				85.00	合計				85.00		
建物	建號	面積(M <sup>2</sup> )	權利持份		交易面積(M <sup>2</sup> )	建物	建號	面積(M <sup>2</sup> )	權利持份		交易面積(M <sup>2</sup> )
			分子	分母					分子	分母	
	B	113.22	1	1	113.22	B	7153.74	1	1	7153.74	
	專有部分					專有部分					
	合計				113.22	合計				7153.74	
單價	25,614				單價	405					
單價增額	-25,208				單價增加幅度	-98.42%					
影響說明	建物單價每平方公尺減少25208元，減少幅度達-98.42%。										
差異原因	錯填建物面積所致。										



# 四、錯誤樣態分析

## 權利範圍報錯1

### ➤ 陳述意見

- 申報義務人陳述意見書「在登打時因系統繁雜，操作不熟悉，所以誤將0看成小數點，導致建物面積輸入錯誤之情事，…」

### ➤ 決定

- 依據地政士法第51-1條處新台幣3萬元罰鍰。

# 四、錯誤樣態分析

## 權利範圍報錯2-共有部份遺漏

地政士申報案件差異分析表

契約內容						實價登錄申報內容					
申報總價(元)		2,000,000				申報總價(元)		2,000,000			
土地	地號	面積(M <sup>2</sup> )	權利持份		交易面積(M <sup>2</sup> )	土地	地號	面積(M <sup>2</sup> )	權利持份		交易面積(M <sup>2</sup> )
			分子	分母					分子	分母	
	A	85.32	5,123	100,000	4.37		A	85.32	5,123	100,000	4.37
	B	25.42	5,123	100,000			B	25.42	5,123	100,000	1.30
	C	317.54	5,123	100,000			C	317.54	5,123	100,000	16.27
	D	73.60	5,123	100,000	3.77		D	73.60	5,123	100,000	3.77
	合計				8.14		合計				25.71
建物	建號	面積(M <sup>2</sup> )	權利持份		交易面積(M <sup>2</sup> )	建物	建號	面積(M <sup>2</sup> )	權利持份		交易面積(M <sup>2</sup> )
			分子	分母					分子	分母	
	E	84.57	1	1	84.57		E	84.57	1	1	84.57
	F	299.77	5,123	100,000	15.36						
	合計				99.93		合計				84.57
	單價	20,015					單價	23,649			
單價增額		3,634				單價增加幅度		18%			
影響說明		建物單價每平方公尺增加3,634元，增加幅度達18%。									
差異原因		建物共有部份漏未申報所致。									

# 四、錯誤樣態分析

## 權利範圍報錯2

### ➤ 陳述意見

- 申報義務人陳述意見書「...經本人助理告知○○地政事務所通知須更正，於當日更正完畢.....因本人之疏忽（不知電腦是否故障），以致建物之共有部份仍有遺漏.....」

### ➤ 決定

- 依據地政士法第51-1條處新台幣3萬元罰鍰。

# 四、錯誤樣態分析

## 權利範圍報錯3-建物共同使用計算錯誤

地政士申報案件差異分析表

契約內容						實價登錄申報內容							
申報總價(元)		9,500,000				申報總價(元)		9,500,000					
土地	地號	面積(M <sup>2</sup> )	權利持份		交易面積(M <sup>2</sup> )	土地	地號	面積(M <sup>2</sup> )	權利持份		交易面積(M <sup>2</sup> )		
			分子	分母					分子	分母			
	A	5,214.05	197	10,000	102.72		A	5,214.05	197	10,000	102.72		
合計					102.72	合計					102.72		
建物	建號		面積(M <sup>2</sup> )	權利持份		交易面積(M <sup>2</sup> )	建物	建號		面積(M <sup>2</sup> )	權利持份		交易面積(M <sup>2</sup> )
	專有部分	B		250.87	1			1	250.87		專有部分	B	
		C	109.59	163	10,000	1.79		C	109.59	163		10,000	1.79
		D	11.99	220	20,000	0.13		D	11.99	220		20,000	0.13
	共有部分	E	3,644.66	1,606,000	200,000,000	29.27		共有部分	E	3,644.66	7,300	10,000	2660.60
	合計					282.05		合計					2913.39
	單價		33,681					單價		3,261			
單價增額		-30,421				單價增加幅度		-90%					
影響說明		單價每平方公尺減少30,421元，減少幅度達90%。											
差異原因		建物共同使用部分面積錯誤所致。											

# 四、錯誤樣態分析

## 權利範圍報錯3-建物共同使用計算錯誤

### ➤ 陳述意見

- 陳述申報義務人申請書：「... 本事務所登載人員線上申報時，將面積計算錯誤...」等語。
- D建號另含共有部份E建號(E建號權利範圍為7,300/10,000)，故共有部份D建號於E建號實際權利範圍應為1,606,000/200,000,000。
- 目前申報系統自動匯入功能已有提供本案全部移轉標的正確資料供勾選，本案係申報義務人於相關土地建物標的勾選匯入後，又將建物各標的權利範圍修改錯誤。

### ➤ 決定

- 依據地政士法第51-1條處新台幣3萬元罰鍰並限期15日改正。

# 四、錯誤樣態分析

## 價格申報錯誤1

申報義務人	A地政士	
買賣合約書價金	申報買賣金額	總價相差
1,300萬元	600萬元	700萬元
票據總額	買賣合約書價金 扣除票據總額餘款	買賣雙方係有 債權債務關係， 抵充部分債務
6,778,392元	6,221,608元	

# 四、錯誤樣態分析

## 價格申報錯誤1

### ➤ 陳述意見

- 依據申報義務人說明書「..因本件買賣案件係基於買賣雙方有債務因素故以此房子借以抵銷債務，實際上買賣價格並非買賣契約所載金額，申報價格係自行評估市場合理行情...」
- 經實地查核票據總額6,778,392元，買賣契約價金扣除票據總額6,778,392元後餘款為6,221,608元，與申報價格不符。

### ➤ 決定

- 依據地政士法第51-1條處新台幣3萬元罰鍰並限期15日改正。

善用備註欄適時說明

# 四、錯誤樣態分析

## 價格申報錯誤2

申報義務人	A地政士
買賣合約書價金	申報買賣金額
598萬元	598萬元
折讓價金(折讓單)	更正申報買賣金額
78萬元	520萬元

案件補充說明:

經查核買賣契約書內容，於契約內有附件價金折讓單乙張



# 四、錯誤樣態分析

## 價格申報錯誤2

### ➤ 陳述意見

#### ➤ 無

➤ 查買賣契約書所附折讓單記載「經由雙方同意其折讓價金為新台幣柒拾捌萬整，折讓價金雙方同意於合約總價中扣除其款項」。

➤ 依土地買賣契約書折讓單暨內政部104年6月29日台內地字第1040420844號函規定，本案實際成交金額應扣除折讓金為520萬元。

### ➤ 決定

➤ 本案依地政士法第51-1條處新台幣3萬元罰鍰並限期15日改正。

# 四、錯誤樣態分析

## 價格申報錯誤3

申報義務人	A地政士	
買賣合約書價金	申報買賣金額	逾申報期限後 自行申請更正 申報價格
38,078,000元	2,220萬元	

# 四、錯誤樣態分析

## 價格申報錯誤3

### ➤ 陳述意見

- 申報義務人申明書「...代償金額約為新台幣22,200,000元，助理人員登錄時，才會誤將此申報為買賣總價，而實際不動產買賣契約書之買賣總價應為新台幣38,078,000元.....」等語。

### ➤ 決定

- 依據地政士法第51-1條處新台幣3萬元罰鍰並限期15日改正。

# 四、錯誤樣態分析

## 價格申報錯誤4

申報義務人	A地政士	
買賣合約書價金	原申報買賣金額	總價差額
土地940萬元	合併申報總價940萬元	628萬
建物628萬元		
合計1568萬元		

### 案件補充說明:

本件係土地、建物分開申報，土地申報0元(註記土地價格併建物申報)，建物申報時，標示包含土地及建物，惟申報價格僅填載土地價格。

# 四、錯誤樣態分析

## 價格申報錯誤4

### ➤ 陳述意見

- 申報義務人陳情書說明「.....此件買賣價格會有登錄錯誤的原因是因助理登錄時是依檔案袋的合約書價格登錄，這位助理登錄時找到合約書（土地）就直接依買賣價格填入，沒注意到這件案件還有另一本合約書（建物），須加總後才正確，登完後也一直沒發現」等語。
- 因土地、建物出賣人不同，分立土地、建物買賣契約書，辦理買賣登記時併一案辦理，買賣契約書記載土地與建物價金合計價金為1,568萬元，與申報總價短差628萬元。

### ➤ 決定

- 依據地政士法第51-1條處新台幣3萬元罰鍰並限期15日改正。

# 四、錯誤樣態分析

## 價格申報錯誤5

申報義務人		A地政士	
項次	原申報	更正申報	再次更正申報
甲案件	1,500萬元	0元	1,500萬元
乙案件	2,000萬元	3,500萬元	2,700萬元
總價	3,500萬元	3,500萬元	4,200萬元
備註		甲乙兩案合併申報於乙案	總價差700萬元

同一買賣契約有多筆標的，以甲、乙兩案分次陸續辦理登記

# 四、錯誤樣態分析

## 價格申報錯誤5

### ➤ 陳述意見

- 申報義務人陳述書：「...當初登錄總價為3500萬元正，後來發現該買賣總價應為4200萬元，因此主動向地政事務所辦理更正，並未經舉發而是主動更正，並無造成申報不實...」
- 申報義務人之陳述與2次向地政事務所申請重新時之說明理由不同，申報義務人顯有以合併申報後再分拆申報，掩飾總價價金變動情形。

### ➤ 決定

- 本案依地政士法第51-1條處新台幣3萬元罰鍰。

# 四、錯誤樣態分析

## 價格申報錯誤6

申報義務人	A地政士	
交易標的	申報總價	更正後申報總價
甲標的(農地)	4,000萬元	1,000萬元
乙標的(建地)	31,000萬元	33,000萬元
總價	35,000萬元	35,000萬元



# 四、錯誤樣態分析

## 價格申報錯誤6

### ➤ 陳述說明

- 申報義務人陳述書「…，因申報當時單方各筆拆價計算錯誤，連帶本人所申報之資訊也錯誤。今雙方達成協議，復於105/2/25重新申報…」
- 申報義務人所提供不動產買賣價金分配表，僅列有重新申報價金之部份，並無列有原申報價金之項目。

### ➤ 決定

- 本案依地政士法第51-1條處新台幣3萬元罰鍰。

# 四、錯誤樣態分析

## 價格申報錯誤7

申報義務人	A地政士		
案件	申報總價	更正後申報總價	差額
A、B案件合併申報	724萬元	858萬元	134萬
C、D號案件合併申報	736萬元	878萬元	142萬

# 四、錯誤樣態分析

## 價格申報錯誤7

### ➤ 陳述意見

- 申報義務人陳述書「出賣人因急促交屋未能提示買賣合約書僅以電話告知買賣交易總價」，……

### ➤ 決定

- 依據地政士法第51-1條處新台幣3萬元罰鍰。

# 五、結論

## 申報三字訣，避免受罰

查

- 每日利用自然人憑證至內政部線上申報系統查詢未完成申報案件，掌握時效

早

- 儘早在申報期限10日前完成申報，以利地所進行檢核，儘早發現錯誤，避免逾期改正

查

- 申報後再次檢查，申報後可將申報書資料，由他人進行比對，較易發現錯誤

**報告結束  
敬請指教**