



地政士

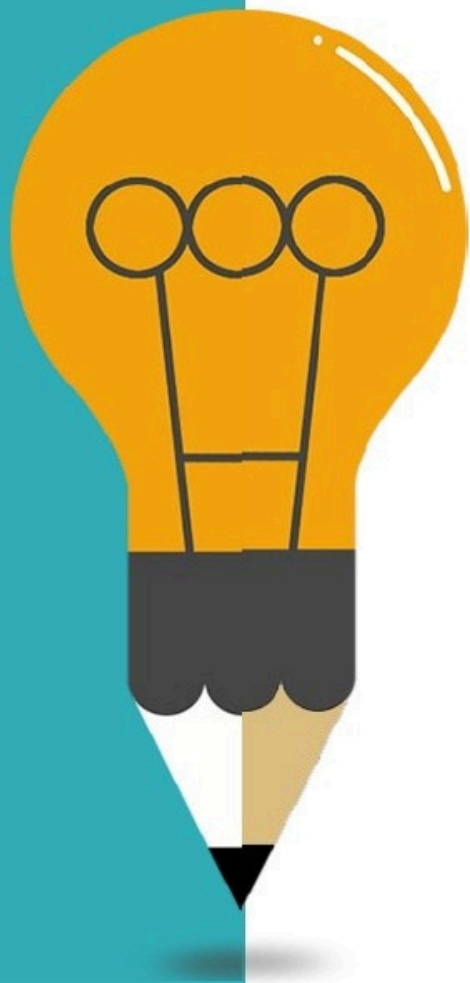


業務宣導

115年5月



臺南市佳里地政事務所
JIALI LAND OFFICE OF TAINAN CITY



01

實價登錄概述與新制重點

02

買賣常見錯誤樣態與申報實務

03

預售常見錯誤樣態與申報實務

04

平均地權條例新制懶人包

05

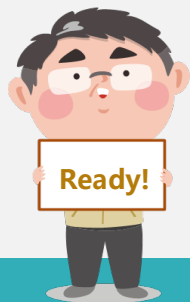
不動產交易安全便利通



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

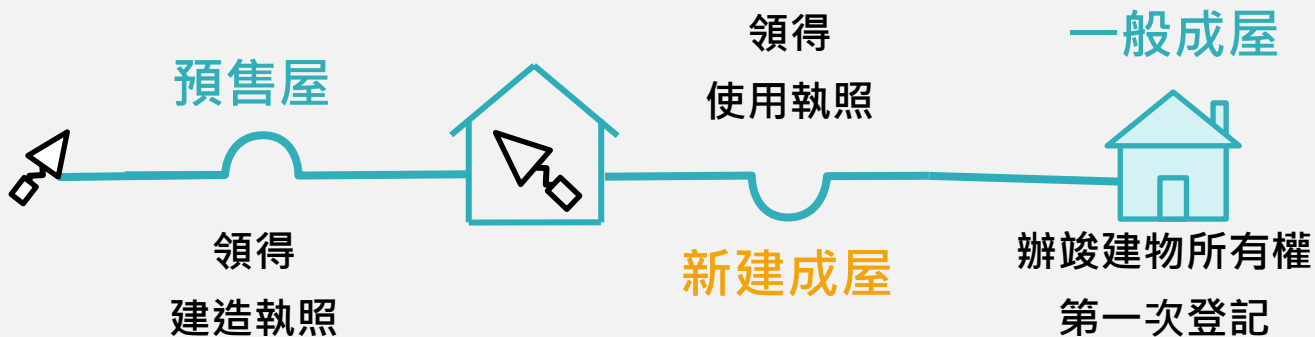
新制重點1-預售屋解約要申報

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



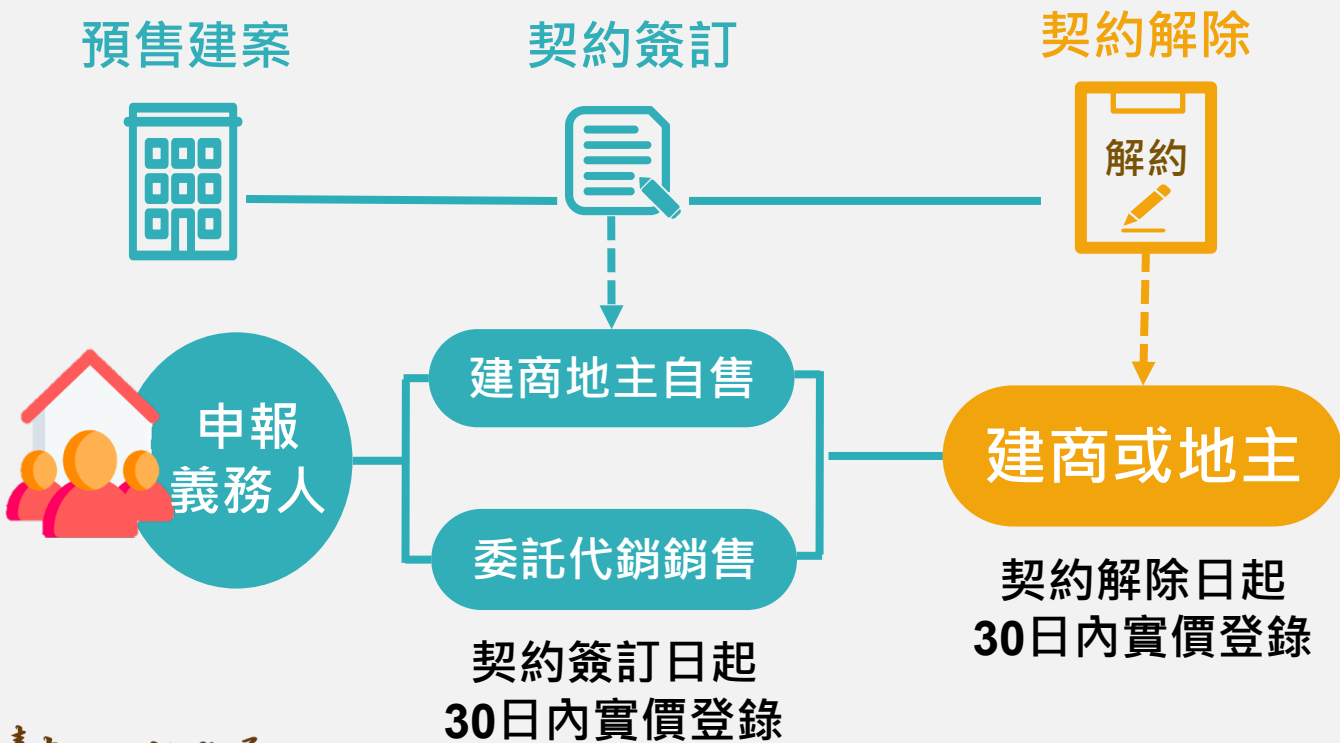
契約簽訂日起30日內實價登錄

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： 請選擇

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-_____	簽章處 已驗證
	通訊(營業)地址	高雄市左營區		聯絡電話	07-_____	
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	06-2-_____	
3. 原申報書序號	B1DC1 02	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



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



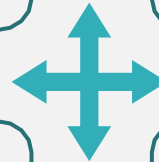
違規事項	裁罰金額
未依限申報	處1萬~5萬，按次處罰
租金或面積資訊不實	
租金及面積以外資訊不實	限改未改，處6千~3萬元，按次處罰

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

買賣常見錯誤樣態與申報實務

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

③

預售常見錯誤樣態與申報實務

預售案件常見錯誤態樣



逾期申報

- × 逾期未申報
- × 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

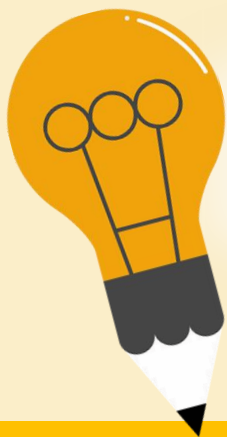
車位面積無須申報者，切勿登打「0」。(空白即可)

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



平均地權條例新制懶人包



平均地權條例修法 及執行重點



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

炒房 OUT



112年7月上路!

限制換約轉售

(平權§47-4)

預售屋或新建成屋除配偶、直系血親或二親等內旁系血親間或特殊情形外，不得讓與或轉售



私法人購屋管制

(平權§79-1)

私法人購買住宅用房屋採許可制，取得五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記

重罰炒作行為

(平權§47-5)

炒作哄抬行為經查證屬實，可按交易戶(棟、筆)數，處100-5000萬元罰鍰並限期改正；未改正者，按次處罰

解約申報登錄

(平權§47-3)

預售屋如解除買賣契約，出賣人應於30日內申報登錄



檢舉獎金制度

(平權§81-4)

民眾檢具證據檢舉不動產銷售或申報登錄資訊有違法者，資料經查證屬實並處以罰鍰者，可獲實收罰鍰30%，最高1000萬之獎金

01.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

原則限制

簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，
並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告

違者處50-300萬元罰鍰

例外核准

- 1.買受人與其配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售
- 2.其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者；**例外限制:全國每二年以一戶(棟)為限**

公告得讓與或轉售之情形

本人因非自願離職且逾6個月未就業，且簽約前已受僱該雇主達一年以上

本人或其家庭成員罹患重大傷病或特定病症須6個月以上全日照顧

本人或其家庭成員設籍之房屋，因災害毀損致不堪居住須另行租屋

本人或其家庭成員發生意外事故，致第三人死亡或重傷

買受人簽約繳款後死亡，繼承人無意保留

共同買受人間之轉售或讓與；但法人不適用之。

112年7月1日施行前簽訂之預售屋及新建成屋得轉讓1次

內政部112.1.15發布新聞

預售屋換約限制不溯及既往

基於「信賴保護」「法律不溯及既往」，修法施行前的契約，在施行後可轉售，但接手的新買受人仍將依法管制。

02.私法人買受住宅採許可制

需經許可 報送內政部審核

用途限制

- ① 宿舍
- ② 供居住使用之出租經營
- ③ 合建、實施或參與都更、危老
- ④ 衛生福利機構場所使用，例如長照機構等
- ⑤ 合作社為設置住宅公用設備
- ⑥ 其他經中央主管機關公告者

期間限制

登記完畢後**五年**內不得辦理移轉、讓與或預告登記
但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限

免經許可 送各地政事務所登記

公(國)營事業或受政府捐助之財團法人	金控/資管公司買受不良債權擔保品	經紀業買受瑕疵物件
都市更新	危老重建	合建
文化資產	優先購買權	法院拍賣

03. 重罰炒作行為



FAKE

重罰不動產 炒作行為

違者處按戶(棟、筆)處
100- 5,000 萬元罰鍰

不實資訊

以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格

虛偽交易

與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象

轉售牟利

自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，影響市場秩序或壟斷轉售牟利

所稱不動產，指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利

炒作類別

炒作態樣

散布不實資訊

- 散布不實**成交價格**
- 散布不實市場**成交行情**
- 散布不實**銷售量**

通謀虛偽
銷售手法

- 利用人頭/僱工**排隊**
- 利用**假客戶付訂金**
- 簽訂**虛假購屋預約單**、不動產買賣**契約**

違規銷售行為

- **違規潛銷**
- 未經授權**擅自銷售仲介**
- 提供協助違法換約預售屋/新建成屋
建立換約轉售平台/通路

連續買入

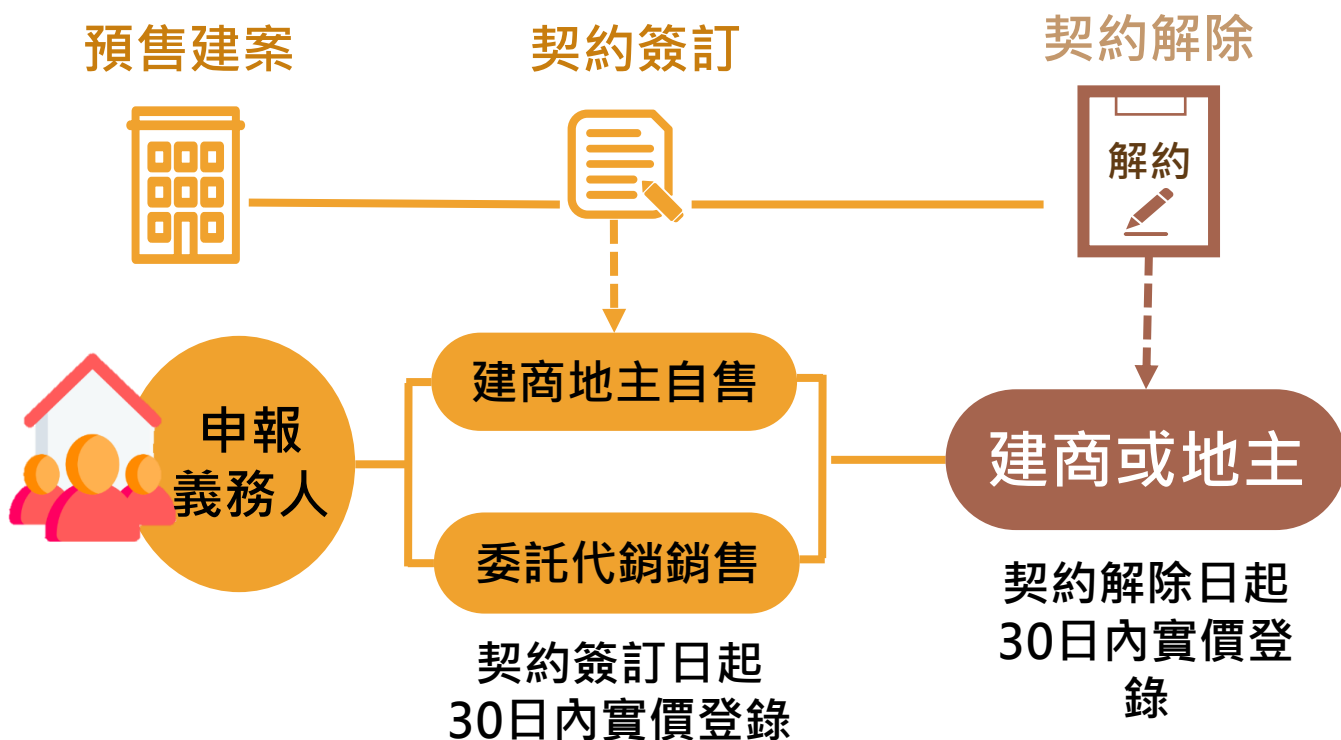
- 自行、以他人名義或**集結**多數人**連續買入**不動產，且明顯影響

壟斷轉售牟利

- 自行、以他人名義或**集結**多數人**連續買入**或**加價轉售**不動產，且明顯壟斷轉售牟利

04.預售屋解約申報登錄

申報義務人



契約簽訂日起30日內實價登錄

新

契約增補/讓與無須申報

違規事項

法定裁罰金額

未依限申報

- 按戶(棟)處3萬~15萬，按次處罰
- 處罰2次不改.按戶(棟)處30萬~100萬，按次處罰

解約資訊不實

解約以外
資訊不實

- 限改不改，6千~3萬元，按次處罰

05. 重罰炒作行為

- 得核發獎金樣態



- 獎金發給基準及時機



實收罰鍰30%，最高至1000萬

裁罰確定且繳納後，於30日內書面通知領取

- 不發給檢舉獎金情形

檢舉人資格不符
或無具體事證

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。

檢舉人自通知送達之次日起，逾三個月未領取獎金者，
視為放棄



不動產交易安全便利通

不動產交易安全便利通



內政部地政司
法規新訊、法規草案
預告、解釋函令新訊



臺南市地政局
法令新訊、土地開發、
地政專區



臺南市佳里地政事務所
政令宣導、公告及線上
查詢服務



地政司實價登錄2.0專區
實價登錄2.0相關法令、
文件書表及申報登錄作
業系統



臺南市地政便民服務系統
案件辦理情形、地價、各
類規費及統計



地政線上申辦系統
租賃住宅服務業資訊提
供、舊制租賃實價登錄
更正



地政司租賃條例專區
租賃契約書表、申報
書表、QA、租屋糾紛
諮詢服務



公告土地現值及地價查詢
當年度及歷年公告土地現
值及公告地價查詢



臺南市地所電子公告系統
各地所第一次登記、書狀
補給、送達、塗銷等公告



地政司不動產指數專區
都市地價指數、住宅價
格指數、房價負擔能力
統計



申報地價查詢
當年度及歷年申報地價
查詢



全國地政電子謄本系統
以網路申領地政電子謄本
服務，包含地籍謄本、地
價謄本及地籍圖謄本



地政司洗錢防制專區
法規新訓、制裁名單及
宣導



預售屋早早查系統
預售屋案件備查辦理情形
查詢



不動產服務業資訊系統
合法不動產經紀業、地政
士、估價師及租服業查詢



內政部不動產成交資訊及
預售屋資訊申報網
買賣、租賃、預售成交解
約及建案備查資訊申報



買賣實價申報結果查詢
買賣實價登錄申報情形及
申報結果查詢



內政部租金查詢系統
全國租金資訊查詢圖台



內政部不動產資訊平台
包租代管、租金補貼、
社會住宅及法拍屋等動
態訊息



前次移轉現值查詢
所有權人土地前次移轉
現值查詢



國土規劃入口網
非都市計畫區土地使用分
區及國土計劃分區查詢



內政部不動產交易實價
查詢服務網
買賣、預售、租賃成交
價格及建案備查資訊



財政部房地移轉稅務
試算專區
買賣、贈與、繼承案件
稅額試算



府城南籍圈圖台
臺南市地籍圖資、實價
登錄及開發區位等各項
地政資訊查詢



航攝影像圖資瀏覽服務
平台
民國62年迄今空拍影像
圖資



土地增值稅試算
土地買賣、贈與、繼承
等移轉增值稅試算



臺南市住宅網
臺南市社會住宅、住宅補
貼及包租代管相關資訊

