

臺南市政府地政局及所屬各地政事務所申報登錄不動產成交案件實際資訊查核規定

一、查核目的

為配合中央執行不動產交易透明化制度，並確保本市不動產成交案件實際資訊之正確性，避免資訊錯誤，以揭露正確申報登錄資訊提供各界查詢參考之目的。

二、查核依據

- (一) 平均地權條例第四十七條第六項、第八項及第四十七條之三第四項。
- (二) 不動產經紀業管理條例第二十四條之一第六項及第八項。
- (三) 行政程序法第三十九條及第四十條。
- (四) 不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法第十二條及第十七條。

三、查核人員

- (一) 臺南市政府地政局(以下簡稱本局)及所屬各地政事務所(以下簡稱地所)。
- (二) 跨所申報登錄不動產成交案件實際資訊，由管轄所辦理查核。

四、查核案件

- (一) 不動產買賣案件：各地所完成買賣移轉登記並已申報登錄之土地及建物買賣案件。
- (二) 不動產租賃案件：委由不動產仲介業居間或代理成交之租賃案件。
- (三) 預售屋買賣案件：已申報登錄之預售屋買賣案件。

五、查核作業

- (一) 查核期間：原則於每月五日前完成往前推算二個月之該月實價登錄案件。

(二) 查核項目

依「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」第四條、第五條及第六條規定，分別查核不動產買賣、不動產租賃及預售屋買賣案件實際資訊之類別及內容。

1、不動產買賣案件查核項目如下：

- (1) 交易標的：登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數等資訊。
- (2) 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。

(3) 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、車位所在樓層等資訊。

2、不動產租賃案件查核項目如下：

(1) 交易標的：建物門牌、不動產標示、承租人、租賃筆棟數等資訊。

(2) 租金資訊：房地租金總額、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。

(3) 標的資訊：租賃日期、土地面積、建物面積、使用分區或編定、租賃期間、總樓層數、租賃層次、建築完成年月、主要建材、主要用途、建物現況格局、有無附屬設備、有無管理組織、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

3、預售屋買賣案件查核項目如下：

(1) 交易標的：不動產標示、編號、筆棟數、建案名稱、買受人、起造人名稱、建造執照核發日期及字號等資訊。

(2) 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。

(3) 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、車位所在樓層等資訊。

(三) 查核標準

1、已申報登錄案件中，有「與房地合一所得稅資料不符」、「總價為0且無填載合理備註事項」、「單價顯著異於市場正常交易價格、租金」、「民眾陳情或檢舉案件」或「新聞媒體報導交易熱區」者列為優先查核案件；「民眾陳情或檢舉案件」或「新聞媒體報導交易熱區」者不受查核期間限制，。

2、查核案件數以管轄所每月轉入整合系統之申報登錄總案件數(買賣、租賃及預售屋合計)百分之五為原則。

3、因各月份查核數小數點以下四捨五入將造成全年度查核數之誤差，於六(十二)月份查核數補齊上(下)半年之查核誤差數。

(四) 查核方式

各地所查核事項，原則上由地所自行辦理，必要時得由本局會同地所辦理。

1、契約書查核

- (1) 不動產買賣案件：依平均地權條例第四十七條第六項等規定要求權利人、義務人、地政士或不動產經紀業(至少抽選一人)提供有關文件或提出說明(填寫調查表或陳述意見)。
- (2) 不動產租賃案件：依不動產經紀業管理條例第二十四條之一第六項等規定要求交易當事人或不動產經紀業(至少抽選一人)提供有關文件或提出說明(填寫調查表或陳述意見)。
- (3) 預售屋買賣案件：依平均地權條例第四十七條之三第四項、不動產經紀業管理條例第二十四條之一第六項等規定要求交易當事人、地政士或不動產經紀業(至少抽選一人)提供有關文件或提出說明(填寫調查表或陳述意見)。
- (4) 契約書查核得以函文(平信方式郵寄)、電話、傳真、電子郵件、通訊軟體或實地查核等方式為之。
- (5) 以函文、電話、傳真、電子郵件、通訊軟體等方式辦理契約書查核未獲回應者，除得改採實地查核方式為之之外，應再次以函文方式通知該受查核者提供有關文件或提出說明(填寫調查表或陳述意見)，除於文中敘明規避、妨礙或拒絕查核應受處罰之法令及金額外，並應以「附有送達證書」之掛號方式為送達，以完備相關行政程序。

2、實地查核

- (1) 以實地查核方式辦理查核者，除當場要求受檢對象提供有關文件或提出說明外，應由查核人員當場作成「實價登錄查核紀錄表」一式二份(附表一至三)，由受檢對象及查核人員簽章後，一份當場交付受檢對象收執，一份由查核人員收執。但受檢對象規避、妨礙或拒絕查核而拒絕簽收者，不予交付該紀錄文件，並由查核人員攜回依法辦理。
- (2) 以函文、電話、傳真、電子郵件、通訊軟體等方式辦理契約書查核未獲回應者，得改採實地查核方式辦理。
- (3) 各地所得配合本局預售屋銷售聯合稽查辦理實地查核。

(五) 查核結果彙報及處理

- 1、各地所查核結果應分別依查核案件類型詳實填載於紀錄表(附表四至六)，並將紀錄表彙整後於本局指定日期前將紀錄表電子檔(含核章後掃描檔)及查核相關資料以電子郵件傳送本局。
- 2、查核結果有申報登錄資訊不實或有規避、妨礙或拒絕查核者，應依平均地權條例、不動產經紀業管理條例、不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法、臺南市政府執行平均地權條

例第八十一條之二裁罰基準及臺南市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準等相關規定辦理。

3、各地所查核後，對於價格資訊疑有不實案件，得函文本局轉請內政部向相關機關或金融機構查詢、取閱、影印該等案件之課稅資料、貸款契約、資金流向或付款證明等價格資訊有關文件，並應檢附下列資料供本局及內政部審核：

(1) 不動產成交案件實際資訊申報書及買賣契約書。

(2) 交易當事人、不動產經紀業、代理人或相關人之陳述意見書，及需查詢之機關或金融機構名稱。

(3) 需查詢、取閱、影印上開資料之理由。

(六) 查核注意事項

查核相關紀錄表、申報書收執聯、數位檔及相關文件(含契約書)，應至少保存三年，以作為主管機關檢查核對之用。

六、各地所辦理查核相關作業經費由本局編列，不足部分另由各地所業務費勻支。

七、查核成果納入本市年度地政業務辦理督導考評成績，並得視執行情形對於相關人員予以敘獎。

八、本規定經本局局長核准後實施，修正時亦同。