

# 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

103年4月21日南市地價字第1030366209號函訂頒，並自103年4月1日生效

111年7月11日南市地價字第1110841813號函修正，並自111年7月1日生效

113年9月5日南市地價字第1132037810號函修正，並自113年10月1日生效

## 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至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至第八項。
- (三)租賃住宅市場發展及管理條例第三十四條第五項、第六項。
- (四)行政程序法第三十九條及第四十條。
- (五)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、第十七條及第二十三條之一第二項。

## 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(以下簡稱買賣案件)：辦理所有權移轉登記並完成申報登錄之買賣案件。
- (二)不動產租賃案件(包含租賃及轉租，以下簡稱租賃案件)：委由不動產仲介業居間或代理成交之租賃案件或由租賃住宅包租業承租住宅，以其全部或一部租與他人之轉租，並完成申報登錄之租賃案件。
- (三)預售屋買賣及解除買賣契約案件(以下簡稱預售屋案件及

解約案件)：已申報登錄之預售屋買賣及解除買賣契約案件。

## 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，分別查核買賣、租賃、預售屋及解約案件之類別及內容。

#### 1、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、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：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。
- (3) 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、建物租賃用途、建物出租型態、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、車位所在樓層等資訊。

#### 3、預售屋案件查核項目如下：

- (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。

#### 4、解約案件查核項目如下：

- (1) 交易標的：原預售屋買賣案件之行政區、原交易標的編號、原申報書序號、原建案名稱、原買受人等資訊。
- (2) 標的資訊：解約日期、全部或部分解約情形。

### (三) 查核標準

- 1、已申報登錄案件中，有下列情事者，應辦理查核作業，其中編號(1)、(2)態樣之案件，則視個案情況辦理實地查核作業，並將全案報送本局，查核結果報送不受查核期間限制。
  - (1) 民眾陳情或檢舉案件。
  - (2) 新聞媒體報導交易熱區。
  - (3) 經檢覈發現未於規定期限內辦理申報登錄作業之案件。
  - (4) 經檢覈發現申報登錄之成交價格或租金有顯著異於市場正常交易行情、申報登錄成交資訊或解約資訊有不實之虞案件。
  - (5) 與房地合一所得稅資料不符。
  - (6) 總價為零且無填載合理備註事項。
- 2、解約案件原則應逐案辦理查核，結果得依查核日期併入當月預售屋案件查核數量計算。

- 3、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，依照申報種類分別計算：買賣案件百分之八點五、租賃案件百分之十及預售屋案件百分之二十為原則；因預售及租賃案件各月份查核轉入時間與查核作業資料計算時間差異，將造成全年度查核數之誤差，定於每年一、四、七、十月按季將誤差件數補齊，所補案件以該季為主。

#### (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) 買賣案件：依平均地權條例第四十七條第六項等規定向權利人、義務人、地政士或不動產經紀業（至少抽選一人）要求提供有關文件或提出說明（填寫調查表或陳述意見）。
- (2) 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、租賃住宅市場發展及管理條例第三十四條第五項等規定向交易當事人或不動產經紀業、包租業或次承租人（至少抽選一人）要求提供有關文件或提出說明（填寫調查表或陳述意見）。
- (3) 預售屋案件及解約案件：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向交易當事人、地政士、銷售預售屋者或不動產經紀業（至少抽選一人）要求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(附表一至四)，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) 各地所得配合本局辦理預售屋銷售聯合稽查作業。
- (3) 辦理實地查核案件，除應穿著公務背心以資識別外，須備妥下列文件：
  - A. 實價登錄申報書。
  - B. 買賣、租賃案件地籍資料。
  - C. 預售屋案件有無同建案其他申報契約。
  - D. 實價登錄查核紀錄表。
- (4) 承上，辦理實地查核作業時，應向受檢對象調閱資料如下：
  - A. 契約書（至少應包含申報欄位內容及付款條件頁面）或解除契約等相關文件。
  - B. 購屋預約單（紅單）。

### (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(附表五至八)，並將紀錄表彙整後於每月五日(如遇假日提前於上班日最後一天)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、註記已查核案件：承辦人員應於「不動產成交及預售屋備查資訊申報網管理端」就已抽查案件勾選註記以利後續查核資訊彙整統計。
- 3、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、租賃住宅市場發展及管理條例、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、臺南市政府地政局處理違反申報實價登錄事件裁罰基準等相關規定辦理。

4、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、預售屋(解約文件)、租賃或住宅轉租契約書。

(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

1、查核報送結果，應以每月五日前完成往前推算二個月之該月實價登錄案件為原則，倘有下列情形，該報送案件數量不予納入計算：

(1) 申報書序號重複。

(2) 申報書序號誤植。

2、查核相關資料之紙本及數位檔保存至少五年，供檢查核對之用。

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、查核結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。