



臺南市政府地政局

# 不動產經紀業及租服業座談會 實價登錄業務宣導

資訊地價科 薛志文專員

# 簡報大綱

01

實價登錄專題宣導

02

租賃案件實價登錄常見錯誤態樣

03

預售屋案件實價登錄常見錯誤態樣

1

實價登錄專題宣導

# 01.實價登錄專題宣導

## Q1.租賃案件包含未登記建物，如何辦理實價登錄

- ✓ 僅租賃未登記建物：租賃案件僅為未登記之建物且無土地應有部分，由於建物標示並無建號可資填報，現階段尚非屬應申報登錄之範疇
- ✓ 租賃案件包含部分未登記建物：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，其中未登記建物之相關資訊應於申報書「備註欄」註記實際租賃使用情形（如含增建或頂樓加蓋及其面積等資訊）。

# 01.實價登錄專題宣導

## Q2.買賣、預售或租賃包含停車位，如何辦理實價登錄

### 買賣：依登記(簿)謄本判斷

- 車位具獨立權狀或登記於共有部分：應申報車位資訊及車位清冊。
- 車位無法辦理建物登記：如法定空地，實價登錄申報時，無須申報車位資訊及車位清冊。
- 車位劃設於主建物且不具獨立權狀者：如室內車庫或前院停車，實價登錄申報時，無須申報車位資訊及車位清冊。

# 01.實價登錄專題宣導

## Q2.買賣、預售或租賃包含停車位，如何辦理實價登錄

### 買賣：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

# 01.實價登錄專題宣導

## Q3.購買預售屋後情事變更

### 情況1.更換戶別(戶型或樓層)

簽訂預售屋買賣契約後，因買方需求或其他因素，向建築業者或代銷業者申請更換同一建案其他樓層或戶型，應如何辦理實價登錄

#### □ 預售屋契約之處理：

- 解除原簽訂預售屋買賣契約（解約部分另應申報解約實價登錄）。
- 重新訂定預售屋買賣契約（新訂約部分另應申報預售屋實價登錄）。



# 01.實價登錄專題宣導

## Q3.購買預售屋後情事變更

### 情況2：契約變更(格局變動、價格或面積找補)

預售屋買賣案件完成申報登錄後，購買標的後續如因買方需求或其他因素，向建築業者或代銷業者申請變更格局或有價格、面積找補情形，應如何辦理實價登錄

#### □ 預售交易申報之實價登錄處理：

- 無須辦理預售屋交易實價登錄申報內容更正作業。
- 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。



# 01.實價登錄專題宣導

## Q3.購買預售屋後情事變更

### 情況3：轉售他人(轉售、換約、讓渡或讓售)

預售屋買賣案件完成申報登錄後，因買方需求或其他因素又轉售予第三人，依法轉售、換約、讓渡或讓售與第三人，是否需再辦理預售屋買賣案件申報登錄？

- 預售屋交易實價登錄之處理：
  - 原已申報登錄成交案件資訊不用撤銷。
  - 讓渡契約也不用再申報實價登錄。

# 2

## 租賃案件常見錯誤態樣

# 02.租賃案件常見錯誤態樣

## 1.逾期申報

自簽約日起30日內(含簽約當日)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C2者，應再送紙本至地所

錯誤  
態樣

- × 逾期末申報
- × 系統操作不完全
- × C2紙本未於30日內送達地所



# 02.租賃案件常見錯誤態樣

## 2.租賃總價申報錯誤

不動產租金總額係為土地租金總額、建物租金總額及車位租金總額之總計，不包含管理費、水電費、瓦斯費、網路費等其他租賃不動產衍生相關費用。上開相關費用於契約未載明金額致無法於租金總額扣除者，應於24.備註欄②註明

錯誤  
態樣

- ✗ 租賃含車位，租金總額漏未加計車位租金
- ✗ 房地租金總額如包含管理費，且契約書有載明金額者，應扣除之
- ✗ 數字登打誤植，多填、少填一個零或中間多打一位數。

# 02.租賃案件常見錯誤態樣

## 3. 建物標的清冊-面積申報錯誤

### 錯誤態樣

- ✗ 建物面積未加計附屬建物（例如未加計陽台面積）
- ✗ 租賃全棟(戶)建物，未依租賃標的建物登記(簿)謄本所載標示申報。（區分所有建物應分別填載專有部分及共有部分建號相關資訊。）
- ✗ 建物租賃範圍含車位，建物清冊所載建物面積未包含車位面積。
- ✗ 建物租賃範圍不含車位，建物共有部分登記面積含有車位面積，申報時未扣除車位面積。

# 3

預售案件常見錯誤態樣

# 03.預售屋案件常見錯誤態樣

## 1.逾期申報

銷售預售屋者或受託代理銷售預售屋之不動產代銷經紀業，未於簽訂預售屋買賣契約書之日起30日內（含簽約當日）完成申報

錯誤  
態樣

- × 逾期末申報。
- × 系統操作不完全。
- × B2紙本未於30日內送至地所。



# 03.預售屋案件常見錯誤態樣

## 2.預售屋土地建物總價申報錯誤

- 錯誤 X 數字登打誤植，多填、少填一個零。
- 態樣 X 中間多打一位數。

## 3.建物面積申報錯誤

- 錯誤 X 建物共有部分面積未計入車位面積。
- 態樣 X 誤以坪為單位申報面積欄位。



# 03.預售屋案件常見錯誤態樣

## 4.土地面積申報錯誤

錯誤  
態樣

- ✗ 土地清冊應逐筆填載地號（非申報代表地號）。
- ✗ 未依登記(簿)謄本所載面積申報。
- ✗ 權利範圍(持分)申報錯誤

## 5.車位資訊申報錯誤

錯誤  
態樣

- ✗ 有車位交易但車位交易總價填0。
- ✗ 車位單獨計價誤勾選為車位已含總價。

# 臺南市政府地政局實價登錄裁罰統計表

預售案件—裁罰事由	裁罰件數	裁罰金額
<b>逾期申報</b>	<b>63</b>	<b>189萬</b>
面積申報不實，共有部份未計入車位面積	56	151.5萬
面積申報不實，車位面積申報錯誤	16	48萬
面積申報不實，陽台面積申報錯誤	10	30萬
<b>價格申報不實，交易總價申報錯誤</b>	<b>7</b>	<b>21萬</b>
面積申報不實，誤以坪為單位申報	5	15萬
面積申報不實，共有部份計算錯誤	3	9萬
面積申報不實，主建物計算錯誤	2	6萬
面積申報不實，主建物與陽台計算錯誤	1	3萬
總計	163	472.5萬
租賃案件—裁罰事由	裁罰件數	裁罰金額
<b>逾期申報</b>	<b>11</b>	<b>11萬</b>
面積申報不實，建物總面積申報錯誤	2	2萬
總計	13	13萬



感謝聆聽