



臺南市政府地政局

地政士座談會 實價登錄業務宣導

資訊地價科 薛志文專員

臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government



簡報大綱

01

實價登錄專題宣導

02

買賣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.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

Q1.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

Q2.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

Q2.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

Q2.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

買賣案件常見錯誤態樣

02.買賣案件常見錯誤態樣

1.交易總價填載錯誤

申報完成後應就交易價金欄位，確實檢視所填載數字，並比對下方國字確認與契約相符。

錯誤
態樣

- ✗ 數字登打與契約不符。
- ✗ 登打誤植，多填、少填一個零或中間多打一位數。



02.買賣案件常見錯誤態樣

2.交易車位漏報資訊

有交易車位應申報車位交易數量，並填載車位清冊，就車位計價方式勾選（單獨計價或計入總價）

錯誤
態樣

- ✗ 契約有交易車位，漏未申報。
- ✗ 交易標的有填載車位數量，但車位清冊未填載。
- ✗ 車位計價方式勾選錯誤。

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。

本市實價登錄裁罰統計表 (111~112年)

預售案件—裁罰事由	裁罰件數	裁罰金額
逾期申報	63	189萬
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
價格申報不實，交易總價申報錯誤	7	21萬
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
買賣案件—裁罰事由	裁罰件數	裁罰金額
價格申報不實，交易總價申報錯誤	37	109.5萬
價格申報不實，車位價格申報錯誤	2	6萬
車位資訊不實，漏未申報車位清冊	1	3萬
總計	13	118.5萬



感謝聆聽