

臺南市實價登錄2.0(預售問題)QA

發布日期：110年6月8日

一、綜合原則類

項次	問題	回答
1	實價登錄預售申報是要報什麼？	<p>實價登錄預售申報包含有以下三種項目要申報：</p> <p>1.預售屋(買賣)案件申報： 指銷售預售屋者(如已委託經紀(代銷)業代銷者，為受託之經紀(代銷)業者)，應在與買受人簽定預售屋買賣契約之日起30日內，將所簽訂契約內容，如價金、標的面積及其他相關交易資訊，向主管機關完成申報，未申報、逾期申報或申報不實，按戶/次處3萬元至100萬元。</p> <p>2.預售屋資訊及買賣定型化契約備查： 指銷售預售屋者，於建案開始銷售前，應將該預售屋案場的建照執照、戶數、銷售方式及期間等案場相關資訊，以及該案場所使用的買賣定型化契約，向主管機關申報備查，未申報備查前即銷售者將處6萬元至30萬元。</p> <p>3.委託代銷契約備查： 預售案場如委由不動產經紀業(代銷業者)代為銷售者，受託之代銷業者，應於簽訂、變更或終止代銷契約之日起30日內，將該代銷契約的相關書表文件，向主管機關申報備查，逾期或未申報處3萬元至15萬元。</p>
2	預售相關申報應該由誰來申報？申報方式為何？要向哪一個單位來申報？	<p>實價登錄預售三種申報之義務人如下：</p> <p>1.預售屋(買賣)案件申報： 受理單位為案場所在地的地政事務所，採紙本或網路線上申報。 申報義務人為銷售預售屋之出賣人，如屬建商與地主合建或都更等建商與地主合作開發者，以「建物買賣契約出賣人」為申報義務人；已委託代銷業者代為銷售者，則代銷業者為申報義務人。</p> <p>2.預售屋資訊及買賣定型化契約備查： 受理單位臺南市政府地政局地籍科，僅限網路線上申報。 申報義務人為銷售預售屋者，如屬建商與地主合建或都更等建商與地主合作開發者，以「建物買賣契約出賣人」為申報義務人，預售由建商與地主合作開發者各自出售者，如採用的買賣定型化契約相同者，統一由建築業為申報義務人，如採用的買賣定型化契約不同者，則應由建築業及地主分開各自申報。</p> <p>3.委託代銷契約備查： 受理單位為代銷經紀業所在地(非案場所在地)之縣市主管機關，於臺南市為臺南市政府地政局地籍科，非設立於臺南市者，應向所在地縣市地政機關洽詢。 申報義務人為受託的代銷業者。</p>

3	請問有實價登錄2.0問題該詢問誰？	<p>實價登錄2.0三種申報案件，洽詢單位電話如下：</p> <p>1.預售屋(買賣)案件申報： 地政局資訊地價科：06-6320990#6847、5089、5088。 各地政事務所：台南所06-2978860#6300、東南所06-2680595#301、安南所06-2559317#160、永康所06-2328568#301、歸仁所06-3308377#301、新化所06-5974828#301、麻豆所06-5724325#301、佳里所06-7212485#301、鹽水所06-6522493#301、白河所06-6853914#301、玉井所06-5742049#300。</p> <p>2.預售屋資訊及買賣定型化契約備查： 地政局地籍科：06-2991111#8829、1209、8402。</p> <p>3.委託代銷契約備查： 地政局地籍科：06-2991111#8829、1209、8402。</p>
4	<p>實價登錄2.0預售申報經行政院公告將自7月1日施行。 請問7月1日前已簽約的預售買賣案件是否要申報？ 7月1日前已開案銷售的案場，是否需補辦預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報？ 如為本人為受託之經紀(代銷)業者，那7月1日前簽訂的代銷契約是否申報？</p>	<p>自7月1日起，過渡期間措施如下：</p> <p>1.預售屋(買賣)案件，按契約簽訂日區分： 7月1日後：簽訂契約之日起30天內申報。 6月30日前：委由經紀(代銷)業銷售而簽約者，按內政部令頒過渡期間，由經紀(代銷)業者將已簽約之案件全數完成申報。 6月30日前：自售且未委託經紀(代銷)業銷售者，免申報。</p> <p>2.預售屋資訊及買賣定型化契約，按該建案銷售起始日區分： 7月1日後：應於銷售前需已申報備查。 6月30日前：得免申請備查。 銷售起始日，依個案事實判斷。</p> <p>3.委託代銷契約備查，按代銷契約屆滿(終止)日區分： 7月1日後：履約中的代銷契約未申報備查者，應於內政部令頒過渡期間，全數完成申報。但該預售建案已於6月30日前取得使用執照者，得免申報。 6月30日前：因契約已屆滿(終止)，免申報。</p>
5	我是建商，我自建自售，也不委託代銷業者代銷，是否需要辦理申報？申報項目為何？	<p>建商自建自售，有預售者應辦理以下2項申報：</p> <p>1.預售屋資訊及買賣定型化契約備查(應於預售案場開始銷售前申報)。</p> <p>2.預售屋(買賣)案件申報(簽訂買賣契約之日起30天內申報)。</p>
6	我是建商，我的建案已委託給代銷業者銷售，是否需要辦理申報？申報項目為何？	<p>建商已將建案全部標的委託不動產經紀(代銷)業者預售者，建商自己無需辦理預售屋(買賣)案件申報，該項目改由受託的不動產經紀(代銷)業者申報，但仍需辦理預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報。</p> <p>如建案標的採部分自售，部分代銷者，建商自售部分仍需由建商自行辦理預售屋(買賣)案件申報。</p>

7	<p>我是不動產經紀(代銷)業者，我接受建商委託建案預售，是否需要辦理申報？申報項目為何？</p>	<p>不動產經紀(代銷)業者受建商委託辦理建案預售者，應辦理以下2種申報：</p> <p>1. 委託代銷契約備查(受託之代銷業者，應於簽訂、變更或終止代銷契約之日起30日內申報備查)。</p> <p>2. 預售屋(買賣)案件申報：(簽訂買賣契約之日起30天內申報)。</p>
---	---	---

二、預售屋(買賣)案件申報類

項次	問題	回答
1	<p>預售屋買賣申報方式為何？</p>	<p>預售屋案件申報有以下3種方式：</p> <p>1.憑證登錄、線上申報(B1)： 由申報義務人以工商憑證(如有設有分公司者，僅限用總公司憑證)或自然人憑證(限銷售預售屋者為自然人)，登入線上申報系統直接登錄完成申報，並有線上直接查詢、更正及撤銷申報案件暨整批匯入申報功能。</p> <p>2.表單登錄、紙本送件(B2)： 申報義務人無憑證者，得於線上申報系統登錄資料傳送取號後，列印申報書紙本2分，檢附申報人(及代理)之人身分證明文件影本於地政事務所臨櫃申報，有整批匯入申報功能。</p> <p>3.紙本申報(B3)： 自行列印申報書紙本，逐筆一一填寫後，檢附申報人(及代理)之人身分證明文件影本於地政事務所臨櫃申報。</p> <p>溫馨提醒： 因線上申報系統具有部分必填欄位的防呆檢查功能，可避免打錯資料而受申報不實裁罰，建議務必使用B1、B2兩種線上填表方式申報，避免受罰。</p>
2	<p>請問預售屋實價登錄可由地政士代為申報嗎？</p>	<p>預售屋案件得委託實際受聘僱之職員或其他人代理申報，故代理人並無資格限制，故地政士得為申報代理人。</p>
3	<p>請問預售屋實價登錄有開放線上申報嗎？可否由地政士之自然人憑證代為申報？</p>	<p>預售屋案件得採線上申報，但憑證申報僅限銷售預售屋者本人(或公司)或受託代銷之經紀(代銷)業者使用，委託其他代理人辦理申報者，仍可採線上登錄、紙本送件方式申報。</p>
4	<p>請問取得使用執照後買賣之不動產需要辦理預售屋實價登錄嗎？</p>	<p>依據不動產經紀業管理條例第4條第2、3款之定義，成屋係指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物，預售屋係指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。</p> <p>已取得使用執照之建物交易，即為成屋買賣，於辦理移轉登記時併同申報買賣實價登錄即可，若僅取得建照執照，尚未取得使用執照，須依法申報預售屋實價登錄，並於辦理移轉登記時併同申報買賣實價登錄。</p>

5	請問預售屋簽訂契約後再轉手換約需要申報嗎？	預售屋簽約申報後，同一標的再轉手給第三人者，應按下列方式辦理： 1.原契約解除並由銷售者與第三人另簽訂預售契約者：需重新辦理申報 ，重新申報時，應於25.備註欄中勾選④「解約後再次出售之交易」，並填寫原申報書序號。 2.原契約未解除，係由買方自行以權利買賣(或讓渡)等方式轉售予第三人者：免再辦理預售申報 。惟應注意是否有涉及紅單轉售受罰之虞。
6	如建設公司出售(出售價格1000萬)後，買方又將預售屋賣給第3人(出售價格1200萬)，並簽署讓渡書，請問預售屋實價登錄時該申報多少錢？	預售屋簽約1000萬元，該標的買方以簽訂讓渡(權利買賣)等方式再轉手給第3人1200萬元者， 因建設公司與第3人並無訂立預售買賣契約，故僅就原預售買賣之契約申報1000萬元 ，而有關買受人轉售第三人1200萬元之情形，則於日後辦理移轉登記併同申報買賣案件實價登錄時，於該買賣案件申報備註欄敘明權利移轉價格1200萬元情形。惟應注意是否有涉及紅單轉售受罰之虞。
7	如果預售屋實價登錄申報以後，在產權移轉時，簽約人將過戶名義指定給第三人，是否要變更申報	成交後已完成預售屋實價登錄者，在產權移轉時，簽約人將過戶名義指定給第三人， 因原預售契約並未解約而重訂新契約，故不用再辦預售屋申報 ，於辦理買賣移轉登記時，併同辦理買賣實價登錄申報即可。
8	請問交易日是訂購日還是簽立合約日呢？	交易日期係指簽約日，非預購日期，請依預售屋買賣契約所載簽約日登載。

三、預售屋資訊及定型化契約備查暨委託代銷契約備查及紅單處理類

項次	問題	回答
1	若預售案場在7月1日新制施行前已開賣，新制施行後仍持續賣，需要備查嗎？如果更換案名或更換代銷業者是否需要再申請備查？	7月1日施行前已開賣，7月1日後仍持續銷售之預售案場，免補辦預售屋資訊及買賣定型化契約備查 ，但如案場有委託經紀(代銷)業代銷者，應於7月1日施行後，應於內政部令頒過渡期間內，完成代銷契約備查及已簽訂之預售屋(買賣)案件申報。 7月1日前已開賣，7月1日後預售案場更名，因預售建案標的並無變更，免辦預售屋資訊及定型化契約備查，但該建案如有委託經紀(代銷)業代銷者，受託之經紀(代銷)業者，應辦理委託代銷契約變更備查。 7月1日後預售 建案 更換經紀(代銷)業者，屬委託代銷契約簽訂及終止事項，由原受託之經紀(代銷)業者申請終止代銷契約備查，新受託之經紀(代銷)業者申請簽訂代銷契約備查。
2	請問網路社群平台上刊登預售屋轉售貼文廣告，是否有違反紅單相關規定？	7月1日後，買受人將其取得之預售屋紅單，轉售予第三人， 不論該紅單取得的時間點、有無賺取差價或收取報酬，均屬違反紅單不得轉售規定 。若已簽訂完預售屋買賣契約，繳清屆期的各期應繳款項，如欲將契約轉讓他人，則必須事先以書面徵求賣方同意辦理。

資料整理：臺南市政府地政局