

110年7月1日起

實價登錄 新制上路 實價登錄2.0新制 預售屋成交案件申報實務

日期：110年06月



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

1

實價登錄 新制上路

簡報大綱

壹、預售屋新制重點

參、常見QA

貳、申報實務

肆、諮詢專線

110年7月1日
新制上路



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

2

壹、預售屋新制重點

法令背景 → 修正重點 → 重點整理

109年12月30日

- 立法院三讀通過「平均地權條例」、「地政士法」及「不動產經紀業管理條例」等三法修正草案。

110年1月27日

- 總統以總統華總一義字第11000006071號令修正公布實價登錄地政三法。

110年5月4日

- 內政部以台內地字第1100262310號令修正發布「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」。

110年6月8日

- 修正「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作業手冊」。

110年7月1日

- **實價登錄2.0施行日**。(行政院110年5月21日院臺建字第1100015199號令)

壹、預售屋新制重點

法令背景 → 修正重點 → 重點整理

實價登錄2.0

重點!

門牌地號-全揭露

完整揭露成交物件門牌、
地號並溯及已揭露案件。

123



➤ **平均地權條例第47條第3項：**
前項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。

➤ **平均地權條例第47條第9項：**
本條例中華民國一百零九年十二月三十日修正之條文施行前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依第三項規定重新提供查詢。

壹、預售屋新制重點

法令背景 → 修正重點 → 重點整理

實價登錄2.0

重點2
預售屋全面納管-即時申報

銷售前需將建案資訊報請備查，並於消費者購買並簽訂買賣契約書後30日內申報成交資訊。

30 day

地政司 內政部

➤ **平均地權條例第47條之3第2項：**銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。

➤ **不動產經紀業管理條例第24條之1第2項：**

經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，.....；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。

壹、預售屋新制重點

法令背景 → 修正重點 → 重點整理

實價登錄2.0

重點3
屢不改正-加重處罰

未在期限內申報、申報價格或交易面積不實，按戶（棟）處罰3~15萬元，處罰2次仍未改正，按次加重處罰30~100萬元。

3-15萬

30-100萬

主管機關可向買賣雙方、地政士、經紀業、相關機關或金融機構查詢價格相關文件。

地政司 內政部

➤ **平均地權條例第81條之2第2項：**

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，.....。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣30萬元以上100萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰：

- 一、違反第47條第2項規定，申報登錄價格資訊不實。（買賣）
- 二、違反第47條之3第2項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實。（預售）

➤ **不動產經紀業管理條例第29條第1項第2款：**

違反第24條之1第2項規定，未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，.....。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣30萬元以上100萬元以下罰鍰。

壹、預售屋新制重點

法令背景 → 修正重點 → 重點整理

實價登錄 2.0

重點 4
紅單交易納管-杜絕炒作

收受定金時，應以書面契據（如預約單）確立標的物及價金，並不得約定保留出售、保留簽約的權利，且消費者不得轉讓給第三人；違反規定，將按戶（棟）處罰15~100萬元。

15-100萬

地政司 內政部

➤ **平均地權條例第47條之3第5、6項：**

銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。

前項書面契據，不得轉售予第三人。

➤ **平均地權條例第81條之2第6項：**

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣15萬元以上100萬元以下罰鍰：

- 一、銷售預售屋者，自行銷售或委託代銷，違反第47條之3第5項規定。
- 二、預售屋買受人，違反第47條之3第6項規定。

壹、預售屋新制重點

法令背景 → 修正重點 → 重點整理

實價登錄 2.0

重點 5
預售屋定型化契約-事先備查

銷售預售屋者於銷售前，需將買賣契約報請地方政府備查。如使用的契約違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，將按戶（棟）直接處罰6~30萬元。

6-30萬

地政司 內政部

➤ **平均地權條例第47條之3第1項：**

銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。

➤ **平均地權條例第81條之2第5項：**

銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。

壹、預售屋新制重點

法令背景 → 修正重點 → 重點整理

重點6



不動產經紀業管理條例第24條之1第2項前段：

經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起30日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查；.....。

▶ 不動產經紀業管理條例第29條第1項第3款：

違反第24條之1第2項規定，未依限將委託代銷契約相關書件報備查，.....，由主管機關處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰。

壹、預售屋新制重點

法令背景 → 修正重點 → 重點整理

重點7



▶ 平均地權條例第47條第6項：

直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向權利人、義務人、地政士或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；中央主管機關為查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。（平均地權條例第47條之3第3項及第4項準用、不動產經紀業管理條例第24條之1第6項亦規定）

▶ 平均地權條例第81條之2第3項第1款：

有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：
一、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業違反第47條第6項或第47條之3第3項及第4項準用第47條第6項規定，規避、妨礙或拒絕查核。（不動產經紀業管理條例第29條第1項第3款亦規定）

壹、預售屋新制重點

法令背景 → 修正重點 → 重點



銷售前應報請備查

銷售前，應將預售屋資訊及買賣定型化契約報主管機關備查。



成交資訊全面納管

除委託代銷由代銷業申報登錄外，銷售預售屋者應辦理該成交資訊之申報登錄。



申報登錄期限提前

成交資訊，應於簽訂預售屋買賣契約之日起30日辦理申報登錄。



強制代銷契約備查

簽訂、變更或終止委託代銷契約日起30日內，應向主管機關報請備查。



書面記載預約內容

收受定金應以書面確立標的物及價金，不得保留出售、保留簽訂買賣契約或約定不利於買受人等事項。



禁止轉售預約單據

收受定金之書面契據，買受人不得轉售予第三人

項目	修正前	修正後
成交資訊申報人及期限	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不動產代銷業 ■ 委託代銷契約屆滿或終止30日內 	代銷業或自售之銷售預售屋者簽訂買賣契約之日起30日內
紅單管制	消費者保護法及公平交易法規定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 應以書面契據確立買賣標的物及價金 ■ 不得保留出售、保留簽約或約定不利買受人事項 ■ 禁止轉售予第三人
銷售管理及違規罰責	<ul style="list-style-type: none"> ■ 取得建照前不得銷售 ■ 違者，處4-20萬元，限改，連續處罰 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 應先備查預售屋資訊及買賣定型化契約 ■ 違者，處3-15萬元，限改，按次處罰
委託代銷契約備查違規罰責	無罰責	處3-15萬元，限改，按次處罰
預售屋買賣定型化契約違規罰責	限改而不改，處3-30萬元，按次處罰	<ul style="list-style-type: none"> ■ 平均地權條例，逕罰6-30萬元 ■ 並依消費者保護法予以限改、裁罰

壹、預售屋新制重點

法令背景 → 修正重點 → 重點整理

銷售前：備查

- 案場資訊、買賣定型化契約
- 委託代銷契約

銷售中：申報

- 預售屋買賣契約簽訂之日起30日內
- 實價登錄申報書(預售屋)

找誰報

- 備查找地政局
- 申報找地政事務所

誰來報

- 建商、賣預售屋的人
- 不動產經紀(代銷)業者

禁紅單炒作

- 禁止不利買方條款(保留出售、保留簽約)
- 禁止轉售

預售屋新制要報備

➤ 怎麼報？何時報？報什麼？

7月1日起
請多配合

罰

NO!

- 契約不符合「定型化契約紀載事項」
- 案場資訊或定型化契約未備查

3萬~30萬

備

- 未申報
- 價格資訊申報不實

3萬~100萬

報

- 紅單約定不利事項
- 紅單轉售

15萬~100萬

轉

實價新制上路

壹、預售屋新制重點

法令背景 >> 修正重點 >> 重點整理

實價登錄2.0各項裁罰金額及適用情形一覽表

臺南市政府地政局整理



類別	適用情形	6千至3萬	1萬至5萬	3萬至15萬	30萬至100萬 (改正通知至第3次起)	6萬至30萬	15萬至100萬
租賃	未依限期申報		■				
	租金或面積資訊申報不實		■				
	租金或面積以外資訊申報不實經限期未改正	■					
	拒絕、妨礙、規避查核			■			
買賣	未依限期申報			●	■		
	價格資訊申報不實			●	■		
	價格以外資訊申報不實經限期未改正	●					
	拒絕、妨礙、規避查核			■			
交易資訊	未依限期申報			●	■		
	價格或面積資訊申報不實			●	■		
	價格或面積以外資訊申報不實經限期未改正	■					
	拒絕、妨礙、規避查核			■			
預售	未依限期辦理代銷契約申報(簽訂、變更或終止)			■			
	銷售資訊及買賣定型化契約未於銷售前報備查			■			
	使用契約不符合內政部版定型化契約應記載及不得記載事項					■	
	紅單未以書面確立標的物及價金、或約定不利買受人之事項						■
契約書及紅單	紅單轉售予第三人						■

●原規定沿用 ■新制規定(自110年7月1日起適用) 資料整理：臺南市政府地政局

上路

貳、申報實務

實價登錄 新制上路
臺南 TAINAN

申報案件 >> 申報方式 >> 申報流程 >> 填寫說明 >> 更正

申報人 • 第1順位：不動產代銷業者 • 第2順位：銷售預售屋者	申報時間 • 簽訂買賣契約書之日起 30日內	受理機關 • 土地所在地 之地政事務所	申報方式 • 以 工商/自然人憑證 線上申請為主(B1)·紙本申請為輔(B2、B3)	違規裁處 • 依情節輕重有所不同
---	---	--------------------------------------	---	----------------------------

1.未依限申報登錄資訊
2.申報登錄價格、交易面積資訊不實

- 按戶(棟)處3-15萬元+限改
- 經2次限改仍未改正·按次且按戶棟處**30-100萬元+**限改

價格及面積以外資訊不實

- 先限改
- 屆期未改者·處**6千-3萬元**

貳、申報實務

申報案件 → 申報方式 → 申報流程 → 填寫說明 → 更正

銷售前：
備查

110年7月1日(含)後
簽訂預售屋買賣契約案件

銷售中：
申報

- 預售屋買賣契約簽訂之日起30日內
- 實價登錄申報書(預售屋)

找誰報

- 備查找地政局
- 申報找地政事務所

誰來報

- 建商、賣預售屋的人
- 不動產經紀(代銷)業者

禁紅單
炒作

- 禁止不利買方條款
(保留出售、保留簽約)
- 禁止轉售

申報案件

領有建照執照，
尚未取得使用
執照之建物

不動產經紀業管理條例第4條第1項第2、3款：
成屋：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：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之物。

申報義務人

- 代銷業 -> 銷售預售屋者
- 預售屋買賣契約
出賣人(自建自售)
預售屋**建物**買賣
契約出賣人(合建)

貳、申報實務

申報案件 → 申報方式 → 申報流程 → 填寫說明 → 更正

銷售前：
備查

110年7月1日(含)後
簽訂預售屋買賣契約案件

銷售中：
申報

- 預售屋買賣契約簽訂之日起30日內
- 實價登錄申報書(預售屋)

找誰報

- 備查找地政局
- 申報找地政事務所

誰來報

- 建商、賣預售屋的人
- 不動產經紀(代銷)業者

禁紅單
炒作

- 禁止不利買方條款
(保留出售、保留簽約)
- 禁止轉售

適用之案件

預售屋簽約日期為
110年7月1日**後**

適用新制

- 於簽約之日起**30日**內
申報預售屋成交資訊。

109.12.31前簽訂契約者：110.12.31前申報
110.01.01~110.06.30簽訂契約者：110.09.30前申報
(內政部110年6月10日台內地字第1100263481號令)

- 銷售預售屋者：不用申報。
- 不動產經紀業：於**緩衝期**內將舊制案件申報完成(用新制書表)

110年7月1日

預售屋簽約日期為
110年6月30日**前**

適用舊制

不是一個月

貳、申報實務

申報案件 → 申報方式 → 申報流程 → 填寫說明 → 更正

憑證登錄
線上申報
(B1)



以工商憑證或自然人憑證透過
內政部「不動產成交資訊及預
售屋資訊申報」網線申報並

手不酸免輸個人資訊
環保免檢附紙本文件
省油免至地政事務所
系統簡易檢核少出錯
更正在家隨手即可辦
整批案件匯入輕鬆報

在家防疫首選

線上登錄
紙本送件
(B2)

透過內政部「不動產成交資訊
及預售屋資訊申報」網線上申
報，並於完成表單登錄後印製
紙本(1式2份)，至地政事務所
收件。

申報完成日為
地政事務所收件日

紙本
申報
(B3)

申報完成日為
地政事務所收件日

自行列印「不動產成交案件實
際資訊申報書(預售屋)」紙本，
逐筆一一填寫後，至地政事務
所收件。



想想就心累

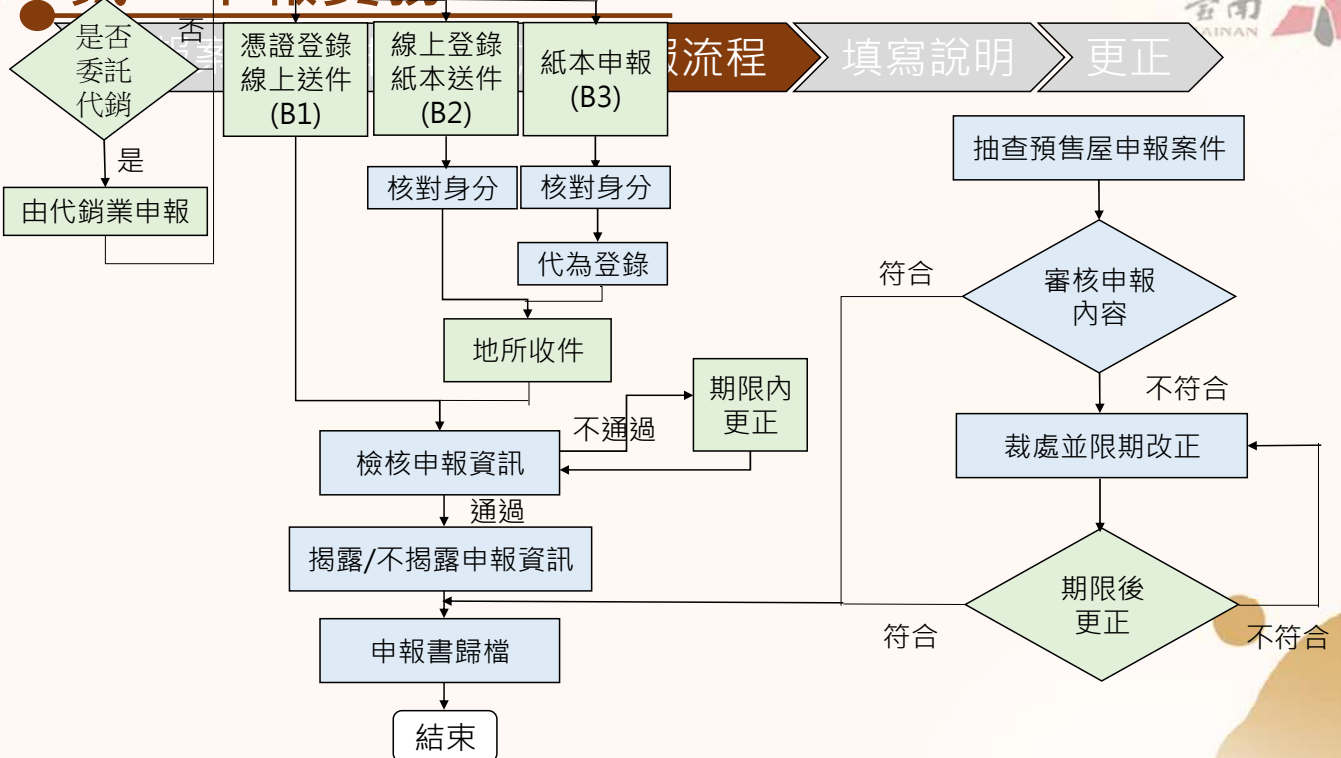
收件時
請攜帶

1. 簽章之申報書
2. 商業登記證明文件影本
(自然人：身分證明文件正本)
(經紀業：地政局備查公文影本)
3. 代表人資格證明文件影本
4. 代理人身分證明文件正本
5. 委託書(得以簽章之申報書替代)

簽訂預售屋買賣契約

貳、申報實務

申報流程 → 填寫說明 → 更正



貳、申報實務

申報案件 >> 申報方式 >> 申報流程 >> 填寫說明 >> 更正

申報書序號：(申報人填寫)

新增
選項

1. 申報人	名稱	代銷二房股份有限公司		統一編號	12345678	營業處
	<input type="checkbox"/> 銷售預售屋者 <input checked="" type="checkbox"/> 不動產經紀業	通訊(營業)地址	台北 縣市 信義 區 鄉鎮市 信義 路街 五 段 00 巷 弄 00 號		聯絡電話	02-1234-5678
2. 申報代理人 (受申報人委託)	姓名	王小弟		統一編號	A120000001	營業處
	通訊地址	台北 縣市 信義 區 鄉鎮市 信義 路街 五 段 00 巷 弄 00 號		聯絡電話	02-1234-5678	營業處
3. 買受人	姓名/名稱	王大哥		統一編號	B120000001	營業處
	通訊地址	台北 縣市 信義 區 鄉鎮市 信義 路街 五 段 00 巷 弄 00 號		聯絡電話	02-987	營業處
4. 預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書序號				0000000000	新增欄位	
5. 建物坐落	台北 縣市 信義 區 鄉鎮市 信義 路街 五 段 00 巷 弄 號 樓 室					
6. 建築名稱	金聖喜	8. 交易標的	編號 A 棟 15 號 土地 1 筆 建物 1 棟(戶) 單位 1 個			
7. 起造人名稱	王二弟	標的基本資訊		10. 建造執照核發日期	110 年 1 月 1 日	
11. 交易層次	12	13. 主要	鋼筋混		16. 建物格局	3 房 2 廳 1 衛
12. 總樓層數	18	14. 建物型態	住宅大樓		17. 交易日期	110 年 5 月 20 日
18. 不動產交易總價 (為 19、20、21 加計，無法拆分者請 3 欄兼填)	價格資訊		30,000,000 元	19. 土地交易總價	10,000,000 元	
				20. 建物交易總價	19,000,000 元	
				21. 單位交易總價	1,000,000 元	

當事人資訊

預售屋銷售資訊
備查序號

新增預售屋
戶(棟)編號

貳、申報實務

申報案件 >> 申報方式 >> 申報流程 >> 填寫說明 >> 更正

22. 土地標的清冊						
縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	移轉面積 (m ²) (申報人得免填)
台北	信義	信義段信義小段	100	1,000	1/10	100
						都市土地使用分區 <input checked="" type="checkbox"/> 次類別名稱
						<input checked="" type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他 <input checked="" type="checkbox"/> 第一種住宅區
						<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> _____
						<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> _____
23. 建物標的清冊 <small>※107年1月1日以後申請建造執照者，免填屋層及西曬面積。</small>						
序號	主建物面積 (m ²)	陽臺面積 (m ²)	屋層面積 (m ²)	兩邊面積 (m ²)	共有部分面積 (m ²)	交易總面積 (m ²) (申報人得免填)
1	200				60	264
24. 車位標的清冊						
序號	車位類別	車位價格(元)	車位面積(m ²)	車位所在樓層		
1	坡道平面	1,000,000	20	地下二層		
25. 備註欄(無下列情事者免填)						
①交易總價包含下列非屬預售屋價格之費用： (交易總價未包含者免填；包含但無法拆分者，勾選後免填價額)			②特殊交易情況、條件：			
<input checked="" type="checkbox"/> 裝潢費：200 萬元 <input type="checkbox"/> 傢俱設備費：_____ 元 <input type="checkbox"/> 其他：_____ 費，金額：_____ 萬			<input type="checkbox"/> 免買稅費 <input type="checkbox"/> 受民情風俗因素影響 <input type="checkbox"/> 期待因素影響之交易 <input type="checkbox"/> 受其他特殊關係影響或債務抵償 <input type="checkbox"/> 地上權房屋 <input type="checkbox"/> 毛胚屋 次出售之交易，原申報書序號：_____ 人姓名及統編：_____			
③關係人間交易：			④其他(請敘明)：			
<input type="checkbox"/> 親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易 <input type="checkbox"/> 合建業建商與地主間之交易						

詳細土地、建物
及車位資訊

備註欄資訊

不論分區
種類，均
須填寫次
類別名稱

明定備註
事項

貳、申報實務

申報案件 → 申報方式 → 申報流程 → 填寫說明 → 更正

內政部「不動產成交資訊及預售屋資訊申報」網



預售屋成交資訊申報

- 憑證登入，線上送件
 - 成交申報
 - 案件查詢、更正及撤銷作業
 - 成交申報整批匯入
- 表單登錄，紙本送件(線上登錄、紙本送件)
 - 成交申報
 - 成交申報整批匯入

- 建議使用Chrome、Edge、Firefox瀏覽器
- 建議設定1366 x 768以上解析度

貳、申報實務

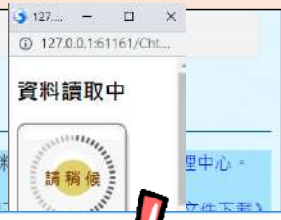
申報案件 → 申報方式 → 申報流程 → 填寫說明 → 更正

進入申報畫面



- 憑證登錄、線上送件
- 使用自然人憑證或工商憑證(限總公司的)
 - 請輸入統編、PinCode
 - 憑證登入機制，請先安裝HICOS
 - 如讀不到讀卡機與自然人憑證，請使用HICOS系統環境檢測工具進行檢測。

- 線上登錄、紙本送件
- 請輸入驗證碼



貳、申報實務

申報案件 > 申報方式 > 申報流程 > 填寫說明 > 更正

系統功能說明

網頁閒滯(自動登出)時間控制

為避免畫面閒滯停留太久，或申報後未關閉畫面，造成申報資料誤被他人使用，左上角會顯示倒數時間**600秒(10分鐘)**，若網頁一直持續操作相關作業，就無此閒滯時間之限制。

回首頁

若需**更改申報方式**(如：由B2改為B1)，須回首頁後重新選取申報方式。

填寫步驟

點選該步驟時，畫面會引導定位至該步驟對應之填寫區塊進行填寫。

匯入申報檔

匯入時限制僅針對**本系統匯出**之申報壓縮檔(Zip 檔) 格式進行匯入，該壓縮檔內容為本系統匯出之申報檔 **json 格式(.json)**，**不支援原系統申報匯出之檔案格式(壓縮檔內容為XML 格式)**。

檔案匯出功能

檔案匯出時，會以壓縮檔(Zip 檔) 格式將申報檔案(json格式)壓縮保存。(預設儲存於**本機/下載**)

G2D01100601000200.json²³

貳、申報實務

申報案件 > 申報方式 > 申報流程 > 填寫說明 > 更正

系統功能說明

產生申報書功能

申報資料送出前會進行資料檢查，針對資料異常之欄位，會以**紅色** 顏色標注，並以訊息視窗顯示異常原因，並定位在第一個異常欄位。

填寫說明小幫手「i」

點選後會展開小視窗說明該區塊欄位之填寫方式。

貳、申報實務

申報案件 >> 申報方式 >> 申報流程 >> 填寫說明 >> 更正

不動產預售屋成交案件實際資訊申報作業

- 自動登出倒數 600秒
- 預售屋資訊及買賣定型化契約備查
- 預售屋成交資訊申報
- 登出

1. 基本資料

2. 申報人 3. 代理人 4. 買受人 5. 交易標的 6. 價格資訊 7. 土地標的 8. 建物標的 9. 車位標的 10. 備註事項

標的坐落行政區(必填)
請填載預售屋坐落基地(土地)所在之行政區。

受理機關(必填)
不須填載，填完「標的坐落行政區」後系統自動帶入。

1. 案件基本資料

※ 標的坐落行政區：

臺南市 麻豆區

※ 受理機關：

麻豆地政事務所

預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書序號：

預售屋資訊及買賣定型化契約申報書序號已填載本欄者，免填建案名稱、起造人名稱、建造執照字號、建造執照核發日期、主要建材欄等資料。

產製申報書

25

貳、申報實務

申報案件 >> 申報方式 >> 申報流程 >> 填寫說明 >> 更正

- 自動登出倒數 592秒
- 預售屋資訊及買賣定型化契約備查
- 預售屋成交資訊申報

2. 申報人

申報人種類(必填)
請勾選銷售預售屋者(如建築業)，或受託代理銷售本預售屋案件之不動產經紀業。

2. 申報人

※ 申報人種類： 銷售預售屋者 不動產經紀業

※ 名稱：真好野建設公司

※ 統一編號：

申報人名稱(必填)、統編(必填)、電話(必填)、地址(必填)及信箱
申報人為法人者，本欄蓋法人章及負責人章，為商業者，本欄蓋商業章及負責人章。

地址輔助輸入

測試 路 路/街 段 巷 弄 1 號 樓 室

輔助輸入

電子信箱：

不動產成交案件實際資訊申報書(預售屋)

申報書序號：R0011006050001

1. 申報人	名稱	真好野建設公司	統一編號	27001926
<input checked="" type="checkbox"/> 銷售預售屋者	通訊(營業)地址	臺南市永康區測試路1號	聯絡電話	06-6322231
<input type="checkbox"/> 不動產經紀業			電子信箱	iamrich@msl.com

產製申報書 匯出檔案 重新填寫

26

貳、申報實務

申報案件

申報方式

申報流程

填寫說明

更正

1.基本資料

2.申報人

3.代理人

> 自動登出倒數600秒

> 預售屋資訊及買賣定型化契約備查

> 預售屋成交資訊申報

> 登出

※通訊地址：

臺南市

輔助輸入

3.申報代理人(受申報人委託)

※名稱：

王小弟

※統一編號：

R123456789

※聯絡電話：

06-6322231

電子信箱：

iamrich@gmail.com

※通訊地址：

臺南市

永康區

測試路1號

輔助輸入

產製申報書

匯出檔案

重新填寫

申報代理人名稱(必填)、統編(必填)、電話(必填)、地址(必填)及信箱

- 銷售預售屋者或不動產經紀業得授權實際受聘僱之職員(不限具備經紀人員資格)或其他人員等為其申報代理人。
- 申報代理人所為之申報,如有不實,仍應由申報人負責。

貳、申報實務

申報案件

申報方式

申報流程

填寫說明

更正

1.基本資料

2.申報人

3.代理人

4.買受人

> 自動登出倒數600秒

> 預售屋資訊及買賣定型化契約備查

> 預售屋成交資訊申報

> 登出

※通訊地址：

臺南市

永康區

輔助輸入

4.買受人資料

※名稱：

黃少爺

※統一編號：

R123456788

※聯絡電話：

06-1234567

電子信箱：

iwanttobuy@gmail.com

※通訊地址：

臺南市

永康區

測試路2號

輔助輸入

產製申報書

匯出檔案

重新填寫

買受人名稱(必填)、統編(必填)、電話(必填)、地址(必填)及信箱

指簽訂預售屋買賣契約書之買受人,買受人如有數人者,僅需就其中一位為代表填載,其餘則於備註欄之「⑤其他買受人姓名及統編」填載該買受人之姓名及統編。

貳、申報實務

申報案件 >> 申報方式 >> 申報

5.交易標的

已填載「預售屋資訊及買賣定型化契約申報書序號」者，建案名稱、起造人名稱、建造執照字號、建造執照核發日期欄免填。

- 建物坐落(必填)**
- 依建築主管機關核發**建造執照**之預售屋實際興建位置填載。
 - 未弄申請編列建物門牌者，應填載坐落縣市、區鄉鎮市、路街、段、巷。

預售屋資訊及買賣

※建物坐落：臺南市 永康區 測試路31巷

建造執照字號(必填)

依建築主管機關核發**建造執照**之字號填載。

※建案名稱：永康NO1

建案名稱(必填)

依**預售屋買賣契約書**所載建案名稱填載。

※起造人名稱：林大爺

起造人名稱(必填)

依**申報時**建築主管機關核發**建造執照**之起造人名稱填載，如有多人者，以○○○等○人表示即可。

交易層次(必填)

指預售屋買賣契約書所載**交易標的坐落**之樓層別。(透天厝之交易標的為整棟建物，則本欄填載「全」。)

※建造執照字號：110年南工建字第12345號

※建造執照核發日期：1100101

建造執照核發日期(必填)

依建築主管機關核發**建造執照**之日期填載。

※交易層次：二層

總樓層數(必填)

指預售屋買賣契約書所載**交易標的坐落**之總樓層數。

※總樓層數：15

重新填寫

29

貳、申報實務

申報案件 >> 申報方式 >> 申報

已填載「預售屋資訊及買賣定型化契約申報書序號」者，主要建材欄免填。

主要用途(必填)

依建築主管機關核發**建造執照**所載主要用途填載。

※主要用途：住家用

建物型態(必填)

交易標的倘同時具有兩種以上建物型態時，以**實際使用情形申報**。例如標的物同時具有公寓及店面時，應填載店面；標的物同時具有住宅大樓及套房時，應填載套房。

填寫說明

7.土地標的 8.建物標的

※建物型態：

套房(1房(1廳)1衛)

- 套房(1房(1廳)1衛)
- 公寓(5樓含以下無電梯)
- 透天厝
- 店面(店舖)
- 辦公商業大樓
- 住宅大樓(11層含以上有電梯)
- 華廈(10層含以下有電梯)
- 套房(1房(1廳)1衛)
- 工廠
- 廠辦
- 農舍
- 倉庫
- 其他

主要建材(必填)

依建築主管機關核發**建造執照**所載**構造種類**填載。

※主要建材：見其他登記事項

自行填寫相關說明

※建物格局：1房 1廳 1衛 無隔間

建物格局(必填)

依**預售屋買賣契約書**或所附平面配置圖之房屋格局填載房、廳數。如建物無隔間者，應勾選「無隔間」。

交易日期(必填)

依買賣雙方簽訂**預售屋買賣契約書**之日期填載。

※交易日期：1100701

※交易標的種類： 房地(土地+房屋) 房地(土地+房屋)+車位 土地 建物 車位

(調整本欄內容後，請檢視交易標的及價格資訊是否需一併調整!!)

30

貳、申報實務



- 1.基本資料
- 2.申報人
- 3.代理人
- 4.買受人
- 5.交易標的
- 6.價格資訊
- 7.土地標的
- 8.建物標的
- 9.車位標的
- 10.備註事項

交易標的種類(必填)
調整本欄內容後，會連動價格資訊，若有調整請再次檢視價格資訊是否需一併調整。

※交易標的種類：
 房地(土地+房屋) 房地(土地+房屋)+車位 土地 建物 車位
 (調整本欄內容後，請檢視交易標的及價格資訊是否需一併調整!!)

※交易標的： 編號 A 棟 201 號 土地 2 筆，建物 1 棟(戶) 車位 1 個

交易標的(必填)
依預售屋買賣契約書所載實際交易標的之編號、筆棟(戶)數及車位數填載。
如：A棟5-12號或0棟B-010號。



交易標的之「車位個數」屬價格資訊，如申報不實將逕予裁罰3~15萬元，且將涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪，請依契約內容核實申報。

貳、申報實務



交易價格(必填)

- 預售屋成交案件如能拆分土地及建物之個別交易價格時，應分別填載「土地交易總價」及「建物交易總價」欄，如無則免填(非填0)。
- 如含車位則應計入車位交易總價，各車位價格並應另行填載於車位標的清冊，但無法拆計車位價格者，無須另行填載「車位交易總價」欄(非填0)。

6.價格資訊

動產交易總價：	7,000,000 元	土地交易總價：	3,000,000 元
建物交易總價：	3,500,000 元	車位交易總價：	500,000 元



不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位交易總價屬價格資訊，如申報不實將逕予裁罰3~15萬元，且將涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪，請依契約內容核實申報。

貳、申報實務

申報案件 >> 申報方式 >> 申報流程 >> 填寫說明 >> 更正

1.基本資料 2.申報人 3.代理人 4.買受人 5.交易標的 6.價格資訊 7.土地標的 8.建物標的 9.車位標的 10.備註事項

※交易標的： 編號 A 標 201 號 土地 0 筆，建物 0 棟(戶)，車位 0 個

6.價格資訊

※不動產交易總價： 7,000,000 元 土地交易總價： 3,000,000 元

300萬元

「交易標的種類」欄選擇
車位

※車位備註： 車位單獨計價 500,000 元

50萬元

車位備註(必填)
隨「交易標的種類」欄調整。

※車位備註： 車位單獨計價 車位已含總額

※車位備註： 無車位交易

「交易標的種類」欄選擇
房地(土地+房屋)+車位

「交易標的種類」欄選擇
房地(土地+房屋)、土地、建物

產製申報書 匯出檔案 重新填寫

貳、申報實務

申報案件 >> 申報方式 >> 申報流程 >> 填寫說明 >> 更正

1.基本資料 2.申報人 3.代理人 4.買受人 5.交易標的 6.價格資訊 7.土地標的 8.建物標的 9.車位標的 10.備註事項

土地標的清冊(必填)

- 每一地號土地標示資訊依預售屋成交案件之土地登記(簿)謄本及預售屋買賣契約書所載相關資訊予以填載。
- 土地之移轉面積由系統自動計算，申報人得免填該項欄位。

刪除 永康區-永和段 0380-0000

※土地面積(m²)

※權利範圍

419.24

分別共有

移轉面積：23.65

564 / 10000

都市土地使用分區/
次類別名稱

住

住宅區

45.89

分別共有

移轉面積：2.59

564 / 10000

住

住宅區

土地標的清冊之「土地面積」、「權利範圍」屬面積資訊，如申報不實將逕予裁罰3~15萬元，且將涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪，請依契約內容核實申報。



貳、申報實務

申報案件 >> 申報方式 >> 申報流程 >> 填寫說明 >> 更正

土地標的清冊之「都市土地使用分區/次類別名稱」

- 都市土地使用分區，依成交案件土地所在分區，予以勾選分區種類，並於括號內填寫使用分區之次類別名稱（如第一種住宅區）。（使用分區及次類別名稱皆須填寫）
- 如不知都市土地使用分區，請至本府都市發展局「都市計畫分區(書圖)查詢系統」查詢(網址：https://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/Areas/Upbm/mapDefault)
- 非都市土地使用地類別由系統自動提供查詢資訊，無須另行填寫。

刪除	*段小段	*地號	*土地面積(m ²)	*權利範圍	都市土地使用分區/次類別名稱
<input type="checkbox"/>	永康區-永和段	0380-0000	419.24 移轉面積：23.65	分別共有 564 / 10000	住 住宅區
<input type="checkbox"/>	永康區-永和段				住 住宅區

如僅為住宅區，無區分第幾種住宅區，次類別名稱請填寫「住宅區」

產製申報書 匯出檔案 重新填寫

本府都市發展局「都市計畫分區(書圖)查詢系統」
(網址：https://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/Areas/Upbm/mapDefault)

1. 點選「定位查詢」

2. 點選「地籍」

3. 填寫土地標的資料

4. 點選「地號查詢」

5. 選取地號

6. 點選「定位查詢」

都市土地使用分區：「其他」
次類別名稱：生活服務區(第二種住宅區)

詳細資訊
使用分區：生活服務區(第二種住宅區)
面積：37563.555969 平方公尺
建築率：50%
容積率：120%
主要計畫：
細部計畫：編041-0042
主種合併計畫：主種041-0021、041-0023
查詢圖圖案件內容
繪放至

WGS84 緯度 23 11214 經度 120 31098
TWD97 X:179424.558, Y:2556866.949

建議使用IE10以上或Google Chrome或Firefox開啟 *本頁面僅供參考，實施時仍應以都市計畫公告圖為準

貳、申報實務

申報案件

1.基本資料 2.申報人 3.代理人 4.買受人

建物標的清冊(必填)

- 依預售屋買賣契約書所載建物(房屋)面積填載。
- 車位設置於共有部分且不具獨立權狀者，應納入共有部分面積。
- 如交易標的內含車位，應包含車位之合計面積，且該內含車位面積應另行填載車位標的清冊。
- 如無法區分車位面積者，得不予填載車位面積。
- 於107年1月1日以後申請建造執照者，因屋簷、雨遮不再測繪登記，為利系統檢核，屋簷、雨遮交易面積請填載0。

刪除	序	*主建物面積(m ²)	*陽臺面積(m ²)	*屋簷面積(m ²)	*雨遮面積(m ²)	*共有部分面積(m ²)	*交易總面積(m ²)
<input type="checkbox"/>		55.40	6.10	0	0	21.20	7

建物標地清冊之「交易總面積」由系統自動計算提供查詢，申報人無需填載。

建物標的清冊之「主建物面積」、「陽臺面積」、「屋簷面積」、「雨遮面積」、「共有部分面積」屬面積資訊，如申報不實將逕予裁罰3~15萬元，且將涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪，請依契約內容核實申報。

車位標的清冊(必填)

- 「序號」請依交易之車位個數依序編號，例如購買A、B兩車位，A車位為序號1，B車位為序號2，依此類推，車位個數與車位清冊筆數要相符。
- 車位總價與車位價格之加總要相符。
- 車位如超過1個以上應分別載明車位價格。
- 車位面積依預售屋買賣契約書所載車位權利持分建物面積填載，如無法區分車位面積者，得免填載車位面積(非填0)。
- 「車位所在樓層」請依車位實際樓層填載，若無固定車位則應填載「無固定車位」。
- 如無車位交易者，本清冊無須填載。

刪除	序號	*車位類別	車位價格(元)	車位面積(m ²)	*車位所在樓層
<input type="checkbox"/>	1	坡道機械	500,000	10.52	地下一樓

50萬元

車位標的清冊之「車位價格」為價格資訊、車位標的清冊之「車位面積」面積資訊，如申報不實將逕予裁罰3~15萬元，且將涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪，請依契約內容核實申報。

貳、申報實務

由報案件 >> 由報方式 >> 由報流程 >> 填寫說明 >> 更正

地政知識小學堂-車位類別

前2字「坡道」、「升降」指對外出入方式(如何到車位所在樓層)
後2字「平面」、「機械」指車位型態
「其他」之情形如每年車位抽籤，不一定有車位之情形

- 坡道機械
- 坡道平面
- 升降平面
- 坡道機械
- 升降機械
- 塔式車位
- 一樓平面
- 其他



貳、申報實務

備註欄

- 指與不動產交易相關資訊未盡事項之註記。
- 除需填寫「其他買受人姓名及統編」資料之情形外，請避免於本欄填載個人資料。(如：姓名、公司名、統編)

填寫說明 >> 更正

10. 備註事項

預售屋契約中所訂交易總價有包含者才需填載。

(1) 交易總價包含下列非屬預售屋價格之費用：(交易總價未包含者免填；包含但無法拆分者，勾免填價額)

裝潢費：請輸入裝潢費 元 傢俱設備費：請輸入傢俱設備費 元

其他：請輸入內容 費，金額：請輸入費用 元

(2) 關係人間交易：

親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易 合建案建商與地主間之交易

不包含建商與地主合作開發契約購或找補而未另簽訂預售屋買契約之增情形。

(3) 特殊交易情況、條件：

急買急賣 受民情風俗因素影響 期待因素影響之交易 受債權債務關係影響或債務抵償 地上權房屋

毛胚屋

如：路沖、反弓煞、壁刀煞、抬轎屋、虎口煞、藥罐煞.....等。

建設公司向政府標得地上權土地後，興建出售之房屋。如：大橋重劃區的地上權透天住宅「上揚國寶」。

- 自動登出倒數600秒
- 預售屋資訊及買賣定型化契約備查
- 預售屋成交資訊中

老闆賣給員工要勾這項。



貳、申報實務

申報案件 >> 申報方式 >> 申報流程 >> 填寫說明 >> 更正

地政知識小學堂-受民俗風情影響之交易

如：路沖、反弓煞、壁刀煞、抬轎屋 / 虎口煞、藥罐煞.....等。



資料來源：https://www.leju.com.tw/page_blog/view/941

貳、申報實務

備註欄

- 指與不動產交易相關資訊未盡事項之註記。
- 除需填寫「其他買受人姓名及統編」資料之情形外，請**避免**於本欄填載**個人資料**。(如：姓名、公司名、統編)

申報流程 >> 填寫說明 >> 更正

8.建物樓的 9.單位樓的 10.備註事項

自動登出倒數600秒

預售屋資訊及買賣 定量化契約備查 預售屋成交資訊申報 登出

(4)解約後再次出售之交易，原申報書序號

申報書序號：
請輸入內容

(5)其他買受人姓名及統編：

其他買受人姓名及統編：
請輸入內容 黃二爺R123456789
黃三爺R123456790

(6)其他：
內容：
請輸入內容

產生申報書 匯出檔案 重新填寫

此欄可以寫個資，系統預設不揭露。

全部填完後請按「產生申報書」

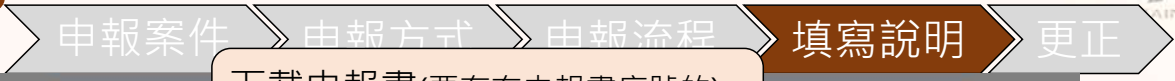
貳、申報實務



確認資料後按「送件」即申報完成(B1)，非憑證登錄者，請送件後列印2張，核章後再送至地政事務所收件始申報完成(B2)

! B2申報完成日為地政事務所收件日

貳、申報實務



下載申報書(要存有申報書序號的)請將數位檔保存3年，供查核時檢查。

申報書序號 看到申報書序號才有送件成功。

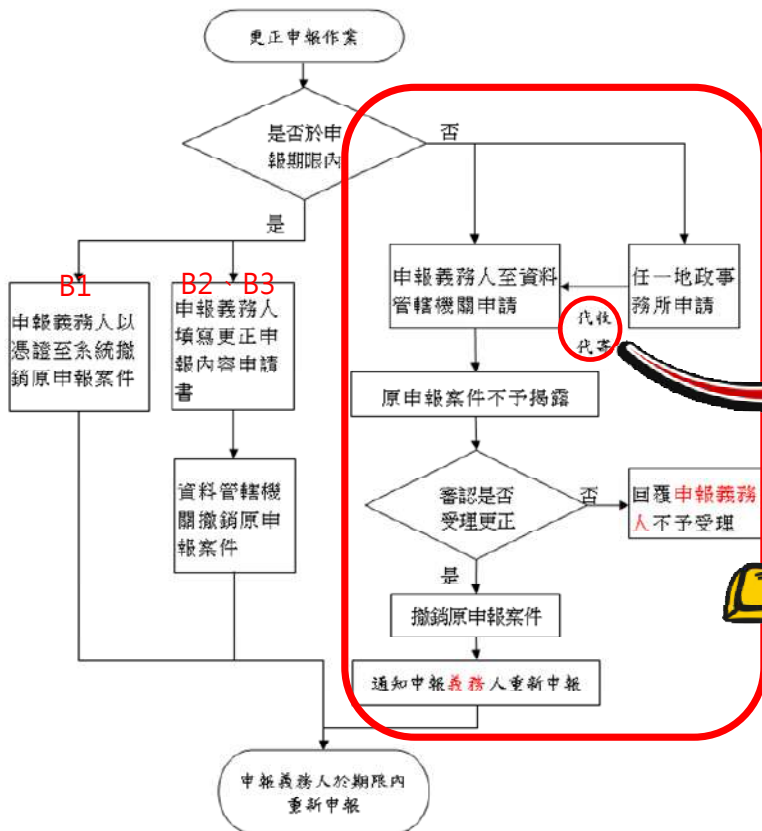
列印申報書(要印有申報書序號的)線上登錄、紙本送件(B2)者，請列印2張，核章後再送至地政事務所收件始申報完成。

第一聯：申報聯 申報人持向地政機關申報(憑證申報者免繳交第一聯)。

第二聯：收執聯 申報人於申報時併同申報聯交由地政機關核章後作為申報憑證。(憑證申報者第二聯請自行留存)

買賣移轉登記時仍須申報買賣成交資訊

頁



寫說明 更正

可代收代寄，但代收所僅協助寄送，不審認是否申報不實及更正後申報書填寫是否正確，需自行負擔錯誤及逾期風險。

依法辦理申報不實審認程序。

貳、申報實務

申報案件 申報方式 申報流程 填寫說明 更正

僅憑證登錄、線上申報(B1)案件可以線上更正，其餘案件請填寫「實價登錄更正申報內容申請書」向土地所在地管轄地政事務所申請撤銷，再重新送件。

回首頁 | 2021/03/23 | 意見信箱

回首頁
如尚在線上登錄、紙本送件(B2)申報畫面，需先回首頁，在重新選取憑證登錄、線上送件之「案件查詢、更正及撤銷作業」。

案件查詢、更正及撤銷作業

案件查詢、更正及撤銷作業

貳、申報實務

申報案件 >> 申報方式

案件類別(必填)
目前僅預售屋案件申報於此系統，未來將整合買賣及租賃(待內政部開發測試完成)。

申報書序號
B：預售屋案件(A買賣、B預售屋、C租賃)
1：憑證登錄線上申報案件(1憑證登錄線上申報、2線上登錄紙本送件、3臨櫃申報)
DK：永康所案件(地政事務所代碼)
1100605：送件年月日
0001：當天地0000筆申報完成案件

更正

頁 | 2021/03/23 | 意見信箱

案件查詢、及撤銷作業

- 自動登出倒數600秒
- 預售屋資訊及買賣
- 定型化契約備查
- 預售屋成交資訊申報
- 登出

※案件類別： 預售屋

受理申報機關： 請選擇 請選擇

※申請日期(起)： 1100601

※申請日期(迄)： 1100607

中報書序號：

不動產成交案件實際資訊(表書(預售屋))

申報書序號： BIDK11006050001

1. 申報人	名稱	真好野建設公司
<input checked="" type="checkbox"/> 銷售預售屋者	通訊(營業)地址	臺南市永康區測試路1號
<input type="checkbox"/> 不動產經紀業		

申請日期(必填)
請填預售屋申報書線上送件日期。(如果忘記可以看看申報書序號)

貳、申報實務

申報案件 >> 申報方式 >> 申報流程 >> 填寫說明 >> 更正

- 自動登出倒數600秒
- 預售屋資訊及買賣
- 定型化契約備查
- 預售屋成交資訊申報
- 登出

受理申報機關： 請選擇 請選擇

※申請日期(起)： 1100601

※申請日期(迄)： 1100607

申報書序號：

草稿
送件待辦
收件處理中
撤銷
駁回
完成

地政事務所辦理情形
只有送件代辦狀態可以更正。

申報書下載

更正
從這裡按

案件類別	申報日期	買受人	縣市別	行政區	受理機關	建案名稱	申報書序號	辦理情形	申報書
預售屋	110/06/07	黃少爺	臺南市	永康區	永康地政事務所	永康NO1	B1DK11006070002	送件待辦	<input type="button" value="下載"/> <input type="button" value="撤銷"/> <input type="button" value="更正"/> <input type="button" value="匯出"/>
預售屋	110/06/07	黃少爺	臺南市	永康區	永康地政事務所	永康NO1	B1DK11006070001	送件待辦	<input type="button" value="下載"/> <input type="button" value="撤銷"/> <input type="button" value="更正"/> <input type="button" value="匯出"/>

匯出申報檔 json格式

貳、申報實務

申報案件 >> 申報方式 >> 申報流程 >> 填寫說明 >> 更正

1 產製申報書
將申報錯誤處改正後點選。

2 送件
審視無誤後點選。

3 確定
產生新申報書序號。

4 儲存新申報書
將重新申報之申報書儲存供查核使用。

125.227.109.67 顯示
送件成功！申報書序號：B1DK1100670004

參、常見QA

法規及申報原則 >> 申報實務

新制施行後**不動產代銷業舊制案件**申報方式

109.12.31前簽訂契約者：**110.12.31**前申報
110.01.01~110.06.30簽訂契約者：**110.09.30**前申報
(內政部110年6月10日台內地字第1100263481號令)

不動產經紀業管理條例**施行後**不動產代銷業務相關配套措施-110.5.1版

項目	適用情境	處理原則	申報書	裁罰	緩衝期
一、施行前代銷成交未申報之預售屋買賣案件	1. 於施行前其委託代契約屆滿或終止超過 30 日者 ¹	施行後依原規定處罰鍰，並限期改正。	新格式	原規定(從輕)	無
	2. 於施行後其委託代契約屆滿或終止始達 30 日，或尚未屆滿、終止者	以令釋明定期於 緩衝期申報 ；屆期未申報者，依 新法 處罰鍰，並限期改正。	新格式	新法	有
二、施行前未備查委託代銷契約案件	1. 於施行前簽訂委託代銷契約超過 30 日， 尚未屆滿、終止，且尚未取得使用執照者	以令釋明定期於 緩衝期備查 ；屆期未備查者，依 新法 處罰鍰，並限期改正。	新格式	新法 ⁴	有
	2. 於施行後簽訂委託代銷契約始達 30 日， 且尚未取得使用執照者	以令釋明定期於 緩衝期備查 ；屆期未備查者，依 新法 處罰鍰，並限期改正。	新格式	新法	有

110.07.30前備查
(內政部110年6月10日台內地字第100263482號令)⁵⁰

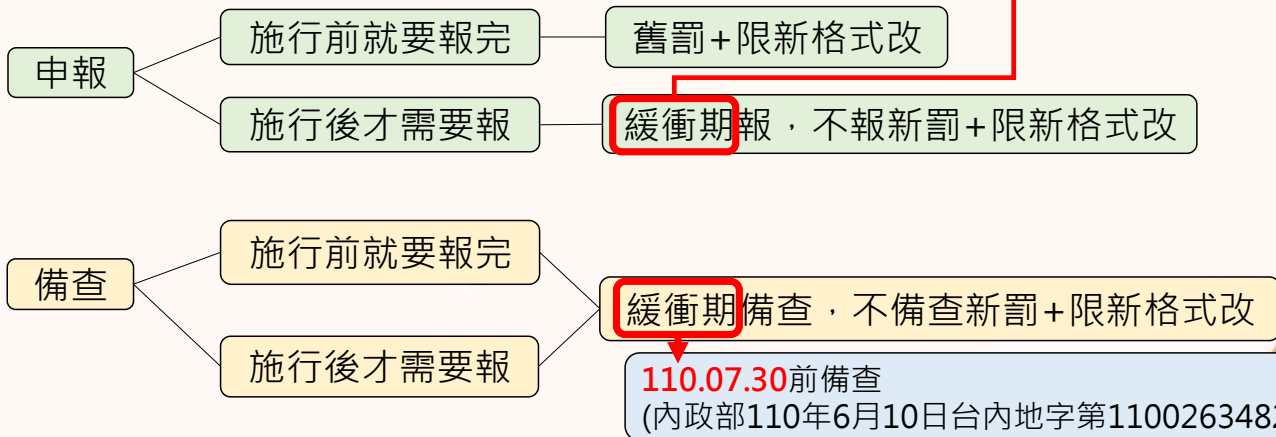
參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

新制施行後**不動產代銷業舊制案件**申報方式

109.12.31前簽訂契約者：**110.12.31**前申報
110.01.01~110.06.30簽訂契約者：**110.09.30**前申報
(內政部110年6月10日台內地字第1100263481號令)



參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

預售屋共需要申報什麼？

預售屋案件成交資訊申報

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。

預售屋資訊及買賣定型化契約備查

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3萬元至15萬元。

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。

參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

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？

項目	申報義務人	申報方式	受理單位
預售屋案件成交資訊申報	<ol style="list-style-type: none"> 1. 代銷業者(委託代銷業者代為銷售者) 2. 銷售預售屋者：預售屋買賣契約之出賣人，如屬合作開發者，為「建物買賣契約出賣人」 	紙本或網路線上申報(B1、B2、B3)	預售屋案場土地所在地之縣市主管機關(本市為各地政事務所)
預售屋資訊及買賣定型化契約備查	<p>銷售預售屋者，如屬合作開發案件，為「建物買賣契約出賣人」</p> <p>(由建商與地主合作開發且各自出售案件，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>	僅限網路線上申報(G1、G2)	預售屋案場所在地之縣市主管機關(本市為臺南市政府地政局地籍科)
委託代銷契約備查	代銷業者	紙本或網路線上申報	代銷經紀業所在地(非案場所在地)之縣市主管機關(本市為臺南市政府地政局地籍科)

參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

110年7月1日前已簽約的預售屋買賣案件是否要申報成交資訊？

109.12.31前簽訂契約者：110.12.31前申報
110.01.01~110.06.30簽訂契約者：110.09.30前申報

- 委由經紀(代銷)業銷售而簽約者：按內政部令頒緩衝期間，由經紀(代銷)業者將已簽約之案件全數完成申報。
- 自售且未委託經紀(代銷)業銷售者：免申報。

簽訂契約之日起30日內申報

預售屋簽約日

110年7月1

參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

110年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？

銷售起始日，依個案事實判斷。如有刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告、收受定金或類似名目之金額、簽訂書面契據、簽訂買賣契約之銷售行為即開始起算銷售起始日。

得免申請備查

銷售前須申報備查

建 案 銷 售 起 始 日

110年7月1

參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

經紀(代銷)業者110年7月1日前簽訂的代銷契約是否申報？

因契約已屆滿(終止)，免申報。

- 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。
- 預售建案已於**6月30**日前取得使用執照者，得免申報。

110.07.30前備查

代 銷 契 約 屆 滿 、 終 止 日

110年7月1

參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

我是建商，我自建自售，也不委託代銷業者代銷，是否要辦理申報？申報項目為何？

1 預售屋資訊及買賣定型化契約備查

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3萬元至15萬元。

2 預售屋案件成交資訊申報

銷售預售屋者，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。

參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

我是建商，我建案已委託給代銷業者銷售，是否要辦理申報？申報項目為何？

預售屋資訊及買賣定型化契約備查

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3萬元至15萬元。

建案採部分自售、部分代銷者

預售屋案件成交資訊申報

銷售預售屋者，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。

參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

預售屋買賣申報方式為何？

憑證登錄
線上申報
(B1)



以工商憑證或自然人憑證透過內政部「不動產成交資訊及預售屋資訊申報」網完成申報者，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。

線上登錄
紙本送件
(B2)

透過內政部「不動產成交資訊及預售屋資訊申報」網申報，並於完成表單登錄後印製紙本(1式2份)，檢附申報人(及代理)之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。

紙本
申報
(B3)

自行列印「不動產成交案件實際資訊申報書(預售屋)」紙本，逐筆一一填寫後，檢附申報人(及代理)之身分證明文件影本於地政事務所臨櫃申報。



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。

參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

請問預售屋實價登錄可由地政士代為申報嗎？可否由地政士之自然人憑證代為申報？

- 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。
- 憑證登錄線上申報(B1)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(B2)方式申報。

~工商服務時間~

慎選合法地政士
交易安全有保障

臺南市政府地政局 關心您



參、常見QA

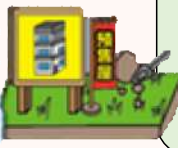
法規及申報原則

申報實務

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？

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。

預售屋



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。

成屋



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。

參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

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：

- **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。
- **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。

EXAMPLE

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(買賣案件交易總價仍填第一手價格1000萬元)。另應注意是否有涉及紅單轉售受罰之虞。

參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

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。



63

參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

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。

房屋土地買賣契約書

買方：○○○
立合約書人
賣方：建設開發股份有限公司

賣方：建設開發股份有限公司
代表人：
通訊地址：
統一編號：
電話：

不動產經紀：

中華民國 109 年 7 月 7 日

交易日期(必填)
依買賣雙方簽訂預
售屋買賣契約書之
日期填載。

5.交易標的

※主要用途：住家用
請輸入內容

※建物型態：套房(1房(1廳)1衛)
請輸入內容

※主要建材：鋼筋預凝土造
請輸入內容

※交易日期：1100/01

※交易標的種類：
 房地(土地+房屋) 房地(土地+房屋)+單位 土地 建物 單位

(調整本欄內容後，請檢視交易標的及價格資訊是否需一併調整！)

64

參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

透天預售屋土地尚未分割要怎麼寫呢？

請依預售屋成交案件之土地登記(簿)謄本及預售屋買賣契約書所載相關資訊予以填載。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

一、契約審閱期

本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：

賣方簽章：

二、賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

三、房地標示及停車位標註

(一) 土地坐落：

__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__段__小段__地號等__筆土地，面積共計__平方公尺(__坪)，使用分區為都市計畫內__區(或非都市土地使用編定為__區__用地)。

(二) 房屋坐落：

同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶(共計__戶)，為主管建築機關核准__年__月__日第__號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。

2、前項停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。

3、買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜應依該契約約定為之。

四、房地出售面積及認定標準

(一) 土地面積：

買方購買「__」戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以專有部分面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部專有部分總面積__平方公尺(__坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

(二) 房屋面積：

65

參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

客戶一次買2棟(戶)要怎麼申報呢？

- 有個別價格者：就每棟(戶)交易標的成交價格相關資訊，分別填載2張申報書。
- 無個別價格者：填載於同一張申報書，其中「交易標的」、「交易層次」交易標的資訊以其中一(棟)戶為代表填寫，另一棟(戶)資訊於備註欄敘明。

EXAMPLE

甲客戶一次購買「永康NO1」建案A棟205號(2樓)及B棟510號(5樓)，總價分別為700萬元、800萬元。

EXAMPLE

乙客戶一次購買「永康NO1」建案A棟205號(2樓)及B棟510號(5樓)，總價為1500萬元，無法拆分價格。

66

參、常見QA

法規及申報

附錄4：不動產成交案件實際資訊申報書(預售屋)

A棟205號(2樓)申報書

EXAMPLE

甲客戶一次購買「永康NO1」建案A棟205號(2樓)及B棟510號(5樓)，總價分別為700萬元、800萬元。

申報書序號：(申報人免填)(請保存本申報書序號，以利預售屋交易辦理買賣移轉登記併同申報時填載)

1. 申報人	名稱	真好野建設公司		統一編號	12345678
<input checked="" type="checkbox"/> 銷售預售屋者 <input type="checkbox"/> 不動產經紀業	通訊(營業)地址	臺南縣永康區鄉鎮市 測試路 巷 弄 1 號		聯絡電話	06-1234567
	樓室	樓 室		電子信箱	iamrich@gmail.com
2. 申報代理人(受申報人委託)	姓名	王小弟		統一編號	R123456789
	通訊地址	臺南縣永康區鄉鎮市 測試路 巷 弄 1 號		聯絡電話	06-1234567
	樓室	樓 室		電子信箱	iamrich@gmail.com
3. 買受人	姓名/名稱	甲客戶		統一編號	R123456788
	通訊地址	臺南縣永康區鄉鎮市 測試路 巷 弄 2 號		聯絡電話	06-1234567
	樓室	樓 室		電子信箱	iwantobuy@gmail.com
4. 預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書序號					
5. 建物坐落 臺南縣永康區鄉鎮市 測試路 巷 弄 31 號 樓 室					
6. 建案名稱		永康NO1		8. 交易標的	編號 A 棟 205 號 土地 2 筆 建物 1 棟(戶) 車位 1 個
7. 起造人名稱		老王闖		9. 建造執照字號	南建字123456號
				10. 建造執照核發日期	110 年 1 月 1 日
11. 交易層次		2樓		13. 主要用途	住家用
12. 總樓層數		15		14. 建物型態	住宅大樓
15. 主要建材		鋼筋混凝土造		6. 建物格局	3 房 2 廳 2 衛 <input type="checkbox"/> 無隔間
18. 不動產交易總價(為19、20、21加計，無法拆分者該3欄免填)		700萬		19. 土地交易總價	300萬 元
				20. 建物交易總價	350萬 元
				21. 車位交易總價	50萬 67 元

參、常見QA

法規及申報

A棟205號(2樓)申報書

EXAMPLE

甲客戶一次購買「永康NO1」建案A棟205號(2樓)及B棟510號(5樓)，總價分別為700萬元、800萬元。

22. 土地標的清冊

縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	移轉面積(m ²) (申報人得免填)	都市土地使用分區 / 次類別名稱
臺南市	永康區	永和段	380	419.50	4/100	16.78	<input checked="" type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他 / 住宅區
臺南市	永康區	永和段	380-11	40.50	4/100	1.62	<input checked="" type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他 / 住宅區

23. 建物標的清冊(107年1月1日以後申請建造執照者，免填屋簷及兩遮面積)

序號	主建物面積(m ²)	陽臺面積(m ²)	屋簷面積(m ²)	兩遮面積(m ²)	共有部分面積(m ²)	交易總面積(m ²) (申報人得免填)
1	110.52	11.2	0	0	33	154.72

24. 車位標的清冊

序號	車位類別	車位價格(元)	車位面積(m ²)	車位所在樓層
1	坡道平面	50萬	10.25	地下一樓

25. 備註欄(無下列情事者免填)

①交易總價包含下列非屬預售屋價格之費用：
(交易總價未包含者免填：包含但無法拆分者，勾選後免填價額)
裝潢費：_____萬_____元
傢俱設備費：_____萬_____元
其他：_____費，金額：_____萬_____元

②關係人間交易：
親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易
合建案建商與地主間之交易

③特殊交易情況、條件：
急買急賣 受民情風俗因素影響 期待因素影響之交易
受債權債務關係影響或債務抵償 地上權房屋 毛胚屋

④解約後再次出售之交易，原申報書序號：
其他買受人姓名及統編：_____

⑥其他(請敘明)：_____ 68

參、常見QA

法規及申報

附錄 4：不動產成交案件實際資訊申報書(預售屋)

B棟510號(5樓)申報書

EXAMPLE

甲客戶一次購買「永康NO1」建案A棟205號(2樓)及B棟510號(5樓)，總價分別為700萬元、800萬元。

申報書序號：(申報人免填)(請保存本申報書序號，以利預售屋交易辦理買賣移轉登記併同申報時填載)

1. 申報人	名稱	真好野建設公司		統一編號	12345678
<input checked="" type="checkbox"/> 銷售預售屋者 <input type="checkbox"/> 不動產經紀業	通訊(營業)地址	臺南縣永康區鄉鎮市	測試路	段	巷
	樓	弄	1	號	聯絡電話
	姓名	王小弟		統一編號	R123456789
2. 申報代理人(受申報人委託)	通訊地址	臺南縣永康區鄉鎮市	測試路	段	巷
	樓	弄	1	號	聯絡電話
	姓名/名稱	甲客戶		統一編號	R123456788
3. 買受人	通訊地址	臺南縣永康區鄉鎮市	測試路	段	巷
	樓	弄	2	號	聯絡電話
	樓	弄	2	號	電子信箱
4. 預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書序號					
5. 建物坐落 臺南縣永康區鄉鎮市 測試路 段 31 巷 弄 號 樓 室					
6. 建案名稱 永康NO1					
7. 起造人名稱 老王閣					
8. 交易標的 編號 B 棟 510 號 土地 2 筆 建物 1 棟(戶) 車位 1 個					
9. 建造執照字號 南建字123456號					
10. 建造執照核發日期 110 年 1 月 1 日					
11. 交易層次 5樓					
12. 總樓層數 15					
13. 主要用途 住家用					
14. 建物型態 住宅大樓					
15. 主要建材 鋼筋混凝土造					
16. 建物格局 4 房 2 廳 2 衛					
17. 交易日期 110 年 7 月 1 日					
18. 不動產交易總價(為 19、20、21 加計，無法拆分者該3欄免填) 800萬					
19. 土地交易總價 350萬 元					
20. 建物交易總價 400萬 元					
21. 車位交易總價 50萬 69 元					

參、常見QA

法規及申報

B棟510號(5樓)申報書

EXAMPLE

甲客戶一次購買「永康NO1」建案A棟205號(2樓)及B棟510號(5樓)，總價分別為700萬元、800萬元。

22. 土地標的清冊

縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	移轉面積 (m ²) (申報人得免填)	都市土地使用分區 / 次類別名稱
臺南市	永康區	永和段	380	419.50	6/100	25.17	<input checked="" type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他 / 住宅區
臺南市	永康區	永和段	380-11	40.50	6/100	2.43	<input checked="" type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他 / 住宅區

23. 建物標的清冊(107年1月1日以後申請建造執照者，免填屋簷及兩遮面積)

序號	主建物面積 (m ²)	陽臺面積 (m ²)	屋簷面積 (m ²)	兩遮面積 (m ²)	共有部分面積 (m ²)	交易總面積 (m ²) (申報人得免填)
1	135.52	12.2	0	0	33	180.72

24. 車位標的清冊

序號	車位類別	車位價格(元)	車位面積 (m ²)	車位所在樓層
1	坡道平面	50萬	10.25	地下一樓

25. 備註欄(無下列情事者免填)

①交易總價包含下列非屬預售屋價格之費用：
(交易總價未包含者免填：包含但無法拆分者，勾選後免填價額)
裝潢費：_____萬_____元
傢俱設備費：_____萬_____元
其他：_____費，金額：_____萬_____元

②關係人間交易：
親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易
合建案建商與地主間之交易

③特殊交易情況、條件：
急買急賣 受民情風俗因素影響 期待因素影響之交易
受債權債務關係影響或債務抵償 地上權房屋 毛胚屋

④解約後再次出售之交易，原申報書序號：
其他買受人姓名及統編：_____

⑥其他(請敘明)：_____ 70

參、常見QA

法規及申報

實價登錄 新制上路

第一聯：申報聯 申報人持向地政機關申報（憑證申報者免繳立第一聯）
第二聯：收執聯 申報人於申報時持同申報聯交由地政機關核章後作為申報憑證。（憑證申報者第二聯請自行留存）

附錄 4：不動產成交案件實際資訊申報書(預售屋)

申報書序號：(申報人免填) (請保存本申報書序號，以利預售屋交屋辦理買賣移轉登記併同申報時填載)

1. 申報人	名稱	真好野建設公司		統一編號	12345678	簽署處	
<input checked="" type="checkbox"/> 銷售預售屋者 <input type="checkbox"/> 不動產經紀業	通訊(營業)地址	臺南縣永康區鄉鎮市 測試路 巷 弄 1 號		聯絡電話	06-1234567	野真 印好 印志	
	樓室	樓 室		電子信箱	iamrich@gmail.com		
2. 申報代理人 (受申報人委託)	姓名	王小弟		統一編號	R123456789	簽署處 第五 印小	
	通訊地址	臺南縣永康區鄉鎮市 測試路 巷 弄 1 號		聯絡電話	06-1234567		
3. 買受人	姓名/名稱	乙客戶		統一編號	R123456788		
	通訊地址	臺南縣永康區鄉鎮市 測試路 巷 弄 3 號		聯絡電話	06-1234567		
3. 買受人		樓室	樓 室		電子信箱	iwantobuy@gmail.com	
4. 預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書序號							
5. 建物坐落 臺南縣永康區鄉鎮市 測試路 巷 弄 31 號 樓 室							
6. 建案名稱		永康NO1		8. 交易標的	編號 A 棟 205 號 土地 2 筆 建物 2 棟(戶) 車位 2 個		
7. 起造人名稱		王老闆		9. 建造執照字號	南建字123456號		
				10. 建造執照核發日期	110 年 1 月 1 日		
11. 交易層次		2樓		13. 主要用途	住家用		
				15. 主要建材	鋼筋混凝土造		
12. 總樓層數		15		14. 建物型態	住宅大樓		
18. 不動產交易總價 (為 19、20、21 加計，無法拆分者該3欄免填)		1500萬		19. 土地交易總價	650萬 元		
				20. 建物交易總價	750萬 元		
				21. 車位交易總價	100萬 71 元		
				6. 建物格局	7 房 4 廳 4 衛 <input type="checkbox"/> 無隔間		
				17. 交易日期	110 年 7 月 1 日		

EXAMPLE

乙客戶一次購買「永康NO1」建案A棟205號(2樓)及B棟510號(5樓)，總價為1500萬元，無法拆分價格。

「交易標的」及「交易層次」以其中一戶(棟)為代表，另一戶(棟)填載於備註欄。

參、常見QA

法規及申報

實價登錄 新制上路

臺南

22. 土地標的清冊							
縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	移轉面積 (m ²) (申報人得免填)	都市土地使用分區 / 次類別名稱
臺南市	永康區	永和段	380	419.50	10/100	41.95	<input checked="" type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他 / 住宅區
臺南市	永康區	永和段	380-11	40.50	10/100	40.50	<input checked="" type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他 / 住宅區
23. 建物標的清冊(107年1月1日以後申請建造執照者，免填屋簷及雨遮面積)							
序號	主建物面積 (m ²)	陽臺面積 (m ²)	屋簷面積 (m ²)	雨遮面積 (m ²)	共有部分面積 (m ²)	交易總面積 (m ²) (申報人得免填)	
1	110.52	11.2	0	0	33	154.72	
2	135.52	12.2	0	0	33	180.72	
24. 車位標的清冊							
序號	車位類別	車位價格(元)	車位面積 (m ²)	車位所在樓層			
1	坡道平面	50萬	10.25	地下一樓			
2	坡道平面	50萬	10.25	地下一樓			
25. 備註欄(無下列情事者免填)							
①交易總價包含下列非屬預售屋價格之費用： (交易總價未包含者免填：包含但無法拆分者，勾選後免填價額) <input type="checkbox"/> 裝潢費：_____萬_____元 <input type="checkbox"/> 傢俱設備費：_____萬_____元 <input type="checkbox"/> 其他：_____費，金額：_____萬_____元				③特殊交易情況、條件： <input type="checkbox"/> 急買急賣 <input type="checkbox"/> 受民情風俗因素影響 <input type="checkbox"/> 期待因素影響之交易 <input type="checkbox"/> 受債權債務關係影響或債務抵償 <input type="checkbox"/> 地上權房屋 <input type="checkbox"/> 毛胚屋			
②關係人間交易： <input type="checkbox"/> 親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易 <input type="checkbox"/> 合建案建商與地主間之交易				④解約後再次出售之交易，原申報書序號： ⑤其他買受人姓名及統編：_____			
⑥其他(請敘明)：交易標的為2戶，另一戶為B棟5樓510號							

EXAMPLE

乙客戶一次購買「永康NO1」建案A棟205號(2樓)及B棟510號(5樓)，總價為1500萬元，無法拆分價格。

「交易標的」及「交易層次」以其中一戶(棟)為代表，另一戶(棟)填載於備註欄。

參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

工商憑證如何申請呢？

工商憑證之核發係屬經濟部管轄，臺南市請向本府經濟發展局工商行政科(06-3901372、06-3901373)送件或於經濟部工商憑證管理中心(<https://moeaca.nat.gov.tw/intro.html>)線上申請。

申辦單位	經濟部工商憑證管理中心(臺南市經濟發展局工商行政科代收)
申請對象	依公司法完成登記之公司、分公司 依有限合夥法完成登記之有限合夥、有限合夥分支機構 依商業登記法完成登記之商業
申請資格	負責人或受委託人
規費	每張工本費420元
應備證件	申請書(線上填寫)、代表人身分證影本(臨櫃申辦人並應檢附其身分證正本及影本)



73

參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

地政知識小學堂

經濟部工商憑證管理中心(<https://moeaca.nat.gov.tw/intro.html>)線上申請工商憑證

1 我要申請工商憑證

查詢是否已有工商憑證

進入首頁 >>

我已收到工商憑證

2 我要申請正卡

- 正卡應代表事業主體，凡涉及事業主體存廢、執行業務法律效用等作業需使用正卡操作。

我要申請附卡

- 申請附卡必須以正卡進行線上驗證，請事先備妥讀卡機及有效工商憑證正卡，附卡申請無張數限制，但無法使用附卡申請附卡。
- 附卡並無限制僅可於特定應用系統使用的功能，需由事業主體自行規範員工持有考證權限並控管員工使用範圍，惟本管理中心已提供「附卡授權機制」，可針對限定已有導入附卡授權機制之應用系統進行授權後以附卡操作。

我要申請非IC卡

- 非IC卡類憑證係將企業所申請下來的憑證及其所對應之私密金鑰存放在IC卡以外的媒介，如磁片、硬碟或保密器等，多做為代表企業的電子印鑑之用。

我要申請「公司與商業及有限合夥一站式線上申請作業網站」專屬授權憑證

- 主要是指將申請下來的專屬授權憑證及其所對應之私密金鑰存放在IC卡以外的媒介，如磁片、硬碟或保密

74



參、常見QA

地政知識小學堂

經濟部工商憑證管理中心(<https://moeaca.nat.gov.tw/intro.html>)線上申請工商憑證

4 線上填寫申請資料

4 負責以負責人自然人憑證申請正卡

5 確認用戶約定條款

3 我沒有有效正卡

3 我要以負責人自然人憑證申請正卡

3 我有1張有效正卡

1 確認用戶約定條款
2 選擇申請項目
3 輸入統一編號
4 確認登記資料是否正確
5 輸入憑證聯絡人資料
6 設定用戶代碼
7 列印用戶代碼值
8 取得繳費資訊
9 申請資料填寫完成

用戶約定條款
工商憑證管理中心(以證主體名稱(Certificate Holder)商業、有限合夥及有限合夥、有限合夥及有限合夥)
用戶之義務
1. 應遵守本管理中心請資料之正確性。
2. 在本管理中心核定證。
3. 用戶在接受本管理照本作業基準1.3.心。

75

參、常見QA



法規及申報原則 申報實務

地政知識小學堂

經濟部工商憑證管理中心(<https://moeaca.nat.gov.tw/intro.html>)線上申請工商憑證

紙本申請

流程總覽	Step 1	Step 2	Step 3	Step 4	Step 5	Step 6	Step 7
以書面方式申請正卡流程圖							
Step 1	線上填寫申請資料						
Step 2	填寫付費資料並完成繳費	← 6					
Step 3	申請進度查詢						
Step 4	列印紙本申請書	← 7					
Step 5	申請書用印後遞件審核	← 8					
Step 6	登記機關進行紙本申請書審驗						
Step 7	等待憑證製發並寄送至登記地址						

自然人憑證申請 (限負責人的自然人憑證)

流程總覽	Step 1	Step 2	Step 3	Step 4
負責人自然人憑證申請正卡流程圖				
Step 1	線上填寫申請資料			
Step 2	填寫付費資料並完成繳費	← 6		
Step 3	申請進度查詢			
Step 4	等待憑證製發並寄送至登記地址			

聯絡電話：公民/機關/有限合夥之登記地址
公民專線電話
受理人：王光德
專線：02-76543210

76

參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

如果預售屋買賣實價登錄申報以後，買受人退戶要更正撤銷嗎？若再行售出，要再重新申報嗎？

退戶不用更正撤銷。再行售出重新簽訂新約要重新申報登錄，並要在備註欄④「解約後再次出售之交易，原申報書序號」加註原申報書序號。



參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

客變後的建物格局要怎麼填？

以申報時建物格局查填。



4. 預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書序號		0000000000	
5. 建物坐落 台北 縣市 信義 區 鄉鎮市 信義 路街 五 段 00 巷 弄 號 樓 室			
6. 建案名稱	金聚喜	8. 交易標的	編號 A 棟 15 號 土地 1 筆 建物 1 棟 (戶) 車位 1 個
7. 起造人名稱	王二哥	9. 建造執照字號	北建字第 1234567890 號
11. 交易層次	12	13. 主要用途	住家用
12. 總樓層數	18	14. 建物型態	住宅大樓
15. 主要建材	鋼筋 混 凝土	16. 建物格局	3 房 2 廳 2 衛 <input type="checkbox"/> 無隔間
17. 交易日期	110 年 5 月 20 日		
18. 不動產交易總價 (為 19、20、21 加計，無法拆分者該 3 欄免填)	30,000,000 元	19. 土地交易總價	10,000,000 元
		20. 建物交易總價	19,000,000 元
		21. 車位交易總價	1,000,000 元

參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

建物坐落的戶別怎麼填？

新修正的預售屋申報書，交易標的有新增預售屋戶棟之編號欄位，如預售屋未特別分棟者，可填寫0棟A1-10F號。

1. 預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書序號		0000000000	
5. 建物坐落 台北 縣市 信義 區 鄉鎮市 信義 路街 五段 00 巷 弄 號 樓 室			
6. 建築名稱 金翠亭		8. 交易標的 編號 A 棟 15 號 土地 1 筆 建物 1 棟 (戶) 車位 1 個	
7. 起造人名稱 王二哥		9. 建造執照字號 北建字第 1234567890 號	
10. 建造執照核發日期 110 年 1 月 1 日		11. 交易層次 12	
13. 主要用途 住家用		15. 主要建材 鋼筋混 凝土	
16. 建物格局 3 房 2 廳 1 衛 <input type="checkbox"/> 無隔間		17. 交易日期 110 年 5 月 20 日	
12. 總樓層數 18		14. 建物型態 住宅大樓	
18. 不動產交易總價 (為 19、20、21 加計，無法拆分者該 3 欄免填) 30,000,000 元		19. 土地交易總價 10,000,000 元	
		20. 建物交易總價 19,000,000 元	
		21. 車位交易總價 1,000,000 元	

79

參、常見QA

法規及申報原則

申報實務

採「憑證申報、線上送件」申報之案件(B1)線上查詢時間為多久？

可查詢3個月內之案件，若已超過3個月，請洽所轄地政事務所。

地政司 地政司
Department of Land Administration, M.O.L.
不動產成交資訊及預售屋資訊申報網

測試網頁 2021/6/15 意見信箱

自動登出倒數 600 秒

案件查詢、更正及撤銷作業

※案件類別: 預售屋 辦理情形: 請選擇

受理申報機關: 請選擇 請選擇

※申請日期(起): 填寫範例:1100101 ※申請日期(迄): 填寫範例:1100101

申報書序號: _____

查詢 重新填寫

可查詢當天起3個月內之案件。

80

肆、諮詢專線

臺南市政府地政局

備查

地籍科

(06)2991111#8829
#1209
#8402

申報

資訊地價科

(06)6322231#6847
#5089
#5088

申報

臺南市各地政事務所

所別	電話
臺南所	(06)2978860#6300
安南所	(06)2559317#160
東南所	(06)2680595#301
鹽水所	(06)6522493#301
白河所	(06)6853914#301
麻豆所	(06)5724325#301
佳里所	(06)7212485#301
新化所	(06)5974828#301
歸仁所	(06)3308377#301
玉井所	(06)5742049#300
永康所	(06)2328565#301



81

簡報完畢 感謝聆聽



臺南市政府地政局
Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

82