

實價登錄、預售屋備查發生態樣疑義提問

110 年 6 月 18 日製作

Q：110/06/30 前業主自售完銷之案件，是否需要實價登錄？

A：110/06/30 前業主未委託代銷而係自售之案件，因舊制無申報義務，依法律不得溯及既往原則，於新制實施後得免申報預售屋實價登錄，於買賣移轉登記時，辦理買賣實價登錄即可。

Q：110/06/30 前代銷銷售完銷，但代銷契約未備查之案件，是否需要實價登錄？

A：一、由代銷業者銷售之預售屋案件，不論新舊制，皆需辦理預售屋實價登錄申報，與委託代銷契約是否有申報備查無關。

二、110/06/30 以前代銷成交簽訂之預售屋買賣案件，其預售屋委託代銷契約於 110 年 5 月 31 日(含)前已屆滿、終止者，應於代銷契約屆滿或終止 30 日內申報實價登錄，逾 30 日才申報或未申報處 3 至 15 萬元。

三、110/06/30 以前代銷成交預售屋買賣案件，尚未辦理實價登錄，且預售屋委託代銷契約於 110 年 7 月 1 日已屆滿、終止未逾 30 日或尚未屆滿、終止者，(即指該預售屋委託代銷契約之屆滿、終止日為 110 年 6 月 1 日(含)以後者)，依內政部 110 年 6 月 10 日台內地字第 11002630481 號令，分別給予下列申報登錄緩衝期；屆期末申報登錄

或申報登錄不實者，依不動產經紀業管理條例第 29 條規定處 3 至 15 萬元。

(一) 屬 109 年 12 月 31 日(含)以前簽訂之預售屋買賣契約，限期於 110 年 12 月 31 日以前辦理申報登錄。

(二) 屬 110 年 1 月 1 日至 110 年 6 月 30 日期間簽訂之預售屋買賣契約，限期於 110 年 9 月 30 日以前辦理申報登錄。

Q：110/06/30 前代銷業承攬且完銷，委銷契約屆滿，但尚未取得使用執照之案件，是否需要實價登錄？

A：110/06/30 前代銷銷售之案件，於簽訂預售屋買賣契約之日時尚未取得使用執照者即屬預售屋案件，須實價登錄。

Q：110/06/30 前代銷業承攬且完銷，委銷契約屆滿，且已取得使用執照之案件，是否需要實價登錄？

A：110/06/30 前代銷銷售之案件，於簽訂買賣契約之日時已取得使用執照者，因非屬 2.0 新制規定之預售屋案件，得依委銷契約屆滿日判斷是否登錄：

一、於 110/06/30 前委銷契約已屆滿逾 30 日者(即屆滿日為 5 月 31 日前者)，依舊制規定，於委銷契約屆滿 30 日內實價登錄。

二、於 110/07/01 前委銷契約已屆滿未逾 30 日者(即屆滿日為 6 月 1 日後者)，因 2.0 新制就非屬預售屋案件已無申報義務，免申報預售屋實價登

錄，於買賣移轉登記時，辦理買賣實價登錄即可。

Q：110/06/30 前代銷業承攬且完銷，委銷契約於 110/09/30 前屆滿，但尚未取得使用執照之案件，是否需要實價登錄？

A：110/06/30 前代銷銷售之案件，於簽訂買賣契約當時尚未取得使用執照，因屬預售屋案件，且委銷契約 110/09/30 前才屆滿，應依前內政部 110 年 6 月 10 日台內地字第 11002630481 號令規定，於緩衝期內申報並依新制內容實價登錄。

Q：110/06/30 前代銷業承攬且完銷，委銷契約於 110/09/30 前屆滿，但屆滿前取得使用執照之案件，是否需要實價登錄？

A：110/06/30 前代銷銷售之案件，並已取得使用執照者，應以預售屋買賣契約簽訂時點判斷區分如下：

一、於簽訂買賣契約之日時尚未取得使用執照者，屬預售屋案件，且委銷契約 110/09/30 前才屆滿，依內政部 110 年 6 月 10 日台內地字第 11002630481 號令規定，於緩衝期內申報實價登錄。

二、於簽訂買賣契約之日時已取得使用執照者，因 2.0 新制就非屬預售屋案件，免申報預售屋實價登錄，於買賣移轉登記時，辦理買賣實價登錄即可。

Q：110/06/30 前代銷業承攬且完銷，委銷契約於 110/12/30 前屆滿，但尚未取得使用執照之案件，是否需要實價登錄？

A：110/06/30 前代銷銷售之案件，於簽訂買賣契約之日時尚未取得使用執照，因屬預售屋案件，且委銷契約 110/12/30 前才屆滿，應依前開內政部 110 年 6 月 10 日台內地字第 11002630481 號令規定，於緩衝期內申報實價登錄。

Q：110/06/30 前代銷業承攬且完銷，委銷契約於 110/12/30 前屆滿，但屆滿前取得使用執照之案件，是否需要實價登錄？

A：110/06/30 前代銷銷售之案件，並已取得使用執照者，應以預售屋買賣契約簽訂時點判斷區分如下：

- 一、於簽訂買賣契約之日時尚未取得使用執照者，屬預售屋案件，且委銷契約 110/12/30 前才屆滿，依內政部 110 年 6 月 10 日台內地字第 11002630481 號令規定，於緩衝期內申報實價登錄。
- 二、於簽訂買賣契約之日時已取得使用執照者，因 2.0 新制就非屬預售屋案件，免申報預售屋實價登錄，於買賣移轉登記時，辦理買賣實價登錄即可。

Q：110/06/30 代銷業承攬成交案件，110/07/01 後仍在委銷期間，110/01/01 後完成簽約之案件，完成實價登錄的期限？

A：不動產經紀(代銷)業於舊制成交之預售屋案件，原規定於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內申報成交資訊，新制施行後，其預售屋委託代銷契約尚未屆滿、終止者，須於緩衝期內申報，依內政部 110 年 6 月 10 日台內地字第

11002630481 號令規定，110 年 1 月 1 日至 110 年 6 月 30 日期間簽訂之預售屋買賣契約，申報期限為 110 年 9 月 30 日。

Q：110/06/30 代銷業承攬成交案件，110/07/01 後仍在委銷期間，109/12/31 前完成簽約之案件，完成實價登錄的期限？

A：不動產代銷經紀業於舊制成交之預售屋案件，原規定於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內申報成交資訊，新制施行後，其預售屋委託代銷契約尚未屆滿、終止者，須於緩衝期內申報，依內政部 110 年 6 月 10 日台內地字第 11002630481 號令規定，109 年 12 月 31 日以前簽訂之預售屋買賣契約，申報期限為 110 年 12 月 31 日。

Q：110/06/30 前取得建照後業主自售，110/07/01 後仍在銷售期間，建設公司是否需要申請備查？

A：倘 110/06/30 前已從事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、簽訂買賣契約等銷售行為，得免申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查，如要申報，法無禁止。

另有關於預售屋定型化契約使用情形，無論舊案新案，7/1 後簽訂之契約，

如有不符合內政部版定型化契約情形，按戶(棟)處 6-30 萬元罰鍰。

Q：110/06/30 前取得建照後委託代銷業者銷售，110/07/01 後仍在委託銷售期間，代銷公司是否需要申請備查？若須備查完成申請期限為何？

A：預售屋資訊及買賣定型化契約備查部分，建設公司倘 110/06/30 前已委託

代銷業者銷售，得免申報備查，如要申報，法無禁止；委託代銷契約備查部分，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件，向代銷經紀業所在地(非預售屋坐落基地所在地)之主管機關申報備查，110/06/30 以前簽訂或變更委託代銷契約，該契約於 110/07/01 尚未屆滿、終止且建案尚未取得使用執照者，應於 110/07/30 以前向直轄市、縣（市）主管機關報請備查；屆期未備查者，處 3-15 萬元罰鍰。