

實價登錄 2.0

核實申報
罰單不到

預售屋成交資訊申報系統 操作實務及常見錯誤態樣

日期：111年03月



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

1

簡報大綱

未申報、價格不實、
申報內容不實都開罰

實價登錄2.0
交易資訊全透明



壹、申報流程、期間及網站

貳、申報方式及操作介面介紹

參、申報填載實務

肆、常見錯誤態樣

伍、更正申報實務及後續裁處

陸、實價登錄查詢網教學

實價登錄 2.0



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

2

壹

申報流程、期間及網站

未申報、逾期申報
都將處3-15萬罰鍰

！要注意歐！！

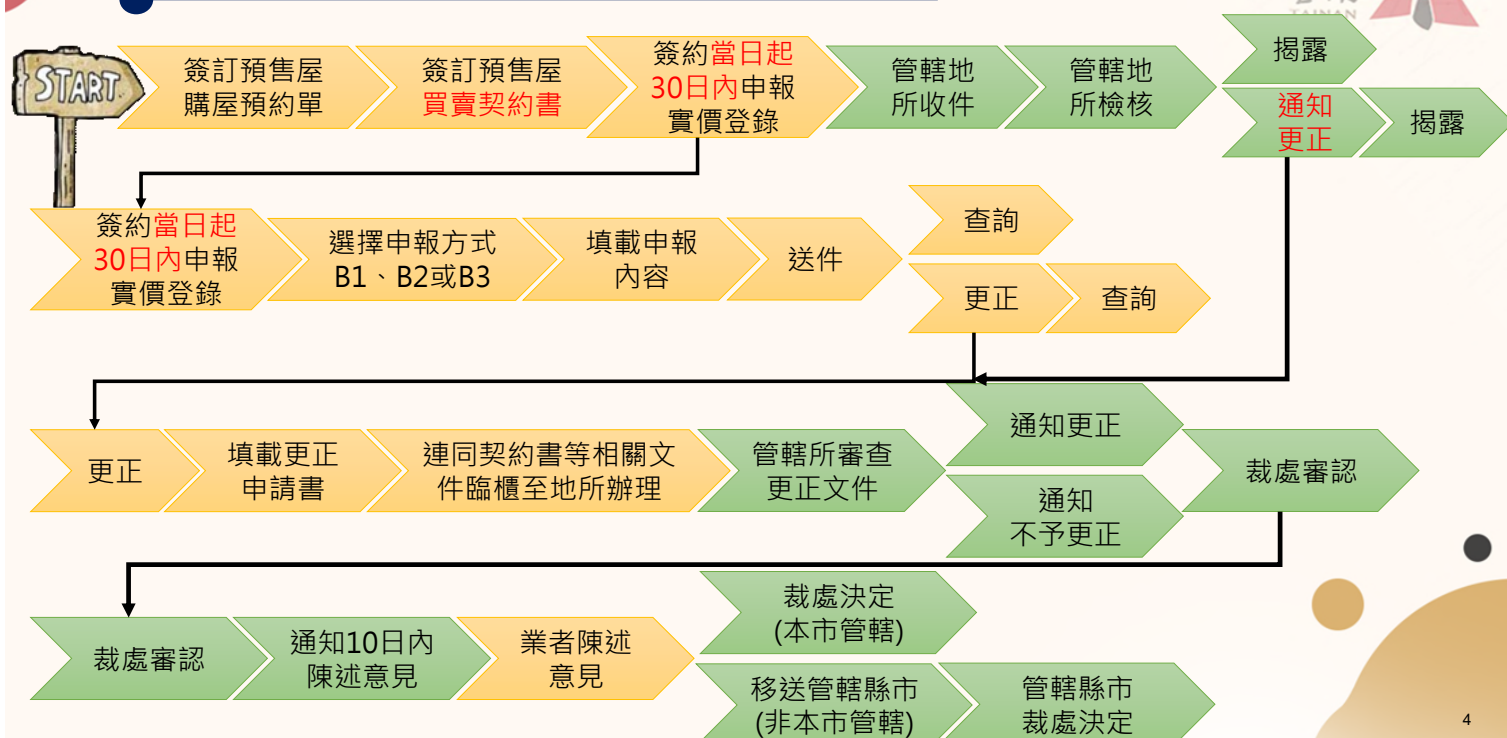
準時申報很重要
逾期申報不要犯



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

壹、申報流程、期間及網站

申報流程



壹、申報流程、期間及網站

申報期間計算方式

修法前

- 不動產經紀業管理條例第24條之1第2項(修法前): 經營代銷業務者應於**委託代銷契約屆滿或終止30日內**, 向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

修法後

- 平均地權條例第47條之3第2項及不動產經紀業管理條例第24條之1第2項後段: 銷售預售屋者/經營代銷業務者應於**簽訂買賣契約書之日起30日內**, 向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊。

行政程序法第48條第2項: 期間以日、星期、月或年計算者, 其始日不計算在內。但法律規定**即日起算者, 不在此限。**

- 舊制申報期限計算方式: 委託代銷契約屆滿或終止日+30日。
- 新制申報期限計算方式: 簽訂買賣契約書日+29日。

內政部申報網
於申報起始畫面
面加註提醒

不動產預售屋買賣成交資訊申報

- 申報人可於此功能下, 以「憑證登錄、線上申報」方式辦理申報。
- 如無憑證者, 也可於此功能下以「表單登錄、紙本送件」方式, 於線上完成資料登錄後, 產製申報書紙本, 送件至受理機關辦理申報。
- 不動產預售屋買賣成交資訊申報, 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。
- 例: 7/1簽約(起算日), 則應於7/30(申報30日期限)前申報。

壹、申報流程、期間及網站

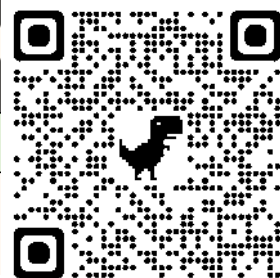
申報網站

1

內政部「不動產成交資訊及預售屋資訊申報」網

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

網址: <https://vlir.land.moi.gov.tw/>



3

不動產預售屋買賣成交資訊申報

- 申報人可於此功能下, 以「憑證登錄、線上申報」方式辦理申報。
- 如無憑證者, 也可於此功能下以「表單登錄、紙本送件」方式, 於線上完成資料登錄後, 產製申報書紙本, 送件至受理機關辦理申報。
- 不動產預售屋買賣成交資訊申報, 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。
- 例: 7/1簽約(起算日), 則應於7/30(申報30日期限)前申報。

2



1. 沒憑證走紙本(B2)
2. 紙本要蓋章後送到地所地價課
3. 申報期間計算是+29日(非+30日、非1個月)

回首頁 | 2022/3/5 | 意見信箱

4

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
- 線上登錄, 紙本送件
 - 成交申報
 - 成交申報整批匯入

壹、申報流程、期間及網站

進入申報畫面

憑證登錄、線上送件(B1)

- 使用自然人憑證或**工商憑證** 限總公司的
- 請輸入統編、PinCode
- 第1次登入，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(B2)

- 送件前輸驗證碼
- 再印2份核完章後送地所地價課

壹、申報流程、期間及網站

Q：預售屋建案在取得使用執照後始簽訂預售屋買賣簽約書之案件，是否需要辦理預售屋成交案件資訊申報？

110.7.1以後，辦理「預售屋」申報登錄之範圍，已不包含取得使用執照（俗稱新成屋）買賣案件，僅須辦理預售屋買賣案件。

- 買賣標的在簽約時為「未取得使用執照」之預售屋：應辦理預售屋成交資訊申報登錄，待買賣移轉登記時，買賣雙方仍須辦理買賣實價登錄。
- 買賣標的在簽約時為「已取得使用執照」之新成屋：免辦理預售屋成交案件申報，另由權利人及義務人於申請買賣移轉登記時，共同辦理買賣成交案件資訊申報。

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之物。

不動產經紀業管理條例第4條第1項第3款

新成屋



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。

不動產經紀業管理條例第4條第1項第2款

壹、申報流程、期間及網站

Q：預售屋買賣案件完成申報登錄後，買賣雙方**解除契約**，是否需要撤銷申報？若再另行出售簽訂契約，要再重新申報嗎？

- 預售屋買賣案件已完成申報登錄後，如買賣雙方解除契約，**原已申報登錄成交案件資訊不用撤銷**。
- 解除契約後如再另行出售重新簽訂新約，該**新訂契約要再申報登錄**，並於申報書備註欄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**。



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	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： ⑤ ☐ 其他買受人姓名及統編：_____
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	⑥ 其他（請敘明）：_____

預售屋實價登錄申報書
備註欄

壹、申報流程、期間及網站

Q：預售屋買賣案件完成申報登錄後，買受人又**轉售予第三人**（俗稱換約），是否需再辦理預售屋買賣案件申報登錄？

預售屋簽約申報後，同一標的再轉售給第三人者，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**。

PS：若直接將買受人塗掉或劃掉改新名子，視同原契約解除重新簽約，應重新辦理申報。



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	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： ⑤ ☐ 其他買受人姓名及統編：_____
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	⑥ 其他（請敘明）：_____

預售屋實價登錄申報書
備註欄

壹、申報流程、期間及網站

Q：若簽訂預售屋買賣契約後，原建設公司將整批建案讓渡予他建設公司(出賣人換人)，並變更建造執照之起造人，是否需重新申報？

- 原契約未解約，僅將讓渡情形以附件形式放在契約書後之方式讓渡者：不需重新申報
- 採新出賣人與買受人重新簽約之方式者：須就新契約**重新申報**預售屋實價登錄，並於備註欄勾選④「**解約後再次出售之交易**」及註明原申報書序號。

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	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：_____
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	⑤ 其他買受人姓名及統編：_____ ⑥ 其他 (請敘明)：_____

預售屋實價登錄申報書
備註欄

壹、申報流程、期間及網站

Q：預售屋之讓渡，若該建設公司採將原契約書買受人名字塗掉改成新買受人，並註明修改日期，是否需要重新申報預售屋實價登錄？若是，其交易日期應填載修改日期或是原簽約日？

- 契約權利主體變動，屬**重新簽訂契約**(此種情形通常會請原買方交回契約書)，應**再辦理預售屋實價登錄**。
- 若已申報預售屋實價登錄，原案不需撤銷，建設公司應辦理新買受人之預售屋實價登錄申報並於備註欄勾選④「**解約後再次出售之交易**」及註明原申報書序號；若原預售屋交易尚未申報預售屋實價登錄，則原案不用申報，直接報新買受人之預售屋交易情形即可。
- 另有關交易日期部分則填載修改之日期(即新契約簽約日)。



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	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：_____
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	⑤ 其他買受人姓名及統編：_____ ⑥ 其他 (請敘明)：_____

預售屋實價登錄申報書
備註欄

壹、申報流程、期間及網站

Q：申報過預售屋實價登錄之案件，還需要辦理買賣實價登錄嗎？

- 辦理移轉登記時，仍須依平均地權條例第47條第2項規定，由買賣雙方共同申報成交資訊(買賣實價登錄)，並勾選備註欄⑨「預售屋、或土地及建物分件登記案件」及填載預售屋申報書序號。

11. 備註欄 (無下列情事者免填)

① 交易總價包含下列非屬不動產價格之費用：
(交易總價未包含者免填；包含但無法拆分者，勾選後免填金額)
☐ 裝潢費：_____ 萬 _____ 元
☐ 傢俱設備費：_____ 萬 _____ 元
☐ 土地增值稅或其他稅費：_____ 萬 _____ 元
☐ 仲介費：_____ 萬 _____ 元
☐ 地政士服務費：_____ 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 建築物含有：
☐ 陽台外推 ☐ 頂樓加蓋 ☐ 夾層 ☐ 其他增建
☐ 未登記建物

④ 土地上有：
☐ 未登記建物 ☐ 農作物 ☐ 機電設備 ☐ 農業設施

⑤ 特殊交易情況、條件：
☐ 急買急賣 ☐ 受民情風俗因素影響
☐ 瑕疵物件 ☐ 含租約 ☐ 毛胚屋
☐ 具重建或重劃、都更等效益
☐ 畸零地或有合併使用效益 ☐ 借名登記返還
☐ 受債權債務關係影響或債務抵償
☐ 雙方合意 (法院判決) 解除契約
☐ 土地交易案件之價格含未來興建房屋成本

⑥ 特殊交易標的類型：
☐ 塔位/墓園 ☐ 地上權房屋 ☐ 市場攤位
☐ (包含) 公共設施保留地(用地)

⑦ 與政府機關有關之交易：
☐ 政府機關標讓售 ☐ 地清或未辦繼承標售
☐ 水利地承購 ☐ 協議價購

⑧ ☐ 僅車位交易

⑨ ☒ 預售屋、或土地及建物分件登記案件
 預售屋申報書序號：B00000000000000

⑩ 交易含多筆土地或個別土地持分間，有個別交易價格，本申報書申報之地號及權利範圍為：
 地號1：_____ 權利範圍：_____
 地號2：_____ 權利範圍：_____
 地號3：_____ 權利範圍：_____

⑪ 交易含多棟(戶)建物，有個別交易價格，本申報書申報之主建號為：_____ 建號

⑫ 如有備註⑨土地及建物分件登記或備註⑪多棟(戶)建物坐落相同基地者，其主建號建物對應之基地權利範圍為：
 地號1：_____ 權利範圍：_____
 地號2：_____ 權利範圍：_____
 地號3：_____ 權利範圍：_____

⑬ 其他(請敘明)：_____

買賣實價登錄申報書
備註欄

13

壹、申報流程、期間及網站

Q：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)紙本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)



14

壹、申報流程、期間及網站

Q：工商憑證如何線上申請呢？

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



實價登錄 2.0
臺南
TAINAN

1 我要申請工商憑證

查詢是否有工商憑證

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憑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、硬碟或保密器等。

壹、申報流程、期間及網站

Q：公司工商憑證只有一張，但有很多分公司，如何使用憑證登錄、線上申報(B1)方式辦理預售屋實價登錄??

- 可於經濟部工商憑證管理中心(<https://moeaca.nat.gov.tw/intro.html>)線上申請附卡使用，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。(附卡費用一張420元，可以線上繳費)
- 此外，也有業者採用由各建案同仁利用申報網「線上登錄紙本送件」(B2)功能，可免使用憑證先填載資料後匯出存檔(不要按「送出」取申報書序號)，再將檔案送回公司，並由公司使用憑證將該檔案匯入系統及經內控確認無誤後送出申報。



壹、申報流程、期間及網站

Q：憑證登入時出現「未安裝客戶端程式或未啟動服務」警示，該如何排除？

1. 進行讀卡機功能檢查：檢查讀卡機燈號正常後，於電腦之搜尋打「服務」，點選後找到「SmartCard」，確認狀態是否為「執行中」，如果不是，請點選「SmartCard」後按右鍵選「啟動」。
2. 安裝跨平台網頁元件：申報網憑證登入畫面，點選下方「自然人憑證管理中心」，下載安裝「跨平台網頁元件」(Hicos3.0.3版本)(要已管理者權限安裝)。
3. 進行IC卡元件自我檢測：於電腦之搜尋打「IC卡元件自我檢測」，輸入卡片PinCode後，按下「開始檢測」，確認無異常訊息。
4. 電腦重新開機，如果還不行再進行以下方法。
5. 清除瀏覽器瀏覽資料：chrome右上角3個直立...-更多工具-清除瀏覽資料-進階-時間範圍：不限時間-將前4個項目打勾(瀏覽紀錄、下載紀錄、Cookie及其他網站資料、快取圖案和檔案)，按下「清除資料」。
6. 更新chrome至最新版本：chrome右上角3個直立...-說明-關於Chrome，點進去後會自動更新至最新版。
7. 關掉網頁重開，如果還不行再進行以下方法。



壹、申報流程、期間及網站

Q：憑證登入時出現「未安裝客戶端程式或未啟動服務」警示，該如何排除？

8. 進行「跨平台元件使用障礙排除說明」第4點：Chrome搜尋「跨平台元件使用障礙排除說明」，依第4點操作，複製「chrome://net-internals/#hsts」貼在網址列進入網站，在該網頁項目「Delete domain security policies」的欄位登打「localhost」，再按「DEL」，重新開啟Google Chrome瀏覽器後，點選測試網頁「http://localhost:61161/selfTest.htm」進行測試，若檢測結果第1項至第9項全數通過，則表示您的憑證可以正常讀取也能在網頁進行憑證官網的各項操作。
9. 確認Hicos版本為3.0.3.63420版本：於電腦開始工具列點選「設定」，再選「應用程式」，於搜尋打「Hicos」，點選「Hicos」已確認版本是否為3.0.3.63420版本，如非，請砍掉該應用程式後，重新依上述第2點安裝並重新開機。
10. 如上述排除方法皆無法順利登入，再電洽系統廠商(07)269-1236#16。



貳

申報方式及操作介面介紹



工欲善其事
必先利其器

網站操作要熟悉
申報快速不擔心



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government 19

貳、申報方式及操作介面介紹

申報方式介紹

實價登錄 2.0

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」網線上申報並送件者有線上直接查詢、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」網線上申報，並於完成表單登錄後印製紙本(1式2份)，核章後至地政事務所臨櫃申報，有整批匯入申報功能。

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，逐筆一一填寫並核章後，至地政事務所臨櫃申報。

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：得用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)

想想就心累

在家防疫首選

手不酸免輸個人資料
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

貳、申報方式及操作介面介紹

系統操作介面介紹-成交申報

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)**，若在此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(原系統壓縮檔內容為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**)

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

選擇檔案 未選擇任何檔案

匯入

產製申報書 匯出檔案 重新填寫

RPS0201_R123725390_1100809084436.json JSON 檔案

貳、申報方式及操作介面介紹

系統操作介面介紹-成交申報

申報人

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，並填載銷售預售屋者或經紀業名稱、通訊(營業)地址、統一編號、聯絡電話及電子信箱資料，上開資料除電子信箱外，其餘欄位均為必填欄位。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。

1.基本資料

2.申報人 3.代理人 4.買受人 5.交易標的

※聯絡電話：066322231

電子信箱：請輸入電子信箱

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。

重新填寫功能

清空所有已填載申報資料，重新填寫。

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。

產製申報書 匯出檔案 重新填寫

貳、申報方式及操作介面介紹

系統操作介面介紹-案件查詢、更正及撤銷作業

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
- 線上登錄，紙本送件
 - 成交申報
 - 成交申報整批匯入

僅限使用憑證申報者(B1)才有此功能

案件查詢、更正及撤銷作業

請填載申報日期搜尋

※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:

申報書 PDF下載

撤銷申報書
請記得於申報期間內再次申報

更正申報書
調出原申報檔案並得修正後重新上傳取得新申報書序號

匯出申報檔
為ZIP壓縮檔，內含json格式申報檔

地政事務所案件處理情形
只有**送件代辦**狀態可以撤銷、更正。

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	黃少齡	臺南市	永康區	永康地政事務所	永康NO1	B1DK11006070002	送件待辦	下載
預售屋	110/06/07	黃少齡	臺南市	永康區	永康地政事務所	永康NO1	B1DK11006070001	送件待辦	下載

貳、申報方式及操作介面介紹

系統操作介面介紹-成交申報整批匯入

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**
- 線上登錄，紙本送件
 - 成交申報
 - 成交申報整批匯入**

1 成交申報
成交申報整批匯入

2 按滑鼠右鍵
解壓縮
會有一個json檔

3 將欲整批匯入之json檔壓縮為一個壓縮檔
json檔檔名只能為英文數字，不可以有中文。

4 上傳申報資料
將內有2個json檔之壓縮檔匯入

5 確定 關閉

※檔案路徑: 選擇檔案 未選擇任何檔案

下載之申報 ZIP檔1 下載之申報 ZIP檔2

RPS0201_N RPS0201_R...
213456789_
1100601300
2.json
內有2個json檔之壓縮檔

貳、申報方式及操作介面介紹

系統操作介面介紹-成交申報整批匯入

整批匯入申報作業

7 8

資料檢核 送件 下載申報書 下載申報資料檔 取消

6

將所有案件全選

檢核及送件動作，一次僅處理10筆

的檔案為舊有格式(XML格式)，請務必至新系統以預售屋成交案件查詢、更正及撤銷作業，逐案填入新申報書必要欄位後重新送件

一頁 10 篇,共 1 頁 [第一頁 1 最末頁]

檔名	受理機關	權利人姓名	檢核	申報書序號	說明
☒ RPS0201_N213456789_11006013002.json	麻豆地政事務所	林小姐	驗證失敗		檔案-01檢核結果：交易標的-建物型態為「透天厝」時，交易層次必為「見其他登記事項」，說明文字必為「全」！
☒ RPS0201_R123725390_1100809084436.json	安南地政事務所	陳駿宏	驗證通過		

檢核結果

- 如為驗證失敗，請不要送件並依後面說明欄原因修正後再重新上傳
- 如為驗證成功，勾選檔案後按「送件」

申報書序號

- 送件成功後每個案件都會有各自之申報書序號。
- 請下載申報書PDF檔及申報檔後保存至少3年，以供查核需要。
- 另請注意申報書序號開頭，如為B1則完成申報；如為B2則需列印紙本申報書2份，核章完成後送至地所蓋收件章始完成申報。

25

貳、申報方式及操作介面介紹

Q：採「憑證申報、線上送件」申報之案件(B1)線上查詢及下載申報書、申報檔時間為多久？

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價課。

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

可查查詢當天起3個月內之案件。

26

貳、申報方式及操作介面介紹

Q：線上登錄、紙本送件(B2)之案件能否代收代寄？

- 實價登錄申報書得代收代寄，全省各地政事務所皆能送件，但掛號郵寄費用由申報人負擔，且代收所僅協助寄送，不審認是否申報不實及申報書(或更正後申報書)填寫是否正確，需自行負擔申報錯誤及逾期風險。

OK!



貳、申報方式及操作介面介紹

Q：建案銷售的預售屋多達上百戶，有沒有比較方便的申報方式？

- 請先在申報網使用憑證方式申報(B1)，於申報登錄第1筆成交案件資訊後，將該筆資訊匯出存檔。
- 另於下1筆成交案件資訊申報登錄時，於系統將該檔案匯入，並修改戶棟別、面積、價格等個案資訊後，即可送出申報登錄。
- 但在送出前，要記得檢視確認相關資料是否已全部修正完畢。

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json格式(json)，不支援原系統申報匯出之檔案格式(原系統匯出之壓縮檔內容為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)



叁

申報填載實務

填寫說明
要看喔！填寫說明看清楚
申報填載好輕鬆

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

參、申報填載實務

1.基本資料

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
已備查預售屋銷售資訊者，應填載該申報書序號。

產製申報書

匯出檔案

重新填寫

參、申報填載實務

Q：若土地與建物坐落於不同行政區，「標的坐落行政區」欄位該如何填載？

- 填載預售屋坐落基地(土地)所在之行政區。

Q：若為110年7月1日前開始銷售之案件，無須補申報「預售屋資訊及買賣定型化契約備查」，其序號欄位該如何填載？

- 如無「預售屋資訊及買賣定型化契約備查」序號之案件，該欄位免填，空白即可。

參、申報填載實務

2.申報人

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

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
登出

預售屋資訊及買賣定型化契約備查

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。

※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：

※聯絡電話：06-1234567

電子信箱：

※通訊地址：臺南市 新營區 測試路1號

申報人名稱(必填)、統編(必填)、電話(必填)、地址(必填)及信箱
 • 地址、電話請填找得到人的即可，不一定要填總公司的。
 • 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

輸入

匯出檔

不動產成交案件實價資訊申報書(預售屋)			
申報書序號：	BEN1100650901	第一聯：申報人 申報人持向地政機關申報(憑此申報書先繳交第一聯)。	第二聯：收執聯 申報人於申報時併同申報書繳回。
1.申報人	名稱 真好野建設公司	統一編號 27661926	簽章處
■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	
□不動產經紀業		電子信箱 tainan1@gmail.com	

參、申報填載實務

Q：若為建設公司自建自售，「申報人種類」該如何選擇？

- 建築業屬銷售預售屋者，「申報人種類」請選擇銷售預售屋者。

Q：若為委託地政士代理申報，申報人該如何填寫？

- 預售屋為自建自售情形：「申報人」請填載「預售屋買賣契約出賣人」。
- 預售屋採合建、都市更新或都老重建等方式，由建築業與土地所有權人、原有建物所有權人等相關權利人共同合作開發情形：「申報人」請填載「預售屋建物買賣契約出賣人」。
- 受委託之地政士之相關資訊，請填載於「代理人」欄位。



參、申報填載實務

Q：若建設公司委託不動產經紀業代理銷售預售屋，「申報人種類」該如何選擇？

- 依平均地權條例第47條第2項規定：「銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，……申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。」又依不動產經紀業管理條例第24-1規定：「經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，……應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，……申報登錄資訊。」。
- 委託不動產經紀業代銷預售屋者，申報義務人為不動產代銷業。

Q：建設公司原委託代銷10戶，銷售期間拿2戶回來建商自己賣股東，是否申報？該由誰申報實價登錄？

- 該2戶預售屋出賣人為建設公司，且無代銷業代理銷售，應由建設公司辦理預售屋實價登錄，且須辦理「預售屋資訊及買賣定型化契約」變更備查。另受委託之代銷業者須辦理「委託代銷契約」變更備查。



參、申報填載實務

Q：申報人為兩位以上時，如何填寫？

- 申報人如有數人，且未委託不動產代銷業銷售預售屋者（例如1建案由3建設公司共同興建，不分戶共同銷售，買賣契約書由該3公司共同為出賣人），建議採「線上登錄，紙本送件」(B2)方式申報，申報人欄擇一出賣人填載，並於備註欄「⑥其他」載明其他共同申報人名稱及統一編號。
- 採紙本申報時，請於備註欄「⑥其他」載明其他共同申報人名稱及統一編號，並由共同申報人於備註欄蓋章確認。

1. 申報人	名稱	建設公司一	統一編號	87654321
☒ 銷售預售屋者 ☐ 不動產經紀業	通訊(營業)地址	臺南市 安平區 測試路 1號	聯絡電話	06-7654321
			電子信箱	test@gmail.com

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 特殊交易情事：
☐ 急買急賣 ☐ 因素影響 ☐ 期待因素影響之交易
☐ 受債權人同意抵押 ☐ 地上權房屋 ☐ 毛胚屋

④ 解除契約次數：
原申報書序號：_____

⑤ 其他買受人姓名：

⑥ 其他（請註明）：
建設公司二 87654322
建設公司三 87654323

預售屋實價登錄申報書
申報人欄

預售屋實價登錄申報書
備註欄

35

參、申報填載實務

3.代理人

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。（如果報錯罰公司，不是罰申報代理人）

1.基本資料 2.申報人 3.代理人 4.

※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

36

參、申報填載實務

Q：可否委託地政士代理申報？可否由地政士之自然人憑證代為申報？可否由受委託地政士助理員送件？

- 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，**代理人並無資格限制**，爰得委託地政士代理申報。
- 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**。
- 預售屋實價登錄**可以**比照買賣案件實價登錄由地政士擔任申報代理人，而**由其助理員送件**。
- 申報代理人所為之申報，如有不實，仍應**由申報人負責**。

~工商服務時間~

慎選合法地政士
交易安全有保障

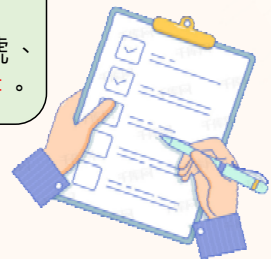
臺南市政府地政局 關心您



參、申報填載實務

Q：「代理人」欄是否為必填欄位？

- **申報人為法人時**，「代理人」欄為**必填欄位**，請填寫代理人，以利申報案件如有疑問時聯繫。
- 系統預設申報人統編欄位為8碼(申報人為法人)時，代理人名稱、統一編號、連絡電話及住址欄位系統預設為必填，**如未填載，系統將不能產生申報書**。



參、申報填載實務

4.買受人

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 測試路2號

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。

參、申報填載實務

Q：買受人為兩位以上時，如何填寫？

- 買受人欄請填載簽訂預售屋買賣契約書之買受人，如有數人者，僅需就其中一位為代表填載其姓名、通訊地址、統一編號、聯絡電話及電子信箱資料(除電子信箱外，其餘欄位均為必填欄位)。
- 另請於申報書備註欄之「⑤其他買受人姓名及統編」填載第二位以上的買受人之姓名及統一編號。(本欄備註系統預設不揭露，不用擔心洩漏個資)

3.買受人	姓名/名稱	王小明	統一編號	R123456789
	通訊地址	臺南市 安平區 測試路 2號	聯絡電話	06-1234567
			電子信箱	test@gmail.com

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
☐受債權債務關係影響或債務抵償 ☐地上權房屋

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：王大明 R123456788
 王中明 R123456787

⑥其他(請註明)：_____

預售屋實價登錄申報書
買受人欄

預售屋實價登錄申報書
備註欄

參、申報填載實務

實價登錄 2.0

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.其他

自動登出倒數600秒

預售屋資訊及買賣

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。

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」。)

※建物坐落：臺南市 永康區 測試路31巷

※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。

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

41

參、申報填載實務

5.交易標的

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.其他

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。

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

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

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!!)

※建物型態：

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

※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」。

42

參、申報填載實務

5.交易標的

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。

參、申報填載實務

Q：建物坐落應如何填寫？如果預售屋臨街之道路無路名如何填寫？可否填載地號？

- 建物坐落按填表說明係以建造執照之預售屋實際興建位置填載，未申請編列建物門牌者，應填載坐落縣市、區鄉鎮市、路街、段、巷、弄。
- 本市建照執照大部分均只記載至行政區，大部分無填載街路，爰請以預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報之「坐落路街」欄位填載，勿僅填載地號。
- 填載內容請填寫至路、街、巷名為主，如坐落面臨2條以上道路，得填載路寬最大之000路與xxx路交叉路口；如出入口無路名，得填載000(附近道路)路南側；如四面皆無路名，得填載聚落名或附近地標旁(以公共財或商業設施為主，如00郵局)或隔壁門牌旁(如麻豆口5號旁)。

5.交易標的

※建物坐落：

臺南市

永康區

測試路31巷

臺南市政府工務局 建造執照				() 南工造字第	號
起造人	姓名	住址	設計人	姓名	(如附表)
事務所	建築師事務所	使用分區	住宅區	建築線指示	102年11月 日審建字第 號
基地	座落地址	臺南市善化區	建築地號	臺南市善化區 段 地號等 筆	
基地面積	騎樓地 ***	保留地 ***	遊樂地 ***	合計	88.4 m ²
其他	88.4 m ²	法定空地 35.36 m ²			

參、申報填載實務

Q：「建造執照字號」欄要看哪裡？

- 請依本府工務局核發之執照字號填載。(如下圖，請填【(000)南工造字第00000號】或【南工造字第00000號】)

103年2月14日(103)字第000202300號

臺南市政府工務局 建造執照		()南工造字第 號		
起造人	姓名			
	住址			
設計人	姓名	(如附表)	事務所 建築師事務所	
基地概要	使用分區	住宅區		
	建築線指示	102年11月 日善建字第 號		
	建築地址	臺南市善化區		
	建築地號	臺南市善化區 段 地號等 筆		
	基地面積	騎樓地 ***	保留地 ***	退縮地 ***
	其他	88.4 m ²	法定空地 35.36 m ²	合計 88.4 m ²

45

參、申報填載實務

Q：若簽約後建造執照有辦理變更設計或原建照失效重新申請，致建造執照字號有變動，與原契約書所載建照字號不同，申報書應填載原建照抑或是新建照字號？

- 請以申報時之建照字號填載(變更後的建照字號)，如擔心查核時與契約書不符，得將原建照字號備註於備註欄。

103年2月14日(103)字第000202300號

臺南市政府工務局 建造執照		(110)南工造字第 00100-01 號		
起造人	姓名			
	住址			
設計人	姓名	(如附表)	事務所 建築師事務所	
基地概要	使用分區	住宅區		
	建築線指示	102年11月 日善建字第 號		
	建築地址	臺南市善化區		
	建築地號	臺南市善化區 段 地號等 筆		
	基地面積	騎樓地 ***	保留地 ***	退縮地 ***
	其他	88.4 m ²	法定空地 35.36 m ²	合計 88.4 m ²

103年2月14日(103)字第000202300號

臺南市政府工務局 建造執照		(110)南工造字第 00300 號		
起造人	姓名			
	住址			
設計人	姓名	(如附表)	事務所 建築師事務所	
基地概要	使用分區	住宅區		
	建築線指示	102年11月 日善建字第 號		
	建築地址	臺南市善化區		
	建築地號	臺南市善化區 段 地號等 筆		
	基地面積	騎樓地 ***	保留地 ***	退縮地 ***
	其他	88.4 m ²	法定空地 35.36 m ²	合計 88.4 m ²

103年2月14日(103)字第000202300號

臺南市政府工務局 建造執照		(110)南工造字第 00100 號		
起造人	姓名			
	住址			
設計人	姓名	(如附表)	事務所 建築師事務所	
基地概要	使用分區	住宅區		
	建築線指示	102年11月 日善建字第 號		
	建築地址	臺南市善化區		
	建築地號	臺南市善化區 段 地號等 筆		
	基地面積	騎樓地 ***	保留地 ***	退縮地 ***
	其他	88.4 m ²	法定空地 35.36 m ²	合計 88.4 m ²

103年2月14日(103)字第000202300號

臺南市政府工務局 建造執照		(110)南工造字第 00100 號		
起造人	姓名			
	住址			
設計人	姓名	(如附表)	事務所 建築師事務所	
基地概要	使用分區	住宅區		
	建築線指示	102年11月 日善建字第 號		
	建築地址	臺南市善化區		
	建築地號	臺南市善化區 段 地號等 筆		
	基地面積	騎樓地 ***	保留地 ***	退縮地 ***
	其他	88.4 m ²	法定空地 35.36 m ²	合計 88.4 m ²

103年2月14日(103)字第000202300號

臺南市政府工務局 建造執照		(110)南工造字第 00100 號		
起造人	姓名			
	住址			
設計人	姓名	(如附表)	事務所 建築師事務所	
基地概要	使用分區	住宅區		
	建築線指示	102年11月 日善建字第 號		
	建築地址	臺南市善化區		
	建築地號	臺南市善化區 段 地號等 筆		
	基地面積	騎樓地 ***	保留地 ***	退縮地 ***
	其他	88.4 m ²	法定空地 35.36 m ²	合計 88.4 m ²

103年2月14日(103)字第000202300號

46

參、申報填載實務

Q：「建造執照核發日期」欄要看哪裡？

- 請依本府工務局核發之執照日期填載。(如右圖，請填【103年6月23日】)

103年2月14日(103)字第000202300號

臺南市政府工務局 建造執照 () 南工造字第 號

起造人	姓名			
住址				
設計人	姓名	(如附表)	事務所	建師事務所
使用分區	住宅區			
建築線指示	102年11月 日普建字第 號			
建築地址	臺南市善化區			
建築地號	臺南市善化區 段 地號等 筆			
概要	基地面積	其他	88.4 m ²	法定空地
	保留地	***	退縮地	***
	合計	88.4 m ²		
建築類別	新建	構造種類	鋼筋混凝土構造	
主要用途	店舖、住宅、停車空間	層樓戶數	地上4層1樓1F ⁵	
建物高度	14 m	層高	13.85 m	
建築率	57.58 %	容積率	179.93 %	
建築面積	50.9 m ²	總樓地板面積	215.76 m ²	
概要	範圍	圍牆，長度6.65m，高度2.5m，寬度0.15m，RC，單價1540*6.65M=10241元		
停車空間	法定	自設	獎勵	室內
輛數	***	***	***	***
工程造價	1,153,769 元	雜項工程	10,241 元	
發照日期	103年06月23日	期限	103年06月23日	
非公眾使用建築物	規定開工	期限	領照後六個月內開工	
	規定竣工	期限	於開工日期起依規定11個月內為期限	
備註	* 依建築法規定核發之執照，僅為對申請建造、使用或拆除之許可，建築物起造人或設計人或監造人或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或損害他人時，應依法負其責任。 * 請確實按照核准圖樣施工，施工前應請地政機關派員鑑定基地界址，切勿越界建築，動工前應依法申領開工、動工後應依規定申報工程進度。 * 營建業土產出於應檢具處理計畫送備查後依計畫執行，營建廢棄物請依廢清法規定清除處理。			
上列工程准予給照	收執			
上給				
中 華 民 國 103 年 06 月 23 日				

登錄 2.0

47

參、申報填載實務

Q：如預售屋為透天厝，交易層次該如何填寫？申報系統中無「全」的選項，該選哪個？

- 交易層次係指預售屋買賣契約書所載交易標的坐落之樓層別，又透天厝交易標的為整棟建物，依照內政部各欄位填寫說明規定，本欄應填載「全」。
- 惟申報系統目前無「全」之選項，請選擇「見其他登記事項」，並於說明欄填寫「全」。(系統已於110年8月26日更正，只要「建物型態」欄選擇透天厝，「交易層次」欄及其說明欄自動鎖定為「見其他登記事項-全」)

※交易層次： 見其他登記事項 ▼

全

※建物型態： 透天厝 ▼

請輸入內容

請輸入內容

110年8月26日系統修正

48

參、申報填載實務

Q：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，非簽訂預約單之日(非簽紅單日)，請依預售屋買賣契約所載簽約日登載。

參、申報填載實務

Q：交易標之編號應如何填寫？

- 交易標的欄請依預售屋買賣契約書所載實際交易標的之編號、筆棟數(戶)及車位數填載。
- 【編號_棟_號】填寫方式，如建案已將建物分棟及編號時，可填寫【編號A棟12號】；如建物未特別分棟，且契約習慣使用A1-2F(俗稱A棟2樓)的編號方式，則可填寫【編號0棟A1-2F號】；如建物為透天厝，契約書編號僅為A、B、C.....棟，則可填寫【編號A棟0號】，以一般人可辨識為主。(如無分棟或分號，一定要補0才能送件)



8. 交易標的 編號 A 棟 0 號 土地 筆 建物 棟(戶) 車位 個

預售屋實價登錄申報書
建物格局欄

參、申報填載實務

Q：客變後的建物格局要怎麼填？

- 建物格局原則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」。
- 如建物格局經客變，以**申報時的建物格局查填**。



Q：如交易標的為店舖，有1廁所，建物格局要怎麼填？

- 得填載【1廳1位】或【1房1衛】。
- 另提醒如為電梯大樓1樓之店舖，**建物型態**應填載【店面(店舖)】而非【住宅大樓】。

參、申報填載實務

6.價格資訊

交易價格(必填)

- 不動產交易總價為土地+建物+**車位**交易總價(要含車位價)
- 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(如有2個車位，應為2車位價格之加總)，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)。

1.基本

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

6.價格

不動產交易總價：	7,000,000	元	土地交易總價：	3,000,000	300萬元
建物交易總價：	3,500,000	元	車位交易總價：	500,000	50萬元

※車位備註：☒ 車位單獨計價 ☐ 車位已含總額

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。

參、申報填載實務

6.價格資訊

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：☐ 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 0 標 0 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：請輸入不動產交易總價 元

土地交易總價：請輸入土地

※車位備註：☐ 車位單獨計價

車位備註(必填)
隨「交易標的種類」欄調整。

「交易標的種類」欄選擇
車位

※車位備註：☐ 車位單獨計價 ☐ 車位已含總額 ☐ 無車位

「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

53

參、申報填載實務

Q：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(無與建設公司重簽契約)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。
- 另該類案件在交屋辦理移轉登記併同申報買賣案件實價登錄時，應依「預售屋買賣契約成交價格」1000萬元申報，並勾選備註欄⑨「預售屋、或土地及建物分件登記案件」及填寫「預售屋申報書序號」。另應於備註欄⑬「其他」敘明轉售情況及最後一手權利買賣契約之成交價格1200萬元。

11. 備註欄(無下列情事者免填)

① 交易總價包含下列非屬不動產價格之費用：
(交易總價未包含者免填：包含但無法拆分者，勾選後免填備註)
☐ 裝潢費： 元
☐ 傢俱設備費： 元
☐ 土地增值稅或其他稅費： 元
☐ 仲介費： 元
☐ 地政士服務費： 元
☐ 其他： 費，金額： 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 建物所有權：
☐ 陽台外掛 ☐ 頂樓加蓋 ☐ 夾層 ☐ 其他增建
☐ 未登記建物

④ 土地上有：
☐ 未登記建物 ☐ 農作物 ☐ 農舍 ☐ 農業設施

⑤ 特殊交易情況、條件：
☐ 急買急賣 ☐ 受民情風俗因素影響
☐ 瑕疵物件 ☐ 含租約 ☐ 毛胚屋
☐ 異業建或重劃、都更等效益
☐ 時空地或有合併使用效益 ☐ 借名登記過渡
☐ 受債權債務關係影響或債務抵償
☐ 雙方合意(法院判決)解除契約
☐ 土地交易案件之價格含未來興建房屋成本

⑥ 特殊交易標的類型：
☐ 路權/屋頂 ☐ 地上權房屋 ☐ 市場攤位
☐ (包含)公共設施保留地(用地)

⑦ 與政府機關有關之交易：
☐ 政府機關標售 ☐ 地清或未辦繼承標售
☐ 水利地承購 ☐ 協議收購

⑧ 僅車位交易

⑨ ☒ 預售屋、或土地及建物分件登記案件
 預售屋申報書序號： 價格： 1200萬元

⑩ 交易含多筆土地或個別土地將分開，有個別交易價格，本申報書申報之地號及權利範圍為：
 地號1： 權利範圍：
 地號2： 權利範圍：
 地號3： 權利範圍：

⑪ 交易含多棟(戶)建物，有個別交易價格，本申報書申報之主建號為： 建物
 如有備註⑨土地及建物分件登記或備註⑩多棟(戶)建物坐落相同基地者，其主建號建物應之基地權利範圍為：
 地號1： 權利範圍：
 地號2： 權利範圍：
 地號3： 權利範圍：

⑬ 其他(請敘明)： 權利移轉契約

買賣實價登錄申報書
備註欄

54

參、申報填載實務

Q：「不動產交易總價」欄是填含車位交易價格，還是不含車位交易價格？

- 「不動產交易總價」係指不動產買賣契約書所載買賣總價款，為土地價款、建物價款及車位總價款之總計，故須**包含車位交易價格**。

Q：「車位備註」欄之【車位單獨計價】及【車位已含總價】之差異為何？

- 【車位單獨計價】：為車位有單獨計價，「車位交易總價」欄有填載價格者勾選。
- 【車位已含總價】：為車位未單獨計價，其價格含入交易總價中計算，「車位交易總價」欄無填載價格者勾選。

PS：本欄不會顯示於申報書上，申報時請多加留意。

※車位備註：☐ 車位單獨計價 ☐ 車位已含總額 ☐ 無車位交易

參、申報填載實務

Q：契約書中無法拆分土地、建物價，該如何申報？

- 若建物未分開計價者，「建物交易總價」免填(請勿填0)。
- 依據「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定，應明確填載土地、建物價，如有土地、建物價格未明確者，建議重簽一份契約，並註明清楚兩者拆分價，否則及有疑似違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之虞。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

七、契約總價

本契約總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

- (一) 土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
- (二) 房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
 - 1、專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
 - (1) 主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
 - (2) 附屬建物陽臺部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。
 - 2、共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
- (三) 車位價款：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。

參、申報填載實務

7.土地標的

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	※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
☐	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
☐			45.89 移轉面積：2.59	分別共有 564	住 住宅區

產製申報書 匯出檔案 重新填寫

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。

參、申報填載實務

7.土地標的

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
☐	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
☐	永康區-永和段				住 住宅區

產製申報書 匯出檔案 重新填寫

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」

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)

實價登錄 2.0
臺南
TAI NAN

臺南市政府都市發展局 都市計畫分區(書圖)查詢系統

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)
分區名稱：生(住二)
面積：37563.555969 平方公尺
建築率：50%
容積率：120%
主要計畫：
細部計畫：細041-0042
主細合併計畫：主細041-0021、041-0023
查詢圖圖案件內查
請移至

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 ※本圖面僅供參考，實施時應以都市計畫公告圖為準

參、申報填載實務

實價登錄 2.0
臺南
TAI NAN

Q：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。
- 如申報時尚未分割，請填載分割前之地號及權利範圍。(否則查無該地號不能送件)

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

一、契約之期間

本契約於中華民國__年__月__日經買方攜同客問__日(契約客問期間至少五日)
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图，為契約之一部分。

三、基地標示與位置示意图

(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(建造執照登載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：

參、申報填載實務

Q：跨轄區預售屋建案，其「土地標的」無法選取不同地政事務所之段小段，該類案件申報方式為何？

- 預售屋實價登錄案件，如涉及跨轄區土地標示資訊，「土地標的」請申報人擇面積較大之轄區申報，並於實價登錄申報書備註欄「⑥其他」載明【跨所案件，另有基地為：（另一縣市、所）行政區、地段、地號及其持分面積】。

(6)其他：

內容：

跨所案件，另有基地為：臺南市○○區○○段000地號土地1筆，權利範圍為0/0000。



61

參、申報填載實務

Q：契約書中土地標的僅寫移轉面積，無填載權利範圍，該如何填載申報書？

- 申報網中，「土地標的清冊」需填載地段地號、面積(為該地號全部面積)、權利範圍及使用分區，系統會自動計算移轉面積。
- 依據「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定，應明確填載土地、建物及車位面積，如有土地、建物面積及權利範圍未明確者，建議重簽一份契約，並註明清楚權利範圍，否則及有疑似違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之虞。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

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。

62

參、申報填載實務

Q：「土地面積」欄是填載該地號總面積還是移轉面積？

- 「土地面積」欄請填載地號總面積，並填載權利範圍，移轉面積會由系統自動計算。

7.土地標的清單

刪除	※段小段	※地號	由申報人填載 ※土地面積(m ²)	由申報人填載 ※權利範圍	都市土地使用分區/ 次類別名稱
☐	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
			由系統自動算		
☐	永康區-永和段	0380-0011	45.89 移轉面積：2.59	分別共有 564 / 10000	住 住宅區

產製申報書 匯出檔案 重新填寫

63

參、申報填載實務

Q：系統計算之移轉面積與契約書差0.01可以嗎？

- 因申報人僅填載土地面積及權利範圍，移轉面積為系統自動計算，並採四捨五入進位，若系統計算之移轉權利範圍與契約書因進位方式不同差距0.01平方公尺，只要土地面積與權利範圍與契約書相符，不涉及面積申報不實。

7.土地標的清單

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
☐	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
土地面積419.24*權利範圍564/10000，移轉面積為23.645136平方公尺，系統會四捨五入為23.65平方公尺。					
☐	永康區-永和段				住 住宅區

產製申報書 匯出檔案 重新填寫

64

參、申報填載實務

Q：一般大樓交易，土地為全體買方共有，每人分別有持分，該共有應填載分別共有還是公司共有？

- 公司共有：意旨共有人共同擁有全部財產，沒有持分的概念。(如兩兄弟繼承甲地，未辦理分割繼承前，兩人都擁有甲地的全部所有權)
- 分別共有：意旨共有人分別持有共有財產的特定比例。(如大樓之土地為全體買方依各自持分所有)

公司共有

數人基於公同關係對於共有土地**無應有部分** (有潛在應有部分)，而共享一物之所有權者。



分別共有

各共有人有其**應有部分**，對於土地保有管理、處分權及使用、收益權能。



參、申報填載

8.建物標的

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，**共有部分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**。

1.基本資料 2.申報人 3.代理人 4.其他

自動發出倒數597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

8.建物標的清冊(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(含車位)(m ²)	交易總面積(m ²)
☐		55.4	6.1	0	0	40.5	

新增 刪除

9.車位標的清冊

刪除	序號	車位類別	車位價格(元)

建物標的清冊之「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。

參

9.車位標的

1.基本資料

- 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

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。(不是車位編號)
- 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
☐	1	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	500,000 50萬元	10.52	地下一樓 請選擇 二樓含以上 一樓 地下一樓 地下二樓 地下三樓 地下四樓 地下五樓含以下 無固定樓層

新增 刪除

10.備註欄(無下列) (1)交易總價包含...之費用：(交易總價未包含者免填...但無法拆分者，勾免填價額)



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。

67

參、申報填載實務

實價登錄 2.0
臺南 TAINAN

9.車位標的

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

- 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



68

參、申報填載實務

Q：如預售屋交易之車位為法定空地上之停車位，契約書中有載明車位價格，但無面積，申報書該如何填載？

- 「車位交易總價」及車位標的清冊之「車位價格」皆依契約書填載，**車位面積得免填(空白即可，不要填0)**，並請於備註欄「⑥其他」載明【車位為法定空地停車位】。
- 但須注意同一建案中，購買法定空地停車位案件揭露之交易單價會與購買一般停車位揭露之交易單價不同(通常單價會較低)。
- 另補充如110年7月1日以後簽約之預售屋案件，車位無記載交易面積者，恐有違反預售屋應記載及不得記載事項之疑慮。

沒有獨立產權也不能單獨出售，只能在規約中規定為約定專用，未來主建物如果出售，約定專用則可以繼受，通常車位價格較低

序號	車位類別	車位價格(元)	車位面積(m ²)	車位所在樓層
1	一樓平面	800,000		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：_____元
☐傢俱設備費：_____元
☐其他：_____費，金額：_____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：
☐急買急售 ☐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：_____

⑤其他買受人姓名及統編：_____

⑥其他(請敘明)：車位為法定空地停車位

預售屋實價登錄申報書
車位標的及備註欄

參、申報填載實務

10.備註事項

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，除(5)其他買受人欄外，請**避免**於本欄填載**個人資料**。(如：姓名、公司名、統編)

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

申報時預售屋契約中(包含附者才約)所訂交易總價有包含需填載。

(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

注意啦

備註欄之「裝潢費、傢俱設備費及其他非屬預售屋價格之費用」為**價格資訊**(內政部110年8月25日台內地字第1100264747號公告)，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。

110年8月25日
生效(看申報日)

參、申報填載實務

10.備註事項

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)

10.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

裝潢費：請輸入裝潢費

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

(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。

不包含建商與地主合作開發契約增購或找補而未另簽訂預售屋買賣契約之增情形(合建分屋)。

建設公司向政府或地主取得地上權土地後，興建出售之房屋。買受人在購買後，不會取得土地所有權。

71

參、申報填載實務

10.備註事項

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)

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

(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

此欄可以寫個資，系統預設不揭露。

(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

此欄若寫個資，整欄不揭露。

(6)其他：

內容：

請輸入內容

產製申報書

匯出檔案

重新填寫

72

參、申報填載實務

Q：於簽約後，另外在簽訂客戶變更單約定交易總價包含裝潢費用，是否需於備註欄①「交易總價包含下列非屬預售屋價格之費用.....」填載？如無明定裝潢費用價額，該如何填載？

- 買賣雙方如於原簽訂之預售屋買賣契約書外，另行締結協議書或其他約定(如客戶變更單)，則其亦屬預售屋買賣契約之一部分，**申報義務人應依申報登錄時所掌握之完整契約內容核實申報登錄**，爰得視客戶變更單簽訂時間分為以下2種情形辦理申報：
 - (1) **申報時**已簽訂客戶變更單：已知悉預售屋交易包含裝潢費用，須與備註欄①「交易總價包含下列非屬預售屋價格之費用.....」勾選含裝潢費用並填寫數額。
 - (2) **申報後**才簽訂客戶變更單：該客戶變更單非屬申報時能掌握之狀況，無須填載備註欄①「交易總價包含下列非屬預售屋價格之費用.....」。
- 若交易總價包含非屬不動產價格之費用但**無法拆分者**，則勾選**後免填價額**。

備註欄①「交易總價包含下列非屬預售屋價格之費用.....」係考量實務上個案契約之買賣總價款，如包含裝潢、傢俱費用或特殊約定之稅費負擔等非屬不動產價格之費用，實已非真實之不動產價格，且將**墊高交易價格而影響市場正常行情之判斷**，故須由申報人勾選並填報價額，以供**系統自動扣除該等費用計算正常單價對外提供查詢**。

73

參、申報填載實務

全部填完後請按「**產製申報書**」

送件

產製申報書

匯出檔案

重新填寫

尚無申報書序號，送件後才會有序號。

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，核章後檢附身分證明文件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

74

參、申報填載實務

11.送件

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。

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
檢附身分證明文件，再送
至**地政事務所**收件始申報
完成。

申報書序號

- 看到申報書序號表示**送件成功**。
- 使用憑證申報者(申報書開頭為B1)，完成申報。

買賣移轉登記時
仍須申報買賣成交資訊

申報書序號: B0K1100000001		申報書序號: B0K1100000001	
1. 申報人姓名: 王少傑		統一編號: 66-6222231	
2. 申報人地址: 臺南市永康區開元路1號		聯絡電話: 06-6222231	
3. 買受人姓名: 王少傑		統一編號: 66-6222231	
4. 買受人地址: 臺南市永康區開元路2號		聯絡電話: 06-6222231	
5. 不動產坐落: 臺南市永康區開元路23巷		15. 本署建坪: 110年南上建字	
6. 建物名稱: 永康路		16. 土地交易稅: 23.45	
7. 建物用途: 住宅		17. 建物交易稅: 23.45	
8. 建物面積: 45.89		18. 土地交易稅: 23.45	
9. 建物坐落: 臺南市永康區開元路23巷		19. 土地交易稅: 23.45	
10. 建物用途: 住宅		20. 建物交易稅: 23.45	
11. 建物面積: 45.89		21. 土地交易稅: 23.45	
12. 建物坐落: 臺南市永康區開元路23巷		22. 建物交易稅: 23.45	
13. 建物用途: 住宅		23. 土地交易稅: 23.45	
14. 建物面積: 45.89		24. 建物交易稅: 23.45	
15. 建物坐落: 臺南市永康區開元路23巷		25. 土地交易稅: 23.45	
16. 建物用途: 住宅		26. 建物交易稅: 23.45	
17. 建物面積: 45.89		27. 土地交易稅: 23.45	
18. 建物坐落: 臺南市永康區開元路23巷		28. 建物交易稅: 23.45	
19. 建物用途: 住宅		29. 土地交易稅: 23.45	
20. 建物面積: 45.89		30. 建物交易稅: 23.45	

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）

參、申報填載實務

Q：若按下產製申報書後，無法出現申報書PDF檔畫面之情形，該如何處理？

- 請清除瀏覽器資料：點選chrome右上角3個直立...-更多工具-清除瀏覽資料-進階-時間範圍：不限時間-將前4個項目打勾(瀏覽紀錄、下載紀錄、Cookie及其他網站資料、快取圖案和檔案)，按下「清除資料」後，再重新申報即可解決。(或電洽晶茂科技 07-269-1236#16)

參、申報填載實務

Q：為何用憑證申報，申報書序號卻是B2開頭？該如何解決？

- 請勿將以憑證登入後之申報畫面存為我的最愛，若以憑證登入後之申報畫面作為連結，系統因登入時間過久而跳出登入狀態，將申報案件視為B2案件。
- 若需設置快速連結，請以內政部地政司「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」之首頁(網址：<https://vlir.land.moi.gov.tw/>)設定，每次申報時再重新點入申報畫面。
- 若要判斷該筆申報案件是否為B1(不須紙本送件)，請看申報書申報人之簽章欄，如顯示【已驗證】，則憑證登入狀態未跳掉，不須送紙本申報書至地所；如為空白，則屬B2案件，須送紙本申報書至地所收件。

不動產成交案件實際資訊申報書(預售屋)			
申報書序號： XXXXXXXXXX			
1. 申報人		統一編號： XXXXXXXXXX	
☐ 銷售預售屋者	名稱： XXXXXXXXXX	聯絡電話：02- XXXXXXXXXX	電子信箱： XXXXXXXXXX
☒ 不動產經紀業	通訊(營業)地址： 臺北市XXXXXXXXXX	統一編號： XXXXXXXXXX	電子信箱： XXXXXXXXXX
2. 申報代理人 (受申報人委託)		統一編號： XXXXXXXXXX	
名稱： XXXXXXXXXX		聯絡電話：02- XXXXXXXXXX	電子信箱： XXXXXXXXXX
通訊地址： 臺北市XXXXXXXXXX		電子信箱： XXXXXXXXXX	
通訊地址： 臺北市XXXXXXXXXX		電子信箱： XXXXXXXXXX	

有「已驗證」，為B1申報成功案件

無「已驗證」，為B2案件，需核章後送至地所收件始完成申報

肆

常見錯誤態樣

以下這些
不要犯



價格面積要小心
如實申報最重要

肆、常見錯誤態樣

第1名：建物標的清冊共有部分面積未計入車位面積

第三條：停車位

- 一、買方購買之停車位屬☒法定停車位☐自行增設停車空間☐獎勵增設停車空間為☐地上☐地下第叁層☒平面式☐機械式☐其他，依建造執照圖說編號第162號之停車空間計壹位，該停車位無獨立權狀，其車位規格為長5.50公尺，寬2.50公尺，高2.1公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計24.74平方公尺（7.48坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。
- 二、前目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，其比例約為壹拾萬分之139。
- 三、機車停車位標示：地下壹層71號。（詳附件（十五）分管協議及附圖）

第四條：房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積：

本房屋面積共計87.24平方公尺（26.39坪）（計算至小數點第二位，第三位（含）以下四捨五入），包含：

- （一）專有部分，面積計57.70平方公尺（17.45坪）。
1、主建物面積計53.09平方公尺（16.06坪）。
2、附屬建物面積計4.61平方公尺（1.39坪），包括：☒陽臺4.61平方公尺（1.39坪）。
（二）共有部分，面積計29.54平方公尺（8.94坪）。
（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例69.85%。

二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

- 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計算，且該內含車位面積應另行填載車位標的清冊。（亦即共有部分面積須包含車位面積，且車位標的清冊欄之車位面積還要再填寫一次）

- 契約中房屋面積之共有部分未包含車位面積：要再加上車位面積，亦即 $24.74 + 29.54(A+D) = 54.28$ 平方公尺。（範例案例）
- 契約中房屋面積之共有部分有包含車位面積：以房屋面積之共有部分，亦即 $29.54(D) = 29.54$ 平方公尺。

刪除	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(含車位)(m ²)	交易總面積(m ²)
☐	1	53.09 B	4.61 C	0	0	54.28	111.98

新增 刪除

9.車位標的清冊

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
☐		坡道平面	1,350,000 135萬元	24.74	地下三樓 79

肆、常見錯誤態樣

第2名：逾期申報

情境1：申報期限計算錯誤

- 平均地權條例第47條之3第2項及不動產經紀業管理條例第24條之1第2項後段：銷售預售屋者/經營代銷業務者應於簽訂買賣契約書之日起30日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊。

行政程序法第48條第2項：期間以日、星期、月或年計算者，其始日不計算在內。但法律規定即日起算者，不在此限。
申報期限計算方式：簽訂買賣契約書日+29日。

情境2：線上登錄、紙本申報案件(B2)，未送核章後之紙本申報書至地所收件

- 線上登錄、紙本申報案件(B2)，須待紙本申報書送達地政事務所後始完成申報(以地政事務所收件章之日期為申報完成日)。

須於申報期間內將核章後B2紙本申報書送達地政事務所。

情境3：使用憑證申報但申報書序號開頭卻為B2，且未送紙本至地所收件

- 憑證會因登入時間過長或未從首頁登入而跳出，請申報完成時務必確認申報書序號開頭是否為B1，請簽章欄位是否出現「已驗證」。

須重新登入憑證並重新申報(B1)，或於申報期間內將核章後之B2紙本申報書送達地政事務所。

肆、常見錯誤態樣

第3名：土地、建物、車位拆分價格申報錯誤

情境1：契約書有區分土地、建物、車位價格，卻僅申報交易總價

- 申報之成交資訊應與契約書相符，契約書有拆分土地、建物及車位總價，申報書應如實填載。

情境2：將契約書中之車位價格計入建物總價，而未拆分

- 部分業者將車位價格納入建物總價中，而僅填載土地交易總價及建物交易總價，未申報車位交易總價，應確實將車位交易總價如實呈現(自建物交易總價中扣除)。
- 如建物交易總價為500萬元(其中120萬為車位價格)，申報書建物交易總價應填載380萬元、車位交易總價應填載120萬元。

肆、常見錯誤態樣

第4名：車位清冊價格未申報或報錯

情境1：契約書有填載車位價格，卻未申報

- 申報之成交資訊應與契約書相符，契約書有拆分車位總價，申報書應如實填載。

情境2：契約書中車位價格分別含入土地及建物交易總價中，卻漏加土地或建物部分之車位價格

- 部分業者將車位價格分散於土地交易總價及建物交易總價中，而車位交易總價僅填載土地或建物其一之部分車位價，未將另一方之車位價格加總，應確實將車位交易總價如實呈現(自建物及土地交易總價中扣除)。
- 如土地交易總價為400萬元(其中50萬為車位價)，建物交易總價為500萬元(其中70萬為車位價格)，申報書土地交易總價應填載350萬元、建物交易總價應填載430萬元、車位交易總價應填載120萬元。

肆、常見錯誤態樣

第5名：建物標的清冊主建物、陽台、屋簷、雨遮面積錯誤

情境1：誤以為面積單位為坪

- 申報書內所有面積欄位之單位皆為「平方公尺」，勿將契約書中之坪數直接填載於申報欄位中，另依據「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定，面積皆應載明交易面積為多少平方公尺，爰請以平方公尺作單位填載。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

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。

情境2：單純看錯

- 送件前務必再次檢查。

肆、常見錯誤態樣

第6名：土地面積或權利範圍填載錯誤

情境1：誤以為面積單位為坪

- 申報書內所有面積欄位之單位皆為「平方公尺」，勿將契約書中之坪數直接填載於申報欄位中，另依據「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定，面積皆應載明交易面積為多少平方公尺，爰請以平方公尺作單位填載。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

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。

情境2：單純看錯

- 送件前務必再次檢查。

情境3：權利範圍誤將分別共有填為共同共有

- 共同共有：意旨共有人共同擁有全部財產，無法區分個別權利範圍。（如兩兄弟繼承甲地，未辦理分割繼承前，兩人都擁有甲地的全部所有權）
- 分別共有：意旨共有人分別持有共有財產的特定比例。（如大樓之土地為全體買方依各自持分所有）。
- 多數公寓、華夏、大樓等區分所有建物土地權利範圍應屬分別共有。

肆、常見錯誤態樣

第7名：交易總價填寫錯誤

情境1：誤將車位價格多計算一次或漏未計算

情境2：誤將貸款金額誤填為交易總價

情境3：誤將土地、建物、車位交易總價加總錯誤

- 不動產交易總價應為土地交易總價、建物交易總價及車位交易總價之總和。
- 系統出現警語時應再次和契約書是否有加總錯誤，並建議於送件前再次確認。

情境4：同1案有多份契約，只申報部分契約價金，漏未合併申報其他契約價金

- 同一申報案有多份契約者(如土地及建物分開立約)，交易總價應與各契約之相加後之總價相符。

情境5：交易總價多填、少填1個零或中間多打一位數

- 申報巨額價金時，應確實檢視，注意填入數字零之個數並記得看下方國字。

6.價格資訊 1

※不動產交易總價： 13,200,000 元

1,320萬元

85

肆、常見錯誤態樣

第8名：「車位備註」欄勾選錯誤

情境1：誤將【車位單獨計價】勾選為【車位已含總價】

- 【車位單獨計價】：為車位有單獨計價，「車位交易總價」欄有填載價格者勾選。
- 【車位已含總價】：為車位未單獨計價，其價格含入交易總價中計算，「車位交易總價」欄無填載價格者勾選。

PS：本欄不會顯示於申報書上，申報時請多加留意。

※車位備註：☐ 車位單獨計價 ☐ 車位已含總額 ☐ 無車位交易

肆、常見錯誤態樣

第9名：解約後再次出售之交易，未勾選備註欄第5欄及填載原申報書序號

- 原預售屋買賣契約若已申報預售屋實價登錄，原案不需撤銷，建設公司應辦理新買受人之預售屋實價登錄申報並於備註欄勾選④「解約後再次出售之交易」及註明原申報書序號；若原預售屋交易尚未申報預售屋實價登錄，則原案不用申報，直接報新買受人之預售屋交易情形即可。

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：_____ ⑤ ☐ 其他買受人姓名及統編：_____ ⑥ 其他（請敘明）：_____
---	---

預售屋實價登錄申報書
備註欄

87

肆、常見錯誤態樣

第10名：建物坐落填載錯誤，未填載至路段名稱

情境1：僅填載臺南市○○區

情境2：填載臺南市○○區000地號

- 建物坐落按填表說明係以建造執照之預售屋實際興建位置填載，未申請編列建物門牌者，應填載坐落縣市、區鄉鎮市、路街、段、巷、弄。
- 本市建照執照大部分均只記載至行政區，大部分無填載街路，爰請以預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報之「坐落路街」欄位填載，勿僅填載地號。
- 填載內容請填寫至路、街、巷名為主，如坐落面臨2條以上道路，得填載路寬最大之000路與xxx路交叉口；如出入口無路名，得填載000(附近道路)路南側；如四面皆無路名，得填載聚落名或附近地標旁(以公共財或商業設施為主，如00郵局)或隔壁門牌旁(如麻豆口5號旁)。

88

伍

更正申報實務及後續裁處

屢勸不改者
加重處罰

B1期限內線上改
其他請送申請書



臺南市政府地政局
Bureau of Land Administration
Tainan City Government 89

伍、更正申報實務及後續裁處

申報期限內更正方式

憑證登錄、線上申報(B1)
案件

於申報網線上更正

於申報網線上更正(撤銷
重新申報)

取得新B1申報書序號

於申報網線上撤銷錯誤
申報書

於申報網重新申報

取得新B1申報書序號

完成

線上登錄、紙本送件(B2)
案件(紙本已送達地所)

填寫
更正申請書

臨櫃至地所申請(撤銷並
重新申報)

核准後
至申報網重新申報

將新B2申報書核章後送
地所

直接於申報網重新申報

取得新B2申報書序號

填寫
更正申請書

將核章後新B2申報書及
更正申請書
臨櫃送地所

完成

PS：撤銷後若未於申報期限內重新辦理申報，仍為逾期案件，將依規定裁處。

伍、更正申報實務及後續裁處

憑證登錄、線上申報(B1)申報期限內案件更正操作

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)。

案件查詢、更正及撤銷作業

實價登錄 2.0
測試網頁

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**
- 成交申報撤銷登入
- 表單登錄、紙本送件
- 成交申報
- 成交申報撤銷登入

※案件類別：

預售屋

辦理情形：

請選擇

- 草稿
- 送件待辦
- 收件處理中
- 撤銷
- 駁回
- 完成

※申請日期(起)：

1100601

※申請

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：當天第0000筆送件之案件

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)

不動產成交案件實際資訊申報書(預售屋)

申報書序號： B1DK11006050001

1. 申報人

名稱

真好野建設公司

重新填寫

伍、更正申報實務及後續裁處

憑證登錄、線上申報(B1)申報期限內案件更正操作

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：

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

共2筆,第1到2筆

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	更正	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	B1DK11006070002	送件待辦	下載	撤銷	更正
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	下載	撤銷	更正

匯出申報檔
json格式

伍、更正申報實務及後續裁處

線上登錄、紙本送件(B2) 案件申報期限內更正方式

附錄 8：實價登錄更正申報內容申請書

申請日期	年 月 日
申報義務人	姓名 統一編號 聯絡電話 簽章
代理人	姓名 統一編號 聯絡電話 簽章
登記收件序號	
原申報書序號	
申請更正之原因及內容	

此致 ○○縣(市)○○地政事務所

- 填寫「實價登錄更正申報內容申請書」
- 申報人(及代理人)須於申請書上核章(公司得授權不同人更正，不需與原申報代理人同)
- 由申報人(或代理人)檢附身分證明文件臨櫃向管轄地政事務所申請撤銷。(得與重新申報同時送件)
- 於申報期間內至內政部「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」重新申報。
- 重新申報若採線上登錄、紙本送件(B2)方式者，需一式2份核章後檢附檢附身分證明文件臨櫃向管轄地政事務所送件。
- 撤銷後若未於申報期限內重新辦理申報(B2以地政事務所收件章為申報完成日)，仍為逾期案件，將依規定裁處。



實價登錄更正申報內容申請書

○○縣(市)○○地政事務所受理實價登錄更正申報內容申請書

茲收到申請人 實價登錄更正申報內容申請書1份，原申報書序號為 ，本案尚需查明相關事證後，方通知更正作業結果

此致 申請人

中華民國 年 月 日

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

伍、更正申報實務及後續裁處

逾申報期限更正方式

備註載明：原申報書序號 0000000000，更正00。



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。

伍、更正申報實務及後續裁處

Q：如果預售屋買賣實價登錄申報以後，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。



伍、更正申報實務及後續裁處

Q：預售屋買賣案件完成申報登錄後，如有買方換戶、改買受人(讓渡情形，非重新簽訂契約)、找補、變更價格、格局、車位之情況，該如何申報？

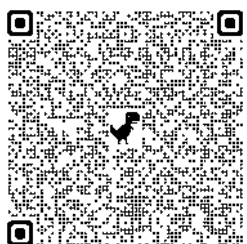
- 申報登錄完成後如因契約、面積、格局上變更，而非屬申報誤漏而須更正情形，並無須辦理撤銷原申報或更正申報，請留存該變更佐證資料，以利後續查核。
- 變更後之情形，俟買賣雙方在交屋後辦理買賣移轉登記時，並依實際交易價格、面積及格局申報登錄，或加註轉售情況及最後成交價格。
- 如因申報誤漏而須辦理更正者，於申報期限內，可依線上申報(僅限B1方式申報者)或紙本送件程序辦理更正(撤銷原申報案件，並重新報送)；如已超過申報期限，請以紙本方式送更正案件，並由主管機關依其誤漏可歸責情形查處。



伍、更正申報實務及後續裁處

Q：線上登錄、紙本送件(B2)之案件，可否比照買賣由代理人申請更正，免再由申報人核章？

- 如擬由代理人申請更正預售屋實價登錄內容，因該申報書無委任更正之聲明，爰不得比照買賣由代理人申請更正，免再由申報人核章之方式辦理。
- 請填寫實價登錄更正申報內容申請書，由申報人及代理人簽章後送不動產所在受理機關，以明示委任辦理更正；或另行出具委託書(得逕以買賣案件申報登錄委託書參考格式修改)，委託代理人申請更正。



實價登錄更正申報內容申請書



大宗買賣案件委託書
(單一賣方多位買方)參考格式

代理人？



伍、更正申報實務及後續裁處

Q：更正需檢附之預售屋買賣契約書影本，是否需包含附表？若建設公司只給其中幾頁，不給全部，該如何更正？另可以給電子檔嗎？

- 只需檢附契約書主文影本即可，不須包含附表，除非更正部分位於附表(如格局，需檢附格局圖)。
- 若只提供更正欄位涉及之部分條文，而非全部，仍可更正，但該案會列為本局優先查核對象。
- 依作業手冊規定，應檢附契約書影本或其他證明文件，且更正申報相關文件皆須歸檔保存，爰請勿提供電子檔。



陸

實價登錄查詢網教學

趕快來查！

門牌地號全都露
房價資訊隨手查臺南市政府地政局
Bureau of Land Administration,
Tainan City Government 99

陸、揭露查詢

預售屋成交案件揭露期程

預售屋件備查案件
審核通過即揭露

實價登錄 新制上路



內政部不動產交易實價查詢服務網與每月1日、11日及21日揭露預售屋實價登錄案件

每月1日

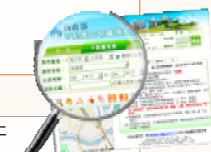
- 交易日期為110年6月30日前預售屋案件：揭露申報日為前2個月11日至20日之案件
- 交易日期為110年7月1日後預售屋案件：揭露交易日為前2個月11日至20日之案件
- 例：110年9月1日揭露110年7月11日至20日申報/交易完成之案件

每月11日

- 交易日期為110年6月30日前預售屋案件：揭露申報日為前2個月21日至末日之案件
- 交易日期為110年7月1日後預售屋案件：揭露交易日為前2個月21日至末日之案件
- 例：110年9月11日揭露110年7月21日至31日申報/交易完成之案件

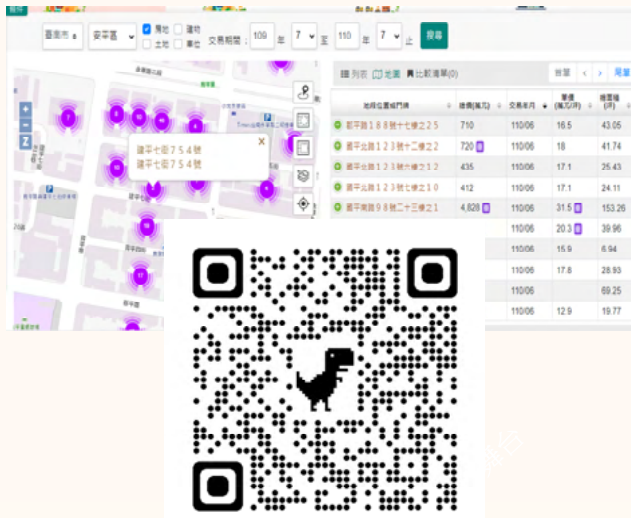
每月21日

- 交易日期為110年6月30日前預售屋案件：揭露申報日為前1個月1日至10日之案件
- 交易日期為110年7月1日後預售屋案件：揭露交易日為前1個月1日至10日之案件
- 例：110年8月21日揭露110年7月1日至10日申報/交易完成之案件

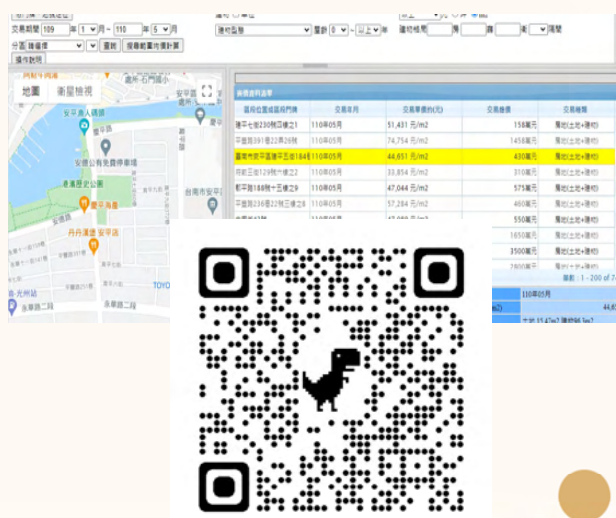


陸、揭露查詢

查詢網站



內政部不動產交易實價查詢服務網
(網址：<https://lvr.land.moi.gov.tw/>)



臺南市政府地政局實價登錄查詢服務網
(網址：<https://lvr.tainan.gov.tw/RealPriceQuery/>)

陸、揭露查詢

查詢網操作

內政部不動產交易實價查詢服務網
(網址：<https://lvr.land.moi.gov.tw/>)



瀏覽器請用Firefox、Chrome、Opera，請勿使用IE

舊版查詢網連結，但功能不再更新，新增的欄位資料也不會顯示。



先選擇查詢項目種類

設定查詢條件

選擇顯示方式或進階條件查詢

進階條件

目前最新揭露案件期程

陸、揭露查詢

實價登錄 新制上路
臺南 TAINAN

查詢網操作

內政部不動產交易實價查詢服務網
(網址: <https://lvr.land.moi.gov.tw/>)



單價計算方式：
有填載車位交易總價及面積：(不動產交易總價-車位交易總價)/(建物總面積-車位總面積)。
無車位或車位未完整填載交易總價或面積：不動產交易總價/建物總面積。

點選【交易明細】：查看交易標的詳細資料及備註欄

顯示【資】：為資訊備查完成案件

顯示【車】：總價含車位價

點選【預售備查】：查看備查資訊

點選【+-號】：展開案件資料

車位總價：為所有交易之車位價格加總

建案名稱	總價(萬元)	交易年月	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物(坪)	佔比(%)	型態	樓別/樓高	交易標的	建物格局	車位總價(萬元)	主要用途
西門路四段533巷 E-9F號 鴻川	1,398	110/12	34.5	46.90	61.10	9/14	11樓	3房2廳2衛	145	住家用		
V&A3 成大寶仁	2,037	110/12	41.3	57.28	61.13	14/15	11樓	3房2廳2衛	300	住家用		
北安路4741地號	1,530	110/12	42.7	39.65	59.47	18/24	11樓	3房2廳2衛	155	住家用		
113	1,788	110/12	36.7	52.67	59.09	7/24	11樓	4房2廳2衛	130	住家用		

諮詢專線

臺南市政府地政局

資訊地價科

(06)6322231#6847廖小姐

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
東區所	(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

實價登錄 新制上路
臺南 TAINAN

實價登錄新制上路



不動產資訊透明

降低交易成本

促進市場健全

報告完畢
敬請指導

書表範例
詳細資訊



<https://land.tainan.gov.tw/FileDownloadShowC007340.aspx?ClassID=6b7836ad-b926-4f2b-893a-85ccbd2acccb>

臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government