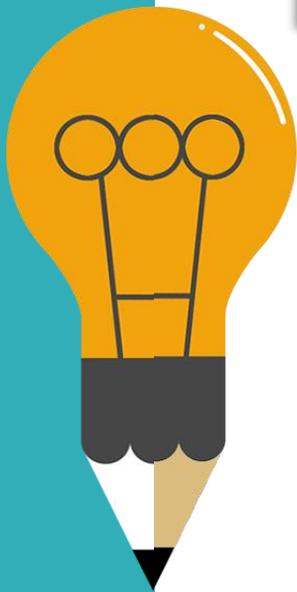


# 實價登錄 新制再上路

講師：資訊地價科 薛志文專員



01

新制上路畫重點

02

預售屋解約案件要申報

03

包租業者轉租案件也申報

04

檢舉獎金新制度

1

新制上路畫重點

# 01.新制上路畫重點

## 實價登錄制度演化回顧



# 重點1-預售屋解約申報作業



## 解除契約訂新約

- 1.更換戶型--原為A2更換為A3
- 2.更換樓層--原為10F更換為8F
- 3.因故協議解約
- 4.立約一方違反契約規定

契約讓與或者轉售則免解除契約

# 重點2-包租業轉租案件申報



租賃契約簽訂日起30日內



資訊提供

實價登錄

住宅租賃契約  
全面適用消保法

# 重點3-檢舉獎勵機制



實價登錄  
逾期或不實申報

限制換約  
讓與或轉售



違反禁止  
紅單轉售規定

違反禁止  
炒作規定

以實際繳收罰鍰金額計算  
獎金最高1000萬元

2

預售屋解約案件要申報

# 02.預售屋解約要申報

## 現制新制變動簡單說

契約簽訂日起30日內實價登錄

現

契約增補/讓與/解約無須申報

預售屋

領得  
建造執照



領得  
使用執照

新建成屋

一般成屋

辦竣建物所有權  
第一次登記



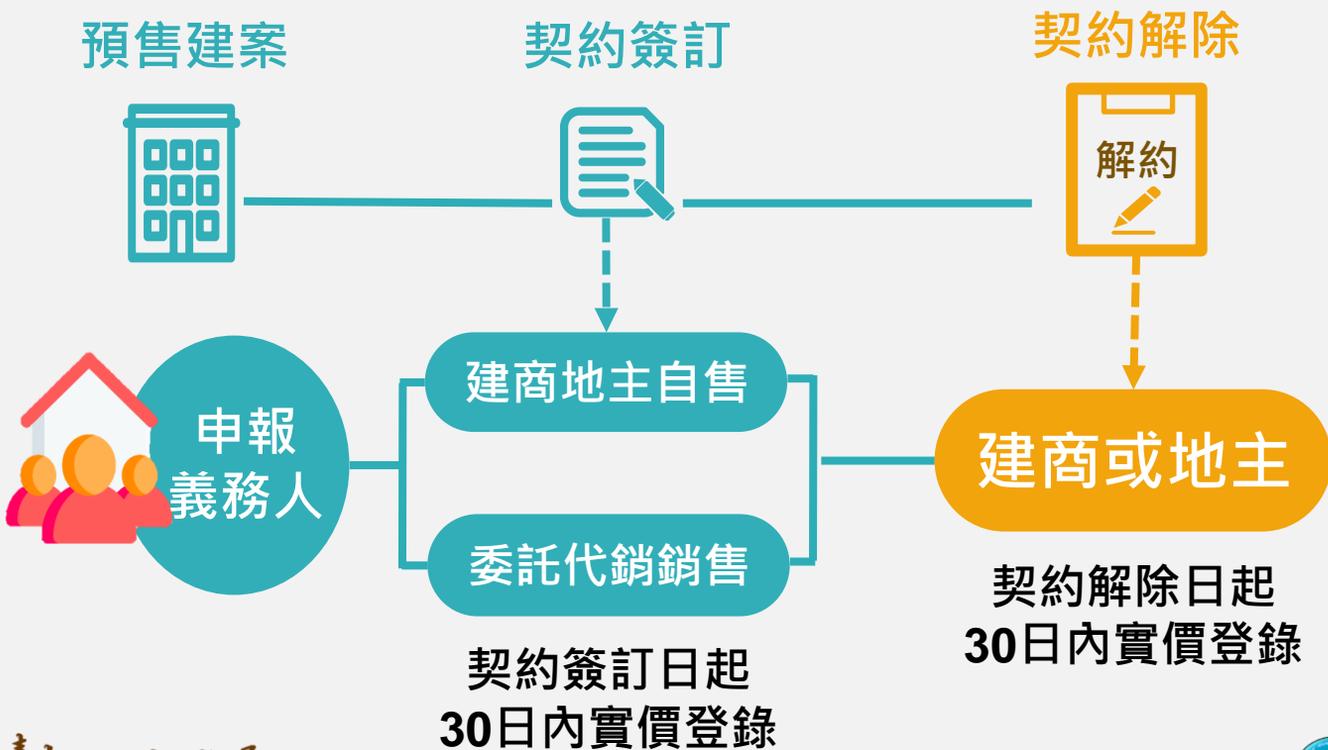
契約簽訂日起30日內實價登錄

新

契約解約須申報

# 02.預售屋解約要申報

## 誰是申報義務人



## 02.預售屋解約要申報

違反解約申報規定裁處法定金額



違規事項	裁罰金額
未依限申報	• 按戶(棟)處3萬~15萬，按次處罰
解約資訊不實	• 處罰2次不改.按戶(棟)處30萬~100萬，按次處罰
解約以外資訊不實	限改未改，6千~3萬元，按次處罰

# 02.預售屋解約要申報

## 預售屋解約案件申報登錄方式

### ■ 憑證登錄、線上申報(H1)：

由申報人至申報網使用工商憑證（如建築業）或自然人憑證（如地主個人）驗證身分，並登錄應填載內容、產製申報書序號，線上送件後即可完成申報。

### ■ 線上登錄、紙本送件(H2)：

如無憑證者，亦得透過申報網完成登錄後產製申報書序號，印製申報書紙本，由申報人（及代理人）簽章確認後，送受理申報登錄機關收件。

## 02.預售屋解約要申報

### 預售屋部分解約仍應申報

Q：同一個預售屋成交契約及申報案包含4個標的，於完成申報後，其中一個標的不買了，須申報解約？

- ✓ 一次購買多戶預售屋（或一戶預售屋多個車位），雖然是以1件預售屋買賣案件辦理實價登錄，但不論哪一戶不買（或取消單1個車位），在民法上仍屬解除契約，仍應申報解約。
- ✓ 應於解約情形欄勾選「部分解約」及填載「解約情形」欄。

# 02.預售屋解約要申報

## 預售屋解約日期認定方式

Q：解除案件申報登錄之解約日期認定方式？

✓ 請填載解除預售屋買賣契約證明文件之日期  
（如協議書）。

✓ 如無書面證明文件者，請填載雙方合意解約之  
日期。

## 02.預售屋解約要申報

### 預售屋簽約後申報期間解約（兩件都要申報）

Q：預售屋買賣案件申報期間即解約（如於1月1日簽約，於1月15日解約），須否申報預售屋買賣案件及解約案件？

- ✓ 仍應依規定申報預售屋買賣案件及解約案件。不論由銷售預售屋者（如建商）自售者，或委託代銷業成交者，應先辦理預售屋買賣案件申報登錄送件取得申報書序號後，再由銷售預售屋者接續辦理解約申報。

## 02.預售屋解約要申報

### 所有權移轉登記後解約無須申報實價登錄

Q：預售屋興建完成、辦竣建物所有權移轉登記予買受人所有後解約，是否應申報解約？

- ✓ 預售屋興建完成、辦竣所有權移轉登記予買受人所有後，該買賣契約已完成履約，無須申報預售屋解約。
- ✓ 嗣後有解約情形，屬另一移轉（買賣）行為，應循已登記不動產之買賣案件辦理申報登錄。
- ✓ 於買賣案件申報登錄時，交易價格欄位填載0，並於備註欄勾選⑤「特殊交易情況、條件」之「雙方合意（法院判決）解除契約」。

3

包租業者轉租案也申報

# 03.包租業者轉租案件也申報

## 現制新制變動簡單說

每季結束  
15日內陳報

包租契約  
簽訂日起30日內



資訊提供

現

每季結束15日內陳報  
無須申報實價登錄

新

轉租契約簽訂日起30日內  
實價登錄並資訊提供



資訊提供



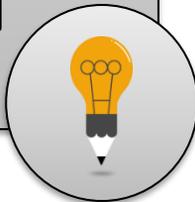
實價登錄

# 03.包租業者轉租案件也申報



## 包租業-二房東

1. 房屋出租給業者
2. 住宅修繕找業者
3. 屋況設備點交
4. 押租金收取管理
5. 糾紛協調



## 代管業-代為管理

1. 房屋委託業者管理
2. 住宅修繕找業者
3. 屋況設備點交
4. 押租金收取管理
5. 糾紛協調



# 03.包租業者轉租案件也申報

包租業轉租案違反申報規定裁處法定金額



違規事項

裁罰金額

未依限申報

處1萬~5萬，按次處罰

租金或  
面積資訊不實

租金及面積  
以外資訊不實

限改未改，處6千~3萬元，  
按次處罰

# 租賃案件實價登錄欄位說明

## 申報內容變動重點

### 標的資訊欄位新增

租賃期間、租賃用途、出租型態、建物型態(刪除套房)、有無管理員、有無電梯、是否屬租賃住宅服務及其態樣

#### ■ 租賃用途

居住用、非居住用、混合用

#### ■ 是否屬租賃住宅服務及其態樣 (租賃用途為住宅用)

無、一般包租、一般轉租、一般代管、社會住宅包租轉租、社會住宅代管

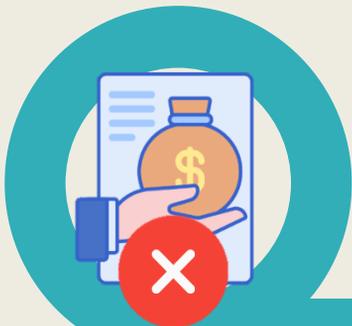
# 4

## 檢舉獎金新制度

# 04. 檢舉獎金制度

## 得核發獎金樣態

實價登錄不實



違反交易秩序

# 03. 檢舉獎金制度

## 得核發獎金樣態-違反實價登錄申報規定



### 不動產買賣

- 申報不實



### 預售屋買賣/解約

- 預售屋買賣逾限申報
- 預售屋買賣申報不實
- 預售屋買賣契約解除逾限申報
- 預售屋買賣契約解除申報不實



### 租賃案件

- 仲介租賃逾限申報
- 仲介租賃申報不實
- 包租業轉租案件逾限申報
- 包租業轉租案件申報不實

# 03. 檢舉獎金制度

## 得核發獎金樣態-違反交易秩序

書面契據轉售第三人

預售屋或新建成屋買受人違反規定。  
裁罰15萬-100萬

同意或協助買受人將  
書面契據轉售與第三人

銷售預售屋或新建成屋者違反規定。  
裁罰15萬-100萬

轉讓買賣契約或  
刊登轉讓廣告

預售屋或新建成屋買受人違反規定。  
裁罰50萬-300萬

同意、協助買受人轉讓  
買賣契約、刊登轉讓廣告

銷售預售屋或新建成屋者違反規定。  
裁罰50萬-300萬

不動產炒作行為

散布不實資訊、通謀或虛偽交易、集結多數人、連續買入或壟斷轉售牟利。  
裁罰100萬-5000萬

# 03. 檢舉獎金制度

## 得核發獎金樣態-不動產炒作行為

### 重罰不動產 炒作行為



FAKE

不實  
資訊

電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格

虛偽  
交易

與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象

轉售  
牟利

自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，影響市場秩序或壟斷轉售牟利

# 03. 檢舉獎金制度

## 檢舉案件應備文件



01

### 檢舉人資料

**自然人：**其姓名、國民身分證統一編號、聯絡電話及地址。

### 法人或團體：

其名稱、統一編號、營業處所地址、代表人、負責人或管理人姓名及聯絡人之姓名、聯絡電話。

02

### 被檢舉人

姓名、名稱或其他得識別身分資料

03

### 檢舉事項

違規情形、時間、地點及足供研判違規行為之具體事證或佐證資料

# 03. 檢舉獎金制度

## 受理檢舉案件辦理程序

● 案件受理

受理檢舉案件確認是否符合獎金發放規定-補正

不能補正者無法核發獎金，仍可查處

● 案件查處

查有違規情事者，予以裁處

● 獎金發給

裁處罰鍰確定並完成收繳後，30日內以書面通知檢舉人領取獎金

● 案件保密

設置檢舉信箱、除法律另有規定外，不得提供複製或閱覽

罰鍰繳納後

# 03. 檢舉獎金制度

## 檢舉獎金核發



實收罰鍰30%，最高至1000萬

裁罰確定且繳納後，於30日內書面通知領取

- 分期繳納罰鍰者，應於**期滿完成收繳**後，發給檢舉獎金。
- 未繳納或部分未繳納經移送行政執行者，應於執行完畢後依實收罰鍰計算發給檢舉獎金；未完全受清償者，應按執行結果分次計算發給。

# 03. 檢舉獎金制度

## 檢舉獎金核發

同時符合二款以上違規情形，經直轄市、縣（市）主管機關分別裁處罰鍰確定且完成收繳者，前項獎金應分別計算發給。

二人以上聯名檢舉之案件，其檢舉獎金由全體檢舉人員領。

同一案件由二人以上分別檢舉者，其檢舉獎金應發給最先檢舉者；無法分別先後者，平均發給之。

未繳納或部分未繳納經移送行政執行者，應於執行完畢後，依實收罰鍰計算發給檢舉獎金；未完全受清償者，應按執行結果分次計算發給。



# 03. 檢舉獎金制度

## 檢舉獎金核發

檢舉人自前項通知送達之次日起，逾三個月未領取獎金者，視為放棄



### 應追回已發給之檢舉獎金：

- 提供具體事證或佐證資料為**偽造或變造**經法院判決確定。
- 隱匿為因**行使公權力**而得知違規行為事證之公務員及其配偶或三親等以內之親屬或依據前款人員告知或提供之資訊提出檢舉之情事。

# 03. 檢舉獎金制度

## 不發給檢舉獎金情形

檢舉人資格不符

依據公開資訊提出檢舉

行使公權力而得知違規行為事證之公務員

依據前款人員告知或提供之資訊提出檢舉

檢舉人提供之具體事證或佐證資料為偽造或變造，涉及刑事責任者，應移送檢察機關。



感謝聆聽