

OUR TAICHUNG LAND

實價登錄申報不實 錯誤態樣解析



臺中市政府地政局

臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

Date 114.02



AGENDA
議程



智慧地政 —— 地利共生

01

| 前言

02

| 不實態樣

03

| 逾期態樣

04

| 小學堂

05

| Q&A

01



前言





前言



制度自101年8月1日施行以來，已成為我國不動產市場最重要之交易資訊來源，是市場透明健全最重要的基礎

110年實價登錄2.0，地號門牌完整揭露、預售屋全面納管、即時申報；112年預售屋解約申報實價登錄；113年社宅續約實價登錄

透過修法精進制度，提供更為「即時」、「透明」、「正確」的不動產交易資訊，使市場發展更為健全



2024全球房地產市場透明度指數報告

■ 全球89個國家，151個城市

■ 經商透明度第26名

■ 亞太第4名

■ 南韓第27名；大陸第30名

■ 2022年第29名



智慧地政

Our Tc Land
地利共生



房地產市場透明度



High	1	United Kingdom	1.24
	2	France	1.26
	3	United States	1.34
	4	Australia	1.37
	5	Canada	1.49
	6	Netherlands	1.49
	7	New Zealand	1.59
	8	Ireland	1.72
	9	Sweden	1.77
	10	Germany	1.79
	11	Japan	1.83
	12	Belgium	1.84
	13	Singapore	1.92

Transparent	14	Finland	1.97
	15	Hong Kong SAR	1.97
	16	Denmark	2.04
	17	Switzerland	2.05
	18	Spain	2.06
	19	Italy	2.12
	20	Poland	2.13
	21	Norway	2.24
	22	Czech Republic	2.27
	23	Luxembourg	2.29
	24	Hungary	2.30
	25	Portugal	2.30
	26	Chinese Taipei	2.34
	27	South Korea	2.35
	28	UAE - Dubai	2.38
	29	South Africa	2.40
	30	China - Tier 1	2.42
	31	India - Tier 1	2.44
	32	Thailand	2.53
	33	Malaysia	2.57
	34	Romania	2.61
	35	Slovakia	2.62

- 全球190個經濟體
- 經商環境全球第15名(2019第13名，2018第15名)
- 亞太第4名
- 日本第29名
- 大陸第31名



智慧地政

Our Tc Land
地利共生

02

不實態樣

讓大家知道
常常哪裡有疏忽



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

內政部
112 年 8 月

預售屋申報內容

價格、面積不能錯
價格、面積不能錯
價格、面積不能錯

交易標的

- 不動產標示
- 編號
- 筆棟數
- 建案名稱
- 買受人名稱
- 起造人名稱
- 建造執照核發日期及字號等

價格資訊

- 不動產交易總價
- 土地交易總價
- 建物交易總價
- 車位個數
- 車位交易總價
- 其他經中央主管機關公告之資訊項目(裝潢、家具)

標的資訊

- 交易日期
- 土地交易面積
- 建物交易面積
- 車位面積
- 總樓層數
- 交易層次
- 主要建材
- 主要用途等

NO.1

共有部分面積未加車位面積

數學要學好

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	74.75	7.72	0	0	43.88	126.35
					81.91	164.32

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	2,500,000	38.03	地下二樓

25. 備註欄 (無下列情事者免填)



共有部分面積未加車位面積 43.88m²



共有部分面積 應加車位面積 43.88m² + 38.03m² = 81.91m²

8.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)

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)
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
新增 刪除					

NO.2

土地標的清冊-權利範圍

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
臺中市	龍井區	龍目井段龍目井小段	0084-0003	412	公司共有 6582/100000	27.12	☒ 住 ☐ 商 ☐ 工 ☐ 農 ☐ 其他 / 第四種住宅區
							☐ 住 ☐ 商 ☐ 工 ☐ 農 ☐ 其他
							☐ 住 ☐ 商 ☐ 工 ☐ 農 ☐ 其他



權利範圍：公司共有

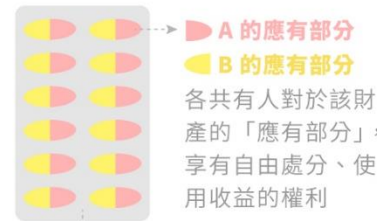
(最常出現在「遺產繼承」、「祭祀公業」、「合夥契約」或「約定為共同財產制夫妻之共同財產」中)

權利範圍：分別共有

分別共有

指權利人就某財產各享有一定比例的所有權。

例如公寓大廈所有人對基地的關係

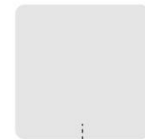


但財產「整體本身」的處分、變更或設定負擔，原則上必須經過共有人的全體同意

公司共有

公司共有則是多個權利人依據法律、習慣或法律行為，共有一物。

例如繼承人對遺產的關係



A、B 都是共有人，在此狀態下，並不像「分別共有」區分每個共有人各自擁有多少比例。公司共有關係中，沒有應有部分的概念。必須在完成分配（分割）之後，才會轉變成「分別共有」或「單獨所有」的狀態。

NO.3

申報人種類

1. 申報人 ☒ 銷售預售屋者 ☐ 不動產經紀業	名稱	廣告事業有限公司	統一編號		簽章處 已驗證
	通訊(營業))地址	臺中市	聯絡電話		
			電子信箱	@gmail.com	



申報人為受委之經紀業代銷，勾選銷售預售屋者



申報人為受託代銷經紀業應勾選「不動產經紀業」

申報人種類：

1. 由建設公司自建自售時，申報人應勾選「銷售預售屋者」

2. 建設公司委託經紀業代銷時，申報人應勾選「不動產經紀業」



NO.4

價格資訊-車位備註

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：請輸入土地交易總價 元

建物交易總價：請輸入建物交易總價 元

車位交易總價：請輸入車位交易總價 元

※車位備註：☒ 車位單獨計價 ☐ 車位已含總額 ☐ 無車位交易



案例為可拆分出車位價款-汽車車位金額為100萬元整，於申報車位備註欄位時，勾選車位單獨計價。

項 目		金 額 (新臺幣)
房屋及土地總價款		壹 仟 零 佰 零 拾 叁 萬 元 整
房 屋 價 款	主建物	零 仟 叁 佰 伍 拾 伍 萬 元 整
	附屬建物陽台 (除陽台外，其餘項目 不得計入買賣價格)	零 仟 零 佰 叁 拾 壹 萬 元 整
	小 計	零 仟 叁 佰 捌 拾 陸 萬 元 整
	共 有 部 分	零 仟 貳 佰 壹 拾 柒 萬 元 整
	合 計	零 仟 陸 佰 零 拾 叁 萬 元 整
車 位 價 款	汽車車位①	零 仟 壹 佰 零 拾 零 萬 元 整
	汽車車位②	零 仟 零 佰 零 拾 零 萬 元 整
	機車車位	零 仟 零 佰 零 拾 零 萬 元 整
	小 計	零 仟 壹 佰 零 拾 零 萬 元 整
	總 計	零 仟 柒 佰 零 拾 叁 萬 元 整

NO.5

土地、建物、車位總價空白

每次看到總價
總是很羨慕

18. 不動產交易總價 (為19、20、21加計，無法拆 分者該3欄免填)	10,100,000元	19. 土地交易總價	元
		20. 建物交易總價	元
		21. 車位交易總價	元

第四條：買賣總價

本約土地買賣總價為：

新臺幣 零 仟 伍 佰 肆 拾 伍 萬 零 仟 元 整。

第七條：房屋買賣總價款（內含汽車停車位價款）為：

一、本契約總價款新臺幣 零 仟 肆 佰 陸 拾 伍 萬 零 仟 元 整。

一、房屋價款	新臺幣 零 仟 叁 佰 零 拾 伍 萬 零 仟 元 整
主建物部分	新臺幣 零 仟 貳 佰 壹 拾 玖 萬 零 仟 元 整
附屬建物部分	新臺幣 零 仟 零 佰 零 拾 陸 萬 零 仟 元 整
共有部分	新臺幣 零 仟 零 佰 捌 拾 零 萬 零 仟 元 整
二、車位價款	新臺幣 零 仟 壹 佰 陸 拾 零 萬 零 仟 元 整
三、實價登錄	貳 房 貳 廳 壹 衛

總價款合計：10,100,000元整

土地價款：5,450,000元整

房屋價款：3,050,000元整

車位價款：1,600,000元整



案例分別有土地、房屋、車位價款，**應於**申報時填載分別價款，而非只填載總價款。

NO.6

交易日期

胖手指
千萬不要出現

15. 主要建材	鋼筋混凝土造	16. 建物格局	2 房 2 廳 ☐ 無隔間
		17. 交易日期	111年04月19日



交易日期：111年4月19日



交易日期：111年4月9日

立契約書人
買方 (姓名或公司名稱) :
國民身分證統一編號 :
戶籍地址 :
通訊地址 :
聯絡方式 :

賣方 :
法定代理人 :
公司統一編號 :
公司地址 :
公司電話 :

不動產經紀業 :
名 稱 :
公司統一編號 :
公司地址 :
法定代理人 :

不動產經紀人 :
證照號碼 :
地 址 :
電 話 :

中 華 民 國 111 年 4 月 9 日

NO.7

多位買受人於備註欄填報

3. 買受人	名稱	黃
	通訊地址	臺中市

25. 備註欄（無下列情事者免填）		



未填報第2位買受人資料



應於備註欄欄位填載第2位買受人資料

立契約書人

買方：黃

身分證字號：L

戶籍地址：台中市

通訊地址：台中市

連絡電話：09

E-MAIL:

賣方：

法定代理人：

統一編號：

公司地址：

公司電話：

土地賣方：



中

華

民

國

111

8

月

日

日



NO.8

建物坐落

1. 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		臺中市 11地號	
6. 建案名稱		8. 交易標的	
		編號F 棟 0 號 土地 1 筆 建物 1 棟(戶) 車位 1 個	
7. 起造人名稱		9. 建造執照字號	
		10. 建造執照核發日期	
11. 交易層次		13. 主要用途	
八層		住家用	
12. 總樓層數		14. 建物型態	
11		住宅大樓(11層含以上有電梯)	
		15. 主要建材	
		鋼筋混凝土造	
		16. 建物格局	
		2 房 1 廳 2 衛 ☐ 無隔間	
		17. 交易日期	
		111年08月29日	



建物坐落填載地段地號



建物坐落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

5. 建物坐落	臺中市西區大全街58巷
6. 建案名稱	國美好好



NO.9

起造人名稱

5. 建物坐落	臺中市	路	
6. 建案名稱		8. 交易標的	編號 A
7. 起造人名稱	許○○	9. 建造執照字號	108中都建號



起造人名稱填載負責人



起造人名稱應填載建造執照起造人姓名

臺中市政府都市發展局

建造執照
108中都建字第

起造人
姓 名： 建設股份有限公司
住 址：
基地座落
地 號：

附件所列工程准予給照

局長 黃文彬

中華民國 108 年 07 月 24 日

校對 徐華好
013025

租賃條例及配套法令修正

租賃實價登錄

原來：
經紀業申報租賃案件

增訂：
租服業申報轉租案件

112.9.1施行

申報
期限

訂定契約之日起**30日**內

內容
方式

準用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

申報
不實

- 未申報或申報**租金、面積**資訊不實：處**1萬~5萬元**罰鍰
- **租金或面積以外**資訊不實：
限改→屆期不改正→處**6千~3萬元**罰鍰

規避
查核

- 處**3萬~15萬元**罰鍰+限期改正
- 屆期末改正，按次處罰



動動腦-是否應辦理租賃實價登錄？



Q1：房屋所有權人出賣房屋予他人，經紀業代理房屋新所有權人與房客**更換租賃契約**，是否應實價登錄？

- ✓ 民法第425條第1項，**買賣不破租賃**原則。
- ✓ 原租賃契約對於房屋受讓人（新所有權人）仍繼續存在，其代理房屋新所有權人與承租人更換租賃契約，倘房屋之承租人不變（未招攬新承租人），且未涉及代為協商或居間媒合租賃條件，自無本條例第24條之1規定之適用。

參照內政部108年10月31日台內地字第1080265899號函

動動腦-是否應辦理租賃實價登錄？



Q2：社會住宅代租代管住宅租賃契約到期，租屋服務事業協助**續訂租約**，是否應實價登錄？

內政部113年5月3日台內地字第1130262176號令

- ✓ 經營仲介業務者，對於**居間**或**代理成交**之租賃案件應申報登錄。
- ✓ 民法§565所定之**居間**有2種，一為報告訂約機會之**報告居間**，一為訂約之**媒介居間**。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足.....。
- ✓ 不動產經紀業管理條例第4條所稱「居間」業務包括「報告居間」。
- ✓ 通知租賃雙方租約之到期日及調查租賃雙方是否繼續出租及承租之意願，並將意願調查結果通知租賃雙方之行為，**屬為他方報告訂約機會之居間行為**。

租賃申報內容

價格、面積不能錯
價格、面積不能錯
價格、面積不能錯

交易標的

- 土地地號
- 建物門牌
- 租賃筆棟數等

租金資訊

- 不動產租金總額
- 車位個數
- 車位租金總額等

標的資訊

- 租賃訂約日期
- 租賃期間
- 土地面積
- 建物面積
- 出租型態
- 租賃住宅服務
- 車位類別
- 車位面積等

NO.10

租賃訂約日期



14. 租賃訂約日期

113 年 8 月 9 日

租賃訂約日期

- 依不動產租賃契約或住宅轉租契約**簽訂契約之日期**填載。

✗ 承租人入住之日期

✗ 契約公證日期

以免填載錯誤日期造成逾期申報

臺灣臺中地方法院所屬民間公證人部智慧事務所
地址：台中市北區中清路一段10號
電話：0973-186665

公證書 正本

一、請求人

【出租人】

【承租人】

二、請求公證之法律行為或私權事實：社會住宅租賃契約書

三、公證人實際體驗情形：



二條 租賃期間

租賃期間自民國 113 年 08 月 10 日起，至民國 114 年 08 月 09 日止一年。但租賃住宅於本計畫剩餘之租賃期間少於一年情形者，則不受租賃期間一年之限制。
第三條 租金約定及支付

承租人每月房屋租金為新臺幣(下同) 21000 元整，每月為一期，承租人每期應於每月 10 日前支付，不得有任何理由拒絕或延遲，出租人於租賃期間亦不得

9月 8月
???



立契約書人

出租人：

姓名/法人名稱

身分證字號/統一編號

負責人姓名：

戶籍地址(私法人營業所)

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

承租人：

姓名：

身分證字號

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

租賃服務事業：

公司名稱：

統一編號：

負責人姓名

許可字號/登記證字號

營業地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

不動產經紀人：

姓名：

證書字號：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱

物件編號：
(當者填寫)

組合編號：
(當者填寫)

1130301康

社會住宅
租賃契約書

出租人：

承租人：



中華民國 113 年 8 月 9 日

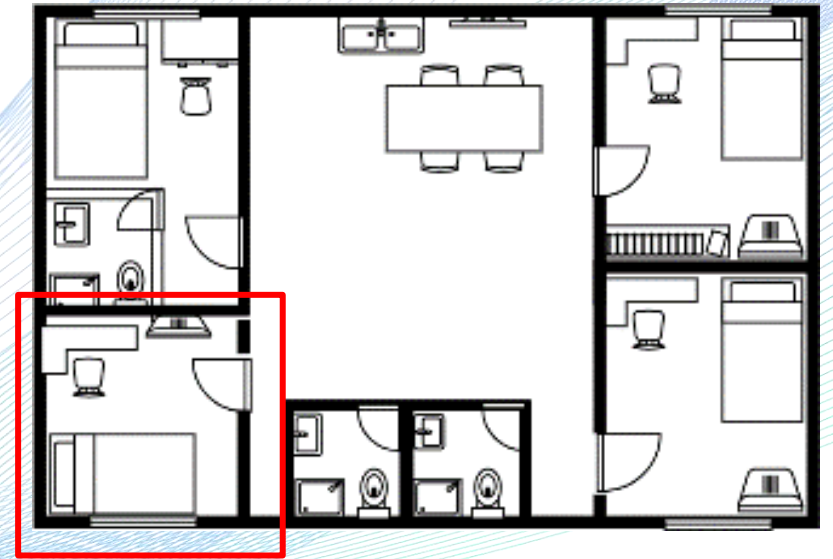
NO.11

租賃建物現況格局

- 原規定：承租範圍之隔間狀態
- 修正後：

- 1 應就該門牌建物之實際現況格局填載，不以租賃範圍為限
- 2 依「簽約當時」同一門牌建物內之實際現況填載 **✗** 非依使用執照圖說所載格局填寫
- 3 有多個門牌且未分開計租者，應就全部門牌之實際現況格局合計填列
- 4 租賃建物無隔間者，勾選「無隔間」

10. 租賃建物現況格局	房	廳	衛	☐ 無隔間
--------------	---	---	---	------------------------------



- ✓ 5.租賃用途：居住用
- ✓ 6.出租型態：**分租雅房**
- ✓ 7.租賃筆棟數：☒ 房間1間
- ✓ 10.租賃建物現況格局：
原填1房→**4房1廳3衛**

NO.12

不動產租金總額

填寫說明

1

不動產租金總額係為**土地租金總額**、**建物租金總額**及**車位租金總額**之總計。

2

不包含**管理費**、**水電費**、**瓦斯費**、**網路費**等其他租賃不動產衍生相關費用。

3

但如上開相關費用於契約未載明金額致無法於租金總額扣除者，應於24.備註欄②註明。

4

如租賃用途為非居住用或混合用，租金是否含稅應於24.備註欄②註明。

5

租賃期間有約定不同租金者，本欄應填載**第一期租金**外，其餘期間之租金應於24.備註欄③註明。

24.備註欄（無下列情事免填）

①承租人：

☐ 多人共同承租，共____人

②租金：

☒ 含稅（限非居住用或混用勾選）☐ 含下列其他衍生費用：☐ 管理費 ☐ 水費 ☐ 電費☐ 瓦斯費 ☐ 網路費☐ 其他（請敘明）_____

24.備註欄（無下列情事免填）

③租賃標的：

☐ 含有多個門牌且未個別約定租金（請敘明契約所載全部門牌）_____☐ 含增建或未登記建物☐ 租賃建物部分範圍，且未計入共有部分面積☐ 未租賃車位，但建物登記含有車位面積☒ 租賃期間有約定不同租金（請敘明個別期間租金約定情形）**第2年起月租金：****1萬2千元**

NO.13

不動產租金總額

案例一

申報書序號： C1BC11306020001

13. 租賃期間	110年11月10日 至 111年11月09日	14. 租賃訂約日期	110年10月22日
15. 不動產租金總額 (含車位租金總額)	6,700 元/月	16. 車位資訊	☒ ① 無車位 ☐ ② 車位 _____ 個, ☐ 單獨計價, 車位租金總額 _____ ☐ 未單獨計算車位租金, 且已含入
17. 有無管理組織	☒ 有 ☐ 無	18. 有無管理員	☒ 有 ☐ 無
20. 租賃住宅服務	☐ 一般包租 ☐ 一般代管 ☐ 社會住宅包租轉租 ☒ 社會住宅代管 ☐ 無	19. 有無電梯	☒ 有 ☐ 無
21. 土地標的清冊			
23. 車位標的清冊			
序號	車位類別	車位租金(元/月)	租賃面積 (m ²)
24. 備註欄			

不動產租金總額應申報

月租金6,700元

契約記載：管理費550元由出租人負擔者

✓ 15.不動產租金總額=6,150元(6,700元-550元)

社會住宅租賃契約書

立契約書人 出租人： _____
 承租人： _____
 茲參加國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅包租代管第 3 期計畫(公會版)(以下簡稱本計畫)，為租賃住宅代管事宜，雙方同意本契約條款如下：
 第一條 租賃標的

一、租賃住宅標示【依建物騰本所載資料為準】：

建物門牌	
建物坐落地號	
建物建號	

二、租賃範圍：

房屋面積	32.88 平方公尺【依建物騰本所載資料為準】
車位	☐ 有 ☒ 無車位，若有，詳如後附「租賃標的現況確認書」
租賃附屬設備	☒ 有 ☐ 無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如後附「租賃標的現況確認書」
其他	

第二條 租賃期間

租賃期間自民國 110 年 11 月 10 日起，至民國 111 年 11 月 09 日止。(租賃期間一年，但租賃住宅於本計畫剩餘之租賃期間少於一年情形者，則不受租賃期間一年之限制)

第三條 租金約定及支付

承租人每月房屋租金為新臺幣(下同) 6700 元整，車位月租金為 X 元整，合計 6700 元整，每月為一期，承租人每期應繳納一個月租金，並於每月 10 日前支付，不得藉任何理由延遲或拒絕，出租人於租賃期間亦不得任意要求調漲租金。

本租賃標的為委託管理案，委託大豐管理顧問有限公司代為管理租賃標的。雙方約定租金支付方式：☐ 轉帳予代管業者代收 ☐ 票據交付予代管業者代收 ☐ 現金交付予代管業者代收 ☒ 轉帳繳付 ☐ 票據繳付 ☐ 現金繳付：金融機構： _____ 郵局 _____，戶名： _____ 帳號： _____，其他： _____。

第四條 押金約定及返還

押金由租賃雙方約定為 2 個月租金，金額為 13400 元整(最高不得超過二個月租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。

前項押金除有第十一條第四項、第十三條第三項、第十四條第四項及第十八條第二項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。

第五條 租賃期間相關費用之約定

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用依下表約定辦理：

費用項目	出租人負擔	承租人負擔	其他
管理費	✓		每月 550 元整
停車位管理費			每月 _____ 元整
水費		✓	每度 _____ 元整
電費		✓	夏月每度 _____ 元整 非夏月每度 _____ 元整
瓦斯費			
網路費			
其他費用			

NO.14

不動產租金總額

案例二

申報書序號： C1BC11306020001

13. 租賃期間	110年11月10日 至 111年11月09日	14. 租賃訂約日期	110年10月22日
15. 不動產租金總額 (含車位租金總額)	6,700 元/月	16. 車位資訊	☒ ① 無車位 ☐ ② 車位 個, ☐ 單獨計價, 車位租金總額 ☐ 未單獨計算車位租金, 且已含入
17. 有無管理組織	☒ 有 ☐ 無	18. 管理員	☒ 有 ☐ 無
19. 有無電梯	☒ 有 ☐ 無	20. 租賃住宅服務	☐ 一般包租 ☐ 一般代管 ☐ 社會住宅包租轉租 ☒ 社會住宅代管 ☐ 無
21. 土地標的清單			

不動產租金總額應申報

月租金6,700元

契約記載：管理費由出租人負擔者

✓ 15.不動產租金總額=6,700元

24.備註欄勾選②租金：☒ 含下列其他衍生費用：
☒ 管理費

24.備註欄(無下列情事免填)

② 租金：

☐ 含稅(限非居住用或混用勾選)☒ 含下列其他衍生費用：☒ 管理費 ☐ 水費 ☐ 電費☐ 瓦斯費 ☐ 網路費☐ 其他(請敘明)

社會住宅租賃契約書

立契約書人
出租人：
承租人：

茲參加國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅包租代管第3期計畫(公會版)(以下簡稱本計畫)，為租賃住宅代管事宜，雙方同意本契約條款如下：

第一條 租賃標的

一、租賃住宅標示【依建物騰本所載資料為準】：

建物門牌	
建物坐落地號	
建物建號	

二、租賃範圍：

房屋面積	32.88 平方公尺【依建物騰本所載資料為準】
車位	☐ 有 ☒ 無車位，若有，詳如後附「租賃標的現況確認書」
租賃附屬設備	☒ 有 ☐ 無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如後附「租賃標的現況確認書」
其他	

第二條 租賃期間

租賃期間自民國110年11月10日起，至民國111年11月09日止。(租賃期間一年，但租賃住宅於本計畫剩餘之租賃期間少於一年情形者，則不受租賃期間一年之限制)

第三條 租金約定及支付

承租人每月房屋租金為新臺幣(下同) 6700 元整，車位月租金為 X 元整，合計 6700 元整，每月為一期，承租人每期應繳納一個月租金，並於每月 10 日前支付，不得藉任何理由延遲或拒絕，出租人於租賃期間亦不得任意要求調漲租金。

本租賃標的為委託管理案，委託大華管理顧問有限公司代為管理租賃標的。雙方約定租金支付方式：☐ 轉帳予代管業者代收 ☐ 票據交付予代管業者代收 ☐ 現金交付予代管業者代收 ☒ 轉帳繳付 ☐ 票據繳付 ☐ 現金繳付：金融機構： 郵局，戶名： 帳號： 其他：

第四條 押金約定及返還

押金由租賃雙方約定為 2 個月租金，金額為 13400 元整(最高不得超過二個月租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。

前項押金除有第十一條第四項、第十三條第三項、第十四條第四項及第十八條第二項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之剩餘押金。

第五條 租賃期間相關費用之約定

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用依下表約定辦理：

費用項目	出租人負擔	承租人負擔	其他
管理費	✓		每月 元整
停車位管理費			每月 元整
水費		✓	每度 元整
電費		✓	夏月每度 元整 非夏月每度 元整
瓦斯費			
網路費			
其他費用			

NO.15

土地標的清冊

依契約所載有無約定土地租賃標的填載

租賃範圍
有載明土地者

- 每一地號土地資訊，依土地登記謄本填載。
- 非全筆土地租賃者，依實際土地租賃面積填載。

租賃範圍
未載明土地者

- 無須填載土地標的清冊。
- **僅**於契約載明**建物門牌基地坐落地號**，亦無須填寫。

社會住宅租賃契約書

立契約書人 出租人：_____
承租人：_____

茲參加國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅包租代管增辦第3期計畫(公會版)(以下簡稱本計畫)，為租賃住宅代管事宜，雙方同意本契約條款如下：

第一條 租賃標的

一、租賃住宅標示【依建物謄本所載資料為準】：

建物門牌			
建物坐落地號	光 地段	小段 195-1	地號
建物建號	光 地段	小段 04067-000	建號

二、租賃範圍：

房屋面積	40.01 平方公尺【依建物謄本所載資料為準】
車位	☐ 有 ☒ 無車位，若有，詳如後附「租賃標的現況確認書」
租賃附屬設備	☒ 有 ☐ 無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如後附「租賃標的現況確認書」
其他	

NO.16

建物標的清冊

租賃建物**全部**屬**未登記**建物者，免予申報



租賃**全棟(戶)**建物

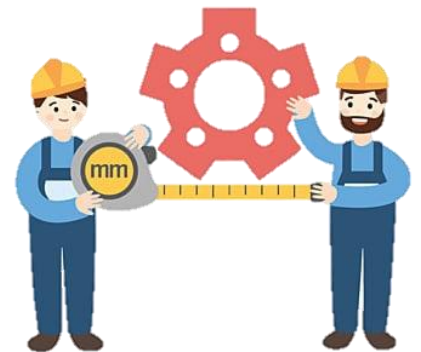
依**建物登記謄本面積**填寫



屬整戶出租或獨立套房之區分所有建物者，應填載專有及共有部分建號。

租賃建物**部分**範圍

依**契約**所載建物**租賃範圍之面積**填寫或建物平面圖、格局示意圖計算或簡易量測結果填載。



建物標的清冊

案例一

社會住宅租賃契約書

立契約書人 出租人：_____

承租人：_____

茲參加國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅包租代管第 3 期計畫(公會版)(以下簡稱本計畫)，為租賃住宅代管事宜，雙方同意本契約條款如下：

第一條 租賃標的

一、租賃住宅標示【依建物騰本所載資料為準】：

建物門牌	台中 縣/市 西屯 鄉/鎮/市/區 國安 街/路 段 巷 弄 號
建物坐落地號	國安 地段 小段 593-491 地號
建物建號	國安 地段 小段 10115-000 建號

二、租賃範圍：

房屋面積	67.19 平方公尺【依建物騰本所載資料為準】
車位	☒ 有 ☐ 無車位，若有，詳如後附「租賃標的現況確認書」
租賃附屬設備	☒ 有 ☐ 無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如後附「租賃標的現況確認書」
其他	

建物登記第三類謄本(所有權個人全部) 西屯區國安段10115-000建號

公務用

列印時間:民國114年01月15日16時06分

頁次:000001

中興地政事務所 主任:林建伸

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

興謄字第000286號

列印人員:

資料管轄機關:臺中市地政事務所

謄本核發機關:臺中市地政事務所

建物標示部

登記日期:

登記原因:第一次登記

建物門牌:

建物坐落地號:國安段0593-0491

主要用途:住家用

主要建材:鋼筋混凝土造

層數:

總面積:****40.87平方公尺

層次:...

層次面積:****40.87平方公尺

建築完成日期:

附屬建物用途:陽台

面積:****3.69平方公尺

雨遮

****1.66平方公尺

共有部分:國安段10249-000建號*26,206.68平方公尺

權利範圍:****100000分之133*****

(含停車位編號356號,權利範圍:****100000分之53*****)

其他登記事項:使用執照字號:

主要用途本共有部分之項目有停車空間、消防機房、污水機房、揚水機房、水箱、排煙室、梯廳、樓梯間、昇降機間、防空避難室兼停車空間、防災中心、台電配電室、電信室、緊急發電機房、電錶箱室、門廳、管委會空間、中繼機房、屋頂平台、電梯機房、機房等二十一項
建物層次突出物,面積:724.03平方公尺
(權狀註記事項)建築基地地號:國安段593-491地號
停車位共計:516位

其他登記事項:使用執照字號:

建築基地權利(種類)範圍:國安段593-491地號(所有權)10000分之13

(權狀註記事項)建築基地地號:國安段593-491地號

21. 土地標的清冊

縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	租賃面積 (m ²)	都市土地使用分區
					☐ 住 ☐ 商 ☐ 工 ☐ 農 ☐ 其他

22. 建物標的清冊

縣市	區鄉鎮市	段小段	建號	租賃面積 (m ²)
臺中市	西屯區	國安段	10115-000	46.22
臺中市	西屯區	國安段	10249-000	20.96 34.85

23. 車位標的清冊

序號	車位類別	車位租金(元/月)	租賃面積 (m ²)	車位所在樓層
1	坡道機械	3,500	13.89	地下四樓

24. 備註欄

段小段	建號	租賃面積 (m ²)
國安段	10115-000	46.22
國安段	10249-000	20.96 34.85

車位租金(元/月)	租賃面積 (m ²)	車位所在樓層
3,500	13.89	地下四樓

建物標的清冊及車位標的清冊應申報

- **10115建號**：總面積+陽台面積+雨遮面積
(主建物) $40.87m^2 + 3.69m^2 + 1.66m^2 = 46.22m^2$
- **10249建號**：總面積 x 權利範圍
(共有部分) $26,206.68m^2 \times 100000\text{分之}133 = 34.85m^2$
- **車位租賃面積**：總面積 x 權利範圍
 $26,206.68m^2 \times 100000\text{分之}53 = 13.89m^2$

租賃案件常見錯誤態樣

以下這些
不要犯

建物標的清冊-面積申報錯誤

- ✗ 租賃含車位:建物面積**誤**扣車位面積
- ✗ 租賃不含車位:建物面積**未**扣車位面積
- ✗ 誤以坪為單位申報面積欄位



錯誤態樣

- ✓ 租賃範圍如有車位，建物面積需含車位之合計面積(反之則應扣除)
- ✓ 整戶租賃得使用載入共有部分建號功能



1.基本資料

2.申報人

3.代理人

4.承租人

5.租賃標的

6.租金資訊

7.土地清冊

8.建物清冊

9.車位清冊

10.備註事項

☐ 單獨計價， 車位租金總額 請輸入車位租金總額 元/月

☐ 未單獨計算車位租金，且已含入租金總額

› 自動登出倒數599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

› 租賃成交資訊申報

› 買賣成交資訊申報

› 預售屋成交案件解約申
報

› 登出

7.土地標的清冊

刪除

※段小段

※地號

※租賃面積(m²)

都市土地使用分區

新增 刪除

8.建物標的清冊

刪除

※段小段

※建號

※租賃面積(m²)☐

南區-水交社段



00756-000

67.46

☐

南區-水交社段



00772-000

176.54

☐

南區-水交社段



00776-000

15.4

新增 刪除 載入共有部分建號

9.車位標的清冊

刪除

※車位類別

車位租金(元/月)

租賃面積(m²)

※車位所在樓層

新增 刪除

分層租
應再
*權利範圍
全部租賃才使用

22.建物標的清冊(2/2)

「面積」免填或免拆計處理方式

1

屬分層出租或分租套(雅)房者，其**共有部分面積未於契約記載**者，得免計入租賃面積，共有部分面積**免填**，並於24.備註欄③註明。

☒ 租賃建物部分範圍，且未計入共有部分面積

2

租賃標的**含有未登記建物面積**部分，該部分**免填**，並於24.備註欄③註明。

☒ 含增建或未登記建物

3

建物租賃範圍如不含車位，但該建物**共有部分登記面積含有車位面積**者，依建物登記謄本所載該車位權利持分面積扣除。

若無法扣除則應該選：

☒ 未租賃車位，但建物登記含有車位面積

24.備註欄（無下列情事免填）

③租賃標的：

☐ 含有多個門牌且未個別約定租金（請敘明契約所載全部門牌）_____

☒ 含增建或未登記建物

☒ 租賃建物部分範圍，且未計入共有部分面積

☒ 未租賃車位，但建物登記含有車位面積

23.車位標的清冊

3

車位租金：

- 按各車位租金分別填寫。
- 如有租賃多個車位但無法拆算個別車位租金者，得免填載車位租金(非填0)。

4

車位租賃面積：

- 依建物登記(簿)謄本所載該車位權利持分面積分別填載。
- 一樓平面車位未有建物登記面積(如騎樓停車位)，則以土地實際租賃面積填載。
- 如未於建物登記(簿)謄本記載或無法區分車位面積者，得免填載租賃面積(非填0)。



5

車位所在樓層：

- 依租賃車位實際所在樓層填載。
- 載填應則位車定固無若「無固定車位」。

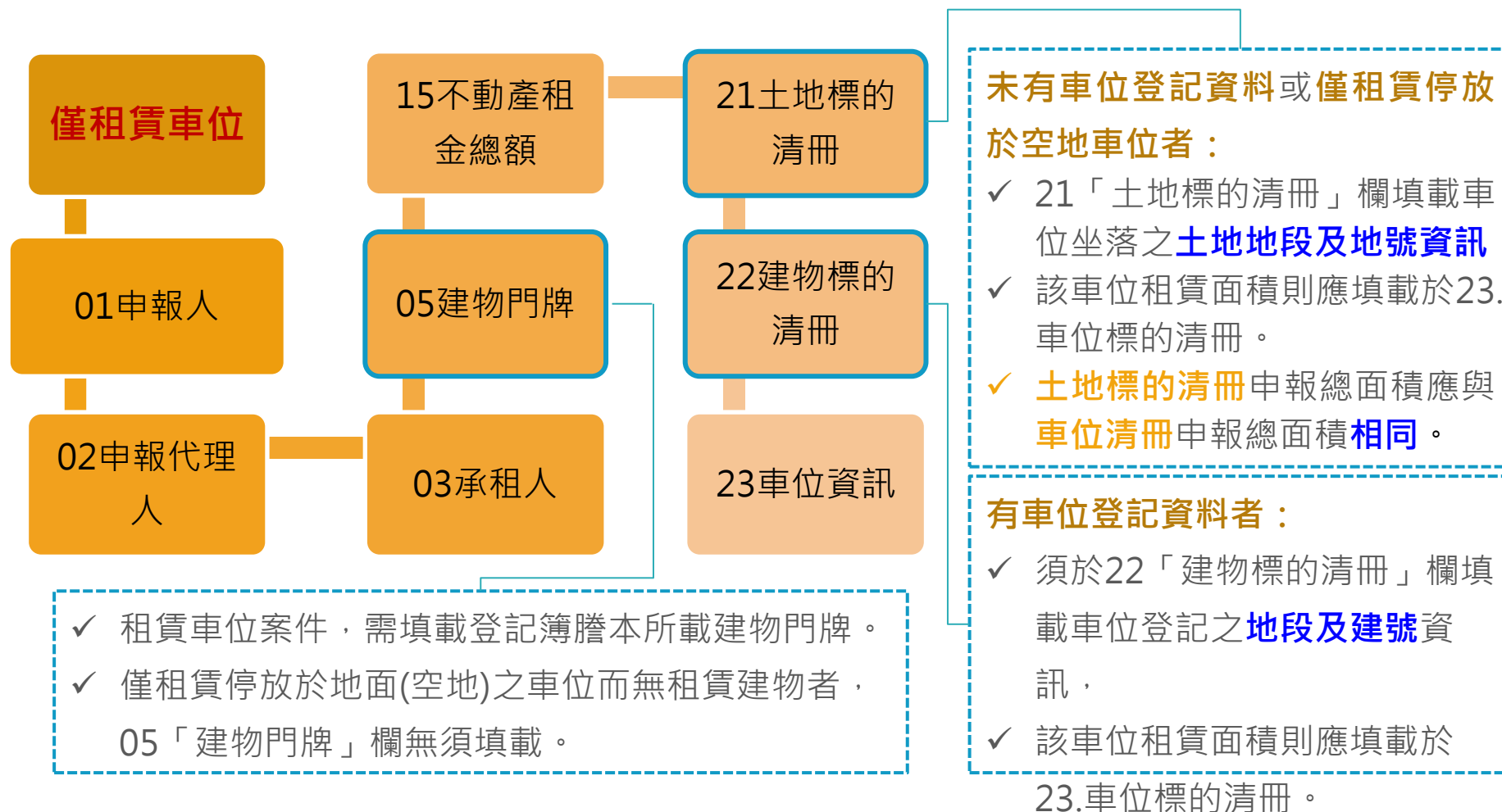
Q.「僅租賃車位」案件，如為停放在戶外空地之車位？



應填寫車位清冊，車位面積以土地實際租賃面積填載。



僅租賃車位申報方式



03

逾期態樣

連假前早一點申報



NO.18

逾期申報

一定要按送出
一定要按送出
一定要按送出

常見逾期狀況如下：

1. 明明有申報，但為什麼之後實價登錄網查詢不到案件，打電話問轄區地所結果案件沒申報？

請申報人注意於申報完成時「**一定**」要按送出鍵，送出後「**一定**」要確認申報書上要有申報序號才算送件成功，使用工商憑證申報者，可回系統查詢案件申報狀態。

NO.19

逾期申報

不要等到最後1天
不要等到最後1天
不要等到最後1天

常見逾期狀況如下：

2. 簽訂預售屋/租賃契約之日起30日內，辦理預售屋/租賃實價登錄。

請申報人注意如簽訂預售屋/租賃契約日為113年12月1日，申報實價登錄期限第1天113年12月1日，最後1天為113年12月30日止。

🔊 溫馨小提醒：提早申報之好處，申報完成後如申報人發現申報資訊有誤於30日內，都還可以向申報之地所更正資料哦～

NO.20

逾期申報

確認B1/C1或B2/C2
確認B1/C1或B2/C2
確認B1/C1或B2/C2

常見逾期狀況如下：

3. 申報人用憑證申報線上送件(B1)，為什麼變成線上申報紙本送件(B2)呢？

內政部系統廠商回覆：憑證登入，但作業時間太久，瀏覽器本身的機制會定時將一些暫存資料清除(如憑證登入紀錄)。

請申報人注意於申報完成按送出鍵，送出後確認申報書序號開頭B1/C1為憑證申報線上送件、B2/C2為線上申報紙本送件(紙本要送至地政事務所才算申報完成)。

自動登出倒數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

租賃成交資訊申報

買賣成交資訊申報

預售屋成交案件解
約申報

登出

不動產預售屋成交案件實際資訊申報作業

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

選擇檔案 未選擇任何檔案

匯入

1.案件基本資料

※ 標的坐落行政區：

臺中市

臺中市

※ 受理機關：

臺中市

產製申報書

匯出檔案

重新填寫

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「線上登錄、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30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。

04



小學堂



小學堂

避免申報不實小提醒

1. 若不知道如何申報，請拿契約書到管轄所詢問如何申報，多問幾個人比較保險。
2. 請務必依照契約書內容申報，不要自己拆分價格或解釋如何申報，有問題就問。
3. 送件時要確認價格及面積是否正確。
4. 不要拖到最後一天才申報，提早申報，地所還有機會可以有幫忙檢視。

小學堂

價格資訊不要報錯

vlir.land.moi.gov.tw 顯示

本次申報資訊：

總價：8,000,000元

土地面積：61.44平方公尺

建物面積：65.00平方公尺

確定

不動產預售屋成交案件實際資訊申報填寫說明

- (1). 欄位前方有※代表必填。
- (2). 對於填寫項目有疑問可點選*i*查看相關說明。
- (3). ※交易標的之「車位個數」、不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位交易總價及車位標的清冊之「車位價格」為價格資訊，土地標的清冊之「土地面積」、「權利範圍」、建物標的清冊之各項面積及車位標的清冊之「車位面積」為面積資訊，如申報不實將逕予裁罰，請依契約內容核實申報。
- (4). ※申報不實將涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪。
- (5). ※申報書序號：由申報登錄系統自動給予流水號編製，申報人無須填載。另申報人應保存本申報書序號，以利預售屋交屋辦理買賣移轉登記併同申報時填載。



1. 請於簽訂契約之日起30日內申報預售屋/租賃實價登錄。
2. 申報完成時，務必確認按「送出鍵」，並確認申報書上有申報書序號。
3. 確認申報書序號：
 - 使用工商憑證申報，申報書序號為B1/C1開頭，並可以使用憑證查詢。
 - 未使用工商憑證申報，申報書序號為B2/C2開頭，無法於申報系統查詢，請下載申報書核章後送至地所才算完成申報。

小學堂

確認B1/C1或B2/C2

中華民國 地政司
內政部 Dept of Land Administration, M. O. I.
不動產成交資訊及
預售屋資訊申報網

回首頁 | 2023/1/3 | 意見信箱

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。**B1/C1**
- 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。**B2/C2**
- 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。

訪客人次：575337

系統操作客服專線：07-2691236分機 16 服務時間(上班日 09:00~12:00; 13:30~18:00)

建議使用Chrome、Edge、Firefox瀏覽器及以1366 x 768以上解析度，以獲得最佳瀏覽體驗

中華民國內政部地政司版權所有

小學堂

要按送件才算完成

EXPORT

1 / 2

78%

1

2

申報書序號：

1. 申報人

名稱

里戊己

☒ 銷售預售屋者
☐ 不動產經紀業

通訊(營業)地址

臺中市大里區中山路4號

2. 申報代理人
(受申報人委託)

名稱

里代銷

通訊地址

臺中市大里區中山路5號

3. 買受人

名稱

里庚辛

通訊地址

臺中市大里區中山路6號

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

臺中市大里區德芳路二段2號

6. 建案名稱

里財財

7. 起造人名稱

甲二四

統一編號

21436587

聯絡電話

22289111

電子信箱

統一編號

98765432

聯絡電話

22289111

電子信箱

統一編號

23456789

簽章處

簽章處

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）

vlir.land.moi.gov.tw 顯示

產生申報書，務必執行「送件」，才完成申報作業，免受逾期裁罰。

確定

送件

關閉

臺中市政府地政局

50

小學堂

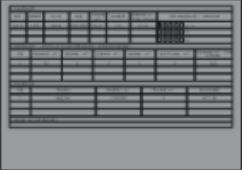
要看到申報書序號

EXPORT

1 / 2 | - 78% + | [Icon] [Icon]



1



2

不動產成交案件實際資訊申報書(預售屋)

申報書序號: B2BI11201030001

1. 申報人

☒ 銷售預售屋者
☐ 不動產經紀業

名稱 里茂邑

通訊(營業)地址 臺中市大里區中山路4號

2. 申報代理人(受申報人委託)

名稱 里代銷

通訊地址 臺中市大里區中山路5號

3. 買受人

名稱 里庚辛

通訊地址 臺中市大里區中山路6號

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 臺中市大里區德芳路二段2號

6. 建案名稱 里財財

8. 交易標的 編號A 棟 1 號 土地 1 筆 建物 1 棟(戶) 車位 1 個

7. 起造人名稱 里二四

9. 建造執照空照 土考區2040

10. 建造執照核發日期 110年05月05日

簽章處

統一編號 98765432

聯絡電話 22289111

電子信箱

統一編號 23456789

聯絡電話 22289111

電子信箱

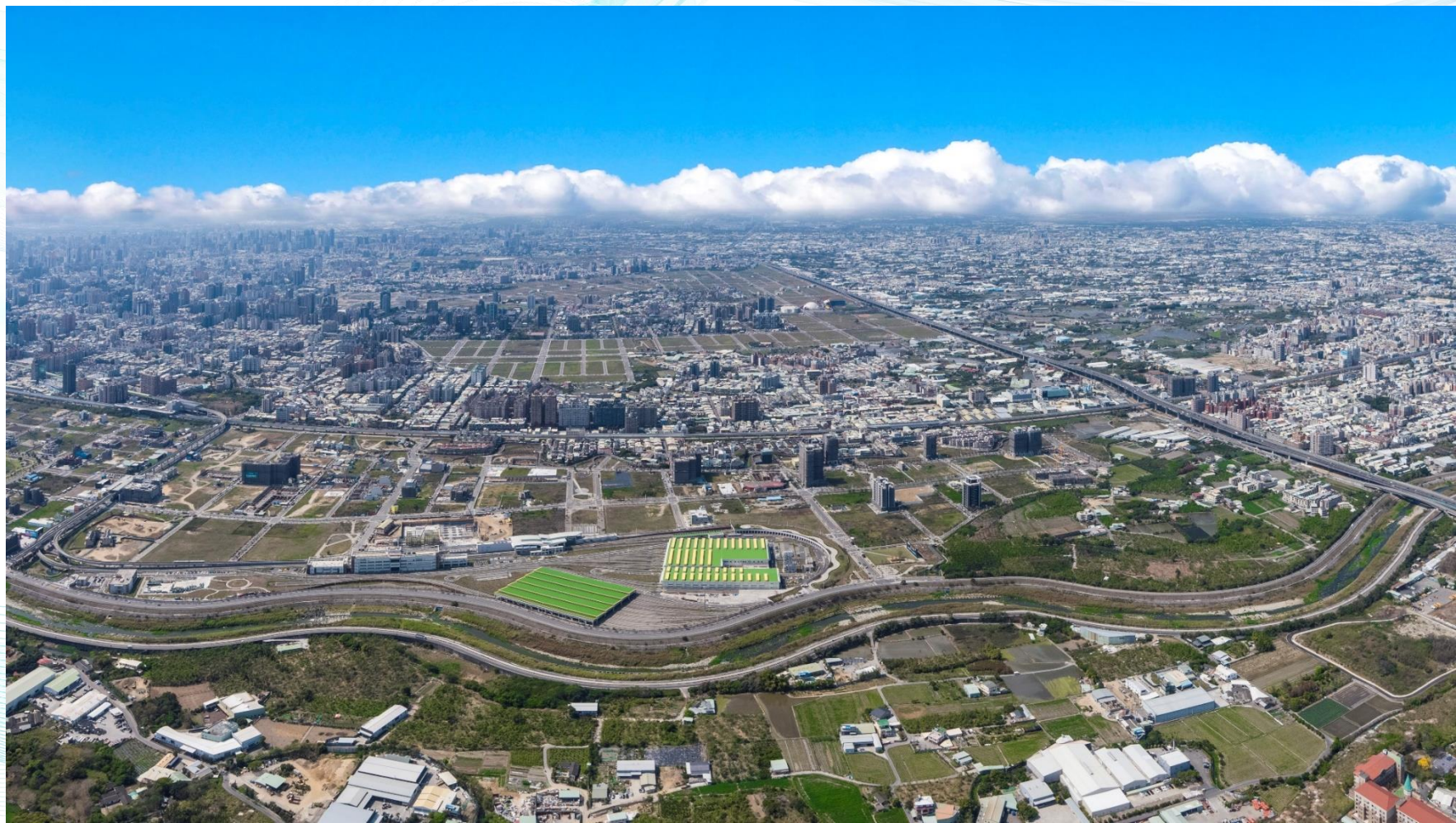
送件成功! 申報書序號: B2BI11201030001

確定

關閉

05

Q&A



簡報結束

THANK YOU!



臺中市政府地政局



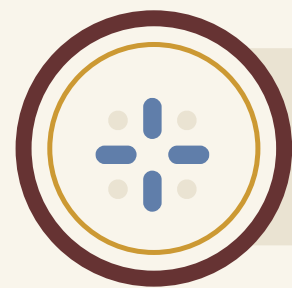
金好姨

不動產服務業執業規範



地籍科 王淑宜
114年2月10日

簡報大綱



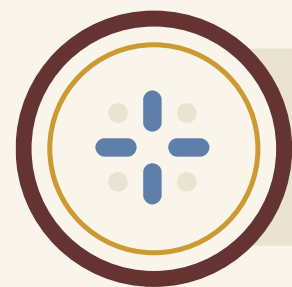
地政士



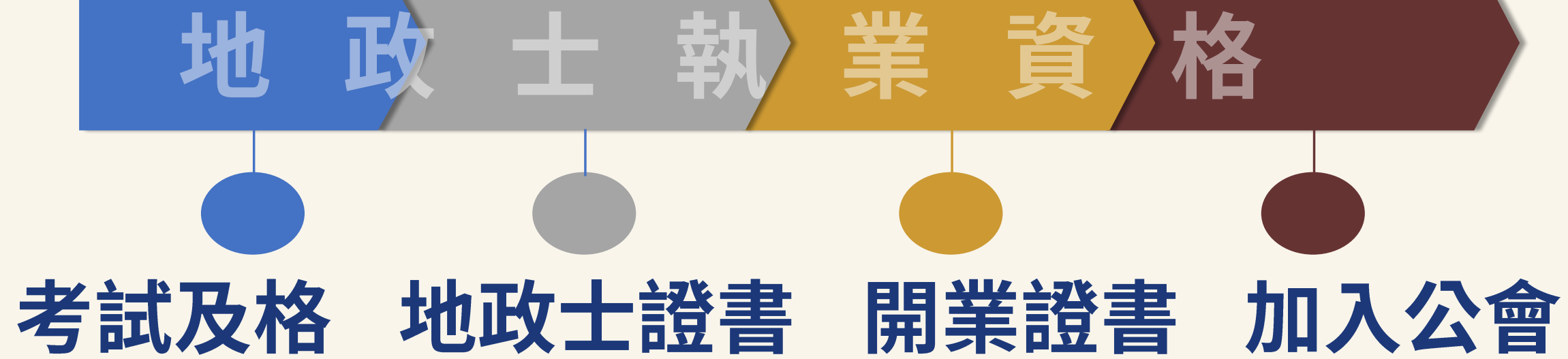
不動產經紀業



租賃住宅服務業



結語



● 得執行業務 (§16)

- 一、代理申請土地登記事項。
- 二、代理申請土地測量事項。
- 三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。
- 四、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。
- 五、代理申請土地法規規定之提存事項。
- 六、代理撰擬不動產契約或協議事項。
- 七、不動產契約或協議之簽證。
- 八、代理其他與地政業務有關事項。



執業規範

1. 事務所名稱應註明地政士字樣。(§13)
2. 收費標準於事務所適當處所標明。(§23)
3. 收取之委託費用應掣給收據。(§23)
4. 應自己處理受託事務。(§17)
5. 應置業務紀錄簿，並保存15年。(§25)
6. 事務所名稱及地址變更，應於30日內申報備查。(§9)
7. 事務所遷移至外縣市，應向遷入地主管機關重新申請登記。(§14)

違反規定者

應予警告或申誡處分，並限期命其改正。

地政士之懲戒處分：(§43)

- 一、警告。
- 二、申誡。
- 三、停止執行業務。
- 四、除名。



執業規範

1. 地政事事務所以**一處為限**，不得設立分事務所。(§12)
2. 地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人並**確實核對其身分**，始得接受委託。(§18)
3. 地政士不得以不正當方法招攬業務。(§27)
4. 地政士**不得為開業、遷移或業務範圍以外**之宣傳性廣告。(§27)
5. 地政士**不得規避、妨礙或拒絕**主管機關或轄區登記機關查詢或取閱有關文件。(§28)

違反規定者

應予**申誡或停止執行業務**處分。



執業規範

1. 地政士受託辦理各項業務，不得有**不正當行為**或**違反業務上應盡之義務**。(§26)
2. 不得**違反法令**執行業務。(§27)
3. 不得允諾他人**假藉其名義**執行業務。(§27)
4. 不得要求、期約或收受**規定外之任何酬金**。(§27)
5. 不得明知為**不實之**權利書狀、印鑑證明或其他證明文件而向登記機關申辦登記。(§27)
6. 雇用之**登記助理員**應符合一定的資格限制。(§29)

違反規定者

應予**停止執行業務**或**除名處分**。



執業規範

地政士有下列行為之一者，不得擅以地政士為業：(§50)

1. 未依法取得開業執照。
2. 領有開業執照未加入公會。
3. 領有開業執照，有效期屆滿未依規定辦理換發。
4. 開業執照經撤銷或廢止者。
5. 受停止執行業務處分。

違反規定者

處**3萬~15萬元罰鍰**，並限期
命其改正或停止其行為。

“

未依法取得地政士證書，或地政士證書經撤銷或廢止，而擅以地政士為業者，處5萬~25萬元罰鍰。(§49)

”



案例

地政士懲戒案例

案情摘要	相關法令	審議結果
地政士未實際從事地政士業務，允諾由登記助理員，假藉該地政士名義執行業務。	地政士法第 17 條、 第 27 條第 2 款	停止執行業務 3 個月
地政士於網路 Fb、Instagram 等社群媒體刊登「土地一二胎」、「個人信貸」、「高額低利當日撥款」、「每月利息 1.2 分」等地政士業務範圍以外之宣傳性廣告。	地政士法第 27 條 第 4 款	申誡 1 次
地政士受託辦理業務時，未確實核對委託人身分。	地政士法第 17 條、 第 18 條	申誡 1 次



不動產經紀業

仲介業務

不動產買賣、互易、租賃之
居間或代理業務



買賣 租賃



代銷業務

受起造人或建築業之委託，
負責企劃並代理銷售不動產



預售屋

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的之物。

經紀業



●臺南市經紀業

經紀業		經營型態		經紀人	經紀營業員
備查家數	營業處所	直營	加盟	任職人數	任職人數
650	223	359	291	766	4,884

資料來源：內政部不動產服務業資訊系統
更新日期：114年1月6日



登錄資訊

臺南市經紀業家數統計

營業項目		
仲介	代銷	仲介+代銷
354	77	219
共 650 家		

臺南市 經紀人 數統計

任職人數	同時具地政士證書者
766	246

臺南市 經紀營業員 數統計

任職人數	同時具地政士證書者
4,884	57

資料來源：內政部不動產服務業資訊系統
更新日期：114年1月6日

經紀業



經營規範

【不動產經紀業管理條例】

1. 非經**許可**不得執行業務。(§5)
2. 辦理**公司**或**商業**登記。(§5)
3. 向全聯會繳交**營業保證金**。(§7)
4. 加入所在地**同業公會**。(§7)
5. 僱用**具備經紀人員資格者**執行業務。(§11)
6. 營業處所揭示：(§18、20)

- ✓ 許可函
- ✓ 公會會員證書
- ✓ 經紀人證書
- ✓ 收費標準(仲介)



【應為**有效期限內**之同業公會會員證書與經紀人證書】

經紀業



執業規範

【不動產經紀業管理條例】

1. 經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售，內容應與事實相符，並註明經紀業名稱。(§21)
2. 重要交易文件應由經紀人簽章。(§22)
3. 製作不動產說明書提供解說。(§23)
4. 不得無故洩漏他人秘密。(§23)
5. 不得收取差價或其他報酬。(§19)
6. 不得規避妨礙或拒絕業務檢查。(§27)

經紀業



● 不實廣告表徵

1. 坐落地點與實際不符。
2. 不動產面積與登記面積不符。
3. 外觀、格局與竣工圖不符，未註明差異。
4. 照片或圖示與事實或法定用途不符。
5. 建材與事實不符。
6. 公共設施或道路與現況或完工後實際狀況不符。
7. 交通時間或空間距離不符。
8. 視野、景觀之表示與事實不符。
9. 廣告標示之貸款額度與事實不符。
10. 建造執照誤認已取得或用途不符。

● 判斷原則

1. 表示與實際狀況差異程度
2. 影響具有普通知識經驗之交易相對人
3. 合理判斷並作成交易決定

【不動產經紀業廣告處理原則】

經紀業





罰則

違反不動產經紀業管理條例事件

限改未改
處3-15萬元罰鍰

未於經紀人到職或異動之日起15日內申報備查、未於營業處所揭示相關文件或未一併標明加盟經營、拒絕主管機關檢查業務

處3-15萬元罰鍰
並限改

未於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起30日內申報備查、仲介業務未公平提供雙方必要資訊

處6-30萬元罰鍰
並限改

營業處所未置經紀人、非常態營業處所銷售總金額達六億元以上未置經紀人、雇用具備資格者、收取差價或其他報酬、未簽訂委託契約書即刊登廣告或銷售、廣告與事實不符或未註明經紀業、重要文件經紀人未簽章

處10-30萬元罰鍰

非經紀業而經營仲介或代銷業務者

經紀業



≡ 不動產經紀業裁罰統計

113 年度違反不動產經紀業管理條例裁罰事件		
裁罰事由	裁罰件數	裁罰金額(萬元)
廣告未註明經紀業	15	90
僱用未具資格人員	3	18
未簽委託及刊登廣告	3	18
未指派經紀人員簽章	3	18
廣告不實	4	24
非法仲介(代銷)	3	30
其他：代銷契約簽訂變更逾期備查、未置專任經紀人等	4	15
合計	35	213

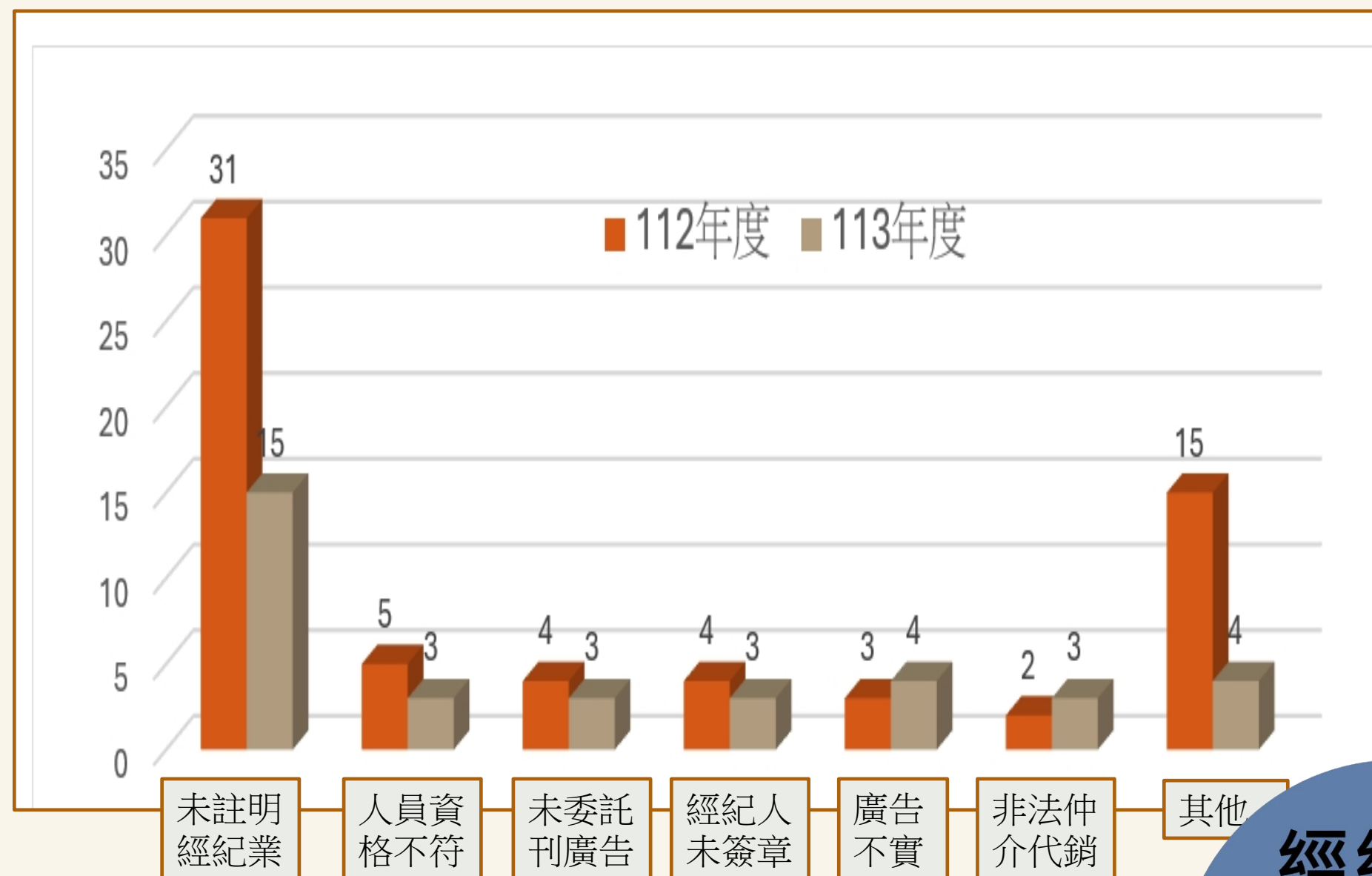
經紀業



≡ 不動產經紀業裁罰統計

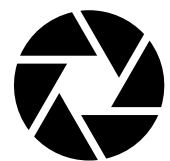
113 年度與 112 年度裁罰件數比較表

裁罰事由	112 年度	113 年度
廣告未註明經紀業	31	15
僱用未具資格人員	5	3
未簽委託及刊登廣告	4	3
未指派經紀人員簽章	4	3
廣告不實	3	4
非法仲介(代銷)	2	3
其他：代銷契約逾期備查、未置專任經紀人等	15	4
合計	64	35



經紀業





廣告註明經紀業

■ 直營店或獨立品牌店部分：

廣告及銷售內容應註明經紀業**辦理公司或商業登記之名稱**，或為廣告製作簡明扼要及經紀業實務需要，得適度簡化為足以使消費者辨識該廣告責任之經紀業名稱。

■ 加盟店或加盟經營部分：

依直營店方式註明經紀業名稱外，應另標明加盟店或加盟經營字樣，尚**不得逕以加盟店名稱替代不動產經紀業管理條例第21條第2項規定之經紀業名稱**。

(內政部98年10月26日內授中辦地字第0980725218號函)

- 直營店：註明經紀業名稱，「○○不動產仲介經紀股份有限公司」可簡稱「○○不動產(股)公司」；「○○房屋仲介企業社」可簡稱「○○房屋企業社」
- 加盟店：「註明經紀業名稱」+「○○不動產○○加盟店」

直營店



仲介: 李小姐(收服務費)

經紀業: 安家租賃住宅代管有限公司

☎ 0912- [redacted]

加盟店

層 整棟/4樓



呂先生

(營業員/經紀人 收取服務費)

住商不動產-【加盟】台南新化加盟店
岱億不動產仲介有限公司

☑ 房仲已認證

☎ 06-5988389

0922- [redacted]

經紀業



不動產經紀人員懲戒規定(§31)

申誡

- 未專任一經紀業，並為自己或他經紀業執行業務。(§16)
- 重要交易文件未經經紀人簽章。(§22)
- 未以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說；或說明書於解說前，未經委託人簽章。(§23)
- 無故洩漏他人之秘密。(§25)

停止執行業務(6個月以上3年以下)

- 收取差價或其他報酬。(§19)
- 經紀人員受申誡處分3次。(§31)

經紀業



≡ 不動產經紀人員懲戒案例

案情摘要	相關法令	審議結果
A 君任職於○○經紀業期間，以自己名義執行仲介業務並收取服務報酬。	不動產經紀業管理條例第 16、31 條	申誠 1 次
B 君執行不動產仲介業務過程，未以經委託人簽章之不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。	不動產經紀業管理條例第 23、31 條	申誠 1 次
C 君執行仲介業務過程，與賣方依契約變更附表約定所簽立之服務費確認單，報酬超過實際成交價金 6%。	不動產經紀業管理條例第 19、31 條	<u>停止執行業務 6 個月</u>



案例

經紀業



@代銷

平均地權條例112年新制契約禁止讓與或轉售

法令新訊

行政院公報

第031卷 第009期 20250114 內政篇

內政部令

中華民國114年1月14日
台內地字第1130267356號

修正「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」第四條。

附修正「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」第四條

部 長 劉世芳

預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法第四條修正條文

第 四 條 預售屋或新建成屋買賣契約有下列各款情形之一者，無須依本辦法規定申請核准：

- 一、買受人與其配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售。
 - 二、買受人於簽約後死亡，其繼承人因繼承辦理契約名義人變更。
 - 三、夫妻法定財產制或共同財產制關係消滅後，因剩餘財產差額或共同財產分配，由一方或雙方共同承受。
 - 四、法人合併或改制後，由合併或改制後存續或新設立之法人，依法承受或概括承受。
 - 五、法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其剩餘財產之歸屬。
- 前項情形，直轄市或縣（市）主管機關應不予受理。

修正說明

為配合夫妻於法定財產制或共同財產制關係消滅後，其剩餘財產或共同財產分配事宜，爰修正本辦法第四條規定，增訂夫妻法定財產制或共同財產制關係消滅後，因剩餘財產差額或共同財產分配，由一方或雙方共同承受者，無須申請核准讓與或轉售。

@代銷

平均地權條例112年新制契約禁止讓與或轉售

建物型態認定

領有
建照執照

預售屋

取得
使用執照

新建成屋

辦竣
保存登記

一般成屋

禁止轉讓

- 1 禁止標的：
預售屋、新建成屋
- 2 施行日期：
112/7/1後取得之契約
- 3 違規裁罰：
50-300萬元罰鍰

例外規定

- 1 買受人與其配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之轉讓
- 2 中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者

全國每二年以一戶(棟)為限

@代銷

平均地權條例112年新制契約禁止讓與或轉售

不適用禁止轉讓情形

- 1 買受人與其配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之轉讓
- 2 買受人於簽約後死亡，繼承人辦理契約名義人變更
- 3 夫妻法定財產制或共同財產制關係消滅後，因剩餘財產差額或共同財產分配，由一方或雙方共同承受
- 4 私法人合併或改制後，由合併或改制後存續或新設立之法人依法承受或概括承受
- 5 法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其賸餘財產之歸屬

免送地政局核准
得逕為轉讓；

無2年1戶之限制

@代銷

平均地權條例112年新制契約禁止讓與或轉售

公告得申請讓與或轉售情形

需經地政局核准

全國每2年以1戶
(棟)為限

- 1 本人因非自願離職且逾6個月未就業，且簽約前已受僱該雇主達一年以上者
- 2 本人或其家庭成員罹患重大傷病或特定病症須6個月以上全日照顧
- 3 本人或其家庭成員之房屋，因災害毀損而不堪居住，須另行租屋
- 4 本人或其家庭成員發生意外事故，致第三人重傷或死亡
- 5 買受人死亡，繼承人無意保留
- 6 共同買受人間之轉售或讓與；但法人不適用

租賃專法推動背景

租賃住宅市場問題

購屋負擔重

閒置住宅
未釋出

欠缺企業專業
服務制度

租賃權利義務
關係不對等

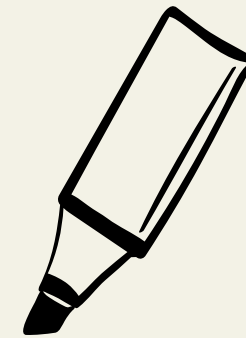
住宅租賃
資訊不對稱

欠缺便捷
糾紛處理機制



租賃住宅市場發展及管理條例

106年12月27日 公布
107年06月27日 施行
112年02月08日 修正



全文共48條條文

第一章 總則 (§1)

第二章 健全住宅租賃關係 (§5)

✓ 第三章 租賃住宅服務業 (§19)

第一節 設立登記 (§19)

第二節 租賃住宅管理人員 (§26)

第三節 業務及責任 (§28)

✓ 第四章 罰則 (§36)

第五章 附則 (§40)





租賃住宅市場發展及管理條例

租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物

租賃契約：指當事人約定，一方以建築物租與他方居住使用，他方支付租金之契約

不適用租賃條例之情形

- 供休閒或旅遊為目的
- 由政府或其設立之專責法人或機構經營管理
- 由合作社經營管理
- 租賃期間未達30日
- 政府機關、學校、公（民）營機構提供員工宿舍
- 公（私）立學校經營管理之學生宿舍
- 政府機關、公（民）營機構或非營利團體，提供特定對象作為社會福利服務及長期照顧服務之居住場所
- 提供生活照顧、健康管理或醫療照護服務之居住場所
- 宗教團體提供如香客大樓或神職人員居住場所



租賃住宅服務業：指租賃住宅代管業及租賃住宅包租業

租賃住宅代管業

受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司。



代理房東管理



租賃住宅包租業

承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司。

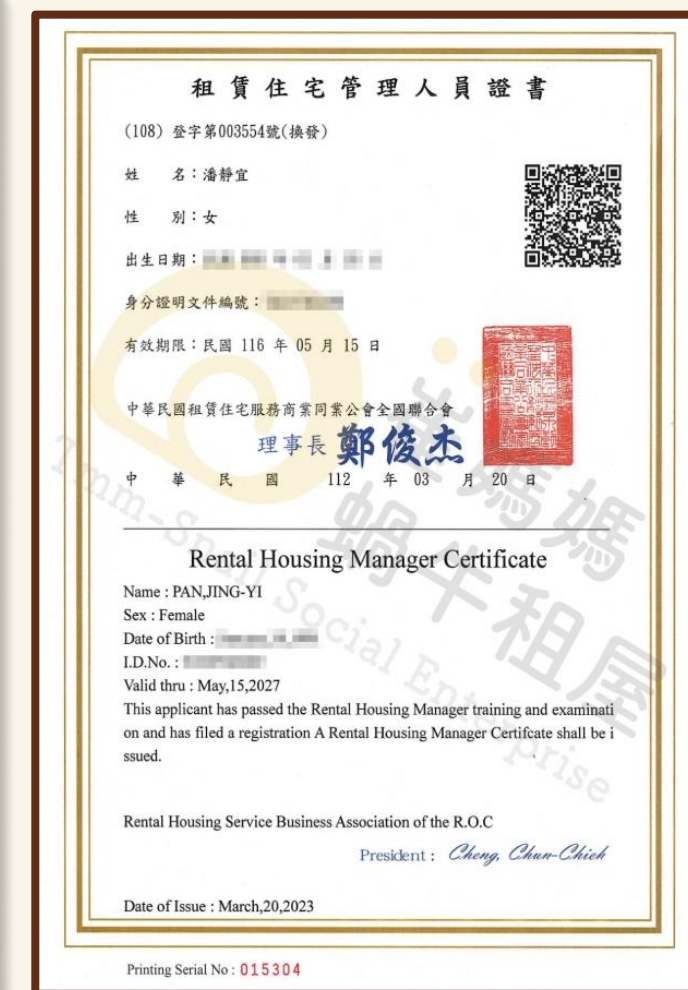
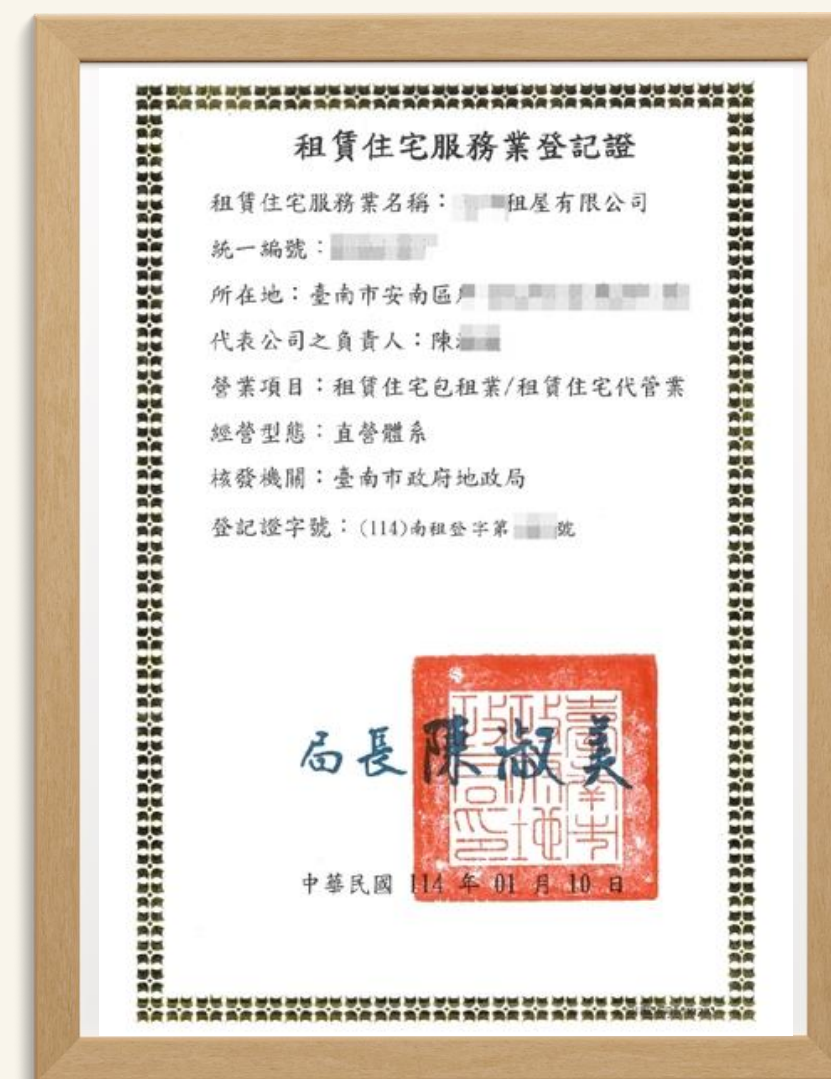


二房東自行管理



經營規範

1. 以**公司**為限，非經**許可**不得執行業務
2. 繳交**營業保證金**
3. 加入所在地**同業公會**
4. 僱用**專任租賃住宅管理人員**
5. 辦理**租賃住宅服務業登記**
6. 營業處所揭示
 - ✓ 登記證
 - ✓ 同業公會會員證書
 - ✓ 租賃住宅管理人員證書
 - ✓ 代管費用收費基準及方式
(包租業不適用)



(來源：崔媽媽蝸牛租屋)



執業規範

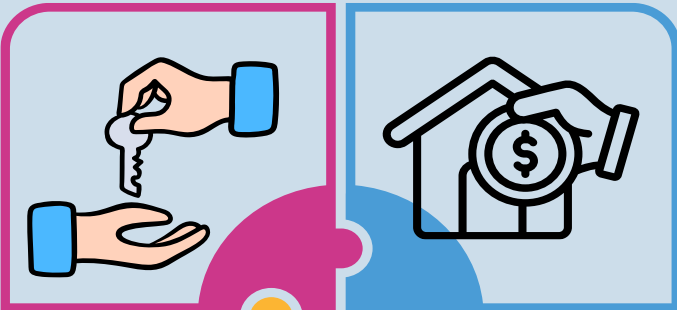
【租賃住宅市場發展及管理條例】

1. 代管業簽約後始得執行業務，並應親自管理。(§28)
2. 包租業廣告應與事實相符，並註明租賃住宅服務業名稱
3. 重要交易文件應指派租賃住宅管理人員簽章。(§32)
4. 提供承租人同意轉租文件，並應於轉租約簽訂後30日內，將轉租之範圍、期間及次承租人資訊，書面通知出租人。(§29)
5. 出租人提前終止租約，包租業應於知悉之次日起5日內通知次承租人終止轉租契約，並協調租約終止後返還住宅、屋況點交、退還租押金，及協助次承租人優先承租其他租賃住宅。(§30)
6. 實價登錄義務(包租業)。(§38-2)
7. 於30日內申報受託租賃住宅服務資訊。(§34)
8. 不得規避、妨礙或拒絕主管機關檢查業務。(§35)



租賃住宅管理業務

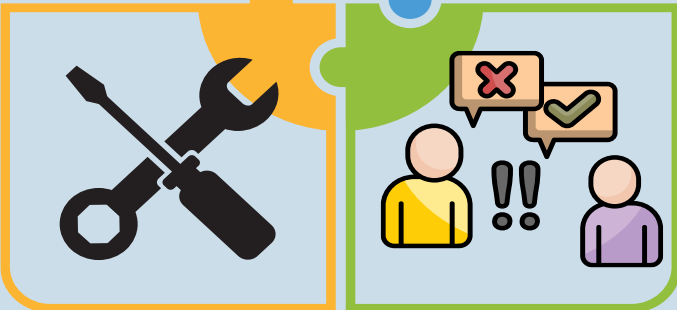
屋況與設備點交



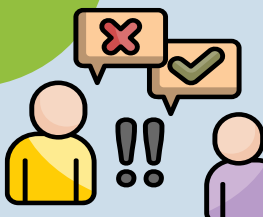
收租與押金管理



日常修繕維護



糾紛協調處理



登錄資訊

臺南市租賃住宅服務業

登記於本市之 租服業家數	外縣市分設營業處 所於本市之家數	管理人員數 (任職中)
137	11	232 人

資料來源：內政部不動產服務業管理作業系統
更新日期：114年1月13日

租賃住宅管理人員

管理人員
資格訓練

參加全聯
會訓練

測驗
合格

領取
證書

效期
4年

任職
租服業



全聯會訓練
課程專區





違反租賃住宅市場發展及管理條例事件

限改未改
處6千-3萬元罰鍰

屆期末申請變更許可登記及管理人員異動、未置專任人員、專任人員同時受僱二業、未通知轉租或處所網站未揭示資訊。
(§39)

處6千-3萬元罰鍰

複委託代管、轉租未提供文件或資訊、未處理提前終止租約事宜、重要文件未簽章、未定期報送資訊或資訊不實。(§38)

處1-5萬元罰鍰

廣告不實、未註明服務業名稱、未領登記證即營業、未補足營保金、僱用未具資格人員、未簽約即執業、規避檢查。(§37)

處4-20萬元罰鍰

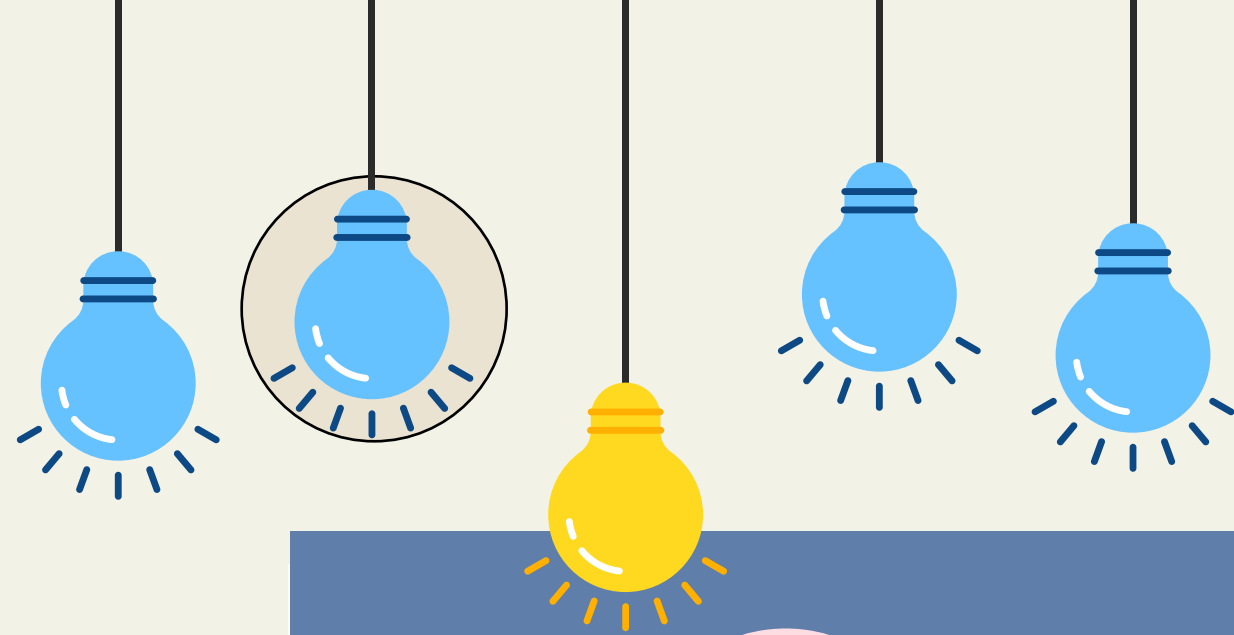
非租賃住宅服務業，而經營代管業或包租業。(§36)



租賃住宅服務業裁罰統計

年度	裁罰事由	裁罰件數	裁罰金額(萬元)
111	非租賃住宅服務業經營租賃住宅服務業務	1	4
112	未註明租服業名稱	1	1
	非租賃住宅服務業經營租賃住宅服務業務	2	8
113	未指派專任租賃住宅管理人員簽章	1	0.6
114	非租賃住宅服務業經營租賃住宅服務業務	1	4
合計		6	17.6

統計日期：114年1月24日



結語



地政士

- 事務所遷移至外縣市應重新申請登記並加入當地公會後，始得執業
- 雇用之登記助理員應符合一定資格
- 不得為業務範圍外宣傳廣告
- 詐騙頻傳，請給予高齡者主動關懷



經紀業

- 簽訂委託契約後方得刊登廣告及銷售
- 廣告應註明經紀業名稱
- 不得逕以加盟店名稱替代經紀業名稱
- 臉書、售屋網等網路平台皆屬廣告範疇
- 重要交易文件經紀人簽章



租賃住宅服務業

- 廣告內容與事實相符並註明租服業名稱
- 分設營業處所申領登記證後始得營業
- 雇用具備租賃住宅人員資格者從事業務
- 指派專任租賃住宅管理人員簽章



THANK YOU!