不動產交易新制與查核常見錯誤態樣

報告人
林宥呈助理員

大綱

01. 前言

制度沿革

02. 110年備查制度

預售屋契約、紅單全面納管

03. 112年禁止炒作

重罰炒作行為

1

前言

① 前言

房地市場熱絡

市場銷售亂象

契約違規數多

預售加價轉售

① 前言

110.7

110.7以前

契約違規僅適用消保法，不符規定者，限期改正，限期不改再予裁罰

110.7以後

預售屋全面納管，銷售前需備查，禁止紅單轉讓

112.7

平均地權條例新制

禁止不動產炒作行為，如有違規者予以重罰

2

110年
備查制度

② 110年備查制度 預售屋銷售前備查

1.備查義務人:

銷售預售屋者-契約書所載之賣方

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§2

2.申報時機:

銷售前申報

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§7

3.受理機關:

坐落基地所在之主管機關

4.罰則:

處3-15萬元及限期改正，未改正按次罰

平均地權條例§81-2 Ⅲ

② 110年備查制度 預售屋銷售前備查

何謂銷售行為?

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**

廣告文宣

路面看板

網路廣告

② 110年備查制度 委託代銷契約備查

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三十日內，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

1. 備查義務人:代銷業者
2. 申報時機:簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內
3. 受理機關:代銷業所在之主管機關
4. 罰則:處3-15萬元及限期改正，屆期未改正按次罰

② 110年備查制度 違規裁罰統計

臺南市政府地政局預售屋備查制度裁罰統計　　統計期間110/7/1-112/12/31

違規類型	違規事實	裁罰件數	裁罰金額
備查	未備查即銷售	6	180,000
購屋預約單	未補足訂金或 未簽約即沒收訂金	23	**3,150,000**
	約定保留出售、簽約權利	2	300,000
契約書	使用之契約違規	16	**1,890,000**
總計			**5,520,000**

② 110年備查制度 購屋預約單常見錯誤樣態

112年2月8日華總一義字第11200009161號令公布

平均地權條例第47-3條(第5項、第6項)

銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）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。委託不動產經紀業代銷者，亦同。

前項書面契據，買受人不得轉售與第三人。銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人。

② 110年備查制度 購屋預約單常見錯誤樣態

112年2月8日華總一義字第11200009161號令公布

平均地權條例第81-2條

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰：

一、銷售預售屋或新建成屋者，自行銷售或委託代銷，違反第四十七條之三第五項規定。

二、預售屋或新建成屋買受人，違反第四十七條之三第六項規定。

三、銷售預售屋或新建成屋者，違反第四十七條之三第六項規定，同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人。

② 110年備查制度 購屋預約單常見錯誤樣態

內政部111年5月13日台內地字第1110262856號函釋

預售屋銷售者於其購屋預約單，約定「買方未如期補足定金或辦理簽約即視為違約，所繳定金沒收」，**相較買受人得依民法第249條第2款至第4款規定主張之權利**，為不利於買受人之約定。

民法第249條

定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。

二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。

三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。

四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

② 110年備查制度 購屋預約單常見錯誤樣態

約定保留出售或保留簽訂契約之權利

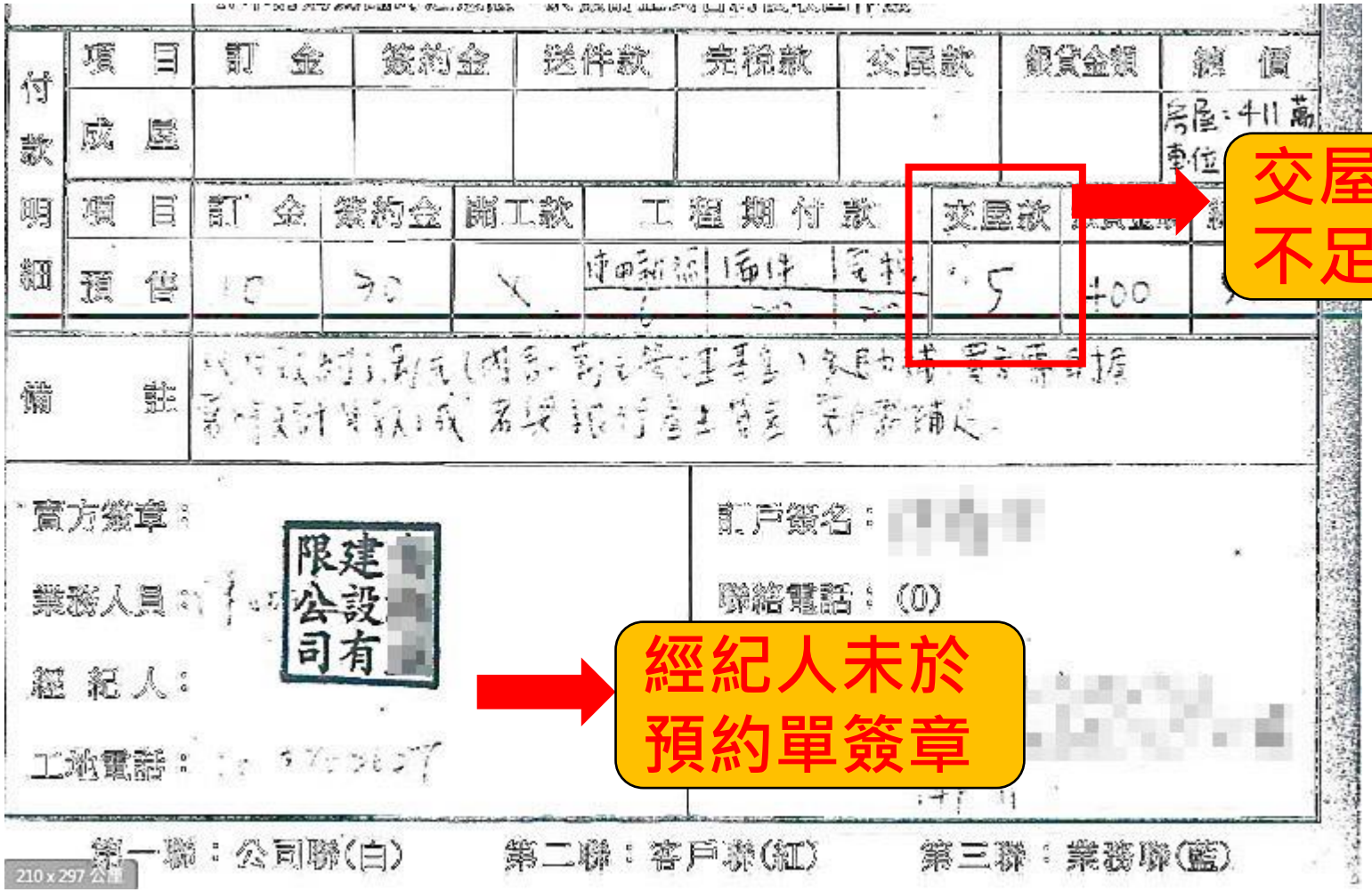
☑ 買方需另繳納各項規費稅款等代收款共計：壹拾伍　　萬元(交屋時多退少補)。

☑ 賣方已提供房地買賣契約書、藍圖尺寸、建築執照、地籍圖給買方充份審閱。

☑ 買方所付訂金為斡旋金，若賣方同意以此價格則買賣正式成立，斡旋金則轉為正式訂金，買方需立即配合完成簽約，若賣方不同意依此總價出售，則取消本次買賣，買方已付之所有款項全數無息退還買方，本單自然失效。

☑ 本單所有買方填寫之個人資訊，均受法務部頒訂之個資法規定保護，為買方同意賣方得於相關房地產廣告業務之通訊連繫範圍使用之。

② 110年備查制度 購屋預約單常見錯誤樣態



付款明細	項目	訂金	簽約金	送件款	完稅款	交屋款	銀貸金額	總價
	成屋							房屋：411萬 車位

項目	訂金	簽約金	開工款	工程期付款			交屋款	[illegible]	[illegible]
預售	10	30	X	[illegible]	[illegible]	[illegible]	5	400	[illegible]

備註：[illegible]

官方簽章：

限建公司有設

業務人員：[illegible]

經紀人：

工地電話：[illegible]

買戶簽名：[illegible]

聯絡電話：(O)

第一聯：公司聯(白)　第二聯：客戶聯(紅)　第三聯：業務聯(藍)

210 x 297 公釐

交屋保留款
不足5%

經紀人未於
預約單簽章

② 110年備查制度 購屋預約單範本

不動產代銷經紀商業同業公會全聯會-房地買賣預定單範本

房地買賣預定單(A式)

日期：民國　年　月　日　　編號:

買受人姓名		身分證字號/統編：		連絡電話	
通訊地址				E-Mail	
賣方（建設公司）		代銷公司		建案名稱	
定金總額	新台幣　仟　佰　拾　萬　仟　元整	已付定金　仟　佰　拾　萬　仟元整。□現金　□支票 □刷卡　收款人:			
		民國　年　月　日前應補足定金　仟　佰　拾　萬仟元整。　收款人:			

訂購內容及說明：

戶別	棟　樓　號	面積：　坪		房地售價	新台幣　億　仟　佰　拾　萬　仟　元整
	土　地	面積：　坪			
車位	□ 平面　樓層第　層，編號第　號，共計　位 □ 機械　樓層第　層，編號第　號，共計　位			車位售價	新台幣　仟　佰　拾　萬　仟　元整
總價	新台幣　億　仟　佰　拾　萬　仟　元整	簽約日期	民國　年　月　日	應繳簽約金	新台幣　仟　佰　拾　萬　仟元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名（蓋章）；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。

五、個人資料蒐集與利用：買受人□同意□不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

備註							
買受人簽章		銷售人員簽章		□委售:不動產經紀人 □自售:建設公司主管 簽章		□委售:代銷公司 □自售:建設公司 專章	

臺南市政府地政局局網
-下載專區

② 110年備查制度 契約常見錯誤樣態

契約審閱期少於5日

第一條　契約審閱

契約攜回日

本契約於民國 112 年 5 月 25 日經甲方攜回審閱 5 日。
（契約審閱期間至少五日）

簽約日

中華民國 112 年 5 月 28 日

② 110年備查制度 契約常見錯誤樣態

標的資訊
未確實載明

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（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 ☐地面 ☐地下第___層 ☐平面式

☑機械式 ☐上層 ☑下層 ☐其他_____，

依建造執照圖說編號第 11 號之停車空間計 貳 位，

該停車位☐有☑無獨立權狀，其車位規格尺寸為長

_____公尺，寬_____公尺，高_____公尺。另含車道

及其他必要空間，面積共計為 459 平方公尺

（_____坪）。

停車空間資訊

② 110年備查制度 契約常見錯誤樣態

標的資訊
未確實載明

第五條　房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積：

本房屋面積共計 113.43 平方公尺（ 34.31 坪），包含：

（一）專有部分：面積計 80.83 平方公尺（ 24.45 坪）。

1、主建物面積計 75.22 平方公尺（ 22.75 坪）。

2、附屬建物面積：

陽臺 5.61 平方公尺（ 1.70 坪）。

（二）共有部分面積計 32.60 平方公尺（ 9.86 坪）。

房屋資訊

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 _____ %。

二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第八條規定互為找補。

② 110年備查制度 契約常見錯誤樣態

標的資訊
未確實載明

第六條　共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含☑不具獨立權狀之停車空間、☐門廳、☑走道、☑樓梯間、☑電梯間、☑電梯機房、☐電氣室、☐機械室、☑管理室、☑受電室、☑箱涵室、☑配電室、☐水箱、☑蓄水池、☐儲藏室、☐防空避難室（未兼作停車使用）、☑屋頂突出物、☐健身房、☐交誼室、☑管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

二、本「[redacted]」共有部分總面積計＿＿＿＿＿平方公尺（＿＿＿＿＿坪）。本房屋共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算。

共有部分資訊

三、本「[redacted]」專有部分總面積計＿＿＿＿＿平方公尺（＿＿＿＿＿坪）乘以該權利範圍而為計算。

② 110年備查制度 契約常見錯誤樣態

價格資訊
未確實載明

第九條　契約總價

本契約總價款合計：新臺幣 壹 仟 ～ 佰 ～ 拾 ～ 萬元整。
車位總價款：新台幣 柒 拾 萬元整
土地總價款：新臺幣 ～ 仟 肆 佰 陸 拾 捌 萬元整。

房屋總價款：新臺幣 ～ 仟 伍 佰 伍 拾 貳 萬元整。

(一)專有部分：新臺幣＿＿仟＿＿佰＿＿拾＿＿萬元整。

1. 主建物部分：新臺幣＿＿仟＿＿佰＿＿拾＿＿萬元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣＿＿佰＿＿拾＿＿萬元整。

(除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣＿＿仟＿＿佰＿＿拾＿＿萬元整。

(三)車位價款：新臺幣＿＿仟＿＿佰＿＿拾＿＿萬元整。

價格未拆分

② 110年備查制度 契約常見錯誤樣態

地下(上)層
資訊未確實載明

第十二條　地面層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地面層

本契約地面層，總面積計_____平方公尺（_____坪），扣除第六條所列地面層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積_____平方公尺（_____坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。~~本建案無地下層。~~

若停車空間於地面層或地上層亦須載明

② 110年備查制度 契約常見錯誤樣態

未載明品牌或以同級品方式羅列

五、磁磚：

（一）二樓餐廳廚房地坪鋪設高級天然石材（或同級品）。

（二）主臥室鋪設 60 cm * 120 cm 進口石紋感拋光石英地磚。

（三）全棟次臥室均鋪設 60 cm * 60 cm 進口霧面特殊釉料石英地磚。

（四）主臥浴室鋪設 60 cm*120 cm 進口拋光磁磚搭配 45*90 高級止滑地磚

（五）次臥浴室鋪設 15 cm * 60 cm 或 30 * 60 磁磚搭配 30 cm * 30 cm 或 30 cm * 60 cm 高級止滑地磚。

（六）陽台鋪設 15cm * 45cm 或 40 cm * 40 cm 高級止滑地磚並設置排水口。

六、樓梯：

樓梯階面鋪設精緻典雅的天然石材或(或同級品石材)，並搭配鐵件扶手（或同級品），樓梯質感豪華尊貴。

七、廚具：

採用 LEIGHT 德國原裝進口廚具，搭配韓國人造石整體檯面。其中設備包含德國原裝整體吊廚、林內檯面式內焰雙口爐、林內倒 T 型抽煙機、德國 BOSCH 全嵌式洗碗機、德國 BOSCH 嵌入式電烤箱、日本 TAIYO 緩衝收納式下拉抽、日本 TOYOURA 壓花紋水槽，日本 SANEI 伸縮龍頭等高級配件(或同級品)。

② 110年備查制度 契約常見錯誤樣態

交屋保留款不足5%

第九期	預定金融貸款	新台幣肆佰零拾壹萬零仟元整	年 月 日	
第十期	交 屋	新台幣零佰零拾伍萬零仟元整	年 月 日	
總 價		新 台 幣 伍 佰 零 拾 貳 萬 零 仟 元 整		

另為磋商

買方因銀行貸款金額需要貸款8成，故自願交屋款金額為5萬元[redacted]

預售屋買賣契約書--房地--麻豆47戶 A3-3F.doc 14

不足5%

6	貸款 75%	252	333	年	月	日
7	交屋保留款 5%	16	21	年	月	日
土地房屋車位 總 價		新台幣零仟柒佰捌拾零萬零仟元整。				

② 110年備查制度 契約常見錯誤樣態

保固年限不足

三、房地預定買賣契約書第十七條「保固期限及範圍」，雙方經磋商後同意新增

第五項如下：各戶專有部分防水工程自使用執照取得日起保固十年。

四、房地預定買賣契約書第十七條「特別約定」，雙方經磋商後同意新增第十八

內政部111年5月18日台內地字第1110262909號函釋

結構部分漏水，賣方負責保固15年，固定建材及設備部分漏水，賣方保固1 年。至賣方倘於上開應記載事項之「保固期限及範圍」外，增列「漏水保固」項目者，其保固期**不得少於上開應記載事項規定**「結構」或「固定建材及設備」項目之期限。

② 110年備查制度 契約常見錯誤樣態

預繳管理費

二、房地預定買賣契約書第二十三條「稅費負擔及預收款之約定」，雙方經磋商後第七款同意修改為上述前六款應由甲方繳交之各項稅費，甲方應於農業拆除時，預繳新台幣貳拾萬元整(三房預繳新台幣貳拾伍萬元整)，並於交屋時結清，多退少補。(本預收款項不包含於房地買賣總價款中)。另同意新增第九款如下:為維護本建案良好品質及全體區分所有權人之權益，以利管委會順利運作，甲方應預繳六個月房屋管理費、六個月車位清潔維護費；無論遷入否均應付款。

② 110年備查制度 契約常見錯誤樣態

增列違約規定外之賠償

(二)買賣雙方行使本條約定時，若本約土地、房屋已辦妥產權移轉登記予買方，買方應配合賣方之作業要求，於解約同時辦妥本約土地、房屋產權登記予賣方或其指定人，賣方始得依本約約定返還款項予買方，其所增加之所有相關稅捐及費用，應由違約之一方負擔，否則賣方得拒絕履行本條規定之義務。

② 110年備查制度 契約常見錯誤樣態

磋商條款

【法律規定】
消費者保護法第15條「定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效。」。
【文義解釋】
「個別磋商條款」效力優先於「定型化契約條款」。

行政院消費者保護處多次函釋：
中央主管機關依據消保法公告之定型化契約應記載及不得記載事項，係屬法規命令性質，具有對外之法律效力，係對消費者權益最低限度之保障，即不容許契約當事人以個別磋商方式訂定更不利消費者之契約條款。

3

112年
禁止炒作

③ 112年禁止炒作

拳打炒房 腳踢投機！

1 限制換約轉售

預售屋或新建成屋買受人除配偶、直系血親或二親等內旁系血親或特殊情形外，不得讓與或轉售

2 管制私法人購屋

私法人購買住宅用房屋採許可制，取得5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記

3 重罰炒作行為

炒作哄抬行為可按交易戶(棟、筆)數處罰最高5000萬元罰鍰，並限期改善，得連續處罰

4 建立檢舉獎金制度

民眾檢舉不動產銷售買賣或申報實價登錄違規，查證屬實可獲獎金

5 解約申報登錄

預售屋買賣契約若有解約，建商須於30日內申報登錄

③ 112年禁止炒作 契約禁止讓與或轉售

建物型態認定

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. 違規罰責:
   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

③ 112年禁止炒作 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. 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
4. 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

③ 112年禁止炒作 契約禁止讓與或轉售

需經地政局核准

全國每二年以一戶(棟)為限

公告得申請讓與或轉售情形

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

③ 112年禁止炒作 私法人購屋限制

平均地權條例§79-1
私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限。

需經許可 → 報送內政部審核 → 送各地政事務所登記

免經許可 → 送各地政事務所登記

供住宅使用之房屋

建物登記謄本、使用執照或建造執照記載建物主要用途為「住」或「住宅」字樣之成屋、新建成屋及預售屋。

➔主要用途為「住商用」、「住工用」、其他住宅混合用途使用、無主要用途或用途為空白者，不適用。

私法人

包含本國私法人及外國私法人。

③ 112年禁止炒作 私法人購屋限制

需經許可

用途限制

①**宿舍使用**，但不得超過員工人數
②**具規模**之**出租經營**使用，持有同一使用執照內**5戶以上**
③**衛生福利機構**場所使用，例如長照機構等
④**合作社**買受住宅，供社員**共同使用**
⑤**合建**、實施或參與**都更**、**危老**
⑥**其他**經內政部公告之用途

登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記

但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限

③ 112年禁止炒作 私法人購屋限制

免經許可

公(國)營事業或受政府捐助之財團法人	金控/資管公司買受不良債權擔保品	經紀業買受瑕疵物件
都市更新	危老重建	合建
文化資產	優先購買權	法院拍賣

③ 112年禁止炒作 禁止不動產炒作

平均地權條例第47-5條

任何人不得有
不動產炒作之行爲

違者按戶(棟)處
100萬至5000萬元罰鍰

③ 112年禁止炒作 禁止不動產炒作

散布不實資訊	通謀虛偽銷售手法	違規銷售行為	連續買入	壟斷轉售牟利
影響不動產交易價格	營造不動產交易活絡表象	明顯影響市場交易秩序	明顯影響市場交易秩序	明顯壟斷轉售牟利
散布不實成交價格 散布不實市場成交行情 散布不實銷售量	利用人頭/雇工排隊 利用假客戶付訂金 簽訂虛假購屋預約單、買賣契約	違規潛銷 未經授權擅自銷售仲介 提供協助違法換約預售屋/新建成屋轉約或建立平台/通路	自行、以他人名義或集結多數人連續買入不動產，且明顯影響市場秩序	自行、以他人名義或集結多數人連續買入或加價轉售不動產，且明顯壟斷轉售牟利

③ 112年禁止炒作 檢舉獎金制度

得核發獎金樣態

違反交易秩序

- 紅單轉售
- 同意或協助轉售紅單
- 轉讓契約或刊登廣告
- 同意或協助轉讓契約
- 不動產炒作行為

實價登錄不實

- 買賣案件
- 預售屋案件
- 委託仲介租賃案件
- 代銷預售屋案件
- 包租業轉租案件

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

檢舉人自通知送達之次日起，逾三個月未領取獎金者，視為放棄

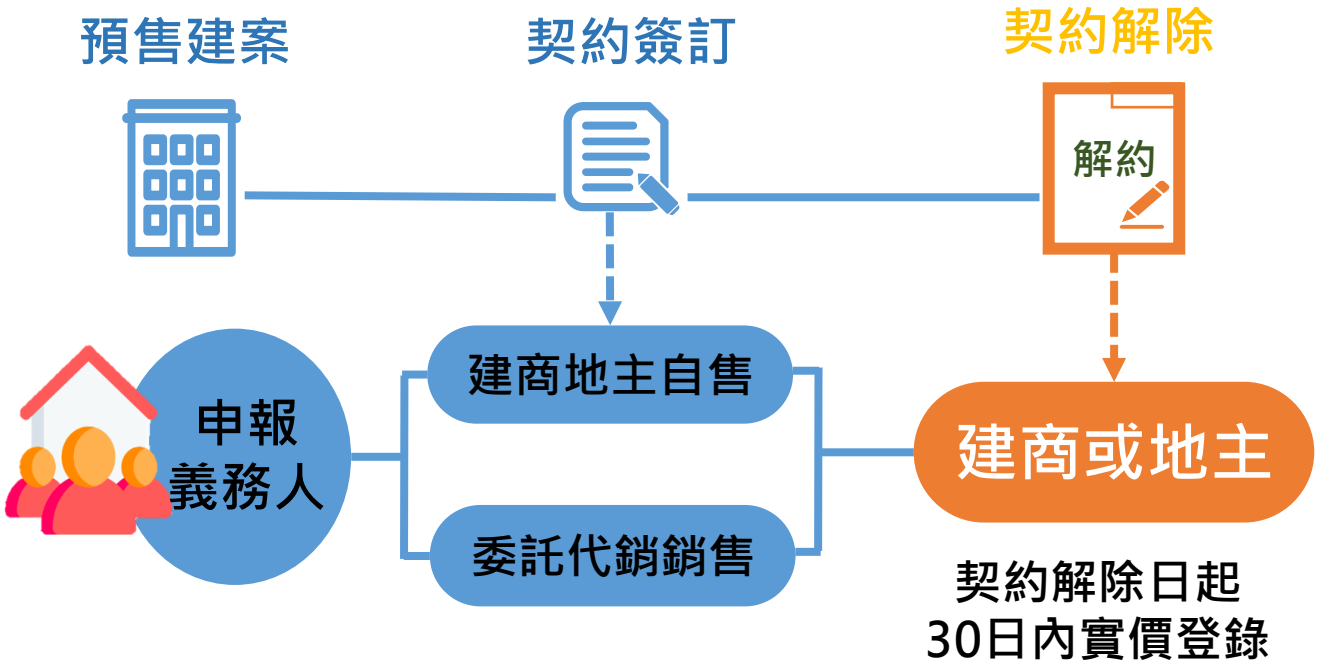
③ 112年禁止炒作 檢舉獎金制度

不發給獎金情形

1. 檢舉人資格不符或無具體事證
2. 依據公開資訊提出檢舉
3. 行使公權力而得知違規行為事證之公務員
4. 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。

③ 112年禁止炒作 預售屋解約申報登錄



契約簽訂日起30日內實價登錄

新

契約增補/讓與無須申報

違規事項	法定裁罰金額
未依限申報 解約資訊不實	• 按戶(棟)處3萬~15萬，按次處罰 • 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	• 限改不改，6千~3萬元，按次處罰

地盡其利、地利共享
永續共好、宜居臺南

感謝聆聽

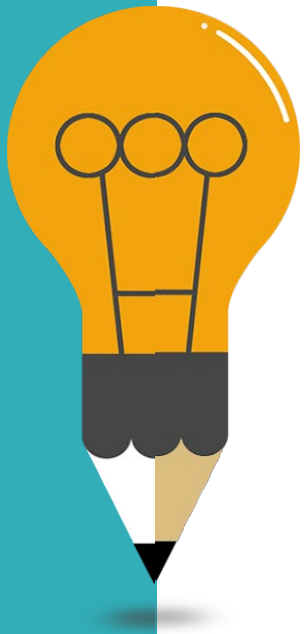
臺南市政府地政局
Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

不動產從業人員
113年第1次教育訓練

實價登錄常見錯誤態樣與申報實務

講師：資訊地價科 胡雅智

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



01 實價登錄概述與新制重點

02 買賣常見錯誤態樣與申報實務

03 預售常見錯誤態樣與申報實務

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

1

實價登錄概述與新制重點

01.實價登錄概述

實價登錄制度演化回顧

1010801
制度建立

1090701
申報義務回歸

1100701
全面納管.完整揭露

1120701
解約申報

01.實價登錄概述

申報方式與申報書序號?!

申報方式	買賣案件（A）	預售案件（B）	租賃案件（C）
	-	憑證登錄線上申報，申報完成取得B1(預售)或 C1(租賃)開頭申報書序號	
	線上登錄紙本送件，取得A2(買賣)或B2(預售)或C2(租賃)申報書序號，紙本送達地政事務所，才算完成申報		
	紙本登錄紙本送件，紙本送交地政事務所，由承辦登錄申報，取得A3(買賣)或B3(預售)或C3(租賃)申報書序號。		

01.實價登錄概述

買賣實價登錄之類別及內容

- **交易標的**

  登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數

- **價格資訊**

  交易總價、車位個數、車位總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目（裝潢、傢俱設備、增值稅、仲介、地政士服務費等）

- **標的資訊**

  交易日期、土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局、有無管理組織、有無電梯、車位類別、車位面積、車位所在樓層

01.實價登錄概述

預售實價登錄之類別及內容

- **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

- **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、車位交易總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目（裝潢、傢俱設備及其他非屬預售屋價格之費用）

- **標的資訊**

  交易日期、**土地交易面積、建物交易面積**、使用分區或編定、總樓層數、交易層次、主要建材、主要用途、建物格局、車位類別、**車位面積**、車位所在樓層

01.實價登錄概述

租賃實價登錄之類別及內容

- **交易標的**
  建物門牌、不動產標示、承租人、租賃筆棟數

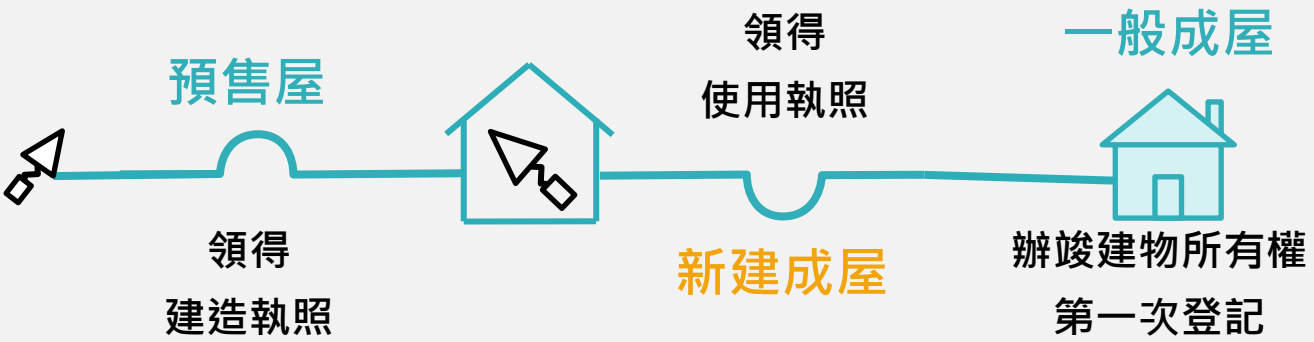
- **價格資訊**
  不動產租金總額、車位個數、車位租金總額及其他經中央主管機關公告之資訊項目

- **標的資訊**
  租賃訂約日期、租賃期間、**土地面積、建物面積**、使用分區或編定、租賃用途、出租型態、總樓層數、租賃層次、建物現況格局、建物型態、附屬設備、有無管理組織、有無管理員、有無電梯、租賃住宅服務、車位類別、**車位面積、**車位所在樓層

新制重點1-預售屋解約要申報

新制變動簡單說

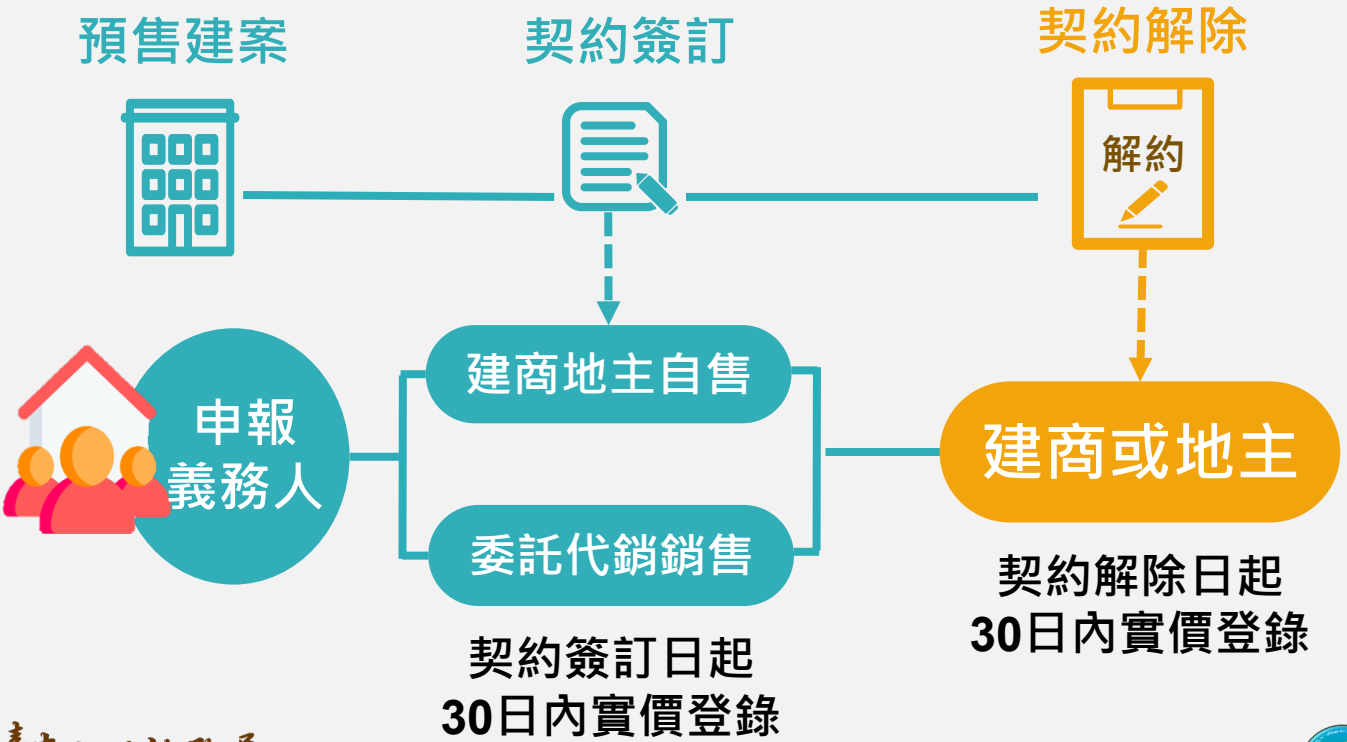
契約簽訂日起30日內實價登錄 | 舊 | 契約增補/讓與/解約無須申報



契約簽訂日起30日內實價登錄 | 新 | 契約解約須申報

新制重點1-預售屋解約要申報

誰是申報義務人



新制重點1-預售屋解約要申報

那些解約情況應申報實價登錄

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

新制重點1-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。

回首頁
預售屋解約案件申報登錄作業
1.基本資料
2.申報人
3.申報代理人(受申報人委託)
4.原買受人
5.原交易標的
6.解約資訊
不動產預售屋成交案件查詢
原申報書序號：
請輸入內容
原買受人統一編號：
請輸入內容
原申報書序號：如原預售屋買賣案件成交資訊經撤銷或更正後重新申報登錄者， 應填載重新申報之申報書序號。若因輸入資訊有誤或需取得原預售屋買賣案件申報登錄資訊者，請洽原委託代銷之不動產經紀業，或檢具委託代銷契約或建造執照等足資證明為銷售預售屋者之文件， 向原受理（或管轄）機關查詢。
匯入
回首頁
1.案件基本資料
2.申報人
※名稱：
請輸入申報人名稱
※統一編號：
請輸入統一編號
※聯絡電話：
請輸入聯絡電話
※通訊地址：
請選擇
請選擇
請輸入地址(縣市及行政區不需再次輸入)
輔助輸入
3.申報代理人(受申報人委託)
產製申報書
匯出檔案
重新填寫

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）

不動產成交案件實際資訊申報書(解除預售屋買賣契約)

申報書序號： H1DC[illegible]01

1.申報人	名稱	OO建設公司	統一編號	83[illegible]	簽章處 已驗證
	通訊(營業)地址	高雄市左營區[illegible]	聯絡電話	07-[illegible]	
2.申報代理人	委任關係	■① 本解除預售屋買賣契約案件委託鄭[illegible]代理申報登錄資訊，及自申報收件日起 1 個月內之更正申報作業 □② 本解除預售屋買賣契約案件之申報登錄委託_____代理(另附委託書)	統一編號	R2	簽章處
	通訊地址	臺南市中西區[illegible]	聯絡電話	06-2[illegible]	

3.原申報書序號	B1DC[illegible]02	4.原買受人統一編號	S2[illegible]	5.原買受人姓名/名稱	劉[illegible]
6.原建案名稱	[illegible]	7.建物坐落行政區域	臺南市東區	8.原交易標的編號	E 棟 2 號
9.原交易日期	112年10月13日		10.解約日期	112年10月23日	
11.解約情形	■ 全部解約 □ 部分解約 □解除買賣建物 戶(棟)，原契約之標的編號： □解除買賣專有停車位 個； □ 解除買賣基地權利 筆。				
12.備註					

新制重點1-預售屋解約要申報

違反規定裁處罰鍰

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

新制重點1-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，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，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。

新制重點1-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。

新制重點1-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2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。

新制重點1-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」。

新制重點2-包租業轉租案件申報

住宅租賃契約-全面適用消保法

房東

包租

轉租

房客

資訊提供

實價登錄

一般轉租：承租房東住宅後轉租予房客

社會住宅包租、轉租：承租社會住宅後轉租予房客

新制重點2-包租業者轉租案件也申報

新制變動簡單說

每季結束 15日內陳報	舊	每季結束15日內陳報 無須申報實價登錄
包租契約 簽訂日起30日內	新	轉租契約簽訂日起30日內 實價登錄並資訊提供

房東

包租

轉租

房客

資訊提供

資訊提供 + 實價登錄

新制重點2-轉租案件違規罰則

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

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

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

不發給檢舉獎金情形

- 檢舉違規情形不符
- 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。

②

常見錯誤態樣與申報實務

買賣案件常見錯誤態樣

交易日期填載錯誤

- X 誤填為契約審閱期之攜回日
- X 誤填公契登記原因發生日期
- X 誤填買賣移轉登記送件日期

交易日期指簽訂買賣書面契約之日期。如未簽訂買賣書面契約，依雙方合意成立契約之日填載。

買賣案件常見錯誤態樣

交易總價填載錯誤

X 數字登打誤植，多填、少填一個零或中間多打一位數

申報巨額價金，應確實檢視填載數字，並檢視下方國字。

(2)本買賣案件之申報登錄委託代理(另附委託書)

5.建物資料

建物格局： 0 房 0 廳 0 衛 無隔間

有無管理組織： 有 無

有無電梯：

6.價格資訊

交易總價為價格資訊，如申報不實將逕予裁罰，請依契約內容核實申報。另申報不實將涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪。

※不動產交易總價：(含車位價格) 1256000 元

125萬6,000元

7.車位資訊

車位資訊之「車位個數」、「車位總價」及車位清冊之「車位價格」為價格資訊，如申報不實將逕予裁罰，請依契約內容核實申報。另申報不實將涉及刑法第214條使公務員登載不實文書

※有無車位： 無車位 有車位， 車位 0 個

單獨計價， 車位交易總價 請輸入車位交易總價 元

未單獨計價，且已含入交易總價

8.車位清冊(無車位交易者本欄免填；車位價格、車位面積無法拆分計算者，該欄位免填)

選取	序號	※車位類別	車位價格(元)	車位面積(m^2)

新增 刪除 複製

9.備註欄(無下列情事者免填)請避免填載個人資料

產製申報書 匯出檔案 重新填寫

買賣案件常見錯誤態樣

交易車位漏報資訊

- X 契約有交易車位，漏未申報
- X 交易標的填載車位數量為1，車位清冊未填載
- X 未勾選車位計價方式

車位數量、車位交易總價、車位標的清冊應一併檢視。

填載車位清冊中車位類別、價格、面積及所在樓層等欄位

買賣案件常見錯誤態樣

車位資訊勾選錯誤

X 【車位單獨計價】
未填寫車位清冊價格欄位

車位單獨計價→車位清冊應填寫車位價格

車位未單獨計價→車位清冊價格欄位免填

買賣案件常見錯誤態樣

車位面積及資訊填寫錯誤

X 登記(簿)謄本有標示停車空間、車位編號等資訊，卻未申報車位

依登記(簿)謄本所載車位面積申報。

依契約所載交易車位資訊申報。

買賣案件常見錯誤態樣

- X 建物設有電梯，申報無電梯
- X 設有管理組織，申報無管理組織
- X 交易標的種類土地，申報格局、管理組織、有無電梯等建物資訊
- X 預售屋交易後之所有權移轉登記，未填寫預售屋申報書序號
- X 稅賦需求拆算土地建物價格免申報
- X 備註欄應避免填寫人名、統編、案號等個資

買賣案件常見錯誤態樣

X 協議價購案件→未備註

X 政府機關標讓售案件→未備註

應加註重要交易資訊：

✓ 交易含露臺，應申報露台面積

✓ 車位內含專有部分(或位於法定空地)

✓ 預售交易後有契變、讓渡、權利移轉詳細情形

✓ 交易含地上物

（農作物、未登記建物及其價金）

買賣專題1-預售後買賣登記前之變更

預售屋轉讓、讓渡、轉售怎麼申報

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（轉讓、讓渡、轉售），是否需再辦理預售屋買賣案件申報登錄？

✓ 預售屋買賣案件已完成申報登錄後，買受人將契約讓渡予第三人，原已申報登錄成交案件資訊不用撤銷，該讓渡契約也不用再辦理預售屋成交案件資訊申報登錄。

買賣專題1-預售後買賣登記前之變更

預售屋轉讓、讓渡、轉售怎麼申報

✓ 該類案件在交屋辦理(成屋)買賣移轉登記併同申報時，應依「預售屋買賣契約成交價格」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。

買賣專題1-預售後買賣登記前之變更

預售屋客變、找補怎麼申報

Q：預售屋買賣案件完成申報登錄後，購買標的後續如有價格、面積找補或格局上等異動，要如處理？

✓ 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，請留存該變更佐證資料，以利後續查核；並俟交屋辦理買賣移轉登記時，依實際交易價格、面積及格局申報登錄。

買賣專題2-停車位申報方式

依登記(簿)謄本判斷

項目		車位個數	車位清冊	備註欄
登記(簿)謄本	主建物	無須申報	無須申報	得備註車位個數、面積及位置等資訊
	共有部分	應申報	應申報	得備註車位編號
	獨立權狀			
	無法辦理建物登記(法定空地)	無須申報	無須申報	得備註車位個數、面積及位置等資訊

車位面積無須申報者，切勿登打「0」。（空白即可）

買賣專題2-停車位申報

停車空間性質與種類

Q：買賣契約交易內容包含「室外停車位」，車位資訊該如何申報?

- ✓ 應先行判斷室外停車位是否有辦理建物登記，如屬部分位於室內空間，部分位於室外空間，有登記建物面積者，依登記簿所載共有部分車位持分面積申報車位清冊。
- ✓ 如全部位於室外空間，則無須申報車位個數及車位清冊，並請於備註欄加註車位個數、面積及位置等資訊。

買賣專題3-未登記建物交易

未登記建物申報方式 1

Q：買賣案件包含未登記建物，如何辦理實價登錄?

- ✓ 如僅買賣移轉地上未登記建物，因無須辦理所有權移轉登記，故非屬辦理實價登錄作業之範疇。
- ✓ 買賣土地及其地上未登記建物（建物未辦理所有權第一次登記，無建號可申報登錄）辦理申報登錄時請選擇「土地」為申報樣態，並請於備註欄註記交易含未登記建物，並應就契約總價予以申報。

買賣專題3-未登記建物交易

未登記建物申報方式 2

Q：買賣案件包含未登記建物，如何辦理實價登錄?

✓ 如買賣土地及建物（部分為未登記建物），於申報登錄時就已登記建物或土地應有部分填報相關資訊，其中未登記建物資訊應於申報書「備註欄」註記（含增建或頂樓加蓋及其面積等資訊）。

違反買賣實價登錄事件

違規事項	裁罰金額
交易總價誤植	按戶(棟)處 3萬~15萬，按次處罰 限期改正，經處罰2次不改，按戶(棟)處30萬~100萬，按次處罰
漏未申報車位個數	
車位價格不實	
漏未申報其他經中央主管機關公告之資訊項目	
價格資訊以外不實	限改未改，6千~3萬元，按次處罰

預售案件常見錯誤態樣

逾期申報

- X 逾期未申報
- X 系統操作不完全
- X B2紙本未於30日內送達地所

簽訂契約之日起30日內申報登錄完成後，應產製申報書並確認申報書序號，申報書序號開頭為B2者，應再送紙本至地所

預售案件常見錯誤態樣

建物清冊申報錯誤

X 建物清冊之共有部分面積欄位，未加計車位面積

X 誤以坪為單位申報面積欄位

共有部分面積應加計車位面積

(除例外情形：法定空地停車位)

預售案件常見錯誤態樣

土地清冊申報錯誤

X 土地清冊之土地面積欄位，與土地登記（簿）謄本標示面積不符

X 誤以坪為單位申報面積欄位

土地清冊應逐筆填載地號(非申報代表地號)，依登記(簿)謄本載面積申報，避免錯誤

預售案件常見錯誤態樣

預售屋備查序號欄位錯誤

- X 預售屋備查序號空白
- X 預售屋備查序號誤植為實價登錄序號
- X 預售屋備查序號內容誤植

預售屋備查序號空白需再確認是否為漏填，英文字母開頭應為G、申報內容不應包含「 - 」，申報字數為15碼

預售案件常見錯誤態樣

X 商業使用建物型態應申報「店鋪」

X 建物設有電梯，申報無電梯

X 設有管理組織，申報無管理組織

X 應避免填寫人名、統編、案號等個資

應加註重要交易資訊：

✓ 交易含露臺，應申報露台面積

✓ 車位內含專有部分(或位於法定空地)

預售案件申報實務

交易標的編號申報方式

- 交易標的編號包含樓層：

  F棟4F-6、__棟F-4F-6號

交易標的編號無須填列移轉樓層

F 棟 6 號、__棟 F6 號。

預售專題1-預售屋交易後之變更

預售屋客變、找補怎麼申報

Q：預售屋買賣案件完成申報登錄後，購買標的後續如有價格、面積找補或格局上等異動，要如處理？

✓ 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，請留存該變更佐證資料，以利後續查核；並俟交屋辦理買賣移轉登記時，依實際交易價格、面積及格局申報登錄。

預售專題2-土地清冊申報方式

土地面積/權利範圍怎麼申報

Q：預售屋買賣案件交易多筆土地，未來預計要辦理土地合併（或交易土地未來預計辦理土地分割），其土地面積與權利範圍？

- ✓ 土地面積：依照預售屋買賣契約書簽約當時，土地登記(簿)謄本所載土地標示資訊，簽訂契約並申報實價登錄。（權利範圍則依契約書所載申報。）
- ✓ 土地之移轉面積由系統自動計算，使用憑證登錄線上申報(B1)或線上登錄紙本送件(B2)之申報人得免填該項欄位。

預售專題3-停車位申報方式

車位清冊面積欄位申報方式

項目		車位個數	車位清冊	車位清冊面積	備註欄
未來登記方式	主建物	應申報	應申報	無須申報	得備註車位面積及位置等資訊
	共有部分	應申報	應申報	應申報	得備註車位編號
	獨立權狀	應申報	應申報	應申報	
	無法辦理建物登記(法定空地)	應申報	應申報	無須申報	得備註車位面積及位置等資訊

車位面積無須申報者，切勿登打「0」。（空白即可）

違反預售實價登錄事件

違規事項	裁罰金額
逾期申報	按戶(棟)處 3萬~15萬，按次處罰 限期改正經處罰2次不改，按戶(棟)處30萬~100萬，按次處罰
土地、建物或車位交易價格或總價誤植	
土地、建物或車位面積誤植	
漏未申報車位清冊	
漏未申報其他經中央主管機關公告之資訊項目	
價格資訊以外不實	限改未改，6千~3萬元，按次處罰

Bureau of Land Administration, Tainan City Government

TAINAN

臺南市政府

地政局

感謝聆聽