

臺南市實價登錄新制QA

109年7月16日製

項次	問題(Q)	回答(A)
1	為何會建議優先用A2方式申報?A3手寫不是比較快嗎?	A2申報的優點在於系統有檢核機制，可以針對邏輯不符或是漏填欄位提醒，尤其是價格部分有顯示單位的功能，減少錯誤發生的機會。
2	交易日期一定要填私契的時間嗎?	如果有簽訂私契，交易日期請依照私契日期填載；如未簽訂私契，請依據雙方合意的日期填載。
3	公有土地標讓售或政府代為標售案件，交易日期如何填載？	1.土地標售案件：倘產權移轉證明書載有決標日者(如地籍清理代為標售)，交易日期請填載「決標日」，倘產權移轉證明書未載有決標日者(如臺南市政府財政稅務局標售市有土地、國有財產署標售國有土地、臺南市政府地政局標售區段徵收、市地重劃配餘地等)，則交易日期請填載「產權移轉證明書核發日期」。 2.土地讓售案件：因無決標日，且雙方合意日期不易審認，交易日期請填載「產權移轉證明書核發日期」。
4	區分所有建物土地交易日期均不同，若土地要做一件(大批建案)，交易日期如何填載，或僅能土地拆分連件辦理?	本項係指區分所有建物連件辦理登記時，為加速案件進度，送件時採土地併成1件登記案件，後續建物部分採個別連件辦理買賣登記，因第一件土地案件交易價格應填報0，本即不予揭露，故土地申報一件即可，雖各筆土地之交易日期可能不同，但因1張申報書無法填寫多筆不同交易日期，考量實際交易日期已可於個別建物申報案件中反映與揭露，為簡政便民，該土地登記案件申報之交易日期可統一填載公契日期，惟倘申報人填載該土地登記案件中其中一筆土地之私契日期，仍可受理。
5	申報人如為未成年人應如何申報？	1.未滿7歲之未成年人由法定代理人簽名或蓋章。 2.滿7歲之未成年人由未成年人及其法定代理人簽名或蓋章。
6	協議價購案件，權利人為政府機關時，權利人欄位如何填寫？	權利人姓名/名稱欄位，以中華民國/縣、市/鄉、鎮填載，另以括弧填載管理機關名稱，統一編號欄位填載權利人編號，非管理機關統一編號，通訊地址、電話及電子信箱，填寫管理機關地址，承辦人連絡電話及電子信箱。
7	地籍清理案件，所有權人(賣方)無身分證統一編號，A2申報時統一編號欄位又預設為必填，如何填載？	該案件因義務人之統一編號未明，請以登記簿中所有權人之「流水編號」填載，因線上申報系統統一編號欄位無法輸入特殊字元符號，請第1碼「*」不要登打。

8	地籍清理代為標售土地之產權移轉，辦理實價登錄申報時，義務人是否需會同簽章？	依規定得由買方單獨申請買賣移轉登記者(如土地登記規則第27條第11款)，賣方得免簽章，仍需填寫義務人資料。
9	權利人、義務人印章是否需印鑑？	實價登錄申報書與登記案件不同，實價登錄申報書蓋章無需使用印鑑章。
10	委任關係①、②之差別？	<p>申報書委任關係勾選1： 係指該份實價登錄申報書，已兼具委任代理人代為申報人委託書功能，代理人取得申報登錄及自登記收件之日起3個月(或指定之一定期間)內更正申報之權限。該申報書需買方、賣方、代理人等相關資料皆須完整填載，並完成簽章)。</p> <p>申報書委任關係勾選2： 係指該份實價登錄申報書，已委任代理人代為申報，惟委託代理是否為真？委任權限為何？以另附委託書記載之授權內容為準，故該委託書之買方、賣方、代理人三方相關資料須完整填載並完成簽章，而該實價登錄申報書買方、賣方、代理人三方資料亦須完整填載，並由代理人簽章，買、賣雙方得免於申報書簽章。</p>
11	請問有委託書有標準格式嗎？	委託書主要係方便買、賣雙方簽訂契約後，於後續過戶作業時，買、賣雙方於申報書簽章不便時之替代方案，內容得參考內政部作業手冊參考格式訂定但不要比內政部參考格式更精簡，另對於一對多或多對一之大宗案件，本市亦訂有可參考之委託書可用，詳見台南市政府地政局網站/下載專區。
12	僅土地交易，A3是否勾選無隔間、無管理組織、無電梯、無車位？	僅土地交易案件，不需填載建物資訊，有無隔間、管理組織、電梯不須填載。
13	交易含多個車位只有總價，無法拆分個別車位單價，如何申報？	於9.車位資訊欄照實填寫車位個數及總價，於10.車位清冊欄就每一車位逐一填選序號、車位型態及所在樓層，其車位面積及車位價格(單價)若無法拆分，得予以空白免填(請勿填0)
14	買清、賣清案件如何申報(11.備註欄①是否要勾選)？	<p>1.應視買賣契約(私契)所訂交易總價是否「內含」非法定費用而定。</p> <p>2.如買賣契約總價1000萬，契約書內另外約定由買方支付增值稅50萬，因1000萬本身不含增值稅，則8.交易總價填載1000萬，11.備註欄①「無須」勾選，可另於11.備註欄③敘明買方另支付增值稅50萬(賣清)。</p> <p>3.如買賣契約總價1000萬，沒有特別約定，因增值稅法定本來就須由賣方負擔，故「無須」另於11.備註欄①勾選含增值稅。</p> <p>4.設計11.備註欄①的用意，在於避免藉由裝潢費、仲介費、增值稅等費用灌水，故意提高交易總價。</p>

15	二親等的買賣，私契交易總價內含贈與金額，請問實價登錄買賣總價欄及備註欄如何填載？	買賣總價請依契約書(私契)價格填載，並勾選備註欄②之「親友...之交易」，再於備註欄⑬其他敘明情況。
16	鄰地所有人(或鄰居)購買，其備註欄應如何填載？	交易標的未與權利人原有不動產毗鄰者，可勾選欄②關係人間交易中之「親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易」選項。 交易之標的與權利人原有不動產毗鄰者，勾選欄②關係人間交易中之「親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易」選項及欄⑤特殊交易情況、條件中之「畸零地或有合併使用效益」。
17	預售屋如未有買受人又轉售予第3人之情形(申報登錄作業手冊p28頁)，是否還需勾選備註第9項？	只要為預售屋，請勾選備註欄⑨。
18	房地買賣將土地與建物分件登記者，其實價登錄應如何申報？	1.土地案件申報登錄時，「交易總價」請填寫0，並於備註欄勾選欄⑨預售屋、或土地及建物分件登記案件。 2.建物案件申報登錄時，依買賣契約就土地、建物(及車位)之相關資訊及成交价格完整申報，並於備註欄勾選⑨預售屋、或土地及建物分件登記案件，另勾選欄⑫，將土地申報價格為0之案件中的全部土地之地號及權利範圍完整填寫。
19	房地分開檢送登記案件，建物及土地之義務人不同，土地申報0元，建物申報總價(含土地)，建物之申報書是否仍需有土地之義務人資料及核章？	土地及建物分件登記案件申報登錄時，因土地之權利人及義務人已於土地申報價格為0之申報書中完成簽章，自無需再於建物移轉登記案件之申報書簽章。
20	如果同一買賣案件有2戶透天，且價格不同時，怎麼報？如果是2戶大樓，又該如何報？	透天厝大樓填載方式皆同： A3要寫2張申報書，分別寫第1戶的總價及將第1戶的地、建號填寫至備註欄的⑪、⑫，另一張寫第2戶總價及將第2戶的地、建號填寫至備註欄的⑪、⑫。 A2線上申報者，畫面下方左邊的「新增交易標的」，標的1寫第1戶總價及將第1戶的地、建號填寫至備註欄的⑪、⑫，標的2寫第2戶總價及將第2戶的地、建號填寫至備註欄的⑪、⑫。

21	<p>僅建物交易，舊制申報書需填寫備註欄敘明原因(如:土地為仁愛之家)，新制申報書仍沿用舊制，需加註備註欄？</p>	<p>請於備註欄⑬其他敘明「土地為向仁愛之家租賃使用」。</p>
22	<p>公產管理機關讓售非公用不動產之案件申報注意事項</p>	<p>1.該類案件產亦屬買賣案件，且並非依法得由權利人單獨申請登記情形，故公產管理機關仍應與承購人填具申報書並經簽章後，於申請所有權移轉登記時共同申報登錄資訊。實務上公產管理機關得於買賣移轉登記申請書用印時，一併完成申報書之用印作業，亦得委託承購人代理共同申報。</p> <p>2.公產管理機關如以委託書或於產權移轉證明書等文件載明委託承購人或其複委託之第三人代理申報登錄者，該機關得免於申報書簽章。</p> <p>3.為避免因承購人未申報或申報不實致機關連帶受罰情況，實務上得由公產管理機關先於「地政線上申辦系統 - 不動產實價登錄」登打資料，備註欄應勾選⑦「與政府機關有關之交易：政府機關標讓售」，取得申報書序號後，列印「不動產成交案件實際資訊申報書(買賣)」紙本並用印1式2份，請承購人確認內容後於申報書簽章，1份交承購人並提醒其應於申請產權移轉登記時檢附該申報書，1份由機關留存；承購人如漏未申報，機關可於收到限期申報通知書後7日內，以留存之申報書向受理登記機關補申報。</p>
23	<p>同一申報書序號若有1張以上之紙本時，是否需加蓋騎縫章？</p>	<p>A2申報書會自動於每頁紀錄條碼，可不須蓋騎縫章，A3申報書有2張以上，則需每張加蓋騎縫章。</p>
24	<p>有分頁時，騎縫章是否一定要申報義務人都蓋章？</p>	<p>如有代理人，可只蓋代理人的章，如是雙方自行申報，則蓋其中一人的章即可。</p>
25	<p>1.送件時，得否自備申請書影本讓地所人員蓋「已申報章」？ 2.送件時，得否填載實價登錄申報書一式兩份，其中一份讓地所人員蓋「已申報章」還給送件人？</p>	<p>1.自109年7月1日起之實價登錄新制，申報方式已取消一式二聯之申報方式，故無法提供申報書影本蓋「已申報章」。</p> <p>2.倘申報人(代理人)想留存，應請申報人於A2申報後儲存電子檔，或者於A2、A3申報書填載並簽章完畢後於送件前自行影印留存；倘希望輔有申報書序號收執證明，請申報人以登記案件收件完畢之收據(內已載有已申報及申報書序號)佐證。</p> <p>補充說明：舊制買賣實價申報書A2、A3類為一式二份(2聯式)，由申報人以2份申報書送件，地所收件蓋章後1份留存地所完成申報，另1份交還申報人，於新制施行後，已取消2聯式申報書，故不適用。(舊制申報書右上角有載明第一聯、第二聯，新制申報書則無)</p>

26	申報書顏色一定要白色嗎？ 一定要A4嗎？	依法書表、格式由中央主管機關定之，內政部發布申報書格視為A4橫書，請申報人應依規定格式申報。
27	XML檔匯出後，打開會變亂碼。	XML檔為申報資料匯出，其性質為申報檔之備份，其內容經過壓縮加密編寫，需匯入至內政部地政申辦系統中始會出現原始資料，並可供編輯修改，如需紙本備份檔案，可將產製的PDF另存歸檔。
28	線上的實價登錄資料多久前可以登打？	線上申辦系統填載資料，於送件取得登錄序號後可留存3個月，3個月後仍未送件登記案件，該序號及其資料會自動清空，如要備份可編輯的檔案，請於登打後自行會出XML檔案留存，日後可隨時匯入系統編輯或修改，也可重新送件取號。
29	罕字列印不出來，可否手寫上申報書？	可以，將亂碼劃掉，於旁邊寫上正確的字，再蓋章(申報義務人或代理人章均可)