

臺南市買賣案件實價登錄申報問題 QA

109 年 11 月 6 日更新

壹、申報方式及查詢問題

項次	問題(Q)	回答(A)
1	申報書紙張顏色一定要白色嗎？一定要使用 A4 橫書的申報書嗎？	依不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 17 條規定，書表、格式由中央主管機關定之，內政部依法發布實價申報書為 A4 橫書，請申報人應依規定格式之申報書申報。
2	為何會建議優先採線上申報系統填寫及列印申報書(A2)申報?以 A3 紙本直接手寫不是比較快嗎?	以 A2 線上申報系統填表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等主動提醒，尤其是價格部分有顯示單位的功能，可有效避免因誤填導致申報不實。
3	請問委託書有標準格式嗎？	買、賣雙方簽訂契約後，於後續辦理過戶登記作業時，如買、賣雙方不便同時於買賣實價申報書簽章時，得先行另訂委託書，並以買賣實價申報書及委託書合併裝訂方式申報，委託書格式得以內政部作業手冊參考格式訂定，但不宜比內政部參考格式精簡，另如有一對多或多對一之大宗案件，本市訂有可參考之委託書可用，詳見 臺南市政府地政局網站/下載專區 。
4	同一份實價登錄申報書，因申報標的或權利人、義務人較多，而表單欄位不足時，應增加第 2 頁以上之附表時，是否需加蓋騎縫章？	<ol style="list-style-type: none">1. 採線上系統填載之 A2 實價登錄申報書者，因系統會自動於附表上產製條碼及序號，只需合併裝訂，可不蓋騎縫章。2. 採 A3 自行填寫紙本實價登錄申報書者，則需每頁加蓋騎縫章。
5	實價登錄申報書有多頁時，騎縫章是否要全部申報義務人蓋章？	如有委託代理人申報者，騎縫可只由代理人蓋章，如是由買賣雙方自行辦理申報者，騎縫可由買賣雙方之其中一人蓋章。
6	於地所臨櫃送件時，得否填載實價登錄申報書一式兩份，或自備實價登錄申報書影本，其中一份讓地所人員蓋「已申報章」後還給送件人?作為已申報完畢之憑證？	<ol style="list-style-type: none">1. 舊制買賣實價申報書為一式二份(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，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，故無提供蓋「已申報章」之實價登錄申報書副本。2. 倘申報人(代理人)想自行留存，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

壹、申報方式及查詢問題

項次	問題(Q)	回答(A)
		<p>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>3. 臺南市政府地政局網站-線上查詢/便民服務/地價類/買賣實價申報結果查詢，提供買賣實價申報結果，請直接上網查詢申報結果。(https://myland.tainan.gov.tw/lasi/#/main)</p>
7	<p>買賣登記時未併同實價申報，於辦理實價登錄補申報時，無登記案件收據可證明已申報完成，該如何確認是否已申報完成？</p>	<p>1. 臺南市政府地政局網站上的登記案件查詢結果，已同步顯示實價登錄申報狀態，可隨時查詢確認及證明。</p> <p>2. 臺南市政府地政局網站-線上查詢/便民服務/地價類/買賣實價申報結果查詢(https://myland.tainan.gov.tw/lasi/#/main)，可藉由輸入收件字號及申報人或代理人統編查詢該案實價登錄申報狀態、序號及申報價格。</p>
8	<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，一併完成實價登錄申報書之用印作業，亦得委託承購人或其代理人共同申報。</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，該機關得免於實價登錄申報書簽章。</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</p>

壹、申報方式及查詢問題

項次	問題(Q)	回答(A)
		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。

貳、申報系統操作問題

項次	問題(Q)	回答(A)
1	線上的實價登錄資料何時可以登打？	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，請於登打後自行匯出 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。
2	XML 檔匯出後，打開會變亂碼，如何處理？	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。
3	線上申報系統中，罕用字列印不出來，可否手寫上申報書？	將實價登錄申報書中，因罕用字列印所出現之亂碼或錯字劃掉，於旁邊寫上正確的字，再簽名或蓋章(以申報義務人或代理人任一人簽章即可)。

參、申報書表填寫問題

項次	問題(Q)	回答(A)
1	交易日期一定要填私契的時間嗎?可否填寫公契日期?	買賣交易有簽訂私契者，交易日期請依照私契日期填載；如未簽訂私契者，應以雙方合意的交易日期填載。
2	公有土地標讓售或政府代為標售不動產案件，交易日期如何填載？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地籍清理案件：以產權移轉證明書所載「決標日」填寫。 2. 其餘案件：以產權移轉證明書之「核發日期」填載(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配餘地、市地重劃抵費地及其他無記載決標或讓售日期者均屬之)。
3	大批區分所有建物連件辦理買賣登記時，若採土地1件、建物分件連件辦理登記時，土地交易日期如何填載?	區分所有建物，多戶採連件辦理買賣登記時，為加速登記案件辦理速度，買賣登記案件，可採全部土地交易併成1件，後續各筆建物再以連件辦理，土地登記案件交易價格應填報0，土地之實價申報書配合登記案件僅申報1件，雖各筆土地之實際交易日期可能不同，但因1張申報書僅可填寫1個交易日期，因每一戶的實際交易日期已可於個別建物登記案件之實價登錄申報書填載與揭露，故該土地登記案件之申報書交易日期，統一填載公契日期，惟倘申報人已填載該土地登記案件中任一筆土地之私契日期，仍予受理。
4	申報義務人為未成年人時，應如何申報及簽章？	<p>申報人欄位以登記名義人填寫，並按以下方式簽章：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
5	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。

參、申報書表填寫問題

項次	問題(Q)	回答(A)
6	地籍清理代為標售之產權移轉案件，義務人(賣方)無聯絡電話、地址不明，且無身分證統一編號，該欄位如何填載?如何簽章?	該類案件因義務人之統一編號未明，亦無從得知義務人之聯絡電話及住址，應於義務人姓名/名稱欄位填寫「登記名義人」之姓名，統一編號欄位填寫「無統編」、連絡電話及住址填寫「無法取得」、簽章欄位依規定由買方單獨辦理買賣移轉登記，申報書義務人簽章欄位予以「空白」，不用簽章。
7	權利人、義務人簽章欄採蓋章者，是否需蓋印鑑章?	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 。
8	委任關係欄勾選①、②之差別為何?	<ol style="list-style-type: none"> 申報書委任關係勾選①： 該送地所臨櫃之實價登錄申報書，已兼具委任代理人代為申報之委託書效力，代理人除取得申報登錄之授權外，亦可自登記收件之日起 3 個月內(或自行指定之一定期間內)辦理更正申報。該申報書買方、賣方、代理人等相關資料皆須完整填載，並應由三方同時於實價登錄申報書上簽章。 申報書委任關係勾選②： 該送地所臨櫃之實價登錄申報書，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?應以另附之委託書記載授權內容為準，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，並與送件之實價登錄申報書合併裝訂送件，則該實價登錄申報書，除買方、賣方、代理人三方資料仍須完整填載外，得僅由代理人於實價登錄申報書簽章即可。
9	僅土地交易登記，採 A3 紙本申報時，是否需勾選無隔間、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，與建物資訊有關之欄位，如有無隔間、管理組織、電梯等欄位均予空白免填。

參、申報書表填寫問題

項次	問題(Q)	回答(A)
10	交易案件含多個車位，但只有總價，無法拆分個別車位單價，車位資訊如何填寫？	<ol style="list-style-type: none"> 第 9.車位資訊欄：照實填寫車位個數及全部車位之交易總價。 第 10.車位清冊欄：就每一車位逐一填選序號、車位型態、車位面積及所在樓層，車位面積依登記面積填寫，無登記面積者「空白」，車位價格「空白」免填(請勿填 0)
11	土地增值稅採買清或賣清方式交易，或包含裝潢、代書、仲介或其他費用應如何認定？該登記案件之實價登錄申報書如何申報？第 11.備註欄中之①是否要勾選？	<ol style="list-style-type: none"> 第 11.備註欄①項下之各項費用填寫，係為避免藉由裝潢費、傢俱設備費、仲介費、土地增值稅等費用灌水，蓄意提高交易總價，故第 11.備註欄中之①是否要勾選填寫，應視買賣契約(私契)所訂交易總價中，是否「內含」非屬標的交易價格之費用而定。 如買賣契約總價 1,000 萬元，且契約書內約定內含買方支付賣方土地增值稅 50 萬元，因 1,000 萬元之交易價格已包含土地增值稅 50 萬元，則第 8.交易總價欄，應依契約總價填載 1,000 萬元，並同時於第 11.備註欄①勾選<input type="checkbox"/>土地增值稅或其他稅費，並填載 50 萬元。 如買賣契約總價 1,000 萬元，契約書內約定買方另行支付賣方土地增值稅 50 萬元，因 1,000 萬元為標的價格，50 萬元為另行支付未包含於交易價格中，則第 8.交易總價欄，應填載 1,000 萬元，第 11.備註欄①「無須」勾選。可另於 11.備註欄⑬敘明買方另支付土地增值稅 50 萬元(賣清)。 如買賣契約總價 1,000 萬元，契約書內雖記載土地增值稅 50 萬元，但未載明包含於總價中，且未特別約定由買方支付，因土地增值稅依法為賣方繳納，故該契約內雖有記載稅額，但未包含於與交易標的價格中，與交易價格無關，則第 11.備註欄①「無須」勾選。

參、申報書表填寫問題

項次	問題(Q)	回答(A)
12	二親等間交易的買賣案件，私契交易總價內含贈與金額，實價登錄買賣總價欄及備註欄如何填載？	買賣總價依契約書(私契)價格核實填載，並於第 11.備註欄勾選②「親友...之交易」，再於⑬其他項下敘明實際交易情況。
13	不動產買賣交易，係由鄰居購買，是否應勾選第 11.備註欄中②關係人間交易中之「 <input type="checkbox"/> 親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易」選項，其備註欄應如何填載？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 交易雙方如為親屬、共有人或員工關係，不論交易價格是否異於一般交易行情，本項皆應勾選，至於鄰居是否屬親友關係，應視個案狀況判斷。 2. 交易標的未與買方原有不動產毗鄰，但因交易雙方為鄰居，導致交易價格與一般正常交易情況有別者，應於第 11.備註欄中，勾選②關係人間交易中之「<input type="checkbox"/>親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易」選項，如價格未有異常者，得免勾選。 3. 交易標的與買方原有不動產毗鄰，交易具有合併使用效益者，應於第 11.備註欄中，勾選欄⑤特殊交易情況、條件中之「<input type="checkbox"/>畸零地或有合併使用效益」，並可同時勾選②關係人間交易中之「<input type="checkbox"/>親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易」選項。
14	交易房屋於預售時簽約購買，買受人未有轉售予第 3 人之情形，是否應於第 11.備註欄中，勾選⑨「 <input type="checkbox"/> 預售屋、或土地及建物分件登記案件」？	房屋交易，只要是預售時簽約者，不論是否有紅單轉售情形，均應於第 11.備註欄中勾選⑨「 <input type="checkbox"/> 預售屋、或土地及建物分件登記案件」。
15	房地買賣交易，土地與建物分件辦理登記者，實價登錄應如何申報？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地登記案件，「交易總價」請填寫 0，並於第 11.備註欄中，勾選⑨「<input type="checkbox"/>預售屋、或土地及建物分件登記案件」。 2. 建物登記案件，「交易總價」請將土地、建物(及車位)之相關資訊及全部價格(土地+建物)加總填載於建物登記案件之實價申報書，並於並於第 11.備註欄中，勾選

參、申報書表填寫問題

項次	問題(Q)	回答(A)
		<p>⑨預售屋、或土地及建物分件登記案件，並同時勾選欄⑫，將全部土地之地號及權利範圍完整填寫。</p>
16	<p>房地買賣交易，土地與建物分件辦理登記，如土地及建物之賣方非同一人，土地案件應申報 0 元，建物案件應申報土地及建物合計之總價，但建物案件之實價登錄申報書是否填寫土地賣方之義務人資料及簽章？</p>	<p>土地及建物分件登記案件申報登錄時，因土地之義務人已於土地申報價格為 0 之實價登錄申報書中簽章，自無需再於建物移轉登記案件之實價登錄申報書填載資料及簽章。</p>
17	<p>同一買賣契約，同時交易 2 戶以上標的，且每戶價格不同時，該如何報？</p>	<p>交易標的不論是透天厝或大樓，因同一契約中之每戶有不同之交易價格，則每一戶之交易價格應填寫一份實價登錄申報書。</p> <ol style="list-style-type: none"> 同時交易 2 戶房屋時，如採 A3 申報，要填寫 2 張實價登錄申報書，第 1 份申報書填寫第 1 戶的交易總價，並將第 1 戶的土地、建物標的填寫至第 11.備註欄中的⑪、⑫項次，第 2 份實價登錄申報書，填寫第 2 戶的交易總價，並將第 2 戶的土地、建物標的填寫至第 11.備註欄中的⑪、⑫項次，兩份申報書交易總價合計應等於契約總價。 A2 線上系統填寫實價登錄申報書者，操作系統時，於畫面下方左邊點選「新增交易標的」，將增加一頁標的之申報頁籤，填寫方式同上所述，第 1 份申報頁籤，填寫第 1 戶的交易總價，並將第 1 戶的土地、建物標的填寫至第 11.備註欄中的⑪、⑫項次，第 2 頁申報頁籤，填寫第 2 戶的交易總價，並將第 2 戶的土地、建物標的填寫至第 11.備註欄中的⑪、⑫項次，兩份頁籤產製之申報書交易總價合計應等於契約總價。

參、申報書表填寫問題

項次	問題(Q)	回答(A)
18	承租之土地上興建房屋，該房屋交易時，因土地係屬承租並未隨同移轉，實際上僅建物買賣，是否需加註備註欄?如何加註?	承租土地上之房屋交易，情況較為特殊，本市常見有仁愛之家土地出租供興建房屋情形，該類房屋交易非屬地上權房屋交易，實價登錄申報書無該備註選項，請於第 11.備註欄中勾選⑬其他敘明「土地為向○○○租賃使用」。
19	建商與地主合建之房屋出售交易，申報時已於第 11.備註欄中勾選②「關係人間之交易：建商與地主合建案」，為何查不到該筆交易資訊揭露?	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依內政部申報登錄作業手冊規定，勾選此項備註，即屬「特殊案件之交易」，系統會自動不予揭露，故實價登錄查詢網無法查得該筆交易資訊。 2. 第 11.備註欄中②「關係人間之交易：建商與地主合建案」，係指建商與地主間基於合建分屋等理由，將土地或房地於雙方間辦理所有權移轉之買賣登記，因其性質屬關係人間出資分配，非一般正常交易，故須勾選本項。 3. 雖為建商與地主合建之建案，但係將房屋及土地出售予第三人之正常交易案件，雖採分件登記，仍應合併申報價格，且因非地主及建商間之關係人之交易，請勿勾選備註欄②「關係人間之交易：建商與地主合建案」。 4. 若誤勾此項備註欄位，致交易資訊無法揭露者，請循更正申報作業程序向轄管地政事務所申請更正。

參、申報書表填寫問題

項次	問題(Q)	回答(A)
20	買賣實價登錄申報時，該交易契約係於預售時所簽定之預售屋契約，在辦理買賣登記時，有權利移轉(俗稱紅單轉讓)情形者如何申報？，如移轉(轉讓)不只一次，應如何登載？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依「內政部申報登錄作業手冊第 28 頁(三)特殊型態案件申報登錄注意事項」規定，預售屋銷售後(簽訂預售屋買賣契約)買受人又轉售予第 3 人(簽訂權利移轉契約)之案件，應依預售屋買賣契約成交價格申報，並於第 11.備註欄中勾選⑨「預售屋、或土地及建物分件登記案件」，另勾選⑬「其他」，敘明轉售情況及該權利買賣契約(即轉讓後)之成交價格。 2. 如紅單轉讓 2 次以上時，應於第 11.備註欄勾選⑬「其他」，敘明最後一手(即登記案件之權利人)之轉售情況及最終之成交價格。(中間歷次之轉售情形及其價格，得自行決定是否填載) 3. 如屬紅單轉讓之案件，但交易價格相同並無變動者(僅買受人變更)，仍需第 11.備註欄勾選⑬「其他」，敘明轉售情況及該權利買賣契約之成交價格。
21	1.預售屋買賣契約載有面積誤差互為找補之約定，於申報時是否應於備註欄註記?2.申報登錄後，實際發生找補並有金額，是否辦理更正申報?3.又更正申報找補金額，是否涉及價格資訊不實？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，土地及建物面積與地政機關登記面積有誤差時買賣雙方應互為找補，係預售屋買賣定型化契約應記載事項，故實價登錄申報時倘尚未實際發生找補情形，尚無須於備註欄註記。(惟申請書應於第 11.備註欄中勾選⑨預售屋、或土地及建物分件登記案件) 2. 依內政部 1090828 版實價登錄新制 QA，申報後只發生價金找補者，原則無須更正申報，惟申報人如有更正之需要者，應檢附申報登錄後始發生找補並有金額之相關證明文件向管轄地政事務所申請更正申報，更正申報方式，可於第 11.備註欄中勾選⑬「其他」，增加敘明找補情事及找補金額，原申報交易總價得不變更。 3. 如原申報時尚未實際發生價金找補情事，則更正僅係將交易資訊予以補充詳細說明，故不涉及申報不實(價格資訊及價格以外資訊皆不涉及)，但如原申報時已有價金找補完畢，則應視個案情形審認辦理。

