題目

一、通則

Q1、政府為何要推動實價登錄制度？109年7月1日施行的新制內容與目的為何？

Q2、實價登錄其餘相關法案之修法作業，是否繼續推動？

Q3、哪些情形需要辦理實價登錄？

Q4、申報登錄及提供查詢資訊有哪些？是否只要申報登錄房地成交價？

Q5、申報登錄方式為何？

Q6、以外幣交易之不動產，交易總價如何申報？

Q7、有申報登錄期限案件之期限最後一日如為假日，可否順延至下一個工作日？

Q8、可否以郵寄方式申報登錄？

Q9、申報登錄後申報書影本、收執聯等相關文件是否需保留？

Q10、哪裡可以取得實價登錄相關資訊？

二、買賣案件

Q1、買賣案件實價登錄新制何時實施？新、舊制之適用標準為何？

Q2、買賣案件實價登錄由誰申報？申報時機為何？

Q3、買賣案件申報書可否僅由代理人簽章？

Q4、買賣案件委託代理人申報時，能否於登記申請書備註欄或空白處加註委任關係文字以代替委託書？

Q5、買賣案件申報書可否由他人送件？

Q6、同一買賣交易分多件買賣登記案件者，如何申報？

Q7、土地與建物分件送買賣登記之案件，如何申報？

Q8、申報書備註欄「①交易總價包含下列非屬不動產價格之費用…」是否需將買賣案件之各項費用逐一填寫？

Q9、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（簽訂權利買賣契約）之案件，於交屋辦理買賣移轉登記時，如何申報？

Q10、塔位或墓地買賣含有土地或建物移轉之案件，如何申報？

Q11、雙方合意解除買賣契約且無再簽訂契約書之案件，如何申報？

Q12、地上權房屋移轉之案件，如何申報？

Q13、公產管理機關讓售非公用不動產之案件，是否需要申報？

Q14、依土地徵收條例第11條辦理協議價購之案件，是否需要申報？

Q15、市地重劃、農地重劃抵費地或零星集中地出售（標售）案件，由誰申報？

Q16、預售屋不動產開發信託案件於興建完成辦理買賣移轉登記時，其申報義務人

為何？

Q17、買賣契約簽訂後如有價金找補情況，如何申報？又如申報後才發生價金找補時，是否需更正申報？

Q18、買賣雙方是否一定要委託地政士申報？委託地政士申報時如何收費？

Q19、權利人或義務人為未成年人或受監護宣告之人時，可否由父母或監護人以外之代理人申報？

三、租賃案件

Q1、不動產出租要實價登錄嗎？由誰申報？申報時機為何？

Q2、租賃案件申報書格式109年7月1日修正後，與原申報書有何差異？

Q3、租賃標的如為未登記建物，是否要申報？

Q4、簽訂租賃契約日期與承租人約定入住日期（租賃期間之首日）不一致時，租賃日期應如何填報？

Q5、租賃案件之租金總額是否應含租賃所得稅？

Q6、經紀業申報登錄租賃或預售屋案件，得否使用分公司工商憑證申報登錄？

Q7、承租人為外國人或外商公司，其地址應如何填報？

Q8、承租人為外國人或駐華代表處（機關），其統一編號，應如何填報？

Q9、外牆或屋頂突出物出租作為廣告或行動電話基地台使用是否須申報登錄？

四、預售屋案件

Q1、預售屋要實價登錄嗎？由誰申報？申報時機為何？

Q2、預售屋案件申報書格式109年7月1日修正後，與原申報書有何差異？

Q3、委託代銷契約屆滿後，同一建案再行續約（延長代銷期間），其續約前之成交案件應何時申報登錄？

五、裁罰

Q1、未依限申報或申報不實，有何罰則？

Q2、買賣案件罰鍰如何分攤？

Q3、申報人如遭主管機關認定有申報登錄不實之虞，應如何主張權利？

六、資訊揭露

Q1、是否所有受理申報登錄之實際資訊皆會對外公開？公開的方式為何?會不會洩漏個人隱私？

Q2：實價登錄個案資訊多久開放查詢？是否要查詢費用？

Q3：含有車位之房地交易，於提供查詢時，其單價如何計算？

Q4：實價登錄申報書可否申請複印？費用如何計算？

實價登錄QA（109年8月28日）

一、通則

Q1、政府為何要推動實價登錄制度？109年7月1日施行的新制內容與目的為何？

A1：

1、政府推動實價登錄係為促進不動產交易資訊透明化，買賣雙方如能充分掌握合理價格，就不易誤買錯賣，交易糾紛較不易產生，雙方權益即能得到保障。為解決過去不動產交易資訊不足問題，100年12月30日總統公布平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例修正條文，建立實價登錄制度，並自101年8月1日施行。

2、為精進實價登錄制度，平均地權條例於108年7月31日經總統修正公布，並經行政院定自109年7月1日施行，將買賣案件調整以權利人及義務人（買賣雙方）為申報義務人，且申報時機提前於申請移轉登記時併同辦理，並依違法情節調整買賣案件罰則區分輕重。

3、新制將申報時機提前至申請買賣移轉登記時一併辦理，相較修法前大幅提前30天申報，可縮短資訊揭露時程，讓不動產交易資訊更即時，且可簡化行政流程，避免漏報的情形發生；另申報責任回歸買賣雙方，透過買賣雙方互相確認，可減少申報不實或哄抬價格情形，確保交易資訊真實正確。

Q2、實價登錄其餘相關法案之修法作業，是否繼續推動？

A2：

1、為促進不動產交易資訊更即時、透明、正確，本部推動相關法律修法作業，修正草案前經行政院於107年5月送請立法院審議，惟未於第9屆立法委員任期內完成審議；本部復於109年1月重行陳報行政院核轉立法院審議。

2、原行政院版草案有關買賣案件改由買賣雙方於申請移轉登記時共同申報部分，已另案修正並自109年7月1日施行。至於詳細門牌揭露、預售屋即時申報、增加主管機關查核權等尚未完成修法之改善方案，乃精進制度之必要措施，本部就外界仍有個人財產安全或增加交易糾紛之疑慮部分，將持續溝通凝聚共識，並將視相關法案修法難易程度，逐步推動落實修法。

Q3、哪些情形需要辦理實價登錄？

A3：

1、買賣案件：凡登記原因為「買賣」的移轉案件，應由買賣雙方於申請移轉登記時一併申報登錄；預售屋已經由代銷業在契約屆滿時申報過的案件亦同。若登記原因非屬買賣，如贈與、拍賣、交換、共有物分割等，雖有產權移轉，但無須申報登錄。

2、租賃案件：透過不動產經紀業成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書後30日內，由不動產經紀業申報登錄。若當事人自行成交，則無須申報登錄。

3、預售屋案件：透過代銷業者成交之預售屋案件，應於委託代銷契約屆滿或終止30日內，由代銷業者申報登錄。若是建商或地主自行銷售之預售屋，則等到房子蓋好辦理買賣移轉登記時，依買賣案件之規定申報登錄。

Q4、申報登錄及提供查詢資訊有哪些？是否只要申報登錄房地成交價？

A4：各界對於不動產交易最關切的就是成交價格，但房地產價格的形成，受區位及不動產本身的條件等因素影響，所以實價登錄如僅申報成交價並無法呈現完整資訊，故申報內容包括「交易標的」、「價格資訊」及「標的資訊」。

Q5、申報登錄方式為何？

A5：

1、買賣案件：

(1)表單申報、紙本送件(A2)：買賣雙方協議由其中一人或其代理人於申請登記前，無須使用憑證，透過網際網路之「地政線上申辦系統-不動產實價登錄」登打資料後，取得申報書序號，並列印「不動產成交案件實際資訊申報書（買賣）」紙本，由買賣雙方（及其代理人）簽章確認後，併同登記案件送件至地政事務所。

(2)紙本申報(A3)：買賣雙方(及其代理人)於買賣案件送件登記前，填具「不動產成交案件實際資訊申報書（買賣）」紙本申報書，由買賣雙方（及其代理人）簽章確認後，併同登記案件送件至地政事務所。

2、租賃及預售屋案件：

(1)憑證登錄、線上申報(B1、C1)：透過網際網路之「地政線上申辦系統-不

動產實價登錄」申報者，經紀業應以工商憑證申報進行驗證，相關標示資訊均需由申報人自行輸入項目。

(2)表單登錄、紙本送件(B2、C2)：如無憑證者，亦得透過網際網路之「地政線上申辦系統-不動產實價登錄」申報，並於完成表單登錄後印製紙本，由申報人/代理人簽章確認，並送受理申報登錄機關收件。

(3)紙本申報(B3、C3)：受理申報登錄機關得設立電腦，由申報人或代理人自行登錄。

Q6、以外幣交易之不動產，交易總價如何申報？

A6：交易總價應以交易日期臺灣銀行賣出該外幣即期匯率換算為新台幣後申報；無臺灣銀行賣出該外幣即期匯率者，以現金匯率為換算依據。

Q7、有申報登錄期限案件之期限最後一日如為假日，可否順延至下一個工作日？

A7：可以。依據行政程序法第48條第4項及法務部90年9月25日法90律字第033821號函規定，期間之末日為星期日、國定假日或其他休息日者，以該日之次日為期間之末日；期間之末日為星期六者，以其次星期一為期間末日。例如：某實價登錄案件申報登錄期間最後一日為109年1月5日（星期日），則申報期限可順延至109年1月6日（星期一）。

Q8、可否以郵寄方式申報登錄？

A8：實價登錄未開放郵寄申報。買賣案件目前僅能以紙本申報書併同登記案件至地政事務所辦理；未來可配合數位櫃檯系統建置採網際網路憑證申報；租賃及預售屋案件則可利用工商憑證於網際網路申報登錄。

Q9、申報登錄後申報書影本、收執聯等相關文件是否需保留？

A9：是。建議申報義務人及其代理人將申報書影本、收執聯、數位檔及相關文件保存至少3年，以作為直轄市、縣（市）主管機關於必要時檢查核對之用。

Q10、哪裡可以取得實價登錄相關資訊？

A10：

1、為了讓民眾快速掌握新制重點，本部地政司網站設有實價登錄專區

（https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/90）提供懶人包、相關法令及申報書表等供民眾參考，相關資訊也在地政司臉書粉絲專頁提供。

2、民眾對新制如有疑問，也可以向各直轄市、縣（市）政府地政局（處）及各地政事務所洽詢，或撥打內政部1996內政服務熱線詢問。

二、買賣案件

Q1、買賣案件實價登錄新制何時實施？新、舊制之適用標準為何？

A1：新制施行日期為109年7月1日，並以買賣登記案件之收件日期來認定適用新制或舊制，區分標準如下：

1、買賣登記案件於109年7月1日以後收件者：依新制規定，由買賣雙方檢附申報書共同申報登錄資訊。買賣雙方申請登記前，預先透過網際網路之「地政線上申辦系統-不動產實價登錄」申報成交資訊並列印申報書後簽章，或填具紙本申報書後簽章，再併同登記案件至地政事務所送件。

2、買賣登記案件於109年6月30日以前收件者：依舊制規定，於登記完畢之次日起30日內，由地政士、經紀業或權利人向地政機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄資訊。

Q2、買賣案件實價登錄由誰申報？申報時機為何？

A2：

1、買賣案件應由買賣雙方共同申報，並得協議由一人或他人代理共同申報。買賣案件應於登記案件送件時一併申報，未併同申報者，主管機關將以書面通知限期（通知書送達後7日內）申報，屆期未申報登錄且買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，將按次處罰。

2、賣方非基於自身意願出售(如依土地法第34條之1不同意處分之共有人)或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、第102條第1項規定等)，賣方得免申報及簽章。

Q3、買賣案件申報書可否僅由代理人簽章？

A3：買賣案件應由全體申報義務人及代理人於申報書簽章。但委託代理人申報（或更正申報）之案件，如另行檢附載明代理權限包含代理申報登錄並經全體申報義務人及代理人簽章之委託書，且代理人已填寫申報書「4.代理

人」欄位並於「委任關係」勾選②者，申報書（及更正申報內容申請書）得免由申報義務人簽章，僅由代理人簽章。

Q4、買賣案件委託代理人申報時，能否於登記申請書備註欄或空白處加註委任關係文字以代替委託書？

A4：

1、考量登記申請書備註欄係專供該申請書各欄位無法填載而必須填載之事項使用，其所載內容應與該申辦登記項目相關，爰有關申報登錄委任關係之呈現，尚不宜逕於登記申請書備註欄或空白處加註委任關係代替委託書。

2、買賣案件申報書第4欄定有「委任關係」項，以便利申報義務人及代理人呈現其委任關係；另作業手冊第7頁規定，委託代理人申報登錄之案件應檢附委託書，亦得以載明委任關係之申報書替代之，並於作業手冊附錄15訂有委託書參考格式，相關檔案亦置於本部地政司實價登錄專區提供下載。故有關買賣案件委託申報方式，宜就上開規範二種方式擇一使用。

Q5、買賣案件申報書可否由他人送件？

A5：

1、買賣雙方自行申報者，其申報書得由他人代為送件，送件時應另檢附送件人身分證明文件影本，但送件人與買賣登記案件之代理人、複代理人或登記助理員相同者，得免附。

2、委託代理人申報登錄者，其申報書應由代理人親自送件；但地政士同時代理申請買賣登記及申報登錄者，得由其買賣登記案件之複代理人或登記助理員送件。送件時應另檢附委託書及代理人身分證明文件影本；如代理人與買賣登記案件之代理人、複代理人或登記助理員相同，得免附其身分證明文件影本。

Q6、同一買賣交易分多件買賣登記案件者，如何申報？

A6：

1、每件買賣登記案件皆需申報登錄，如交易價格可依各買賣登記案件之土地或房地標的拆分者，則可分開申報總價。

2、如交易價格不可拆分時，可將本次交易所有土地或房地標的合併申報於同

一申報書，並於備註欄⑬「其他」敘明交易價格包含其他買賣登記案件標的之價格。

3、取得申報書序號後，於每件買賣登記案件內登載前開序號。

Q7、土地與建物分件送買賣登記之案件，如何申報？

A7：

1、土地買賣移轉登記案件於申報登錄時，交易總價請填寫0，並勾選備註欄「⑨預售屋、或土地及建物分次登記案件」項目。

2、建物買賣移轉登記案件申報登錄時，請依買賣契約就土地、建物（及車位）之相關資訊及成交價格完整申報，並勾選備註欄「⑨預售屋、或土地及建物分件登記案件」，另勾選備註欄⑫填寫地號及權利範圍。

Q8、申報書備註欄「①交易總價包含下列非屬不動產價格之費用…」是否需將買賣案件之各項費用逐一填寫？

A8：

1、申報書備註欄係交易相關資訊未盡事項之註記，個案如無特殊交易情況、條件，則無需填寫。而目前申報書備註欄之項目，係歸納制度自101年8月施行以來申報人於備註欄經常填寫之內容態樣，以利買賣雙方以勾選及填載數字之方式申報。

2、買賣案件實價登錄之交易總價，應以買賣契約書所載之買賣總價款申報。而備註欄「①交易總價包含下列非屬不動產價格之費用」係考量實務上個案契約之買賣總價款，如包含裝潢、傢俱費用或特殊約定之稅費負擔等非屬不動產價格之費用，實已非真實之不動產價格，且將墊高交易價格而影響市場正常行情之判斷，故須由申報人勾選並填報價額，以供系統自動扣除該等費用計算正常單價對外提供查詢；若交易總價包含非屬不動產價格之費用但無法拆分者，則勾選後免填價額。

3、如個案交易總價並未包含裝潢、傢俱費用或特殊約定之稅費負擔等，則備註欄相關欄位即無需勾選及填寫。

Q9、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（簽訂權利買賣契約）之案件，於交屋辦理買賣移轉登記時，如何申報？

A9：該類案件交屋辦理買賣移轉登記時，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」。另得於備註欄⑬「其他」敘明轉售情況及該權利買賣契約之成交價格。

Q10、塔位或墓地買賣含有土地或建物移轉之案件，如何申報？

A10：

1、交易總價應依買賣契約總金額申報，並於備註欄勾選⑥「特殊交易標的類型：塔位/墓園」，如交易總價中包含其他費用，如喪葬費、牌位費、管理費等，應於備註欄⑬「其他」載明。

2、如買賣契約將土地或建物價格單獨分列者，則依實際交易情形，分別申報登錄土地或建物之價格，惟備註欄仍應勾選⑥「特殊交易標的類型：塔位/墓園」。

Q11、雙方合意解除買賣契約且無再簽訂契約書之案件，如何申報？

A11：申報登錄時交易價格欄位應填載為0，並於備註欄勾選⑤「特殊交易情況、條件：雙方合意（法院判決）解除契約」。

Q12、地上權房屋移轉之案件，如何申報？

A12：地上權房屋案件僅移轉建物，土地部分係以設定地上權方式辦理，申報登錄時房地交易總價以買賣契約所載總價為準，並於備註欄勾選⑥「特殊交易標的類型：地上權房屋」。

Q13、公產管理機關讓售非公用不動產之案件，是否需要申報？

A13：

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，故應由公產管理機關與承購人共同申報。

2、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。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承購人複委任之第三人代理申報登錄者，該機關得免於申報書簽章。

3、另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，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。

Q14、依土地徵收條例第11條辦理協議價購之案件，是否需要申報？

A14：協議價購亦屬買賣案件，故仍應由所有權人（賣方）與與需用土地人（買方）共同申報。

Q15、市地重劃、農地重劃抵費地或零星集中地出售（標售）案件，由誰申報？

A15：

1、該等土地之登記簿所有權人欄登載為直轄市、縣（市）有或國有者，由管理機關與權利人共同申報。

2、如所有權人欄登載「空白」者，屬無登記名義人之情況，得由權利人單獨申報登錄，其申報書義務人（賣方）欄位請填寫「空白」，並得於備註欄註記該等案件性質。

Q16、預售屋不動產開發信託案件於興建完成辦理買賣移轉登記時，其申報義務人為何？

A16：平均地權條例第47條第2項規定之「義務人」係指該不動產之登記名義人，如為信託不動產買賣，其「義務人」即應為受託人，且實務上預售屋不動產開發信託之受託人，尚得掌握信託不動產買賣契約資料。故受託人於信託關係存續中出售信託不動產，於申請所有權移轉登記時，即應與權利人（買方）共同申報登錄資訊。

Q17、買賣契約簽訂後如有價金找補情況，如何申報？又如申報後才發生價金找補時，是否需更正申報？

A17：

1、買賣案件應依買賣契約雙方合意之價格，核實申報登錄。實務上為求慎重，不動產買賣契約多以書面為之，惟買賣雙方如於原簽訂之買賣契約書

外，另行締結協議書或其他影響買賣價格之約定，而有價金找補時，則其亦屬買賣契約之一部分，申報義務人應依申報登錄時所掌握之完整契約內容核實申報登錄，並可利用備註欄⑬「其他」將相關資訊未盡事項核實註明。

2、至於申報後才發生之價金找補，如非屬申報時能掌握之狀況，則申報後尚無需辦理更正。惟申報人如認有更正之需要，得檢附申請書、申報書、買賣契約書影本或其他證明文件等資料，至管轄機關辦理更正申報。更正申報案件經受理後，管轄機關並應續依申報不實審認及裁處作業之程序辦理。

Q18、買賣雙方是否一定要委託地政士申報？委託地政士申報時如何收費？

A18：

1、買賣案件實價登錄新制施行後，改以買賣雙方為申報義務人，買賣雙方可自行填寫紙本申報書或於本部地政司地政線上申辦系統申報，亦可委託親友或地政士等業者代理共同申報。

2、如委託地政士代理申報，其收費金額係由雙方自行議定，尚無一致之標準；另本部及各地方政府已宣導地政士應於事前與消費者協商議定，以避免消費糾紛。如遇消費爭議，消費者可向各地方政府消費者服務中心申訴。

Q19、權利人或義務人為未成年人或受監護宣告之人時，可否由父母或監護人以外之代理人申報？

A19：

1、依民法相關規定，未成年人應以父母或其監護人為申報代理人，受監護宣告之人應以監護人為申報代理人。

2、如父母或監護人就申報登錄事宜再委託他人代理時，應於申報書表空白處加註父母或監護人之統一編號、住址等身分資料後簽章，父母之身分資料認定應以戶籍謄本或戶口名簿影本為之，監護人之身分資料認定應以選任監護人相關資料影本為之。

三、租賃案件

Q1、不動產出租要實價登錄嗎？由誰申報？申報時機為何？

A1：不動產出租案如委託不動產經紀業成交者才要申報，並由經紀業者於簽訂租賃契約書後30日內辦理申報。

Q2、租賃案件申報書格式109年7月1日修正後，與原申報書有何差異？

A2：修正後申報書與原申報書之差異：

1、申報人等之「地址」欄位名稱改為「通訊地址」。

2、原「租賃筆棟數」欄位內「車位_個」移至「車位資訊」內。

3、原「有無附屬傢俱」欄位名稱改為「有無附屬設備」。

4、原「土地租金總額」、「建物租金總額」欄位刪除，僅需填寫「房地租金總額（含車位租金總額）」及「車位租金總額」。

5、「車位」欄位新增「車位所在樓層」。

Q3、租賃標的如為未登記建物，是否要申報？

A3：租賃案件標的之建物有已辦保存登記（即建物所有權第一次登記）及未辦保存登記（如增建或頂樓加蓋）者，於申報登錄時就已辦保存登記建物或土地應有部分填報相關資訊，其中未辦保存登記建物之相關資訊應於申報書「備註欄」註記實際租賃使用情形（如含增建或頂樓加蓋及其面積等資訊）。又租賃案件僅為未保存登記之建物亦無土地應有部分，由於建物標示並無建號可資填報，尚非屬應申報登錄之範疇。

Q4、簽訂租賃契約日期與承租人約定入住日期（租賃期間之首日）不一致時，租賃日期應如何填報？

A4：承租人與出租人約定入住日期（租賃期間之首日）係屬契約內容之一部分，申報書（系統）之租賃日期應填報簽訂租賃契約日期。

Q5、租賃案件之租金總額是否應含租賃所得稅？

A5：租金總額應依租賃契約所載約定填報，如無明確約定是否含稅者，得以承租人實際支付租金填報。

Q6、經紀業申報登錄租賃或預售屋案件，得否使用分公司工商憑證申報登錄？

A6：不可以。經紀業應以總公司之工商憑證申報登錄。

Q7、承租人為外國人或外商公司，其地址應如何填報？

A7：承租人有國內居留地（居留證）者，得填報國內居留地址，如無居留地址者，得填報租賃標的之地址。

Q8、承租人為外國人或駐華代表處（機關），其統一編號，應如何填報？

A8：承租人有居留證者，填報居留證號；有機關代碼者，填報機關代碼；均無相關證號者，得參依內政部89年8月10日台（89）內中地字第8979870號函釋，以外國人西元出生年月日加英文姓氏前2字母填報（例如：19550320AX）。

Q9、外牆或屋頂突出物出租作為廣告或行動電話基地台使用是否須申報登錄？

A9：租賃標的為辦竣保存登記之建物，均應申報登錄，其租賃面積以實際租賃面積填報，並於備註欄註明「外牆或屋頂突出物出租作○○○使用」等文字。

四、預售屋案件

Q1、預售屋要實價登錄嗎？由誰申報？申報時機為何？

A1：起造人或建築業委託不動產經紀業代銷之預售屋，應由經營代銷業務之經紀業於委託代銷契約屆滿或終止30日內辦理申報；若是建商或地主自行銷售之預售屋，則等到房屋蓋好辦理買賣移轉登記時，依買賣案件規定申報登錄。

Q2、預售屋案件申報書格式109年7月1日修正後，與原申報書有何差異？

A2：修正後申報書與原申報書之差異：

1、申報人等之「地址」欄位名稱改為「通訊地址」。

2、原「建物交易面積（㎡）」欄位刪除，另「交易標的清冊」新增「建物」欄位，須填載專有部分（含主建物、附屬建物）及共有部分（含車位）之建物交易面積，以及建物交易總面積等項目。

3、「車位」欄位新增「車位所在樓層」。

Q3、委託代銷契約屆滿後，同一建案再行續約（延長代銷期間），其續約前之成交案件應何時申報登錄？

A3：委託代銷契約屆滿後再行續約延長代銷期間，應就續約前之成交案件先行於「契約屆滿」30日內申報登錄，亦即委託代銷契約屆滿後不論是否續約均應於30日申報登錄。

五、裁罰

Q1、未依限申報或申報不實，有何罰則？

A1：

1、買賣成交案件：

(1)買賣雙方如未於買賣登記案件送件時一併申報，會給予1次補申報免罰的機會，但經通知於7日內補申報，屆期仍未申報，且買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，會處3萬至15萬元罰鍰及限期於15日內申報，並按次處罰至完成申報為止。

(2)價格資訊（即申報書「交易總價」、「車位個數」、「車位總價」及「車位價格」欄位）申報不實，會直接裁處3萬至15萬元罰鍰及限期於15日內改正，並按次處罰至完成改正為止。

(3)價格以外資訊（例如「建物格局」、「有無電梯」、「車位類別」等欄位）不實，則有1次限期改正免罰的機會，但經通知於15日內改正，屆期仍未改正者，會處以6千至3萬元罰鍰及限期於15日內改正，並按次處罰至完成改正為止。

2、租賃及預售屋成交案件：經紀業（含仲介業及代銷業）屆期未申報或申報不實，會直接裁處新臺幣3萬至15萬元罰鍰及限期於15日內改正，並按次處罰至完成改正為止。

3、此外，申報不實也會涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪。各地方政府將衡酌個案違法情節，主動移送檢調偵辦。

Q2、買賣案件罰鍰如何分攤？

A2：

1、因買賣案件申報登錄為買賣雙方1個共同義務，故原則上採1案1罰，其罰鍰分攤原則如下：

(1)買賣雙方皆無法舉證其無故意或過失者，由雙方各負擔罰鍰1/2，再按權

利人或義務人各自之人數分算。

(2)買賣雙方如僅一方舉證其無故意或過失者，由另一方負擔罰鍰，再按權利人或義務人之人數分算。

(3)買賣雙方如皆僅部分當事人舉證其無故意或過失者，由雙方各負擔罰鍰1/2，再按有故意或過失之權利人或義務人各自之人數分算。

(4)賣方非基於自身意願出售(如依土地法第34條之1不同意處分之共有人)或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、第102條第1項規定等)，賣方免罰。

2、各地方政府得依上開原則修訂裁罰基準，據以執行裁罰事宜。

Q3、申報人如遭主管機關認定有申報登錄不實之虞，應如何主張權利？

A3：於主管機關通知說明時，申報人應檢具相關證明文件（例如契約書或不動產說明書等文件）向主管機關提出說明；如已遭主管機關裁罰，認為行政處分違法或不當，致損害其權利或利益者，得依法提起訴願。

六、資訊揭露

Q1、是否所有受理申報登錄之實際資訊皆會對外公開？公開的方式為何?會不會洩漏個人隱私？

A1：

1、主管機關就申報登錄資訊經抽查核對確認無誤後，應篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊提供查詢，其原則列舉如下：

(1)單價過高或過低之案件，如不具市場參考價值者，不予揭露。

(2)總價為0之案件，不予揭露。

(3)特殊案件之交易，非屬一般正常交易者，如買賣案件勾選備註欄代碼2-2建商與地主合建案、5-8借名登記返還、5-9受債權債務關係影響或債務抵償、5-10雙方合意（法院判決）解除契約、6-1塔位/墓園等案件，不予揭露。

(4)土地及建物分件登記之買賣案件，如申報人未依規定將土地及建物合併申報者，不予揭露。

(5)連件買賣案件若總價無法拆分，應合併申報於1件中，其餘案件不予揭

露。

(6)經檢舉尚在調查之案件，不予揭露。

(7)其他申報內容有疑義案件，不予揭露。

2、資訊經篩選整理後，以區段化、去識別化方式提供查詢。舉例而言，如成交案件係位於新北市新店區北新路1段25號，則區段化門牌為新北市新店區北新路1段「1至30號」；如成交案件係位於新北市新店區北新路3段75號，則區段化門牌為新北市新店區北新路3段「61至90」號，並得視地方發展繁榮狀況予以調整。另預售屋案件資訊之揭露方式，係以其坐落地號之區間值提供參考。

3、對外揭露的資訊，不會包含個人資料。

Q2：實價登錄個案資訊多久開放查詢？是否要查詢費用？

A2：

1、主管機關受理買賣雙方或不動產經紀業申報登錄不動產成交資訊後，因需就申報資料內容進行篩選整理，故需一段時間方可提供查詢。

2、109年7月1日買賣案件實價登錄新制施行後，買賣案件資訊約於登記完竣後10日至20日揭露(例如9月1日至10日登記完畢案件，於9月21日揭露)，較舊制減少30天。

3、相關資訊於本部不動產交易實價查詢服務網免費對外提供查詢（網址：http://lvr.land.moi.gov.tw/homePage.action）並提供免費下載之Open Data資料。

Q3：含有車位之房地交易，於提供查詢時，其單價如何計算？

A3：某實際成交個案總價3,000萬元，總面積為60坪，含車位1個，依申報資訊登錄方式，於揭露時系統單價計算方式說明如下：

1、若「車位總價」、「車位面積」二者或其中之一無法拆分者：

單價=房地交易總價/建物總面積（3,000萬元/60坪）= 50萬元/坪。

2、車位總價及面積均可拆分者（如車位總價300萬元、面積10坪）：

單價=(房地交易總價-車位總價)/(建物總面積-車位面積)

(3,000萬元-300萬元)/(60坪-10坪) = 54萬元/坪。

Q4：實價登錄申報書可否申請複印？費用如何計算？

A4：實價登錄申報書內容係包含申報人及交易雙方當事人之成交實際資訊等個人資料，因此，不宜提供申報人、交易雙方當事人及其繼承人以外之人申請閱覽、抄錄或複製。

1、申報登錄後如需複印實價登錄申報書，得由申報人或交易雙方當事人（或其繼承人）提供相關身分證明文件，並填寫地籍謄本及相關資料申請書，向資料管轄機關申請。

2、複印費用依「檔案閱覽抄錄複製收費標準」計價收費，每頁2元。