

## 109 年板橋地政事務所實價登錄 QA

### 一、何種情形需要辦理實價登錄申報？

答：

- 一、買賣案件：登記原因為「買賣」之移轉案件皆須辦理申報登錄。  
(買賣登記案件收件日期為 109 年 7 月 1 日起，由買賣雙方於申請移轉登記時申報登錄)
- 二、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。(若為當事人間自行簽約者則無須申報)
- 三、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。

### 二、108 年 7 月 31 日修法後實價登錄新制內容重點是什麼？

答：

本次修法有「透明」、「即時」、「正確」3 大重點：

- 一、交易資訊更「透明」：買賣案件原申報義務人由地政士、不動產經紀業或買方申報回歸權利人及義務人(即買賣雙方)共同申報。
- 二、交易資訊揭露更「即時」：原申報時點由辦竣買賣移轉登記次日起 30 日內申報，改為買賣移轉登記時併同申報。
- 三、為使申報內容更「正確」，修正裁罰準則：罰則基準的修正，從不論情節輕重皆為裁罰 3 萬到 15 萬元修正為按違法情節輕重區分罰鍰(價格以外不實者罰 6 千到 3 萬、價格不實者及限期未申報者罰 3 萬到 15 萬)。

### 三、實價登錄新制何時實施？

答：

實價登錄新制依行政院 109 年 5 月 21 日院臺建字第 1090015126 號令訂自 109 年 7 月 1 日施行，即該日以後收件之買賣登記案件，權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同申報。

### 四、實價登錄申報方式為何？

答：

#### (一)買賣案件：

申報登錄為買賣雙方共同義務，買賣雙方全體應以同一份申報書共同申報登錄，其方式可採網際網路申報或紙本申報，並於買賣案件申請所有權移轉登記時一併檢附申報書。申報方式如下：

#### 1. 網際網路申報

##### (1) 憑證申報(A1)(配合數位櫃檯系統建置時程辦理)

地政士受買賣雙方委託辦理買賣移轉登記及申報登錄者，於數位櫃檯申請登記時，一併申報登錄資訊，免另附紙本申報書。買賣雙方應於數位櫃檯進行登記案件線上簽章時，一併確認申報登錄內容。(目前數位櫃檯尚在建置中，暫緩提供申報服務)

##### (2) 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得於申請登記前，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」登錄申報資料後，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。

## 二、預售屋或租賃案件

受理預售屋或租賃案件申報登錄可採網際網路申報或臨櫃申報，分述如下：

### 1. 網際網路申報

#### (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。

### 2. 臨櫃申報(B3、C3)

經紀業臨櫃採申報者，應檢附申報書、代理人身分證明文件、委託書及申報人身分證明文件。分述如下：

(1) 代理人身分之證件，得以政府機關核發登載有姓名、統一編號(或統一證號)並附具照片之身分證明文件正本為之。

(2) 委託書由申報人及代理人簽章，亦得以申報書替代之。

(3) 申報人(經紀業)身分證明文件，為公司或商業登記證明文件(得以經紀業經主管機關備查之公文書影本替代)及其代表人之資格證明影本。

五、有申報期限之案件其申報期限最後一日如為假日時該如何認定？

答：

期限末日之認定依行政程序法第 48 條第 4 項規定：「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，以其次星期一上午為期間末日。」，惟因已實施周休二日，依法務部 90 年 9 月 25 日（90）法律字第 033821 號函，如該期間之末日為星期六者，以其次星期一為期間末日。

#### 六、買賣案件之實價登錄由誰申報？申報時機為何？

答：

自 109 年 7 月 1 日起收件之買賣登記案件，應由買賣雙方共同申報，亦得協議由其中一人或他人代理申報，並於買賣登記案件送件時至地政事務所一併申報。

#### 七、買賣案件之實價登錄可否委託代理人申報？應如何委託辦理？

答：

買賣案件之實價登錄可委託代理人申報：

- (1) 代理人應親自送件；但地政士同時代理申請登記及申報登錄者，得由其登記案件之複代理人或登記助理員送件。
- (2) 委託書應載明代理權限，並由申報義務人及代理人簽章，亦得以載明委任關係之申報書替代之。

#### 八、申請買賣登記時未併同申報實價登錄，該如何辦理？

答：

應至受理登記機關辦理「補申報」程序，補申報應由買賣雙方共同申報，並於實價登錄申報書上註明登記案件收件字號(申報方式請參閱實價登錄申報方式)，向受理登記之地政事務所實價登錄櫃檯送件完成申報。若不方便至受理登記之地政事務所送件，亦可採用跨縣市、跨所代收代寄服務，於各直轄市、縣(市)地政事務所寄送申報書至受理所，完成申報(郵資須由申報人負擔)。

九、申報買賣實價登錄後發現有錯誤，該如何辦理？

答：

原申報登錄內容有誤者，應由買賣雙方(或其代理人)檢附下列文件，至管轄機關辦理「更正申報」：

- (一)買賣雙方自行辦理者，應檢附實價登錄更正申報內容申請書、申報書、買賣契約書影本或其他證明文件及買賣雙方身分證明文件影本；如非由買賣雙方親自送件，應另檢附送件人身分證明文件影本。
- (二)委託代理人辦理者，代理人應親自送件，但地政士為代理人時，得由其登記助理員送件。送件人除前述資料外，另應檢附委託書及代理人身分證明文件影本；其中更正申報內容申請書及申報書得免由申報義務人簽章。原申報登錄時以申報書代替委託書，並載明代理權限包含更正申報且尚未逾委託期間者，得以原申報書影本代替委託書。

十、權利人與義務人有 2 人以上應如何辦理？

答：

權利與義務人有 2 人以上時，第 2 位以後請於附表簽章，並須填寫統一編號。附表欄位不足時，請自行擴充，並於騎縫處由買賣雙方中任一人或代理人蓋章。

十一、賣方出售非基於自身意願時(如依土地法第 34 條之 1 規定進行買賣登記之不同意處分共有人)，是否須於申報書簽章？

答：

賣方出售非基於自身意願者(如依土地法第 34 條之 1 不同意處分之共有人)得免簽章。

十二、交易總價如包含其他約定費用時應如何申報？

答：

交易總價如包含其他約定費用，該欄位仍應依契約買賣總價款(含車位)填寫。例如：買賣總價款(含車位)1500萬元，內含冷氣費用(無法拆分)、土地增值稅費(20萬元)，則另填寫於11.備註欄。如果該項其他約定費用無法自交易總價拆分價格者，勾選項目後免填價額(★非填0元)。

十三、交易價格為預售當時簽約價應如何申報？

答：

第1欄交易日期填寫預售屋買賣契約書之簽約日期。

十四、關係人間交易應如何申報？

答：

買賣雙方如為特殊關係(例如親友、員工、共有人等)，應勾選備註欄②「關係人間交易」。

交易價格部分：

- (1) 訂有買賣契約者，交易價格應依契約內容填寫。
- (2) 未訂買賣契約者，有約定交易價金者，應依實際交易價金填報。
- (3) 未訂買賣契約者，無約定交易價金者，交易總價欄位應填0元。

十五、申報書上有哪些欄位不是必填欄位？

答：

- (1) 申報人及代理人的電子信箱。

- (2) 無代理人時免填代理人欄。
- (3) 無交易車位時免填車位清冊。(但仍要填 9. 車位資訊，勾選①無車位)。
- (4) 有交易車位但車位面積及價格無法拆算時，免填車位價格、車位面積欄。
- (5) 無應備註事項時可免填備註欄。

十六、同一買賣登記案件如含有多個交易標的，應如何申報？

答：

一、如果無個別交易金額

無個別交易金額者，僅需填載一份申報書，並就全部交易標的之資訊及交易金額進行申報登錄。

二、如果有個別交易金額

同一買賣登記案件含有「多筆土地」、或「多棟(戶)建物」、或「個別土地持分買賣」，如有個別交易金額者，應就每筆(棟[戶])或土地持分分別填載申報書(惟其申報書序號相同)，並視情形勾選備註欄⑩、⑪、⑫，填寫該申報書之對應之地號、建號或權利範圍。