

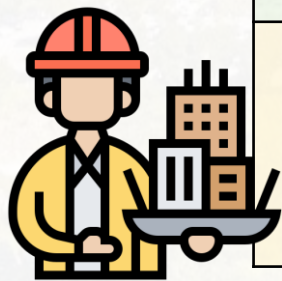
常見錯誤大剖析

跟申報錯誤說掰掰





買賣	<u>交易日期錯誤</u>
	<u>不動產交易總價錯誤</u>
	<u>車位資訊與車位清冊申報有誤</u>
	<u>備註欄未備註會影響價格之情況</u>
租賃	<u>無租土地，卻填入土地資訊&面積</u>
	<u>無備註或租金總額申報錯誤</u>
預售	<u>未填土地、建物、車位交易總價</u>
	<u>共有部分面積申報錯誤</u>





申報書序號：		A2FD113020100XX		1. 交易日期		112年12月31日	
2. 權利人 (買方)	姓名/名稱	王小明		統一編號	F1XXXXXXX		
	通訊地址	新北市汐止區XXX路XXX號XX樓		聯絡電話	26XX-XXXX		
3. 義務人 (賣方)	姓名/名稱	張小欣		統一編號	A2XXXXXXX		
	通訊地址	台北市松山區XXX路XXX號XX樓		聯絡電話	26XX-XXXX		
				電子信箱			

❌ 常見錯誤

1. 誤填公契訂約日
2. 誤植年份或日期

✅ 正確填法 (如左圖)

申報網中**交易日期**應以**買賣私契為主**，建議對照私契填載，並於送案前檢查是否有誤植情形



地政士 (即代書)：姜小君
地址：新北市汐止區XXX路XXX號XX樓
電話：26XX-XXXX

申報時交易日期應以買賣私契的簽定日期為主

中 華 民 國


~~112~~ 年 12 月 31 日



5. 建物現況格局： 0 房 0 廳 0 衛 <input type="checkbox"/> 無隔間					6. 有無管理組織： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無					7. 有無電梯： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無				
8. 交易總價 (含車位價格)		6,580,197元												
9. 車位資訊 <input checked="" type="checkbox"/> ①無車位 <input type="checkbox"/> ②車位 _____ 個 <input type="checkbox"/> 單獨計價，車位交易 _____ 元 <input type="checkbox"/> 未單獨計價，且已含入交易總價														
10. 車位清冊(無車位交易者本欄免填；車位價格、面積無法拆分計算者，該欄位免填)														
序號	車位類別	車位價格(元/個)	車位面積(m ²)	車位所在樓層										

第二條 買賣總價款：新台幣陸佰伍拾捌萬零壹佰玖拾柒元整，雙方同意公定契約書買賣價格按 112 年度公告現值核報。

第三條 付款方式：

 貼心提醒：交易總價若有錯誤，申報義務人將會受到新臺幣3萬至15萬元的罰款哦！

❌ 常見錯誤

1. 少填或多填1個「0」
2. 金額錯置
3. 誤填入別份合約書價金

✅ 正確填法 (如左圖)

申報時應對照買賣私契**交易價金**，謹慎填入申報網中**交易總額欄位**，並於案件送件前詳細檢查一遍，可減少交易總額錯誤情形





僅車位交易

應勾選車位單獨計價，並填入價格

9. 車位資訊 ①無車位 ②車位 1 個 單獨計價，車位交易 1,800,000 元
 未單獨計價，且已含入交易總價

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

序號	車位類別	車位價格(元/個)	車位面積(㎡)	車位所在樓層
1	坡道平面	1,800,000		

記得車位清冊也要寫車位價格

第三條：買賣價金之給付：
 一、買賣標的總價款新台幣：壹佰捌拾萬 元整

車位單獨計價

記得要填入車位價格哦！

9. 車位資訊 ①無車位 ②車位 1 個 單獨計價，車位交易 1,000,000 元
 未單獨計價，且已含入交易總價

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

序號	車位類別	車位價格(元/個)	車位面積(㎡)	車位所在樓層
1	坡道平面	1,000,000		地下二樓

記得要填入車位價格哦！

第三條：買賣價金之給付：
 一、買賣標的總價款新台幣：壹仟伍佰萬 元整
 (含營業稅： 元；車位價款：1,000,000 元，如未分開計價者免填)

✘ 常見錯誤

1. 僅車位交易案例，車位資訊未選車位單獨計價
2. 車位單獨計價之案例，未於車位資訊與車位清冊中填入車位價金

✔ 正確填法 (如左圖)

1. 僅車位交易案例，應於車位資訊勾選車位單獨計價，並於車位清冊填入車位價金
2. 車位單獨計價之案例，應於車位資訊與車位清冊中填入車位價金





11. 備註欄 (無下列情事者免填)

① 交易總價包含下列非屬不動產價格之費用：
(交易總價未包含者免填；包含但無法拆分者，勾選後免填價額)

裝潢費：_____萬_____元
 傢俱設備費：_____萬_____元
 土地增值稅或其他稅費：_____萬_____元
 仲介費：_____萬_____元
 地政士服務費：_____萬_____元
 其他：_____費，金額：_____元

② 關係人間交易：
 親友、員工、共有人或其他特殊關係
 合建案建商與地主間之交易

③ 建築物含有：
 陽台外推 頂樓加蓋 夾層 其他增建
 未登記建物

④ 土地上有：
 未登記建物 農作物 農電設備 農業設施

⑤ 特殊交易情況、條件：
 急買急賣 受民情風俗因素影響
 瑕疵物件 含租約 毛胚屋
 具重建或重劃、都更等效益
 畸零地或有合併使用效益 借名登記返還
 受債權債務關係影響或債務抵償
 雙方合意(法院判決)解除契約
 土地交易案件之價格含未來興建房屋成本

⑥ 特殊交易標的類型：
 房屋 市場攤位
 (用地)

⑦ 水利地承購 協議價購

⑧ 僅車位交易

⑨ 預售屋、或土地及建物分件登記案件
 預售屋申報書序號：_____

會影響價格的因素，
皆需於備註欄備註

❌ 常見錯誤

1. 有增建未備註
2. 親友、員工關係交易未備註

✅ 正確填法 (如左圖)

只要會影響交易價格的情形，
皆需詳細寫在買賣私契中，並
於申報時於備註欄註明。



第二條、增建(違建)或占用部分
 本買賣標的物現況另有增建(違建)或占用部分，依現時法令無法為合法登記，並可能因被主管機關認定為違建建築、被其他區分所有權人或第三人主張權利、衛生下水道施作工程或其他原因而有被拆除之虞，買方就前述情事均已明確知悉，並瞭解其風險，相關權利義務業經雙方約定如下：

(一) 增建(違建)或占用範圍：地下室(□內含隔間) 壹樓空地 平台外推 平台增建 頂樓 露台
鐵皮屋頂增建 夾層 防火巷 天井 陽台外推 陽台增建 上下樓層內梯 公設增建
一樓增建沿著加蓋 懸空增建 其他：_____。



承租範圍無土地

07. 租賃筆棟數	土地	筆	建物	1	棟(戶)	房間	個
-----------	----	---	----	---	------	----	---

21. 土地標的清冊					
縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	租賃面積 (m ²)	都市土地使用分區
					<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他

22. 建物標的清冊					
縣市	區鄉鎮市	段小段	建號	租賃面積 (m ²)	
新北市	汐止區	中正段	XXX	7X.XX	

✘ 常見錯誤

如承租範圍不包含土地，卻於第21欄申報土地資訊&面積

✔ 正確填法 (如左圖)

申報時確屬合約無承租土地，第7欄位土地筆數應填0，並於第21欄位無須新增土地清冊



租賃標的

建物租賃用途：居住用 建物出租型態：整棟(戶)出租

土地筆數填寫0

租賃筆棟數：土地 0 筆 建物 1 棟(戶)，房間 0 間

土地標的清冊

刪除	※段小段	※地號	※租賃面積(m ²)	都市土地使用分區

新增 刪除

申報至此欄位時，無須新增土地標的清冊



出租人負擔相關費用 (無記載價格)

15. 不動產租金總額 (含車位租金總額) **10,000** 元/月 16. 車位資訊

24. 備註欄 (無下列情事免填)

① 承租人：
 多人共同承租，共 ___ 人

② 租金：
 含稅 (限非居住用或混用勾選)
 含下列其他衍生費用：
 管理費 水費 電費
 瓦斯費 網路費
 其他 (請敘明) _____

③ 租賃標的：
 含有多個門牌且未個別計算租金 (請敘明契約所載全部門牌) _____
 含增建或未登記建物
 租賃建物部分範圍，且未計入共有部分面積
 未租賃車位，建物登記含有車位面積
 租賃期間有約定不同租金 (請敘明個別期間租金約定情形) _____

第三條 租金約定及支付
 承租人每月租金為新臺幣(下同) 1萬 元整，每期應繳納 ___ 月租金，並於 每月 前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

第五條 租賃期間相關費用之約定
 租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：
 (一) 管理費：
 由出租人負擔。
 由承租人負擔。
 租賃住宅每月 ___ 元整。
 停車位每月 ___ 元整。
 租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，月人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少，承租人負擔減少後之金額。
 (二) 水費：
 由出租人負擔。
 由承租人負擔。
 其他：_____
 (三) 電費：
 由出租人負擔。

出租人負擔費用，要註明在備註欄

出租人負擔相關費用 (有記載價格)

15. 不動產租金總額 (含車位租金總額) **9,000** 元/月 16. 車位資訊

① 無車位
 ② 車位 ___ 個， 單獨計價，車位租金總額 ___ 元/月
 未單獨計算車位租金，且已含入租金總額

第三條 租金約定及支付
 承租人每月租金為新臺幣(下同) 1萬 元整，每期應繳納 ___ 月租金，並於 每月 前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

第五條 租賃期間相關費用之約定
 租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：
 (一) 管理費：
 由出租人負擔。
 由承租人負擔。
 租賃住宅每月 1千 元整。
 停車位每月 ___ 元整。
 租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，月人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少，承租人負擔減少後之金額。
 (二) 水費：
 由出租人負擔。
 由承租人負擔。
 其他：_____
 (三) 電費：
 由出租人負擔。

出租人負擔相關費用，如有明確記載價格，則需於租金總額扣除

✗ 常見錯誤

如合約上記載：

1. 出租人負擔管理費、水費等相關費用 (無記載價格)，卻未備註
2. 出租人負擔管理費、水費等相關費用 (有記載價格)，卻未於不動產租金總額扣除



✓ 正確填法 (如左圖)

如合約上記載：

1. 出租人負擔管理費、水費等相關費用 (無記載價格)，應備註於第24欄
2. 出租人負擔管理費、水費等相關費用 (有記載價格)，應於第15欄不動產租金總額扣除



預售實價登錄錯誤態樣

未填土地、建物、車位交易總價 (第19-21欄)

不動產成交案件實際資訊申報書(預售屋)

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)

申報書序號：B1FD113031300XX

1. 申報人 <input checked="" type="checkbox"/> 銷售預售屋者 <input type="checkbox"/> 不動產經紀業	名稱	XX建設股份有限公司	統一編號	XXXXXXXX	簽章處 已驗證
	通訊(營業)地址	新北市汐止區新台五路X段XXX號X樓	聯絡電話	26XX-XXXX	
18. 不動產交易總價 (為19、20、21加計，無法拆分者該3欄免填)			21,600,000 元	19. 土地交易總價	10,370,000 元
				20. 建物交易總價	9,080,000 元
				21. 車位交易總價	2,150,000 元

✘ 常見錯誤

合約書有個別記載土地、建物、車位交易總額，申報時卻遺漏申報

✔ 正確填法 (如左圖)

申報前需詳看合約書內容，只要合約書有分別記載土地、建物、車位價款，都要個別申報交易總價



第六條：契約總價

本契約總價款合計新臺幣 貳仟壹佰陸拾零 萬元整。

一、土地價款：新臺幣 壹仟零佰參拾柒 萬元整。

二、房屋價款：新臺幣 零仟玖佰零拾捌 萬元整。

(一)主建物部分：新臺幣 零仟伍佰壹拾叁 萬元整。

(二)附屬建物部分：新臺幣 零仟零佰伍拾肆 萬元整
臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(三)共有部分：新臺幣 零仟叁佰肆拾壹 萬元整。

三、車位價款：新臺幣 貳佰壹拾伍 萬元整。



預售實價登錄錯誤態樣

共有部分面積申報錯誤 (第23欄)

23. 建物標的清冊 ※107年1月1日以後申請建造執照者，免填屋簷及雨遮面積。

序號	主建物面積 (m ²)	陽臺面積 (m ²)	屋簷面積 (m ²)	雨遮面積 (m ²)	共有部分面積 (m ²)	交易總面積 (m ²) (申報人得免填)
1	84.12	8.82	0	6.66	91.84	191.44

內含車位面積 35.84 m²

24. 車位標的清冊

序號	車位類別	車位價格 (元)	車位面積 (m ²)	車位所在樓層
1	坡道平面	2,150,000	35.84	地下三樓

四、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1. 買方購買之停車位為坡道平面式，屬 法定停車位 自設停車位，位於地下第 叁 層第 28 號，共計壹位。該停車位 有 無獨立權狀，停車位規格為長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 叁伍點捌肆 平方公尺 (約 10.84 坪)。地下一、二、三層停車空間詳附件八。

戶 別	棟	樓 層	樓
專有部分	主 建 物	捌肆點壹貳 平方公尺 (25.45 坪)	
	附 屬 建 物	陽台 捌點捌貳 平方公尺 (2.67 坪)	
		雨遮 陸點陸陸 平方公尺 (2.01 坪)	
共有部分		公設 伍陸點零零 平方公尺 (16.94 坪)	

✘ 常見錯誤

含有車位交易之預售案件，於申報時共有部分面積未含車位面積

✔ 正確填法 (如左圖)

如交易含車位，則共有部分面積應含車位面積：故這邊的共有部分面積應填 **91.84m²** (共有部分 56m² + 車位 35.84m²)

