

# 常見錯誤大剖析

## 跟申報錯誤說掰掰





# 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 銷售預售屋者<br><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<br>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    |            |
|   |          |                    | 電子信箱       |              |            |
| 18. 不動產交易總價<br>(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 零仟伍佰壹拾參 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 零仟參佰肆拾壹 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 <sup>2</sup> ) | 陽臺面積 (m <sup>2</sup> ) | 屋簷面積 (m <sup>2</sup> ) | 雨遮面積 (m <sup>2</sup> ) | 共有部分面積 (m <sup>2</sup> ) | 交易總面積 (m <sup>2</sup> ) (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 m<sup>2</sup>**

24. 車位標的清冊

| 序號 | 車位類別 | 車位價格 (元)  | 車位面積 (m <sup>2</sup> ) | 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<br>有<br>部<br>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 **91.84m<sup>2</sup>** (共有部分 56m<sup>2</sup> + 車位 35.84m<sup>2</sup>)

