

〈預售屋成交申報登錄〉

Q1、新制施行(110年7月1日)後，預售屋要實價登錄由誰申報？申報時機為何？

A1：1. 110. 7. 1 (含) 後簽訂預售屋買賣契約，不論是自售或委託代銷，均應依新制規定，於簽訂買賣契約之日起 30 日內辦理預售屋買賣成交案件資訊申報登錄。

2. 預售屋買賣實價登錄由銷售預售屋者(即預售屋建物契約之出賣人)申報登錄，但透過代銷業者銷售成交者，則由代銷業者申報登錄。

Q2、新制施行(110年7月1日)前已成交之預售屋，如非委由代銷業者銷售成交者，在新制施行後是否需補辦預售屋成交案件申報？

A2：110年7月1日前，非委託不動產代銷業銷售成交(如建設公司自行銷售)之預售屋買賣案件，在新制施行後無須辦理預售屋成交案件資訊申報，但於所有權移轉登記時，應與買方共同申報買賣案件成交資訊。

Q3、新制施行(110年7月1日)前後，不動產代銷業成交之預售屋買賣案件成交資訊申報登錄規定有何不同？

A3：1. 110年6月30日以前，其委託代銷契約屆滿、終止已逾30日者：應依修正前不動產經紀業管理條例第24條之1規定，儘速完成申報。

2. 至110年7月1日，其委託代銷契約尚未屆滿、終止者(即委託銷售期間跨越110年7月1日)：

(1) 109年12月31日以前簽約之案件，應於新制施行後6個月內(110年12月31日以前)完成申報。

(2) 110年1月1日至6月30日簽約之案件，應於新制施行後3個月內(110年9月30日以前)完成申報。

(3)110 年 7 月 1 日以後簽約之案件，應簽約之日起 30 日內完成申報。

Q4、預售屋建案在新制施行（110 年 7 月 1 日）後已取得使用執照，買賣簽約後還需要辦理預售屋成交案件資訊申報嗎？

A4：110.7.1 以後，辦理「預售屋」申報登錄之範圍，已不包含取得使用執照(俗稱新成屋)買賣案件，僅須辦理預售屋買賣案件。故：

1. 買賣標的在簽約時為「未取得使用執照」之預售屋：應辦理預售屋成交資訊申報登錄。
2. 買賣標的在簽約時為「已取得使用執照」之新成屋：免辦理預售屋成交案件申報，另由權利人及義務人於申請買賣移轉登記時，共同辦理買賣成交案件資訊申報。

Q5、預售屋之基地及房屋契約分開，且出賣人不同，由誰為申報人？

A5：預售屋之基地及房屋契約分開，且出賣人不同，由建物出賣人為申報人。

Q6、預售屋買賣案件完成申報登錄後，買受人又轉售予第三人（俗稱換約），是否需再辦理預售屋買賣案件申報登錄？

A6：1. 預售屋買賣案件已完成申報登錄後，買受人將契約讓渡予第三人，原已申報登錄成交案件資訊不用撤銷，該讓渡契約也不用再辦理預售屋成交案件資訊申報登錄。

2. 但該類案件在交屋辦理(成屋)買賣移轉登記併同申報時，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」及填寫「預售屋申報書序號」。另應於備註欄⑬「其他」敘明轉售情況及最後一手權利買賣契約之成交價格。

Q7、預售屋買賣案件完成申報登錄後，購買標的後續如有價格、面積找補或格局上等異動，要如處理？

A7：1. 申報登錄完成後如因契約、面積、格局上變更，而非屬申報誤漏而須更正情形，請留存該變更佐證資料，以利後續查核；並俟交屋辦理買賣移轉登記時，依實際交易價格、面積及格局申報登錄。

2. 如因申報誤漏而須辦理更正者，於申報期限內，可依線上申報或紙本送件程序辦理更正（撤銷原申報案件，並重新報送）；如已超過申報期限，請以紙本方式送更正案件，並由主管機關依其誤漏可歸責情形查處。

Q8、預售屋買賣案件完成申報登錄後，如有買方換戶、找補、買方改買受人，實務上代銷業者並無法得知，如何申報？

A8：1. 代銷業者於申報登錄完成後，如因契約、面積、格局上變更，而非屬申報誤漏而須更正情形，並無須辦理撤銷原申報；而由建物買賣雙方在交屋後辦理買賣移轉登記時，並依實際交易價格、面積及格局申報登錄，或加註轉售情況及最後成交價格。

2. 所以代銷業者只須注意申報資料正確，不用擔心後續換約申報問題！

Q9、預售屋買賣案件完成申報登錄後，買賣雙方解除契約，是否需要撤銷申報？若再另行出售簽訂契約，要再重新申報嗎？

A9：1. 預售屋買賣案件已完成申報登錄後，如買賣雙方解除契約，原已申報登錄成交案件資訊不用撤銷。

2. 但解除契約後如再另行出售重新簽訂新約，該新訂契約要再申報登錄，並於申報書備註欄④「解約後再次出售之交易，原申報書序號」加註原申報書序號。

Q10、預售屋成交案件申報登錄方式？

A10：為便利預售屋成交案件資訊申報登錄，內政部已建置完成「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」（簡稱申報網），並提供下列3種申報方式：

1. 憑證登錄、線上申報(B1)：由申報人至申報網使用工商憑證（如建築業或代銷業者）或自然人憑證（如地主個人）驗證身分，並登錄應填載內容及上傳應附文件電子檔後送出，即可完成申報。
2. 表單登錄、紙本送件(B2)：如無憑證者，亦得透過申報網完成登錄後印製申報書紙本，由申報人（及代理人）簽章確認後，送受理申報登錄機關收件。
3. 紙本申報(B3)：可填寫申報書，由申報人及其代理人（員工）蓋章後（若申報人為自然人時，免填代理人資料），送受理申報登錄機關收件。

Q11、代銷業者辦理預售屋實價登錄申報，要勾「銷售預售屋者」還是「不動產經紀業」？

A11：代銷業者申報要勾「不動產經紀業」。

Q12、建設公司自建自售，要勾選「銷售預售屋者」還是「不動產經紀業」？

A12：建設公司自售申報，要勾「銷售預售屋者」。

Q13、「銷售預售屋者」與「不動產經紀業」的差別？

A13：實價登錄申報人之分類，銷售預售屋者，即預售屋建物出賣人（如建築業）；不動產經紀業，指代銷經紀業。

Q14、客變後的建物格局要怎麼填？

A14：以申報時建物格局查填。

Q15、建物坐落的地址需要填寫戶別嗎？例如：A1-01F

A15：新修正的預售屋申報書，交易標的有新增預售屋戶棟之編號欄位，如預售屋未特別分棟者，可填寫 0 棟 A1-10F 號。

Q16、**交易標之編號應如何填寫？**

A16：【編號__棟__號】填寫方式，如建案已將建物分棟及編號時，可填寫【編號 A 棟 12 號】；如建物未特別分棟，且契約習慣使用 A1-2F（俗稱 A 棟 2 樓）的編號方式，則可填寫【編號 0 棟 A1-2F 號】。

Q17、**預售屋建案尚未編列門牌，其建物坐落應如何填寫？**

A17：請依預售屋實際興建位置填寫，未編列門牌者，可填載至路、街、巷、弄。

Q18、**不動產交易總價額是填含車位交易價格還是不含車位交易價格？**

A18：不動產交易總價額是包含車位交易總價。

Q19、**為甚麼要有車位獨立計價？用意是？**

A19：預售屋買賣契約書本來就有車位價格欄位，請按實填寫即可。

Q20、**建案銷售的預售屋多達上百戶，有沒有比較方便的申報方式？**

A20：可以在申報網使用憑證方式申報，於申報登錄第 1 筆成交案件資訊後，將該筆資訊匯出存檔；另於下 1 筆成交案件資訊申報登錄時，於系統將該檔案匯入，並修改戶棟別、面積、價格等個案資訊後，即可送出申報登錄。但在送出前，要記得檢視確認相關資料是否已全部修正完畢。

Q21、**建商有多個建案同時進行銷售，有沒有比較方便的憑證申報方式？**

A21：工商憑證除正卡外，也可向經濟部工商憑證管理中心申請附卡

使用。此外，也有業者採用由各建案同仁利用申報網「線上登錄」(B2)功能，可免使用憑證先填載資料後匯出存檔（不要按「送出」取申報書序號），再將檔案送回公司，並由公司使用憑證將該檔案匯入系統及經內控確認無誤後送出申報。

Q22、**買受人為兩位，如何填寫？**

A22：備註欄有「其他買受人姓名及統編」欄位，可供填寫第二位以上的買受人之姓名及統一編號。

Q23、**預售屋買賣案件實價登錄申報人有數人時，應如何辦理申報登錄？**

A23：申報人如有數人，且未委託不動產代銷業銷售預售屋者（例如 1 建案由 3 建設公司共同興建，不分戶共同銷售，買賣契約書由該 3 公司共同為出賣人），宜循「線上登錄，紙本送件」方式申報。或採紙本申報時，請於備註欄之【其他】載明其他共同申報人名稱及統一編號，由共同申報人於備註欄蓋章確認。

Q24、**地號多筆時如何登入（多筆指的是多達 10 筆以上）？**

A24：系統有提供新增多筆土地功能，即便 10 多筆也沒問題！

Q25、**交易日是訂購日還是簽立合約日呢？**

A25：交易日期指簽約日期。

Q26、**建物標的要加車位嗎？**

A26：另外有「車位標的清冊」可供查填。

Q27、**請問變更、加購車位要怎麼更正？**

A27：申報前已契變增購車位，即依變更後申報登錄；若申報後，才契變者，則請留存該資料，以利查核。

Q28、若預售屋要調整價格是否要申請變更？

A28：請依申報時契約價格為準，日後如有變更，建議留存該資料，以利查核。

Q29、先前從 101 年起的實價登錄資訊都會全部重新更新嗎？

A29：對，溯及門牌地號完整揭露。

Q30、已於新制施行(110.7.1)前，在舊系統已登打存檔的成交資訊，在新制施行後，如何在新系統匯入申報？

A30：施行前代銷已成交個案，可於 110 年 6 月 30 日前在舊系統辦理申報；110 年 7 月 1 日尚未完成申報者，可將舊系統已登打資料匯出檔案，利用批次申報方法，於新系統辦理申報並於查詢、更正及撤銷功能查詢該申報案，補填預售屋編號、使用分區次類別名稱等資料。

Q31、舊系統檔案才能批次上傳嗎？

A31：已成交案件，現在就可以在舊系統申報；如未送出申報，可將舊系統登打檔案匯出，再分批到新系統批次匯入申報；也可以直接在新系統登打申報。

Q32、批次匯入的 ZIP 檔指的是什麼檔案？

A32：成交資料整批匯入時，所匯入的 ZIP 檔，可以是舊系統登打匯出的（.XML）壓縮檔，也可以是新系統登打匯出的（.JSON）壓縮檔。

Q33、預售屋買賣案件未依限申報或申報不實，有何罰責？

A33：1. 未依限申報：直接按戶（棟）裁處 3 萬至 15 萬元罰鍰及限期於 15 日內改正，屆期未改正，按次處罰。經處罰 2 次仍未改正者，按次處 30 萬至 100 萬元罰鍰。
2. 申報價格或交易面積資訊不實：處罰規定同未依限申報。

(1)申報價格資訊：包括申報書交易標的之「車位個數」、「不動產交易總價」、「土地交易總價」、「建物交易總價」、「車位交易總價」及車位標的清冊之「車位價格」欄位。

(2)交易面積資訊：包括申報書土地標的清冊之「土地面積」、「權利範圍」、建物標的清冊之各項面積及車位標的清冊之「車位面積」欄位。

3、申報價格或交易面積以外資訊不實：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。

4.提醒，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。