

常見 Q&A



Q1：本次買賣案件修法重點為何，新舊制有何差別？

重點	新制	舊制
申報義務人	買賣雙方共同申報，亦可授權由他人為其代理人。	為避免重覆申報登錄，買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前述規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。若無委由地政士登記亦無委由經紀業居間或代理成交者，則應由權利人申報。
申報時機	申請所有權移轉登記時。	辦竣所有權移轉登記後30日內。
罰鍰規定	逾期申報：接獲限期申報通知書之次日起7日內未申報者，且已辦竣所有權移轉登記，處 3萬元~15萬元罰鍰。 申報不實：價格資訊 3萬元~15萬元；價格以外資訊 6000元~3萬元。	逾期申報：未申報或申報不實不會直接處罰，而會給予一次限期改正的機會，但經通知限期改正而屆期未改正者，會處以新臺幣3~15萬之罰鍰，並限期改正，如屆期未改正者，則按次處罰至完成改正為止。
應自行填載內容	不動產標示、建物門牌、交易筆棟數由不動產登記資料庫產製匯入，申報人無須填載。	不動產標示、建物門牌、交易筆棟數均需由申報人自行填載。

Q2：適用新制的買賣案件為何？

109年7月1日以後送買賣登記案件者，應適用新制規定。

Q3：新制實價登錄買賣案件申報時機為何？

一般買賣案件於申請所有權移轉登記時。

Q4：何種案件需辦理實價登錄買賣申報，申報義務人為何？

所有登記原因為「買賣」之案件皆須申報，並由買賣雙方共同申報，亦可授權由代理人申報。

Q5：預售屋及租賃案件於新制有何改變？

申報方式、義務人及時機與舊制相同，惟租賃案件申報欄位之車位部分增加所在樓層，並刪除土地、建物租金總額欄位；預售屋案件申報欄位新增專有部分面積(主建物、附屬建物；陽臺、屋簷、雨遮)及共有部分面積(含車位)。

Q6：買賣案件之實價登錄申報可否跨所或跨縣市辦理？

依規定買賣案件申報之受理機關為受理登記案件之地政事務所；更正申報為則為管轄機關，但申報人仍可就近至全國任一地政事務所以代收代寄方式辦理買賣案件申報及更正申報作業，代收地所應核對送件人身分及應檢附文件。

Q7：實價登錄買賣案件申報方式為何？

1. 憑證申報(A1)：目前尚未開放。

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。

3. 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。

Q8：實價登錄買賣案件申報應攜帶及檢附文件為何？

1. 買賣雙方申報者：

- (1) 送件人應攜帶其身分證明正本：應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) 另送件人非買賣雙方當事人且非買賣登記案件之代理人、複代理人、登記助理員者，應另檢附送件人身分證明文件影本。
- (3) 實價登錄申報書。

2. 代理人申報者：

- (1)送件人應攜帶其身分證明正本：應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)代理人身分證明文件影本，但代理人與買賣登記案件之地政士相同者，得由其複代理人、登記助理員送件，並免附代理人身分證明文件影本。
- (3)實價登錄申報書。
- (4)委託書(得以申報書替代)。

Q9：實價登錄申報書欄位填載方式為何？

申報欄位	填載說明	注意事項
交易日期	指簽訂買賣書面契約(私契)之日期。	如未簽訂買賣書面契約，依雙方合意成立契約之日期填載。
權利人	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 指不動產買賣之買方。 ✓ 本欄須填寫姓名/名稱、通訊地址、統一編號、聯絡電話及電子信箱，並須「簽名」或「蓋章」，除電子信箱外，其餘欄位均為必填欄位。 ✓ 權利人有2人以上者，第2位以後請於次頁附表填寫統一編號並簽章；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蓋章。 ✓ 委託代理人申報登錄之案件，如另行檢附載明代理權限包含代理申報登錄並經買賣雙方及代理人簽章之委託書，且代理人已填寫本申報書「4.代理人」欄位者，本欄得免簽章。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 法人：應蓋法人章及其代表人章 ✓ 寺廟：應蓋寺廟章及其負責人章 ✓ 公法人：申報人為中華民國、直轄市、縣市或鄉鎮市，填寫申報人統編，並蓋管理機關大小章。 ✓ 未成年人：未滿7歲之未成年人由法定代理人簽名或蓋章；滿7歲以上之未成年人由未成年人及其法定代理人簽名或蓋章。 ✓ 受監護人：監護人簽名或蓋章。
義務人	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 指不動產買賣之賣方。 ✓ 本欄須填寫姓名/名稱、通訊地址、統一編號、聯絡電話及電子信箱，並須「簽名」或「蓋章」，除電子信箱外，其餘欄位均為必填欄位。 ✓ 義務人有2人以上者，第2位以後請於次頁附表填寫統一編號並簽章；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蓋章。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）得免填寫及簽章。 ✓ 委託代理人申報登錄之案件，如另行檢附載明代理權限包含代理申報登錄並經買賣雙方及代理人簽章之委託書，且代理人已填寫本申報書「4.代理人」欄位者，本欄得免簽章。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 受輔助宣告之人：受輔助宣告之人及其輔助人簽名或蓋章。 ✓ 祭祀公業：依其規約規定辦理。例如規約規定派下員半數同意後，由管理員辦理後續事宜時，則由管理員簽名或蓋章。 ✓ 如權利人或義務人授權他人辦理買賣交易相關事宜，且授權書(委託書)經公證或駐外單位驗證，則由被授權人簽名或蓋章。 ✓ 如買賣契約書(私契)與登記名義人(公契)不同時，應填載登記名義人(即公契之權利人)。

申報欄位	填載說明	注意事項
代理人	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 申報人(權利人及義務人)可委託其中一人或他人為其代理人。 ✓ 本欄須填寫委任關係、通訊地址、統一編號、聯絡電話及電子信箱，並須「簽名」或「蓋章」，上開資料除電子信箱外，其餘均為必填欄位。 ✓ 以本申報書代替委託書者，應於「委任關係」項勾選①並填寫代理人姓名，其受任人代理權限及委託期間之內容，得依當事人之約定修正，並由代理人於修正處蓋章。 ✓ 隨申報書另行檢附委託書者，應於「委任關係」項勾選②並填寫代理人姓名。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 申報代理人所為之申報如有不實，仍應由權利人及義務人負責。 ✓ 公法人或政府機關以其聘任之職員為申報代理人，其身分證明應以公法人或政府機關核發具有相片之服務證或識別證為證明。
不動產標示、建物門牌、交易筆棟數	申報人無須填載。	由不動產登記資料庫產製匯入。
建物現況格局	以交易當時實際之現況格局填寫。	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 透過經紀業者居間或代理成交者，如不動產說明書有填載者，得參考不動產說明書之記載填載。 ✓ 無隔間者應勾選「無隔間」。
有無管理組織	指該成交案件之建物有無依公寓大廈管理條例第18條「於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人」設立之組織。	
有無電梯	指該成交案件之建物有無符合建築技術規則建築設備編昇降設備規定及可取得建築物昇降設備使用許可之昇降機。	
交易總價(含車位價格)	買賣契約書所載買賣總價款，為土地價款、建物價款及車位總價款之總計。	若備註欄⑩⑪有填列個別交易標的，則交易總價是所列標的之交易總價；其他交易標的則分列於他張申報書，並於各申報書之備註欄⑩⑪註明其標的。

申報欄位	填載說明	注意事項
車位資訊	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 無車位交易者請勾選「無車位」。 ✓ 有車位交易者請填寫「車位個數」，車位單獨計價者請勾選「單獨計價」並填寫「車位總價」，無法拆計車位價格者請勾選「未單獨計價，且已含入交易總價」。 	
車位清冊 (無車位交易者，車位清冊無須填載)	<p>「序號」請依交易之車位個數依序編號。</p>	<p>例如購買A、B等2車位，A車位為序號1，B車位則為序號2，依此類推。</p>
	<p>「車位類別」依形式之不同分別勾選：①坡道平面 ②升降平面 ③坡道機械 ④升降機械 ⑤塔式車位 ⑥一樓平面 ⑦其他</p>	<p>車位類別①至④之前2字「坡道」或「升降」指對外出入方式，後2字「平面」或「機械」指車位型態。如「升降平面」係指停車場以機械電梯進出，車子停於平面車位。</p>
	<p>「車位價格」請按各車位交易價格分別填寫。</p>	
	<p>「車位面積」原則上係填載該車位之持分建物面積，請依登記(簿)謄本所載資料分別填載。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 如未於登記謄本記載者，或無法計算者，免填(非填0)。 ✓ 如為停放於土地之車位，屬土地買賣者，則以土地移轉面積為準。
附表	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 申報人中權利人或義務人有2人以上者，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蓋章。 ✓ 委託代理人申報登錄之案件，如另行檢附載明代理權限包含代理申報登錄並經買賣雙方及代理人簽章之委託書，且代理人已填寫本申報書「4.代理人」欄位者本欄得免簽章。 	<p>若無固定車位則應填載「無固定車位」。</p>

Q10：實價登錄申報書、委託書應簽章欄位有哪些，規定為何？

1. A2及A3案件以買賣登記案件之登記申請書確認全體申報義務人於申報書或委託書簽章：
 - (1) 自行申報登錄或委託代理人申報登錄且以申報書代替委託書者，應確認全體申報義務人於申報書簽章。
 - (2) 委託代理人申報登錄並另行檢附載明代理權限之委託書，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，應確認全體申報義務人於委託書簽章（申報義務人得免於）申報書簽章。
 - (3) 申報書或委託書之申報義務人簽章有錯誤或遺漏，如屬賣方**非基於自身願意出售**(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**(如土地登記規則第27條第11款、第102條第1項規定)之情形，則無須簽章。

2. A1案件因已完成電子簽章，無需再確認簽章。

Q11：實價登錄申報書各備註欄位填載方式為何？

11.備註欄項目	填載說明	注意事項
① 交易總價包含下列非屬不動產價格之費用（總價包含但無法拆分者，勾選後免填價額）	契約有載明交易總價包含本項所載之裝潢費、傢俱設備費、土地增值稅或其他稅費、仲介費、地政士服務費、其他費用等不屬於不動產價格的費用，應勾選此欄選項並註明價額。	
② 關係人間交易	若為親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易、建商與地主合建案等情形，致影響交易價格者，應勾選此欄選項。	
③ 建築物含有	若建築物含有增建、頂樓加蓋、陽台外推、夾層、未登記建物等，致影響價格者，應勾選此欄選項。	
④ 土地上有	若土地上有未登記建物、農作物、機電設備、農業設施等，致影響價格者，應勾選此欄選項。	
⑤ 特殊交易情況、條件	若有特殊交易情況、條件，如急買急賣、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，致影響價格者，應勾選此欄位選項。	
⑥ 特殊交易標的	若為特殊交易標的，如塔位/墓園、地上權房屋、市場攤位、(包含)公共設施保留地(用地)等應勾選此欄選項。	
⑦ 與政府機關有關之交易	若為與政府機關有關之交易，如政府機關標讓售、地清或未辦繼承標售、水利地承購、協議價購等，應勾選此欄選項。	
⑧ 僅車位交易	如僅有車位(含建物或土地持分之車位)而無其他房地交易者，應勾選此欄選項。	

11. 備註欄項目	填載說明	注意事項
<p>⑨ 預售屋、或土地及建物分次登記案件</p>	<p>房地買賣將土地與建物分件登記者，其土地案件申報登錄時「8.交易總價」請填寫0，並勾選本欄⑨；建物案件申報登錄時，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，並勾選本欄⑨，另勾選本欄⑫填寫地號及權利範圍。</p>	<p>土地及建物分次登記案件申報時，地主無需於建物移轉登記案件之申報書簽章。</p>
<p>⑩ 交易標的含多筆土地，有個別交易價格</p>	<p>✓ 同一買賣登記案件有多筆多棟(戶)或1筆多棟(戶)之交易，如有個別交易價格者，應就每筆(棟[戶])分別填載申報書，並勾選本欄⑩或⑪填寫本申報書申報之地號或主建號；多筆多棟(戶)或1筆多棟(戶)交易中，建物座落相同基地者，並應於本欄⑫填寫本申報書申報建物座落之基地地號及其對應之權利範圍；相關欄位如有不足，請於本欄⑬補充敘明。</p>	
<p>⑪ 交易標的含多棟(戶)建物，有個別交易價格</p>	<p>✓ 例如買賣成交案件為臺北市徐州路○號7樓及8樓等2棟(戶)，基地地號同為臺北市中正區成功段○小段5、6地號，基地權利範圍合計皆為110/10,000，主建物建號為同地段100、101建號，2棟(戶)售價分別為2,200萬元及2,000萬元、對應之基地權利範圍分別皆為60/10,000及50/10,000，則應依其主建號分2張申報書填寫，並應勾選本欄⑪填寫該申報書所申報之主建號(100或101)，另於本欄⑫填寫該申報書所申報主建號建物座落地號(5、6)及對應之權利範圍(60/10,000或50/10,000)。請確認該買賣登記案件內各地號或主建號均已依上開規定申報，並應於買賣登記案件送件時檢附所有申報書。</p>	
<p>⑫ 如有備註⑨土地及建物分次登記或備註⑩多棟(戶)建物坐落相同基地者，其主建號建物對應之基地權利範圍</p>	<p>✓ 房地買賣將土地與建物分次登記者，其土地案件申報登錄時「8.交易總價」請填寫0，並勾選本欄⑨；建物案件申報登錄時，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，並勾選本欄⑨，另勾選本欄⑫填寫地號及權利範圍。</p>	
<p>⑬ 其他</p>	<p>除以上選項外，此交易仍有需註明事項，請於本欄填載。</p>	

Q12：更正申報案件之辦理方式為何？那些案件須辦理更正申報？

依規定原申報登錄內容有誤者，由買賣雙方(或其代理人)檢附下列文件，至實價登錄櫃檯辦理更正申報：

1. 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。
2. 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；得以載明委任關係之申報書替代委託書。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。

Q13：實價登錄罰鍰規定為何？

1. 買賣案件：

- (1) 逾期申報，經限期於7日內申報仍未申報，且登記案件已登記完竣者，處3萬元~15萬元罰鍰，並按次處罰至改正為止。
- (2) 價格資訊申報不實：處3萬元~15萬元罰鍰，並按次處罰至改正為止。
- (3) 價格以外資訊不實：經限期改正仍未改正者，處6000元~3萬元罰鍰，並按次處罰至改正為止。

2. 租賃及預售屋案件：逾期申報或申報不實者，處3萬元~15萬元罰鍰，並按次處罰至改正為止。