

實價登錄新制 申報流程與登錄實務講習

109年6月

汐止地政地價課

簡 報 大 綱

一. 修法介紹

推動歷程/修法重點/新制適用判斷

二. 登錄實務

申報方式/新制申報書填寫說明/

申報案例-A3紙本申報、A2表單申報/常見申報問題

三. 申報流程

至地所送件前/至地所送件時-辦理櫃台、受理流程

/送件人身分核對及應檢附文件/補申報作業/更正

申報作業/登記案件補正或駁回

四. 罰鍰分攤原則



一. 修法介紹

- ✧ 推動歷程
- ✧ 修法重點
- ✧ 新制適用判斷

推動歷程

101.8.1 實價登錄上路

地政士/經紀業/權利人於登記完畢後30日內申報成交案件實際資訊

為精進實價登錄制度，提供更即時、正確的不動產交易資訊

新制

108.7.31 修法

平均地權條例第47條、81條之2修正

1. 權利人及義務人於申請所有權移轉登記時，共同申報實價登錄。
2. 罰則依情節嚴重程度區分輕重。

109.4.24 辦法修正

內政部修正發布「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」

109.7.1 實施

行政院核定施行日

修法重點

申報義務回歸與時機提前 | 罰則區分輕重

申報義務人:

☆回歸買賣雙方，並可委託代理人申報

申報時機:

☆提前至申請買賣移轉登記時

修正法條：

1.平均地權條例第47條第2項

權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。地政士法第26條之1及不動產經紀業管理條例第24條之1有關買賣案件申報登錄資訊之規定，不予適用。

2.不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第2條第1項

不動產買賣案件應由權利人及義務人共同申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，權利人及義務人得協議由一人或他人代理申報；其有數人者亦同。

修法重點

申報義務回歸與時機提前 | 罰則區分輕重

逾期申報:

☆未申報經通知限期申報7日仍未報

☆且買賣案件已辦竣登記

\$罰則:3-15萬

☆限期15日內改正

☆仍未報，按次罰至申報為止

修正法條：

1.平均地權條例第81條之2第1項

違反第47條第2項規定，未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應命其限期申報登錄資訊；屆期末申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期末改正者，按次處罰。

2.不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第7條第2項

權利人及義務人未申報登錄，應依平均地權條例第81條之2第1項規定，於接獲限期申報通知書後7日內申報登錄；屆期末申報登錄，且買賣案件已辦竣所有權移轉登記，應按次處罰並限期於15日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

修法重點

申報義務回歸與時機提前 | 罰則區分輕重

價格申報不實:

☆指不動產交易總價、車位個數、車位總價等資訊申報不實

\$罰則:3-15萬

☆直接裁罰並限15日內改正

☆按次罰至改正為止

修正法條：

1.平均地權條例第81條之2第2項

違反第47條第2項規定，申報登錄價格資訊不實者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

2.不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第10條第4項

權利人及義務人申報登錄價格資訊不實，應依平均地權條例第81條之2第2項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後15日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於15日內改正，至完成申報登錄為止。

修法重點

申報義務回歸與時機提前 | 罰則區分輕重

價格以外資訊不實:

☆指非價格資訊之申報不實

\$罰則:6千-3萬

☆限期15日內改正

☆未改正，按次罰至改正為止

修正法條：

1.平均地權條例第81條之2第3項

違反第47條第2項規定，申報登錄價格以外資訊不實者，直轄市、縣(市)主管機關應命其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣6千元以上3萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

2.不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第10條第5項

權利人及義務人申報登錄價格以外資訊不實，應依平均地權條例第81條之2第3項規定，於接獲限期改正通知書後15日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於15日內改正，至完成申報登錄為止。

新制適用判斷

新制實施日期:109年7月1日

適用舊制

收件日
109.7.1

適用新制

登記完畢後30日內申報實價登錄
申報義務人:地政士/經紀業/權利人
申報書適用舊版本

送件時即應申報實價登錄
申報義務人:權利人+義務人
申報書適用新版本

二.登錄實務

- ⊗申報方式
- ⊗新制申報書填寫說明
- ⊗申報案例-A3紙本申報、A2表單申報
- ⊗常見申報問題

申報方式

☆ A1憑證申報

暫未上線，配合數位櫃臺系統 建置時程辦理。

☆ A2表單申報、紙本送件

--申請登記前，於地政線上申辦系統申報並列印申報書後，由買賣雙方(及其代理人)在申報書上簽章確認

☆ A3紙本申報

--買賣雙方(或其代理人)填寫紙本申報書並簽章

新制申報書填寫說明

P.1

以內政部正式發布版本為準

附錄 2：不動產成交案件實際資訊申報書(買賣) (請詳閱填寫說明，買賣雙方請以同一份申報書共同申報)

申報書序號：(申報人免填) 1. 交易日期： 年 月 日

2. 權利人 (買方)	姓名/名稱	統一編號	簽章處
	通訊地址 縣市 區鄉鎮市 路街 段 巷 弄 號 樓 室	聯絡電話 電子信箱	
3. 義務人 (賣方)	姓名/名稱	統一編號	簽章處
	通訊地址 縣市 區鄉鎮市 路街 段 巷 弄 號 樓 室	聯絡電話 電子信箱	
4. 代理人	委任關係 <input type="checkbox"/> ①本買賣案件委託 _____ 代理申報登錄資訊，及自登記收件日起3個月內之更正申報作業。 <input type="checkbox"/> ②本買賣案件之申報登錄委託 _____ 代理(另附委託書)。	統一編號 聯絡電話	簽章處
	通訊地址 縣市 區鄉鎮市 路街 段 巷 弄 號 樓 室	電子信箱	

不動產標示、建物門牌、交易筆種數。(申報人免填)

5. 建物現況格局： 房 廳 衛 無隔間 6. 有無管理組織：有 無 7. 有無電梯：有 無

8. 交易總價(含車位價格)： 億 萬 元 9. 車位資訊 ①無車位 ②車位 個 單獨計價，車位總價 萬 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
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他：	萬 元	m ²	
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他：	萬 元	m ²	
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他：	萬 元	m ²	
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他：	萬 元	m ²	

成交資訊

11. 備註欄 (無下列情事者免填)。

<p>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)。</p> <p><input type="checkbox"/> 裝潢費：_____ 萬 _____ 元。</p> <p><input type="checkbox"/> 傢俱設備費：_____ 萬 _____ 元。</p> <p><input type="checkbox"/> 土地增值稅或其他稅費：_____ 萬 _____ 元。</p> <p><input type="checkbox"/> 仲介費：_____ 萬 _____ 元。</p> <p><input type="checkbox"/> 地政士服務費：_____ 萬 _____ 元。</p> <p><input type="checkbox"/> 其他：_____ 費，金額：_____ 萬 _____ 元。</p> <p>② 關係人間交易： <input type="checkbox"/> 親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易。 <input type="checkbox"/> 建商與地主合建案。</p> <p>③ 建築物含有： <input type="checkbox"/> 陽台外推 <input type="checkbox"/> 頂樓加蓋 <input type="checkbox"/> 夾層 <input type="checkbox"/> 其他增建。 <input type="checkbox"/> 未登記建物。</p> <p>④ 土地上有： <input type="checkbox"/> 未登記建物 <input type="checkbox"/> 農作物 <input type="checkbox"/> 機電設備 <input type="checkbox"/> 農業設施。</p>	<p>⑤ 特殊交易情況、條件： <input type="checkbox"/> 急買急賣 <input type="checkbox"/> 受民情風俗因素影響。 <input type="checkbox"/> 瑕疵物件 <input type="checkbox"/> 含租約 <input type="checkbox"/> 毛胚屋。 <input type="checkbox"/> 具重建或重劃、都更等效益。 <input type="checkbox"/> 畸零地或有合併使用效益 <input type="checkbox"/> 借名登記返還。 <input type="checkbox"/> 受債權債務關係影響或債務抵償。 <input type="checkbox"/> 雙方合意 (法院判決) 解除契約。 <input type="checkbox"/> 土地交易案件之價格含未來興建房屋成本。</p> <p>⑥ 特殊交易標之類型： <input type="checkbox"/> 塔位/墓園 <input type="checkbox"/> 地上權房屋 <input type="checkbox"/> 市場攤位。 <input type="checkbox"/> (包含) 公共設施保留地(用地)。</p> <p>⑦ 與政府機關有關之交易： <input type="checkbox"/> 政府機關標讓售 <input type="checkbox"/> 地渣或未辦繼承標售。 <input type="checkbox"/> 水利地承購 <input type="checkbox"/> 協議價購。</p> <p>⑧ 僅車位交易。</p> <p>⑨ 預售屋、或土地及建物分件登記案件。</p>	<p>⑩ 交易含多筆土地或個別土地持分間，有個別交易價格，本申報書申報之地號及權利範圍為： 地號1：_____ 權利範圍：_____ / _____ 地號2：_____ 權利範圍：_____ / _____ 地號3：_____ 權利範圍：_____ / _____</p> <p>⑪ 交易含多棟(戶)建物，有個別交易價格，本申報書申報之主建號為：_____ 建號。</p> <p>⑫ 如有備註⑩土地及建物分件登記或備註⑪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為： 地號1：_____ 權利範圍：_____ / _____ 地號2：_____ 權利範圍：_____ / _____ 地號3：_____ 權利範圍：_____ / _____</p> <p>⑬ 其他(請敘明)：_____</p>
--	--	--

備註欄

附表：權利人或義務人為2人以上者，第2位以後請填寫於下列附表(欄位不足時請自行擴充，並於騎縫處簽章)：

權利人		義務人	
簽章處	統一編號	簽章處	統一編號

1. 當權利、義務人有2人以上時填寫用
2. 欄位不足可自行擴充，並於騎縫處由買賣雙方中任一人或代理人蓋章。

第1~3欄

指簽訂買賣書面契約(私契)之日期。
如未簽訂契約，依雙方合意成立契約之日期填載。

申報書序號：(申報人免填) _____

1. 交易日期 _____ 年 _____ 月 _____ 日

2. 權利人 (買方)	姓名/名稱		統一編號		簽章處				
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段巷弄	號樓室	聯絡電話		電子信箱
3. 義務人 (賣方)	姓名/名稱		統一編號		簽章處				
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段巷弄	號樓室	聯絡電話		電子信箱

1. 須「簽名」或「蓋章」，電子信箱外均為必填欄位。
2. 法人—蓋法人章及其代表人章、寺廟—應蓋寺廟章及其負責人章
3. 有2人以上時，第2位以後請於P2下半部附表填寫「統編+簽章」

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)，需填寫但得免簽章。

第4欄

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。
有委託應填寫後「簽名」或「蓋章」，電子信箱外均為必填欄位。

4. 代理人	委託關係： <input type="checkbox"/> ①本買賣案件委託 _____ 代理申報登錄資訊，及自登記收件日起3個月內之更正申報作業。 <input type="checkbox"/> ②本買賣案件之申報登錄委託 _____ 代理(另附委託書)。	統一編號	○	簽章處
		聯絡電話	○	
通訊地址	縣市 區鄉鎮市 路街 段 巷 弄 號 樓 室	電子信箱	○	

委任關係欄位：

申報書代替委託書以者①應於委任關係勾選，並填寫代理人姓名，其受任人代理權限及委託期間之內容，得依當事人約定修正，並由代理人於修正處蓋章

另行檢附委託書者②委任關係勾選，並填寫代理人姓名。

委託書載明代理權限，由申報義務人及代理人簽章

→ 申報書得**免**由申報義務人簽章



第5~9欄

建物格局現況、有無管理組織、有無電梯：依交易時實際現況填載。

純土地、純車位：建物格局現況勾選「無隔間」

5. 建物現況格局：	房 廳 衛	<input type="checkbox"/> 無隔間	6. 有無管理組織：	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	7. 有無電梯：	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
8. 交易總價 (含車位價格)	_____ 億 _____ 萬 _____ 元	9. 車位資訊	<input type="checkbox"/> ①無車位	②車位 _____ 個	<input type="checkbox"/> 單獨計價，車位總價 _____ 萬 _____ 元	<input type="checkbox"/> 未單獨計價，且已含入交易總價

買賣契約書所載買賣總價款 = **土地 + 建物 + 車位** 價款總額

無車位:勾選 ① 無車位。

有車位:② 車位 _____ 個，填車位個數
依車位計價方式：

☆可單獨計價:勾選「單獨計價」並填寫「車位總價」

☆無法拆計價格:勾選「未單獨計價，且已含入交易總價」

第10欄

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。
 例：「升降平面」為以機械電梯進出，車子停於平面車位。

1. 按各車位交易價格分別填寫，無法拆分計算者免填(非填0)
 2. 若有填個別車位價格，加總應等於9.車位資訊之車位總價

8. 交易總價(含車位價格)：_____ 億 _____ 萬 _____ 元

9. 車位資訊 ①無車位 ②車位 _____ 個 單獨計價，車位總價 _____ 萬 _____ 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
〃	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他：	_____ 萬 _____ 元	_____ . _____ m ²	〃
〃	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他：	_____ 萬 _____ 元	_____ . _____ m ²	〃
〃	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他：	_____ 萬 _____ 元	_____ . _____ m ²	〃

1. 請依登記(簿)謄本所載資料分別填載
 2. 車位面積計算方式：
 -> 以主建物方式登記：主建物總面積*權利範圍
 -> 以共有部分方式登記且有車位編號：共有部分總面積*該車位編號之權利範圍
 -> 非以上登記方式，或無法計算者，免填(非填0)

1. 依車位實際樓層填寫
 2. 若無固定車位則應填載「無固定樓層」

5. 建物現況格局：房 廳 衛 無隔間 6. 有無管理組織： 有 無 7. 有無電梯： 有 無

8. 交易總價(含車位價格)：_____ 億 _____ 萬 _____ 元

9. 車位資訊 ①無車位 ②車位 _____ 個 單獨計價，車位總價 _____ 萬 _____ 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
〃	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他：	_____ 萬 _____ 元	_____ . _____ m ²	〃
〃	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他：	_____ 萬 _____ 元	_____ . _____ m ²	〃
〃	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他：	_____ 萬 _____ 元	_____ . _____ m ²	〃
〃	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他：	_____ 萬 _____ 元	_____ . _____ m ²	〃

※ 8. 交易總價、9. 車位資訊之「車位個數」及「車位總價」、10. 車位清冊之「車位價格」為價格資訊，如申報不實將逕予裁罰，請依契約內容核實申報。

第11欄

1-7視私契內容、實際情況填載

8-12以案件類型、有無個別交易價格填載

11. 備註欄 (無下列情事者免填)

<p>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)</p> <p><input type="checkbox"/>裝潢費：_____萬_____元</p> <p><input type="checkbox"/>傢俱設備費：_____萬_____元</p> <p><input type="checkbox"/>土地增值稅或其他稅費：_____萬_____元</p> <p><input type="checkbox"/>仲介費：_____萬_____元</p> <p><input type="checkbox"/>地政士服務費：_____萬_____元</p> <p><input type="checkbox"/>其他：_____費，金額：_____萬_____元</p> <p>②關係人間交易： <input type="checkbox"/>親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易 <input type="checkbox"/>建商與地主合建案</p> <p>③建築物含有： <input type="checkbox"/>陽台外推 <input type="checkbox"/>頂樓加盖 <input type="checkbox"/>夾層 <input type="checkbox"/>其他增建 <input type="checkbox"/>未登記建物</p> <p>④土地上有： <input type="checkbox"/>未登記建物 <input type="checkbox"/>農作物 <input type="checkbox"/>機電設備 <input type="checkbox"/>農業設施</p>	<p>⑤特殊交易情況、條件： <input type="checkbox"/>急買急賣 <input type="checkbox"/>受民情風俗因素影響 <input type="checkbox"/>瑕疵物件 <input type="checkbox"/>含租約 <input type="checkbox"/>毛胚屋 <input type="checkbox"/>具重建或重劃、都更等效益 <input type="checkbox"/>畸零地或有合併使用效益 <input type="checkbox"/>借名登記返還 <input type="checkbox"/>受債權債務關係影響或債務抵償 <input type="checkbox"/>雙方合意(法院判決)解除契約 <input type="checkbox"/>土地交易案件之價格含未來興建房屋成本</p> <p>⑥特殊交易標的類型： <input type="checkbox"/>塔位/墓園 <input type="checkbox"/>地上權房屋 <input type="checkbox"/>市場攤位 <input type="checkbox"/> (包含)公共設施保留地(用地)</p> <p>⑦與政府機關有關之交易： <input type="checkbox"/>政府機關標讓售 <input type="checkbox"/>地清或未辦繼承標售 <input type="checkbox"/>水利地承購 <input type="checkbox"/>協議價購</p> <p>⑧ <input type="checkbox"/>僅車位交易</p> <p>⑨ <input type="checkbox"/>預售屋、或土地及建物分件登記案件</p>	<p>⑩交易含多筆土地或個別土地持分間，有個別交易價格，本申報書申報之地號及權利範圍為： 地號1：_____ 權利範圍：_____/_____ 地號2：_____ 權利範圍：_____/_____ 地號3：_____ 權利範圍：_____/_____</p> <p>⑪交易含多棟(戶)建物，有個別交易價格，本申報書申報之主建號為：_____ 建號</p> <p>⑫如有備註⑩土地及建物分件登記或備註⑪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為： 地號1：_____ 權利範圍：_____/_____ 地號2：_____ 權利範圍：_____/_____ 地號3：_____ 權利範圍：_____/_____</p> <p>⑬其他(請敘明)：_____</p>
--	---	---

依契約記載或實際情況判斷，有備註欄列舉以外情況，可於(13)其他，以文字敘明，並避免填載個資。

申報案例

1.人

買方:林一一、林二二(共2人)

賣方:王五

代理人:陳小明

3.價格

交易總價:1300萬(土地增值稅20萬由買方負擔，並計入交易總價)

車位總價:300萬，每個車位150萬

2.交易標的(房地+2車位)

土地:汐止區金龍段5地號1筆

房屋:汐止區金龍段3388建號1戶

車位2個: { 均坡道平面
面積各30.51m²
所在樓層B1

建物格局現況:3房2廳2衛

有無管理組織:有

有無電梯:有

4.交易日期

109年5月21日簽訂私契

申報案例-A3紙本申報 P1

附錄 2：不動產成交案件實際資訊申報書(買賣) (請詳閱填寫說明，買賣雙方請以同一份申報書共同申報)

申報書序號：(申報人免填)		1. 交易日期：109 年 5 月 21 日		
2. 權利人 (買方)	姓名/名稱：林一一	統一編號：A220XXXXXX	簽章處 林一一印	
	通訊地址：新北 縣市 汐止 區 鄉鎮市 00 路街 段 巷 弄 XX 號 樓 室	聯絡電話：02-1234XXXX 電子信箱：○		
3. 義務人 (賣方)	姓名/名稱：王五	統一編號：A123XXXXXX	簽章處 王五	
	通訊地址：新北 縣市 汐止 區 鄉鎮市 00 路街 段 巷 弄 XX 號 樓 室	聯絡電話：0920XXXXXX 電子信箱：○		
4. 代理人	委任關係： <input checked="" type="checkbox"/> ①本買賣案件委託 陳小明 代理申報登錄資訊，及自登記收件日起3個月內之更正申報作業。 <input type="checkbox"/> ②本買賣案件之申報登錄委託 代理(另附委託書)	統一編號：F123XXXXXX	簽章處 陳小明印	
	通訊地址：新北 縣市 瑞芳 區 鄉鎮市 00 路街 段 巷 弄 XX 號 樓 室	聯絡電話：0968XXXXXX		
	電子信箱：○			
不動產標示、建物門牌、交易筆棟數：(申報人免填)				
5. 建物現況格局：3 房 2 廳 2 衛 <input type="checkbox"/> 無隔間		6. 有無管理組織： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
7. 有無電梯： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		8. 交易總價(含車位價格)： 億 1300 萬 元		
9. 車位資訊 <input type="checkbox"/> ①無車位 ②車位 2 個 <input checked="" type="checkbox"/> 單獨計價，車位總價 300 萬元		<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	車位所在樓層
1.	<input checked="" type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他：	150 萬 元	30.51 m ²	地下一層
2.	<input checked="" type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他：	150 萬 元	30.51 m ²	地下一層

申報案例-A3紙本申報 P2

11. 備註欄(無下列情事者免填)		注意： 有包含在契約總價時，才勾選及填寫 1. 知道該費用金額，勾選並填寫金額 2. 不知道該費用金額，只勾選費用項目，金額免填	
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) <input type="checkbox"/> 裝潢費： 萬 元 <input type="checkbox"/> 傢俱設備費： 萬 元 <input checked="" type="checkbox"/> 土地增值稅或其他稅費： 20 萬 元 <input type="checkbox"/> 仲介費： 萬 元 <input type="checkbox"/> 地政士服務費： 萬 元 <input type="checkbox"/> 其他： 費，金額： 萬 元		② 關係人間交易： <input type="checkbox"/> 親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易 <input type="checkbox"/> 建商與地主合建案 ③ 建築物含有： <input type="checkbox"/> 陽台外推 <input type="checkbox"/> 頂樓加蓋 <input type="checkbox"/> 夾層 <input type="checkbox"/> 其他增建 <input type="checkbox"/> 未登記建物 ④ 土地上有： <input type="checkbox"/> 未登記建物 <input type="checkbox"/> 農作物 <input type="checkbox"/> 機電設備 <input type="checkbox"/> 農業設施	
⑤ 特殊交易標的類型： <input type="checkbox"/> 急買 <input type="checkbox"/> 取贖 <input type="checkbox"/> 時零地 <input type="checkbox"/> 受債權 <input type="checkbox"/> 雙方 <input type="checkbox"/> 土地		⑥ 特殊交易標的類型： <input type="checkbox"/> 塔位/墓園 <input type="checkbox"/> 地上權房屋 <input type="checkbox"/> 市場攤位 <input type="checkbox"/> (包含)公共設施保留地(用地) ⑦ 與政府機關有關之交易： <input type="checkbox"/> 政府機關標讓售 <input type="checkbox"/> 地渣或未辦繼承標售 <input type="checkbox"/> 水利地承購 <input type="checkbox"/> 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	
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為： 地號 1： 權利範圍： / 地號 2： 權利範圍： / 地號 3： 權利範圍： / ⑩ 其他(請敘明)：			

附表 權利人或義務人為2人以上者，第2位以後請填寫於下列附表(欄位不足時請自行擴充，並於騎縫處蓋章)：

權利人		義務人	
簽章處 林一一印	簽章處	簽章處	簽章處
統一編號 A230XXXXXX	統一編號	統一編號	統一編號
簽章處	簽章處	簽章處	簽章處
統一編號	統一編號	統一編號	統一編號

權利人有2人，記得第2人填寫在此
 ※如權利人、義務人欄位有填錯、漏填、漏蓋章，且無法現場補正，視作未申報

申報案例-A2表單申報

- 至 地政線上申辦系統

網址 <https://clir.land.moi.gov.tw/CAP/>

左側選單找到 **不動產買賣資訊申報(NEW)**

註:目前系統測試中, 尚未開放新功能

以下操作畫面與實際上線可能有些許不同

• [最新消息] - 《實價登錄「1600萬溢報3200萬」 買方賣方都遭判刑(三)》
司法網站法院判決
fy=JD&id=CYDM%2c108%2c%e5%98%89%e7%b0%a1%2c681%2c20190531%2c1

內政部地政司版權所有: 網站最佳瀏覽畫面使用IE 6.0
地址: 臺北市康山段翠明路一段503號(內政部)

申報案例-A2表單申報

- 同A3紙本申報之案例進行系統操作

資料匯入 提供XML資料匯入功能

一、標的坐落行政區&交易日期

標的-1

申報案件基本資料

標的坐落行政區* 新北市 汐止區

交易日期* 1090521 (例: 0970101)

一、申報案件基本資料

二、權利人(買方)資料

三、義務人(賣方)資料

四、代理人資料

五、建物資訊

六、交易總價

七、車位資訊

八、備註欄

← 有8個頁籤, 請依序填寫

新增交易標的 刪除交易標的 匯出XML 產生申報書 重填

申報案例-A2表單申報

二、權利人(買方)資料填寫

權利人資料			
姓名/名稱*	林一一	統一編號*	A220XXXXXX
聯絡電話*	021234XXXX	電子信箱	
通訊地址*	新北市	汐止區	OO路XX號
權利人為2人以上者，請由此新增第2位以後之權利人			
姓名/名稱*	林二二	統一編號*	A230XXXXXX
		新增	取消

第2位以上權利人，逐個填寫後按新增

申報案例-A2表單申報

三、義務人(賣方)資料填寫

義務人資料			
姓名/名稱*	王五	統一編號*	A123XXXXXX
聯絡電話*	0920XXXXXX	電子信箱	
通訊地址*	新北市	汐止區	OO路XX號
義務人為2人以上者，請由此新增第2位以後之義務人			
姓名/名稱*		統一編號*	
		新增	取消

輸入方式同權利人

系統對此有設定邏輯判斷，第一碼為英文+後9碼數字，如確認輸入無誤，請勿理會按確定即可

申報案例-A2表單申報

四、代理人資料填寫

代理人資料			
姓名	陳小明	統一編號	F123XXXXXX
聯絡電話	0968XXXXXX	電子信箱	
通訊地址	新北市	瑞芳區	00路XX號

一、申報案件基本資料
二、權利人(買方)資料
三、義務人(賣方)資料
四、代理人資料
五、建物資訊
六、交易總價
七、車位資訊
八、備註欄

有委託代理人時填寫
輸入方式同權利人

申報案例-A2表單申報

五、建物資訊填寫

建物資訊			
建物現況格局*	3	房 2	廳 2 衛 <input type="checkbox"/> 無隔間
有無管理組織*	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無		
有無電梯*	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無		

一、申報案件基本資料
二、權利人(買方)資料
三、義務人(賣方)資料
四、代理人資料
五、建物資訊
六、交易總價
七、車位資訊
八、備註欄

請注意:若為純土地或車位交易
格局勾選無隔間
有無管理組織、電梯選無

申報案例-A2表單申報

六、交易總價填寫

一、申報案件基本資料	價格資訊	
二、權利人(買方)資料	交易總價為價格資訊，如申報不實將逕予裁罰，請依契約內容核實申報。另申報不實將涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪	
三、義務人(賣方)資料	交易總價(含車位價格)	13000000 元 1,300萬元
四、代理人資料		
五、建物資訊		
六、交易總價		
七、車位資訊		
八、備註欄		

依契約總價(包含車位價格)填寫

申報案例-A2表單申報

七、車位資訊填寫

一、申報案件基本資料	車位資訊				
二、權利人(買方)資料	車位資訊之「車位個數」、「車位總價」及車位清冊之「車位價格」為價格資訊，如申報不實將逕予裁罰，請依契約內容核實申報。另申報不實將涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪				
三、義務人(賣方)資料	<input type="radio"/> (1)無車位	<input checked="" type="radio"/> (2)有車位，車位 <input type="text" value="2"/> 個	<input checked="" type="radio"/> 單獨計價，車位總價 <input type="text" value="3000000"/> 元 300萬元	<input type="radio"/> 未單獨計價，且已含入交易總價	
四、代理人資料	車位清冊 (無車位交易者本欄免填；車位價格、車位面積無法拆分計算者，該欄位免填)				
五、建物資訊	序號	車位類別*	車位價格 (元/個)	車位面積 (m ²)	車位所在樓層
六、交易總價		<input type="text" value="1.坡道平面"/>	<input type="text" value="1500000"/>	<input type="text" value="30.51"/>	<input type="text" value="地下一樓"/>
七、車位資訊			<input type="button" value="新增"/>	<input type="button" value="清除"/>	<input type="text" value="數量：2"/> <input type="button" value="批次新增"/>
八、備註欄					

依序點選有車位、輸入車位個數，並勾選單獨計價、填入車位總價。

- 依序選擇車位類別、輸入車位價格(無拆分個別車位價格因此空白)、車位面積、車位所在樓層，並記得按**新增**，有多個車位時重複前面步驟
- 車位清冊各欄資訊皆相同時，可輸入數量後，按**批次新增**。

申報案例-A2表單申報

八、備註欄填寫

(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：
(總價包含但無法拆分者，勾選後免填價額)

裝潢費：_____元

傢俱設備費：_____元

土地增值稅或其他稅費：200000元 20萬元

仲介費：_____元

地政士服務費：_____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間之交易
 建商與地主合建案

(3)建築物含有：
 增建 未登記建物 陽台外推 夾層
 頂樓加蓋

(4)土地上有：
 未登記建物 農作物 機電設備 農業設施

(99)其他(請敘明)：(最多200中文字)

新增交易標的 刪除交易標的 匯出XML 產生申報書 重填

填妥備註欄後，下拉至最下方，按產生申報書

申報案例-A2表單申報

產生申報書後，進入預覽頁面

【案件線上送件作業】

匯出XML 送件 上一頁

不動產成交案件實際資訊申報書(買賣) (申報前請詳閱各欄位填寫說明，請依契約內容核實申報)

申報書序號：	1. 交易日期	109年05月21日		
2. 權利人(買方)	姓名/名稱	林一一	統一編號	A220000000 簽章處
	通訊地址	新北市汐止區國園路又叉號	聯絡電話	0212340000
3. 義務人(賣方)	姓名/名稱	王五	統一編號	A123000000 簽章處
	通訊地址	新北市汐止區國園路又叉號	聯絡電話	0920000000
4. 代理人	委任關係	本買賣案件之申報登錄委託 陳小明 代理	統一編號	F123000000 簽章處
	通訊地址	新北市瑞芳區國園路又叉號	聯絡電話	0968000000
不動產標示、建物門牌、交易筆數數 (申報人免填)				
5. 建物現況格局	3房 2廳 2衛	<input type="checkbox"/> 無隔間	6. 有無管理組織	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
7. 有無電梯	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
8. 交易總價(含車位價格)	13,000,000元	9. 車位資訊	<input type="checkbox"/> ①無車位 ②車位2個 <input checked="" type="checkbox"/> 單獨計價，車位總價 3,000,000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、權利持分面積無法拆分計算，或車位無固定樓層者，該欄位免填)				

檢查無誤，點選 <送件>
檢查有誤，點選 <上一頁> 進行修改

申報案例-A2表單申報

送件後，列印申報書



不動產成交案件實際資訊申報書(買賣) (申報前請詳閱各欄位填寫說明，請依契約內容核實申報)

申報書序號：A2FD10905230001		1. 交易日期		109年05月21日		
2. 權利人 (買方)	姓名/名稱	林一一	統一編號	A220000000	簽章處	
	通訊地址	新北市汐止區園圍路又又號	聯絡電話	0212340000		
3. 義務人 (賣方)	姓名/名稱	王五	統一編號	A123000000	簽章處	
	通訊地址	新北市汐止區園圍路又又號	聯絡電話	0920000000		
4. 代理人	委任關係	本買賣案件之申報登錄委託 <u>陳小明</u> 代理		統一編號	F123000000	簽章處
	通訊地址	新北市瑞芳區園圍路又又號		聯絡電話	0968000000	
不動產標示、建物門牌、交易筆棟數 (申報人免填)						
5. 建物現況格局：3房2廳2衛 <input type="checkbox"/> 無隔間		6. 有無管理組織： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		7. 有無電梯： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
8. 交易總價 (含車位價格) 13,000,000元		9. 車位資訊 <input type="checkbox"/> ①無車位 ②車位2個 <input checked="" type="checkbox"/> 單獨計價，車位總價 3,000,000元 <input type="checkbox"/> 未單獨計價，且已含入交易總價				

點選送件後，可看到左上角出現條碼，才算完成產製
記得一定要列印+簽章，併買賣登記案件一併送件

常見申報問題

Q1:交易價格為預售當時簽約價

A:交易日期填寫預售屋買賣契約書之簽約日期，備註欄勾選「預售屋、或土地及建物分次登記案件」。

11. 備註欄(無下列情事者免填)。

<p>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)。</p> <p><input type="checkbox"/>裝潢費：_____萬_____元。</p> <p><input type="checkbox"/>傢俱設備費：_____萬_____元。</p> <p><input type="checkbox"/>土地增值稅或其他稅費：_____萬_____元。</p> <p><input type="checkbox"/>仲介費：_____萬_____元。</p> <p><input type="checkbox"/>地政士服務費：_____萬_____元。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：_____費，金額：_____萬_____元。</p> <p>② 關係人間交易： <input type="checkbox"/>親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易。 <input type="checkbox"/>建商與地主合建案。</p> <p>③ 建築物含有： <input type="checkbox"/>陽台外推 <input type="checkbox"/>頂樓加蓋 <input type="checkbox"/>夾層 <input type="checkbox"/>其他增建。 <input type="checkbox"/>未登記建物。</p> <p>④ 土地上有： <input type="checkbox"/>未登記建物 <input type="checkbox"/>農作物 <input type="checkbox"/>機電設備 <input type="checkbox"/>農業設施</p>	<p>⑤ 特殊交易情況、條件： <input type="checkbox"/>急買急賣 <input type="checkbox"/>受民情風俗因素影響。 <input type="checkbox"/>瑕疵物件 <input type="checkbox"/>含租約 <input type="checkbox"/>毛胚屋。 <input type="checkbox"/>具重建或重劃、都更等效益。 <input type="checkbox"/>畸零地或有合併使用效益 <input type="checkbox"/>借名登記返還。 <input type="checkbox"/>受債權債務關係影響或債務抵償。 <input type="checkbox"/>雙方合意(法院判決)解除契約。 <input type="checkbox"/>土地交易案件之價格含未來興建房屋成本。</p> <p>⑥ 特殊交易標的類型： <input type="checkbox"/>塔位/墓園 <input type="checkbox"/>地上權房屋 <input type="checkbox"/>市場攤位 <input type="checkbox"/> (包含)公共設施保留地(用地)。</p> <p>⑦ 與政府機關有關之交易： <input type="checkbox"/>政府機關標讓售 <input type="checkbox"/>地清或未辦繼承標售。 <input type="checkbox"/>水利地承購 <input type="checkbox"/>協議價購。</p> <p>⑧ <input type="checkbox"/>僅車位交易。</p> <p>⑨ <input checked="" type="checkbox"/>預售屋、或土地及建物分件登記案件。</p>	<p>⑩ 交易含多筆土地或個別土地持分間，有個別交易價格，本申報書申報之地號及權利範圍為： 地號1：_____權利範圍：_____/_____ 地號2：_____權利範圍：_____/_____ 地號3：_____權利範圍：_____/_____</p> <p>⑪ 交易含多棟(戶)建物，有個別交易價格，本申報書申報之主建號為：_____建號。</p> <p>⑫ 如有備註⑩土地及建物分件登記或備註⑪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為： 地號1：_____權利範圍：_____/_____ 地號2：_____權利範圍：_____/_____ 地號3：_____權利範圍：_____/_____</p> <p>⑬ 其他(請敘明)：_____</p>
---	---	---

常見申報問題

Q2: 單獨車位交易申報

A: 交易總價、車位資訊、車位清冊均須填寫，交易總價等於車位總價，備註欄勾選「僅車位交易」。

8. 交易總價 (含車位價格):	150 萬 元	9. 車位資訊 <input type="checkbox"/> ①無車位 <input checked="" type="checkbox"/> ②車位 1 個 <input checked="" type="checkbox"/> 單獨計價, 車位總價 150 萬 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	車位所在樓層
1.	<input checked="" type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他:	150 萬 元	30.51m ²	地下一層
11. 備註欄(無下列情事者免填)。				
<input type="checkbox"/> 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)。 <input type="checkbox"/> 裝潢費: _____ 萬 _____ 元。 <input type="checkbox"/> 傢俱設備費: _____ 萬 _____ 元。 <input type="checkbox"/> 土地增值稅或其他稅費: _____ 萬 _____ 元。 <input type="checkbox"/> 仲介費: _____ 萬 _____ 元。 <input type="checkbox"/> 地政士服務費: _____ 萬 _____ 元。 <input type="checkbox"/> 其他: _____ 費, 金額: _____ 萬 _____ 元。				
<input type="checkbox"/> 關係人間交易: <input type="checkbox"/> 親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易。 <input type="checkbox"/> 建商與地主合建案。				
<input type="checkbox"/> 建築物含有: <input type="checkbox"/> 陽台外推 <input type="checkbox"/> 頂樓加蓋 <input type="checkbox"/> 夾層 <input type="checkbox"/> 其他增建。 <input type="checkbox"/> 未登記建物。				
<input type="checkbox"/> 土地上有: <input type="checkbox"/> 未登記建物 <input type="checkbox"/> 農作物 <input type="checkbox"/> 機電設備 <input type="checkbox"/> 農業設施。				
<input type="checkbox"/> 特殊交易情況、條件: <input type="checkbox"/> 急買急賣 <input type="checkbox"/> 受民情風俗因素影響。 <input type="checkbox"/> 瑕疵物件 <input type="checkbox"/> 含租約 <input type="checkbox"/> 毛胚屋。 <input type="checkbox"/> 具重建或重劃、都更等效益。 <input type="checkbox"/> 畸零地或有合併使用效益 <input type="checkbox"/> 借名登記返還。 <input type="checkbox"/> 受債權債務關係影響或債務抵償。 <input type="checkbox"/> 雙方合意(法院判決)解除契約。 <input type="checkbox"/> 土地交易案件之價格含未來興建房屋成本。				
<input type="checkbox"/> 特殊交易標的類型: <input type="checkbox"/> 塔位/墓園 <input type="checkbox"/> 地上權房屋 <input type="checkbox"/> 市場攤位 <input type="checkbox"/> (包含)公共設施保留地(用地)。				
<input type="checkbox"/> 與政府機關有關之交易: <input type="checkbox"/> 政府機關標讓售 <input type="checkbox"/> 地清或未辦繼承標售。 <input type="checkbox"/> 水利地承購 <input type="checkbox"/> 協議價購。				
<input checked="" type="checkbox"/> ⑧ 僅車位交易。				
<input type="checkbox"/> ⑨ 預售屋、或土地及建物分件登記案件。				

常見申報問題

Q3: 交易總價如何填報?

A: 交易總價為買賣契約書(私契)之買賣總價款。買賣總價款以外金額勿擅自加總，得於備註欄-其他以文字敘明。
未訂買賣契約，但有約定交易價金者，應依實際交易價金填報；未訂買賣契約，且無約定交易價金者，交易價格欄位應填0元。

Q4: 雙方合意解除契約

A: 雙方合意解除而無買賣契約書之案件，申報書交易價格欄位應填0元，並選備註欄 ⑤特殊交易情況、條件:勾選「雙方合意(法院判決)解除契約」。

常見申報問題

Q5:土地建物分件辦理買賣登記

(例:房地買賣，到地所辦買賣登記時，將土地與建物分成2件登記案件辦理)

A:2件登記案件都須申報實價登錄。

土地案件以0元申報，並勾選備註欄「⑨ 預售屋、或土地及建物分件登記案件」，

建物案件則就土地、建物(及車位)資訊及價格完整申報，除勾選備註欄⑨外，並於備註欄⑫填寫土地之地段、地號、權利範圍。

申報案例 (房地交易，無車位)

土地收件字號	地號	權利範圍	交易總價
109年汐地字10號	金龍段5地號	50/10000	
建物收件字號	主建號	權利範圍	1300萬元
109年汐地字20號	金龍段3388建號	全部	

常見申報問題

Q5:土地建物分件辦理買賣登記

土地案件

不動產標示、建物門牌、交易筆棟數 (申報人免填)

5. 建物現況格局: 房 廳 衛 無隔間 6. 有無管理組織: 有 無 7. 有無電梯: 有 無

8. 交易總價 (含車位價格): _____ 億 _____ 萬 _____ 0 元

9. 車位資訊 ①無車位 ②車位 _____ 個 單獨計價, 車位總價 _____ 萬 _____ 元 未單獨計價, 且已含入交易總價。

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: (總價包含但無法拆分者, 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: _____ 萬 _____ 元

② 關係人間交易: 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

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 機電設備 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 償名登記返還

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: 塔位/基園 地上權房屋 市場攤位 (包含) 公共設施保留地(用地)

⑦ 與政府機關有關之交易: 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

⑧ 僅車位交易

⑨ 預售屋、或土地及建物分件登記案件

⑩ 交易含多筆土地或個別土地持分間, 有個別交易價格, 本申報書申報之地號及權利範圍為: 地號1: _____ 權利範圍: _____ / _____ 地號2: _____ 權利範圍: _____ / _____ 地號3: _____ 權利範圍: _____ / _____

⑪ 交易含多棟(戶)建物, 有個別交易價格, 本申報書申報之主建號為: _____ 建號

⑫ 如有備註⑨土地及建物分件登記或備註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為: 地號1: _____ 權利範圍: _____ / _____ 地號2: _____ 權利範圍: _____ / _____ 地號3: _____ 權利範圍: _____ / _____

⑬ 其他(請敘明): _____

常見申報問題

Q5:土地建物分件辦理買賣登記

建物案件

填報權利人、義務人為建物案件之權利義務人。

不動產標示、建物門牌、交易筆棟數。(申報人免填)。

5. 建物現況格局： 3 房 2 廳 2 衛 無隔間。 6. 有無管理組織：有 無。 7. 有無電梯：有 無。

8. 交易總價。(含車位價格)： 億 1300 萬 元。 9. 車位資訊 ①無車位 ②車位 個 單獨計價，車位總價 萬 元 未單獨計價，且已含入交易總價。

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：
(總價包含但無法拆分者，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： 萬 元。

② 關係人間交易：
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。

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 機電設備 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：
塔位/墓園 地上權房屋 市場攤位。
 (包含)公共設施保留地(用地)。

⑦ 與政府機關有關之交易：
政府機關標讓售 地漬或未辦繼承標售。
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。

⑩ 交易含多筆土地或個別土地持分間，有個別交易價格，本申報書申報之地號及權利範圍為：
地號1： 權利範圍： /
地號2： 權利範圍： /
地號3： 權利範圍： /

⑪ 交易含多棟(戶)建物，有個別交易價格，本申報書申報之主建號為： 建號。

⑫ 如有備註⑨土地及建物分件登記或備註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為：
地號1 金龍段 5 地號 權利範圍： 50 / 10000
地號2： 權利範圍： /
地號3： 權利範圍： /

⑬ 其他(請敘明)：

常見申報問題

Q5:土地建物分件辦理買賣登記

建物案件—A2申報線上操作畫面

預售屋、或土地及建物分次登記案件

(10)交易標的含多筆土地，有個別交易價格，本申報書申報之地號為：

段小段*	地號*	新增	清除

(11)交易標的含多棟(戶)建物，有個別交易價格，本申報書申報之主建號為：

段小段*	建號*	新增	清除

(12)如有備註(9)土地及建物分次登記或備註(11)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為：

段小段*	地號*	權利範圍*	① 新增	清除
金龍段	5	50 / 10000	③ 儲存	取消

(99)其他(請敘明)：(最多200中文字)

常見申報問題

Q6:同一買賣登記含有多筆土地或多戶建物，並有個別交易價格

A:就每筆土地或每戶建物分別填載申報書。

多筆土地:勾選備註欄⑩填寫本件申報書之土地地段、地號、權利範圍

多戶建物:勾選備註欄⑪填寫本件申報書之主建物地段、建號

申報案例 (購買2戶，均無車位)

登記收件字號	第1戶	權利範圍	交易總價
109年汐地字30號	金龍段5地號 金龍段3388建號	50/10000 全部	1300萬元
	第2戶 金龍段5地號 金龍段3390建號	權利範圍 55/10000 全部	1400萬元

常見申報問題

Q6:同一買賣登記含有多筆土地或多戶建物，並有個別交易價格

第一戶申報書(標的1)

5. 建物現況格局： 3 房 2 廳 2 衛 <input type="checkbox"/> 無隔間。		6. 有無管理組織： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無。		7. 有無電梯： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無。	
8. 交易總價 (含車位價格)： 億 1300 萬 元。		9. 車位資訊 <input checked="" type="checkbox"/> ①無車位 ②車位 個 <input type="checkbox"/> 單獨計價，車位總價 萬 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	車位所在樓層	
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他：	萬 元。	m ²		
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： (總價包含但無法拆分者，勾選後免填價額)。 <input type="checkbox"/> 裝潢費： 萬 元。 <input type="checkbox"/> 傢俱設備費： 萬 元。 <input type="checkbox"/> 土地增值稅或其他稅費： 萬 元。 <input type="checkbox"/> 仲介費： 萬 元。 <input type="checkbox"/> 地政士服務費： 萬 元。 <input type="checkbox"/> 其他： 費，金額： 萬 元。		⑤ 特殊交易情況、條件： <input type="checkbox"/> 急買急賣 <input type="checkbox"/> 受民情風俗因素影響。 <input type="checkbox"/> 瑕疵物件 <input type="checkbox"/> 含租約 <input type="checkbox"/> 毛胚屋。 <input type="checkbox"/> 具重建或重劃、都更等效益。 <input type="checkbox"/> 畸零地或有合併使用效益 <input type="checkbox"/> 借名登記返還。 <input type="checkbox"/> 受債權債務關係影響或債務抵償。 <input type="checkbox"/> 雙方合意(法院判決)解除契約。 <input type="checkbox"/> 土地交易案件之價格含未來興建房屋成本。		⑩ 交易含多筆土地或個別土地持分間，有個別交易價格，本申報書申報之地號及權利範圍為： 地號1： 權利範圍： / 地號2： 權利範圍： / 地號3： 權利範圍： /	
② 關係人間交易： <input type="checkbox"/> 親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易。 <input type="checkbox"/> 建商與地主合建案。		⑥ 特殊交易標的類型： <input type="checkbox"/> 塔位/墓園 <input type="checkbox"/> 地上權房屋 <input type="checkbox"/> 市場攤位。 <input type="checkbox"/> (包含)公共設施保留地(用地)。		⑪ 交易含多棟(戶)建物，有個別交易價格，本申報書申報之主建號為： 3388 建號。 ⑫ 如有備註⑩土地及建物分件登記或備註⑪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為： 地號1金龍段5地號權利範圍： 50 / 10000 地號2： 權利範圍： / 地號3： 權利範圍： /	
③ 建築物含有： <input type="checkbox"/> 陽台外推 <input type="checkbox"/> 頂樓加蓋 <input type="checkbox"/> 夾層 <input type="checkbox"/> 其他增建。 <input type="checkbox"/> 未登記建物。		⑦ 與政府機關有關之交易： <input type="checkbox"/> 政府機關標售 <input type="checkbox"/> 地清或未辦繼承標售。 <input type="checkbox"/> 水利地承購 <input type="checkbox"/> 協議價購。		⑬ 其他(請敘明)：	
④ 土地上有： <input type="checkbox"/> 未登記建物 <input type="checkbox"/> 農作物 <input type="checkbox"/> 機電設備 <input type="checkbox"/> 農業設施。		⑧ <input type="checkbox"/> 僅車位交易。 ⑨ <input type="checkbox"/> 預售屋、或土地及建物分件登記案件。			

常見申報問題

Q6:同一買賣登記含有多筆土地或多戶建物，並有個別交易價格

第二戶申報書(標的2)

5. 建物現況格局： 3 房 2 廳 2 衛 <input type="checkbox"/> 無隔間。		6. 有無管理組織： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無。		7. 有無電梯： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無。	
8. 交易總價。 (含車位價格)： 億 1400 萬 元。		9. 車位資訊 <input checked="" type="checkbox"/> ①無車位 ②車位 個 <input type="checkbox"/> 單獨計價，車位總價 萬 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	車位所在樓層	
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他：	萬 元	m ²		
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： (總價包含但無法拆分者，勾選後免填價額)。 <input type="checkbox"/> 裝潢費： 萬 元。 <input type="checkbox"/> 傢俱設備費： 萬 元。 <input type="checkbox"/> 土地增值稅或其他稅費： 萬 元。 <input type="checkbox"/> 仲介費： 萬 元。 <input type="checkbox"/> 地政士服務費： 萬 元。 <input type="checkbox"/> 其他： 費，金額： 萬 元。 ② 關係人間交易： <input type="checkbox"/> 親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易。 <input type="checkbox"/> 建商與地主合建案。 ③ 建築物含有： <input type="checkbox"/> 陽台外推 <input type="checkbox"/> 頂樓加盖 <input type="checkbox"/> 夾層 <input type="checkbox"/> 其他增建。 <input type="checkbox"/> 未登記建物。 ④ 土地上有： <input type="checkbox"/> 未登記建物 <input type="checkbox"/> 農作物 <input type="checkbox"/> 機電設備 <input type="checkbox"/> 農業設施		⑤ 特殊交易情況、條件： <input type="checkbox"/> 急買急賣 <input type="checkbox"/> 受民情風俗因素影響。 <input type="checkbox"/> 瑕疵物件 <input type="checkbox"/> 含租約 <input type="checkbox"/> 毛胚屋。 <input type="checkbox"/> 具重建或重劃、都更等效益。 <input type="checkbox"/> 畸零地或有合併使用效益 <input type="checkbox"/> 借名登記返還。 <input type="checkbox"/> 受債權債務關係影響或債務抵償。 <input type="checkbox"/> 雙方合意(法院判決)解除契約。 <input type="checkbox"/> 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： <input type="checkbox"/> 塔位/墓園 <input type="checkbox"/> 地上權房屋 <input type="checkbox"/> 市場攤位 <input type="checkbox"/> (包含)公共設施保留地(用地)。 ⑦ 與政府機關有關之交易： <input type="checkbox"/> 政府機關標讓售 <input type="checkbox"/> 地清或未辦繼承標售。 <input type="checkbox"/> 水利地承購 <input type="checkbox"/> 協議價購。 ⑧ <input type="checkbox"/> 僅車位交易。 ⑨ <input type="checkbox"/> 預售屋、或土地及建物合併登記案件。		⑩ 交易含多筆土地或個別土地持分間，有個別交易價格，本申報書申報之地號及權利範圍為： 地號1： 權利範圍： / 地號2： 權利範圍： / 地號3： 權利範圍： / ⑪ 交易含多棟(戶)建物，有個別交易價格，本申報書申報之主建號為： 3390 建號 ⑫ 如有備註⑨土地及建物分件登記或備註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為： 地號1 金龍段 5 地號 權利範圍： 55 / 10000 地號2： 權利範圍： / 地號3： 權利範圍： / ⑬ 其他(請敘明)：	

常見申報問題

Q6:同一買賣登記含有多筆土地或多戶建物，並有個別交易價格

A2申報線上操作畫面(備註欄申報頁)

按儲存。輸入資料後，先新增，

(11)交易標的含多棟(戶)建物，有個別交易價格，本申報書申報之主建號為：

①	段小段*	建號*	新增	清除
	金龍段	3388	儲存	取消

(12)如有備註(9)土地及建物分次登記或備註(11)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為：

②	段小段*	地號*	權利範圍*	新增	清除
	金龍段	5	50 / 10000	儲存	取消

(99)其他(請敘明)：(最多200中文字)

新增交易標的 刪除交易標的 匯出XML 產生申報書 重填

第1戶資料申報完成後，按新增交易標的產生「標的2」頁面，申報第2戶同一登記案件標的皆申報後，才按產生申報書。

三.申報流程

- ⊗至地所送件前
- ⊗至地所送件時-辦理櫃台、受理流程
- ⊗送件人身分核對及應檢附文件
- ⊗補申報作業
- ⊗更正申報作業
- ⊗登記案件補正或駁回

至地所送件前

Step1.申報實價登錄:可選擇A2、A3申報方式

Step2.確認申報書填寫情形:

- 權利人、義務人與登記申請書相符，不可缺漏
- 有代理人時，代理人欄位是否填寫
- 填報資訊與契約書是否相符

Step3.申報書確認簽章:

- 由申報義務人(權利、義務人)及代理人簽章
- 例外1：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），需填寫但得免簽章。
- 例外2：代理人於委任關係勾選②另附委託書，且委託書載明代理權限，由申報義務人及代理人簽章，申報書得免由申報義務人簽章

至地所送件時 - 辦理櫃台

1.有申報書：

登記收件櫃台

(收件+買賣.實登身分核對) →完成申報

2.無申報書：

2.1送件人為買賣雙方或有代理申報資格者:

登記收件櫃台

(收件、身分核對)

→

實價登錄櫃台

1. (輔導申報)

→完成申報

2. (無法當場申報) (開立限期申報通知書) →未完成申報

2.2送件人非買賣雙方或有代理申報資格者:

登記收件櫃台

(收件、身分核對)

→

實價登錄櫃台

無法當場申報→ (開立限期申報通知書) →未完成申報

3.連件10件以上、與政府機關有關案件(標售、買賣雙方之一為政府機關)

登記收件櫃台

(收件+身分核對)

→

實價登錄櫃台

(檢視申報書)

→完成申報

至地所送件時 - 受理流程

以有申報書為例

至
登
記
收
件
櫃
台

應備文件確認:

A.買賣雙方申報

申報書、送件人身分文件影本(送件人為買賣雙方及登記案件代理人.複代.登助時免附)

B.代理人申報

申報書、委託書(得以載明委任關係申報書代替).代理人身分文件影本(代理人為登記案件代理人.複代.登助時免附)

身分核對:

檢核送件人身分證明文件正本

申報書填寫及簽章情形確認:

1.全體申報義務人簽章

2.有代理人:代理人委任關係勾選及簽章

3.另附委託書,委託書由全體申報義務人+代理人簽章(申報書得免申報義務人簽章)

登記案件
收件

申報書序號掃描至案管系統
A2申報:直接掃描,於登記申請書上蓋「已申報A2」章戳
A3申報:系統產製申報書條碼貼紙,黏貼至申報書並掃描,於登記申請書上蓋「已申報A3」章戳

註記登記收件
字號
於申報書上方註明登記收件字號

產製收據交付

列印已受理申報登錄及申報書序號等內容之登記案件收據,申報登錄之收執聯

送件人身分核對及應檢附文件

申報登錄者	身分核對	應檢附文件
買賣雙方	送件人身分證明文件正本	1.申報書 2.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；但送件人與買賣登記案件之代理人、複代理人或登記助理員相同者，得免附。
代理人	送件人身分證明文件正本 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。	1.申報書 2.委託書 A. 應載明代理權限 B. 申報義務人+代理人簽章 C. 得以申報書委任關係欄替代 3.代理人身分證明文件影本(如代理人與買賣登記案件之代理人、複代理人或登記助理員相同，得免附。)

身分證明文件:指政府機關核發登載有姓名、統一編號(或統一證號)並附具照片之證件。

補申報作業

實價登錄櫃台

需補申報之情況:

- 1.送件時**未**一併申報實價登錄
- 2.申報有**錯誤、遺漏**且無法當場補正
- 3.事後稽核發現**申報義務人缺漏**

開立限期申報通知書

- A.當場通知
- B.收件後另行檢送(郵政送達)

收受通知、送達起**7日內**補申報

申報書第一頁上方註明**登記收件字號**

- A.至**原受理所**補申報
- B.由**任一地所代收代寄**至原受理所(僅身分核對+簽章確認)

7日內未報，且案件已登記完畢

逾期，先通知陳述意見...**裁罰3-15萬**並限期改正(**15日內**)

15日內未改

按次罰3-15萬
並再次限期改正(**15日內**)

直至改正為止

更正申報作業

實價登錄櫃台

原申報登錄內容有誤，至管轄地所辦理；任一地所可代收代寄至管轄所。

1. 應備文件

買賣雙方辦理

1. 更正申報內容申請書
2. 更正後申報書
3. 買賣契約書影本
4. 買賣雙方身分證明文件影本
5. 如非由買賣雙方親自送件，另附送件人身分證明文件影本。

委託代理人辦理

- 1~4. 與買賣雙方辦理時相同
5. 委託書
6. 代理人身分證明文件影本

- 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。
- 更正申報內容申請書及申報書得免由申報義務人簽章
- 地政士為代理人時，得由其登記助理員送件。

2. 核對送件人身分

3. 管轄所收到申請後，先將原申報登錄案件不予揭露，並審認是否受理更正，確認受理後於地政線上申辦系統更正申報登錄資料。(不須申請人重報)

更正申報內容申請書範本

附錄 5：實價登錄更正申報內容申請書 收執聯

申請日期			
申報義務人 <small>(兩人以上者請補充清冊並加蓋騎縫章)</small>	姓名	統一編號	聯絡電話
	地址		
申報代理人	姓名	統一編號	聯絡電話
	地址		
登記收件年字號 <small>(租賃、預售屋案件免填)</small>			
原申報書序號			
申請更正之原因及內容 <small>(表格不敷填寫請補充清冊並加蓋騎縫章)</small>			

此致 ○○縣(市)○○地政事務所

○○縣(市)○○地政事務所受理
實價登錄更正申報內容申請書 回執聯

茲收到申請人 _____ 實價登錄更正申報內容申請書 1 份，原申報書序號為 _____，本案尚需查明相關事證後，方通知更正作業結果。

此致

申請人 _____

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

委託代理人辦理更正時，申報義務人欄位得免簽章

登記案件補正或駁回

補正或駁回

1. 申報書隨登記案件一併檢還。
2. 領回對象:
登記+實登代理人為同一人:代理人
登記+實登代理人為不同人:各自領回



重新補進時

1. 申報內容有異動
→更正申報(洽實價登錄櫃台)
2. 申報內容無異動
→直接補進

■ 駁回重送

原申報內容未變動者可延用原發還之申報書送件申報。

四.罰鍰分攤原則

1.買賣雙方皆**無法舉證其無故意或過失者**

由雙方各負擔罰鍰1/2，再按權利人或義務人各自之人數分算。

2.買賣雙方如**僅一方舉證其無故意或過失者**

由另一方負擔罰鍰，再按權利人或義務人之人數分算。

3.買賣雙方如皆**僅部分當事人舉證其無故意或過失者**

由雙方各負擔罰鍰1/2，再按有故意或過失之權利人或義務人各自之人數分算。

4.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）**免罰**。

5.屆時將依本市地政局按前開罰鍰分攤原則訂定之裁罰基準辦理。

簡報結束

謝謝聆聽