

實價登錄 QA(8.23 新增三、25-27 題)

一、政策理念

Q1:馬總統倡議居住正義的實價登錄制度，何謂實價登錄地政三法?

A1:實價登錄地政三法，係指不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例，於100年12月13日立法院三讀通過之修正條文中，皆有要求實價申報登錄，故合稱實價登錄地政三法。

Q2:為何要推動實價登錄地政三法?

A2:為促進不動產交易資訊透明化，降低目前不動產資訊不對稱情形，避免不當哄抬房價，在保障民眾隱私權前提下，內政部積極推動實價申報登錄之立法。

因此，修正平均地權條例，立法要求交易當事人申報登錄成交價。另民間習慣不動產買賣多委由不動產經紀業及地政士辦理相關事宜，故對不動產經紀業管理條例及地政士法同步修正，以全面申報登錄成交案件資訊。

換言之，實價登錄地政三法，係政府為推動居住正義、促進不動產交易價格透明化，健全不動產交易市場。

Q3:地政三法實價登錄政策何時施行?那些案件需要申報登錄?

A3:地政三法有關實價申報登錄條文均明定施行日期由行政院定之，行政院業已核定施行日期為101年8月1日。自該日起以下3種案件需要申報登錄:1.地政事務所所收買賣登記申請案件。2.不動產仲介經紀業簽定租賃契約書之案件。3.不動產代銷經紀業簽有起造人或建築業委託代銷之成交案件。

Q4:實價登錄後是否會實價課稅?

A4:內政部推動實價登錄地政三法，係為資訊公開透明。未來是否走向實價課稅，則屬財政部規劃權責。因此，實價登錄地政三法均有規定已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據；因此在相關配套措施完全建立

並完成立法前，不作為課稅依據。

二、法令規定

Q1:實價登錄地政三法之重點有那些?

A1:實價登錄地政三法之修正重點包括：

1. 申報登錄時機：權利人或地政士或不動產經紀業者應於買賣案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。
2. 相關處罰規定：違反申報登錄土地及建物成交案件實際資訊義務，將處以 3 萬-15 萬元罰鍰。
3. 施行日期：考量修法後施行日期之銜接，爰增訂修正條文之施行日期，由行政院定之規定。行政院已核定自 101 年 8 月 1 日起施行。

Q2:是否所有的不動產交易移轉案件皆需申報?

A2:不是。實價登錄地政三法係規定於買賣案件辦竣所有權移轉登記 30 日內申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。若非屬買賣案件，如贈與雖有移轉，但並不需要申報。

Q3:就同一買賣案件，權利人、地政士及不動產經紀業是否皆有申報責任?

A3:地政三法均有實價申報登錄之規定，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。

Q4:如買賣案件未有不動產經紀業經手，亦無委託地政士代辦過戶，是否需買賣雙方共同申報?

A4:買賣案件若未委託地政士申請登記，亦未委由不動產經紀業居間或代理成交，則由權利人（買方）負責申報即可，賣方無申報之

義務。

Q5:如房地產合併交易，土地及建物成交價仍需分別申報嗎？

A5:向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊時，如該房地產買賣有就土地及建物分別議定成交價，則須分開申報；如係房地合併交易（即未就土地及建物分別議定成交價），則合併申報一個成交價即可。

Q6:就實價申報登錄之內容項目觀之，所需申報者是否不只房地成交價？

A6:因各界最關切的就屬不動產交易價格，故外界慣稱實價登錄，但依據規定應於買賣案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件「實際資訊」，因此申報內容包括交易標的、價格資訊及標的資訊三大部分，民眾需注意價格以外之必要資訊亦需申報，以免不諳法令而受罰。

三、 登錄實務

Q1:親戚間或朋友間買賣，無實際成交契約書者，應如何填報？

A1:此類交易案件，如訂有契約者，仍應依契約內容予以填報。倘如親戚間交易，無買賣契約書無對價者，於辦理申報登錄作業時，有關價格相關欄位填 0，並於備註欄載明「○親等間交易，無交易價格」。

Q2:合建由地主出地，建商出資興建者，應如何填報？

A2:仍應依契約內容予以填報，如確無對價者，得於備註欄載明「建商與地主合建案，無交易價格」。

Q3:權利人拒不提供契約文件者，應如何申報？

A3:仍請依地政士法第 26 條之 1 規定，地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，另依「不動產成交案件實際申報登錄及查詢收費

辦法」第 2 條第 2 項規定，經紀業及權利人必須提供成交說明書或契約書供地政士申報登錄，故地政士於承接業務前，仍應妥適向經紀業者或權利人說明提供契約相關文件以為申報之必要性。

Q4: 未來向地政單位申報實價資訊，可否於買賣案件送件時一併申報？

A4 地政三法係規定買賣案件於「辦竣」所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報實際資訊。因此地政機關將於「辦竣」所有權移轉登記後始受理申報，實務上因大部分買賣案件習慣上皆有委託地政士代辦，地政士可於領取所有權狀時一併申報。有委任土地登記機關受理之地方政府，地政事務所可能會規劃設立電腦由申報人於現場自行登錄，申報人亦可在外採線上申報方式登錄。

Q5: 聽說租賃案件也要申報，是否所有的房屋或土地出租都要申報？

A5: 經營仲介業務者，對於租賃委託案件，應於簽訂租賃契約書後 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。因此租賃案件僅限於不動產仲介業受託案件才要申報，且是由仲介業負責，並不一定所有的房屋或土地出租都要申報。

Q6: 如屬預售屋買賣案件，是否亦需申報？申報時機為何？

A6: 經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。因此預售屋買賣亦需申報，但只要由不動產代銷業者，於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，一次申報即可。

Q7: 增建部分或未辦理保存登記建物之交易價格是否列入交易總價內申報？

A7: 應就該契約總價予以申報，並於備註欄加註「含增建建物或未辦理保存登記建物」。

Q8: 紙本申報登錄可否跨所辦理？

A8:原則可由同一直轄市、縣市轄內跨所受理，惟事涉地方自治權責，仍應由各該直轄市、縣市政府本於權責辦理。

Q9:不動產經紀業或權利人並無提供成交案件實際資訊，供地政士申報登錄，地政士得否以敘明方式申報？

A9:仍請依地政士法第 26 條之 1 規定，地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，另依不動產成交案件實際申報登錄及查詢收費辦法第 2 條第 2 項規定，經紀業及權利人必須提供成交說明書或契約書供地政士申報登錄，故地政士於承接業務前，仍應妥適向經紀業者或權利人說明提供契約相關文件以為申報之必要性。

Q10:由買方出資請賣方興建建築物之買賣移轉案件，如何申報不動產實際成交資訊？

A10:本案申報人仍應依規定申報登錄，另於備註欄中敘明「建築物係由買方(權利人)出資，賣方(義務人)興建，致無交易價格/交易價格異於市場行情」。

Q11. 如有住辦/住商混合大樓，建物型態需填寫住宅大樓或商業辦公大樓？

A11：建物型態如有無法歸屬於填寫說明項目者，得填寫「其他」。

Q12. 申報書應設計有權利人切結欄位，以釐清權責。

A12：權利人於申報書認章，即代表其對該申報資訊負責，故申報書未特別設計切結等文字，惟地政士亦得請權利人於申報書中切結。

Q13. 部分車位買賣無法得知詳細面積，如何申報？

A13：車位面積如可依據地籍資料計算者，均應據實申報，如確實無法計算面積者，得不予填載。

Q14. 土地使用分區證明申請需花費，地政士申報增加成本是否可收費？

A14: 如不動產所在地已有使用分區線上查詢功能者，上網查填即可，且申報書所需填載僅為大致分類（住、商、工…），較為單純，一般而言無需特別申請分區證明。

Q15. 已申報完成後，買賣雙方又修改成交金額，是否需更正申報？

A15: 實價申報登錄需按買賣契約(私契)金額申報登錄，如主管機關事後稽查，亦多核對該私契。故如已申報完成後，買賣雙方又修改成交金額，得由申報人撤銷原案重新申報。

Q16. 建物第一次登記案件，地政士無法得知實價，建商不一定會提供，如何申報？

A16: 依「不動產成交案件實際申報登錄及查詢收費辦法」第 2 條第 2 項規定，經紀業及權利人必須提供說明書或契約書等相關文件供地政士申報登錄。申報書關於成交價格等相關欄位，得由權利人認章後，地政士再據以申報。

Q17. 代銷新成屋是否應由代銷業者申報實價，而非要求地政士申報。

A17: 於「不動產成交案件實際申報登錄及查詢收費辦法」研訂過程中，已決議對於已辦建物所有權第一次登記案件，回歸一般買賣案件受理申報，代銷業無需申報。

Q18. 申請登記時可否檢附實價證明文件併同申報，以免 30 日忘記申報。

A18: 實價登錄條文係規定買賣案件於「辦竣」所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報實際資訊。因此地政機關將於「辦竣」所有權移轉登記後始受理申報，實務上因大部分買賣案件習慣上皆有委託地政士代辦，地政士可於領取所有權狀時一併申報，應不致

遺漏。

Q19. 對於私契與公契權利人不一，如買方指定登記名義人之情形，申報書權利人究應填何者？

A19：申報書權利人即為土地登記完竣後之登記名義人，故仍應填載公契之權利人。

Q20. 受理申報登錄之機關，法條僅規定「主管機關」(縣市政府)，實際受理申報之機關為哪一個地政事務所？以不動產坐落地或申報人戶籍或住居所地為準？又如同買賣有二以上標的物分別坐落於不同地區，應如何申報？

A20：參考土地登記規則第 3 條：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。…」如主管機關有委任所屬機關，亦即地政事務所受理申報者，應以不動產坐落地為準。同一買賣案件有二以上標的物分別坐落於不同地區，如登記申請案件需向不同地政事務所申請者，實價申報登錄則比照處理。

Q21. 交易日期若填寫私契日期，可能影響報稅及避免登記罰鍰議定公契日期之需，可否仍依公契日期填寫？

A21：交易日期本應填寫成交案件簽訂契約（私契）之日期，惟為避免當事人對現行報稅等作業產生影響，業已於申報書填寫說明註明亦得依登記(簿)謄本所載之原因發生日期填載。

Q22. 如買賣時買多個車位，但無法拆分個別價格者，申報書如何填寫？

A22：舉例而言，如買賣時買 3 個車位合計 300 萬元，買賣申報書「12. 車位交易總價」即應填寫 3,000,000 元，但無法拆分個別價格者，

「19. 車位」仍應就 3 個車位個別填寫，惟個別車位總價得免填，並於備註欄敘明「車位總價中無法拆分個別車位價格」。租賃及預售屋案件比照處理。

Q23. 公法人或政府機關如以買賣方式取得不動產，是否需要申報？其申報代理人身分如何認定？

A23: 公法人或政府機關以買賣方式取得(含土地徵收目的之協議價購)不動產仍應依規定進行申報登錄事宜。其申報人為中華民國、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，申報代理人則以其公法人或政府機關聘任之職員為申報代理人。如臨櫃申報時，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。

Q24. 建物型態如兼具套房與其他屬性，應如何申報？

A24: 建物型態如兼具套房與公寓、華廈或大樓等屬性，於填報建物型態時，仍應申報套房。

Q25. 建商透過代銷業出售預售屋時原本跟甲簽約，後來甲與乙換約，致最後建物第一次登記後的買賣案件是建商與乙擬定公契，應如何申報登錄成交價？

A25: 有關此類案件之申報，仍請依本部 101 年 8 月 8 日內授中辦地字第 1016037878 號函規定辦理申報登錄事宜。上開號函節錄如後「即委託代銷契約期間成交之預售屋案件(簽訂預售屋買賣契約)，買受人又自行或委託他人(例如仲介業者)轉售予第 3 人(簽訂權利買賣契約)，並與起造人或建築業更換原買賣契約(即變更買受人名稱等)，則不動產代銷經紀業僅申報登錄第 1 次成交案件資訊(預售屋買賣契約所載價格等相關資訊)，第 2 次轉售之案件資訊(權利買賣契約所載價格等相關資訊)無須申報登錄。至於代銷經紀業已申報登錄之預售屋案件，日後興建完成後委託地政士申請

買賣轉移登記者，仍應依平均地權條例第 47 條第 3 項規定由地政士申報登錄預售屋買賣契約所載價格等相關資訊。」

Q26. 建物第 1 次登記後買賣登記，土地移轉將多個權利人以 1 件登記申請書辦理，建物才分為各權利人有各登記申請申請書，於申報登錄時，成交價格是否需做拆分(因契約上會將此類價格作拆分)。又是否可將該總價填至建物所屬的申報書內。

A26: 此類土地買賣移轉登記案件於申報登錄時，須於備註欄內註明權利人(共有人)人數，若交易價格可拆分土地部分者，仍應就實際情形申報，如土地確無單獨計價者，方得填寫 0。建物買賣移轉登記案件部分，申報登錄時應勾選「土地+建物(+車位)」，並就土地、建物及車位之成交價格予以申報，以利屆時對外提供查詢。

Q27. 權利人為未成年人或受監護宣告之人，如未由地政士辦理買賣移轉登記，且未透過仲介成交者，可否由父母或監護人以外之代理人申報?

A27: 依民法 1089 條規定「對於未成年子女之權利義務，除法律另有規定外，由父母共同行使或負擔之。父母之一方不能行使權利時，由他方行使之。父母不能共同負擔義務時，由有能力者負擔之。」、另民法 1091 條及第 1098 條第 1 項規定「未成年人無父母，或父母均不能行使、負擔對於其未成年子女之權利、義務時，應置監護人。但未成年人已結婚者，不在此限。」、「監護人於監護權限內，為受監護人之法定代理人。」，依此，未成年人其申報代理人應由父母或其監護人為之。另受監護宣告之人依民法第 15 條「受監護宣告之人，無行為能力。」及民法第 1110 條「受監護宣告之人應置監護人。」第 1112 條「監護人於執行有關受監護人之生活、護養療治及財產管理之職務時，應尊重受監護人之意思，並考量其身心狀態與生活狀況。」依上開規定申報登錄時，應以監護人為申報代理人。如父母或監護人另就申報登錄事宜再委託申報代

理人時，應於申報書表空白處加註父母或監護人之統一編號、住址等身分資料後認章，父母之身分資料認定應以戶籍謄本或戶口名簿影本為之，監護人之身分資料認定應以選任監護人相關資料影本為之。

四、系統操作

Q1: 申報登錄系統可否提供批次申報或查詢已申報案件機制?

A1: 目前線上申報系統係採逐筆申報登錄方式為之，如以自然人憑證或工商憑證登錄時，系統會自動帶入相關標示資料，已可大幅減少申報人工作，完成申報登錄後，亦可產製檔案供申報人存檔查詢。未來系統是否可批次申報，本部將視申報登錄實際成效，列入系統新增功能需求內予以討論。

Q2: 申報登錄系統可否提供申報期限到期前預為通知申報人功能?

A2: 申報登錄係於買賣辦竣所有權移轉登記、簽定租賃契約書及契約屆滿或終止 30 日為之，業已給予充分之申報登錄期間，申報人仍應自行依限申報。

Q3: 沒有自然人憑證或工商憑證可否線上申報?

A3: 線上申報系統非以自然人憑證或工商憑證為申報之必要條件，不過如為憑證登錄，系統將可立即確認申報義務人，並帶入相關標示資訊，完成填寫資訊後，並可以直接辦理線上送件，將可大幅縮減申報人之工作，如無憑證登錄者，相關欄位均須自行填寫，完成填寫後，另需列印申報書資料，送至地政事務所完成申報登錄事宜。

Q4: 使用地政線上申報系統，租賃案件須輸入承租人身分證字號、電話、地址等資訊(有紅色*號)，買賣及預售案件亦有要求，如果實際個案未能向客戶取得該資訊，如何填報?

A4: 請申報人向當事人說明，該項資訊依實價登錄地政三法規定，本不會對外提供，無洩漏個資疑慮。為利執行「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」第 11 條：「抽查及要求有關機關、團體或個人提示有關文書，或通知權利人、義務人、地政士或經紀業等陳述意見」之規定，仍請當事人提供。

五、 資訊查核

Q1: 如何確認申報資訊之真實性?

A1: 未來如發現登錄成交價有顯著異於市場正常交易價格者，得依相關規定要求地政士、經紀業、義務人或銀行等與交易相關之單位提供說明或相關文件，以為確認。必要時亦得請有關團體或個人，提供意見以資判斷。另就地政士或經紀業亦得配合主管機關進行業務檢查，取閱相關文件。

Q2: 我是賣方，可以主動登錄嗎? 如果查詢到的價格覺得有疑問應如何反應?

A2: 目前實價登錄係規範權利人或地政士或不動產經紀業者需辦理申報登錄不動產成交資訊事宜，賣方無須進行申報登錄資訊，以避免申報資訊不一。如民眾就所查詢的價格認有疑義，可檢具具體證明資料向不動產所在地之地政事務所反應。

Q3: 租賃及預售屋都不須經過地政事務所登記，受託業者如果不登錄有沒有稽查的方法?

A3: 依據不動產經紀業管理條例第 27 條及其施行細則第 25 條規定，主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得規避、妨礙或拒絕，並得查詢或取閱經紀業執行業務有關紀錄及文件。因此，直轄市或縣（市）主管機關可依上開規定，對經紀業進行業務檢查，並查詢或取閱經紀業持有之不動產租賃或預售屋買賣契約書（該契約書應由經紀業指派經紀人簽章），以查核經紀業申報登錄之成交資訊是否屬實，或是否隱匿成交案件未履行申報登錄義務。

六、 資訊查詢

Q1:實價申報登錄後對外提供查詢之內容項目為何？會不會洩漏個人隱私？

A1:地政機關受理申報登錄之資訊，基於公示原則，經篩選整理後，於符合法律規範及保障當事人隱私之前提下，將以區段化、去識別化方式提供查詢。不僅個人資料不會揭露，搭配區段化、去識別化方式，故不會洩漏個人隱私。

Q2:是否所有受理申報登錄之價格資訊，皆會對外公開？

A2:地政機關受理申報登錄之資訊，會經篩選整理後，再以區段化、去識別化方式提供查詢。畢竟實價登錄係為對一般社會大眾提供充分且適合之資訊，如有超高成交價，甚至可能為有心人士刻意炒作行情，因對於外界反而可能會有誤導效果，將不提供該極端個案公開查詢。

Q3:區段化、去識別化方式提供查詢，可否舉例說明？

A3:買賣之案件有建物門牌者，區段化一定區間以「建物門牌號碼區間值」填寫為原則，舉例而言，如成交案件係位於新北市新店區北新路1段25號，則以新北市新店區北新路1段1~50號公開查詢。該區段化方式亦會視各個地區不同發展程度，因地制宜彈性呈現。

若都市化程度較低地區，不適合採建物門牌號碼區間值填寫或無門牌者，則以顯著地標、地物之區段化方式呈現，舉例而言，如屏東縣滿州鄉中山路滿州國小附近。

Q4:完成實價登錄的不動產交易資料多久開放查詢？要去哪裡查？需要收費嗎？

A4:主管機關受理權利人或地政士或不動產經紀業申報登錄不動產成交資訊後，因需就申報資料內容進行篩選，必要時確認申報資料之真實性及合理性，並剔除過高或過低之交易行情，故仍需約一段時間方可查詢。101年8月1日施行後，預計10月以後可提供查詢。民眾如以網路查詢者，不收查詢費用。

Q5:提供查詢之資訊如因特殊情形未能「去識別化」，例如該區段僅有一棟 20 層樓建物，而交易的樓層為 20 樓，有無提出異議或申請更正之管道？又誰有權提出？

A5:如實價登錄資訊於查詢系統區段化揭示結果，尚不足以去識別化，申報人(或權利關係人)得向所屬主管機關或登記機關直接反映，由受理申報登錄機關調整後重新提供查詢。

七、 裁罰規定

Q1:實際資訊申報不實或逾期申報有無處罰？規定為何？

A1:申報登錄不實、逾期末申報登錄，經通知權利人(買賣案件之買方)限期改正，而未改正者，按次處以 3 萬-15 萬元之罰鍰，至改正為止。

如屬委由地政士或不動產經紀業案件，申報登錄不實、逾期末申報登錄，不經限期改正，直接處地政士或不動產經紀業者 3 萬-15 萬元之罰鍰，至改正為止。

Q2:依經紀業提供不動產說明書或權利人契約書文件填載，致生不實之責任歸屬？或權利人拒不提供契約相關資料時，其責任歸屬？

A2:有關地政士依不動產說明書或契約文件填載，以致不實時，其責任歸屬問題，如係權利人提供不實資訊，似有使公務員登載不實事項於公文書罪之疑慮。本部已邀集學者專家納入委外研究，並徵詢法制單位予以釐清確認。