

【新北市政府】實價登錄模擬問答

問：目前申報方式有哪些？

答：買賣之權利人、地政士或不動產經紀業於實價登錄之申報時，可採線上申報與臨櫃申報 2 種方式，線上申報之權利人（含申報代理人）、地政士需以自然人憑證；不動產經紀業需以工商憑證方可進行線上申報程序。

問：非買賣之權利人可否代替申報？

答：買賣之權利人可委託他人代為申報，該申報代理人於線上申報時需以申報人之自然人憑證或工商憑證登入方可代為申報；於臨櫃申請時須於申報書中填妥代理人相關資料。

問：實價登錄申報書需要填載哪些資訊？

答：實價登錄登錄之實際資訊類別及內容如下：

1. 交易標的：登記收件年字號、建物門牌、不動產坐落、交易筆棟數等資料。
2. 價格資訊：房地交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位類別、車位總價、有無管理、管理費、有無特殊交易情況等資料。
3. 標的資訊：土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區、有無增建、建物格局等資料。

問：實價登錄之申報書欄位資訊，是否皆需由申報人逐一登打呢？

答：因系統係以自然人憑證或工商憑證登入，系統設定輸入該買賣於地政機關辦理買賣登記時之收件年字號（如 10101012345），系統將會自動帶出交易標的的相關基本資料，申報人仍需就價格資訊、移轉的權利範圍等欄位填載。若無使用憑證登入，則無法依買賣登記時之收件年字號自動帶出交易標的的相關基本資料，仍需自行登打。

問：線上申報與臨櫃申報需做何準備？

答：

1. **線上申報**：申報人需備有網路之電腦及讀卡機且具自然人憑證（不動產經紀業需工商憑證），連線至內政部地政線上申報系統（<https://clir.land.moi.gov.tw/CAP/>），輸入該買賣登記之收件年字號及權利人統一編號，即可進行線上申報程序。
2. **臨櫃申報**：若無憑證可登入線上登錄系統填寫申報書，則可線上登打申請書並列印後簽章送至該案件標的所管轄之地政事務所送件。或可逕至該案件標的所管轄之地政事務所填寫申報書，簽章後送件。

問：實價登錄採臨櫃申報者，申報之收件機關可以跨所辦理嗎？

答：新北市地政機關於轄區內設有 9 個地政事務所，目前系統設計臨櫃申報不得跨所登錄，申報人需至該不動產座落所管之地政機關辦理實價登錄申報，惟未來買賣移轉登記案件若實施跨所辦理，將建議內政部於系統增加跨所申報登錄功能，以簡化相關作業流程。

問：如果我已申報且上傳了，發現有登載有誤，還可以修改申報內容嗎？

答：如果申報人已申報且上傳後，欲修改登錄內容時，應於法規申報期限 30 天內，有下列方式撤銷：

1. 線上申報：可線上撤銷。
2. 臨櫃申報：向該標的所管之地政事務所檢附不動產說明書或契約證明文件，並於申報書備註欄應載明撤銷更正之理由，由地政事務所辦理撤銷後方可重新申請。

問：申報內容是否含公設部份？

答：交易標的建物所需填載的部份包含主建物及其附屬建物、共同使用建號之面積外，尚需詳實登載移轉持分，以利系統自動計算建物移轉面積。

問：我要如何得知移轉標的座落的土地使用分區？

答：新北市土地使用分區查詢，申報人可逕至新北市城鄉發展局網站查詢
<http://cityzone.tpc.gov.tw/service>

問：如果我有許多筆買賣案件，可否以線上批次登錄方式申報？

答：目前系統開發尚未提供批次申報方式，仍請申報人逐筆申報，待系統開發完成後，才可以批次登錄申報。

問：如果我買賣含車位，但不知車位價格為何？我要如何申報？

答：實價登錄登載之價格資訊，如總價包含車位價格，應於申報書內勾選車位未單獨計價，且已含入交易總價，並於交易標的清冊填載車位相關資訊。