

【新北市政府】實價登錄模擬問答

一、申報注意事項

問：施行日期為 101 年 8 月 1 日，應申報案件之認定標準為何？

答：1. 登記機關 101 年 8 月 1 日起收件登記原因為買賣之案件，方需辦理申報。

2. 租賃案件以 101 年 8 月 1 日起，不動產仲介經紀業所簽定租賃契約書之案件，方需辦理申報。

3. 預售屋案件以 101 年 8 月 1 日起，不動產代銷經紀業簽有起造人或建築業委託代銷契約，所成交之案件，方需辦理申報。

二、申報人

問：權利人有多人時，申報是否需檢附協議書？又若協議申報人未申報或有申報不實時，是否只裁罰該受協議申報人？

答：權利人有數人時，得會同申報或協議由 1 人申報，該協議書由權利人自行留存，至受理申報機關申報時，無需檢附協議書。惟若協議申報人未申報或有申報不實之情形時，受裁罰人仍為權利人全體。

問：採用網路（線上）申報者，若某買賣案件係由 A 地政士送件，可否用 B 地政士的自然人憑證辦理線上申報作業？

答：使用憑證線上申報者，現行申報系統設計該案件若由地政士送件，僅能以該送件地政士之自然人憑證辦理線上申報作業。若該地政士無自然人憑證或需委由申報代理人辦理時，僅可以臨櫃申報方式辦理申報。故建議可至戶政事務所申請自然人憑證，節省臨櫃往返，享受網路申報好處。

三、申報方式

問：可否以通信方式申請辦理申報？

答：目前申報登錄的方式分為線上憑證申報及臨櫃申報 2 種，其中臨櫃申報方式為確保申報書填載內容與申報人所檢附之申報書內容相符，收件人員皆會於登錄完畢後，列印出登錄後的申報內容

供申報人檢視並簽章，以免後續有申報不實之疑義時，責任難以釐清。且申報方式亦有線上憑證申報，申報人若持有自然人憑證（經紀業持有工商憑證）者，可透過網路申報，無須至地政機關辦理，已減輕申報人的申報流程，故請多利用憑證辦理申報事宜。

四、申報範圍

問：建商自售預售屋是否須申報？

答：預售屋買賣案件僅限起造人或建築業委託代銷之案件，應由經營代銷業務之經紀業申報登錄，故建商自售預售屋因無委託經紀業代為銷售，無需辦理申報登錄。

問：預售屋成交案件如果已由不動產代銷業者申報，辦理建物第一次登記後再由地政士辦理「買賣」登記時，地政士是否仍需向地政機關辦理申報作業？

答：辦理建物第一次登記後的買賣移轉案件，因登記原因為「買賣」，故仍應依規定辦理申報登錄事宜。

五、申報書填載

問：申報義務人為地政士時，申報書可否免權利人簽章？

答：權利人於申報書認章，即代表其對該申報資訊負責。惟若申報義務人為地政士，臨櫃申報之申報書權利人欄未有權利人之簽章時，亦得辦理申報事宜。

問：申報人為經紀業時，地址應填何處？

答：應填該經紀業開業登記之營業處所所在地。

問：申報人為權利人時，地址應填何處？

答：應填權利人之戶籍地址。

問：建物位處工業區，現況作住宅使用之大樓，應如何填載建物型態？

答：應以該建物型態填寫，建物型態如有無法歸屬於填寫說明項目者，得填寫「其他」。

問：成交案件包含建物 2 戶且未分開計價，登載於同一申報書時，「建物現況格局」欄位該如何填載？

答：建物現況格局可比照建物門牌的填寫規定，填寫面積較大的建物資訊，第 2 戶建物格局於備註欄中註明即可。

問：申報書內備註欄之用途為何？

答：申報人可於備註欄註明不動產交易相關資訊未盡事項，如為價格偏離市場正常交易價格之理由，後續查核機關得要求申報人檢附相關證明文件說明，申報人若無法檢具證明，則恐涉申報不實之裁罰。

問：申報書之土地及建物標的清冊欄位若不敷填寫時，應如何填載？

答：臨櫃申報若申報書之土地及建物標的清冊欄位不敷填寫，可自行檢附附表填寫。

六、申報流程

問：網路（線上）申報系統中「撤銷案件」功能為何？

答：申報方式為線上憑證申報者，如原申報內容有誤須更正時，於該案件申報登錄期限內，可利用該功能先行撤銷原申報案件，再於申報登錄期限內重新辦理申報登錄。惟需注意撤銷後逾期未重新申報者，視為未申報。

問：臨櫃方式申請撤銷原申報登錄案件時，需注意哪些？

答：經審核身分無誤後，應由申報人/代理人於新檢附的申報書表頭空白處敘明：「撤銷原申報書序號○○○○○○○○，重新申報」字樣，以及備註欄載明撤銷更正的理由，並檢附契約證明文件（非公契）或不動產說明書，方得辦理原申報案件撤銷。

問：申報登錄資訊若已逾申報期限後，發現有誤載登錄資訊時，能否再進行撤銷重新申報？

答：申報登錄資訊若已逾申報期限後，即不可進行撤銷重新申報，為免申報人涉及申報不實之裁罰規定，仍請申報人就已申報登錄之資訊詳加檢視，若有申報錯誤情形，儘速於申報期限內申請撤銷

重新申報，以保障自身權益。

七、其他

問：採網路（線上）申報者，是否 24 小時均可辦理，又非上班時間操作時，若遇有疑義事項，應如何處理？

答：申報人持自然人憑證（經紀業持有工商憑證）者，於 24 小時均可辦理網路申報，若線上操作遇有疑義時，可先行至內政部地政司網站/實價登錄專區

(<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/hotnewsall.asp?cid=1465>)，參考「不動產實價登錄申報端操作手冊」及「不動產實價登錄制度線上申辦作業多媒體教學影音檔及簡報檔」排除疑義，或於上班時間電洽本局或本市各地政事務所諮詢。

問：新北市各地政事務所臨櫃申報之受理時間為何？

答：請於週一至週五上午 8 點至下午 5 點 30 分辦理（午休時間照常受理收件，但不提供諮詢服務）。