

# 實價登錄相關法規宣導

新北市政府地政局  
歐彥熙 股長

102.05.10



新北市政府地政局

Land Administration Department  
New Taipei City Government

# 大綱

- ◆ 前言
- ◆ 實價登錄相關法令規定
- ◆ 代銷業需辦理實價登錄案件類型
- ◆ 實價登錄申報注意事項
- ◆ Q~A時間

## 壹、前言-實價登錄？什麼碗糕？

問：代銷公司與建設公司簽訂有委託代銷契約，但代銷公司未向地政局辦理委託代銷契約備查，則這一批代銷物件(預售屋)於委託代銷契約期滿後，要不要辦理實價登錄作業？

## 壹、前言-實價登錄？什麼碗糕？

問：代銷公司與建設公司簽訂有委託代銷契約，代銷公司於101年8月1日以後，所代理銷售物件為新成屋，則這一批代銷物件於委託代銷契約期滿後，要不要辦理實價登錄作業？

## 貳、實價登錄相關規定-少而簡？

- 一、不動產經紀業管理條例第24條之1
- 二、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法

## 法規重點整理（一）

- ◆ 規範對象：經營代銷業務業者
- ◆ 案件類型：起造人或建築業委託代銷之案件  
（原則為預售屋）
- ◆ 申報時機：委託代銷契約屆滿或終止三十日
- ◆ 申報方式：使用工商憑證線上申報或至代理銷售物件所在地之地政事務所申報登錄
- ◆ 資訊公開：除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢

## 法規重點整理（二）

- ◆ 罰責：逾期申報或申報不實處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰。經限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。
- ◆ 委託代銷契約備查規定：經紀業經營代銷業務者，受起造人或建築業委託代銷並簽訂委託代銷契約後三十日內，應檢附委託代銷契約相關書件，向代銷經紀業所在地直轄市、縣（市）主管機關申請備查；異動或終止委託代銷契約時，亦同。

## 號外？這一題您一定要看？

Q3：委託代銷契約屆滿後，同一建案再行續約（延長代銷期間），其續約前之成交案件應何時申報登錄？

A3：委託代銷契約屆滿後再行續約延長代銷期間，應就續約前之成交案件先行於「契約屆滿」30日內申報登錄，亦即委託代銷契約屆滿後不論是否續約均應於30日申報登錄。



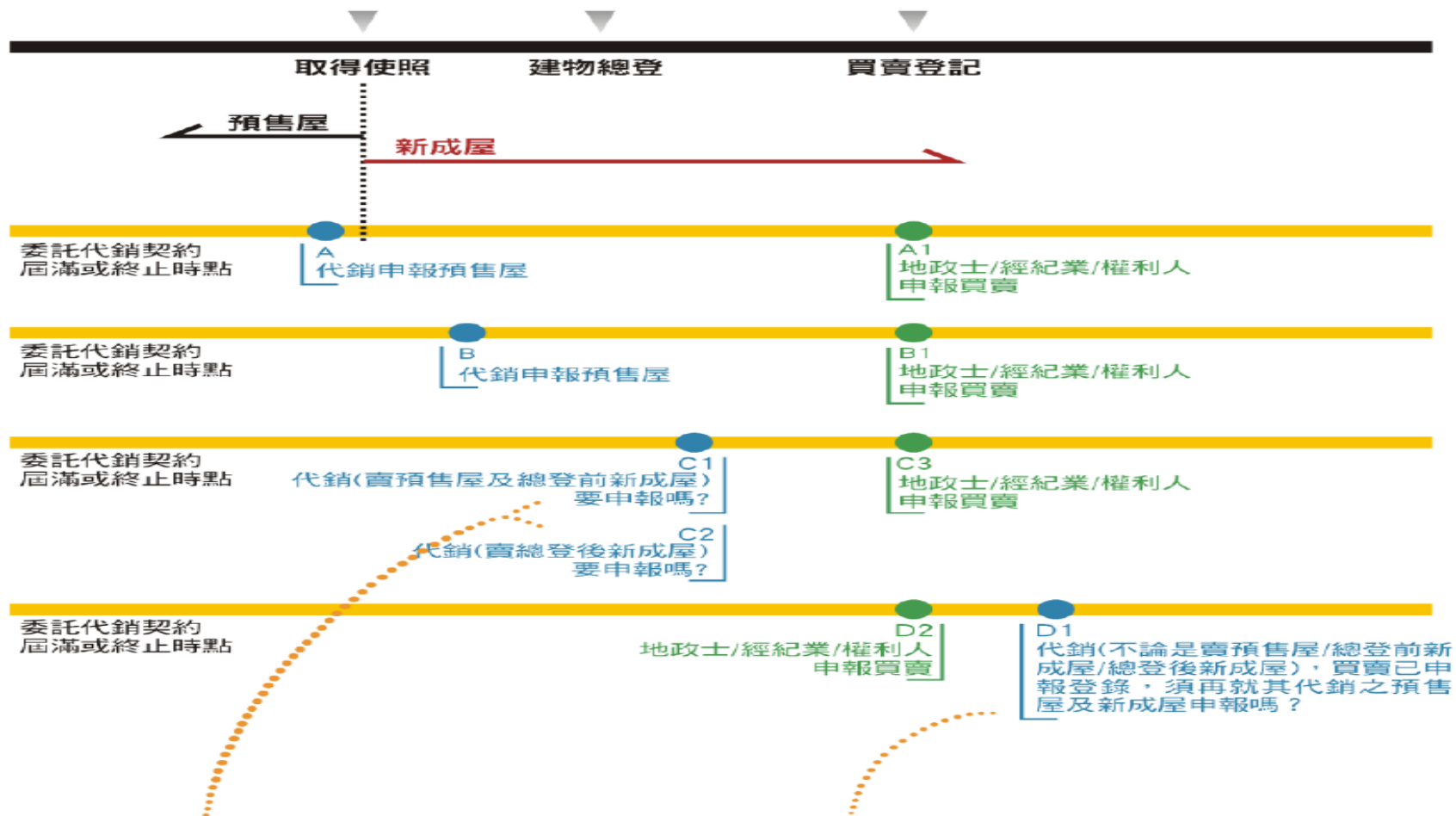
## 參、代銷業需辦理實價登錄案件類型

### 頭好暈？一團混亂？

- ◆ 預售屋：經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷尚未辦竣建物所有權第一次登記之房屋，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄。
- ◆ 非預售屋但代銷業要辦理實價登錄的案例？

# 參、代銷業需辦理實價登錄案件類型

## 附錄三、代銷預售屋與新成屋之申報登錄時機示意圖



### 內政部Q&A

Q：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。

A：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

## 特別番外篇？您一定要知道的秘密？

Q4: 委託代銷期間成交之預售屋案件，買受人甲又自行或委託他人(例如仲介業者)轉售予乙，代銷經紀業應如何申報登錄？

A4: 代銷成交之預售屋案件，買受人甲轉售予乙，並與起造人或建築業更換原買賣契約（即俗稱「換約」變更買受人名稱等），則代銷經紀業對同一案件，僅就買受人甲成交之案件申報登錄。另行轉售買受人乙之案件，實務上僅屬換約性質，則無須申報登錄。

# 肆、實價登錄申報注意事項

## 一、申報須知及填寫說明

## 二、線上操作注意事項

## 三、常見錯誤態樣

### 四、預售屋篇

申報書欄位	錯誤類型
2.申報代理人	●案件屬「表單登錄，紙本送件」，申報人欲委託申報代理人至地政事務所送件，但於線上登打申報書內容時，因申報書漏填申報代理人之相關資料，導致申報書填載不完整，需撤銷原案再重新登錄申報。
7.交易筆棟數	●交易筆棟數之建物棟（戶）應以買賣戶數計算。 例如：移轉 2 戶，則建物棟（戶）應填 2 棟（戶）。 ●車位有填載個數時，應於交易標的清冊中 24.車位填載，其中車位總價與車位權利持分面積如真實情狀無法得知者，才得以免填該欄。
10.建物交易面積	●需包含主建物、附屬建物及共有部分面積，若有車位移轉需包含車位面積。 ●全案權利人有多人，漏加總全部權利人之權利範圍。
18.房地交易總價	●按填寫規定應為 19.土地交易總價、20.建物交易總價、21.車位交易總價之總和，常發生房地交易總價不等於土地、建物、車位交易總價之加總。
23.土地	●全案權利人有多人，交易標的清冊之土地權利範圍漏加總全部權利人之權利範圍。
24.車位	●若交易標的清冊有填載車位資訊時，需與 7.交易筆棟數之車位個數一致。

## 伍、QA時間？好禮大放送

問：甲代銷公司與乙建設公司簽訂有委託代銷契約，期間為101/5/1~102/5/1  
本案於101/10/15完成建物第一次登記，請問本案應於何時完成申報登錄作業？又申報登錄案件是指什麼期間成交之案件？

## 伍、QA時間？好禮大放送

問：A建設公司與B民眾簽訂之土地、房屋預定契約書，其中土地總價為700萬(含車位價70萬)、房屋總價為300萬(含車位價50萬、家電用品10萬裝潢費30萬)，請問本案於實價申報登錄時，房地交易總價、土地、建物、車位交易總價、以及備註事項欄應如何填載？

簡報結束  
祝大家  
心想事成、財源滾滾

● ● 新北市政府地政局地價科 ● ●  
1999、2960-3456  
分機3433(歐彥熙)、3509~3515