

# 實價登錄 QA (106 年 12 月 15 日)

## 一、政策理念

**Q1：何謂實價登錄地政三法？為何要推動實價登錄地政三法？**

A1：實價登錄地政三法，係指平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例，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。

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。

**Q2：地政三法實價登錄政策何時施行？那些案件需要申報登錄？**

A2：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、以「買賣」為所有權移轉登記原因之案件。
- 2、由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。

## 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 101 年 8 月 1 日起施行。

**Q2：是否所有的不動產所有權移轉登記案件皆需申報？**

**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。**

因此，僅辦理所有權移轉時以「買賣」為登記原因之案件需申報登錄，若非屬買賣，如贈與、拍賣、交換、共有物分割等，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需申報登記？**

**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，賣方無需申。

**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，則須分別填載；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、朋友、員工間或其他特殊關係買賣，應如何填報？**

A1：此類案件，應於備註欄載明「親友、員工或其他特殊關係間之交易」，並依下列情況辦理：

- 1、訂有買賣契約者，應依契約內容予以填報。
- 2、未訂有買賣契約，而有約定交易價金者，應依實際交易價金填報。
- 3、未訂有買賣契約，且無約定交易價金者，應於價格相關欄位填載0。

**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：不動產經紀業或權利人拒不提供成交案件實際資訊，或建物第一次登記案件，建商不提供資料，供地政士申報登錄，應如何申報？地政士得否以敘明方式申報？**

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，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不動產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、權利人或建商說明提供契約相關文件以為申報之必要性。地政士於受託買賣案件時，申報書關於成交價格等相關欄位得由權利人認章後，再據以申報。

**Q4：申報實價資訊可否於買賣案件送件時一併申報？**

A4：為提供民眾多元申報管道，自105年7月1日起新增「預申報」管道，即申報人於辦理買賣登記前可至本部地政線上申辦

系統以憑證預先登載不動產成交案件資訊，並於地政機關辦理登記時提供預申報書紙本及序號予地政機關，俟該案件登記完畢後，將預申報資料轉入實價登錄資料庫中，始完成申報登錄。

又登記完畢後，應至申報系統查詢是否申報完成，如未完成者應於登記完畢日起 30 日內重新申報，以免逾期申報受罰。

**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：何種情況之預售屋買賣案件需申報？其申報時機為何？**

A6：預售屋委由不動產代銷業銷售時，不動產代銷業者應於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內完成申報登錄。代銷業得透過地政線上申辦系統，以批次方式申報登錄。

預售屋如由起造人或建築業自行銷售者，則無需辦理實價登錄申報。

**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或跨縣市辦理？**

A8：目前全國各直轄市、縣(市)已開放「表單登錄、紙本送件」案件可跨所及跨縣市代收案件。

**Q9：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？**

A9：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」。

**Q10：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？**

A10：建物型態如有無法歸屬於填寫說明項目者，得填寫「其他」。

**Q11：申報書應設計有權利人切結欄位，以釐清權責。**

A11：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。地政士如認有必要，亦得請權利人於申報書適當位置切結。

**Q12：部分車位買賣無法得知詳細面積，如何申報？**

A12：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。

**Q13：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？**

A13：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。另不動產成交案件實際資訊申報登錄，如有另行收取費用者，地政士仍應與委託人事先約定，以避免產生爭議。

**Q14：已申報完成後，買賣雙方又修改成交金額，是否需更正申報？**

A14：此類案件如尚未逾申報期限，申報人可自行於期限內辦理內容更正；如已逾申報期限，則應檢附變更前後買賣契約書向受理

機關申請更正實價登錄申報內容，由直轄市、縣(市)政府審認是否有申報不實及須否令申報人限期改正。

**Q15：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？**

A15：依「不動產成交案件實際申報登錄及查詢收費辦法」第5條意旨，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，非屬代銷業應申報案件。

**Q16：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？**

A16：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。

**Q17：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？**

A17：參考土地登記規則第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。

**Q18：交易日期應如何填載？**

A18：交易日期係為使民眾能掌握確切之不動產市場行情，故應以買

賣或租賃契約（私契）簽訂日填載；如買賣契約無訂定私契則可以登記簿上之原因發生日期填載，並於備註欄中說明未簽訂契約之原因。

**Q19：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？**

A19：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」即應填為3,000,000元，但無法拆分個別價格者，「19：車位」仍應就3個車位個別之「類別」、「權利持分面積」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。

**Q20：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？**

A20：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。

**Q21：建物型態如兼具套房與其他屬性，應如何申報？**

A21：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。

**Q22：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？**



A22：按本部 102 年 11 月 4 日內授中辦地字第 1026038124 號函釋略以：「……於委託代銷契約期間成交之預售屋案：（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），……，不動產代銷經紀業應於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報成交案件實際資訊（預售屋買賣契約所載相關資訊）。至於不動產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 項及地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定由地政士申報登錄實際交易等相關資訊。」此類案件之申報，仍請依上開函釋辦理。

**Q23：同一房地買賣，如將土地與建物分件送買賣登記，應如何申報實價登錄資訊？（例如：預售屋完工辦理建物第 1 次登記後移轉）**

A23：類此案件申報方式如下：

- 1、土地買賣移轉登記案件於申報登錄時，交易總價得填寫 0，土地相關資訊仍應申報，並於備註欄內註明「土地、建物分次登記案件，建物登記收件字號：…」。
- 如土地買賣移轉登記案件係由多位權利人併同申請，於申報實價資訊時，則比照辦理。
- 2、建物買賣移轉登記案件部分，申報登錄時應勾選「土地+建物」或「土地+建物(+車位)」，並就土地、建物及車位之相關資訊及成交價格予以申報，以利屆時對外提供查詢。

**Q24：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？**

A24：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。

**Q25：同時買賣多筆土地或房地，如將個別土地或房地分別送買賣登記時，如何申報實價登錄？**

A25：每件買賣登記案件皆需申報，如交易價格可依各買賣登記案件之土地或房地標的拆分者，則可分開申報總價。

如交易價格不可拆分時，則可於土地面積或建物面積較大者之登記案件中，將本次交易所有土地或房地標的合併申報，並填寫總價，備註欄應備註其他連件案件之登記收件字號；至其他案件則只需申報該案件之土地或房地標的，總價填寫 0，備註欄亦應備註其他連件案件之收件字號。

**Q26：買賣塔位或墓地時，如有移轉土地或建物持分時，應如何申報？**

A26：買賣塔位或墓地時，如有移轉土地或建物持分，於申報實價登

錄時，仍應填寫土地或建物標示資料及移轉所有權持分，交易總價則應依買賣契約總金額申報，並於備註欄中加註「塔位或墓地買賣」，如交易總價中包含其他費用，如喪葬費、牌位費、管理費等，應於備註欄中載明。

假如買賣契約中，將土地或建物價格單獨分列者，則依實際交易情形，分別申報土地或建物之價格，惟備註欄仍應加註「塔位或墓地買賣」。

**Q27：什麼是「預申報」？預申報要怎麼辦理？**

A27：「預申報」係申報人於辦理買賣登記前至本部地政線上申辦系統以憑證預先登載不動產成交案件資訊，並至地政機關辦理登記時提供預申報書紙本及序號予地政機關，地政機關在登記完畢後，將預申報資料轉入實價登錄資料庫中，始完成申報登錄。

有關「預申報」需注意事項如下：

- 1、需列印預申報書紙本並於登記申請書備註欄加註預申報書序號。
- 2、預申報資料需成功轉入實價登錄資料庫中，始完成申報，如轉入失敗，則應依原申報流程於期限內申報，逾期申報者，將依規定處以罰鍰。
- 3、申報人應於案件登記畢後，自行至線上申辦系統確認是否完成申報。

**Q28：雙方合意解除買賣契約，且無再簽契約書時，如何申報實價登錄資訊？**

A28：雙方合意解除契約案件，無買賣契約書之案件，於申報登錄不動產成交案件實際資訊時，相關交易價格欄位應填載為0，並於備註欄內加註「雙方合意解除契約案件」。

**Q29：當契約約定相關稅費負擔時，房地交易總價要如何申報？**

**A29：實價登錄之房地交易總價應以買賣契約書內所載之買賣總價申報，如買方負擔一定金額仲介服務費、地政士代辦費、稅捐等其他相關費用，仍需依契約書所載金額申報登錄，不得將買方負擔之費用納入買賣成交價格一併申報，如買方認為有必要者，得於備註欄內註明其他相關費用之金額。**

**Q30：地上權房屋移轉時，應如何申報實價登錄資訊？**

**A30：因地上權房屋案件僅移轉建物，土地部分係以設定地上權方式辦理，故於申報成交資訊時，僅需填載建物之標的，房地交易總價仍以買賣契約所載總價為準，並於備註欄中加註「地上權房屋」等字樣。**

**Q31：實價登錄申報完後，如有辦理附屬建物補登，需要重新申報嗎？**

**A31：每一建號建物相關標示資訊依成交案件登記（簿）謄本所載相關資訊予以填載，買賣含有未登記建物移轉面積部分，該部分免填。建物如有附屬建物未辦登記，俟移轉登記後方進行補登，依上開規定尚無補申報登錄必要，惟該類案件，應於申報書備註事項欄加註含未登記保存建物，以符實際。**

**Q32：假如買賣交易總價裡包含裝潢費或其他費用，應如何申報？**

**A32：不動產成交案件實際資訊於申報房地交易總價時應以契約總價為準，如契約總價內容已包含裝潢費或其他費用，應於備註欄中載明「總價內含裝潢費○○○萬元」，如未備註前開事項，且經各直轄市、縣（市）政府審認確為申報不實者，將處新臺幣3萬元以上，15萬元以下之罰鍰。**

**Q33：買賣土地時，假如連同地上物（例如農作物、設備或設施、家畜等）一起移轉並計算總價時，應如何申報？**

**A33：不動產成交案件實際資訊於申報房地交易總價時應以契約總價**

為準，如契約總價內容已包含地上物費用，且可拆分價格者，應於備註欄中載明「總價內含○○○（地上物內容）○○○萬元」；無法拆分價格者，則備註「總價內含○○○（地上物內容）」。如未備註前開事項，且經各直轄市、縣（市）政府審認確為申報不實者，將處新臺幣 3 萬元以上，15 萬元以下之罰鍰。

**Q34：委託代銷契約屆滿或終止日在 101 年 8 月 1 日以後（含當日）者，該代銷期間成交之案件均應申報登錄嗎？**

A34：代銷經紀業在委託代銷期間（含 101 年 8 月 1 日以前）成交之預售屋案件均應申報登錄。又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移轉登記者，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。

**Q35：委託代銷契約於 101 年 7 月 31 日前（含當日）屆滿或終止，同一建案又於 8 月 1 日以後（含當日）另訂新約或再行續約，那些成交案件須申報登錄？**

A35：委託代銷契約屆滿或終止日在 7 月 31 日以前（含當日）所成交之案件，無須申報登錄。如 8 月 1 日以後（含當日）簽有委託代銷契約，僅就 8 月 1 日以後（含當日）代銷期間所成交之案件申報登錄。

**Q36：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？**

A36：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。

**Q37：簽訂租賃契約日期與承租人約定入住日期（租賃期間之首日）不一致時，租賃日期應如何填報？**

A37：承租人與出租人約定入住日期（租賃期間之首日）係屬契約內容之一部分，申報書（系統）之租賃日期應填報簽訂租賃契約日期。

**Q38：租賃案件之租金總額是否應含租賃所得稅？**

A38：租金總額應依租賃契約所載約定填報，如無明確約定是否含稅者，得以承租人實際支付租金填報。

**Q39：經紀業申報登錄買賣或租賃案件，得否使用分公司之工商憑證申報登錄嗎？**

A39：不可以。經紀業應以總公司之工商憑證申報登錄。

**Q40：承租人為外國人或外商公司，其地址應如何填報？**

A40：承租人有國內居留地（居留證）者，得填報國內居留地址，如無居留地址者，得填報租賃標的之地址。

**Q41：承租人為外國人或駐華代表處（機關），其統一編號，應如何填報？**

A41：承租人有居留證者，填報居留證號；有機關代碼者，填報機關代碼；均無相關證號者，得參依內政部 89 年 8 月 10 日台（89）內中地字第 8979870 號函釋，以外國人西元出生年月日加英文姓氏前 2 字母填報（例如：19550320AX）。

**Q42：租賃案件之建物含有未辦保存登記部分應否申報登錄？**

A42：租賃案件標的之建物有已辦保存登記（即建物所有權第 1 次登記）及未辦保存登記（如增建或頂樓加蓋）者，於申報登錄時就已辦保存登記建物或土地應有部分填報相關資訊，其中未辦保存登記建物之相關資訊應於申報書「備註欄」註記實際租賃使用情形（如含增建或頂樓加蓋及其面積等資訊）。又租賃案件僅為未保存登記之建物亦無土地應有部分，由於建物標示並無建號

可資填報，現階段尚非屬應申報登錄之範疇。

**Q43：外牆或屋頂突出物出租作為廣告或行動電話基地台使用是否須申報登錄？**

A43：租賃標的為合法保存登記之建物，均應申報登錄，其租賃面積以實際租賃面積填報，並於備註欄註明「外牆或屋頂突出物出租作○○○使用」等文字。

#### 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：本部現已開發單機版程式，申報人可先於單機版中輸入申報資料，並產製批次申報檔後，至「地政線上申辦系統」中選擇「整批匯入申報作業」功能，匯入資料。

又於「地政線上申辦系統」中提供「案件查詢、更正及撤銷作業」功能，申報人可以自然人憑證查詢、更正或撤銷已申報之案件。

**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，不過如利用憑證登錄，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，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，相關欄位均應自行填寫，並需列印申報書紙本，核章後，檢附申報人相關身分證明文件送至地政事務所完成申報登錄事宜。

**Q4：使用地政線上申辦系統，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），如果實際個案未能向客戶取得該資訊，如何填報？**

A4：按本部 106 年 1 月 1 日實施之房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項，其應記載事項第 20 點已明定當事人及其基本資料應明確記載，即包含承租人之姓名、身分證字號、住址及聯絡電話等資料，故契約書已載有相關資料。申請人應向承租人妥



為說明係為依不動產經紀業管理條例等規定辦理實價登錄之需，請其提供。

**Q5：申報人為地政士時，可否由登記助理員或其他地政士以其自然人憑證代理地政士申報？**

A5：目前本部之「地政線上申辦系統」，地政士可以其自然人憑證於線上設定，指定登記助理員或其他地政士為實價登錄申報代理人，讓登記助理員或其他地政士可以自己之自然人憑證代理地政士申報。

**Q6：實價登錄申報期限之末日為假日，則最後申報期限應如何認定？**

A6：不動產成交案件申報登錄採網際網路申報，其最後期限之認定，請依行政程序法第 48 條第 4 項規定：「期間之末日為星期日、國定假日或其他休息日者，以該日之次日為期間之末日；期間之末日為星期六者，以其次星期一上午為期間末日。」辦理，惟因已實施周休二日，依法務部 90 年 9 月 25 日法 90 律字第 033821 號函，如該期間之末日為星期六者，以其次星期一為期間末日。

**Q7：我的電腦是使用 Windows XP 作業系統，為什麼不能進入申報登錄網站？**

A7：為確保網路申報不動產交易實際資訊作業安全，符合相關資安規範，「不動產實價登錄系統」

(<https://clir.land.moi.gov.tw>) 已提升資料加密強度，如您的個人電腦為 XP 作業系統，將無法辦理線上申報作業，個人電腦作業系統須升級至 Windows 7 版本以上、瀏覽器升級至 Internet Explorer 8 版本以上，才可正常操作使用。

**Q8：申報人為權利人時，無自然人憑證可否線上申報送件？**

A8：申報人為權利人時可由他人以其自然人憑證代理至地政線上申辦系統申報送件，惟代理申報送件後，於申報期限內撤銷重新申報，仍必須依紙本送件方式辦理更正。

## 五、資訊查核

**Q1：如何確保申報資訊之真實性？**

A1：按內政部訂定之不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第11條第1項及第2項規定，各直轄市、縣（市）政府為查核實價登錄案件之真實性，得視實際需求依前開規定請相關機關、團體或個人提示有關資料或說明，惟所調閱之資料仍應與案件有關。

各直轄市、縣（市）政府對登錄成交價有顯著異於市場正常交易價格，或資訊有不實之虞案件列為優先檢查，以確認申報登錄資料之真實性，避免哄抬房價。

同時不動產成交案件實際資訊申報登錄之資料將與房地合一所得稅資料勾稽，如有差異，將由各直轄市、縣（市）政府進一步查核，以確保資料正確性。

另就地政士或經紀業亦得進行業務檢查，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？在什麼情況下不提供民眾查詢？**

A2：依「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」第12條至第14條規定，直轄市、縣（市）主管機關於經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，揭露申報登錄之資訊。至於不揭露原則列舉如下：

- 1、總價或單價過高或過低之案件，如不具市場參考價值者，不予揭露。
- 2、特殊案件之交易，非屬一般正常交易者，如塔位、墓園、電影院座位等，不予揭露。
- 3、土地或建物面積有誤，應先暫時不揭露，更正後視個案情形另酌予揭露提供查詢。
- 4、房地案件如內含車位交易且車位於登記謄本上有權利範圍，未於建物標示面積內申報車位面積者，暫不予揭露，更正後視個案情形另酌予揭露提供查詢。
- 5、總價為0之案件，不予揭露。
- 6、土地及建物分次登記之案件，如申報人未依規定將土地及建物合併申報者，不予揭露。
- 7、連件案件若總價無法拆分，應合併申報於1件中，其餘案件則不予揭露。

**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1~30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。

另預售屋買賣案件申報登錄資訊之揭露方式，係以其坐落地段之地號區間值供民眾參考。

**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。

完成實價登錄的不動產交易資料，大約於35至50日後開放查詢(例如1月1日登記完成案件，須於1月31日前申報完成，並於2月21日對外提供查詢)，查詢網址為<http://lvr.land.moi.gov.tw/homePage.action>，民眾以網路查詢者，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。

**Q6：含有車位之房地交易，於提供查詢時，其單價如何計算？**

A6：某實際成交案例總價 3,000 萬元，總面積為 60 坪，含 10 坪車位 1 個，車位單價 400 萬元，依申報資訊登錄方式，於揭露時系統單價計算方式說明如下：

- 1、若車位總價、面積，二者之一或均無法拆分者：單價=房地交易總價/建物總面積(3000 萬元/60 坪=50 萬元/坪)。
- 2、車位總價及面積均可拆分者：單價=(房地交易總價-車位總價)/(建物總面積-車位面積)(3000 萬-400 萬)元/(60-10)坪=52 萬元/坪。

**Q7：不動產成交案件實際資訊申報書可以申請複印嗎？**

A7：實價登錄申報書內容係包含申報人及交易雙方當事人之成交實際資訊等個人資料，因此，不宜提供申報人、交易雙方當事人及其繼承人以外之人申請閱覽、抄錄或複製。

## 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、逾期未申報登錄，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、逾期未申報登錄，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：地政士於承接業務前，應向經紀業者、權利人或建商妥為說明提供契約相關文件以為申報之必要性。地政士於受託買賣案件時，申報書關於成交價格等相關欄位得由權利人認章後，再據以申報。若權利人提供不實文件，或權利人與申報人共同以不實文件申報者，致登錄成交資訊不實，恐有觸犯使公務員登載不實之（偽造文書）罪。

**Q3：有關不動產成交案件實際資訊申報登錄有無刑法第 214 條使公務員登載不實事項於公文書罪規定適用？**

A3：申報義務人於申報不動產成交案件實際資訊時如有不實情事，有無刑法第 214 條規定適用疑義 1 節，依法務部函復略謂「…依最高法院 73 年度臺上字第 1710 號判例意旨，刑法第 214 條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，須一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，始足構成，若其所為聲明或申報，公務員尚須為實質之審查，以判斷其真實與否，始得為一定之記載者，即非本罪所稱之使公務員登載不實。



是以，申報人登錄不實，是否該當刑法第 214 條之罪責，端視公務員對於申報事項有無實質審查義務而定。…」依實價登錄制度之立法意旨觀之，主管機關對申報人申報登錄資料並無實質審查之義務，又各主管機關係於申報人完成申報登錄後，方進行抽查核對登錄資料之正確性，尚非實質審查，故申報不實之法律效果及是否屬資料提供者構成該刑責，將依個案由主管機關據法務部上開意旨向檢察機關舉發認定辦理。

**Q4：不動產成交案件申報登錄內容不實之認定方式？**

A4：實價登錄案件申報不實不限於價格不實，其他依規定所需申報之實際資訊，如有不實亦應依規定裁罰。至於申報登錄不實與否，係屬個案事實認定，且相關法令亦無對不實態樣訂定統一標準之體例，故由各直轄市、縣市、政府就申報個案中，如有發現瑕疵資訊時，就該資訊之違法性及可罰性，依行政程序法第 102 條及行政罰法第 7 條規定辦理。

**Q5：權利人有多人時，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？**

A5：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。