

不動產成交案件實際資訊申報登錄 (廣告)

交易價格透明化

實現居住正義

壹、緣起

為促進不動產交易價格透明化，降低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，內政部積極推動不動產成交案件實際資訊申報登錄（簡稱實價登錄）之立法。換言之，實價登錄地政三法，係政府為推動居住正義，健全不動產交易市場。

貳、重點說明

所謂實價登錄地政三法，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。

《實價登錄地政三法之重點》

一、申報人及申報時機：

- 1.買賣案件：權利人（買賣案件之買方）、地政士及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，應向主管機關申報登錄不動產成交案件實際資訊。
- 2.租賃及代銷案件：經紀業居間成交之租賃案件或受委託代銷之預售屋案件，在租賃契約書後 30 日、委託代銷契約屆滿或終止 30 日，應向主管機關申報不動產成交案件實際資訊。

二、地政士及經紀業優先申報：

- 1.雖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。
- 2.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。

三、申報項目內容：

以買賣案件為例，概述如下：

- 1.交易標的：登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數等資訊。
 - 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、有無管理組織、交易日期等資訊。
 - 3.標的資訊：土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局等資訊。
- 交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄房地交易總價。
- 因此，雖一般簡稱實價登錄，但需注意價格以外之必要資訊亦需申報。而租賃案件及代銷案件亦有不同之申報項目。

四、受理申報登錄單位：

成交案件實際資訊之申報登錄，係由直轄市、縣（市）政府地政機關為受理申報登錄單位。為便利民眾申報，如不採網路申報者，亦可就近於不動產所在地之地政事務所申報登錄。

五、申報方式：

申報人可至地政事務所填寫實價登錄申報書申報，或以自然人憑證或工商憑證，透過網際網路方式至內政部已開發完成之不動產成交案件實際資訊申報登錄系統（<https://clir.land.moi.gov.tw/cap/>）辦理申報事宜。

六、成交申報以買賣之登記原因為準：

實價登錄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，因買賣係有價金支付之對價關係才需申報「實價」，若非屬買賣案件，如贈與雖有移轉，但並不需要申報，未來受理時，凡登記申請書以買賣為登記原因，就需申報。

七、相關處罰規定：

- 1.權利人屆期未申報登錄，應於接獲逾期申報通知書後 15 日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期申報登錄，至完成申報登錄為止。
- 2.地政士或經紀業屆期未申報登錄，應於接獲裁處書及限期申報通知書後 15 日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期申報登錄，至完成申報登錄為止。
- 3.未如期申報或申報不實者，將按次處以 3-15 萬元罰鍰，故請如期誠實申報，以維自身權益。

參、問答集

Q1:為何要推動實價登錄地政三法?

A1: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:實價登錄後是否會課稅?

A2:內政部推動實價登錄地三法，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。

Q3:如房地產合併交易，土地及建物成交價仍需分別申報嗎？

A3: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。

Q4: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？

A4: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。

Q5:親戚間或朋友間買賣，無實際成交契約書者，應如何填報？

A5: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」。

Q6:合建由地主出地，建商出資興建者，應如何填報？

A6:仍應依契約內容予以填報，如確無對價者，得於備註欄載明「建商與地主合建建案，無交易價格」。

Q7: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？

A7: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。

Q8: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？

A8: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。

Q9:如屬預售屋買賣案件，是否亦需申報？申報時機為何？

A9: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。

Q10: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？

A10: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」。

Q11:紙本申報登錄可否跨所辦理？

A11:原則可由同一直轄市、縣市政府內跨所受理，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。

Q12: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？

A12: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」。

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: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: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。

Q15: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。

A15: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。

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？又如同一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？

A18: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。

Q19: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？

A19: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。

Q20:建物型態如兼具套房與其他屬性，應如何申報？

A20: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。

Q21: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。

A21: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。

Q22: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？

A22: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。