



# 不動產實價登錄 制度宣導

新竹市政府地政處

# 實價登錄地政三法

- ◎ 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。

# 為何要推動實價登錄地政三法

- ◎ 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。
- ◎ 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。

# 實價登錄施行日期

- ◎ 行政院核定101年8月1日為不動產成交案件實際資訊申報登錄相關條文之施行日期，**8月1日**該日起以下3種案件需要申報登錄：
1. 地政事務所所收買賣登記申請案件。
  2. 不動產仲介經紀業所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

# 實價登錄作業相關流程

一、受理申報作業

（受理機關：新竹市地政事務所）。

二、裁處作業。

三、查核作業

（登錄資訊是否屬實）。

四、資訊提供查詢作業。

# 一、受理申報作業

案件類別：不動產買賣、不動產租賃、  
不動產預售屋等成交案件

## ▶ 不動產買賣成交案件

- ◆ 買賣案件委託**地政士**〈26-1條〉申請登記者，應由地政士申報登錄。〈買賣案件委由經紀業居間或代理成交者，經紀業應提供不動產說明書相關資料供地政士申報，經紀業未提供者，應由權利人提供〉
- ◆ 委由**不動產經紀業**〈24-1條〉居間或代理成交，除委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄〈成交之案件由數經紀業居間或代理者由權利人或承租人委託之經紀業申報登錄〉。
- ◆ 非屬以上情形者，應由該**權利人**〈第47條〉申報〈會同或協議由一人申報〉。
- ◆ 地政所如遇非地政士所送案件應向送件人說明或提示，該案件如屬經紀業居間或代理成交，請其於登記申請書相關欄位填載資訊，以確認申報義務人及稽核事宜。

# 一、受理申報作業

## ➤ 不動產租賃成交案件

- ◆ 委由經紀業居間或代理成交者，應由經紀業申報登錄；倘非透過經紀業居間或代理者，免申報登錄。

## ➤ 不動產預售屋成交案件

- ◆ 由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；倘建設公司自行銷售者，免申報登錄。

# 核對申報人/代理人身分

- 申報人親自臨櫃申報者核對其身分〈政府機關核發登載有姓名、身分證統一編號或統一證號並附具照片之身分證明文件正本為之。
- 代理人臨櫃申報者：核對代理人身分並檢附委託書及申報人身分證明文件。
  - A. 委託書由申報人及代理人簽章，亦得以申報書替代之。
  - B. 申報人身分證明文件，自然人得檢附戶政事務所核發之戶籍謄本或自行影印之身分證影本或戶口名簿影本；如為法人，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明影本，法人為經紀業者，得另以主管機關備查之公文書影本替代之。身分證明文件僅供核對之用，受理機關無須留存。



## 確認申報登錄期限

- 不動產買賣案件：於買賣完成移轉登記後，即由系統確認申報登錄之期限，並自次日起算30日內申報。
- 不動產租賃案件：應於簽訂租賃契約書後30日內申報。
- 預售屋委託代銷案件：應於委託代銷契約屆滿或終止30日內申報。〈經紀業應檢附委託代銷相關書件向代銷經紀業之縣市政府主管機關申請備查；異動或終止委託代銷契約亦同〉

# 受理登錄申報收件之方式〈網際網路 線上、臨櫃申報〉

## ► 網際網路線上申報

- ◆ 權利人或地政士可利用自然人憑證
- ◆ 不動產經紀業可利用工商憑證
- ◆ 若無自然人憑證或工商憑證者，可輸入該登記案件之收件字號，惟仍需列印申報書紙本核章後逕送受理機關收件

# 受理登錄申報收件之方式

## ➤ 臨櫃申報(自行登錄、機關登錄)

### ◆ 自行登錄

受理申報登錄機關得設置電腦，由申報人或代理人自行登錄，視需要登錄機關承辦人予以協助於登錄後，由承辦人員列印「不動產買賣成交案件實際資訊申報書」由申報人及代理人簽章確認，並將收執聯核章後交付申報人作為申報憑證。

### ◆ 機關登錄

由申報人或代理人填具「不動產買賣成交案件實際資訊申報書」，於簽章後送受理申報登錄機關登錄。

# 定期轉入已申報資訊

受理申報登錄機關應定期至地政司「地政線上申辦系統」，將已申報資訊轉入資料庫，供後續查核及比對逾期未申報之案件。

# 申報登錄後之更正作業

- ▶ 不動產買賣、租賃及預售屋成交案件於申報登錄後，如申報人以原申報內容有誤須更正者，於該案件申報登錄期限內，得採**網際網路**或**臨櫃方式**撤銷原申報登錄資訊，並重新依規定方式辦理。案件經撤銷後，申報義務人未於原申報登錄期限申報登錄者，視為逾期未申報。受理**臨櫃方式****撤銷**原申報登錄資訊，承辦人員審核身分無誤後，應先刪除原申報登錄資訊，以避免資訊重複。經刪除原申報登錄資訊後，重新依規定方式辦理。

◆ 受理申報登錄更正，應請申報人配合下列事項辦理：

1、申報人需檢附不動產說明書或契約證明文件，方予以受理。

2、申報書備註欄應載明更正之理由。

3、每個申報登錄案件以更正一次為原則，不得重複更正。

## 二、裁處作業〈逾期、不實〉

### ▶ 逾期申報之裁處：

- ◆ 申報人為**權利人**者：按平均地權條例第81條之2規定，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，應按次處新台幣3-15萬元以下罰鍰並限期於15日內申報登錄，直至完成申報為止。
- ◆ 申報人為**地政士或不動產經紀業者**：按地政士法第51條之1、不動產經紀業管理條例第29條第1項第二款及第二項規定，因**無限期改正**規定〈屆期未申報應立即裁罰3-15萬元以下罰鍰〉，於接獲「裁處書及限期申報通知書」後15日內申報登錄，屆期仍未申報者，應按次處罰並限期於15日內申報登錄，直至完成申報為止。

## 二、裁處作業

### ➤ 申報**不實**之裁罰：

- ◆ 申報人為**權利人**者：按平均地權條例第81條之2規定，於接獲「限期更正申報通知書」後15日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於15日內改正，至完成申報登錄為止。



## 二、裁處作業

- ◆ 申報人為地政士或不動產經紀業者：按地政士法第51條之1、不動產經紀業管理條例第29條規定，因無限期改正規定，於接獲裁處書及限期改正申報通知書後15日內改正；屆時未改正者，應按次處罰並限期於15日內改正，至完成申報登錄為止。

### 三、查核作業

- ▶ 申報完成之買賣案件、租賃案件及預售屋案件統一由受理申報機關抽查查核，每月抽查數量為當月申報案件之5%，若查核有申報不實之虞者，得要求申報人提供相關文書或通知申報人陳述意見，經確認有申報不實情事，對權利人限期改正而地政士及經紀開立裁處書。
- ▶ 主管機關為抽查申報登錄成交案件實際資訊，得要求有關機關、團體或個人提示有關文書，或通知權利人、義務人、地政士或經紀業等**陳述意見**。發現登錄之成交價格或租金有顯著異於市場正常交易價格或租金，或登錄資訊有不實之虞者，得對地政士或經紀業實施業務檢查，並查詢或取閱成交案件有關文書。
- ▶ 若經確認申報不實者，應要求其限期改正（權利人）或裁罰（地政士、不動產經紀業），並可連續裁罰至其改正為止。（不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法之立法說明列有「並得請有關團體或個人協助認定是否申報不實」）。

## 四、資訊提供查詢作業

### ➤ 篩選資訊

- ◆ 直轄市、縣（市）主管機關就申報人申報資訊經抽查核對確認無誤後，應篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊，篩選原則如下：
  - ◆ 該登錄成交價格雖無法認定屬不實，但因**偏高**或**偏低**對市場正常交易有誤導之虞，或供外界查詢恐引起外界質疑該資訊之真實性者。
  - ◆ 申報人於備註欄有填寫特殊原因者。
  - ◆ 以不同鄉鎮市區、不同使用分區為類別，篩選一定比例案件，最高不超過3%為原則。
- 上傳申報資訊
  - ◆ 篩選資訊後，上傳內政部本系統伺服器。

## 四、資訊提供查詢作業

➤ 經篩選登錄之資訊提供查詢或利用之方式：

一、網路查詢〈免收查詢費用〉。

二、以重製或複製方式提供

〈依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用〉。

三、101年8月1日施行後，預計10月以後可提供查詢。民眾如以網路查詢者，不收查詢費用。

# 實價登錄Q&A

問題 1：實價登錄地政三法之重點有那些？

- 答：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。行政院已核定自101年8月1日

# 實價登錄Q&A

**問題2：**是否所有的不動產交易移轉案件皆需申報？

**答：**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，若非屬**買賣**案件，並不需要申報。

# 實價登錄Q&A

**問題3：**如買賣案件未有房仲業經手，亦無委託地政士代辦過戶，是否需買賣雙方共同申報？

**答：**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，**賣方無申報之義務。**

# 實價登錄Q&A

**問題4：**如房地產合併交易，土地及建物成交價仍需分別申報嗎？

**答：**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。



# 實價登錄Q&A

**問題5：**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？

**答：**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。

# 實價登錄Q&A

**問題6：**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？

**答：**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再申報。

# 實價登錄Q&A

**問題7：**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？

**答：**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。

# 實價登錄Q&A

**問題8**：如屬預售屋買賣案件，是否亦需申報？  
申報時機為何？

**答**：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。

# 實價登錄Q&A

**問題9：**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？

**答：**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」。

# 實價登錄Q&A

**問題10：**不動產經紀業或權利人並無提供成交案件實際資訊，供地政士申報登錄，地政士得否以敘明方式申報？

**答：**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三十日內，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或權利人說明提供契約相關文件以為申報之必要性。

# 實價登錄Q&A

**問題11：**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？

**答：**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。

# 實價登錄Q&A

**問題12：**有關房地產買賣實價登錄，建議將申報實價登錄之買賣申報書，列為買賣公契之一必要附件。並請買賣雙方於此買賣申報書內簽名確認。

**答：**依平均地權條例第47條第2項規定「權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。」，另地政士法第26條之1第1項「地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。」均已明定有關申報登錄成交案件實際資訊係於辦竣移轉登記後為之，故上開申報書表**不宜列為**買賣公契必要附件。



# 實價登錄Q&A

**問題13：**權利人拒不提供契約文件者，應如何申報？

**答：**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三十日內，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或權利人說明提供契約相關文件以為申報之必要

# 實價登錄Q&A

**問題14：**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？

**答：**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（因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。

# 實價登錄Q&A

**問題15：**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？

**答：**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**。

# 實價登錄Q&A

**問題16：**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？

**答：**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」。

# 實價登錄Q&A

**問題17：**申報書應設計有權利人切結欄位，以釐清權責。

**答：**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，惟地政士亦得請權利人於申報書中切結。

# 實價登錄Q&A

**問題18：**部分車位買賣無法得知詳細面積，如何申報？

**答：**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。

# 實價登錄Q&A

**問題19：**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。

**答：**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。

# 實價登錄Q&A

**問題20：**建物第一次登記案件，地政士無法得知實價，建商不一定會提供，如何申報？

**答：**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**說明書或契約書等相關文件**供地政士申報登錄。申報書關於成交價格等相關欄位，得由**權利人認章後**，地政士再據以申報。



# 實價登錄Q&A

**問題21**：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？

**答**：有關地政士依不動產說明書或契約件填載，以致不實時，其責任歸屬問題，如係權利人提供不實資訊，似有使**公務員登載不實事項於公文書罪之疑慮**。內政部已邀集學者專家納入委外研究，並徵詢法制單位予以釐清認定。

# 實價登錄Q&A

**問題22：**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？

**答：**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。

# 實價登錄Q&A

**問題23：**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？

**答：**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。

# 實價登錄Q&A

問題24：沒有自然人憑證或工商憑證可否線上申報？

答：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，不過如為憑證登錄，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，並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，相關欄位均須自行填寫，完成填寫後，另需列印申報書資料，送至地政事務所完成申報登錄事宜。

# 實價登錄Q&A

**問題25：**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？

**答：**公法人或政府機關以買賣方式取得不動產仍應依規定進行申報登錄事宜。其申報代理人應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。

# 實價登錄Q&A

**問題26：**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？

**答：**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。  
。由於係採區段化、去識別化方式，故不會洩漏個人隱私。

# 實價登錄Q&A

**問題27：**區段化、去識別化方式提供查詢，可否舉例說明？

**答：**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1~50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，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。

# 實價登錄Q&A

**問題28：**親戚間或朋友間買賣，無實際成交契約書者，應如何填報？

**答：**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，有關價格相關欄位得免填，並於備註欄載明「親等間交易，無交易價格」。



# 實價登錄Q&A

**問題29：**合建由地主出地，建商出資興建者，應如何填報？

**答：**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」。

# 實價登錄Q&A

**問題30：**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？

**答：**建物型態如有無法歸屬於填寫說明項目者，得填寫「其他」。

# 實價登錄Q&A

**問題31：**已申報完成後，買賣雙方又修改成交金額，是否需更正申報？

**答：**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。

# 實價登錄Q&A

**問題32：**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？

**答：**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。

# 實價登錄Q&A

**問題33：**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？

**答：**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」即應填寫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。

# 實價登錄Q&A

**問題34：**申報登錄系統可否提供批次申報或查詢已申報案件機制？

**答：**目前線上申報系統係採逐筆申報登錄方式為之，如以自然人憑證或工商憑證登錄時，系統會自動帶入相關標示資料，已可大幅減少申報人工作，完成申報登錄後，亦可產製檔案供申報人存檔查詢。未來系統是否可批次申報，本部將視申報登錄實際成效，列入系統新增功能需求內予以討論。

# 實價登錄Q&A

**問題35：**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？

**答：**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。**

# 實價登錄Q&A

**問題36：**使用地政線上申報系統，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），買賣及預售案件亦有要求，如果實際個案未能向客戶取得該資訊，如何填報？

**答：**請申報人向當事人說明，該項資訊依實價登錄地政三法規定，本不會對外提供，無洩漏個資疑慮。為利執行「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：「抽查及要求有關機關、團體或個人提示有關文書，或通權利人、義務人、地政士或經紀業等陳述意見」之規定，仍請當事人提供。



# 實價登錄Q&A

**問題37：**是否所有受理申報登錄之價格資訊，皆會對外公開？

**答：**地政機關受理申報登錄之資訊，會經篩選整理後，再以區段化、去識別化方式提供查詢。畢竟實價登錄係為對一般社會大眾提供充分且適合之資訊，如有超高成交價，甚至可能為有心人士刻意炒作行情，因對於外界反而可能會有誤導效果，**將不提供該極端個案公開查詢。**

# 實價登錄Q&A

**問題38：**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？

**答：**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。

# 實價登錄Q&A

**問題39：**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？

**答：**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。

# 實價登錄Q&A

**問題40：**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？

**答：**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。

# 實價登錄Q&A

**問題41：**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）售予乙，代銷經紀業應如何申報登錄？

**答：**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。

The background features a large, semi-transparent globe centered in the upper half. Below the globe, a modern architectural structure with a prominent white horizontal beam and a large glass facade is visible. The scene is set outdoors with a green lawn and a clear sky. In the foreground, several small, stylized human figures are scattered across the ground, suggesting a public space or plaza. The entire image is overlaid with a light blue grid pattern. The title text is rendered in a bold, red, serif font.

# 申報書表填寫及操作 說明