

實價登錄新制簡介

109年6月

簡報大綱

01

平均地權條例第47條修正大要

02

新制實施後調整事項

03

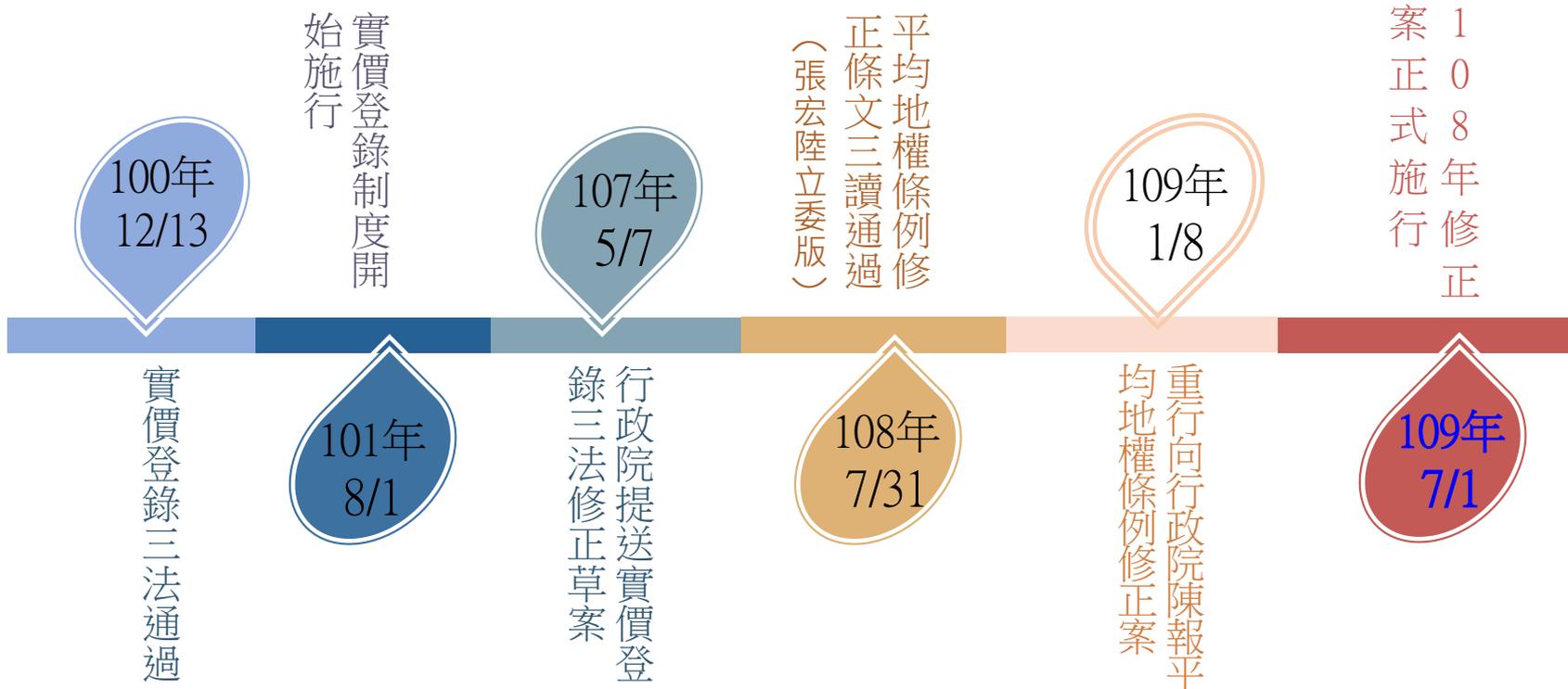
努力方向

/01

平均地權條例 修法歷程



實價登錄之現在與未來



實價登錄修法前後比較



修法前(現行)

- 平均地權條例第47條
- 地政士法第26條之1
- 不動產經紀業管理條例第24條之1
- 平均地權條例第81條之2

修法後

- 平均地權條例第47條
- 地政士法第26條之1
- 停止適用
- 不動產經紀業管理條例第24條之1- 部分停止適用
- 地政士法第51條之2
- 不動產經紀業管理條例第29條

一、申報義務

	修法前 (現行)	修法後
平均地權條例第47條	<p>權利人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。</p> <p>前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：</p> <ul style="list-style-type: none">(一) 買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。(二) 買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款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。	<p>權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊(以下簡稱申報登錄資訊)。<u>地政士法第26條之1及不動產經紀業管理條例第24條之1有關買賣案件申報登錄資訊之規定，不予適用。</u></p>
地政士法第26-1條	<p>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。</p>	<p>停止適用</p>
不動產經紀業管理條例第24-1條	<p>經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後30日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。</p> <p>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。</p>	<p>買賣申報義務停止適用</p>

二、罰則

	修法前 (現行)	修法後
平均地權條例 第81-2條	違反第47條第2項規定，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。	違反第47條第2項規定， 未共同申報 登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應命其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者， <u>處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰</u> ，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。 違反第47條第2項規定，申報登錄 價格資訊不實 者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 <u>3萬元以上15萬元以下罰鍰</u> ，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。 違反第47條第2項規定，申報登錄 價格以外資訊不實 者，直轄市、縣（市）主管機關應命其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣 <u>6千元以上3萬元以下罰鍰</u> ，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。
地政士法 第51-1條	地政士違反第26條之1第1項規定者，處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。	未修正
不動產經紀業管理條例 第29條	經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之： 二、違反第24條之1第1項、第2項或第24條之2規定者，處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰。	未修正

買賣實價登錄新制修正重點



申報義務人

➤ 修法前

 地政士 →  經紀業 → 權利人

➤ 修法後



申報時間點

➤ 修法前



➤ 修法後



違反罰則

➤ 修法前

違反一律處罰鍰新臺幣3~15萬元

➤ 修法後-分輕重

- 未申報
7日內限改3~15萬元
- 價格不實
3~15萬元
- 價格以外資訊不實
6千~3萬元

/02

新制實施後 調整事項



新制實施後調整事項-買賣



一、不動產成交案件實際資訊申報書-買賣

1.申報書產製

1)利用地政線上申辦系統-不動產實價登錄(<https://clir.land.moi.gov.tw/cap/>)



不動產買賣資訊申報(新)

【不動產買賣成交案件實際資訊申報作業】

資料匯入 提供XML資料匯入功能

標的-1

一、申報案件基本資料

申報案件基本資料

標的坐落行政區* --請選擇-- --請選擇--

交易日期* (例：0970101)

2)取得申報序號，並列印紙本。

3)紙本申報

不動產成交案件實際資訊申報書(買賣) (申報前請詳閱各欄位填寫說明，請依契約內容核實申報)

申報書序號：A20A10905270001	1.交易日期	109年05月27日			
2.權利人(買方)	通訊地址	新竹市新竹市中正路8888號	統一編號	J101855661	發章處
			聯絡電話	0987888888	
			電子信箱		
3.義務人(賣方)	姓名/名稱	洪大寶	統一編號	J101077705	發章處
	通訊地址	新竹市新竹市中正路1111號	聯絡電話	0987666888	
			電子信箱		
4.代理人	委任關係	本買賣案件之申報登錄委託 代理	統一編號		發章處
	通訊地址		聯絡電話		
			電子信箱		

新制實施後調整事項-買賣



2.申報人

- 1) 權利人 (買方)、義務人 (賣方) 均需簽名或蓋章。
- 2) 例外-未會同申請人(ex.土地法34條之1不同意處分之共有人)。另外檢附權利人及義務人出具之委託書。



不動產成交案件實際資訊申報書(買賣) (申報前請詳閱各欄位填寫說明, 請依契約內容核實申報)

申報書序號: A20A10905270001		1. 交易日期		109年05月27日	
2. 權利人 (買方)	姓名/名稱	錢多多	統一編號	J101855661	簽章處 錢多多
	通訊地址	新竹市新竹市中正路8888號	聯絡電話	0987888888	
3. 義務人 (賣方)	姓名/名稱	洪大寶	統一編號	J101077705	簽章處 洪大寶
	通訊地址	新竹市新竹市中正路1111號	聯絡電話	0987666888	
4. 代理人	委任關係	本買賣案件之申報登錄委託 代理		統一編號	簽章處
	通訊地址			聯絡電話	
不動產標示、建物門牌、交易筆數數 (申報人免填)					
5. 建物現況格局: 3房2廳2衛 <input type="checkbox"/> 無隔間		6. 有無管理組織: <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		7. 有無電梯: <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
8. 交易總價 (含車位價格) 18,880,000元		9. 車位資訊 <input type="checkbox"/> 無車位 <input checked="" type="checkbox"/> 車位1個 <input type="checkbox"/> 單獨計價, 車位總價 1,000,000元 <input type="checkbox"/> 未單獨計價, 且已含入交易總價			
10. 車位清冊 (無車位交易者本欄免填; 車位價格、權利持分面積無法拆計算、或車位無固定樓層者, 該欄位免填)					
序號	車位類別		車位價格(元/個)		車位面積(m ²)
01	1. 坡道平面		1,000,000元		地下一樓
11. 備註欄 (無下列情事者免填)					

新制實施後調整事項-買賣



3.代理人

- 1)親自送件並檢附身分證證明文件影本。
- 2)**例外**—代理人為地政士，得由複代理人或登記助理員送件。

二、申報書產製時機—最遲登記送件前。

建議可與土地建築改良物所有權買賣移轉契約書(公契)一併製作。

收件日期	年月日時分	收件字號	收件印章	連件序別 (非連件者免填)	共件	第件	登記費 元	合計 元	書狀費 元	收據 字號	罰鍰 元	核對者
S070000200												
土地登記申請書												
(1)受理機關	縣中正地政事務所		資料管轄機關	縣	市	(2)原因發生日期	中華民國 106 年 1 月 1 日					
台中市			<input type="checkbox"/> 特種申請									
(3)申請登記事由 (選擇打√一項)				(4)登記原因 (選擇打√一項)								
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記				<input type="checkbox"/> 第一次登記								
<input type="checkbox"/> 所有權移轉登記				<input checked="" type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/> 抵押權登記				<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記				<input type="checkbox"/> 消償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記				<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/> 權利變更登記				<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/>												
(5)標示及申請權利內容 [詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記簿冊 <input type="checkbox"/> 圖丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>												

申報書序號: A20A10905270001		1.交易日期			
2.權利人 (買方)	姓名/名稱	錢多多	統一編號	J101855661	發事處
	通訊地址	新竹市新竹市中正路 8888 號		聯絡電話	0987888888
			電子信箱		
3.義務人 (賣方)	姓名/名稱	洪大寶	統一編號	J101077705	發事處
	通訊地址	新竹市新竹市中正路 1111 號		聯絡電話	0987666888
			電子信箱		
4.代理人	委任關係	本買賣案件之申報登錄委託 代理		統一編號	
	通訊地址			聯絡電話	

新制實施後調整事項-買賣



三、罰則(買賣)

1.對象：

- 1)權利人(買方)、義務人(賣方)。
- 2)例外-未會同申請人(EX.土地法34條之1不同意處分之共有人)。
有不可歸責之事由。

2.金額：

1)未申報 → 限期7日內申報

2)價格資訊不實

3萬元~15萬元



總價



車位個數



車位 \$

3)價格以外資訊不實 → 限期改正

6千元~3萬元

新制實施後調整事項-買賣



3.分擔原則：

1)可歸責（有故意或過失）之一方

2)均有故意或過失 → 權利人及義務人各1/2，再按權利人或義務人之人數分算

EX. 大華向春嬌及志明購買土地1筆，但未於地所催告之限期內補辦申報，且無不可歸責事由，各自應負擔罰鍰？

ANS. 1.權利人及義務人各1/2 → 大華 $30,000\text{元} * 1/2 = 15,000\text{元}$

志明+春嬌 $30,000\text{元} * 1/2 = 15,000\text{元}$

2.人數分算 → 志明 $15,000\text{元} * 1/2 = 7,500\text{元}$ 、春嬌 $15,000\text{元} * 1/2 = 7,500\text{元}$

新制實施後調整事項-租賃、預售屋



一、不動產成交案件實際資訊申報書-租賃、預售屋

1.申報書產製

1)利用地政線上申辦系統-不動產實價登錄(<https://clir.land.moi.gov.tw/cap/>)



2)憑證登入，線上申報(B1、C1)

3)表單登錄，列印紙本申報(B2、C2)

4)紙本申報(B3、C3)

新制實施後調整事項-租賃、預售屋



2. 申報人-



二、申報時機



- Q1. 109年6月4日簽訂租賃契約書，租期從109年8月1日到111年7月31日，請問最晚應該在什麼時候申報登錄租金資訊？
- Q2. 與建商簽訂的代銷契約期間為107年6月4日至109年6月3日，109年6月2日雙方合意展延代銷期間至110年6月3日，請問何時應該申報預售屋銷售資訊？

三、罰則

逾期未申報或申報不實  3~15萬元

租賃申報書(新)

不動產成交案件實際資訊申報書(租賃)

申報書序號：(申報人免填)

1. 申報人 (不動產經紀業)	名稱										
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	號	樓	室	樓
2. 申報代理人 (受申報人委託)	姓名										
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	號	樓	室	樓
3. 承租人	姓名/名稱										
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	號	樓	室	樓
4. 建物門牌	縣市 區鄉鎮市 路街 段 巷 弄 號 樓 室										
5. 租賃筆棟數	土地	筆	建物	棟(戶)	房間	間					
6. 總樓層數			8. 租賃層次								
7. 建物型態			9. 有無附屬設備	有	<input type="checkbox"/>	無	<input type="checkbox"/>				



第一聯：申報人持向地政機關繳交
 申報時併交機關核章(憑證中)

租賃申報書(舊)

12. 房地租金總額(含單位租金總額)	元/月
13. 單位租金總額	元/月
14. 單位資訊	單位__個 <input type="checkbox"/> 單位未單獨計入租金，且已含入租金總額 <input type="checkbox"/> 無單位租賃

不動產成交案件實際資訊申報書(租賃)

申報書序號：(申報人免填)

1. 申報人 (不動產經紀業)	名稱										
	地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	號	樓	室	樓
2. 申報代理人(受申報人委託)	姓名										
	地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	號	樓	室	樓
3. 承租人	姓名/名稱										
	地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	號	樓	室	樓
租賃標的	4. 建物門牌	縣市 區鄉鎮市 路街 段 巷 弄 號 樓 室									
標的資訊	建物	棟(戶)	單位	個	房間	間					
	租賃層次			10. 租賃建物現況格局	房	廳	衛	<input type="checkbox"/>	無隔間		
租金資訊	11. 租賃期間			年	月						
	12. 房地租金總額(含單位租金總額)			元/月							
	13. 土地租金總額			元/月							
	14. 建物租金總額			元/月							
	15. 單位租金總額			元/月							
16. 單位資訊			<input type="checkbox"/>	單位未單獨計入租金，且已含入租金總額							
			<input type="checkbox"/>	無單位租賃							
17. 租賃日期			年	月	日						
	18. 有無管理組織		有	<input type="checkbox"/>	無	<input type="checkbox"/>					
19. 備註欄											



第一聯：申報人持向地政機關繳交
 申報時併交機關核章(憑證中)
 第二聯：收執聯 申報人於申報時併同申報聯交由地政機關核章後作為申報憑證。(憑證申報者第二聯請自行留存)

預售屋申報書(新)

不動產成交案件實際資訊申報書(預售屋)

第一聯：申報聯 申報人持向地政機關申報(憑證申報者免繳交第一聯)。

第二聯：收執聯 申報人於申報時併同申報聯交由地政機關收妥後作為申報憑證。(憑證申報者第二聯請自行留存)

申報書序號：(申報人免填)

1. 申報人 (不動產經紀業)	名稱					統一編號		簽章處			
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄 號 樓		聯絡電話		電子信箱
2. 申報代理人 (受申報人委託)	姓名					統一編號		簽章處			
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄 號 樓		聯絡電話		電子信箱
3. 買受人	姓名/名稱					統一編號		簽章處			
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄 號 樓		聯絡電話		電子信箱
4. 建物坐落	縣市		區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	棟			



5. 建案名稱		
6. 起造人名稱		8. 建
10. 交易層次		12. 主要用途
11. 總樓層數		13. 建物型態
17. 房地交易總價 (為 18、19、20 加計，無法拆分者該3欄免填)		
21. 備註欄		

申報書序號：(申報人免填)

交易標的清冊							
22. 土地							
縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	土地移轉面積(m ²) (申報人得免填)	都市土地使用分區
							<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他
							<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他
							<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他
							<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他

23. 建物			
專有部分	主建物		陽臺 屋簷 雨遮
	附屬建物		
	附屬建物面積合計(申報人得免填)		
共有部分(含車位)			
建物交易總面積(申報人得免填)			

新增欄位

24. 車位				
序號	車位類別	車位價格(元)	車位面積(m ²)	車位所在樓層

/03

努力方向



價格透明化及即時化



行政院版法案後續推動情形

◆ 行政院版草案修正重點

5 大修正重點

1. 預售屋全面申報
2. 預售屋提前於約後30日內申報
3. 門牌或地號完整揭露
4. 增訂地方政府查核權
5. 屢不改正加重處罰

- 🏠 109.1.8重行陳報行政院核轉立法院審議
- 🏠 列為亟需立法院在10-1會期優先審議通過之重大法案
- 🏠 揭露詳細門牌及預售屋即時申報等改善方案，將持續與各界溝通凝聚共識，逐步落實修法

