

113年苗栗政府地價業務 教育訓練

預售屋成交、解約申報登錄及平均地
權條例新制

內政部地政司



預售屋實價登錄及解約申報

實價登錄常見錯誤態樣解析

平均地權條例新制

110.7.1 預售屋成交資訊申報登錄法令變更

不動產經紀業管理條例第24條之1第2項

即時申報



平均地權條例第47條之3第2項

全面納管

• 修正前

- 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三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

• 修正後

- 經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者.....；並應於**簽訂買賣契約書之日起三十日內**，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。

- **銷售預售屋者**，應於簽訂或解除買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。**但委託不動產經紀業代銷者，由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊。**（現行條文）

110.7.1 預售屋成交資訊申報登錄法令變更

不動產經紀業管理條例第29條(不動產代銷業)

• 修正前

- 處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。(第1項第2款)
- 經紀業經依前項第一款、第二款或第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。(第2項)

• 修正後

屢不改正，加重處罰

- 未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實，**按戶(棟)**處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰**2次**仍未改正者，按次處新臺幣**30萬元以上100萬元**以下罰鍰。(第1項第2款)

按情節輕重處罰

- 申報登錄租金、**價格及面積以外資訊不實**，應令其**限期改正**；屆期未改正，處新臺幣**6千元以上3萬元**以下罰鍰。(第1項第6款)

平均地權條例第81條之2 (增訂**銷售預售屋者罰責**)

- 依第2項第2款規定，**銷售預售屋者**，未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積**或解除買賣契約**資訊不實之罰責，同不動產經紀業管理條例第29條第1項第2款。(現行條文)
- 依第4項第2款規定，申報登錄**價格、交易面積或解除買賣契約以外資訊不實**，同不動產經紀業管理條例第29條第1項第6款。(現行條文)

預售屋實價登錄及解約申報 / 買賣申報登錄規定

110.7.1 預售屋成交資訊申報登錄

申報人	申報期間	受理機關	查報方式	違規裁處
<ul style="list-style-type: none">• 第1順位：不動產代銷業者• 第2順位：銷售預售屋者	<ul style="list-style-type: none">• 簽訂買賣契約書之日起30日內	<ul style="list-style-type: none">• 所在地直轄市、縣(市)政府地政局(處)或其委任之地政事務所	<ul style="list-style-type: none">• 以工商憑證或自然人憑證(限銷售者為自然人)線上申請為主，紙本申請為輔	<ul style="list-style-type: none">• 依情節輕重有所不同

未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實

- 按戶(棟)處3-15萬元+限改
- 經2次限改仍未改正，按次且按戶棟處30-100萬元+限改

價格及面積以外資訊不實

- 先限改
- 屆期未改者，處6千-3萬元

預售屋實價登錄及解約申報 / 申報書

新增
選項

申報書序號：(申報人免填)

1. 申報人 <input type="checkbox"/> 銷售預售屋者 <input checked="" type="checkbox"/> 不動產經紀業	名稱	代銷二哥股份有限公司		統一編號	12345678	簽章處	
	通訊(營業)地址	台北縣市信義區鄉鎮市信義路街五段00巷弄00號		聯絡電話	02-1234-5678	簽章處	
				電子信箱	real000@real000.com		
2. 申報代理人 (受申報人委託)	姓名	王小弟		統一編號	A120000001	簽章處	
	通訊地址	台北縣市信義區鄉鎮市信義路街五段00巷弄00號		聯絡電話	02-1234-5678	簽章處	
				電子信箱	real000@real000.com		
3. 買受人	姓名/名稱	王大哥		統一編號	B120000001		
	通訊地址	台北縣市信義區鄉鎮市信義路街五段00巷弄00號		聯絡電話	02-9876-5432		
				電子信箱	real000@gmail.com		
4. 預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書序號				0000000000	新增欄位		
5. 建物坐落	台北縣市信義區鄉鎮市信義路街五段00巷弄號樓室						
6. 建案名稱	金聚喜		8. 交易標的	編號 A 棟 15 號 土地 1 筆 建物 1 棟 (戶) 車位 1 個			
7. 起造人名稱	王二哥		9. 建造執照字號	北建字 第 1234567890 號	10. 建造執照核發日期	110 年 1 月 1 日	
11. 交易層次	12	13. 主要用途	住家用	15. 主要建材	鋼筋混凝土	16. 建物格局	3 房 2 廳 1 衛 <input type="checkbox"/> 無隔間
12. 總樓層數	18	14. 建物型態	住宅大樓			17. 交易日期	110 年 5 月 20 日
18. 不動產交易總價 (為 19、20、21 加計，無法拆分者該 3 欄免填)	30,000,000 元		19. 土地交易總價		10,000,000 元		
			20. 建物交易總價		19,000,000 元		
			21. 車位交易總價		1,000,000 元		

新增編號

預售屋實價登錄及解約申報 / 申報書

22. 土地標的清冊

縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	移轉面積 (m ²) (申報人得免填)	都市土地使用分區 / 次類別名稱
台北	信義	信義段信義小段	100	1,000	1/10	100	<input checked="" type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他 / 第一種住宅區
							<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 / _____

不論分區種類，均須填寫次類別名稱

23. 建物標的清冊 ※107年1月1日以後申請建造執照者，免填屋簷及兩遮面積。

序號	主建物面積 (m ²)	陽臺面積 (m ²)	屋簷面積 (m ²)	兩遮面積 (m ²)	共有部分面積 (m ²)	交易總面積 (m ²) (申報人得免填)
1	200	4	0	0	60	264

24. 車位標的清冊

序號	車位類別	車位價格 (元)	車位面積 (m ²)	車位所在樓層
1	坡道平面	1,000,000	20	地下二層

25. 備註欄 (無下列情事者免填)

① 交易總價包含下列非屬預售屋價格之費用：

(交易總價未包含者免填；包含但無法拆分者，勾選後免填價額)

裝潢費：200 萬元

傢俱設備費：_____ 萬 _____ 元

其他：_____ 費，金額：_____ 萬 _____ 元

② 關係人間交易：

親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易

合建案建商與地主間之交易

③ 特殊交易情況、條件：

急買急售 受民情風俗因素影響 期待因素影響之交易

受債權債務關係影響或債務抵償 地上權房屋 毛胚屋

④ 解約後再次出售之交易，原申報書序號：_____

⑤ 其他買受人姓名及統編：_____

⑥ 其他 (請敘明)：_____

明定備註事項

重要的警語

※8. 交易標的之「車位個數」、18. 不動產交易總價、19. 土地交易總價、20. 建物交易總價、21. 車位交易總價、24. 車位標的清冊之「車位價格」及 25. 備註欄①交易總價包含非屬預售屋價格之費用各欄位為價格資訊，22. 土地標的清冊之「土地面積」、「權利範圍」、23. 建物標的清冊之各項面積及 24. 車位標的清冊之「車位面積」為面積資訊，如申報不實將逕予裁罰，請依契約內容核實申報。

※申報不實將涉及刑法第 214 條使公務員登載不實文書罪。

重要的公告

110.8.25 台內地字第1100264747號公告

公告「不動產買賣案件及預售屋買賣案件實際資訊之其他價格資訊項目」，自即日生效。

不動產買賣案件及預售屋買賣案件實際資訊之其他價格資訊項目如下：

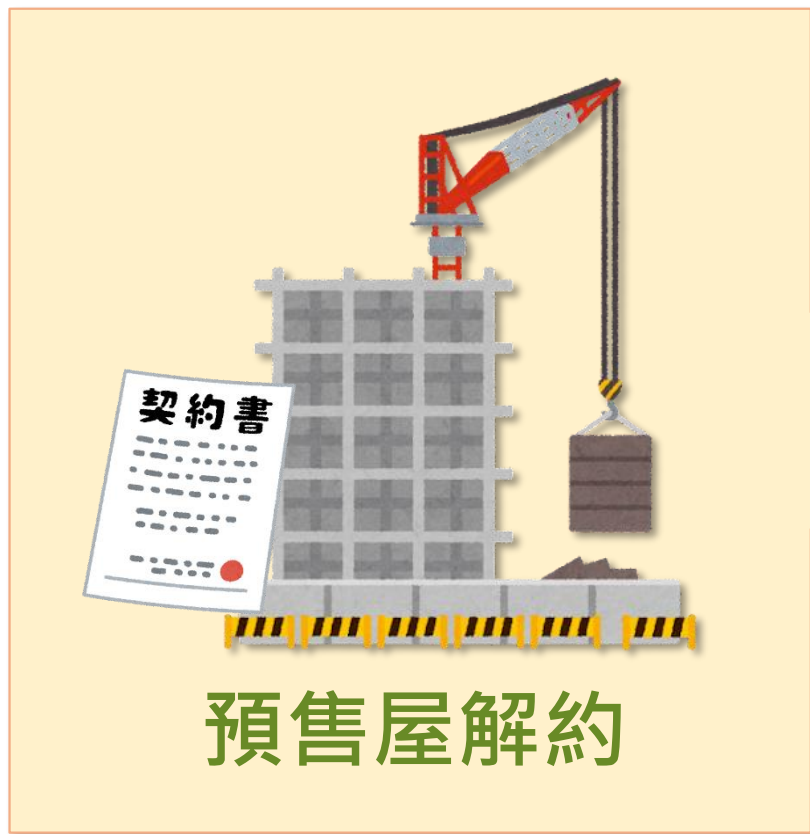
一、不動產買賣案件：交易總價包含之裝潢費、傢俱設備費、土地增值稅或其他稅費、仲介費、地政士服務費及其他非屬不動產價格之費用。

二、預售屋買賣案件：交易總價包含之裝潢費、傢俱設備費及其他非屬預售屋價格之費用。

112.7.1 修正施行平均地權條例：

- **第47條之3第2項**：銷售預售屋者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起**三十日內**，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，**由不動產經紀業辦理**簽訂買賣契約書之申報登錄資訊。
- **第81條之2第2項**：有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣**三萬元以上十五萬元以下**罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰**二次**仍未改正者，按次處新臺幣**三十萬元以上一百萬元以下**罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰：
 - 一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。
 - 二、違反第四十七條之三第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約資訊不實。

申報作業流程



申報規定

- 原則：解除預售屋買賣契約案件應申報
- 例外：預售屋已登記予買受人所有 (§ 3)



申報者

- 銷售預售屋者 (§ 3)



申報內容

- 原預售屋買賣案件之申報書序號、買受人名稱及統一編號、建案名稱、不動產標示之行政區域、交易標的編號、交易日期、解約日期及全部或部分解約情形 (§ 6)



申報時點

- 解除預售屋買賣契約之日起**30日**內
- **申報買賣前解約者，仍應分別辦理買賣+解約申報 (§ 11)**



受理機關

- 各縣市主管機關或委任所屬機關 (§ 11 、 § 17)

申報罰則及資訊提供



申報罰則

未申報登錄 (§11)

- 處3萬~15萬元罰鍰+限15日內改正
- 屆期未改正，按次處罰+限15日內改正
- 經處罰二次仍未改正，按次處30萬~100萬元罰鍰

申報資訊不實 (§16)

- 處3萬~15萬元罰鍰+限15日內改正
- 屆期未改正，按次處罰+限15日內改正
- 經處罰二次仍未改正，按次處30萬~100萬元罰鍰



資訊提供

對外提供查詢資訊 (§20)

包含：

- 原預售屋買賣案件成交資訊
- 解約之情形及其解約日期

重製複製申報資訊 (§23)

- 依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用
- 經授權於網路下載之資訊，免收費用

預售屋實價登錄及解約申報 / 解約申報書

不動產成交案件實際資訊申報書 (解除預售屋買賣契約)

申報書序號：(申報人免填)

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)

1. 申報人	名稱				統一編號		簽章	
	通訊(營業)地址	縣市	區鄉鎮市	路街 段 巷 弄 號 樓 室	聯絡電話			
2. 申報代理人	委任關係	<input type="checkbox"/> ①本解除預售屋買賣契約案件委託代理申報登錄資訊，及自申報收件日起3個月內之更正申報作業 <input type="checkbox"/> ②本解除預售屋買賣契約案件之申報登錄委託代理(另附委託書)			統一編號		簽章	
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街 段 巷 弄 號 樓 室	聯絡電話			
3. 原申報書序號			4. 原買受人統一編號			5. 原買受人姓名/名稱		
6. 原建案名稱			7. 建物坐落行政區域	縣市	區鄉鎮市	8. 原交易標的編號	棟	號
9. 原交易日期				10. 解約日期				
11. 解約情形	<input type="checkbox"/> 全部解約 <input type="checkbox"/> 部分解約： <input type="checkbox"/> 解除買賣建物___戶(棟)，原契約之標的編號：_____； <input type="checkbox"/> 解除買賣專有停車位___個； <input type="checkbox"/> 解除買賣基地權利___筆。(可複選)							
12. 備註								

預售屋實價登錄及解約申報 / 解約申報書

3. 原申報書序號		4. 原買受人統一編號		5. 原買受人姓名/名稱	
6. 原建案名稱		7. 建物坐落行政區域	縣市	區鄉鎮市	棟號
8. 原交易標的編號					
9. 原交易日期					

- ✓ 輸入【3.原申報書序號】及【4.原買受人統一編號】後，由系統自動帶入原買受人姓名、建案名稱等資訊，以供核對是否屬應申報解約之原預售屋成交資訊。
- ✓ 如原預售屋買賣案件成交資訊經撤銷或更正後重新申報登錄者，應填載重新申報之申報書序號。另買受人如有多位，請填寫入申報書上之買受人統編。
- ✓ 若因輸入資訊有誤或需取得原預售屋案件申報登錄資訊者，請洽原委託代銷之不動產經紀業，或檢具委託代銷契約或建造執照等足資證明為銷售預售屋者之文件，向原受理（或管轄）機關查詢。

預售屋實價登錄及解約申報 / 解約申報書

10. 解約日期

11. 解約情形

全部解約

部分解約： 解除買賣建物 ___ 戶(棟)，原契約之標的編號：_____；

解除買賣專有停車位 ___ 個； 解除買賣基地權利 ___ 筆。(可複選)

- ✓ 請填載實際解約情形，如屬原契約全部解除，請勾選【全部解約】。
- ✓ 如買受人同時購買數戶(棟)預售屋或含1個以上專有(非共有部分)之停車位，簽訂1份預售屋買賣契約並申報後，嗣其中任1戶(棟)預售屋或任1個專有(非共有部分)之停車位有解約(不買賣)情形，而其餘買賣契約繼續有效者，請勾選【部分解約】，並按實際情形勾選解除買賣標的、填寫數量。
- ✓ 如屬部分解除買賣其中一戶建物者，應加填載原契約之標的編號。

注意：第11欄之解除買賣建物【_戶(棟)】係指建物之戶棟數量，而非編號之戶棟別

Q1 :

預售屋契約如當事人間解除原買賣契約，再由銷售者與受讓人或新買受人簽訂預售屋買賣契約時，應辦理何種申報登錄？

A :

- ✓ 解約案件申報登錄：原預售屋契約有解約情形，由銷售預售屋者申報解約案件實價登錄。
- ✓ 預售屋案件申報登錄：解約後，簽訂新的預售屋買賣契約，如屬委託代銷成交，由代銷業辦理預售屋買賣案件申報登錄；如屬銷售者自行銷售，由銷售者辦理之。

Q2 :

同一個預售屋成交契約及申報案包含4個標的，於完成申報後，其中一個標的不買了，須否申報解約？

A :

- ✓一次購買多戶預售屋者，依交易習慣雖有簽同一契約，僅約定契約總價金，未區分個別標的價金，且因價格不可拆分，以1件預售屋買賣案件辦理實價登錄情形，然因各戶均為獨立物，不論哪一戶不買，在民法上仍屬解除契約，雙方互負回復原狀之義務，仍應申報解約，並於解約情形欄勾選「部分解約」及填載「解約情形」欄。

Q3 :

預售屋案件完成申報後，換買同建案內他戶（換戶），應如何申報？

A :

- ✓原完成申報之預售屋案件應申報解約，換買他戶部分應以另一個預售屋買賣成交案件辦理申報登錄。

Q4：

預售屋買賣案件申報期間即解約（例如：於1月1日簽約，於1月15日解約），須否申報預售屋買賣案件及解約案件？

A：

- ✓ 仍應依規定申報預售屋買賣案件及解約案件。如為銷售預售屋者（如建商）自售者，應先辦理預售屋買賣案件申報登錄送件取得申報書序號後，始得接續辦理解約申報登錄；如為委託代銷業成交者，銷售預售屋者應即通知代銷業者儘速完成預售屋買賣案件申報登錄送件取得申報書序號，提供申報書序號後，再由銷售預售屋者接續辦理解約申報。

Q5 :

預售屋興建完成、辦竣建物所有權移轉登記予買受人所有後解約，是否應申報解約？

A :

- ✓預售屋興建完成、辦竣所有權移轉登記予買受人所有後，該預售屋買賣契約已完成履約，無須申報預售屋解約。
- ✓嗣後有解約情形，於不動產登記屬另一移轉（買賣）行為，請循已登記不動產之買賣案件成交資訊程序辦理申報登錄，即於買賣案件申報登錄時，交易價格欄位填載0，並於備註欄勾選⑤「特殊交易情況、條件」之「雙方合意（法院判決）解除契約」。

Q6：
解約案件申報登錄之解約日期認定方式？

A：

- ✓請填載解除預售屋買賣契約證明文件（如協議書）之日期。
如無書面證明文件者，請填載雙方合意**或實際**解約之日期。

預售屋實價登錄及解約申報 / 查核權相關法規

平均地權條例：

- **第47條第6項**：直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向權利人、義務人、地政士或不動產經紀業**要求查詢、取閱有關文件或提出說明**；中央主管機關為查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。
- **第47條之3第4項**：第二項(預售屋成交及解約)申報登錄資訊，準用**第四十七條**第三項、第四項、**第六項**至第八項及第五項所定辦法之規定。
- **第81條之2第3項**：有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣**三萬元以上十五萬元以下**罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：
 - 一、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業違反**第四十七條第六項**或第四十七條之三第三項及第四項準用第四十七條第六項規定，**規避、妨礙或拒絕查核**。
 - 二、違反第四十七條之三第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查。

預售屋實價登錄及解約申報 / 建議查核權動用時機

- 預售屋成交及解約案件定期抽查
 - 成交價格或解約糾紛相關之實價登錄案件查核
 - 民眾檢舉案件成交或解約申報不實
 - 預售屋成交單價明顯高於區域行情
 - 重複申報預售屋同一標的成交案件，卻無解約案件
 - 買賣案件之買受人與預售屋申報不符
 - 稅捐機關核對申報價格與房地合一稅成本不符
- 有操作價格或銷售量疑慮：
 - 解約案件之買受人與銷售者或代銷業者有關
 - 解約案件之標的，在短期內又成交，或價格明顯上揚許多
 - 同一建案解約案件過多
 - 極短時間內出現解約案件
 - 宣稱完銷或快完銷，但申報成交案件數量很少

實價登錄常見錯誤態樣解析 / 預售屋買賣申報常見誤漏

- 1. 將第2位以上買受人，填在“其他”欄，而非填在「⑤其他買受人姓名及統編」欄，可能造成個資不小心被揭露，或在其他欄填入轉讓人個資。
- 2. 住商混合使用等情形下，主要用途，非填寫交易標的之用途。
- 3. 住宅類預售屋，依定型化契約應記載事項及本部函釋，有停車位者，應載明其長、寬、車道及其必要空間之面積、價格等資訊，契約未依規定載明，或申報時未依規定申報車位價格或其清冊內容。

實價登錄常見錯誤態樣解析 / 預售屋買賣申報常見誤漏

- 4. 建物共有部分，未計入位於共有部分之車位面積。
- 5. 建物清冊，**誤填屋簷或雨遮面積**(107.1.1以後建造，不再測繪，不計入交易面積)。
- 6. 總價包含裝潢費用，未依規定申報。
- 7. 建商自行成交，誤由代銷業直接申報。
- 8. 未載填預售屋資訊備查序號。

租金填寫說明

- 1 不動產租金總額係為**土地租金總額**、**建物租金總額**及**車位租金總額**之總計。
- 2 不包含**管理費**、**水電費**、**瓦斯費**、**網路費**等其他租賃不動產衍生相關費用。
- 3 但如上開相關費用於契約未載明金額致無法於租金總額扣除者，應於24.備註欄②註明。
- 4 如租賃用途為非居住用或混合用，租金是否含稅應於24.備註欄②註明。
- 5 租賃期間有約定不同租金者，本欄應填載**第一期租金**外，其餘期間之租金應於24.備註欄③註明。

24.備註欄（無下列情事免填）↵

①承租人：↵
 多人共同承租，共____人↵

②租金：↵
 含稅（限非居住用或混用勾選）
 含下列其他衍生費用：↵
 管理費 水費 電費↵
 瓦斯費 網路費↵
 其他（請敘明）_____↵

24.備註欄（無下列情事免填）↵

③租賃標的：↵
 含有多個門牌且未個別約定租金（請敘明契約所載全部門牌）_____↵
 含增建或未登記建物↵
 租賃建物部分範圍，且未計入共有部分面積↵
 未租賃車位，但建物登記含有車位面積
 租賃期間有約定不同租金（請敘明個別期間租金約定情形）**第2年起月租金：**
1萬2千元↵

住宅租賃契約書範本

第三條 租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同) 1萬元整，每期應繳納 個月租金，並於
每月 日
每期 前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

租金支付方式：現金繳付轉帳繳付；金融機構： ，戶名： ，帳號： 。
其他： 。

第五條 租賃期間相關費用之約定

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：

(一) 管理費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

租賃住宅每月 元整。

停車位每月 元整。

租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

其他： 。

(二) 水費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他： 。

(三) 電費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。(備註：如為分租房間且經雙

(四) 瓦斯費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他： 。

(五) 網路費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他： 。

契約載明事項

- ✓ 月租金：1萬元(含管理費及水費)
- ✓ 相關費用：管理費、水費由出租人負擔申報
- ✓ 15.不動產租金總額=1萬

15. 不動產租金總額
(含車位租金總額)

1萬 元/月

24. 備註欄 (無下列情事免填)

① 承租人：

多人共同承租，共 人

② 租金：

含稅 (限非居住用或混用勾選)

含下列其他衍生費用：

管理費 水費 電費

瓦斯費 網路費

其他 (請敘明)

住宅租賃契約書範本

第三條 租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同) **1萬** 元整，每期應繳納 ___ 個月租金，並於
 每月 ___ 日
 每期 ___ 前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

租金支付方式： 現金繳付 轉帳繳付；金融機構：___，戶名：___，帳號：___。
 其他：___。

第四條 押金約定及返還

押金由租賃雙方約定為 ___ 個月租金，金額為 ___ 元整(最高不得超過二個月租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。

前項押金，除有第十一條第四項、第十三條第三項、第十四條第四項及第十八條第二項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之騰餘押金。

第五條 租賃期間相關費用之約定

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：

(一) 管理費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

租賃住宅每月 ___ 元整。

停車位每月 ___ 元整。

租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

其他：___。

(二) 水費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：___。

契約載明事項

- ✓ 月租金：1萬元
- ✓ 相關費用：管理費、水費由**出租人**負擔
- ✓ 契約**另有**載明管理費為**1千元/月**
(如於租賃標的現況確認書載明)

附件一

租賃標的現況確認書

填表日期 年 月 日

項次	內容	備註說明
11	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無管理委員會統一管理，若有租賃住宅管理費為 <input checked="" type="checkbox"/> 月繳新臺幣 1,000 元 <input type="checkbox"/> 季繳新臺幣 ___ 元 <input type="checkbox"/> 年繳新臺幣 ___ 元 <input type="checkbox"/> 其他 ___。 停車位管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳新臺幣 ___ 元 <input type="checkbox"/> 季繳新臺幣 ___ 元 <input type="checkbox"/> 年繳新臺幣 ___ 元 <input type="checkbox"/> 其他 ___。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無積欠租賃住宅、停車位管理費；若有，新臺幣 ___ 元。	停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。 月管理費1千元

申報方式

月租金1萬元(含管理費1千元及水費)
契約記載：管理費、水費由出租人負擔者
✓ 15.不動產租金總額=9千=(1萬-1千)

15. 不動產租金總額 (含車位租金總額)	9,000 元/月
--------------------------	-----------

- ⑤其他：
續租案件 含營業設備 外牆作為廣告使用
屋頂(突出物)作為基地台或廣告使用
其他 管理費1千元/月 (註：非必要填寫)

- ✓ 備註欄僅勾選「含水費」
- ✓ 管理費得於「備註欄-其他-其他」註明

24.備註欄(無下列情事免填)
①承租人： <input type="checkbox"/> 多人共同承租，共___人
②租金： <input type="checkbox"/> 含稅(限非居住用或混用勾選) <input checked="" type="checkbox"/> 含下列其他衍生費用： <input type="checkbox"/> 管理費 <input checked="" type="checkbox"/> 水費 <input type="checkbox"/> 電費 <input type="checkbox"/> 瓦斯費 <input type="checkbox"/> 網路費 <input type="checkbox"/> 其他(請敘明) _____

【參考備註寫法】

租金已扣除管理費1000元

實價登錄常見錯誤態樣解析 / 租賃申報-土地標的清冊

依契約所載有無約定土地租賃標的填載

租賃範圍 有載明土地者

- 每一地號土地資訊，依土地登記謄本填載。
- 非全筆土地租賃者，依實際土地租賃面積填載。

租賃範圍 未載明土地者

- 無須填載土地標的清冊。
- 僅於契約載明**建物門牌基地坐落地號**，亦無須填寫。

👉 本欄清冊依「07租賃筆棟數」填載之土地筆數列冊

21.土地標的清冊				
縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	租賃面積 (m ²)
臺北市	中山區	吉林段四小段	XXX	10

案例

第一條 租賃標的

(一)租賃住宅標示：

1、門牌台北市中山區新生南路1號4樓 (基地坐落吉林路段四小段999地號)。

2、專有部分建號 XXXX，權利範圍全，面積共計 64 平方公尺。

(1)主建物面積：

 層 55.8 平方公尺，用途 。

(2)附屬建物用途陽台，面積 8.2 平方公尺。

3、共有部分建號 ，權利範圍 ，持分面積 平方公尺。

4、車位：有 (汽車停車位 個、機車停車位 個)

5、有無設定他項權利，若有，權利種類： 。

6、有無查封登記。

(二)租賃範圍：

1、租賃住宅全部部分：第 層房間 1間第 室，面積 20 平方公尺 (如「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。

2、車位(如無則免填)：

(1)汽車停車位種類及編號：

地上(下)第 層平面式停車位機械式停車位，編號第 號。

 號或其位置示意圖。

契約書租賃範圍未載明土地標的，本欄無須填載

基地坐落

租賃範圍

租賃標的現況確認書。

租賃建物**全部**屬**未登記**建物者，免予申報

租賃**全棟(戶)**建物

依建物登記謄本面積填寫



屬整戶出租或獨立套房之區分所有建物者，應填載專有及共有部分建號。

租賃建物**部分**範圍

依契約所載建物**租賃範圍**之面積填寫或建物平面圖、格局示意圖計算或簡易量測結果填載。

「面積」免填或免拆計處理方式

1

分層出租或分租套(雅)房，其共有部分面積未於契約記載者，得免計入租賃面積，共有部分面積免填，並於24.備註欄③註明。

租賃建物部分範圍，且未計入共有部分面積

2

租賃標的含有未登記建物面積部分，該部分免填，並於24.備註欄③註明。

含增建或未登記建物

3

指租賃全棟(戶)建物者
建物租賃範圍如不含車位，但該建物共有部分登記面積含有車位面積者，得免拆算，另於24.備註欄③註明。

未租賃車位，建物登記含有車位面積

24.備註欄（無下列情事免填）

- ③租賃標的：
- 含有多個門牌且未個別約定租金（請敘明契約所載全部門牌）_____
 - 含增建或未登記建物
 - 租賃建物部分範圍，且未計入共有部分面積
 - 未租賃車位，但建物登記含有車位面積

實價登錄常見錯誤態樣解析 / 租賃申報-建物標的清冊

案例1 - 整戶出租含車位

***** 建物標示部 *****
 登記日期:民國074年03月20日 登記原因:第一次登記
 建物門牌:新生北路二段 號四樓
 建物坐落地號:吉林段四小段0000-0000
 主要用途:商業用
 主要建材:鋼筋混凝土造
 層數:012層
 層次:四層
 建築完成日期:民國074年03月20日
 附屬建物用途:陽台
 共有部分:吉林段四小段0000-0000建號*****28.98平方公尺
 權利範圍:*****10000分之2938*****
 其他登記事項:使用執照字號:*****
 共有部分:吉林段四小段0000-0000建號*****164.20平方公尺
 權利範圍:*****10000分之241*****
 其他登記事項:使用執照字號:*****

總面積:*****55.78平方公尺
 層次面積:*****55.78平方公尺
 面積:*****8.21平方公尺

建物租賃範圍內含車位者

- 建物標的清冊應包含車位之合計面積，該內含車位面積應另行填載於23.車位標的清冊。
- 如無法區分車位面積者，於23.車位標的清冊得免填載車位面積(非填0)。

含車位

15. 不動產租金總額 (含車位租金總額)		3 萬元/月		16. 車位資訊		<input type="checkbox"/> ①無車位 <input checked="" type="checkbox"/> ②車位 1 個， <input checked="" type="checkbox"/> 單獨計價，車位租金總額 4,000 元/月 <input type="checkbox"/> 未單獨計入租金，且已含入租金總額	
17. 有無管理組織		有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>		18. 有無管理員		有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>	
20. 租賃住宅服務 (居住開始日選)		<input type="checkbox"/> 一般包租 <input type="checkbox"/> 一般轉租 <input checked="" type="checkbox"/> 一般代管 <input type="checkbox"/> 社會住宅包租轉租 <input type="checkbox"/> 社會住宅代管 <input type="checkbox"/> 無		19. 有無電梯		有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>	
21. 土地標的清冊							
縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	租賃面積 (m ²)	都市土地使用分區		
臺北市	中山區	吉林段四小段	XXX	10	<input type="checkbox"/> 住 <input checked="" type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他		
22. 建物標的清冊							
縣市	區鄉鎮市	段小段	建號	租賃面積 (m ²)			
臺北市	中山區	吉林段四小段	XXXX(主建號)	64 m ²			
臺北市	中山區	吉林段四小段	XXX-1(共有部分)	15 m ² (含車位)			
臺北市	中山區	吉林段四小段	XXX-2(共有部分)	3 m ²			
23. 車位標的清冊							
序號	車位類別			車位租金 (元/月)	租賃面積 (m ²)	車位所在樓層	
1	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input checked="" type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他:			4,000	免填	B1	
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他:						

無法區分車位面積

實價登錄常見錯誤態樣解析 / 租賃申報-建物標的清冊

案例2 - 整戶出租未租車位

15. 不動產租金總額 (含車位租金總額)	3 萬 元/月	16. 車位資訊	<input checked="" type="checkbox"/> ①無車位 <input type="checkbox"/> ②車位___個，	<input type="checkbox"/> 單獨計價，車位租金總額___元/月 <input type="checkbox"/> 未單獨計入租金，且已含入租金總額		
17. 有無管理組織	有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>	18. 有無管理員	有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>	19. 有無電梯	有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>	
20. 租賃住宅服務 (居住用始須勾選)	<input type="checkbox"/> 一般包租 <input type="checkbox"/> 一般轉租 <input checked="" type="checkbox"/> 一般代管 <input type="checkbox"/> 社會住宅包租轉租 <input type="checkbox"/> 社會住宅代管 <input type="checkbox"/> 無					
21. 土地標的清冊						
縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	租賃面積 (m ²)	都市土地使用分區	
臺北市	中山區	吉林段四小段	XXX	10	<input type="checkbox"/> 住 <input checked="" type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他	
22. 建物標的清冊						
縣市	區鄉鎮市	段小段	建號	租賃面積 (m ²)		
臺北市	中山區	吉林段四小段	XXXX(主建號)	64 m ²		
臺北市	中山區	吉林段四小段	XXX-1(共有部分)	15 m ² (共有部分登記面積含車位)		
23. 車位標的清冊						
序號	車位類別			車位租金 (元/月)	租賃面積 (m ²)	車位所在樓層
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他：					
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他：					
24. 備註欄 (無下列情事免填)						
① 承租人： <input type="checkbox"/> 多人共同承租，共___人		③ 租賃標的： <input type="checkbox"/> 含有多個門牌且未個別約定租金 (請敘明契約所載全部門牌) _____ <input type="checkbox"/> 含增建或未登記建物 <input type="checkbox"/> 租賃建物部分範圍，且未計入共有部分面積 <input checked="" type="checkbox"/> 未租賃車位，但建物登記含有車位面積		④ 特殊 <input type="checkbox"/> 親 <input type="checkbox"/> 急 <input type="checkbox"/> 受		
② 租金： <input type="checkbox"/> 含稅 (限非居住用或混用勾選) <input type="checkbox"/> 含下列其他衍生費用： <input type="checkbox"/> 管理費 <input type="checkbox"/> 水費 <input type="checkbox"/> 電費 <input type="checkbox"/> 瓦斯費 <input type="checkbox"/> 網路費				⑤ 其 <input type="checkbox"/> 類		

共有部分登記面積含有車位面積者，得免拆算

備註欄勾選
✓ 未租賃車位，但建物登記含有車位面積

實價登錄常見錯誤態樣解析 / 租賃申報-建物標的清冊

案例3- 分租套房者

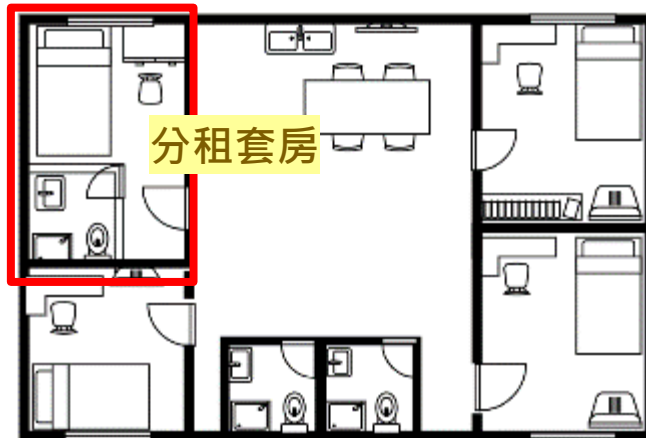
04. 建物門牌	臺北市 中山區 新生南路 1號4樓		
05. 租賃用途	<input checked="" type="checkbox"/> 居住用 <input type="checkbox"/> 非居住用 <input type="checkbox"/> 混用	06. 出租型態 (居住用始適用)	<input type="checkbox"/> 整棟(戶)出租 <input type="checkbox"/> 分層出租 <input type="checkbox"/> 獨立套房 <input checked="" type="checkbox"/> 分租套房 <input type="checkbox"/> 分租套房
07. 租賃筆棟數	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 棟(戶)	<input checked="" type="checkbox"/> 房間 1 間	
08. 總樓層數	12	09. 租賃層次	4
10. 租賃建物現況格局	4房 1廳 3衛 <input type="checkbox"/> 無隔間		
11. 建物型態	<input type="checkbox"/> 公寓(無電梯) <input type="checkbox"/> 透天厝 <input type="checkbox"/> 店面(店舖) <input checked="" type="checkbox"/> 辦公商業大樓 <input type="checkbox"/> 住宅大樓(11層含以上有電梯) <input type="checkbox"/> 華廈(10層含以下有電梯) <input type="checkbox"/> 工廠		
12. 附屬設備	<input type="checkbox"/> 冷氣 台 <input type="checkbox"/> 熱水器 <input type="checkbox"/> 洗衣機 <input type="checkbox"/> 網路 <input type="checkbox"/> 瓦斯或天然氣 <input type="checkbox"/> 有線電視		
13. 租賃期間	112年8月5日至115年8月5日		

21. 土地標的清冊				
縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	租賃面積(m ²)
臺北市	中山區	吉林段四小段	XXXX(主建號)	20 m ²

22. 建物標的清冊				
縣市	區鄉鎮市	段小段	建號	租賃面積(m ²)
臺北市	中山區	吉林段四小段	XXXX(主建號)	20 m ²

23. 車位標的清冊		
序號	車位類別	車位租金(元/月)
	<input type="checkbox"/> ① 坡道平面 <input type="checkbox"/> ② 升降平面 <input type="checkbox"/> ③ 坡道機梯 <input type="checkbox"/> ④ 升降機梯 <input type="checkbox"/> ⑤ 塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥ 一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦ 其他	

24. 備註欄(無下列情事免填)	
① 承租人： <input type="checkbox"/> 多人共同承租，共 人 ② 租金： <input type="checkbox"/> 含稅(限非居住用或混用勾選) <input checked="" type="checkbox"/> 含下列其他衍生費用： <input type="checkbox"/> 管理費 <input type="checkbox"/> 水費 <input type="checkbox"/> 電費 <input type="checkbox"/> 瓦斯費 <input type="checkbox"/> 網路費	③ 租賃標的： <input type="checkbox"/> 含有多個門牌且未個別約定租金(請敘明契約所載全部門牌) <input type="checkbox"/> 含增建或未登記建物 <input checked="" type="checkbox"/> 租賃建物部分範圍，且未計入共有部分面積 <input type="checkbox"/> 未租賃車位，但建物登記含有車位面積



按契約租賃範圍面積填載，非按謄本面積填載

第一條 租賃標的

(一)租賃住宅標示：
 1、門牌臺北市中山區新生南路1號4樓(基地坐落吉林路段四小段999地號)。
 2、專有部分建號XXXX，權利範圍全，面積共計64平方公尺。
 (1)主建物面積：
 層55.8平方公尺，用途 。
 (2)附屬建物用途陽台，面積8.2平方公尺。
 3、共有部分建號 ，權利範圍 ，持分面積 平方公尺。
 4、車位：有(汽車停車位 個、機車停車位 個)無。
 5、有無設定他項權利，若有，權利種類： 。
 6、有無查封登記

(二)租賃範圍：
 1、租賃住宅全部部分：第 層房間/間第 家，面積20平方公尺(如「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。

於備註欄註記

案例-社宅契約該如何申報？(1/2)

建號	(999-A)	灣裡段999-A建號	
登記日期	民國112年07月17日		
層數	007層	總面積	A 57.52平方公尺
層次	五層	層次面積	57.52平方公尺
建築完成日期	民國112年06月14日		
附屬建物			
附屬建物用途	陽台	面積	B 3.41平方公尺
共有部分		主建物60.93平方公尺	
共有部分	灣裡段(999-B) 建號	C*D	公設31.04平方公尺(含車位)
權利範圍	C 100000分之5801	面積	D 535.00平方公尺
其他登記事項	主要用途：本共有部分之項目有停車空間、車道、其他、樓電梯間、電信室、管理委員會使用空間、水箱等7項 建物層次屋頂突出物一層：2.5・2.5平方公尺，屋頂突出物二層：2.5・2.5平方公尺 權狀註記事項建築基地地號：灣裡段 地號 使用執照字號：(1 1 2) 南工使字第 號		
含停車位	編號 8	E*D	車位面積13.22平方公尺
其他登記事項	權利範圍 E 100000分之2471	權狀註記事項建築基地地號：灣裡段 地號 使用執照字號：(1 1 2) 南工使字第 號 主要用途 (住宅類)：集合住宅 建築基地權利(種類)範圍：灣裡段 地號 (所有權) 100 000分之5291	

社宅契約之**房屋面積**計算

$$=(\text{主建物}60.93 + \text{公設}31.04) - (\text{車位面積}13.22)$$

$$=(A+B) + (C*D) - (E*D) = 78.75\text{m}^2$$

社會住宅租賃契約書

立契約書人 出租人： []
 承租人： []

茲參加國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅已租代管第4期計畫(公會版)(以下簡稱本計畫)，為租賃住宅代管事宜，雙方同意本契約條款如下：

第一條 租賃標的
 一、租賃住宅標示【依建物騰本所載資料為準】

建物門牌	台南市善化區 [] 之2
建物坐落地號	灣裡地段 小段 [] 地號
建物建號	灣裡地段 小段 [] 建號

二、租賃範圍

房屋面積	78.75平方公尺【依建物騰本所載資料為準】
車位	<input type="checkbox"/> 無車位，若有，詳如後附「租賃標的現況確證書」
租賃附屬設備	<input type="checkbox"/> 無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如後附「租賃標的現況確證書」
其他	

第二條 租賃期間
 租賃期間自民國 112 年 11 月 1 日起，至民國 112 年 10 月 2 日止。(租賃期間一年。但租賃住宅於本計畫剩餘之租賃期間少於一年情形者，則不受租賃期間一年之限制)

第三條 租金約定及支付
 承租人每月房屋租金為新臺幣(下同) 20000 元整，車位月租金為 0 元整，合計 20000 元整，每月為一期，承租人每期應繳納一個月租金，並於每月 5 日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕，出租人於租賃期間亦不得任意要求調漲租金。
 本租賃標的為委託管理案，委託 [] 不動產經紀有限公司台南分公司代為管理租賃標的。雙方約定租金支付方式：結帳單後繳款在案 結帳單後五日繳款在案 租金专户存款繳款在案

押金由租賃雙方約定為 貳 個月租金，金額為 40000 元整(最高不得超過二個月租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。
 前項押金除有第十一條第四項、第十三條第三項、第十四條第四項及第十八條第二項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人退還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之餘額押金。

第五條 租賃期間相關費用之約定
 租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用依下表約定辦理：

費用項目	出租人負擔	承租人負擔	其他
管理費	V		每月 1000 元整
停車位管理費			每月 0 元整
水費		V	每月 元整
電費		V	夏月每度 元整 非夏月每度 元整
瓦斯費			
網路費			

案例-社宅契約該如何申報？(2/2)

13. 租賃期間	112年11月01日 至 113年10月31日		14. 租賃訂約日期	112年10月27日	
15. 不動產租金總額 (含車位租金總額)	20,000 元/月		<input type="checkbox"/> ① 無車位 <input checked="" type="checkbox"/> ② 車位 1 個, <input type="checkbox"/> 單獨計價, 車位租金總額 _____ 元/月 <input checked="" type="checkbox"/> 未單獨計算車位租金, 且已含入租金總額		
17. 有無管理組織	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		18. 有無管理員	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
20. 租賃住宅服務	<input type="checkbox"/> 一般包租 <input type="checkbox"/> 一般轉租 <input checked="" type="checkbox"/> 一般代管 <input type="checkbox"/> 社會住宅包租轉租 <input type="checkbox"/> 社會住宅代管 <input type="checkbox"/> 無				
21. 土地標的清冊					
縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	租賃面積 (m ²)	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
22. 建物標的清冊					
縣市	區鄉鎮市	段小段	建號	租賃面積 (m ²)	
臺南市	善化區	灣裡段	999-A	60.93	
臺南市	善化區	灣裡段	999-B	31.04	
23. 車位標的清冊					
序號	車位類別	車位租金(元/月)	租賃面積 (m ²)	車位所在樓層	
1	機械平面			樓	
24. 備註欄					
(5)其他：其他-台南市社會住宅包租代管 第4期計畫(公會版)，租金已打8折					

View契約內容

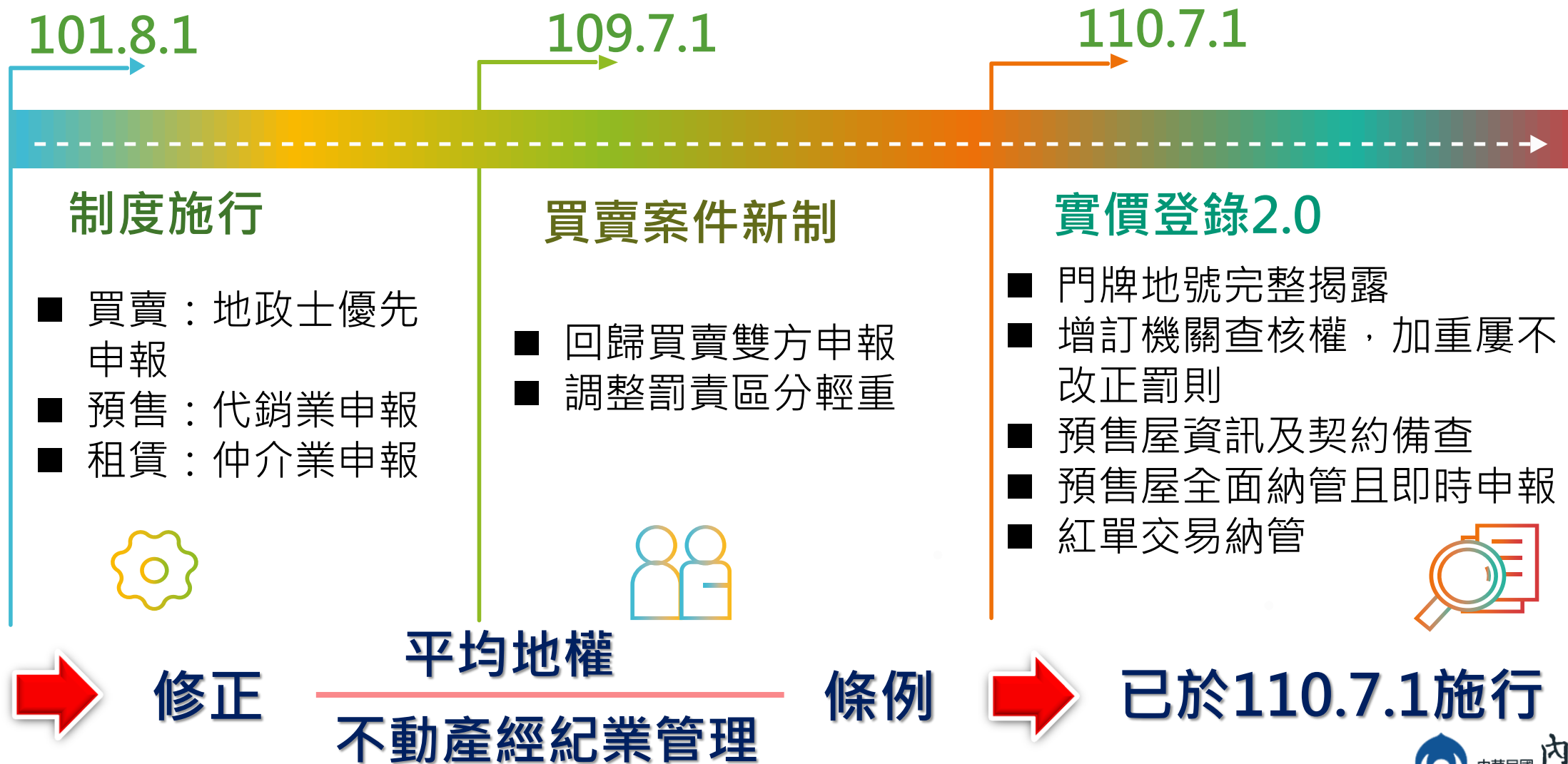
View契約名稱

哪些欄位申報有問題?

view謄本面積

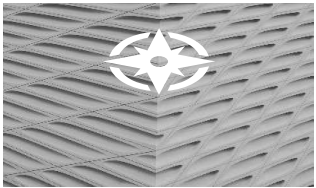
view謄本面積

➤ 持續精進實價登錄制度 — 實價登錄制度演化



平均地權條例新制 / 修正平均地權條例

為防杜不動產炒作，及保障自住購屋者權益，內政部推動平均地權條例修法，經總統於**112.2.8**公布，已於**112.7.1**全面施行。本次修正5大重點：**(5+1)**



- 私法人購買住宅許可制



- 限制換約轉售



- 重罰不動產炒作行為



- 建立檢舉獎金制度**及罰鍰提撥業務費用**



- 解約申報登錄



修正地價評議委員會組成、比例

第四條 本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之；其組織及運作辦法，由中央主管機關定之。

前項委員會委員，由相關機關代表及地政、不動產估價、法律、工程與都市計畫領域之專家學者或民間相關團體代表組成，其中專家學者與民間相關團體代表，不得少於委員總數二分之一；任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

平均地權條例新制 / 私法人購買住宅許可制

免經許可

依公告情形
直接向地政
事務所登記



不受5年不
得移轉限制

需經許可

擬使用計畫
(採書表方式)



向內政部申
請許可



許可文件有效期
限1年，登記後
5年不得移轉

第七十九條之一 私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者不在此限。

前項許可之文件有效期限為一年。

私法人取得第一項房屋，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。

中央主管機關為審核第一項許可案件，得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。

第一項規定適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件審核程序、免經許可情形及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

問題



供住宅使用之房屋，指建物用途有**住或住宅**字樣，認定方式：

- ① 成屋：依建物登記謄本
- ② 新建成屋：依使用執照
- ③ 預售屋：依建造執照

非作「住」或「住宅」使用，需自行舉證

建管前提供當年度房屋稅非屬住家用，不適用

「住商用」、「住工用」等混合使用或用途空白，不適用

土地建物查詢資料	
新北市新莊區副都心段一小段 01931-000建號	
資料查詢時間：民國111年03月10日08時57分	頁次：1
***** 建物標示部 *****	
登記日期：民國103年09月17日	登記原因：第一次登記
建物門牌：中央路242號十四樓	
建物坐落地號：副都心段一小段 0027-0000	
主要用途：集合住宅	
主要建材：鋼筋混凝土造	
層數：024層	總面積：*****67.27平方公尺
層次：十四層	層次面積：*****67.27平方公尺
建築完成日期：民國103年08月26日	
附屬建物用途：陽台	面積：*****7.61平方公尺
共有部分：副都心段一小段01964-000建號**6,379.79平方公尺	

■ 預售屋或新建成屋契約，買受人**原則上**不得讓與或轉售：

例外：

但書規定

買受人與配偶、直系或二親等內旁系血親間轉讓，或中央主管機關公告得轉讓情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准



銷售者，不得同意或協助買受人讓與或轉售



違者，按戶(棟)處50-300萬元罰鍰

• 注意：買受人及銷售者不得自行、委託或受託刊登讓與或轉售廣告

第四十七條之四 預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但**配偶、直系血親或二親等內旁系血親**間之讓與或轉售；或其他中央主管機關**公告得讓與或轉售之情形**並經**直轄市、縣（市）主管機關核准**者不在此限。

買受人依前項但書後段規定得讓與或轉售之戶（棟）數，**全國每二年以一戶（棟）為限**；其申請核准方式、應檢附文件、審核程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

銷售預售屋或新建成屋者，除第一項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。

直轄市、縣（市）主管機關得向第一項及前項之買受人、銷售預售屋或新建成屋者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

實登
2.0



紅單交易納管、禁止轉售

- 銷售預售屋在收受定金或類似名目金額時，應以書面契據(如預約單)確立標的物及價金等事項，且不得約定保留出售、保留簽約的權利，或其他不利於買受人事項。
- 買受人不得將預售屋紅單轉售予第三人。
- 違者，**按戶(棟)數處罰15-100萬元**。

本次
修正



- 新建成屋納入紅單管制範圍。
- 增加銷售預售屋者，不得同意或協助紅單轉售。
- 維持原違規罰鍰額度。

※新建成屋：指尚未辦竣建物所有權第一次登記之成屋，不包括建管前、違章建築或俗稱中古屋者。

第四十七條之三 第五項至第七項

銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。委託不動產經紀業代銷者，亦同。

前項書面契據，買受人不得轉售與第三人。銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人。

直轄市、縣（市）主管機關得向前二項之買受人、銷售預售屋或新建成屋者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

不動產炒作行為

行政罰

散布不實資訊

營造熱銷假象

揪團壟斷炒作

違者，按戶(棟、筆)處 **100 萬 - 5,000 萬元** 罰鍰，並得限期改正；屆期未改正，按次處罰。

第四十七條之五 任何人不得有下列各款之行為：

- 一、以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格。
- 二、與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。
- 三、自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，且明顯影響市場秩序或壟斷轉售牟利。

直轄市、縣（市）主管機關得向前項之行為人或相關第三人要求查詢取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

平均地權條例新制 / 不動產炒作行為類別及態樣

炒作類別

炒作態樣

(一) 散布不實資訊

影響不動產交易價格

- 散布不實**成交價格** (開價誤導成交價)
- 散布不實市場**成交行情** (未定推案之不實預定成交行情)
- 散布不實**銷售量** (誇大、分期誤導為全部銷售率)

(二) 通謀虛偽銷售手法

營造不動產交易活絡表象

- 利用人頭/僱工**排隊**
- 利用**假客戶付訂金**
- 簽訂**虛假購屋預約單**、不動產買賣**契約**

(三) 違規銷售行為

明顯影響市場秩序

- **違規潛銷**
- 未經授權**擅自銷售仲介**
- 提供協助違法換約預售屋/新建成屋**建立換約轉售平台/通路**

(四) 連續買入

明顯影響市場秩序

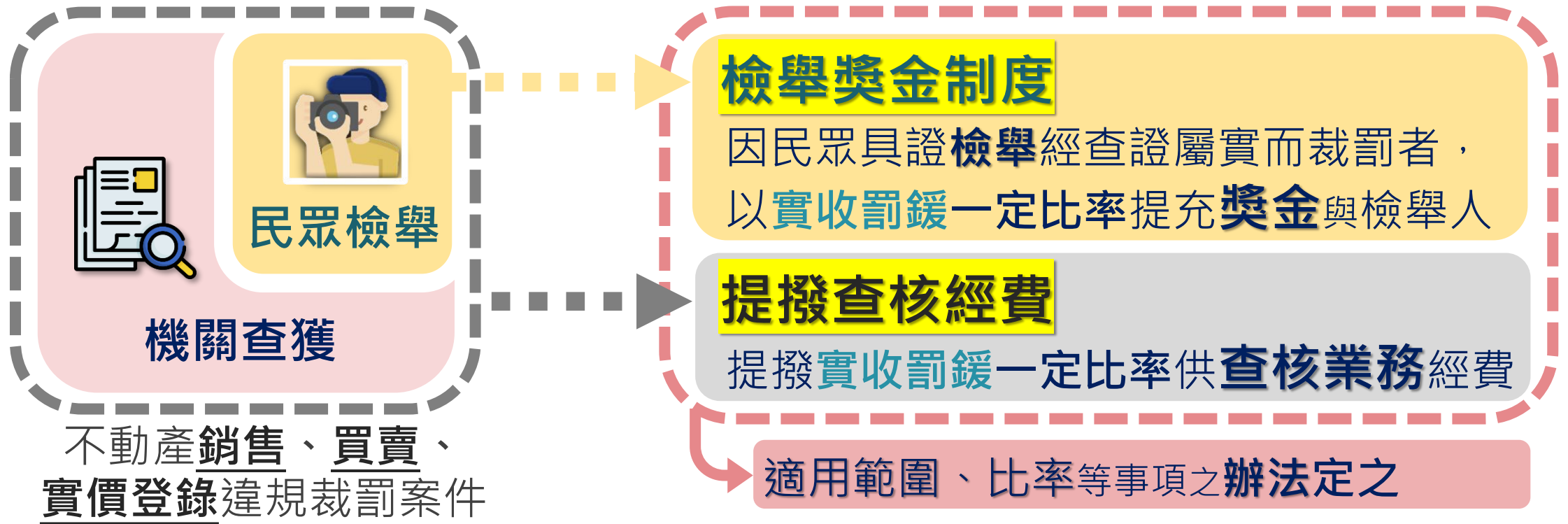
- 自行、以他人名義或**集結多數人連續買入**不動產，且明顯影響市場秩序

(五) 壟斷轉售牟利

明顯壟斷轉售牟利

- 自行、以他人名義或**集結多數人連續買入或加價轉售**不動產，且明顯壟斷轉售牟利

平均地權條例新制/建立檢舉獎金制度及罰鍰提撥業務費用



- 依上開條文授權訂定本辦法，俾利母法施行
- 透過檢舉獎金制度，精準打擊違規，提升查核效率
- 透過提撥查核經費，提升查核量能，遏止違規炒作

第八十一條之四 民眾對不動產銷售、買賣或申報登錄資訊知有違反法規規定情事者，得敘明事實並檢具證據資料，向直轄市、縣（市）主管機關檢舉。

直轄市、縣（市）主管機關對於前項檢舉，經查證屬實並處以罰鍰者，得以實收罰鍰總金額收入一定比率，提充檢舉獎金與檢舉人。

直轄市、縣（市）主管機關對於不動產銷售、買賣或申報登錄資訊違反法規規定處有罰鍰者，應以實收罰鍰總金額收入一定比率，提撥供其或受委任機關辦理查核等業務所需相關經費。

第二項檢舉獎金適用範圍、發給之對象、基準、程序、條件、撤銷與身分保密，及前項提撥罰鍰適用範圍、比率與運用等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

簡報結束 謝謝聆聽