

108年實價登錄修法須知



製作單位：桃園地政事務所

報告人員：地價課

時間：109年4月28日



平均地權條例修法後辦理實價登錄申報注意事項

買賣申報責任調整



- 義務人回歸買賣雙方

買賣申報時機提前



- 與登記案件併同辦理

罰則輕重區分



- 視錯誤內容輕重處罰

辦理流程



- A2/A3實價登錄办理流程介紹



1.

買賣申報
責任調整





申報義務人回歸買賣雙方

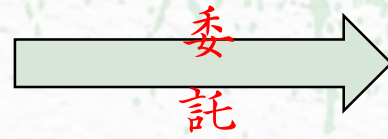
修法前 VS 修法後



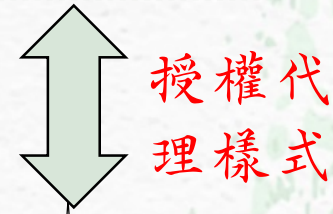


NOTE: 委託地政士申報實價登錄注意事項

申報義務人為
買 賣 雙 方



地政士



全體買賣雙方簽
章之實價登錄申
報委託書

申報書載明委託代
理人代理申報實價
登錄等字樣，並經
買賣雙方簽章

登記申請書備註
欄備註：
委託代理人一併
代理申報實價登
錄等字樣



NOTE: 經紀業(租賃)、代銷業(預售)申報實價登錄注意事項



申報義務不變

1. 租賃案件委由不動產經紀業申報
2. 起造人或建築業委託代銷未辦竣建物所有權第一次登記案件由代銷業申報



申報時機不變

1. 簽訂租賃契約後30日內申報
2. 委託代銷契約屆滿或終止30日內申報



申報書內容修正

例如:租賃部分,租金資訊減少為房地租金總額(含車位租金總額)及車位租金總額……等

平均地權條例第47條 修法前VS修法後

108年修正條文

第47條 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）。地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一有關買賣案件申報登錄資訊之規定，不予適用。

原條文

第47條 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。

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：

- （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。

2.
買賣申報
時機提前





申報時機提前於登記案件送件時
檢附申報書併同辦理



修法前

辦竣所有權移轉登記

30日內

申報實價登錄期限

修法後

買賣登記案件送件時，
應同時申報實價登錄

提升即時性



3.
罰區 則輕重分





視內容影響輕重處罰

修法前 VS 修法後

一律按次罰3~15萬

1. 按次罰3~15萬

⇒ 價格資訊不實 or
經限期7日內申報仍未報且已登記完竣

2. 按次罰6千~3萬

⇒ 價格以外資訊申報不實經限期改正
而未改正

平均地權條例第81條-2修法前VS修法後

108年修正條文

第81條-2 違反第四十七條第二項規定，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，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

違反第四十七條第二項規定，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，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

原條文

第81條-2 違反第四十七條第二項規定，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。

4.
實價登錄
办理流程





送件方式



A1

數位櫃台研擬規劃中，預計110年啟用

A2

申報義務人或其代理人至線上系統申報並列印
+ 買賣雙方(含代理人)簽章

⇒ 連同登記資料辦理送件

A3

申報義務人或其代理人以空白申報書手寫 + 買賣雙方(含代理人)簽章

⇒ 交給櫃檯人員併登記案件辦理



A2收件流程(全功能櫃台)

申報義務人(或其代理人)事先線上填寫資料
(產生序號)+列印
+雙方(含代理人)簽章

Step.1 確認登記原因為「買賣」

Step.2 確認買賣雙方身分、申報書內均
簽章、申報書與登記申請書權利
人.義務人相同、代理人有無代理權

Step.3 於登記申請書上加蓋「已申報A2」章戳

Step.4 收件及掃序號條碼進案管系統



A3 收件流程

申報義務人(或其代理人)手寫

+雙方(含代理人)簽章

Step.1 確認登記原因為「買賣」

Step.2 確認是否準備申報書，若未申報實價登錄，但買賣雙方均到場或代理人具代理申報資格請雙方或代理人現場填寫(由服務台人員或地價課輔導)

Step.3 確認手寫內容，至線上申辦系統取號並列印序號貼紙

Step.4 登記案件蓋「已申報A3」章戳 → 收件及掃描進案管系統



辦理登記時未同時申報實價登錄!!!

➡ 可能情形：1. 買賣雙方均到場，或代理人具代理資格但無法當場申報
2. 買賣雙方未均到場，或代理人不具代理申報資格

➡ 登記案件取號

➡ 當場 or 事後寄發 限期申報通知書

➡ 買賣雙方須於收到通知書後7日內辦理

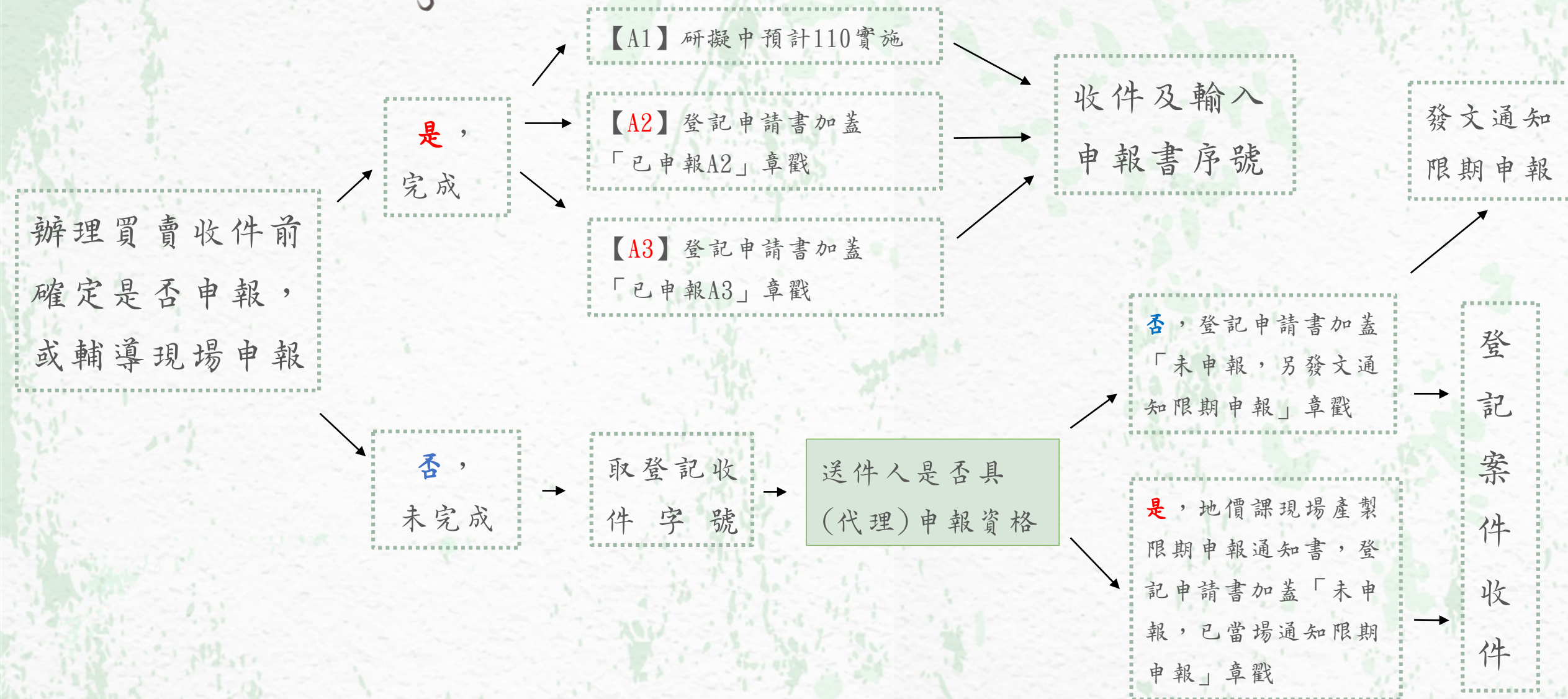
➡ 逾期仍未申報，且買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新台幣
3萬~15萬罰鍰並命其改正；屆期未改正，按次處罰

note：即使實價登錄未申報，登記案件仍可送件喔！





實價登錄办理流程圖





補申報及更正流程

補申報

- 送件方式以A2或A3皆可(注意申報書上方空白處要填寫登記收件字號)
- 核對身分或確認代理資格
- 補申報請至收件所辦理但其他所可代收代寄

更正

- 買賣雙方共同填寫更正申請書及申報書(需檢附相關證明文件)
- 買賣雙方僅一方申請更正，經地所函詢未申請一方是否併同辦理後，依申報不實流程處理
- 更正請至土地管轄所辦理，但其他所可代收代寄

報告結束，感謝聆聽

若仍有其他疑問請洽詢桃園地政事務所

電話(03)3695588



桃園地政事務所關心您