

桃園市桃園地政事務所 實價登錄新制 Q&A(10906)



一、 法令規定

Q1：實價登錄 108 年 7 月 31 日修正之重點有哪些？

A1：實價登錄 108 年 7 月 31 日修正之重點包括：

1. 買賣申報責任調整：修法前由地政士或權利人或不動產經紀業申報，修法後依據平均地權條例第 47 條規定，實價登錄申報義務人明訂為權利人及義務人，即由買賣雙方共同申報。
2. 買賣申報時機提前：修法前係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。修法後依據平均地權條例第 47 條規定，提前至申請所有權移轉登記時併同申報實價登錄。
3. 罰則輕重區分：修法前一律按次裁罰 3 萬以上 15 萬以下罰鍰，修法後依據平均地權條例第 81 條之 2 規定，經限期 7 日內申報仍未報且已登記完竣、及價格資訊不實者按次裁罰 3 萬以上 15 萬以下罰鍰；價格以外資訊申報不實經限期改正而未改正者按次裁罰 6 千以上 3 萬以下罰鍰。

桃園市桃園地政事務所 實價登錄新制 Q&A(10906)



Q2：實價登錄 108 年 7 月 31 日修正後何時施行？倘交易日期為 109

年 6 月 2 日的買賣案件，如何辦理實價登錄？

A2：依據行政院 109 年 5 月 21 日院臺建字第 1090015126B 號函，實價登錄新制自 109 年 7 月 1 日施行，說明如下：

1. 新舊制適用以登記收件日作劃分，即 109 年 7 月 1 日前申請買賣登記案件者，適用舊制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；反之於 109 年 7 月 1 日(含當日)後申請買賣登記案件者，適用新制應於至申請登記案件時併同申報實價登錄。
2. 如：交易日期為 109 年 6 月 2 日的買賣案件，倘於 109 年 6 月 15 日至地所申請買賣移轉登記並於 6 月 18 日辦竣，應於 109 年 7 月 17 日前申報實價登錄(舊制)；倘於 109 年 7 月 1 日至地所申請買賣移轉登記，則應當日申請登記時併同申報實價登錄(新制)。

桃園市桃園地政事務所 實價登錄新制 Q&A(10906)



二、 登錄實務

Q1.：權利人或義務人有 2 人以上時，應如何填報？

A1：權利人或義務人有 2 人以上時，第 2 位以後(含第 2 位)請於申報書次頁附表填寫統一編號並簽章；附表欄位不足時，請自行擴充，並於騎縫處由買賣雙方中任一人或代理人蓋章。

Q2.：賣方出售非基於自身意願時(如依土地法第 34 條之 1 不同意處分之共有人)，應如何填報？

A2：賣方出售非基於自身意願者(如依土地法第 34 條之 1 不同意處分之共有人)，建議仍需填義務人資訊，惟該賣方得免簽章。

Q3.：購買財政部國有財產署政府公開標售或讓售逾期未辦繼承登記不動產之登記，應如何填報？

A3：凡屬土地登記規則第 27 條 11 款規定(土地法第 17 條第 2、3 項、土地法第 20 條第 3 項、土地法第 73 條之 1、地籍清理條例第 11、37 條或祭祀公業條例第 51 條規定)，取得財政部國有財產署或各直轄市、縣(市)政府公開標售或讓售不動產之買賣登記，依規定得由賣方單獨申請買賣移轉登記者，建議比照登記申請書填寫義務人資訊，賣方得免簽章。

桃園市桃園地政事務所

實價登錄新制 Q&A(10906)



Q4.：有關買方或賣方死亡時，應如何填報？

A4：可分賣方死亡、買方死亡、或買方賣方均死亡三種樣態說明：

1. 賣方死亡：倘適用土地登記規則第 102 條規定，由買方單獨申請買賣移轉登記者，賣方得免簽章。
2. 買方死亡：倘適用土地登記規則第 102 條規定，買方死亡時，由其繼承人會同賣方申請買賣登記。辦理實價登錄申報，亦由原買方之繼承人會同賣方辦理實登申報。
3. 買方、賣方均死亡：倘適用內政部 80 年 9 月 27 日台內地字第 8078465 號函，賣方及買方均於申請登記前死亡者，得由買方之繼承人單獨申請買賣移轉登記者。辦理實價登錄申報亦由買方之繼承人單獨申請買賣移轉登記者，賣方得免簽章。

Q5.：倘交易總價包含土地增值稅或其他約定費用時，應如何填報？

A5：交易總價如含其他約定費用，該欄位仍應依契約買賣總價款(含車位)填寫。例如：買賣總價款(含車位)1200 萬元，內含裝潢(200 萬元)、稅費(80 萬元)，則另於備註欄第 1 項「交易總價包含下列非屬不動產價格之費用」填寫。如果該項其他約定費用無法自交易總價拆分價格者，勾選後免填價額。

桃園市桃園地政事務所 實價登錄新制 Q&A(10906)



Q6.：單獨車位交易，應如何填報？

A6：交易總價及車位資訊均須填寫，交易總價等於車位總價，並勾選備註欄第 8 項「僅車位交易」。

Q7.：「車位面積」如何填報？

A7：車位面積原則上係填載該車位之持分建物面積，請依登記(簿)謄本所載資料分別填載，並採四捨五入法計算至小數點以下第 2 位；如未於登記(簿)謄本記載或無法計算者免填(非填 0)。

Q8.：親戚、朋友間或其他關係人間交易，應如何填報？

A8：此類案件，應勾選備註欄第 2 項「關係人間交易」，交易總價部分依下列情況填寫：

1. 訂有買賣契約者，交易價格應依契約內容填報。
2. 未訂買賣契約，但有約定交易價金者，應依實際交易價金填報。
3. 未訂買賣契約，且無約定交易價金者，交易價格欄位應填 0 元。

桃園市桃園地政事務所

實價登錄新制 Q&A(10906)



Q9.：雙方合意解除買賣契約，且無再簽訂契約書時，應如何填報？

A9：雙方合意解除而無買賣契約書之案件，申報書交易總價欄位應填 0 元，並於備註欄第 5 項特殊交易情情況、條件：勾選「雙方合意（法院判決）解除契約」。

Q10.：申報書用印時，需與登記案件用印章一致嗎？

A10：實價登錄申報書不需與買賣登記案件用印章一致，亦無要求義務人需以印鑑章用印辦理申報。

Q11.：實價登錄申報之代理人需要具備地政士資格嗎？

A11：實價登錄申報之代理人無需具地政士資格，申報義務人(買賣雙方)可委託任意第 3 人(具行為能力)代理申報。

Q12.：實價登錄申報之代理人，需與登記案件代理人相同嗎？

A12：實價登錄申報之代理人與登記案件代理人可以不同，惟仍需於申請買賣登記案件時併同申報實價登錄，故買賣登記案件與申報實價登錄之各代理人須同時至地所送件，並由櫃檯核對各代理人身分。

桃園市桃園地政事務所

實價登錄新制 Q&A(10906)



Q13.：如以委託書、或於登記申請書備註欄記明委託代理實價登錄申報，並以 A2 方式申報，但於取號列印後發現填載內容有誤，能否以手寫方式修改後蓋章送件？

A13：有 2 種修改方式，說明如下：

1. 於 A2 紙本以手寫方式修改，修改處需代理人用印確認，再比照 A3 方式重新取號送件。
2. 重新線上申報，可匯入原先儲存之 XML 檔，再進行修改，修改完成後需重新取號，列印出紙本仍需由代理人重新用印。

Q14.：實價登錄申報代理人應如何認定其具有代理資格？

A14：代理人如有下列情形之一，應可認定其有代理資格：

1. 經由全體買賣雙方及代理人簽章之委託書。
2. 實價登錄申報書上填載代理人欄位並簽章，且經由全體買賣雙方簽章。
3. 登記申請書備註欄註明委託代理人一併代理申報實價登錄字樣，並經由全體買賣雙方簽章。
4. 其他足以認定代理資格之證明文件。