

# 實價登錄2.0新制QA (自110年7月1日施行)

## 目錄

- 壹、2.0新制
- 貳、預售屋銷售申報備查
- 參、預售屋成交案件資訊申報
- 肆、委託代銷契約備查案件
- 伍、紅單管理
- 陸、其他

## 壹、2.0新制

### Q1、110年7月1日施行的實價登錄2.0新制重點？

- A：1、110年1月27日總統修正公布平均地權條例等(實價登錄新制)三法，業經行政院核定自同年7月1日施行。
- 2、修正後新制重點包括：(1)成交案件門牌地號完整揭露，(2)預售屋銷售前應報請備查、成交後即時申報，(3)增訂主管機關查核權、加重屢不改正罰責、(4)紅單交易納管，(5)預售屋買賣定型化契約管理。
- 3、新制施行後將可促進不動產交易資訊更透明、即時、正確，並使不動產市場發展更為健全。

## 貳、預售屋銷售申報備查

「平均地權條例」第 47 條之 3 第 1 項規定：銷售預售屋者，應於銷售前將坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶(棟)數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣(市)主管機關備查。

## 一、預售屋銷售申報備查

### Q1、預售屋銷售申報備查的內容為何？

A：預售屋銷售申報備查包括**預售屋資訊及預售屋買賣定型化契約**2部分：

1. **預售屋資訊**：如坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶(棟)數等。
  - **建案只要是以預售屋方式銷售**，無論其用途係供住家、辦公室、店面（店鋪）或其他用途使用，均要辦理「預售屋資訊」申報備查。
2. **預售屋買賣定型化契約**：
  - **預售屋建案法定用途只要為供住宅類使用**，即需要申報備查。

**Q2、如整棟大樓作為辦公室銷售，沒有住宅使用，還需要申報備查嗎？**

A：預售屋整棟大樓為辦公室使用，法定用途未供住宅使用者，僅須申報預售屋資訊備查，不須申報預售屋買賣定型化契約備查。

**Q3、連棟透天同一戶同時做商用及住宅用(不同樓層)需要申報嗎？**

A：連棟透天同一戶同時做商用及住宅用（不同樓層），仍應申報備查其預售屋資訊；至於預售屋買賣定型化契約部分，如其整棟透天係簽訂於同一份買賣契約，其法定用途中只要有涉及供住宅類使用者，則應申報備查。

## 二、申報時機

**Q4、新制施行 ( 110.7.1 ) 後，什麼型態的建案需要申報備查？申報時機？**

A：取得建造執照之建案，只要是在新制施行 ( 110.7.1 ) 後以「預售屋」方式開始銷售者，不論是否委託代銷業者銷售，均需在開始銷售前申報備查。

**Q5、取得使用執照後才銷售，也要在銷售前申報備查嗎？**

A：取得使照後就不是預售屋了，故不用辦理預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查。

**Q6、新制施行 ( 110.7.1 ) 前已開始銷售之建案，但至新制上路後尚未銷售完畢，要申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查嗎？還是只需申報成交資訊即可？**

A：1、新制施行 ( 110.7.1 ) 前已開始銷售之預售屋建案，並無強制銷售預售屋者補辦預售屋備查之規定；但業者如要主動辦理申報，法亦無禁

止。

- 2、另新制施行前透過代銷業銷售成交之預售屋買賣案件，仍應依規定申報預售屋成交資訊。新制施行後，不論是否委託代銷業銷售，皆應依規定申報預售屋成交資訊。

**Q7、需要等到取得建造執照後，才可以申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查？**

A：建造執照資訊為申報備查內容之一，所以要等到取得建造執照後才能查填申報。

**Q8、110年7月1日前取得建造執照之建案，可以不用申報備查嗎？**

A：110年7月1日後開始銷售之預售屋建案，均應於開始銷售前申報預售屋資訊及買賣定型化契約，與取得建造執照時間無關。

**Q9、新制規定銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋資訊及買賣定型化契約報請備查，所謂「銷售」行為是指什麼？**

A：所謂「銷售」，是指刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告、收受定金或類似名目之金額、簽訂書面契據、簽訂買賣契約之行為。

**Q10、可以先進行銷售，之後再來申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查嗎？**

A：不可以。銷售預售屋者未依規定報請備查即銷售，會依平均地權條例第81條之2第3項第2款處3至15萬元罰鍰及限期改正，並按次處罰至完成改正為止。

**平均地權條例第 81 條之 2 第 3 項第 2 款規定：**有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：...二、違反第 47 條之 3 第 1 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。

**Q11、預售屋資訊及買賣定型化契約是否在申報後即可銷售？還是申報完成經政府通知備查才能銷售？**

A：預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查後就可以銷售，不須俟主管機關完成備查。

- 但使用的買賣契約如不符合內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，會依平均地權條例第81條之2第5項規定直接按戶（棟）處6至30萬元罰鍰。

平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項規定：銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣(市)主管機關按戶(棟)處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。

**Q12、平均地權條例第81條之2第5項規定，「使用之契約」不符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，可按戶(棟)處6至30萬元罰鍰，請問是否於報請備查階段，即據此逕予開罰？**

A：所謂「使用之契約」，是指業者已有使用不符合規定之契約（包括提供買方審閱或已簽訂契約等）情形。在報請備查階段，業者送備查之契約如不符合規定，只要尚未開案、未提供給消費者或拿來簽訂契約等使用，即不會涉及上開使用契約不符合規定之處罰問題；惟如報請備查階段，業者已有使用該不符合規定之契約情形，即會涉及上開處罰之規定。

**Q13、如已申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查，但經縣市政府通知改正，應該如何處理？**

- A：1、縣市政府受理報請備查後，如有報送預售屋資訊誤漏，或契約不符合「應記載及不得記載事項」情形，將會通知申報人限期於15日內改正。
- 2、申報人如屆期未改正，應停止新增刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告、收受定金或類似名目之金額、簽訂書面契據、

簽訂買賣契約之銷售行為。

- 3、違反者，將依平均地權條例第81條之2第3項第2款處3至15萬元罰鍰及限期改正，並按次處罰至完成改正為止。
- 舉例：某建案如經縣市政府通知應於7月15日前限期改正，但業者屆期仍未完成改正，則7月16日（含）起，即不得再新增上開第2點之銷售行為，否則將依規定處罰。惟如於7月15日以前已改正完畢，則其後所新增之銷售行為，無涉及處罰問題。

### 三、申報人

#### Q14、預售屋資訊及買賣定型化契約要由誰來申報？

A：依規定應由「銷售預售屋者」來申報，至於「銷售預售屋者」如何認定，可以從該建案「預售屋(建物)買賣契約」的出賣人予以判斷。

#### 1、預售屋為自建自售情形，由預售屋「買賣契約的出賣人」申報備查。

- 案例1：預售屋建案由建築業者A公司興建並銷售，其預售屋買賣契約書之出賣人為該建築業者，故由A公司報請備查。
- 案例2：預售屋建案由建築業者A公司興建，並委託代銷業者B公司銷售，因其預售屋買賣契約書之出賣人為該建築業者，故應由A公司報請備查。

#### 2、預售屋採合建、都市更新或都老重建等方式，由建築業與土地所有權人、原有建物所有權人等相關權利人共同合作開發情形，由預售屋「建物買賣契約出賣人」報請備查。

- 案例1：預售屋建案由建築業者A公司與地主B合建，A公司就其分回之建物簽約出售，但其基地部分另由地主B另簽約移轉，應由建物買賣契約出賣人A公司申報備查。
- 案例2. 預售屋建案由建築業者A公司與地主B合建，而地主B如就其分回之建物自行簽約出售，即由地主B自行報請備查。  
※但A公司如已先就預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查，且地主B使用之契約內容與A公司備查之契約內容一致，則地主B可免再重複報請備查，以簡化其程序。
- 案例3. 預售屋建案由建築業者A公司與建築業B公司合建，A公司及B

公司分別就其分回之建物簽約出售，因該2公司各為建物買賣契約出賣人，應各自報請備查。

**Q15、預售屋建案如果信託由建築經理業或信託業擔任起造人，是否由建築經理業或信託業者來申報預售屋資訊及買賣定型化契約？**

A：不是。建築經理業或信託業因為信託而為建案之起造人時，因其非為預售屋買賣契約書的出賣人，故仍應由實際的「銷售預售屋者」申報。

**Q16、建設公司銷售時，部分保留自售，部分委託代銷業者銷售，可否由代銷業申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查？**

A：預售屋不論是否委託代銷業銷售，其預售屋資訊及買賣定型化契約備查均以銷售預售屋者（即建物買賣契約出賣人，也就是建設公司）為申報人。

**Q17、銷售建案之地主為建設公司的股東之一，算自建自售嗎？**

A：預售屋土地為建築業之股東之一持有，建物為建築業出資興建，除建築業提出屬自建自售之證明文件外，原則以合作開發方式界定其銷售預售屋者，即由預售屋建物買賣契約出賣人為預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查之義務人。

## 四、申報方式

**Q18、預售屋銷售資訊申報的方式？**

A：為便利預售屋銷售資訊申報，內政部已建置完成「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」（簡稱申報網），並提供下列2種方式申報：

- 1.憑證登錄、線上申報(G1)：**由申報人至申報網使用工商憑證（如建築業者）或自然人憑證（如地主個人）驗證身分，並登錄應填載內容及上傳應附文件電子檔後送出，即可完成申報。
- 2.線上登錄、紙本送件(G2)：**如不使用憑證，也可以於申報網線上登錄應填載內容後再列印「備查申報書」紙本後，由申報人（及其代理人）於申報書簽章確認並檢附相關證明文件，至受理機關臨櫃送件申報。
  - 但不可以直接於「備查申報書」空白表紙本書寫填載及簽章後，以

紙本送件方式辦理。

**Q19、「線上登錄、紙本送件」方式，只有預售屋買賣契約才能用電子檔？  
其他都必須用紙本嗎？**

A：採「線上登錄、紙本送件」申報者，只有預售屋買賣契約可以用電子檔在系統上傳，其餘應附文件都要印出來，連同用印後的申報書一起送件到受理機關辦理申報。

**Q20、一建案由2家建設公司共同投資興建但不分戶，各戶出售時並由2公司  
按權責比例共同簽訂預售屋買賣契約（即2公司同時為出賣人），要  
如何申報？**

A：建物買賣契約出賣人為數人時，該等出賣人均屬銷售預售屋者，應以共同名義申報；此種類型，因涉及申報人身分驗證，將以「線上登錄，紙本送件」方式申報。

**Q21、地政士代理建築業申報時，要以誰的身分進行驗證？**

A：1、預售屋資訊及買賣定型化契約備查之申報義務人是銷售預售屋者（建築業），須使用銷售預售屋者（建築業）的工商憑證，才能使用「憑證登錄，線上申報」。

2、如採「線上登錄，紙本申報」，仍應以銷售預售屋者（建築業）為申報人，線上登錄申報資料、上傳買賣契約電子檔後，印出申報書紙本交由銷售預售屋者（建築業）用印，連同其他應附文件紙本（含申報人查填用印完成之預售屋買賣定型化契約自主檢查表），由地政士擔任代理人送件至受理機關申報。

**Q22、建設公司為法人，為何限制申報時須另行填寫代理人？**

A：申報人為法人時，請填寫代理人，以利申報案件如有疑問時聯繫。

**Q23、「預售屋資訊」申報內容為何？**

A：預售屋資訊主要包含標的資訊、建造執照資訊及銷售資訊。

#### Q24、預售屋資訊的「標的資訊」細項內容為何？如何填載？

- A：1、坐落縣市、行政區、坐落基地、主要用途資訊：均依建造執照資料填寫。
- 2、坐落街道：依預售屋實際興建位置填載。尚未申請編列建物門牌者，可填載其鄰接坐落之路街(含段、巷、弄別)；但如有鄰接2街道時，擇一填載即可。
- 3、建案名稱：依預售屋買賣契約所載建案名稱(全名)填載。

#### Q25、預售屋資訊的「建造執照資訊」細項內容為何？如何填載？

- A：起造人、建造執照核發日期及字號、使用分區、主要建材、層棟戶數資訊：均依建造執照資料填寫。

#### Q26、預售屋資訊的「銷售資訊」細項內容為何？如何填載？

- A：1、包括銷售方式、自售(或委託代銷)戶(棟)數、期間、地點等。
- 2、填載方式：
- (1)自建自售：非屬合建、都市更新或危老建物重建等方式合作開發銷售情形者，銷售方式及戶(棟)數等欄位，則依「自售」與「委託代銷」實際情形填寫；如該建物中有部分戶(棟)為自售，部分戶(棟)數為委託代銷者，則2者均應勾選填寫。
- (2)合建等方式合作開發銷售：
- A.建築業申報時，除就其建築業本身所分配銷售部分，填寫自售與代銷戶(棟)數等相關欄位資訊；並需勾選「其他」，查填「合作開發之他出賣人分配取得並約定併同銷售戶(棟)數」及「合作開發之他出賣人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數」。
- 案例：某建案由A建設公司與B地主合建預售屋100戶，其中由A建設公司分配取得40戶(10戶由A建設公司自行銷售，30戶委由C代銷公司銷售)；地主B分配60戶，其中25戶約定由A建設公司併同銷售、35戶自行銷售或保留不予銷售。



➤ 申報書填寫方式：

銷售資訊							
是否為合建、都市更新或危老建物重建等方式合作開發銷售 <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否							
(13)銷售方式	<input checked="" type="checkbox"/> 自售	自售戶(棟)數	10	自售期間	110年8月1日~111年7月31日		
		自售地點	新店區光華街X巷XX號				
	<input checked="" type="checkbox"/> 委託代銷	代銷業名稱	C代銷公司			統一編號	XXXXXXXX
		代銷戶(棟)數	30	代銷期間	110年8月1日~111年7月31日		
		代銷地點	新店區光華街XX號				
	<input checked="" type="checkbox"/> 其他	合作開發之他出賣人分配取得並約定併同銷售戶(棟)數				25	
合作開發之他出賣人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數				35			

**B.地主自行申報時**，由地主就其分配取得之戶(棟)數，查填自售與代銷戶(棟)數等相關欄位資訊。

➤ 案例：同上，B地主保留之35戶，如自行銷售10戶，委託D代銷公司銷售25戶。

➤ 申報書填寫內容：

銷售資訊							
是否為合建、都市更新或危老建物重建等方式合作開發銷售 <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否							
(13)銷售方式	<input checked="" type="checkbox"/> 自售	自售戶(棟)數	10	自售期間	110年8月1日~111年7月31日		
		自售地點	新店區光華街X巷X弄XX號				
	<input checked="" type="checkbox"/> 委託代銷	代銷業名稱	D代銷公司			統一編號	XXXXXXXX
		代銷戶(棟)數	25	代銷期間	110年8月1日~111年7月31日		
		代銷地點	新店區光華街X巷XXX號				
	<input type="checkbox"/> 其他	合作開發之他出賣人分配取得並約定併同銷售戶(棟)數					
合作開發之他出賣人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數							

3、「自售期間」、「代銷期間」欄：請以規劃自行銷售期間、委託代銷期間起訖查填，沒確切日期期間，就依照實際情形填寫說明（例如：自完成備查之日起至完銷之日止）。

### Q27、預售屋買賣定型化契約申報備查內容為何？

A：1、履約擔保方式：銷售預售屋者於銷售前應確立預售屋買賣之履約擔保方式，申報備查時，如尚未取得履約擔保證明，得另補附。

2、預售屋買賣定型化契約：

(1)申報前，銷售預售屋者應先完成契約自主檢查，查填「預售屋買賣定型化契約自主檢查表」，逐條審視查填契約與應記載事項之對應

內文、條文位置及不得記載事項，並確實簽註「自行檢核情形」，聲明如有不實，願負法律責任，於簽章欄簽章。

(2)採「憑證登錄、線上申報」方式申報者，應將契約及前開自主檢查表掃描成電子檔，連同其他應附文件於系統上傳；採「線上登錄、紙本送件」方式申報者，除契約應於系統上傳外，應將已用印之申報書、自主檢查表及其他應附文件紙本，一併送件至受理機關申報。

- 自主檢查表填寫範例可至本部地政司網站實價登錄2.0專區 (<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/1141>) 之【文書表件及常見問題】頁面查閱或下載。

**Q28、預售屋定型化契約之內容，除契約條款外，另包括圖說、建材表、付款表、管理規約等等，請問申請備查時，是否必須是完整的內容？或是只需提供應記載事項之條款即可？**

A：預售屋買賣定型化契約報請備查之內容，除契約條款外，有關契約附表或附件，如與定型化契約條款是否符合應記載事項相關者（例如：建造執照、履約擔保影本、付款明細表等），才須併同送給受理機關檢視參考，非所有附表都要檢附。

**Q29、預售屋資訊及買賣定型化契約備查所列「附繳文件」，每一項都要附繳嗎？**

A：依「預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書」之填寫說明5. 申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查，除申報書外，應附繳文件如下：

1、**申報人身分證明**：銷售預售屋者為法人/商業者，其公司或商業登記證明文件及負責人身分證明文件影本；銷售預售屋者為自然人，其身分證明文件影本；代理人身分證明文件影本（採「憑證登錄，線上申報」者，得免檢附申報人身分證明文件，惟列有代理人者，代理人之身分證明文件仍應檢附）。

2、**依申報備查事由應附文件：**

(1)預售屋資訊備查：建造執照（含附表）影本。

- (2)預售屋買賣定型化契約備查：預售屋買賣定型化契約、預售屋履約擔保證明影本（銷售預售屋者於申報備查時，如尚未取得履約擔保證明，得另補附）、預售屋買賣定型化契約自主檢查表、建造執照（含附表）影本（同一備查案免重複檢附）。
- (3)預售屋資訊變更備查：變更內容相關證明影本。
- (4)預售屋買賣定型化契約變更備查：契約變更前後條文對照表、變更後條文自主檢查表、變更後預售屋買賣定型化契約、變更後履約擔保證明影本(履約擔保方式變更者)。

### Q30、已經完成預售屋資訊及買賣定型化契約備查後，如有資訊變更或契約內容變更，該如何處理？

A：完成備查後有變更時，申報人應於變更之日起15日內報請變更備查。申報變更備查方式與申報備查方式相同。

## 參、預售屋成交案件資訊申報

「平均地權條例」第 47 條之 3 第 2 項規定：

銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起 30 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，不在此限。

「不動產經紀業管理條例」第 24 條之 1 第 2 項規定：

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 30 日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。

## 一、申報人及申報時機

### Q1、新制施行（110年7月1日）後，預售屋要實價登錄由誰申報？申報時機為何？

A：1、110.7.1（含）後簽訂預售屋買賣契約，不論是自售或委託代銷，均應依新制規定，於簽訂買賣契約之日起30日內辦理預售屋買賣成交案件資訊申報登錄。

2、預售屋買賣實價登錄由銷售預售屋者（即預售屋建物契約之出賣人）

申報登錄，但透過代銷業者銷售成交者，則由代銷業者申報登錄。

**Q2、預售屋建案在新制施行 ( 110.7.1 ) 後已取得使用執照，買賣簽約後還需要辦理預售屋成交案件資訊申報嗎？**

A：110.7.1以後，辦理「預售屋」申報登錄之範圍，已不包含取得使用執照(俗稱新成屋)買賣案件，僅須辦理預售屋買賣案件。故：

- 1、買賣標的在簽約時為「未取得使用執照」之預售屋：應辦理預售屋成交資訊申報登錄。
- 2、買賣標的在簽約時為「已取得使用執照」之新成屋：免辦理預售屋成交案件申報，另由權利人及義務人於申請買賣移轉登記時，共同辦理買賣成交案件資訊申報。

**Q3、預售屋買賣案件完成申報登錄後，買賣雙方解除契約，是否需要撤銷申報？若再另行出售簽訂契約，要再重新申報嗎？**

A：1、預售屋買賣案件已完成申報登錄後，如買賣雙方解除契約，原已申報登錄成交案件資訊不用撤銷。

- 2、但解除契約後如再另行出售重新簽訂新約，該新訂契約要再申報登錄，並於申報書備註欄④「解約後再次出售之交易，原申報書序號」加註原申報書序號。

**Q4、預售屋買賣案件完成申報登錄後，買受人又轉售予第三人 ( 俗稱換約 )，是否需再辦理預售屋買賣案件申報登錄？**

A：1、預售屋買賣案件已完成申報登錄後，買受人將契約讓渡予第三人，原已申報登錄成交案件資訊不用撤銷，該讓渡契約也不用再辦理預售屋成交案件資訊申報登錄。

- 2、但該類案件在交屋辦理(成屋)買賣移轉登記併同申報時，應依「預售屋買賣契約成交價格」申報，並勾選備註欄⑨「預售屋、或土地及建物分件登記案件」及填寫「預售屋申報書序號」。另應於備註欄⑬「其他」敘明轉售情況及最後一手權利買賣契約之成交價格。

**Q5、預售屋買賣案件完成申報登錄後，購買標的後續如有價格、面積找補或格局上等異動，要如處理？**

- A：1、申報登錄完成後如因契約、面積、格局上變更，而非屬申報誤漏而須更正情形，請留存該變更佐證資料，以利後續查核；並俟交屋辦理買賣移轉登記時，依實際交易價格、面積及格局申報登錄。
- 2、如因申報誤漏而須辦理更正者，於申報期限內，可依線上申報或紙本送件程序辦理更正（撤銷原申報案件，並重新報送）；如已超過申報期限，請以紙本方式送更正案件，並由主管機關依其誤漏可歸責情形查處。

**Q6、預售屋買賣案件完成申報登錄後，如有買方換戶、找補、買方改買受人，實務上代銷業者並無法得知，如何申報？**

- A：1、如Q4、Q5回答，代銷業者於申報登錄完成後，如因契約、面積、格局上變更，而非屬申報誤漏而須更正情形，並無須辦理撤銷原申報；而由建物買賣雙方在交屋後辦理買賣移轉登記時，並依實際交易價格、面積及格局申報登錄，或加註轉售情況及最後成交價格。
- 2、所以代銷業者只須注意申報資料正確，不用擔心後續換約申報問題！

## **二、申報方式**

**Q7、預售屋成交案件申報登錄方式？**

- A：為便利預售屋成交案件資訊申報登錄，內政部已建置完成「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」（簡稱申報網），並提供下列3種申報方式：
- 1、憑證登錄、線上申報(B1)**：由申報人至申報網使用工商憑證（如建築業或代銷業者）或自然人憑證（如地主個人）驗證身分，並登錄應填載內容及上傳應附文件電子檔後送出，即可完成申報。
  - 2、表單登錄、紙本送件(B2)**：如無憑證者，亦得透過申報網完成登錄後印製申報書紙本，由申報人（及代理人）簽章確認後，送受理申報登錄機關收件。
  - 3、紙本申報(B3)**：可填寫申報書，由申報人及其代理人（員工）蓋章後（若申報人為自然人時，免填代理人資料），送受理申報登錄機關收

件。

- 疫情期間，建議申報人多運用「憑證登錄、線上申報」方式辦理申報，既簡便又可避免接觸風險。

#### **Q8、如以紙本申報，買受人為兩位時，如何填寫？**

A：備註欄有「其他買受人姓名及統編」欄位，可供填寫第二位以上的買受人之姓名及統一編號。

#### **Q9、預售屋買賣案件實價登錄申報人有數人時，應如何辦理申報登錄？**

A：申報人如有數人，且未委託不動產代銷業銷售預售屋者（例如1建案由3建設公司共同興建，不分戶共同銷售，買賣契約書由該3公司共同為出賣人），宜循「線上登錄，紙本送件」方式申報。或採紙本申報時，請於備註欄之【其他】載明其他共同申報人名稱及統一編號，由共同申報人於備註欄蓋章確認。

#### **Q10、客變後的建物格局要怎麼填？**

A：以申報時的建物格局查填。

#### **Q11、若預售屋要調整價格,是否要申請變更?**

A：請依申報時契約價格為準，日後如有變更，建議留存該資料，以利查核。

#### **Q12、交易標之編號應如何填寫？**

A：【編號\_棟\_號】填寫方式，如建案已將建物分棟及編號時，可填寫【編號A棟12號】；如建物未特別分棟，且契約習慣使用A1-2F（俗稱A棟2樓）的編號方式，則可填寫【編號0棟A1-2F號】。

#### **Q13、預售屋建案尚未編列門牌，其建物坐落應如何填寫？**

A：請依預售屋實際興建位置填寫，未編列門牌者，可填載至路、街、巷、弄。

**Q14、不動產交易總價額是填含車位交易價格，還是不含車位交易價格？**

A：不動產交易總價額應包含車位交易總價。

**Q15、建案銷售的預售屋多達上百戶，有沒有比較方便的申報方式？**

A：可以在申報網使用憑證方式申報，於申報登錄第1筆成交案件資訊後，將該筆資訊匯出存檔；另於下1筆成交案件資訊申報登錄時，於系統將該檔案匯入，並修改戶棟別、面積、價格等個案資訊後，即可送出申報登錄。但在送出前，要記得檢視確認相關資料是否已全部修正完畢。

**Q16、建商有多個建案同時進行銷售，有沒有比較方便的憑證申報方式？**

A：工商憑證除正卡外，也可向經濟部工商憑證管理中心申請附卡使用。此外，也有業者採用由各建案同仁利用申報網「線上登錄」(B2)功能，可免使用憑證先填載資料後匯出存檔（不要按「送出」取申報書序號），再將檔案送回公司，並由公司使用憑證將該檔案匯入系統及經內控確認無誤後送出申報。

### **三、新舊制申報案件**

**Q17、新制施行(110年7月1日)前已成交之預售屋，如非委由代銷業者銷售成交者，在新制施行後是否需補辦預售屋成交案件申報？**

A：110年7月1日前，非委託不動產代銷業銷售成交(如建設公司自行銷售)之預售屋買賣案件，在新制施行後無須辦理預售屋成交案件資訊申報，但於所有權移轉登記時，應與買方共同申報買賣案件成交資訊。

**Q18、新制施行(110年7月1日)前後，不動產代銷業成交之預售屋買賣案件成交資訊申報登錄規定有何不同？**

A：1、110年6月30日以前，其委託代銷契約屆滿、終止已逾30日者：  
應依修正前不動產經紀業管理條例第24條之1規定，儘速完成申報。  
2、至110年7月1日，其委託代銷契約尚未屆滿、終止者(即委託銷售期間跨越110年7月1日)：

- (1) 109年12月31日以前簽約之案件，應於新制施行後6個月內(110年12月31日以前)完成申報。
- (2) 110年1月1日至6月30日簽約之案件，應於新制施行後3個月內(110年9月30日以前)完成申報。
- (3) 110年7月1日以後簽約之案件，應簽約之日起30日內完成申報。

**Q19、已於新制施行(110.7.1)前，在舊系統已登打存檔的成交資訊，在新制施行後，如何在新系統匯入申報？**

A：施行前代銷已成交案件，在 110 年 6 月 30 日以前已在舊系統登打案件資訊並匯出檔案者，在110 年 7 月 1 日以後，可於新系統利用 110 年 6 月 7 日教育訓練影片上的批次申報方法，於新系統辦理申報，並於查詢、更正及撤銷功能查詢該申報案，補填預售屋編號、使用分區次類別名稱等資料。

#### 四、罰責

**Q20、預售屋買賣案件未依限申報或申報不實，有何罰責？**

- A：1、**未依限申報**：直接按戶（棟）裁處3萬至15萬元罰鍰及限期於15日內改正，屆期未改正，按次處罰。經處罰2次仍未改正者，按次處30萬至100萬元罰鍰。
- 2、**申報價格或交易面積資訊不實**：處罰規定同未依限申報。
- (1)**申報價格資訊**：包括申報書交易標的之「車位個數」、「不動產交易總價」、「土地交易總價」、「建物交易總價」、「車位交易總價」及車位標的清冊之「車位價格」欄位。
  - (2)**交易面積資訊**：包括申報書土地標的清冊之「土地面積」、「權利範圍」、建物標的清冊之各項面積及車位標的清冊之「車位面積」欄位。
- 3、**申報價格或交易面積以外資訊不實**：有1次限期改正免罰的機會，但經通知於15日內改正，屆期仍未改正者，會處以6千至3萬元罰鍰及限期於15日內改正，並按次處罰至完成改正為止。
- 提醒，申報不實也會涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪。各



地方政府將衡酌個案違法情節，主動移送檢調偵辦。

## 肆、委託代銷契約備查案件

「不動產經紀業管理條例」第 24 條之 1 第 2 項規定：

經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起 30 日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查；.....。

### 一、申報人及申報時機

**Q1、委託代銷契約由誰申請備查？申請備查時機為何？向何機關申請？**

A：經營代銷業者受起造人或建築業委託代銷預售屋，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起30日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查。

### 二、申報方式

**Q2：委託代銷契約備查之申報方式為何？**

A：不動產代銷經紀業申請委託代銷契約備查可採用下列2種方式：

- 1、**工商憑證線上申請**：可至不動產服務業管理作業系統之不動產經紀業線上申請功能，使用公司之工商憑證進行線上申請（註：不能使用分公司 / 營業處所之工商憑證），並將所需委託代銷契約影本等資料電子檔一併上傳即可。
- 2、**紙本申請**：可填寫申請書，由申請人及其代理人（代公司申請之員工）蓋章，並備齊委託代銷契約影本、代理人身分證明文件等資料，至各直轄市、縣（市）政府地政局（處）送件即可。

**Q3、如果尚未設置銷售中心（非常營業處所），能否申請委託代銷契約備查？**

A：可以，申請委託代銷契約備查時，其非常態營業處所尚未設立者，可先將委託代銷之營業處所設在經紀業，待非常態營業處所設立後，再申請委託

代銷契約變更備查/委託代銷之營業處所變更，將該營業處所變更至新設立之非常態營業處所。

**Q4、申請委託代銷契約備查時，如尚未領得建造執照，備查申請書中建造執照核發日期及字號欄位應如何填載？**

A：不動產經紀業備查申請書中，有關委託代銷契約（簽訂）備查之欄位，均係依照申請備查當時之實際狀態填載，如申請備查時尚未領得建造執照，則申請委託代銷契約（簽訂）備查之申請書內建造執照核發日期及字號欄位得免填，並俟建造執照核發後，於30日內申請變更備查。

**Q5、不動產經紀業管理條例第24條之1第2項規定所稱「終止」委託銷售契約為何？委託銷售契約期限屆滿須否申請備查？**

A：不動產經紀業管理條例第24條之1第2項規定：「經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起30日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查。」所稱「終止」代銷契約，係指委託代銷期限內，契約提前終止情形。至委託期限屆滿，則無須申請備查。

**Q6、委託代銷契約之簽訂、變更或終止皆須備查，若其中底價調整、請款條件變更是否也應申報備查？應否提供契約節本？**

A：配合本次新制規定，本部 110 年 5 月 20 日發布不動產經紀業備查申請書及應備文件一覽表，如變更內容涉及該申請書應記載內容（如銷售總金額）者，應依規定申請變更備查。至於其他未涉申報書應記載事項有關條款，可選擇遮蔽不提供。

### **三、新舊制申報案件**

**Q7、新制施行（110年7月1日）前簽訂之委託代銷契約未申請備查者，其於新制施行後，應如何處理？**

A：不動產代銷經紀業於110年6月30日以前簽訂或變更委託代銷契約，該契約於110年7月1日尚未屆滿、終止且建案尚未取得使用執照者，應於緩衝

期110年7月30日前依新申請書格式申請備查；緩衝期屆滿未申請備查者，依不動產經紀業管理條例第29條規定，處3萬至15萬元罰鍰及限期於15日內改正，並按次處罰至完成改正為止。

#### 四、罰責

**Q8、代銷業受委託代銷預售屋，未將委託代銷契約相關書件報請備查，會如何處罰？**

A：代銷業受起造人或建築業委託代銷預售屋，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起30日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查。未依限將委託代銷契約相關書件報備查，會處3萬元以上15萬元以下罰鍰及限期改正，並按次處罰至完成改正止。

#### 伍、紅單管理

**「平均地權條例」第47條之3第5項及第6項規定：**

銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，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。

前項書面契據，不得轉售予第三人。

**Q1、新制對於紅單有哪些管制措施？**

A：1、銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，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。違者，依平均地權條例規定，按戶（棟）處15萬元至100萬元罰鍰。

2、買受人取得前開書面契據（俗稱紅單）後，不得轉售予第三人。違者，依平均地權條例規定，按戶（棟）處15萬元至100萬元罰鍰。

**Q2、新制對於紅單之管制措施，自何時開始適用？**

A：1、新制施行（110年7月1日）後，簽立之預售屋購屋預約單（俗稱紅單），不論該預售屋取得建造執照或開始銷售的時間點為何，業者向買受人收

受定金或類似名目之金額，均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。

- 2、新制施行（110年7月1日）後，買受人將其取得之預售屋紅單，轉售予第三人，不論該紅單取得的時間點、有無賺取差價或收取報酬，均屬違反紅單不得轉售規定。

**Q3、建商銷售預售屋時，雖於購屋預約單約定賣方得保留出售的權利，惟嗣後已依約定簽訂買賣契約書者，可否免予受罰？**

A：業者於銷售預售屋時，向買方收取定金或類似名目之金額，並於購屋預約單註明或約定賣方保留出售、保留簽訂買賣契約之權利，已違反紅單管制規定，即便嗣後業者同意以原約定價格簽約或退還定金，仍應平均地權條例規定裁處。

**Q4、建商於紅單記載不得約定事項，或買受人將紅單轉售予第三人，是否無效？**

A：新制對於預售屋紅單之管制措施，屬行政管理之範疇。至於建商於紅單記載不得約定事項，或買受人將紅單轉售予第三人，其約定事項或轉售行為的效力問題，因涉及買賣雙方私法關係，應依民法等相關規定辦理。雙方如有爭議，建議循消費爭議申訴或民事訴訟程序處理。

**Q5、平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項規定：所指之不得約定「其他不利於買受人之事項」為何，應如何認定？又，書面契據應確立標的物、價金，因為買受人議價關係，「確立的價金」如果有調整，可否就最後確定價金再另立書面契據，原契據經買賣雙方同意作廢？**

- A：1、平均地權條例第47條之3第5項所稱不得約定「其他不利於買受人之事項」，在新制施行之初，宜視具體個案事實認定，並俟累積相關案例後，再考量將其類型化方式處理。
- 2、平均地權條例第47條之3第5項之立法原意，係在杜絕不公平交易現象，保障消費者權益，故簽訂書面契據後，如原「確立的價金」調整為更有利消費者，以最後確定價金再另立書面契據，原契據經買賣雙方同意作廢。

廢，似無違反原立法意旨，惟仍應視個案事實情形認定之。

## 陸、其他

### Q1、申報登錄後申報書影本、收執聯及買賣契約等相關文件是否需保留？

A：需保留。建議申報義務人及其代理人將申報書影本、收執聯、買賣契約等相關文件紙本或電子檔保存至少3年，以作為直轄市、縣（市）主管機關於必要時檢查核對之用。

### Q2、業者如有執行疑義時，諮詢窗口為何？

A：本部地政司網站實價登錄 2.0 專區之【文書表件及常見問答】頁面，已刊載各直轄市、縣（市）政府聯繫窗口，可先向各窗口洽詢；如仍有不明瞭之處，亦可撥打 1996 內政服務專線。

### Q3、哪裡可以取得實價登錄及預售屋備查相關資訊？

- A：1、為了讓民眾快速掌握新制重點，本部地政司網站設有實價登錄2.0專區（<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/1139>）提供懶人包、相關法令及申報書表等供民眾參考，相關資訊也在地政司臉書粉絲專頁提供。
- 2、民眾對新制如有疑問，也可以向各直轄市、縣（市）政府地政局（處）及各地政事務所洽詢，或撥打內政部1996內政服務熱線詢問。