

實價登錄懶人包

壹、平均地權條例修法重點

第47條
1. 買賣雙方共同申報
2. 並登記案件申報

- 申報義務回歸買賣雙方
- 與買賣登記案件併案申辦
- 租賃、預售維持經紀業申報

第81條之2
依情節輕重
區分罰則

- 未共同完成申報，限期(7日)未改正，處新臺幣3萬~15萬元罰鍰。
- 價格資訊不實，逕處新臺幣3萬~15萬元罰鍰。
- 價格以外資訊不實，限期(15日)未改正，處新臺幣6千~3萬元罰鍰。

第87條
條文修正施行日期

- 108年7月31日總統公布
- 施行日期由行政院定之

貳、申報修法前後差異(買賣案件)

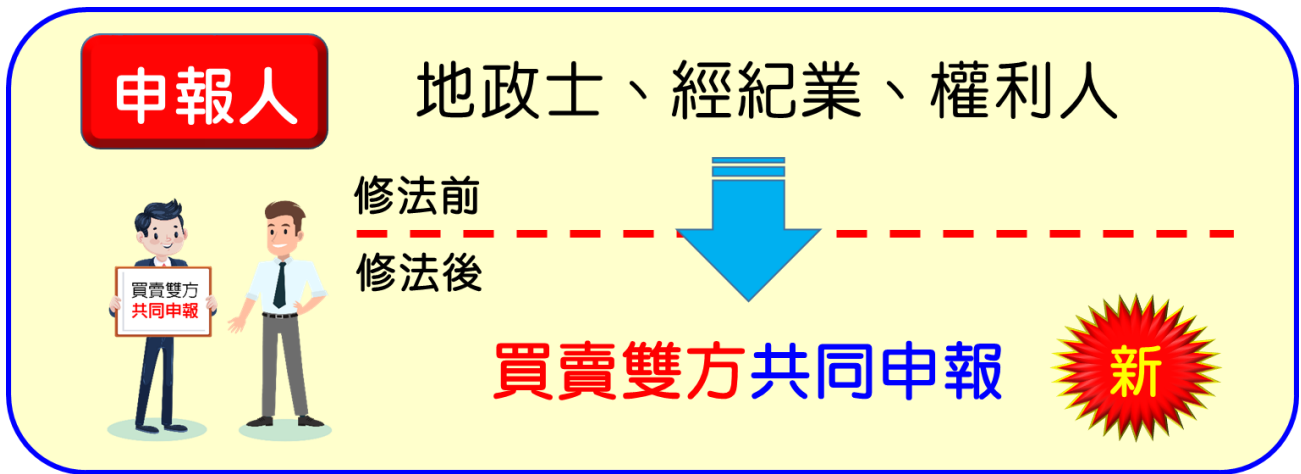
實價登錄買賣申報修法前後對照表

差異處	修法後(新制)	修法前(現行制度)
◆ 申報義務人	● 權利人及義務人(買賣雙方)共同申報。	● 申報順位依序為：地政士、經紀業、權利人。
◆ 申報時機	● 買賣案件提前至登記時併同辦理。	● 所有權移轉登記後30日內申報登錄。
◆ 逾期末申報罰則	● 申報義務人有1次限期申報機會，逾期末申報且買賣案件已登記完成，處3~15萬元罰鍰，並限期申報。	● 權利人有1次限期申報機會，地政士、經紀業逕予處罰，處3~15萬元罰鍰，並限期申報。
◆ 申報不實罰則	● 價格申報不實：處3~15萬元罰鍰，並限期改正。 ● 價格以外資訊申報不實：申報義務人有1次限期改正機會，屆期未改正者，處6,000~3萬元罰鍰，並限期改正。	● 權利人有1次限期申報機會，地政士、經紀業逕予處罰，處3~15萬元罰鍰，並限期改正。

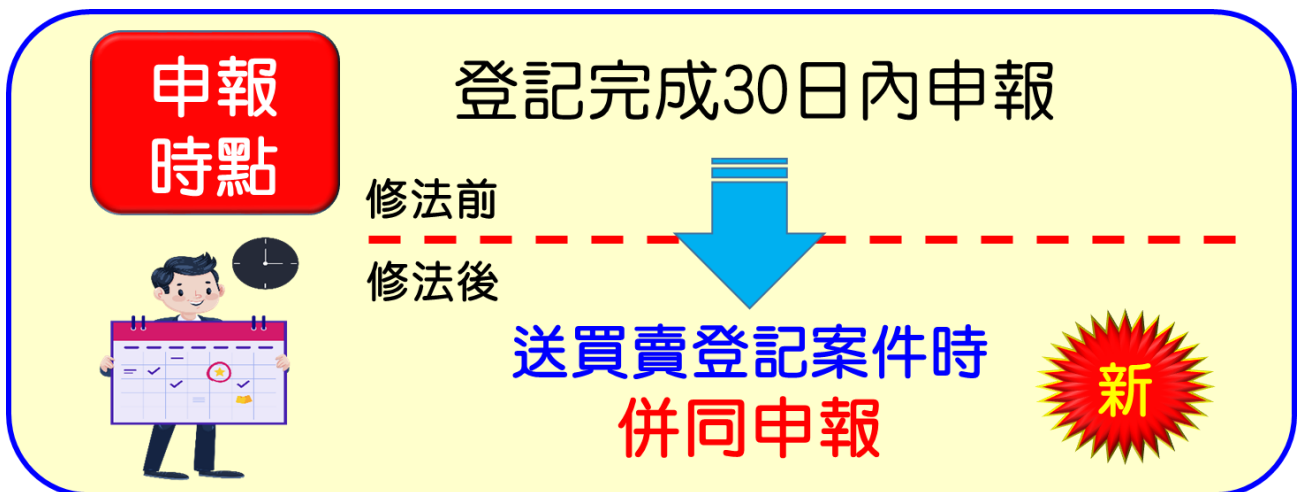
資料來源：彰化縣政府地政處整理

參、修正重點圖解

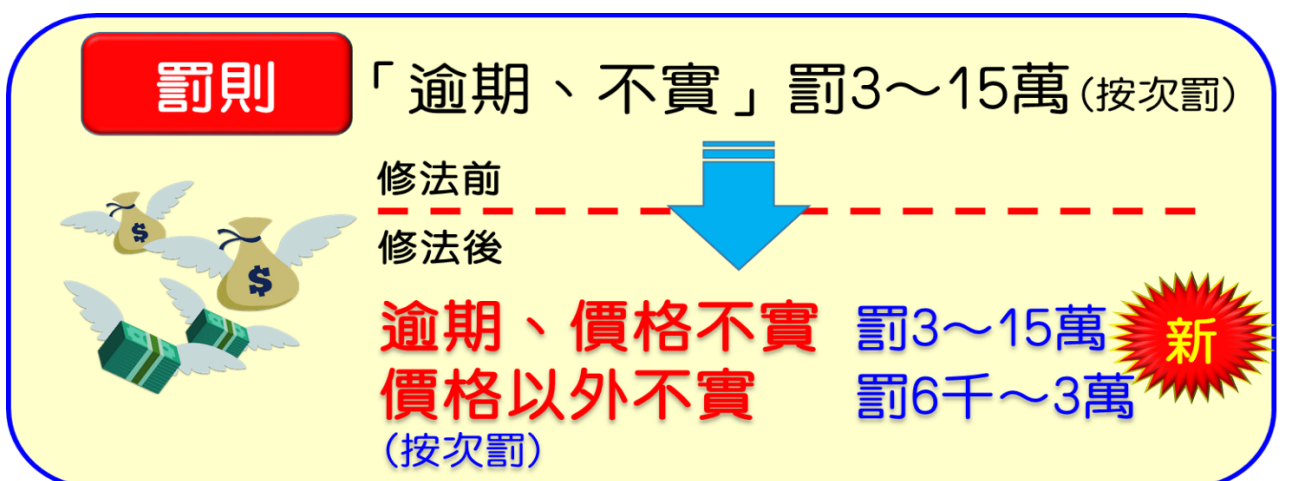
一. 申報義務改變 ~ 調整由買賣雙方共同申報登錄



二. 申報時點提前 ~ 提前於登記案件送件時檢附申報書併同辦理



三. 明定裁罰基準 ~ 調整罰則區分輕重



肆、申報登錄方式

A1 憑證申報(規劃中預計110年實施)

- 地政士受買賣雙方委託辦理登記及申報登錄者，於數位櫃檯申請登記時，一併申報登錄資訊。

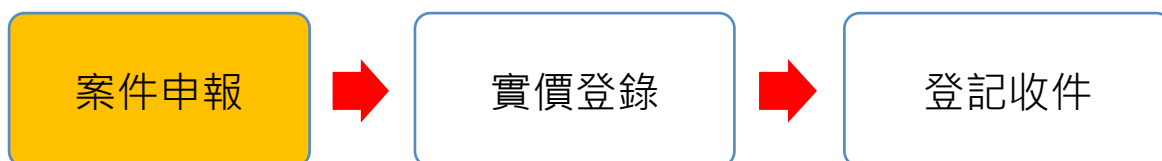
A2 表單申報 紙本送件

- 買賣雙方協議由其中1人或其代理人於申請登記前，於地政線上申辦系統申報成交資訊並列印申報書後簽章。
- 買賣雙方申請登記前，於地政線上申辦系統申報成交資訊並列印申報書後簽章。

A3 紙本申報

- 買賣雙方申請登記前，填具紙本申報書並簽章。

伍、申報登錄流程



一. 案件申報：

- (一) 買賣雙方協議由其中一人或其代理人得於申請登記前，透過網路之「地政線上申辦系統-不動產實價登錄」登錄申報資料。

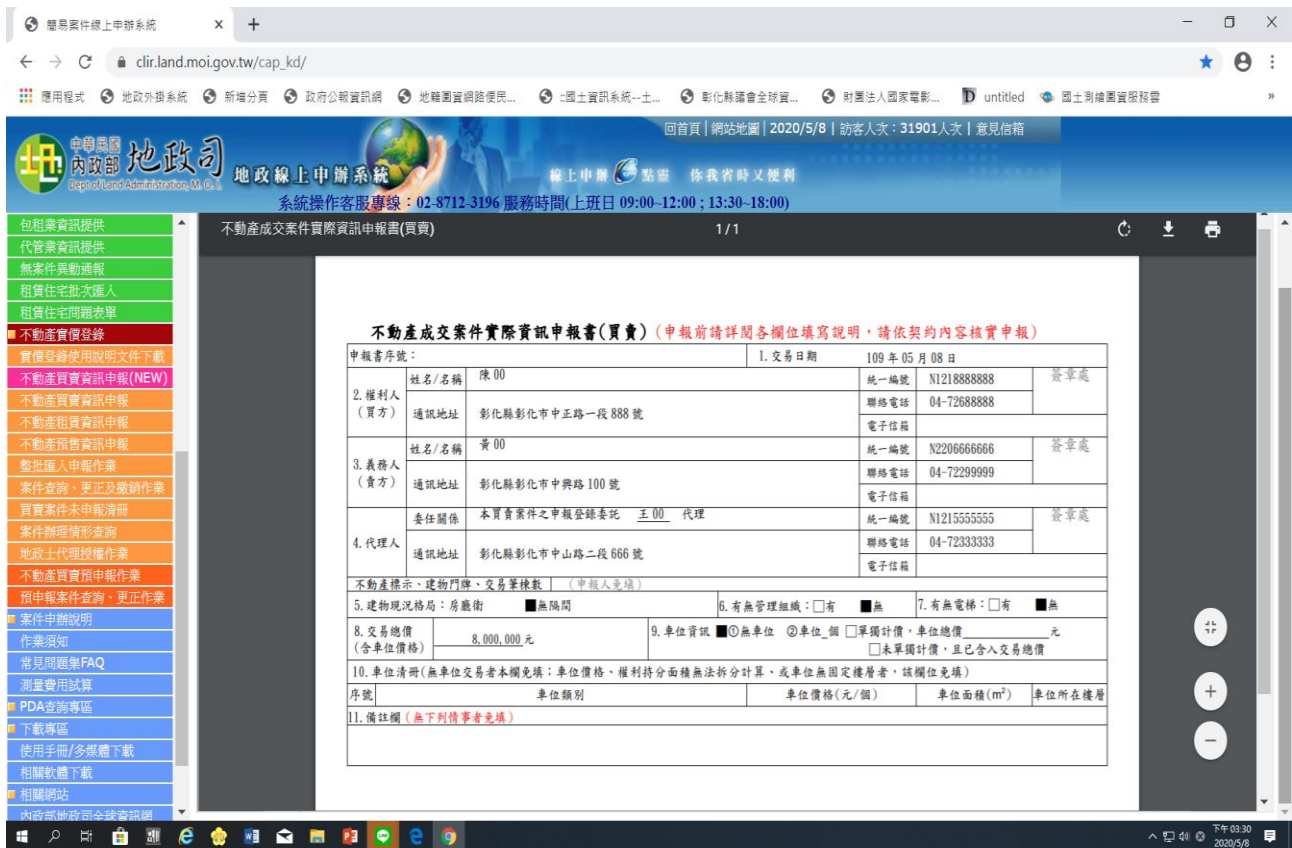
地政線上申辦系統畫面

The screenshot shows the main interface of the Land Administration Online Application System. At the top, there is a navigation bar with the system name '地政線上申辦系統' and contact information. Below the navigation bar, there are three main service categories: '實價登錄' (Real Estate Price Registration), '線上繳費' (Online Payment), and '線上申辦' (Online Application). Each category contains several service icons with labels. A '公告訊息' (Announcements) section is located below the service icons, displaying recent news items. On the left side, there is a vertical menu with various service links.

地政線上申辦系統申報作業畫面

The screenshot displays the '不動產買賣成交案件實際資訊申報作業' (Real Estate Transaction Declaration) form. The form is divided into two main sections: '申報案件基本資料' (Declaration Case Basic Information) and '申報案件基本資料' (Declaration Case Basic Information). The '申報案件基本資料' section includes fields for '標的坐落' (Location of the Property), '政區' (Municipality), and '交易日期' (Transaction Date). Below the form, there are buttons for '新增交易標的' (Add Transaction Property), '刪除交易標的' (Delete Transaction Property), '匯出XML' (Export XML), '產生申報書' (Generate Declaration Form), and '重填' (Reset).

(二) 取得申報書序號，並列印「不動產成交案件實際資訊申報書(買賣)」紙本，由買賣雙方(及其代理人)簽章確認。



(三) 併同登記案件送件至地政事務所。

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:		1. 交易日期		109年05月08日	
2. 權利人(買方)	姓名/名稱	陳00	統一編號	N1218888888	簽章處
	通訊地址	彰化縣彰化市中正路一段888號	聯絡電話	04-72688888	
3. 義務人(賣方)	姓名/名稱	黃00	統一編號	N2206666666	簽章處
	通訊地址	彰化縣彰化市中興路100號	聯絡電話	04-72299999	
4. 代理人	委任關係	本買賣案件之申報登錄委託 王00 代理		統一編號	簽章處
	通訊地址	彰化縣彰化市中山路二段666號		聯絡電話	
5. 建物現況格局: 房廳衛 <input checked="" type="checkbox"/> 無隔間					
6. 有無管理組織: <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		7. 有無電梯: <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無			
8. 交易總價(含車位價格)		8,000,000元		9. 車位資訊 <input checked="" type="checkbox"/> 無車位 <input type="checkbox"/> 車位_個 <input type="checkbox"/> 單獨計價, 車位總價_____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分計算, 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)	車位所在樓層	
11. 備註欄(無下列情事者免填)					

二. 實價登錄櫃檯

買賣登記案件收件前，送件人先至實價登錄櫃檯確認是否已申報。



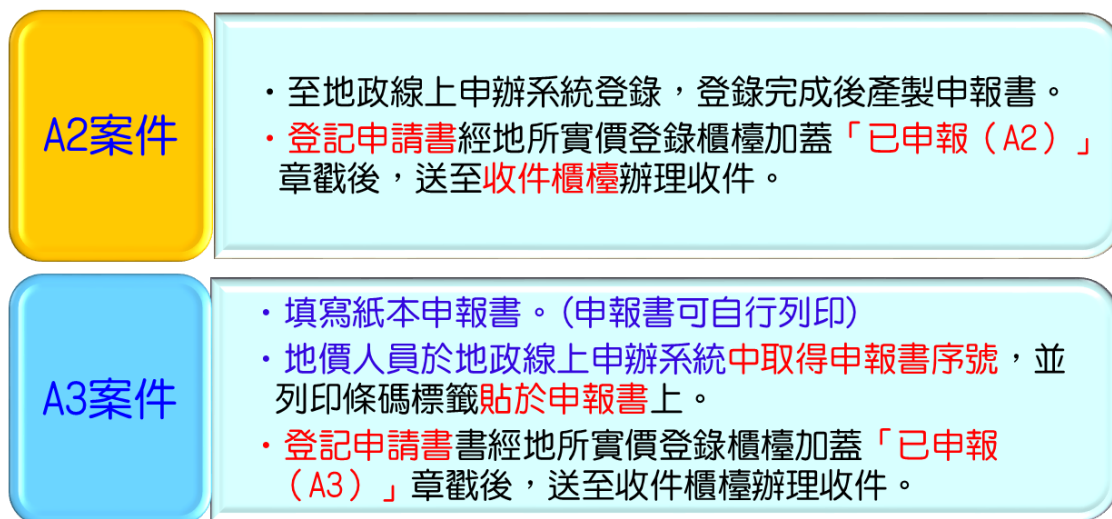
- (一) 確認應申報案件：確認是否為「買賣」登記案件。
- (二) 核對申報義務人/代理人身分及應檢附文件。

買賣雙方	<ul style="list-style-type: none">• 申報書• 身分證明文件正本(需有姓名、統一編號【或統一證號】、照片)。(法人登記證明及其代表人資格證明文件影本)。• 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)之情形者，免附身分證明文件影本。• 併同登記申請案件送件時，免附身分證明文件影本。
申報代理人	<ul style="list-style-type: none">• 應檢附具照片之身分證明文件正本。(臨櫃人員)• 委託書：應載明代理權限、由申報義務人及代理人簽章、委託書得以申報書委任關係欄替代、代理人身分證明文件影本。(同上)
送件人	<ul style="list-style-type: none">• 應檢附具照片之身分證明文件正本。

1. 身分之證件：政府機關核發登載有姓名、統一編號並附具照片之身分證明文件正本為之。
2. 代理人應附證件：身分證明文件影本、申報書、委託書(委託書應載明代理權限，並由申報義務人及代理人簽章，亦得以載明委任關係之申報書替代之。)

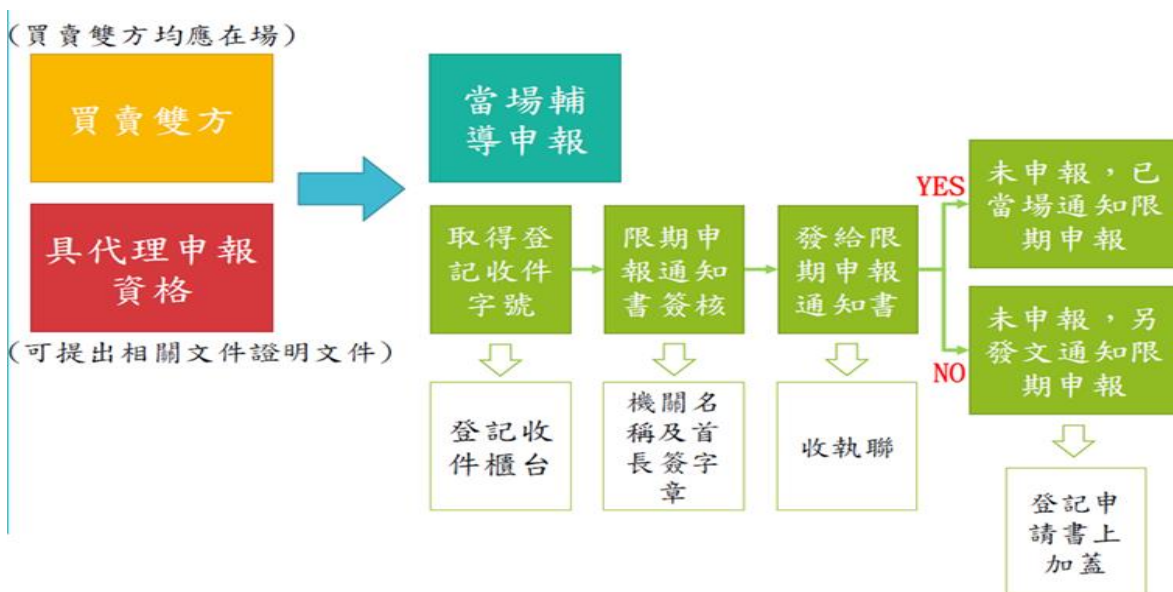
(三) 確認全體申報義務人 (及代理人) 是否簽章及輔導當場申報。

(四) 已申報案件之處理

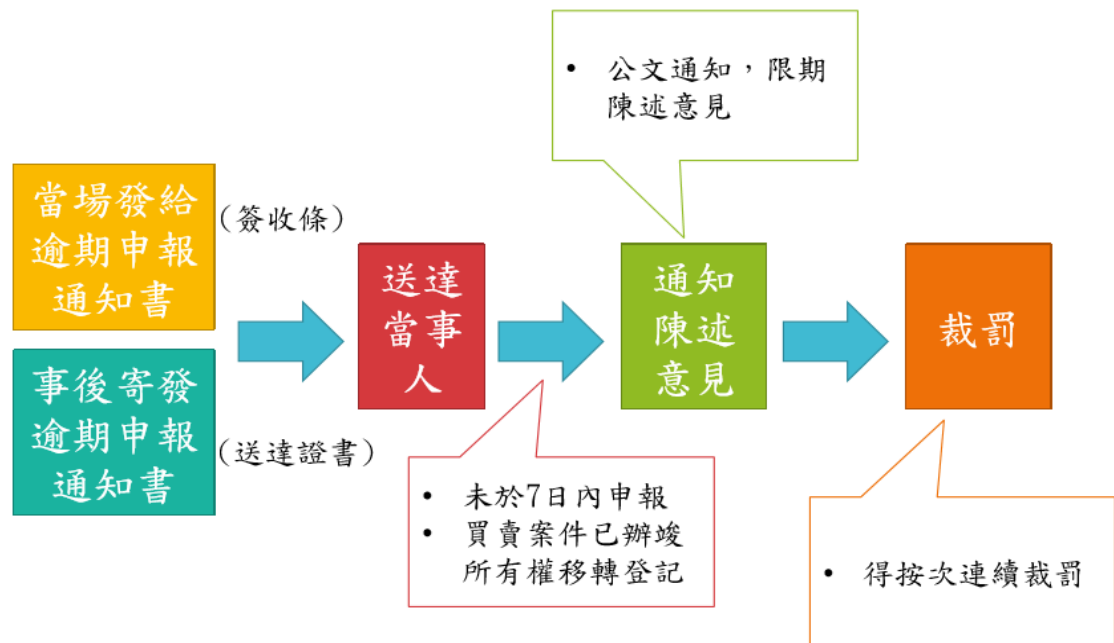


(五) 未申報案件之處理

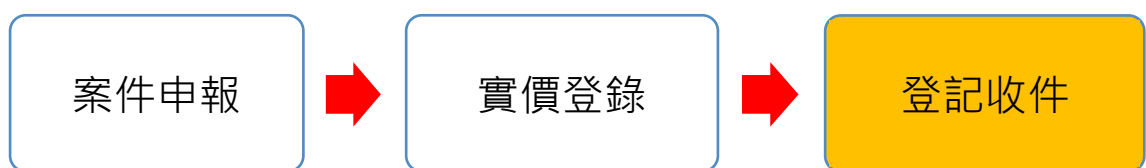
1. 未申報案件由櫃檯人員先至收件櫃檯取得登記案件收件年字號(由地所內部作業)，辦理限期申報通知作業。



2. 限期申報通知作業，依送件人資格分別為下列處理方式：



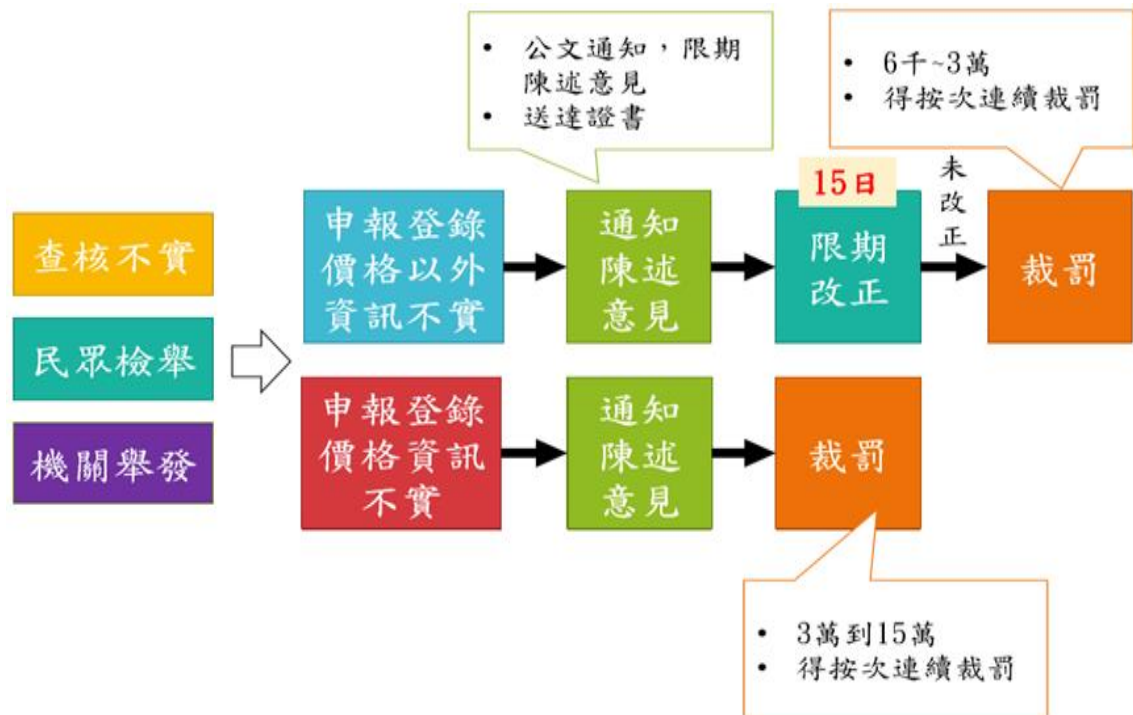
三. 登記收件櫃檯：



(一) 收件及輸入申報書序號

1. 登記申請書經實價登錄櫃檯加蓋章戳後，由送件人或實價登錄櫃檯送至收件櫃檯辦理登記案件收件。
2. 收件櫃檯就蓋有「已申報(A2)」或「已申報(A3)」章戳之臨櫃申請案件。
3. 登記案件如經補正或駁回，申報書亦隨登記案件一併檢還。

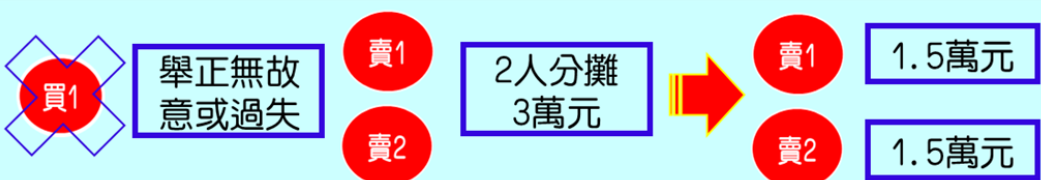
陸、申報不實及裁罰



一. 罰鍰分攤原則

項次	罰鍰分攤
1	買賣雙方皆無法舉證其無故意或過失者，由雙方各負擔罰鍰1/2，再按權利人或義務人各自之人數分算。
2	買賣雙方如僅一方舉證其無故意或過失者，由另一方負擔罰鍰，再按權利人或義務人之人數分算。
3	買賣雙方如皆僅部分當事人舉證其無故意或過失者，由雙方各負擔罰鍰1/2，再按有故意或過失之權利人或義務人各自之人數分算。
4	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）免罰。
5	各直轄市、縣（市）主管機關得參考前開罰鍰分攤原則訂定裁罰基準。

二. 罰鍰分攤案例說明

案例	申報不實罰鍰新臺幣3萬元分攤情形
1	<p>買賣雙方如僅一方舉證其無故意或過失者，由另一方負擔罰鍰，再按權利人或義務人之人數分算。</p> 
2	<p>買賣雙方如皆僅部分當事人舉證其無故意或過失者，由雙方各負擔罰鍰1/2，再按有故意或過失之權利人或義務人各自之人數分算。</p> 