

# 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)

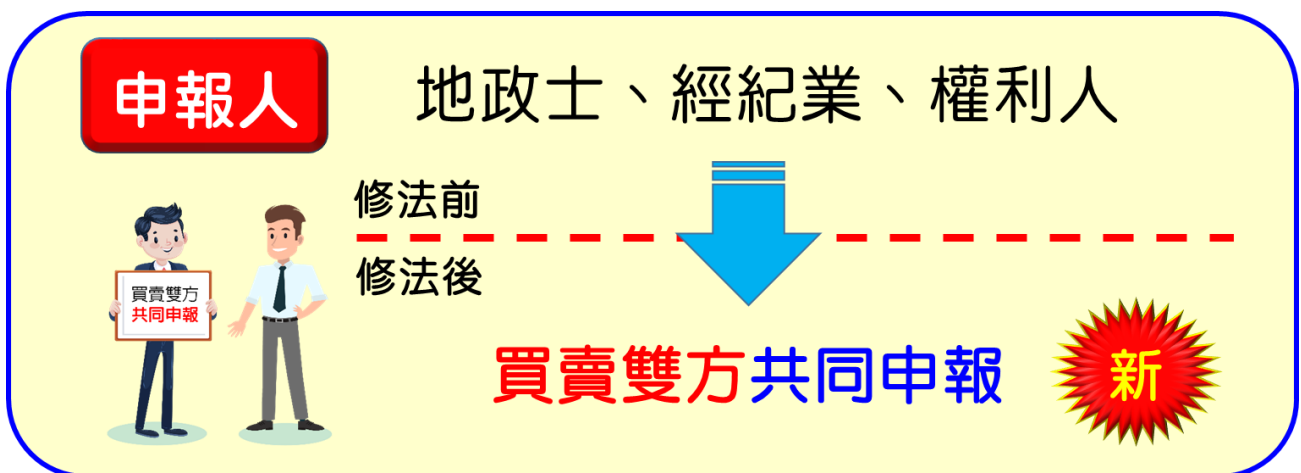
## 實價登錄買賣申報修法前後對照表

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 價格申報不實：處3~15萬元罰鍰，並限期改正。</li> <li>● 價格以外資訊申報不實：申報義務人有1次限期改正機會，屆期末改正者，處6,000~3萬元罰鍰，並限期改正。</li> </ul>	● 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

## 申報 時點



登記完成30日內申報

修法前

修法後

送買賣登記案件時  
併同申報

新

### 三. 明定裁罰基準 ~ 調整罰則區分輕重

## 罰則



「逾期、不實」罰3~15萬 (按次罰)

修法前

修法後

逾期、價格不實 罰3~15萬  
價格以外不實 罰6千~3萬  
(按次罰)

新

### 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。

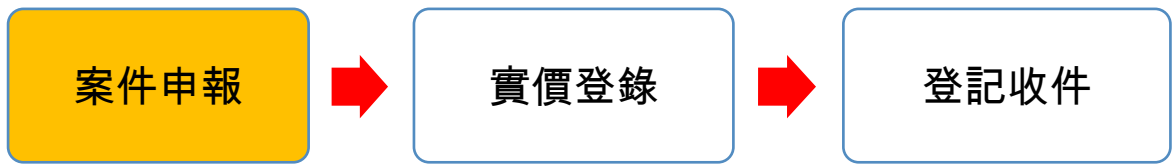
#### A2 表單申報 紙本送件

- 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

地政線上申辦系統畫面

系統操作客服專線：02-8712-3196 服務時間(上班日 09:00-12:00; 13:30-18:00)

實價登錄 | 線上繳費 | 線上申辦

- 不動產實價登錄
- 線上繳費作業
- 線上申辦案件作業
- 不動產實價登錄諮詢專線
- 線上繳費連絡電話
- 線上申辦第二類人工登記簿謄本

公告訊息

- 〔最新消息〕-《實價登錄「1600萬謄報3200萬」 買方賣方都遭判刑(一)》嘉義市一名江姓地主出售一塊土地，與買方以1,600萬成交，但買方要求以2倍價格3,200萬登錄，108年5月法院判決觸犯刑法使公務員登載不實文書罪，買賣雙方均遭判處拘役。
- 〔最新消息〕-《實價登錄「1600萬謄報3200萬」 買方賣方都遭判刑(三)》司法院網站法院判決結果：<https://law.judicial.gov.tw/EJUD.data.aspx?ty=JD&id=CYDM%2c108%2c%e5%98%89%e7%b0%a1%2c681%2c20190531%2c1>

# 地政線上申辦系統申報作業畫面

The screenshot shows the '地政線上申辦系統' (Online Land Administration System) interface. At the top, there is a header with the logo of the Ministry of the Interior, Department of Land Administration, and the system name. It also includes navigation links like '回首頁', '網站地圖', and the date '2020/5/8'. The system status shows '訪客人次: 31901人次' and '意見信箱'. Below the header, there is a main title '【不動產買賣成交案件實際資訊申報作業】'. The interface is divided into a left sidebar with various menu items and a main content area. The main content area is titled '申報案件基本資料' and contains a form with the following fields: '標的坐落行', '政區\*', and '交易日期\*'. The '交易日期\*' field has a calendar icon and an example '(例: 0970101)'. At the bottom of the form, there are buttons for '新增交易標的', '刪除交易標的', '匯出XML', '產生申報書', and '重填'.

地政線上申辦系統  
系統操作客專專線: 02-8712-3196 服務時間(上班日 09:00-12:00; 13:30-18:00)

【不動產買賣成交案件實際資訊申報作業】

資料匯入 提供XML資料匯入功能

標的-1

申報案件基本資料

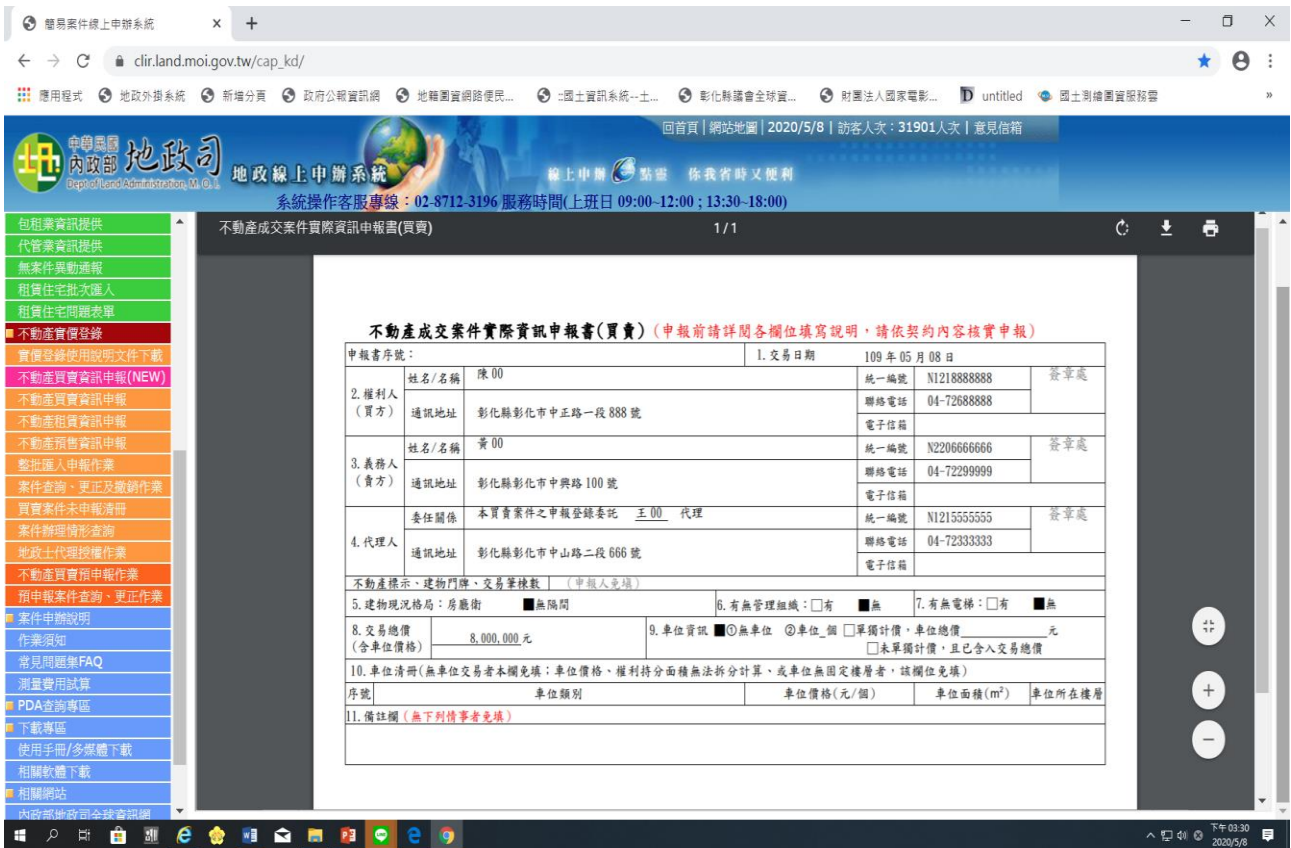
標的坐落行 --請選擇-- --請選擇--

政區\*

交易日期\* (例: 0970101)

新增交易標的 刪除交易標的 匯出XML 產生申報書 重填

(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	N121888888	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	N220666666	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	N121555555
	通訊地址	彰化縣彰化市中山路二段666號		聯絡電話	04-72333333
不動產標示、建物門牌、交易筆數數 (申報人免填)					
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 checked="" 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 <sup>2</sup> )	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。

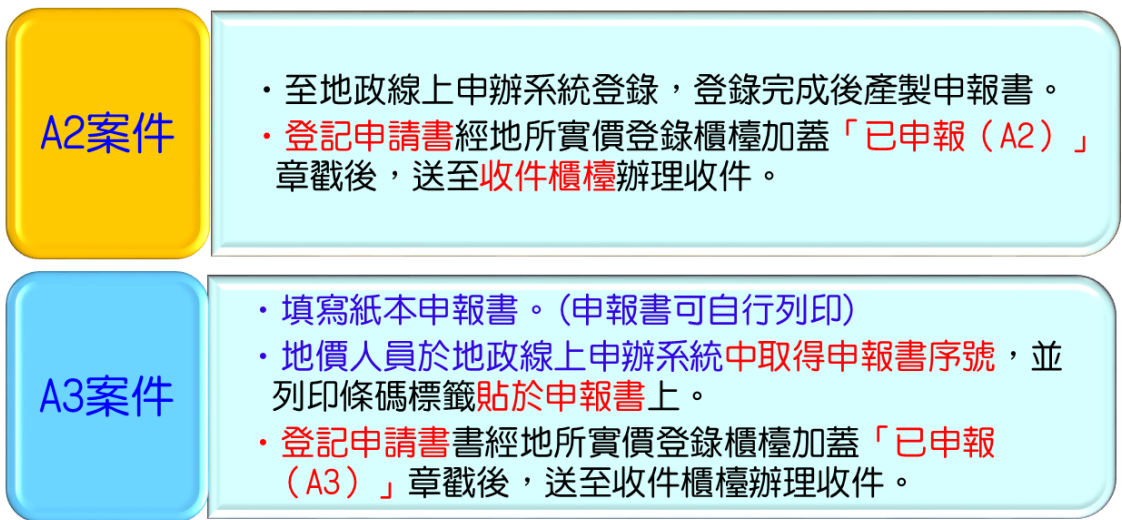
買賣雙方	<ul style="list-style-type: none"><li>• 申報書</li><li>• 身分證明文件正本(需有姓名、統一編號【或統一證號】、照片)。(法人登記證明及其代表人資格證明文件影本)。</li><li>• 賣方出售非基於自身意願者(如依土地法第34條之1不同意處分之共有人)之情形者，免附身分證明文件影本。</li><li>• 併同登記申請案件送件時，免附身分證明文件影本。</li></ul>
申報代理人	<ul style="list-style-type: none"><li>• 應檢附具照片之身分證明文件正本。(臨櫃人員)</li><li>• 委託書：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)</li></ul>
送件人	<ul style="list-style-type: none"><li>• 應檢附具照片之身分證明文件正本。</li></ul>

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。)

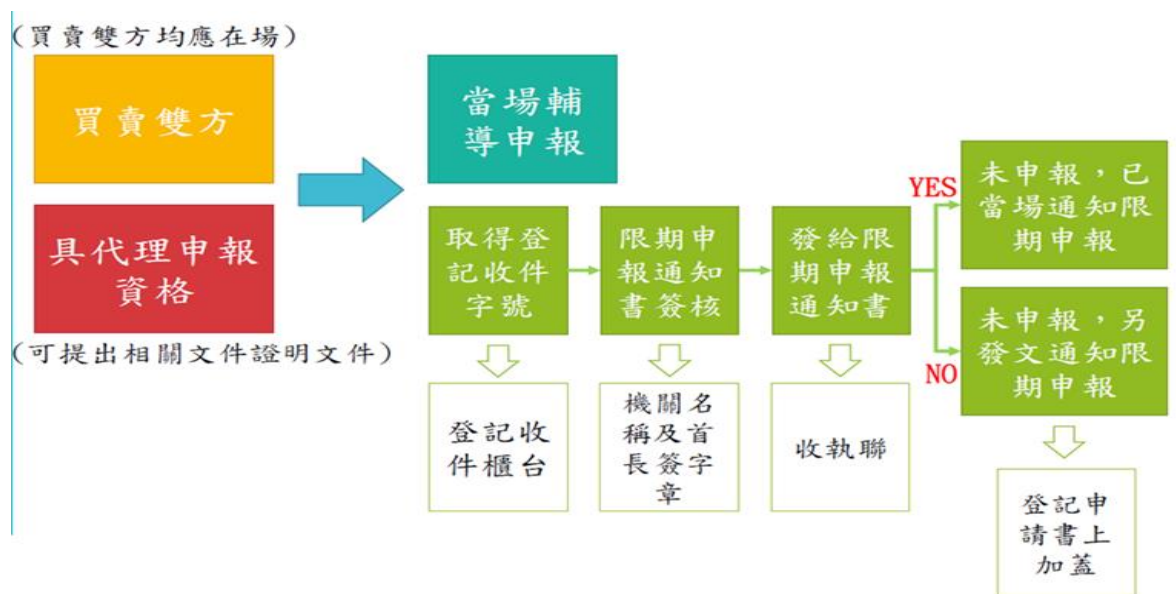
(三) 確認全體申報義務人(及代理人)是否簽章及輔導當場申報。

(四) 已申報案件之處理



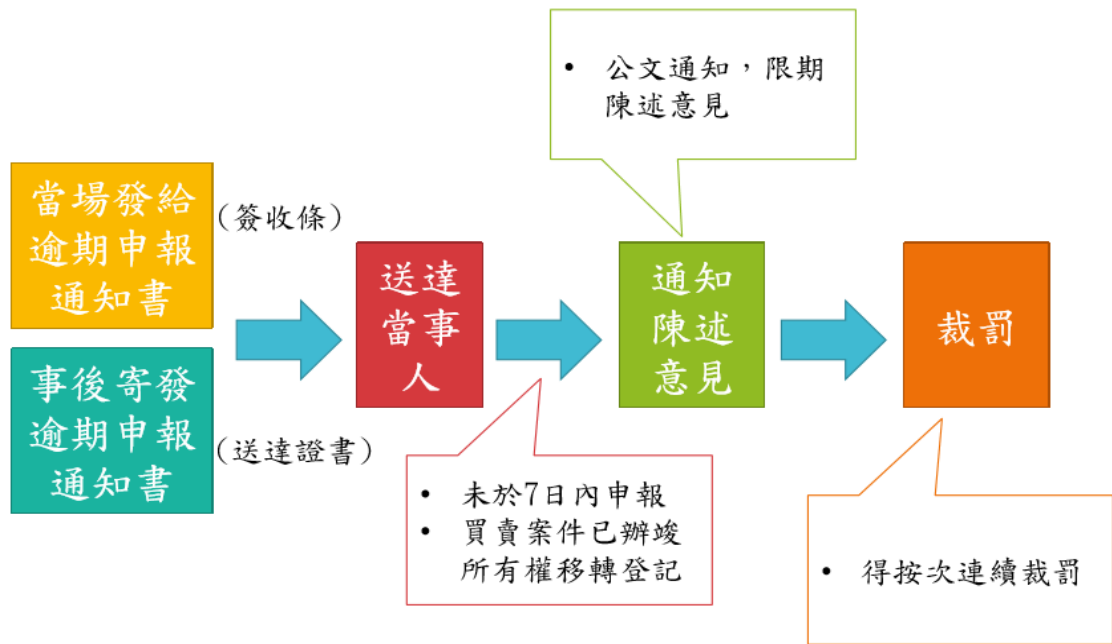
(五) 未申報案件之處理

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。

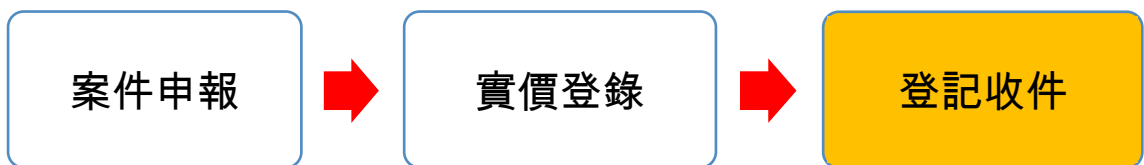


2. 限期申報通知作業，依送件人資格分別為下列處理方式：





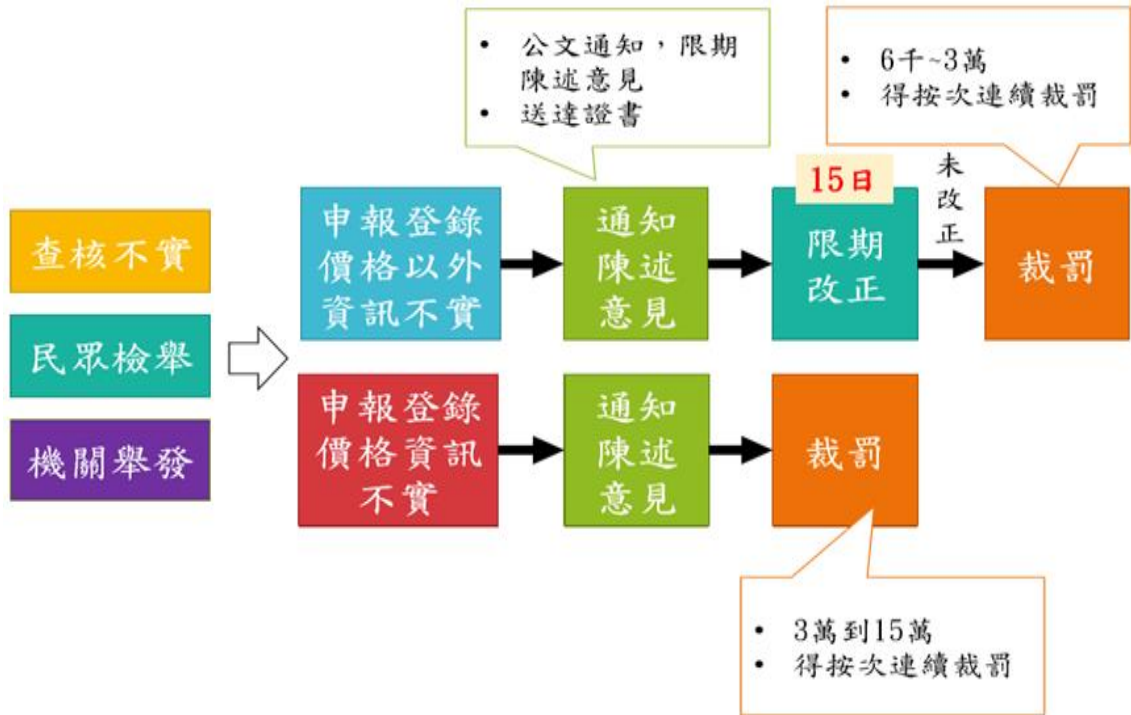
### 三. 登記收件櫃檯：



#### (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。

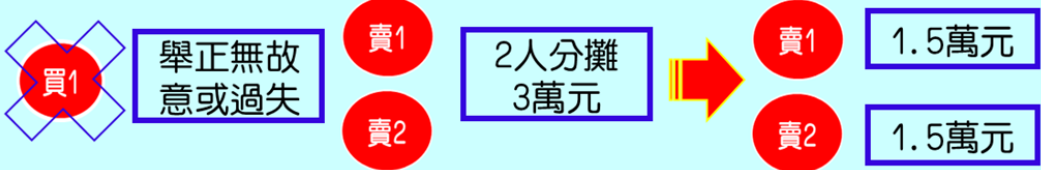
## 陸、申報不實及裁罰



### 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<b>僅一方舉證其無故意或過失者</b>，由<b>另一方負擔罰鍰</b>，再按權利人或義務人之<b>人數分算</b>。</p> 
2	<p>買賣雙方如<b>皆僅部分當事人舉證其無故意或過失者</b>，由<b>雙方各負擔罰鍰1/2</b>，再按<b>有故意或過失之權利人或義務人各自之人數分算</b>。</p> 