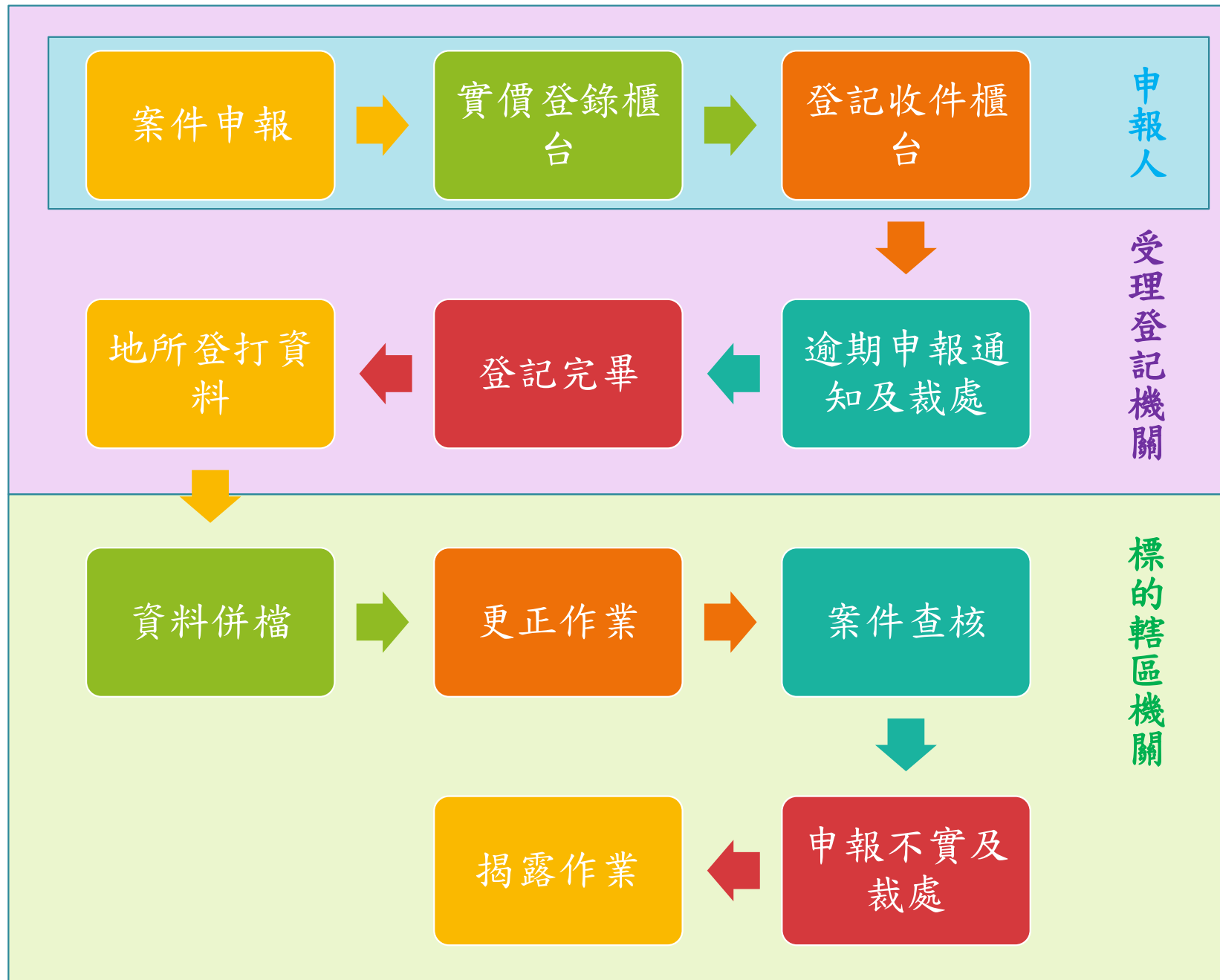


# 不動產成交資訊申報 登錄及查詢收費辦法 修正後實務問題解析

內政部 地政司

109.3

# 作業流程



# 案件申報

## A1 憑證申報

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。

# 實價登錄櫃台 1/4

## • 確認身份

### 買賣雙方

- 買賣雙方全體應簽章，並與登記申報書上之權利人及義務人相同。
- 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，免簽章。
- 併同登記申請案件送件時，免附身份證明文件影本。

### 申報代理人

- 應檢附身份證明文件影本。

### 送件人

- 應出示身份證明文件。

# 實價登錄櫃台 2/4

## • 案件處理

### A2案件

- 登記申請書加蓋「已申報 (A2)」章戳，並將登記案件交還送件人送至收件櫃台辦理收件。

### A3案件

- 地政線上申辦系統中取得申報書序號，並貼於申報書上。
- 登記申請書加蓋「已申報 (A3)」章戳，並將登記案件交還送件人送至收件櫃台辦理收件。

# • 當場輔導申報及發給限期申報通知書

(買賣雙方均應在場)

買賣雙方

當場輔導申報

具代理申報資格

(可提出相關文件證明文件)

取得登記收件字號

登記收件櫃台

限期申報通知書簽核

機關名稱及首長簽字章

發給限期申報通知書

收執聯

YES

未申報，已當場通知限期申報

NO

未申報，另發文通知限期申報

登記申請書上加蓋

實價登錄櫃台  
3/4

## • 逾申報期限申報流程

### 櫃台作業

確認身份



(A3案件)

地政線上申辦  
系統取得申報  
書序號



整合系統-案管  
系統內登打序  
報書號



檢核及揭露



資料併檔



地所登打資料

### 後端作業

實價登錄櫃台  
4/4

## 登記收件櫃台

- 就蓋有「已申報 (A2) 或 (A3)」章戳之臨櫃申請案件及蓋有「已申報 (A3)」之數位櫃檯申辦案件，掃描申報書序號條碼將申報書序號登載於**案管系統**。
- 如有申報書序號錯誤，或逾期申報案件申報時，應至案管系統中修正申報書序號。



# 逾期申報通知 及裁處

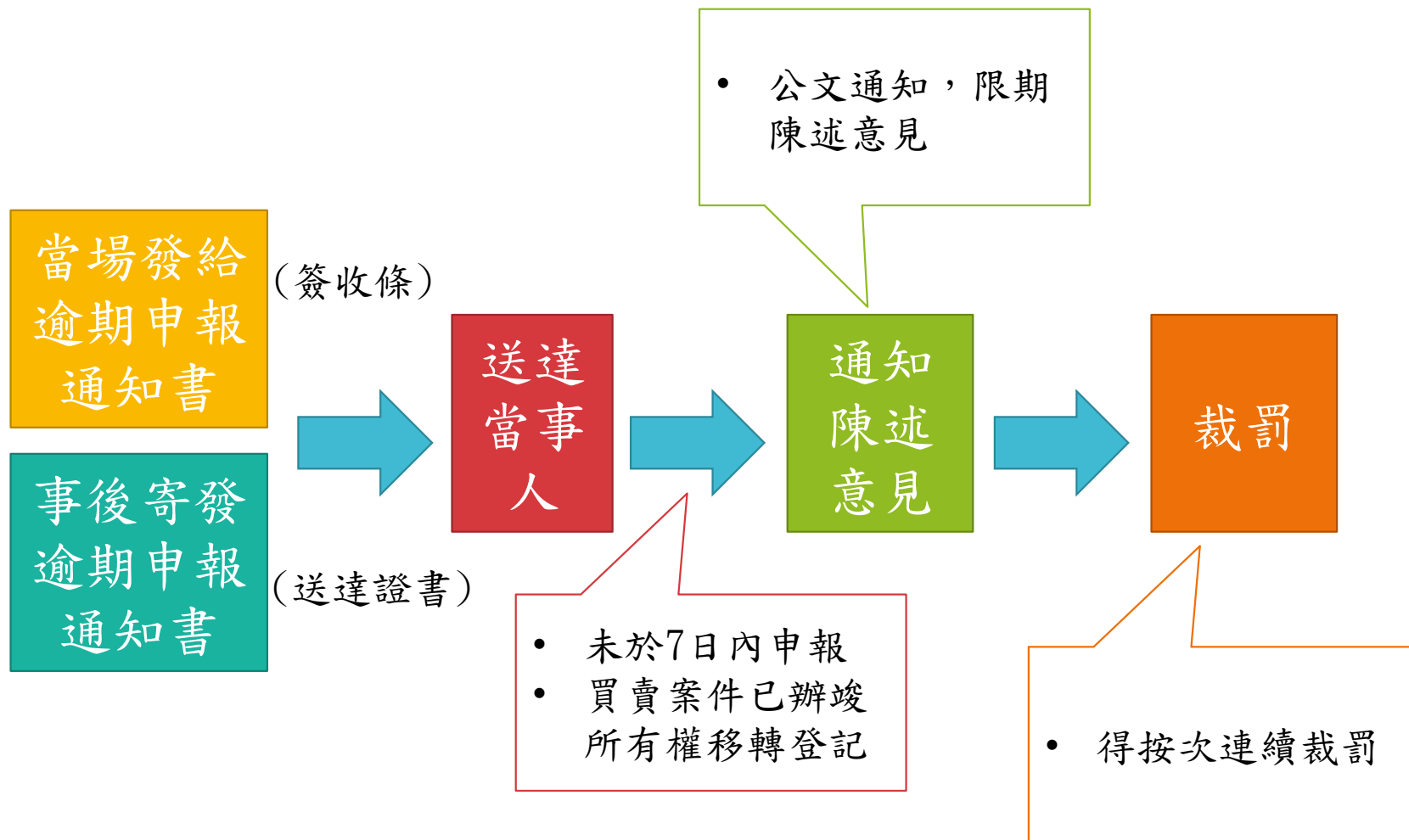
1/2

- 逾期申報定義：
  - 權利人及義務人未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。
- 處理方式：
  1. 當場發給逾期申報通知書
  2. 事後寄發逾期申報通知書
- 申報期限：

送達後7日內，逾期仍未申報，得按次處罰至申報為止。

# 逾期申報通知 及裁處 2/2

## • 作業流程



# 地所登打資料

**A3紙本申報**案件由地政事務所人員依申報書內容至**地政線上申報系統**登打建檔。

地政司 地政線上申報系統  
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)

【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

權利人資料	
姓名/名稱*	統一編號*
聯絡電話*	電子信箱
地址*	--請選擇--

權利人為2人以上者，請由此新增第2位以後之權利人

姓名/名稱*	統一編號*
[新增] [取消]	

一、申報案件基本資料  
二、權利人(買方)資料  
三、義務人(賣方)資料  
四、代理人資料  
五、建物資訊  
六、交易價格  
七、車位資訊  
八、備註欄

1.價格資訊  
2.非價格資訊

新增交易標的 刪除交易標的 匯出XML 產生申報書 重填

# 資料併檔

整合系統自動產製相關資料（含未申報之案件），產製內容如下：

1. 登記收件字號。
2. 權利人、義務人。
3. 建物門牌。
4. 交易筆棟數。
5. 土地交易標的清冊（含都市土地使用分區）。
6. 建物交易標的清冊。
7. 建物型態。
8. 管理組織。

民眾  
申報

收件

登記  
完畢

產製  
資料

地所  
登打

下載  
資料

資料  
併檔

由系統定期清除申報資料庫內未完成買賣登記之申報資料。

整合系統將排程每日至地政線上申辦系統下載當日登記完畢案件之申報資料，並轉入地政整合系統，與系統自動產製資料併檔。

## 更正作業

- 申報義務人申請更正

1. 買賣雙方應共同填寫更正申請書及申報書，併同買賣契約書影本或其他證明文件，以傳真、郵寄或親至轄區所申請，並可全國跨縣市代收代寄。
2. 轄區所受理案件後，應先將案件下架，並依申報不實審認程序裁處後，由轄區所於地政線上申辦系統更正。
3. 買賣雙方僅一方申請更正時，轄區所應函詢未申請一方是否併同辦理後，依申報不實流程辦理。

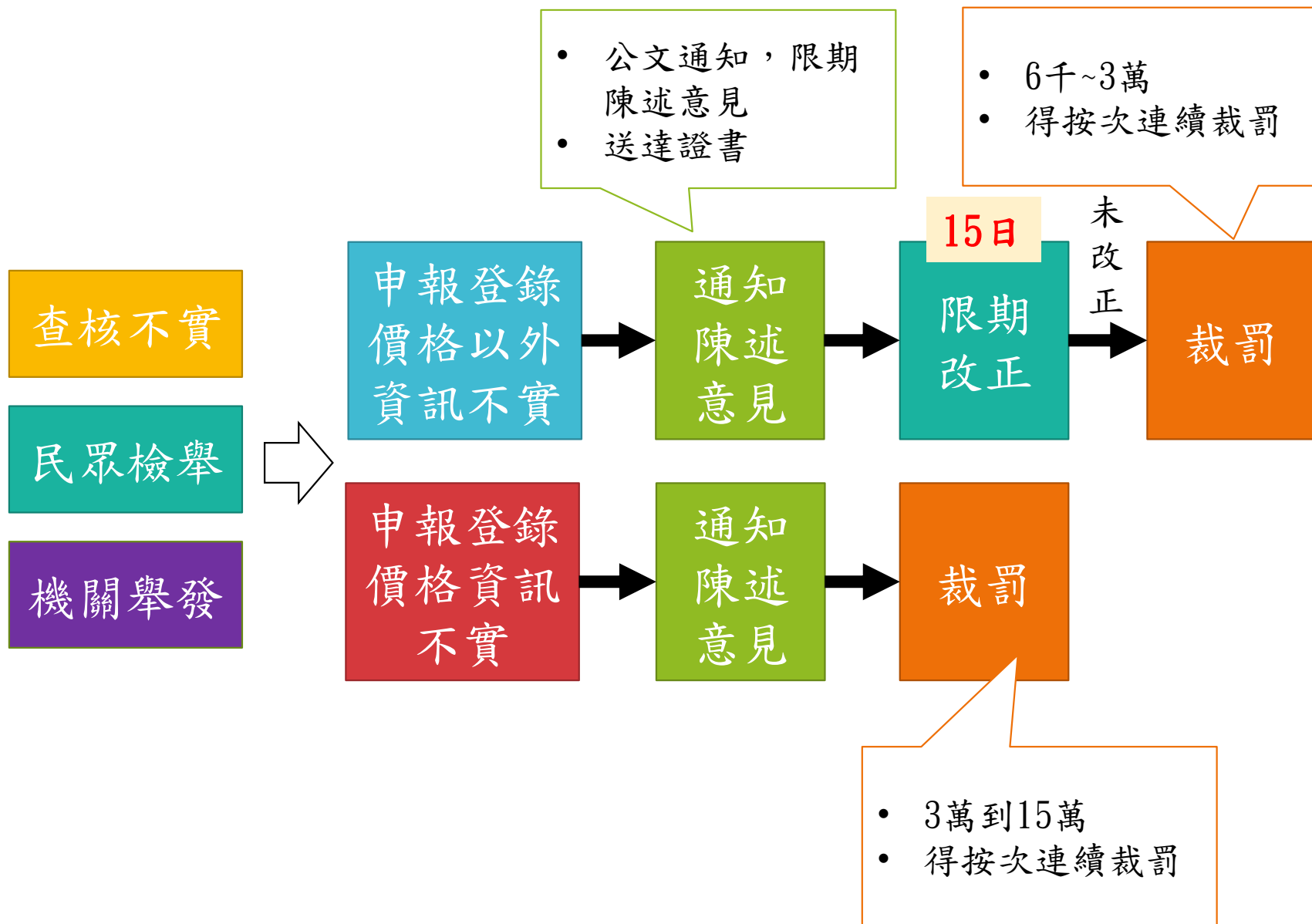
- 轄區所自行辦理更正

如系統產製之地籍相關資料有誤，轄區所可自行於地政整合系統—實價登錄子系統內更正。

## 案件查核、申報不實及裁處

- 考量申報義務人為一般民眾，規劃取消實地查核，以書面查核為主。惟如認為有必要向地政士查詢者，仍可依地政士法規定進行業務檢查。
- 鑒於目前各地方政府依固定比例抽查案件多無異常情況，效益有限，為提升查核效率，規劃僅就可疑案件重點式查核，取消固定查核比率。
- 查核案件選取原則如下：
  - 1.與房地合一所得稅資料不符之案件。
  - 2.總價為0之案件。
  - 3.依建物類型，其單價較前一季平均單價（登記完成日）差距超過3個標準差之案件。
  - 4.民眾檢舉案件。
  - 5.其他申報內容有疑義案件。

# 申報不實及裁處



## 揭露作業

- 案件不揭露原則：
  - 1.總價為0。
  - 2.備註欄代碼2-2、5-8、5-9、5-10、6-1案件。
  - 3.單價過高或過低案件。
  - 4.經民眾檢舉，尚在調查之案件。
  - 5.其他申報內容有疑義案件。
- 系統自動將上開（一）及（二）之案件設定為不揭露。
- 產製電子檔供地價人員選擇案件是否揭露，並可上傳檔案修改案件狀態。
- 每星期五揭露上星期一至星期日登記完成案件。

2-2  
建商與地  
主合建案

5-8  
借名登  
記返還

5-9  
受債權債務  
關係影響或  
債務抵償

5-10  
雙方合意  
(法院判決)  
解除契約

6-1  
塔位/  
墓園