

# 南投縣政府 111 年度研究報告

## 實價登錄申報錯務態樣之探討

研究單位：南投縣竹山地政事務所

研究人員：孟敏慧

中華民國 111 年 5 月 10 日

## 南投縣政府 111 年度研究報告摘要表

研究報告名稱	實價登錄申報錯務樣態之探討
研究單位及人員	南投縣竹山地政事務所股長孟敏慧
研究起迄年月	111 年 2 月至 111 年 4 月
研究緣起與目的	鑒於基層地價人員在辦理不動產交易實價登錄資訊作業實務上，有涉及價格申報不實以及以往所遇價格以外內容申報不實更正案例加以探討。藉由常見錯誤案例分享，讓地價承辦人員充分了解違規樣態及標準，作為收件、審核參考，減少申報錯誤情形發生。
研究方法與過程	<p>本所蒐集不動產成交案件實際資訊申報價格申報不實及價格以外內容申報不實之樣態，近行探討分析方法與過程如下：</p> <p>一、權利人及義務人於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。收件時如有提供契約書，本所依契約內容核對申報書填寫是否有誤；如未提供契約書，則檢查申報書欄位是否漏填漏或蓋印章後再受理申報登錄。</p> <p>二、登錄後對於未提供契約書者本所會再進一步查核，如發現權利人及義務人申報登錄價格及價格以外資訊不實，本所依平均地權條例第 81 條之 2 第 2 項規定，通知申報義務人於接獲裁處書及限期改正通知書後 15 日內改正；屆期未改正，就按次處罰並限期於 15 日內改正，至完成改正為止。</p>
研究發現與建議	<p>自實價登錄制度正式施行，為避免申報義務人因申報錯誤而遭受裁罰，本所除原設有實價登錄申報處提供收件及查(諮)詢服務外，並在網站宣導及連結南投縣政府不動產交易資訊服務網及內政部地政司實價登錄專區，另參加機關團體所舉辦的活動積極推廣宣導，申報錯誤情形已大幅改善。為確保交易資訊真實正確，減少申報錯誤情形發生，本所建議如下：</p> <p>一、加強法令研習：建請縣府多辦與實價登錄相關之法令知識研習，以增進地價人員及新進人員實價登錄作業知能。</p> <p>二、提供案例分享：建請政府蒐集實價登錄申報有誤相關案例，藉由常見錯誤案例分享，讓地價承辦人員充分了解違規樣態及標準，作為實務作業及輔導民眾申報登錄之參考。</p> <p>三、加強實價登錄宣導：建請鈞府設置網路學習平台，提供與地政相關如土地登記、測量、地價、實價登錄等相關法令及宣導資料，採學習、答題、問卷及遊戲方式並提供學習獎品，讓民眾樂意上網學習達到宣傳效果。</p>

# 目 錄

一、前言	1
二、實價登錄申報錯誤案例之探討	2
三、結論與建議	3
參考資料	19

## 實價登錄申報錯務態樣之探討

### 一、前言

為促進不動產交易資訊透明，健全不動產市場發展，100年12月30日總統修正公布平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例，並自101年8月1日起正式施行實價登錄制度。

但因不動產交易資訊申報不實事件一再發生，引發了地政士、不動產經紀業者質疑申報責任歸屬。因此，於108年7月31日總統華總一義字第10800075461號令修正公布平均地權條例第47、81-2、87條並於109年7月1日起施行。本次主要是針對流程簡化、責任歸屬、不實申報罰則三項進行修法。其中申報義務回歸「買賣雙方」後，可以透過買、賣雙方相互核實確認，以減少登錄不實及哄抬價格狀況發生，提升資訊的正確性，同時登錄時限也從所有權移轉登記後「30天內」，改為申請所有權移轉登記時，就要檢附申請書進行申報。

而為精進實價登錄制度，使不動產交易資訊更為透明、即時、正確，同時防杜預售屋投機炒作，於110年1月27日再次修正公布的平均地權條例等三法，並奉行政院核定自110年7月1日起施行。由於實價登錄新制有預售屋銷售等多項新的規定，或許大家對新制規定還不熟悉，因此會有申報錯誤情形發生，茲就本所於收件審核時及登記完畢後所蒐集的錯誤案例，提出探討如下：

### 二、實價登錄申報錯誤案例之探討

實價登錄申報錯誤，一般而言係指價格申報不實以及價格以外內容申報不實。本所以110年7月1日實價登錄新制實施前2個月為統計基準；統計自110年5月1日至111年4月30日止，辦理登記並實價登錄申報之買賣案件計1140件，申報錯誤更正案件計6案19件。茲將涉價格申報不實以及以往所遇價格以外內容申報不實更正案例分述如下：

#### (一)價格以外內容申報不實案例

為了便利買賣雙方自行申報，實價登錄申報書的格式也是一再的簡化，申

報書內容除買賣雙方或其代理人資料外還包含了交易日期、建物現況格局、有無管理組織、有無電梯、車位資訊、車位清冊及備註欄含有稅、費、關係人間交易等 12 項因素供勾選，曾經填寫錯誤而更正的有：

#### 1. 交易日期

不動產交易時買賣雙方當事人一般都會簽訂公契及私契兩份契約，私契是指買賣雙方在辦理登記前，先行訂定的書面買賣契約，向地政機關辦理登記時所訂定的契約俗稱公契。因此，公契、私契之交易日期都不相同，但也有在同一天訂定的。本所常宣導實價登錄之交易日期應填寫私契訂約時日期，但還是有填寫公契之交易日期近期還有誤填交易日期為 112 年 1 月，因屬跨所申報案件，經本所列印申報書歸檔時，發現交易日期填寫錯誤，主動通知申報代理人辦理更正。

#### 2. 有無電梯

實價登錄申報無論華廈或透天住宅，本所均受理過因有、無電梯設備勾選錯誤而辦理更正之案件。

早期建築的透天住宅很少有電梯設備，除非住戶重新裝潢或改建增設電梯，而以往都認為只有華廈或大樓才有電梯設備，近幾年新建案增多有些建設公司所推出公寓、透天、華廈等多種房屋類型，透天住宅就分有無有電梯設備讓消費者選購。而近期因電梯勾選錯誤而辦理更正之案件係屬透天住宅。

#### 3. 車位資訊

本所轄區竹山鎮、鹿谷鄉，早期房屋建築大都為透天住宅極少數為公寓、華廈，一般住家有地坪較大者會在屋旁或庭院搭蓋車庫，部分公寓、華廈雖有附設停車位，惟均屬附屬建物無單獨車位登記。許多申報義務人並不瞭解停車位屬性，不知車位有分法定停車位、建商自行增設停車位及獎勵增設停車位，停車位是否有獨立產權、是否能跟建築物單獨買賣。因此，房地買賣辦理實價登錄時，常會勾選錯誤。為減少錯誤申報本所下載停車位相關法令資訊，作為辦理實價登錄審核參考及遇有申報義務人諮詢時能提供正確車位資訊。

#### 4. 車位類別

111年6月有一建設公司因銷售(新建)公寓，辦理預售屋(舊制)買賣實際資訊申報，其中因「車位類別」申報錯誤而向本所提出更正申請，更正理由係因無法辨識其所建造之車位類別為坡道機械或是升降機械。竹山鎮、鹿谷鄉屬農業鄉鎮，早期無論公設或私設停車場地大都建在室外均屬平面無需區分類型只有極少數公寓、華廈設有地下停車設備，停車時鮮少會注意車位類型有是坡道平面式或是坡道機械式亦或是升降平面式升降機械式之區分。本所承辦同仁接獲更正申請書後為求慎重，除上網下載有關車位類型區分圖例資訊並至現場勘查，經實地勘查確認後准予更正為「坡道機械」。

現有地政士或申報義務人對於車位類別無法分辨時會電詢或至本所與承辦同仁討論如何區分。本所同仁細心解釋並提供圖例，請他們辨識更正後再送件申報。

#### 5. 備註欄填寫不實

實價登錄時，部分申報義務人或代理人會在備註欄①勾選土地增值稅其他稅費、仲介費、地政士服務費等，希望日後房地再次移轉時可作為稅金減免之依據，承辦員收件審核時常提醒申報人，交易總價如未包含非屬動產價格之費用就不要填寫，否則會造成申報不實而受罰。

#### 6. 其他更正原因

不動產交易時買賣雙方在辦理登記前，會先行訂定書面買賣契約，主約內容外還有許多附加條款或特別約定，而這些附加條款或特別約定內容五花八門，例如約定內容未能履行或移轉之土地包含道路用地買賣雙方約定可容積移轉面積占比等有時會影響到交易總價的變動；而最常見的是依鑑界點交結果決定是否扣減價金。本所就遇有土地登記及實價登錄辦理完畢後再申請鑑界點交。點交時發現其所購買土地面積與實際有點出入，係因隔壁冷氣機、排風機有越界安裝之情事，經雙方依契約內容由交易尾款減除，並申請更正交易總價。案經本所核對契約內容，確定交易資訊真實正確，才受理辦理更正。

#### (二) 價格申報不實

實價登錄 2.0、房地合一稅 2.0 兩大房市新制都在 110 年 7 月 1 日正

式上路；實價登錄新制對於預售屋修正重點包括銷售前應報請備查、成交後即時申報、紅單交易納管、預售屋買賣定型化契約管理。因此，新制施行前，本所曾接獲多家建設公司詢問有關預售屋(舊制)實價登錄換約轉手之讓渡金如何填寫申報，本所地價承辦均一一詳細解說。

惟新制施行後，本所先後接獲同一家建設公司之申報代理人至本所申請更正交易總價，經查係新制施行(110.7.1)前已開始銷售之預售屋建案。因該2案均為跨所登記案件，為求慎重本所先至內政部地政司網站下載其申報資料核對，交易總價為300萬元；備註欄記載 1. 土地交易總價60萬元、建物交易總價240萬元 2. 於107年6月18日簽定讓渡書，讓渡金額新台幣350萬元，其申報書填寫非常完整，並無錯漏情事。惟申報代理人提供契約書佐證，稱交易總價申報錯誤堅持辦理更正。案經本所核對契約內如及付款證明等文件，確定交易資訊真實正確，依其申請受理更正並依規定予以裁罰。更正後之交易總價為350萬元，備註欄更記載為 1. 土地交易總價70萬元、建物交易總價280萬元 2. 於107年6月18日簽定讓渡書，讓渡金額新台幣350萬元。

繼前開案件完成更正後，該建設公司又申請更正另一申報案件，更正理由亦是交易總價申報錯誤，而和前案不同的是本案非預售屋換約轉賣，申請更正金額由原申報 485 萬元更正為 535 萬元，經本所核對契約內容後，依其申請受理更正並依申報不實之規定予以裁罰。

前開 2 案建商是否因受到房地合一稅新制實施影響，還是為拉抬房地市場行情價格而辦理更正無從得知。

依據 110 年 7 月 1 日正式實的新制施房地合一稅法規定，於 110 年 7 月 1 日起交易 105 年 1 月 1 日以後取得的預售屋及其坐落基地，視同房屋、土地交易，個人與營利事業都要分別向戶籍所在地及登記地國稅局申報繳納房地合一所得稅。房地合一稅的修法，就是針對預售屋而來，過去預售屋換約這個大漏洞，成了有心人士的炒作空間，所以政府也希望透過這樣的修法來抑止這樣的問題。

上開更正案件除交易日期錯誤案，是由本所通知申報代理人在期限內辦理更正完畢，餘皆由申報義務人或代理人於申報後數日內申請更正，

未有違反平均地權條例第 81 條之 2 第 2 項規定限期改正問題；而價格申報不實部分，本所依行政程序各項規定辦理後，再依違反平均地權條例第 81 條之 2 第 2 項規定予以裁罰。

### 三、建議與結語

自實價登錄制度正式施行，為避免申報義務人因申報錯誤而遭受裁罰，本所除原設有實價登錄申報處提供收件及查(諮)詢服務外，並在網站宣導及連結南投縣政府不動產交易資訊服務網及內政部地政司實價登錄專區，另參加機關團體所舉辦的活動積極推廣宣導，申報錯誤情形已大幅改善。為確保交易資訊真實正確，減少申報錯誤情形發生，本所建議如下：

#### (一)加強法令研習

不動產成交案件實際資訊之受理申報登錄至查核及裁處等作業，大部分都委由地政事務所地價人員辦理。申報登錄範圍包含不動產買賣、預售屋買賣、不動產租賃等。地價人員雖具地政專業知識且可掌握不動產完整資訊，但對於其他相關法令則較為陌生，且基層機關人員異動頻繁，為使實價登錄業務推展順利，減少申報錯誤情形發生，建請縣府多辦與實價登錄相關之法令知識研習，以增進地價人員及新進人員實價登錄作業知能。

#### (二)提供案例分享

建請政府蒐集實價登錄申報有誤相關案例，藉由常見錯誤案例分享，讓地價承辦人員充分了解違規樣態及標準，作為實務作業及輔導民眾申報登錄之參考，以減少申報錯誤情形發生。

#### (三)加強實價登錄宣導

有些申報義務人或一般民眾對於實價登錄認知還是有限，除基層機關辦理各項宣導外，亦建請鈞府設置網路學習平台，提供與地政相關如土地登記、測量、地價、實價登錄等相關法令及宣導資料，採學習、答題、問卷及遊戲方式並提供學習獎品，讓民眾樂意上網學習達到宣傳效果。

政府施行實價登錄的目的，不動產交易的買賣雙方在交易完成後，誠實回報交易資料的制度，達到房價公開透明，解決不動產交易資訊不

對稱的問題。自 101 年 8 月 1 日起正式施行至今已將屆滿 10 年，登錄資料從最初的僅供參考，至今已被社會大眾廣泛參考運用。除了提供買賣實例作為每年辦理公告土地現值、基準地價、地價指數等查估作業參考依據外，其他如估價師辦理徵收估價、法拍鑑價、國稅局辦理房地合一稅、金融機構審核貸款需要均會擷取參考。

不動產交易資訊的透明化、正確性，除有賴申報義務人確實申報，而辦理實際資訊申報登錄業務的地政事務所地價承辦人員亦需嚴格把關，才能提供透明、正確的不動產交易資訊，減少價格哄抬及消費糾紛，讓不動產市場發展更為健全。

## 參考資料

- 一、全國法規資料庫。
- 二、不動產成交案件實際資訊申報書(買賣)。
- 三、Google資料。