

實價登錄2.0

宜蘭縣政府地政處
2021/06



大綱

01

| 實價登錄歷程

02

| 實價登錄2.0
修正重點

03

| 預售屋銷售資訊
備查及申報登錄

04

| 揭露

05

| 查核



實價登錄 歷程



實價登錄歷程

100/12/30地政三法修正公布

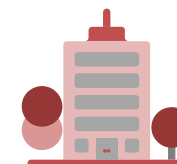
101/08/01/施行



實價登錄

110/01/27地政三法修正公布

110/07/01施行



實價登錄2.0

實價登錄，針對買賣部分進行修改

108/07/31平均地權條例修正公布

109/07/01日施行



實價登錄

108年7月31日平均地權條例修正公布

109年7月1日施行



修正重點：

※買賣雙方共同申報

※提前於登記案件送件時併同辦理

※罰則區分輕重

實價登錄 2.0 修正重點



實價登錄2.0—修正重點



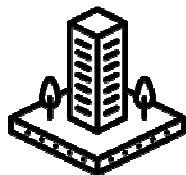
預售屋即時申報



主管機關查核權入法



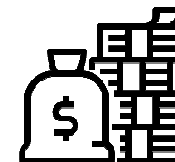
預售屋全面納管



門牌、地號完整揭露

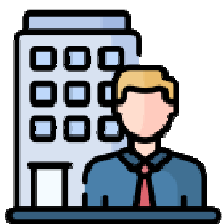


屢不改正加重處罰



預售屋全面納管、即時申報

修正前



銷售預售屋者



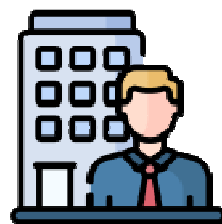
自建自售
不用預售屋
實價登錄



代銷經紀業者

代銷契約屆滿
或終止30日內
將成交案件1
次全部申報實
價登錄

修正後



銷售預售屋者



代銷經紀業者

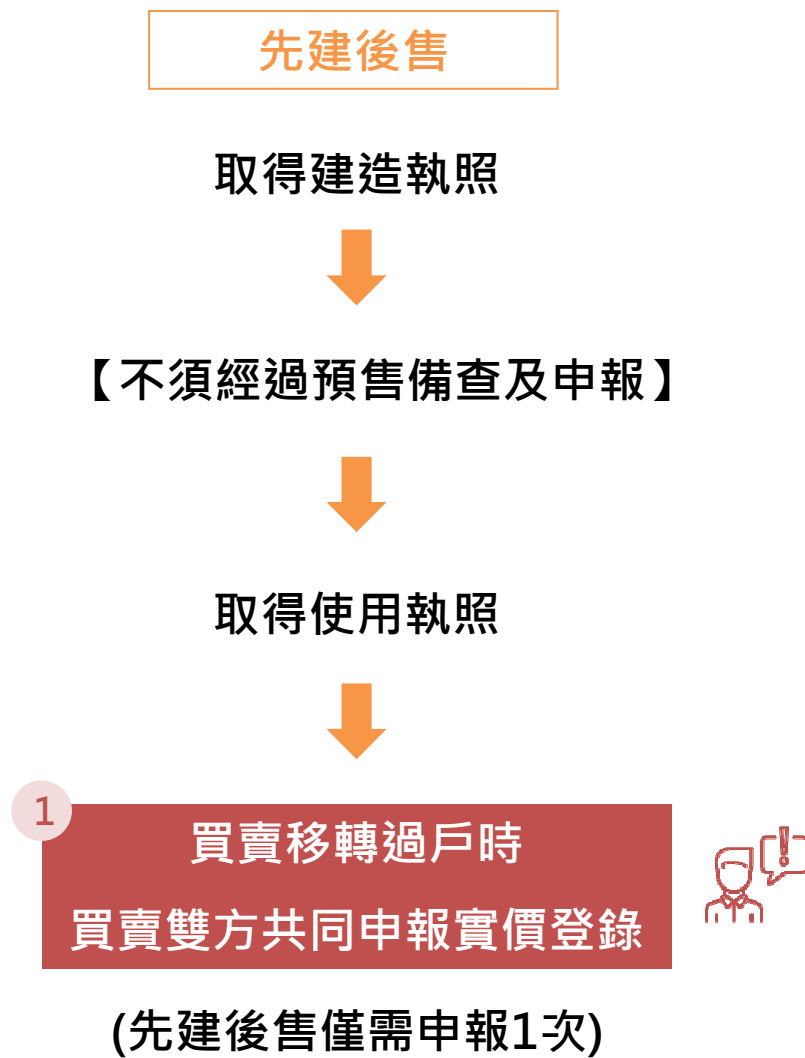
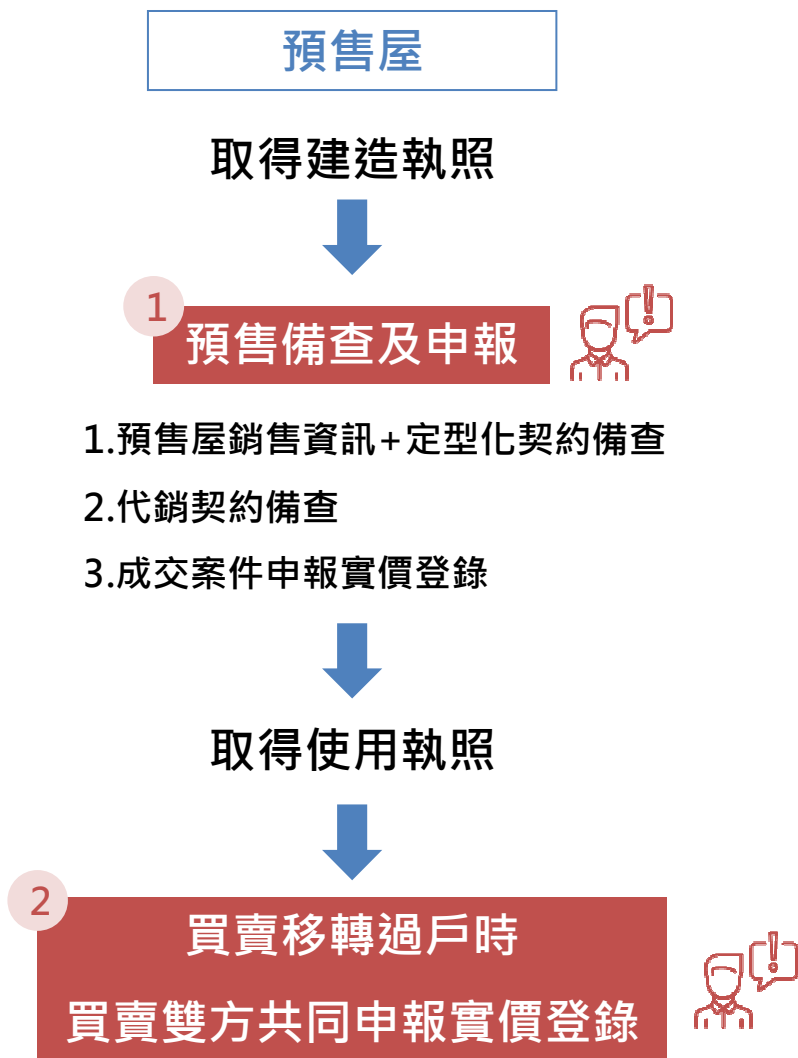
簽訂預售屋買賣契
約書之日起30日內
申報實價登錄



買賣移轉過戶時

買賣雙方共同申報實價登錄

預售屋全面納管





預售屋銷售資訊 備查及申報登錄



預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0



法令依據：

1. 平均地權條例 (簡稱：平)
2. 不動產經紀業管理條例 (簡稱：經)
3. 不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法 (簡稱：辦法)

名詞定義

預售屋



領有建造執照尚未建造完成

而以將來完成之建築物為交易標的之物

(經紀業管理條例第4條)

成屋



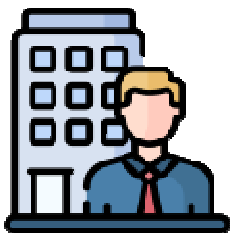
領有使用執照或於實施建築管理前

建造完成之建築物

(經紀業管理條例第4條)

名詞定義

銷售預售屋者



1. 自建自售之預售屋**買賣契約出賣人**

2. 預售屋建案採合建、都市更新或危老建物重建等方式，由建築業與土地所有權人、原有建築物所有權人等相關權利人共同合作開發者，以預售屋**建築物之買賣契約出賣人**

(申報登錄及備查辦法第2條)



房屋買賣契約書

金墅喜第3期

出賣人：金閃閃建設股份有限公司

承買人：王小明

銷售預售屋者

預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

第1關
銷售資訊備查

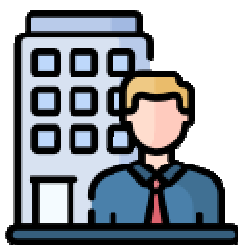
第1關

預售屋資訊及買賣定型化
契約報備查(含變更)

適用對象：
銷售預售屋者

預售屋資訊

包含供住家、辦公室、店面（店
鋪）或其他用途使用均要申報備查



銷售預售屋者

買賣定型化契約

限法定用途供住宅用之預
售屋始須申報備查

報請備查



主管機關

預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

第1關
銷售資訊備查

預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書

申報書序號：(申請人免填)

一、受理機關：_____

二、申報人

身分別：建築業 非建築業

姓名(名稱)：_____ 統一編號：_____

負責人：_____ 聯絡電話：_____

通訊(營業)地址：_____

電子郵件信箱：_____

代理人：_____ 統一編號：_____ 聯絡電話：_____

通訊地址：_____

電子郵件信箱：_____

三、申報備查事由

預售屋資訊備查

標的資訊			
(1)縣市	(2)行政區		
(3)坐落路街	路街 段 巷 弄		
(4)建築名稱			
(5)坐落基地			
(6)主要用途			
建造執照資訊			
(7)起造人			
(8)建造執照核發日期	年 月 日 (9)建造執照字號		
(10)使用分區	(11)主要建材		
(12)層棟戶數			
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 type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
(13)銷售方式	<input type="checkbox"/> 自售	自售戶(棟)數	自售期間
		自售地點	
		代銷業名稱	統一編號
	<input type="checkbox"/> 委託代銷	代銷戶(棟)數	代銷期間
		代銷地點	
	<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	

預售屋買賣定型化契約備查
履約擔保方式：不動產開發信託 價金信託 價金返還之保證
同業連帶擔保 公會辦理連帶保證協定

預售屋資訊變更備查

原備查申報書序號：_____

1. 變更事項：_____

2. 變更前事項內容：_____

3. 變更後事項內容：_____

預售屋買賣定型化契約變更備查

原備查申報書序號：_____

1. 變更事項：_____

2. 變更前內容：_____

3. 變更後內容：_____

四、附繳文件

公司或商業登記證明文件影本 負責人身分證明文件影本
申報人(自然人)之身分證明文件影本 代理人身分證明文件影本
建造執照(含附表)影本 預售屋買賣定型化契約
預售屋買賣定型化契約自主檢查表 預售屋履約擔保證明影本
其他_____

五、聲明事項

1. 申報書各欄所填資料(含附繳文件)均為真實，如有不實，願負法律責任。
2. 本申報案件確由預售屋銷售者委託上列代理人辦理無訛。

申報人簽章：_____ 負責人簽章：_____

代理人簽章：_____

中華民國_____年_____月_____日

審查結果(本欄申報人免填)

備註：本申報書請採A4紙張，以直式橫書填寫，具各項欄位大小得依實際需要自行調整。採線上申報或線上登錄紙本列印申報者，申報書以系統版面為主。

預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

第1關
銷售資訊備查

預售屋買賣定型化契約自主檢查表

建案名稱：金墅喜第3期

應記載事項				
內政部規範條款		建案使用契約		
		內文	條文位置	自行檢核情形
1	賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕	賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕（複驗或交屋新增之瑕疵或未盡事宜，則列入交屋後保固修繕範圍）	本項應記載內容訂於第5頁、第15條、第1項、第2款	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否符合
貳、預售屋買賣定型化契約不得記載				

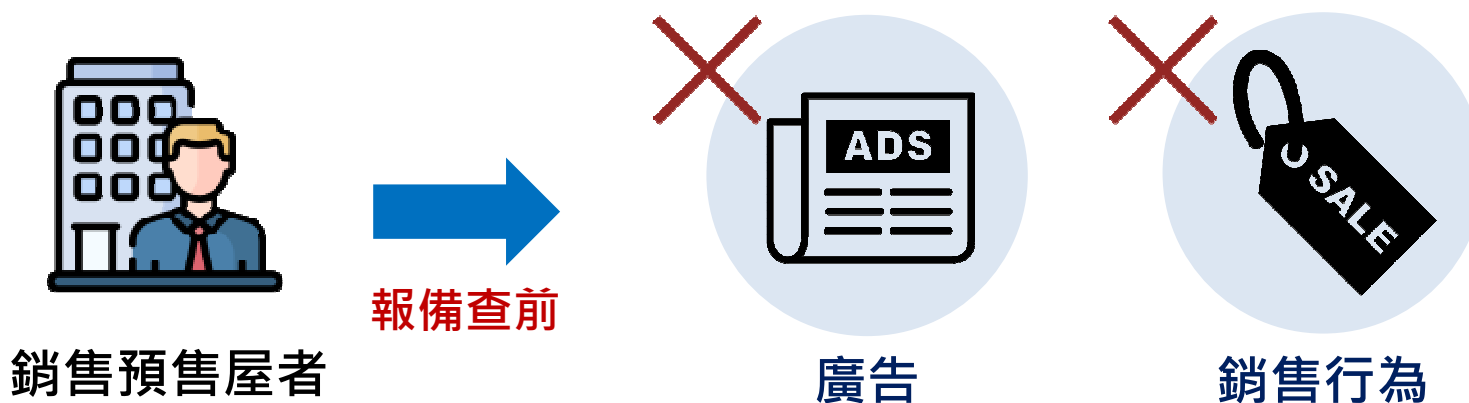
預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

第1關
銷售資訊備查

(一)預售屋資訊及定型化契約報備查前

不得有廣告及銷售行為



※平81-2第3項2
款、辦法7條6項

若經查證屬實後，將處新臺幣3萬元以上15萬元以下
罰鍰+限期15日內改正；屆期未改正，按次續處新臺
幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，至完成改正為止

預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

第1關
銷售資訊備查

(二)預售屋資訊備查，若報送預售屋資訊誤漏者



※辦法7條5項

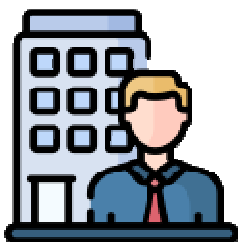
限期15日內改正，屆期未改正者
應停止新增刊登廣告及銷售行為

預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

第1關
銷售資訊備查

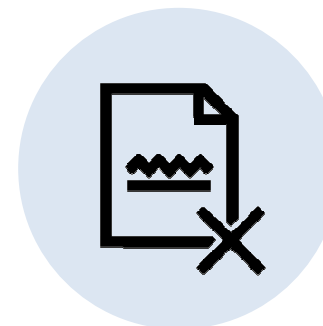
(三) 定型化契約備查，若報送之定型化契約不符合
中央主管機關公告之應記載及不得記載事項者



銷售預售屋者



主管機關



定型化契約不符合規定



※辦法7條5項

限期15日內改正，屆期未改正者
應停止新增刊登廣告及銷售行為

預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

第1關
銷售資訊備查

(四) 使用之契約不符合中央主管機關
公告之應記載及不得記載事項者



※平81-2第5項、
辦法7條7項

若經查證屬實後，按每份契約所載戶(棟)處新
臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰

預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

第2關
銷售

第2關

預售屋銷售

適用對象：

- 1.銷售預售屋者
- 2.代銷經紀業者



預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

第2關
銷售

(一)未於簽訂、變更或終止委託
代銷契約30日內報請備查



代銷經紀業者



未於期限內報請備查



※經29條1項3款
及2項、辦法8條

若經查證屬實後，將處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰
+限期15日內報請備查；屆期末報請備查，按次續處新
臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，至完成改正為止

預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

第2關
銷售

預售屋
廣告

金墅喜第3期

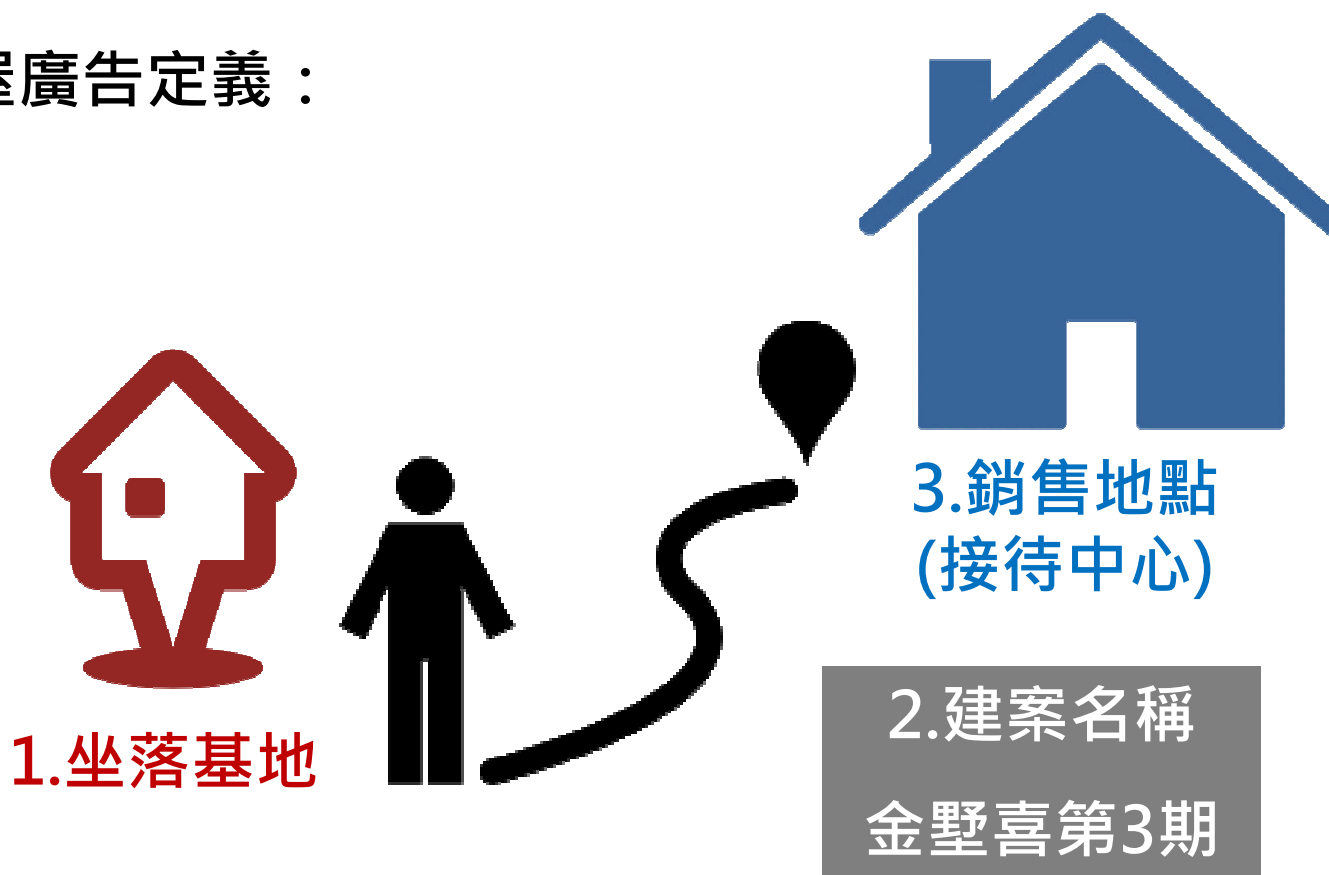
接待中心：宜蘭市中山路666號

預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

第2關
銷售

預售屋廣告定義：



預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

第2關
銷售



銷售行為定義：

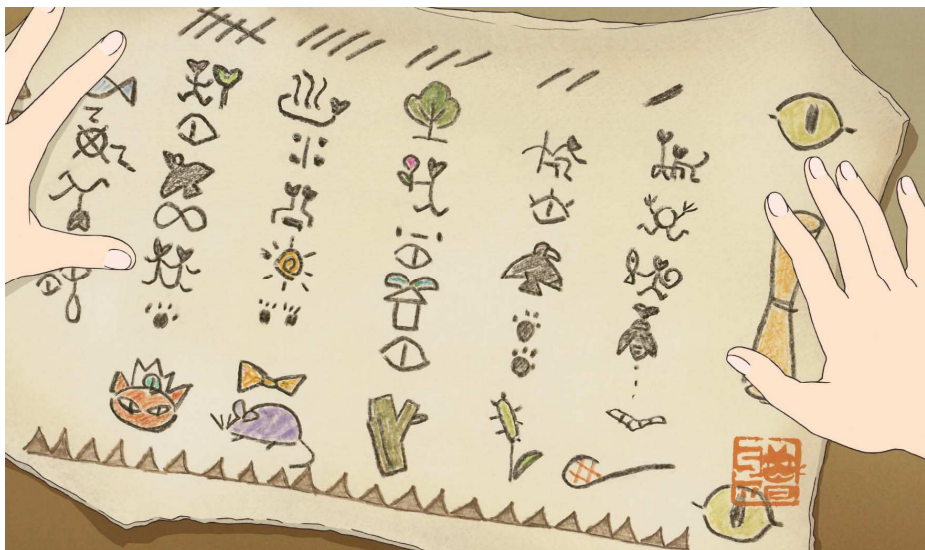
- 1.收受定金或類似名目之金額
- 2.簽訂書面契據
- 3.簽訂買賣契約

預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

書面契據名稱：

(俗稱：紅單)

- 房屋訂購(買賣)預約單
- 房屋預約意願書
- 訂購房屋證明單
- 購屋預約證明單
- 預訂房屋暫收據

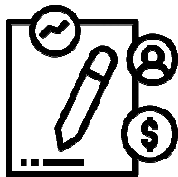


預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

銷售預售屋者或代銷經紀業者在銷售時：

※平47-3第5項

1.



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

2.



不得約定**保留**
出售之權利

3.



不得約定**保**
留簽訂買賣
契約之權利

4.



不得約定其
他**不利**於買
受人之事項

預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

第2關
銷售

建案 / **房地買賣預訂單** 中華民國110年 7 月 22日 字第 號

訂購人	姓名 	身份字號 	聯絡電話 	特別約定
	地址 			
訂購戶別	B7棟 16樓 房屋			
車位編號	地下 層 <input type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 機械式 <input type="checkbox"/> 土層 <input type="checkbox"/> 中層 <input type="checkbox"/> 下層 <input type="checkbox"/> 編號第 號車位 共 位			
房地售價	新台幣 零仟肆佰參拾貳萬元整 機車位： B1F-23A號			
車位售價	新台幣 零仟零佰零拾零萬元整			
訂購總價	新台幣 零仟肆佰參拾貳萬元整			
預付訂金	新台幣 零仟零佰壹拾零萬元整			
	<input type="checkbox"/> 現金： 元 <input checked="" type="checkbox"/> 刷卡：100,000元 <input type="checkbox"/> 支票： 元			
刷卡明細	發卡行庫	信用卡號	持卡人	授權碼
票據明細	付款行庫	支票號碼	帳	
預補訂金日期	110年7月22日	應補金額	新台幣 零仟零佰壹拾零萬元整	
預訂簽約日期	110年7月26日	簽約金額	新台幣 零仟零佰壹拾貳萬元整	
付款明細	21期(110.04.10~111.12.10)簽約時預繳一期，如工程提前完工時需於使照申請時一次繳付剩餘未到期之期款			
備註欄	<p>※平47-3第5項 此價格須經公司同意，方可出售。</p> <p>10 12 44 >1 >45 472 代收款13萬</p>			

第一聯：業務部收執聯(藍) 第二聯：訂購人收執聯(紅) 第三聯：財務部收執聯(白)

✘ 此價位需經公司同意始可售出，如不同意原金無息退還

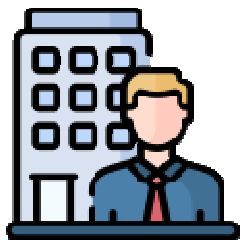
✘ 此價格須經公司同意，方可售出。

預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

第2關
銷售

(二)若違反平均地權條例第47-3條第5項



銷售預售屋者



違反上述規定相關事項



按戶(棟)處新臺幣15萬元以上100萬元以下罰鍰

※平81-2第6項1款

預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

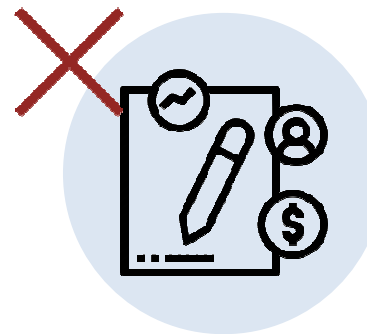
第2關
銷售

(三)若違反平均地權條例第47-3條第6項

【書面契據，不得轉售予第三人】



預售屋買受人



紅單轉讓

將書面契據轉售予第三人



按戶(棟)處新臺幣15萬元以上100萬元以下罰鍰

※平81-2第6項2款

預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

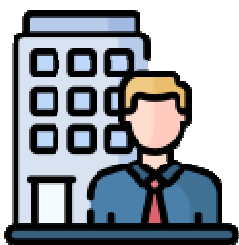
第3關
成交資訊申報登錄

第3關

成交資訊申報登錄

適用對象：

- 1.銷售預售屋者
- 2.代銷經紀業者



銷售預售屋者



代銷經紀業者

簽訂預售屋買賣
契約書30天內



申報登錄



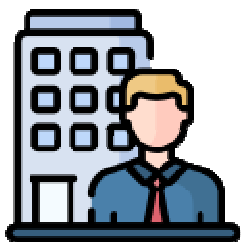
主管機關

預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

第3關
成交資訊申報登錄

(一)若未於簽訂預售屋買賣契約30天內申報



銷售預售屋者



代銷經紀業者



未如期申報



※平81-2第2項2
款、經29第1項2
款、辦法11第2項

第1次 處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰(+限期15日內改正)

第2次 處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰(+限期15日內改正)

第3次 處新臺幣30萬元以上100萬元以下罰鍰(+限期15日內改正)

第4次... 含建物者按戶(棟)處罰

預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

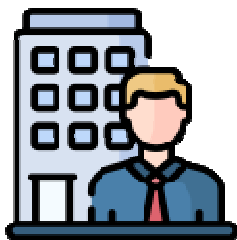
第3關
成交資訊申報登錄

成交資訊申報登錄

1. 申報登錄價格或交易面積以外資訊不實



2. 申報登錄價格或交易面積資訊不實



銷售預售屋者



代銷經紀業者

成交資訊
申報登錄



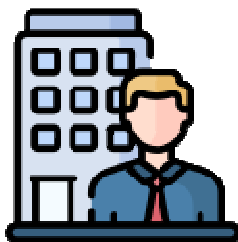
主管機關

預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

第3關
成交資訊申報登錄

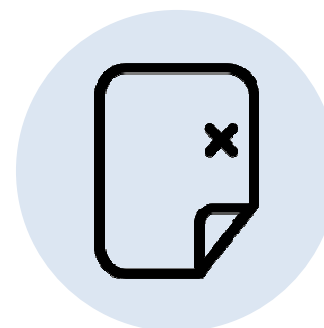
(二)若申報登錄價格或交易面積以外資訊不實



銷售預售屋者



代銷經紀業者



申報之價格、面積以外資訊不實



※平81-2第4項2款、
經29第1項6款及第2
項、辦法16第2項

1.期限內改正 (15天)

2.未限期改正，按次處新臺幣6千元以上

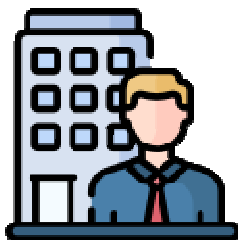
3萬元以下罰鍰

預售屋銷售資訊備查 及申報登錄流程

實價登錄2.0

第3關
成交資訊申報登錄

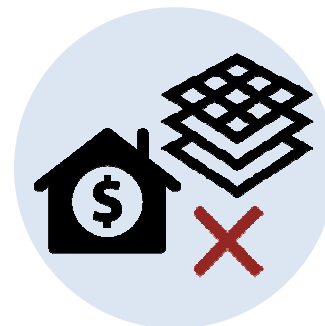
(三)若申報登錄價格或交易面積資訊不實



銷售預售屋者



代銷經紀業者



申報之價格、面積資訊不實



※平81-2第2項2
款、經29第1項2
款、辦法16第1項

第1次 處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰(+限期15日內改正)

第2次 處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰(+限期15日內改正)

第3次 處新臺幣30萬元以上100萬元以下罰鍰(+限期15日內改正)

第4次... 含建物者按戶(棟)處罰

預售屋備查及申報登錄

實價登錄2.0

情境一：

金閃閃建設公司領得建造執照後預計於
110年7月中推出「金墅喜第3期」預售屋

110年7月1日

- 1.預售屋資訊及買賣定型化契約報請備查
- 2.代銷契約報請備查
- 3.成交案件於30日內申報實價登錄



預售屋備查及申報登錄

實價登錄2.0

情境二：

金閃閃建設公司於**110年3月**
推出「金墅喜第3期」預售屋
(自建自售)

110年7月1日

- 1.預售屋資訊及買賣定型化契約**不用報**請備查
- 2.要使用合於規定之定型化契約
- 3.7月1日以後簽約成交案件於30日內申報實價登錄(銷售預售屋者申報)



預售屋備查及申報登錄

實價登錄2.0

情境三：

金閃閃建設公司於**110年3月**
推出「金墅喜第3期」預售屋
(委託代銷經紀業銷售，代銷
契約未屆滿)

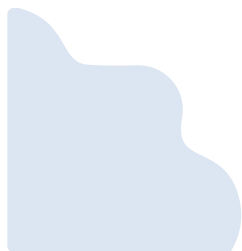
110年7月1日

1. 預售屋資訊及買賣定型化契約**不用**報請備查
2. 要使用合於規定之定型化契約
3. 代銷契約**要**報請備查
4. **6月30日以前**簽約成交案件於緩衝期前申報實價登錄(代銷申報)
5. **7月1日以後**簽約成交案件於30日內申報實價登錄(代銷申報)





揭露



揭露

🔍 提供查詢：

買賣

租賃

預售屋

1. 提供完整地號、門牌查詢

2. 109年12月30日修正之條文施行前之申報登錄資訊，
於修正施行後重新提供查詢

※平47第3、9
項、經24-1第3
、9項、辦法
18、19、20、
22、23條

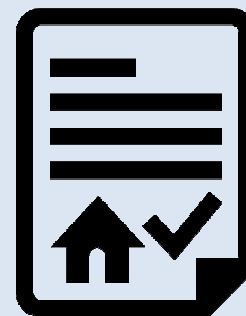
除外： 涉及個人資料、顯著異於市場正常交易
及特殊交易之資訊不揭露

揭 露

🔍 提供查詢：

預售屋資訊

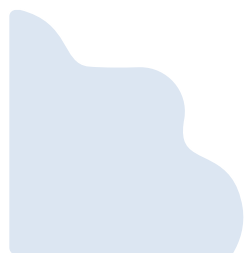
定型化契約



※平47第3、9項、平47-3第3項、經24-1第3、9項、辦法21、22、23



一 查 核



查核

買賣

租賃

預售屋

縣市主管機關查核申報登錄資訊



交易當事人



地政士



經紀業

查詢、取閱有關文件或提出說明

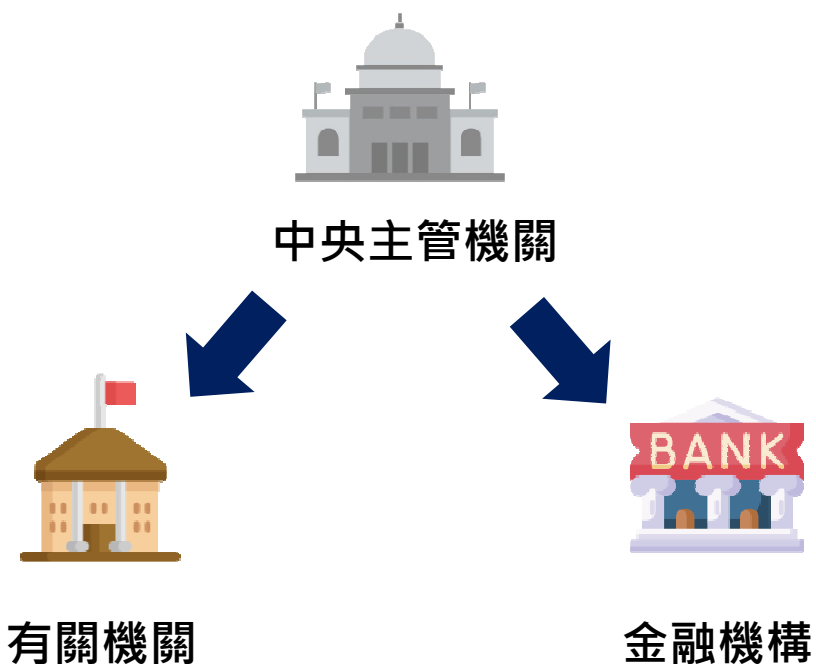
※受查核者不得規避、妨礙或拒絕

※主管機關查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍

※平47第6、7項、經24-1第6、7項、辦法12

查核

查核後對於價格資訊疑有不實之案件



查詢、取閱價格資訊有關文件



※受查核者不得規避、妨礙或拒絕

※主管機關查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍

※平47第6、7項、經24-1第6、7項、辦法12

查核

(一)查核申報登錄資訊，有規避、妨礙、拒絕查核者



交易當事人



地政士



經紀業



金融機構



規避、妨礙、拒絕查核



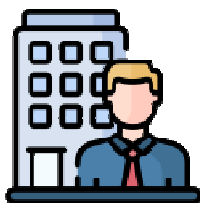
※平81-2第3項1款、經29第1項3款、第2項及第3項、辦法12第2項

處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰+限期15日內改正；屆期未改正，按次續處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，至完成改正為止

查核

預售屋

查核預售屋資訊及
買賣定型化契約



銷售預售屋者



代銷經紀業

※受查核者不得規避、妨礙或拒絕

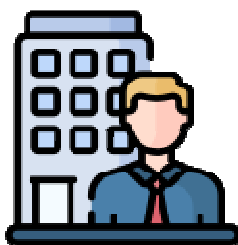
※主管機關查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍

※平47-3第3項、
辦法13

查詢、取閱有關文件或提出說明

查核

(二)查核預售屋資訊及買賣定型化契約， 規避、妨礙、拒絕查核者



銷售預售屋者



代銷經紀業者



規避、妨礙、拒絕查核



※平81-2第3項1款、
辦法13第2項

處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰+限期15日內改正；屆期未改正，按次續處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，至完成改正為止

簡報結束

