

內政部 函

108.10.24 全字收文第 14624 號

地址：10017臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：吳秉諺

聯絡電話：(02)2397-6708

傳真：(02)2356-6230

電子信箱：moi1581@moi.gov.tw

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國108年10月23日

發文字號：台內地字第1080265848號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

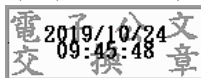
附件：如主旨 (301000000A108026584800-1.pdf、301000000A108026584800-2.pdf、
301000000A108026584800-3.pdf、301000000A108026584800-4.pdf)

主旨：檢送本部108年10月15日召開研商「平均地權條例第47
條、第81條之2及第87條修正條文施行配套措施」會議紀
錄1份，請查照。

說明：依據本部108年9月27日台內地字第1080265402號開會通知
單續辦。

正本：中華民國地政士公會全國聯合會、康大資訊股份有限公司、各直轄市、縣(市)政
府、本部法規委員會

副本：本部地政司(地籍科、土地登記科、不動產交易科、地政資訊作業科)(均含附件)



研商「平均地權條例第 47 條、第 81 條之 2 及
第 87 條修正條文」施行配套措施會議紀錄

壹、開會時間：108 年 10 月 15 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 9 會議室

參、主持人：王司長靚琇

紀錄：吳秉諺

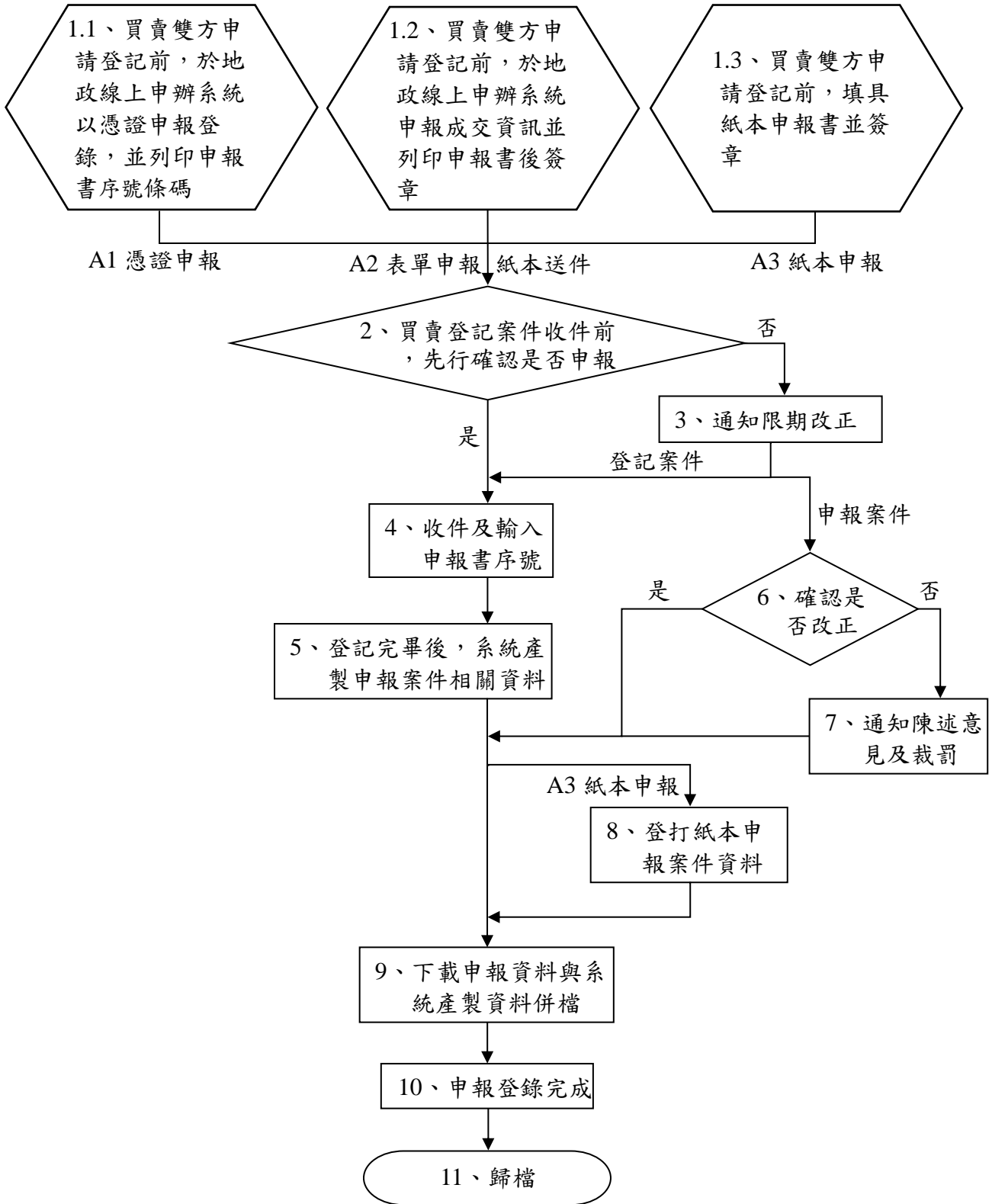
肆、出席單位及人員：詳後附簽到表

伍、結論：

- 一、依據研商結果修正買賣案件申報登錄作業流程及申報書格式如附件 1、2，請業務科賡續辦理子法及相關系統修正等配套事宜。另與會人員所詢作業流程中增加實價登錄櫃台之必要性及其影響部分，請納入後續 QA 修正內容。
- 二、考量目前買賣案件約 9 成係由地政士代理申請登記，且經過 7 年餘實務經驗累積，地政士乃最瞭解申報登錄實務之專業人士，爰請中華民國地政士公會全國聯合會（下稱全聯會）惠予協助宣導全國地政士，於本次修正條文施行後代理申請買賣移轉登記時，協助於第一線引導買賣雙方如期如實完成申報事宜，以利制度穩定接軌。
- 三、有關未來買賣雙方如自行填竣申報書，僅委請地政士併同買賣登記案件送件時該如何收費部分，請全聯會再行評估並適時提供本部意見。

陸、散會：下午 12 時 20 分。

不動產買賣成交資訊申報登錄作業流程圖



不動產買賣成交資訊申報登錄作業流程說明

序號	流程	流程說明及注意事項	作業人員或單位	作業系統
1.1	買賣雙方申請登記前，於地政線上申辦系統以憑證申報登錄，並列印申報書序號條碼 (A1 憑證申報)	<ol style="list-style-type: none"> 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—民眾端，以自然人憑證（如為公司法人以工商憑證）申報成交案件資訊。 其餘買賣雙方應逐一至上開系統以憑證確認申報內容無誤。 買賣雙方皆完成憑證確認後，由申報人取得並列印申報書序號條碼（得以行動裝置儲存系統產置之條碼 PDF 檔）。 	買賣雙方 (及其代理人)	地政線上申辦系統-民眾端
1.2	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 (A2 表單申報紙本送件)	<ol style="list-style-type: none"> 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—民眾端申報成交案件資訊。 申報完成取得申報書序號條碼後，列印申報書並由買賣雙方（及其代理人）簽章確認。 	買賣雙方 (及其代理人)	地政線上申辦系統-民眾端
1.3	買賣雙方於申請登記前，填具申報書並簽章 (A3 紙本申報)	買賣雙方（及其代理人）於買賣案件送登記前，填具紙本申報書，並由買賣雙方（及其代理人）簽章確認。	買賣雙方 (及其代理人)	—
2	買賣登記案件收件前，先行確認是否申報	<ol style="list-style-type: none"> 買賣登記案件收件前，先由實價櫃台確認該案件是否申報： (1)A1 案件應檢附申報書序號條碼（得以行動裝置出示系統產置之條碼 PDF 檔），免另附紙本申報書。 	地政事務所—實價及收件櫃台	地政線上申辦系統-CMS 端

序號	流程	流程說明及注意事項	作業人員或單位	作業系統
		<p>(2)A2、A3 案件應檢附紙本申報書；另 A3 案件申報書應由實價櫃台取號並貼上序號條碼。</p> <p>(3)實價櫃台並應確認申報書是否由全體申報義務人簽章完畢(A1 案件應確認是否經全體憑證確認完畢)。如申報義務人有錯誤或遺漏，除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)之情形外，仍屬未申報。</p> <p>(4)未申報且送件人為買賣雙方當事人、或可提出相關文件證明送件人具代理申報資格者，得輔導其當場申報。</p> <p>2.確認後，於已申報案件之登記申請書加蓋「已申報」章戳，並將登記案件交還送件人送至收件櫃台辦理收件。</p>		
3	通知限期改正	<p>1.未申報案件由實價櫃台先至收件櫃台取得登記案件收件年字號。</p> <p>2.送件人為買賣雙方當事人、或可提出相關文件證明送件人具代理申報資格者，由實價櫃台產製限期改正通知書 1 式 2 份，請送件人簽章，送件人及機關各留 1 份完成送達。並於登記申請書加蓋「未申報，已當場通知改正」章戳。</p> <p>3.送件人非買賣雙方當事人且未具代理申報資格者，由地政事務所另以公文檢送限期改正通知書，由郵</p>	地政事務所—實價及收件櫃台	地政整合系統-案管系統、地政線上申辦系統-CMS 端

序號	流程	流程說明及注意事項	作業人員或單位	作業系統
		政機關送達。並於登記申請書加蓋「未申報，另發文通知改正」章戳。 4.於登記申請書加蓋通知改正方式章戳後，將登記案件交還送件人送至收件櫃台辦理收件。		
4	收件及輸入申報書序號	1.登記申請書經實價登錄櫃台加蓋章戳後，由送件人送至收件櫃台辦理登記案件收件。 2.收件櫃台就蓋有「已申報」章戳案件，掃描申報書序號條碼(或 A1 案件以行動裝置出示之條碼 PDF 檔)將申報書序號登載於案管系統。	地政事務所－收件櫃台	地政整合系統-案管系統
5	登記完畢後，系統產製申報案件相關資料	登記完畢後，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、義務人資料。 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。	地政局(處)或地政事務所	地政整合系統-實價系統、區段地價估價系統
6	確認是否改正	確認買賣雙方(或其代理人)是否於改正期限內申報登錄。	地政局(處)或地政事務所	地政線上申辦系統-CMS 端
7	通知陳述意見及裁罰	1.經通知限期改正屆期仍未申報，且買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，應依行政罰法第 42 條規定通知受處罰者陳述意見。	地政局(處)或地政事務所	地政線上申辦系統-

序號	流程	流程說明及注意事項	作業人員或單位	作業系統
		<p>2.經審認後應裁罰者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰並命其限期改正，屆期未改正者按次處罰。</p> <p>3.罰鍰分攤原則如下：</p> <p>(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，如為共有再按各權利人或義務人各自取得或處分之權利價值比例分算。</p> <p>(2)如僅一方舉證其無故意或過失者，由另一方負擔罰鍰，如為共有再按各自取得或處分之權利價值比例分算。</p> <p>(3)如雙方皆僅部分共有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取得或處分之權利價值比例分算。</p> <p>(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。</p>		CMS 端
8	登打紙本申報案件資料	A3 紙本申報案件由地政事務所人員依申報書內容登打建檔。	地政局(處)或地政事務所	地政整合系統-實價系統
9	下載申報資料與系統產製資料併檔	<p>1.地政事務所人員每日至地政線上申辦系統下載前 1 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。</p> <p>2.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。</p>	地政局(處)或地政事務所	地政線上申辦系統-實價系統、地政整合系統

序號	流程	流程說明及注意事項	作業人員或單位	作業系統
10	申報登錄完成	資料併檔並經系統檢核後，即完成申報登錄，並可對外提供查詢。	地政司、直轄市、縣(市)政府、地政事務所	地政線上申辦系統
11	歸檔	申報登錄完成後，將 A1 案件電子檔及 A2、A3 案件紙本申報書歸檔，保存 3 年。	地政局(處)或地政事務所	—

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)

申報書序號：(申報人免填)		1. 交易日期			年	月	日						
2. 權利人 (買方)	姓名/名稱				統一編號	簽章處							
	地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	號	樓	室	聯絡電話		
		電子信箱											
3. 義務人 (賣方)	姓名/名稱				統一編號	簽章處							
	地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	號	樓	室	聯絡電話		
		電子信箱											
4. 申報 代理人	姓名/名稱				統一編號	簽章處							
	地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	號	樓	室	聯絡電話		
		電子信箱											
建物資訊	5. 建物現況格局： _____房 _____廳 _____衛 <input type="checkbox"/> 無隔間								6. 有無電梯： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無				
價格資訊	7. 交易總價 (含車位價格)				_____億 _____萬 _____元				8. 車位資訊 <input type="checkbox"/> ①無車位 ②有車位 <input type="checkbox"/> 單獨計價，車位總價_____萬_____元 <input type="checkbox"/> 未單獨計價，且已含入交易總價				
9. 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)				車位權利持分面積		車位所在樓層		
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面	<input type="checkbox"/> ②升降平面	<input type="checkbox"/> ③坡道機械	<input type="checkbox"/> ④升降機械	_____萬_____元				_____.____ m ²				
	<input type="checkbox"/> ⑤塔式車位	<input type="checkbox"/> ⑥一樓平面	<input type="checkbox"/> ⑦其他：_____		_____萬_____元				_____.____ m ²				
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面	<input type="checkbox"/> ②升降平面	<input type="checkbox"/> ③坡道機械	<input type="checkbox"/> ④升降機械	_____萬_____元				_____.____ m ²				
	<input type="checkbox"/> ⑤塔式車位	<input type="checkbox"/> ⑥一樓平面	<input type="checkbox"/> ⑦其他：_____		_____萬_____元				_____.____ m ²				
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面	<input type="checkbox"/> ②升降平面	<input type="checkbox"/> ③坡道機械	<input type="checkbox"/> ④升降機械	_____萬_____元				_____.____ m ²				
	<input type="checkbox"/> ⑤塔式車位	<input type="checkbox"/> ⑥一樓平面	<input type="checkbox"/> ⑦其他：_____		_____萬_____元				_____.____ m ²				

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)

10. 備註欄		
<p>①關係人間交易： <input type="checkbox"/>親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易 <input type="checkbox"/>建商與地主合建案</p> <p>②建築物含有： <input type="checkbox"/>增建<input type="checkbox"/>未登記建物<input type="checkbox"/>陽台外推<input type="checkbox"/>夾層<input type="checkbox"/>頂樓加蓋</p> <p>③土地上有： <input type="checkbox"/>未登記建物<input type="checkbox"/>經濟作物<input type="checkbox"/>機電設備<input type="checkbox"/>農業設施</p> <p>④具開發效益之交易： <input type="checkbox"/>畸零地或有合併使用效益 <input type="checkbox"/>具重建或都市更新效益</p> <p>⑤與政府機關有關之交易： <input type="checkbox"/>政府機關標讓售 <input type="checkbox"/>地清或未辦繼承標售 <input type="checkbox"/>水利地承購 <input type="checkbox"/>協議價購</p> <p>⑥特殊交易標的： <input type="checkbox"/>塔位/墓園 <input type="checkbox"/>地上權房屋 <input type="checkbox"/>市場攤位 <input type="checkbox"/>毛胚屋 <input type="checkbox"/>瑕疵物件 <input type="checkbox"/> (包含)公共設施保留地(用地)</p>	<p>⑦特殊交易情況： <input type="checkbox"/>急買急賣 <input type="checkbox"/>受民情風俗因素影響 <input type="checkbox"/>含租約 <input type="checkbox"/>借名登記返還 <input type="checkbox"/>受債權債務關係影響或債務抵償 <input type="checkbox"/>土地交易案件之價格含未來興建房屋成本 <input type="checkbox"/>雙方合意(法院判決)解除契約</p> <p>⑧預售屋、或土地及建物分次登記案件</p> <p>⑨土地或建物連件辦理登記案件</p> <p>⑩交易總價包含下列非屬不動產價格之費用 (*總價未包含者勿填): <input type="checkbox"/>裝潢費：_____萬_____元 <input type="checkbox"/>傢俱設備費：_____萬_____元 <input type="checkbox"/>土地增值稅或其他稅費：_____萬_____元 <input type="checkbox"/>仲介費：_____萬_____元 <input type="checkbox"/>代書費：_____萬_____元 <input type="checkbox"/>其他費用：_____萬_____元</p>	<p>⑪交易標的含多筆土地，有個別交易價格，本申報書申報之地號為： _____地號、_____地號、_____地號</p> <p>⑫交易標的含多棟(戶)建物，有個別交易價格，本申報書申報之主建號為： _____建號 前項情況之多棟(戶)建物坐落相同基地者，上開主建號建物對應之基地權利範圍為： 地號1：_____權利範圍：_____/_____ 地號2：_____權利範圍：_____/_____ 地號3：_____權利範圍：_____/_____</p> <p>⑬其他(請敘明)：_____</p>

----- 分 隔 線 -----

附表 權利人或義務人為2人以上者，第2位以後請填寫於下列附表(欄位不足時請自行擴充，並加蓋騎縫章)：

權利人		義務人	
簽章處	簽章處	簽章處	簽章處
統一編號	統一編號	統一編號	統一編號
簽章處	簽章處	簽章處	簽章處
統一編號	統一編號	統一編號	統一編號
簽章處	簽章處	簽章處	簽章處
統一編號	統一編號	統一編號	統一編號