實價登錄2.0系列

預售屋銷售資訊備查及成交資訊申報登錄



內政部地政司

中華民國 內政部
Ministry of the Interior, R.O.C.(Taiwan)

主要法規

- 平均地權條例 §47、47-3、81-2、87
- 不動產經紀業管理條例 §24-1、29、40
- 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

重點一

預售屋資訊及買賣定型化契約備查

預售屋銷售資訊備查方式

申報人	• 銷售預售屋者：自建自售之出賣人 / 合作開發預售屋之**建物出賣人（非指不動產代銷業者）**
備查時間	• **取得建造執照，銷售預售屋前** / 備查事項變更
備查內容	• **預售屋資訊 + 預售屋買賣定型化契約**
受理機關	• **建案所在**直轄市、縣(市)主管機關
備查方式	• **工商憑證登錄**線上申報 / 線上登錄紙本送件
違規裁處	• 3-15萬元罰鍰+限期改正 / 按次處罰

• 申報人：銷售預售屋者

申報人

銷售預售屋者

(辦法§2Ⅱ)

1.預售屋為**自建自售**者，其預售屋買賣**契約出賣人**。

2.預售屋採合建、都市更新或都市危險老舊建築物加速重建等方式，由建築業與土地所有權人、原有建物所有權人等相關權利人共同**合作開發**者，其預售屋**建物買賣契約出賣人**。

- 合作開發案件，已由建築業報請備查者，其他出賣人得免再辦理備查。但其他出賣人使用之買賣定型化契約與建築業不同者，應辦理買賣定型化契約備查。(辦法§7Ⅲ)

預售屋銷售資訊備查適用疑義

情境 / 問題	結果	情境 / 問題	結果
1. **110.6.30以前已銷售者**（刊登廣告、設銷售中心、收定金、簽約等）	**不適用**	2. 辦理預售屋銷售資訊備查之適用，是以銷售時點認定，**與建照取得時間無關**	**對的**
3. 110.7.1 才開始銷售已取得使用執照之**新成屋**	**不適用**	4.申報人是銷售預售屋者（如**建商**），**不是代銷業**	**對的**
5.合建分售（其他人未取得房屋），由**對外出售預售屋建物之建商**備查即可	**對的**	6.合建分屋，由**對外出售預售屋房屋之建商 / 地主均應報請備查**	**對的**
7.合建分屋之地主，**未以預售屋出售或保留自住，免辦理備查**	**對的**	8.各種用途預售屋均須申報預售屋資訊，但**買賣定型化契約，則以住宅用為限**	**對的**

線上備查前準備工作

1. 讀卡機
2. 安裝跨網頁平台元件
3. 銷售預售屋者之工商憑證*
4. 預售屋買賣定型化契約書
5. 自主檢查表
6. 申報網址

銷售預售屋者為自然人時（如地主自建出售），可使用自然人憑證

Q & A

Q

未備查前進行那些與預售屋銷售有關行為會受到處罰？處罰內容為何？

A

- 未備查前刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之**廣告**、收受**定金**或類似名目之金額、簽訂**書面契據（如預約單）**、簽訂**買賣契約**等銷售行為，即屬違反規定。
- 處罰：處**3-15萬元**罰鍰及限期**15日內改正**；屆期未改正，**按次處罰**至完成改正為止。
- 另外，**申報備查後，即可銷售**，不用等直轄市、縣（市）政府回復備查函。

Q & A

Q

報請備查預售屋資訊或買賣定型化契約有誤漏，會受到處罰嗎？

A

- 報送預售屋資訊誤漏，或預售屋買賣定型化契約不符合規定，通知申報人**限期於15日內改正**；屆期未改正者，應**停止新增**刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之**廣告**、收受**定金**或類似名目之金額、簽訂**書面契據**、簽訂**買賣契約**之銷售行為。
- 處罰：屆期未改正且未停止銷售行為者，處**3-15萬元**罰鍰及限期**15日內改正**；屆期未改正，**按次處罰**至完成改正為止。

Q & A

Q

新制施行後，使用的預售屋買賣定型化契約違反內政部公告之應記載及不得記載事項規定，處罰內容為何？

A

- 銷售預售屋者使用之契約不符合規定，由直轄市、縣（市）主管機關處**6-30萬元**罰鍰；其已簽約者，按每份契約所載**戶（棟）數**處罰。

重點二

預售屋成交資訊申報登錄

預售屋成交資訊申報登錄法令變更

全面納管

銷售預售屋者，應辦理成交資訊申報登錄；但**委託代銷**者，僅由**代銷業**者辦理即可

即時申報

申報期限：**簽訂預售屋買賣契約書**之日起30日內

屢不改正加重罰責

未申報或價格、面積資訊不實：

- 按戶(棟)處3-15萬元+限期改正
- 經2次限改仍未改正，按次且按戶棟處30-100萬元+限期改正

按情節輕重處罰

價格及面積以外資訊不實

- 先限期改正
- 屆期未改正者，處6千-3萬元+限期改正 / 按次處罰

預售屋成交資訊申報登錄方式

申報人	• **第1順位：不動產代銷業者** **第2順位：銷售預售屋者**
申報期間	• **簽訂**預售屋**買賣契約書**之日起**30日內**
受理機關	• **所在地**直轄市、縣(市)政府地政局(處)或其委任之地政事務所
申報方式	• 以**工商憑證或自然人憑證**（限銷售者為自然人）線上申請為主，紙本申請為輔

• 預售屋成交資訊線上申報登錄準備工作

1. 預售屋買賣契約書
2. 讀卡機
3. 安裝跨網頁平台元件
4. 工商憑證
5. 申報網址

預售屋成交資訊申報登錄適用疑義

情境 / 問題	結果	情境 / 問題	結果
1. 110.6.30以前**建商自售**預售屋買賣案件	**不適用**	2. 110.7.1以後，**不論建商自售或委託代銷**預售屋買賣案件	**均適用**
3. 110.6.30以前**代銷業成交**之預售屋買賣案件，可以**等代銷契約屆滿或終止再申報**？	**不對** **(參見後附Q&A)**	4.申報期限是以**簽約之日起30日內**，而非付定金之日起算	**對的**
5.預售屋之基地及房屋契約分開，且出賣人不同，**由建物出賣人為申報人**	**對的**	6. **110.7.1**以後於新系統申報登錄預售屋成交資訊，須依**新的申報書格式**辦理	**對的**

Q & A

- **Q：110.6.30以前已代銷簽約且未申報登錄之預售屋買賣案件，應如何辦理？**

- **A**
  - 於110.6.30委託代銷契約已屆滿或終止達30日以上者，依修正前不動產經紀業管理條例規定辦理。（完全適用修正前舊案）
  - 於110.7.1委託代銷契約屆滿或終止未逾30日，或尚未屆滿、終止者：
    - **109.12.31**以前簽買賣契約：應於**110.12.31**以前申報登錄。
    - **110.1.1至6.30**簽買賣契約：應於**110.9.30**以前申報登錄。
  - **屆期未申報或申報登錄不實者**，依修正後不動產經紀業管理條例第29條規定**查處**。

Q & A

Q：預售屋買賣案件申報登錄後，買方換戶、找補、變更買受人，該如何處理？

A

- 已完成預售屋買賣案件申報登錄後，買受人將契約讓渡予第3人原已申報登錄案件**不用撤銷，讓渡契約也不用辦理**預售屋買賣案件之申報登錄。**因面積增減之找補，免更正**原申報資料。
- 於辦理買賣移轉登記併同申報時，應依預售屋買賣契約成交價格申報，並勾選備註欄⑨「預售屋、或土地及建物分件登記案件」及填寫預售屋申報書序號。另應於備註欄⑬**「其他」敘明轉售情況及最後一手權利買賣契約之成交價格**。

Q & A

- **Q：預售屋買賣案件申報登錄後，買受人退戶要更正撤銷嗎？若再行售出，要辦理申報登錄嗎？**

- **A**
  - 申報登錄後，如客戶**退戶（解約），不用更正撤銷**。
  - 該戶**再售出**，簽訂新的預售屋買賣契約時，**須辦理申報登錄**，並要在備註欄④「解約後再次出售之交易，原申報書序號」**加註原申報書序號**。

感謝您的聆聽

https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/1139

- 如需預售屋銷售新制相關法規、書表、填寫範例、QA等文件，可掃描左方的**QR-code**，至**內政部地政司網站／實價登錄2.0專區**查詢。
- 預售屋銷售資訊備查、成交資訊申報登錄及委託代銷契約備查等**系統線上申辦操作說明，將另行提供**。
- 如有相關疑問，可撥打 **1996 內政服務專線**或洽各直轄市、縣(市)主管機關。