110 年 6 月 7 日「預售屋備查機制及預售屋申報系統教育訓練」學員提問ＱＡ

【預售屋資訊及買賣定型化契約備查】

一、申報人及申報時機

Q1、預售屋資訊及買賣定型化契約要申報備查嗎？由誰申報？申報時機為何？

Ａ：取得建造執照之建案，如於新制施行（110 年 7 月 1 日）後以預售屋方式進行銷售，不論是否委託代銷，均以「銷售預售屋者」為申報備查義務人，應於銷售前將預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查。如取得建造執照後，不以預售屋方式進行銷售者，則不需申報備查。

Q2、新制施行（110 年 7 月 1 日）前已開始銷售之建案，至新制上路後尚未銷售完，要申請預售屋資訊及買賣定型化契約備查嗎？還是只需實價登錄即可？

Ａ：新制施行（110 年 7 月 1 日）前已開始銷售之預售屋建案，無強制銷售預售屋者補辦備查之規定；惟業者如要主動申報備查，法亦無禁止。但新制施行（110 年 7 月 1 日）前透過代銷業銷售成交之預售屋買賣案件，仍應依規定申報預售屋實價登錄。

Q3、預售屋資訊及買賣定型化契約是申報後即可銷售？還是申報完成政府通知備查才能銷售？

Ａ：預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查後就可以銷售，不須俟主管機關完成備查。但使用契約如不符合內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，會依平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項直接按戶（棟）處 6 萬元至 30 萬元罰鍰。

Q4、可以先進行銷售，再申請預售屋資訊及買賣定型化契約備查嗎？

Ａ：不可以。銷售預售屋者未依規定報請備查即銷售，會依平均地權條例第 81 條之 2 第 3 項第 2 款處 3 萬元至 15 萬元罰鍰及限期改正，並按次處罰至完成改正為止。

Q5、請問是建造執照出來才可以申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查嗎？

A：建造執照資訊為申報備查內容之一，所以要建造執照出來才能查填申報。

Q6、110 年 7 月 1 日前取得建造執照就不用備查嗎？

A：110 年 7 月 1 日後開始銷售之預售屋建案，應於銷售（包含廣告）前申報預售屋資訊及買賣定型化契約，與取得建造執照時間無關。

Q7、預售屋銷售資訊及買賣定型化契約備查如由代銷業登錄，代銷資訊與申報人是否為同一人？

A：預售屋銷售資訊及買賣定型化契約備查的申報義務人是銷售預售屋者，也就是預售屋買賣契約出賣人（如建築業），不是代銷業。

Q8、如果是代銷申報，是否還要跟建設公司取得工商憑證，才能使用「憑證登錄，線上申報」？

A：預售屋資訊及買賣定型化契約備查之申報義務人是銷售預售屋者（建築業），須使用銷售預售屋者（建築業）的工商憑證才能使用「憑證登錄，線上申報」。

Q9、預售屋資訊及定型化契約備查與預售屋成交案件申報之申報人有何差異？

A：預售屋資訊及定型化契約備查，由銷售預售屋者申報。預售屋買賣實價登錄，委託代銷者，由代銷業申報；未委託代銷者，由銷售預售屋者（建商）申報。

Q10、如果是合建分售，而不是合建分屋的話，該由誰申報備查？

A：以銷售預售屋者（即預售屋建物買賣契約出賣人）為申報人。

Q11、取得使用執照後才銷售，也要在銷售前申報備查嗎？

A：取得使照後就不是預售屋了，不用申報預售屋銷售資訊及買賣定型化契約備查。

二、申報書欄位填寫問題

Q1、代銷在申報人身分人欄是勾選「建築業」還是「非建築業」呢？

A：同前，預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報人是銷售預售屋者（如建築業），非指代銷業。

Q2、地政士代理建築業申報時，要以誰的身分進行驗證？

A：預售屋資訊及買賣定型化契約備查之申報義務人是銷售預售屋者（建築業），須使用銷售預售屋者（建築業）的工商憑證才能使用「憑證登錄，線上申報」。如採「線上登錄，紙本申報」，仍應以銷售預售屋者（建築業）為申報人，線上登錄申報資料、上傳買賣契約電子檔後，印出申報書紙本交由銷售預售屋者（建築業）用印，連同其他應附文件紙本（含申報人查填用印完成之預售屋買賣定型化契約自主檢查表），一併送件至受理機關申報。

Q3、自售期間填寫，如果銷售延後，是再去變更備查嗎？若不填期間，於其他欄要寫什麼？

A：受理機關完成備查後，自售期間如果銷售延後，可循變更備查方式辦理；若銷售期間沒確切日期期間，就依照實際情形填寫說明。

Q4、紙本申報，只有預售屋買賣契約才能用電子檔？其他都必須用紙本嗎？

A：採「線上登錄、紙本送件」申報者，只有預售屋買賣契約可以用電子檔在系統上傳，其餘應附文件都要印出來，連同用印後的申報書一起送件到受理機關辦理申報。

【預售屋買賣申報登錄】

一、 預售屋成交案件申報期限

Q1、110 年 7 月 1 日後預售屋買賣成交案件，係以訂單日還是簽約日做為要申報的時點？

A：110 年 7 月 1 日（含）後預售屋買賣案件，不論為銷售預售屋者自售或委託代銷，均應於買賣契約簽訂之日起 30 天內申報登錄。

Q2、新制施行（110 年 7 月 1 日）前已經銷售未完成實價登錄案件，是按舊制

代銷契約期滿 30 日內申報？還是需要配合新制提前申報？有無申報期限？

A：

1、新制施行前委託代銷契約已屆滿或終止超過 30 日，未依限申報者，依不動產經紀業管理條例修正前規定，處 3 萬元至 15 萬元罰鍰及限期改正，並得按次處罰至完成改正為止。

2、新制施行後其委託代銷契約屆滿或終止始達 30 日，或尚未屆滿、終止者：

(1)109 年 12 月 31 日以前簽約案件：應於 110 年 12 月 31 日前完成申報。

(2)110 年 1 月 1 日至 6 月 30 日簽約案件：應於 110 年 9 月 30 日前完成申報。

前開規定期限屆滿未申報者，依不動產經紀業管理條例修正後規定，按戶（棟）處 3 萬至 15 萬元罰鍰及限期 15 日內改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰 2 次仍未改正，按次處 30 萬至 100 萬元罰鍰至完成改正為止。

Q3、110 年 7 月 1 日前成交簽約的預售屋案件需要實價登錄嗎？

A：110 年 7 月 1 日前代銷成交預售屋買賣案件，原本就有申報義務，現在就可以使用舊系統先申報。

二、申報完成後買受人轉讓第 3 人

Q1、預售屋買賣案件完成申報登錄後，買方換戶、找補、買方改買受人，該如何處理？

A：

1. 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，該讓渡契約也不用再辦理預售屋買賣案件申報登錄。
2. 該類案件交屋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。

Q2、預售屋買賣案件完成申報登錄後，買受人退戶要更正撤銷嗎？若再行售出，要再重新申報嗎？

A：退戶不用更正撤銷。再行售出重新簽訂新約要重新申報登錄，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。

三、申報書欄位填寫問題

Q1、代銷業者辦理預售屋實價登錄申報，要勾「銷售預售屋者」，還是「不動產經紀業」？

A：代銷業者申報要勾「不動產經紀業」。

Q2、建設公司自建自售，要勾選「銷售預售屋者」，還是「不動產經紀業」？

A：建設公司自售申報，要勾「銷售預售屋者」。

Q3、「銷售預售屋者」與「不動產經紀業」的差別？

A：實價登錄申報人之分類，銷售預售屋者，即預售屋建物出賣人（如建築業）；不動產經紀業，指代銷經紀業。

Q4、客變後的建物格局要怎麼填？

A：以申報時建物格局查填。

Q5、建物坐落的地址需要填寫戶別嗎？例如：A1-01F

A：新修正的預售屋申報書，交易標的有新增預售屋戶棟之編號欄位，如預售屋未特別分棟者，可填寫 0 棟 A1-10F 號。

Q6、不動產交易總價額是填含車位交易價格還是不含車位交易價格？

A：不動產交易總價額是包含車位交易總價。

Q7、為甚麼要有車位獨立計價？用意是？

A：預售屋買賣契約書本來就有車位價格欄位，請按實填寫即可。

Q8、買受人為兩位，如何填寫？

A：備註欄有「其他買受人姓名及統編」欄位，可供填寫第二位以上的買受人之

姓名及統一編號。

Q9、地號多筆時如何登入（多筆指的是多達 10 筆以上）？

A：系統有提供新增多筆土地功能，即便 10 多筆也沒問題！

Q10、交易日是訂購日還是簽立合約日呢？

A：交易日期指簽約日期。

Q11、建物標的要加車位嗎？

A：另外有「車位標的清冊」可供查填。

Q12、請問變更、加購車位要怎麼更正？

A：申報前已契變增購車位，即依變更後申報登錄；若申報後，才契變者，則請留存該資料，以利查核。

Q13、若預售屋要調整價格,是否要申請變更?

A：請依申報時契約價格為準，日後如有變更，建議留存該資料，以利查核。

Q14、先前從 101 年起的實價登錄資訊都會全部重新更新嗎？

A：對，溯及門牌地號完整揭露。

四、舊系統登打資料批次匯入申報問題

Q1、舊系統登打資料如何匯入新系統？要全部重新登打嗎？

A：施行前代銷已成交個案，可以於 110 年 6 月 30 日前在舊系統辦理申報；110 年 7 月 1 日尚未完成申報者，可將舊系統已登打資料並匯出檔案後，利用 110 年 6 月 7 日教育訓練影片上的批次申報方法，於新系統辦理申報，並於查詢、更正及撤銷功能查詢該申報案，補填預售屋編號、使用分區次類別名稱等資料。

Q2、只有舊系統檔案才能批次上傳嗎?

A：已成交案件，現在就可以在舊系統申報；如未送出申報，可將舊系統登打檔案匯出，再分批到新系統批次匯入申報（批次申報方式請參考教育訓練影片）；也可以直接在新系統登打申報。

Q3、批次匯入的 ZIP 檔指的是什麼檔案？

A：成交資料整批匯入時，所匯入的 ZIP 檔，可以是舊系統登打匯出的（.XML）壓縮檔，也可以是新系統登打匯出的（.JSON）壓縮檔。

【其他 - 共通性問題】

Q1、舊系統會到何時停用呢?

A：舊系統原則 110.6.30 停用申報功能，以系統公告為準。

Q2、測試區網頁？

A：http://125.227.109.67/

Q3、600 秒不作業 就會直接登出嗎?

A：是的?要 600 秒沒有動作（包含移動滑鼠），系統會直接登出

Q4、請問憑證是要另外申請的嗎?

A：工商憑證的申請要至經濟部工商憑證管理中心申請，工商憑證可以申請附卡，供申報使用。

Q5、人員下班有保留隔天再填寫功能嗎？

A：可以先匯出檔案，再匯入填寫、修改。

Q6、這教學影片可以存檔給我們重複複習嗎？

A：110 年 6 月 7 日的教學影片，已經置於實價登錄 2.0 專區之訓練教材及系統操作頁面，歡迎大家重複觀看複習。