

臺南市不動產交易實價登錄申報常見錯誤樣態表

108年11月4日製

項次	錯誤態樣	正確申報方式說明	備註
1	區分所有建物申報時，僅申報主建物(專有部分)，漏列共有部分(公設)	區分所有建物應確實檢查，核實申報標的包含專有部分與共有部分(公設) 例如：00段1000建號，另包含有2000及3000建號(公設)之持分，則申報時應分列1000、2000、3000建號及其權利範圍	
2	建物申報時，公設之權利範圍錯誤	專有部分移轉之權利範圍「非全部」時，公設之權利範圍應再乘以專有部分之權利範圍，且申報完成時，應再次檢視移轉面積是否正確。 例如：00段1000建號移轉權利範圍為1/2，該專有部分另持有2000公設建號之持分為1/45，則2000公設建號之移轉權利範圍應為 $1/2 * 1/45 = 1/90$ *該類案例在大樓或社區型透天厝，將共有公設部分主要持分登記於管理室或警衛室時，經常發生申報權利範圍未加乘之錯誤，導致移轉面積異常過大	
3	無交易價格或交易價格偏低，誤以公告土地現值申報交易總價。(如返還登記案件或親友間交易)	應確實申報成交金額及交易情形，如屬特殊交易，無交易價格者或交易價格偏低，仍應核實填載並於備註欄備註說明。 返還登記或親友間交易案件，無交易總價者，應申報總價為0，並於備註欄記載返還登記或親友間交易。	
4	預售屋買賣權利預約單(紅單)之交易，申報價格錯誤。	例如：建商出售紅單予甲，價格為500萬，其後甲轉手賣給乙，價格為700萬，正式買賣登記簽約之雙方為建商及乙，建商主張出售價格為500萬，乙主張成買價格為700萬。 *依不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第2條第1及2項規定：「不動產買賣案件應由權利人申報登錄土地及建物成交案件之實際資訊」及「買賣案件未委由經紀業居間或代理成交者，權利人應提供交易相關資料供地政士申報登錄」，故應以權利人提供資料為依據。	

5	交易資訊取得來源	<p>依不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第2條第2項規定：</p> <p>前項第一款買賣案件委由經紀業居間或代理成交者，經紀業應提供不動產說明書相關資料供地政士申報登錄，經紀業未提供者，應由權利人提供；買賣案件未委由經紀業居間或代理成交者，權利人應提供交易相關資料供地政士申報登錄。</p> <p>故申報義務人應依上開規定向法定交易資訊提供者索取交易相關資訊。</p> <p>(如由建商委託地政士業者辦理買賣登記，請於申報實價登錄前與買方確認移轉面積與價金，不可以僅以建商單方面資訊申報)</p>	
6	申報代理人漏填。	<p>案件屬「表單登錄，紙本送件」，申報人欲委託申報代理人至地政事務所送件，應注意申報書必須填寫申報代理人之相關資料，以避免因申報書填載不完整，需撤銷原案再重新登錄申報。</p>	
7	<p>交易總價填載錯誤。</p> <p>(1) 誤將簽約金或單一期付款金額誤載為成交金額。</p> <p>(2) 誤將貸款金額誤填為契約買賣價金。</p> <p>(3) 同1案有多份契約，只申報部分契約價金，漏未合併申報其他契約價金。</p> <p>(4) 買賣價金多填或少填1個零。</p>	<p>房地交易總價應為土地交易總價、建物交易總價、車位交易總價之總和。</p> <p>(1) 房地交易總價應申報契約成交之總價金。</p> <p>(2) 同一申報案有多份契約者(如土地及建物分開立約)房地交易總價應與各契約之總價相符。</p> <p>(3) 申報巨額價金時，應確實檢視，注意填入數字零之個數。</p> <p>(4) 預售屋購買二屋打通為一屋，登記為一屋，買賣申報應申報二屋加總後之價格</p>	

8	建物面積未併同計入附屬建物面積。	專有部分建物面積=主建物總面積+附屬建物面積	
9	備註欄填寫資料涉及個人資料或洩漏交易地點。	備註涉及個人資料或洩漏交易地點，將造成該案例備註欄無法揭露，備註內容應無填載個資如姓名或某某地號、建號、門牌或容易辨識之特定標的。	
10	共有之標的申報移轉權利範圍有誤 (1) 權利人有數人，以其中1人代表申報時，僅申報該代表人之權利持分。 (2) 權利人逕以系統匯入之連前持分申報，未將其修改為當次移轉實際權利範圍(因系統自動抓取移轉後加計連前後之總持分)。	(1) 權利人有數人時，交易標的清冊該標的地(建)號之權利範圍，應為所有承買人之權利持分累計。 (2) 共有標的分次取得，權利人有連前持分者，因系統提供自動抓取移轉後加計連前後之總持分，造成權利範圍及移轉面積計算錯誤，應依規定確實手動維護，修正為當次移轉之實際權利範圍(例如：權利人原持有1/2，本次交易僅取得1/2，則正確申報之移轉權利範圍應為1/2，而非勾選匯入1/1)。	
11	都市土地使用分區填寫錯誤	非都市土地無須填載本欄，又如使用分區為河川區，現況為農業使用，則仍應以河川區申報，非以現況判斷，另有關都市計畫分區可參考臺南市政府都市發展局網站 http://ud.tainan.gov.tw/	
12	建物門牌錯誤	行政區(登錄申報系統後，應選擇 <u>移轉標的</u> 所在之行政區)或路名是否誤填。	

13	管理室或警衛室設有獨立門牌，於申報時未將其併入主要建物一併申報，採分列門牌而有 2 頁標的，且交易筆棟數申報建物 2 棟	管理室或警衛室雖設有獨立門牌，但並非所謂交易之主建物，故應併入主建物該標的頁一併分列建號申報即可，並手動刪除「標的 2」該頁（因系統預設會抓取有獨立門牌者就會自動將其分為數個標的申報頁面），此類交易案例之交易筆棟數記篡應以主建物為主，故應申報建物 1 棟	
14	交易總價為 0，又無備註事項。	交易總價為 0 或異常低於市場行情者，均應於備註欄註明異常原因。	
15	同一買賣契約之標的未合併申報	同一契約之標的分案登記完竣後，應將 契約總價暨全部買賣標的 的合併申報至一案(土地建物同時移轉，以主建物者優先，如全部移轉標的為土地，請擇一)，其他分案案件申報個別移轉標的暨價格為 0	
16	建物型態代碼錯誤。 例如 11 層以上建物填寫 1. 公寓。	應依申報欄位填寫說明 依建物型態分為 1 公寓 (5 樓含以下無電梯)。2 透天厝。3 店面 (店舖)。4 辦公商業大樓。5 住宅大樓 (11 層含以上有電梯)。6 華廈 (10 層含以下有電梯)。7 套房 (1 房(1 廳)1 衛)。8 工廠。9 廠辦。10 農舍。11 倉庫。Z 其他等型態，填載對應之代碼例如建物為透天厝，則填寫代碼 2。	
17	車位數填載錯誤。	有填載車位資訊時，需與交易筆棟數之車位個數一致。	
18	交易日期誤填載登記完成日期或晚於登記完成日。	交易日期應以私契簽訂日填載，如契約無訂定私契則可以登記簿上之原因發生日期填載，並於備註欄中說明未簽訂契約之原因。	
19	其他注意事項。	因應年度辦理地籍圖重測，並於每年公告期滿後變更為重測後地段號，重測登記後有關重測區土地建物實價登錄申報時請注意，土地與主建物移轉登記完成時間在公告期滿日前請以重測前地、建號申報，登記完成時間在公告期滿日後請以重測後地、建號申報。	
20	建物格局為無隔間，於「建物現況格局」	建物現況格局若為無隔間之情況，請於「建物現況格局」欄位直接勾選「無隔間」項目。	

	欄位登打「0 房0廳0衛」		
--	------------------	--	--