

不動產成交案件(買賣)實際資訊填寫注意事項(101.10.8)

1. 登記收件字號：新竹市地政事務所字為 OA00，例如：101 年空白(OA00)字 000010 號。
2. 交易筆棟數：土地以筆數計算；建物以戶數計算，不是以建號個數計算。例如：大樓住宅買賣，買方 A，購買土地東門段一小段 10 地號，面積 5000 平方公尺，權利範圍 1/300，東門段一小段 11 地號，面積 50 平方公尺，權利範圍 1/30，所有權人 A 主建物建號東門段一小段 1 建號，面積 300 平方公尺，所有權人 A 權利範圍全部，共有部分東門段一小段 3 建號，面積 3000 平方公尺，權利範圍 50/10000(含車位編號 5，權利範圍 15/10000，含車位編號 6，權利範圍 15/10000)；警衛室建號東門段一小段 2 建號，面積 7.9 平方公尺，所有權人 A 權利範圍 1/100，共有部分東門段一小段 3 建號，面積 3000 平方公尺，權利範圍：10/10000，交易筆棟數填寫時為：土地 2 筆 **建物 1 棟(戶)** 車位 2 個
3. 建物型態：較需注意是屬住宅大樓，但所購買為 1 樓，主要用途為店舖，則建物型態填店面(店舖)。
4. 都市土地使用分區：**若購買標的為都市土地，土地登記簿使用分區及使用地類別為空白**，可上網至新竹市都市發展處所提供之”新竹市都市計畫書圖查詢”使用地段地號查詢，以跳出之另一視窗同地段地號之使用分區供參考，若都市土地使用分區為道路用地、或住商混合區、或河川區、或部分住宅區部分道路用地、或保護區等，填其他，並填寫該分區。若為住一或住二則勾選住，若為商一或商二則勾選商。**若為非都市土地，土地登記簿會有記載，如一般農業區，農牧用地，則該欄不須填寫，也不要填其他。**
5. 交易標的清冊，建物填寫：例如上開 2 例子，大樓住宅買賣，買方 A，購買土地東門段一小段 10 地號，面積 5000 平方公尺，權利範圍 1/300，東門段一小段 11 地號，面積 50 平方公尺，權利範圍 1/30，所有權人 A **主建物建號東門段一小段 1 建號，面積 300 平方公尺(主建物面積須加附屬建物面積-如陽台、平台面積，加總後填寫)**，所有權人 A 權利範圍全部，共有部分東門段一小段 3 建號，面積 3000 平方公尺，權利範圍 50/10000(含車位編號 5，權利範圍 15/10000，含車位編號 6，權利範圍 15/10000)；**警衛室建號東門段一小段 2 建號，面積 7.9 平方公尺，所有權人 A 權利範圍 1/100，共有部分東門段一小段 3 建號，面積 3000 平方公尺，權利範圍：10/10000。(如附件住宅大樓填寫方式，因警衛室建物所有權人 A 權利範圍為持分非全部，故公設東門段一小段 3 建號，面積 3000 平方公尺，權利範圍之填寫須 1/100 乘以 10/10000=10/1000000，此欄權利範圍填 10/1000000，以此方式填寫移轉面積才會正確**，其餘範例來源自內政部地政司全球資訊網實價登錄專區供參)
6. 問題：建商透過代銷業出售預售屋時原本跟甲簽約，後來甲與乙換約，致最後建物第一次登記後的買賣案件是建商與乙擬定公契，應如何申報登錄成交價？

答案：有關此類案件之申報，仍請依本部 101 年 8 月 8 日內授中辦地字第 1016037878 號函規定辦理申報登錄事宜。上開號函節錄如後「即委託代銷契約期間成交之預售屋案件(簽訂預售屋買賣契約)，買受人又自行或委託他人(例如仲介業者)轉售予第 3 人(簽訂權利買賣契約)，並與起造人或建築業更換原買賣契約(即變更買受人名稱等)，則不動產代銷經紀業僅申報登錄第 1 次成交案件資訊(預售屋買賣契約所載價格等相關資訊)，第 2 次轉售之案件資訊(權利買賣契約所載價格等相關資訊)無須申報登錄。至於代銷經紀業已申報登錄之預售屋案件，日後興建完成後委託地政士申請買賣轉移登記者，仍應依平均地權條例第 47 條第 3 項規定由地政士申報登錄預售屋買賣契約所載價格等相關資訊。」

7. 問題：建物第 1 次登記後買賣登記，土地移轉將多個權利人以 1 件登記申請書辦理，建物才分為各權利人有各登記申請申請書，於申報登錄時，成交價格是否需做拆分(因契約上會將此類價格作拆分)。又是否可將該總價填至建物所屬的申報書內。

答案:此類土地買賣移轉登記案件於申報登錄時，須於備註欄內註明權利(共有人)人數，若交易價格可拆分土地部分者，仍應就實際情形申報，如土地確無單獨計價者，方得填寫 0。建物買賣移轉登記案件部分，申報登錄時應勾選「土地+建物(+車位)」，並就土地、建物及車位之成交價格予以申報，以利屆時對外提供查詢。

申報書備註欄填寫事項供參

- 8.備註欄：指與不動產交易相關資訊未盡事項之註記，例如房地交易含未登記建物部分、民情風俗(如考慮風水因素)、親友間移轉等因素，以致影響交易價格者，均可於本欄內註明。另如雖以買賣為登記原因，但卻無實際交易價格者，亦請於備註欄敘明無交易價金之詳細理由。
- 9.親戚間或朋友間買賣，無實際成交契約書者，應如何填報?
此類交易案件，如訂有契約者，仍應依契約內容予以填報。
倘如親戚間交易，無買賣契約書無對價者，於辦理申報登錄作業時，有關價格相關欄位得填 0，並於備註欄載明「○親等間交易，無交易價格」。
- 10.合建由地主出地，建商出資興建者，應如何填報?
仍應依契約內容予以填報，如確無對價者，得於備註欄載明「建商與地主合建建案，無交易價格」。
- 11.增建部分或未辦理保存登記建物之交易價格是否列入交易總價內申報?
應就該契約總價予以申報，並於備註欄加註「含增建建物或未辦理保存登記建物」。
- 12.由買方出資請賣方興建建築物之買賣移轉案件，如何申報不動產實際成交資訊?
本案申報人仍應依規定申報登錄，另於備註欄中敘明「建築物係由買方(權利

人)出資，賣方(義務人)興建，致無交易價格/交易價格異於市場行情」。

13.如買賣時買多個車位，但無法拆分個別價格者，申報書如何填寫？

舉例而言，如買賣時買 3 個車位合計 300 萬元，買賣申報書「12.車位交易總價」即應填寫 3,000,000 元，但無法拆分個別價格者，8「19.車位」仍應就 3 個車位個別填寫，惟個別車位總價得免填，並於備註欄敘明「車位總價中無法拆分個別車位價格」。租賃及預售屋案件比照處理。

14.該張申報書買方如有 2 人以上，請於備註欄填共有人之人數。