

發文方式：郵寄

檔 號：

大台南不動產開發公會
111年度收文字號第0310號
日期：111. 7. 15

保存年限：

臺南市政府地政局 函

710

臺南市永康區中華路349號16樓之2

地址：73001臺南市新營區民治路36號

承辦人：吳政霖

電話：06-6322231#6240

傳真：6377387

電子信箱：D58005036@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國111年7月11日

發文字號：南市地價字第1110841813號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：修正「臺南市政府地政局及所屬各地政事務所申報登錄不動產成交案件實際資訊查核規定」，並自111年7月1日生效，請查照。

說明：

- 一、依據行政程序法第160條第1項規定辦理。
- 二、隨文檢附旨揭查核規定1份，請至臺南市政府公務入口網-公文附件下載區(網址：<https://login.tainan.gov.tw/oda.aspx>)，以本文文號、承辦人姓名及識別碼0000下載，檔案下架日期為111年7月30日。
- 三、臺南市政府業以110年6月21日府地價字第1100672371A號公告及本局以110年6月4日南市地籍字第1100679052A號公告委任本市各地政事務所查核不動產成交案件實際資訊申報登錄案件。

正本：臺南市永康地政事務所、臺南市玉井地政事務所、臺南市白河地政事務所、臺南市安南地政事務所、臺南市佳里地政事務所、臺南市東南地政事務所、臺南市麻豆地政事務所、臺南市新化地政事務所、臺南市臺南地政事務所、臺南市歸仁地政事務所、臺南市鹽水地政事務所、臺南市政府地政局(局長室)、臺南市政府地政局(人事室)、臺南市政府地政局(會計室)、臺南市政府地政局(政風室)、臺南市政府地政局(秘書室)、臺南市政府地政局(地籍科)、臺南市政府地政局(測量科)、臺南市政府地政局(地用科)、臺南市政府地政局(市地重劃科)、臺南市政府地政局(開發工程科)、臺南市政府地政局(農地重劃科)、臺南市政府地政局(區段徵收科)

副本：臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、臺南市不動產代銷經紀商業同業公會、臺

南市直轄市不動產代銷經紀商業同業公會、社團法人台南市地政士公會、臺南市南瀛地政士公會、臺南市租賃住宅服務商業同業公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、臺南市建築經營協會、台南市不動產服務職業工會、台南市不動產經紀人職業工會、台南市地政業務從業人員職業工會、大台南地政業務從業人員職業工會、社團法人台南市不動產經紀人員協會、臺南市不動產聯盟協會、中華民國不動產經紀人聯合總會、臺南市不動產經紀人公會、社團法人臺南市不動產教育發展研究協會、臺南市政府法制處、臺南市政府地政局（資訊地價科）

局長陳淑美



臺南市政府地政局及所屬各地政事務所申報登錄不動產成交案件實際資訊查核規定

一、查核目的

為配合中央執行不動產交易透明化制度，並確保本市不動產成交案件實際資訊之正確性，避免資訊錯誤，以揭露正確申報登錄資訊提供各界查詢參考之目的。

二、查核依據

- (一) 平均地權條例第四十七條第六項、第八項及第四十七條之三第四項。
- (二) 不動產經紀業管理條例第二十四條之一第六項及第八項。
- (三) 行政程序法第三十九條及第四十條。
- (四) 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第十二條及第十七條。

三、查核人員

- (一) 臺南市政府地政局(以下簡稱本局)及所屬各地政事務所(以下簡稱地所)。
- (二) 跨所申報登錄不動產成交案件實際資訊，由管轄所辦理查核。

四、查核案件

- (一) 不動產買賣案件：各地所完成買賣移轉登記並已申報登錄之土地及建物買賣案件。
- (二) 不動產租賃案件：委由不動產仲介業居間或代理成交之租賃案件。
- (三) 預售屋買賣案件：已申報登錄之預售屋買賣案件。

五、查核作業

- (一) 查核期間：原則於每月五日前完成往前推算二個月之該月實價登錄案件。

(二) 查核項目

依「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」第四條、第五條及第六條規定，分別查核不動產買賣、不動產租賃及預售屋買賣案件實際資訊之類別及內容。

1、不動產買賣案件查核項目如下：

- (1) 交易標的：登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數等資訊。
- (2) 價格資訊：交易總價、車位個數、車位總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。

(3) 標的資訊：交易日期、土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局、有無管理組織、有無電梯、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

2、不動產租賃案件查核項目如下：

(1) 交易標的：建物門牌、不動產標示、承租人、租賃筆棟數等資訊。

(2) 租金資訊：房地租金總額、車位個數、車位租金總額及其他經中央主管機關公告之資訊項目。

(3) 標的資訊：租賃日期、土地面積、建物面積、使用分區或編定、租賃期間、總樓層數、租賃層次、建築完成年月、主要建材、主要用途、建物現況格局、有無附屬設備、有無管理組織、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

3、預售屋買賣案件查核項目如下：

(1) 交易標的：不動產標示、編號、筆棟數、建案名稱、買受人、起造人名稱、建造執照核發日期及字號等資訊。

(2) 價格資訊：不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位交易總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。

(3) 標的資訊：交易日期、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、總樓層數、交易層次、主要建材、主要用途、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

(三) 查核標準

1、已申報登錄案件中，有「與房地合一所得稅資料不符」、「總價為0且無填載合理備註事項」、「單價顯著異於市場正常交易價格、租金」、「民眾陳情或檢舉案件」或「新聞媒體報導交易熱區」者列為優先查核案件；「民眾陳情或檢舉案件」或「新聞媒體報導交易熱區」者不受查核期間限制，。

2、查核案件數以管轄所每月轉入整合系統之申報登錄總案件數(買賣、租賃及預售屋合計)百分之五為原則。

3、因各月份查核數小數點以下四捨五入將造成全年度查核數之誤差，於六(十二)月份查核數補齊上(下)半年之查核誤差數。

(四) 查核方式

各地所查核事項，原則上由地所自行辦理，必要時得由本局會同地所辦理。

1、契約書查核

- (1) 不動產買賣案件：依平均地權條例第四十七條第六項等規定要求權利人、義務人、地政士或不動產經紀業(至少抽選一人)提供有關文件或提出說明(填寫調查表或陳述意見)。
- (2) 不動產租賃案件：依不動產經紀業管理條例第二十四條之一第六項等規定要求交易當事人或不動產經紀業(至少抽選一人)提供有關文件或提出說明(填寫調查表或陳述意見)。
- (3) 預售屋買賣案件：依平均地權條例第四十七條之三第四項、不動產經紀業管理條例第二十四條之一第六項等規定要求交易當事人、地政士或不動產經紀業(至少抽選一人)提供有關文件或提出說明(填寫調查表或陳述意見)。
- (4) 契約書查核得以函文(平信方式郵寄)、電話、傳真、電子郵件、通訊軟體或實地查核等方式為之。
- (5) 以函文、電話、傳真、電子郵件、通訊軟體等方式辦理契約書查核未獲回應者，除得改採實地查核方式為之之外，應再次以函文方式通知該受查核者提供有關文件或提出說明(填寫調查表或陳述意見)，除於文中敘明規避、妨礙或拒絕查核應受處罰之法令及金額外，並應以「附有送達證書」之掛號方式為送達，以完備相關行政程序。

2、實地查核

- (1) 以實地查核方式辦理查核者，除當場要求受檢對象提供有關文件或提出說明外，應由查核人員當場作成「實價登錄查核紀錄表」一式二份(附表一至三)，由受檢對象及查核人員簽章後，一份當場交付受檢對象收執，一份由查核人員收執。但受檢對象規避、妨礙或拒絕查核而拒絕簽收者，不予交付該紀錄文件，並由查核人員攜回依法辦理。
- (2) 以函文、電話、傳真、電子郵件、通訊軟體等方式辦理契約書查核未獲回應者，得改採實地查核方式辦理。
- (3) 各地所得配合本局預售屋銷售聯合稽查辦理實地查核。

(五) 查核結果彙報及處理

- 1、各地所查核結果應分別依查核案件類型詳實填載於紀錄表(附表四至六)，並將紀錄表彙整後於本局指定日期前將紀錄表電子檔(含核章後掃描檔)及查核相關資料以電子郵件傳送本局。
- 2、查核結果有申報登錄資訊不實或有規避、妨礙或拒絕查核者，應依平均地權條例、不動產經紀業管理條例、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、臺南市政府執行平均地權條

例第八十一條之二裁罰基準及臺南市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準等相關規定辦理。

3、各地所查核後，對於價格資訊疑有不實案件，得函文本局轉請內政部向相關機關或金融機構查詢、取閱、影印該等案件之課稅資料、貸款契約、資金流向或付款證明等價格資訊有關文件，並應檢附下列資料供本局及內政部審核：

(1) 不動產成交案件實際資訊申報書及買賣契約書。

(2) 交易當事人、不動產經紀業、代理人或相關人之陳述意見書，及需查詢之機關或金融機構名稱。

(3) 需查詢、取閱、影印上開資料之理由。

(六) 查核注意事項

查核相關紀錄表、申報書收執聯、數位檔及相關文件(含契約書)，應至少保存三年，以作為主管機關檢查核對之用。

六、各地所辦理查核相關作業經費由本局編列，不足部分另由各地所業務費勻支。

七、查核成果納入本市年度地政業務辦理督導考評成績，並得視執行情形對於相關人員予以敘獎。

八、本規定經本局局長核准後實施，修正時亦同。

附表1、臺南市 地政事務所不動產買賣案件實價登錄查核紀錄表

檢 查 時 間	受 檢 對 象	地 址	
年 月 日 午 時 分		(縣)市 (街) 段 巷 弄 號 樓之	鄉鎮市(區) 路
不 動 產 買 賣 案 件			
登記案件收件字號		申報案件序號	
檢 查 項 目		檢 查 結 果	備 註
1. 交易總價是否與契約一致？		☐ 是 ☐ 否	
2. 車位個數是否與契約一致？		☐ 是 ☐ 否	
3. 車位總價/車位價格是否與契約一致？		☐ 是 ☐ 否	
4. 交易日期、權利人、義務人是否與契約一致？		☐ 是 ☐ 否	
5. 車位面積是否屬實？(是否依登記簿記載填載？)		☐ 是 ☐ 否	
6. 備註欄註記事項是否與契約或其他相關文件相符？		☐ 是 ☐ 否	
7. 其他檢查事項			
受檢對象陳述意見：			

受檢者具結：前列檢查事項、檢查結果及紀錄與事實相符，檢查人員執行檢查時並無不法行為，特此具結。

☐ 本人（即受檢對象）：_____（簽章）

☐ 負責人 _____（簽章）

☐ 現場工作人員（職稱：_____）（簽章）

戶籍（通訊）地址： _____ 市（縣） _____ 區（鄉／鎮／市） _____ 路（街） _____ 段
_____ 巷 _____ 弄 _____ 號 _____ 樓之

臺南市 _____ 地政事務所檢查人員（簽章）：

聯絡電話：

傳真電話：

地 址：

會同單位：

會同人員（簽章）：

附註：

- 1、查核前應先告知受檢對象不得規避、妨礙或拒絕查核，違者將處以罰鍰並令限期改正。
- 2、本表一式二份，一份當場交付具結人（如拒絕簽章時，則由檢查人員註明後攜回），並告知受檢對象規避、妨礙或拒絕本紀錄表內容若經主管機關認定違法將受罰，並須依法遵守主管機關之行政處分或繳納罰鍰。

附表2、臺南市 地政事務所不動產租賃案件實價登錄查核紀錄表

檢 查 時 間	受 檢 對 象	地 址	
年 月 日		(縣)市	鄉鎮市(區) 路
午 時 分		(街) 段 巷 弄 號	樓之
不 動 產 租 賃 案 件			
申報書序號			
檢 查 項 目	檢 查 結 果	備 註	
1. 是否辦理實價登錄申報？	☐ 是 ☐ 否		
2. 房地租金總價、車位租金總額是否與契約一致？	☐ 是 ☐ 否		
3. 車位個數、車位資訊是否與契約一致？	☐ 是 ☐ 否		
4. 租賃期間、租賃日期是否與契約一致？	☐ 是 ☐ 否		
5. 租賃門牌、租賃筆棟數是否與契約一致？	☐ 是 ☐ 否		
6. 租賃標的清冊是否與契約一致？	☐ 是 ☐ 否		
7. 其他檢查事項			
受檢對象陳述意見：			

受檢者具結：前列檢查事項、檢查結果及紀錄與事實相符，檢查人員執行檢查時並無不法行為，特此具結。

☐ 本人（即受檢對象）：_____（簽章）

☐ 負責人 _____（簽章）

☐ 現場工作人員（職稱：_____）（簽章）

戶籍（通訊）地址： _____ 市（縣） _____ 區（鄉/鎮/市） _____ 路（街） _____ 段
_____ 巷 _____ 弄 _____ 號 _____ 樓之

臺南市 _____ 地政事務所檢查人員（簽章）：

聯絡電話：

傳真電話：

地 址：

會同單位：

會同人員（簽章）：

附註：

- 1、查核前應先告知受檢對象不得規避、妨礙或拒絕查核，違者將處以罰鍰並令限期改正。
- 2、本表一式二份，一份當場交付具結人（如拒絕簽章時，則由檢查人員註明後攜回），並告知受檢對象規避、妨礙或拒絕本紀錄表內容若經主管機關認定違法將受罰，並須依法遵守主管機關之行政處分或繳納罰鍰。

附表3、臺南市地政事務所預售屋買賣案件實價登錄查核紀錄表

檢 查 時 間	受 檢 對 象	地 址	
年 月 日 午 時 分		(縣)市	鄉鎮市(區) 路
		(街) 段 巷 弄	號 樓之
預 售 屋 買 賣 案 件			
預售屋資訊及買賣定型 化契約備查申報書序號		申報案件序號	
檢 查 項 目	檢 查 結 果	備 註	
1、不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車 位交易總價是否與契約一致？	☐ 是 ☐ 否		
2、土地標的清冊是否與契約一致？	☐ 是 ☐ 否		
3、建物標的清冊是否與契約一致？(共有部分是否已計入 車位面積？)	☐ 是 ☐ 否		
4、車位標的清冊是否與契約一致？	☐ 是 ☐ 否		
5、建物坐落、交易標的及交易日期是否與契約一致？	☐ 是 ☐ 否		
6、備註欄註記事項是否與契約或其他相關文件相符？	☐ 是 ☐ 否		
7、其他檢查事項			
受檢對象陳述意見：			

受檢者具結：前列檢查事項、檢查結果及紀錄與事實相符，檢查人員執行檢查時並無不法行為，特此具結。

☐ 本人（即受檢對象）：_____（簽章）

☐ 負責人 _____（簽章）

☐ 現場工作人員（職稱：_____）（簽章）

戶籍（通訊）地址： _____ 市（縣） _____ 區（鄉/鎮/市） _____ 路（街） _____ 段
_____ 巷 _____ 弄 _____ 號 _____ 樓之

臺南市 _____ 地政事務所檢查人員（簽章）：

聯絡電話：

傳真電話：

地 址：

會同單位：

會同人員（簽章）：

附註：

- 1、查核前應先告知受檢對象不得規避、妨礙或拒絕查核，違者將處以罰鍰並令限期改正。
- 2、本表一式二份，一份當場交付具結人（如拒絕簽章時，則由檢查人員註明後攜回），並告知受檢對象規避、妨礙或拒絕本紀錄表內容若經主管機關認定違法將受罰，並須依法遵守主管機關之行政處分或繳納罰鍰。

