



不動產代銷業實務講習-

預售屋備查&代銷查核常見錯誤態樣

高雄市地政局 股長 黃雍智
115年9月8日

預售屋銷售資訊及買賣定型化契約備查

!

預售屋銷售資訊

坐落基地

建案名稱

銷售地點

銷售期間

戶(棟)數

其他

無論係供住家、辦公室、店面（店鋪）或其他用途使用只要是以「**預售方式銷售**」的建案都要申報。

!

預售屋買賣定型化契約

履約擔保證明文件

自主檢查表

買賣定型化契約

i

契約附表不用全部附，例如規約草約。

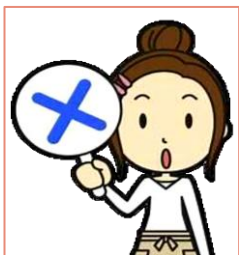
建造執照之法定用途只要有「**住宅使用**」的建案都要申報。

「**地上權預售屋**」建案，要申報預售屋資訊，**無須申報買賣定型化契約備查**。

預售屋銷售時機？



未報備查即銷售？



依平均地權條例第81條之2第3項第2款處**3至15萬元**罰鍰及限期改正，並按次處罰至完成改正為止。



申報備查即可銷售？

可以刊登廣告(坐落基地、建案名稱或銷售地點)、簽訂(紅)單、簽買賣契約。



應確保使用的契約符合《預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項》，如不符，依規定按戶(棟)處**6萬至30萬元**罰鍰。

去哪裡申報預售屋銷售資訊？

內政部不動產成交資訊及預售屋資訊申報網(<https://vlir.land.moi.gov.tw/>)



買賣成交資訊申報



租賃成交資訊申報



預售屋成交資訊申報



預售屋資訊及買賣定型
化契約備查



預售屋解約案件申報登
錄



諮詢專線

申報方式有2種

G1：憑證登錄，線上申報

G2：線上申報，紙本送件

一定要透過網站申報！

不可直接於「備查申報書」書寫填載及簽章後，以紙本送件方式辦理。

由誰申報預售屋銷售資訊備查？

i

要有申報書序號才算申報完成！

i

誰來申報？

由「銷售預售屋者」申報

不是代銷業!!!
不是地政士!!!

i

誰是銷售預售屋者？

「預售屋(建物)買賣契約」
出賣人

預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書

申報書序號：(申請人免填)

一、受理機關：高雄市政府地政局

二、申報人

身分別：☒ 建築業 ☐ 非建築業

姓名(名稱)：高雄建設有限公司 統一編號：123456

負責人：王小明 聯絡電話：07-1234567

通訊(營業)地址：高雄市苓雅區四維三路2號

電子郵件信箱：

代理人：王小美 統一編號：E123456789 聯絡電話：07-1234567

通訊地址：高雄市苓雅區四維三路2號

電子郵件信箱：123@gmail.com

申報書常見問題

i

請依建造執照逐字填寫，不可簡化。

錯誤類型：

第二種住宅區寫住宅區

起造人寫負責人

i

起造人是建築經理業或信託業是誰申報？

「預售屋(建物)買賣契約」
的出賣人

☐ 預售屋資訊備查

標的資訊			
(1)縣市	高雄市	(2)行政區	苓雅區
(3)坐落路街	四維三路街	段	巷 弄
(4)建案名稱	高雄大		
(5)坐落基地	苓洲段1號		
(6)主要用途	集合住宅		
建造執照資訊			
(7)起造人	高雄建設有限公司(負責人：王小明)		
(8)建造執照核發日期	110年2月1日	(9)建造執照字號	110高市工建築字第00001號
(10)使用分區	第二種住宅區	(11)主要建材	鋼筋混凝土造
(12)層棟戶數	地上25層地下3層1幢1棟 總戶數共100戶		

申報書常見問題

案例1：



建築業者A公司與地主B

合建分售100戶

◎A公司簽建物買賣契約

◎地主B簽土地買賣契約

戶數加總應與建照總戶數相符

$(20+80+0+0)=100$

依委託代銷契約約定內容填寫

銷售資訊			
是否為合建、都市更新或危老建物重建等方式合作開發銷售 ☒ 是 ☐ 否			
(13)銷售方式	☒ 自售	自售戶(棟)數	20
		自售地點	
		代銷業名稱	
		統一編號	
	☒ 委託代銷	代銷戶(棟)數	80
	代銷期間		
	代銷地點		
☒ 其他	合作開發之他出賣人分配取得並約定併同銷售戶(棟)數		0
	合作開發之他出賣人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數		0

申報書常見問題

案例2：



建築業與地主合建分屋100戶



建商
70戶

10戶自售
60戶委託代銷



地主
30戶

15戶委託代銷
15戶自行銷售或保留

銷售資訊					
是否為合建、都市更新或危老建物重建等方式合作開發銷售 ☒ 是 ☐ 否					
(13)銷售方式	☒ 自售	自售戶(棟)數	10		
		自售期間	112.12.12-114.11.30		
	☒ 委託代銷	自售地點			
		代銷業名稱		統一編號	
		代銷戶(棟)數	60	代銷期間	112.12.12-114.11.30
		代銷地點			
☒ 其他	合作開發之他出賣人分配取得並約定併同銷售戶(棟)數		15		
	合作開發之他出賣人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數		15		

指建商與地主合建分屋，房屋分配給地主，由建商代為銷售，或地主保留自行銷售之戶數。

戶數加總應與建照總戶數相符
 $(10+60+15+15)=100$

預售屋資訊及契約申報變更備查



申報期限

申報人應於變更之日起15日內申報

申報時機

預售屋資訊或契約內容有變更
(包含建案名稱、委託代銷資訊等)

i

申報變更備查方式必須
與申報備查方式相同！

例如同一建案第一次申報使用G1,之後變更只能用G1

預售屋資訊及契約申報變更備查

☒ 預售屋買賣定型化契約之變更 ⓘ

請列檢核方式：

- ☒ 不動產開發信託
- ☒ 公會辦理信託專章作業
- ☐ 民間信託機構

信託信託

信託信託之保證

新增 變更事項 變更前內容

新增 刪除

(2) 預售屋買賣定型化契約變更備查：

修改本欄位時，可填寫多筆資料，主要為提供申報人登打定型化契約變更前後之內容。

新增 變更事項 變更前內容

請輸入變更事項

請輸入變更前內容

新增 刪除

預售屋買賣契約預檢服務

大幅提升
備查速度

申請時機

已向建管單位完成建造執照申請者，可同時提出預檢服務。

申請方式

至本局網站「[預售屋買賣定型化契約備查預檢服務專區](#)」下載申請書，填妥後連同應備文件以Email提出預檢申請。

高雄市預售屋買賣定型化契約備查預檢服務申請書

一、受理機關：高雄市政府地政局

二、申請人(身分別：☐建築業☐非建築業)

(1)姓名(名稱)：_____統一編號：_____

辦理期間

兩個月，本局預檢完成後以公文函復申請人

正式申報

取得建造後，仍要至申報網完成申報，如申報之買賣契約與預檢內容相同，自收件至完成備查之作業時間為7日。

預售屋 買賣定型化契約 預檢

取得建造執照前預先送檢平均每案可省 **33天**

建造執照及履約擔保資訊無誤者 **7天** 內准予備查



契約預檢詳細資訊

適用對象 | 契約出賣人。

申請方式及時間 |

網路申請，申請建造執照後即可申請，以一次為限。

申請範圍 |

位於高雄市內之預售屋(住宅用)。

應備文件 |

- 1 高雄市預售屋買賣定型化契約備查預檢服務申請書。
- 2 預售屋買賣定型化契約書電子檔
(包含付款明細表、建材設備表及貸款約定等契約附件)。
- 3 申請建造執照之證明文件。

辦理期限 | 兩個月

高雄市政府地政局

廣告

Q25. 為何查詢預售屋建案之定型化契約未包含其他附件資訊？

為督促業者使用之預售屋買賣定型化契約符合內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，110年7月1日推行預售屋新制規範業者於銷售前應先自主檢查所使用之預售屋買賣定型化契約與前開應記載及不得記載事項規定相符後，報請直轄市、縣（市）主管機關備查。故查詢網提供查詢之預售屋建案定型化契約，為業者自主檢查後報經直轄市、縣（市）主管機關備查之預售屋買賣定型化契約條款。民眾如有瞭解其他附件之需要，請逕洽業者提供。

[換約案件查詢](#)

[查詢須知](#)

[常見問題集](#)

[地政單位諮詢服務](#)

實價登錄新制2.0Q&A(內政部)

Q28、預售屋定型化契約之內容，除契約條款外，另包括圖說、建材表、付款表、管理規約等等，請問申請備查時，是否必須是完整的內容？或是只需提供應記載事項之條款即可？

A：預售屋買賣定型化契約報請備查之內容，除契約條款外，有關契約附表或附件，如與定型化契約條款是否符合應記載事項相關者（例如：建造執照、履約擔保影本、付款明細表等），才須併同送給受理機關檢視參考，非所有附表都要檢附。

CH1：經紀人員篇

1 經紀人員＝經紀人＋營業員

2 經紀人→專任兼任
營業員→重複任職



專任兼任是甚麼？

3 經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。
但非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣
六億元以上，該處所至少應置專業經紀人一人

(不動產經紀業管理條例 §11)

接待中心

不動產代銷業備查

4 經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。

(不動產經紀業管理條例 § 16)



同時具經紀人及營業員資格，
可否以不同身分執行業務？

內政部111年7月12日台內地字第
1110125528號函：「…尚無明文禁
止，爰請仍依現行規定辦理…」

營業員過期，但仍備查在其他
公司？

不動產代銷業備查

CH2：委銷契約篇

1 必載內容：

建案所在地、委銷期間、戶數、總銷金額、
簽約日期

💡 底價表等附件，備查要附嗎？

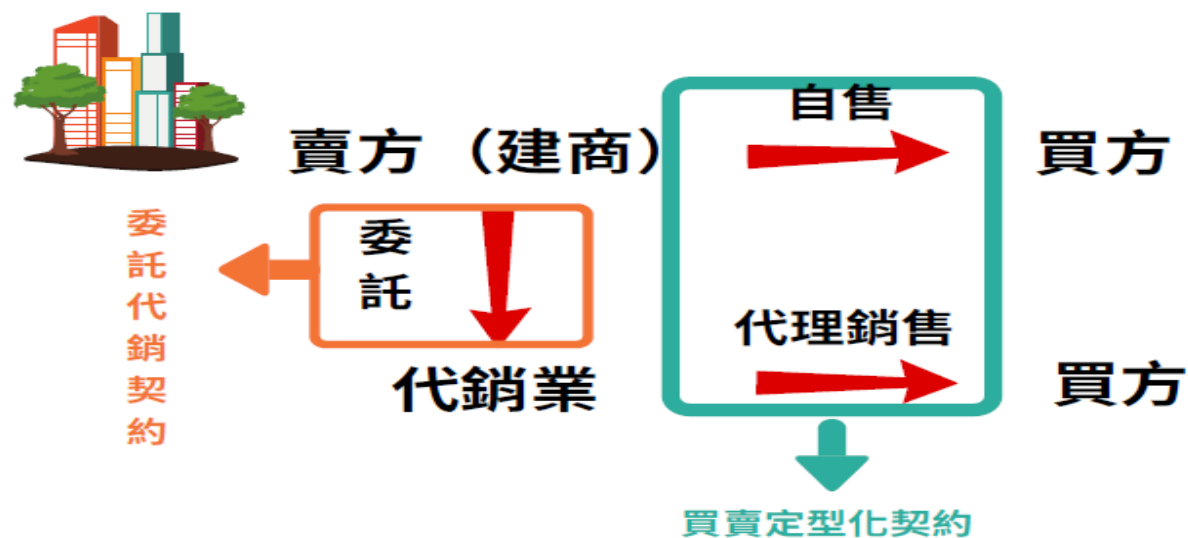
內政部90年12月18日台(90)內中地字第
9084076號令：「…銷售總金額，係以經紀業
者與委託人簽訂之委託銷售契約書所載之委
託銷售總金額為準。」

2 甲方→建築業、起造人、出賣人
乙方→代銷業

3 預售屋契約→簽約時尚未取得使照
即便中途取得使照→依舊為預售屋契約

不動產代銷業備查

CH3：備查篇



- 1 定型化契約→建商VS買方→備查人：建商
- 委託代銷契約→建商VS代銷→備查人：代銷



高雄市政府地政局-代銷24問

分眾導覽



機關介紹

線上服務

便民措施

業務專區

土地開發

公告資訊

溝通園地

經紀業

申請流程

相關法規

書表下載

實價登錄

網路查詢

線上申辦

宣導資料及課程講義

🏠 首頁 > 分眾導覽專區 > 經紀業 > 宣導資料及課程講義

宣導資料及課程講義



主題:

內容:

送出

全部

仲介宣導資料

代銷宣導資料

課程講義

主題	上版日期
114年5月15日不動產代銷經紀業實務講習講習會講義	114-05-23
宣導單-仲介聯賣注意事項	114-04-17
預售屋紅單常見錯誤態樣	113-11-29
不動產仲介執業疏失態樣.jpg	113-11-19
不得記載承租人不得申請租金補貼(租賃).pdf 📄	113-11-19
仲介執業廣告不實.pdf 📄	113-11-19
1131016不動產代銷經紀業實務講習.pdf 📄	113-11-19
1131115不動產仲介經紀業常見業務缺失與法令宣導.pdf 📄	113-11-19
海報-經紀業注意！解散等記得備查.jpg	113-11-19
代銷24問.pdf 📄	113-07-30
海報-預售屋買賣定型化契約常見錯誤態樣.png	113-02-29

預售屋聯合稽查查什麼

- 1.建造執照取得情形。
- 2.預售屋銷售備查及預約單使用情形。
- 3.廣告內容刊登及資訊揭露情形。
- 4.預售屋買賣契約書訂定情形。
- 5.預售屋契約轉讓情形。
- 6.代銷業及銷售人員執業情形。
- 7.不動產炒作情形。
- 8.樣品屋及銷售中心之使用許可情形。



預售屋聯合稽
查紀錄表

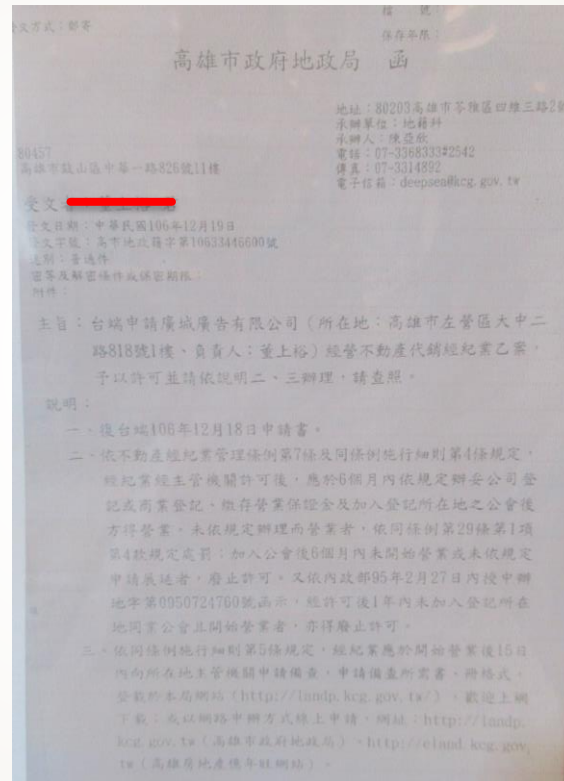
聯合稽查常見錯誤樣態(代銷業)

1)現場未擺放應揭示文件

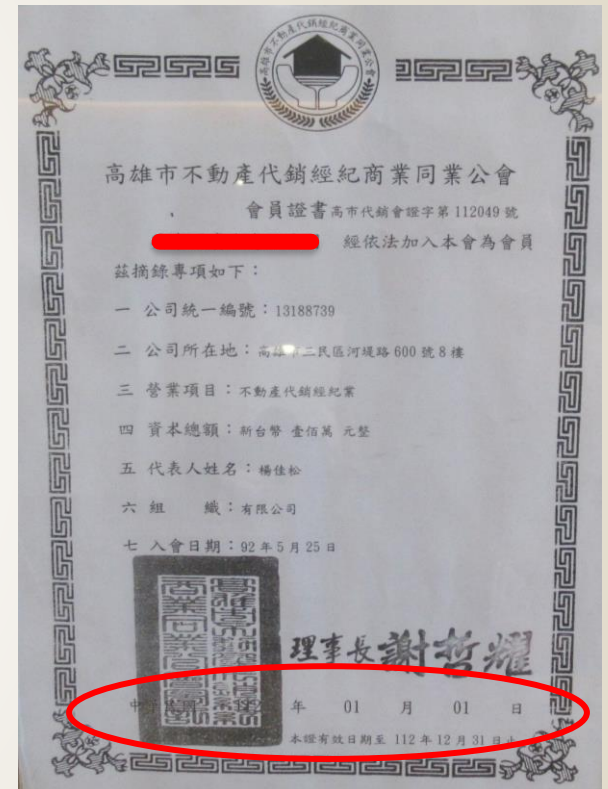


1.經紀人證書

*需在有效期間內



2.經紀業許可函



3.同業公會會員證書

*需在有效期間內

聯合稽查常見錯誤樣態(代銷業)

2)現場銷售人員未辦理經紀人員備查

現場限期改正

- ◆ 不動產經紀業管理條例第 11 條：
 - 經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。
 - 非常態營業處所，其所銷售總金額達新台幣六億元以上，該處所至少應置專業經紀人一人。

- ◆ 不動產經紀業管理條例第 12 條：
 - 經紀業應於經紀人到職之日起**十五日內**，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查，異動時，亦同。

- ◆ 不動產經紀業管理條例施行細則第 8 條：
 - 經紀業分設營業處所，應於設立後三十日內向主管機關申請經紀人員備查。

聯合稽查常見錯誤樣態(代銷業)

3)廣告DM旗幟等未註明經紀業名稱

- ◆ 不動產經紀業管理條例第 21 條：
 - 經紀業廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。
 - 廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。

- ◆ 不動產經紀業管理條例第 29 條第 3 項：
 - 處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

可簡稱



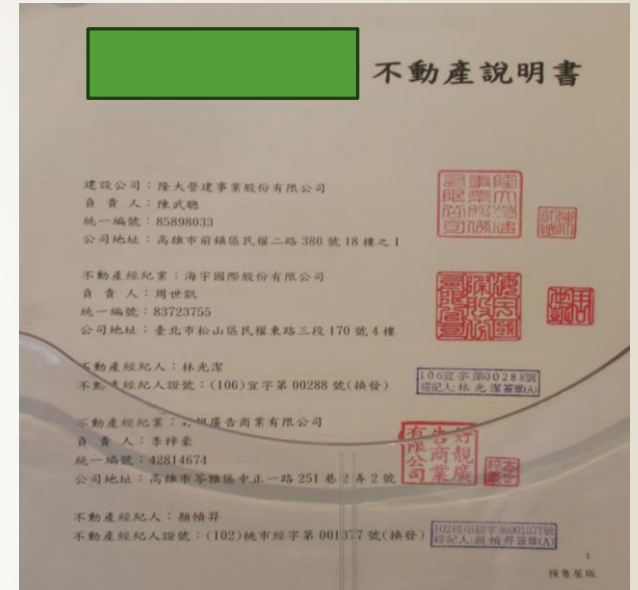
聯合稽查常見錯誤樣態(代銷業)

4)不動產買賣契約書無經紀人簽章欄位 (補送資料記得確認再送) 、現場未提供不動產說明書 (核章並向消費者解說)

◆ 不動產經紀業管理條例第 22 條：

不動產代理銷售如委由經紀業代銷者，
下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：

- 定金收據
- 不動產說明書
- 不動產買賣契約書



◆ 不動產經紀業管理條例 第 29 條第 3 項：

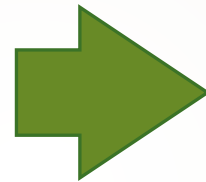
- 處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

聯合稽查常見錯誤樣態(預售屋)

5)使用之預售屋預約單、買賣契約書違反規定 (處罰銷售預售屋者)

◆ 平均地權條例第47條之3第5項：

銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。委託不動產經紀業代銷者，亦同。



◆ 平均地權條例第 81條之2第6項：
違反第47條之3第5項按戶（棟）處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰。

◆ 平均地權條例第 81條之2第5項：
• 銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。



聯合稽查常見錯誤樣態(預售屋)

6)樣品屋及銷售中心違反建築法相關規定

8.樣品屋及銷售中心之使用許可情形	☐ 符合 ☒ 不符合	建築許可或核准字號： _____ 未依規定申請臨時性建築物基地 其他說明： <u>樣品屋許可函。</u> 註：如個案情形，未設樣品屋、無須申請許可，請勾選“符合”。
(1)樣品屋應申請建築執照、建築許可或核准使用		
(2)銷售中心應申請建築執照、建築許可或核准使用	☐ 符合 ☒ 不符合	建築許可或核准字號： _____ 不符事項如上。 註：如個案情形，未設銷售中心、無須申請許可，或使用情形無違規情事者，請勾選“符合”。

函請市府工務局(建築管理處)依規定續處，並將結果函復本局俾憑彙整送內政部。

檔 號：
保存年限：
高雄市政府地政局 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號7樓
承辦單位：地權科
承辦人：鄭妃靜
電話：07-3368333#2626
傳真：07-5361608
電子信箱：yomoon98@kg.gov.tw

受文者：高雄市政府工務局等
發文日期：中華民國114年4月29日
發文字號：高市地政權字第11431633500號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：高雄市預售屋銷售建築聯合稽查紀錄表影本1份

主旨：有關本市預售屋建築 [REDACTED] 涉違反建築法相關規定乙案，請查照。

說明：
一、依據114年3月17日高雄市預售屋銷售建築聯合稽查紀錄表續辦。
二、查上開稽查紀錄表查核項目第8點查核結果勾選「不符合」，涉違反建築法相關規定，惠請貴局依權責續處；並函復本局辦理結果，隨函檢送前開稽查紀錄表影本1份。

正本：高雄市政府工務局
副本：本局地權科



預售屋買賣實價登錄宣導



預售屋買賣案件應申報期限計算

違者按次處罰
3萬-15萬元

※不動產經紀業管理條例第24條之1

經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起三十日內申報登錄資訊。

✓ 案例一 ※已逾期2日

立契日 (即第一日)													
一 月							二 月						
日	一	二	三	四	五	六	日	一	二	三	四	五	六
						1			1	2	3	4	5
2	3	4	5	6	7	8	6	7	8	9	10	11	12
9	10	11	12	13	14	15	13	14	15	16	17	18	19
16	17	18	19	20	21	22	20	21	22	23	24	25	26
23	24	25	26	27	28	29	27	28					
30	31												

立契日：1月10日 申報日：2月10日
申報末日：2月8日

✓ 案例二 ※未逾期

立契日 (即第一日)													
二 月							三 月						
日	一	二	三	四	五	六	日	一	二	三	四	五	六
					3	4			1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12	6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19	13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26	20	21	22	23	24	25	26
27	28						27	28	29	30	31		

立契日：2月25日 申報日：3月26日
申報末日：3月28日(以假日、紀念日等休息日次日代之)



Q：越晚申報越晚揭露於查詢網站上？

A：錯！內政部揭露期程以交易日期為基準，約40~50日後揭露。

EX：交易日期為114年4月1日~10日案件，審核後於114年5月21日上架揭露。

申報書序號-B1&B2、H1&H2

申報登錄可採網際網路申報或紙本申報，共3種形式

1. 『憑證登錄，線上申報』，產製後申報書序號為 B1、H1
2. 『線上登錄，紙本送件』，產製後申報書序號為 B2、H2
3. 『紙本申報』，填寫表格並用印後，送受理機關收件產製申報書序號為 B3

申報書序號：		B2ED11303110001(僅序號取得，仍須至受理機關送件)				
1. 申報人	名稱	統一編號				簽章處
☐ 銷售預售屋者 ☐ 不動產經紀業	通訊(營業)地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段巷弄	
				號	樓室	
				聯絡電話	電子信箱	

⚠小叮嚀

- ※產製後申報書序號若為B1、H1，則完成送件程序，若為B2、H2仍須於用印後，送地政事務所收件，始完成送件程序。
- ※使用工商憑證作業於開啟多視窗作業時，有可能被系統登出，務必確認申報書序號是否為『B1』或『H1』開頭，否則有可能遺漏導致未申報而不知情。

預售屋申報書格式-正面

依據實價登錄申報書（預售屋）各欄位填寫說明

不動產成交案件實際資訊申報書（預售屋）

※8. 交易標的之「車位個數」、18. 不動產交易總價、19. 土地交易總價、20. 建物交易總價、21. 車位交易總價及 24. 車位標的清冊之「車位價格」為價格資訊，22. 土地標的清冊之「土地面積」、「權利範圍」、23. 建物標的清冊之各項面積及 24. 車位標的清冊之「車位面積」為面積資訊，如申報不實將逕予裁罰，請依契約內容核實申報。

※申報不實將涉及刑法第 214 條使公務員登載不實文書罪。

申報書序號：（申報人免填）（請保存本申報書序號，以利預售屋交屋辦理買賣移轉登記併同申報時填載）

報者第二聯請自行留存）

1. 申報人	名稱					統一編號		簽章處						
☐ 銷售預售屋者 ☐ 不動產經紀業	通訊(營業)地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄		號	樓	室	聯絡電話		電子信箱
2. 申報代理人 (受申報人委託)	姓名					統一編號		簽章處						
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄		號	樓	室	聯絡電話		電子信箱
3. 買受人	姓名/名稱					統一編號								
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	號	樓	室	聯絡電話		電子信箱	
4. 預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書序號														
5. 建物坐落	縣市 區鄉鎮市 路街 段 巷 弄 號 樓 室													
6. 建案名稱	價格資訊 8. 交易標的 編號 棟 號 土地 筆 建物 棟(戶) 車位 個													
7. 起造人名稱	9. 建造執照字號 10. 建造執照核發日期 年 月 日													
11. 交易層次	13. 主要用途 15. 主要建材 16. 建物格局 房 廳 衛 ☐ 無隔間													
12. 總樓層數	14. 建物型態 17. 交易日期 年 月 日													
18. 不動產交易總價(含車位價格) (為 19、20、21 加計，無法拆分者該3欄免填)										19. 土地交易總價		元		
										20. 建物交易總價		元		
										21. 車位交易總價		元		

重要!



重要!

預售屋申報書格式-背面

22. 土地標的清冊							
縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	土地面積 (m^2)	權利範圍	移轉面積 (m^2) (申報人得免填)	都市土地使用分區 / 次類別名稱
							☐ 住 ☐ 商 ☐ 工 ☐ 農 ☐ 其他 / _____
							☐ 住 ☐ 商 ☐ 工 ☐ 農 ☐ 其他 / _____
							☐ 住 ☐ 商 ☐ 工 ☐ 農 ☐ 其他 / _____

面積資訊

23. 建物標的清冊(107年1月1日以後申請建造執照者，免填屋簷及兩遮面積)						
序號	主建物面積 (m^2)	陽臺面積 (m^2)	屋簷面積 (m^2)	兩遮面積 (m^2)	共有部分面積 (m^2)	交易總面積 (m^2) (申報人得免填)

面積資訊

24. 車位標的清冊				
序號	車位類別	車位價格 (元)	車位面積 (m^2)	車位所在樓層

價格資訊 **面積資訊**

公告
110年8月25日起
裝潢費、傢俱設備
費等屬價格資訊

內政部 公告

25. 備註欄 (無下列情事者免填)

① 交易總價包含下列非屬預售屋價格之費用：
(交易總價未包含者免填；包含但無法拆分者，勾選後免填價額)
☐ 裝潢費：_____ 萬 _____ 元
☐ 傢俱設備費：_____ 萬 _____ 元
☐ 其他：_____ 費，金額：_____ 萬

價格資訊

② 關係人間交易：
☐ 親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易
☐ 合建案建商與地主間之交易

③ 特殊交易情況、條件：
☐ 急買急賣 ☐ 受民情風俗因素影響
☐ 受債權債務關係影響

④ 其他買受人姓名及統
 _____ 號

⑤ 其他 (請敘明)：_____



公告事項：

一、不動產買賣案件及預售屋買賣案件實際資訊之其他價格資訊項目如下：

(一) 不動產買賣案件：交易總價包含之裝潢費、傢俱設備費、土地增值稅或其他稅費、仲介費、地政士服務費及其他非屬不動產價格之費用。

(二) 預售屋買賣案件：交易總價包含之裝潢費、傢俱設備費及其他非屬不動產價格之費用。

預售屋案件實價登錄申報常見錯誤

項次	錯誤樣態	提醒注意事項	備註
1	逾期申報、未申報	● 簽約日起30日內完成申報(全面納管，沒有例外) ● 簽約後起退戶(解約)，亦須申報登錄 ● 申報書序號為B1才是以憑證線上申報完成	逾期申報
2	申報義務人錯誤	● 應申報義務人有違反依限申報規定 ● 解約案件申報義務人為銷售預售屋者(建商)	逾期申報
3	共有部分漏計車位面積	● 確認預售契約書共有面積約定方式 ● 比對有車位與無車位公設比、分坪表	面積資訊
4	權利範圍誤植公司共有	● 公司共有處分應得全體(住戶)同意始能處分	面積資訊
5	備註欄未詳實(裝潢、傢俱、親友間交易...等)	● 依實際交易情形勾選或備註	價格資訊
6	大樓基地面積登載全部	● 應依取得土地權利範圍登載	面積資訊
7	未依契約拆分房地價	● 房屋、土地、車位價格應依契約記載拆分登錄	價格資訊
8	車位單獨計價，但勾選未單獨計價，已納入總價	● 應勾選「單獨計價」並填寫車位價格	
9	建物坐落應填列路名	● 應填路(街)(如高雄市三民區德興路)，非地號	
10	建案名稱錯誤	● 注意備查建案名稱與實價登錄資料是否相符	

確認法定申報義務人

1. 申報人種類：建商自售、解約案件(平均地權條例§47之3-銷售預售屋者)
2. 申報人種類：不動產經紀業(不動產經紀業管理條例§24之1-經營代銷或受委託經紀業者)

預售屋案件

2. 申報人 ⓘ

建商自售 委託代銷

※申報人種類：☒ 銷售預售屋者 ☐ 不動產經紀業

解約案件

2. 申報人 ⓘ

法定申報人只有-建商

※申報人種類：☒ 銷售預售屋者

申報義務人為銷售預售屋者(如建商)，勿以不動產經紀業者為申報人，

申報書序號：B2ED11303110001

1. 申報人	名稱						統一編號		簽章處		
☐ 銷售預售屋者	通訊(營業)地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	號		聯絡電話	
☐ 不動產經紀業										樓	室

B2、H2案件：法人需蓋法人章及負責人章
自然人則蓋自然人章

共有部分面積應包含車位面積

 預售案主建物面積 50m^2 ，未計車位共有部分面積為 30m^2 ，另有車位面積為 10m^2 ，應如何登載？

23. 建物標的清冊(107年1月1日以後申請建造執照者，免填屋簷及雨遮面積)						
序號	主建物面積 (m^2)	陽臺面積 (m^2)	屋簷面積 (m^2)	雨遮面積 (m^2)	共有部分面積 (m^2)	交易總面積 (m^2) (申報人得免填)
	50	5			40	95
24. 車位標的清冊						
序號	車位類別		車位價格 (元)	車位面積 (m^2)	車位所在樓層	
				10		



車位設置於共有部分，且不具獨立權狀者，應納入共有部分面積。

※屋簷面積(m^2)	※雨遮面積(m^2)	※共有部分面積(含車位) (m^2)	交易總面積(m^2)
入面積	請輸入面積	40	95
新增		刪除	

申報畫面亦有提示！

★公設比： $30/(50+5+30)=35.3\%$
(依沒買車位計算)
 $40/(50+5+40)=42.1\%$
(有買車位公設比會更高)

土地標示權利範圍種類選擇錯誤



土地標的清冊中，除非契約書有特別約定共有關係，否則區分建物一般權利範圍種類為『分別共有』，請核對是否誤選『**公司共有**』

7.土地標的清冊 ⓘ

刪除	※段小段	※地號	※土地面積(m ²)	※權利範圍	都市土地使用分區/ 次類別名稱
☐	三民區-雄中段	0001-0000	1000 移轉面積: 2.00	公司共有 分別共有 全部 公司共有	住 4

除非另有約定，請避免誤選



土地標的或面積亦常見申報錯誤，係因「**契約內容不詳細**」，致申報代理人員誤解而申報錯誤。

其他常見錯誤態樣

 建物座落未依填寫說明-應依建照之實際興建位置填載(市、區、路街、巷、弄)

5.交易標的

※建物坐落：

高雄市

楠梓區

填寫路街巷弄等，非地號

請依預售屋實際興建位置填載建物門牌或街路名稱

 交易日期誤載為前一年度，致產生逾期申報情形。

※交易日期：

114****

填寫範例:1100101

 房、地、車位交易價格未依契約簽訂內容申報。

6.價格資訊

※不動產交易總價：**A** 請輸入不動產交易總價 元

**應確實依
契約簽訂
內容填載**

土地交易總價：**B** 請輸入土地交易總價 元

建物交易總價：**C** 請輸入建物交易總價 元

車位交易總價：**D** 請輸入車位交易總價 元

※A=B+C+D

預售屋解約申報時機

確定申報義務，避免遺漏或重複申報

是否需申報預售屋實價登錄或解約申報？





簡報結束
敬請指教