

臺北市不動產成交案件申報登錄實際資訊查核 及提供查詢作業程序

108.06.24訂定
108.12.23修正
109.06.23修正
111.04.25修正
112.08.21修正

壹、作業目的

為精進本市不動產成交案件申報登錄實際資訊（以下簡稱實價登錄資訊）查核及提供查詢作業，使對外揭露資訊能具有一致性標準，爰訂定本作業程序，作為地價人員辦理相關作業準則。

貳、辦理依據

- 一、平均地權條例第47條、第47條之3及第81條之2
- 二、不動產經紀業管理條例第24條之1及第29條
- 三、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

參、作業程序

一、資訊轉入作業

- (一) 實價登錄資訊由系統每日自動將「已登記完畢」且「已有實價申報書序號」之買賣案件及申報期限屆滿之預售屋案件，轉入至本市土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版之實價登錄子系統。
- (二) 地政事務所專責人員應每日將申報期限屆滿之租賃案件，由內政部地政司地政線上申辦系統轉入至本市土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版之實價登錄子系統。
- (三) 地價人員應依實價登錄資訊揭露更新週期，定期辦理資訊查核及提供查詢作業。

二、資訊查核作業

(一) 價格以外資訊查核

1. 買賣及租賃案件，由「地價區段劃分及區段地價估價作業系統」介接相關地籍資料庫與實價登錄資訊比對查核。

2. 首次申報預售屋實價登錄之建案（下稱首批新建案），每一建案應向申報義務人取閱至少3件買賣契約書供實價登錄資訊比對查核。
3. 價格以外資訊不實，如屬系統併檔有誤或紙本申報案件登錄錯誤，由地價人員逕行修正；如屬申報錯誤者，應通知申報人限期改正，續依申報登錄資訊不實認定及裁處作業程序辦理。

（二）價格資訊查核

1. 買賣及租賃案件，經查核無顯著異於市場正常交易價格或租金及特殊交易情形者，應配合「臺北地政雲—實價查詢」資料更新週期對外提供查詢。
2. 首批新建案之預售屋實價登錄案件，除依前開規定查核外，應經至少2位不動產估價師（下稱估價師）複核無顯著異於市場正常交易價格後，始得對外提供查詢。預售屋案件已有同案歷史成交資訊可供查核比對者，依買賣及租賃案件查核程序辦理。
3. 價格資訊經查核確有不實之情形者，除應依相關法令規定通知申報人限期改正或進行裁處作業外，該不實資訊有故意或虛偽之虞時，得提供資料予國稅局或檢察機關調查。
4. 價格資訊經查核雖無不實，但有顯著異於市場正常交易價格或租金及特殊交易情形者，應篩選去除，不對外提供查詢。
5. 前項顯著異於市場正常交易價格或租金及特殊交易情形資訊篩選原則如下：
 - (1) 成交單價以智慧檢核系統或其他估價方法比對顯著異常並經諮詢估價師建議不予提供查詢案件。
 - (2) 總價為0案件。
 - (3) 特殊交易案件，非屬一般正常交易者，如備註欄載有合建案建商與地主間之交易、借名登記返還、受債權債務關係影響或債務抵償、雙方合意（法院判決）解除契約、塔位/墓園等案件。
 - (4) 土地及建物分件登記案件，申報人未依規定將土地及建物合併申報者。
 - (5) 連件案件若總價無法拆分，應合併申報於1件中，其餘案件不予揭露。

- (6) 經檢舉尚在調查或辦理更正申報之案件。
 - (7) 其他申報內容有疑義案件。
6. 有下列情形之一者，得向買賣雙方、地政士或不動產經紀業取閱契約書以供查核：
- (1) 單價過高或過低案件。
 - (2) 與房地合一所得稅資料不符之案件。
 - (3) 民眾檢舉案件。
 - (4) 其他申報內容有疑義案件。

肆、作業流程圖 (如下頁圖示)

臺北市不動產成交案件申報登錄實價資訊查核及提供查詢作業流程圖

