發文字號：內政部 107.03.30 內授中辦地字第 1070412111 號函

發文日期：民國 107 年 03 月 30 日

要　　旨：預售屋案件之買受人於辦竣建物所有權第一次登記前，自行或委託他人轉售予第三人，並與起造人或建築業更換原買賣契約，日後興建完成委託地政士申請買賣移轉登記時，仍應以原買受人與第三人簽訂之權利買賣契約價格申報登錄

主　　旨：有關預售屋權利轉讓經換約後，嗣辦竣買賣移轉登記，申報登錄買賣不動產成交案件實際資訊疑義 1　案，請查照。

說　　明：一、復貴局 107　年 3　月 16 日北市地登字第 10730525710　號函。

二、查平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例規定，實價申報義務人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記 30 日內申報登錄成交案件實際資訊，而其應申報之價格資訊當依雙方合意之價格據實申報。惟預售屋案件之買受人於辦竣建物所有權第一次登記前，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（即變更買受人名稱而未變更契約價格），致使日後興建完成委託地政士申請買賣移轉登記之登記權利人已非原買賣契約之買受人，參依本部 102　年 11 月 4　日內授中辦地字第 1026038124 號函釋意旨，地政士仍應依平均地權條例第 47 條第 3　項及地政士法第 26 條之 1　規定，申報登錄實際交易等相關資訊，即以原買受人與第 3　人（登記權利人）簽訂之權利買賣契約價格申報登錄。

三、另依「不動產成交案件實際申報登錄及查詢收費辦法」第 2　條第 2 項規定，經紀業及權利人必須提供不動產說明書或交易相關資料供地政士申報登錄。本案因事涉地政士於受託辦理買賣移轉登記時，是否已善盡查證責任，向權利人探究實際交易價格，或係因權利人未提供或提供不實資訊，致其無法確知實際資訊而不具依法辦理實價登錄之期待可能，仍請貴局依行政罰法第 7　條規定，視該資訊之違法性及可罰性，本於職權核處。