

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府地政局 函

701032
臺南市東區東門路三段253號10樓之2

地址：730201臺南市新營區民治路36號
承辦人：林倩羽
電話：06-6322231#6805
電子信箱：chienu@mail.tainan.gov.tw

受文者：社團法人台南市地政士公會

發文日期：中華民國114年2月5日

發文字號：南市地價字第1140067541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：有關貴公會檢送「不動產實價登錄網路申報系統及臺南市政府地政局處理違反申報實價登錄事件裁罰基準之良窳探討與改善建議研討會」會議紀錄一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴公會114年1月8日南市地公文字第114004號函（本局114年1月14日1140067541號收文）。

二、有關旨揭會議議題，本局回應分述說明如下：

(一)議題一：有關實價登錄申報網車位資訊，於申報網各申報欄位均提供填寫說明，亦於各申報狀況提供各式申報提醒用語，申報人盡一定之注意義務，即能避免申報錯誤情事發生，隨文檢附實價登錄申報車位資訊操作畫面供參。

(二)議題二：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4、5、6條規定對價格資訊、租金資訊等類別均有明確規範，另對申報登錄價格資訊、租金或交易面積資訊不實者逕予處罰。有關申報登錄價格、租金及面積以外資訊不實，採經限期改正而屆期未改正始予處罰，分別規定於平均地權條例第81條之2、不動產經紀業管理條例第29條、租賃住宅市場發展及管理條例第38條之2，倘貴公會對上開規定認有修正改善之必要，建議貴公會循

裝

訂

線

修法途徑辦理。

(三)議題三：另實價查詢服務網部分，查詢須知針對均價計算、單價計算等亦有資料計算說明，建坪單價計算亦提供各式計算方式可供選擇，隨文檢附實價登錄查詢端操作畫面供參。

三、副本抄送內政部地政司，有關社團法人臺南市地政士公會對實價登錄網路申報系統及查詢服務網之再優化精進改善建議，請卓參，並隨文檢附該公會來函及研討會會議紀錄。

正本：社團法人台南市地政士公會

副本：內政部地政司（含附件）、臺南市政府地政局（資訊地價科）

局長陳淑美

都沒選無車位，送出資料會出現檢核提醒視窗，如下圖（一）、（二）

（一）

7. 車位資訊

車位資訊之「車位面積」、「車位總價」及車位簿冊之「單位價格」為價格資訊，如申報不實將逕予裁罰，請依約內容核實申報。另申報不實將涉及刑法第214條使公務員登載不實又書罪。

*有無車位： 無車位 有車位 車位： 0 個

單獨計價： 車位交易總價 清輸入車位交易總價 元

未申請計價，且已輸入交易總價

8. 車位簿冊車位交易若本欄允填：車位價格、車位面積無法拆分計算票告，該欄位免填。
※車位類別

序號

車位面積(m²)

單位價格(元)

備註

刪除

複製

（二）

車位資訊

車位資訊之「車位面積」、「車位總價」及車位簿冊之「單位價格」為價格資訊，如申報不實將逕予裁罰。如車位不屬於地主，地役權人應依內政部地籍處規定辦理登載不實又書罪。

※車位所在欄位

序號

車位面積(m²)

單位價格(元)

備註

刪除

複製

核核提醒

核對之價格是否正確，如下：

估計總價(EZ10421)： 1000000

車位面積(m²)： 100

車位價格(即下例說明之各項)： 1000000

說明：(1)此項為標示色(綠)：利升，標示為綠色，標示為綠色，自2011年1月1日起之新規則。(2)此項為標示色(黃)：中華，標示為黃色，自2011年1月1日起之新規則。

地役權人： 1000000

地役權費： 200000

土地價值附加稅： 200000

地政士服務費： 100000

總計計價： 1300000

科介費： 100000

總計付價： 1400000

總計付價： 1400000

總計付價： 1400000

填有車位，沒填車位個數，勾選「未單獨計價，且已含入交易總價」，送出資料會出現檢核提醒，如下圖（三）、

（四），無法產製申報書。

（三）

7. 車位資訊
※車位資訊之「車位個數」、「車位總價」及車位清冊之「車位價格」為價格資訊，如申報不實將逕予裁罰，請依契約內容核實申報。另申報不實將涉及刑法第214條之公務員登記不實之罪嫌。

※有無車位： 無車位 有車位

車位交易總價 請輸入車位交易總價
元

單獨計價： 未單獨計價，自己含入交易總價

8. 車位清冊(無車位交易皆本欄免填；車位價格、車位面積無法拆分計算時，該欄位空填)
選取 序號 *車位類別

單位價格(元) *單位面積(m²)

單位面積(m²)

※單位所在樓層

※車位所在樓層

9. 車位清冊(無車位交易皆本欄免填；車位價格、車位面積無法拆分計算時，該欄位空填)
選取 序號 *車位類別

單位價格(元) *單位面積(m²)

單位面積(m²)

※車位所在樓層

※車位所在樓層

檢核提醒
請輸入交易標的車位估數!

單位價格(元)

車位面積(m²)

※車位所在樓層

※車位所在樓層

選有車位，自行輸入車位個數1，勾選「未單獨計價，且已含入交易總價」送出資料會出現檢核提醒，車位清冊筆數需等於車位資訊之車位個數，如下圖（五），故無法產製申報書。

（五）

The screenshot shows a validation message: '請確認車位資訊與車位個數一致，並請勿勾選『未單獨計價』及車位總價。' (Please ensure the parking space information matches the number of parking spaces, and do not check 'Not separately priced' and total price for parking spaces.) Below this, it says '請確認車位資訊與車位個數一致' (Please ensure the parking space information matches the number of parking spaces). The 'Not separately priced' checkbox is checked.

選有車位 自行輸入車位個數0，勾選「未單獨計價，且已含入交易總價」，可產製申報書，如下圖（六）

（六）

5. 建物規格局：	2 房 2 廚 2 衛	<input type="checkbox"/> 無兩間	6. 有無管理組織： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有無電梯： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
8. 交易總價 (含單位價格)	5,200,000 元	9. 車位資訊	<input type="checkbox"/> ①無車位 0 個	<input type="checkbox"/> 單獨計價，單位交易 <input checked="" type="checkbox"/> 未單獨計價，且已合入交易總價
10. 車位清冊(無车位交易者本欄免填；车位價格、面積無法拆分計算者，該欄位免填)				
序號	單位類別	單位價格(元/個)	單位面積(m ²)	單位所在樓層
11. 備註欄(無下列情形者免填)				
(6) 特殊交易標的類型：(包含)公共設施保留地(用地)				

上一頁

選有車位，自行輸入車位個數1，勾選「未單獨計價，且已含入交易總價」，車位清冊有選車位類別（坡道機械），車位所在樓層（地下一樓），可產製申報書，如下圖（七）、（八）

(七)

7. 車位資訊
車位資訊之「車位總價」及車位說明之「車位價格」為價格資料，為價格資料，請依說明內容核對。另本報不適用於公私合用法第214條「公務機關不賣又無另

承租權」。

8. 車位說明：車位總價：車位面積折方呎計算，該面積為總面積。

9. 車位說明：車位價格：車位價格不含水、電、瓦斯費。

10. 車位說明：車位價格：車位價格不含水、電、瓦斯費。

11. 備註欄（無下列情形者免填）

12. 特殊交易標的類型：(包含)公共設施保留地(用地)

(八)

5. 建物現況格局：	2 房 2 廚 2 衛	<input type="checkbox"/> 無隔間	<input type="checkbox"/> 有管理組織： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有電梯： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
8. 交易總價 (含車位價格)	5,200,000 元	9. 車位資訊	<input type="checkbox"/> ①無車位 <input checked="" type="checkbox"/> ②單位 1 個	<input type="checkbox"/> 單獨計價，車位交易 <input checked="" type="checkbox"/> 未單獨計價，且已含入交易總價	
10. 車位清冊(無車位交易者本欄免填；車位價格、面積無法拆分計算者，該欄位免填)	序號	單位類別	單位價格(元/個)	單位面積(m ²)	單位所在樓層
	1	坡道機械			地下一樓

查詢須知

均價計算

均價計算公式如下：查詢案件總面積“交易總面積”加總，除以查詢案件總面積“移轉總面積”加總，並將面積小於1平方公尺等異常案件排除。為方便均價查詢功能使用，交易標的項設為房地(土地+建物)。

屋齡計算

屋齡係以建築完成日期減去交易日期，四捨五入至年推算，惟「建築完成日期」非申報項目，係由地籍資料庫轉動，如建物原本即無「建築完成日期」資料，則以「」顯示。民眾對該筆資料如有進一步查詢需求，請向地方建管單位洽詢。

揭露原則

本資料庫已將過去所顯示於市場正常交易價格及特殊交易之資訊，故尚非所有成交案件均查詢得到資料。

單價計算

含車位之交易案件，如申報人未提供車位總價及車位權利持分面積時，則「交易單價」係以房地交易總價格除以建物移轉面積計算之。

建物面積

建物移轉面積係由申報人依已登記資料登錄填動，如有未辦保存登記建物或建物新增（參）建物情形，登錄面積將取實際使用面積小，所計算之交易單價可能有部分偏高情形。

圖示原則

地圖顯示交易標的之點位以其坐落地址中心點為主，僅供示意參考，並非標的實際位置。

更新頻率

本資料庫將每月1日、11日、21日定期更新各類成交案件資料。

意見反映

如對交易標的顯示之價格有質疑非實際成交者，得檢附具體事證（如買賣契約書）向所轄地政事務所反映。

資料說明

- (1) 不動產因土地區位差異，且建物交易樣態繁多，各建物之共同使用部分面積及車位標之登記方式不一，使用時仍應考慮各建物之屋齡、面積、格局、建材、樓層、分區等實際情形差異。
- (2) 購買登記資訊僅就發生交易案件之實際成交資訊予以登載，不得以該價格(金)資訊代表該區域內所有不動產之行情。

內政部不動產交易實價查詢服務網

查詢條件
追蹤
列印

首頁 資料下載及申請 檢版網站 相關連結 支援服務 離

買賣查詢

臺南市	歸仁區	<input checked="" type="checkbox"/> 建物	<input type="checkbox"/> 土地	<input type="checkbox"/> 附屬社區名稱	
		<input checked="" type="checkbox"/> 房地(單)	<input type="checkbox"/> 房地(串)	<input type="checkbox"/> 車位	
單價	萬元	<input checked="" type="checkbox"/> M ²	<input type="checkbox"/> 最小值	-	<input type="checkbox"/> 最大值
面積	元	<input type="checkbox"/> 元			

交易日期:	113	▼	年	6	▼	至	113	▼	年	12	▼	止
交易期間:	113/07/01	~	113/06/04	~	113/11/03	~	113/11/07	~	113/07/07	~	113/11/30	~

列印

買賣查詢

預售屋建案查詢

列印

交易明細

交易明細										歷次轉移明細			交易歷次轉移		
地段位置或門牌	社區編號	總面積(坪)	單價(每坪元)	交易日期	總面積(坪)	單價(每坪元)	主建佔比(%)	建坪	主建佔比(%)	歷次	歷次	歷次	歷次	歷次	歷次
歸仁區高發二路31號三樓之9	113/07/01	1,990坪	44.3	49.33	63.7	1	16.38	坪	16.38	十層	十層	十層	十層	十層	十層
歸仁區高發二路31號三樓之9	113/06/04	1,925坪	41.4	50.66	63.1	1	17.69	坪	17.69	十層	十層	十層	十層	十層	十層
歸仁區高發二路31號十樓之6	113/11/03	1,175坪	37.9坪	32.97	60.9	1	13.22	坪	13.22	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
歸仁區高發二路31號三樓之9	113/08/13	1,030坪	37.7	29.61	60.2	1	13.28	坪	13.28	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
歸仁區高發二路31號二樓之7	113/08/31	930坪	37.9坪	24.71	59.6	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
字樣，表示為含	1,000坪	1,130/07/22	37.3坪	26.81	60.2	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
單位之總價。	920坪	113/07/28	37.2坪	24.71	59.6	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
單價後有『車』	1,508坪	113/08/31	36.1坪	41.79	57.5	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
單價後有『車』	1,088坪	113/08/29	35.8坪	30.42	60.8	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
單價後有『車』	1,520坪	113/06/11	36.7坪	42.59	57.9	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
單價後有『車』	1,185坪	113/07/17	35.4坪	33.50	60.0	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
單價後有『車』	3,377坪	113/07/05	35.2	12.99	63.6	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
單價後有『車』	1,158坪	113/06/04	34.6坪	33.50	60.0	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
晶悅首發	1,150坪	113/11/30	34.6坪	33.22	60.8	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
單價後有『車』	650坪	113/07/07	24.4坪	24.70	59.67	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層

可依需要選擇，自行勾選

交易明細										歷次轉移明細			交易歷次轉移		
地段位置或門牌	社區編號	總面積(坪)	單價(每坪元)	交易日期	總面積(坪)	單價(每坪元)	主建佔比(%)	建坪	主建佔比(%)	歷次	歷次	歷次	歷次	歷次	歷次
歸仁區高發二路31號10樓之6	113/08/13	1,030坪	37.7坪	24.71	59.6	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
歸仁區高發二路31號三樓之9	113/08/31	930坪	37.9坪	24.71	59.6	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
字樣，表示為含	1,000坪	1,130/07/22	37.3坪	26.81	60.2	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
單位之總價。	920坪	113/07/28	37.2坪	24.71	59.6	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
單價後有『車』	1,508坪	113/08/31	36.1坪	41.79	57.5	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
單價後有『車』	1,088坪	113/08/29	35.8坪	30.42	60.8	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
單價後有『車』	1,520坪	113/06/11	36.7坪	42.59	57.9	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
單價後有『車』	1,185坪	113/07/17	35.4坪	33.50	60.0	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
單價後有『車』	3,377坪	113/07/05	35.2	12.99	63.6	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
單價後有『車』	1,158坪	113/06/04	34.6坪	33.50	60.0	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
晶悅首發	1,150坪	113/11/30	34.6坪	33.22	60.8	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層
單價後有『車』	650坪	113/07/07	24.4坪	24.70	59.67	1	1.29	坪	1.29	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層	十一層