

## 內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號  
聯絡人：廖天宇  
聯絡電話：02-23565267  
傳真：02-23566230  
電子信箱：moi1711@moi.gov.tw



受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國105年6月30日  
發文字號：台內地字第10513060601號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明一(301000000A10513060600-1.docx)

主旨：有關不動產成交案件實際資訊申報登錄管道，自105年7月1日起增加「預申報」方式，請轉知所屬，並依說明辦理，請查照。

說明：

- 一、按現行不動產成交案件實際資訊申報登錄方式可分為「憑證登錄、線上申報」、「表單登錄，紙本送件」及「臨櫃申報」等3種方法，鑑於實價登錄政策施行後，屢有申報義務人，因未於買賣登記完畢後30日內申報以致受罰之情事，因此，本部為減少上開情事之發生，遂研議預申報流程及開發系統，以便於辦理不動產買賣登記案件時，即可預為申報登錄，並經2次試辦後，訂於105年7月1日正式實施，相關作業流程及說明如附件，請依照辦理。
- 二、另不動產成交案件實際資訊申報登錄，以「預申報」方式辦理，應由地政機關於登記完畢，將預申報資料轉入正式資料庫後，始完成申報登錄，惟如因申報資訊有瑕疵，以致未轉入成功者，則視為自始未申報。請貴單位於宣導本項措施時，提醒申報義務人注意前開事項，並可至本部地



地價科 收文:105/06/30

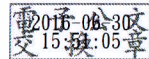


1050140919 有附件

政線上申辦系統 (<https://clir.land.moi.gov.tw/cap/>)  
查詢是否完成申報。

正本：各直轄市、縣（市）政府

副本：本部地政司【不動產交易科、登記科、地政資訊作業科】



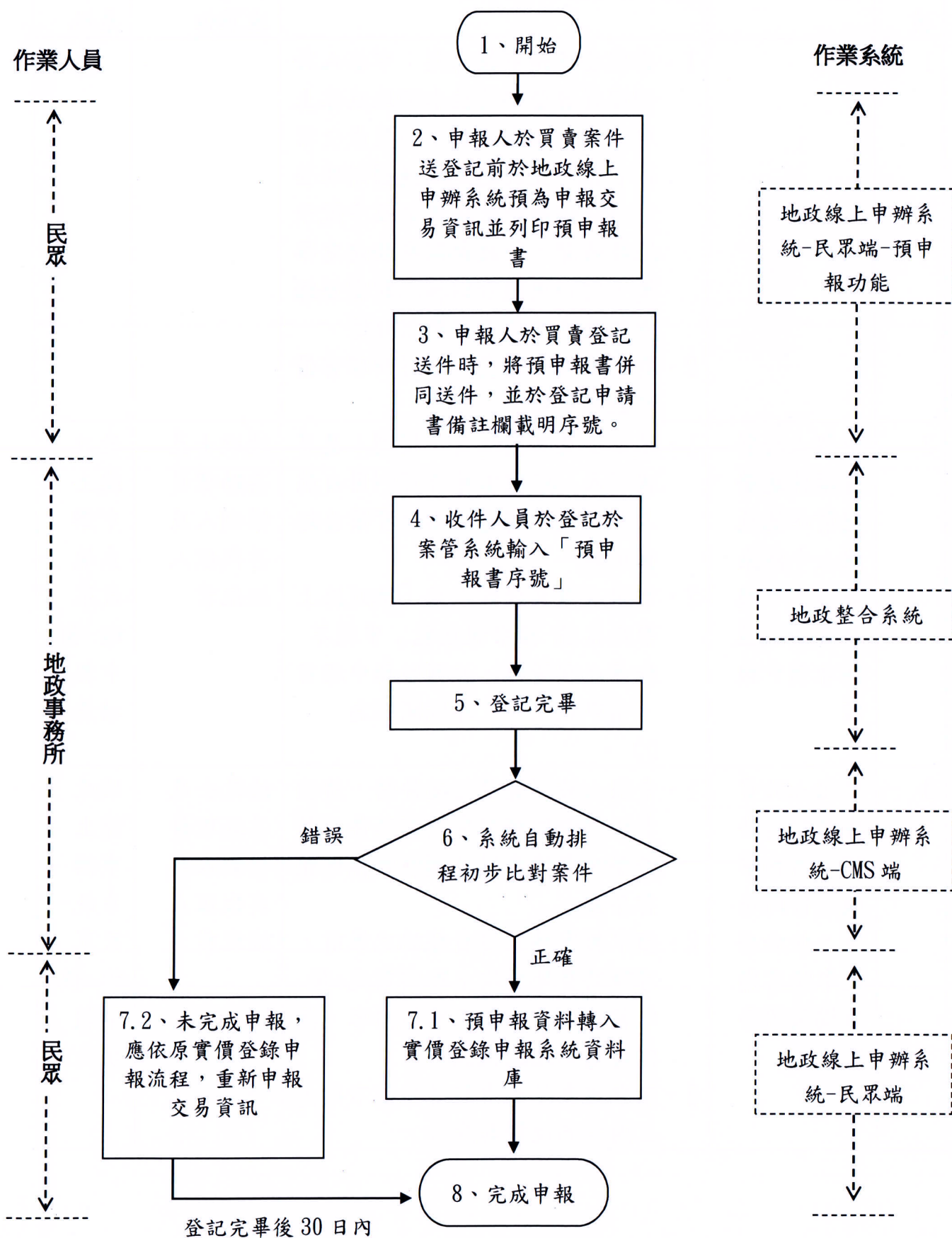
裝



訂

線

## 附件：實價登錄預申報作業流程圖





## 實價登錄預申報作業流程說明

序號	流程	流程說明及注意事項	作業人員或單位	作業系統
1	開始	<p>1、實價登錄預申報係指：申報人於辦理買賣登記前至本部地政線上申報系統預先登載不動產成交案件資訊，並於送地政機關辦理登記時提供預申報書紙本及序號予地政機關，地政機關在登記完畢後，將預申報資料轉入實價登錄資料庫中，始完成申報登錄。</p> <p>2、買賣跨所登記案件亦得辦理實價登錄預申報。</p>		
2	申報人於買賣案件送登記前於地政線上申辦系統預為申報交易資訊並列印預申報書	<p>1、地政士及其助理員、權利人及其代理人、經紀業等皆可利用自然人憑證或工商憑證辦理實價登錄預申報。</p> <p>2、申報人或其代理人至「地政線上申辦系統-預申報功能」申報不動產成交資訊，並列印預申報書（預申報案件之序號開頭為D）。</p>	地政士及其助理員 權利人及其代理人 經紀業	地政線上申辦系統-民眾端-預申報功能
3	申報人於買賣登記送件時，將預申報書併同送件，並於登記申請書備註欄載明序號。	<p>1、申報人於買賣登記送件時，將預申報書併同登記申請書送件。並於登記申請書備註欄載明預申報書序號。</p> <p>2、預申報案件於買賣登記完畢前，可隨時至地政線上申辦系統-預申報功能中，更正申報內容，無需再通知地政機關。</p> <p>3、預申報案件之申報書序號不因更正內容而改變其序號。</p>	地政士及其助理員 權利人及其代理人 經紀業	地政線上申辦系統-民眾端-預申報功能

序號	流程	流程說明及注意事項	作業人員或單位	作業系統
4	收件人員於登記收件時於案管系統輸入「預申報書序號」	<p>1、地政機關收件人員於收件時，如附有預申報書者，應將預申報書序號登載於案管系統中。</p> <p>2、類此案件，其人民申請登記案件收據應以下內容：「本買賣登記案件之不動產成交實際資訊已預為申報（預申報書序號），如比對有誤，無法轉入正式資料庫者，將視為未完成申報；請於登記完成後至  <a href="https://clir.land.moi.gov.tw/cap/">https://clir.land.moi.gov.tw/cap/</a>網站查詢，如未完成申報，應於登記完成日起30日內重新申報，逾期未申報者，將依規定處予罰鍰。」</p>	地政事務所-收件人員	地政整合系統-收件系統
5	登記完畢	<p>1、買賣案件登記完畢後，預申報書序號將按期程，同步異動至各直轄市、縣(市)政府及本部地政司資料庫。</p> <p>2、買賣案件登記完畢後，預申報案件即無法於地政線上申辦系統-預申報功能中更正內容。</p>	地政事務所	地政整合系統
6	系統自動排程初步檢核案件	<p>1、預申報書序號同步異動至本部地政司後，系統每日排程初步比對預申報內容與買賣登記案件之差異，比對內容如下：</p> <p>(1)地政士是否相符。</p> <p>(2)權利人是否相符。</p> <p>(3)門牌是否相符。</p> <p>(4)土地、建物標的是否相符（僅檢核標的，不檢核面積及權利範圍）。</p>	地政事務所-地價人員	地政線上申辦系統-CMS端



序號	流程	流程說明及注意事項	作業人員或單位	作業系統
		<p>2、地政事務所人員應可至地政線上申辦系統-地所端下載比對錯誤報表。</p> <p>3、如收件人員有誤、漏填預申報書序號之情形時，地政事務所人員應查明預申報書序號後，於地政線上申辦系統-地所端，以登記收件字號比對轉入實價登錄申報資料庫。</p> <p>4、跨所買賣案件一併辦理實價登錄預申報，如未轉入成功時，比對錯誤情形報表可由轄區所產製。</p>		
7.1	預申報資料轉入實價登錄申報系統資料庫	<p>1、預申報案件資料初步比對成功，轉入實價登錄申報資料庫中，並完成申報。</p> <p>2、預申報案件初步比對時以登記收件時所附之預申報書之序號為準，如申報人對同一買賣案件另有其他預申報書序號者，系統將保留6個月後自動清除。</p> <p>3、預申報資料庫內之預申報書序號如於6個月後未轉入實價登錄申報資料庫者，由系統自動清除。</p>	地政事務所	地政線上申辦系統-民眾端
7.2	未完成申報，應依原實價登錄申報流程，重新申報交易資訊	<p>1、預申報案件資料如經初步比對失敗，無法轉入實價登錄申報資料庫，為未完成申報。</p> <p>2、重新申報期限為登記完畢後30日內，如逾限申報則應依規定處予罰鍰。</p>	地政事務所 地政士及其助理員 權利人及其代理人 經紀業	地政線上申辦系統-民眾端
8	完成申報	<p>1、預申報案件於成功轉入實價登錄申報資料庫後，申報人如需更改</p>	地政士及其助理員	地政線上

序號	流程	流程說明及注意事項	作業人員或單位	作業系統
		<p>申報內容，仍可於登記完畢後30日內，於實價登錄申報系統中，更正申報內容。</p> <p>2、如申報人因故於預申報案件成功轉入實價登錄申報資料庫後，撤銷該申報案件而未於登記完畢後30日內重新申報者，為逾期末申報，應依規定處新臺幣3萬元以上，15萬元以下之罰鍰。</p> <p>3、申報人應至地政線上申辦系統查詢預申報案件是否完成申報。</p>	權利人及其代理人經紀業	申辦系統-民眾端

預申報書紙本處理注意事項：

- 1、預申報書紙本不與登記申請書併同存檔。
- 2、預申報書紙本彙整成冊後歸檔，應保存3年。
- 2、跨所買賣登記案件，預申報書紙本得由受理所保存歸檔。

