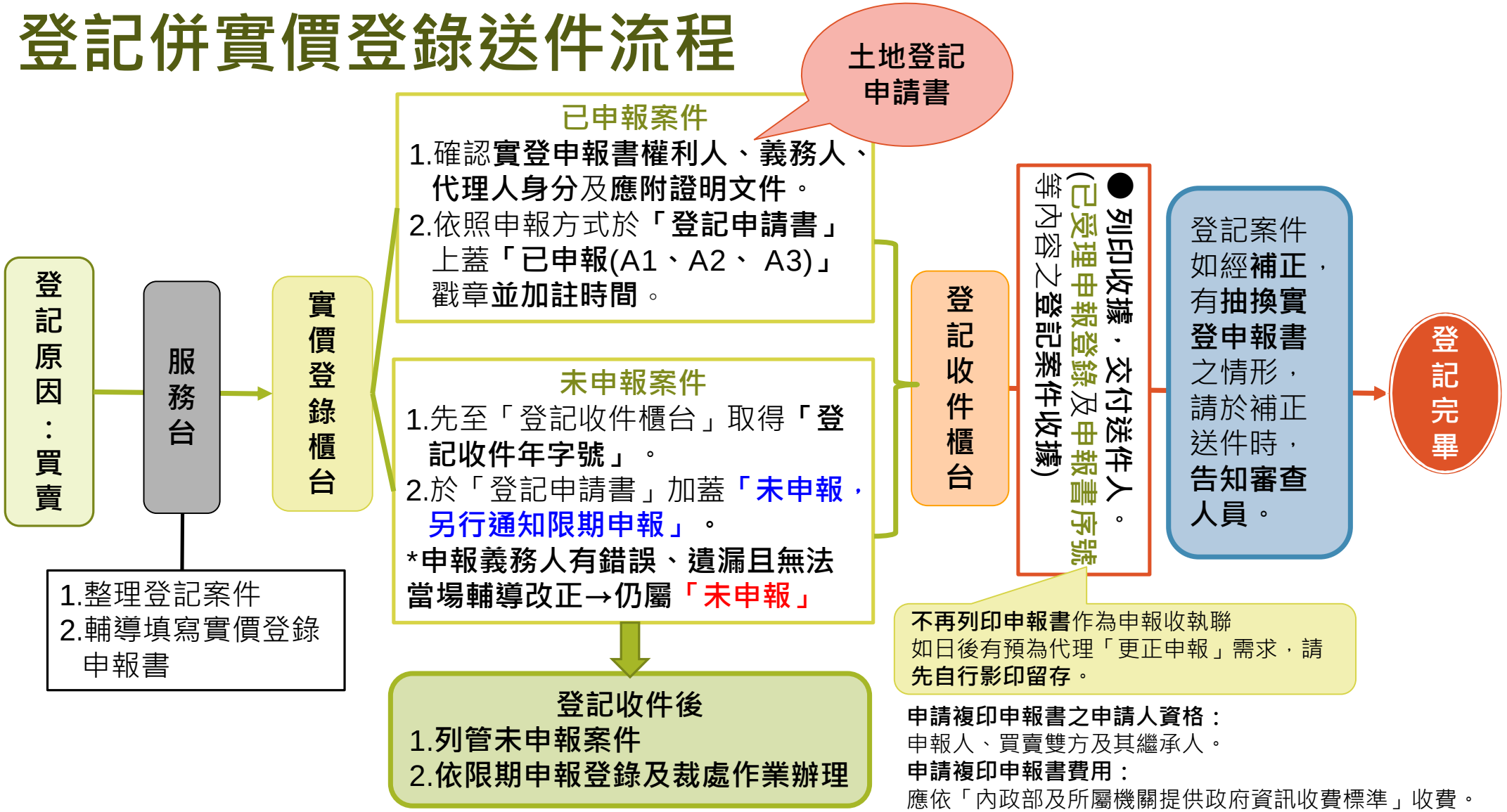
登記併實價登錄送件流程



舊制(A1)：憑證登錄 線上申報

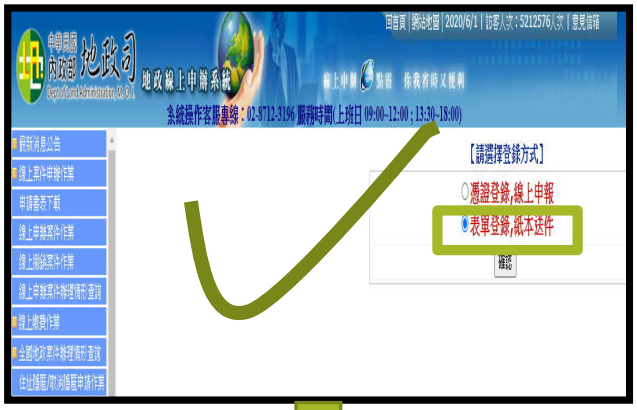
僅適用於109.06.30前**送件**之買賣登記案件(含6/30當天)

預計民國110年啟用

A1
數位櫃台申報

A1UB10907010001

109年7月1日起**送件**之買賣登記案件，
適用新制，並以A2、A3為申報登錄資訊方式。



A2
表單登錄、紙本送件

A2UB10907010002

A3
紙本填寫、紙本送件

A3UB10907010003

權利人、義務人、代理人
登錄資訊及核對

實價登錄申報書表格式(正面)

附錄 2：不動產成交案件實際資訊申報書(買賣)

申報書序號：（申報人免填）

已申報A3UB10907200001

109年鳳地一字第023560號

與登記案代理人相同

土地登記申請書表格式(正面)

土　地　登　記　申　請　書

已申報A3UB10907200001

未申報，另行通知限期申報

林阿木　代理。謝圈圈　複代理。

(反面)

(10) 申請人	(11) 權利人或義務人	(12) 姓名或名稱	(13) 出生年月日	(14) 統一編號	(15) 住所	(16) 簽章
	權利人	陳曉明			詳如附件資料	
	義務人	李大同				

複代理人 謝圈圈 花蓮市中正路一段5號

實價登錄申報書表格式(正面)

附錄2：不動產成交案件實際資訊申報書(買賣)（請詳閱填寫說明，買賣雙方請以同一份申報書共同申報）

58 申報登錄作業手冊

申報書序號：（申報人免填） 已申報A3UB10907200001　1. 交易日期 109 年 7 月 5 日

2. 權利人（買方）	姓名/名稱	陳曉明	統一編號	U100000001
	通訊地址	花蓮縣市光復區鄉鎮市中山路街一段 巷 弄 23 號 樓 室	聯絡電話	0911335577
			電子信箱	
3. 義務人（賣方）	姓名/名稱	李大同	統一編號	
	通訊地址	花蓮縣市花蓮區鄉鎮市中正路街 段 巷 弄 55 號 樓 室	聯絡電話	U123456789
			電子信箱	0922446688
4. 代理人	委任關係	☑①本買賣案件委託 林阿木 代理申報登錄資訊，及自登記收件日起3個月內之更正申報作業 ☐②本買賣案件之申報登錄委託 代理(另附委託書)	統一編號	U135246000
			聯絡電話	0953714639
	通訊地址	花蓮縣市鳳林區鄉鎮市大同路街 段 巷 弄 11 號 樓		

簽章處 陳曉明　簽章處 李大同　簽章處 林阿木

「代理權限」及「委託代理期間」之內容，得依當事人約定修正，並由代理人於修正處蓋章。

不動產標示、建物門牌、交易筆棟數（申報人免填）

5. 建物現況格局： 3 房 2 廳 3 衛 ☐無隔間　6. 有無管理組

8. 交易總價（含車位價格） ○ 億 500 萬 3000 元　9. 車位資訊 ☐①無車位　☐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	車位類別	車位價格(元/個)	車位面積	車位所在樓層
	☐①坡道平面 ☐②升降平面 ☐③坡道機械 ☐④升降機械 ☐⑤塔式車位 ☐⑥一樓平面 ☐⑦其他：	萬 元	___.__ m²	
	☐①坡道平面 ☐②升降平面 ☐③坡道機械 ☐④升降機械 ☐⑤塔式車位 ☐⑥一樓平面 ☐⑦其他：	萬 元	___.__ m²	
	☐①坡道平面 ☐②升降平面 ☐③坡道機械 ☐④升降機械 ☐⑤塔式車位 ☐⑥一樓平面 ☐⑦其他：	萬 元	___.__ m²	
	☐①坡道平面 ☐②升降平面 ☐③坡道機械 ☐④升降機械 ☐⑤塔式車位 ☐⑥一樓平面 ☐⑦其他：	萬 元	___.__ m²	

109年鳳地一字第023560號

與登記案代理人相同

王 109.7.20 大明

1358

實價登錄申報書表格式(反面)

11. 備註欄（無下列情事者免填）

①交易總價包含下列非屬不動產價格之費用：
（總價包含但無法拆分者，勾選後免填價額）
□裝潢費：＿＿＿＿萬＿＿＿＿元
□傢俱設備費：＿＿＿＿萬＿＿＿＿元
□土地增值稅或其他稅費：＿＿＿＿萬＿＿＿＿元
□仲介費：＿＿＿＿萬＿＿＿＿元
□地政士服務費：＿＿＿＿萬＿＿＿＿元
□其他：＿＿＿＿費，金額：＿＿＿＿萬＿＿＿＿元

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
□建商與地主合建案

③建築物含有：
□陽台外推 □頂樓加蓋 □夾層 □其他增建
□未登記建物

④土地上有：
□未登記建物 □農作物 □機電設備 □農業設施

⑤特殊交易情況、條件：
□急買急賣 □受民情風俗因素影響
□瑕疵物件 □含租約 □毛胚屋
□具重建或重劃、都更等效益
□畸零地或有合併使用效益 □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
□土地交易案件之價格含未來興建房屋成本

⑥特殊交易標的類型：
□塔位/墓園 □地上權房屋 □市場攤位
□(包含)公共設施保留地(用地)

⑦與政府機關有關
□政府機關標讓
□水利地承購

⑧□僅車位交易

⑨□預售屋、或土

⑩交易含多筆土地或個別土地持分間，有個別交易價格，本申報書申報之地號及權利範圍為：
地號1：＿＿＿＿權利範圍：＿＿＿＿/＿＿＿＿
地號2：＿＿＿＿權利範圍：＿＿＿＿/＿＿＿＿
地號3：＿＿＿＿權利範圍：＿＿＿＿/＿＿＿＿

⑪交易含多棟(戶)建物，有個別交易價格，本申報書申報之主建號為：＿＿＿＿＿＿建號

⑫如有備註⑨土地及建物分件登記或備註⑪多棟(戶)建物坐落相同基地者，其主建號建物對應之基地權利範圍為：

1.權利人、義務人為2人以上，第2位以後填寫於附表內。
2.欄位不足，請自行擴充，並於騎縫處蓋章。
3.騎縫處，由買賣雙方中任一人或代理人蓋章。

分 隔 線

附表 權利人或義務人為2人以上者，第2位以後請填寫於下列附表（欄位不足時請自行擴充，並於騎縫處蓋章）：

權利人		義務人	
簽章處	簽章處	簽章處	簽章處
統一編號	統一編號	統一編號	統一編號
簽章處	簽章處	簽章處	簽章處
統一編號	統一編號	統一編號	統一編號
簽章處	簽章處	簽章處	簽章處
統一編號	統一編號	統一編號	統一編號

申報書(格式)-反面 50

特殊身分權利人、義務人簽章方式

權利人、義務人	法人	寺廟	公法人 (中華民國、直轄市、縣市、鄉鎮市)	未成年人	受監護人	受輔助宣告之人
簽章方式	私法人章及其代表人章	寺廟章及其負責人章	1.填寫中華民國、直轄市、縣市、鄉鎮市之統編。 2.蓋管理機關大小章。	**1.未滿7歲之未成年人：** 由法定代理人簽名或蓋章。 **2.滿7歲以上之未成年人：** 由未成年人及其法定代理人簽名或蓋章。	監護人簽名或蓋章。	受輔助宣告之人及其輔助人簽名或蓋章。

※如買賣契約書(私契)與登記名義人(公契)不同時，應填載登記名義人(即公契之權利人)

11.備註欄（無下列情事者免填）

①交易總價包含下列非屬不動產價格之費用：
（總價包含但無法拆分者，勾選後免填價額）
□裝潢費：＿＿＿＿萬＿＿＿＿元
□傢俱設備費：＿＿＿＿萬＿＿＿＿元
□土地增值稅或其他稅費：＿＿＿＿萬＿＿＿＿元
□仲介費：＿＿＿＿萬＿＿＿＿元
□地政士服務費：＿＿＿＿萬＿＿＿＿元
□其他：＿＿＿＿費，金額：＿＿＿＿萬＿＿＿＿元

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
□建商與地主合建案

③建築物含有：
□陽台外推 □頂樓加蓋 □夾層 □其他增建
□未登記建物

④土地上有：
□未登記建物 □農作物 □機電設備 □農業設施

⑤特殊交易情況、條件：
□急買急賣 □受民情風俗因素影響
□瑕疵物件 □含租約 □毛胚屋
□具重建或重劃、都更等效益
□畸零地或有合併使用效益 □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
□土地交易案件之價格含未來興建房屋成本

⑥特殊交易標的類型：
□塔位/墓園 □地上權房屋 □市場攤位
□(包含)公共設施保留地(用地)

⑦與政府機關有關之交易：
□政府機關標讓售 □地清或未辦繼承標售
□水利地承購 □協議價購

⑧□僅車位交易

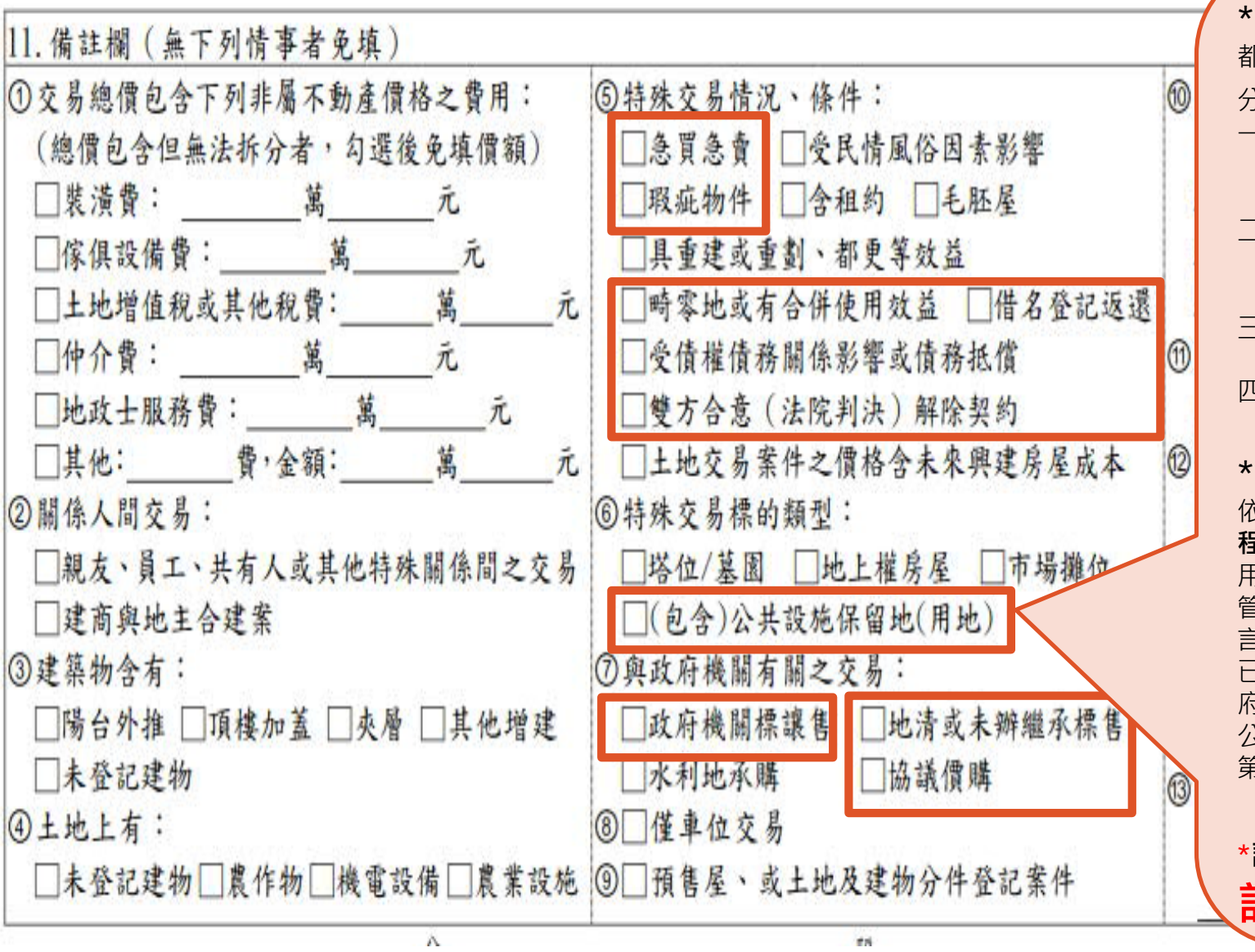
⑨□預售屋、或土地及建物分件登記案件

⑩交易含多筆土地或個別土地持分間，有個別交易價格，本申報書申報之地號及權利範圍為：
地號1：＿＿＿＿權利範圍：＿＿＿＿/＿＿＿＿
地號2：＿＿＿＿權利範圍：＿＿＿＿/＿＿＿＿
地號3：＿＿＿＿權利範圍：＿＿＿＿/＿＿＿＿

⑪交易含多棟(戶)建物，有個別交易價格，本申報書申報之主建號為：＿＿＿＿＿＿建號

⑫如有備註⑨土地及建物分件登記或備註⑪多棟(戶)建物坐落相同基地者，其主建號建物對應之基地權利範圍為：
地號1：＿＿＿＿權利範圍：＿＿＿＿/＿＿＿＿
地號2：＿＿＿＿權利範圍：＿＿＿＿/＿＿＿＿
地號3：＿＿＿＿權利範圍：＿＿＿＿/＿＿＿＿

⑬其他(請敘明)：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿



11. 備註欄（無下列情事者免填）

①交易總價包含下列非屬不動產價格之費用：
（總價包含但無法拆分者，勾選後免填價額）
□裝潢費：＿＿＿萬＿＿＿元
□傢俱設備費：＿＿＿萬＿＿＿元
□土地增值稅或其他稅費：＿＿＿萬＿＿＿元
□仲介費：＿＿＿萬＿＿＿元
□地政士服務費：＿＿＿萬＿＿＿元
□其他：＿＿＿費，金額：＿＿＿萬＿＿＿元

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
□建商與地主合建案

③建築物含有：
□陽台外推 □頂樓加蓋 □夾層 □其他增建
□未登記建物

④土地上有：
□未登記建物 □農作物 □機電設備 □農業設施

⑤特殊交易情況、條件：
□急買急賣 □受民情風俗因素影響
□瑕疵物件 □含租約 □毛胚屋
□具重建或重劃、都更等效益
□畸零地或有合併使用效益 □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
□土地交易案件之價格含未來興建房屋成本

⑥特殊交易標的類型：
□塔位/墓園 □地上權房屋 □市場攤位
□(包含)公共設施保留地(用地)

⑦與政府機關有關之交易：
□政府機關標讓售 □地清或未辦繼承標售
□水利地承購 □協議價購

⑧□僅車位交易

⑨□預售屋、或土地及建物分件登記案件

⑩

⑪

⑫

⑬

***都市計畫法第42條**

都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列**公共設施用地**：

一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。
二、學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。
三、上下水道、郵政、電信變電所及其他公用事業用地。
四、本章規定之其他公共設施用地。

***公共設施保留地**

依都市計畫法所**定都市計畫擬定、變更程序**及**同法第42條**規定劃設之公共設施用地中，留待將來公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者而言。

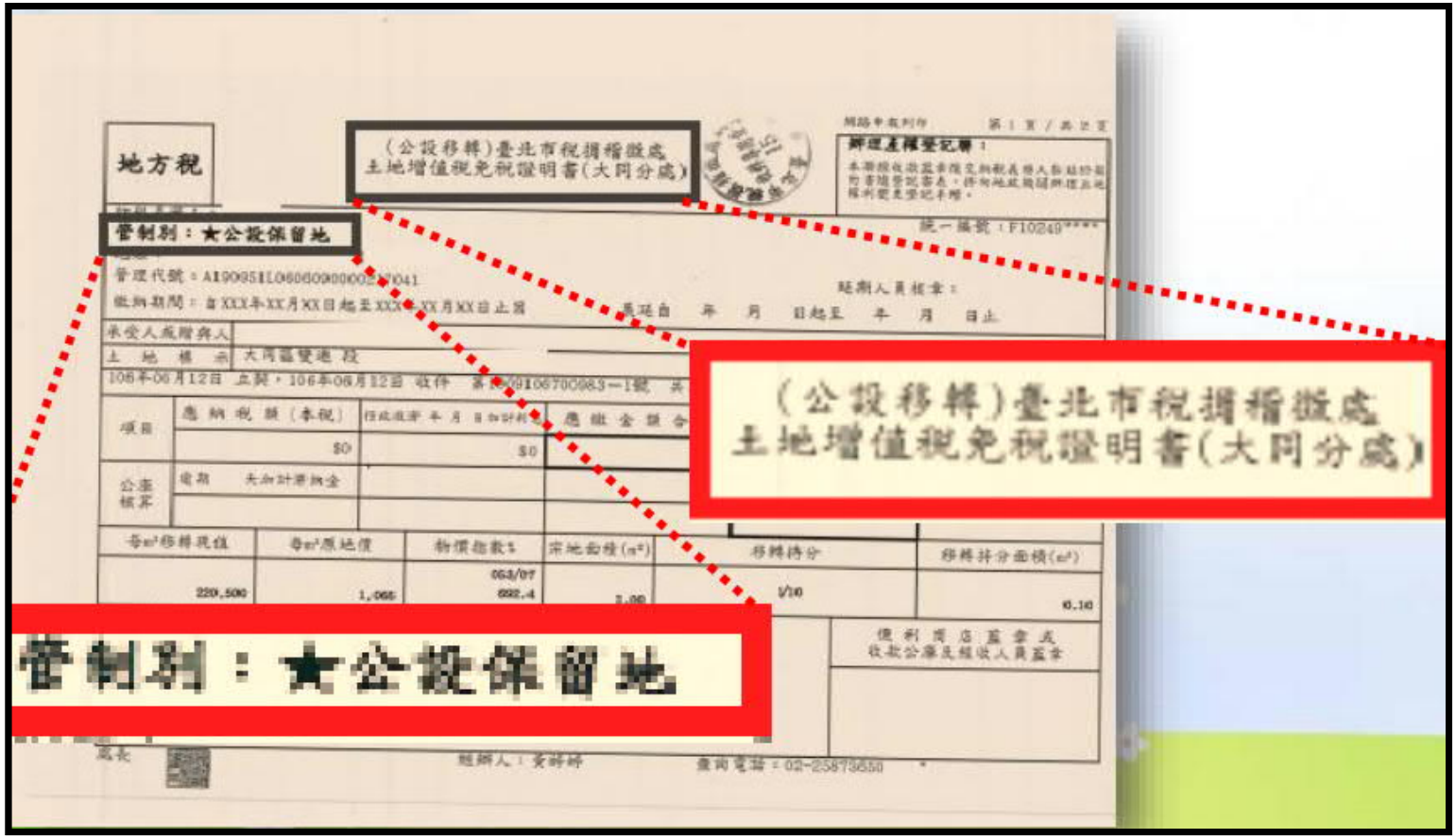
已取得或非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者，非屬公共設施保留地(內政部87.6.30台內營字第8772176號函參照)

***請善加利用「花蓮縣都市計畫整合查詢系統」。**

土地增值稅證明書

管制別：★公設保留地

過去繳交增值稅曾申請且核准過。
惟都市計畫有可能因檢討、變更致分區、用地改變之情形，故仍應以鄉鎮公所核發「都市計畫使用分區證明」所示為主。



「非都市土地經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地者」將免徵土地增值稅

大法官釋字第779號
-解釋文摘錄
(108.7.5)

土地稅法第39條第2項關於免徵土地增值稅之規定，僅就依都市計畫法指定之公共設施保留地，免徵其土地增值稅；至**非都市土地經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地**者，則**不予免徵土地增值稅**，於此範圍內，**與憲法第7條保障平等權之意旨不符**。相關機關**應自本解釋公布之日起2年內**，依本解釋意旨，**檢討修正土地稅法相關規定**。
財政部中華民國90年11月13日台財稅字第0900457200號函關於**非都市土地地目為道之交通用地，無土地稅法第39條第2項免徵土地增值稅規定之適用部分，應自本解釋公布之日起不再援用**。

主管機關財政部
-回應摘錄

有關非都市土地地目為道之交通用地，非屬依都市計畫法指定之公共設施保留地，於土地所有權移轉時，無土地稅法第39條第2項免稅規定適用之**前揭函釋，本部已於108年8月14日發布廢止**，即日起不再援用。財政部並承諾於**兩年期限屆滿(110年7月5日)前完成土地稅法相關條文修正**。修法完成前，土地所有權人移轉非都市土地，按現況或依交通計畫編定為交通用地，是否屬依法核定的公共設施用地或將由政府以徵收方式取得等，仍需徵詢相關機關意見。為保障納稅人權益，土地所有權人若已依法繳納土地增值稅，可於繳納期間屆滿次日起30天內申請復查，該部將先行列管，視後續修法結果判斷是否退稅。

立法院
-修法研析摘錄

非都市土地主要係依**區域計畫法**及**非都市土地使用管制規則等法令規範**，乃有別於都市計畫法之土地管制體系，非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用(原則依現況編定、使用)。其**公共設施用地取得與辦理分區或使用地變更係依興辦事業計畫同時辦理，與都市計畫先劃設公共設施保留地而後辦理徵收之概念有所不同**。
非都市土地並**未如同都市計畫法對於「公共設施用地」定有明確類別**(都市計畫法第42條參照)

立法院：非都市交通用地免徵土地增值稅之修法研析
https://www.ly.gov.tw/Pages/Detail.aspx?nodeid=6590&pid=187174

11.備註欄（無下列情事者免填）

①交易總價包含下列非屬不動產價格之費用：
（總價包含但無法拆分者，勾選後免填價額）
□裝潢費：＿＿＿＿萬＿＿＿＿元
□傢俱設備費：＿＿＿＿萬＿＿＿＿元
□土地增值稅或其他稅費：＿＿＿＿萬＿＿＿＿元
□仲介費：＿＿＿＿
□地政士服務費：＿＿＿＿
□其他：＿＿＿＿費，金

②關係人間交易：
□親友、員工、共有人
□建商與地主合建案

③建築物含有：
□陽台外推 □頂樓加
□未登記建物

④土地上有：
□未登記建物 □農作物 □機電設備 □農業設施

⑤特殊交易情況、條件：
□急買急賣 □受民情風俗因素影響
□瑕疵物件 □含租約 □毛胚屋
□具重建或重劃、都更等效益
□畸零地或有合併使用效益 □借名登記返還

⑧□僅車位交易
⑨□預售屋、或土地及建物分件登記案件

⑩交易含多筆土地或個別土地持分間，有個別交易價格，本申報書申報之地號及權利範圍為：
地號1：＿＿＿＿權利範圍：＿＿＿＿/＿＿＿＿
地號2：＿＿＿＿權利範圍：＿＿＿＿/＿＿＿＿
地號3：＿＿＿＿權利範圍：＿＿＿＿/＿＿＿＿

⑪交易含多棟(戶)建物，有個別交易價格，本申報書申報之主建號為：＿＿＿＿建號

⑫如有備註⑨土地及建物分件登記或備註⑪多棟(戶)建物坐落相同基地者，其主建號建物對應之基地權利範圍為：
地號1：＿＿＿＿權利範圍：＿＿＿＿/＿＿＿＿
地號2：＿＿＿＿權利範圍：＿＿＿＿/＿＿＿＿
地號3：＿＿＿＿權利範圍：＿＿＿＿/＿＿＿＿

⑬其他(請敘明)：＿＿＿＿

*__土地案件__申報實價登錄時：價格資訊填__0元__。

*__建物案件__申報實價登錄資訊時：
1.依買賣契約登錄完整土地、建物(+車位)相關資訊。
2.價格資訊填寫土地+建物(+車位)之__交易總價__。

*另於__備註欄⑫__登錄建物__對應之基地__地號、權利範圍。

*__「地主」無須於建物移轉登記案件之實價登錄申報書簽章。__