**新竹市受理實價登錄申報常見錯誤態樣(106.11.20.)**

1. **買賣申報登錄案件**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **欄** | **名 稱** | **錯誤態樣說明** |
| **0** | **申報書序號** | **1.「憑證登入，線上申辦」之申報書序號，例如：A1OA10611200001，需自然人憑證或工商憑證始能登錄申報。****2.「表單登入，紙本送件」之申報書序號，例如：A2OA10611200001，非憑證登入，申報書左上角需有申報書序號，並印2份，申報人須攜帶身分證明文件及印章，至轄區地政事務所臨櫃申報或至全國其他地政事務所臨櫃代收。若有受申報人委託之申報代理人，送件人攜帶申報人及申報代理人之身分證明文件及其印章，送件人需與登錄之申報代理人相符，若不符，須撤銷重新申報。****3.「紙本送件，機關代填」之申報書序號，例如：A3OA10611200001，填寫紙本申報書，至轄區地政事務所臨櫃申報，送件人攜帶身分證明文件及其印章，與「表單登入，紙本送件」相同。****4.「預先申報實價登錄」之申報書序號，例如：D1OA10611200001，需自然人憑證或工商憑證始能登錄申報，登記收件時，須告知登記收件人員本案為預先申報實價登錄，並將「預申報書序號」，填寫於買賣所有權移轉登記申請書備註欄上，連同預先登載之實價登錄申報書附於登記申請書內。** |
| **1** | **登記收件年字號** | **1. 「憑證登入，線上申辦」，「表單登入，紙本送件」，登錄新竹市收件字時選擇「OA00」，第1個為英文字母大寫「O」，第3、4個為數字「0」。** |
| **2** | **申報人** | **1.買賣所有權移轉登記收件時，為地政士送件，申報人為地政士。****2.買賣所有權移轉登記收件時，非地政士送件，但買賣交易由不動產仲介經紀業居間成交者，申報人為不動產仲介經紀業，登記申請書須填寫不動產仲介經紀業者名稱、聯絡電話。****3. 買賣所有權移轉登記收件時，非地政士送件，買賣交易非由不動產仲介經紀業居間成交者，申報人權利人，有2人以上之權利人時，由其中1人為申報人即可。** |
| **3** | **申報代理人** | **1.「表單登入，紙本送件」送件人與申報書之填寫之申報代理人不同，若不符須撤銷重新申報。****2.「表單登入，紙本送件」，未簽名或蓋印章。** |
| **4** | **權利人** | **申報人為權利人者，本欄免填。** |
| **5** | **建物門牌** | **1.新竹「市」，誤登打為「巿」。****2.門牌填寫錯誤或遺漏。****3.若交易標的有2棟建物以上，本欄寫建物移轉總面積最大之建物門牌。** |
| **6** | **交易筆棟數** | **1.若交易標的建物部分，含主建物1個建號、公共設施(交誼廳、健身房、管理員室)有3個建號，停車位獨立1個建號，則建物棟(戶)數欄位，填寫為1棟(戶)。****2. 若交易標的為純車位移轉，雖公定契約書有含土地及建物標示，本欄填寫為車位1個。** |
| **7** | **建物現況格局** | **1.以交易當時實際現況格局為準。** |
| **8** | **建物型態** | **若建物現況格局為1房1廳1衛，或1廳1衛，或1房1衛，則建物型態需填寫為「套房」。** |
| **9** | **房地交易總價** | **1.為第10、11、12欄加總總價。****2.本欄易填寫錯誤，涉裁罰新台幣3萬至15萬，申報登錄送件時請再確認。** |
| **10** | **土地交易總價** | **私契約有將土地交易總價分開訂立時，始需填寫。** |
| **11** | **建物交易總價** | **私契約有將建物交易總價分開訂立時，始需填寫。** |
| **12** | **車位交易總價** | **私契約有將車位交易總價分開訂立時，始需填寫。(注意預售屋買賣契約書，若將車位價格，又分成車位土地價格及車位建物價格，則須將兩者加總計算，才是車位交易總價，否則車位價格會短少，申報錯誤。** |
| **13** | **車位資訊** | **1.車位未單獨計價，須勾選「車位未單獨計價，且已含入交易總價」。****2.無車位勾選「無車位交易」。** |
| **14** | **交易日期** | **填寫登記原因發生日期或私契約立約日期。** |
| **15** | **有無管理組織** | **含建物交易標的時，須填寫有無依公寓大廈管理條例第18條「於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人」設立之組織。** |
| **16** | **備註欄** | **1.房地交易總價為0，備註欄未填寫。請依實際交易情況填寫，例如****(1)親友間交易確無交易價格時，備註欄填寫「親友間移轉之交易，無交易價格。」****(2)建商與地主合建，確無交易價格時，備註欄填寫「建商與地主合建案，無交易價格。」****(3)登記原因為買賣所有權移轉登記，實屬雙方協議解除買賣契約，備註欄填寫「買賣雙方協議解除原買賣契約，無實際交易價格。」****2.其他影響交易價格之備註事項：****(1)「含增建或未登記建物。」****(2)「(包含)公共設施保留地之交易。」****(3)「畸零地或有合併使用之交易。」****(4)「員工或其他特殊關係間之交易。」****(5)「向政府機關承購之案件。」****(6)「政府協議價購之案件。」****(7)「急買急賣。」****(8)「受債權債務影響或債務抵償之交易。」****(9)「有民情風俗因素之交易。」****(10)「瑕疵物件之交易。」****(11)因土地及建物分件辦理，加註「土地及建物分次登記案件。前案土地登記收件字號： 」****(12)若購買2個車位以上但無拆分個別價格者，申報書第19欄車位總價欄免填，但需於備註欄敘明「車位總價中無法拆分個別車位價格。」****(13)其他:(請敘明)**  |
| **17** | **交易標的清冊-土地** | **1.地段地號填寫錯誤。****2.土地面積填寫錯誤。****3.權利範圍誤為連前持分，應填該次權利人取得持分。如權利人原持分4分之1，取得4分之2，共連前持分4分之3，此次申報登錄權利範圍為4分之2。** |
| **17** | **都市土地使用分區** | **1.非都市土地免填此欄。****2.都市土地，非「住、商、工、農」等土地使用分區者，填其他欄位，並填寫土地使用分區，如住商混合區，寫其他：住商混合區。****3.新竹市都市土地使用分區，得至新竹市都市計畫資訊服務網(**[**http://landuse.hccg.gov.tw/landusePortal/page\_main.html?landuse=4**](http://landuse.hccg.gov.tw/landusePortal/page_main.html?landuse=4)**)查詢。** |
| **18** | **交易標的清冊-建物** | **1.建物面積，含主建物及附屬建物(如陽台)面積加總。****2.例如(用途為警衛室)有發權狀之東門段一小段1建號，所有權人其權利範圍為1/100，其共有部分(公設)建物東門段一小2建號1/10000，則公設建物東門段一小2建號申報登錄權利範圍應登錄為1/1000000，計算式為(1/10000)\*(1/100)=1/1000000，非登錄為1/100。** |
| **19** | **交易標的清冊-車位** | **1.交易筆棟數，若車位為2個，申報書第19欄，填寫序號1及序號2，「車位類別」需填2列，如填寫「坡道平面」、「坡道平面」；車位2個若有拆分價格，「車位總價」如填寫「1,000,000」、「1,050,000」；「車位權利持分面積」，依登記(簿)謄本所載資料分別填載，車位如未於登記(簿)謄本記載者，無法計算，或私契約書、不動產說明書未記載車位權利持分面積者，免填本欄位(非填0)。** |