

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府地政局 函

701032

台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：chienyu@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

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：社團法人臺南市地政士公會

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

都沒選無車位或有車位，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「車位編號」、「車位座號」及車位清單之「車位價格」，為價格資訊，如申報不實將逕予駁回，請依契約內容核實申報。另申報不實將涉及刑民法第214條條公務員登載不實文書罪。

※有無車位：
☒ 無車位 ☐ 有車位 車位 0 個

車位交易總價：請輸入車位交易總價 元
☐ 單獨計價 ☐ 車位交易總價 ☐ 未單獨計價，且已含入交易總價

8. 車位清單(無車位交易者本欄免填；車位價格、車位面積無法拆分計算者，該欄位免填)

編號	序號	車位座號	車位價格(元)	車位面積(m ²)	車位所在樓層

新增 刪除 複製

(二)

9. 車位資訊

車位資訊之「車位編號」、「車位座號」、「車位價格」、「車位面積」，如申報不實將逕予駁回，請依契約內容核實申報。另申報不實將涉及刑民法第214條條公務員登載不實文書罪。

車位交易總價：請輸入車位交易總價 元
☐ 單獨計價 ☐ 車位交易總價 ☐ 未單獨計價，且已含入交易總價

車位面積：請輸入車位面積 平方公尺
☐ 單獨計價 ☐ 車位交易總價 ☐ 未單獨計價，且已含入交易總價

車位所在樓層：請輸入車位所在樓層 樓
☐ 單獨計價 ☐ 車位交易總價 ☐ 未單獨計價，且已含入交易總價

檢核提醒

資料檢核結果如下：
 1. 車位交易總價：請輸入車位交易總價 元
 2. 車位面積：請輸入車位面積 平方公尺
 3. 車位所在樓層：請輸入車位所在樓層 樓

確定 取消 返回 刪除

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」，「單位總價」，及單位清單之「單位價格」，均價格資訊，如申報不實將送予裁罰，請依契約內容填寫申報，另申報不實將涉及刑法第214條假公務員登載不實文書罪。

※有無車位：
☐ 無車位 ☒ 有車位 單位

單獨計價，單位交易總價 請輸入單位交易總價 元
☐ 未單獨計價，且已含入交易總價

編號	序號	※單位類別	單位價格(元)	單位面積(m ²)	※單位所在樓層

新增 刪除 修改

（四）

7.車位資訊

車位資訊之「車位個數」，「單位總價」，及單位清單之「單位價格」，均價格資訊，如申報不實將送予裁罰，請依契約內容填寫申報，另申報不實將涉及刑法第214條假公務員登載不實文書罪。

※有無車位：
☐ 無車位 ☒ 有車位 單位

單獨計價，單位交易總價 請輸入單位交易總價 元
☐ 未單獨計價，且已含入交易總價

檢核提醒

請輸入交易標的車位個數!

編號	序號	※單位類別	單位價格(元)	單位面積(m ²)	※單位所在樓層

新增 刪除 修改

還有車位，**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）

還有車位**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. 建物現況格局：		2	房	2	廳	2	衛	☐ 無陽間	6. 有無管理組織：	☒ 有	☐ 無	7. 有無電梯：	☒ 有	☐ 無
8. 交易總價 (含車位價格)		5,200,000元			9. 車位資訊		☐ ①無車位	②車位 0 個	☐ 單獨計價，車位交易 ☒ 未單獨計價，且已含入交易總價		元			
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)			單位面積 (m ²)			單位所在樓層			
11. 備註欄(無下列情事者免填)														
(B)特殊交易標的類型：(包含)公共設施保留地(用此)														

查詢須知

均價計算

均價計算公式如下：建物案件總樓數÷交易總價÷加總，除以建物案件總樓數÷修繕總面積÷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，交易標的預設為獨棟(土地+建物)。

揭露原則

本資料庫已將過去特種買賣於市場正著交易價格及特殊交易之資訊，故前非所有成交案件均應揭露到資料。

建物面積

建物修繕面積係由申報人依已登記資料登錄填載，如有未登錄或未登錄建物或建物面積(修)建等情形，登錄面積將較實際使用面積小，所計算之交易單價可能與部分實際情形。

圖示原則

地圖顯示交易標的之點位以其坐落地號中心點為主，僅供參考，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，請按時間與具體標的(如買賣契約書)向所轄地政事務所反映。

屋齡計算

屋齡係以建築完成日期推算至交易日期，四捨五入至年推算，惟「建築完成日期」非申報項目，為加值提供查詢，係由地籍資料庫轉載，如建物原本即無「建築完成日期」資料，則以「」顯示，民眾對該處資料如有進一步查詢需求，請向地方建管單位洽詢。

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」係以房地交易總價除以建物移轉面積計算之。

交易筆錄

本查詢系統將提供所提之交易單價與申報資訊係由申報人登錄填載轉載而得，僅供圖檔參考。

概略分區

有關都市計畫使用分區價值區分為住宅、商、工、農等，若需瞭解各分區強度，使用項目等資訊，請逕洽各直轄市、縣市政府都市計畫主管機關查詢。

資料說明

- (1) 不動產因土地區位差異，且建物交易標的繁多，各建物之共同使用部分面積及車位面積之登記方式不一，使用時仍應考量各建物之屋齡、面積、相同、屋材、樓層、分區等實際情形差異。
- (2) 實價登錄資訊僅就發生交易案件之實際成交資訊予以登錄，不代表得以該價格(金)資訊代表該區域內所有不動產之行情。

買賣查詢

租賃查詢

預售屋查詢

預售屋建築查詢

臺南市 歸仁區 房地 建物 土地 門牌/社區名稱 交易期間: 113 年 6 月 至 113 年 12 月止 搜尋

單價 萬元 坪 最小值 最大值 面積 坪 最小值 最大值 屋齡 不拘 搜尋

地圖 清單(0) 列印

地役位置及門牌	社區名稱	總價(萬元)	交易日期	單價 (萬元/坪)	總面積 (坪)	主建物 佔比
歸仁區歸仁九路37號		1,900	113/07/01	44.3	49.33	63.7
歸仁區歸仁九路19號		1,025	113/08/04	41.4	50.66	63.1
歸仁區高發二路316號十樓之6		1,175	113/11/03	37.9	30.97	60.9
歸仁區高發二路311號二樓之9	品悅高發	1,034	113/08/13	37.7	29.81	60.2
歸仁區高發二路312號二樓之7		930	113/08/31	37.4	24.71	59.8
歸仁區高發二路312號十樓之3		1,000	113/07/22	37.3	26.81	60.2
歸仁區高發二路312號十二樓之7		920	113/07/28	37.2	24.71	59.8
歸仁區高發二路310號三樓之2		1,508	113/08/31	38.1	41.79	57.5
歸仁區高發二路320號十三樓之7		1,088	113/08/29	35.8	30.42	60.8
歸仁區高發二路320號二樓之5		1,520	113/06/11	35.7	42.59	57.9
歸仁區高發二路318號四樓之5		1,185	113/07/17	35.4	33.50	60.0
歸仁區歸仁七路200號		3,377	113/07/05	35.2	127.99	63.6
歸仁區高發二路318號十樓之3		1,168	113/08/04	34.6	33.50	60.0
歸仁區高發二路313號十樓之2		1,150	113/11/30	34.6	33.22	60.8
歸仁區高發二路318號二樓之6		850	113/07/07	24.4	24.70	59.67

交易明細 歷次轉移明細

主建物	16.38 坪	全庫修繕	17.69 坪	集合住宅	112/08	鋼筋 混凝土 土造	十五 層	有	歷史	明細	加入比較
陽台	1.32 坪		13.28 坪		112/08	鋼筋 混凝土 土造	十五 層	有	歷史	明細	加入比較

本共同使用部分之項目有停車空間、管委會 使用空間、隔間、車道、前庭、陽台、樓梯 間、機房室、水箱等9項

建坪單價計算

1.請選擇分子
交易總價:1175萬元

2.請選擇分母
請選擇下列各面積，加總後即為分母。
☒ 主建物:16.38坪
☒ 陽台:1.32坪
☒ 共同使用部分(不含單位面積):9.58坪
☒ 停車位:3.7坪

試算結果
建坪單價:1175萬元 / 30.98坪 = 37.9萬元/坪
原建坪單價計算方式: 37.9萬元/坪
二者相差: 0%

可依需要選擇，自行勾選