檔　　號：
保存年限：

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：彰化縣政府

發文日期：中華民國105年2月25日
發文字號：台內地字第1050401200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局函為有關不動產成交案件實際資訊交易總價申報為0之認定及處理疑義1案，請查照。

說明：

一、依貴局105年1月8日高市地政籍字第10530054400號函辦理。

二、按本部101年6月頒訂之「不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊」之「實價登錄相關QA」所定：「親戚間或朋友間買賣者，如訂有契約者，應依契約內容予以填報；倘如親戚間交易，無買賣契約書無對價者，於辦理申報登錄作業時，有關價格相關欄位填0，並於備註欄載明『○親等間交易，無交易價格』」。揆其意旨，係明定買賣交易實價登錄應依買賣交易總價核實申報，惟考量實務上，親戚或朋友間之買賣登記案件，其中尚有部分特殊案件，當事人雖依遺產及贈與稅法規定申報贈與稅，並依同法第10條等規定計算贈與總額，然實際上並無訂定買賣契約書及支付對價之情形，究其移轉行為實質尚無支付價金，爰規定申報書價格相關欄位填載為0，並於備註欄載明「○親等

地政處　收文:105/02/25
1050063479　3 無附件

間交易，無交易價格」。另本部104年2月2日台內地字第1041300991號函請各直轄市、縣(市)政府針對就不動產成交案件交易總價申報為0，或以公告土地現值計算總額申報案件，查明是否確無交易總價事實1案，旨為避免有心人士利用上開方式規避申報交易總價，俾落實實價登錄制度規定，先予敘明。

三、關於本案函詢申報交易總價為0之親友間買賣交易案件，經查無交易總價，惟有國稅機關提供部分價金之支付證明情形者，應如何申報實價登錄疑義1節，茲考量該此案件類同上開QA所指特殊交易案件，且交易總價應由買賣雙方合意定之，尚不宜由地政機關逕依遺產及贈與稅法第10條等規定計算之贈與總額及支付證明所載金額認定，故倘查明確無交易總價者，仍請參照上開QA所定之方式申報不動產成交案件實際資訊。

四、另有關因買賣而衍生之仲介服務費、各項稅賦及費用，於申報不動產成交案件實際資訊時之填載疑義1節，按不動產成交案件實際資訊申報書（買賣）填寫說明「9.房地交易總價」規定：「……賡續上例，如總價1000萬元，賣方負擔土地增值稅50萬元、仲介服務費20萬元，雖賣方實際淨收取930萬元，如買賣契約書即載明1000萬元，本欄仍需填載1000萬元。如屬買方負擔稅費（俗稱賣清）情形，仍以買賣契約書金額填載，並請於備註欄註明，且儘量註明買方負擔金額，以利明瞭。」且按本部102年7月11日內授中辦地字第1026651368號函釋亦說明實價登錄之交易總價，應按買賣契約書之買賣總價款申報登錄。因此，有關買

賣交易所衍生之仲介服務費、各項稅賦及費用，可於備註欄中註明，併予說明。

正本：高雄市政府地政局
副本：各直轄市政府地政局（高雄市政府地政局除外）、各縣市政府、本部地政司【不動產交易科】 2016-02-25 12:22:16