



臺北市政府地政局  
地權及不動產交易科

預售屋銷售資訊

備查申報懶人包

實  
價  
登  
錄  
2.0

預售屋新制



+ 110.7.1 新制施行 +



# 1 預售屋銷售申報備查的內容有哪些？

## ① 預售屋資訊



只要是以「**預售方式銷售**」的建案都要申報備查



## 預售屋買賣定型化契約

法定用途只要有「**住宅類使用**」的建案都要申報備查



預售屋**整棟大樓**為辦公室使用  
法定用途未供住宅使用者：



僅須申報預售屋資訊備查



不須申報預售屋買賣定型化契約備查



# Q2

## 哪些建案需要申報備查？申報時機？

取得建造執照的建案，只要是在**新制施行（110.7.1）**後以「**預售屋**」方式開始**銷售**者，不論是否委託代銷業者銷售，都要在**開始銷售前申報備查**



先進行銷售，  
再申報備查!?

**不可以**。依規定處3至15萬元罰鍰及限期改正，並按次處罰至完成改正為止。



申報備查後，  
即可銷售!?

**可以**，**但**應確保使用的契約符合《預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項》，如不符，依規定按戶（棟）處6萬至30萬元罰鍰

**預售屋買賣  
定型化契約範本**

買賣雙方有保障  
備查速度快易通



# Q3 預售屋銷售資訊要怎麼申報?

內政部「**不動產成交資訊及預售屋資訊申報網**」(<https://vlir.land.moi.gov.tw/>)  
提供2種方式申報：

## 憑證登錄 → 線上申報(G1)

- » 由申報人至申報網使用工商憑證 (如建築業者) 或自然人憑證 (如地主個人) 驗證身分
- » 登錄應填載內容及上傳應附文件電子檔後送出，即可完成申報

## 線上登錄 + 紙本送件(G2)

- » 於申報網線上登錄應填載內容後，列印「備查申報書」紙本
- » 由申報人 (及其代理人) 於申報書簽章確認
- » 檢附相關證明文件，至受理機關臨櫃送件申報



不可以直接於「備查申報書」空白表紙本書寫填載及簽章後，以紙本送件方式辦理

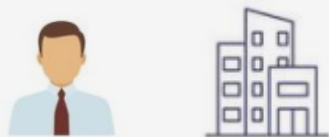


# Q4 預售屋銷售申報備查要由誰來申報?

★ 應由「銷售預售屋者」來申報  
誰是「銷售預售屋者」?  
「預售屋(建物)買賣契約」的出賣人

建築業自建自銷或委銷 (案例一~二)

案例一



建築業者A 興建+銷售 → 建築業者A 負責報請備查

案例二



建築業者A 興建 B公司 銷售 → 建築業者A 負責報請備查

合建、都市更新或危老重建

建築業與土地所有權人、原建物所有權人等相關權利人合作開發 (案例三~五)



建築業者A 合建 地主C

案例三

A公司 就其分回之建物簽約出售  
基地部分另由 地主C 另簽約移轉



建築業者A 負責報請備查

案例四

使用 A公司 已申報備查之契約書則免備查

地主C

自行簽約出售



地主C 自行報請備查

案例五

建築業者A 分別就其分回之建物簽約出售  
建築業者B



建築業者A 建築業者B 各自報請備查

例

# S1 申報常見問題

申報人應為銷售預售屋者  
(如建商)常誤以代銷業為申報人

申報書序號：(申請人免填)

一、受理機關： 新北市政府地政局

二、申報人

代理人應為實際受聘之職員  
或其他人員

身分別：建築業 非建築業

姓名(名稱)： 第一建設股份有限公司 統一編號： 12345678

負責人： 陳大鵬 聯絡電話： 02-23456789

通訊(營業)地址： \_\_\_\_\_

電子郵件信箱： \_\_\_\_\_

代理人： 王小美 統一編號： A223456789 聯絡電話： 0912-345678

通訊地址： 臺北市忠孝東路二段XX號

電子郵件信箱： real1333@real1333.com

例

# S2 申報常見問題



請依建築主管機關核發建造執照填寫

## 三、申報備查事由

### 預售屋資訊備查

依建造執照之建築地點/地址欄填寫

1.段、小段、地號  
2.多筆者，要填坐落基地附表

依建造執照所載主要用途填載  
因系統輔助輸入選項為登記用語，常與建照所載不符

應填首張建造執照之核發日期

應填首張建造執照之字號

RC誤植為鋼骨混凝土

如第二種住宅區誤植為住宅區

#### 標的資訊

(1)縣市	新北市	(2)行政區	新店區
(3)坐落路街	光華街 路街 段 3 巷 8 弄		
(4)建案名稱	金墅喜		
(5)坐落基地	新店區民安段XXXX地號等3筆		
(6)主要用途	店鋪 集合住宅		

#### 建造執照資訊

(7)起造人	第一建設股份有限公司(負責人：陳大鵬)		
(8)建造執照核發日期	110年6月1日	(9)建造執照字號	店建自第12345號
(10)使用分區	住宅區	(11)主要建材	鋼筋混泥土構造
(12)層棟戶數	地上14層地下3層2幢23棟151戶，共151戶		

# 例

# S3 申報常見問題

建築業與地主合建開發151戶預售屋，建築業分配70戶自行銷售，地主分配81戶，其中地主50戶約定由建築業併同銷售，31戶自行銷售或保留不予銷售



銷售資訊			
是否為合建、都市更新或危老建物重建等方式合作開發銷售 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
<input checked="" type="checkbox"/> 自售	自售戶(棟)數	70	自售期間
	自售地點	光華街3巷8弄X號	
(13)銷售方式	<input type="checkbox"/> 委託代銷	代銷業名稱	統一編號
		代銷戶(棟)數	代銷期間
		代銷地點	
<input checked="" type="checkbox"/> 其他	合作開發之他出賣人分配取得並約定併同銷售戶(棟)數		50
	合作開發之他出賣人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數		31

常判斷錯誤

戶數加總應與建照總戶數相符  
(70+50+31)=151

其他欄是指建商與地主合建分屋，分配給地主，並由建商代為銷售，或地主保留自行銷售之戶數

- 1.如有委託代銷者，應勾選，並填載代銷業名稱(全名)、統一編號、委託代銷戶(棟)數、委託代銷期間之起訖日期(XXX年XX月XX日~XXX年XX月XX日或○○○○○~○○○○○)
- 2.依委託代銷契約約定內容及代銷地點(銷售中心地點，如有門牌則應載明其門牌，如無門牌應載明坐落路(段)名或路口名稱)填載
- 3.委託1家以上代銷業者，請依照實際委託家數逐一填列，欄位不足部分另填載於委託代銷附表



# 例 S3-1 合建時建築業申報

## 申報書填寫方式

銷售資訊						
是否為合建、都市更新或危老建物重建等方式合作開發銷售 <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否						
(13)銷售方式	<input checked="" type="checkbox"/> 自售	自售戶(棟)數	10	自售期間	110年8月1日~111年7月31日	
		自售地點	建案地址			
	<input checked="" type="checkbox"/> 委託代銷	代銷業名稱	代銷公司B		統一編號	12345678
		代銷戶(棟)數	30	代銷期間	110年8月1日~111年7月31日	
		代銷地點	代銷公司B之代銷中心地址			
	<input checked="" type="checkbox"/> 其他	合作開發之他出賣人分配取得並約定併同銷售戶(棟)數			25	
合作開發之他出賣人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數			35			



建設公司A



自行銷售10戶



建設公司A



委託銷售30戶



地主C



委託銷售25戶



地主C



自行銷售(或保留)35戶

# 例 S3-2 合建時地主自行申報

## 申報書填寫方式

銷售資訊						
是否為合建、都市更新或危老建物重建等方式合作開發銷售 <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否						
(13)銷售方式	<input checked="" type="checkbox"/> 自售	自售戶(棟)數	10	自售期間	110年8月1日~111年7月31日	
		自售地點	建案地址			
	<input checked="" type="checkbox"/> 委託代銷	代銷業名稱	代銷公司D		統一編號	12345678
		代銷戶(棟)數	25	代銷期間	110年8月1日~111年7月31日	
		代銷地點	代銷公司D之代銷中心地址			
	<input type="checkbox"/> 其他	合作開發之他出賣人分配取得並約定併同銷售戶(棟)數				
合作開發之他出賣人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數						

地主保留之35戶



地主C



自行銷售10戶



代銷公司D



地主C



委託銷售25戶

例

# S4 申報常見問題

常漏勾

確認預售屋履約擔保方式，並檢附完整履約擔保證明影本

申報人身分證欄位是供自然人(地主)申報時勾選，建商常誤勾選

自主檢查表常漏蓋建商大小章

## 預售屋買賣定型化契約備查

履約擔保方式：不動產開發信託    價金信託    價金返還之保證  
同業連帶擔保    公會辦理連帶保證協定

## 預售屋資訊變更備查

原備查申報書序號：\_\_\_\_\_

1. 變更事項：\_\_\_\_\_

2. 變更前事項內容：\_\_\_\_\_

3. 變更後事項內容：\_\_\_\_\_

## 預售屋買賣定型化契約變更備查

原備查申報書序號：\_\_\_\_\_

1. 變更事項：\_\_\_\_\_

2. 變更前內容：\_\_\_\_\_

3. 變更後內容：\_\_\_\_\_

## 四、附繳文件

公司或商業登記證明文件影本

申報人(自然人)之身分證明文件影本

建造執照(含附表)影本

預售屋買賣定型化契約自主檢查表

其他\_\_\_\_\_

負責人身分證明文件影本

代理人身分證明文件影本

預售屋買賣定型化契約

預售屋履約擔保證明影本



# 預售屋備查重點一把抓

## 申報精準 · 備查加速

實  
價  
登  
錄  
2.0

更多資訊  
請掃QRcode



預售屋新制