

解約申報登錄常見問題

Q1：預售屋解約案件之實價登錄由誰申報？申報時機為何？

A1：已申報實價登錄之預售屋(買賣)案件，不論是銷售預售屋者（如建商）自售或委託代銷，如於112.7.1後解除買賣契約，均由銷售預售屋者在解約之日起30日內辦理解約申報。

Q2：如何進行預售屋解約案件申報？

A2：於內政部「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」(<https://vlir.land.moi.gov.tw/>)進行申報，該申報網提供2種申報解約方式：

1. 憑證登錄、線上申報：需使用工商憑證進行申報。
2. 線上登錄、紙本送件：於申報網填妥申報內容，並於申報網產製申報書，將核章後之申報書送至臺北市任一地政事務所或地政局完成申報事宜。

Q3：銷售預售屋者同時有數人時，倘有預售屋解約案件，應如何辦理申報？

A3：於內政部「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」以「線上登錄，紙本送件」方式進行申報，並於備註欄載明其他共同申報人的名稱及統一編號，由共同申報人於備註欄蓋章確認後，送受理機關收件。

Q4：申報預售屋解約案件時，有關「原申報書序號」欄該怎麼填寫？

A4：以預售屋（買賣）案件申報登錄時取得的申報書序號填寫。倘忘記該申報書序號，可找原委託代銷之不動產經紀業，或檢具委託代銷契約或建照等足資證明為銷售預售屋者之文件，向原受理（或管轄）機關查詢。

Q5：申報預售屋解約案件時，「解約日期」之填寫依據為何？

A5：

1. 請填載解除預售屋買賣契約證明文件（如協議書）之日期。
2. 如無書面證明文件者，請填載雙方合意或實際解約之日期。

Q6：申報預售屋解約案件時，「解約情形」如何勾選？

A6：

1. 全部解約：如屬原契約全部解除，請勾選「全部解約」。
2. 部分解約：如買受人原同時購買多戶（棟）預售屋或含1個以上專有之停車位，簽訂1份契約，並以1件預售屋買賣案件申報登錄。嗣後其中任1戶（棟）或專有之停車位解約，其餘契約仍存續，請勾選「部分解約」，並按實際情形勾選解除買賣標的、填寫數量，如屬解除建物買賣契約者，應填載原契約之標的編號。

Q7：預售屋買賣案件簽約未滿30日（預售屋買賣案件申報期限內）隨即解約（例如：於1月1日簽約，於1月15日解約），是否仍須申報？

A7：仍應依規定申報預售屋（買賣）案件及解約案件。如為銷售預售屋者（如建商）自售者，應先辦理預售屋買賣案件申報登錄後，始得接續辦理解約申報登錄；如為委託代銷業成交者，銷售預售屋者應即通知代銷業者儘速完成預售屋買賣案件申報登錄後，再由銷售預售屋者接續辦理解約申報。

Q8：同時購買2個以上停車位（該停車位位於共有部分），如改成只買1個停車位或不買車位，是否須申報解約？

A8：預售屋買賣案件申報登錄後，如僅變更位於共有部分之停車位購買數量時，屬契約變更，免辦理解約申報。

Q9：預售屋契約解約後，再由銷售者與受讓人或新買受人簽訂預售屋買賣契約時，應辦理何種申報登錄？

A9：先由銷售預售屋者申報登錄解約案件。再次售出簽訂新的預售屋買賣契約時，如屬委託代銷成交，由代銷業辦理預售屋買賣案件申報登錄；如屬銷售者自行銷售，由銷售者辦理之。

Q10：預售屋案件完成申報後，換買同建案內他戶(換戶)，應如何申報？

A10：原完成申報之預售屋案件應申報解約，換買他戶部分應以另一個預售屋買賣成交案件辦理申報登錄。

Q11：預售屋興建完成、辦竣建物所有權移轉登記予買受人所有後解約，是否應申報解約？

A11：

1. 預售屋興建完成、辦竣所有權移轉登記予買受人所有後，該預售屋買賣契約已完成履約，無須申報預售屋解約。
2. 買受人將建物所有權移轉予原銷售預售屋者，於不動產登記屬另一移轉(買賣)行為，請循已登記不動產之買賣案件成交資訊程序辦理申報登錄，即於買賣案件申報登錄時，交易價格欄位填載0，並於備註欄勾選⑤「特殊交易情況、條件」之「雙方合意(法院判決)解除契約」。