

111年4月7日

內政部新聞資料

■新聞稿 1 則 □背景資料 1 份 □照片
■請立即發布 □請於 年 月 日發布

發稿單位：地政司
聯絡人：林副司長家正
行動電話：0922-266401
發言人室：楊科長雅婷
行動電話：0928-837496

行政院會通過「平均地權條例」修正案 限制預售屋換約、重罰不動產炒作、私法人購屋許可制

行政院會今（7）日通過內政部擬具「平均地權條例」修正草案，將函請立法院審議。內政部表示，為引導不動產市場正常發展，防止私法人投資炒作，防杜虛報價格，阻斷契約轉售牟利等行為，這次修法除限制預售屋、新建成屋簽約後原則不得換約轉售及私法人購屋許可制外，並明確定義不動產炒作行為與罰則，同時建立違規檢舉獎金制度，提升稽查效能等，強力遏止不動產炒作，以維護市場交易秩序，保障消費者權益。

內政部強調，住宅是民眾安居所需，不應成為投機與炒作商品，也應避免無合理使用需求者的不公平競爭。近來，投資客揪團炒房、利用換約哄抬牟利、散播不實資訊影響價格等炒作亂象，而換約轉售則是投機獲利最主要管道，此外，私法人在無居住需求下，以住宅做為資產配置與投資標的，均嚴重影響不動產市場交易與真正購屋民眾權益，所以特別進行修法。本次修法五大重點如下：

- 一、限制換約轉售：預售屋或新建成屋買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，不得讓與或轉售第三人；建商也不得同意或協助契約讓與或轉售，違規者均可按戶棟處罰50萬至300萬元。
- 二、重罰炒作行為：明確規範若有散播不實資訊影響交易價格、

透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，或是以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作，都可按交易戶(棟、筆)數處罰 100 萬至 5,000 萬元，經限期改正但未改正者，並可連續處罰。

三、建立檢舉獎金制度：民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可檢具證據向縣市政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。

四、管制私法人購屋：增訂私法人購買住宅用房屋許可制規定，並限制取得後於 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。

五、解約申報登錄：預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於 30 日內申報登錄；違規者將按戶棟處罰 3 萬至 15 萬元。

內政部說明，依憲法第 23 條及司法院釋字第 576 號、第 709 號解釋，人民的財產權與契約自由應受保障，但國家為了維持社會秩序或增進公共利益，在不違反比例原則下，仍可立法合理限制。本次修法限制換約轉售或私法人購買住宅許可制等規定，都是基於防杜炒作、維護市場秩序等公共利益而進行適度管制，具有正當性及必要性，且符合憲法規定。

內政部補充，本法案在行政院審查期間經參酌各方意見有作微調，包括將不動產炒作行為的行政罰鍰上限，由 500 萬元提高至 5,000 萬元，不另修訂刑罰處罰規定。此外，授權內政部可以公告不受換約轉售限制的例外情形，例如買受人在簽約後因受強制執行、重病長期療養、非自願失業或重大變故以致無力繳款，經報請縣市政府核准後可不受限制。

內政部指出，本法案送請立法院審議後，將積極協調優先

排會審查，並同時研擬相關子法及配套作業，希望能儘速完成修法施行，使不動產市場能穩健有序發展。