

「平均地權條例」 部分條文修正說明

報告機關：內政部

報告人：王成機

報告日期：111年4月7日



修正重點

1. 限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

2. 重罰不動產炒作行為

3. 建立檢舉獎金制度

4. 私法人取得住宅用房屋許可制

5. 預售屋解約要申報登錄

修正重點 1 限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售



問題

換約轉售牟利，哄抬價格、影響市場秩序及消費者權益

對策

■ 預售屋或新建成屋契約，買受人**原則上**不得讓與或轉售：

買受人，除**配偶、直系或二親等內旁系血親**或經直轄市、縣（市）主管機關核准得讓與或轉售



銷售者，不得同意或協助買受人讓與或轉售



違者，按戶(棟)處50-300萬元罰鍰

得讓與或轉售之**特殊情形**：簽約後如其財產因故遭強制執行、配偶、近親因重大傷病須長期療養、非自願失業或重大變故，致無力繳款履約情形，並經直轄市、縣（市）主管機關核准者

修正重點 2 重罰不動產炒作行為



炒作行為



閉門銷售(潛銷)
分期銷售(飢餓行銷)



散佈不實銷售價格、
銷售量



網路群組銷售
揪團炒房



加價換約轉售

◆ 營造完(熱)銷假象，趁機哄抬價格。

◆ 引發房價上漲恐慌及搶購潮。

◆ 投機壟斷、影響市場秩序及自住者購屋機會。

◆ 哄抬牟利，墊高房價。

行政罰

違者，按戶(棟、筆)處**100-5,000萬元**罰鍰，並得限期改正；屆期未改正，按次處罰。

修正重點 3 建立檢舉獎金制度



問題

交易量數量龐大及揪團炒作，稽查不易

對策

建立銷售、
買賣或實價
登錄違規檢
舉制度





問題

私法人囤積住宅、投資牟利，影響市場

對策

➤ 採許可制，用途限員工宿舍、長期出租經營、都更危老重建等項目(訂定許可辦法)

- 應檢具使用計畫等文件



➤ 取得許可完成移轉登記後，屆滿5年方得再移轉

- 因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定移轉者，不在此限



問題

虛假交易哄抬房價

對策

解約申報登錄

- **新增**：銷售預售屋者，應於買賣契約解約日起30日內申報
- 違規罰責：處**3-15萬元**及限期改正；經2次限改而未改正者，處**30-100萬元**；**得按次處罰**

