

平均地權條例修法 及執行重點

報告人:謝炅廷科長

臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government



簡報
大綱

01

平均地權條例新制
執行重點

02

臺南市八大因應措施

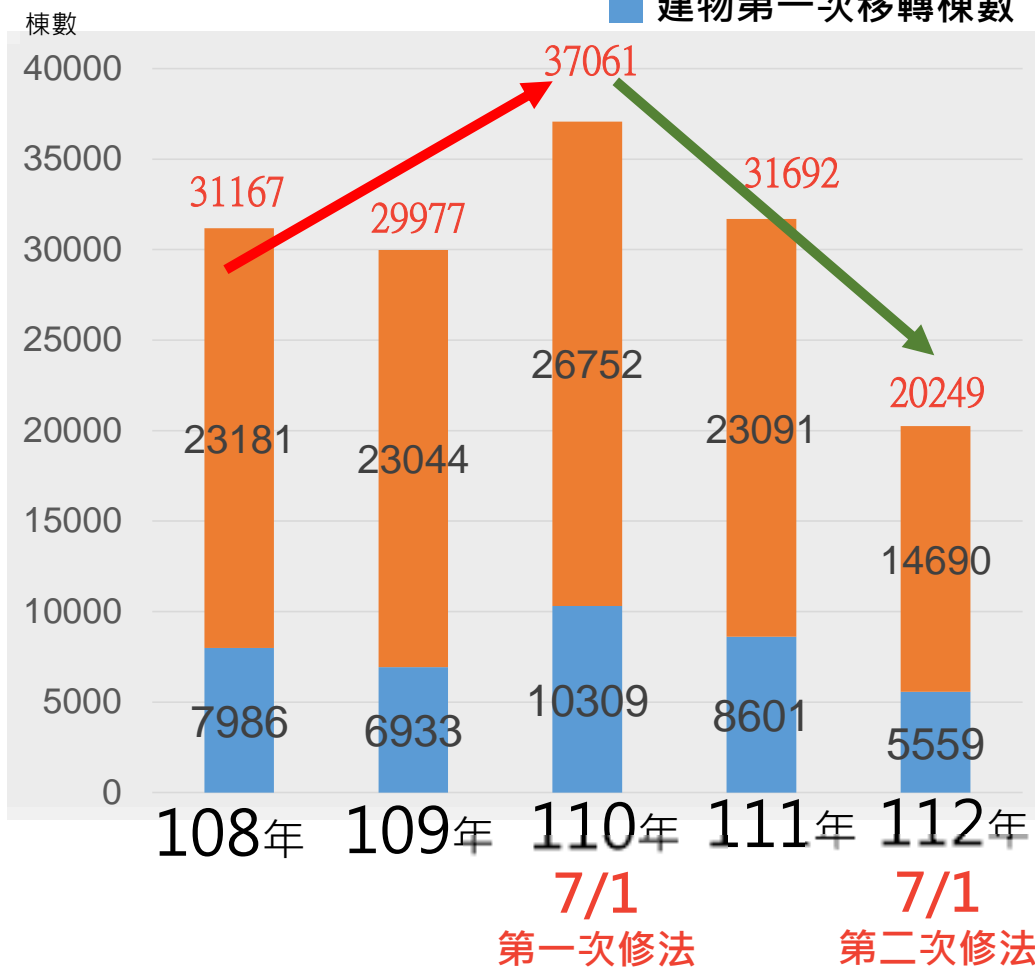
03

業務執行成效

臺南市住宅價格趨勢

臺南市不動產交易量統計

■ 建物買賣移轉棟數
■ 建物第一次移轉棟數



以110年1月為基期

➢ 112年6月價格指數達160%

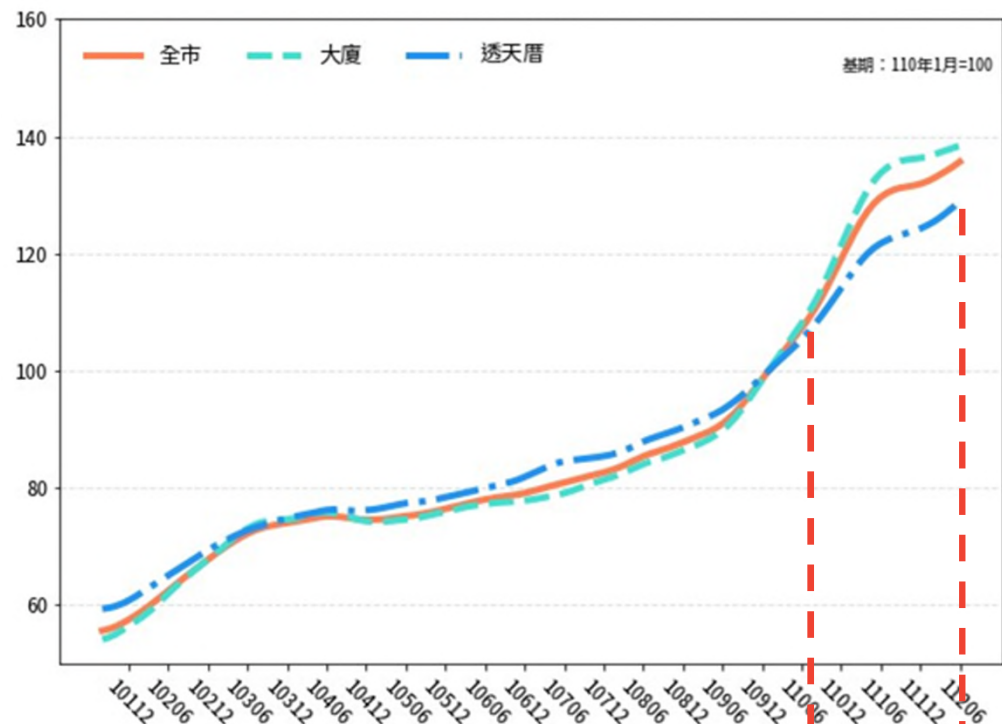


圖1 全市及不同建物型態住宅價格月指數趨勢圖

110/7/1
第一次修法

112/7/1
第二次修法

1

平均地權條例新制 執行重點

平均地權條例修正政策重點

修法緣由

防堵炒房---112.7.1施行



防杜不動產淪為炒作工具



維護市場交易秩序



精進預售屋成交資訊申報登錄制度



保障消費者權益



平均地權條例修正政策重點

拳打炒房 腳踢投機!

1 限制換約轉售

預售屋或新建成屋買受人除配偶、直系獲二等內旁系血親或特殊情形外，不得讓與或轉售



2 管制私法人購屋

私法人購買住宅用房屋採許可制，取得5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記

3 重罰炒作行為

炒作哄抬行為可按交易戶(棟、筆)數處罰最高5000萬元罰鍰，並限期改善，得連續處罰

4 建立檢舉獎金制度

民眾檢舉不動產銷售買賣或申報實價登錄違規，查證屬實可獲獎金

5 解約申報登錄

預售屋買賣契約若有解約，建商須於30日內申報登錄

平均地權條例修正政策重點

1 限制換約轉售

A.112.7.1前簽訂之契約基於不溯及既往得轉讓1次

B.例外核准

1.買受人親屬間之讓與或轉售

2.中央公告得轉讓情形並經地政局核准；限制:全國每二年以一戶為限

C.違者按戶(棟)處50-300萬元罰鍰

2 管制私法人購屋

登記完畢後**五年**內不得辦理移轉、讓與或預告登記

A.免經許可-送地政事務所登記

都更危老、不良債權、文資、捐贈、法院拍賣等

B.需經許可-送內政部許可

①宿舍

③合建、實施或參與都更、危老

⑤合作社為設置住宅公用設備

②供居住使用之出租經營

④衛生福利機構場所使用，
例如長照機構等

⑥其他經中央主管機關公告者

平均地權條例修正政策重點

3 重罰炒作行為

違者按戶(棟、筆)處100- 5,000 萬元罰鍰

以散布不實資訊、虛偽交易或連續買入或加價轉售影響市場秩序或壟斷轉售牟利，影響不動產交易秩序或壟斷轉售牟利

4 檢舉獎金制度

核發實收罰鍰30%之檢舉獎金，最高至1000萬

檢舉人於直轄市、縣(市)主管機關尚未獲悉事證前，就違反交易秩序或實價登錄不實敘明違規事實並檢具證據資料，經查證屬實並裁處罰鍰確定且完成收繳者，依法發給檢舉獎金

5 解約申報登錄

違者按戶(棟)處3萬~15萬

銷售預售屋者，應於解除買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊。

2

臺南市
八大因應措施

臺南市八大因應措施

① 函知變更契約

② 多場宣導列車

③ 強化審議機制

④ 提高查核比例

⑤ 建置法規資料

⑥ 彙編講習手冊

⑦ 行政協調分工

⑧ 增編預算人力

炒房

OUT



臺南市八大因應措施

1 函知變更契約

配合平均地權條例修正，

112年6月19日內政部公告修正預售屋買賣定型化契約應記載事項

1.修正房地讓與或轉售條件

2.增訂個人資料之蒐集、處理及利用

112年7月1日後簽訂之契約如未符合修正後規定，將依規定按戶(棟)處**6-30萬元罰鍰**

2 多場宣導列車

地政局與所轄各地政事務所併行辦理教育訓練外，如有相關活動亦一併辦理宣導作業

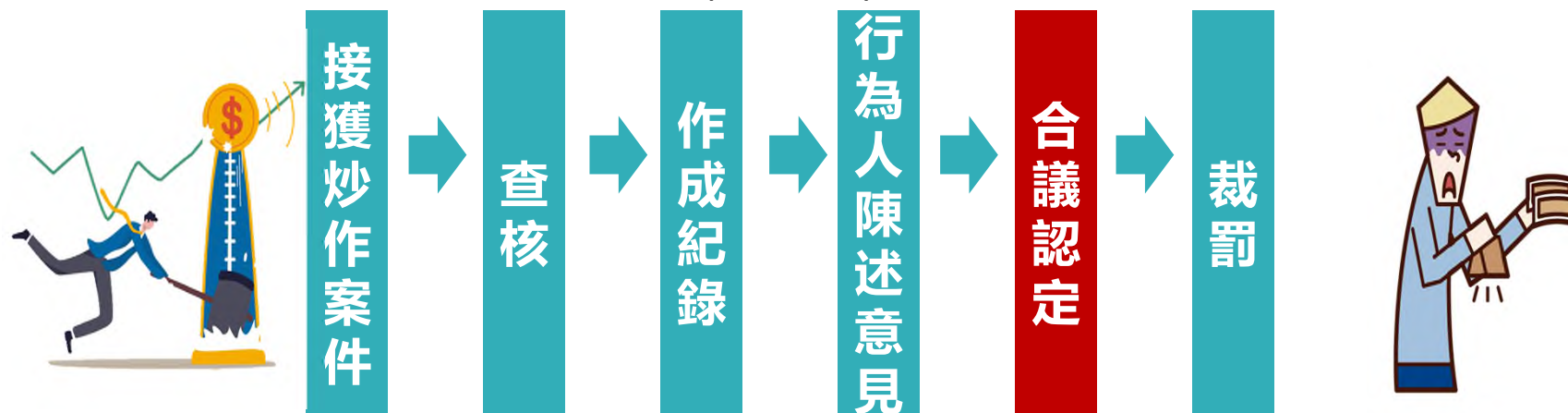
各地政事務所亦至所轄預售建築案辦理新制宣導



臺南市八大因應措施

3 強化審議機制

違反不動產炒作規定者，由直轄市、縣（市）主管機關處100-5000萬元罰鍰，並得令其限期改正。其有不動產交易者，按交易戶（棟、筆）處罰。



4 提高查核比例

提高實價登錄申報案件、類型總數之查核比例



臺南市八大因應措施

5 建置法規資料

將相關法規新訊及修法重點公開
至局網供檢視

[平均地權條例新制小學堂](#)

[平均地權條例新制-限制私法人購屋](#)

[平均地權條例新制-預售屋及新建成屋轉約限制](#)

[平均地權條例新制](#)

[成屋及預售屋定型化契約](#)

[1120608預售屋查核常見錯誤樣態暨新制執行概述教育訓](#)

平均地權條例新制-預售屋及新建成屋轉約限制

平均地權條例第47-4條

預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

買受人依前項但書後段規定得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每二年以一戶（棟）為限；其中請核准方式、應檢附文件、審核程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

銷售預售屋或新建成屋者，除第一項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。

直轄市、縣（市）主管機關得向第一項及前項之買受人、銷售預售屋或新建成屋者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

相關檔案

預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法

pdf(365.98 KB)

預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形

pdf(153.23 KB)

預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書、預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形應附文件

pdf(463.65 KB)

發布單位：臺南市政府地政局地籍科 | 日期：112-07-04 | 修改時間：112-07-

臺南市八大因應措施

6 彙編講習手冊

本次修法共新增九項子法，本局就各修法重點彙整成一手冊以利民眾深入淺出了解新制規定



平均地權條例修法
及執行重點



臺南市政府地政局
Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

目錄

2.....限制換約轉售

私法人購屋管制.....4

6.....重罰炒作行為

解約申報登錄.....8

10.....檢舉獎金制度

炒房OUT

112年7月上路!



限制換約轉售

(平權§47-4)

預售屋或新建成屋除配偶、直系血親或二親等內旁系血親間或特殊情形外，不得讓與或轉售

私法人購屋管制

(平權§79-1)

私法人購買住宅用房屋採許可制，取得五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記

重罰炒作行為

(平權§47-5)

炒作哄抬行為經查證屬實，可按交易戶(棟、筆)數，處100-5000萬元罰鍰並限期改正；未改正者，按次處罰

解約申報登錄

(平權§47-3)

預售屋如解除買賣契約，出賣人應於30日內申報登錄

檢舉獎金制度

(平權§81-4)

民眾檢具證據檢舉不動產銷售或申報登錄資訊有違法者，資料經查證屬實並處以罰鍰者，可獲實收罰鍰30%，最高1000萬之獎金

1

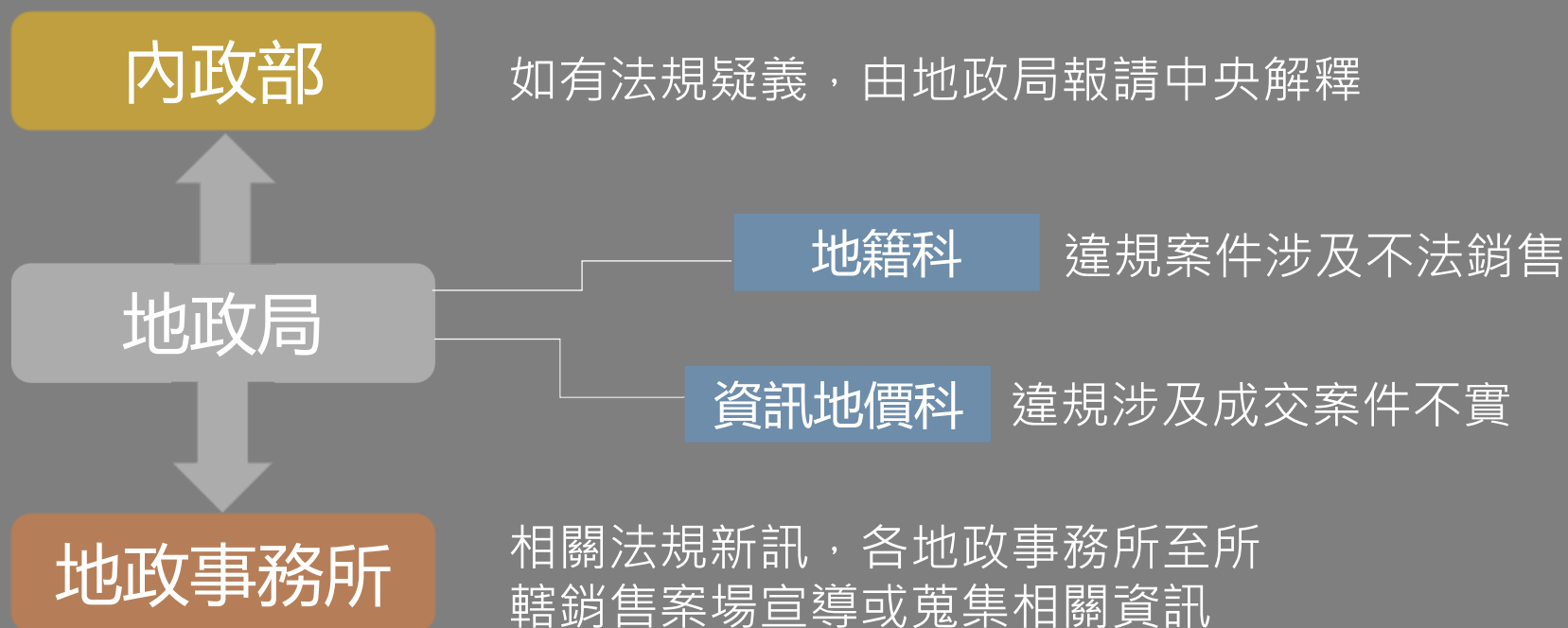
限制換約轉售



臺南市八大因應措施

7 行政協調分工

本次修法有關不動產炒作涉及不動產交易業務及資訊地價業務，為明確分工，爰於112年6月30日就內政部列舉「炒作行為」11種態樣協調業務分工



臺南市八大因應措施

8 增編預算人力

本次修法有關「不動產銷售買賣與申報登錄資訊案件檢舉獎勵及罰鍰提撥運用辦法」增訂檢舉獎金核發及行政作業費提撥

行政作業費提撥

主管機關對於違規行為依規定所處之罰鍰收入，應以實收罰鍰提撥至少30%，供其或受委任機關辦理業務所需用人相關費用、業務費及軟體設備費等相關經費

30%

檢舉獎金核發

檢舉人檢具違規事證，經查證屬實並裁處罰鍰確定且完成收繳者，以實收罰鍰總金額30%發給檢舉獎金，最高以新臺幣1000萬元為限



增聘人力

就申報登錄業務增聘5名約用人員



編列預算

核發檢舉獎金

簽准不動產交易管理及申報登錄獎金發：
102.3萬元

行政作業費

簽准不動產交易管理及申報登錄行政作費：
171.3萬元

3

業務執行成效

業務執行成效

多元管道教育訓練

宣導2,200人次

製作新制宣導手冊，
於宣導及教育訓練時發放



112年度辦理相關宣導及教育訓練統計表

宣導類型	場次	參與人次
座談會	3	100
走訪宣導	3	1200
教育訓練	5	900
共計參與人次		2200

業務執行成效

積極辦理查核 違規依法裁罰逾1,300萬

不動產交易安全涉及違規案件查處統計 (統計期間:111/1/1-112/9/21)

自主查核	受理檢舉	查處中	裁罰件數	裁罰金額
389	106	28	81	8,230,000元

實價登錄涉及違規案件查處統計 (統計期間:111/1/1-112/9/20)

自主查核	受理檢舉	查處中	裁罰件數	裁罰金額
5437	15	303	184	5,305,000元

因人力增聘大幅
提升查處數



業務執行成效

分析違規態樣 加強宣導防範

不動產交易安全違規案件態樣分析

統計期間111/1/1-112/9/21

違反規定	違規態樣	裁罰件數	裁罰金額
平均地權條例	預售屋契約違規	13	1,470,000
	預售屋紅單違規	9	3,450,000
	預售屋未備查即銷售	4	120,000
不動產經紀業管理條例	未註明經紀業	28	1,680,000
	委託代銷契約逾期備查	11	330,000
	經紀業僱用未具備經紀人員資格	4	420,000
	未指派經紀人簽章文件	3	180,000
	未經委託銷售物件即刊登廣告	3	180,000
	非法仲介業者	2	200,000
	廣告不實	2	120,000
	未設置不動產經紀人	1	60,000
地政士法	設立分事務所、業務範圍以外之宣傳性廣告	1	申誡
合計		81	8,230,000

業務執行成效

預售、買賣申報錯誤不實居多 租賃逾期申報居多

實價登錄違規案件態樣分析

統計期間111/1/1-112/9/21

違反規定	違規態樣	裁罰件數	裁罰金額
預售案件	申報不實	85	2,550,000
	逾期申報	56	1,680,000
買賣案件	申報不實	33	975,000
租賃案件	申報不實	1	10,000
	逾期申報	9	90,000
合計		184	5,305,000

業務執行成效

檢舉獎金新制 審慎調查

平均地權條例新制施行後臺南市政府地政局受理檢舉案件統計表

112/7/1後共受理39件，其中27件非屬得核發檢舉獎金類型，多為違反經紀業管理條例(如未簽定委託即銷售、廣告未註明經紀業、廣告不實等...)，其餘涉檢舉獎金案件(預售屋轉約、不動產炒作、實價登錄)者12件，辦理情形如下：

統計期間112/7/1-112/9/21

違反規定	檢舉態樣	檢舉件數	辦理情形
涉檢舉獎金案件	預售屋轉約	5	查無不法
	不動產炒作	1	查無不法
	買賣實價登錄	4	2件查處中， 2件查無不法
	預售屋實價登錄	2	查無不法
合計		12	尚未有核發檢舉獎金情事

如查有違規屬實者，即依相關規定裁處，並依規定辦理後續作

業務執行成效

契約皆知先送備查
預審提升審查效率

業者避免違規樣態
違規資訊公開揭露

實價登錄揭露95%
消爭與消保官連線





地盡其利、地利共享
永續共好、宜居臺南

不動產交易市場健全，資訊透明

~感謝聆聽~

