

# 平均地權條例修法 及執行重點

報告人:林佳樺科長

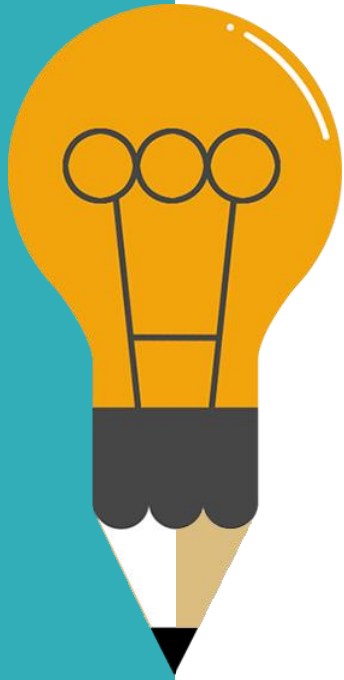


問卷



直播

# 簡報大綱



01

平均地權條例修正政策重點

02

限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

03

新建成屋購屋預約單納管

04

私法人購屋限制

05

禁止不動產炒作

# 1

## 平均地權條例修正 政策重點

# 01.平均地權條例修正政策重點

## 拳打炒房 腳踢投機!

修正《平均地權條例》，炒房投機客請看招！

### 修法5重點

#### 1 限制換約轉售

預售屋或新建成屋買受人除配偶、直系或二等內旁系血親或特殊情形外，不得讓與或轉售

#### 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5,000萬元，並限期改善，違者連續處罰

#### 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

#### 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

#### 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



# 01. 平均地權條例修正政策重點

平均地權條例修法於112/2/8公布，目的係為打擊投機炒作、健全市場發展，除禁止不動產炒作行為之規定已施行外，其他條款須配合修正或新訂共計有**9項子法**，現已完成預告程序。

## 增修原規定

1. 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事
2. 成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
3. 不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法
4. 地價及標準地價評議委員會組織規程

## 新增訂草案

5. 內政部依平均地權條例第79條之1第1項公告私法人免經許可情形
6. 私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法
7. 預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形
8. 預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法
9. 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



# 2

限制預售屋、新建成屋  
契約讓與或轉售

## 02.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

### 原則限制

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

違者處**50-300萬元罰鍰** (平權§81-3)

### 例外核准(平權§47-4)

- 1.買受人與其配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售
- 2.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

例外限制:全國每二年以一戶(棟)為限

## 02.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

施行前簽訂之預售屋及新建成屋得轉售

內政部112.1.15發布新聞

# 預售屋換約限制不溯及既往

基於「信賴保護」「法律不溯及既往」，修法施行前的契約，在施行後可轉售，但接手的新買受人仍將依法管制。

有效抑制房市炒作 · 合理制定管制對象  
不打假球 · 不投惡意觸身球



## 02.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

### (一)不適用限制轉售情形

(法律明文排除)

買受人與其配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售

(繼承為法律事實)

買受人於簽約後死亡，繼承人辦理契約名義人變更

(非屬契約轉讓)

私法人合併或改制後，由合併或改制後存續或新設立之法人依法承受或概括承受

(非屬契約轉讓)

法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其賸餘財產之歸屬

# 02.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

## (二)公告得申請讓與或轉售情形

1	本人因非自願離職且逾6個月未就業，且簽約前已受僱該雇主達一年以上者 (就業保險法或勞工職業災害保險及保護法)
2	本人或其家庭成員罹患重大傷病或特定病症須6個月以上全日照顧 (全民健康保險法或社會救助法)
3	本人或其家庭成員之房屋，因災害毀損而不堪居住，須另行租屋 (災害防救法)
4	本人或其家庭成員發生意外事故，致第三人重傷或死亡 (社會救助法)
5	買受人死亡，繼承人無意保留(限繼承人，不包括遺贈)
6	共同買受人間之轉售或讓與；但法人不適用之。

## 02.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

### (二)公告得申請讓與或轉售情形



01 買受人及其配偶

02 買受人之直系親屬

03 買受人之配偶之直系親屬

04 買受人父母均已死亡，  
其戶籍內需要照顧之未  
成年或身心障礙已成年  
且無配偶之兄弟姊妹

# 02.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

## 非自願離職



### 審核說明

- 離職日期，應於簽約日以後。(離職證明)
- 離職事由，**不包括定期性契約屆滿之終止**。但定期性契約因所列非自願性離職而提前終止得適用。(離職證明)
- 簽約前，受僱投保年資**1年(含)以上**。(勞保/就業保險/職災保險等投保紀錄)
- 逾6個月未就業，無勞保投保紀錄，未再受雇於其他公司行號或任職於政府機關學校。(投保紀錄+自行切結)

## 非自願離職證明申請

可向工作所在地的勞動(工)局申請

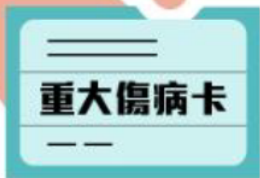


# 02.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

## 重大傷病或特定病症者

### 審核說明

#### 重大傷病



衛福部依全民健康保險法§48公告，目前計30大類。(重大傷病卡或證明/核定通知函)

#### 特定病症範圍



#### 一般醫療診斷書



衛福部依社會救助法§5-3及其施行細則§5規定公告「**特定病症範圍**」，目前計36項。

- 重大傷病證明(卡)首次核定日期，或醫療機構之診斷證明書所載意外事故遭受傷害、就醫、確診、評估或診斷日期，均應於**簽約日**以後。
- 重大傷病證明(卡)如非首次核發者，受理機關得洽衛生福利部全民健康保險署查詢其**首次核定時間**。
- 特定病症應符合衛福部公告範圍，且經醫師診斷，**認定有6個月以上全日照顧需要者**。

## 02.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售 因災害損毀房屋，須另行租屋者

### 審核說明

- 災害發生時間，應為簽約日以後。
- 災害原因須為災害防救法第2條第1款規定之災害，且造成房屋毀損之情形。(毀損說明+照片)
- 所稱原設籍居住房屋，指該房屋為買受人於簽約前至房屋毀損前均設籍居住，且該房屋為本人或其家庭成員所有者。(建物登記/稅籍資料+戶籍資料/含遷徙記事)



買受人原設籍居住房屋因受災害毀損，須達「**風災震災火災爆炸火山災害救助種類及標準**」第4條規定不堪居住之程度。(毀損說明+照片)



買受人原設籍居住房屋因受災害毀損，須另行租屋，其租約之簽約日期應為災害發生以後，且承租人應為買受人或其家庭成員。(租約書+戶籍資料)

## 02.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

### 本人或家人因意外事故，致第三人傷亡

發生重大意外事故時間，應為簽約日以後



#### 意外事故原因證明文件

( 如事故報案紀錄單、現場照片或起訴書等 )

第三人死亡證明或醫療機構之診斷證明書所載意外事故死亡、遭受傷害、就醫、評估或診斷日期等，均應於簽約日以後

#### 死亡或特定病症診斷書

( 符合社會救助法第5-3條之特定病症 )

## 02.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

### 買受人死亡，契約讓與、轉售或變價分配

(限繼承人，不包括遺贈)

#### 補充說明

#### 應付文件

- 繼承人現在戶籍謄本。
- 繼承系統表。(具結簽名)
- 繼承證明文件 (由全繼承人繼承者，免附)
- 繼承而為共有，經共有人協議變價分配者，其變價分配協議書 (同意書)、法院判決書或依法與確定判決同一效力之證明文件
- 其他相關佐證資料。

- 除依繼承證明文件，已指定或協議由其中繼承人1人繼承者外，如繼承人有2人以上，須會同申請並填列申請人名冊，及檢附各繼承人身分證明文件。
- 2人以上繼承並會同申請者，無須協議變價分配之變價分配協議書等證明文件。
- 2人以上繼承，其中1人未能會同申請者，須協議變價分配之變價分配協議書等證明文件。



## 02.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

共同買受人間之轉售或讓與 (法人不適用)

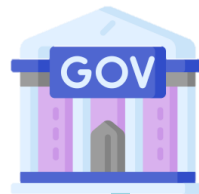


要件1-限轉售予同一契約之買方

要件2-出讓人限自然人，受讓人不限



讓與或轉售與共同買受人  
聲明書



地方政府核准

換約



# 限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售 受理申報程序

檢附文件:

- (1)申請書。
- (2)申請人之身分證明文件影本，如由代理人申請者，應檢附代理人身分證明文件影本。
- (3)預售屋或新建成屋買賣契約書影本。
- (4)預售屋或新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。
- (5)其他符合中央主管機關公告得讓與或轉售情形規定之證明文件  
(如:離職證明、投保紀錄、重大傷病證明...)

## 02.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售 作業程序

● 收件辦理

符合預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形始受理

● 系統登錄

應於中央主管機關建置系統辦理登錄

● 案件審查

補正

駁回

● 案件核准

核准函應載明建案名稱、買賣標的、買受人、簽約日期、有效期限及其他相關事項，並**副知出賣人**

● 刊登廣告

刊登轉售廣告者，應於廣告中註明核准日期及文號

## 02.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

### 核准限制



買受人經核准得轉讓全國每2年以1戶為限  
有效期限2年，自核准日之次日起算

讓與或轉售申請案件，於直轄市或縣市主管機關核准前，申請人以書面申請撤回者，受理機關應將申請書及附件全部發還，並註銷申請。

**申請案件經直轄市或縣市主管機關核准者，不得撤回**



核准案件

陳述或證明文件  
虛偽不實



涉及刑事責任者，  
移送檢察機關辦理。



原核准函未逾有效期限者，  
撤銷之核准文號登載於機關公開  
網站供民眾查詢

# 02.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售 業者處理轉讓案件應行注意事項草案

## 出賣人得同意契約轉讓或辦理契約名義人變更之情形

1 買受人與其配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售。

2 買受人於簽約後死亡，其繼承人因繼承辦理契約名義人變更。

3 法人合併或改制後，由合併或改制後存續或新設立之法人，依法承受或概括承受。

4 法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其贖餘財產之歸屬。

5 買受人於112年\_\_月\_\_日(含)前已與出賣人簽訂買賣契約書或依法繼受。

6 符合本條例第47條之4第1項但書後段規定得讓與或轉售之情形，並經直轄市或縣(市)主管機關核准。

7 法人設立登記前以籌備處名義簽訂買賣契約，於設立登記後辦理更名。

# 02.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售業者處理轉讓案件應行注意事項草案

## 辦理方式

- 以書面為之。(草案 §5)
- 買受人及受讓人會同辦理，例外：繼承、法人合併、改制或清算等。

## 私法人承受住宅

- 施行後承受者，除公（國）營事業或受政府捐助之財團法人免經許可外，應經中央主管機關許可。
- 例外：合併前之法人於施行前已簽約或受讓，或合併已取得許可。

## 不同意情形

- 違反本條例第47條之4規定，依法不得同意。
- 違反契約約定事項(包括未繳清已屆期價款.....等)。

## 配合事項

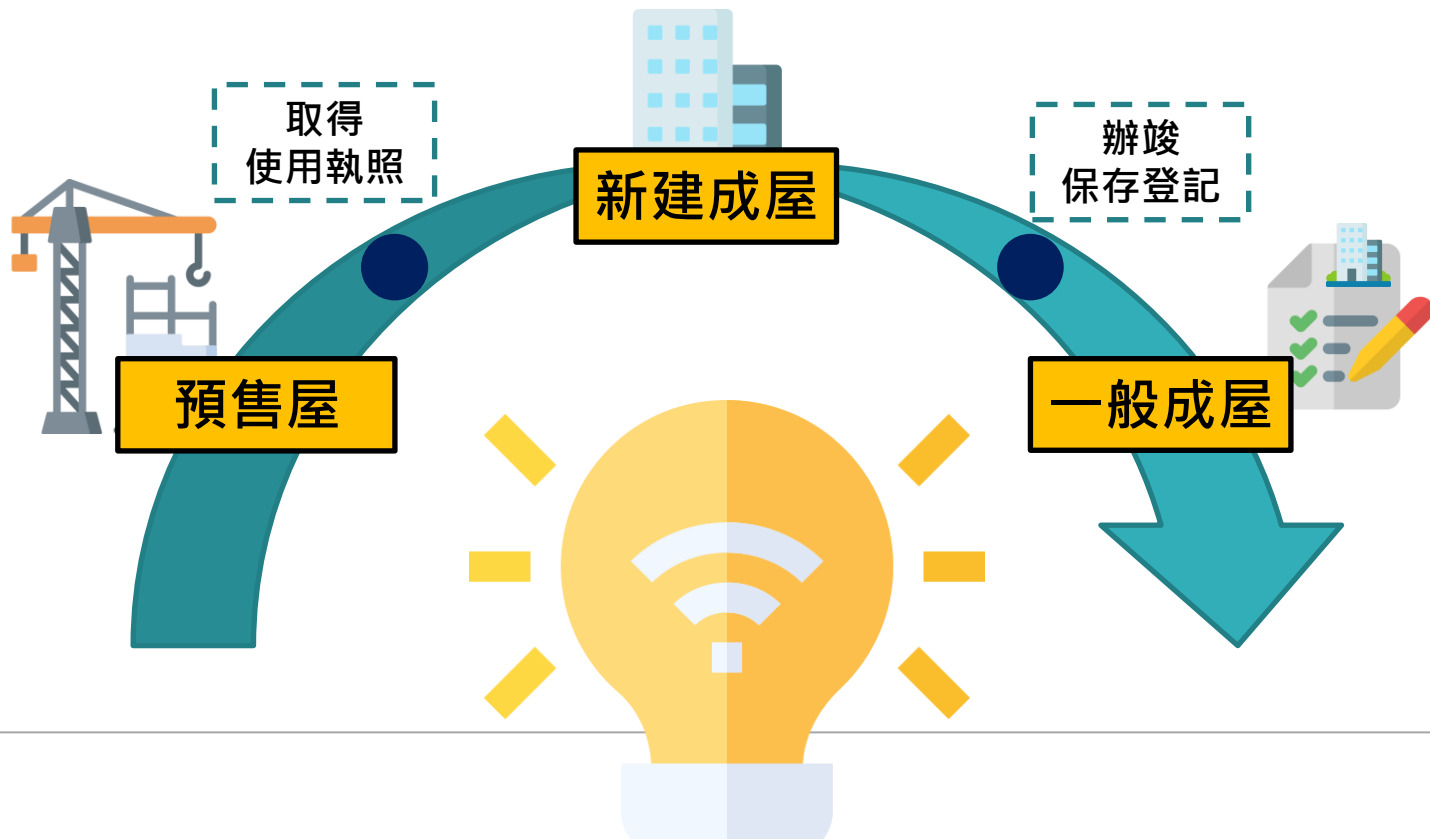
- 處理案件，應逐筆建檔，並保存相關紀錄及證明文件5年，以供查核。

3

新建成屋  
購屋預約單納管

# 03.新建成屋購屋預約單納管

## 新建成屋定義





### 03.新建成屋購屋預約單納管 (平權§47-3)

銷售預售屋、新建成屋收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金，並不得：

01 約定保留出售

02 保留簽訂買賣契約之權利

03 其他不利於買受人之事項

04 買受人不得轉售與第三人

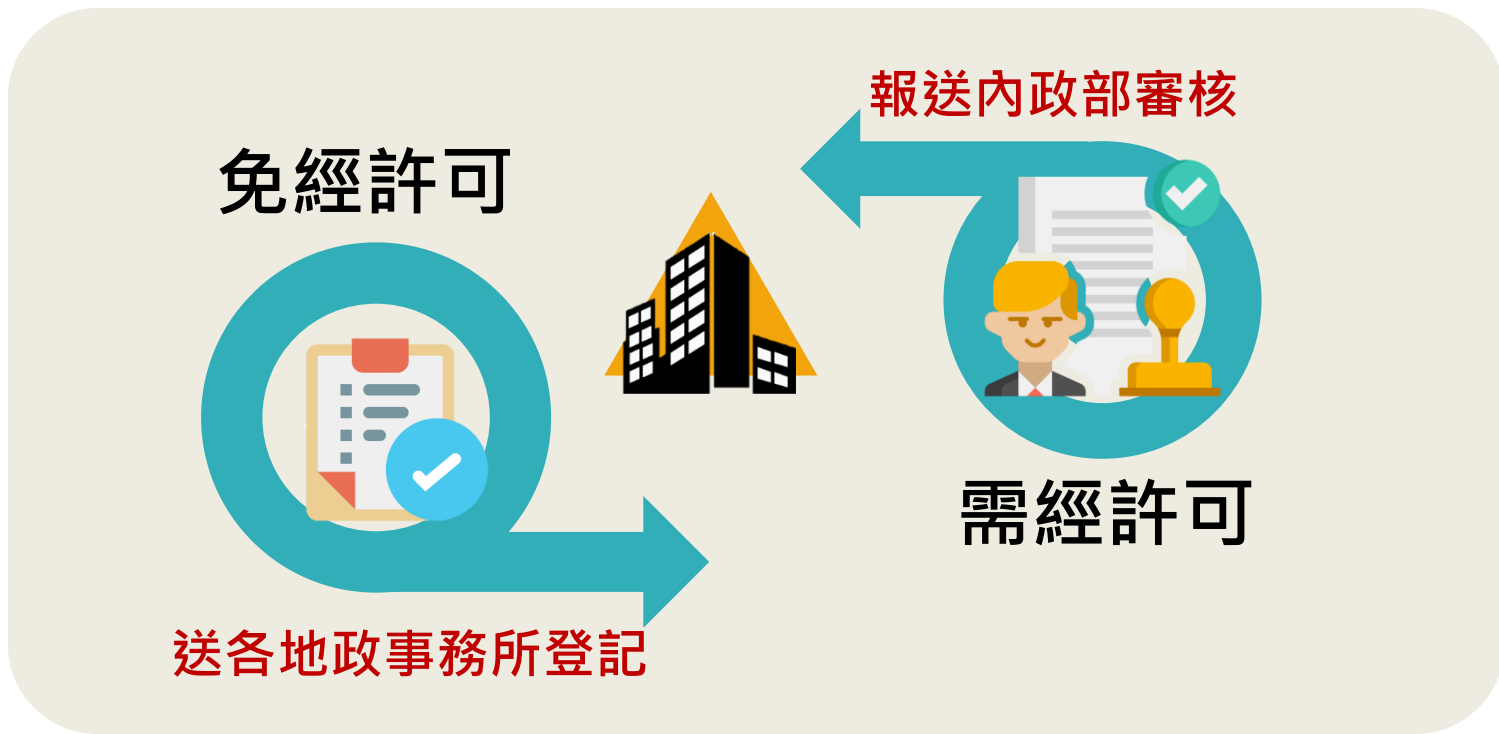
05 出賣人不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人

違者按戶（棟）處新臺幣15-100萬元罰鍰

# 4

## 私法人購屋限制

# 04.私法人購屋限制



## 04.私法人購屋限制

### 平均地權條例§79-1

私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。

但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限。

### 供住宅使用之房屋

建物登記謄本、使用執照或建造執照記載建物主要用途為「住」或「住宅」字樣之成屋、新建成屋及預售屋。

→主要用途為「住商用」、「住工用」、其他住宅混合用途使用、無主要用途或用途為空白者，不適用。

### 私法人

包含本國私法人及外國私法人。

# 04.私法人購屋限制 免經許可

## 1.公（國）營事業或受政府捐助之財團法人

### 2-1.實施或參與都市更新計畫，買受供住宅使用之房屋，符合下列各款情形之一

- ➔都市更新條例第七條規定之迅行劃定地區範圍內
- ➔買受經公開展覽都市更新事業計畫範圍內之房屋，且私法人為該計畫之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資者。

### 2-2.都市更新計畫完成後，私法人買受供住宅使用之房屋符合下列各款情形之一

- ➔都市更新計畫之實施者或出資者以協議合建方式實施或參與，並於辦竣建物所有權第一次登記前，與得分配建築物者簽訂契約，買受供住宅使用之房屋；以權利變換方式實施或參與者亦同
- ➔本條例施行前，私法人於辦竣建物所有權第一次登記前，與得分配建築物者簽訂契約，買受供住宅使用之房屋，該契約業依公證法公證或認證。

# 04.私法人購屋限制 免經許可

## 3.私法人實施或參與都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫

買受重建計畫核准範圍內供住宅使用之房屋，且私法人為重建計畫之土地所有權人、合法建物所有權人或新建建築物之起造人。

## 4.私法人與土地所有權人簽訂合建契約，買受土地所有權人供住宅使用之房屋

- 都市更新條例第七條規定之迅行劃定地區範圍內
- 買受經公開展覽都市更新事業計畫範圍內之房屋，且私法人為該計畫之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資者。

## 5.私法人為金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司，買受供住宅使用之房屋，符合下列各款情形之一者

- 為不良債權擔保品
- 為各級政府機關公開標售之標的

私法人為銀行合資且全資轉投資設立之資產管理公司，亦適用之

# 04.私法人購屋限制 免經許可

## 6.文化資產

買受文化資產保護法之私有古蹟、歷史建築及紀念建築等住宅

7.為不動產經紀業，其與房屋所有權人簽訂之仲介或代銷契約，訂有不動產經紀業得買受該契約標的之約款。

→須為供住宅使用之房屋，並符合下列各款情形之一：

- 1.高氯離子混凝土
- 2.高放射性汙染
- 3.具非自然身故之情事。

## 8.依法律規定行使下列優先購買權

- 1.民法第四百二十六條之二第一項。
- 2.民法第九百十九條第一項。
- 3.民法物權編施行法第八條之五第五項。
- 4.土地法第三十四條之一第四項。
- 5.土地法第一百零四條第一項。

## 9.因參與法院拍賣

# 04.私法人購屋限制 需經許可

## 用途限制 下列情形之一

- ① 宿舍使用，但不得超過員工人數
- ② 具規模之出租經營使用，持有同一使用執照內**5戶以上**
- ③ 衛生福利機構場所使用，例如長照機構等
- ④ 合作社買受住宅，供社員**共同使用**
- ⑤ 合建、實施或參與**都更、危老**
- ⑥ 其他經內政部公告之用途

**期間限制** 登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記  
但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉  
或讓與者，不在此限



## 04.私法人購屋限制

### 需經許可-應檢具文件

- 1 申請及使用計畫書
- 2 公司登記證明文件
- 3 其他經中央主管機關指定應提出之文件

- 中央主管機關應通知申請人於二個月內補正；屆期不補正或補正不全者，駁回其申請。
- 不予許可：
  - 以不實文件申請或申請文件有偽造或變造情事。
  - 冒用或借用他人名義或證件申請。
  - 申請人所提出之使用計畫違反相關法令規定。

自許可時起，其有效期限為**一年**。

但私法人買受**預售屋**、**新建成屋**之許可文件，其有效期限為辦竣保存登記之日起算一年。

# 04.私法人購屋限制

## 參與都更重建處理機制

### 計畫整合階段

#### ◆ 免經許可

##### ➢ 迅行劃定地區

說明：因重大事變遭受損害、避免重大災害發生等，具急迫重要性

#### ◆ 需經許可

##### ➢ 屋齡30年以上住宅

##### ➢ 未達安全、耐震標準住宅

##### ✓ 上述情形得以單一街廓申請

說明：避免假借都更名義取得住宅

### 計畫公展階段

#### ◆ 免經許可

- 計畫範圍內之所有權人、實施者、出資者等，買受範圍內住宅

說明：加速都更權利整合

#### ◆ 需經許可

- 非計畫範圍內之所有權人、實施者或出資者等，買受範圍內住宅

說明：加速都更權利整合

### 計畫完成階段

#### ◆ 免經許可

- 實施者或出資者與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅
- 出資者於新制施行前簽訂契約，經公證或認證買回住宅

說明：配合都更作業實務需要

# 04.私法人購屋限制

## 參與危老重建處理機制

### 計畫整合階段

#### ◆ 需經許可

- 屋齡30年以上住宅
- 未達安全、耐震標準住宅
- ✓ 上述情形得以單一街廓申請

說明：避免假借危老名義取得住宅

### 計畫核准階段

#### ◆ 免經許可

- 重建計畫之起造人、所有權人，買受計畫範圍內住宅

說明：計畫已確定成案，無須管制

#### ◆ 需經許可

- 非重建計畫之起造人、所有權人，買受計畫範圍內住宅

說明：避免假借危老名義取得住宅

### 計畫完成階段

#### ◆ 免經許可

- 起造人與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅

說明：配合危老作業實務需要

# 04.私法人購屋限制 合建處理機制

合建前

## ◆需經許可

- 屋齡30年以上住宅
- 未達安全、耐震標準住宅
- ✓ 上述情形得以單一街廓申請

說明：避免假借合建名義取得住宅

合建後

## ◆免經許可

- 與土地所有權人簽訂合建契約，而買受土地所有權人之住宅

說明：配合合建作業實務需要

5

禁止不動產炒作

# 05.禁止不動產炒作



全國法規資料庫

Laws & Regulations Database of The Republic of China (Taiwan)

法規名稱：[平均地權條例](#)

第 47-5 條

- 任何人不得有「不動產炒作」之行為

第 81-3 條

- 違反者處 **100萬-5000萬** 元罰鍰並令其限期改正（按次處罰）
- 按交易戶（棟、筆）處罰
- 執行業務違反規定併罰法人

物

不動產：土地、預售屋、成屋

時

112.2.10 以後不動產炒作行為

事

不動產炒作行為5類別11態樣

人

行為人（含裁處要件）

地

炒作標的所在地主管機關裁處

# 05. 禁止不動產炒作

炒作類別

炒作態樣

## (一) 散布不實資訊

影響不動產交易價格

- 散布不實**成交價格**（開價誤導成交價）
- 散布不實市場**成交行情**（未定推案之不實預定成交行情）
- 散布不實**銷售量**（誇大、分期誤導為全部銷售率）

## (二) 通謀虛偽銷售手法

營造不動產交易活絡表象

- 利用人頭/僱工**排隊**
- 利用**假客戶付訂金**
- 簽訂**虛假購屋預約單**、不動產買賣**契約**

## (三) 違規銷售行為

明顯影響市場秩序

- **違規潛銷**
- 未經授權**擅自銷售仲介**
- 提供協助違法換約預售屋/新建成屋**建立換約轉售平台/通路**

## (四) 連續買入

明顯影響市場秩序

- 自行、以他人名義或**集結多數人連續買入**不動產，且明顯影響市場秩序

## (五) 壟斷轉售牟利

明顯壟斷轉售牟利

- 自行、以他人名義或**集結多數人連續買入或加價轉售**不動產，且明顯壟斷轉售牟利



感謝聆聽