



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



01.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

例外核准

- 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**

公告得讓與或轉售之情形

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

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

本人或其家庭成員設籍之房屋，因災害毀損致不堪居住須另行租屋

本人或其家庭成員發生意外事故，致第三人死亡或重傷

買受人簽約繳款後死亡，繼承人無意保留

共同買受人間之轉售或讓與；但法人不適用之。

112年7月1日施行前簽訂之預售屋及新建成屋得轉讓1次

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。

2

私法人購屋管制



02.私法人買受住宅採許可制

需經許可 報送內政部審核

用途限制

- ① 宿舍
- ② 供居住使用之出租經營
- ③ 合建、實施或參與都更、危老
- ④ 衛生福利機構場所使用，例如長照機構等
- ⑤ 合作社為設置住宅公用設備
- ⑥ 其他經中央主管機關公告者

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

免經許可 送各地政事務所登記

| | | |
|--------------------|------------------|-----------|
| 公(國)營事業或受政府捐助之財團法人 | 金控/資管公司買受不良債權擔保品 | 經紀業買受瑕疵物件 |
| 都市更新 | 危老重建 | 合建 |
| 文化資產 | 優先購買權 | 法院拍賣 |

3

重罰炒作行為



03. 重罰炒作行為



FAKE

重罰不動產 炒作行為

違者處按戶(棟、筆)處
100- 5,000 萬元罰鍰

不實資訊

以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格

虛偽交易

與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象

轉售牟利

自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，影響市場秩序或壟斷轉售牟利

所稱不動產，指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利

炒作類別

炒作態樣

散布不實資訊

- 散布不實**成交價格**
- 散布不實市場**成交行情**
- 散布不實**銷售量**

通謀虛偽銷售手法

- 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**

違規銷售行為

- **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

連續買入

- 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

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

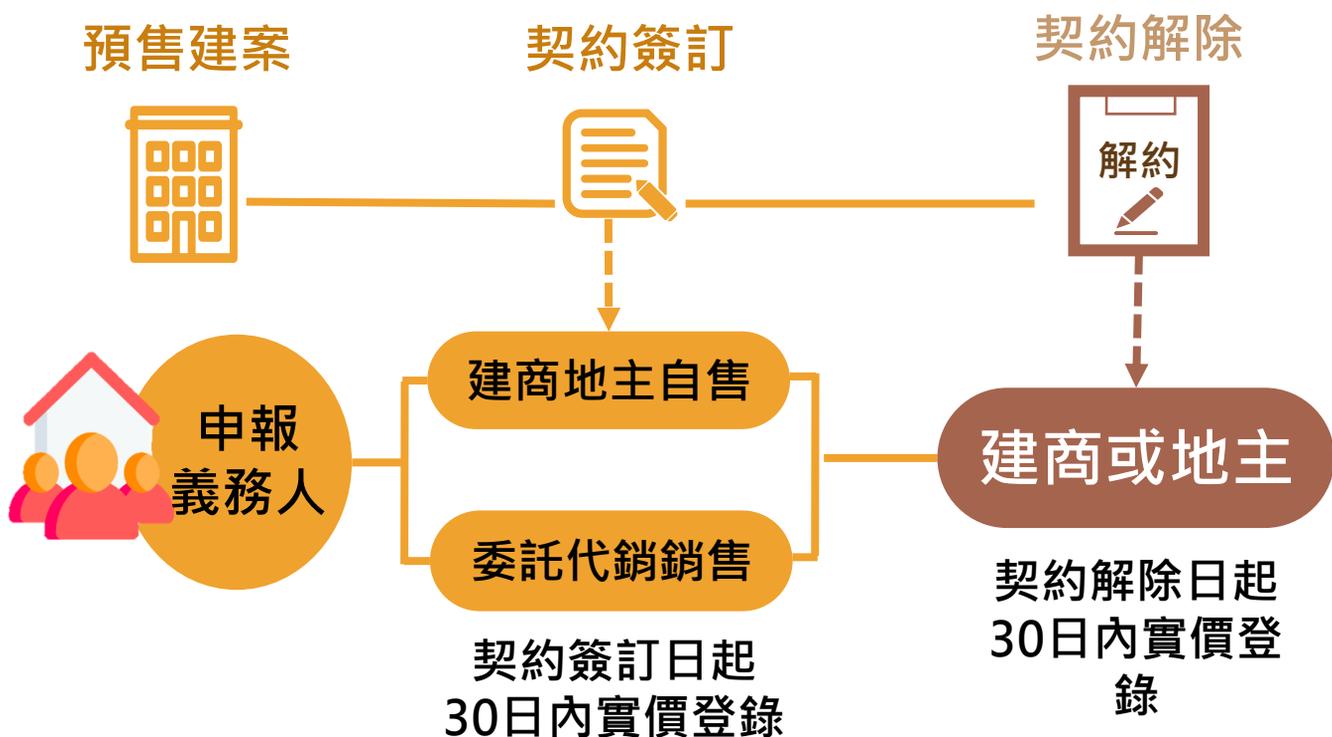
4

解約申報登錄



04.預售屋解約申報登錄

申報義務人



契約簽訂日起30日內實價登錄

新

契約增補/讓與無須申報

違規事項

法定裁罰金額

未依限申報

- 按戶(棟)處3萬~15萬，按次處罰
- 處罰2次不改.按戶(棟)處30萬~100萬，按次處罰

解約資訊不實

解約以外
資訊不實

- 限改不改，6千~3萬元，按次處罰

5

檢舉獎金制度



05. 重罰炒作行為

- 得核發獎金樣態

違反交易秩序

紅單轉售

同意或協助轉售紅單

轉讓契約或刊登廣告

同意或協助轉讓契約

不動產炒作行為

實價登錄不實

買賣案件

預售屋案件

委託仲介租賃案件

代銷預售屋案件

包租業轉租案件

- 獎金發給基準及時機



實收罰鍰30%，最高至1000萬

裁罰確定且繳納後，於30日內書面通知領取

- 不發給檢舉獎金情形

檢舉人資格不符
或無具體事證

依據公開資訊
提出檢舉

行使公權力而得知違
規行為事證之公務員

依據前款人員告知或
提供之資訊提出檢舉

檢舉人提供之具體事證或佐證資料為**偽造或變造**，
涉及刑事責任者，應移送檢察機關。

檢舉人自通知送達之次日起，逾三個月未領取獎金者，
視為放棄



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government