

平均地權條例最新修正內容評析—以預售

屋處分限制規定為中心(I)

(112年11月07日；09⁰⁰-12⁰⁰；台南市政府地政局)

陳明燦*

壹、序說

我國自古以來，土地問題即是國家之重要根本議題，且為憲法第 15 條人民財產權保障之重要客體而具有憲法上之意涵，然因土地具有諸多特性（如區位不變與數量微增等）而帶有濃厚「公共利益」之色彩，尤其亦具有承載力（其上得為建屋等）而得滿足人民憲法第 10 條之人民（適足）居住基本權，而居住又為文類文民之重要因子，故而房屋之於達成人民（適足）居住基本權具有重要無可取代之功能，其數量是否充足與價格合理亦允屬「公共利益」之射程範圍，本文初步認為旨揭憲法上人民居住基本權（標的為住宅房屋）保障之重要性應不亞於同法第 15 條人民財產權（如土地）保障者¹。為使一般人民均減輕購屋能力，立法者乃創立所謂「預售屋」制度，以期降低人民於短期內即需支付巨額資金之壓力、進而得以實現「住者有其屋」目標。相反地，當私人之財富被「認定」有妨害國計民生之平衡發展者（例如私法人不當炒作房價致使絕大多數人民無力承購住宅房屋），國家即有具有立法權而得以「法律」方式予以限制（如限制私法人之處分預售屋），即為適例。有問題者為，國家經由「平均地權條例」修正以圖落實旨揭憲法上住宅政策目標（尤指第五章漲價歸公），則基於「政策立法論」之意旨，平均地權條例之（最新）修正內容為何²？允屬重要者。基此，本文除第一章（序說）之外，於第二章即論述平均地權條例最新修正內容與初步評析，

* 台北大學公共事務學院不動產與城鄉環境學系專任特聘教授。

¹ 兩者統稱不動產，其具體定義得參（例如）不動產經紀業管理條例第 4 條第 1 款之規定（土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；而房屋係指成屋、預售屋及其可移轉之權利），又本文所稱房屋係指供住宅用之房屋。

² 中華民國 112 年 2 月 8 日總統華總一義字第 11200009161 號令增訂第 47-4、47-5、79-1、81-3 及 81-4 條文；並修正第 4、47-3、81-2 及 87 條；第 4、47-3、47-4、79-1、81-2、81-3 第 1 項及 81-4 條施行日期由行政院定之（自 112 年 7 月 1 日起施行）。

繼之於第三章乃藉由幾則司法院相關解釋（以比例原則等為中心）觀察其解釋爭點與意涵、並運用法律經濟分析法分析，希冀能歸納出相關結論以供作分析相關議題之基礎，最後嘗試提出限制預售屋處分之相關建議（輔助措施）、並以之作為本文之結語（第四章）。

貳、預售屋處分限制法制分析—以平均地權條例最新修正內容為例

按法律存在主要目的莫過在於「定紛止爭」、以解決對標的物之權利與義務所衍生問題，不動產法亦然。而土地（權義）問題之滋生乃為制定政策與法律之源頭，若以「時間」為觀察之向度，例如中央主管機關針對早期（民國 40-60 年代農地「權利（所有權）分配」（不均）問題，故而「強化佃農權益」乃為農地政策主軸、並據以制定公布施行耕者有其田條例（已廢止）以及耕地三七五減租條例等典型法律及後續行政管制措施（例如基於第 6 條「耕地三七五租約登記」、以保障耕地承租人權益），以資因應；嗣後隨著時間之更迭，又於民國 60-90 年代發生「土（農）地「使用效率」（過低）等新問題，如何「提高農地使用效率」乃為斯時之農地政策，立法者乃制定公布施行農業發展條例（例如於第 20 條以下解除農地租約相關管制、並於第 22 條 1 成立所謂「農地仲介業務輔導」、以期能擴大農地經營面積），以為因應，此乃所謂「政策立法理論」之體現。此一理論亦得適用中央主管機關擬欲解決近年來我國都會地區預售屋與新建成屋（亦即已領得使用執照但未辦畢建物所有權第一次登記者）價格不斷飆漲之住宅房屋問題上。事實上，在以往此一問題已牽動立法者對平均地權條例之修正，若以最關鍵之第 47 條（不動產實價登錄）為例，其於民國（下同）100 年 12 月 30 日修正後，曾於 108 年 7 月 31 日、110 年 1 月 27 日、以及 112 年 2 月 8 日為修正（增定），其修法頻率之高，實屬罕見。為此，本文先簡述於房屋住宅交易市場交易問題，蓋銷售業者往往為提高售屋者購買慾望而運用多種銷售手法、以擾亂預售（新成）屋交易秩序態樣（住宅房屋交易問題），再論述旨揭平均地權條例（最新）修正內容，茲先臚列住宅房屋銷售業者之銷售手法（態樣）如下：

一、擾亂預售屋等交易市場態樣

（一）（往昔）預售屋銷售業者為紅單換約轉售牟利、哄抬價格情形嚴重

按於禁止預售屋紅單（亦即預售屋出賣人向買受人所收受之定金書面契據；訂購單；預約單）轉售新制（亦即 110 年 7 月 1 日版）施行後，中央與地方主管機關之稽查案件績效不佳，致其平權條例第 47 條之 3 第 6 項規定之限制功能讓

人懷疑³。尤其內政部於 110 年 12 月間著手修正平均地權條例而擬「擴大」禁止預售屋（紅單）換約轉售適用對象（亦即將銷售業者亦列入禁止之列）時，預售屋紅單持有者莫不爭相於其施行前「倒貨」，致使全台紅單轉售賣壓狂增超過 5 成，六都及新竹地區陸續出現預售屋「逃命潮」。尤其自 110 年下半年至 111 年上半年間，桃園青埔、新竹投資（機）客均加快預售屋紅單轉售牟利，而台中、台南、高雄等近年熱絡區域，亦不惶多讓，蓋部分持有者均抱以「小賠、平轉」出售心態⁴。由於目前預售屋市場仍有屬 2 至 3 年以前所簽訂之紅單或買賣契約者，基於依法行政之意旨，於旨揭系爭條文自 112 年 7 月 1 日起施行後，銷售業者所持紅單亦應如其買受人一般而不得為轉讓。

（二）（往昔）預售屋銷售業者炒作手法翻新、多樣

茲舉數例如下：1.製造飢餓行銷假象：例如台中市北屯區「崇德薈」預售屋建案⁵，代銷業者利用飢餓行銷手法製造誇大不實完銷數據哄抬房價。2.加價始可交屋或藉以解約：高雄市苓雅區「漢神棧」預售屋建案⁶，建商因物料工資漲價為由，建築業者要求每坪加價 3 萬元才交屋。3.製造房價上漲假象：台南東區平實營區的某建案傳出每坪飆高「6 字頭」，經現場稽查結果雖尚未對外銷售，現場亦無相關銷售文件、無發生哄抬炒作與紅單轉讓等違規情事，然此為代銷業者炒房之手法⁷。及 4.揪團炒作：按金管會第二波不動產授信金檢，再度發現炒房團利用投資理財課程，誘導民眾向銀行融資炒房，以擾動市場秩序，「江媽媽房炒團」與「零元炒房團」，即為適例⁸。

（三）私法人蓄意購置住宅房屋牟利

³ 亦即禁止買受人為預售屋紅單換約轉售，葉書宏，政府禁預售屋紅單轉讓一件也沒抓到，中國時報，111 年 9 月 14 日報導，<https://www.ctwant.com/article/206916>。

⁴ 林和謙，平均地權系列 2/房價有望緩修 預售屋禁換約逼出各地逃命潮，好房網，111 年 2 月 21 日報導，<https://news.housefun.com.tw/news/article/483220365741.html>。

⁵ 台中市北屯區「崇德薈」預售屋總戶數為 313 戶，2 房部分有 153 戶，銷售紅單戶數為 50 戶，尚未完成辦理履約擔保機制，就傳出 2 房在 2 小時內已完銷之熱銷假象，經確認後可按戶處罰每戶 15 至 100 萬元。參見顏幸如，戳破 2 小時完銷謊言中市府開罰建商 750 萬，今日新聞，110 年 10 月 4 日報導，<https://www.nownews.com/news/5400169>。

⁶ 去年底台積電宣布進駐楠梓後，高雄房價亂漲一通，7 月就接到每坪加價 3 萬元才交屋的通知，此時周邊建案開價已經來到 4 字頭。林榮芳，建商與步不交屋，爆料投訴沒在怕「每坪加 3 萬交屋」20 戶聯合提告，周刊王，111 年 8 月 28 報導，<https://reurl.cc/KMRd5M>。

⁷ 東森新聞，台南房價驚見「6 字頭」？市府稽查建案代銷秒縮：純開價，111 年 7 月 22 日報導，<https://reurl.cc/EGL6GK>。

⁸ 陳蕙綾，又抓到！ 2 炒房團 20 多位投資客向銀行融資廠房「5 大慣用手法曝光」金管會要約談，今周刊，111 年 6 月 9 日報導，<https://www.businessday.com.tw/article/category/192008/post/202206090029/>。

私法人購屋常見以中小企業主、高資產族群利用公司名義購置不動產，近年境外私法人也是豪宅主力買盤之一。英屬維京群島是境外私法人之冠⁹，於 110 年取得 3.95 萬坪¹⁰，茲以 111 年為例，其單價逾 200 萬元交易共揭露 31 筆，其中由私法人名義購置即有 17 筆¹¹。事實上，私法人並沒有這麼大之居住需要而須購置房屋，然此種大量購買住宅、搶住宅，反會擾亂市場秩序，對於真正住宅房屋之購屋者權將有不利影響。

二、平均地權條例（最新）修正內容與初步評估

（一）修正內容

茲旨揭 110 年（修正）版本之平均地權條例於 110 年 7 月 1 日施行之後，我國都會地區房價依然高居不下，又為強化地價評議委員會（以下簡稱地評會）之法定功能、防杜不動產淪為炒作工具，保障消費者權益，維護市場交易秩序，並精進預售屋成交資訊申報登錄制度，爰擬具平均地權條例部分條文修正草案，謹臚列其修正要點如下¹²：

1. 預售屋買賣契約之解約情形納入申報登錄資訊範圍，並將領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋之定金書面契據納入管理，增訂銷售預售屋及新建成屋者不得同意或協助轉售該契據及賦予地方主管機關查核權（修正條文第47條之3）。
2. 增訂預售屋或新建成屋買賣契約之買受人不得讓與或轉售之限制，其銷售者不得同意或協助契約讓與或轉售，例外得讓與或轉售之情形，及賦予地方主管機關查核權（修正條文第47條之4）。
3. 增訂任何人不得有不動產炒作行為，及賦予地方主管機關查核權（修正條文

⁹ 過去六年不管是外國人取得土地面積統計、建物面積統計，第一名都是英屬維京群島，根據網路資料顯示，該島僅 3 萬人，不過因為許多稅負優惠，早年註冊公司超過 80 萬所，被外界視為避稅天堂，參見朱曼寧，英數維京群島愛買台灣豪宅？專家曝私法人購屋兩大優勢，好房網，111 年 4 月 20 日報導，<https://news.housefun.com.tw/news/article/129532332386.html>。

¹⁰ 陳美玲，私法人許可制不利豪宅，好房網，111 年 12 月 24 日報導，<https://news.housefun.com.tw/news/article/438971360144.html>。

¹¹ 顏瓊真，111 年 200 萬俱樂部豪宅 逾半由法人購置，台灣好新聞，112 年 1 月 18 日報導，<https://www.taiwanhot.net/news/1019613/2022%E5%B9%B4200%E8%90%AC%E4%BF%B1%E6%A8%82%E9%83%A8%E8%B1%AA%E5%AE%85+%E9%80%BE%E5%8D%8A%E7%94%B1%E6%B3%95%E4%BA%BA%E8%B3%BC%E7%BD%AE>。

¹² 中華民國 112 年 2 月 8 日總統華總一義字第 11200009161 號令修正公布（其中除第 47 條之 5 自民國 112 年 2 月 10 日起施行之外，其餘條文施行日期由行政院定之），另修正地評會委員組成，規範專家學者、民間相關團體代表之條件、比例及委員性別比例，以提升地評會評議功能之專業性、客觀性，使評議結果更具公信力（修正條文第 4 條），因與本文較無所涉，故予省略。

第47條之5)。

4. 增訂私法人取得供住宅使用房屋許可制，並限制取得後於一定期限內不得辦理移轉、讓與或預告登記（修正條文第79條之1）。
5. 增訂解除預售屋買賣契約申報登錄不實及銷售者違規同意或協助轉售書面契據之罰責（修正條文第81條之2）。
6. 增訂預售屋或新建成屋買賣契約違規讓與、轉售，或不動產炒作行為等罰責（修正條文第81條之3）。
7. 增訂罰鍰應提供民眾檢舉獎金及提撥供執行查核等業務所需經費，並授權中央主管機關訂定相關辦法（修正條文第81條之4）。

綜上所述，茲倘從限制人民不動產處分權能之視角而言，此次修正之重點可進一步歸納如下：（1）擴大限制對預售屋及新建成屋定金書面契據處分權對象：如前所述，（先前）110年版本平均地權條例原本僅限制預售屋及新建成屋買受人對「（定金書面契據）」之處分而未及於銷售業者，此次擴大其對定金書面契據之處分；（2）增定限制預售屋及新建成屋買受人與銷售者讓與或轉售其「買賣契約」之處分權：該等房屋之買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外（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），不得讓與或轉售予第三人，又其之「銷售業者」亦不得同意或協助買受人讓與或轉售其買賣契約；（3）限制人民影響不動產交易資訊之權利：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，或以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作，均處以重罰；（4）限制私法人購置供住宅使用房屋權利：增定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；及（5）限制（課予）預售屋及新建成屋解除買賣契約權利（義務）：亦即於預售屋及新建成屋買賣契約若有解約情形下，課予其銷售者應於解除買賣契約書之日起30日內向主管機關履行申報登錄義務。

（二）問題評析

1. 雖擴大預售屋定金書面契據（紅單）轉售限制對象、然其執行成效堪慮

如前所述，於實務上銷售預售屋及新建成屋之時，銷售業者常有向承購者收受定金¹³或類似名目金額（如坊間使用之預約金、保留金或議價金等；紅單）之習慣，茲為保障承購者之權益，其應比照現行預售屋之「書面契據」相關規定予以納入管理。為防杜預售屋紅單轉售牟利（價差）以及防杜房價因此節節上升（例如紅單先順位先簽買賣契約，先順位放棄簽約由次順位加價依次遞補轉售）不當炒作（預售屋之紅單轉售性質就如同房屋期貨之內線交易），確有必要予以管制¹⁴。又亦一併增定禁止預售屋「銷售業者」同意或協助其轉售之規定，以填補先前僅管制承買人之單方管制上漏洞，茲從打擊預售屋不當炒作之觀點而言，應可資贊同。然因此種紅單轉售具高度個人之私密性而不易被發現，縱使發生違法情事亦不易被舉證查獲，故而若貿然對之施以行政管制（干預），其執行成本應不低。固然同條例第 81 條之 2 第 6 項已定有處罰條款（處新臺幣 15 萬元以上 100 萬元以下罰鍰）以及提供民眾檢舉獎金（第 81 條之 4 第 1 項），然其施行成效尚未可知。此外，預售屋之紅單（預約）與其後買賣雙方所簽定之買賣契約（本約）之性質亦有差異（詳表 1）¹⁵，例如當事人須否履行實價登錄申報義務，皆顯示主管機關對於兩者之控管密度應有所差別。退步而言，即使須對紅單轉售予以管制，主管機關應擬具配套措施以為因應，例如藉由登記機關於新成屋之建物登記簿「其他登記事項欄位」提供相關查緝資料以利註記（登記），以降低行政管制成本。

按行政處罰雖得對旨揭預售屋及新建成屋之紅單轉售產生禁制效果，但按民法第 71 條規定：「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限。」該條規定旨在貫徹法治國下「私法自治原則」、以確保人民締約自由，尤其此亦為憲法第 22 條所明定之人民契約自由基本權，故而主管機關若欲予以管制，恐須先釋明其人民之締約自由權與主管機關之行政控管權之界限，以免觸法。又基於考量紅單（或後續買賣契約）轉售（讓與）承買人之信賴利益保護以及不動產交易安全之確保，該管制規定之法律性質應屬取締規定而非效力規定，似較為妥適¹⁶。

¹³ 旨在確保契約之成立，具要物性以及從契約（預約）之性質，得參民法第 248 條。

¹⁴ 固然有謂：預售屋銷售業者於向買受人收受紅單之金額時，當買受人嗣後反悔不買則予以沒收，此係基於行銷策略以及自身商業利益之需，然基於銷售業者亦常藉假人頭為買受人炒作以及買賣交易雙方資訊不對稱等因素，紅單轉售應予以禁止。

¹⁵ 進一步得參林旺根（2022），「談預售及新成屋之禁止轉售問題-剖析平均地權條例修正草案內容與疑義」，月旦會計實務研究第 56 期，頁 37-38。

¹⁶ 進一步得參最高法院 103 年度台上字第 976 號民事判決，其認為：「國家為維持社會秩序、增進公共利益、確保人民福祉及貫徹政府政策，在不違反憲法第二十三條之比例原則下所制定之行政法規，其規範內容若在禁止當事人（包括政府機關及人民）為一定行為，而屬於民法第七十一條前段所稱之「禁止規定」者。倘權衡該規定之立法精神、規範目的及法規之實效性，並斟酌其規範倫理性質之強弱、法益衝突之情形、締約相對人之期待、信賴保護之利益與交易之安全，

表 1：預售屋定金書面契據及其買賣契約之比較

| 比較 基準 | 契約 類型 | 契約 性質 | 契約 (據) 標的 | 管制 標的 | 管制 行為 | 管制 對象 | 管制 密度 | 裁罰 範圍 | 裁罰 性質 | 裁罰 全額 (新臺 幣) | 其他 (如實 價登 錄申 報義 務) |
|----------------------------|----------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------|----------|---------------------|---------------|-------------|-----------------------|-----------------------------------|
| 定金 書面 契據 (紅 單) | 預約 | 預售 屋或 新建 成屋 | 預售 屋或 新建 成屋 之本 體 | 轉售 或同 意協 助轉 售 | 買受 人或 銷售 業者 | 低 | 不包 括刊 登廣 告 | 秩 序 罰 | 15-10 0萬 | 無 | |
| 買賣 契約 | 本約 | (同 上) | 預售 屋或 新建 | 轉 售、讓 與或 | (同 上) 受託 | 高 | 包括 刊登 廣告 | (同 上) 執 | 50-30 0萬 | 有 | |

暨當事人間之誠信及公平，足認該規定僅在於禁遏當事人為一定行為，而非否認該行為之私法效力者，性質上應僅屬取締規定而非效力規定，當事人間本於自由意思所成立之法律行為，縱違反該項禁止規定，亦仍應賦予私法上之法律效果，以合理兼顧行政管制之目的及契約自由之保護。」亦得參陳冠甫（2022），「從民事法的視角探討平均地權修正草案」，月旦會計實務研究第 59 期，頁 27-28。又關於具效力規定性質之管制規定者，得參如土地法第 14、17 條等規定。

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|--|--|--------------------------|--|--|
| | | | 成屋 之權 利 | 同 意 協 助 轉 售、讓 與 | 刊 登 轉 售 或 讓 與 銷 售 業 者 | | | 行 罰 (限 期改 正) | | |
|--|--|--|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|--|--|--------------------------|--|--|

資料來源：本文整理

2. 現行禁止預售（新成）屋買賣契約讓與或轉售已有類似規定

按現行平均地權條例第 81 條規定：「土地買賣未辦竣權利移轉登記，承買人再行出售該土地者，處應納登記費二十倍以下之罰鍰。」茲所稱「再行出售」係土地之指承買人就所承買土地尚未辦竣權利移轉登記前，即再行出售他人成立「債權契約」而言，並未包括先行與出賣人訂約出售土地後，再訂約取得該筆土地之情形¹⁷，此係應買受人未履行「土地」所有權買賣移轉登記」義務而違反登記法上管制秩序所為之行政處罰。然若細究禁止「新成屋」買受人（未為所有權移轉登記）而再次讓與或轉售之情形，實與旨揭平均地權條例第 81 條規定並無不同，蓋實質而言，兩者之目的均在於藉由買賣契約（與次買受人成立買賣契約）此一機制（讓與或轉售）而賺取價差，然而兩者之罰則卻有不同（新成屋買賣契約讓與之罰鍰為新臺幣 50-300 萬；罰則較重；詳表 1），其理由為何？不得而知。茲由實務得知旨揭平均地權條例第 81 條因查緝不易而減損其施行效益，則同條例第 47 條之 4 第 1 項本文規定於 112 年 7 月 1 日施行後之管制效益，會否重蹈覆轍？不無可能。尤其若再考量同條項「但書規定」（特殊情形、所謂「防錯殺條款」）¹⁸，主管機關之行政查緝將更顯不易。此外，旨揭禁止規定事項是否屬人民營業（經濟）自由權之射程範圍，學者見解並非一致，但司法院釋字第 514 號與第 538 號解釋均肯認該經濟營業自由權係屬憲法第 15 條人民工作（財產）

¹⁷ 有關（債權）契約定義得參民法第 153 條；另是否涉及租稅重複課稅疑義，亦得參最高行政法院 101 年度 4 月份第 2 次庭長法官聯席會決議。

¹⁸ 其包括：1.因非自願性離職，超過 6 個月未就業；2.本人或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；3.本人或家庭成員房屋，因災害毀損而不堪居住，須另行租屋；4.本人或家庭成員發生意外事故，導致第三人重傷或死亡；5.買受人死亡，繼承人無意保留其購買之預售屋；以及 6.共同買受人間之預售屋轉售或讓與。目的在於讓已完成預售屋簽約後，卻發生旨揭重大事故無力繳款人能有轉售機會且免受罰，避免社會弱勢者因此成為受害者。進一步得參預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形（中華民國 112 年 6 月 21 日台內地字第 1120263736 號令；自 112 年 7 月 1 日起施行）第 2 點。

基本權之射程範圍。然而，尚非謂不許立法者基於特定理由（如基於憲法第 145 條第 1 項規定而謀求國計民生之均足等）以法律方式予以限制其內涵。

3. 原則上雖限制私法人購買供住宅使用房屋、但仍存有例外規定

茲所稱私法人於此通常係指公司而言（尚包括所有社團法人及財團法人），稽其禁止理由主要在於私法人原則上並無「居住」之需求，但於實際上卻非如此¹⁹，實則購置面積不能調少，則基於經濟法則必大幅提高該住宅之房價。然則是否即得賦予立法者藉由旨揭條款而限制其取得權利，進言之，可否藉由例如公平交易法（如第 25 條）之運作而管制（降低）其價格²⁰？事實上，該法執行者（行政院公平交易委員會）之任務在於維護交易秩序與確保自由與公平競爭（第 1 條），尚不得以人為干預（預售屋房價）方式以取代其公平交易機制，故而若欲對之直接為定價，則恐有違憲（第 15 條）之虞，綜之則仍須藉由該條款之運行，期能有效降低期房價。按現行土地法第 14 條與第 17 條、農業發展條例第 33 條本文以及山坡地保育利用條例第 37 條第 2 項等均定有限制人民取得不動產物權規定，茲稽其限制目的不外在於：確保天然富源地屬國有（禁止本國人與外國人取得所有權）、維護糧食安全以及確保原住民族利益等²¹，則該等條款規定之適法性於釋憲之前係「推定」其屬合憲。當然亦有論者對旨揭（禁止）條文持反對見解，例如認為於 109 年 12 月實提出修正所得稅法中有關「房地交易所得稅」之主要理由在於防堵個人藉由設立公司或股權移轉方式以規避房地合一稅之適用短期較高稅率，然今已實施所謂房地合一稅 2.0 版本（所得稅法第 24 條之 5 第 2 項），亦即將已將私法人於 5 年內買賣成屋及預售屋之營利事業所得適用與個人相同之較高稅率（45%），故而應無制定旨揭條款之必要性。然若從旨揭稅率之有效性（對抑制預售屋房價不當飆漲）以及主管機關宜採「多管齊下」措施之雙重考量下，此一論點，並非的論。由平均地權條例第 79 條之 1 第 1 項規定可知，並非「全面」禁止私法人取得預售屋等所有權、而係改採「事前審查許可制」²²，不可諱言地，此相較於「核可（定）制」（如都市計畫主管機關核准私

¹⁹ 茲由 108 年至 110 年統計私法人購買住宅數量分別為 10219、15693 以及 17779，數量不可謂少，引自平均地權條例部分條文修正草案總說明（立法院 112 年 1 月 10 日三讀版本；第 79 條之 1 新增條文）。

²⁰ 至於得否援引消費者保護法（如第 22 條）作為抑制預售屋房價之法律依據？亦存有爭議，若檢視第 33 條之規範意旨，其係著眼於消費者生命、身體或健康之面向上（財產尚非為首要者），有關相關司法見解進一步得參：劉姿汝（2023），「預售屋廣告與契約之爭議-最高法院 110 年度台上字第 109 號民事判決」，月旦裁判時報第 127 期，頁 44-59。

²¹ 進一步得參陳明燦（2023），土地法導論，修訂 4 版，新北市：自刊，頁 102 以下。

²² 例如建築主管機關之審查許可建築執造（建築法第 25 條）、國土計畫主管機關之審議許可土地使用許可（國土計畫法第 26 條）、及區域計畫主管機關之審議許可非土地開發（區域計畫法第 15 條之 1 以下）。

人依據都市計畫法第 24 條規定自行變更細部計畫申請案），主管機關係採高密度審查主義，此從原則禁止私法人購買住宅房屋之論點而言，應無疑義。

茲限於篇幅僅以「內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項公告私法人免經許可之情形」²³為之第 4 點規定予以分析，其規定：「私法人為實施或參與都市更新，買受供住宅使用之房屋，符合下列各款情形之一者，免經許可：（一）房屋坐落都市更新條例第七條規定之迅行劃定或變更更新地區範圍內。（二）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。以重建方式實施都市更新事業計畫，私法人與得分配建築物者簽訂契約，買受分配後供住宅使用之房屋，並符合下列各款情形之一者，免經許可：（一）私法人為都市更新事業計畫之實施者或出資者，且該契約於辦竣建物所有權第一次登記前簽訂。（二）該契約於本條例第七十九條之一規定施行前簽訂，並經公證或認證。」則旨揭規定若與自辦市地重劃相較，儘管自辦市地重劃會之性質尚非屬法人，但所從事業務性質與自辦都市更新無異，則若因實施自辦市地重劃之需而須買受實施地區內之住宅房屋，基於「相同事務、相同處理原則」之意旨，似應採肯定見解，以補旨揭立法上之缺漏。

4. 限制任何人不得有不動產炒作行為

按平均地權條例第 83 條規定：「以經營土地買賣，違背土地法律，從事土地壟斷、投機者，處三年以下有期徒刑，並得併科七千元以下罰金。」該條至少存有兩項缺失，其一為所定「土地壟斷、投機」之性質核屬不確定性法律概念而不易判斷與執行（形同具文）；再者其係以刑罰（責）與罰金（非行政刑罰與罰鍰）²⁴作為制裁手段。又同條例第 47 條之 5 第 1 項所列該當不動產炒作行為之三項要件中，若證諸本文第二章所述「擾亂預售屋等交易市場」三種態樣之第二種類型（亦即預售屋炒作手法翻新、多樣），實有「異曲同工」之妙，其中第 1 款規定（以電子通訊、網際網路、說明會或其他方式散布不實資訊，影響不動產交易價格）之規範內容雖較為具體，亦即僅以傳播資訊的方式散布不實資訊即為

²³ 中華民國 112 年 6 月 24 台內地字第 1120263769 號令參照（計 9 點；自 112 年 7 月 1 日起施行）。至於須「經許可」者得參「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」（基於平均地權條例第 79 條之 1 第 5 項授權訂定；中華民國 112 年 6 月 13 日台內地字第 1120263722 號；計 16 條；自 112 年 7 月 1 日起施行）。

²⁴ 通常以刑罰（罰金）作為裁罰者，僅限於當事人抵觸土地「使用秩序」者（例如超限使用敏感土地導致發生土石流）而造成他人生命產受到威脅，例如得參國土計畫法第 38 條以下以及水土保持法第 32 條以下規定。然而土地投機炒作僅是當事人濫用其處分權利而損及他人財產利益，尚未涉及威脅生命，是應不符得以刑罰（罰金；罰則入刑條文）作為制裁手段之要件，否則將違反自由市場交易原則以及違憲（刑罰謙抑原則）之虞。

已足，然而其結果是否足以「影響」不動產交易價格，不易判斷，除非系爭地區已建構完整客觀不動產交價價格相關資訊（即使已建有實價登錄資料，若樣本數不足，其數值仍欠缺客觀性），又超過客觀值多少成數始為「影響」不動產交價價格，均屬問題。同項第 2 款規定（與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象）旨在規範行為人虛偽製造交易假象，此與第 3 款規定（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，且「明顯」影響市場秩序或壟斷轉售牟利）之試圖以虛偽加價轉售交易手法而影響不動產市場交易或壟斷轉售牟利之情事，應屬一體之兩面，故似可整合為同一款。其中「明顯」一詞亦須藉由相關數據之綜整與分析，始能以實其說，又因欠缺明確執行（判斷）基準，應經由相同案型歸納並輔以經驗累積與以建構其內容，故而建議似應於同條例第 47 條之 5 第 3 項增定授權條款，以利相關實施辦法訂定與實施。

參、預售屋處分限制合憲性分析

一、現行法律對人民土地所有（財產）權處分限制規定

（一）憲法規定

我國憲法第 142 條已明定「國民經濟基本原則」，亦即對於土地以實施平均地權為基本原則，又同法第 143 條第 1 項規定全國土地屬「全體國民所有」（國有）及人民之土地所有權應受法律之「限制」；第 145 條第 1 項規定國家對私人土地有妨害國計民生平衡發展者應以法律予以限制。

（二）土地法規定

例如得參土地法第 10 條第 1 項（土地為國有）、第 14 條（禁止私有土地種類）、第 15 條（禁止私有之礦）、第 16 條（私有土地所有權處分限制）；第 17 條（禁止外國人取得土地種類）；第 19 條（外國人取得土地用途限制）；第 96 條（自住房屋面積限制）、第 97 條（城市房屋租金限制）、第 100 條（出租人收回房屋限制）、及第 102 條（租用基地建築房屋申請地上權登記）等。

（三）其他法律規定

例如民法第 148 條（權利行使原則與限制）與第 765 條（所有權權能限制）等、及農業發展條例第 33 條本文（禁止私法人承受耕地）等。

二、相關憲法解釋內容觀察與風格

（一）解釋文號（詳表 2）²⁵

茲謹以我國行憲後之司法院憲法解釋為中心，針對人民（廣義）土地財產權利（處分與使用）限制，綜整如表 2 所示。

表 2：限制人民土地財產權利內涵之憲法解釋概要

| 解釋依據（基準） | 相關釋字 |
|-----------------------|--|
| 比例原則（增進公共利益所必要；§23 憲） | 200（合）；336（合）；359（合）；375（合）；444（合）；515（合）；580（合、非難、違）；600（合）；628（合）；714（合）；732（合）；739（合） |
| 人民財產權保障（特別犧牲；§15 憲） | 400；440；111 年憲判字第 15 號判決 579；813 |
| 基本國策（§145 憲） | 208（合） |
| 土地政策（§143 憲） | 215（合）；286（合）；347（合） |

資料來源：本文整理

（二）解釋特色（風格）

茲以憲法第 23 條之「比例原則」作為旨揭釋字第 336 號釋憲之檢驗基準，謹簡述如下：其解釋文之摘要為：都市計畫法第 50 條對於都市計畫範圍內公共設施保留地未設取得期限之規定，係為維護都市計畫之整體性，為增進公共利益所必要（憲法第 23 條；適當性次原則），至於如何兼顧其土地所有權人之權益（人民財產權保障；憲法第 15 條）係立法問題（必要性次原則）²⁶。本文以為系爭解釋之特色在於結合憲法上之比例原則（必要性原則；屬公益；第 23 條）與人民財產權保障原則（屬私利；第 15 條）兩項重要基本原則而為綜合判斷，由系爭解釋文內容可知大法官對於前者之重要（評價）性顯然高於後者，然而理由為何？亦即對於兩者之輕重（衡量性次原則）論述，似未詳明。

三、本文見解—以比例原則與公共利益為例

²⁵ 主要參考司法院法學資料檢索系統（最後瀏覽日：112 年 8 月 26 日）。

²⁶ 則對於都市計畫範圍內公共設施保留地因使用限制所受損失之補償措施計有：1. 減免地價稅（土地稅法第 19 條）；2. 免徵土地增值稅（土地稅法第 39 條第 2 項）；3. 免徵遺產稅、贈與稅或所得稅（都市計畫法第 50 條之 1 後段）；4. 放寬臨時建築使用（都市計畫法第 50 條）；及 5. 得繼續為原來使用（都市計畫法第 51 條）。

（一）比例原則意涵與挑戰²⁷

茲依行政程序法第 7 條規定，其意涵可包括適當性、必要性與衡量性三項次原則。然而有問題者為，旨揭三項次原則彼此間之關聯性為何（互斥或相依）？三項原則間之權重（重要性）如何決定？又「衡量性次原則」因涉及事件所生利益與損害間之衡量，勢必運用「量化」（非質化）概念以為抉擇，則量化變數及其衡量基準之內容又為何等，雖均須依事件之個案而為決定，然而主管機關若能針對個案而制定一套通案性之判斷基準（操作手冊）以利實務操作，仍有其必要。茲回到本文之論述議題，若以平均地權條例第 47 條之 3 第 6 項禁止人民（買受人）不得自由處分其預售屋之紅單以及第 47 條之 4 第 1 項本文禁止其轉售預售屋之買賣契約為例，於回答該兩有禁止規定之合憲性之前，亦即有無牴觸憲法第 22 條契約自由約定原則）或合於憲法第 23 條（比例原則）者，均須先克服比例原則下之三項次原則之操作機制，此一為實務操作之挑戰所在。

（二）公共利益意涵與挑戰

1. 意涵²⁸

茲由相關文獻可將其意涵歸納為下述幾項：（1）多數人利益聚合說：此說係指公共利益並非整個社群或其中大部分成員利益之總和，而是各個成員事實上利益，經由「複雜」以及「交互」影響之過程，所形成理想之聚合狀態，尤其在多元社會之情狀下，其更須經由持續以及透過之公開討論過程予以形成共識（如人民購置住宅用房屋之痛苦指數以及得承受之承購價額等）後，始得決定其內涵，而非僅得片面由國家公權力主體予以單方決定。（2）立法目的（指標）說：例如區域計畫法第 1 條（增進公共福利）；或都市更新條例第 5 條至第 7 條之規範意旨亦得解為具有「公共利益」之意涵。（3）個人利益優先說：此說係指以個人利益作為優先考量，其主要立論依據在於，當最大多數人（如富人者）之利

²⁷ 若以德國公法學相關文獻為觀察對象，有關行政法上比例原則以及國家對私（土地）財產權內容與限制規定（如基於維護合理房價所涉及公共利益之需）之合憲性文章得參：1.Mayen,Th. (2022), “Verhältnismäßigkeitsausgleich bei privatrechtlicher Inhalts- und Schrankengestimmung des Eigentums?”, NVwZ, S.433 ff.; 2.Heusch,A. (2020), “Mietpreisbegrenzungen und Eigentumsgarantie.”, NZM, S.357 ff.;3.Burgi,M. (2020), “Eigentumsordnung und Wohnungsnot: Spielräume fuer eine wohnraumbezogene Bodenpolitik.”, NVwZ, S.257 ff.; 4.Kment,/Fimpel (2021), “Die geplante Neuregelung zu Wohnungseigentum und Teileigentum in Gebieten mit angespannte Wohnungsmärkten (§250 BauGB – Entwurf) – verfassungs- und europarechtswidrig?’, ZfBR, S. 129 ff.; 5.Schemmel,J. (2020), “Anfaengerhausarbeit – Oeffentliches Recht: Grundrechte – Mietendeckel.”, JuS, S.529 ff.; 以及 6.Anweiler,cl. (2020), “Betriebsuntersagung durch Covid-19-Rechtsverordnungen: Eigentumseingriff und Entschädigung.”, NVwZ, S.585ff..

²⁸ 茲以土地徵收核准所須合致之（高度）公共利益此一要件為例，其衡量之基準得參土地徵收條例第 3 條之 2（計有 5 項）。

益得以實現並將其加總後，即可以達到最大之公共利益，此說又名為「功利主義」，其與前揭「多數人利益聚合說」意旨尚有不同，又，此說亦容易致使多數壓抑少數（利益者）之現象而顯偏頗。（4）社群利益符合說：此說係指於追求個人利益最大化之前，必須先符合所屬社群之利益，其主要立論基礎為，個人皆隸屬某一社群，於是僅於社群利益（公眾或共同利益）被實現之後，個人利益始得於其社群內予以實現，而該社群利益即為公共利益。及（5）重大公共利益（公共福利）說：茲若以德國「建築法典」為例，其第 87 條第 1 項規定：「土地徵收之核准僅於個案上且須符合公共福祉以及無法以其他合理方式實現其目的者為限」²⁹，從而，其係以「公共福利」（Das Wohl der Allgemeinheit）而非「公共利益」（Das öffentliche Interesse）作為核准土地徵收之要件，兩者之內容並不相同。簡言之，於德國司法實務見解上，多數認為必須符合事件本質之「重大性」（Schwerwiegendlichkeit）與時間之「急迫性」（Dringlichkeit）兩項要件之公共利益，始得躍升為「公共福利」，並得作為政府剝奪人民土地財產權之立論基礎（正當性）。

2. 挑戰

回到本文探討議題（茲以住宅房價過高為例），其挑戰應會涉及下述問題：（1）前揭判定公共利益如何具體運用於爭議事件上？（2）公共利益（福利）如何具體運用於制定合理住宅房價之政策上？及（3）人民購置住宅房屋之「痛苦指數」（係指購置住宅房屋所需價額與每一家庭全年所得比例之謂）得否作為主管機關衡量公共利益？若可，其數值應為多少始令人民均有能力購置適當住宅房屋此一事件具有本質之重大性³⁰？均為重要議題。

四、法律經濟分析法運用-平均地權條例第 47 條之 4 第 1 項本文規定

再觀察

²⁹ 其原文為“Die Enteignung ist im Einzelnen Fall zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann”，可資參考。又，此僅是得以核准徵收要件之一，尚須符合其他要件，例如比例原則（同法條第 2 項參照），始得核准之。

³⁰ 按 111 年第 4 季全國住宅價格指數為 127.51，同期六都中分別為：台北市 15.77 倍，新北市 12.68 倍，台中市 11.11 倍，台南市 9.36 倍，高雄市 9.25 倍，桃園市 7.83 倍。惟根據世界銀行定義，合理房價比應落在 4-6 倍間，超過該數值即代表負荷過高，則台北市之數值已達該數值之兩倍，而致其市民成為購置住宅房屋之屋奴。

承上所述，此處擬進一步從法經濟分析觀點、並以平均地權條例第 47 條之 4 第 1 項本文規定³¹為對象（下稱具體事件），進一步分析於未來實施時所可能涉及問題（如憲法上比例原則、公共利益與人民財產權保障；詳圖 1），茲簡述如下：該圖之左側代表某預售屋（住宅房屋買賣契約）所有權人甲（具少數人特性）之財產權保障密度，其土地財產權保護密度（由左至右為 0-100%；係以須否受到平均地權條例第 47 條之 4 第 1 項本文處分禁止規定為度）；右側則為對該預售屋於「正常」交易情況下之潛在購買人（泛稱為乙；具多數人特性），其對未來預售屋此一財產權保護密度（由右至左為 0-100%），則甲與乙兩方對於該（同一）預售屋之財產權之權利保護密度呈現互斥關係，至於 MR 與 MC 兩曲線則分別代表甲、乙兩方之邊際收益曲線與邊際成本曲線。

茲以 EP 線作為國家對旨揭具體事件之「控管密度」（亦得名為對人民購置住宅房屋「痛苦指數」之評價），謹分述如下：1.於 EP₁ 之情形下：國家之控管密度低，甲具有超額利潤（BCDE），住宅房價處於高檔，國家之控管密度係處於失衡狀態（亦即牴觸比例原則下之衡量性次原則）；2.於 EP₂ 之情形下：國家提高控管密度，甲縮小其具有之超額利潤（FGHI），住宅房價處於微降，但此時國家之控管密度仍處於失衡狀態；3.於 EP₃ 之情形下：國家持續增加控管密度（如平均地權條例 112 年版本對系爭條文之規定內容）；甲所具有之超額利潤為零，住宅房價處於合理狀態，此時國家之控管密度亦處於均衡狀態；及 4.於 EP₄ 之情形下：基於外在因素（如若住宅房價仍飆漲未歇）迫使國家須再次提高控管密度者，則於 MR 曲線提升為 MR' 曲線、而 MC 曲線維持不變之假設前提下，此時國家於再次提高控管密度後，將使 MR' 曲線與 MC 曲線再次處於（新）之均衡狀態（住宅房價應會較先前下降），此時也意味著國家無須再干預（調整）EP 線矣。

³¹ 亦得運用於第 79 條之 1 第 1 項規定之上（圖之左側為私法人、右側為住宅房屋潛在承購人），併予指明。

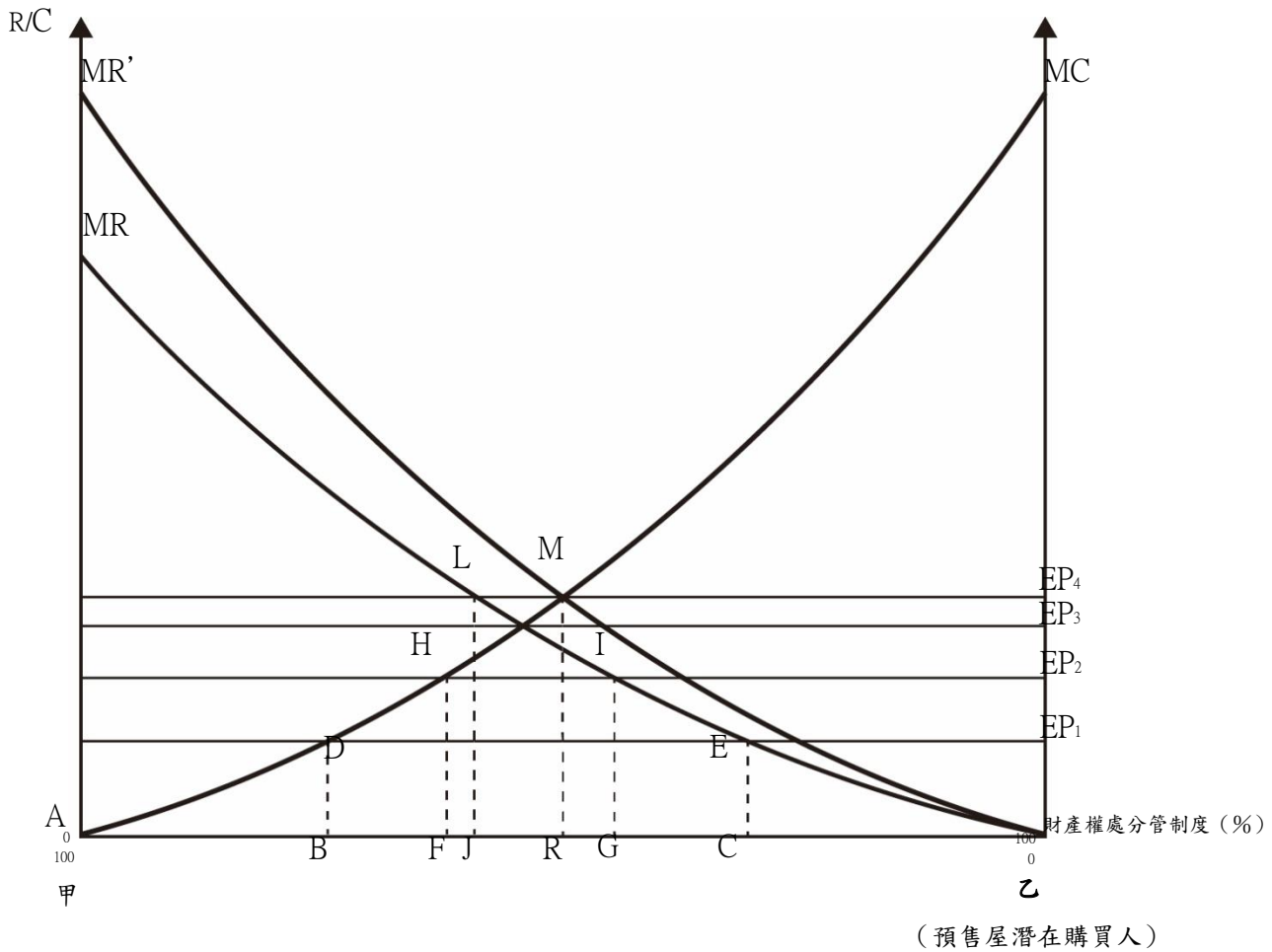


圖 1：預售住宅房屋之國家控管密度及其持有人之權益變動

資料來源：本文繪製

肆、預售屋處分限制相關配套措施建構（代結論）

本文雖以平均地權條例（112 年版本）相關規定為論述對象、並輔以憲法上相關規定（如比例原則等）為論述基礎，經由圖 1 分析，顯然國家若提高人民對住宅預售屋之處分限（管）制密度，於一定要件下應會降低其價格，只是此一管制政策之實施亦帶有負面效果，就如同刀之兩刃一般。故而，本文認為基於房地一體原則及土地之特性，中央主管機關若欲使住宅房價回歸正常區間（降低痛苦指數），其正本清源之計應得歸納為下述幾項配套措施，並作為本文之結論：

- 一、實施現行法上有關控管（抑制）不動產投機炒作相關規定（如空地稅、囤房稅、及空地照價收買等措施）；

- 二、建構有效住宅預售屋違規銷售聯合稽查制度、確保檢舉民眾人身安全（亦應強化相應之行政組織編制）；
- 三、善用現行土地賦稅制度、打擊脫法避稅（必要時修正房地交易所得稅）；
- 四、主管機關適時發佈不動產資訊、以端正交易秩序；以及
- 五、其他（如建構合理、具誘因住宅房屋租賃制度）。

不動產經紀營業員違規懲戒法律問題案例 分析 (II)

壹、案例內容

甲為 A 市 00 不動產仲介經紀開發公司(下稱乙公司)負責人及所屬經紀營業員，受託居間仲介位於 A 市 00 區 00 街 00 號 1 樓房地(下稱系爭不動產)，丙為系爭不動產買受人。嗣後丙向 A 市 B 機關陳情略以：其於購買系爭不動產之過程中，因系爭建物有違建及二次施工情事，經 A 市工務局認有與原核定使用不符而遭拆除；有銷售廣告與事實不符、未提供不動產說明書向甲解說、未告知系爭不動產瑕疵及重要資訊、以及收取服務報酬新臺幣(下同)80 萬元，已超過內政部 89 年 5 月 2 日台內中地字第 8979087 號函(下稱系爭號函)規定之不動產實際成交價金之 6% 上限等情事。B 機關乃於 112 年 3 月 10 日以某號函請乙公司說明(並副知甲)，乙公司於同月 20 日回覆系爭不動產係訴外人 00 不動產仲介經紀開發公司(下稱丁公司)委託其居間銷售，並由甲覓得丙以 830 萬元購買，至於丙前與丁公司簽定以 750 萬元成交之買賣契約則作廢，另系爭不動產二次施工部分係由甲逐一向丙解說而未及製作不動產說明書。A 市 B 機關認甲有收取其他報酬及未提供不動產說明書向委託人交易之相對人為解說等情事，此已違反不動產經紀業管理條例第 19 條第 1 項及第 23 條規定，爰依同法第 31 條規定提交 A 市不動產經紀人員獎懲委員會懲戒，於會議召開後於 112 年 6 月 10 日以某號函通知處分甲以「6 個月停止執行業務及申誡 1 次」。

貳、爭點內容

一、不動產說明書之用意為何³²？其之「製作」是否應先於經紀人員之履行「解說義務」？

二、系爭號函之法律性質³³及其法律效力各為何？

三、不動產經紀業管理條例第 34 條之立法目的為何？又「6 個月停止執行業務及申誡 1 次」之法律性質為何³⁴？

參、爭點分析(上課講述)

32 按不動產交易之雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。所稱不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。故而經紀業與委託人簽訂委託契約書後，應即製作不動產說明書，並經委託人及指派之經紀人簽章，始可由經紀人員向與委託人交易之相對人解說，並於簽訂租賃或買賣契約書時，將該說明書交付予該相對人。是以不動產說明書製作、簽章、解說及交付之時機，應於簽訂租賃或買賣契約書前為之，方得充分保障交易當事人權益，俾符不動產經紀業管理條例之立法目的。因此經紀業於雙方當事人簽訂買賣契約書後，始製作不動產說明書，難謂符合合同條例第 22 條第 1 項規定。

33 其內容為：「（一）不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之六或 1 個半月之租金。（二）前述報酬標準為收費之最高上限，並非主管機關規定之固定收費比率，經紀業或經紀人員仍應本於自由市場公平競爭原則個別訂定明確之收費標準，且不得有聯合壟斷、欺罔或顯失公平之行為。（三）本項報酬標準應提供仲介服務之項目，不得少於內政部頒「不動產說明書應記載事項」所訂之範圍，不包括「租賃」案件。（四）經紀業或經紀人員應將所欲收取報酬標準及買賣或租賃一方或雙方之比率，記載於房地產委託銷售契約書、要約書，或租賃委託契約書、要約書，俾使買賣或租賃雙方事先充分瞭解。二、前項規定自本（89）年 7 月 1 日實施。」另不動產代銷經紀業者無不動產仲介經紀業報酬計收標準規定之適用，內政部 96 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0960726246 號函參照，併予指明。

³⁴ 行政罰法第 2 條第 1 款與第 4 款參照。

※報告人簡歷

| | |
|--|---|
| <p>陳明燦 特聘教授</p> <p>學歷</p> <p>Ph.D. in Agricultural Science, University of Bonn, Germany</p> <p>德國波昂大學農學博士</p> |  |
| <p>現職</p> <p>國立臺北大學 公共事務學院 不動產與城鄉環境學系 特聘教授</p> | |
| <p>經歷</p> <p>國立中興大學 法商學院 地政學系 副教授 (1994/8-2000/7)</p> <p>國立台北大學 公共事務學院 不動產與城鄉環境學系 教授(2000/8-)</p> <p>國立台北大學 公共事務學院 不動產與城鄉環境學系 系主任(2005/2-2008/1)</p> <p>國立台北大學 特聘教授(2015/7-)</p> | |
| <p>專長</p> <p>土地法、計畫法、土地重劃與土地徵收、法律經濟分析</p> | |

學術著作

(一)論文專書(2001-2023)

- 1.陳明燦(2001.3)：財產權保障、土地使用限制與損失補償專題研究，1版，頁1-404，台北：翰蘆【ISBN 957-8639-62-7】。
- 2.陳明燦(2005.02)：農地政策與法律，1版，頁1-345，台北：翰蘆【ISBN 986-7522-19-2】。
- 3.陳明燦(2006.3)：國土政策與法律，1版，頁1-370，台北：翰蘆【ISBN 986-7522-38-9】。
- 4.陳明燦(2010.8)：土地法專題研究，2版，頁1-546，台北：元照【ISBN 978-957-41-5747-1】。
- 5.陳明燦(2016.7)：土地法論集(二)，1版，頁1-442，新北：自刊【ISBN978-957-43-3577-0】。

(二)教科書(2001-2023)

- 1.陳明燦(2014.9)：土地法：理論與實務，修訂2版，頁1-428，台北：自刊【ISBN978-957-43-1642-7】。
- 2.陳明燦(2017.8)：土地重劃導論，修訂2版，頁1-395，新北：自刊【ISBN978-986-295-140-8】。
- 3.陳明燦(2018.9)：土地徵收導論，修訂2版，頁1-419，新北：自刊【ISBN978-957-43-5902-8】。
- 4.陳明燦(2022.9)：不動產登記導論，1版，頁1-754，新北：自刊。
- 5.陳明燦(2023.01)：土地利用計畫法導論，修訂4版，頁1-442，新北：自刊【ISBN978-957-43-5901-1】。
- 6.陳明燦(2023.9)：土地法導論，修訂4版，頁1-780，新北：自刊【ISBN978-957-43-2734-8】。
- 7.陳明燦(2023.12)：不動產稅法導論，1版，新北：自刊【即將出版】。

(二)期刊論文(1994-2023；計約210篇)