

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國111年12月21日印發

院總第 285 號 委員提案第 29647 號

案由：本院委員賴品好、林宜瑾等 17 人，有鑑於「居住權」為人民最基本需求，惟恐因不動產淪為少數人士炒作工具，間接或直接影響交易價格非理性高漲，造成社會為居住所付出成本沉重，其中對青年群體「世代正義」影響尤鉅。然「房市健全」、「居住權益」為長年之課題，政府、民意機關甚至民間皆須共同承擔去彌平相關權益落差。為健全市場機制、使地價評議委員會專業化、抑制房價哄抬現象、保障民眾居住權益，爰擬具「平均地權條例部分條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

| | | | | |
|---------|-----|-----|-----|-----|
| 提案人：賴品好 | 林宜瑾 | | | |
| 連署人：沈發惠 | 王美惠 | 蔡易餘 | 賴惠員 | 鍾佳濱 |
| 黃國書 | 吳思瑤 | 范雲 | 洪申翰 | 黃秀芳 |
| 蘇巧慧 | 張宏陸 | 趙天麟 | 莊瑞雄 | 余天 |

平均地權條例部分條文修正草案總說明

- 一、地價評議具高度專業性質，明定具業務熟稔之業務機關代表、民間相關團體、專家學者為委員會組成成員，以期維護委員會專業、公正及客觀性，並限制業務機關代表不得超過三分之一。（修正條文第四條）
- 二、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（以下簡稱新建成屋）之定金書面契據納入管理，及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。（修正條文第四十七條之三）
- 三、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，及例外得讓與或轉售之情形。（新增條文第四十七條之四）
- 四、明定禁止各項哄抬炒作行為以導正市場發展，如散布不實資訊、虛假交易、連續買入或加價轉售及其他影響或操縱交易價格秩序，均予重懲。（新增第四十七條之五）
- 五、避免不肖人士以公司名義進行炒作，規定私法人購買住宅用房屋須經由中央主管機關許可，並限制其在一定期限內不得移轉、讓與、預告登記。（新增第七十九條之一）
- 六、配合相關法律修正明定各項罰責，並加強處罰預售屋或新建成屋權利轉售之投機行為，提高罰鍰金額定為三十萬元至二百萬元，強化嚇阻紅單炒作。（修正第八十一條之二）
- 七、為落實禁止預售屋與新建成屋契約轉售炒作，規定預售屋、新建成屋契約成立後，均不可讓與、轉售既屬權利或刊登讓與、轉售廣告，並增列相關罰則。（新增第八十一條之三）
- 八、增訂不動產銷售、買賣或申報登錄資訊違規之檢舉制度及授權中央主管機關訂定檢舉獎金相關辦法。（新增第八十一條之四）
- 九、本次修正之條文施行日期。（修正條文第八十七條）

平均地權條例部分條文修正草案對照表

| 修正條文 | 現行條文 | 說明 |
|---|--|--|
| <p>第四條 本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之，並應由<u>業務機關代表、民間相關團體代表及專家學者組成；其中業務機關代表不得超過委員總人數三分之一，並應考量性別多元性</u>，其組織規程，由內政部定之。</p> <p><u>前項地價評議委員會之委員名單、會議紀錄等相關資訊，應由直轄市或縣（市）政府定期上網公告。</u></p> | <p>第四條 本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之，並應由<u>地方民意代表及其他公正人士參加；其組織規程，由內政部定之。</u></p> | <p>一、地價評議具高度專業性質，明定具業務熟稔之業務機關代表、民間相關團體、專家學者為委員會組成成員，以期維護委員會專業、公正及客觀性。另考量民意代表已具有對地方政府行政監督的職權，地方公正人士難以定義故刪除，朝向專業化。</p> <p>二、限制業務機關代表人數，並應考量性別多元性。</p> <p>三、為使地價評議委員會運作更加透明公開、增加人民信任，爰增訂第二項將資訊定期上網公告。</p> |
| <p>第四十七條之三 銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。</p> <p>銷售預售屋者，應於簽訂或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。但委託不動產經紀業代銷者，由<u>不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊。</u></p> <p>第一項備查，準用第四十七條第三項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定；其備查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>第二項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第</p> | <p>第四十七條之三 銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。</p> <p>銷售預售屋者，應於簽訂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。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。</p> <p>第一項備查，準用第四十七條第三項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定；其備查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>第二項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。</p> | <p>一、為避免不動產業者或投機人士，利用人頭（如親屬、員工或僱工等）簽訂預售屋買賣契約書並申報登錄資訊後再解除買賣契約，藉由虛假交易哄抬房價，造成消費者誤判行情影響購屋權益，主管機關實有掌握及提供解約資訊必要；又考量預售屋銷售者為買賣契約之當事人，且解約情事可能發生於日後或委託代銷期間屆滿後，因買受人無法履約（如違約不買或無力支付價款）而由銷售者逕行催告後主張解約，受託銷售之不動產經紀業未必能即時掌握及知悉解約資訊，爰修正第二項，明定銷售預售屋者應於解除預售屋買賣契約書之日起三十日內申報登錄資訊，而委託不動產經紀業代銷者，僅須就簽訂買賣契約書部分，由該</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。</p> <p><u>銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋</u>（以下簡稱<u>新建成屋</u>）者，向買受人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等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。<u>委託不動產經紀業代銷者</u>，亦同。</p> <p>前項書面契據，買受人不得轉售與第三人。<u>銷售預售屋或新建成屋者</u>，不得同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人。</p> | <p>銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，向買受人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等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。</p> <p>前項書面契據，不得轉售予第三人。</p> | <p>代銷之不動產經紀業者辦理申報登錄資訊。</p> <p>二、考量實務上於銷售領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）時，亦有收受定金或類似名目金額（如坊間使用之預約金、保留金、議價金等）之行為，應比照現行預售屋書面契據之規定管理，並限制買受人不得將該書面契據轉售與第三人，以保障消費者權益及防杜炒作；又修正條文第四十七條之四及第八十一條之三第一項已規定預售屋及新建成屋買賣契約不得讓與或轉售，並分別就違規之買受人及銷售者處以罰鍰，而現行書面契據違規轉售行為僅規範買受人，未及於銷售者，為避免造成管制上漏洞，並明確買受人及銷售者之義務，爰修正第五項及第六項，將預售屋與新建成屋之書面契據及其買受人與銷售者均納入管理。</p> <p>三、第六項不得轉售書面契據之規定屬行政管理範疇，賦予買受人及銷售者應遵守該項義務，並對違反者處以行政罰（罰鍰），又依民法第七十一條但書規定意旨，該轉售行為雖違反規定，但非屬無效，其轉售之效力，仍依民法其他相關規定辦理。</p> <p>四、第一項、第三項及第四項未修正。</p> |
| <p>第四十七條之四 預售屋或新建成屋之買賣契約買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人</p> | | <p>一、本條新增。</p> <p>二、為遏止炒作預售屋及新建成屋書面契據（俗稱紅單）轉售後，預售屋買受人為賺</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>，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。</p> <p>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；其申請核准方式、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。</p> <p>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。</p> | | <p>取差價，乃改於簽訂預約單後加價以換約轉售方式，進行短期炒作牟利，爰規定限制預售屋或新建成屋之權利讓與及轉售，惟為避免損及正常交易行為，保障人民理財規劃自由，新增本條明定配偶、直系血親或二親等內旁系血親間，以及司法院釋字第 748 號解釋施行法規定之同性伴侶關係者之讓與或轉售為例外。另，如買受人簽約後，因遭逢不可測之重大變故，非自願但無能力繳款者，經主管機關確認其特殊事由，公告核准者亦不在此限。</p> |
| <p>第四十七條之五 任何人不得有下列各款之行為：</p> <p>一、以電子通訊、網際網路、說明會或任何傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格。</p> <p>二、與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。</p> <p>三、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。</p> <p>四、從事其他影響不動產交易價格或秩序之操縱行為。</p> | | <p>一、本條新增。</p> <p>二、為保障消費者權益，抑制炒作房價，引導市場正常發展，針對常見哄抬房價手法，如散布不實資訊、與他人聯手或以人頭製造虛假交易、連續買入或加價轉售以壟斷交易及其他影響或操縱交易價格秩序之行為，擬定本條各款規定。</p> |
| <p>第七十九條之一 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。</p> | | <p>一、本條新增。</p> <p>二、目前包含一般公司、財團法人、社團法人、公益法人等私法人進行不動產交易欠</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>前項許可之文件有效期限為一年。</p> <p>私法人取得第一項房屋，於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。</p> <p>中央主管機關為審核第一項許可案件，得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。</p> <p>第一項規定適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件、審核程序及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> | | <p>缺明確規範，且經統計近三年私法人購買住宅數量明顯增加，為有效遏止房價炒作，不留制度漏洞，有必要明定相關規定。</p> |
| <p>第八十一條之二 違反第四十七條第二項規定，未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰。</p> <p>有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰：</p> <p>一、違反第四十七條第二項</p> | <p>第八十一條之二 違反第四十七條第二項規定，未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰。</p> <p>有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰：</p> <p>一、違反第四十七條第二項</p> | <p>一、配合第四十七條之三第二項、第五項及第六項條文修正，增訂相關罰責並酌修文字。</p> <p>二、前次修法已規定禁止書面契據（紅單）轉售並定有罰責，但開罰至今紅單炒作仍然嚴重。爰此，針對預售屋或新建成屋之權利轉售，提高第六項罰鍰金額至三十萬元至二百萬元。</p> <p>三、第一項、第三項及第五項未修正。</p> |

規定，申報登錄價格資訊不實。

二、違反第四十七條之三第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約資訊不實。

有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

一、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業違反第四十七條第六項或第四十七條之三第三項及第四項準用第四十七條第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核。

二、違反第四十七條之三第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查。

有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實。

二、違反第四十七條之三第二項規定，申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約以外資訊不實。

銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約

規定，申報登錄價格資訊不實。

二、違反第四十七條之三第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實。

有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

一、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業違反第四十七條第六項或第四十七條之三第三項及第四項準用第四十七條第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核。

二、違反第四十七條之三第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查。

有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實。

二、違反第四十七條之三第二項規定，申報登錄價格及交易面積以外資訊不實。

銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由

| | | |
|---|--|--|
| <p>應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p> <p>有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣三十萬元以上二百萬元以下罰鍰：</p> <p>一、銷售預售屋或新建成屋者，自行銷售或委託代銷，違反第四十七條之三第五項規定。</p> <p>二、預售屋或新建成屋買受人，違反第四十七條之三第六項規定。</p> <p>三、銷售預售屋或新建成屋者，違反第四十七條之三第六項規定，同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人。</p> | <p>直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p> <p>有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰：</p> <p>一、銷售預售屋者，自行銷售或委託代銷，違反第四十七條之三第五項規定。</p> <p>二、預售屋買受人，違反第四十七條之三第六項規定。</p> | |
| <p>第八十一條之三 有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣五十萬元以上三百萬元以下罰鍰；其刊登廣告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰；其有不動產交易者，按交易戶（棟）處罰：</p> <p>一、買受人違反第四十七條之四第一項規定，讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告。</p> <p>二、銷售預售屋或新建成屋者違反第四十七條之四第三項規定，同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，或受託刊登讓與、轉售廣告。</p> <p>違反第四十七條之五各款規定之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣</p> | | <p>一、本條新增。</p> <p>二、為落實禁止預售屋與新成屋契約轉售炒作，新增第四十七條之四及第四十七條之五，規定預售屋、新建成屋契約成立後，均不可讓與、轉售或刊登讓與、轉售廣告，並新增本條罰則。</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>一百萬元以上五千萬元以下罰鍰，並得令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。其有不動產交易者，按交易戶（棟、筆）處罰。</p> <p>法人之代表人、法人或自然人之代理人、受僱人或其他從業人員，因執行業務違反前項規定，除依前項規定處罰行為人外，對該法人或自然人並應處以前項所定之罰鍰。</p> | | |
| <p>第八十一條之四 民眾對不動產銷售、買賣或其申報登錄資訊知有違反法規規定情事者，得敘明事實並檢具證據資料，向直轄市、縣（市）主管機關檢舉。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關對於前項檢舉，經查證屬實並處以罰鍰者，得以實收罰鍰總金額收入一定比率，提充檢舉獎金與檢舉人。</p> <p>前項檢舉獎金適用範圍、發給之對象、基準、程序、條件、廢止及身分保密等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> | | <p>一、本條新增。</p> <p>二、新增「吹哨者條款」，現今資訊管道多元，主管機關難以全盤掌握違規交易資訊，建立民眾檢舉制度，將實收罰鍰總金額收入一定比率做為檢舉獎金，遏止違規炒作。</p> |
| <p>第八十七條 本條例自公布日施行。但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一、九十一年五月二十九日修正公布之第四十六條、一百年十二月三十日修正公布之第四十七條及第八十一條之二、一百零八年七月三十一日修正公布之條文、<u>一百零九年一月二十七日修正公布之條文</u>、<u>〇年〇月〇日修正之第四十七條之三</u>、第</p> | <p>第八十七條 本條例自公布日施行。但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一、九十一年五月二十九日修正公布之第四十六條、一百年十二月三十日修正公布之第四十七條及第八十一條之二、一百零八年七月三十一日修正公布之條文、一百零九年十二月三十日修正之條文，其施行日期，由行政院定之。</p> | <p>立法院一百零九年十二月三十日三讀修正之條文業經修正公布，為符實際情況，爰酌修文字。又考量修正條文第四十七條之四、第七十九條之一、第八十一條之三第一項及第八十一條之四之施行，須配合訂定相關辦法；修正條文第四十七條之三及第八十一條之二之施行，須配合修正申報登錄相關子法、申報書表及作業系統，以因應實務作業需要，爰定明本次上開修正條文之施行日期，由行政院定之，其餘修正條</p> |

立法院第 10 屆第 6 會期第 13 次會議議案關係文書

| | | |
|---|--|-----------------|
| <p><u>四十七條之四、第七十九條之一、第八十一條之二、第八十一條之三第一項及第八十一條之四</u>，其施行日期，由行政院定之。</p> | | <p>文自公布日施行。</p> |
|---|--|-----------------|