

平均地權條例修正介紹暨對房地產發展之影響

現職：第一建築經理股份有限公司

法務經理-高德全

經歷：台北市政府秘書處

國立政治大學法研所-民事法學組

東吳大學法律學系

概要

-
- 01 平均地權條例簡介
 - 02 最新修法內容
 - 03 影響範圍
 - 04 除外條款
 - 05 市場看法





平均地權條例簡介



法、律
條例、通則

法律位階

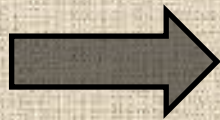
土地政策最高指導原則



土地法之特別法



實例



私有建地面積限制

農地使用限制

申報地價、現值

照價收買





最新修法內容

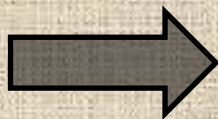


修正



第4、47-3、81-2、87條

新增



第47-4、47-5、79-1、81-3、81-4條

修正重點



限制換約轉售

重罰炒作

私法人購屋管制

解約申報登錄

檢舉獎金制度



一、限制換約轉售

限制換約轉售

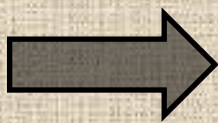


第47-4條第1項前段(新增的條文)(112.7.1施行):

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。



新建成屋



領得使用執照且未辦竣建物

所有權第一次登記之成屋

參考：預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法第2條第2款。

跟以往差在哪



第47-3條第5、6項(即紅單條款):

▲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（以下簡稱新建成屋）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。委託不動產經紀業代銷者，亦同。

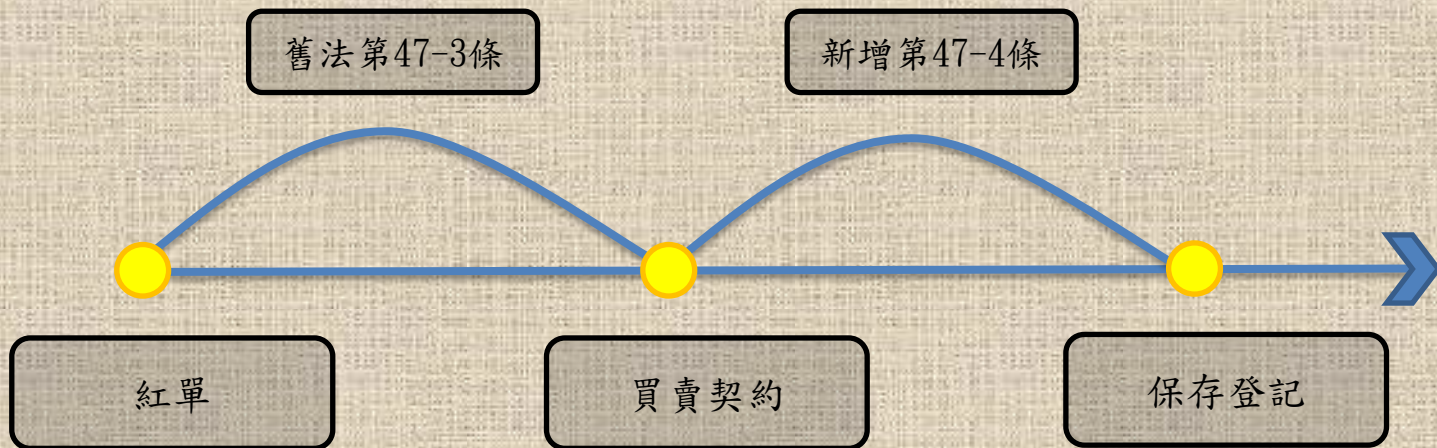
▲前項書面契據，不得轉售予第三人。



新增規定VS. 原本規定

第47-4條第1項(新增)	第47-3條第5、6項(原有)
「買賣契約」	定金、類似名目約定 (即紅單)

全面封鎖



不得協助銷售



第47-4條第3項（新增的條文）：

銷售預售屋或新建成屋者，**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**。



罰則相關規定



第81-2條第6項：

▲預售屋或新建成屋買受人違反第47-3第6項規定：銷售預售屋或新建成屋者，同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人。

第81-3條第1項：

▲買受人違反第47-4第1項規定，讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告；銷售預售屋或新建成屋者，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。



按戶、棟處罰



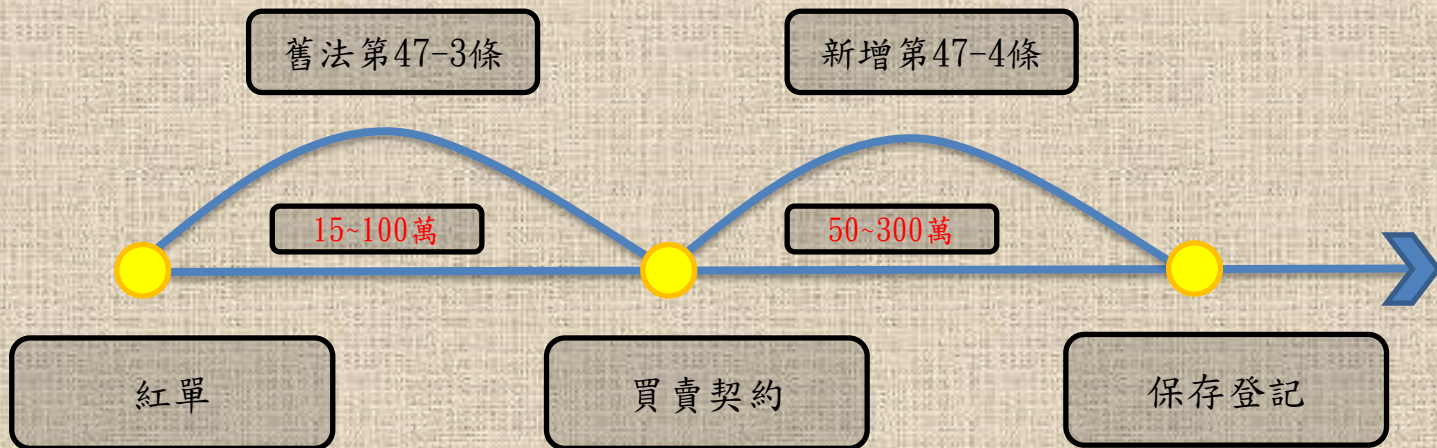
第81-3條第1項(新增的條文):

直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣50萬元以上300萬元以下罰鍰；其刊登廣

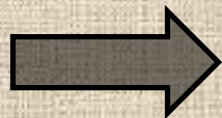
告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，**按次處罰**；其

有不動產交易者，**按交易戶(棟)處罰**。

會罰多少



這樣會罰



轉讓契約

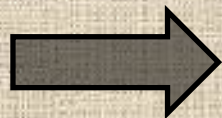
刊登轉讓廣告

協助轉讓契約

受託刊登廣告



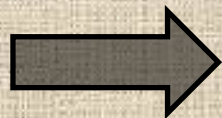
誰
會
被
罰



買受人

建商

銷售廣告



核准才能刊登

註明核准日期、文號

參考：預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法第13條第1、2款。

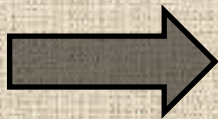
立法理由



▲**購屋預約單**(俗稱紅單)轉售，相關人員進行短期炒作牟利，從都會地區逐漸擴展至非都會地區，哄抬預售屋價格行情，引發社會對高房價之恐慌；而**買賣契約**亦可能成為轉售牟利標的，為維護交易秩序、防杜炒作及保障自住需求者購屋權益之公共利益，實有必要對該等契約讓與或轉售行為，予以適當限制。



原地解約重簽



▲藉由解除原買賣契約後，再與該承受之第三人簽訂買賣契約方式，協助買受人將契約讓與或轉售第三人者，亦在**禁止**之列。



民事契約效力



第47-4條立法理由：

第一項買賣契約不得讓與或轉售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，該讓與或轉售行為雖違反規定，但仍不以之為無效，其讓與或轉售之效力，依民法其他相關規定辦理。



違反效果

行政罰鍰

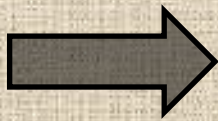
契約仍有效



抵銷經濟利益



除外條款



- ▲相關標準待子法訂定，立法理由提到買受人簽約後因非自願失業或配偶、近親重大傷病須長期療養等重大變故。
- ▲全國每兩年以一戶(棟)為限。



無須依法申請核准

- ▲買受人或其配偶、直系血親或二親等內旁系血親之讓與或轉售。
- ▲買受人簽約後死亡，其繼承人因繼承辦理契約名義人變更。
- ▲法人合併或改制後，由合併或改制後存續或新設之法人依法承受。
- ▲法人依法解散、撤銷、廢止登記清算後，其剩餘財產歸屬。

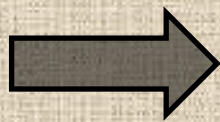


得讓與或轉售之情形

- ▲因非自願離職，逾六個月未就業(簽約前勞保年資已滿一年)。
- ▲本人或其家庭成員罹患重大傷病或特定病症須六個月以上全日照顧。
- ▲本人或其家庭成員發生意外事故，致第三人重傷或死亡。
- ▲買受人死亡，其繼承人讓與、轉售、變價分配。
- ▲共同買受人間轉售或讓與(法人不適用)。
- ▲本人或其家庭成員之房屋，因災害毀損而不堪居住，需另行租屋。



除外條款



全國每兩年以一戶(棟)為限。

查閱相關文件



第47-4條第4項（新增的條文）：

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**。

第81-3條第4項（新增的條文）

規避、妨礙或拒絕查核者，由直轄市、縣（市）主管機關處新**臺幣6萬元以上30萬元以下**罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，**按次處罰**。



過度限制市場？

▲預售屋銷量下滑。

▲不利中小型建商生存。

▲預售屋違約潮出現。

▲資金流向成屋？

房地合一稅



所得稅法第4-4條第2項：

個人及營利事業於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權或**預售屋及其坐落基地**，其交易視同前項之房屋、土地交易。

財政部111.05.26台財稅字第11104501470號令：

紅單買賣所得也要課房地合一稅，且報稅時，轉讓紅單的**罰鍰不能**從交易所得中**扣除**。



預售屋銷量下滑

2023年3月1日東森新聞報導：

林右昌補充，《平均地權條例》從內政部開始入會議審議後，投機客發現政府鐵了心打炒房，對於預售屋市場的投機行為就有預期效果，並指出從110年12月開始，預售屋成交戶數還在12342戶，而111年4月行政院院會召開並送出法案的同時，就已大幅下降至7431戶，近期111年12月內政委員會開始進行審議時，則剩下4414戶，並指出還沒修法前預售屋市場就已大幅減少至35%，這就是修法產生效益，最後並提及整體預售屋市場及價格已往下修正，政府希望整體房市能夠健康發展。

資料來源：<https://reurl.cc/zAj1my>

資金流向成屋？

2022年 第4季	可能成交價		議價率		30天銷售率		成交量指數	
	萬元/ 坪	相較上季 變動率(%)	%	相較上季 變動百分點	%	相較上季 變動百分點	指數	相較上季 變動率(%)
全國	47.55	0.68%(△)	7.91	-0.21(△)	8.60	-3.00(---)	77.34	-24.26%(-)
台北市	113.01	8.58%(+++)	7.84	1.75(++)	9.85	-3.97(--)	59.37	-30.48%(-)
新北市	54.25	2.51%(+)	8.34	0.28(△)	7.07	-3.37(--)	82.49	-6.26%(△)
桃園市	34.65	-13.06%(---)	8.80	-0.69(△)	6.33	-2.88(--)	34.58	-64.30%(---)
新竹縣市	46.32	-6.72%(---)	6.36	0.92(△)	10.95	-4.70(--)	62.94	-16.24%(△)
台中市	45.04	2.38%(△)	6.82	-0.48(△)	8.48	-3.64(---)	75.14	-17.72%(-)
台南市	35.04	5.82%(++)	6.51	-1.41(-)	15.71	2.15(+++)	242.71	12.40%(△)
高雄市	32.08	-1.29%(-)	9.92	0.57(△)	6.05	-6.04(---)	58.73	-40.72%(--)

註1：△表示穩定。+/-表示小幅波動。+/-表示中幅波動。+++/-表示大幅波動。

註2：成交量指數係指成交量(戶數)指數

圖片來源：國泰建設2022年第4季房地產指數新聞稿

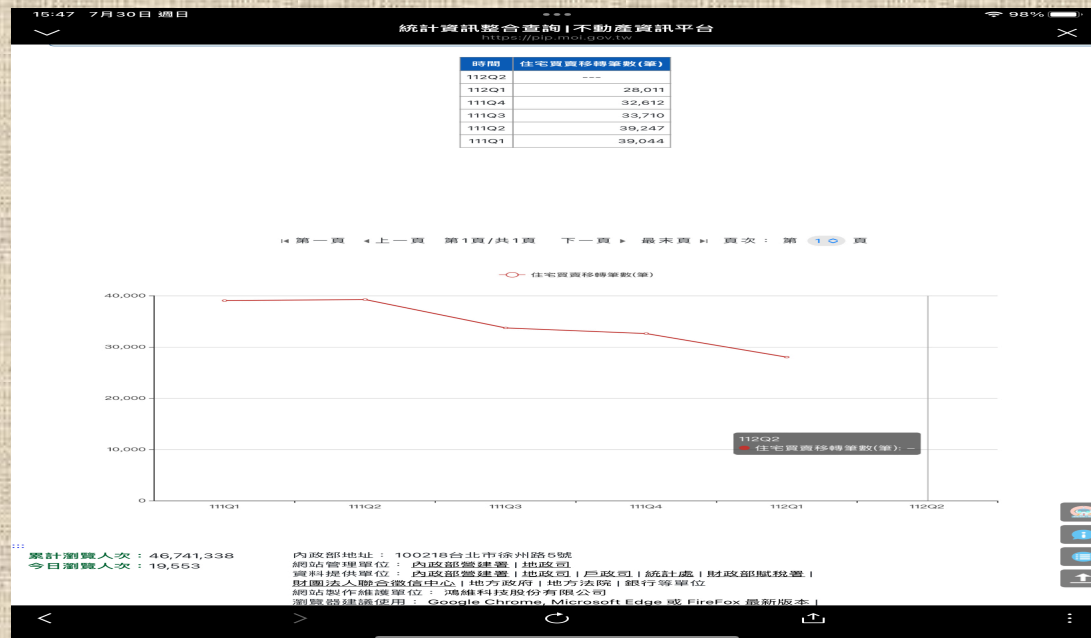
資金流向成屋？

2023 年第 1 季國泰全國房地產指數，相較上一季為價量俱跌，相較去年同季為價漲量縮。本季較上季開價中幅下跌，議價率維持穩定，成交價小幅下跌；推案戶數及推案金額皆大幅減少，銷售率維持穩定，成交金額及成交戶數皆大幅減少。隨全球經貿動能減緩，台灣出口連續數月負成長，央行下修 2023 年全年經濟成長率為 2.21%，並於 3 月下旬再度調升利率半碼，以抑制通膨預期心理。政府各部會落實「健全房地產市場方案」措施，平均地權條例修正案於 2 月初公布，近期可能實施，本季房市交易明顯減緩。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，各地區成交價上漲；成交量除台南維持穩定，其餘地區均減少。從四季移動趨勢觀察，各地區本波成交價漲勢趨緩；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南高接近或超過前次波段高點，除台南外各地區成交量近期均有減少趨勢。綜合本季房市，相較上一季，價量俱跌，房市表現衰退；相較去年同季，成交價中幅上漲，成交量大幅減少，價量背離，房市表現待觀察；國內房市面臨經濟前景不明、央行升息、平均地權條例三讀通過等諸多負面因素影響，加上營建成本攀升建商減緩推案、房價下修幅度有限，造成買氣觀望，成交量創五年來新低，價格在連漲兩年後漲勢趨緩，整體房市回歸剛性自住買盤。

圖片來源：國泰建設2023年第1季房地產指數新聞稿

資金流向成屋?



圖片來源:內政部不動產資訊平台, 網
址:<https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0301.aspx>

炒房
out!

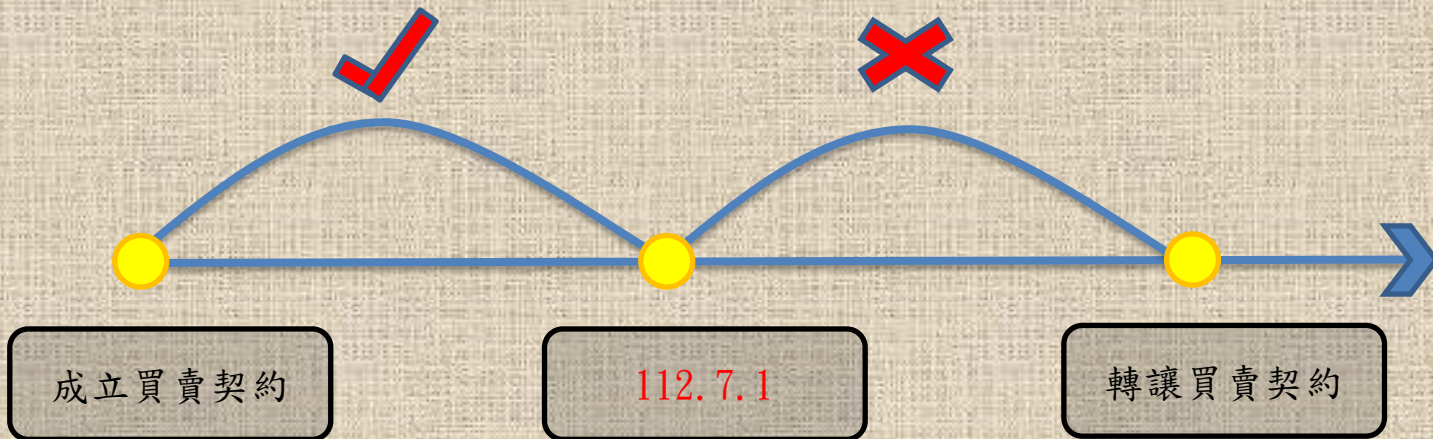


預售屋換約限制不溯及既往

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

緩衝期

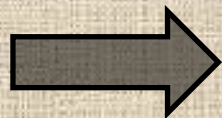




重罰炒作為



打擊範圍



土地

成屋

預售屋

重罰炒作行為



第47-5條 (新增的條文)(112.02.10生效):

任何人不得有下列各款之行為：

- 一、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。
- 二、與他人**通謀或為虛偽交易**，**營造**不動產交易**活絡之表象**。
- 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，且**明顯影響**市場**秩序**或**壟斷轉售牟利**。



炒作行為



閉門銷售(潛銷)
分期銷售(飢餓行銷)



散佈不實銷售價格、
銷售量



網路群組銷售
揪團炒房



加價換約轉售

◆ 營造完(熱)銷假象，趁機哄抬價格。

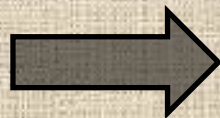
◆ 引發房價上漲恐慌及搶購潮。

◆ 投機壟斷、影響市場秩序及自住者購屋機會。

◆ 哄抬牟利，墊高房價。

違者，按戶(棟、筆)處**100-5,000萬元**罰鍰，並得限期改正；屆期未改正，按次處罰。

常見型態



開價誤導為成交價

人頭排隊

揪團買紅單

簽訂虛假預約單



第一建經

First Real Estate Management

罰老闆也罰員工？



第81-3條第2項（新增的條文）：

違反第四十七條之五第一項各款規定之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣100萬元以上5000萬元以下罰鍰，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。

第81-3條第3項（新增的條文）：

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。



二、不動產炒作行為類別及態樣2/2



符合炒作態樣
(含影響效果)



行為人符合裁處構成要件



裁處行為人及併罰所屬業者
(未善盡防止義務)



操縱、決策、策劃



明知或可得而知仍為之
/參與者

行政罰法14條 共同違法

- **故意共同實施**違反行政法上義務之行為者，依其行為情節之輕重，分別處罰之。
- **故意共同實施**指義務主體與該義務主體以外之第三人共同違法，不包含義務主體與內部成員一起違法（內部關係）

二、(一)「散布不實資訊」炒作案例(銷售預售屋建案)



操縱、決策

甲建商總經理A
(亦可能為無權銷售業者)

策劃

員工B
臉書Line售屋網散布

員工C
臉書Line售屋網散布

員工D
臉書Line售屋網散布

BCD與A為內部關係
如僅BCD共同策劃無A，
屬共同違法應分別裁處

策劃
散布
轉傳

與**乙代銷專案經理E**共同策劃於網站及接待中心散布不實銷售量

命乙公司**其他員工**轉傳不實資訊

與E為內部關係

拜託公司**股東/老客戶/親友**轉傳不實銷售量
(明知或可得而知)

委託**丙廣告業員工F**共同策劃透過各式媒體散布

安排同公司**網紅員工G**透過直播促銷散布

與A為內部關係

安排**丁網紅業網紅H**透過直播促銷散布(H參與策劃且明知或可得而知)

註：本案例裁處之行為人以紅色字標註，併罰之法人以紫紅色字標註。

二、(二)「通謀虛偽銷售手法」炒作態樣裁處對象要件1/2

(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**



查閱相關文件



第47-條第2項(新增的條文):

直轄市、縣(市)主管機關得向前項之行為人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**。

第81-3條第4項(新增的條文)

規避、妨礙或拒絕查核者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣**6萬元以上30萬元以下**罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，**按次處罰**。

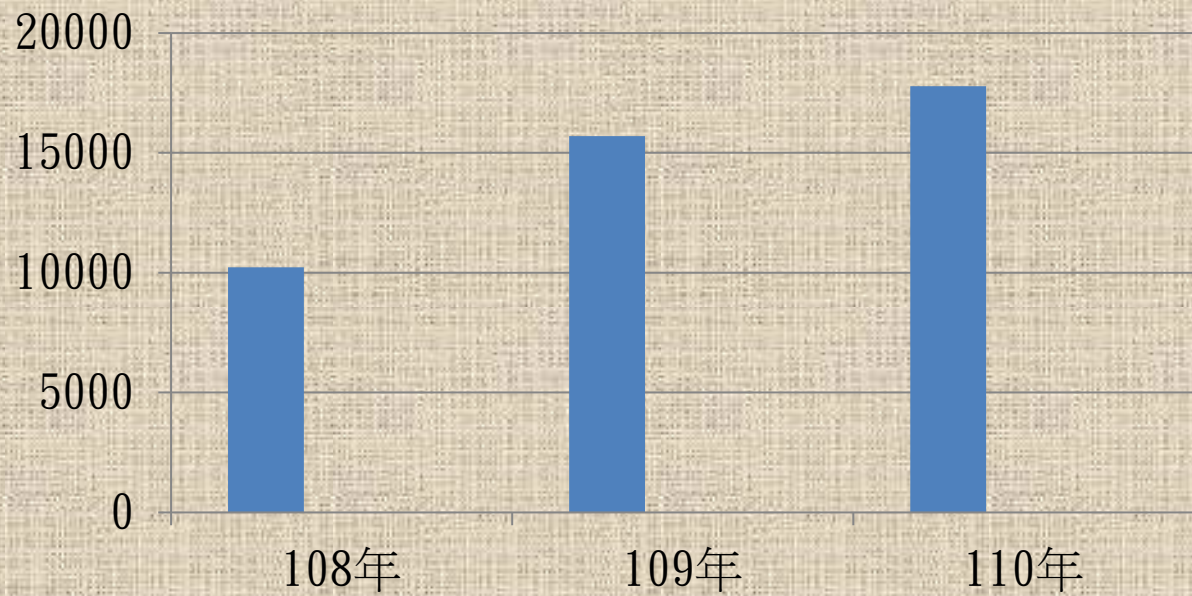




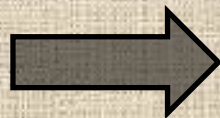
私法人購屋管制



私法人購屋戶數



稅賦優勢



扣除額

租金收入

免贈與稅

土地增值稅



私法人購屋管制

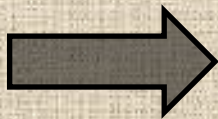


第79-1條第1項(新增的條文)(112.7.1施行):

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**(即內政部)。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**。



住宅定義?



- ▲凡建物用途有「住」、「住宅」字樣
- ▲成屋:依建物登記謄本(例:集合住宅)
- ▲新建成屋:依使用執照
- ▲預售屋:依建造執照
- ▲實施建管之不動產:當年度房屋稅資料
- ▲排除「住商用」、「住工用」



立法理由



▲私法人原則上無「居住」需求，現行對私法人購置住宅無相關限制規範，易使住宅成為私法人投資炒作標的，導致住宅市場發生投機壟斷，不利不動產市場之健全發展……

透過增訂申請**許可制度**，管制私法人買受住宅房屋；另**考量部分私法人執行業務性質需要**（如**國營事業、銀行業等**），爰規定但書經中央主管機關公告之情形**免經許可**，以合理調節住宅市場，保障民眾居住權益。



需經許可項目

- ▲「員工宿舍」。
- ▲「具規模的長期出租經營」：需為不動產租賃業、同一使用執照五戶以上。
- ▲「都更」：得以特定住宅、單一街廓為範圍。
- ▲「危老」：屋齡30年以上、結構安全評估或耐震度未達最低等級及或標準。

私法人購屋管制



第79-1條第2項(新增的條文)(112. 7. 1施行):

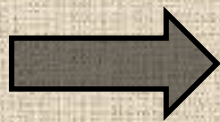
有效許可文件期限為**一年**。

第79-1條第2項(新增的條文)(112. 7. 1施行):

取得房屋並登記完畢後，**五年內不得**辦理**移轉**、**讓與**或**預告登記**。



管制



▲持有本身(許可制)

▲流動性(鎖五年)



免經許可之情形

- ▲公、國營事業或受政府捐助之財團法人(例:台糖、北捷、法律扶助基金會)。
- ▲AMC、台灣金聯承受不良債權擔保品。
- ▲經紀業買受曾居間成交的瑕疵物件。
- ▲參與法院拍賣買受的住宅。
- ▲買受文化資產。
- ▲行使優先承買權。



免經許可之情形

▲合建後依約分回或買回不動產。

▲都更:買受迅速劃定或變更更新地區範圍內住宅、(公展階段)計畫範圍內之所有權人、實施者、出資者買受範圍內住宅、(完成階段)之實施者、出資者依約分配、買回住宅。

▲危老重建:(核准階段)重建計畫起造人、所有權人，買受計畫範圍內住宅、(完成階段)起造人依約分配、買回住宅。



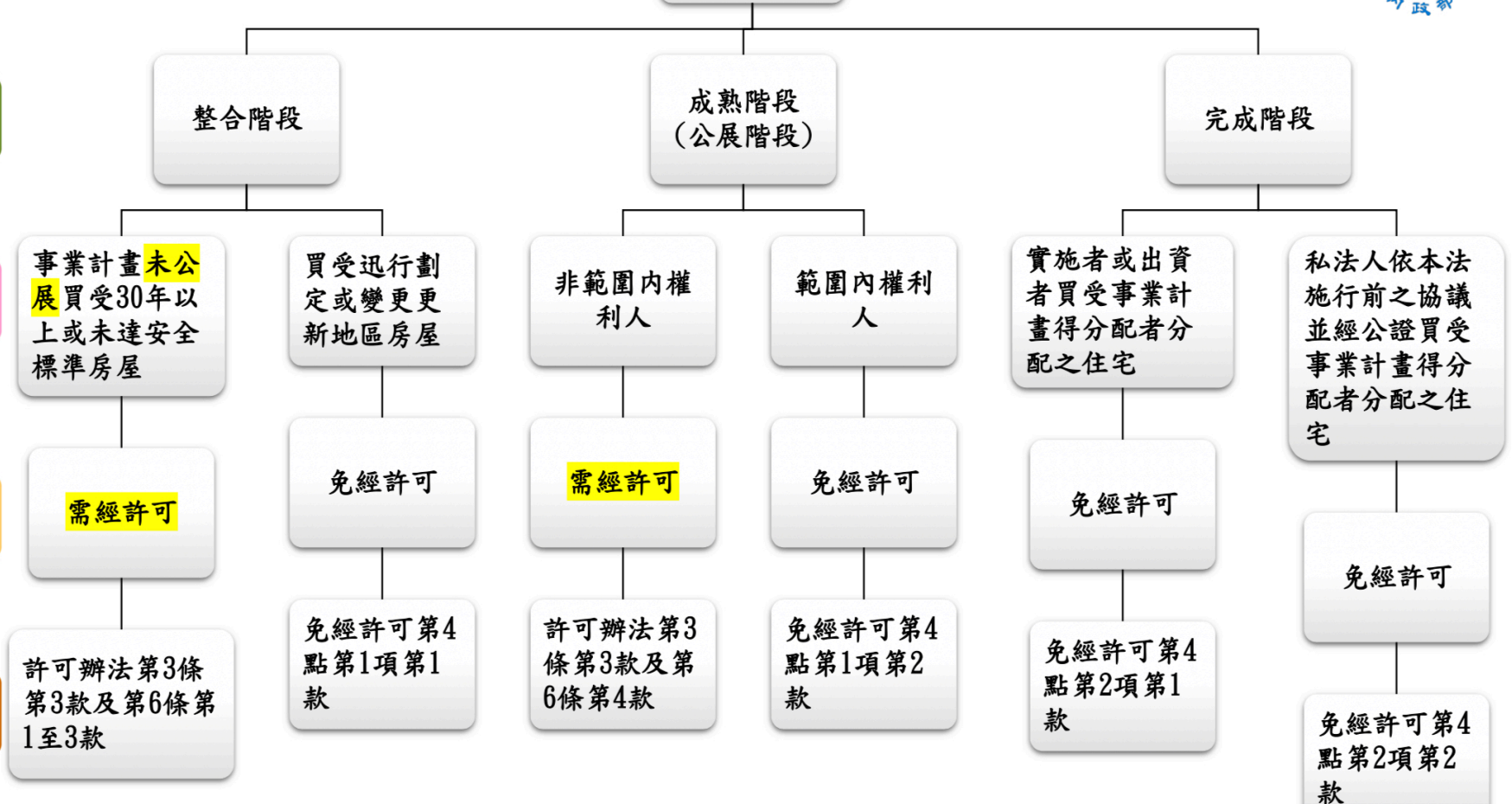


階段

類型

程序

依據



階段

類型

程序

依據



過度限制市場?

▲108年迄今法人購屋約僅佔每年交易量4%。

▲融資信用管制、無寬限期、房地合一2.0似乎已足以抑制短期投機交易。

▲修正施行前已簽約之法人買方，於修正施行後，買賣契約如何履行？

▲作為債權人之法人，於承受抵押之不動產前若均需要許可，可能造成金融體系風險提升。

▲法人資金流向商用不動產？

法人資金流向商用不動產？

根據信義全球資產2023年第1季商用不動產季報，2023年首季商用市場買氣趨弱，商用不動產、土地交易均雙雙呈現衰退。第一季上市櫃法人商用不動產交易額為258億元，較去年同期減幅超過6成，其中辦公、廠辦商品佔52%、工業地產佔42%、旅館及零售佔6%；上市櫃法人土地、地上權交易額為117億元，較去年同期減幅59%。

資料來源：信義全球資產商用不動產季報，
網址：<https://www.sinyiglobal.com/reports/quarterly/86>



解約申報登錄



解約申報登錄



第47-3條第2項(修正的條文)(施行日期未定):

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。



罰則



第81-2條第2項2款(修正的條文))(施行日期未定):

未依限申報登錄資訊或申報解除買賣契約資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，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30萬元以上100萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰。



立法理由



▲**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。

▲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，故**申報義務人為賣方**。



解約 申報 登錄

- **新增**：銷售預售屋者，應於買賣契約解約日起30日內申報
- 違規罰責：處**3-15萬元**及限期改正；經2次限改而未改正者，處**30-100萬元**；得按次處罰

預售屋簽約
賣方OR經紀業
平權第47-3條2項

預售屋資訊
起造人
平權第47-3條1項

實價登錄
買賣方
平權第47條2項

各種申報登錄

預售屋代銷契約
經紀業
管理條例24-1條第2項

租賃案件
經紀業
管理條例24-1條第1項

租賃住宅轉租
包租業
租賃專法第34條第2項



檢舉獎金制度



檢舉獎金制度



第81-4條第1項(新增的條文)(112.7.1施行):

民眾對不動產銷售、買賣或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。

第81-4條第2項(新增的條文)(施行日期未定):

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。

立法理由



▲為因應數位時代，不動產業者或相關從業人員，常以LINE群組或社群平台進行違法銷售之新型手法、以個人或集結多數人進行交易及虛報成交資訊等違規情事，直轄市或縣（市）主管機關不易掌握交易相關事證，造成稽查困難，藉由檢舉制度之推行，可提升遏止違規炒作之效果。除鼓勵民眾積極檢舉外，為避免缺乏具體事證，耗費行政機關人力資源。

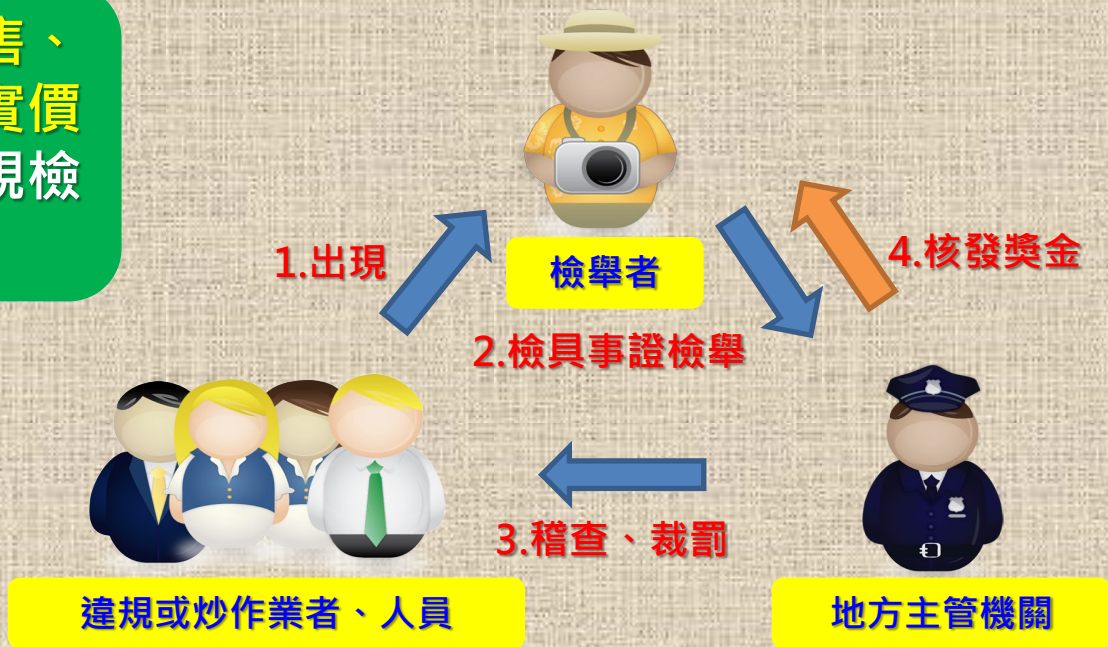


問題

交易量數量龐大及揪團炒作，稽查不易

對策

建立銷售、
買賣或實價
登錄違規檢
舉制度



感謝聆聽

第一建經

敬祝

鴻兔大展