



臺中市政府地政局 平均地權條例 修正重點解析

行政院消費者保護處
諮議 陳世元 112.07.07

Here starts
the lesson!



限制
換約轉售

解約申報

重罰
炒作行為

私法人購買
住宅許可制

建立檢舉獎
金制度

目錄



課題一

限制換約轉售

課題二

解約申報

課題三

重罰炒作行為

課題四

建立檢舉獎金制度



4

01

限制換約轉售

修正背景

- ◆ 為維護不動產交易秩序，杜絕炒房行為，109年修正平均地權條例時，於第47條之3第6項已增訂禁止投資客透過轉售購屋預約單(俗稱紅單)之方式賺取差價，並於同法第81條之2第5項明定最高100萬元之罰鍰。
- ◆ 因紅單轉售已受限制，部分投資客遂轉以「**簽訂本約，加價換約**」之方式，持續從事預售屋炒作行為。

法源依據

- ◆ 平均地權條例第47條之4第1項規定「**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。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。」。

平均地權條例規定解析--客體(1/2)

《預售屋》

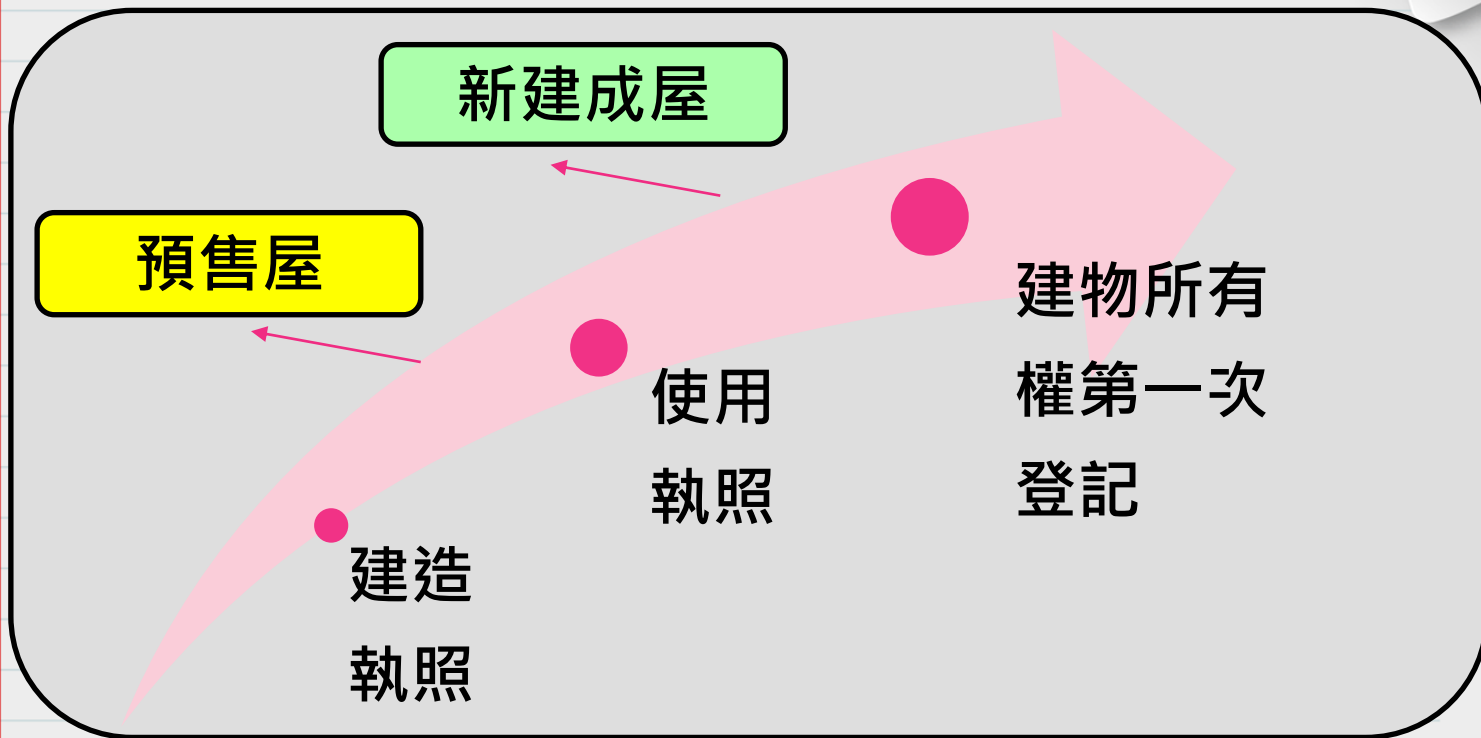
指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

《新建成屋》

指新建完成並領得使用執照而**尚未辦竣建物所有權第一次登記之成屋**。

【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1款及第2款】

平均地權條例規定解析--客體(2/2)



平均地權條例規定解析--主體

《買受人》

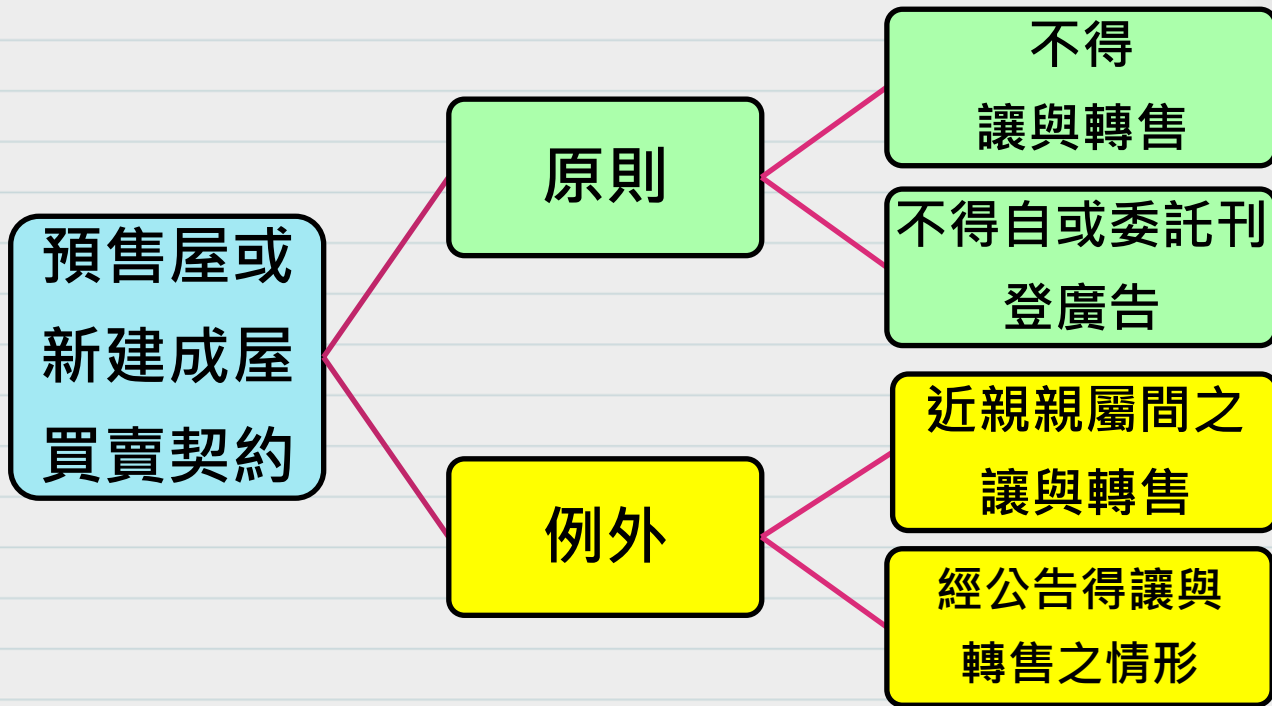
指**簽訂**預售屋或新建成屋**買賣契約**之買方，或已依法繼受者。

《出賣人》

指**簽訂**預售屋或新建成屋**買賣契約**之賣方。如建物與土地分屬不同出賣人者，為建物買賣契約之賣方。

【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3款及第4款】

平均地權條例規定解析--行為



讓與、轉售(1/6)

◆ 民法中關於「讓與」之規定

- 第294條第1項「債權人得將**債權讓與**於第三人。」。
- 第425條「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其**所有權讓與**第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」。
- 第484條前段「僱用人非經受僱人同意，不得將其**勞務請求權讓與**第三人。」。

讓與、轉售(2/6)

- 第543條「委任人非經受任人之同意，不得將處理委任事務之請求權讓與第三人。」。
- 第761條第1項「動產物權之讓與，非將動產交付，不生效力。但受讓人已占有動產者，於讓與合意時，即生效力。」。
- 第870條「抵押權不得由債權分離而為讓與，或為其他債權之擔保。」。
- ◆ 民法中並無「轉售」之文字。

讓與、轉售(3/6)

平均地權條例
第47條之3第6項
(紅單)

前項書面契據，買受人不得轉售與第三人。銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人

平均地權條例
第47條之4第1項前段
(買賣契約)

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。

讓與、轉售(4/6)

- ◆ 民法中「讓與」之概念通常係指「權利之讓與」而言；平均地權條例之文字規範是否妥當？
 - 平均地權條例第47條之4第1項規定「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……」。
 - 預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形第2點第6款「買受人為自然人，其於簽約繳款後，將契約權利讓與或轉售與該契約所列共同買受...」。

讓與、轉售(5/6)

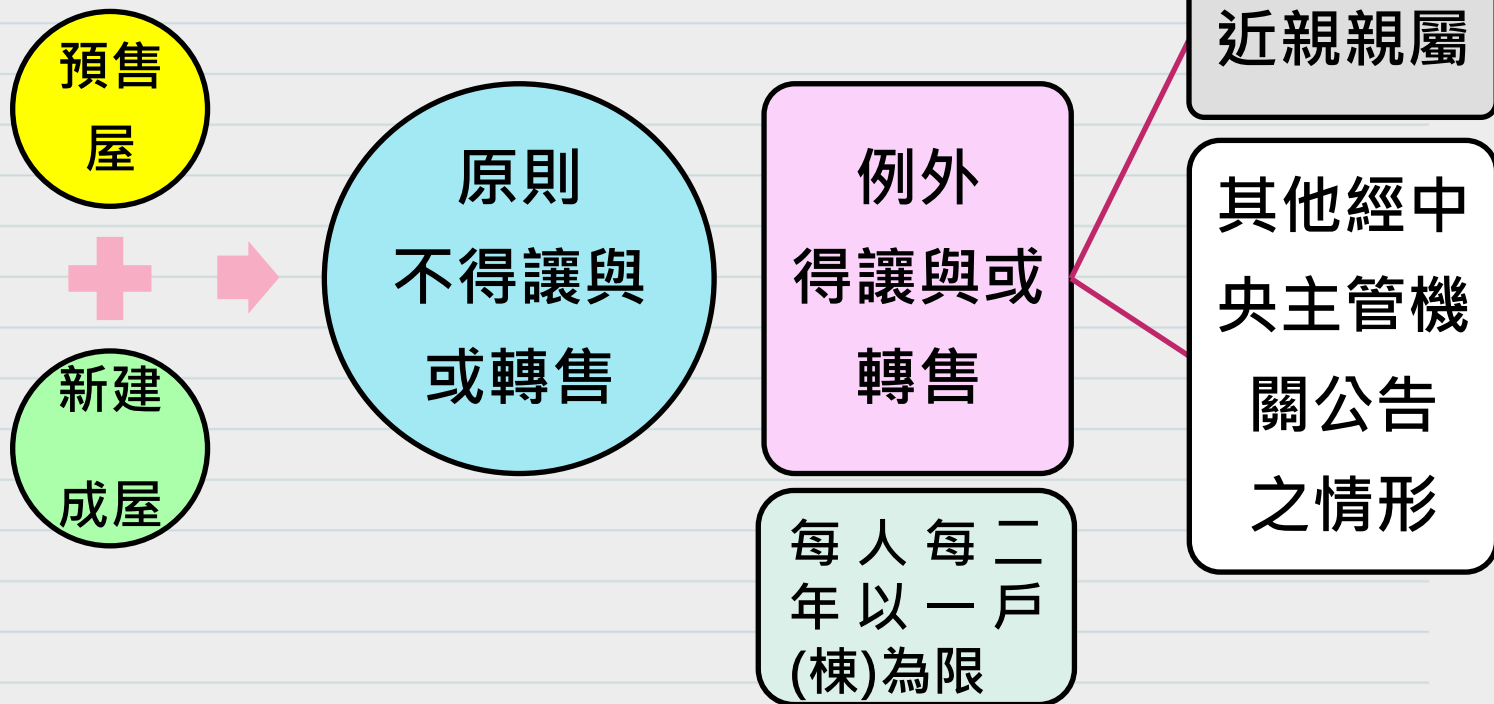
- ◆ 按債權讓與，僅係將債權移轉與第三人，非將契約所生之權利義務，概括的讓與第三人。第三人既未因受讓債權而取得為契約當事人之地位，自不得行使有關契約存廢之終止權、解除權等形成權。

【最高法院 106 年度台上字第 2445 號民事判決】

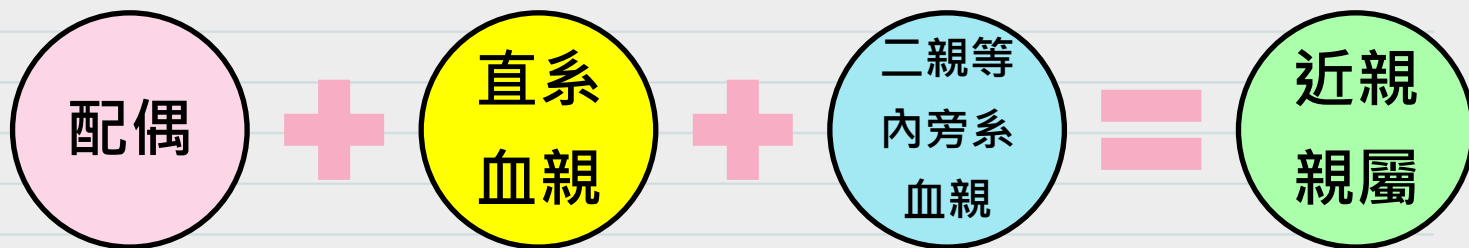
讓與、轉售(6/6)

- ◆ 平均地權條例係規範「債權讓與」還是「契約地位承擔」？
- ◆ 平均地權條例對於「紅單」規範「不得轉售」；「買賣契約」卻規定「不得讓與或轉售」，立法者之原意為何？
- ◆ 「讓與」及「轉售」之定義分別為何？係以有償或無償進行區分嗎？

可讓與或轉售之情形



近親親屬



1. 上述近親親屬間之讓與或轉售行為，通常並非炒作之行為。
2. 配偶（包含司法院釋字第七四八號解釋施行法規定之同性伴侶關係）。

中央主管機關公告得讓與或轉售之情形(1/3)

買受人**非自願性離職**，逾6個月以上未就業，且簽約前已受僱該雇主達1年以上。

買受人或家庭成員罹患(遭受)**重大傷病**，經診斷須6個月以上全日照顧。

買受人或家庭成員所有之**房屋**，因**災害毀損**而**不堪居住使用**，須另行租屋。(須設籍居住)

中央主管機關公告得讓與或轉售之情形(2/3)

買受人或家庭成員因意外事故，**致第三人死亡或重大傷害**(須經診斷須6個月以上全日照顧)。

買受人死亡，其**繼承人**讓與或轉售、協議變價分配、法院辦理變價分配。

共同買受人間之讓與或轉售行為。(自然人轉給自然人或法人始有適用)

中央主管機關公告得讓與或轉售之情形(3/3)

買受人之配偶

買受人之直系親屬

家庭成員

買受人配偶之
直系親屬

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

預售屋買賣定型化契約修正(1/3)

【契約讓與或轉售要件】--應記載事項第20點

- ◆ 須為平均地權條例規定得讓與或轉售之情形。
- ◆ 應繳清「已屆滿之各期應繳款項」。
- ◆ 賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- ◆ 手續費
 - 近親親屬免收手續費。
 - 其餘情形，賣方得收取最高房地總價萬分之5手續費(修正前為千分之1)。

預售屋買賣定型化契約修正(2/3)

【問題提出】--增加法所無之限制？

- ◆ 平均地權條例第47條之4第1項規定「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。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。」。
- ◆ 應繳清「**已屆滿之各期應繳款項**」，是否增加法所無之限制？

預售屋買賣定型化契約修正(3/3)

【問題提出】--手續費之合理性？

- ◆ 手續費
 - 近親親屬免收手續費。
 - 其餘情形，賣方得收取最高房地總價萬分之5手續費(修正前為千分之1)
- ◆ 近親親屬又不是弱勢，免收手續費，但經公告得讓與或轉售之情形多屬經濟弱勢或遭遇突發狀況，卻要收手續費，合理嗎？

預售屋買賣定型化契約修正(3/3)

【問題提出】--變更備查？

- ◆ 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第7條第4項規定「第一項預售屋資訊及買賣定型化契約內容於備查後有變更時，申報人應於變更之日起15日內報請變更備查。」

Q：112年7月1日前已經備查之預售屋買賣定型化契約，是否須辦理變更備查？

A：須要辦理變更備查。

預售屋買賣定型化契約修正(3/3)

【問題提出】--手續費收取

- ◆ 預售屋買賣定型化契約應記載事項第20點所規範之手續費上限，已由房地總價千分之1，調降為房地總價萬分之5。

Q：請問，112年2月10日簽訂預售屋買賣契約書者，於112年7月7日將契約讓與轉售給非近親親屬之第三人，建商所得收取之手續費上限為何？

A：以「簽約日」為判斷基礎，收續費上限為房地總價千分之1。

不溯及既往--基本概念(1/6)

◆ 不溯及既往原則

- 中央法規標準法第13條及第14條規定「法規明定自公布或發布日施行者，自公布或發布之日起算至第三日起發生效力。」、「法規特定有施行日期，或以命令特定施行日期者，自該特定日起發生效力。」。
- 法規原則上於「法規生效後始有適用」，不適用於「該法規生效前業已終結之事實或法律關係」，是謂法規不溯既往原則。

不溯及既往--例外(2/6)

◆ 不溯及既往原則之例外

- 法務部105.02.01法律字第 10503502670 號函。
- 「法規不溯既往原則」並非絕對毫無例外之情形。
- 審查標準乃在於透過對於信賴人之利益（即因信賴舊法至遭受侵害之程度）與新法之立法意旨（即公共福祉）間之利益衡量結果，人民之信賴是否較具優越價值而定。

不溯及既往--判斷原則(3/6)

- ◆ 不溯及既往原則之例外
- ◆ 什麼情形可以溯及既往？判斷標準為何？
 - 人民對於法規變更具有預見可能性。
 - 現行法規違憲無效，立法者以新規範取代。
 - 因溯及既往所造成之負擔輕微。
 - 公共利益之重要性，高於法安定性之要求。

不溯及既往--內政部立場(4/6)

最初見解	無論何時取得的預售屋合約，一旦 <u>修法通過後</u> ， <u>一律禁止換約轉售</u> 。
現今立場	內政部也對於近期 <u>是否溯及適用調整見解</u> 的原因提出說明，考量目前預售屋市場仍存在有二至三年以前簽訂的契約，限制換約並非當年購屋人所能想像如果全面適用於法律施行日以前的契約， <u>確實有違法律的不溯及既往與信賴保護原則</u> 。甚且，預售屋的購屋人除投資客外，還有許多真正自住需求者，其在簽訂契約後仍可能因故(如調職，財務發生狀況)而必須轉售， <u>如果驟然全面適用將可能傷及無辜，影響其財產上的權利</u> 。

不溯及既往--憲法法庭立場(5/6)

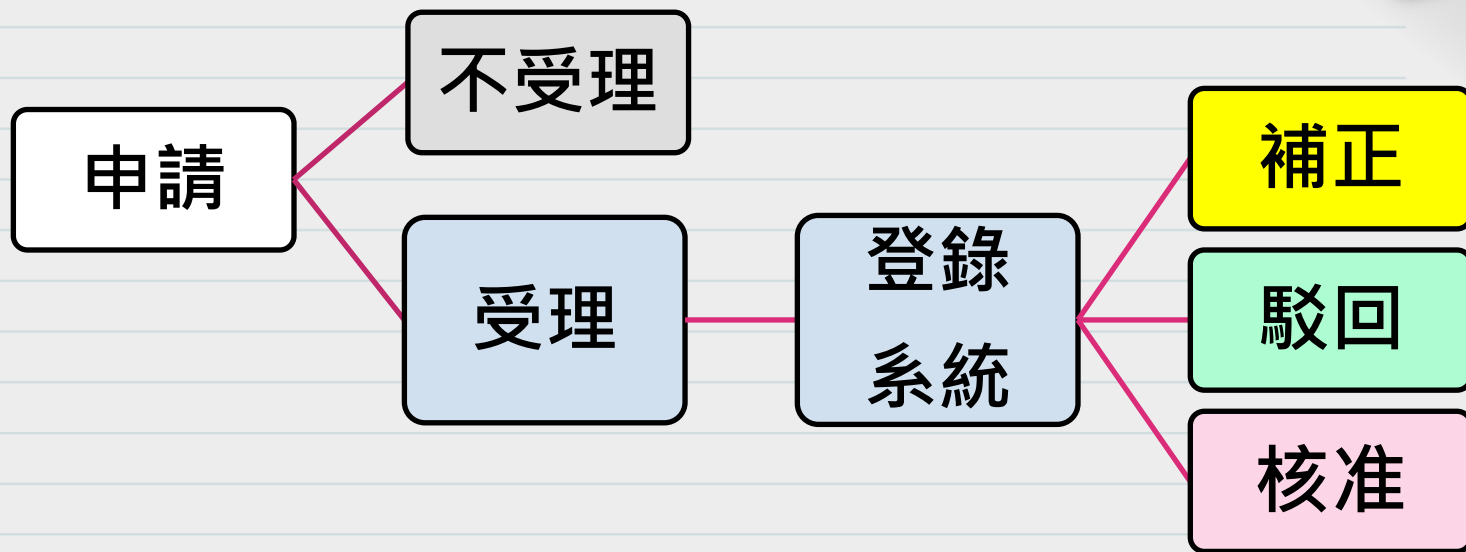
- ◆ 憲法法庭釋字第577號解釋理由書「...又新訂生效之法規，對於法規生效前『已發生事件』，原則上不得適用，是謂法律適用上之不溯既往原則。所謂『事件』，指符合特定法規構成要件之全部法律事實；所謂『發生』，指該『全部法律事實』在現實生活中完全具體實現而言。...」
- ◆ 憲法法庭釋字第620號解釋理由書「...新法規範之法律關係如跨越新、舊法施行時期，當特定法條之所有構成要件事實於新法生效施行後始完全實現時，則無待法律另為明文規定，本即應適用法條構成要件與生活事實合致時有效之新法，根據新法定其法律效果。...」。

不溯及既往--憲法法庭立場(6/6)

【問題提出】

- ◆ 577→新法不能拘束已發生之事件。
- ◆ 620→法律關係於新法生效後完全實現，適用新法。
- ◆ 「已發生事件」or「法律關係所有構成要件事實完全實現」
- ◆ 前述「事件」or「法律關係」，究竟係指「預售屋買賣」？抑或是指「預售屋買賣契約之讓與或轉售」？
- ◆ 本文見解，平均地權條例第47條之4第1項所規範之重點，應為「預售屋買賣契約之讓與或轉售」，故應將其視為前述「事件」或「法律關係」，進而為適用新舊法之判斷。

讓與轉售審核程序



申請--審核辦法第2條、第3條

申請

- 買受人或其繼受人。

時程

- 買賣契約讓與或轉售前。

受理

- 預售屋或新建成屋基地坐落所在地之直轄市或縣（市）主管機關。

不受理--審核辦法第4條

- ◆ 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。
- ◆ 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。
- ◆ 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。
- ◆ 法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其賸餘財產之歸屬。

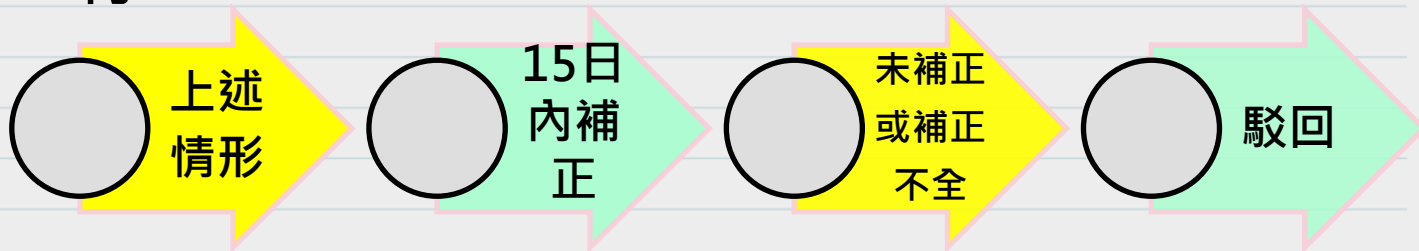
登錄--審核辦法第5條

- ◆ 直轄市或縣（市）主管機關受理預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售案件，應於中央主管機關建置之系統辦理登錄。(第5條)
- ◆ 有下列各款情形之一者，直轄市或縣（市）主管機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回申請：二、買受人有其他已受理或審核中之申請案件。(第9條第1項第2款)

Q：主管機關受理後，多久應登錄？駁回之判斷係以受理時間為準？或是登錄時間為準？

補正--審核辦法第8條

- ◆ 申請書不合程式或有欠缺。
- ◆ 代理人之代理權有欠缺。
- ◆ 應檢附之文件不符或有欠缺。
- ◆ 申請書記載事項，或申請之事項與其證明文件不符。



駁回--審核辦法第9條

買受人已申請核准案件，尚未逾核准有效期限。

買受人有其他已受理或審核中之申請案件。

不符中央主管機關公告得讓與或轉售情形。

逾補正期限未補正或補正未完全。

核准--審核辦法第11條、第12條

核准函

載明建案名稱、買賣標的、買受人、簽約日期、有效期限

有效期限2年(核准次日起算)

核准後，買受人不得申請廢止

核准--審核辦法第6條

每人每二年以
1戶(棟)為限

二年期間自核
准之次日起算

一部讓與或轉售
亦視為一戶(棟)

行為態樣

【買受人】

違反第47條之4第1項規定，讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告。

【建商】

違反第47條之4第3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。

罰則

平均地權條例第81條之3第1項

- ◆ 由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣50萬元以上300百萬元以下罰鍰。
- ◆ 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。

42

02

解約申報

法源依據

◆ 新增「預售屋解約申報」之規定。

- 平均地權條例第47條之3第2項規定「銷售預售屋者，應於簽訂或**解除**買賣契約書之日起**30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，由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊。」。
- 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第11條第1項規定「銷售預售屋者，應於簽訂或**解除**預售屋買賣契約之日起**30日內**，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣（市）主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。」。

解約申報重要規定

申報人

- 由銷售預售屋者申報登錄。
- 例外：預售屋已登記予買受人所有後，免依前項規定辦理。

申報時點

- 解除買賣契約之日起30日內。

申報內容

- 包含原預售屋買賣案件之申報書序號、買受人名稱及統一編號、建案名稱、不動產標示之行政區域、交易標的編號、交易日期、解約日期及全部或部分解約情形。

行為態樣及法源依據

【行為態樣】

- ◆ 未申報。
- ◆ 銷售預售屋者或經紀業屆期末申報登錄。

【法源依據】

- ◆ 平均地權條例第81條之2第2項第2款。
- ◆ 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第11條第2項。

罰則

- ◆ 處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，並令其於15日內限期改正。
- ◆ 屆期末申報登錄，按次處罰，並限期於15日內改正。
- ◆ 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。

行為態樣及法源依據

【行為態樣】

- ◆ 申報資訊不實。
- ◆ 銷售預售屋者申報登錄解除預售屋買賣契約案件資訊不實。

【法源依據】

- ◆ 平均地權條例第81條之2第2項第2款。
- ◆ 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第16條第3項。

罰則

- ◆ 處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，並令其於15日內限期改正。
- ◆ 屆期未申報登錄，按次處罰，並限期於15日內改正。
- ◆ 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。

其他重要規定

申報前解約

- 分別辦理「預售屋買賣案件」及「解除預售屋買賣契約案件」之申報登錄。

資訊提供

- 應提供「預售屋買賣案件提供查詢之資訊」。
- 並提供「解約之情形及其解約日期」。

03

重罰炒作行為

法源依據(1/2)

- ◆ 平均地權條例第47條之5規定
 - 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**。

法源依據(2/2)

- ◆ 平均地權條例第47條之5規定
 - 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**。

散布不實資訊
影響不動產交易價格

散布不實資訊

散布
不實
資訊

散布不實成交價格

散布不實市場交易行情

散布不實銷售量

例如：「開價嚇死人，成交笑死人」、「928檔期銷售逾7成」、「公開一週即完銷」、「最後保留戶」等情形。

影響不動產交易價格

影響 交易 價格

- 客觀上足以使多數人知悉。
- 客觀上引導(或哄抬)成交行情。
- 客觀上定錨交易價格。

銷售者、受託廣告者、表演者(例如：藝人、網紅、YouTuber、名嘴等)均可能為受裁處之對象。

通謀或為虛偽交易，
營造不動產交易活絡之表象

通謀或為虛偽交易

通
虛
銷
手
謀
偽
售
法

臨演排隊

假客戶付訂

簽訂虛假紅單或買賣契約

例如：「臨演於銷售中心排隊購屋」、「安排員工洽談締約」、「銷售中心貼滿虛假之成交紙條」等情形。

營造不動產交易活絡之表象

營造 活絡 表象

- 客觀上提高關注度。
- 客觀上營造熱銷假象。
- 客觀上誤導交易熱絡。

銷售者、臨演、虛假交易之當事人等，均可能為受裁處之對象。

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

違規銷售

違規 銷售

違規潛銷

未經授權擅自銷售仲介(團購)

建立換約轉售平台(通路)，提供(或協助)預售屋(或新建成屋)違法換約轉售。

例如：「未取得建造執照即進行廣告銷售行為」、「版主未經建商授權，揪團招攬，向建商協商團購價格」等行為

連續買入或加價轉售

連續買入
加價轉售

集結多數人，連續買入不動產

迫使消費者須向連續買入者加價購買

加價轉售不動產

明顯影響市場秩序或壟斷轉售牟利

- ◆ 法條結構解析：須有A且B之行為
- ◆ A：違規銷售、連續買入或加價轉售不動產。
- ◆ B：明顯影響市場秩序或壟斷轉售牟利。
 - 「違規銷售」概念較為明確。
 - 「連續買入」，以數量判斷？單純買入而未賣出也會遭受裁處？
 - 「加價轉售」？通常轉售都會加價。
 - 明顯影響市場秩序或壟斷轉售牟利，如何判斷？

行為態樣

- 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。

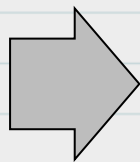
罰則

平均地權條例第81條之3第2項

- ◆ 裁處新臺幣100萬元以上5,000萬元以下罰鍰，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。

裁處行為人併罰所屬業者

行為人符合
炒作行為要件



裁處行為人
併罰所屬業者

平均地權條例第81條之3第3項「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。」。

04

建立檢舉獎金制度

法源依據

- ◆ 平均地權條例第81條之4第2項及第4項
 - 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。
 - 第二項檢舉獎金適用範圍、發給之對象、基準、程序、條件、撤銷與身分保密，及前項提撥罰鍰適用範圍、比率與運用等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。
- ◆ 不動產銷售買賣與申報登錄資訊案件檢舉獎金及罰鍰提撥運用辦法

檢舉人及檢舉方式

檢舉人

- 自然人、法人或設有代表人或管理人之非法人團體。

檢舉方式

- 以書面或電子郵件方式檢舉。

檢附資料

- 檢舉人基本資料。
- 被檢舉人基本資料。
- 違規情形、時間、地點及相關佐證資料。

檢舉內容

違反**申報登錄義務**(含未申報、申報不實)。

違反**紅單轉售規定**。

違反**預售屋及新建成屋讓與轉售規定**。

違反**禁止炒作行為**。

不發給檢舉獎金

檢舉內容**不**符合法定事項。

依據**公**開資訊提出檢舉。

行使公權力知悉違規行為之**公**務員及其**配**偶或**三**親等內之親屬提出檢舉。

依據前項之人所提出之資訊提出檢舉。

檢舉獎金之發給(1/3)

金額

- 實收罰鍰總金額**百分之30**。
- **最高1,000萬元**。

不同 項目

- 檢舉項目不同，**獎金分別計算**。

多人 檢舉

- 同一案件，聯名檢舉，獎金**平均發給**。
- 同一案件，兩人以上分別檢舉，獎金發給**最先檢舉者**；不能分辨先後者，獎金**平均發給**。

檢舉獎金之發給(2/3)

行政
救濟

- 行政救濟程序確定且完成收繳後，始發給獎金

分期
繳納

- 期滿完成收繳後，始發給獎金

行政
執行

- 執行完畢後，依實收罰鍰計算發給獎金。
- 未完全受清償者，應按執行結果分次計算發給。

檢舉獎金之發給(3/3)

檢舉案件經裁處罰鍰確定且完成收繳後應於**30日內**以書面通知檢舉人領取獎金。

檢舉人自前項通知送達之次日起，**逾3個月**未領取獎金者，**視為放棄**。

報告完畢
謝謝指教

luing009@ey.gov.tw