

民國 111 年 4 月 11 日

討論事項（二）

內政部擬具「平均地權條例」部分條文修正草案，經李秘書長孟諺會同龔政務委員明鑫等研商及審查整理竣事，請核轉立法院審議案。

說明：

- 一、內政部函以，為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，本部爰擬具「平均地權條例」部分條文修正草案，請核轉立法院審議。
- 二、案經李秘書長孟諺會同龔政務委員明鑫邀集內政部、

財政部、法務部、經濟部、金管會、公平會、通傳會等相關機關代表研商及審查整理竣事。

三、本案修正要點如次：

- (一)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，及增訂銷售者不得同意或協助轉售該契據。
（修正條文第 47 條之 3）
- (二)增訂預售屋或新建成屋買賣契約不得讓與或轉售之限制，且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。（修正條文第 47 條之 4）
- (三)增訂任何人不得有不動產炒作行為。（修正條文第 47

條之 5)

(四)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)

(五)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)

(六)增訂預售屋或新建成屋買賣契約違規讓與、轉售，或不動產炒作行為之罰責。(修正條文第 81 條之 3)

(七)增訂不動產銷售、買賣或成交資訊申報違規之檢舉制度及授權中央主管機關訂定相關辦法。(修正條文第 81 條之 4)

四、茲將該修正草案（整理本）附後，擬請討論通過後，由
院送請立法院審議。提請

核議

附件如附

CF9F83F51FD25BE8
行政院第3797次院會會議
行政院

平均地權條例部分條文修正草案總說明

實施都市平均地權條例於四十三年八月二十六日公布施行後，於六十一年二月二日修正公布名稱為平均地權條例（以下簡稱本條例），迄今歷經二十三次修正，最近一次係於一百十年一月二十七日修正公布，並自一百十年七月一日施行。茲為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，爰擬具本條例部分條文修正草案，其修正要點如下：

- 一、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）
- 二、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。（修正條文第四十七條之四）
- 三、增訂任何人不得有不動產炒作行為。（修正條文第四十七條之五）
- 四、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。（修正條文第七十九條之一）
- 五、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。（修正條文第八十一條之二）

- 六、增訂預售屋或新建成屋買賣契約違規讓與、轉售，或不動產炒作行為之罰責。(修正條文第八十一條之三)
- 七、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。(修正條文第八十一條之四)
- 八、配合實務執行需要，本次修正之條文第四十七條之三、第四十七條之四、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之施行日期授權由行政院定之。(修正條文第八十七條)

平均地權條例部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<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<u>或解除</u>買賣契</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</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</p>

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，由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊。

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。

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。

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。

第二項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第

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

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。

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

六項至第八項及第五項所定辦法之規定。

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。

前項書面契據，不得轉售予第三人。

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，由該代銷之不動產經紀業者辦理申報登錄資訊。

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

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，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。

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，

CF9F83F51FD25BE8
行政院第3797次院會會議
行政院

CF9F83F51FD25BE8
行政院第3797次院會會議
行政院

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。

三、第六項不得轉售書面契據之規定屬行政

	<p style="text-align: center;">CF9F83F51FD25BE8 行政院第3797次院會會議 行政院</p>	<p>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 預售屋或新建成屋買賣契</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、修正條文第四十七</p>

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。

買受人依前項但

條之三第六項規定，限制預售屋及新建成屋之書面契據（購屋預約單，俗稱紅單）轉售後，預售屋買受人為賺取差價，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。從都會地區逐漸擴展至非都會地區，投資客或不動產相關從業人員，多透過社群網站集結搶訂預約單，並於簽訂買賣契約後，

CF9F83F51FD25BE8
行政院第3797次院會會議
行政院

書後段規定得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每二年以一户（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。

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

透過仲介業者或中間人，於短時間內加價轉售牟利，哄抬預售屋價格行情，引發社會對高房價之恐慌。又興建房屋銷售，實務上常自預售屋銷售至新建成屋，或部分不動產業者採先建後售，逕以新建成屋方式銷售，新建成屋之買賣契約亦可能成為轉售牟利標的，為維護預售屋、新建成屋市場交易秩序、防杜

CF9F83F51FD25BE8
行政院第3797次院會會議
行政院

告。

CF9F83F51FD25BE8
行政院第3797次院會會議
行政院

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，爰於第一項明定預售屋、新建成屋買賣契約之買受人，原則不得讓與或轉售第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告，例外則於但書明定配偶（包含司法院釋字第七四八號解釋施行法規定之同性伴

	<p>CF9F83F51FD25BE8 行政院第3797次院會會議 行政院</p>	<p>侶關係)及直系血親或二親等內旁系血親間得讓與或轉售，以及經中央主管機關視本條施行情形，就買受人簽約後因故不為契約之讓與或轉售將無力繳款而影響其生活之特殊情形公告得辦理契約之讓與或轉售，例如其財產因故遭強制執行或配偶、近親因重大傷病須長期療養、非自願失業及重大變故，致無力</p>
--	---	--

	<p>CF9F83F51FD25BE8 行政院第3797次院會會議 行政院</p>	<p>繳款情形，並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。</p> <p>三、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，但非屬無效，其讓與或</p>
--	---	--

	<p>CF9F83F51FD25BE8 行政院第3797次院會會議 行政院</p>	<p>轉售之效力，仍依民法其他相關規定辦理。</p> <p>四、為適當管制買受人因特殊情形申請預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售，避免部分投機者濫用得讓與或轉售之特殊情形，重複申請、牟利炒作，爰第二項明定申請核准之戶（棟）數限制，並授權由中央主管機關訂定相關辦法，俾供執行。</p>
--	---	---

CF9F83F51FD25BE8
行政院第3797次院會會議
行政院

五、第三項明定銷售預售屋或新建成屋者（如不動產開發業者），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；其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，亦同。

六、本條本次修正施行前，預售屋或新建成

		<p>屋買賣契約之買受人已讓與或轉售與第三人並完成換約者，不適用本條規定。惟其於本次修正施行後始讓與契約、轉售及刊登廣告者，即有本條適用，併予敘明。</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、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、本條規定係為維護市場交易秩序，保障消費者權益，及避免不動產價格被哄抬炒作，爰明定任何人不得有各款規定之行</p>

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，影響市場秩序或壟斷轉售牟利。

四、從事其他影響不動產交易價格或秩序之操縱行為。

為。

三、邇來時有部分不動產業者或炒作者，為哄抬房價、轉售牟利或加速銷售，常透過電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實銷售價格、銷售量或將不合理開價誤導為成交價等相關資訊，影響不動產交易價格，爰為第一款規定。

四、部分不動產業者利用人頭（如親屬、員

CF9F83F51FD25BE8
行政院第3797次院會會議
行政院

	<p>CF9F83F51FD25BE8 行政院第3797次院會會議 行政院</p>	<p>工或僱工) 排隊、付定金或簽訂虛假預約單、買賣契約等通謀虛偽手段，營造不動產交易活絡之表象，哄騙消費者搶購，引發民眾可能買不到房屋之恐慌，嚴重影響不動產市場交易秩序及消費者權益，爰為第二款規定。</p> <p>五、部分不動產業者、買受人或第三人，為藉由不動產買賣、轉售獲取更大利益，常</p>
--	---	---

	<p>CF9F83F51FD25BE8 行政院第3797次院會會議 行政院</p>	<p>以網路、社群或於特定場所，自行、以他人名義或集結多數人違規潛銷（如未取得建造執照即進行銷售）、未經授權擅自銷售、仲介、提供換約轉售平台（通路）、協助換約轉售，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，藉機哄抬售價，使自住需求之民眾須負擔更高之房價，造</p>
--	---	--

	<p>CF9F83F51FD25BE8 行政院第3797次院會會議 行政院</p>	<p>成不公平交易現象，爰為第三款規定。</p> <p>六、另為因應未來不動產炒作之交易型態及方式有所改變，就從事其他影響不動產交易價格或秩序之操縱行為予以規範，爰為第四款規定。</p> <p>七、本條所稱不動產，依不動產經紀業管理條例第四條第一款規定，指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成</p>
--	---	--

		<p>屋、預售屋及其可移轉之權利。</p>
<p>第七十九條之一 私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>前項許可之文件有效期限為一年。</p> <p>私人取得第一項房屋，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</p>	<p>CF9F83F51FD25BE8 行政院第3797次院會會議 行政院</p>	<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、私人原則上無「居住」需求，現行對私人購置住宅無相關限制規範，易使住宅成為私人投資炒作標的，導致住宅市場發生投機壟斷，不利不動產市場之健全發展，且經統計私人近三年（一百零八年至一百十年）購買住宅數分別為一萬</p>

他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。

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。

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。

二百十九、一萬五千六百九十三、一萬七千七百七十九，數量明顯逐漸增加。爰於第一項規定私法人非經中央主管機關許可，不得買受供住宅使用之房屋，俾利透過增訂申請許可制度，管制私法人買受住宅房屋，以合理調節住宅市場，保障國民居住權益。至於本條所稱私法人係指依據私法設立之組織，

CF9F83F51FD25BE8
行政院第3797次院會會議
行政院

CF9F83F51FD25BE8
行政院第3797次院會會議
行政院

含括所有社團法人及財團法人。又參照不動產經紀業管理條例第四條第一款後段規定，第一項房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。

三、為避免經許可取得房屋後，私法人遲未持許可文件向不動產所在地之登記機關辦理登記，致無從有效管理，爰第二項明定依第一項規定取得許可文件有效期限為一

	<p>CF9F83F51FD25BE8 行政院第3797次院會會議 行政院</p>	<p>年。另不動產物權變動，以登記為生效要件，茲參考臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條及大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第十六條規定，將於第五項規定之授權辦法明定於申請登記時，應檢附第一項許可文件；倘私法人未經許可或許可文件逾有效期限，屬違反第一項</p>
--	---	--

	<p>CF9F83F51FD25BE8 行政院第3797次院會會議 行政院</p>	<p>及授權辦法之規定，登記機關自不應許其登記。</p> <p>四、為達成管制私法人買受住宅房屋，以合理調節市場之目的，並為防杜其提前於五年內移轉或讓與，以利用預告登記達到提前移轉或讓與之情形，爰於第三項明定私法人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、</p>
--	---	--

	<p>CF9F83F51FD25BE8 行政院第3797次院會會議 行政院</p>	<p>徵收、法院判決或其他法律規定，例如依銀行法、企業併購法、財團法人法等相關規定，因處分、併購或合併，所涉不動產須於五年內移轉者，不在此限。</p> <p>五、為進行第一項申請許可案件之審核，於第四項規定得邀集相關專業部門或人士，採合議制方式辦理，以資周延。</p> <p>六、有關私法人依本條</p>
--	---	--

		<p>規定買受供住宅使用之房屋，其適用範圍、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，於第五項授權中央主管機關定之。</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</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</p>	<p>一、為配合修正條文第四十七條之三第二項、第五項及第六項修正，爰修正第二項第二款增訂申報登錄解除買賣契約資訊不實之罰</p>

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。

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新

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。

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新

責，於第六項第一款至第三款分別增訂新建成屋書面契據及其買受人違規之罰責、銷售者違規同意或協助買受人轉售預售屋或新建成屋書面契據之罰責，並酌修第四項第二款文字。

二、第一項、第三項及第五項未修正。

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：

- 一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。
- 二、違反第四十七條

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：

- 一、違反第四十七條第二項規定，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

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

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

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。

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

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，

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。

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。

有下列情形之一者，由直轄市、縣

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：

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。

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。

（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：

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。

二、預售屋買受人，違反第四十七條之三第六項規定。

<p><u>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。</u></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，</p>	<p>CF9F83F51FD25BE8 行政院第3797次院會會議 行政院</p>	<p>一、<u>本條新增。</u> 二、為落實限制讓與或轉售預售屋或新建成屋買賣契約之規定，爰於第一項第一款及第二款分別明定，預售屋或新建成屋之買受人、銷售者違反修正條文第四十七條之</p>

按次處罰；其有不動產交易者，按交易戶（棟）處罰：

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。

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

四第一項買賣契約不得讓與、轉售或刊登廣告（含未經核准即讓與或轉售）、第三項不得同意或協助讓與、轉售買賣契約或受託刊登廣告規定之處罰；針對違規刊登廣告情形（如自行刊登或委託刊登讓與或轉售廣告），明定直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正或為必要之處置；屆期未改正或處置者，

CF9F83F51FD25BE8
行政院第3797次院會會議
行政院

轉售第三人，或受託刊登讓與、轉售廣告。

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。

法人之代表人、法

按次處罰。另有不動產交易者，罰鍰額度依交易之戶（棟）處罰，至於僅刊登廣告部分，則按原額度處新臺幣五十萬元以上三百萬元以下罰鍰。

三、為有效遏止不動產炒作行為，及防杜不動產業者所屬人員濫用專業知識炒作，爰於第二項明定不動產之買賣雙方或第三人（如透過新聞媒體散布不實資訊者，或以

CF9F83F51FD25BE8
行政院第3797次院會會議
行政院

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。

CF9F83F51FD25BE8
行政院第3797次院會會議
行政院

網紅、youtuber、網路、社群發起、揪團炒作者)，違反修正條文第四十七條之五規定之處罰。另有不動產交易者，罰鍰額度依交易之戶（棟、筆）處罰，至於屬散布不實資訊等未有不動產交易者，則按原額度處新臺幣一百萬元以上五千萬元以下罰鍰。

四、又不動產炒作之行為人，為法人之代表

	<p>CF9F83F51FD25BE8 行政院第3797次院會會議 行政院</p>	<p>人、法人或自然人之代理人、受僱人或其他從業人員，因其執行業務違反修正條文第四十七條之五規定受處罰者，該法人或自然人可謂未善盡防止相關人員炒作之監督管理責任，爰參照勞動基準法第八十一條第一項、就業服務法第六十三條第二項及第六十四條第三項規定，於第三項規定該法人或自然人應併</p>
--	---	--

	<p>CF9F83F51FD25BE8 行政院第3797次院會會議 行政院</p>	<p>同處罰。</p> <p>五、另依行政罰法第十八條第一項及第二項規定，裁處罰鍰時，應審酌違反行政法上義務所得之利益，所得之利益超過法定罰鍰最高額者，得於所得利益之範圍內酌量加重，不受法定罰鍰最高額之限制，爰直轄市、縣（市）主管機關裁罰時得依上開規定辦理，併予敘明。</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。

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。

- 一、本條新增。
- 二、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

CF9F83F51FD25BE8
行政院第3797次院會會議
行政院

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。

CF9F83F51FD25BE8
行政院第3797次院會會議
行政院

效果。

三、為鼓勵民眾積極檢舉，並避免缺乏具體事證，耗費行政機關人力資源，爰於第一項明定民眾對不動產銷售、買賣或其申報登錄資訊知有違反法規規定情事者，除應敘明事實外，並應檢具證據資料提出檢舉。第二項規定，經地方主管機關查證屬實，並處以罰鍰者，按實收罰鍰總金額收

	<p>CF9F83F51FD25BE8 行政院第3797次院會會議 行政院</p>	<p>入一定比率提充檢舉獎金與檢舉人，並於第三項授權中央主管機關訂定相關辦法以供執行。</p> <p>四、本條所稱不動產，依不動產經紀業管理條例第四條第一款規定，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。</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

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

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

十年一月二十七日修正公布之條文、○年○月○日修正之第四十七條之三、第四十七條之四、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，其施行日期，由行政院定之。

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。

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，其餘修正條文自公布日施行。

CF9F83F51FD25BE8
行政院第3797次院會會議
行政院