

112年度平均地權條例修正
說明會及研習會

平均地權條例修正簡介 及解約實價登錄說明



內政部地政司
112年5月-6月

簡報大綱



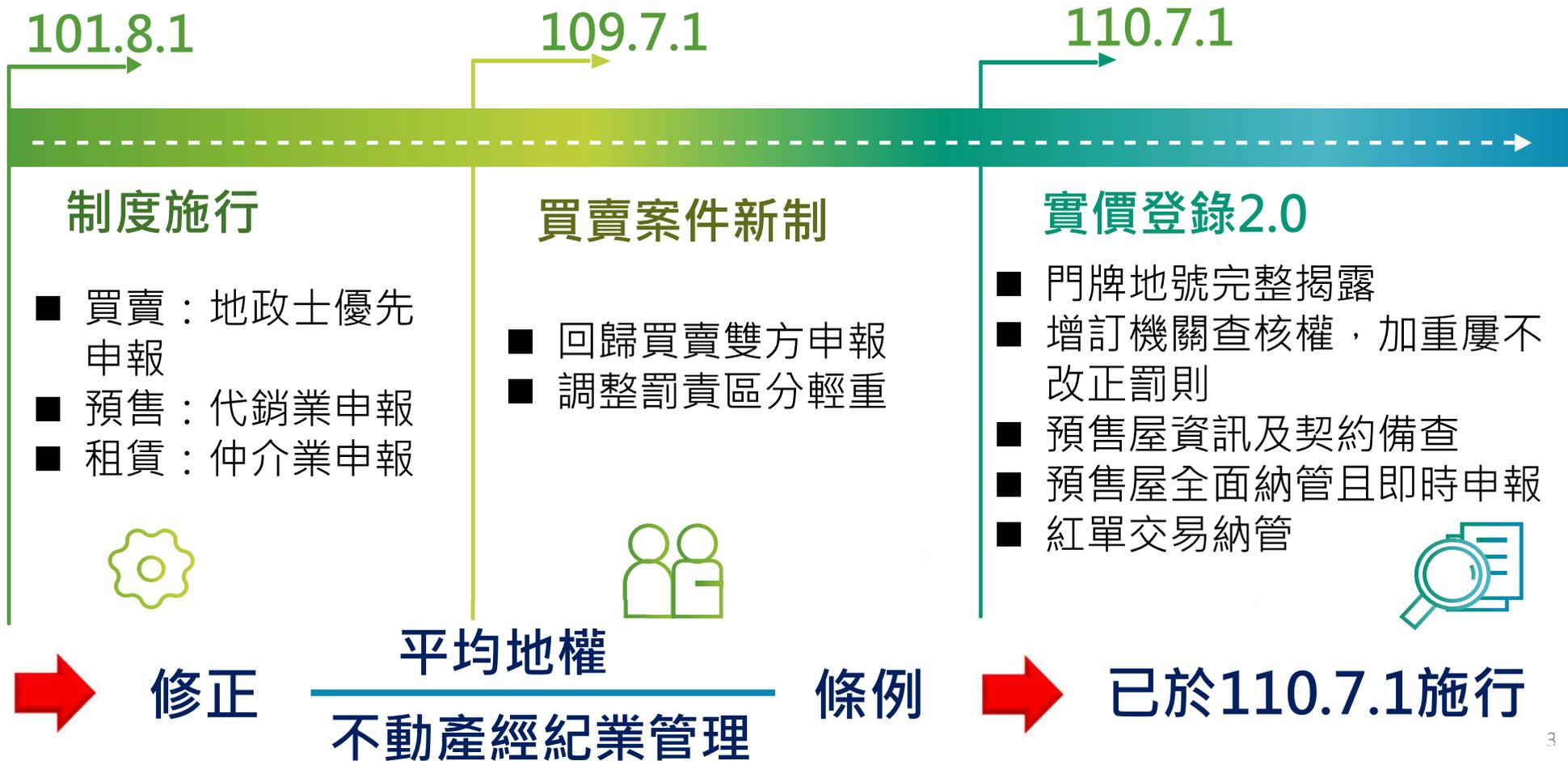
一、實價登錄2.0回顧

二、修正平均地權條例

三、解約申報登錄規定

一、實價登錄2.0回顧

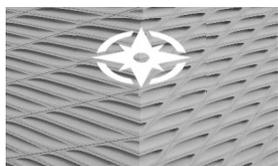
➤ 持續精進實價登錄制度 — 實價登錄制度演化



二、修正平均地權條例



為防杜不動產炒作，及保障自住購屋者權益，內政部推動平均地權條例修法，經總統於112年2月8日公布，其中重罰不動產炒作規定已生效，其餘條款尚待報請行政院核定施行日期。本次修正5大重點：



- 私法人購買住宅許可制



- 限制換約轉售



- 重罰不動產炒作行為



- 建立檢舉獎金制度



- 解約申報登錄

修正重點 1 私法人購買住宅許可制



免經許可

依公告情形
直接向地政
事務所登記



不受5年不
得移轉限制

需經許可

擬使用計畫
(採書表方式)



向內政部申
請許可



許可文件有效期
限1年，登記後
5年不得移轉

修正重點 2-1 限制換約轉售

- 預售屋或新建成屋契約，買受人**原則上**不得讓與或轉售：

例外：

但書規定

買受人與配偶、直系或二親等內旁系血親間轉讓，或中央主管機關公告得轉讓情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准



銷售者，不得同意或協助買受人讓與或轉售



違者，按戶(棟)處50-300萬元罰鍰

• 注意：買受人及銷售者不得自行、委託或受託刊登讓與或轉售廣告

修正重點 2-2 新建成屋納入紅單管制



實登
2.0



紅單交易納管、禁止轉售

- 銷售預售屋在收受定金或類似名目金額時，應以書面契據(如預約單)確立標的物及價金等事項，且不得約定保留出售、保留簽約的權利，或其他不利於買受人事項。
- 買受人不得將預售屋紅單轉售予第三人。
- 違者，按戶(棟)數處罰15-100萬元。

再次
修正



- 新建成屋納入紅單管制範圍。
- 增加銷售預售屋者，不得同意或協助紅單轉售。
- 維持原違規罰鍰額度。

※新建成屋：指尚未辦竣建物所有權第一次登記之成屋，不包括建管前、違章建築或俗稱中古屋者。

修正重點 3 重罰不動產炒作行為



不動產炒作行為

行政罰

散布不實資訊：透過網路、媒體、說明會等多元傳播方式，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資訊

營造熱銷假象：利用人頭(如親屬、員工或僱工)排隊、付定金或簽訂虛假預約單、買賣契約等通謀虛偽手段，營造熱銷假象

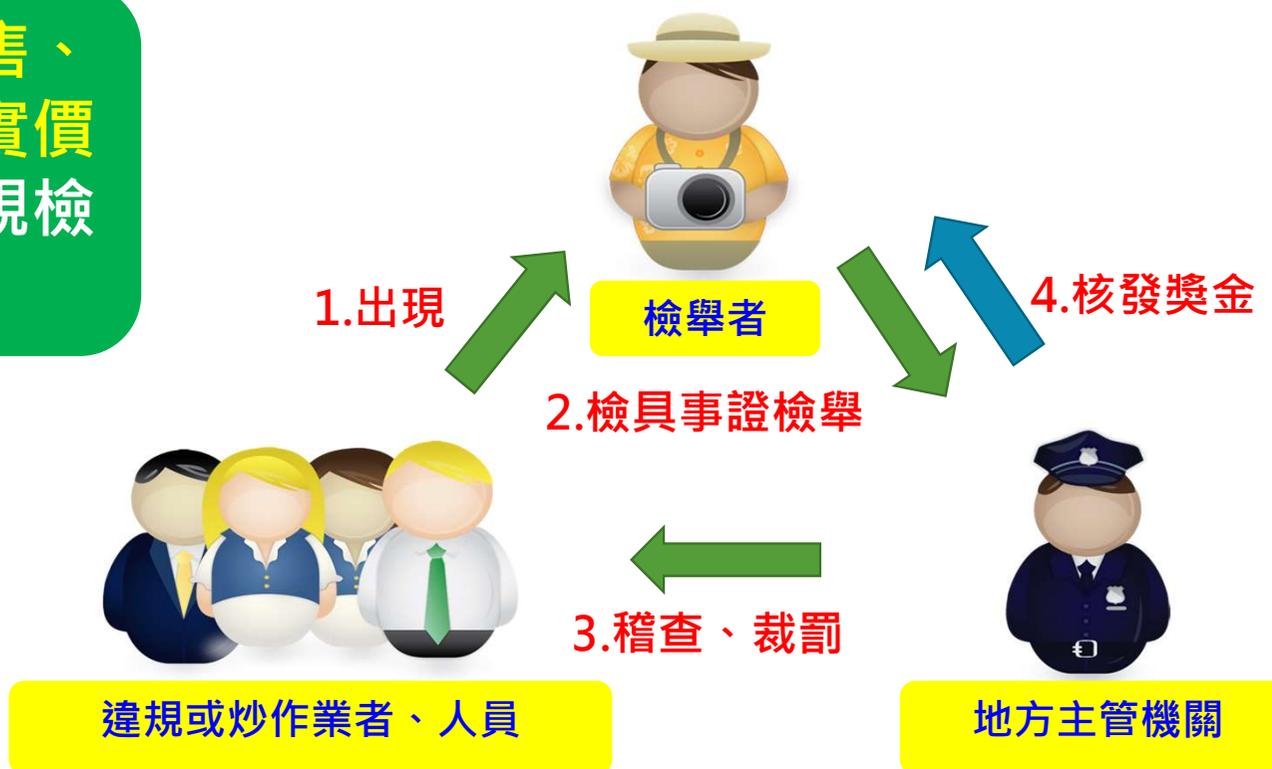
揪團壟斷炒作：於網路社群或特定場所，自行、利用人頭或集結多數人違規潛銷(如未取得建照即銷售)、連續買入或加價轉售、影響市場秩序或壟斷轉售牟利

違者，按戶(棟、筆)處 **100 萬 - 5,000 萬元** 罰鍰，並得限期改正；屆期未改正，按次處罰。

修正重點 4 建立檢舉獎金制度



建立銷售、
買賣或實價
登錄違規檢
舉制度



修正重點 5 預售屋解約要申報登錄



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

三、解約申報登錄規定

1.實登辦法規定內容 -1



申報作業流程



申報規定

- 原則：解除預售屋買賣契約案件應申報
- 例外：預售屋已登記予買受人所有 (§3)



申報者

- 銷售預售屋者 (§3)



申報內容

- 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 (§6)



申報時點

- 解除預售屋買賣契約之日起**30日**內
- **申報買賣前解約者，仍應分別辦理買賣+解約申報** (§11)



受理機關

- 各縣市主管機關或委任所屬機關 (§11、§17)

三、解約申報登錄規定 1.實登辦法規定內容 -2



申報罰則及資訊提供



申報罰則

未申報登錄 (§11)

- 處3萬~15萬元罰鍰+限15日內改正
- 屆期未改正，按次處罰+限15日內改正
- 經處罰二次仍未改正，按次處30萬~100萬元罰鍰

申報資訊不實 (§16)

- 處3萬~15萬元罰鍰+限15日內改正
- 屆期未改正，按次處罰+限15日內改正
- 經處罰二次仍未改正，按次處30萬~100萬元罰鍰



資訊提供

對外提供查詢資訊 (§20)

包含：

- 原預售屋賣賣案件成交資訊
- 解約之情形及其解約日期

重製複製申報資訊 (§23)

- 依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用
- 經授權於網路下載之資訊，免收費用

三、解約申報登錄規定 2.解約案件申報書 -1



申報書格式及填寫說明以實際發布為準

機關申報
同申報
作為申報憑
第二聯請自行留

不動產成交案件實際資訊申報書 (解除預售屋買賣契約) ←

申報書序號：(申報人免填) ←

1. 申報人 ←	名稱 ←					統一↓ 編號 ←	←	簽章 ←
	通訊(營 業)地址 ←	縣市	區鄉鎮市	路街	段 巷 弄 樓 號 ↓ 室 ←	聯絡 電話 ←	←	
2. 申報↓ 代理人 ←	姓名 ←	←				統一↓ 編號 ←	←	簽章 ←
	通訊↓ 地址 ←	縣市	區鄉鎮市	路街	段 巷 弄 樓 號 ↓ 室 ←	聯絡 電話 ←	←	
3. 原申報 書序號 ←	B2AD1120***** ←		4. 原買受人統一 編號 ←	A1***** ←		5. 原買受人名 稱(姓名) ←		
6. 原建案 名稱 ←	←		7. 坐落行政區域 ←	縣市	區鄉↓ 鎮市 ←	8. 原交易標的 編號 ←	棟	號 ←
9. 原交易 日期 ←	←				10. 解約日期 ←	←		
11. 解約 情形 ←	<input type="checkbox"/> 全部解約 <input type="checkbox"/> 部分解約： <input type="checkbox"/> 解除買賣建物____戶(棟)，原契約之標的編號：____；↓ <input type="checkbox"/> 解除買賣專有(非共有部分)停車位____個； <input type="checkbox"/> 解除買賣基地權利____筆。(可複選) ←							
12. 備註 ←	←							

三、解約申報登錄規定 2.解約案件申報書 -2



3. 原申報書序號	B2AD1120*****	4. 原買受人統一編號	A1*****	5. 原買受人名稱(姓名)	
6. 原建案名稱		7. 坐落行政區域	縣市 區鄉鎮市	8. 原交易標的編號	棟 號
9. 原交易日期					

- ✓ 輸入【3.原申報書序號】及【4.原買受人統一編號】後（如黃底紅字），由系統自動帶入原買受人姓名、建案名稱等資訊（如綠色底欄位），以供核對是否屬應申報解約之原預售屋成交資訊。
- ✓ 如原預售屋買賣案件成交資訊經撤銷或更正後重新申報登錄者，應填載重新申報之申報書序號。另買受人如有多位，請填寫入申報書上之買受人統編。
- ✓ 若因輸入資訊有誤或需取得原預售屋案件申報登錄資訊者，請洽原委託代銷之不動產經紀業，或檢具委託代銷契約或建造執照等足資證明為銷售預售屋者之文件，向原受理（或管轄）機關查詢。

三、解約申報登錄規定 2.解約案件申報書 -3



		10. 解約日期	
11. 解約情形	<input type="checkbox"/> 全部解約	<input type="checkbox"/> 部分解約： <input type="checkbox"/> 解除買賣建物____戶(棟)，原契約之標的編號：____； <input type="checkbox"/> 解除買賣專有(非共有部分)停車位____個； <input type="checkbox"/> 解除買賣基地權利____筆。(可複選)	

- ✓ 請填載實際解約情形，如屬原契約全部解除，請勾選【全部解約】。
- ✓ 如買受人同時購買數戶(棟)預售屋或含1個以上專有(非共有部分)之停車位，簽訂1份預售屋買賣契約並申報後，嗣其中任1戶(棟)預售屋或任1個專有(非共有部分)之停車位有解約(不買賣)情形，而其餘買賣契約繼續有效者，請勾選【部分解約】，並按實際情形勾選解除買賣標的、填寫數量。
- ✓ 如屬部分解除買賣其中一戶建物者，應加填載原契約之標的編號。

三、解約申報登錄規定 3.【Q&A】 -1



Q：
預售屋契約如經核准轉讓第三人，當事人間以解除原買賣契約，再與受讓人簽訂預售屋買賣契約時，應辦理何種申報登錄？

A：

- ✓解約案件申報登錄：原預售屋契約有解約情形，由銷售預售屋者申報解約案件實價登錄。
- ✓預售屋案件申報登錄：解約後，銷售預售屋者與受讓人簽訂新的預售屋買賣契約，應由銷售預售屋者申報預售屋案件實價登錄。

三、解約申報登錄規定 3.【Q&A】 -2



Q：
同一個預售屋成交契約及申報案包含4個標的，於完成申報後，其中一個標的不買了，須否申報解約？

A：

- ✓一次購買多戶預售屋者，依交易習慣雖有簽同一契約，僅約定契約總價金，未區分個別標的價金，且因價格不可拆分，以1件預售屋買賣案件辦理實價登錄情形，然因各戶均為獨立物，不論哪一戶不買，在民法上仍屬解除契約，雙方互負回復原狀之義務，仍應申報解約，並於解約情形欄勾選「部分解約」及填載「解約情形」欄。

三、解約申報登錄規定 3.【Q&A】 -3



Q：
預售屋案件完成申報後，換買同建案內他戶（換戶），
應如何申報？

A：

- ✓原完成申報之預售屋案件應申報解約，換買他戶部分應以另一個預售屋買賣成交案件辦理申報登錄。

三、解約申報登錄規定 3.【Q&A】 -4



Q：
預售屋買賣案件申報期間即解約（例如：於1月1日簽約，於1月15日解約），須否申報預售屋買賣案件及解約案件？

A：

- ✓仍應依規定申報預售屋買賣案件及解約案件。如為銷售預售屋者（如建商）自售者，應先辦理預售屋買賣案件申報登錄送件取得申報書序號後，始得接續辦理解約申報登錄；如為委託代銷業成交者，銷售預售屋者應即通知代銷業者儘速完成預售屋買賣案件申報登錄送件取得申報書序號，提供申報書序號後，再由銷售預售屋者接續辦理解約申報。

三、解約申報登錄規定 3.【Q&A】 -5



Q：
預售屋興建完成、辦竣建物所有權移轉登記予買受人所有後解約，是否應申報解約？

A：

- ✓預售屋興建完成、辦竣所有權移轉登記予買受人所有後，該預售屋買賣契約已完成履約，無須申報預售屋解約。
- ✓嗣後有解約情形，於不動產登記屬另一移轉（買賣）行為，請循已登記不動產之買賣案件成交資訊程序辦理申報登錄，即於買賣案件申報登錄時，交易價格欄位填載0，並於備註欄勾選⑤「特殊交易情況、條件」之「雙方合意（法院判決）解除契約」。

三、解約申報登錄規定 3.【Q&A】 -6



Q：預售屋解約案件申報登錄方式？

A：

✓內政部「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」（簡稱申報網）對於預售屋解約案件提供下列2種申報方式：

- 憑證登錄、線上申報(H1)：由申報人至申報網使用工商憑證（如建築業）或自然人憑證（如地主個人）驗證身分，並登錄應填載內容、產製申報書序號，線上送件後即可完成申報。
- 線上登錄、紙本送件(H2)：如無憑證者，亦得透過申報網完成登錄後產製申報書序號，印製申報書紙本，由申報人（及代理人）簽章確認後，送受理申報登錄機關收件。
- 建議申報人多運用「憑證登錄、線上申報」方式辦理申報，既簡便又快速。

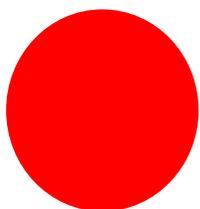
三、解約申報登錄規定 3.【Q&A】 -7



Q：解除案件申報登錄之解約日期認定方式？

A：

- ✓請填載解除預售屋買賣契約證明文件（如協議書）之日期。
如無書面證明文件者，請填載雙方合意解約之日期。



簡報完畢

敬請指教