



平均地權條例修正重點

行政院 令

發文日期：中華民國112年6月9日
發文字號：院臺建字第1121025278號



中華民國一百一十二年二月八日修正公布之「平均地權條例」第四條、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，定自一百一十二年七月一日施行。

院長陳建仁

1

預售屋或新建成屋限制換約轉售

2

重罰不動產炒作行為

3

建立檢舉獎金制度

4

預售屋解約申報登錄

5

私法人購買住宅許可制



平均地權條例修正-相關9項子法

政策重點	相關子法
限制預售屋、新建成屋換約轉售	➤ 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
	➤ 成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
	➤ 預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法
	➤ 預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形
檢舉獎金制度	➤ 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
私法人買受住宅許可制	➤ 私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法
	➤ 內政部依平均地權條例第79條之1第1項公告私法人免經許可情形
預售屋解約申報	➤ 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
地價評議專業化	➤ 地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法

修正重點 1-1 限制換約轉售

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。

原則

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

禁止

銷售者，不得同意或協助買受人讓與或轉售。

罰則

違者，按戶(棟)處50-300萬元罰鍰。

修正重點 1-2 新建成屋納入紅單管制



新建成屋納入紅單管制

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。



禁止

- ◆ 買受人不得將預售屋紅單轉售予第三人。
- ◆ 銷售預售屋者，不得同意或協助紅單轉售。



罰則

違者，按戶(棟)處50-300萬元罰鍰。



修正重點 2 重罰不動產炒作行為

✘ 散布不實資訊

透過網路、媒體、說明會等各種管道，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。

罰則

違者，按戶(棟)處100萬-5000萬元罰鍰，並得限期改正；屆期未改正，按次處罰。



修正重點 3 建立檢舉獎金制度



建立銷售、買
賣、實價登錄
違規檢舉制度

檢舉人採
實名制

\$

獎金比例為實
收罰鍰30%，
每案獎金不超
過1千萬元。





修正重點 4 預售屋解約要申報登錄

銷售預售屋者

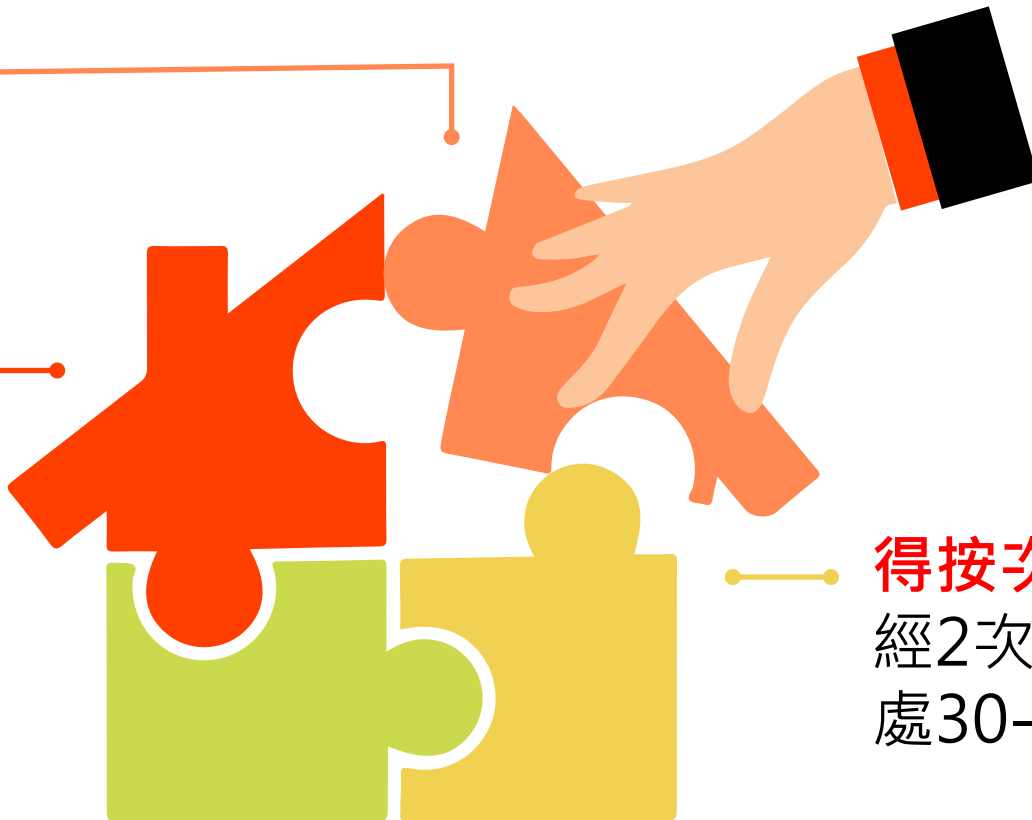
應於買賣契約解約日起
30日內申報

違規罰則

處3-15萬元罰鍰
及限期改正

得按次處罰

經2次限改而未改正者
處30-100萬元罰鍰



修正重點 5 私法人購買住宅許可制



- ◆ 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。

- ◆ 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年內不得移轉。