

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

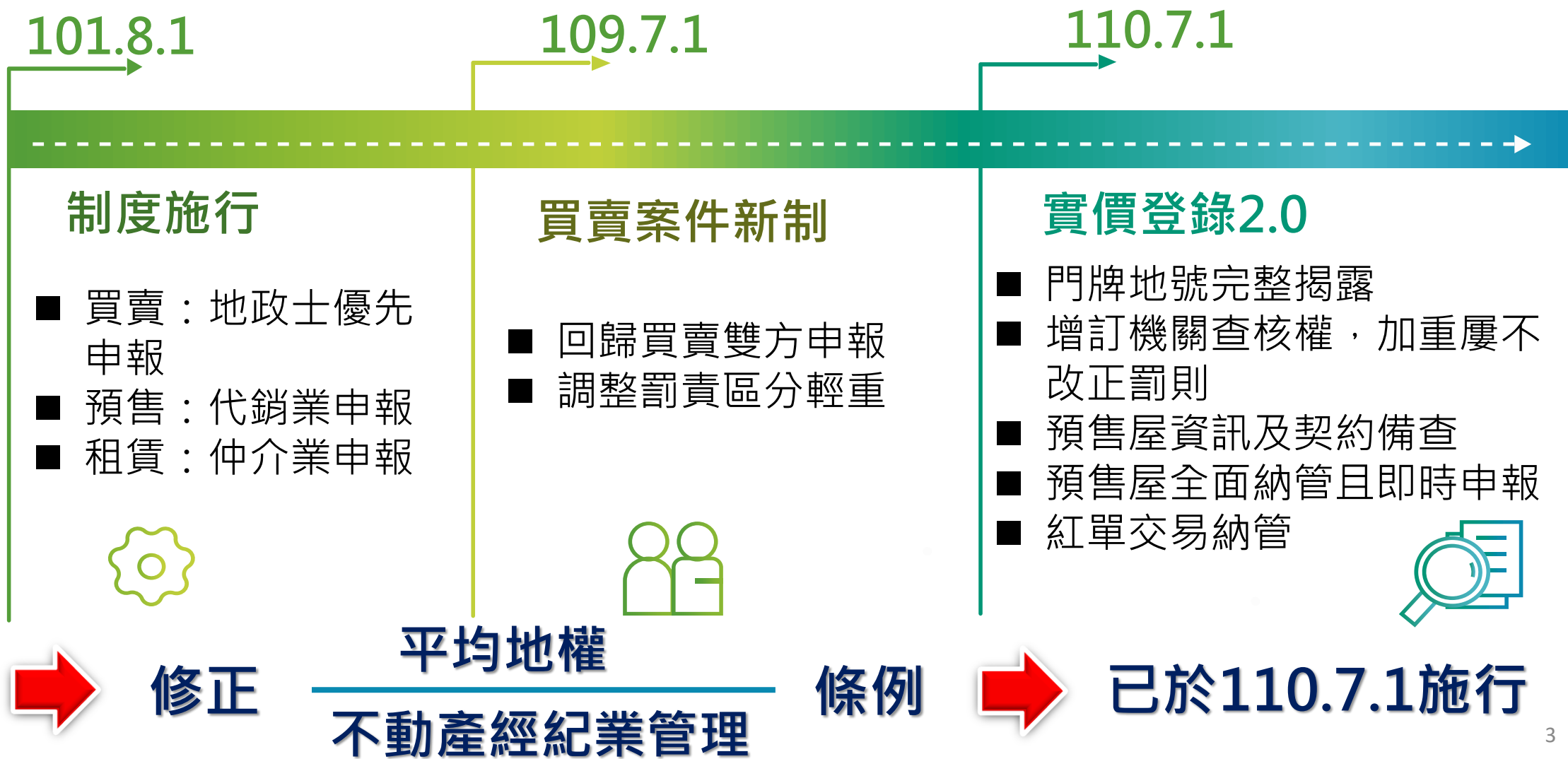
二、修正平均地權條例

三、解約申報登錄規定

一、實價登錄2.0回顧



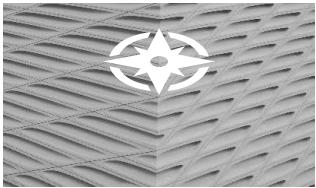
➤ 持續精進實價登錄制度 — 實價登錄制度演化



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**112.2.8**日公布，其中重罰不動產炒作規定已生效，其餘條款報請行政院核定**預計112.7.1**施行。本次修正5大重點：**(5+1.5)**



- 私法人購買住宅許可制



- 限制換約轉售



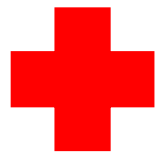
- 重罰不動產炒作行為



- 建立檢舉獎金制度**及罰鍰提撥業務費用**



- 解約申報登錄



修正地價評議委員會組成、比例

二、修正平均地權條例 地價評議委員會



第四條 本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之；其組織及運作辦法，由中央主管機關定之。

前項委員會委員，由相關機關代表及地政、不動產估價、法律、工程與都市計畫領域之專家學者或民間相關團體代表組成，其中專家學者與民間相關團體代表，不得少於委員總數二分之一；任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

修正重點 1 私法人購買住宅許可制 -1



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 1 私法人購買住宅許可制 -2



第七十九條之一 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。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。

前項許可之文件有效期限為一年。

私法人取得第一項房屋，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、免經許可情形及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

修正重點 2-1 限制換約轉售 -1



■ 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 2-1 限制換約轉售 -2



第四十七條之四 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。

買受人依前項但書後段規定得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每二年以一戶（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告。

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。

修正重點 2-2 新建成屋納入紅單管制 -1



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**。

本次
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 2-2 新建成屋納入紅單管制 -2



第四十七條之三 第五項至第七項

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，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。

直轄市、縣（市）主管機關得向前二項之買受人、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。

修正重點 3 重罰不動產炒作行為 -1



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 3 重罰不動產炒作行為 -2



第四十七條之五 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。

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。

修正重點 4 建立檢舉獎金制度及罰鍰提撥業務費用



建立銷售、
買賣或實價
登錄違規檢
舉制度



罰鍰提撥業務費用

對於不動產銷售、
買賣或申報登錄
資訊違反法規規
定處有罰鍰者，
應以實收罰鍰總
金額收入一定比
率，提撥辦理查
核等業務所需相
關經費

修正重點 4 建立檢舉獎金制度及罰鍰提撥業務費用



第八十一條之四 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。

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。

直轄市、縣（市）主管機關對於不動產銷售、買賣或申報登錄資訊違反法規規定處有罰鍰者，應以實收罰鍰總金額收入一定比率，提撥供其或受委任機關辦理查核等業務所需相關經費。

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。

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

修正重點 5 預售屋解約要申報登錄 -2



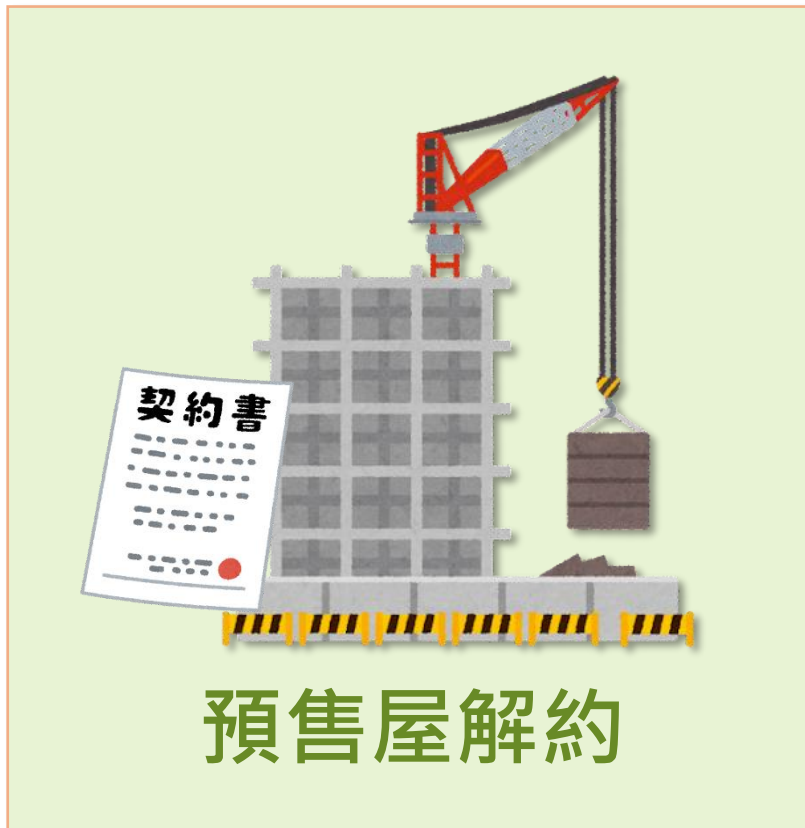
第四十七條之三 銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。

銷售預售屋者，應於簽訂或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。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。

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。（※第五項以後省略）

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)

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



第一聯：申報聯·申報人持向地政機關申報
(憑證申報者免繳交第一聯)。
第二聯：收執聯·申報人於申報時併同申報
聯交由地政機關核章後作為申報憑
證。(憑證申報者第二聯請自行留
存)。

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	銷售預售屋者			統一 編號		簽章
	通訊(營 業)地址	……縣市……區鄉鎮市……路街……段……巷……弄……號 ……樓……室			聯絡 電話		
2. 申報 代理人	委任 關係	<input type="checkbox"/> ①本解除預售屋買賣契約案件委託……代理申報登錄資 訊，及自申報收件日起3個月內之更正申報作業。 <input type="checkbox"/> ②本解除預售屋買賣契約案件之申報登錄委託……代理 (另附委託書)			統一 編號		簽章
	通訊 地址	……縣市……區鄉鎮市……路街……段……巷……弄……號 ……樓……室			聯絡 電話		
3. 原申報 書序號		4. 原買受人統一 編號		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"/> 解除買賣專有停車位____個； <input type="checkbox"/> 解除買賣基地權利____筆。(可複選)						
12. 備註							

申報書格式及填寫說明以實際發布為準

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。

注意：第11欄之解除買賣建物【__戶(棟)】係指建物之戶棟數量，而非編號之戶棟別

三、解約申報登錄規定 3.【Q&A】 -1



Q：

預售屋契約如當事人間解除原買賣契約，再由銷售者與受讓人或新買受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，簽訂新的預售屋買賣契約，如屬委託代銷成交，由代銷業辦理預售屋買賣案件申報登錄；如屬銷售者自行銷售，由銷售者辦理之。

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：解約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**或實際**解約之日期。



簡報完畢

敬請指教