

1

## 限制換約轉售

預售屋或新建成屋買受人除**特定對象**或**特殊情形**外不得讓與或轉售第三人建商亦不得同意或協助

2

## 重罰炒作行為

炒作行為按戶(棟、筆)數處罰最高**5,000萬元**限期未改正者得連續處罰

3

## 檢舉獎金制度

民眾檢舉不動產銷售買賣或申報實價登錄違規**查證屬實**可獲獎金

4

## 管制私法人購屋

私法人購買住宅用房屋採**許可制**且取得**5年內**不得移轉、讓與或預告登記

5

## 解約申報登錄

預售屋買賣契約解約建商須於解約日起**30日內**申報登錄

# 《平均地權條例》 修法5重點

112年2月8日修正公布  
有關不得炒作、查核權及其違規罰責  
自民國112年2月10日生效  
其餘**自112年7月1日施行**



# 限制換約轉售-例外



## 特定對象 (無須申請)

逕洽建商辦理

- 1、配偶、直系血親或二親等內旁系血親
- 2、買受人簽約後死亡之繼承人
- 3、法人合併、改制後依法承受
- 4、法人依法解散、撤銷或廢止登記後財產之歸屬



## 特殊情形(申請核准)

買受人簽約繳款後，向基地坐落所在地之直轄市或縣市主管機關申請

- 1、本人因非自願離職，逾6個月未就業
- 2、本人或家庭成員罹患重大傷病或特定病症
- 3、本人或家庭成員之房屋因災害毀損而須另行租屋
- 4、本人或家庭成員因意外事故致第三人傷亡
- 5、買受人死亡，繼承人讓與、轉售或變價分配
- 6、共同買受人間之讓與或轉售

# 限制換約轉售-注意事項



## 檢附文件

- 1.申請書
- 2.買受人/代理人身分證明文件
- 3.買賣契約書影本
- 4.其他中央主管機關公告得讓與或轉售情形之應附文件



## 限制

- 數額：經申請核准者以全國每2年1戶（棟）為限
- 時效：核准函自核准日之次日起2年內有效
- 銷售：於廣告中註明核准日期及文號



## 罰責

違規者按戶棟處罰50萬~300萬元

# 重罰炒作行為

違規者按戶(棟、筆)處罰100萬~5,000萬元，限期未改正者得連續處罰



散布不實資訊  
(影響交易價格)



通謀虛偽交易  
(營造熱銷假象)



違規銷售  
(影響市場秩序)



連續買入  
(影響市場秩序)



加價轉售  
(壟斷轉售牟利)

# 檢舉獎金制度

有以下違規事項，民眾可檢具證據向不動產所在地之直轄市或縣

採實名制且資訊保密 敘明人事時地物等具體資料

市主管機關檢舉，經查證屬實，發給實收罰鍰總金額30%檢舉獎

以書面或電子郵件方式

金，最高1,000萬元

實價登錄逾期  
或價格、面積  
不實申報

違反禁止  
紅單轉售  
規定

違反限制  
換約轉售  
規定

違反禁止  
炒作規定



# 管制私法人購屋-免經許可

檢附免經許可相關證明  
文件至地所登記，不受  
5年不得移轉之限制



- 1.公（國）營事業或受政府捐助之財團法人
- 2.AMC/台灣金聯(買受不良債權或參與政府公開標售)
- 3.不動產經紀業(買受瑕疵物件)



- 4.都市更新(迅行更新地區、重建實施者或出資者等)
- 5.危老重建(重建計畫核准、重建完成買回)
- 6.一般合建(重建完成買回)



- 7.文化資產(古蹟、歷史或紀念建築)
- 8.優先購買權
- 9.法院拍賣

# 管制私法人購屋-需經許可

1. 宿舍(不得超過員工人數)
2. 規模出租經營(同一使照達5戶)
3. 衛生福利機構場所
4. 合作社供社員共同使用
5. 合建、實施或參與都更危老
6. 其他經內政部公告之用途

## 私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法

謄本、建照或使照記載建物用途為住或住宅

檢具使用計畫等文件向內政部申請，  
許可函有效期限為1年，  
登記完畢後5年內不得辦理  
移轉、讓與或預告登記

# 解約申報登錄



預售屋買賣契約若有解約情形，

建商應於解除預售屋買賣契約書之日起30日內申報登錄

- 申報買賣前解約者，仍應分別辦理買賣&解約申報
- 解除契約證明文件之日期或雙方合意解約之日期

違規者按戶棟處3萬~15萬元，經處罰2次  
仍未改正者處30萬~100萬元，得按次處罰

