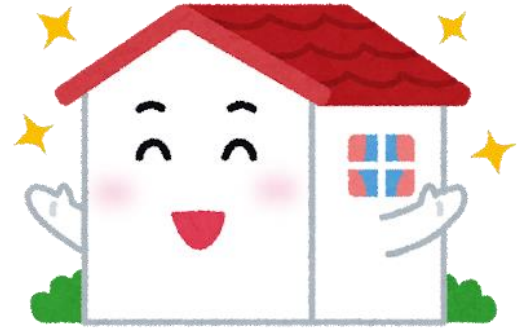


防杜炒作

維護市場秩序

平均地權條例修法 秒懂圖解



新北市中和地政事務所



112.06



修法五大重點



限制
換約轉售

重罰
炒作行為

建立檢舉
獎金制度

管制私
法人購屋

解約
申報登錄

限制換約轉售例外 - 不須申請

- 1、買受人與其配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售。
- 2、買受人簽約後死亡，繼承人辦理契約名義人變更。
- 3、法人合併、改制、依法解散、撤銷或廢止登記後之依法承受或財產歸屬。



不須申請！

逕洽建商辦理



限制換約轉售例外 - 申請核准

1



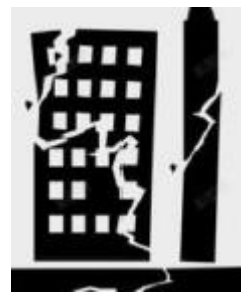
本人因非自願離職，
逾6個月未就業。

2



本人或其家庭成員罹患重
大傷病，或特定病症需6
個月以上全日照顧

3



本人或其家庭成員之房
屋，因災害毀損而不勘
居住，須另行租屋。

買受人簽約繳款後

向預售屋或新建成
屋基地坐落所在地
之直轄市、縣市主
管機關申請核准。

4



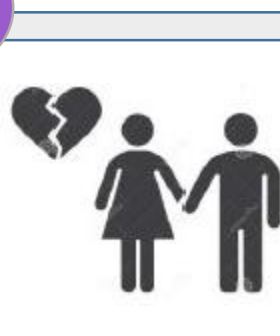
本人或其家庭成員發生
意外事故，至第三人重
傷或死亡。

5

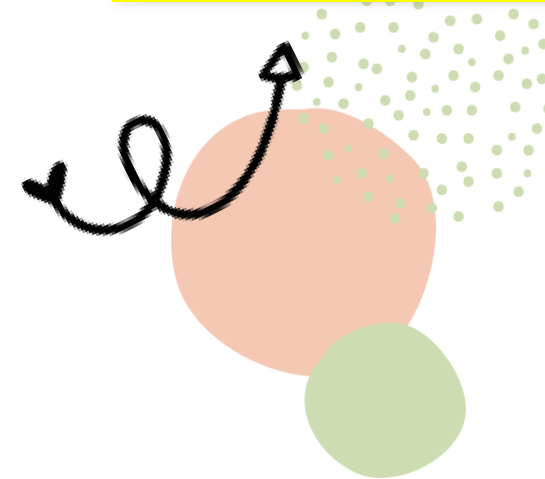


買受人死亡，其繼承人
讓與、轉售或變價分配。

6



共同買受人間之讓與或
轉售（法人不適用）。



限制換約轉售 - 注意事項



申請人

買受人或繼承人



申請時機

買賣契約讓與或轉售前



應附文件

1

申請書

2

買受人/代理人
身分證明文件

3

預售屋或新建成屋買賣契約書影本

4

其他中央主管機關公告得讓與
或轉售情形之應附文件

Tips

數額限制：全國每2年以1戶(棟)為限。

時效限制：核准函有效期限為2年，自核准日之次日起算。

銷售限制：核准前不得自行或委託刊登讓與或轉售之廣告；刊登廣告應註明核准文號及有效期限。



違規者均可按戶棟處罰

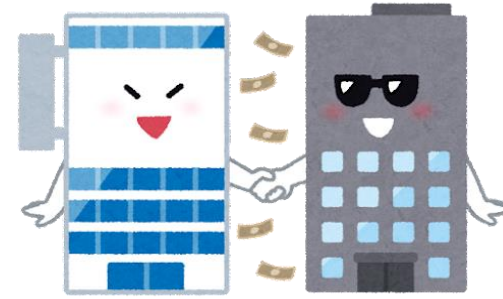
50萬~300萬元

重罰炒作行為

明確規範炒作行為：

- 1、散播不實資訊影響交易價格 → 不實成交價、成交行情及銷售量等
- 2、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象 → 僱工排隊、假客戶付定等
- 3、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利 → 違規潛銷等
- 4、以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作
→ 連續買入、壟斷轉售牟利等

都可按交易戶（棟、筆）數處罰 **100萬~5,000萬**
元，經限期改正但未改正者，並可連續處罰。



建立檢舉獎金制度



民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為
(包括實價登錄逾期或申報價格或面積不實、違反禁止紅單轉售、
限制換約與禁止炒作規定等4類案件)，
可檢具證據向不動產所在地之直轄市、縣市主管機關檢舉，
經查證屬實，發給實收罰鍰總金額**30%**檢舉獎金，最高1000萬元。



Tips

檢舉人採實名制，需提出違規案件的人、事、時、地、物等具體資料，如發現不實事證將主動移送檢察機關處理，避免不實及浮濫檢舉。

檢舉人資訊保密，處理過程將身份資料予以隱匿，以保障檢舉人權益，讓民眾可以安心提出檢舉。

管制私法人購屋 - 免經許可

免經許可 (9種) →

公(國)營事業或受政府捐助之財團法人

AMC / 台灣金聯買受不良債權或政府公開標售

經紀業買受瑕疵物件

法院拍賣

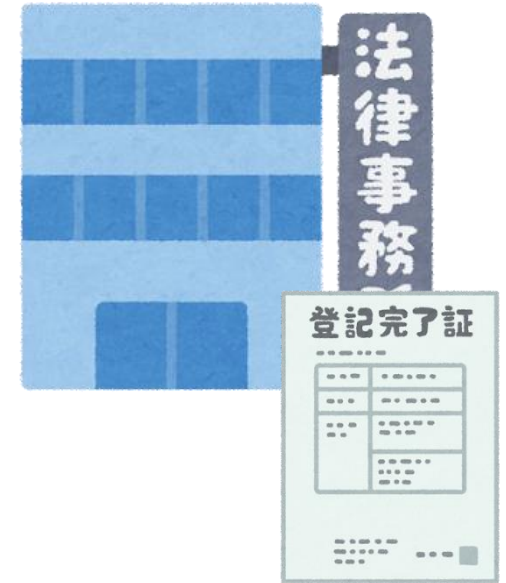
文化資產

都市更新
(迅行劃定地區、實施者或出資者買回等)

危老重建
(起造人買回等)

簽訂合建契約

優先購買權



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

管制私法人購屋 - 需經許可



增訂私法人購買住宅用房屋許可制規定：

需經許可（6種）→

1. 宿舍使用，但不得超過員工人數
2. 具規模之出租經營使用，持有同一使用執照內5戶以上
3. 衛生福利機構場所使用，例如長照機構等
4. 合作社買受住宅，供社員共同使用
5. 為實施或參與都市更新、危老重建、合建
6. 其他經內政部公告之用途

向內政部申請許可，
許可文件之有效期限1年，登記完畢後於
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之日起30日**內申報登錄，
違規者將按戶棟處罰 **3萬~15萬元** 及限期改正，
經處罰2次仍未改正者，
處 **30萬~100萬元** 得按次處罰。

Tips

- 1.申報登錄方式有憑證登錄、線上申報(H1)及
線上登錄、紙本送件(H2)兩種。
- 2.解約日期請填載解除契約證明文件之日期，
若無則填載雙方合意解約之日期。

