

# 重罰炒房！不動產業者憂浮濫檢舉 怎解？

好房網 News 記者林和謙 / 台北報導 2023-04-17



圖 / 好房網 News 記者林和謙 / 攝

## 重罰炒房、檢舉制度，不動產業者關心未來會不會形成「浮濫檢舉」？

遏止炒房，這次《平均地權條例》修法，大眾持續關注！內政部長林右昌表示，相關子法預計今年（2023）年4月份會完成，若一切進度順利，今年7月可望實施上路。而此次修法包括私法人購買住宅採許可制、限制預售屋換約轉售、重罰炒作...等都是討論度很高的議題，其中對於重罰炒房的規定，有不動產業者關心未來會不會形成「浮濫檢舉」？要怎麼防範？內政部地政司表示，檢舉人必須實名制、且要提出明確事證。

此次修法中的重罰炒作行為規定，若有散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，將按交易戶（棟、筆）數處罰100萬至5,000萬元。至於檢舉獎金制度部分，民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可檢具事證向地方政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。目前傳出會朝實收罰鍰的30%~40%的比例來走，不過地政司官員指出，目前都在討論與研議中。

因房市炒作、哄抬套利，造成市場秩序紊亂、房價飆高，引起不小民怨，因此這次修法中的重罰炒作、檢舉制度頗受關注；不過不動產業者擔憂法案上路後，之後會不會形成「浮濫檢舉」？內政部地政司指出，草案已訂有防杜浮濫檢舉機制，包括檢舉人實名制，並必須提出違規案件的人、事、時、地、物完整資料，另外若偽變造事證將移送檢調，以杜絕浮濫檢舉。

另外在限制預售屋換約轉售方面，地政司表示，配偶、直系或二親等內旁系血親不須經過許可，可進行換約轉讓，以及買受人簽約後死亡、其繼承人依法繼承換約，也不須經許可。而如有因重病長期療養、非自願失業、重大變故...等必須換約的情形，這部分須報請縣市政府核准，因此相關申請程序將在子法中明訂，重大變故的樣態也會在公告中詳列。

私法人購買住宅採許可制部分，內政部針對「免經許可」部分，包含私法人依法或經營必須取得的情形，例如金融機構或其轉投資的資產管理公司依法行使抵押權或承受不良資產、或依法優先購買購買住宅（例如依《土地法》第 34 條之 1 優先購買共有住宅）等，以及業者參與都更危老或一般合建，而依合建分售、合建分屋契約或合建附買回條款取得的住宅，將納入「免經許可」項目，不受 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記限制。

至於「需經許可」部分，包括私法人購買住宅作為宿舍或具規模性的出租，以供居住使用者，以及業者因參與都更危老重建而必須事先購入住宅進行整合，也將納入，而經過許可取得的住宅，將受 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記的限制，以防止藉其後續變相轉作短期炒作。

內政部地政司表示，這次修法關於私法人購買住宅許可制、預售屋換約及檢舉獎金制度等子法議題，地政司都已持續邀集相關公會團體、不動產業界當面進行座談討論，目前正就其建議意見，進行通盤研議中。

<https://news.housefun.com.tw/news/article/101976372613.html>