

平均地權條例修了哪些？懶人包報你知！

2023/01/08 | 賣厝阿明 | 15941 |

《平均地權條例》是什麼？

政府為了強化土地及房屋價不被有心人士哄抬炒作，穩定台灣房市條例。

修法五大重點

- 1 換約轉售門檻**
 - a. 只能「夫妻」、「直系親屬」、「二等親以內的兄弟姐妹」
 - b. 內政部公告特殊情形
 - 在買房簽約後受到強制執行
 - 重病需要長期療養
 - 非自願失業
 - 重大變故導致無力負擔貸款費用等報請縣政府後，就不在此規範內。
 - c. 建商不可以同意或協助契約轉讓或轉售。
- 2 重罰炒作行爲**
 - 意圖散播影響房價不實資訊
 - 在預售中心營造建案熱銷假象
 - 違規銷售(轉讓紅單)…等採**一戶一罰**，按戶數處罰**100萬**到**5000萬**元。
- 3 建立檢舉獎金制度**

如果民衆檢舉不動產買賣或申報實價登錄有違規行爲，政府會從罰鍰提撥一定比率金額檢舉獎金。
- 4 新增管制私法人購屋**

私法人在購買住宅需中央主管機關許可，同時限制取得房屋後**5年**內，**不可以**辦移轉、讓與或預告登記。
- 5 預售屋解約要登錄**

預售屋解約建商必須在**30日**內申報，登錄不實按照戶棟處**3萬**到**15萬**元罰鍰。

賣厝阿明

這幾天在房產界鬧得沸沸揚揚的話題，非立法院內政委員會初審通過的《平均地權條例》莫屬。除原先就有的房地合一稅 2.0，打擊短期持有炒作的投機客外，這次加碼 5 大重磅條款，更加嚴格限制炒房的行為，藉此讓台灣房市價格逐步趨向供需適當的狀態。

到底《平均地權條例》是什麼？為什麼大家聽到都聞風喪膽？修正內容又有哪些重點？今天就讓阿明熱騰騰為各位獻上平均地權懶人包，慢慢享用！

■ 《平均地權條例》是什麼？

政府為了強化土地及房屋價格不被有心人士哄抬炒作，修正《平均地權條例》這項土地法中的特別法，藉此穩定台灣房市價格狀況。這項條例的前身是在 1954 年訂定的《實施都市平均地權條例》，主要是避免有心人透過炒作土地投機或壟斷的狀況，但是這項條例涵蓋範圍只在都市土地，導致其他名目的土地變成有心人士牟取暴利的媒介。

因此在 1977 年，政府加大平均地權實施範圍，修正為《平均地權條例》，且全台灣不分地區全面實施平均地權。

■ 《平均地權條例》修正草案五大重點

一、換約轉售有門檻

在平均地權條例的規範下，想再轉讓預售屋或新建成屋就沒這麼簡單了。除非是轉讓給「夫妻」、「直系親屬」、「二等親以內的兄弟姐妹」或內政部公告的特殊情形，如：在買房簽約後受到強制執行、重病需要長期療養、非自願失業或重大變故導致無力繳款負擔貸款費用等情況，報請縣政府後，就不在此規範內。

同時，建商也不可以同意或協助契約轉讓或轉售，只要被發現違規，根據最新的草案內容，可以按互動處罰 50 萬到 300 萬元不等罰鍰。

總而言之，未來要計畫要購入預售屋或新建成屋的朋友，讓與只能在親屬間進行，不可出售給第三人，等於是加大火力遏止轉單行為。

目前修法登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記第三人

二、重罰炒作行為

這樣的狀況通常會出現在透過內部關係互相買賣，製造一種成交量很大，房價不斷往上揚的狀況。假設有發現有意圖散播會影響房價的不實資訊、在預售中心營造建案熱銷的假象、或是利用違規銷售（轉讓紅單）影響房市交易甚至有壟斷轉售牟利的情況，同樣也是一戶一罰，按照戶數處罰 100 萬到 5000 萬元，而且政府限期沒有改善，是可以連續處罰，直到你改正為止。

三、建立檢舉獎金制度

如果民眾發現不動產銷售買賣或申報實價登錄有違規行為（不實或 AB 約墊高價格），是可以將證據送到縣市政府檢舉，一但被發現是確有此事，政府單位會從收到的罰鍰中提撥一定比率的金額，當作檢舉獎金。

四、新增管制私法人購屋

除了預售屋換約有門檻，在私法人購買住宅上也有新的條件。私法人在購買住宅時，要經過中央主管機關許可外，同時有限制在取得房屋後的 5 年內，『不可以』辦移轉、讓與或預告登記。

但如果私法人是透過《銀行法》、《企業併購法》、《財團法人法》、抵押等規定取得不動產，或是都更危老分得的住宅，都不用依照平均地權條例經過許可。

阿明特別提醒大家，在房地合一稅 2.0 版實行後，用法人名義購買住宅的方式已經越來越少，另外，修正草案內並沒有將公司行號購買廠房、工業地、辦公室等項目列入管制範圍內，但是由於目前只是草案初審通過，不難保後續有異動，實際狀況還是依照立法院修法為準。

五、預售屋解約要登錄

針對預售屋還有最後一項規定，假設在預售期間，不想買了想向建商提出解約程序，建商要在 30 日內申報並登錄資訊，登錄價格不實同樣也會按照戶棟處 3 萬到 15 萬元罰鍰。

政府單位考量到，很有可能會有透過解約方式，變成轉讓給第三人，訂立申報實價登錄制度，讓預售屋交易市場更加透明。

■ 草案通過影響很大嗎？

不難看出《平均地權條例》修正的草案中將『預售屋』及『新建成屋』皆納入規範範圍內。條例中的每一項都在限制市場交易量，藉此打壓投資客，透過轉讓紅單或是炒作預售屋契約的方式哄抬房價。

假設法案在明年通過，房價可能會隨著投資客出場及民眾微恐慌的預期心理，再加上 2022 年央行升息的大環境，使得房價逐漸開始走向下跌狀況，進而讓房價回歸到較為正常的供需狀態。