

違反「平均地權條例」！房仲將預售屋買賣契約轉售給第三人 罰新台幣三百萬元

2023-08-29 07:00 聯合新聞網 / 永然文化出版

由於立法院為了平抑房價、禁止炒房之不良歪風，故推出最新修正之《[平均地權條例](#)》，已於 112 年 7 月 1 日正式實施。其中關於代銷業者、仲介業者，相關人等應遵守哪些義務？如有違反時，又有何處罰之規定？

對於代銷業者及仲介業者，甚至一般與從事買賣不動產相關之廣告業者均有一定的影響，因此本次最新修訂之《平均地權條例》明文規定**預售屋或「新建成屋」**（係指領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋）之買方於簽訂買賣契約後，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。

任何人亦不得以電子通訊、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或製造不動產交易活絡之表象，因此本次修法，可說是政府為了抑制不斷高漲的預售屋或新建成屋，連帶使一般房價亦漲不停，故為了杜絕國內炒房風氣，將禁止炒房之責任自買預售屋或

新成屋者之買方至代銷業者、仲介業者，乃至於任何人，於新法中均有所規範，可謂是防止炒房人人有責任，因此究竟新條文中有哪些禁止規定及違反者有何處罰？不得不慎重看待，故本文將依《平均地權條例》第 81 條之 3 規定違反義務之處罰，代銷業者、仲介業者及相關人等要注意哪些？做一剖析。

一、代銷業者或仲介業者不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，或受託刊登讓與、轉售廣告，違反者，將被處以新台幣五十萬元以上三百萬元以下之罰鍰。

依《平均地權條例》第 47 條之 4 第 1 項之規定，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。代銷業者或仲介業者，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，或受託刊登讓與、轉售廣告，參見《平均地權條例》第 47 條之 4 第 3 項明文規定。

代銷業者或仲介業者若違反此項規定時，將依《平均地權條例》第 81 條之 3 第 1 項第 2 款之規定，處以新台幣

五十萬元以上三百萬元以下之罰鍰，故不可不慎。另應注意，如有違法刊登廣告者，主管機關將會命其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，則會按次處罰；若違反禁止轉賣之規定，將按交易戶（棟）處罰之。

二、任何人當然包含代銷或仲介業者，均不得有以電子通訊、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。或與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。或自行、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之行為**，違反者，將被處以新台幣一百萬元以上五千萬元以下之罰鍰。

承上所述，最新修訂的《平均地權條例》除了禁止預售屋或新建成屋之買方將買賣契約再轉讓第三人，以賺取高額權利轉讓之房屋價差外，亦同時禁止任何人均不得使用不當之手段製造不動產交易價格活絡、借以哄抬房屋價格上漲表象，因此《平均地權條例》第 47 條之 5 第 1 項規定任何人不得有下列各款之行為：

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。

與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。

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。

違反上開規定者，將依《平均地權條例》第 81 條之 3 第 2 項，由直轄市、縣(市)主管機關處新台幣一百萬元以上五千萬元以下罰鍰，並得令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。其有不動產交易者，按交易戶(棟、筆)處罰。且若法人之代表人、法人或自然人之代理人、受僱人或其他從業人員，因執行業務違反前項規定，除依前項規定處罰行為人外，對該法人或自然人並應處以前項所定之罰鍰。

三、此外，主管機關為了調查相關人員有無違反各項法律之規定時，有權要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者，不得規避、妨礙或拒絕查核，違反者，將被處以新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

依照本次最新修訂之《平均地權條例》第 81 條之 3 第 4 項之規定，對於違反第 47 條之 3 第 7 項、第 47 條之 4 第 4 項或第 47 之 5 第 2 項規定，**規避、妨礙或拒絕查核者，由直轄市、縣（市）主管機關處新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰**，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

四、結語：

本次最新修正之《平均地權條例》對於違反規定之代銷業、仲介業或相關人等都有重罰；因此相關從業人員，切記勿以身試法，否則除了自己會有違規處罰之法律責任外，恐也會連累僱主或委託之自然人而受罰，此應特別注意。

（[本文](#)作者為永然聯合法律事務所台北所主任律師）