

平均地權條例修法重點

(行政院訂於112.7.1全面施行)

-不動產業者篇





平均地權條例修法

限制換約轉售 §47-4

不溯及既往

原則

禁止契約讓與或轉售 (限112.7.1後簽訂之契約)

轉售紅單

修法後

轉售紅單

修法前

轉售契約



違者處50萬~300萬
罰鍰，廣告未改正
按次處罰 (§81-3)

i 買方

× 讓與或轉售契約

i 賣方(建築業者)

× 同意或協助買方讓與
契約或轉售第三人

× 自行或委託刊登廣告

× 受託刊登廣告

例外

1. 無需申請 (共4種)
2. 內政部公告得讓與或轉售情形 (共6種)

平均地權條例修法

限制換約轉售 §47-4

無需申請

內政部公告得讓與或轉售情形

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 買受人於簽約後死亡，其繼承人因繼承辦理契約名義人變更時申報。

3 法人合併或改制後，由合併或改制後存續或新設立之法人，依法承受或概括承受管理。

4 法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其賸餘財產之歸屬罰責。

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，或特定病症須6個月以上全日照顧。

3 本人或其家庭成員之房屋，因災害毀損而不堪居住，須另行租屋。

4 本人或其家庭成員發生意外事故，致第三人重傷或死亡。

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



平均地權條例修法

重罰不動產炒作行為 §47-4

01

散布不實資訊，影響不動產交易價格

- 散布不實成交價格、市場成交量

02

通謀虛偽銷售手法，營造不動產交易活絡表象

- 利用人頭排隊
- 假客戶付訂金
- 簽訂虛假預約單、不動產買賣契約

03

集結多數人連續買入/壟斷轉售牟利，明顯影響市場秩序

04

違規銷售行為

- 未取得建照潛銷
- 建立預售屋/新建成屋換約轉售平台/通路

§81-3

如查證屬實，按交易戶(棟、筆)處100萬~5,000萬元罰鍰，並得限期改正；屆期未改正，按次處罰。





平均地權條例修法

解約申報登錄§47-3

修法前

簽訂預售買賣契約之日起30日內申報實價登錄

修法後

簽訂或解除預售買賣契約書之日起30日內均要申報

申報義務人



銷售方式	建商自售	委託代銷
簽定契約	建商	代銷業者
解除契約	建商	建商

罰則 §81-2	金額
✓ 未依限申報	✓ 按戶(棟)處3萬~15萬，按次處罰
✓ 價格、交易面積或解約資訊不實	✓ 按戶(棟)處3萬~15萬，按次處罰 ✓ 處罰2次不改，按戶(棟)處30萬~100萬，按次處罰
✓ 價格、交易面積或解約以外資訊不實	✓ 限改不改，6千~3萬元，按次處罰

