

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國111年5月13日印發

院總第 285 號 委員提案第 28683 號

案由：本院委員李貴敏等 16 人，鑑於近年來房價飆升居高不下，房地產市場亂象叢生，屢傳不肖業者利用漏洞，不當炒作牟利之情事，以致真正有需求之消費者難以用合理價格取得居住用房屋，長此以往，居住正義難以維繫，國人居住權益亦難予保障。茲為遏止房地產市場不當炒作，補正不動產交易漏洞，爰擬具「平均地權條例部分條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、關於地價評議委員會之組成，以及其成員名單與會議紀錄等，應公告於主管機關網站，以昭公信並有利民眾檢閱（修正條文第四條）。
- 二、茲為確保消費者之權益，增訂預售屋買賣及其契約若有解除或變更情形，應於三十日內申報登錄，違規者將按戶棟新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰（修正條文第四十七條之三、第八十一條之二）。
- 三、茲為降低紅單交易以避免投資客炒作，宜嚴格懲處並重罰炒作或操弄市場價格之行為。若有散布不實資訊影響不動產交易價格、利用與他人通謀或虛偽交易營造交易活絡表象、利用人頭等方式違規銷售影響市場秩序，以及其他不當之操縱交易價格行為等，由直轄市、縣（市）主管機關按交易戶（棟、筆）處新臺幣一百萬元以上五千萬元以下罰鍰，屆期未改正者，按次處罰（修正條文第四十七條之四、第八十一條之三）。
- 四、明定不動產銷售、買賣或申報登錄資訊違規之檢舉制度，並授權中央主管機關訂定檢舉獎金等相關辦法（修正條文第八十一條之四）。

提案人：李貴敏

連署人：楊瓊瓔 洪孟楷 鄭正鈴 賴士葆 徐志榮

立法院第 10 屆第 5 會期第 12 次會議議案關係文書

吳怡玓 張育美 林奕華 羅明才 謝衣鳳
孔文吉 鄭天財 Sra Kacaw 江啟臣 林為洲
廖婉汝

平均地權條例部分條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第四條 本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之，其中三分之二的成員應由地方民意代表、<u>專家學者</u>及其他公正人士組成；其組織規程，由內政部定之。</p> <p><u>地價評議委員會組成名單及會議紀錄，應於主管機關網站公告之。</u></p>	<p>第四條 本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之，並應由地方民意代表及其他公正人士參加；其組織規程，由內政部定之。</p>	<p>一、地價評議須具備跨領域之專業分析為評議基礎，除政府代表、地方民意代表與公正人士外，理應邀集相關專家與學者參與評議，爰修正第一項地價評議委員會組成之規定。</p> <p>二、近年來，各縣市地價評議委員會屢次被傳出疑似不透明與黑箱作業，以致爭議不斷。雖有部分縣市政府將組成名單與會議紀錄公告於網站上，但因欠缺法源依據，並非所有民眾皆能取得在地之地價評議委員會相關紀錄。為例民眾知情權，促進地價評議流程之透明與課責，爰增訂第二項，要求地價評議委員會組成名單及會議紀錄於主管機關網站公告之。</p>
<p>第四十七條之三 銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。</p> <p>銷售預售屋者，應於簽訂、<u>解除或變更買賣契約書</u>之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，<u>由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊。</u></p> <p>第一項備查，準用第四十七條第三項、第六項至第</p>	<p>第四十七條之三 銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。</p> <p>銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。</p> <p>第一項備查，準用第四十七條第三項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定；其備查內容及方式之辦</p>	<p>一、原條文規定銷售預售屋，應於簽訂買賣契約書之日起三十日內申報登錄資訊，因而造成不肖不動產業者或投機人士，利用人頭方式簽訂預售屋買賣契約書並申報登錄資訊後再解除買賣契約，以此類虛假交易哄抬價格，影響消費者無法對市場價格作出正確判斷，以致權益受到損害。為確保房地產市場價格透明化，修正規定預售屋之簽訂、解除或變更買賣契約書，皆應於簽訂日起三十日內申報登錄。</p> <p>二、考量預售屋銷售者為買賣契約之當事人，且解約或變更情事可能發生於日後或委</p>

八項及第五項所定辦法之規定；其備查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。

第二項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。

銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。委託不動產經紀業代銷者，亦同。

前項書面契據，買受人不得轉售與第三人。銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人。

法，由中央主管機關定之。

第二項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。

銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。

前項書面契據，不得轉售予第三人。

託代銷期間屆滿後，因買受人無法履約（如違約不買或無力支付價款）而由銷售者逕行催告後主張解約，受託銷售之不動產經紀業未必能即時掌握及知悉解約資訊，因此，委託不動產經紀業代銷者，僅須就簽訂買賣契約書部分，由該代銷之不動產經紀業者辦理申報登錄資訊。

三、為保障消費者權益及杜防不當炒作，銷售領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）時，亦有收受定金或類似名目金額之行為，應比照現行預售屋書面契據之規定管理，並限制買受人不得將該書面契據轉售與第三人。

四、第六項不得轉售書面契據之規定屬行政管理範疇，賦予買受人及銷售者應遵守該項義務，並對違反者處以行政罰（罰鍰），又依民法第七十一條但書規定意旨，該轉售行為雖違反規定，但非屬無效，其轉售之效力，仍依民法其他相關規定辦理。

第四十七條之四 任何人不得有下列各款之行為：

- 一、以電子通訊、網際網路、說明會或其他方式散布不實資訊，影響不動產交易價格。
- 二、與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。
- 三、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，

- 一、本條新增。
- 二、本條規定係為維護房地產市場交易秩序，遏止集體壟斷市場交易行為，避免不肖業者與投機人士利用資訊不對等方式哄抬價格，誤導消費者使其權益受損，爰明定任何人不得有各款規定之行為。
- 三、利用電子通訊、網際網路、說明會或其他方式散布不實資訊，屬較為常見用於影

<p>影響市場秩序或壟斷轉售牟利。</p> <p>四、從事其他影響不動產交易價格或秩序之操縱行為。</p>		<p>響不動產交易價格之手段，爰為第一款規定。</p> <p>四、利用人頭排隊、付定金或簽訂虛假預約單、買賣契約等通謀虛偽手段，營造不動產交易活絡之表象，亦屬常見之手法，用於引發消費者預期買不到房屋之恐慌，嚴重影響不動產市場交易秩序及消費者權益，爰為第二款規定。</p> <p>五、部分不動產業者與投機人士，會利用自行、以他人名義或集結多數人等方式進行違規潛銷、連續買入或加價轉售不動產等不當行為，企圖哄抬價格或壟斷轉售牟利，致使自住需求之民眾須負擔更高之房價，造成不公平交易現象，爰為第三款規定。</p> <p>六、為因應未來不動產炒作之交易型態及方式有所改變，就從事其他影響不動產交易價格或秩序之操縱行為予以規範，爰為第四款規定。</p> <p>七、本條所稱不動產，依不動產經紀業管理條例第四條第一款規定，指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。</p>
<p>第八十一條之二 違反第四十七條第二項規定，未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經</p>	<p>第八十一條之二 違反第四十七條第二項規定，未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經</p>	<p>為配合修正條文第四十七條之三第二項、第五項及第六項修正，爰修正第二項第二款增訂申報登錄解除買賣契約資訊不實之罰責，於第六項第一款至第三款分別增訂新建成屋書面契據及其買受人違規之罰責、銷售者違規同意或協助買受人轉售預售屋或新建成屋書面契據之罰責，並酌修第四項第二</p>

處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰。

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰：

- 一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。
- 二、違反第四十七條之三第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格、交易面積或變更、解除買賣契約資訊不實。

有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

- 一、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業違反第四十七條第六項或第四十七條之三第三項及第四項準用第四十七條第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核。
- 二、違反第四十七條之三第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查。

有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正

處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰。

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰：

- 一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。
- 二、違反第四十七條之三第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實。

有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

- 一、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業違反第四十七條第六項或第四十七條之三第三項及第四項準用第四十七條第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核。
- 二、違反第四十七條之三第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查。

有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三

款文字。

<p>者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：</p> <p>一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實。</p> <p>二、違反第四十七條之三第二項規定，申報登錄價格、<u>交易面積或變更、解除買賣契約</u>以外資訊不實。</p> <p>銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p> <p>有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰：</p> <p>一、<u>銷售預售屋或新建成屋</u>者，自行銷售或委託代銷，違反第四十七條之三第五項規定。</p> <p>二、<u>預售屋或新建成屋買受人</u>，違反第四十七條之三第六項規定。</p> <p><u>三、銷售預售屋或新建成屋者</u>，違反第四十七條之三第六項規定，<u>同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人</u>。</p>	<p>萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：</p> <p>一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實。</p> <p>二、違反第四十七條之三第二項規定，申報登錄價格及交易面積以外資訊不實。</p> <p>銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p> <p>有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰：</p> <p>一、銷售預售屋者，自行銷售或委託代銷，違反第四十七條之三第五項規定。</p> <p>二、預售屋買受人，違反第四十七條之三第六項規定。</p>	
<p>第八十一條之三 違反第四十七條之四各款規定之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺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</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、第一項明定違反第四十七條之四各款規定之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一百萬元以上五千萬元以下罰鍰，且得令其限期改正；屆期未改正或處置者，按次處罰。</p>

<p>罰。</p> <p>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。</p>		<p>三、第二項明定不動產炒作之行為人，為法人之代表人、法人或自然人之代理人、受僱人或其他從業人員，因其執行業務違反修正條文第四十七條之四規定受處罰者，該法人或自然人可謂未善盡防止相關人員炒作之監督管理責任，爰參照勞動基準法第八十一條第一項、就業服務法第六十三條第二項及第六十四條第三項規定，於第三項規定該法人或自然人應併同處罰。</p>
<p>第八十一條之四 民眾對不動產銷售、買賣或其申報登錄資訊知有違反法規規定情事者，得敘明事實並檢具證據資料，向中央或直轄市、縣（市）主管機關檢舉。</p> <p>中央或直轄市、縣（市）主管機關對於前項檢舉，經查證屬實並處以罰鍰者，得以實收罰鍰總金額收入一定比率，提充檢舉獎金與檢舉人。</p> <p>前項檢舉獎金適用範圍、發給之對象、基準、程序、條件、廢止及身分保密等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>中央或直轄市、縣（市）主管機關為前項查證時，對檢舉人之身分應予保密。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、不動產業者或相關從業人員，常以社群軟體或平台進行違法銷售行為、以個人或集結多數人進行交易及虛報成交資訊等違規情事，以致於直轄市或縣（市）主管機關不易取得相關交易事證，造成稽查困難，爰增設檢舉機制，鼓勵民眾參與遏止違規炒作之行列。</p> <p>三、為鼓勵民眾積極檢舉，第二項規定，經查證屬實並處以罰鍰者，可按實收罰鍰總金額收入一定比例作為檢舉獎金，並授權中央主管機關訂定相關辦法，俾利執行。</p> <p>四、本條所稱不動產，依不動產經紀業管理條例第四條第一款規定，指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。</p>