

「平均地權條例」配套子法



草案預告記者會

政策目的及配套子法辦理情形



◆平均地權條例修法於112/2/8公布，目的係為**打擊投機炒作、健全市場發展**，除禁止不動產炒作行為之規定已施行外，其他條款須配合**修正**或**新訂**共計有**9項子法**

◆其中須配合**修正**之**4項子法**草案研商後，已於**2~3月間**完成預告：

政策重點	已完成預告子法
限制預售屋、新建 成屋換約轉售	① 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
	② 成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
預售屋解約申報	③ 不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法
地價評議專業化	④ 地價及標準地價評議委員會組織規程

政策重點及5項新訂子法



◆ 5項新訂子法研商過程中，經過多元管道溝通，並審慎研議

- 1-3月邀集相關機關及地方政府研商
- 1/19、3/2、3/31邀集相關公會團體座談
- 4/25-5/15草案預告

◆ 5項新訂子法目的：**打擊投機、杜絕炒作，確保合法正派經營**

政策重點	5項新訂子法
1.私法人買受住宅許可制	① 私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法
	② 內政部依平均地權條例第79條之1第1項公告私法人免經許可情形
2.限制預售屋、新建成屋換約轉售	③ 預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法
	④ 預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形
3.檢舉獎金制度	⑤ 不動產銷售買賣與申報登錄資訊案件檢舉獎勵及罰鍰提撥運用辦法

一 私法人買受住宅許可制



★ 政策說明

- 私法人原則上**無居住需求**，惟經統計私法人111年購買住宅戶數為**2萬2,502戶**，較108年1萬219戶大幅增加**1倍以上**
- 另111年非不動產及營建業法人持有1年內即出售比率高達**59.63%**，確有**短期進出**情形，**影響國人居住權益**，故有必要加以限制

108年至111年私法人購買住宅統計

年期	108年	109年	110年	111年
戶數	10,219	15,693	17,779	22,502
持有1年內 出售比率	51.63%	50.57%	50.45%	59.63%

一 私法人買受住宅許可制



★ 條例規定

- 已考量私法人**執行業務需要**，分為「免經許可」及「需經許可」2種，其中「需經許可」之住宅，在取得後應受**5年不得移轉**限制

★ 子法研訂原則

- 依照實務上私法人買受住宅的目的與用途，再作進一步的周延規範
- 私法人買受住宅有**公益性、必要性**，且具**共識**者，列為「免經許可」
- 私法人為**正常經營需要**買受住宅，列為「需經許可」

一 私法人買受住宅許可制



公告免經許可情形(9種)

1. 公(國)營事業或受政府捐助之財團法人

國營事業(如台糖)

公營事業(如臺北捷運)

受政府捐助之財團法人
(如財團法人法律扶助基金會)

2. AMC / 台灣金聯

買受不良債權擔保品
政府公開標售之住宅

3. 經紀業買受瑕疵物件

不動產經紀業與買方約定，買回其代理銷售之海砂屋、輻射屋、凶宅三類瑕疵住宅

4. 法院拍賣

參與法院拍賣買受住宅

5. 文化資產

買受文化資產保護法之私有古蹟、歷史建築及紀念建築等住宅

6. 優先購買權

依法律規定優先購買
(如土地法§34-1 共有人間優先購買)

一 私法人買受住宅許可制

公告免經許可情形(9種)

7.都市更新

(計畫整合階段)

- 買受**迅行劃定地區**範圍內住宅

(計畫公展階段)

- 計畫範圍內之**所有權人、實施者、出資者**等，買受範圍內住宅

(計畫完成階段)

- **實施者或出資者**與得分配住宅所有權人，**簽訂契約**買回住宅
- 出資者於新制**施行前**簽訂契約(經公證或認證)買回住宅

8.危老重建

(計畫已核准階段)

- 重建計畫之**起造人、所有權人**，買受計畫範圍內住宅

(計畫完成階段)

- **起造人**與得分配住宅所有權人，**簽訂契約**買回住宅

9.合建

與土地所有權人**簽訂合建契約**，而買受土地所有權人之住宅

一 私法人買受住宅許可制

需經許可項目(6項)

- ① 宿舍使用，但不得超過員工人數
- ② 具規模之出租經營使用，持有同一使用執照內5戶以上
- ③ 衛生福利機構場所使用，例如長照機構等
- ④ 合作社買受住宅，供社員共同使用
- ⑤ 合建、實施或參與都更、危老
- ⑥ 其他經內政部公告之用途

一 私法人買受住宅許可制

參與都更重建處理機制

計畫整合階段

◆ 免經許可

- 迅行劃定地區

說明：因重大事變遭受損害、避免重大災害發生等，具急迫重要性

◆ 需經許可

- 屋齡30年以上住宅
- 未達安全、耐震標準住宅
- ✓ 上述情形得以單一街廓申請

說明：避免假借都更名義取得住宅

- 依都更進度分階段規劃，並符合實務需求

計畫公展階段

◆ 免經許可

- 計畫範圍內之所有權人、實施者、出資者等，買受範圍內住宅

說明：加速都更權利整合

◆ 需經許可

- 非計畫範圍內之所有權人、實施者或出資者等，買受範圍內住宅

說明：加速都更權利整合

計畫完成階段

◆ 免經許可

- 實施者或出資者與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅
- 出資者於新制施行前簽訂契約，經公證或認證買回住宅

說明：配合都更作業實務需要

一 私法人買受住宅許可制



參與危老重建處理機制

計畫整合階段

◆ 需經許可

- 屋齡30年以上住宅
- 未達安全、耐震標準住宅
- ✓ 上述情形得以單一街廓申請

說明：避免假借危老名義取得住宅

計畫核准階段

◆ 免經許可

- 重建計畫之起造人、所有權人，買受計畫範圍內住宅

說明：計畫已確定成案，無須管制

◆ 需經許可

- 非重建計畫之起造人、所有權人，買受計畫範圍內住宅

說明：避免假借危老名義取得住宅

計畫完成階段

◆ 免經許可

- 起造人與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅

說明：配合危老作業實務需要

一 私法人買受住宅許可制

合建處理機制

合建前

◆需經許可

- 屋齡30年以上住宅
- 未達安全、耐震標準住宅
- ✓ 上述情形得以單一街廓申請

說明：避免假借合建名義取得住宅

合建後

◆免經許可

- 與土地所有權人簽訂合建契約，而買受土地所有權人之住宅

說明：配合合建作業實務需要

二 限制預售屋、新建成屋換約轉售



★ **政策說明**：防杜以換約方式加價轉售，進行短期炒作牟利

★ **子法研訂原則**：限簽約後發生重大事故才可換約，避免變相炒作

公告得申請讓與或轉售情形

- 1 本人因非自願離職且逾6個月未就業
(就業保險法) (勞工職業災害保險及保護法)
- 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
(全民健康保險法或社會救助法)
- 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
(災害防救法)
- 4 本人或其家庭成員發生意外事故，致第三人重傷或死亡
(社會救助法)
- 5 買受人死亡，繼承人無意保留
- 6 共同買受人間之轉售或讓與

家庭成員之定義

- 配偶
- 本人及配偶之直系親屬
- 父母均死亡，戶籍內需要照顧之未成年或身心障礙已成年且無配偶之兄弟姊妹

二 限制預售屋、新建成屋換約轉售

無須申請情形

1 配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之換約 (法律明文排除)

2 簽約後死亡，其繼承人依法繼承之換約 (繼承為法律事實)

3 私法人因合併依法承受，或解散清算後財產歸屬之換約 (非屬契約轉讓)

三 檢舉獎金制度



★ **政策說明**：全民共同協助，**精準打擊**違規炒作

★ **子法研訂原則**：採實名制、具體事證，防止不實檢舉

檢舉獎金適用範圍

- 實價登錄逾期或不實申報
- 違反禁止紅單轉售規定
- 違反限制換約規定
- 違反禁止炒作規定

檢舉人應附資料

- 檢舉人個人資料
- 被檢舉人、違規情形、時間、地點
- 足供研判違規行為之具體事證資料

獎金比率

- 實收罰鍰 **30%**
- 每案獎金不超過**1,000萬元**

防止不實檢舉機制

- 檢舉人**實名制**
- 需提出違規案件人、事、時、地、物具體資料
- **偽變造事證將移送檢調**