「平均地權條例部分條文修正草案」通過條文

【此為本會側錄於立法院院會二、三讀內容，正式條文應以公布條文為準】：

中華民國不動產開發商業同業公會全聯會彙製
112年1月10日

通過條文	行政院提案	現行條文	說明
<p>(修正通過)</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；其組織及運作辦法，由中央主管機關定之。</p> <p><u>前項委員會委員，由相關機關代表及地政、不動產估價、法律、工程與都市計畫領域之專家學者或民間相關團體代表組成，其中專家學者與民間相關團體代表，不得少於委</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>台灣民眾黨黨團提案：</p> <p>一、有鑑於地價評議具有高度專業性，應邀請相關專家及學者共同參與討論，爰修正第一項有關地價評議委員會組成之規定。</p> <p>二、鑒於現行地價評議委員會其組成不公開透明及決議過程不透明，常導致爭議。另查各直轄市、縣(市)政府將相關組成名單及會議紀錄公告於網站上寥寥無幾，恐始民眾無法了解其地價評定之依據，進而造成後續爭議，爰增訂第二項，要求地價評議委員會組成名單及會議紀錄應</p>

<p>員總數二分之一；任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。</p>			<p>於網際網路公告，以利民眾參閱。</p> <p>委員李貴敏等 16 人提案：</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</p>
-------------------------------------	--	--	--

			<p>管機關網站公告之。</p> <p>時代力量黨團提案：</p> <p>一、地價評議具有高度專業性，應主要由具備專業知識之專家學者或相關民間團體組成，始能確保其專業性及外部性。又為促進決策參與之性別平等，委員之組成，任一性別比率應不得少於三分之一。另考量民意代表非當然具備地價評議之專業知識，且地價評議涉及相關稅費之負擔，由民意代表擔任委員，恐因民意反對而難以客觀評議地價，復觀諸都市計畫、環境影響評估等既有審議機制，皆無應由地方民意代表參加之規範，為確保地價評議之專業性及客觀性，不宜規定應由地方民意代表參加，爰修正第一項。</p> <p>二、為利於民眾知悉地價評議</p>
--	--	--	--

委員會之組成、議程、決議及其形成經過，以收民主監督之效，地價評議委員會之委員名單、會議議程及會議紀錄，均應公開於網際網路，爰增訂第二項。

委員江永昌等 21 人提案：

- 一、有鑑於地價評議具備高度專業性，為期地價評議更具公信力。
- 二、考量民意代表已具有對地方政府行政監督的職權，加上地方公正人士難以定義，因此，委員組成有必要再修法明定，以確保地價評議的公正、客觀。
- 三、為使地價評議委員會運作更加透明、便利民眾查詢，爰增訂第二項，直轄市或縣(市)政府應將委員會組成名單及會議紀錄定期上網公告。

委員林昶佐等 16 人提案：

			一、明定業務機關代表為委員會組成成員以符實際。 二、地價評議具高度專業性質，原其他公正人士定義過於模糊恐不利委員會運作，以具專門學術經驗之專家學者為委員主要組成成分，以期維護委員會專業、公正及客觀性。 三、增訂第二項，使地價評議委員會運作符合公開透明原則，並便於民眾上網查詢。 審查會： 一、修正通過。 二、將現行條文後段「，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。」等文字，修正為「；其組織及運作辦法，由中央主管機關定之。」 三、增訂第二項。 四、審查結果之補充說明：

			<p>(一)修正第一項，因於地方制度法制定後，修法趨勢多朝向刪除民意代表參與各類委員會之方向，目前民意代表參與行政機關任務編組委員會已屬少數，考量民意代表本已具有對地方政府行政監督之職權，爰刪除應由地方民意代表參加地價評議委員會之規定。另考量各委員均須基於公正、客觀立場參與評議，「地方公正人士」難以定義，且以地域經營為主，而地價評議委員會職掌係評定全直轄市、縣(市)地價，其委員倘由地域性之地方公正人士出任，恐有代表性不足、地緣關係介入疑慮，影響區域間地價均衡性，爰刪除其他公正人士參加地價評議委員會之規定。又基於現行地價及標</p>
--	--	--	--

			<p>準地價評議委員會組織規程內容涉及委員會相關運作規範，且第二條已明定本條例所稱主管機關在中央為內政部，爰修正後段之授權規範為「其組織及運作辦法，由中央主管機關定之」，以臻完備。</p> <p>(二) 增訂第二項規範地價評議委員會之委員組成。考量地價評議委員會任務眾多且涉民眾財產權益，須強化地政、不動產估價、法律、工程、都市計畫領域面向之專業對地價評議委員會之指導功能，爰就委員組成定明專家學者、民間相關團體代表之條件、比例，並對委員性別比例予以規範。</p>
--	--	--	--

(照行政院提案修正通過)

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。

銷售預售屋者，應於簽訂或解除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，由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約

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。

銷售預售屋者，應於簽訂或解除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，由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊。

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

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。

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。

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法，由中央主管機關定之。

第二項申報登錄資訊

行政院提案：

一、為避免不動產業者或投機人士，利用人頭(如親屬、員工或僱工等)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，藉由虛假交易哄抬房價，造成消費者誤判行情影響購屋權益，主管機關實有掌握及提供解約資訊必要；又考量預售屋銷售者為買賣契約之當事人，且解約情事可能發生於日後或委託代銷期間屆滿後，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，爰修正第二項，明定銷售預售屋者應於解除預售屋買賣契約書之日起三十日內申報登錄資訊，而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

<p><u>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。</p> <p>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。</p> <p><u>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)</u>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</p>	<p>查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>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。</p> <p><u>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)</u>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。<u>委託不動產經紀業代銷者，亦同。</u></p> <p>前項書面契據，買受人不得轉售與第三人</p>	<p>，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。</p> <p>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。</p> <p>前項書面契據，不得轉售予第三人。</p>	<p>之不動產經紀業者辦理申報登錄資訊。</p> <p>二、考量實務上於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(如坊間使用之預約金、保留金、議價金等)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，以保障消費者權益及防杜炒作；又修正條文第四十七條之四及第八十一條之三第一項已規定預售屋及新建成屋買賣契約不得讓與或轉售，並分別就違規之買受人及銷售者處以罰鍰，而現行書面契據違規轉售行為僅規範買受人，未及於銷售者，為避免造成管制上漏洞，並明確買受人及銷售者之義務，爰修正第五項及第六項，將預售屋與</p>
--	--	---	--

<p>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。<u>委託不動產經紀業代銷者，亦同。</u></p> <p>一 前項書面契據，買受人不得轉售與第三人。<u>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。</u></p> <p><u>直轄市、縣(市)主管機關得向前二項之買受人、銷售預售屋或新建成屋者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。</u></p>	<p>。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。</p>		<p>新建成屋之書面契據及其買受人與銷售者均納入管理。</p> <p>三、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。</p> <p>四、第一項、第三項及第四項未修正。</p> <p>台灣民眾黨黨團提案：</p> <p>一、基於不動產交易金額龐大，消費糾紛多，及不動產開發業者使用之定型化契約違反內政部訂定應記載及不得記載事項規定情形至為普遍，嚴重損及消費者權益，爰於第一項增列「建造執照」以強化事前行政管理，俾使預售屋應備查之資訊更臻完備，並利於導正不動產交易秩序</p>
--	---	--	---

。

二、增訂第三項關於預售屋買賣契約書簽訂後，預售屋買賣契約再轉讓、變更或解除，亦應比照第一手買賣，申報實價登錄資訊，俾使歷次交易得以連貫且透明。

三、原條文第二項後段，配合修正，移列第四項。

四、第八項不得轉售書面契據之規定屬行政管理範疇，賦予買受人集銷售者應遵守該項義務，並對違反者處以行政罰，又依民法第七十一條但書規定意旨，該轉售行為雖違反本法規定但非屬無效，其轉售之效力，仍依民法其他相關規定辦理。

委員王美惠等 18 人提案：

一、為避免不動產業者或投機人士，利用人頭（如親屬、員工或僱工等）簽訂預售屋買賣契約書並申報登錄資訊後

			<p>再解除買賣契約，藉由虛假交易哄抬房價，造成消費者誤判行情影響購屋權益，主管機關實有掌握及提供解約資訊必要；又考量預售屋銷售者為買賣契約之當事人，且解約情事可能發生於日後或委託代銷期間屆滿後，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，爰修正第二項，明定銷售預屋者應於解除預售屋買賣契約書之日起三十日內申報登錄資訊，而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。</p> <p>二、考量實務上於銷售領得使用執照且未辦竣建物所有權</p>
--	--	--	---

			<p>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（如坊間使用之預約金、保留金、議價金等）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，以保障消費者權益及防杜炒作；又修正條文第四十七條之四及第八十一條之三第一項已規定預售屋及新建成屋買賣契約不得讓與或轉售，並分別就違規之買受人及銷售者處以罰鍰，而現行書面契據違規轉售行為僅規範買受人，未及於銷售者，為避免造成管制上漏洞，並明確買受人及銷售者之義務，爰修正第五項及第六項，將預售屋與新建成屋之書面契據及其買受人與銷售者均納入管理。</p> <p>三、第六項不得轉售書面契據</p>
--	--	--	---

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。

四、第一項、第三項及第四項未修正。

委員莊瑞雄等 16 人提案：

一、為避免不動產投機炒作，利用人頭簽訂不實買賣契約書並申報登陸資訊後再以解除契約方式哄抬房價，讓購屋者誤判行情影響權益，爰修正本條第二項須於簽訂或解除買賣契約時都須申報登錄。又，考量銷售預售屋除有代銷業者、不動產經紀業之外，也有可能是預售屋買賣契約之當事人，為明確申報義務人計，於第二項中規定銷售

			<p>或解除預售屋買賣之申報登錄義務人為不動產經紀業者。</p> <p>二、考量實務上不管是預售屋買賣契約(所謂的紅單)或者領得使用執照未辦竣建物所有權第一次登記之新建成屋，於坊間仍有收受定金或亦定價金等買賣交易行為，為杜絕買受人於此期間轉手賺取差額之可能炒作交易，爰將買受人及受委託之不動產經紀業或代銷業者一律規定不得有轉售行為。</p> <p>委員蔡易餘等 18 人提案：</p> <p>一、為避免不動產業者或投機人士，利用人頭(如親屬、員工或僱工等)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，藉由虛假交易哄抬房價，造成消費者誤判行情影響購屋權益，主管機關實有掌握及提供解約</p>
--	--	--	---

			<p>資訊必要；又考量預售屋銷售者為買賣契約之當事人，且解約情事可能發生於日後或委託代銷期間屆滿後，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，爰修正第二項，明定銷售預售屋者應於解除預售屋買賣契約書之日起三十日內申報登錄資訊，而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。</p> <p>二、考量實務上於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（如坊間使用之預約金、保留金、議價</p>
--	--	--	--

			<p>金等)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，以保障消費者權益及防杜炒作；又修正條文第四十七條之四及第八十一條之三第一項已規定預售屋及新建成屋買賣契約不得讓與或轉售，並分別就違規之買受人及銷售者處以罰鍰，而現行書面契據違規轉售行為僅規範買受人，未及於銷售者，為避免造成管制上漏洞，並明確買受人及銷售者之義務，爰修正第五項及第六項，將預售屋與新建成屋之書面契據及其買受人與銷售者均納入管理。</p> <p>三、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</p>
--	--	--	--

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。

四、第一項、第三項及第四項未修正。

委員李貴敏等 16 人提案：

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。

二、考量預售屋銷售者為買賣

			<p>契約之當事人，且解約或變更情事可能發生於日後或委託代銷期間屆滿後，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。</p> <p>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。</p>
--	--	--	---

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。

時代力量黨團提案：

一、為避免不動產業者或投機人士，利用人頭(如親屬、員工或僱工等)簽訂預售屋買賣契約書並申報登錄資訊後再變更或解除買賣契約，藉由虛假交易哄抬房價，造成消費者誤判行情影響購屋權益，主管機關實有掌握及提供變更及解約資訊必要；又考量預售屋銷售者為買賣契約之當事人，且變更或解約情事可能發生於日後或委託代銷期間屆滿後，因面積重

			<p>大誤差、買受人無法履約(如違約不買或無力支付價款)或情事變更等各種情況而變更或解約，受託銷售之不動產經紀業未必能即時掌握及知悉變更或解約資訊，爰修正第二項，明定銷售預售屋者應於變更或解除預售屋買賣契約書之日起三十日內申報登錄資訊，而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。</p> <p>二、考量實務上於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(如坊間使用之預約金、保留金、議價金等)之行為，應比照現行預售屋書面契據之規定管理，以保障消費者權益，爰修正</p>
--	--	--	---

			<p>第五項，並酌作文字修正。</p> <p>三、現行條文第六項移列第四十七條之四第一項，爰予刪除。</p> <p>四、第一項、第三項及第四項未修正。</p> <p>五、第五項因移列增訂第四十七條之四並作完整規範，故刪除之。</p> <p>委員江永昌等 21 人提案：</p> <p>一、為避免不動產業者或投機人士，利用人頭（如親屬、員工或僱工等）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，藉由虛假交易哄抬房價，造成消費者誤判行情影響購屋權益，主管機關實有掌握及提供解約資訊必要；又考量預售屋銷售者為買賣契約之當事人，且解約情事可能發生於日後或委託代銷期間屆滿後，因買受人無法履約（如違約不</p>
--	--	--	---

			<p>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，爰修正第二項，明定銷售預售屋者應於解除預售屋買賣契約書之日起三十日內申報登錄資訊，而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。</p> <p>二、考量實務上於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(如坊間使用之預約金、保留金、議價金等)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，以保障消費者權益及防杜炒作；又</p>
--	--	--	--

			<p>修正條文第四十七條之四及第八十一條之三第一項已規定預售屋及新建成屋買賣契約不得讓與或轉售，並分別就違規之買受人及銷售者處以罰鍰，而現行書面契據違規轉售行為僅規範買受人，未及於銷售者，為避免造成管制上漏洞，並明確買受人及銷售者之義務，爰修正第五項及第六項，將預售屋與新建成屋之書面契據及其買受人與銷售者均納入管理。</p> <p>三、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。</p> <p>四、第一項、第三項及第四項未</p>
--	--	--	--

			<p>修正。</p> <p>委員林昶佐等 16 人提案：</p> <p>一、為防止房地產交易浮濫炒作，避免不肖業者及投機人士，以人頭簽訂預售屋買賣契約書進行虛假交易哄抬房價，影響消費者購屋權益，主管機關應提供包括解約在內之交易資訊。另，由於解約情事可能發生於不動產經紀業者委託代銷期間屆滿後，受託銷售之不動產經紀業未必能確實掌握後續動態，故修正第二項，明定銷售預售屋者應於解除預售屋買賣契約書之日起三十日內申報登錄資訊，而委託不動產經紀業代銷者，則須由該代銷業者就簽訂買賣契約書部分辦理申報登錄資訊。</p> <p>二、不動產買賣實務上銷售新建成屋亦常有與預售屋銷售相同，收受定金或類似名目</p>
--	--	--	--

			<p>之行為，爰比照現行預售屋書面契據之規定管理，限制買受人不得轉售書面契據與第三人；又修正條文第四十七條之四及第八十一條之三第一項已規定預售屋及新建成屋買賣契約不得讓與或轉售，並訂有相關罰鍰，而現行書面契據違規轉售行為未涵蓋銷售者，為強化管制措施，爰修正第五項及第六項，將預售屋與新建成屋之書面契據及其買受人與銷售者均納入。</p> <p>三、依民法第一百五十三條，「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立」。惟原條文卻以書面契據轉售為規範對象。故第六項訂定預售屋與新建成屋之權利不得轉售與第三人，且銷售預售屋或新建成屋者不得同意或協助買受人將</p>
--	--	--	---

該權利轉售與第三人，不以書面契據轉售為限。

四、按此處定金或類似名目之金額，為將來買賣契約之預約。然依第一項之規定，定金之書面契據包含買賣標的物及價金。依民法第三百四十五條，「當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立」。亦即此書面契據若包含標的物及價金時，且已無在訂定買賣契約必要時，預約可能僅為名目，實質應為買賣契約。故增訂第七項，第一項之書面契據，已就買賣契約必要之點約定，無再簽訂買賣契約必要者，視為買賣契約。

審查會：

一、照行政院提案修正通過。

二、增訂第七項。

三、審查結果之補充說明：

(一) 為避免不動產業者或投

			<p>機人士，利用人頭(如親屬、員工或僱工等)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，藉由虛假交易哄抬房價，造成消費者誤判行情影響購屋權益，主管機關實有掌握及提供解約資訊必要；又考量預售屋銷售者為買賣契約之當事人，且解約情事可能發生於日後或委託代銷期間屆滿後，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，爰修正第二項，明定銷售預售屋者應於解除預售屋買賣契約書之日起三十日內申報登錄資訊，而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</p>
--	--	--	--

			<p>動產經紀業者辦理申報登錄資訊。</p> <p>(二) 考量實務上於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(如坊間使用之預約金、保留金、議價金等)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,以保障消費者權益及防杜炒作;又修正條文第四十七條之四及第八十一條之三第一項已規定預售屋及新建成屋買賣契約不得讓與或轉售,並分別就違規之買受人及銷售者處以罰鍰,而現行書面契據違規轉售行為僅規範買受人,未及於銷售者,為避免造成管制上漏洞,並明確買受人及銷</p>
--	--	--	--

			<p>售者之義務，爰修正第五項及第六項，將預售屋與新建成屋之書面契據及其買受人與銷售者均納入管理。</p> <p>(三) 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，但仍不以之為無效，其轉售之效力，依民法其他相關規定辦理。</p> <p>(四) 第一項、第三項及第四項未修正。</p> <p>(五) 為落實第五項及第六項規定，以提升查核效能，避免受查核者藉故規避、妨礙或拒絕，賦予直轄市、縣(市) 主管機關查核權，爰增訂第七項規定。</p>
--	--	--	---

**(照行政院提案修正
通過)**

第四十七條之四 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。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。

買受人依前項但書後段規定得讓與或轉售之戶(棟)數，全國每二年以一

第四十七條之四 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。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。

買受人依前項但書後段規定得讓與或轉售之戶(棟)數，全國每二年以一戶(棟)為限；其申請核准方式、應檢附文件、審核程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

行政院提案：

- 一、本條新增。
- 二、修正條文第四十七條之第三第六項規定，限制預售屋及新建成屋之書面契據(購屋預約單，俗稱紅單)轉售後，預售屋買受人為賺取差價，乃改於簽訂預約單後加價以換約轉售方式，進行短期炒作牟利。從都會地區逐漸擴展至非都會地區，投資客或不動產相關從業人員，多透過社群網站集結搶訂預約單，並於簽訂買賣契約後，透過仲介業者或中間人，於短時間內加價轉售牟利，哄抬預售屋價格行情，引發社會對高房價之恐慌。又興建房屋銷售，實務上常自預售屋銷售至新建成屋，或部分不動產業者採先建後售，逕以新建成屋方式銷售，新建成屋

<p>戶(棟)為限；其申請核准方式、應檢附文件、審核程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>銷售預售屋或新建成屋者，除第一項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。</p> <p><u>直轄市、縣(市)主管機關得向第一項及前項之買受人、銷售預售屋或新建成屋者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。</u></p>	<p>銷售預售屋或新建成屋者，除第一項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。</p>		<p>之買賣契約亦可能成為轉售牟利標的，為維護預售屋、新建成屋市場交易秩序、防杜炒作及保障自住需求者購屋權益之公共利益，實有必要對該等契約讓與或轉售行為，予以適當限制，爰於第一項明定預售屋、新建成屋買賣契約之買受人，原則不得讓與或轉售第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告，例外則於但書明定配偶(包含司法院釋字第七四八號解釋施行法規定之同性伴侶關係)及直系血親或二親等內旁系血親間得讓與或轉售，以及經中央主管機關視本條施行情形，就買受人簽約後因故不為契約之讓與或轉售將無力繳款而影響其生活之特殊情形公告得辦理契約之讓與或轉售，例如其財產</p>
---	--	--	--

			<p>因故遭強制執行或配偶、近親因重大傷病須長期療養、非自願失業及重大變故，致無力繳款情形，並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。</p> <p>三、第一項買賣契約不得讓與或轉售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，該讓與或轉售行為雖違反規定，但非屬無效，其讓與或轉售之效力，仍依民法其他相關規定辦理。</p> <p>四、為適當管制買受人因特殊情形申請預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售，避免部分投機者濫用得讓與或轉售之特殊情形，重複申請、牟利炒作，爰第二項明定申請</p>
--	--	--	---

			<p>核准之戶(棟)數限制，並授權由中央主管機關訂定相關辦法，俾供執行。</p> <p>五、第三項明定銷售預售屋或新建成屋者(如不動產開發業者)，除第一項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人；其藉由解除原買賣契約後，再與該承受之第三人簽訂買賣契約方式，協助買受人將契約讓與或轉售第三人者，亦同。</p> <p>六、本條本次修正施行前，預售屋或新建成屋買賣契約之買受人已讓與或轉售與第三人並完成換約者，不適用本條規定。惟其於本次修正施行後始讓與契約、轉售及刊登廣告者，即有本條適用，併予敘明。</p>
--	--	--	--

台灣民眾黨黨團提案：

- 一、本條新增。
- 二、有鑑於預售屋及新建房屋市場炒作日益嚴重，為遏止炒房歪風，爰限制相關買賣契約除配偶、直系或二親等內旁系血親外，不得轉讓或轉售予第三人，並考量特殊情形，有排除適用之機制，爰增訂第一項。
- 三、增訂第二項明訂申請核准之戶(棟)數限制，並授權由中央主管機關訂定相關辦法。
- 四、明訂銷售預售屋或新建成屋者，除第一項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人；藉由解除原買賣契約後，再與該承受之第三人簽訂買賣契約方式，協助買受人將契約讓與或轉售第三人者，亦

同，元增訂第三項。

五、本條本次修正施行前，預售屋或新建成屋買賣契約之買受人已讓與或轉售予第三人並完成換約者，不適用本條規定。惟其餘本次修正施行後始讓與契約、轉售及刊登廣告者，即有本條適用。

委員王美惠等 18 人提案：

一、本條新增。

二、修正條文第四十七條之三第六項規定，限制預售屋及新建成屋之書面契據（購屋預約單，俗稱紅單）轉售後，預售屋買受人為賺取差價，乃改於簽訂預約單後加價以換約轉售方式，進行短期炒作牟利。從都會地區逐漸擴展至非都會地區，投資客或不動產相關從業人員，多透過社群網站集結搶訂預約單，並於簽訂買賣契約後，透過

			<p>仲介業者或中間人，於短時間內加價轉售牟利，哄抬預售屋價格行情，引發社會對高房價之恐慌。又興建房屋銷售，實務上常自預售屋銷售至新建成屋，或部分不動產業者採先建後售，逕以新建成屋方式銷售，新建成屋之買賣契約亦可能成為轉售牟利標的，為維護預售屋、新建成屋市場交易秩序、防杜炒作及保障自住需求者購屋權益之公共利益，實有必要對該等契約讓與或轉售行為，予以適當限制，爰於第一項明定預售屋、新建成屋買賣契約之買受人，原則不得讓與或轉售第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告，例外則於但書明定配偶(包含司法院釋字第七四八號解釋施行法規定之同性伴侶</p>
--	--	--	--

			<p>關係)及直系血親或二親等內旁系血親間得讓與或轉售，以及經中央主管機關視本條施行情形，就買受人簽約後因故不為契約之讓與或轉售將無力繳款而影響其生活之特殊情形公告得辦理契約之讓與或轉售，例如其財產因故遭強制執行或配偶、近親因重大傷病須長期療養、非自願失業及重大變故，致無力繳款情形，並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。</p> <p>三、第一項買賣契約不得讓與或轉售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，該讓與或轉售行為雖違反規定，但非屬無效，其讓與或</p>
--	--	--	--

			<p>轉售之效力，仍依民法其他相關規定辦理。</p> <p>四、為適當管制買受人因特殊情形申請預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售，避免部分投機者濫用得讓與或轉售之特殊情形，重複申請、牟利炒作，爰第二項明定申請核准之戶(棟)數限制，並授權由中央主管機關訂定相關辦法，俾供執行。</p> <p>五、第三項明定銷售預售屋或新建成屋者(如不動產開發業者)，除第一項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人；其藉由解除原買賣契約後，再與該承受之第三人簽訂買賣契約方式，協助買受人將契約讓與或轉售第三人者，亦同。</p> <p>六、本條本次修正施行前，預售</p>
--	--	--	---

屋或新建成屋買賣契約之買受人已讓與或轉售與第三人並完成換約者，不適用本條規定。惟其於本次修正施行後始讓與契約、轉售及刊登廣告者，即有本條適用，併予敘明。

委員莊瑞雄等 16 人提案：

- 一、本條新增。
- 二、前條將預售屋、新建成屋不得於房屋興建過程中加價轉售牟利；但考量買受人可能因故無法繼續履行契約的例外情形，不為轉售或讓與將因無力繳款而致影響其生活之特殊狀況；例如：其財產遭強制執行或配偶、近親因重大傷病需龐大金額支出、或因非自願性失業以致無力繳款情形者，爰訂定經直轄市、縣(市)主管機關核准，不在此限。

委員蔡易餘等 18 人提案：

- 一、本條新增。
- 二、修正條文第四十七條之三第六項規定，限制預售屋及新建成屋之書面契據（購屋預約單，俗稱紅單）轉售後，預售屋買受人為賺取差價，乃改於簽訂預約單後加價以換約轉售方式，進行短期炒作牟利。從都會地區逐漸擴展至非都會地區，投資客或不動產相關從業人員，多透過社群網站集結搶訂預約單，並於簽訂買賣契約後，透過仲介業者或中間人，於短時間內加價轉售牟利，哄抬預售屋價格行情，引發社會對高房價之恐慌。又興建房屋銷售，實務上常自預售屋銷售至新建成屋，或部分不動產業者採先建後售，逕以新建成屋方式銷售，新建成屋

			<p>之買賣契約亦可能成為轉售牟利標的，為維護預售屋、新建成屋市場交易秩序、防杜炒作及保障自住需求者購屋權益之公共利益，實有必要對該等契約讓與或轉售行為，予以適當限制。爰於第一項明定預售屋、新建成屋買賣契約之買受人，原則不得讓與或轉售第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。例外則於但書明定配偶（包含司法院釋字第七四八號解釋施行法規定之同性伴侶關係）及直系血親或二親等內旁系血親間得讓與或轉售，以及經中央主管機關視本條施行情形，就買受人簽約後因故不為契約之讓與或轉售將無力繳款而影響其生活之特殊情形公告得辦理契約之讓與或轉售，例如其財產</p>
--	--	--	--

			<p>因故遭強制執行或配偶、近親因重大傷病須長期療養、非自願失業及重大變故，致無力繳款情形，並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。</p> <p>三、第一項買賣契約不得讓與或轉售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，該讓與或轉售行為雖違反規定，但非屬無效，其讓與或轉售之效力，仍依民法其他相關規定辦理。</p> <p>四、為適當管制買受人因特殊情形申請預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售，避免部分投機者濫用得讓與或轉售之特殊情形，重複申請、牟利炒作，爰第二項明定申請</p>
--	--	--	---

			<p>核准之戶(棟)數限制，並授權由中央主管機關訂定相關辦法，俾供執行。</p> <p>五、第三項明定銷售預售屋或新建成屋者(如不動產開發業者)，除第一項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人；其藉由解除原買賣契約後，再與該承受之第三人簽訂買賣契約方式，協助買受人將契約讓與或轉售第三人者，亦同。</p> <p>六、本條本次修正施行前，預售屋或新建成屋買賣契約之買受人已讓與或轉售與第三人並完成換約者，不適用本條規定。惟其於本次修正施行後始讓與契約、轉售及刊登廣告者，即有本條適用，併予敘明。</p>
--	--	--	--

時代力量黨團提案：

- 一、本條新增。
- 二、現行條文第四十七條之三第六項限制預售屋及新建成屋之書面契據(購屋預約單,俗稱紅單)轉售後,預售屋買受人為賺取差價,乃改於簽訂預約單後加價以換約轉售方式,進行短期炒作牟利。從都會地區逐漸擴展至非都會地區,投資客或不動產相關從業人員,多透過社群網站集結搶訂預約單,並於簽訂買賣契約後,透過仲介業者或中間人,於短時間內加價轉售牟利,哄抬預售屋價格行情,引發社會對高房價之恐慌。又興建房屋銷售,實務上常自預售屋銷售至新建成屋,或部分不動產業者採先建後售,逕以新建成屋方式銷售,新建成屋之買賣契約

			<p>亦可能成為轉售牟利標的。為維護預售屋、新建成屋市場交易秩序、防杜炒作及保障自住需求者購屋權益之公共利益，實有必要對該等讓與或轉售行為，予以適當限制。並考量書面契據，如就買賣契約之所有內容，已意思表示一致，即屬買賣契約，且無論係轉讓「書面契據」或「買賣契約」，均係針對買受預售屋或新建成屋之債權或契約當事人地位為轉讓，為避免區別規範之困擾，應有整併規定之必要，爰於第一項明定預售屋、新建成屋之買受人，原則不得讓與或轉售買賣契約或前條第五項之書面契據，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告，例外則於但書明定配偶（包含司法院釋字第七四八號解釋施</p>
--	--	--	---

			<p>行法規定之同性伴侶關係)及直系血親或二親等內旁系血親間得讓與或轉售,以及經中央主管機關視本條施行情形,就買受人簽約後因故不為契約之讓與或轉售將無力繳款而影響其生活之特殊情形公告得辦理契約之讓與或轉售,例如其財產因故遭強制執行或配偶、近親因重大傷病須長期療養、非自願失業及重大變故,致無力繳款情形,並經直轄市、縣(市)主管機關核准者,不在此限。又第一項不得讓與或轉售買賣契約或書面契據之規定,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)。另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</p>
--	--	--	---

			<p>售之效力，仍依民法其他相關規定辦理，併予敘明。</p> <p>三、為適當管制買受人因特殊情形申請預售屋或新建成屋買賣契約或書面契據之讓與或轉售，避免部分投機者濫用得讓與或轉售之特殊情形，重複申請、牟利炒作，爰第二項明定申請核准之戶（棟）數限制，並授權由中央主管機關訂定相關辦法，俾供執行。</p> <p>四、第三項明定銷售預售屋或新建成屋者（如不動產開發業者），除第一項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約或書面契據讓與或轉售第三人；其藉由解除原買賣契約或書面契據後，再與該承受之第三人簽訂買賣契約或書面契據等方式，協助買受人將契約或書面契據</p>
--	--	--	---

讓與或轉售第三人者，亦同。
五、本條本次修正施行前，預售屋或新建成屋買賣契約或書面契據之買受人已讓與或轉售與第三人並完成換約者，不適用本條規定。惟其於本次修正施行後始讓與、轉售及刊登廣告者，即有本條適用，併予敘明。

委員江永昌等 21 人提案：

- 一、本條新增。
- 二、修正條文第四十七條之三第六項規定，限制預售屋及新建成屋之書面契據（購屋預約單，俗稱紅單）轉售後，預售屋買受人為賺取差價，乃改於簽訂預約單後加價以換約轉售方式，進行短期炒作牟利。從都會地區逐漸擴展至非都會地區，投資客或不動產相關從業人員，多透過社群網站集結搶訂預約單

			<p>，並於簽訂買賣契約後，透過仲介業者或中間人，於短時間內加價轉售牟利，哄抬預售屋價格行情，引發社會對高房價之恐慌。又興建房屋銷售，實務上常自預售屋銷售至新建成屋，或部分不動產業者採先建後售，逕以新建成屋方式銷售，新建成屋之買賣契約亦可能成為轉售牟利標的，為維護預售屋、新建成屋市場交易秩序、防杜炒作及保障自住需求者購屋權益之公共利益，實有必要對該等契約讓與或轉售行為，予以適當限制，爰於第一項明定預售屋、新建成屋買賣契約之買受人，原則不得讓與或轉售第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告，例外則於但書明定配偶(包含司法院釋字第七四八號</p>
--	--	--	---

			<p>解釋施行法規定之同性伴侶關係)及直系血親或二親等內旁系血親間得讓與或轉售，以及經中央主管機關視本條施行情形，就買受人簽約後因故不為契約之讓與或轉售將無力繳款而影響其生活之特殊情形公告得辦理契約之讓與或轉售，例如其財產因故遭強制執行或配偶、近親因重大傷病須長期療養、非自願失業及重大變故，致無力繳款情形，並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。</p> <p>三、考量第一項但書情況發生，買受人必須在短時間應對緊急情況。為避免行政程序容長致生憾事，爰增訂第四項，直轄市或縣(市)政府受理讓與或轉售預售屋買賣契約申請後，最遲應於十四日內完</p>
--	--	--	---

成准駁。

四、第一項買賣契約不得讓與或轉售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，該讓與或轉售行為雖違反規定，但非屬無效，其讓與或轉售之效力，仍依民法其他相關規定辦理。

五、為適當管制買受人因特殊情形申請預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售，避免部分投機者濫用得讓與或轉售之特殊情形，重複申請、牟利炒作，爰第二項明定申請核准之戶(棟)數限制，並授權由中央主管機關訂定相關辦法，俾供執行。

六、第三項明定銷售預售屋或新建成屋者(如不動產開發

			<p>業者)，除第一項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人；其藉由解除原買賣契約後，再與該承受之第三人簽訂買賣契約方式，協助買受人將契約讓與或轉售第三人者，亦同。</p> <p>七、本條本次修正施行前，預售屋或新建成屋買賣契約之買受人已讓與或轉售與第三人並完成換約者，不適用本條規定。惟其於本次修正施行後始讓與契約、轉售及刊登廣告者，即有本條適用，併予敘明。</p> <p>委員林昶佐等 16 人提案：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、本條新增。 二、為遏止炒作預售屋及新建成屋書面契據(紅單)投機行為，明文規定限制預售屋或新建成屋之權利讓與及轉售
--	--	--	---

			<p>· 惟為避免損及正常交易行為，保障人民理財規劃自由，新增本條明定配偶、直系血親或二親等內旁系血親間，以及司法院釋字第七四八號解釋施行法規定之同性伴侶關係者之讓與或轉售為例外。另，如買受人簽約後，因遭逢不可測之重大變故，非自願但無能力繳款者，經主管機關確認其特殊事由，公告核准者亦不在此限。</p> <p>審查會：</p> <p>一、照行政院提案修正通過。</p> <p>二、增訂第四項。</p> <p>三、審查結果之補充說明：</p> <p>（一）修正條文第四十七條之三第六項規定，限制預售屋及新建成屋之書面契據（購屋預約單，俗稱紅單）轉售後，預售屋買受人為賺取差價，乃改於簽訂預約單後加</p>
--	--	--	--

			<p>價以換約轉售方式，進行短期炒作牟利。從都會地區逐漸擴展至非都會地區，投資客或不動產相關從業人員，多透過社群網站集結搶訂預約單，並於簽訂買賣契約後，透過仲介業者或中間人，於短時間內加價轉售牟利，哄抬預售屋價格行情，引發社會對高房價之恐慌。又興建房屋銷售，實務上常自預售屋銷售至新建成屋，或部分不動產業者採先建後售，逕以新建成屋方式銷售，新建成屋之買賣契約亦可能成為轉售牟利標的，為維護預售屋、新建成屋市場交易秩序、防杜炒作及保障自住需求者購屋權益之公共利益，實有必要對該等契約讓與或轉售行為，予以適當限制，爰於第一項明定預</p>
--	--	--	---

			<p>售屋、新建成屋買賣契約之買受人，原則不得讓與或轉售第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告，例外則於但書明定配偶（包含司法院釋字第七四八號解釋施行法規定之同性伴侶關係）及直系血親或二親等內旁系血親間得讓與或轉售，以及經中央主管機關公告得讓與或轉售之情形，例如買受人簽約後因非自願失業或配偶、近親重大傷病須長期療養等重大變故，並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。</p> <p>（二）第一項買賣契約不得讓與或轉售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</p>
--	--	--	---

			<p>定意旨，該讓與或轉售行為雖違反規定，但仍不以之為無效，其讓與或轉售之效力，依民法其他相關規定辦理。</p> <p>(三) 為適當管制買受人因特殊情形申請預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售，避免部分投機者濫用得讓與或轉售之特殊情形，重複申請、牟利炒作，爰第二項明定申請核准之戶(棟)數限制，並授權由中央主管機關訂定相關辦法，俾供執行。</p> <p>(四) 第三項明定銷售預售屋或新建成屋者(如不動產開發業者)，除第一項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人；其藉由解除原買賣契約後，再與該承受之第三</p>
--	--	--	--

			<p>人簽訂買賣契約方式，協助買受人將契約讓與或轉售第三人者，亦同。</p> <p>(五)本條本次修正施行前，預售屋或新建成屋買賣契約之買受人已讓與或轉售與第三人並完成換約者，不適用本條規定。惟其於本次修正施行後始讓與契約、轉售及刊登廣告者，即有本條適用，併予敘明。</p> <p>(六)為落實第一項及第三項規定，以提升查核效能，避免受查核者藉故規避、妨礙或拒絕，賦予直轄市、縣(市)主管機關查核權，爰增訂第四項規定。</p>
--	--	--	---

<p>(照行政院提案修正通過)</p> <p>第四十七條之五 任何人不得有下列各款之行為：</p> <p>一、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。</p> <p>二、與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。</p> <p>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，且明顯影響市場秩序或壟斷轉售牟利。</p> <p>直轄市、縣(市)</p>	<p>第四十七條之五 任何人不得有下列各款之行為：</p> <p>一、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。</p> <p>二、與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。</p> <p>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，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>行政院提案：</p> <p>一、本條新增。</p> <p>二、本條規定係為維護市場交易秩序，保障消費者權益，及避免不動產價格被哄抬炒作，爰明定任何人不得有各款規定之行為。</p> <p>三、邇來時有部分不動產業者或炒作者，為哄抬房價、轉售牟利或加速銷售，常透過電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實銷售價格、銷售量或將不合理開價誤導為成交價等相關資訊，影響不動產交易價格，爰為第一款規定。</p> <p>四、部分不動產業者利用人頭(如親屬、員工或僱工)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，哄騙消費者搶購，引發民眾</p>
--	--	--	---

<p><u>)主管機關得向前項之行為人或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。</u></p>			<p>可能買不到房屋之恐慌，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、買受人或第三人，為藉由不動產買賣、轉售獲取更大利益，常以網路、社群或於特定場所，自行、以他人名義或集結多數人違規潛銷（如未取得建造執照即進行銷售）、未經授權擅自銷售、仲介、提供換約轉售平台（通路）、協助換約轉售，連續買入或加價轉售不動產，影響市場秩序或壟斷轉售牟利，藉機哄抬售價，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、另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</p>
---	--	--	--

			<p>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>台灣民眾黨黨團提案：</p> <p>一、本條新增。</p> <p>二、鑑於近年預售屋市場炒作哄抬日益嚴重，嚴重影響不動產市場交易秩序，甚至有集體壟斷交易市場之行為，炒作房屋價格，造成買受人因其資訊不對等及錯誤，而使其權益受損，爰增訂第一項。</p> <p>三、為有效遏止不動產炒作行為，即杜絕不動產業者所屬人員濫用專業知識炒作，爰於第二項明訂不動產之買賣</p>
--	--	--	--

雙方或第三人，違反第一項規定各款之處罰。另有不動產交易者，罰鍰額度依交易之戶(棟、筆)處罰，至於屬散佈不實資訊等未有不動產交易者，仍依原額度處新臺幣一百萬元以上一億元以下罰鍰。

四、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，因其執行業務違反第一項而受處罰者，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同處罰。

委員王美惠等 18 人提案：

			一、本條新增。二、本條規定係為維護市場交易秩序，保障消費者權益，及避免不動產價格被哄抬炒作，爰明定任何人不得有各款規定之行為。三、邇來時有部分不動產業者或炒作者，為哄抬房價、轉售牟利或加速銷售，常透過電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實銷售價格、銷售量或將不合理開價誤導為成交價等相關資訊，影響不動產交易價格，爰為第一款規定。四、部分不動產業者利用人頭(如親屬、員工或僱工)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，哄騙消費者搶購，引發民眾可能買不到房屋之恐慌，嚴

			<p>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、買受人或第三人，為藉由不動產買賣、轉售獲取更大利益，常以網路、社群或於特定場所，自行、以他人名義或集結多數人違規潛銷（如未取得建造執照即進行銷售）、未經授權擅自銷售、仲介、提供換約轉售平台（通路）、協助換約轉售，連續買入或加價轉售不動產，影響市場秩序或轉售牟利，藉機哄抬售價，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、另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</p>
--	--	--	--

以規範，爰為第四款規定。
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。

八、為防杜不動產炒作行為，經中央及地方主管機關聯合稽查後已蒐集歸納並明列常見不動產炒作樣態。惟為避免規定掛一漏萬，或實務執行上有難以認定之虞造成人民動輒得咎，爰為第二項規定，直轄市、縣(市)主管機關得邀集相關專業部門或人士，採合議制方式來認定炒作態樣，以資周延。

委員蔡易餘等 18 人提案：

- 一、本條新增。
- 二、本條規定係為維護市場交易秩序，保障消費者權益，及

			<p>避免不動產價格被哄抬炒作，爰明定任何人不得有各款規定之行為。</p> <p>三、邇來時有部分不動產業者或炒作者，為哄抬房價、轉售牟利或加速銷售，常透過電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實銷售價格、銷售量或將不合理開價誤導為成交價等相關資訊，影響不動產交易價格，爰為第一款規定。</p> <p>四、部分不動產業者利用人頭(如親屬、員工或僱工)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，哄騙消費者搶購，引發民眾可能買不到房屋之恐慌，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、買受人或第三人，為藉由不動產買賣、轉售獲取更大利益，常以網路、社群或於特定場所，自行、以他人名義或集結多數人違規潛銷（如未取得建造執照即進行銷售）、未經授權擅自銷售、仲介、提供換約轉售平台（通路）、協助換約轉售，連續買入或加價轉售不動產，影響市場秩序或壟斷轉售牟利，藉機哄抬售價，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、另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</p>
--	--	--	---

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。

委員李貴敏等 16 人提案：

- 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，屬較為常見用於影響不動產交易價格之手段，爰為第一款規定。
- 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

			<p>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</p>
--	--	--	---

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。

時代力量黨團提案：

- 一、本條新增。
- 二、本條規定係為維護市場交易秩序，保障消費者權益，及避免不動產價格被哄抬炒作，爰明定任何人不得有各款規定之行為。
- 三、邇來時有部分不動產業者或炒作者，為哄抬房價、轉售牟利或加速銷售，常透過電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實銷售價格、銷售量或將不合理開價誤導為成交價等相關資訊，影響不動產交易價格，爰為第一款規定。
- 四、部分不動產業者利用人頭(如親屬、員工或僱工)排隊、

			<p>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，哄騙消費者搶購，引發民眾可能買不到房屋之恐慌，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、買受人或第三人，為藉由不動產買賣、轉售獲取更大利益，常以網路、社群或於特定場所，自行、以他人名義或集結多數人違規潛銷（如未取得建造執照即進行銷售）、未經授權擅自銷售、仲介、提供換約轉售平台（通路）、協助換約轉售，連續買入或加價轉售不動產，影響市場秩序或壟斷轉售牟利，藉機哄抬售價，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。</p>
--	--	--	--

爰為第三款規定。

六、另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。

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。

委員江永昌等 21 人提案：

一、本條新增。

二、本條規定係為維護市場交易秩序，保障消費者權益，及避免不動產價格被哄抬炒作，爰明定任何人不得有各款規定之行為。

三、邇來時有部分不動產業者或炒作者，為哄抬房價、轉售牟利或加速銷售，常透過電

			<p>子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實銷售價格、銷售量或將不合理開價誤導為成交價等相關資訊，影響不動產交易價格，爰為第一款規定。</p> <p>四、部分不動產業者利用人頭(如親屬、員工或僱工)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，哄騙消費者搶購，引發民眾可能買不到房屋之恐慌，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、買受人或第三人，為藉由不動產買賣、轉售獲取更大利益，常以網路、社群或於特定場所，自行、以他人名義或集結多數人違規潛銷(如未取得建造執</p>
--	--	--	--

			<p>照即進行銷售)、未經授權擅自銷售、仲介、提供換約轉售平台(通路)、協助換約轉售、連續買入或加價轉售不動產、影響市場秩序或壟斷轉售牟利、藉機哄抬售價、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、另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>八、為使不動產市場資訊透明化、避免炒作弊端。爰增訂主</p>
--	--	--	--

管機關得公告違反本條第一項規定之不肖廠商，使民眾擁有充足資訊理性判斷。

委員林昶佐等 16 人提案：

- 一、本條新增。
- 二、為保障消費者權益，抑制炒作房價，引導市場正常發展，針對常見哄抬房價手法，如散布不實資訊、與他人聯手或以人頭製造虛假交易、連續買入或加價轉售以壟斷交易及其他影響或操縱交易價格秩序之行為，擬定本條各款規定。

審查會：

- 一、照行政院提案修正通過。
- 二、第一項第三款末句「影響市場秩序或壟斷轉售牟利。」等文字之字首增訂「且明顯」，並刪除第四款。
- 三、增訂第二項。
- 四、審查結果之補充說明：

			<p>(一) 本條規定係為維護市場交易秩序，保障消費者權益，及避免不動產價格被哄抬炒作，爰於第一項明定任何人不得有各款規定之行為。</p> <p>(二) 邇來時有部分不動產業者或炒作者，為哄抬房價、轉售牟利或加速銷售，常透過電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實銷售價格、銷售量或將不合理開價誤導為成交價等相關資訊，影響不動產交易價格，爰為第一項第一款規定。</p> <p>(三) 部分不動產業者利用人頭（如親屬、員工或僱工）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，哄騙消費者搶購，</p>
--	--	--	--

			<p>引發民眾可能買不到房屋之恐慌，嚴重影響不動產市場交易秩序及消費者權益，爰為第一項第二款規定。</p> <p>(四)部分不動產業者、買受人或第三人，為藉由不動產買賣、轉售獲取更大利益，常以網路、社群或於特定場所，自行、以他人名義或集結多數人違規潛銷(如未取得建造執照即進行銷售)、未經授權擅自銷售、仲介、提供換約轉售平台(通路)、協助換約轉售，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，藉機哄抬售價，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，爰為第一項第三款規定。</p> <p>(五)本條所稱不動產，依不動</p>
--	--	--	---

			<p>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>(六)為落實第一項規定，以提升查核效能，避免受查核者藉故規避、妨礙或拒絕，賦予直轄市、縣(市)主管機關查核權，爰為第二項規定。</p>
<p>(照行政院提案修正通過)</p> <p>第七十九條之一 私人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。<u>但私人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限。</u></p> <p>前項許可之文</p>	<p>第七十九條之一 私人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。</p> <p>前項許可之文件有效期限為一年。</p> <p>私人取得第一項房屋，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決</p>		<p>行政院提案：</p> <p>一、本條新增。</p> <p>二、私人原則上無「居住」需求，現行對私人購置住宅無相關限制規範，易使住宅成為私人投資炒作標的，導致住宅市場發生投機壟斷，不利不動產市場之健全發展，且經統計私人近三年(一百零八年至一百十年)購買住宅數分別為一萬二百十</p>

<p>件有效期限為一年。</p> <p>私法人取得第一項房屋，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。</p> <p>中央主管機關為審核第一項許可案件，得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。</p> <p>第一項規定適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件、審核程序及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。</p> <p>中央主管機關為審核第一項許可案件，得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。</p> <p>第一項規定適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件、審核程序及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>		<p>九、一萬五千六百九十三、一萬七千七百七十九，數量明顯逐漸增加。爰於第一項規定私法人非經中央主管機關許可，不得買受供住宅使用之房屋，俾利透過增訂申請許可制度，管制私法人買受住宅房屋，以合理調節住宅市場，保障國民居住權益。至於本條所稱私法人係指依據私法設立之組織，包括所有社團法人及財團法人。又參照不動產經紀業管理條例第四條第一款後段規定，第一項房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。</p> <p>三、為避免經許可取得房屋後，私法人遲未持許可文件向不動產所在地之登記機關辦理登記，致無從有效管理，爰第二項明定依第一項規定取得許可文件有效期限為一年。</p>
---	---	--	---

			<p>另不動產物權變動，以登記為生效要件，茲參考臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條及大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第十六條規定，將於第五項規定之授權辦法明定於申請登記時，應檢附第一項許可文件；倘私法人未經許可或許可文件逾有效期限，屬違反第一項及授權辦法之規定，登記機關自不應許其登記。</p> <p>四、為達成管制私法人買受住宅房屋，以合理調節市場之目的，並為防杜其提前於五年內移轉或讓與，以利用預告登記達到提前移轉或讓與之情形，爰於第三項明定私法人於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法</p>
--	--	--	---

			<p>院判決或其他法律規定，例如依銀行法、企業併購法、財團法人法等相關規定，因處分、併購或合併，所涉不動產須於五年內移轉者，不在此限。</p> <p>五、為進行第一項申請許可案件之審核，於第四項規定得邀集相關專業部門或人士，採合議制方式辦理，以資周延。</p> <p>六、有關私法人依本條規定買受供住宅使用之房屋，其適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件、審核程序及其他應遵行事項之辦法，於第五項授權中央主管機關定之。</p> <p>台灣民眾黨黨團提案：</p> <p>一、本條新增。</p> <p>二、鑒於近期房市價格高漲，探究其原因，有許多投資炒作</p>
--	--	--	--

			<p>歪風將房市導向惡性發展，而近期除了通過精進實價登錄制度外，亦通過所得稅法之修正，即房地合一稅 2.0 制度，期能降低以人為單位的炒作行為，然而私法人投資炒作房市目前並無規範，但私法人投資房產炒作房價較個人為甚、影響更大，形成不公平現象，有必要遏止。有鑑於此，爰要求私法人購買房屋供住宅用者，應經主管機關許可後，始得為之，另限制私法人取得房屋後，於一定期間內不得移轉、讓與或預告登記，全面遏止炒作歪風，爰增訂第一項及第二項。</p> <p>三、為進行第一項申請許可案件審核，於第三項規定應邀集相關機關集民間代表，採合議制方式辦理。</p> <p>四、有關私法人依本條規定買</p>
--	--	--	--

			<p>受供住宅使用之房屋，其適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件審核程序及其他應遵行事項之辦法，於第五項授權中央主管機關會同相關機關定之。</p> <p>委員王美惠等 18 人提案：</p> <p>一、本條新增。</p> <p>二、私法人原則上無「居住」需求，現行對私法人購置住宅無相關限制規範，易使住宅成為私法人投資炒作標的，導致住宅市場發生投機壟斷，不利不動產市場之健全發展，且經統計私法人近三年（一百零八年至一百十年）購買住宅數分別為一萬二百十九、一萬五千六百九十三、一萬七千七百七十九，數量明顯逐漸增加。爰於第一項規定私法人非經中央主管機關許可，不得買受供住宅使用</p>
--	--	--	---

			<p>之房屋，俾利透過增訂申請許可制度，管制私法人買受住宅房屋，以合理調節住宅市場，保障國民居住權益。至於本條所稱私法人係指依據私法設立之組織，包括所有社團法人及財團法人。又參照不動產經紀業管理條例第四條第一款後段規定，第一項房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。</p> <p>三、為避免經許可取得房屋後，私法人遲未持許可文件向不動產所在地之登記機關辦理登記，致無從有效管理，爰第二項明定依第一項規定取得許可文件有效期限為一年。另不動產物權變動，以登記為生效要件，茲參考臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條及大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉</p>
--	--	--	--

			<p>不動產物權許可辦法第十六條規定，將於第五項規定之授權辦法明定於申請登記時，應檢附第一項許可文件；倘私法人未經許可或許可文件逾有效期限，屬違反第一項及授權辦法之規定，登記機關自不應許其登記。</p> <p>四、為達成管制私法人買受住宅房屋，以合理調節市場之目的，並為防杜其提前於五年內移轉或讓與，以利用預告登記達到提前移轉或讓與之情形，爰於第三項明定私法人於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定，例如依銀行法、企業併購法、財團法人法等相關規定，因處分、併購或合併，所涉不動產須於五年內移轉者，不在此</p>
--	--	--	---

限。

五、為進行第一項申請許可案件之審核，於第四項規定得邀集相關專業部門或人士，採合議制方式辦理，以資周延。

六、有關私法人依本條規定買受供住宅使用之房屋，其適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件、審核程序及其他應遵行事項之辦法，於第五項授權中央主管機關定之。

委員莊瑞雄等 16 人提案：

一、本條新增。

二、現行條例並未針對私法人購置住宅之規定，造成部分私法人藉由投資炒作標的獲利，而私法人之資產實力遠高於自然人，在房市多頭行情時期，易生投機壟斷情事。為健全住宅發展，併保障國

			<p>人居住權益，爰增訂私法人買賣供住宅使用之房屋需先申請許可後始得辦理，將私法人購屋納管並規定其移轉買賣必須經過五年之後，以杜絕投機炒作情形。</p> <p>委員蔡易餘等 18 人提案：</p> <p>一、本條新增。</p> <p>二、私法人原則上無「居住」需求，現行對私法人購置住宅無相關限制規範，易使住宅成為私法人投資炒作標的，導致住宅市場發生投機壟斷，不利不動產市場之健全發展，且經統計私法人近三年（一百零八年至一百十年）購買住宅數分別為一萬二百十九、一萬五千六百九十三、一萬七千七百七十九，數量明顯逐漸增加。爰於第一項規定私法人非經中央主管機關許可，不得買受供住宅使用</p>
--	--	--	--

			<p>之房屋，俾利透過增訂申請許可制度，管制私法人買受住宅房屋，以合理調節住宅市場，保障國民居住權益。至於本條所稱私法人係指依據私法設立之組織，包括所有社團法人及財團法人。又參照不動產經紀業管理條例第四條第一款後段規定，第一項房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。</p> <p>三、為避免經許可取得房屋後，私法人遲未持許可文件向不動產所在地之登記機關辦理登記，致無從有效管理，爰第二項明定依第一項規定取得許可文件有效期限為一年。另不動產物權變動，以登記為生效要件，茲參考臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條及大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉</p>
--	--	--	--

			<p>不動產物權許可辦法第十六條規定，將於第五項規定之授權辦法明定於申請登記時，應檢附第一項許可文件；倘私法人未經許可或許可文件逾有效期限，屬違反第一項及授權辦法之規定，登記機關自不應許其登記。</p> <p>四、為達成管制私法人買受住宅房屋，以合理調節市場之目的，並為防杜其提前於五年內移轉或讓與，以利用預告登記達到提前移轉或讓與之情形，爰於第三項明定私法人於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定，例如依銀行法、企業併購法、財團法人法等相關規定，因處分、併購或合併，所涉不動產須於五年內移轉者，不在此</p>
--	--	--	---

限。
五、為進行第一項申請許可案件之審核，於第四項規定得邀集相關專業部門或人士，採合議制方式辦理，以資周延。

六、有關私法人依本條規定買受供住宅使用之房屋，其適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件、審核程序及其他應遵行事項之辦法，於第五項授權中央主管機關定之。

時代力量黨團提案：

- 一、本條新增。
- 二、私法人原則上無「居住」需求，現行對私法人購置住宅無相關限制規範，易使住宅成為私法人投資炒作標的，導致住宅市場發生投機壟斷，不利不動產市場之健全發展，且經統計私法人近三年(

			<p>一百零八年至一百十年) 購買住宅數分別為一萬二百十九、一萬五千六百九十三、一萬七千七百七十九，數量明顯逐漸增加。爰於第一項規定私法人非經中央主管機關許可，不得買受供住宅使用之房屋，俾利透過增訂申請許可制度，管制私法人買受住宅房屋，以合理調節住宅市場，保障國民居住權益。至於本條所稱私法人係指依據私法設立之組織，包括所有社團法人及財團法人。又參照不動產經紀業管理條例第四條第一款後段規定，第一項房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。</p> <p>三、為避免經許可取得房屋後，私法人遲未持許可文件向不動產所在地之登記機關辦理登記，致無從有效管理，爰第</p>
--	--	--	--

			<p>二項明定依第一項規定取得許可文件有效期限為一年。另不動產物權變動，以登記為生效要件，茲參考臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條及大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第十六條規定，將於第五項規定之授權辦法明定於申請登記時，應檢附第一項許可文件；倘私法人未經許可或許可文件逾有效期限，屬違反第一項及授權辦法之規定，登記機關自不應許其登記。</p> <p>四、為達成管制私法人買受住宅房屋，以合理調節市場之目的，並為防杜其提前於五年內移轉或讓與，以利用預告登記達到提前移轉或讓與之情形，爰於第三項明定私法人於登記完畢後五年內不</p>
--	--	--	--

得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定，例如依銀行法、企業併購法、財團法人法等相關規定，因處分、併購或合併，所涉不動產須於五年內移轉者，不在此限。

五、為進行第一項申請許可案件之審核，於第四項規定得邀集相關專業部門或人士，採合議制方式辦理，以資周延。

六、有關私法人依本條規定買受供住宅使用之房屋，其適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件、審核程序及其他應遵行事項之辦法，於第五項授權中央主管機關定之。

委員林昶佐等 16 人提案：

一、本條新增。

二、目前包含一般公司、財團法人、社團法人、公益法人等私法人進行不動產交易欠缺明確規範，且經統計近三年私法人購買住宅數量明顯增加，為有效遏止房價炒作，不留制度漏洞，有必要明定相關規定。

審查會：

一、照行政院提案修正通過。

二第一項末句增訂但書：「但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限。」

三、第五項前段「第一項規定適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件、審核程序」等文字後增訂「、免經許可情形」。

四、審查結果之補充說明：

(一) 私法人原則上無「居住」需求，現行對私法人購置住

			<p>宅無相關限制規範，易使住宅成為私法人投資炒作標的，導致住宅市場發生投機壟斷，不利不動產市場之健全發展，且經統計私法人近三年（一百零八年至一百十年）購買住宅數分別為一萬二百十九、一萬五千六百九十三、一萬七千七百七十九，數量明顯逐漸增加。爰於第一項規定私法人，非經中央主管機關許可，不得買受供住宅使用之房屋，俾利透過增訂申請許可制度，管制私法人買受住宅房屋；另考量部分私法人執行業務性質需要（如國營事業、銀行業等），爰規定但書經中央主管機關公告之情形免經許可，以合理調節住宅市場，保障民眾居住權益。至於本條所稱私法人係指依</p>
--	--	--	--

			<p>據私法設立之組織，包括所有社團法人及財團法人。又參照不動產經紀業管理條例第四條第一款後段規定，第一項房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。</p> <p>(二) 為避免經許可取得房屋後，私法人遲未持許可文件向不動產所在地之登記機關辦理登記，致無從有效管理，爰第二項明定依第一項規定取得許可文件有效期限為一年。另不動產物權變動，以登記為生效要件，茲參考臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條及大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第十六條規定，將於第五項規定之授權辦法明定私法人於申請登記時，應檢附第一項許可文</p>
--	--	--	---

			<p>件；倘未經許可或許可文件逾有效期限，登記機關自不應許其登記。</p> <p>(三) 為達成管制私法人買受住宅房屋，以合理調節市場之目的，並參考所得稅法第十四條之四第三項第一款第二目規定，爰於第三項明定私法人於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定（如銀行法第七十六條）或第一項經中央主管機關公告免經許可情形，因其另有相關法律規範或執行業務性質之需要，爰不受五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記之限制。</p> <p>(四) 為進行第一項申請許可案件之審核，於第四項規定得遴聘（派）專家學者、民</p>
--	--	--	---

			<p>間團體及相關機關代表，採合議制方式辦理，以資周延。</p> <p>(五) 有關私法人依本條規定買受供住宅使用之房屋，其適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件、審核程序、免經許可情形及其他應遵行事項之辦法，於第五項授權中央主管機關定之。</p>
(不予修正，維持現行章名)		第七章 罰則	<p>台灣民眾黨黨團提案： 章名變更。</p> <p>審查會： 不予修正，維持現行章名。</p>
(照行政院提案通過) 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	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	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	<p>行政院提案：</p> <p>一、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</p>

<p>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。</p> <p>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，</p>	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>一、違反第四十七條第</p>	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。</p>	<p>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，並酌修第四項第二款文字。</p> <p>二、第一項、第三項及第五項未修正。</p> <p>台灣民眾黨黨團提案：</p> <p>一、配合第四十七條之三第三項，增訂相關配套之罰則。</p> <p>二、原條文相關條次配合第四十七條之三進行條次變更。</p> <p>委員王美惠等 18 人提案：</p> <p>一、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</p>
--	---	---	--

<p>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：</p> <p>一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。</p> <p>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、<u>交易面積</u>或<u>解除買賣契約</u>資訊不實。</p> <p>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：</p> <p>一、金融機構、權利人、義務人、地政</p>	<p>二項規定，申報登錄價格資訊不實。</p> <p>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、<u>交易面積</u>或<u>解除買賣契約</u>資訊不實。</p> <p>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：</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>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，並酌修第四項第二款文字。</p> <p>二、第一項、第三項及第五項未修正。</p> <p>委員莊瑞雄等 16 人提案：</p> <p>配合第四十七條之三修正，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；並於第六項第一款至第三款分別增訂新建成屋書面契據買受人違規之罰責以及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。</p> <p>委員蔡易餘等 18 人提案：</p> <p>一、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</p>
---	---	--	--

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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三萬元以下罰鍰。</p> <p>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三萬元以下罰鍰。</p>	<p>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。</p> <p>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、交易面積</p>	<p>點、期間、戶(棟)數及預售屋買賣定型化契約報備查。</p> <p>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)</p>	<p>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，並酌修第四項第二款文字。</p> <p>二、第一項、第三項及第五項未修正。</p> <p>委員李貴敏等 16 人提案：</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，並酌修第四項第二款文字。</p> <p>時代力量黨團提案：</p> <p>一、為配合修正條文第四十七</p>
---	---	--	---

<p>· 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、交易面積或解除買賣契約以外資訊不實。</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>或解除買賣契約以外資訊不實。</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、銷售預售屋或新建成屋者，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、預售屋或新建成屋</p>	<p>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>條之三第二項、第五項修正及第六項刪除，及修正條文第八十一條之三之增訂，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，於第六項增訂自行銷售、委託代銷或受託代銷新建成屋者違反第四十七條之三第五項規定之罰責並酌予提高罰鍰金額，刪除第六項第二款，並酌修第四項第二款及第六項之文字。</p> <p>二、第一項、第三項及第五項未修正。</p> <p>委員江永昌等 21 人提案：</p> <p>一、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</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、銷售預售屋或新建成屋者，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、預售屋或新建成屋買受人，違反第四十七條之三第六項規定。</p> <p>三、銷售預售屋或新建成屋者，違反第四十七條之三第六項規定，同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人。</p>	<p>買受人，違反第四十七條之三第六項規定。</p> <p>三、銷售預售屋或新建成屋者，違反第四十七條之三第六項規定，同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人。</p>		<p>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，並酌修第四項第二款文字。</p> <p>二、為落實限制轉售預售屋書面契據之規定，爰增訂刊登轉售廣告之處罰。</p> <p>委員林昶佐等 16 人提案：</p> <p>一、配合第四十七條之三第二項、第五項及第六項條文修正，增訂相關罰責並酌修文字。</p> <p>二、前次修法已規定禁止書面契據(紅單)轉售並定有罰責，但開罰至今紅單炒作仍然嚴重。爰此，針對預售屋或新建成屋之權利轉售，提高第六項罰鍰金額至三十萬元至二百萬元。</p> <p>三、第一項、第三項及第五項未修正。</p> <p>審查會： 照行政院提案通過。</p>
--	---	--	---

<p>(照行政院提案修正通過)</p> <p>第八十一條之三 有下列情形之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣五十萬元以上三百萬元以下罰鍰；其刊登廣告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰；其有不動產交易者，按交易戶(棟)處罰：</p> <p>一、買受人違反第四十七條之四第一項規定，讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告。</p> <p>二、銷售預售屋或新</p>	<p>第八十一條之三 有下列情形之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣五十萬元以上三百萬元以下罰鍰；其刊登廣告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰；其有不動產交易者，按交易戶(棟)處罰：</p> <p>一、買受人違反第四十七條之四第一項規定，讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告。</p> <p>二、銷售預售屋或新建成屋者違反第四十七條之四第三項規定，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</p>		<p>行政院提案：</p> <p>一、本條新增。</p> <p>二、為落實限制讓與或轉售預售屋或新建成屋買賣契約之規定，爰於第一項第一款及第二款分別明定，預售屋或新建成屋之買受人、銷售者違反修正條文第四十七條之四第一項買賣契約不得讓與、轉售或刊登廣告(含未經核准即讓與或轉售)、第三項不得同意或協助讓與、轉售買賣契約或受託刊登廣告規定之處罰；針對違規刊登廣告情形(如自行刊登或委託刊登讓與或轉售廣告)，明定直轄市、縣(市)主管機關應令其限期改正或為必要之處置；屆期未改正或處置者，按次處罰。另有不動產交易者，罰鍰額度依交易之戶(棟)處罰，至於僅刊登廣告部分，則按</p>
--	---	--	--

<p>建成屋者違反第四十七條之四第三項規定，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。</p> <p>違反第四十七條之五第一項各款規定之一者，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)處罰。</p> <p>法人之代表人、法人或自然人之代</p>	<p>讓與、轉售廣告。</p> <p>違反第四十七條之五各款規定之一者，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>原額度處新臺幣五十萬元以上三百萬元以下罰鍰。</p> <p>三、為有效遏止不動產炒作行為，及防杜不動產業者所屬人員濫用專業知識炒作，爰於第二項明定不動產之買賣雙方或第三人(如透過新聞媒體散布不實資訊者，或以網紅、youtuber、網路、社群發起、揪團炒作者)，違反修正條文第四十七條之五規定之處罰。另有不動產交易者，罰鍰額度依交易之戶(棟、筆)處罰，至於屬散布不實資訊等未有不動產交易者，則按原額度處新臺幣一百萬元以上五千萬元以下罰鍰。</p> <p>四、又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五</p>
--	--	--	---

<p>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><u>違反第四十七條之三第七項、第四十七條之四第四項或第四十七條之五第二項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺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。</u></p>			<p>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>五、另依行政罰法第十八條第一項及第二項規定，裁處罰鍰時，應審酌違反行政法上義務所得之利益，所得之利益超過法定罰鍰最高額者，得於所得利益之範圍內酌量加重，不受法定罰鍰最高額之限制，爰直轄市、縣（市）主管機關裁罰時得依上開規定辦理，併予敘明。</p> <p>台灣民眾黨黨團提案：</p> <p>一、本條新增。</p> <p>二、配合第四十七條之四之規定，增訂相關違反之罰則。</p>
---	--	--	---

委員王美惠等 18 人提案：

- 一、本條新增。
- 二、為落實限制讓與或轉售預售屋或新建成屋買賣契約之規定，爰於第一項第一款及第二款分別明定，預售屋或新建成屋之買受人、銷售者違反修正條文第四十七條之四第一項買賣契約不得讓與、轉售或刊登廣告(含未經核准即讓與或轉售)、第三項不得同意或協助讓與、轉售買賣契約或受託刊登廣告規定之處罰；針對違規刊登廣告情形(如自行刊登或委託刊登讓與或轉售廣告)，明定直轄市、縣(市)主管機關應令其限期改正或為必要之處置；屆期未改正或處置者，按次處罰。另有不動產交易者，罰鍰額度依交易之戶(棟)處罰，至於僅刊登廣告部分，則按

			<p>原額度處新臺幣五十萬元以上三百萬元以下罰鍰。</p> <p>三、為有效遏止不動產炒作行為，及防杜不動產業者所屬人員濫用專業知識炒作，爰於第二項明定不動產之買賣雙方或第三人（如透過新聞媒體散布不實資訊者，或以網紅、youtuber、網路、社群發起、揪團炒作者），違反修正條文第四十七條之五規定之處罰。另有不動產交易者，罰鍰額度依交易之戶（棟、筆）處罰，至於屬散布不實資訊等未有不動產交易者，則按原額度處新臺幣一百萬元以上五千萬元以下罰鍰。</p> <p>四、又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五</p>
--	--	--	---

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。

五、另依行政罰法第十八條第一項及第二項規定，裁處罰鍰時，應審酌違反行政法上義務所得之利益，所得之利益超過法定罰鍰最高額者，得於所得利益之範圍內酌量加重，不受法定罰鍰最高額之限制，爰直轄市、縣(市)主管機關裁罰時得依上開規定辦理，併予敘明。

委員莊瑞雄等 16 人提案：

- 一、本條新增。
- 二、針對違反情事分別處以相對之罰鍰。

三、另針對不動產業者所屬人員濫用專業知識炒作，加重罰鍰額度依交易之戶(棟、筆)處以新臺幣一百萬元以上五千萬元以下罰鍰。

四、又，不動產炒作行為人為法人代表、法人或自然人代理人、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五規定受處罰者，其所服務的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，爰引須併同處罰。

委員蔡易餘等 18 人提案：

- 一、本條新增。
- 二、為落實限制讓與或轉售預售屋或新建成屋買賣契約之規定，爰於第一項第一款及第二款分別明定，預售屋或新建成屋之買受人、銷售者違反修正條文第四十七條之

			<p>四第一項買賣契約不得讓與、轉售或刊登廣告(含未經核准即讓與或轉售)、第三項不得同意或協助讓與、轉售買賣契約或受託刊登廣告規定之處罰；針對違規刊登廣告情形(如自行刊登或委託刊登讓與或轉售廣告)，明定直轄市、縣(市)主管機關應令其限期改正或為必要之處置；屆期未改正或處置者，按次處罰。另有不動產交易者，罰鍰額度依交易之戶(棟)處罰，至於僅刊登廣告部分，則按原額度處新臺幣五十萬元以上三百萬元以下罰鍰。</p> <p>三、為有效遏止不動產炒作行為，及防杜不動產業者所屬人員濫用專業知識炒作，爰於第二項明定不動產之買賣雙方或第三人(如透過新聞媒體散布不實資訊者，或以</p>
--	--	--	--

			<p>網紅、youtuber、網路、社群發起、揪團炒作者)，違反修正條文第四十七條之五規定之處罰。另有不動產交易者，罰鍰額度依交易之戶(棟、筆)處罰，至於屬散布不實資訊等未有不動產交易者，則按原額度處新臺幣一百萬元以上五千萬元以下罰鍰。</p> <p>四、又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五規定受處罰者，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>
--	--	--	--

五、另依行政罰法第十八條第一項及第二項規定，裁處罰鍰時，應審酌違反行政法上義務所得之利益，所得之利益超過法定罰鍰最高額者，得於所得利益之範圍內酌量加重，不受法定罰鍰最高額之限制，爰直轄市、縣(市)主管機關裁罰時得依上開規定辦理，併予敘明。

委員李貴敏等 16 人提案：

- 一、本條新增。
- 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。
- 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

			<p>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>時代力量黨團提案：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、本條新增。 二、為落實限制讓與或轉售預售屋或新建成屋買賣契約或書面契據之規定，並整併現行條文第八十一條之二第六項第二款預售屋買受人違反現行條文第四十七條之三第六項之罰責，爰於第一項第一款及第二款分別明定，預售屋或新建成屋之買受人、
--	--	--	--

			<p>銷售者違反修正條文第四十七條之四第一項買賣契約或書面契據不得讓與、轉售(含未經核准即讓與或轉售)、第三項不得同意或協助讓與、轉售買賣契約或書面契據之處罰。</p> <p>三、為落實禁止刊登讓與或轉售預售屋或新建成屋買賣契約或書面契據廣告之規定，爰於第二項第一款及第二款分別明定，預售屋或新建成屋之買受人、銷售者違反修正條文第四十七條之四第一項不得自行或委託刊登讓與或轉售之廣告、第三項不得接受委託刊登讓與或轉售之廣告之處罰，並明定直轄市、縣(市)主管機關應令其限期改正或為必要之處置；及屆期未改正或處置者，按次處罰。</p>
--	--	--	---

			<p>四、為有效遏止不動產炒作行為，及防杜不動產業者所屬人員濫用專業知識炒作，爰於第二項明定不動產之買賣雙方或第三人（如透過新聞媒體散布不實資訊者，或以網紅、youtuber、網路、社群發起、揪團炒作者），違反修正條文第四十七條之五規定之處罰。另有不動產交易者，罰鍰額度依交易之戶（棟、筆）處罰，至於屬散布不實資訊等未有不動產交易者，則按原額度處新臺幣一百萬元以上五千萬元以下罰鍰。</p> <p>五、又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五規定受處罰者，該法人或自然人可謂未善盡防止相關人</p>
--	--	--	---

			<p>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>六、另依行政罰法第十八條第一項及第二項規定，裁處罰鍰時，應審酌違反行政法上義務所得之利益，所得之利益超過法定罰鍰最高額者，得於所得利益之範圍內酌量加重，不受法定罰鍰最高額之限制，爰直轄市、縣（市）主管機關裁罰時得依上開規定辦理，併予敘明。</p> <p>委員江永昌等 21 人提案：</p> <ul style="list-style-type: none">一、本條新增。二、為落實限制讓與或轉售預售屋或新建成屋買賣契約之規定，爰於第一項第一款及第二款分別明定，預售屋或
--	--	--	---

			<p>新建成屋之買受人、銷售者違反修正條文第四十七條之四第一項買賣契約不得讓與、轉售或刊登廣告(含未經核准即讓與或轉售)、第三項不得同意或協助讓與、轉售買賣契約或受託刊登廣告規定之處罰；針對違規刊登廣告情形(如自行刊登或委託刊登讓與或轉售廣告)，明定直轄市、縣(市)主管機關應令其限期改正或為必要之處置；屆期未改正或處置者，按次處罰。另有不動產交易者，罰鍰額度依交易之戶(棟)處罰，至於僅刊登廣告部分，則按原額度處新臺幣五十萬元以上三百萬元以下罰鍰。</p> <p>三、為有效遏止不動產炒作行為，及防杜不動產業者所屬人員濫用專業知識炒作，爰於第二項明定不動產之買賣</p>
--	--	--	--

			<p>雙方或第三人 (如透過新聞媒體散布不實資訊者，或以網紅、youtuber、網路、社群發起、揪團炒作者)，違反修正條文第四十七條之五規定之處罰。另有不動產交易者，罰鍰額度依交易之戶(棟、筆)處罰，至於屬散布不實資訊等未有不動產交易者，則按原額度處新臺幣一百萬元以上五千萬元以下罰鍰。</p> <p>委員林昶佐等 16 人提案：</p> <ol style="list-style-type: none">一、本條新增。二、為落實禁止預售屋與新成屋契約轉售炒作，新增四十七條之四及四十七條之五，規定預售屋、新建成屋契約成立後，均不可讓與、轉售或刊登讓與、轉售廣告，並新增本條罰則。 <p>審查會：</p> <ol style="list-style-type: none">一、照行政院提案修正通過。
--	--	--	--

			<p>二、第二項首句「違反第四十七條之五」等文字後增訂「第一項」。</p> <p>三、增訂第四項。</p> <p>四、審查結果之補充說明：</p> <p>(一) 為落實限制讓與或轉售預售屋或新建成屋買賣契約之規定，爰於第一項第一款及第二款分別明定，預售屋或新建成屋之買受人、銷售者違反修正條文第四十七條之四第一項買賣契約不得讓與、轉售或刊登廣告(含未經核准即讓與或轉售)、第三項不得同意或協助讓與、轉售買賣契約或受託刊登廣告規定之處罰；針對違規刊登廣告情形(如自行刊登或委託刊登讓與或轉售廣告)，明定直轄市、縣(市)主管機關應令其限期改正或為必要之處置；屆期</p>
--	--	--	---

			<p>未改正或處置者，按次處罰。另有不動產交易者，罰鍰額度依交易之戶（棟）處罰，至於僅刊登廣告部分，則按原額度處新臺幣五十萬元以上三百萬元以下罰鍰。</p> <p>（二）為有效遏止不動產炒作行為，及防杜不動產業者所屬人員濫用專業知識炒作，爰於第二項明定不動產之買賣雙方或第三人（如透過新聞媒體散布不實資訊者，或以網紅、youtuber、網路、社群發起、揪團炒作者），違反修正條文第四十七條之五第一項規定之處罰。另有不動產交易者，罰鍰額度依交易之戶（棟、筆）處罰，至於屬散布不實資訊等未有不動產交易者，則按原額度處新臺幣一百萬元以上</p>
--	--	--	---

			<p>五千萬元以下罰鍰。</p> <p>(三) 又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五第一項規定受處罰者，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>(四) 另依行政罰法第十八條第一項及第二項規定，裁處罰鍰時，應審酌違反行政法上義務所得之利益，所得之利益超過法定罰鍰最高額者，得於所得利益之範圍內酌量加重，不受法定罰鍰最</p>
--	--	--	--

			<p>高額之限制，爰直轄市、縣(市)主管機關裁罰時得依上開規定辦理，併予敘明。</p> <p>(五)配合第四十七條之三第七項、第四十七條之四第四項及第四十七條之五第二項規定，爰於第四項明定受查核者規避、妨礙或拒絕之罰責。</p>
<p>(照行政院提案修正通過)</p> <p>第八十一條之四 民眾對不動產銷售、買賣或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，向直轄市、縣(市)主管機關檢舉。</p> <p>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</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，向直轄市、縣(市)主管機關檢舉。</p> <p>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>行政院提案：</p> <p>一、本條新增。</p> <p>二、為因應數位時代，不動產業者或相關從業人員，常以LINE群組或社群平台進行違法銷售之新型手法，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，直轄市或縣(市)主管機關不易掌握交易相關事證，造成稽查困難，藉由檢舉制度之推行，可提升遏止違規炒作之效果。</p>

<p>收罰鍰總金額收入一定比率，提充檢舉獎金與檢舉人。</p> <p><u>直轄市、縣(市)主管機關對於不動產銷售、買賣或申報登錄資訊違反法規規定處有罰鍰者，應以實收罰鍰總金額收入一定比率，提撥供其或受委任機關辦理查核等業務所需相關經費。</u></p> <p><u>第二項檢舉獎金適用範圍、發給之對象、基準、程序、條件、撤銷與身分保密，及前項提撥罰鍰適用範圍、比率與運用等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。</u></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>三、為鼓勵民眾積極檢舉，並避免缺乏具體事證，耗費行政機關人力資源，爰於第一項明定民眾對不動產銷售、買賣或其申報登錄資訊知有違反法規規定情事者，除應敘明事實外，並應檢具證據資料提出檢舉。第二項規定，經地方主管機關查證屬實，並處以罰鍰者，按實收罰鍰總金額收入一定比率提充檢舉獎金與檢舉人，並於第三項授權中央主管機關訂定相關辦法以供執行。</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> <p>台灣民眾黨黨團提案：</p> <p>一、本條新增。</p>
---	---	--	--

			<p>二、透過建立不動產炒作銷售、買賣或成交資訊申報違規之檢舉及獎勵制度，以利未來修法通過後，透過鼓勵民眾共同參與方式，遏止假性買賣炒作及不實資訊登錄。</p> <p>三、參考廢棄物清理法第六十七條及發展觀光條例第五十五條之二規定，建立檢舉，經查證屬實者可以實收罰鍰總金額一定比例做為檢舉獎金，並授權主管機關另訂辦法，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> <p>委員王美惠等 18 人提案：</p> <p>一、本條新增。</p> <p>二、為因應數位時代，不動產業</p>
--	--	--	---

			<p>者或相關從業人員，常以 LINE 群組或社群平台進行違法銷售之新型手法、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，直轄市或縣(市)主管機關不易掌握交易相關事證，造成稽查困難，藉由檢舉制度之推行，可提升遏止違規炒作之效果。</p> <p>三、為鼓勵民眾積極檢舉，並避免缺乏具體事證，耗費行政機關人力資源，爰於第一項明定民眾對不動產銷售、買賣或其申報登錄資訊知有違反法規規定情事者，除應敘明事實外，並應檢具證據資料提出檢舉。第二項規定，經地方主管機關查證屬實，並處以罰鍰者，按實收罰鍰總金額收入一定比率提充檢舉獎金與檢舉人，並於第三項</p>
--	--	--	---

			<p>授權中央主管機關訂定相關辦法以供執行。</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> <p>委員莊瑞雄等 16 人提案：</p> <p>一、本條新增。</p> <p>二、因應數位時代，不讓不動產業者或相關從業人員，透過社群群組或於社群平台進行違法銷售的新式手法、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，而行政機關不易掌握實際交易事證，造成稽查困難。爰新訂檢舉制度，藉以遏止違規炒作情形。</p> <p>三、訂定主管機關經查檢舉事證明確者，得以一定比例之</p>
--	--	--	--

檢舉獎金獎勵檢舉人，並授權中央主管機關訂定相關辦法以供執行。

委員蔡易餘等 18 人提案：

- 一、本條新增。
- 二、為因應數位時代，不動產業者或相關從業人員，常以 LINE 群組或社群平台進行違法銷售之新型手法、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，直轄市或縣(市)主管機關不易掌握交易相關事證，造成稽查困難，藉由檢舉制度之推行，可提升遏止違規炒作之效果。
- 三、為鼓勵民眾積極檢舉，並避免缺乏具體事證，耗費行政機關人力資源，爰於第一項明定民眾對不動產銷售、買賣或其申報登錄資訊知有違反法規規定情事者，除應敘

			<p>明事實外，並應檢具證據資料提出檢舉。第二項規定，經地方主管機關查證屬實，並處以罰鍰者，按實收罰鍰總金額收入一定比率提充檢舉獎金與檢舉人，並於第三項授權中央主管機關訂定相關辦法以供執行。</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> <p>委員李貴敏等 16 人提案：</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</p>
--	--	--	--

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。

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。

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。

時代力量黨團提案：

- 一、本條新增。
- 二、為因應數位時代，不動產業者或相關從業人員，常以LINE群組或社群平台進行違法銷售之新型手法、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，直轄市或縣(市)主管機關不易掌握交易相關事證，造成稽查困難，藉由檢舉制度之推行，可提升遏止違規炒作之效果。

三、為鼓勵民眾積極檢舉，並避免缺乏具體事證，耗費行政機關人力資源，爰於第一項明定民眾對不動產銷售、買賣或其申報登錄資訊知有違反法規規定情事者，除應敘明事實外，並應檢具證據資料提出檢舉。第二項規定，經地方主管機關查證屬實，並處以罰鍰者，按實收罰鍰總金額收入一定比率提充檢舉獎金與檢舉人，並於第三項授權中央主管機關訂定相關辦法以供執行。

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。

委員江永昌等 21 人提案：

- 一、本條新增。
- 二、為因應數位時代，不動產業者或相關從業人員，常以 LINE 群組或社群平台進行違法銷售之新型手法、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，直轄市或縣(市)主管機關不易掌握交易相關事證，造成稽查困難，藉由檢舉制度之推行，可提升遏止違規炒作之效果。
- 三、為鼓勵民眾積極檢舉，並避免缺乏具體事證，耗費行政機關人力資源，爰於第一項明定民眾對不動產銷售、買

			<p>賣或其申報登錄資訊知有違反法規規定情事者，除應敘明事實外，並應檢具證據資料提出檢舉。第二項規定，經地方主管機關查證屬實，並處以罰鍰者，按實收罰鍰總金額收入一定比率提充檢舉獎金與檢舉人，並於第三項授權中央主管機關訂定相關辦法以供執行。</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> <p>委員林昶佐等 16 人提案：</p> <ul style="list-style-type: none">一、本條新增。二、新增「吹哨者條款」，現今資訊管道多元，主管機關難以全盤掌握違規交易資訊，建立民眾檢舉制度，將實收
--	--	--	--

			<p>罰鍰總金額收入一定比率做為檢舉獎金，遏止違規炒作。</p> <p>審查會：</p> <p>一、照行政院提案修正通過。</p> <p>二、增訂第三項。 (爰依本項前段文字，刪除第一項「其」之文字)</p> <p>三、原第三項遞移為第四項，並將句首「前項」二字修正為「第二項」，及中段「廢止及身分保密」等文字，修正為「撤銷與身分保密，及前項提撥罰鍰適用範圍、比率與運用」。</p> <p>四、審查結果之補充說明： (一)為因應數位時代，不動產業者或相關從業人員，常以 LINE 群組或社群平台進行違法銷售之新型手法、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，直轄市或縣(市)主管</p>
--	--	--	--

			<p>機關不易掌握交易相關事證，造成稽查困難，藉由檢舉制度之推行，可提升遏止違規炒作之效果。除鼓勵民眾積極檢舉外，為避免缺乏具體事證，耗費行政機關人力資源，爰於第一項明定民眾對不動產銷售、買賣或申報登錄資訊知有違反法規規定情事者，除應敘明事實外，並應檢具證據資料提出檢舉；及於第二項規定，經地方主管機關查證屬實，並處以罰鍰者，按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>(二)本次修正強化紅單管制、限制換約及重罰不動產炒作行為，直轄市、縣(市)主管機關或其委任機關須籌措辦理不動產銷售、買賣及實價登錄資訊等違規案</p>
--	--	--	---

			<p>件查核相關作業所需人力、軟硬體設備相關費用，除公務預算外，爰於第三項明定相關違規罰鍰收入得提撥供查核等業務之經費使用。</p> <p>(三) 配合第二項檢舉獎金制度及第三項罰鍰得提撥供查核等業務所需相關經費規定，爰第四項授權中央主管機關訂定相關辦法以供執行。</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>
(不予增訂)			<p>委員江永昌等 21 人提案：</p> <p>一、本條新增。</p> <p>二、固然依照行政罰法第十八條第一項及第二項規定，裁處罰鍰時，應審酌違反行政</p>

			<p>法上義務所得之利益，所得之利益超過法定罰鍰最高額者，得於所得利益之範圍內酌量加重，不受法定罰鍰最高額之限制，爰直轄市、縣(市)主管機關裁罰時得依上開規定辦理。惟主管機關裁罰時僅能於「所得利益之範圍內酌量加重」，此時罰鍰僅是「不法利得的沒收」，喪失「罰」的本意，嚇阻效力大為降低。</p> <p>三、爰此本條參考刑法「獨立宣告」沒收制度、水污染防治法第六十六條之二、毒性及關注化學物質管理法第六十六條、空氣污染防治法第八十六條之規定：「違反本法義務行為而有所得利益者，除應依本法規定裁處一定金額之罰鍰外，並得於所得利益之範圍內，予以追繳。」也就是</p>
--	--	--	---

			<p>在罰鍰外另外創設「不法利得獨立追繳」。</p> <p>四、又本條將炒房所得性質從「罰鍰」脫離、重新定性為「公法上不當得利」，因此適用行政程序法第一百三十一條「五年」的時效，而分如罰鍰適用行政罰法第二十七條較短的「三年」時效。</p> <p>審查會： 不予增訂。</p>
<p>(照行政院提案修正通過)</p> <p>第八十七條 本條例自公布日施行。但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一、九十一年五月二十九日修正公布之第四十六條、一百年十二月三十日修正公布之第四十七條及第八十一條之二、一百零八年七月</p>	<p>第八十七條 本條例自公布日施行。但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一、九十一年五月二十九日修正公布之第四十六條、一百年十二月三十日修正公布之第四十七條及第八十一條之二、一百零八年七月</p>	<p>第八十七條 本條例自公布日施行。但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一、九十一年五月二十九日修正公布之第四十六條、一百年十二月三十日修正公布之第四十七條及第八十一條之二、一百零八年七月三十一日修正</p>	<p>行政院提案：</p> <p>立法院一百零九年十二月三十日三讀修正之條文業經修正公布，為符實際情況，爰酌修文字。又考量修正條文第四十七條之四、第七十九條之一、第八十一條之三第一項及第八十一條之四之施行，須配合訂定相關辦法；修正條文第四十七條之三及第八十一條之二之施行，須配合修正申報登錄相關子法、申報書表及作業系統，以因應</p>

<p>四十六條、一百年十二月三十日修正公布之第四十七條及第八十一條之二、一百零八年七月三十一日修正公布之條文、一百十年一月二十七日修正公布之條文、○年○月○日修正之第四條、第四十七條之三、第四十七條之四、第七十九條之一、第八十一條之二、第八十一條之三第一項及第八十一條之四，其施行日期，由行政院定之。</p>	<p>三十一日修正公布之條文、一百十年一月二十七日修正公布之條文、○年○月○日修正之第四十七條之三、第四十七條之四、第七十九條之一、第八十一條之二、第八十一條之三第一項及第八十一條之四，其施行日期，由行政院定之。</p>	<p>公布之條文、一百零九年十二月三十日修正之條文，其施行日期，由行政院定之。</p>	<p>實務作業需要，爰定明本次上開修正條文之施行日期，由行政院定之，其餘修正條文自公布日施行。</p> <p>委員王美惠等 18 人提案： 立法院一百零九年十二月三十日三讀修正之條文業經修正公布，為符實際情況，爰酌修文字。又考量修正條文第四十七條之四、第七十九條之一、第八十一條之三第一項及第八十一條之四之施行，須配合訂定相關辦法；修正條文第四十七條之三及第八十一條之二之施行，須配合修正申報登錄相關子法、申報書表及作業系統，以因應實務作業需要，爰定明本次上開修正條文之施行日期，由行政院定之，其餘修正條文自公布日施行。</p> <p>委員蔡易餘等 18 人提案： 立法院一百零九年十二月三十日三讀修正之條文業經修正公</p>
--	--	---	---

布，為符實際情況，爰酌修文字。又考量修正條文第四十七條之四、第七十九條之一、第八十一條之三第一項及第八十一條之四之施行，須配合訂定相關辦法；修正條文第四十七條之三及第八十一條之二之施行，須配合修正申報登錄相關子法、申報書表及作業系統，以因應實務作業需要，爰定明本次上開修正條文之施行日期，由行政院定之，其餘修正條文自公布日施行。

時代力量黨團提案：

立法院一百零九年十二月三十日三讀修正之條文業經修正公布，為符實際情況，爰酌修文字。又考量修正條文第四十七條之四、第七十九條之一、第八十一條之三第一項及第八十一條之四之施行，須配合訂定相關辦法；修正條文第四十七條之三及第八十一條之二之施行，

須配合修正申報登錄相關子法、申報書表及作業系統，以因應實務作業需要，爰定明本次上開修正條文之施行日期，自修正公布後六個月施行，其餘修正條文自公布日施行。

委員江永昌等 21 人提案：

一、立法院一百零九年十二月三十日三讀修正之條文業經修正公布，為符實際情況，爰酌修文字。

二、鑒於抑制房價炒作、維持房市秩序之必要性與急迫性。又考量修正條文第四十七條之四、第七十九條之一、第八十一條之三第一項及第八十一條之四之施行，須配合訂定相關辦法；修正條文第四十七條之三及第八十一條之二之施行，須配合修正申報登錄相關子法、申報書表及作業系統，以因應實務作業需要，爰明訂本次修正條文

之施行日期自公布後六個月施行。

審查會：

- 一、照行政院提案修正通過。
- 二、後段「○年○月○日修正之第四十七條之三」等文字，修正為「○年○月○日修正之第四條、第四十七條之三」。
- 三、審查結果之補充說明：

立法院一百零九年十二月三十日三讀修正之條文業經修正公布，為符實際情況，爰酌修文字。又考量修正條文第四條、第四十七條之三、第四十七條之四、第七十九條之一、第八十一條之二、第八十一條之三第一項及第八十一條之四之施行，須配合訂定或修正相關辦法、申報書表及作業系統等，以因應實務作業需要，爰定明本次上開修正條文之施行日期，由行政院定之，其餘修正條文自公布日施行。