

就「平均地權條例部分條文修正草案」建議

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會 提陳

111年12月

金管會今年8月公布，國銀整體貸款逾放比率0.16%，遠高於土建融的0.05%，顯見建築業體質健康。各行庫認為明年房地產市場，因原物料成本仍處高檔，且缺工問題仍在，將面臨量縮價跌。央行、台綜院、中經院、台經院及主計總處等機構，針對今、明兩年經濟成長率預測GDP將大幅下修。顯現在整體經濟環境不佳、面臨缺工及原物料成本上漲下，建築業仍戮力經營。如今，世界各國都在因應經濟嚴重頹勢，努力研提經濟復甦方案，我國於此際卻以防杜炒房為由，推出「平均地權條例部分條文修正草案」，將對總體經濟復甦與動能有所阻礙。為減少修法案影響市場健全發展、人民或產業遭受不當干擾，本會建議：

院版草案修正條文	建議	理由
修正條文第四十七條之五：增訂任何人不得有不動產炒作行為。	刪除第四款「從事其他影響不動產交易價格或秩序之操縱行為」規定	在定義不明下，人民不具預見性，極易動輒遭罰。 (詳 P.2 頁)
修正條文第七十九條之一：增訂私法人取得供住宅使用房屋許可制，並限制取得後於五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。	刪除	本條修正案原係因房地合一稅 1.0 未將營利事業納入短期重稅率控管，但營利事業已於 110 年 7 月 1 日修法納入房地合一稅 2.0，與防杜自然人炒作規範一致。 (詳 P.3~ P.8 頁)
修正條文第八十一條之三：增訂第三項：炒作行為人與法人(公司)併罰。	刪除第三項「併罰制」；或增列「但法人之代表人或自然人對於違反之發生，已盡力為防止行為者，不在此限	避免草案對象株連過廣，至少對於已盡力為防止行為者應予排除併罰適用。 (詳 P.9 頁)
修正條文第八十一條之四：增訂不動產銷售、買賣或申報登錄資訊違規之檢舉制度及授權中央主管機關訂定檢舉獎金相關辦法。	刪除	回歸法務部「揭弊者保護法草案」，以專法一併規範。 (詳 P.11~ P.12 頁)
修正條文第八十七條：增訂本次增修草案條文之施行日期授權由行政院定之。	刪除「『第七十九條之一、』……『及第八十一條之四』……」兩條文文字	配合前述刪除建議刪除。 (詳 P.13 頁)

「平均地權條例部分條文修正草案」條文修正建議對照表

建 議	修 正 條 文	現 行 條 文	理 由
<p>第四十七條之五 (略以)</p> <p>.....</p> <p>第四款</p> <p>從事其他影響不動產交易價格或秩序之操縱行為</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、<u>從事其他影響不動產交易價格或秩序之操縱行為。</u></p>		<p>行政罰之構成要件及法律效果，應使人民易於理解，且為一般受規範所得預見，而「從事其他影響不動產交易價格或秩序之操縱行為。」定義不明，涵蓋範圍甚廣。在法制國家，立法者制定課予人民負擔時應詳明該當要件，以保護人民。爰建議刪除第四款規定。</p>

建 議	修 正 條 文	現 行 條 文	理 由
<p>第七十九條之一 【刪除全文】</p>	<p><u>第七十九條之一</u> <u>私法人買受供</u> <u>住宅使用之房</u> <u>屋，應檢具使</u> <u>用計畫，經中</u> <u>央主管機關許</u> <u>可。</u></p> <p><u>前項許可</u> <u>之文件有效期</u> <u>限為一年。</u></p> <p><u>私法人取</u> <u>得第一項房屋</u> <u>，於登記完畢</u> <u>後五年內不得</u> <u>辦理移轉、讓</u> <u>與或預告登記</u> <u>。但因強制執</u> <u>行、徵收、法</u> <u>院判決或其他</u> <u>法律規定而移</u> <u>轉或讓與者，</u> <u>不在此限。</u></p> <p><u>中央主管</u> <u>機關為審核第</u> <u>一項許可案件</u> <u>，得遴聘（派</u> <u>）專家學者、</u> <u>民間團體及相</u> <u>關機關代表，</u> <u>以合議制方式</u> <u>辦理之。</u></p> <p><u>第一項規</u> <u>定適用範圍、</u> <u>許可條件、用</u> <u>途、使用計畫</u></p>		<p>一、 行政院在 2020 年 12 月「健全房地產方案」提出「私法人購屋許可制」，作為中長期研議的政策，當初背景是為了防堵個人藉由設立公司或股權移轉，來規避房地合一稅短期重稅率。惟去(110)年 7 月房地合一稅 2.0 已將法人 5 年內買賣成屋、預售屋，採用與個人相同的 45%或 35% 實價重稅，連一定條件下的股權交易，也納入房地合一稅；繳納房地合一稅後的盈餘分配，還要再繳 28%的所得稅，實質稅</p>

建 議	修 正 條 文	現 行 條 文	理 由
	<p><u>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。</u></p>		<p>率已達 60.4%([45%+ (1-45%) *28%] =60.4%)，政策背景已經改變，不應再用原來的方案。</p> <p>二、內政部人力是否充足，其間審核至少會耗費大量排審、審議、追蹤、處理行政救濟的行政成本(耗時費力)。民間交易要等待內政部排審，審議結果出來才能決定可否過戶(民間沒有預見性)，這種行政障礙造成買賣契約根本就不能進行，形同法人購屋全面禁止。且再限制法人轉讓，即限制人民自主移轉財產</p>

建 議	修 正 條 文	現 行 條 文	理 由
			<p>，違反憲法保障財產權的處分自由。而且台灣可貴的是自由經濟，過度的干預，勢將扭曲房屋自由市場。</p> <p>三、房地合一稅 2.0 實施後，不論法人或自然人，5 年內售屋皆已同採重稅率，而且法人購屋最高只能貸款 4 成，遠比自然人 8 成來得低。以這樣高的自備款投資住宅，根本不具優勢，憂心法人炒房有點多慮。法人購屋形同全面禁止後，這部分的房地合一稅課減少，影響住宅政策及長照經費來源</p>

建 議	修 正 條 文	現 行 條 文	理 由
			<p>(見所得稅法第 125-2 條) ; 民間各種交易受阻、傷及無辜，也影響自由經濟下，財產交易自由與工商健全發展。</p> <p>四、縱觀全世界民主國家，沒有禁止私法人購買住宅用房屋，若要防止炒作，可以用重稅手段，目前已採房地合一稅短期重稅率，以抑制交易。</p> <p>五、購買方的法人依循公司法、證券交易法、財團法人法等相關法規對於取得不動產在程序上的要求，就此將面臨進退兩難，賣</p>

建 議	修 正 條 文	現 行 條 文	理 由
			<p>方也要犧牲錯過其他締約的機會，以及冒著時間拖長帶來的交易風險。</p> <p>六、經濟部之公司行號及有限合夥營業項目代碼表明載「H703090 不動產買賣業」為購進不動產逕行或整理修繕後辦理出售之行業；又公司法第一條亦明文規定：「本法所稱公司，謂『以營利為目的』，依照本法組織、登記、成立之社團法人。」。本新增條文規定，恐嚴重影響依法設立「不動產買賣業」生存與員工生計。</p>

建 議	修 正 條 文	現 行 條 文	理 由
			<p>七、本新增條文亦將造成：</p> <p>(一)之前已預售予法人之預售案在完工交屋時若無內政部許可證明，不能過戶，造成交易糾紛。</p> <p>(二)影響法拍案債權清償。</p> <p>(三)影響都更危老整合。</p> <p>(四)影響國營事業招商合建。</p> <p>(五)影響開發出資人取得再售。</p> <p>(六)增加整合、投標不可預測風險。</p> <p>(七)影響優先購買權法律目的。</p> <p>八、綜上，建議刪除本新增條文。</p>

建 議	修 正 條 文	現 行 條 文	理 由
<p>第八十一條之三 (略以)</p> <p>.....</p> <p>第三項</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>或</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。<u>但法人之代表人或自然人對於違反之發生，已盡力為防止行為者，不在此限。</u></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</p>		<p>第三項規定採取併同處罰「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」之規定，將造成所有整個產業及從業人員均籠罩於炒作行為無明確定義，動輒可能連坐遭受重罰的恐懼中。以不動產經紀業代理銷售起造人興建房屋為例，起造人對該公司無指揮監督可能，不動產經紀業若被認定炒作違法，起造人須併同處罰，實有欠合理，也株連過廣，建議刪除。或至少參照勞動基準法第 81 條第 1 項但書，增列「但法人之代表人或自然人對於違反之發生，已盡力為防止行為者，不在此限。」</p>

建 議	修 正 條 文	現 行 條 文	理 由
	<p>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><u>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。</u></p>		

建 議	修 正 條 文	現 行 條 文	理 由
<p>第八十一條之四 【刪除全文】</p>	<p><u>第八十一條之四</u> <u>民眾對不動產</u> <u>銷售、買賣或</u> <u>其中報登錄資</u> <u>訊知有違反法</u> <u>規規定情事者</u> <u>，得敘明事實</u> <u>並檢具證據資</u> <u>料，向直轄市</u> <u>、縣（市）主</u> <u>管機關檢舉。</u> <u>直轄市、</u> <u>縣（市）主管</u> <u>機關對於前項</u> <u>檢舉，經查證</u> <u>屬實並處以罰</u> <u>鍰者，得以實</u> <u>收罰鍰總金額</u> <u>收入一定比率</u> <u>，提充檢舉獎</u> <u>金與檢舉人。</u> <u>前項檢舉</u> <u>獎金適用範圍</u> <u>、發給之對象</u> <u>、基準、程序</u> <u>、條件、廢止</u> <u>及身分保密等</u> <u>相關事項之辦</u> <u>法，由中央主</u> <u>管機關定之。</u></p>		<p>一、草案第八十一條之三規定違反第四十七條之五新增條文各款規定者，處以重罰，應已達遏阻炒作效果。</p> <p>二、本新增條文訂可以不負責任的檢舉制度，不僅侵害人權、更造成胡亂檢舉，徒惹不動產交易更多糾紛。</p> <p>三、法務部廉政署「揭弊者保護法草案」總說明提及(略以):「鑒於弊案類型多元、案件結構錯綜複雜，公部門之弊端與私企業之不法行為界線難以一分為二，而揭弊者與被揭弊者之身</p>

建 議	修 正 條 文	現 行 條 文	理 由
			<p>分關係亦非單一法律關係可涵蓋，<u>為避免產生公、私部門揭弊者權益之落差，宜以專法一併規範。</u>」既擬制定一併規範之內容，本草案條文實不宜再針對個別情形另訂規定。</p> <p>四、綜上，建議刪除本條草案，改於「揭弊者保護法」草案一併討論規範內容。</p>

建議	修正條文	現行條文	理由
<p>第八十七條 (略以)</p> <p>……</p> <p>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>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>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>配合建議刪除草案第 79-1 條、81-4 條。</p>