

【來源：立法院】

版本法名稱	平均地權條例	平均地權條例
版本條文	1091230	1080701
第四十七條 (修正)	<p>土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。</p> <p>權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。</p> <p>前項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。</p> <p>已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。</p> <p>第二項申報登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向權利人、義務人、地政士或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；中央主管機關為查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。</p> <p>前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之</p>	<p>土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。</p> <p>權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一有關買賣案件申報登錄資訊之規定，不予適用。</p> <p>前項受理申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理。</p> <p>第二項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式供查詢。</p> <p>已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。</p> <p>第二項申報登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>

【來源：立法院】

	<p>必要範圍。</p> <p>第二項受理及第六項查核申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理。</p> <p>本條例中華民國一百零九年十二月三十日修正之條文施行前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依第三項規定重新提供查詢。</p>	
理由	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一，業已修正刪除地政士及不動產經紀業於買賣案件申報登錄資訊之規定，爰原第二項後段有關上述條文不予適用之規定已無規範必要，爰予刪除。</p> <p>三、目前申報登錄資訊除供政府機關利用外，對外揭露資訊以三十號為區間提供查詢，外界認為仍不夠透明，宜比照英國、澳洲、美國及香港等不動產交易透明度高之國家，揭露詳細門牌（地號）。我國土地登記採公示原則，為保護個人資料，自一百零四年二月二日起，原任何人皆可申請揭示登記名義人完整姓名及住址之第二類謄本，已改以去識別化方式呈現，故如揭露個案完整門牌或地號，尚無從透過謄本間接識別該個人財產資料。為揭露完整門牌（地號）以促進不動產交易資訊更加透明，使房地產市場發展更為健全，並考量既有資料揭露完整門牌（地號）對於增進交易資訊透明</p>	

	<p>化之公共利益及整體揭露資訊格式之一致性，爰修正原第四項文字並移列至第三項，另增訂第九項有關本次修正之條文施行前已揭露資料重新提供查詢之規定。</p> <p>四、原第五項移列至第四項，內容未修正。至依本條已登錄之不動產交易價格資訊，仍應在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據，併予說明；另原第六項移列至第五項並酌修文字。</p> <p>五、為加強查核申報登錄資訊真實性，賦予主管機關查核權，以確保資訊正確性，避免投機炒作情事，爰增訂第六項。</p> <p>六、主管機關查核權之行使，應以確保申報登錄資訊正確性之目的為限，例如向金融機構要求查詢、取閱之有關文件，應以與不動產交易價格相關之資訊為限，以符合比例原則，爰增訂第七項。</p> <p>七、為利直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理申報登錄資訊查核作業，爰將原第三項移列至第八項並酌修文字。</p>	
第四十七條之三(增訂)	<p>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</p>	

【來源：立法院】

	<p>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>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>	
理由	<p>一、本條新增。</p> <p>二、為利預售屋所在地之直轄市、縣（市）主管機關掌握銷售預售屋行為，落實銷售預售屋申報登錄制度之推動及查核，於第一項規定起造人或建築業者等應於自行銷售預售屋前，將預售屋坐落基地、建案名稱等資訊及預售屋買賣定型化契約報請備查。又目前預售屋委託不動產經紀業代銷者，依不動產經紀業管理條例規定，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內申報登錄資訊，自行銷售者尚未納入申報登錄制度範圍，社會各界迭有反應預售屋交易資訊不足且資訊揭露未具時效性，易造成有心人士炒作或哄抬預售屋價格，影響消費者權益，為促進預售屋交易資訊更臻透明、即時，爰將起造人或建築業者等自行銷售預</p>	

售屋部分一併納入申報登錄制度範圍，由自行銷售預售屋者簽訂預售屋買賣契約書後三十日內申報登錄資訊。至於起造人或建築業者如委託不動產經紀業代銷預售屋，則由受託之不動產經紀業依不動產經紀業管理條例第二十四條之一辦理，起造人或建築業者等免辦理預售屋成交資訊之申報登錄資訊，爰為第二項規定。

三、配合第一項將銷售預售屋相關資訊及定型化契約備查納入規範，爰於第三項規定準用第四十七條第三項有關提供查詢、第六項有關主管機關查核、第七項有關查核範圍限制、第八項有關委任事項之規定及第五項所定之辦法，並定明備查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。

四、配合第二項規定，將自行銷售預售屋者辦理成交資訊申報登錄納入規範，爰於第四項規定準用第四十七條第三項有關提供查詢、第四項有關價格資訊用途限制、第六項有關主管機關查核、第七項有關查核範圍限制、第八項有關委任事項及第五項所定辦法之規定。

五、按民法第三百四十五條規定：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」、第二百四十八條規定：「訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。」據此，預售屋買賣契約成立必要之

點，為買賣標的物及價金，爰不動產業者於收受定金或類似名目之金額時(如坊間使用之預約金、保留金、議價金等)，應以書面契據確立標的物(如預售屋之戶別、樓層別、面積、停車位等資訊)及價金。又依民法第二百四十九條規定：「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。」鑑於部分不動產業者於銷售預售屋過程，為行銷策略或自身商業利益，常於收受定金或類似名目之金額時，與買受人約定保留出售或保留簽訂買賣契約之權利，當消費者反悔不買則遭沒收定金或類似名目之金額，而業者不出售或不同意簽訂買賣契約，則僅需退還該筆款項，形成不公平交易現象，影響消費者權益至鉅；甚或有部分不動產業者利用人頭假冒買受人名義，透過保留出售或保留簽約權利之條款，刻意營造預售屋熱銷假象，藉機炒作哄抬房價。又契約自由固然受憲法各相關基本權利規定之保障，惟國家基於維護公益之必要，尚非不得以法律對之為合理之限制(大法官釋字第五百七十六號解釋參照)，

	<p>故為維護市場交易秩序、防杜投機炒作房價及保障消費者購屋權益之公共利益，實有必要對於簽約前支付定金或類似名目金額之權義關係予以合理之限制，爰於第五項規定，銷售預售屋者不得與買受人約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人事項。</p> <p>六、買受人與銷售預售屋者簽訂預售屋買賣契約之權利義務，實務上常以購屋預約單等形式之契據轉售與他人，做為賺取差價及炒作房價工具，甚有逃漏所得稅情形，嚴重影響不動產交易秩序，參依前項考量公共利益之說明，實有對該等投機炒作行為做合理限制之必要，爰於第六項規定，該書面契據不得轉售予第三人。</p> <p>七、本條之規範，僅屬行政管理範疇，至於交易所涉之民事關係，仍依民法相關規定辦理，併此敘明。</p>	
第八十一條之二(修正)	<p>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</p>	<p>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）主管機關應命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，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</p> <p>違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實者，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，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</p> <p>違反第四十七條第二項</p>

<p>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>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</p>	<p>規定，申報登錄價格以外資訊不實者，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>
---	--

【來源：立法院】

	<p>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>	
理由	<p>一、為避免包含多戶（棟）建物之買賣案件未依限申報登錄，僅以一行為處罰，影響裁罰公平性，定明買賣案件含建物者，應按戶（棟）處罰；另考量實務上確有申報登錄義務人屢不改正刻意利用資訊缺乏炒作哄抬，為遏止此類情事，對於屢不改正者加重罰鍰額度，爰修正第一項。</p> <p>二、考量自行銷售預售屋成交案件未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實致交易單價計算錯誤者，對於申報登錄資訊揭露即時性、價格正確性之制度核心衝擊較大，應逕予處罰，並處較高之罰鍰金額；及為避免包含多戶（棟）建物之案件未依限申報登錄或申報登錄價格資訊不實，僅以一行為處罰，影響裁罰公平性，定明買賣案件含建物者，應按戶（棟）處罰；另為遏止申報登錄義</p>	

【來源：立法院】

	<p>務人屢不改正刻意利用資訊缺乏或不實炒作哄抬情事，允宜加重罰鍰額度，爰修正第二項分列第一款及增訂第二款。</p> <p>三、增訂第三項第一款有關金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業規避、妨礙或拒絕查核之裁罰規定，及第二款有關自行銷售預售屋前未報請備查之裁罰規定。</p> <p>四、考量預售屋案件申報登錄價格及交易面積以外資訊不實，其對於申報登錄制度影響程度相對較輕，應經限期改正屆期未改正始予處罰，並處較低之罰鍰金額，爰修正原第三項分列第一款及增訂第二款，並移列至第四項。</p> <p>五、考量銷售預售屋者使用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，對消費者權益影響重大，且易滋生交易糾紛，爰於第五項規定逕行處罰之罰責。</p> <p>六、銷售預售屋者，不論自行銷售或委託不動產經紀業代銷，如有違反第四十七條之三第五項規定，未以書面契據確立標的物及價金、約定保留出售、保留簽約權利、或約定其他不利於買受人事項；或預售屋買受人違反第四十七條之三第六項規定，有轉售該書面契據情形，爰於第六項規定由直轄市、縣（市）主管機關按書面契據之戶（棟）處罰。</p>	
第八十七條 (修正)	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	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

【來源：立法院】

	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。	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、一百零八年七月一日修正之條文，其施行日期，由行政院定之。
理由	立法院一百零八年七月一日三讀修正之第四十七條及第八十一條之二業經修正公布，為符實際情況，爰酌修文字。又考量本次修正條文第四十七條、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，為因應實務作業需要，爰定明本次修正條文之施行日期，由行政院定之。	