



平均地權條例 新制簡單說

買房 租屋 smart



臺北市政府地政局
112年5月31日

前言

101.8.1
實價登錄
實施

109.7.1
實價登錄
再精進

110.7.1
實價登錄再進化
預售屋全納管

112.2.8公布
112.0.0施行

實價登錄1.0

實價登錄2.0

打炒不打房

實價登錄區段化揭露

實價登錄全揭露
預售屋全面申報
紅單嚴禁轉售
契約全面納管

五大新制
健全房市

前言

新制

服務

問答

預售4大亂象

01

假交易

- 原預售屋解約免申報實價登錄
以假交易定錨高房價後解約

02

換約哄抬

- 團購簽約再轉售墊高房價



前言

新制

服務

問答

預售4大亂象

03

私法人囤房

- 私法人買住宅囤房
投資炒作節稅



根據地政司年報資料顯示，去年境外公司買最大的就是「英屬維京群島」，2021年就買了3.95萬坪。

04

飢餓行銷

- 製造排隊搶購假象
- 營造完銷氛圍



台南新建案預售屋引發民眾大排長龍，市府呼籲業者自律，不要特意營造出搶買、排隊等飢餓型行銷的假象。

前言

新制

服務

問答

新制五大重點

01

限制換約
轉售



管制私法人
購買住宅

02

03

重罰炒作
行為



05

解約申報
登錄



建立檢舉
獎金制度

04

前言

新制

服務

問答



01 限制換約轉售

規定：平權條例第47-3、47-4
罰則：平權條例第81-2、81-3

修正前

禁止預售屋紅單轉售

禁止契約及紅單轉售

禁止事項

買方

- ✗ 讓與或轉售紅單、契約
- ✗ 自行或委託刊登廣告

賣方

- ✗ 同意或協助買方讓與、轉售契約、紅單第三人
- ✗ 受託刊登廣告

契約例外核准

- 配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售
- 特殊情況(內政部公告得讓與或轉售情形)+主管機關核准

罰則

- 紅單處15萬~100萬元；契約處50萬~300萬元，廣告未改正按次處罰
- 拒絕主管機關查調資料，處6萬~30萬元，未改正按次處罰

修正後

前言

新制

服務

問答



禁止契約、紅單轉售之標的包含？

預售屋 + 新建成屋 都不行

什麼是新建成屋？

領得使用執照且未辦竣建物所有權第1次登記之成屋

備註：依內政部112年4月25日台內地字第1120261597號公告，預告訂定「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」及「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」所列，實際情形依最終修訂內容為主。



違規轉售契約、紅單誰會被罰？

- ★ 違規轉售契約、紅單或刊登(含委託刊登)廣告

原紅單、買賣契約所載之買方

- ★ 違規同意或協助轉售契約、紅單或刊登(含委託刊登)廣告

原紅單、買賣契約所載之賣方 (銷售預售屋者)

備註：依內政部112年4月25日台內地字第1120261597號公告，預告訂定「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」及「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」所列，實際情形依最終修訂內容為主。



查獲違規怎麼罰？

✦ 有不動產交易~

罰鍰按戶(棟)罰 + 移送國稅局

✦ 無不動產交易~只刊登(協助刊登)廣告
或協助行銷(如散布轉售訊息)等

罰鍰 + 限改不改，按次處罰

備註：依內政部112年4月25日台內地字第1120261597號公告，預告訂定「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」及「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」所列，實際情形依最終修訂內容為主。



01 限制換約轉售

內政部列明無需申請情形(3項)

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)

備註：依內政部112年4月25日台內地字第1120261597號公告，預告訂定「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」及「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」所列，實際情形依最終修訂內容為主。



01 限制換約轉售

家庭成員定義

- 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

內政部公告得申請讓與或轉售情形(6項)

全國每2年以1戶(棟)為限

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，致第三人死亡或重傷須6個月以上全日照顧
(社會救助法)

5. 買受人死亡，繼承人無意保留

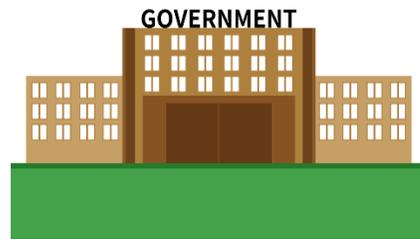
6. 共同買受人間之轉售或讓與

備註：依內政部112年4月25日台內地字第1120261597號公告，預告訂定「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」及「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」所列，實際情形依最終修訂內容為主。



怎麼申請？

預售屋(新建成屋)原買方
+ 申請書表及應備文件



向地政機關申請
建案座落所在地

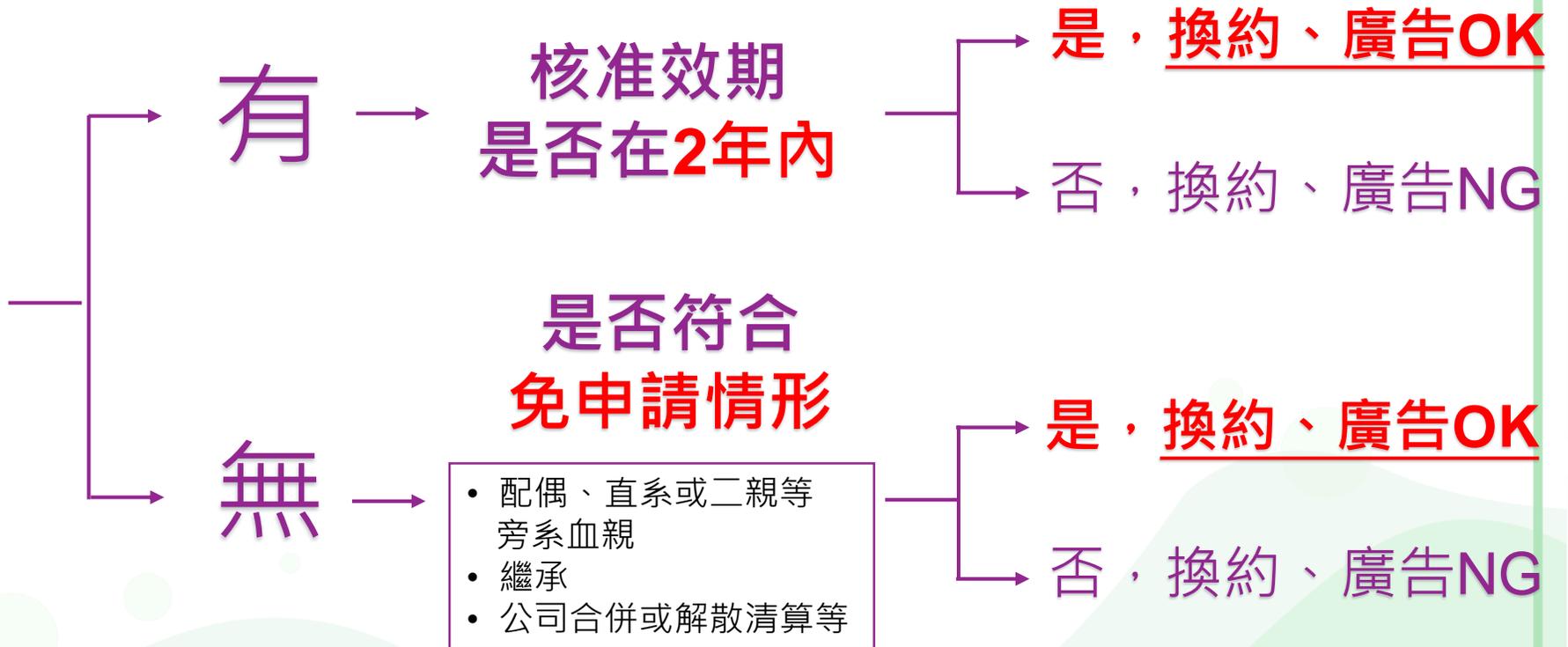
備註：依內政部112年4月25日台內地字第1120261597號公告，預告訂定「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」及「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」所列，實際情形依最終修訂內容為主。



協助換約、刊登廣告要注意...



地政機關
核准函



備註：依內政部112年4月25日台內地字第1120261597號公告，預告訂定「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」及「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」所列，實際情形依最終修訂內容為主。



02

管制私法人購屋

規定：平權條例第79-1

修正前

私法人買住宅無限制

修正目的

- 私法人原則無居住需求，非不動產及營建業法人持有1年內即出售比率高達**59.63%**，有短期進出情形
- 防止私法人短期炒作牟利

私法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。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。

原則許可制

例外免許可

1. 私法人購買住宅採**許可制**
2. 取得後**5年**不得移轉、讓與或預告登記

中央公告免許可情形

修正後

前言

新制

服務

問答



什麼是住宅使用之房屋？

★ 謄本、建照或使照用途為住或住宅者

- ① 成屋：依建物登記謄本
- ② 新建成屋：依使用執照
- ③ 預售屋：依建造執照

非作「住」或「住宅」使用，需自行舉證

建管前提供當年度房屋稅非屬住家用，不適用

「住商用」、「住工用」等混合使用或用途空白，不適用

土地建物查詢資料	
新北市新莊區副都心段一小段 01931-000建號	
資料查詢時間：民國111年03月10日08時57分	頁次：1
***** 建物標示部 *****	
登記日期：民國103年09月17日	登記原因：第一次登記
建物門牌：中央路242號十四樓	
建物坐落地號：副都心段一小段 0027-0000	
主要用途：集合住宅	
主要建材：鋼筋混凝土造	總面積：*****67.27平方公尺
層數：024層	層次面積：*****67.27平方公尺
層次：十四層	
建築完成日期：民國103年08月26日	面積：*****7.61平方公尺
附屬建物用途：陽台	
共有部分：副都心段一小段01964-000建號**6,379.79平方公尺	

★ 所稱房屋指：成屋、預售屋及其可移轉之權利(EX使用權...)

備註：依內政部112年4月24日台內地字第11202626372號公告，預告訂定「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」及「內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項公告私法人免經許可之情形」所列，實際情形依最終修訂內容為主。



02

管制私法人購屋

規定：平權條例第79-1

內政部公告免經許可情形(9種)

- 直接向地政事務所申辦登記
- 不受5年不得移轉限制

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

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)

備註：依內政部112年4月24日台內地字第11202626372號公告，預告訂定「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」及「內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項公告私法人免經許可之情形」所列，實際情形依最終修訂內容為主。



02 管制私法人購屋

規定：平權條例第79-1

內政部公告免經許可情形(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**
- 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

備註：依內政部112年4月24日台內地字第11202626372號公告，預告訂定「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」及「內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項公告私法人免經許可之情形」所列，實際情形依最終修訂內容為主。



02

管制私法人購屋

規定：平權條例第79-1

需經許可情形項目(6項)

許可文件有效期限為1年

- 向內政部申請許可
- 受5年不得移轉限制

1. 宿舍使用，但申請戶數及已買受戶數合計不得超過員工人數

2. 具規模之出租經營使用，持有同一使用執照內 5 戶以上(以成屋為限且申請人須為不動產租賃業)

3. 衛生福利機構場所使用，例如長照機構等(事先取得目的事業主管機關核准設立文件)

4. 合作社買受住宅，供社員共同使用
(事先取得目的事業主管機關核准設立文件)

5. 合建、實施或參與都更、危老
符合下列規定之一之合法建築物：

- ✓ 屋齡30年以上
- ✓ 危險建物
- ✓ 結構安全評估未達最低等級或建築物耐震能力未達標準
- ✓ 都更事業計畫公展範圍內。
- ✓ 危老重建計畫核准範圍內。

6. 其他經內政部公告之用途

備註：依內政部112年4月24日台內地字第11202626372號公告，預告訂定「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」及「內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項公告私法人免經許可之情形」所列，實際情形依最終修訂內容為主。



參與都更許可、免許可一次看

➤ 依都更進度分階段規劃，並符合實務需求

計畫整合階段

◆ 免經許可

- 迅行劃定或變更更新地區

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

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



參與危老許可、免許可一次看

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

前言

新制

服務

問答



合建機制許可、免許可一次看

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

- 與土地或建物所有權人簽訂合建契約，而買受土地或建物所有權人合建後分配之住宅

說明：配合合建作業實務需要

備註：依內政部112年4月24日台內地字第11202626372號公告，預告訂定「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」及「內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項公告私法人免經許可之情形」所列，實際情形依最終修訂內容為主。

前言

新制

服務

問答



03 重罰炒作行為

規定：平權條例第47-5
罰則：平權條例第81-3

炒作態樣

1. 散布不實資訊影響不動產交易價格
2. 通謀虛偽營造交易活絡之表象
3. 違規銷售、連續買入或加價轉售明顯影響市場秩序或壟斷轉售牟利

罰則

1. 處100萬~5,000萬罰鍰，限改不改按次處罰
2. 拒絕主管機關查調資料，處6萬~30萬元，未改正按次處罰

修正後

前言

新制

服務

問答



04 建立檢舉獎金制

規定：平權條例第81-4

針對不動產違規炒作行為，建立吹哨者制度，發給獎金

檢舉獎金適用範圍

實價登錄逾期
或不實申報

違反限制換約
規定

違反禁止紅單
轉售規定

違反禁止炒作
規定

獎金比率

1. 實收罰鍰 **30%**
2. 每案獎金不超過 **1,000 萬元**

修正後

備註：依內政部112年4月25日台內地字第1120261354號公告，預告訂定「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」所列，實際情形依最終修訂內容為主。

前言

新制

服務

問答



04 建立檢舉獎金制

規定：平權條例第81-4

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

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

修正後

備註：依內政部112年4月25日台內地字第1120261354號公告，預告訂定「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」所列，實際情形依最終修訂內容為主。

前言

新制

服務

問答



05 解約申報登錄

規定：平權條例第47-3
罰則：平權條例第81-2

修正前

簽訂預售契約才要申報實價登錄
(申報人：預售屋出賣人或代銷業者)

修正後

簽訂或解除預售契約之日起30日內
皆要申報實價登錄
(解約申報人：預售屋出賣人)

是否委託代銷	未委託代銷	委託代銷
簽訂契約	出賣人	代銷業者
解除契約	出賣人	

罰則項目	金額
未依限申報	<ul style="list-style-type: none"> 按戶(棟)處3萬~15萬，按次處罰 處罰2次不改，按戶(棟)處30萬~100萬，按次處罰
解約資訊不實	
解約以外資訊不實	限改不改，6千~3萬元，按次處罰

前言

新制

服務

問答



什麼情況要申報解約實價登錄？

- ✦ 原則：解除預售屋買賣契約案件皆應申報
 - # 同契約購買多戶，只解約不買其中1戶，也要申報
 - # 申報預售屋買賣實價登錄期限屆滿前解約者，仍應分別辦理買賣 + 解約申報
- ✦ 例外：預售屋已登記予買受人所有

備註：實際情形依內政部最終公布內容為主。



預售屋解約怎麼報？

申報人：銷售預售屋者

✦ 憑證登錄，線上申報：

以工商憑證、自然人憑證，至「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」線上申報登錄，登錄完畢後產製申報書序號，線上送件後即完成申報。

✦ 線上登錄，紙本送件：

於「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」申報登錄，產製申報書序號，列印申報書紙本簽章後，併應備文件至地政事務所辦理收件始完成申報。

備註：實際情形依內政部最終公布內容為主。



申報書怎麼填?

申報書格式及填寫說明以實際發布為準

不動產成交案件實際資訊申報書 (解除預售屋買賣契約) ◀

申報書序號: (申報人免填) ◀

輸入原預售屋交易申報資料

系統自動帶出

依實際解約資訊申報登錄 (不實涉裁罰)

1. 申報人◀	名稱◀					統一↓ 編號◀	◀	簽章◀
	通訊(營業)地址◀	縣市	區鄉鎮市	路街	段巷弄樓室↓	聯絡電話◀	◀	
2. 申報↓ 代理人◀	姓名◀	◀				統一↓ 編號◀	◀	簽章◀
	通訊↓ 地址◀	縣市	區鄉鎮市	路街	段巷弄樓室↓	聯絡電話◀	◀	
3. 原申報書序號◀	B2AD1120*****◀		4. 原買受人統一編號◀	A1*****◀		5. 原買受人姓名(姓名)◀		
6. 原建案名稱◀			7. 坐落行政區域◀	縣市	區鄉↓ 鎮市◀	8. 原交易標的編號◀	棟號◀	
9. 原交易日期◀	◀		10. 解約日期◀			◀		
11. 解約情形◀	<input type="checkbox"/> 全部解約 <input type="checkbox"/> 部分解約: <input type="checkbox"/> 解除買賣建物___戶(棟), 原契約之標的編號: _____; ↓ <input type="checkbox"/> 解除買賣專有(非共有部分)停車位___個; <input type="checkbox"/> 解除買賣基地權利___筆。(可複選)◀							
12. 備註◀	◀							

備註: 實際情形依內政部最終公布內容為主。

前言

新制

服務

問答



預售建案123 訂購簽約很心安

預售契約
百百條
陷阱在哪？

建案資訊
對不對
該怎麼看？





預售建案123 訂購簽約很心安 PART1

1 起預檢

訂購紅單
預售契約



預檢
專區

銷售放心

- ✓ 符合建築執照資訊
- ✓ 符合預約紅單規定
- ✓ 符合應記載及不得記載事項

購屋安心

- ✓ 無不利消費者條款
- ✓ 快速公開全民監督





預售建案123 訂購簽約很心安 PART2

2步加快

全國首創
契約預檢
請照先跑
8天就好

地政建管齊開跑 預售備查 8天好...1快
建管地政資訊串接 預售資訊申報更快速...2快



前言

新制

服務

問答



預售建案123 訂購簽約很心安 PART3

3大公開

建案資訊
紅單內容
契約全文



臺北地政找房+

基本資料 *新制預告屋備查資訊 ✓

代表基地號
永昌段五小段
01420001

坐落路街
中華路二段381巷15弄
2號3樓 共28筆

總戶數
89戶

樓層(地上/地下)
17/B4

主要建材
鋼筋混凝土造

主要用途
住家用

基地面積
621.34坪

使用分區
第三種住宅區(特)

建造執照
110建字第0027號

起造人
總業建設股份有限公司

履約擔保
不動產開發信託

定型化契約 ✓

臺北地政找房+

建案資訊

紅單+契約

臺北市政府地政局
Department of Land Administration, Taipei City Government

110年預售建案資訊及契約備查情形

編號	行號區、樓層名稱	建設公司、備查情形
1	17F區-藍綠17F	總業建設-不動產開發信託
2	17F區-藍綠17E	總業建設-不動產開發信託
3	17F區-藍綠17D	總業建設-不動產開發信託
4	17F區-Vip區17F	總業建設-不動產開發信託

不動產交易 > 預售屋專區

前言

新制

服務

問答



預售契約預檢資訊哪裡查?

公告資訊

機關介紹

業務專區

線上查詢

網路申辦

業者專區

綜合資訊

備查快速通關 

預售屋買賣
定型化契約預檢



EXPRESS

窗口	申請時間	艙等
地政局	申請建照後 即刻申請	普通 特急

特急券不用買 申請就有
地政建管齊開跑 預售備查 8 天好



預售契約
預檢專區





申請預售契約預檢要注意...



預檢完成，取得建照後，還是要到內政部申報網申報備查才可以銷售



預檢以1次為限，完成後不再受理變更。

提醒：有變更，無法快速通關8天好



只有住宅預售屋才需要契約備查及預檢





預售建案資訊轉驛站哪裡找？

公告資訊

機關介紹

業務專區

線上查詢

網路申辦

業者專區

綜合資訊

**預售屋
資訊申報
轉譯站**

地政 ⇌ 建管

**建照資訊自動導入
申報快速又正確**

預售屋資訊
申報轉驛站

QR Code

Navigation icons: Facebook, Email, QR, Book, Home, Search, Mobile



建照資料匯入建案資訊申報怎麼做？

1



掃描 QR Code
進入網站



2

輸入建照號碼
按查詢



3

查詢結果顯示後點選「匯出」，儲存壓縮檔



4

進入內政部申報網選擇壓縮檔，點選「匯入」





Q & A

Your feedback values a lot.