

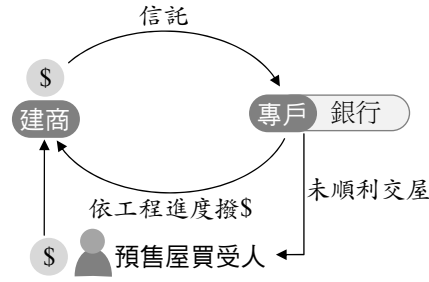
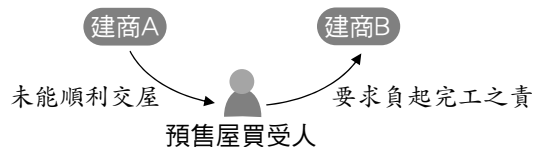
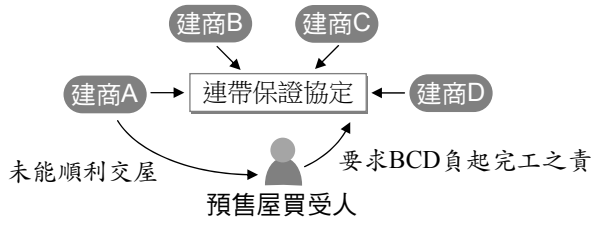
(六)預售屋履約擔保：

**Quick Tips**

2023年疫情趨緩後，美國聯準會持續升息連帶世界各國亦有升息之壓力，在借貸成本不斷上揚處境下，各地也出現「爛尾樓」林立之現象，若這些爛尾樓屬於預收屋，買受人將承受許多不利，未避免此窘境，我國則於「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」強制規定預售屋需辦理履約擔保，將成為2024年地政界的熱門實務題，請同學注意。

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

|                   |  |
|-------------------|--|
| <p>1. 不動產開發信託</p> | <p>由建商或起造人將<b>建案土地及興建資金</b>信託予某金融機構或信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。</p>                                     |
| <p>2. 價金返還之保證</p> | <p>預售屋由金融機構負責承作價金返還保證，價金返還之保證費用由賣方負擔。</p>  |
| <p>3. 價金信託</p>    | <p>由金融機構負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。信託之受益人為賣方，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。</p> |

|                      |  |
|----------------------|--|
| <p>3. 價金信託</p>       |   |
| <p>4. 同業連帶擔保</p>     | <p>賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。</p>               |
| <p>5. 公會辦理連帶保證協定</p> | <p>賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入保證協定之公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。</p>  |

(七)私法人購置住宅許可制：

➡平均地權條例第79條之1第1項

I 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。

☞平均地權條例第79條之1第3項

Ⅲ私法人取得供住宅使用之房屋，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。

(八)制裁方式：

1. 未將預售屋納管：

☞平均地權條例第81條之2第3項第2款

Ⅲ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：

二、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者，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。

2. 未將預售屋代銷納管：

☞不動產經紀業管理條例第29條第1項第3款

Ⅰ經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：

三、預售屋代銷業未依限將委託代銷契約相關書件報備查，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

3. 不符預售屋買賣定型化契約之規定：

☞平均地權條例第81條之2第5項

Ⅴ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。

4. 違反預售屋銷售、轉讓之規定：

☞平均地權條例第81條之2第6項

Ⅵ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：

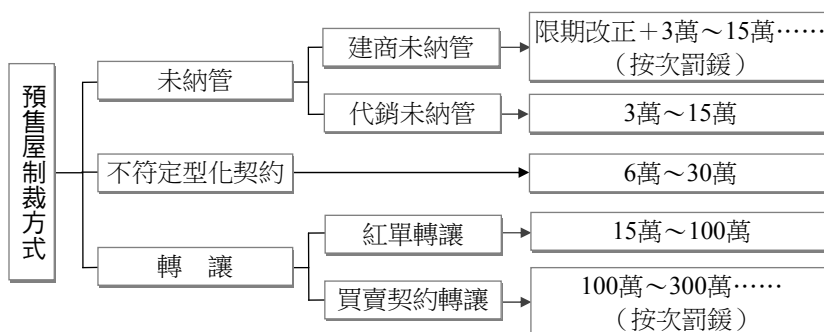
- 一、銷售預售屋或新建成屋者，違反書面契據相關規定。
- 二、預售屋或新建成屋買受人，違反書面契據禁止轉讓之規定。
- 三、銷售預售屋或新建成屋者，同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人。

### 5.違反買賣契約轉讓之規定：

#### ☛平均地權條例第81條之3第1項

I 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：

- 一、買受人違反讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告。
- 二、銷售預售屋或新建成屋者，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。



### 動動腦

※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，政府對預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售行為之限制規範為何？得讓與或轉售之特殊情形又為何？試依

平均地權條例相關規定說明之。

【112高考】

## 七、遏止房地產炒作：

### ☞平均地權條例第47條之5

I 任何人不得有下列各款之行為：

- 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。
- 二、與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。
- 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。

II 直轄市、縣（市）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。

教你怎麼背

口訣篇

不實資訊、虛偽交易、亂買亂賣

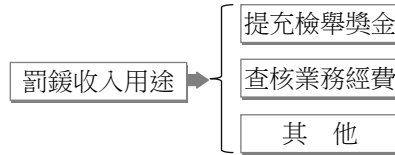
## 八、獎金制度：

### ☞平均地權條例第81條之4第1~3項

I 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。

II 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。

III 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。



### 九、平均地權條例（民國112年7月1日）修正重點：

|              | 修法後 | 修法前                   |
|--------------|-----|-----------------------|
| 限制買賣契約轉讓     | ○   | ×<br>(僅限制購屋預約單(紅單)轉讓) |
| 重罰炒作行為       | ○   | ×                     |
| 建立檢舉獎金制度     | ○   | ×                     |
| 建立私法人購置住宅許可制 | ○   | ×                     |
| 預售屋解約申報      | ○   | ×<br>(僅規定簽約要申報)       |

## 成果檢驗

一、土地規定地價或重新規定地價，為實施平均地權基本國策的重要基礎，試問依相關規定，主管機關在辦理此項規定地價或重新規定地價時，應遵循那些作業程序始為適法？請詳述之。 【103地政士】

擬答

依據平均地權條例及地價調查估計規則之規定，應遵循下面作業程序始為適法：

(一)直轄市或縣(市)主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：