

有戶數訂定差別稅率，並採「全數累進」方式課徵（超過一定戶數全部適用較高稅率，非分別適用各級距稅率）。

2. 鼓勵建商釋出餘屋：

- (1) 自住住家用房屋法定稅率調高為2%~4.8%，但建商興建住家用房屋在合理銷售期間2年以內，可適用較低的2%~3.6%，透過稅率差距，鼓勵建商依市場狀況調整價格加速出售，可望增加房屋市場供給。
- (2) 銷售期2年一過，建商如果降價出售釋出餘屋，就不需負擔高額稅負。

二、金融管制：

(一) 央行第七波選擇性信用管制措施：

選擇性信用管制係指央行對金融機構某些業務採取限制措施，以控制資金的流向與流量，達成特定的經濟金融目標。選擇性信用管制的直接影響在於，透過對銀行放款業務項目與量的限制，以抑制投機性的資金需求，進而穩定金融。其相關規範如下：

1. 限縮房貸成數：

- (1) 自然人第2戶購屋貸款最高成數由6成降為5成，並擴大實施地區至全國。
- (2) 公司法人購置住宅貸款、自然人購置高價住宅貸款及第3戶（含）以上購屋貸款之最高成數由4成降為3成。
- (3) 餘屋貸款最高成數由4成降為3成。

2. 禁止寬限期：新增規範自然人名下有房屋者之第1戶購屋貸款不得有寬限期。

三、限制交易與打擊炒房行為：

（一）限制交易：

1. 限制紅單轉售：依平均地權條例第47條之3規定。

(1) 書面契據（購屋預約單），買受人不得轉售與第三人。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。

(2) 違反上述規定，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣15萬元以上100萬元以下罰鍰。

2. 限制預售屋轉售：依平均地權條例第47條之4規定。

(1) 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。

(2) 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2年以1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。

(3) 銷售預售屋或新建成屋者，除第1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。

(4) 違反上述規定，直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣50萬元以上300萬元以下罰鍰；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。

(5) 所稱中央主管機關公告得讓與或轉售之情形如下¹¹：

① 買受人於簽約繳款後，因非自願離職情事，逾6個月以上迄

¹¹ 預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形（112年6月21日台內地字第1120263736號令）。

未就業，且簽約前已受僱該雇主達1年以上者。

- ②買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員罹患重大疾病或因意外事故遭受傷害，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有6個月以上全日照顧需要者。
- ③買受人於簽約繳款後，因災害毀損原設籍居住之房屋，致不堪居住使用，須另行租屋，且被毀損房屋為買受人或其家庭成員所有者。
- ④買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員因重大意外事故，致第三人死亡或遭受重大傷害，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有6個月以上全日照顧需要者。
- ⑤買受人於簽約繳款後死亡，其繼承人讓與或轉售該預售屋或新建成屋買賣契約，或經協議變價分配，或持憑法院確定判決或依法與確定判決同一效力之證明文件辦理變價分配者。
- ⑥買受人為自然人，其於簽約繳款後，將契約權利讓與或轉售與該契約所列其他共同買受之自然人或法人。

(二)禁止炒房行為：依平均地權條例第47條之5規定。

- 1. **散布不實資訊**：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。
- 2. **通謀虛偽交易**：與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產活絡之交易表象。
- 3. **壟斷轉售牟利**：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。
- 4. **違反上述規定**，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣100萬元以上5千萬元以下罰鍰，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。

(三)檢舉炒房獎金制度：依平均地權條例第81條之4規定。

1. 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。
2. 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30%，提充檢舉獎金與檢舉人。

（四）管制私法人購屋：依平均地權條例第79條之1規定。

1. 私法人買受供住宅使用之房屋，除經中央主管機關公告免經許可之情形外，應檢具使用計畫，向中央主管機關申請許可。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。
2. 前項許可之文件有效期限為1年。
3. 私法人取得第1項房屋，於登記完畢後5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。
4. 免經許可事項如下：
 - (1) 私法人屬公（國）營事業或受政府捐助之財團法人，買受供住宅使用之房屋。
 - (2) 私法人為金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司，或銀行合資且全資轉投資設立之資產管理公司買受供住宅使用房屋。
 - (3) 私法人為不動產經紀業，買受供住宅使用之房屋。
 - (4) 私法人實施或參與都市更新計畫，買受供住宅使用之房屋。
 - (5) 私法人實施或參與都市危險及老舊建築物重建計畫，買受供住宅使用之房屋。
 - (6) 私法人與土地所有權人簽訂合建契約，而買受土地所有權人供住宅使用之房屋。
 - (7) 私法人買受供住宅使用之房屋，係依文化資產保存法指定或登錄之私有古蹟、歷史建築及紀念建築。
 - (8) 私法人依法律規定行使優先購買權，買受供住宅使用之房屋。

(9) 私法人因參與法院拍賣，買受供住宅使用之房屋。

(五)解約申報登錄：依平均地權條例第47條之3規定。

銷售預售屋者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起30日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。

觀念補充

➤成屋及預售屋銷售（租賃）違規處罰綜合整理

罰鍰綜合整理	
罰 鑄	違規事項
100萬 ~ 5,000萬	1. 散布不實資訊，影響不動產交易價格。 2. 通謀或虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。 3. 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。
50萬 ~ 300萬	1. 預售屋或新建成屋買賣契約之買受人讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告。 2. 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。
第一次及第二次： 3萬 ~ 15萬 經處罰二次仍未改正： 30萬 ~ 100萬	1. 成屋買賣、預售屋買賣、預售屋代銷、未依限申報登錄買賣成交資訊。 2. 申報登錄價格、交易面積資訊不實。
15萬 ~ 100萬	1. 預售屋銷售，違反收受定金或類似名目之規定。 2. 預售屋買受人，違反收受定金或類似名目之契據不得轉售之規定。
6萬 ~ 30萬	銷售預售屋，使用之契約不符合預售屋買賣