

112年度平均地權條例修正施行講習會（不動產業者）

禁止不動產炒作行為規定說明

（含案例分析）



內政部地政司

112年5月

簡報 大綱

一、重罰炒作不動產範圍

二、不動產炒作行為類別及態樣

三、Q & A

一、重罰炒作不動產範圍1/2



拳打炒房 腳踢投機！

修正《平均地權條例》，炒房投機客請看招！

修法5重點

1 限制換約轉售

預售屋或新建成屋買受人除配偶、直系或二等內旁系血親或特殊情形外，不得讓與或轉售

3 重罰炒作行為

炒作哄抬行為可按交易戶(棟、筆)數處罰最高5,000萬元，並限期改善，違者連續處罰



2 管制私法人購屋

私法人購買住宅用房屋採許可制，取得5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記

4 建立檢舉獎金制度

民眾檢舉不動產銷售買賣或申報實價登錄違規，查證屬實可獲獎金

5 解約申報登錄

預售屋買賣契約若有解約，建商須於30日內申報登錄



一、重罰炒作不動產範圍2/2



全國法規資料庫

Laws & Regulations Database of The Republic of China (Taiwan)

法規名稱：[平均地權條例](#)

第 47-5 條

- 任何人不得有「不動產炒作」之行為

第 81-3 條

- 違反者處100萬至5,000萬元罰鍰並令其限期改正（按次處罰）
- 按交易戶（棟、筆）處罰
- 執行業務違反規定併罰法人

物

不動產：土地、預售屋、成屋

時

112.2.10 以後不動產炒作行為

事

不動產炒作行為5類別11態樣

人

行為人（含裁處要件）

地

炒作標的所在地主管機關裁處

二、不動產炒作行為類別及態樣1/2



炒作類別

炒作態樣

(一) 散布不實資訊

影響不動產交易價格

- 散布不實**成交價格** (開價誤導成交價)
- 散布不實市場**成交行情** (未定推案之不實預定成交行情)
- 散布不實**銷售量** (誇大、分期誤導為全部銷售率)

(二) 通謀虛偽銷售手法

營造不動產交易活絡表象

- 利用人頭/僱工**排隊**
- 利用**假客戶付訂金**
- 簽訂**虛假購屋預約單**、不動產買賣**契約**

(三) 違規銷售行為

明顯影響市場秩序

- **違規潛銷**
- 未經授權**擅自銷售仲介**
- 提供協助違法換約預售屋/新建成屋**建立換約轉售平台/通路**

(四) 連續買入

明顯影響市場秩序

- 自行、以他人名義或**集結多數人連續買入**不動產，且明顯影響市場秩序

(五) 壟斷轉售牟利

明顯壟斷轉售牟利

- 自行、以他人名義或**集結多數人連續買入或加價轉售**不動產，且明顯壟斷轉售牟利

二、不動產炒作行為類別及態樣2/2



行政罰法14條 共同違法

- **故意共同實施**違反行政法上義務之行為者，依其行為情節之輕重，分別處罰之。
- **故意共同實施**指義務主體與該義務主體以外之第三人共同違法，不包含義務主體與內部成員一起違法（內部關係）

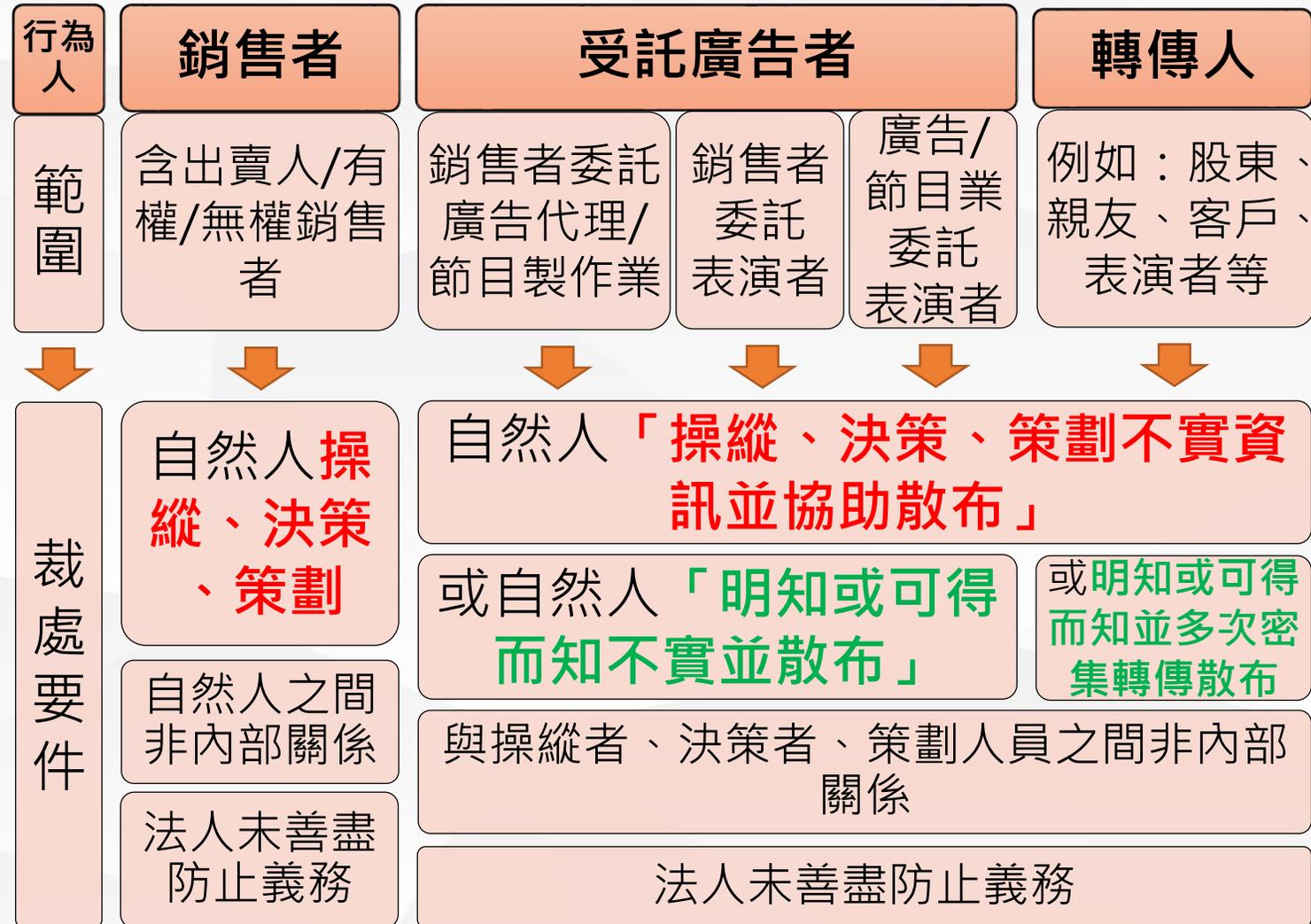
二、(一)「散布不實資訊」 炒作態樣裁處對象要件1/2



(一) 散布不實資訊

影響不動產交易價格

- 散布不實**成交價格** (開價誤導成交價)
- 散布不實市場**成交行情** (未定推案之不實預定成交行情)
- 散布不實**銷售量** (誇大、分期誤導為全部銷售率)



表演者：網紅、youTuber、直播主、藝人、名嘴、新聞記者

二、(一)「散布不實資訊」 炒作態樣裁處對象要件2/2



明知或可得而知資訊

(可透過實價登錄成交資訊查詢取得)

① 不動產成交價格、成交行情

② 已簽約且實價登錄之銷售量

出賣人或有權銷售者掌握之資訊

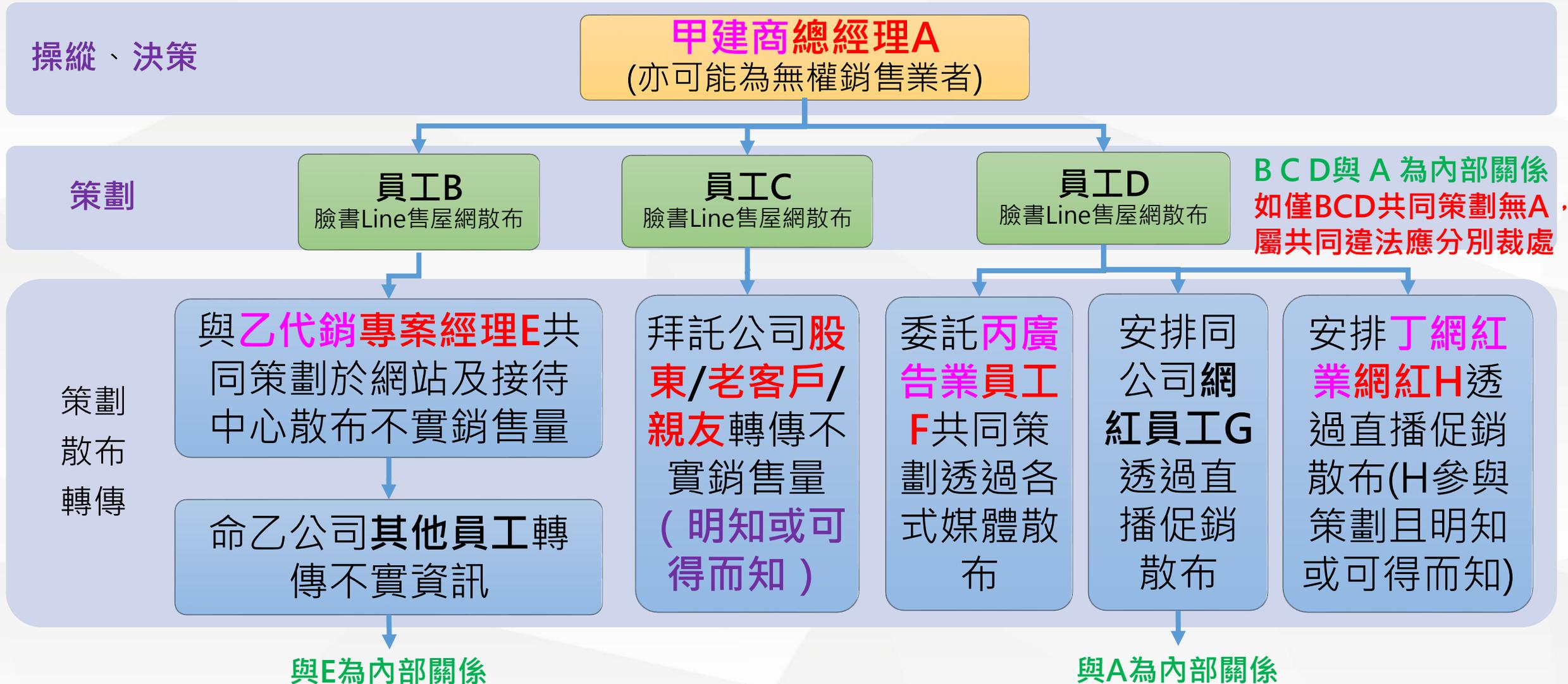
(受託廣告者可從委託人得知)

① 已簽紅單未棄單且未簽約之銷售量

② 已簽約未實登之銷售量

散布者應自行舉證「非故意或過失不知其為不實資訊而散布」

二、(一)「散布不實資訊」炒作案例(銷售預售屋建案)



註：本案例裁處之行為人以**紅色字**標註，併罰之法人以**紫紅色字**標註。



二、(二)「通謀虛偽銷售手法」 炒作態樣裁處對象要件1/2

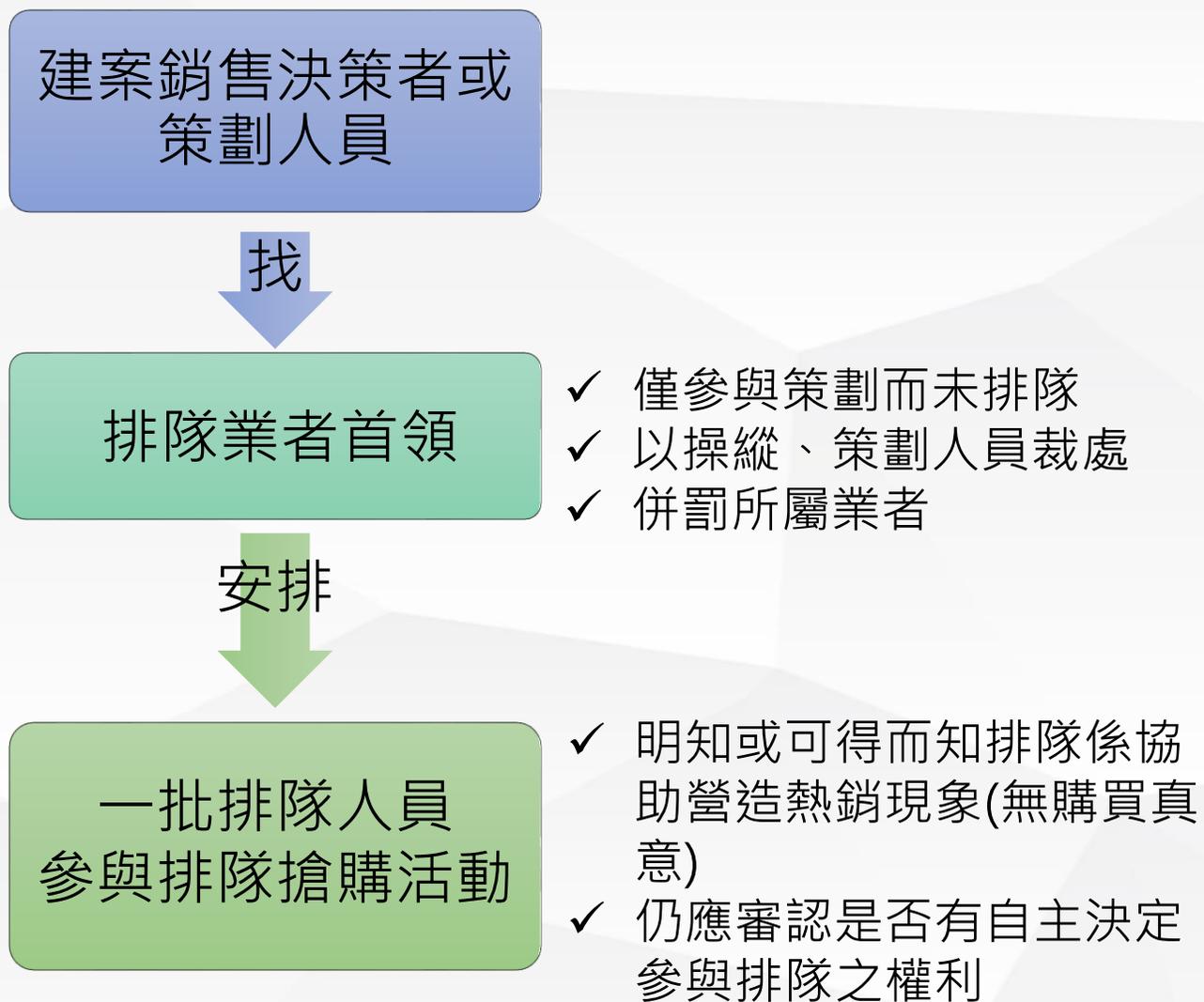
(二)通謀虛偽銷售手法

營造不動產交易活絡表象

- 利用人頭/僱工**排隊**
- 利用**假客戶付訂金**
- 簽訂**虛假**購屋**預約單**、不動產買賣**契約**

| | | | | |
|------|---------------------|--------------|---------------------------------|-----------------|
| 行為人 | 銷售者 | 排隊業首領 | 排隊人員 | 假交易買受人 |
| 範圍 | 含出賣人/有權/無權銷售者 | 受銷售者委託安排人頭排隊 | 含銷售者、排隊業首領安排之人員 | 含假付訂、簽假紅單、假契約人員 |
| 裁處要件 | 自然人 操縱、決策、策劃 | | 自然人 策劃 | 配合假交易付訂金、假簽約 |
| | 自然人之間非內部關係 | | 明知或可得而知為營造熱銷無購買真意卻自主決定參與 | |
| | 法人未善盡防止義務 | | 與操縱者、決策者、策劃人員之間非內部關係 | |
| | | | 法人/雇主未盡防止義務 | |

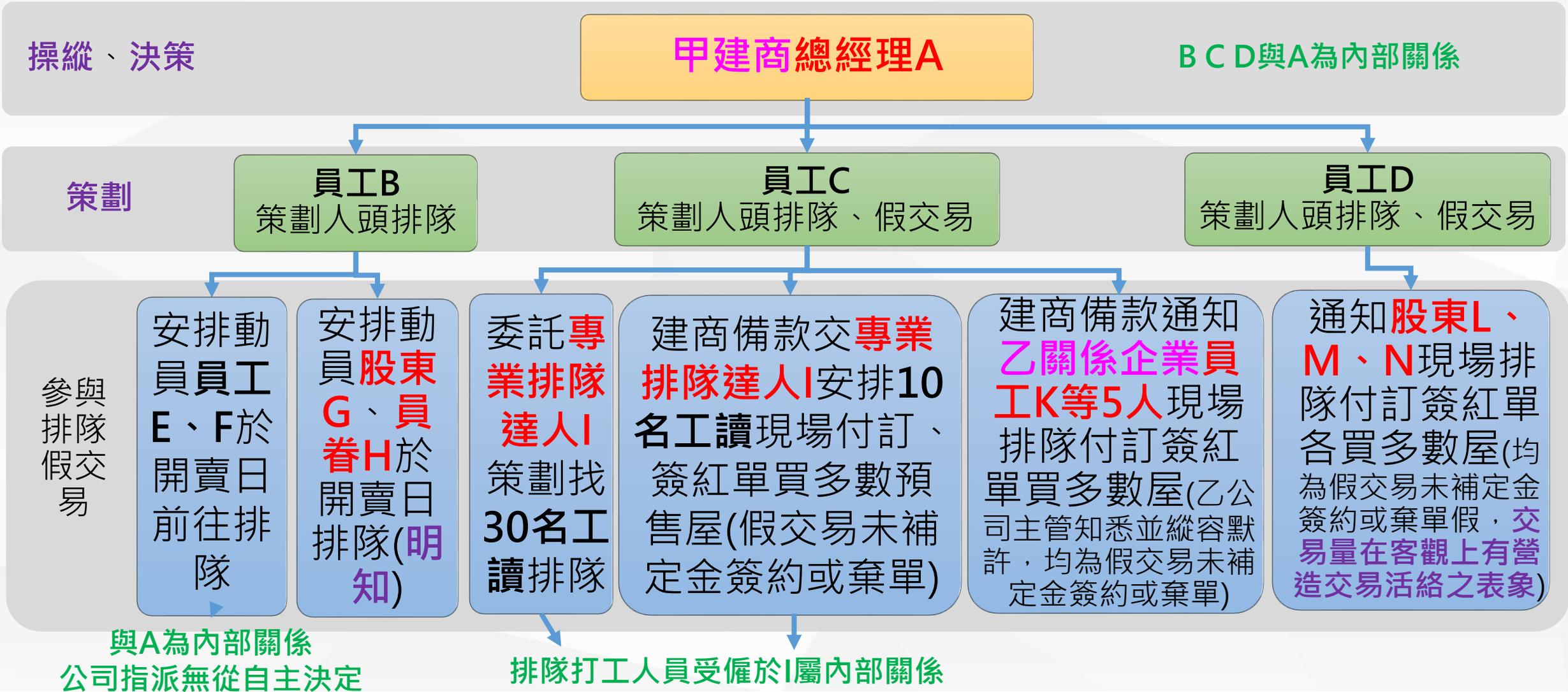
二、(二)「通謀虛偽銷售手法」 炒作態樣裁處對象要件2/2



友好或關係企業 員工參與排隊搶購

- 炒作標的銷售業者以外之不動產業、關係企業，**指使、縱容或默許**員工參與排隊搶購活動，**難謂已善盡防止義務**

二、(二) 「通謀虛偽銷售手法」 炒作案例(銷售預售屋建案)



註：本案例裁處之行為人以紅色字標註，併罰之法人以紫紅色字標註。

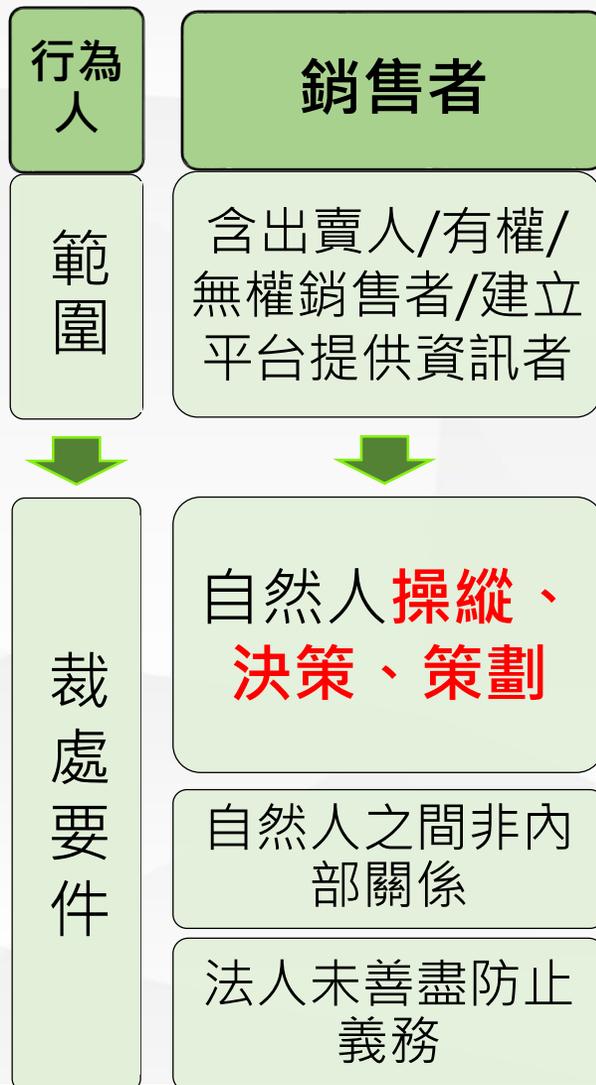
二、(三)「違規銷售行為」 炒作態樣裁處對象要件



(三) 違規銷售行為

明顯影響市場秩序

- 違規潛銷
- 未經授權擅自銷售仲介
- 提供協助違法換約預售屋/新建成屋
建立換約轉售平台/通路



建造執照尚未核發之廣告或銷售行為

公平會處理 ← 112.02.10 → 內政部處理
(公平交易法) (平均地權條例)

- 1. 引人誤認已取得建照
- 2. 挪用其他預售工地之建照號碼

- 1. 該行為外觀使多數人知悉並招攬其進行交易
- 2. 客觀上有明顯影響市場秩序之情事

二、(三) 「違規銷售行為」 炒作案例(銷售預售屋建案)



違規潛銷預售屋

- ① **甲建商銷售經理A**於公司網站以「挪用他案建照公開廣告預售」
- ② **A指使所屬銷售人員BCD**於臉書公開銷售廣告（未列建照字號）
- ③ **乙代銷專案經理E**指使所屬人員**FG**於IG/Line群組潛銷

擅自銷售或仲介

- **團購主H**未受丙建商委託即透過臉書/Line群組刊團購廣告公開招攬
- 以每戶低於建商開價及收取20萬斡旋金方式招攬並談判團購價格

建立換約平台、提供換約資訊

仲介人員J建立Line/臉書/租售平台不定期提供多數換約轉售資訊，並提供成員（數百人）斡旋買賣換約服務

代銷人員K建立Line/臉書/租售平台不定期提供多數換約轉售資訊，經查群組內**代銷經紀人員K**、**投資客兼仲介經紀人員L**、**投資客M**經常性提供資訊並協助斡旋交易價格及協助換約事宜

二、(四)「連續買入、壟斷轉售牟利」 炒作態樣裁處對象要件2/2



(四)連續買入

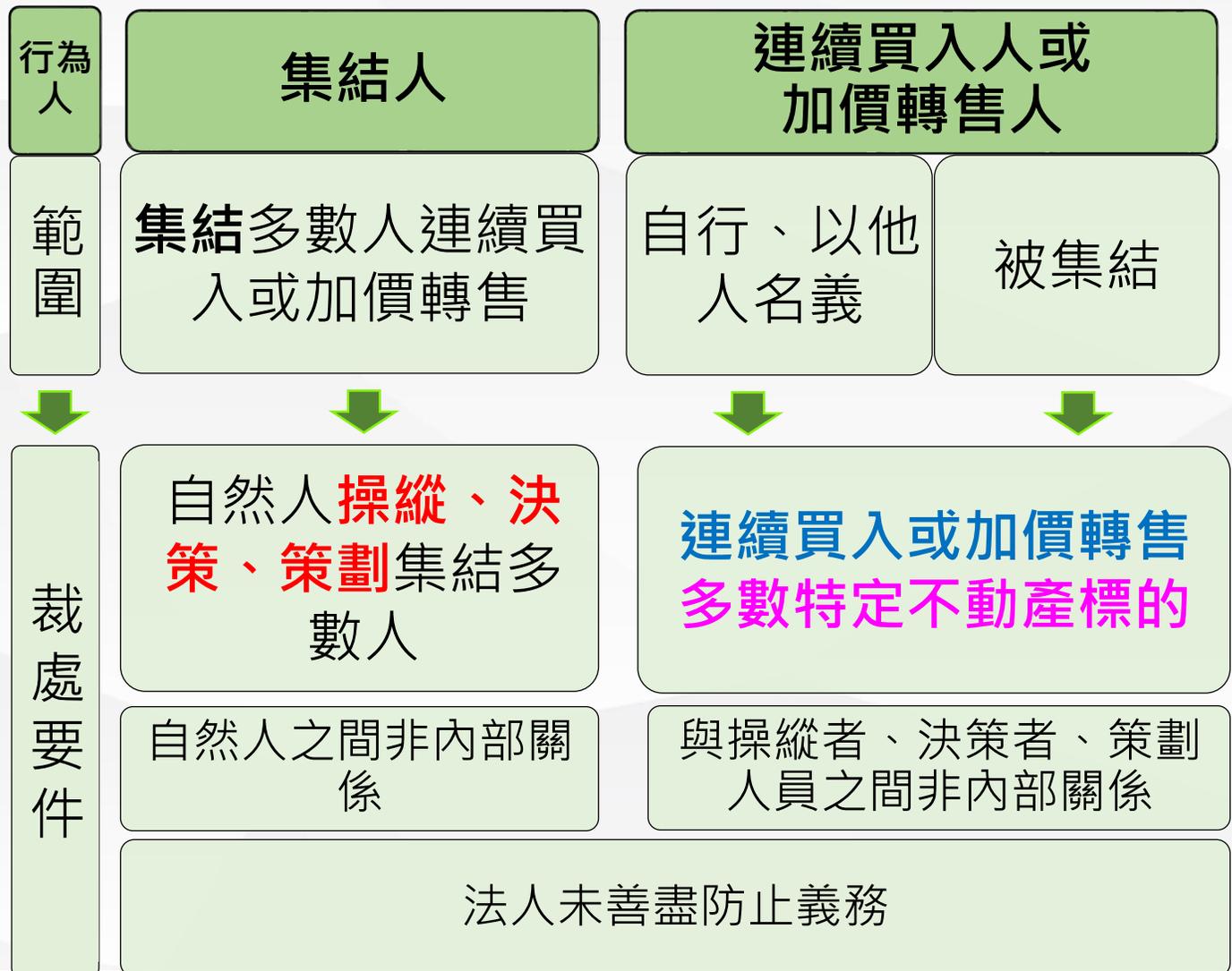
(五)壟斷轉售牟利

明顯影響市場秩序

- 自行、以他人名義或**集結**多數人**連續買入**不動產，且明顯**影響市場秩序**

明顯壟斷轉售牟利

- 自行、以他人名義或**集結**多數人**連續買入或加價轉售**不動產，且明顯**壟斷轉售牟利**



二、(四) 「連續買入、壟斷轉售牟利」炒作案例(銷售預售屋建案)



連續買入

- 甲建商專案經理A集結股東B、投資客C、投資客D，分別連續買入新預售案5成、3成、2戶，且提供轉售服務
- 接獲檢舉建商安排人頭連續買入壟斷房源，民眾陳情須加價向投資客買
- D因其被集結連續買入之數量非屬多數，客觀上難謂有明顯影響市場秩序
- 建商轉售服務應併查是否涉及非法仲介抑或未受委託即刊登廣告或銷售

連續買入、壟斷轉售牟利

- 乙投資業總經理E指使專案經理F透過網路社群集結多數人(約500位)先後買入3建案預售宅共1500戶(分別占各建案戶數3成、4成、3成，占區域總預售建案戶數約1成)
- 每位購買0.1戶至10戶不等
- 全委丙仲介業轉售，轉售後按比例分潤
- 連續買入1500戶已實登，約600戶已加價轉售牟取暴利，餘持續轉售牟利中
- 接獲檢舉揪團買屋壟斷市場且高價轉售、陳情特定房被壟斷僅能透過丙仲介加價購

簡報完畢

Q & A



敬請指教



內政部地政司