

關鍵詞：平均地權條例（共7篇文章）

生成時間：2025-05-07 20:41:33

平均地權條例修正草案有關打炒房措施之目的與效果， 曾榮耀老師

文章編號：905028

發布日期：2022/07/26

其他關鍵詞：炒房，預售屋

文章資訊

- 文章編號：905028
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/07/26
- 關鍵詞：炒房、預售屋、平均地權條例
- 爬取時間：2025-02-02 19:47:33
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905028)

內文

各位同學好

此次111年高考土地政策考了最新的平均地權條例修正草案有關打炒房之措施，題目與相關擬答提供同學參考：

一、題目：

臺灣於1960年代，在當時不完善的金融制度下，需房者與興建業者自行發展出住宅市場的預售方式，以減輕雙方的資金壓力；再為讓地域性外的需房者得知此興建住宅之訊息，促成代銷業者企劃宣傳與銷售的興起。然而，長期以來不論是部分代銷或仲介人員，乃至於投資客揪團炒房，企圖影響住宅市場之價格水準以牟私利之行為，已逼使政府修法擬管理此獨特之預售屋市場。請評析2022年4月行政院提出之「平均地權條例」修正草案之限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售，重罰不動產炒作行為，建立檢舉獎金制度，私法人取得住宅用房屋許可制，預售屋解約要申報登

錄等五項措施，是否能匡正預售屋市場之價格水準亂象？

二、擬答

•（一）為遏止近期投資客揪團炒房、利用換約轉售哄抬獲利、利用不實實價登錄墊高交易價格等新型態炒作行為，行政院通過「平均地權條例」修正草案，其重點說明如下：

1. 限制換約轉售 預售屋或新建成屋買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，不得讓與或轉售第三人；建商也不得同意或協助契約讓與或轉售，違規者均可按戶棟處罰50萬至300萬元。
2. 重罰炒作行為 明確規範若有散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，或是以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作，都可按交易戶（棟、筆）數處罰100萬至5,000萬元，經限期改正但未改正者，並可連續處罰。
3. 管制私法人購屋 增訂私法人購買住宅用房屋許可制規定，並限制取得後於5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。
4. 解約申報登錄 預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於30日內申報登錄；違規者將按戶棟處罰3萬至15萬元。
5. 建立檢舉獎金制度 民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可檢具證據向縣市政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。

•（二）認為應能匡正預售屋市場之價格水準亂象，其理由如下

1. 限制換約轉售，主要係遏止買空賣空行為，以往藉由預售屋期間的短期轉售，不斷墊高價格，以致於最後取得的實際居住者，價格已被墊高許多。因此，限制特殊情形外不得換約應可有效匡正預售屋市場不當的投機轉售行為。
2. 重罰炒作行為之目的，係為避免不當行銷與炒作手法，影響民眾合理決策，扭曲市場正常交易情形，故藉由處罰不實廣告及不當銷售應可匡正預售屋市場回歸正常交易行為。
3. 私法人購置住宅許可制，可杜絕以法人名義規避稅負，避免個人投機以創設私法人名義（如人頭公司）囤房、囤地及炒作，進而影響不動產價格。
4. 以往預售屋交易價格相對不透明，在實價登錄後有所改善，惟起造人或代銷公司可透過虛假交易，創設虛假交易價，並產生定錨效果，製作假行情，誤導消費者決策，讓市場交易價格有所偏誤。因此，預售屋解約應申報登錄可避免虛假交易哄抬房價。
5. 由於不動產交易屬買賣雙方私下交易行為，政府要有效率的介入干預，則需藉由建立由下而上檢舉機制，較能遏止不當行為，藉此導正預售屋市場價格水準亂象。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

實價登錄修法, 曾榮耀老師

文章編號: 416352

發布日期: 2019/09/05

其他關鍵詞: 實價登錄

文章資訊

- 文章編號: 416352
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/09/05
- 關鍵詞: 實價登錄、平均地權條例
- 爬取時間: 2025-02-02 20:48:04
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416352>)

內文

各位同學好

今年(2019)7月平均地權條例修法, 針對原訂於登記後由權利人辦理實價登錄之規定進行修正。其主要修正內容如下:

平均地權條例第47條: 「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。」

• (一) 立法目的

1. 原不動產成交案件實際資訊申報登錄(以下簡稱申報登錄)制度執行中, 部分地政士因未參與不動產買賣契約訂定過程, 且當事人未提供或提供不實資訊, 致其無法確知實際資訊而不具依法申報登錄之期待可能。考量申報登錄制度施行以來, 已成為我國不動產市場最重要之交易參考資訊來源, 且普遍為社會大眾所了解認同; 另申報登錄資訊係源自買賣契約, 而買賣雙方為訂定契約之當事人, 對於各項交易條件情形均為了解, 回歸由當事人自行申報登錄應屬合理, 且透過買賣雙方相互勾稽確認, 可提升資訊正確性, 減少申報登錄不實及哄抬情事, 是以買賣案件申報登錄責任, 調整由權利人及義務人(即買賣雙方)共同申報登錄, 爰修正文字, 並刪除原第三項免除權利人申報登錄義務及地政士與不動產經紀業申報順位之規定。

2. 為提升買賣案件申報登錄資訊揭露即時性，增進不動產交易資訊透明化之重大公共利益；另考量將買賣案件調整由買賣雙方共同申報登錄後，實務上辦理買賣移轉登記與申報登錄之權利人、義務人及受理機關均相同，為簡化作業流程，減少民眾負擔，並提升行政效率，爰於不影響現行不動產物權登記作業及相關稅費計算之前提下，修正將買賣案件申報登錄提前至申請買賣移轉登記時檢附申報書同時辦理。

3. 現行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，分別規定地政士及不動產經紀業買賣案件申報登錄之義務，配合第二項申報登錄義務人修正為權利人及義務人，並為使法律適用更為明確，爰定明上開條文有關地政士及不動產經紀業於買賣案件申報登錄義務之規定，不予適用。

提醒修正重點：

1. 共同申報

2. 同時申報(申請登記時)

- (二) 修法爭議

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

終止三七五租約補償承租人之地價標準, 許文昌老師

文章編號: 409764

發布日期: 2017/09/14

其他關鍵詞: 三七五租約, 市地重劃, 土地徵收, 補償地價, 土地增值稅

文章資訊

- 文章編號: 409764

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2017/09/14

- 關鍵詞: 三七五租約、平均地權條例、市地重劃、土地徵收、補償地價、土地增值稅

- 爬取時間: 2025-02-02 20:25:56

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409764>)

內文

依平均地權條例第77條規定, 出租耕地經依法編為建築用地, 出租人得終止租約, 並按申請終止租約當期之公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一補償承租人。即: 承租人之地價補償= (公告土地現值 - 預計土地增值稅) × [圖片1]

上開公式在下列狀況發生變化:

• (一) 市地重劃: 補償規定於平均地權條例第63條, 即:

1. 重劃後出租人受分配土地: 承租人之地價補償=公告土地現值×[圖片2]

2. 重劃後出租人未受分配土地: 承租人之地價補償=補償地價×[圖片3]

土地重劃之法律性質乃視為其原有之土地交換, 故不徵土地增值稅, 因此公式中未出現預計土地增值稅。

• (二) 土地徵收: 補償規定於平均地權條例第11條, 即:

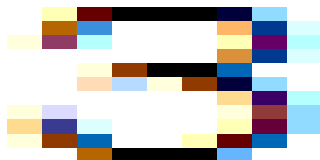
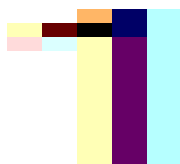
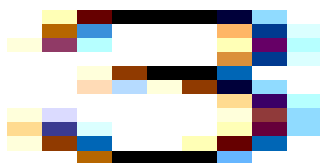
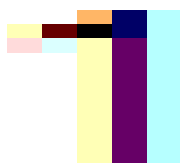
承租人之地價補償= (補償地價 - 土地增值稅) × [圖片4]

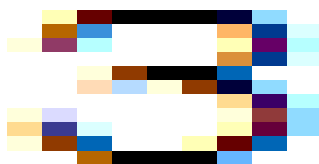
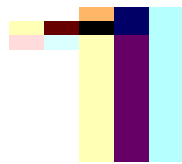
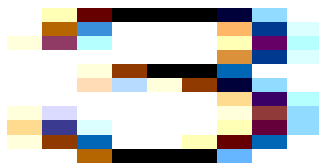
土地徵收有實際補償地價, 故不採公告土地現值。值得一提的是, 現行土地徵收採市價補償, 而非採公告土地現值補償。另, 土地徵收係課徵土地增值稅之時機, 故採實際發生土地增值稅, 而非採預計土地增值稅。又, 現行土地徵收免徵土地增值稅, 因此上開公式之土地增值稅為零。

綜上，終止三七五租約補償承租人之地價標準，端視下列二種情形而定：

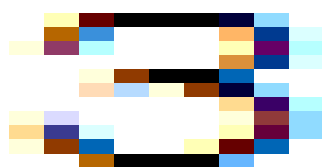
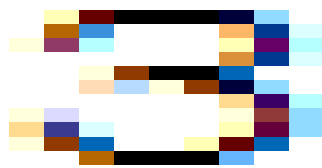
1. 有無補償地價：有補償地價，以補償地價為準；無補償地價，以公告土地現值為準。
2. 有無土地增值稅：有土地增值稅並同時發生，以實際發生土地增值稅為準；有土地增值稅但尚未發生，以預計土地增值稅為準；無土地增值稅，則刪除公式中之土地增值稅規定。

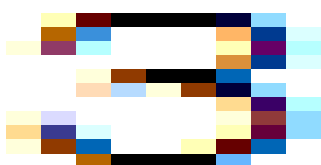
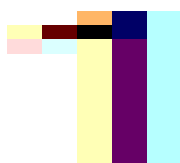
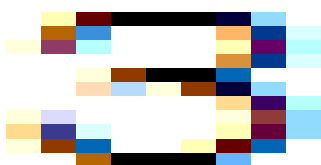
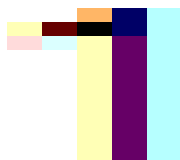
文章圖片



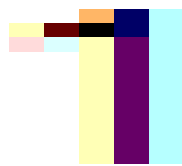


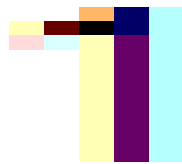
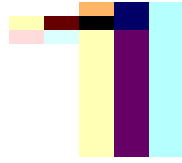
文章圖片





文章圖片





注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

實價登錄三法即將修正, 許文昌老師

文章編號: 409294

發布日期: 2017/07/20

其他關鍵詞: 實價登錄, 地政士法, 不動產經紀業管理條例, 修法

文章資訊

- 文章編號: 409294
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/07/20
- 關鍵詞: 實價登錄、平均地權條例、地政士法、不動產經紀業管理條例、修法
- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:12
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409294>)

內文

• (一) 實價登錄三法:

指規範登記權利人(即買方)申報義務之「平均地權條例」, 規範地政士申報義務之「地政士法」, 規範不動產經紀業申報義務之「不動產經紀業管理條例」。

• (二) 現行實價登錄之問題:

1. 實價登錄之目的就是讓房價交易透明化, 避免炒房, 然目前最大問題在揭露不實, 以低報高, 其用意有三: (1) 提高申報價格, 以增加銀行貸款額度。
(2) 哄抬價格, 以低報高, 以利建設公司餘屋銷售。 (3) 適用所得稅舊制的賣方將房屋賣給適用所得稅新制的買方, 提高申報價格, 可以節省日後之房地合一所得稅。
2. 買方自行申報, 縱使被查到也不處罰, 改正再真實申報即可。況且再申報不實被處罰, 也只罰3萬元以上15萬元以下, 不痛不癢。
3. 經營代銷業務者, 對於起造人或建築業委託代銷之案件, 應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內, 向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。準此, 業界故意簽訂委託代銷期間長達二年至三年, 則揭露出來的價格已是二、三年前的交易價格, 揭露效率太慢。

• (三) 解決之道:

1. 申報義務應回歸落在買賣雙方當事人, 而非地政士或不動產經紀業。

2. 實價登錄應於移轉登記時併同辦理，預售屋則於買賣契約簽訂後三十日內申報。
3. 實價登錄應檢附私契，如有不實申報，課以偽造文書之刑事責任。
4. 政府建立稽核制度，再搭配刑事罰則及違規罰鍰，以達成遏止不實申報之效。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

地政士考前必讀, 許文昌老師

文章編號: 409250

發布日期: 2017/06/08

其他關鍵詞: 地政士, 稅捐稽徵法

文章資訊

- 文章編號: 409250
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/06/08
- 關鍵詞: 地政士、稅捐稽徵法、平均地權條例
- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:03
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409250>)

內文

稅捐稽徵法第26條規定之稅捐延期繳納或分期繳納, 與平均地權條例第17條規定之地價稅額延期繳納或分期繳納, 有何不同? 二者競合時, 如何適用?

【解答】

- (一) 稅捐稽徵法第26條第1項(以下簡稱稅捐稽徵): 納稅義務人因天災、事變、不可抗力之事由或為經濟弱勢者, 不能於法定期間內繳清稅捐者, 得於規定納稅期間內, 向稅捐稽徵機關申請延期或分期繳納, 其延期或分期繳納之期間, 不得逾三年。
- (二) 平均地權條例第17條第2項(以下簡稱平均地權): 應納地價稅額因公告地價調整致納稅義務人繳納困難者, 得於規定繳納期間內, 向稅捐稽徵機關申請延期或分期繳納, 延期繳納期間不得逾六個月, 分期繳納期間不得逾一年。
- (三) 兩者比較:
 1. 適用對象: (1) 稅捐稽徵: 適用於一切法定之國及縣(市)之稅捐。但不包括關稅及礦稅。(2) 平均地權: 僅適用於地價稅。
 2. 發生原因: (1) 稅捐稽徵: 因天災、事變、不可抗力之事由或為經濟弱勢者。(2) 平均地權: 因公告地價調整致繳納困難者。
 3. 延期或分期之繳納期間: (1) 稅捐稽徵: 延期或分期之繳納期間不得逾三年。(2) 平均地權: 延期繳納期間不得逾六個月, 分期繳納期間不得逾一年。

- （四）兩者競合：依稅捐稽徵法第1條規定：「稅捐之稽徵，依本法之規定；本法未規定者，依其他有關法律之規定。」準此，二者競合時，優先適用稅捐稽徵法第26條。換言之，稅捐稽徵法第26條未規定者，始適用平均地權條例第17條。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

最新法律修正，先睹為快, 許文昌老師

文章編號：409244

發布日期：2017/04/27

其他關鍵詞：修法，遺產及贈與稅法

文章資訊

- 文章編號：409244
- 作者：許文昌
- 發布日期：2017/04/27
- 關鍵詞：修法、平均地權條例、遺產及贈與稅法
- 爬取時間：2025-02-02 20:24:02
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409244>)

內文

- (一) 修正平均地權條例第十四條及第十七條條文
(106年4月21日立法院三讀通過)

第十四條規定地價後，每二年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。

第十七條已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅。應納地價稅額因公告地價調整致納稅義務人繳納困難者，得於規定繳納期間內，向稅捐稽徵機關申請延期或分期繳納，延期繳納期間不得逾六個月，分期繳納期間不得逾一年。前項延期或分期繳納辦法，直轄市及縣（市）政府得依社會經濟情況及實際需要定之。

- (二) 增訂遺產及贈與稅法第五十八條之二條文；並修正第十二條之一、第十三條及第十九條條文(106年4月25日立法院三讀通過)

第十二條之一本法規定之下列各項金額，每遇消費者物價指數較上次調整之指數累計上漲達百分之十以上時，自次年起按上漲程度調整之。調整金額以萬元為單位，未達萬元者按千元數四捨五入：一、免稅額。二、課稅級距金額。三、被繼承人日常生活必需之器具及用具、職業上之工具，不計入遺產總額之金額。四、被繼承人之配偶、直系血親卑親屬、父母、兄弟姊妹、祖父母扣除額、喪葬費扣除額及身心障礙特別扣除額。財政部於每年十二月底前，應依據前項規定，計算次年發生之繼承或贈與案件所應適用之各項金額後公告之。所稱消費者物價指數，指行政院主計總處公布，自前一年十一月起至該年十月底為止十二個月平均消費者物價指數。

第十三條遺產稅按被繼承人死亡時，依本法規定計算之遺產總額，減除第十七條、第十七條之一規定之各項扣除額及第十八條規定之免稅額後之課稅遺產淨額，依下列稅率課徵之：一、五千萬元以下者，課徵百分之十。二、超過五千萬元至一億元者，課徵五百萬元，加超過五千萬元部分之百分之十五。三、超過一億元者，課徵一千二百五十萬元，加超過一億元部分之百分之二十。

第十九條贈與稅按贈與人每年贈與總額，減除第二十一條規定之扣除額及第二十二條規定之免稅額後之課稅贈與淨額，依下列稅率課徵之：一、二千五百萬元以下者，課徵百分之十。二、超過二千五百萬元至五千萬元者，課徵二百五十萬元，加超過二千五百萬元部分之百分之十五。三、超過五千萬元者，課徵六百二十五萬元，加超過五千萬元部分之百分之二十。一年內有二次以上贈與者，應合併計算其贈與額，依前項規定計算稅額，減除其已繳之贈與稅額後，為當次之贈與稅額。

第五十八條之二本法中華民國一百零六年四月二十五日修正之條文施行後，依第十三條及第十九條第一項規定稅率課徵之遺產稅及贈與稅，屬稅率超過百分之十至百分之二十以內之稅課收入，撥入依長期照顧服務法設置之特種基金，用於長期照顧服務支出，不適用財政收支劃分法之規定。

- (三) 上述修正內容，將於本班總複習時詳細講解。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

實價登錄資料之真實性存疑, 許文昌老師

文章編號: 409212

發布日期: 2017/01/26

其他關鍵詞: 實價申報, 不動產估價, 實價登錄

文章資訊

- 文章編號: 409212
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/01/26
- 關鍵詞: 實價申報、平均地權條例、不動產估價、實價登錄
- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:53
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409212>)

內文

實價申報如在不影響賣方權益下, 基於下列動機, 常會發生以少報多之不實申報:

- (一) 提高申報價格, 以增加向銀行貸款額度。
- (二) 提高申報價格, 以減少買方日後出售之房地合一所得稅。
- (三) 提高申報價格, 以利於周遭餘屋之銷售。

此外, 利用平均地權條例第81條之2之規定, 不由地政士或不動產經紀人申報, 而由買方自行申報, 縱使被查到也不處罰, 改正再真實申報即可。況且被處罰也只罰3萬元以上15萬元以下, 不痛不癢, 不實申報之所獲利益與被處罰金額不成比例。

綜上, 從事不動產估價蒐集實例, 如以實價登錄資料作為比較標的, 應謹慎為之。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下