

高雄市政府處理違反平均地權條例實價登錄及不動產交易事件裁罰基準

中華民國 101 年 8 月 27 日高市府地價字第 10132323700 號令訂定

中華民國 109 年 11 月 19 日高市府地價字第 10933905500 號令修正

中華民國 110 年 8 月 2 日高市府地價字第 11032768100 號令修正

中華民國 113 年 8 月 5 日高市府地價字第 11332882500 號令修正

- 一、為處理違反平均地權條例（以下簡稱本條例）所定不動產成交案件申報登錄資訊、預售屋銷售資訊備查與簽訂或解除買賣契約案件申報登錄資訊、預售屋及新建成屋定金書面契據及買賣契約之讓與或轉售、不動產炒作及受查核者規避、妨礙或拒絕查核等事件之裁罰，落實公平執法及提升行政效率與公信力，特訂定本基準。
- 二、本府處理違反本條例第四十七條第二項、第六項、第四十七條之三、第四十七條之四第一項、第三項、第四項及第四十七條之五規定，依本條例第八十一條之二及第八十一條之三規定之裁罰事件，其裁罰基準如附表。

前項裁罰事件依本基準裁罰有顯失衡平之情事時，得斟酌個案情形，並敘明理由依行政罰法規定，於法定罰鍰額度內，予以加重或減輕處罰。
- 三、依本基準規定所處之罰鍰，經限期繳納，屆期不繳納者，依法強制執行。

附表

| 項次 | 違反規定及要件 | 法條依據 | 法定罰鍰金額範圍 (單位：新臺幣/元) 及其他裁處 | 統一裁罰基準 (單位：新臺幣/元) |
|----|--|---------------------------|--|--|
| 壹 | 不動產買賣案件權利人及義務人未共同申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，經限期申報而屆期未申報登錄資訊，且買賣案件已辦竣所有權移轉登記者。 | 平均地權條例第四十七條第二項、第八十一條之二第一項 | 處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。經處罰二次仍未改正者，按次處三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶(棟)處罰。 | <p>一、權利人及義務人未共同申報登錄資訊，依本條例第八十一條之二第一項規定，令其於七日內申報登錄資訊，屆期未申報登錄資訊，且買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，依下列基準裁罰，並再令其於十五日內申報；屆期仍未申報者，按次加重處罰至申報為止。其含建物者，應按戶(棟)數各別計算罰鍰：</p> <p>(一) 第一次裁罰：處三萬元罰鍰。</p> <p>(二) 第二次裁罰：處十五萬元罰鍰。</p> <p>(三) 第三次裁罰：處三十萬元罰鍰。</p> <p>(四) 第四次裁罰：處六十萬元罰鍰。</p> <p>(五) 第五次以上裁罰：處一百萬元罰鍰。</p> <p>二、前項違規裁罰，除義務人非基於自身意願出售或依規定得由權利人單獨申請買賣移轉登記者，義務人免罰外，其罰鍰分攤原則規定如下：</p> <p>(一) 權利人及義務人皆無法舉證其無故意或過失者，由雙方各負擔罰鍰二分之一，再各自按權利人或義務人之人數分算。</p> <p>(二) 權利人及義務人如僅一方舉證其無故意或過失者，由另一方負擔罰鍰，再按權利人或義務人之人數分算。</p> <p>(三) 權利人及義務人如皆僅部分當事人舉證其無故意或過失者，由雙方各負擔罰鍰二分之一，再按可歸責之權利人或義務人各自之人數分算。</p> <p>三、第一項裁罰次數，以同一買賣案件計算之。</p> |

| 項次 | 違反規定及要件 | 法條依據 | 法定罰鍰金額範圍 (單位：新臺幣/元) 及其他裁處 | 統一裁罰基準 (單位：新臺幣/元) |
|----|---|------------------------------|--|---|
| 貳 | 不動產買賣案件申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，申報登錄價格資訊不實者。 | 平均地權條例第四十七條第二項、第八十一條之二第二項第一款 | 處三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶(棟)處罰。 | <p>一、權利人及義務人違反本條例第四十七條第二項規定，依下列基準為本條例第八十一條之二第二項第一款規定之裁罰，並令其於十五日內改正；屆期仍未改正者，按次加重處罰至改正為止。其含建物者，按戶(棟)數各別計算罰鍰：</p> <p>(一) 第一次裁罰：處三萬元罰鍰。</p> <p>(二) 第二次裁罰：處十五萬元罰鍰。</p> <p>(三) 第三次裁罰：處三十萬元罰鍰。</p> <p>(四) 第四次裁罰：處六十萬元罰鍰。</p> <p>(五) 第五次以上裁罰：處一百萬元罰鍰。</p> <p>二、前項違規裁罰，除義務人非基於自身意願出售或依規定得由權利人單獨申請買賣移轉登記者，義務人免罰外，其罰鍰分攤原則規定如下：</p> <p>(一) 權利人及義務人皆無法舉證其無故意或過失者，由雙方各負擔罰鍰二分之一，再各自按權利人或義務人之人數分算。</p> <p>(二) 權利人及義務人如僅一方舉證其無故意或過失者，由另一方負擔罰鍰，再按權利人或義務人之人數分算。</p> <p>(三) 權利人及義務人如皆僅部分當事人舉證其無故意或過失者，由雙方各負擔罰鍰二分之一，再按可歸責之權利人或義務人各自之人數分算。</p> <p>三、第一項裁罰次數，以同一買賣案件計算之。</p> |
| 參 | 不動產買賣案件申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，申報登錄價格以外資訊不實者。 | 平均地權條例第四十七條第二項、第八十一條之二第四項第一款 | 經限期改正而屆期未改正者，處六千元以上三萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。 | <p>一、權利人及義務人違反本條例第四十七條第二項規定，依本條例第八十一條之二第四項第一款規定，令其於十五日內改正，屆期未改正者，依下列基準裁罰，並再令其於十五日內改正；屆期仍未改正者，按次處罰至改正為止：</p> <p>(一) 第一次裁罰：處六千元罰鍰。</p> <p>(二) 第二次裁罰：處一萬二千元罰鍰。</p> <p>(三) 第三次裁罰：處一萬八千元罰鍰。</p> <p>(四) 第四次裁罰：處二萬四千元罰鍰。</p> <p>(五) 第五次以上裁罰：處三萬元罰鍰。</p> |

| 項次 | 違反規定及要件 | 法條依據 | 法定罰鍰金額範圍 (單位：新臺幣/元) 及其他裁處 | 統一裁罰基準 (單位：新臺幣/元) |
|----|---|--------------------------------|---|---|
| | | | | <p>二、前項違規裁罰，除義務人非基於自身意願出售或依規定得由權利人單獨申請買賣移轉登記者，義務人免罰外，其罰鍰分攤原則規定如下：</p> <p>(一) 權利人及義務人皆無法舉證其無故意或過失者，由雙方各負擔罰鍰二分之一，再各自按權利人或義務人之人數分算。</p> <p>(二) 權利人及義務人如僅一方舉證其無故意或過失者，由另一方負擔罰鍰，再按權利人或義務人之人數分算。</p> <p>(三) 權利人及義務人如皆僅部分當事人舉證其無故意或過失者，由雙方各負擔罰鍰二分之一，再按可歸責之權利人或義務人各自之人數分算。</p> <p>三、第一項裁罰次數，以同一買賣案件計算之。</p> |
| 肆 | 銷售預售屋者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請備查。 | 平均地權條例第四十七條之三第一項、第八十一條之二第三項第二款 | 處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。 | <p>一、銷售預售屋違反本條例第四十七條之三第一項規定者，依下列基準為本條例第八十一條之二第三項第二款規定之裁罰，並令其於十五日內改正；屆期仍未改正者，按次處罰至改正為止：</p> <p>(一) 第一次裁罰：處三萬元罰鍰。</p> <p>(二) 第二次裁罰：處六萬元罰鍰。</p> <p>(三) 第三次裁罰：處九萬元罰鍰。</p> <p>(四) 第四次裁罰：處十二萬元罰鍰。</p> <p>(五) 第五次以上裁罰：處十五萬元罰鍰。</p> <p>二、前項裁罰次數，以同一建案(含建案名稱變更)計算之。</p> |
| 伍 | 一、未委託不動產經紀業代銷之銷售預售屋者，於簽訂預售屋買賣契約書之日起三十日內，未向主管機關完成申報登錄預售屋成交案件實際 | 平均地權條例第四十七條之三第二項、第八十一條之二第二項第二款 | 處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。經處罰二次仍未改正，按次處三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶(棟)處罰。 | <p>一、銷售預售屋違反本條例第四十七條之三第二項規定，按戶(棟)數各別依下列基準為本條例第八十一條之二第二項第二款規定之裁罰，並令其於十五日內申報或改正；屆期仍未申報或改正者，按次加重處罰至申報或改正為止：</p> <p>(一) 第一次裁處：三萬元罰鍰。</p> <p>(二) 第二次裁處：十五萬元罰鍰。</p> <p>(三) 第三次裁處：三十萬元罰鍰。</p> <p>(四) 第四次裁處：六十萬元罰鍰。</p> |

| 項次 | 違反規定及要件 | 法條依據 | 法定罰鍰金額範圍 (單位：新臺幣/元) 及其他裁處 | 統一裁罰基準 (單位：新臺幣/元) |
|----|--|--------------------------------|--|--|
| | 資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實。 二、銷售預售屋者，於解除預售屋買賣契約書之日起三十日內，未向主管機關完成申報登錄解除買賣契約資訊，或申報登錄解除買賣契約資訊不實。 | | | (五) 第五次以上裁處：一百萬元罰鍰。 二、前項裁處次數，以同一簽訂或解除預售屋買賣案件計算之。 |
| 陸 | 一、未委託不動產經紀業代銷之銷售預售屋者，申報登錄預售屋價格或交易面積以外資訊不實。 二、銷售預售屋者，申報登錄解除買賣契約以外資訊不實。 | 平均地權條例第四十七條之三第二項、第八十一條之二第四項第二款 | 經限期改正而屆期未改正者，處六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正，按次處罰。 | 一、銷售預售屋違反本條例第四十七條之三第二項規定，依本條例第八十一條之二第四項第二款規定令其於十五日內改正，屆期未改正者，依下列基準裁罰，並再令其於十五日內改正；屆期仍未改正，按次處罰至改正為止： (一) 第一次裁處：六千元罰鍰。 (二) 第二次裁處：一萬二千元罰鍰。 (三) 第三次裁處：一萬八千元罰鍰。 (四) 第四次裁處：二萬四千元罰鍰。 (五) 第五次以上裁處：三萬元罰鍰。 二、前項裁處次數，以同一簽訂或解除預售屋買賣案件計算之。 |
| 柒 | 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。 | 平均地權條例第四十七條之三第一項、第八十一條之二第五項 | 按戶(棟)處六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 | 一、銷售預售屋違反第八十一條之二第五項規定者，依下列基準裁罰： (一) 第一次違規：處六萬元罰鍰。 (二) 第二次違規：處十二萬元罰鍰。 (三) 第三次違規：處十八萬元罰鍰。 (四) 第四次違規：處二十四萬元罰鍰。 (五) 第五次以上違規：處三十萬元罰鍰。 二、前項違規次數，以同一銷售預售屋者於同一建案(含建案名稱變更)戶(棟)數計算之。 |

| 項次 | 違反規定及要件 | 法條依據 | 法定罰鍰金額範圍 (單位：新臺幣/元) 及其他裁處 | 統一裁罰基準 (單位：新臺幣/元) |
|----|---|--------------------------------|------------------------------|---|
| 捌 | 自行銷售或委託代銷預售屋或新建成屋者，向買受人收受定金或類似名目之金額，未以書面契據確立買賣標的物及價金等事項或約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。 | 平均地權條例第四十七條之三第五項、第八十一條之二第六項第一款 | 按戶(棟)處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，自行銷售或委託代銷，違反本條例第四十七條之三第五項規定者，依下列基準為本條例第八十一條之二第六項第一款規定之裁罰： (一) 第一次違規：處十五萬元罰鍰。 (二) 第二次違規：處三十萬元罰鍰。 (三) 第三次違規：處六十萬元罰鍰。 (四) 第四次違規：處九十萬元罰鍰。 (五) 第五次以上違規：處一百萬元罰鍰。 二、前項違規次數，以同一銷售預售屋或新建成屋者於同一建案(含建案名稱變更)戶(棟)數計算之。 |
| 玖 | 預售屋或新建成屋買受人於給付定金或類似名目之金額後，將銷售者或委託不動產經紀業代銷者確立買賣標的物及價金等事項之書面契據轉售予第三人。 | 平均地權條例第四十七條之三第六項、第八十一條之二第六項第二款 | 按戶(棟)處十五萬元以上一百萬元以下罰鍰。 | 一、預售屋或新建成屋買受人違反本條例第四十七條之三第六項規定者，依下列基準為本條例第八十一條之二第六項第二款規定之裁罰： (一) 第一次違規：處十五萬元罰鍰。 (二) 第二次違規：處三十萬元罰鍰。 (三) 第三次違規：處六十萬元罰鍰。 (四) 第四次違規：處九十萬元罰鍰。 (五) 第五次以上違規：處一百萬元罰鍰。 二、前項違規次數，以同一預售屋或新建成屋買受人於同一建案(含建案名稱變更)戶(棟)數次數計算之。 |
| 拾 | 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。 | 平均地權條例第四十七條之三第六項、第八十一條之二第六項第三款 | 按戶(棟)處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本條例第四十七條之三第六項規定，依下列基準為本條例第八十一條之二第六項第三款規定之裁罰： (一) 第一次違規：處十五萬元罰鍰。 (二) 第二次違規：處三十萬元罰鍰。 (三) 第三次違規：處六十萬元罰鍰。 (四) 第四次違規：處九十萬元罰鍰。 (五) 第五次以上違規：處一百萬元罰鍰。 二、前項違規次數，以同一銷售預售屋或新建成屋者於同一建案(含建案名稱變更)戶(棟)數次數計算之。 |

| 項次 | 違反規定及要件 | 法條依據 | 法定罰鍰金額範圍 (單位：新臺幣/元) 及其他裁處 | 統一裁罰基準 (單位：新臺幣/元) |
|----|---|---|-------------------------------------|---|
| 拾壹 | 權利人、義務人、地政士、不動產經紀業、銷售預售屋者規避、妨礙或拒絕查詢、取閱不動產成交案件申報登錄資訊、預售屋銷售資訊及買賣定型化契約有關文件。 | 平均地權條例第四十七條第六項、第四十七條之三第三項及第四項準用第四十七條第六項、第八十一條之二第三項第一款 | 處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。 | <p>一、不動產成交案件、申報預售屋銷售資訊及買賣定型化契約相關當事人，規避、妨礙或拒絕主管機關查核者，依下列基準為本條例第八十一條之二第三項第一款規定之裁罰，並令其於十五日內改正；屆期仍未改正者，按次處罰至改正為止：</p> <p>(一) 第一次裁罰：處三萬元罰鍰。</p> <p>(二) 第二次裁罰：處六萬元罰鍰。</p> <p>(三) 第三次裁罰：處九萬元罰鍰。</p> <p>(四) 第四次裁罰：處十二萬元罰鍰。</p> <p>(五) 第五次以上裁罰：處十五萬元罰鍰。</p> <p>二、前項規避、妨礙或拒絕查核者，其裁罰次數之計算如下：</p> <p>(一) 不動產成交案件申報登錄資訊案件：以同一受查核者於同一不動產成交案件計算。</p> <p>(二) 預售屋銷售資訊及買賣定型化契約案件：以同一受查核者於同一建案(含建案名稱變更)次數計算。</p> |
| 拾貳 | <p>一、預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，除本條例第四十七條之四第一項但書規定外，於簽訂買賣契約後，讓與或轉售買賣契約與第三人。</p> <p>二、銷售預售屋或新建成屋者，除本條例第四十七條之四第一項但書規定外，同意或協助買受人將買</p> | 平均地權條例第四十七條之四第一項、第三項、第八十一條之三第一項 | 處五十萬元以上三百萬元以下罰鍰；其有不動產交易者，按交易戶(棟)處罰。 | <p>一、預售屋或新建成屋買賣契約之買受人違反本條例第四十七條之四第一項規定；銷售預售屋或新建成屋者違反本條例第四十七條之四第三項規定，依下列基準為本條例第八十一條之三第一項第一款、第二款規定之裁罰；其有不動產交易者，按交易戶(棟)處罰：</p> <p>(一) 第一次違規：處五十萬元罰鍰。</p> <p>(二) 第二次違規：處一百萬元罰鍰。</p> <p>(三) 第三次違規：處一百五十萬元罰鍰。</p> <p>(四) 第四次違規：處二百萬元罰鍰。</p> <p>(五) 第五次以上違規：處三百萬元罰鍰。</p> <p>二、前項違規次數，以同一預售屋或新建成屋買賣契約之買受人或銷售者於同一建案(含建案名稱變更)戶(棟)數次數計算之。</p> |

| 項次 | 違反規定及要件 | 法條依據 | 法定罰鍰金額範圍 (單位：新臺幣/元) 及其他裁處 | 統一裁罰基準 (單位：新臺幣/元) |
|----|---|---------------------------------|---|---|
| | 賣契約讓與或轉售第三人。 | | | |
| 拾參 | <p>一、預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，除本條例第四十七條之四第一項但書規定外，於簽訂買賣契約後，自行或委託刊登讓與或轉售廣告。</p> <p>二、銷售預售屋或新建成屋者，除本條例第四十七條之四第一項但書規定外，接受委託刊登讓與或轉售廣告。</p> | 平均地權條例第四十七條之四第一項、第三項、第八十一條之三第一項 | 處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，按次處罰。 | <p>一、預售屋或新建成屋買賣契約之買受人違反本條例第四十七條之四第一項規定；銷售預售屋或新建成屋者違反本條例第四十七條之四第三項規定，依下列基準為本條例第八十一條之三第一項第一款、第二款規定之裁罰，並令其於十五日內改正；屆期仍未改正，按次處罰至改正為止：</p> <p>(一) 第一次裁處：處五十萬元罰鍰。</p> <p>(二) 第二次裁處：處一百萬元罰鍰。</p> <p>(三) 第三次裁處：處一百五十萬元罰鍰。</p> <p>(四) 第四次裁處：處二百萬元罰鍰。</p> <p>(五) 第五次以上裁處：處三百萬元罰鍰。</p> <p>二、前項裁處次數，以同一預售屋或新建成屋買賣契約之買受人或銷售者於同一建案(含建案名稱變更)戶(棟)數次數計算之。</p> |
| 拾肆 | <p>任何人有下列各款之行為：</p> <p>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。</p> <p>二、與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。</p> <p>三、自行、以他人名義或集結多數人違規銷</p> | 平均地權條例第四十七條之五第一項、第八十一條之三第二項 | 處一百萬元以上五千萬元以下罰鍰，並得令其限期改正；屆期未改正，按次處罰。其有不動產交易者，按交易戶(棟、筆)處罰。 | <p>一、任何人違反本條例第四十七條之五第一項規定，依下列基準為本條例第八十一條之三第二項規定之裁罰，並令其於十五日內改正；屆期仍未改正，按次處罰至改正為止；其有不動產交易者，按交易戶(棟)處罰：</p> <p>(一) 第一次裁處：處一百萬元罰鍰。</p> <p>(二) 第二次裁處：處一千萬元罰鍰。</p> <p>(三) 第三次裁處：處二千萬元罰鍰。</p> <p>(四) 第四次裁處：處三千萬元罰鍰。</p> <p>(五) 第五次以上裁處：處五千萬元罰鍰。</p> <p>二、前項裁處次數，以同一行為人於同一建案(含建案名稱變更)次數計算之。</p> |

| 項次 | 違反規定及要件 | 法條依據 | 法定罰鍰金額範圍 (單位：新臺幣/元) 及其他裁處 | 統一裁罰基準 (單位：新臺幣/元) |
|----|---|---|---|---|
| | 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。 | | | |
| 拾伍 | 法人之代表人、法人或自然人之代理人、受僱人或其他從業人員，因執行業務違反本條例第四十七條之五第一項規定，除處罰行為人外，對該法人或自然人並應處以本條例第八十一條之三第二項所定之罰鍰。 | 平均地權條例第四十七條之五第一項、第八十一條之三第三項 | 處一百萬元以上五千萬元以下罰鍰，並得令其限期改正；屆期未改正，按次處罰。其有不動產交易者，按交易戶（棟、筆）處罰。 | <p>一、法人之代表人、法人或自然人之代理人、受僱人或其他從業人員違反本條例第四十七條之五第一項規定，依下列基準為本條例第八十一條之三第二項規定之裁罰，並令其於十五日內改正；屆期仍未改正，按次處罰至改正為止；其有不動產交易者，按交易戶（棟）處罰：</p> <p>(一) 第一次裁處：處一百萬元罰鍰。</p> <p>(二) 第二次裁處：處一千萬元罰鍰。</p> <p>(三) 第三次裁處：處二千萬元罰鍰。</p> <p>(四) 第四次裁處：處三千萬元罰鍰。</p> <p>(五) 第五次以上裁處：處五千萬元罰鍰。</p> <p>二、前項裁處次數，以同一法人之代表人、法人或自然人之代理人、受僱人或其他從業人員於同一建案(含建案名稱變更)次數計算之。</p> |
| 拾陸 | 預售屋或新建成屋買賣契約之買受人、銷售預售屋或新建成屋者、炒作之行為人或相關第三人，規避、妨礙或拒絕查詢、取閱有關文件或提出說明。 | 平均地權條例第四十七條之三第七項、第四十七條之四第四項或第四十七條之五第二項、第八十一條之三第四項 | 處六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。 | <p>一、預售屋或新建成屋買賣契約之買受人、銷售預售屋或新建成屋者、炒作之行為人或相關第三人規避、妨礙或拒絕主管機關查核，依下列基準為本條例第八十一條之三第四項規定之裁罰，並令其於十五日內改正；屆期仍未改正，按次處罰至改正為止：</p> <p>(一) 第一次裁處：六萬元罰鍰。</p> <p>(二) 第二次裁處：十二萬元罰鍰。</p> <p>(三) 第三次裁處：十八萬元罰鍰。</p> <p>(四) 第四次裁處：二十四萬元罰鍰。</p> <p>(五) 第五次以上裁處：三十萬元罰鍰。</p> <p>二、前項規避、妨礙或拒絕查詢、取閱文件或提出說明之裁處次數，以同一受查核者於同一建案(含建案名稱變更)次數計算之。</p> |