

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府地政局 函

701

臺南市東區東門路3段253號10樓之2

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：林宥呈

電話：06-3901209

傳真：06-2982768

電子信箱：mikelin72@mail.tainan.gov.tw

受文者：社團法人台南市地政士公會

發文日期：中華民國113年9月13日

發文字號：南市地籍字第1130544049B號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：「臺南市政府地政局處理違反平均地權條例第八十一條之二第三項、第五項、第六項及第八十一條之三第一項、第四項事件裁罰基準」業經本局於113年9月13日以南市地籍字第1130544049A號令發布，並自113年10月1日生效，請查照並轉知所屬。

說明：隨文檢附發布令影本、裁罰基準條文及總說明各1份。

正本：臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、臺南市不動產代銷經紀商業同業公會、臺南市直轄市不動產代銷經紀商業同業公會、社團法人台南市地政士公會、臺南市南瀛地政士公會、臺南市租賃住宅服務商業同業公會、臺南市不動產估價師公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

副本：臺南市永康地政事務所、臺南市玉井地政事務所、臺南市白河地政事務所、臺南市安南地政事務所、臺南市佳里地政事務所、臺南市東南地政事務所、臺南市麻豆地政事務所、臺南市新化地政事務所、臺南市臺南地政事務所、臺南市歸仁地政事務所、臺南市鹽水地政事務所、臺南市政府研究發展考核委員會(請刊登市政公報)、臺南市政府法制處、臺南市政府地政局(局長室)、臺南市政府地政局(資訊地價科)、臺南市政府地政局(地籍科)(均含附件)

局長 陳淑美

臺南市政府地政局

發文日期：中華民國113年9月13日

發文字號：南市地籍字第1130544049A號

附件：臺南市政府地政局處理違反平均地權條例第八十一條之二第三項、第五項、第六項及第八十一條之三第一項、第四項事件裁罰基準



訂定「臺南市政府地政局處理違反平均地權條例第八十一條之二第三項、第五項、第六項及第八十一條之三第一項、第四項事件裁罰基準」，並自中華民國113年10月1日生效。

附「臺南市政府地政局處理違反平均地權條例第八十一條之二第三項、第五項、第六項及第八十一條之三第一項、第四項事件裁罰基準」

局長陳淑美

# 臺南市政府地政局處理違反平均地權條例第八十一條之二第三項、第五項、第六項及第八十一條之三第一項、第四項事件裁罰基準總說明

平均地權條例一百十年一月二十七日公布增訂第四十七條之三及修正第八十一條之二，規範預售屋銷售前備查、預售屋契約納管及禁止購屋預約單交易等，並自一百十年七月一日施行，再於一百十二年二月八日公布增訂第四十七條之四、第八十一條之三及修正第四十七條之三、第八十一條之二，規範預售屋及新建成屋買賣契約與購屋預約單不得轉讓第三人，且銷售者不得同意或協助轉讓以及主管機關就前開契約書、購屋預約單及涉及不動產炒作行為之查核權，並自一百十二年七月一日施行。為執行上開裁罰作業有統一基準，爰訂定「臺南市政府地政局處理違反平均地權條例第八十一條之二第三項、第五項、第六項及第八十一條之三第一項、第四項事件裁罰基準」（以下簡稱本基準），其要點如下：

- 一、明定本基準目的及依據。(草案第一點)。
- 二、就違規事件類型明訂裁罰基準。(草案第二點)。
- 三、明定衡情個案，得為加重、減輕或免除處罰之規定。(草案第三點)。
- 四、明定受處分人因經濟狀況、天災或事變，遭受重大財產損失，致無法一次繳清者，得申請分期繳納罰鍰之規定。(草案第四點)。

## 臺南市政府地政局處理違反平均地權條例第八十一條之二第三項、第五項、第六項及第八十一條之三第一項、第四項事件裁罰基準

- 一、為處理違反平均地權條例第八十一條之二第三項、第五項、第六項及第八十一條之三第一項、第四項裁處事件(以下簡稱違規事件)，減少爭議及提升行政效率，特訂定本基準。
- 二、違規事件之裁罰基準如附表一。
- 三、違規事件依本基準裁罰如有顯失衡平之情事，得斟酌個案情形，敘明理由後，酌予加重、減輕或免除處罰。
- 四、受處分人因經濟狀況、天災或事變，遭受重大財產損失，致無法一次完納罰鍰者，得於移送行政執行前，繕具申請書(附表二)向本局申請分期繳納。  
分期繳納期間，每期以一個月計算，總期數不得逾六期，除不盡之餘額於第一期繳納。但特殊情形而需延長期數者，得敘明原因向本局申請核准，最高以十二期為限。  
經核准分期繳納者，其任一期應納金額未如期繳納時，尚未繳納之罰鍰，視為全部到期。本局應於繳納期限屆滿之次日起十五日內，以書面通知受處分人於三十日內全部完納；屆期未繳納者，移送行政執行。

附表一

項次	違規事件	法條依據	法定罰鍰額度(新臺幣：元)或其他行政管理措施	裁罰基準(新臺幣：元)
壹	<p>權利人、義務人、地政士或不動產經紀業規避、妨礙或拒絕主管機關對預售屋銷售資訊及買賣定型化契約有關文件之查詢、取閱或拒絕提出說明。</p>	<p>平均地權條例第四十七條之三第三項準用第四十七條第六項、第八十一條之二第三項第一款。</p>	<p>一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正。 二、屆期未改正者，按次處罰。</p>	<p>一、裁處次數及處罰如下，並以書面令其限期十五日內改正： (一) 第一次處三萬元罰鍰。 (二) 第二次處六萬元罰鍰。 (三) 第三次處九萬元罰鍰。 (四) 第四次處十二萬元罰鍰。 (五) 第五次以上處十五萬元罰鍰。 二、裁處次數之計算，係以同一行為人自第一次違規之日起，經限期改正而未改正受裁罰之次數累計之。 三、同一行為人自該次違規之日起，往前回溯二年內有違反同一規定受裁罰者，增加本項所定第一次裁罰額度，按其曾受裁罰次數加罰一萬五千元罰</p>

項次	違規事件	法條依據	法定罰鍰額度(新臺幣：元)或其他行政管制措施	裁罰基準(新臺幣：元)
				<p>鍰。但加計後單次罰鍰總額最高以十五萬元為限。</p>
貳	<p>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備查。</p>	<p>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。</p>	<p>一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正。 二、屆期未改正者，按次處罰。</p>	<p>一、違規者就同一建案，裁處次數及處罰如下，並以書面令其限期十五日內改正： (一) 第一次處三萬元罰鍰。 (二) 第二次處六萬元罰鍰。 (三) 第三次處九萬元罰鍰。 (四) 第四次處十二萬元罰鍰。 (五) 第五次以上處十五萬元罰鍰</p>

項次	違規事件	法條依據	法定罰鍰額度(新臺幣：元)或其他行政管理措施	裁罰基準(新臺幣：元)
				<p>。</p> <p>二、裁處次數之計算，係以同一行為人自第一次違規之日起，經限期改正而未改正受裁罰之次數累計之。</p>
參	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。	<p>一、裁處次數及處罰如下：</p> <p>(一) 第一次處六萬元罰鍰。</p> <p>(二) 第二次處十二萬元罰鍰。</p> <p>(三) 第三次處十八萬元罰鍰。</p> <p>(四) 第四次處二十四萬元罰鍰。</p> <p>(五) 第五次以上處三十萬元罰鍰。</p> <p>。</p> <p>二、裁處次數之計算，以同一建案認定之。並按該次裁罰金額乘以預售屋買賣契約書所載戶(棟)數計算。</p>
肆	銷售預售屋或新建成屋者、委託不動產經紀業代銷者，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，或以書面	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	按戶(棟)處十五萬元以上一百萬元以下罰鍰。	<p>一、裁處次數及處罰如下：</p> <p>(一) 第一次處十五萬元罰鍰。</p> <p>(二) 第二次處三十</p>

項次	違規事件	法條依據	法定罰鍰額度(新臺幣：元)或其他行政管理措施	裁罰基準(新臺幣：元)
	契據約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或約定其他不利於買受人之事項。	款。		<p>五萬元罰鍰。</p> <p>(三) 第三次處五十五萬元罰鍰。</p> <p>(四) 第四次處七十五萬元罰鍰。</p> <p>(五) 第五次以上處一百萬元罰鍰。</p> <p>二、裁處次數之計算，以同一建案認定之。並按該次裁罰金額乘以預約(購)單或查獲之戶(棟)數計算。</p>
伍	預售屋或新建成屋買受人，轉售依平均地權條例第四十七條之三第五項規定所訂之書面契據與第三人。	平均地權條例第四十七條之三第六項前段、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。	<p>一、裁處次數及處罰如下：</p> <p>(一) 第一次處十五萬元罰鍰。</p> <p>(二) 第二次處三十五萬元罰鍰。</p> <p>(三) 第三次處五十五萬元罰鍰。</p> <p>(四) 第四次處七十五萬元罰鍰。</p> <p>(五) 第五次以上處一百萬元罰鍰。</p> <p>二、裁處次數之計算，係以同一行為人自該次違規之日起前二年內違反相同條款裁罰次數</p>

項次	違規事件	法條依據	法定罰鍰額度(新臺幣：元)或其他行政管制措施	裁罰基準(新臺幣：元)
				認定之。並按該次裁罰金額乘以預約(購)單或查獲之戶(棟)數計算。
陸	銷售預售屋或新建成屋者，同意或協助買受人轉售依第四十七條之三第五項規定所訂之書面契據與第三人。	平均地權條例第四十七條之三第六項後段、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。	<p>一、裁處次數及處罰如下：</p> <p>(一) 第一次處十五萬元罰鍰。</p> <p>(二) 第二次處三十五萬元罰鍰。</p> <p>(三) 第三次處五十五萬元罰鍰。</p> <p>(四) 第四次處七十五萬元罰鍰。</p> <p>(五) 第五次以上處一百萬元罰鍰。</p> <p>二、裁處次數之計算，以同一建案認定之。並按該次裁罰金額乘以預約(購)單或查獲之戶(棟)數計算。</p>

項次	違規事件	法條依據	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他行政管理措施	裁罰基準（新臺幣：元）
柒	預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，除平均地權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，或自行或委託刊登讓與或轉售廣告。	平均地權條例第四十七條之四第一項、第八十一條之三第一項第一款。	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；屆期未改正或處置者，按次處罰；其有不動產交易者，按交易戶（棟）處罰。	<p>一、有刊登廣告者：</p> <p>(一)裁處次數及處罰如下，並以書面令其限期十五日內改正或為必要處置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第一次處五十萬元罰鍰。</li> <li>2. 第二次處一百萬元罰鍰。</li> <li>3. 第三次處一百五十萬元罰鍰。</li> <li>4. 第四次處二百萬元罰鍰。</li> <li>5. 第五次以上處三百萬元罰鍰。</li> </ol> <p>(二)裁處次數之計算，係以同一違規行為經限期改正而未改正受裁罰之次數累計之。</p> <p>(三)同一行為人自該次違規之日起，往前回溯二年內有違反同一規定受裁罰者，增加本點所定第一次裁罰額度，按其曾受裁罰次數加罰二十五萬元罰鍰。但加計後單次罰鍰總額最</p>

項次	違規事件	法條依據	法定罰鍰額度(新臺幣：元)或其他行政管制措施	裁罰基準(新臺幣：元)
				<p>高以三百萬元為限。</p> <p>二、其有不動產交易者：</p> <p>(一)裁處次數及處罰如下，並按該次裁罰金額乘以買賣契約或查獲之戶(棟)數計算。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第一次處五十萬元罰鍰。</li> <li>2. 第二次處一百萬元罰鍰。</li> <li>3. 第三次處一百五十萬元罰鍰。</li> <li>4. 第四次處二百萬元罰鍰。</li> <li>5. 第五次以上處三百萬元罰鍰。</li> </ol> <p>(二)裁處次數之計算，係以同一行為人自該次違規之日起，往前回溯二年內有違反同一規定受裁罰者累計之。</p>

項次	違規事件	法條依據	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他行政管理措施	裁罰基準（新臺幣：元）
捌	銷售預售屋或新建成屋者，除平均地權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賣契約讓與或轉售第三人，或接受委託刊登讓與或轉售廣告。	平均地權條例第四十七條之四第三項、第八十一條之三第一項第二款。	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；屆期未改正或處置者，按次處罰；其有不動產交易者，按交易戶（棟）處罰	<p>一、有接受委託刊登廣告者：</p> <p>(一)裁處次數及處罰如下，並以書面令其限期十五日內改正或為必要處置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第一次處五十萬元罰鍰。</li> <li>2. 第二次處一百萬元罰鍰。</li> <li>3. 第三次處一百五十萬元罰鍰。</li> <li>4. 第四次處二百萬元罰鍰。</li> <li>5. 第五次以上處三百萬元罰鍰。</li> </ol> <p>(二)裁處次數之計算，係以同一違規行為經限期改正而未改正受裁罰之次數累計之。</p> <p>(三)就同一建案曾有違反同一規定受裁罰者，增加本點所定第一次裁罰額度，按其曾受裁罰次數加罰二十五萬元罰鍰。但罰鍰總額最高以三百萬元為限。</p>

項次	違規事件	法條依據	法定罰鍰額度(新臺幣：元)或其他行政管制措施	裁罰基準(新臺幣：元)
				<p>二、其有不動產交易者：</p> <p>(一)裁處次數及處罰如下，並按該次裁罰金額乘以買賣契約或查獲之戶(棟)數計算。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第一次處五十萬元罰鍰。</li> <li>2. 第二次處一百萬元罰鍰。</li> <li>3. 第三次處一百五十萬元罰鍰。</li> <li>4. 第四次處二百萬元罰鍰。</li> <li>5. 第五次以上處三百萬元罰鍰。</li> </ol> <p>(二)裁處次數之計算，係以同一建築案認定之。</p>
玖	<p>下列行為人規避、妨礙或拒絕查詢、取閱有關文件或提出說明：</p> <p>(一)平均地權條例第四十七條之三第五項及第六項、第四十七條之四第一項及第三項之買受人、銷售預售屋或新建成屋者或相關第三人。</p> <p>(二)平均地權條例第四十七條之五第一項之行為人或相關第三人。</p>	<p>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、第四十七條之五第二項、第八十一條之三第四項。</p>	<p>一、處六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並令其限期改正。</p> <p>二、屆期未改正者，按次處罰。</p>	<p>一、裁處次數及處罰如下，並以書面令其限期十五日內改正：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)第一次處六萬元罰鍰。</li> <li>(二)第二次處十二萬元罰鍰。</li> <li>(三)第三次處十八萬元罰鍰。</li> <li>(四)第四次處二十四萬元罰鍰。</li> <li>(五)第五次以上處</li> </ol>

項次	違規事件	法條依據	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他行政管理措施	裁罰基準（新臺幣：元）
				<p>三十萬元罰鍰。</p> <p>二、裁處次數之計算，係以同一違規行為經限期改正而未改正受裁罰之次數累計之。</p> <p>三、同一行為人自該次違規之日起，往前回溯二年內有違反同一規定受裁罰者，增加本項所定第一次裁罰額度，按其曾受裁罰次數加罰三萬元罰鍰。但加計後單次罰鍰總額最高以三十萬元為限。</p>

臺南市政府地政局辦理平均地權條例第八十一條之二第三項、第五項、第六項及第八十一條之三第一項、第四項罰鍰事件分期繳納申請書

申請人\_\_\_\_\_違反平均地權條例

處新臺幣\_\_\_\_\_元（裁處書文號：000年00月00日南市地籍字第0000000000號），

請准予分\_\_期繳納，繳納方式如下：

期別	繳款期限	罰鍰(新臺幣：元)
一	年 月 日～ 年 月 日	元
二	年 月 日～ 年 月 日	元
三	年 月 日～ 年 月 日	元
四	年 月 日～ 年 月 日	元
五	年 月 日～ 年 月 日	元
六	年 月 日～ 年 月 日	元
合 計 (除不盡之餘額於第一期繳納)		元

受處分人願依上開繳納方式按期繳納罰鍰，如有一期未按時繳納，未納罰鍰均視為全部到期，並願依法移送強制執行。

\*其他證明文件：

此 致

臺南市政府地政局

申請人：

(簽章)

身份證字號或統一編號：

聯絡電話：

地址：

中 華 民 國 年 月 日