

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)  
中華民國112年10月18日印發

院總第 20 號 委員提案第 10041744 號

案由：本院委員江永昌等 17 人，為遏止不當炒作房地產市場行為，使交易秩序回歸理性、正常化、去投機化，《平均地權條例》業於一百十二年一月十日完成三讀修正；惟其中新增之炒作行為之組織體責任規定係採嚴格責任，法人之代理人、受僱人之違法行為，直接推定法人具過失責任須受處罰，有失比例原則。為促進雇主及業者善盡督導之義務，鼓勵其進行執行「內稽內控、教育訓練、落實獎懲、定期評估、吹哨制度」等實質性管理行為，乃參考國內立法例，新增但書規定；若法人盡力防範違反之發生，得不用併罰。爰擬具「平均地權條例第八十一條之三條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

提案人：江永昌

連署人：蘇治芬 林楚茵 湯蕙禎 范雲 吳玉琴  
林宜瑾 吳思瑤 黃秀芳 邱泰源 陳靜敏  
賴惠員 黃世杰 羅美玲 郭國文 蔡適應  
鍾佳濱

### 平均地權條例第八十一條之三條文修正草案總說明

- 一、為遏止不當炒作房地產市場行為，使交易秩序回歸理性、正常化、去投機化，《平均地權條例》業於一百十二年一月十日完成三讀修正。
- 二、惟其中新增之炒作行為之組織體責任規定係採嚴格責任，法人之代理人、受僱人之違法行為，直接推定法人具過失責任須受處罰。若因個人違法行為之發生，使已盡力進行督導、防制之公司也須一併受罰，有失比例原則。
- 三、為促進雇主及業者善盡督導之義務，鼓勵其進行執行實質性管理行為，乃新增但書規定若法人盡力防範違反之發生，得不用併罰。
- 四、所謂「對於違反之發生，已盡力為防止行為」，並不以組織體內已有法令遵循機制為滿足，尚須確實執行各項內稽內控、持續對員工進行教育訓練、落實懲處、定期評估風險、建立內部吹哨機制，進行實質性管控，方足以顯示組織體具自我糾錯功能。

平均地權條例第八十一條之三條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第八十一條之三 有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣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> <p>一、買受人違反第四十七條之四第一項規定，讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告。</p> <p>二、銷售預售屋或新建成屋者違反第四十七條之四第三項規定，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。</p> <p>違反第四十七條之五第一項各款規定之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰，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。</p> <p>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，因執行業務違反前項規定，除依前項規定處罰行為人外，對該法人或自然人並應處以前項所定之罰鍰。<u>但法人或自然人對於違反之發生，已盡力為防止行為者，不在此限。</u></p> <p>違反第四十七條之三第七項、第四十七條之四第四</p>	<p>第八十一條之三 有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣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> <p>一、買受人違反第四十七條之四第一項規定，讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告。</p> <p>二、銷售預售屋或新建成屋者違反第四十七條之四第三項規定，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。</p> <p>違反第四十七條之五第一項各款規定之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰，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。</p> <p>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，因執行業務違反前項規定，除依前項規定處罰行為人外，對該法人或自然人並應處以前項所定之罰鍰。</p> <p>違反第四十七條之三第七項、第四十七條之四第四</p>	<p>一、修正第三項。</p> <p>二、本條新增但書之免責規定，使法人或自然人雇主得於事後舉證而得以證明其已盡力防止違法之發生，此既可免於企業因員工之個人違法行為而毀掉企業形象，亦可免於大筆罰鍰之支出，更可予企業事先盡力防止違法行為發生之獎勵，而有預防違法之功能。</p> <p>三、又所謂「對於違反之發生，已盡力為防止行為」，並不以組織體內已有法令遵循機制為滿足，尚須確實執行各項內稽內控、持續對員工進行教育訓練、落實懲處、定期評估風險、建立內部吹哨機制，進行實質性管控，方足以顯示組織體具自我糾錯功能。</p> <p>四、倘組織體就其內部制度安排、稽核管理實踐皆已盡力防免違法之發生，則對違法事實之發生係屬不可歸責，爰為第三項但書規定。</p> <p>五、本條但書之規定系參酌《人口販運防制法》第三十九條、《工程技術顧問公司管理條例》第三十條、《性別工作平等法》第二十七條、《動物傳染病防治條例》、《國家安全法》第八條、《勞動基準法》第八十一條、《臺灣地區與大陸地區人民關係條例》第八十條、《營業秘密法》第十三條之四。</p>

立法院第 10 屆第 8 會期第 4 次會議議案關係文書

<p>項或第四十七條之五第二項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣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>	<p>核者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣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>	
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------	--