

一次搞懂

# 預售屋解約申報 & 限制換約轉售 懶人包



新北市新店地政事務所

A hand holding a magnifying glass over a yellow circle containing the number 1 and the text '預售屋解約申報'. The background is a light blue grid.

# 1 預售屋解約申報

1

## 申報義務人？申報期限？

▶ 已申報實價登錄之預售屋(買賣)案件，不論是銷售預售屋者（如建商）自售或委託代銷，如於112.7.1後解除買賣契約，均由**銷售預售屋者**在**解約之日起30日內**辦理解約申報。



## 2 如何申報？

內政部「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」 (<https://vlir.land.moi.gov.tw/>)

提供2種申報解約方式：

✓ 憑證登錄、線上申報

✓ 線上登錄、紙本送件



3

## 解約日期認定方式？

- ▶ 解除預售屋買賣契約**證明文件**（如協議書）  
**之日期**。
- ▶ 如無書面證明文件，則填寫**雙方合意或實  
際解約日期**。



4

如僅不買位於共有部分之停車位，  
是否須申報解約？

▶ 預售屋買賣案件申報登錄後，如僅變更不  
買位於共有部分之停車位時，屬**契約變更**，  
**免辦理解約申報**。



## 5 違反規定之裁罰？

- ▶ 未依限申報或申報不實，按戶（棟）數及按次罰3萬-15萬元，並限期改正。
- ▶ 經處罰2次仍未改正，按次罰30萬-100萬元。



A hand holding a magnifying glass over a yellow circle containing the number 2 and the text '限制換約轉售'. The background is a light blue grid.

# 2 限制換約轉售



# 1 對買受人有何限制？

▶ 112.7.1以後，簽訂預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，原則**不得將契約讓與或轉售**給第三人，及自行或委託**刊登讓與或轉售廣告**。



2

## 例外得讓與或轉售情形？

▶ 配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售。

▶ 符合內政部規定得讓與或轉售之情形，並經直轄市、縣（市）主管機關核准。



### 3 得讓與或轉售情形有哪些？

1. 非自願離職。
2. 重大傷病或特定病症。
3. 因災害損毀原設籍居住房屋，須另行租屋。
4. 重大意外事故致第三人傷亡。
5. 繼承人無意保留或協議變價分配。
6. 轉讓給共同買受人。

---

申請要件，請詳閱內政部訂定「預售屋新建成屋得讓與或轉售情形」

4

符合內政部規定得換約情形，  
要向何機關申請核准才可換約？

▶ 買受人須於契約讓與或轉售**前**，  
檢具相關證明文件，以書面向**建案基地坐落  
所在地**之直轄市或縣（市）主管機關（**新北  
市政府地政局**）申請核准後，始得刊登轉售  
廣告及辦理換約。



5

地方政府核准得換約情形，  
有戶（棟）數限制？

▶ 買受人符合得讓與或轉售情形並經核准者，  
其得讓與或轉售之戶（棟）數，**全國每2年**  
**以1戶（棟）為限。**



6

近親親屬間換約，是否須申請核准或受全國2年1戶（棟）限制？

▶ 買受人將契約讓與或轉售給配偶、直系血親或二親等內旁系血親，**無須申請核准**，也**無全國每2年1戶的限制**。



7

## 預售屋、新建成屋買賣契約 要到何時才不受換約限制？

▶ 買受人於**完成過戶登記**取得建物產權後，  
就不再受換約限制。



## 8

# 違反限制換約會受處罰？

▶ 買受人違規換約轉售，按交易戶（棟）數處**50萬-300萬元**罰鍰；違規刊登換約廣告，除處前開罰鍰外，並限期改正或為必要處置，屆期未改正或處置，按次處罰。

▶ 銷售者（建商）違規同意或協助買受人換約，或受託刊登換約廣告，**同上開處罰**。

