

112年度平均地權條例修正施行教育訓練 (業者)

受理及審核換約 (轉讓) 案件法令 及相關作業程序

(附帶契約修正說明)



地政司 (不動產交易科)

112年5月

簡報大綱

壹

預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法草案

貳

預售屋或新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形草案

參

預售屋或新建成屋銷售者處理契約轉讓案件應行注意事項草案

肆

預售屋(成屋)買賣定型化契約記載事項修正案

伍

問題討論與分享

壹

預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售 審核辦法草案

壹、預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法草案

無須依本辦法申請核准，不予受理情形。(草案§4)

1

買受人與其配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售。

2

買受人於簽約後死亡，其繼承人因繼承辦理契約名義人變更。

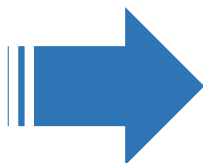
3

法人合併或改制後，由合併或改制後存續或新設立之法人，**依法承受或概括承受**。

4

法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其**賸餘財產之歸屬**。

(法律明文排除及**非屬契約讓與或轉售**)



(逕洽賣方辦理)

壹、預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法草案



申請人

買受人或繼承人



申請時機

買賣契約讓與或轉售前



受理機關

書面向基地坐落所在地之直轄市或縣(市)主管機關申請。(草案§3)



應附文件

1

申請書

2

買受人/代理人之身分證明文件

3


預售屋或新建成屋買賣契約書影本

4


其他中央主管機關公告得讓與或轉售情形之應附文件

壹、預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法草案


審核重點

- 
- 1 須符合公告事項規定。(草案§11)
 - 2 不得違反全國每2年以1戶(棟)限制。

駁回事項

- 
- 1 買受人有其他已受理或審核中之申請案件。
 - 2 買受人已申請核准案件，尚未逾核准有效期限。

補正事項

- 
- 1 申請書不合程式或有欠缺。
 - 2 代理人之代理權有欠缺。
 - 3 應檢附之文件不符或欠缺。
 - 4 申請書記載事項，或申請之事項與其證明文件不符。

- 3 不符中央主管機關公告得讓與或轉售情形。

- 4 逾補正期限未補正或補正未完全。

壹、預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法草案

核准申請



1 核准函**有效期限為2年**。

載明建案名稱、買賣標的、買受人、
簽約日期、有效期限及其他相關事項。

2

3 核准函**副知出賣人**。

4

買受人應於廣告中**註明核准日期及文號**。

5

核准前，買受人得書面撤回。

撤銷核准



發現申請人之陳述或證明文件虛偽不實，應**撤銷其核准**。



1

撤銷核准函**副知出賣人**。

2

將被撤銷之核准文號登載於**政府機關公開網站**供民眾查詢

3

涉及刑事責任者，移送檢察機關辦理。

貳

預售屋或新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形草案

貳、預售屋或新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形草案

買受人簽約繳款後

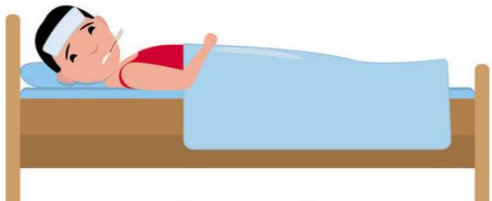
1

本人因非自願離職，
逾6個月未就業。



2

本人或其家庭成員罹患重大傷
病，或特定病症須6個月以上
全日照顧。



3

本人或其家庭成員之房屋，
因災害毀損而不堪居住，須
另行租屋。



4

本人或其家庭成員
發生意外事故，致
第三人重傷或死亡。



5

買受人死亡，其繼承人
讓與、轉售或變價分配。



6

共同買受人間之讓與或
轉售(法人不適用)。



貳、預售屋或新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形草案

家庭成員之
三



- 配偶
- 本人之直系親屬
- 配偶之直系親屬
- 父母均已死亡，其戶籍內需要照顧之未成年或身心障礙已成年且無配偶之兄弟姊妹。

第2款

- 重大傷病患者
- 特定病症患者

第3款

- 毀損房屋權屬
- 租屋之承租人

第4款

- 意外事故之肇事者

如為買受人戶籍內之兄弟姐妹者，應檢附：

- 父母已死亡之相關資料。
- 如已成年者，應檢附身心障礙及無配偶相關資料。



貳、預售屋或新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形草案

審核說明

1 非自願離職

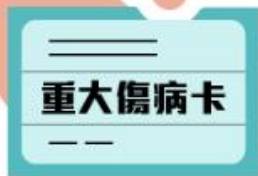


- 離職日期，應於簽約日以後。(離職證明)
- 離職事由，**不包括定期性契約屆滿之終止**。但定期性契約因所列非自願性離職而提前終止得適用。(離職證明)
- 簽約前，受僱投保年資1年(含)以上。(勞保/就業保險/職災保險等投保紀錄)
- 逾6個月未就業，無勞保投保紀錄，未再受雇於其他公司行號或任職於政府機關學校。(投保紀錄+自行切結)

貳、預售屋或新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形草案

2 重大傷病或特定病症者

重大傷病



衛福部依全民健康保險法§48公告，目前計30大類。(重大傷病卡或證明/核定通知函)

特定病症範圍

一般醫療診斷書



衛福部依社會救助法§5-3及其施行細則§5規定公告「**特定病症範圍**」，目前計36項。

審核說明

- 重大傷病證明(卡)首次核定日期，或醫療機構之診斷證明書所載意外事故遭受傷害、就醫、確診、評估或診斷日期，均應於**簽約日**以後。
- 重大傷病證明(卡)如非首次核發者，受理機關得洽衛生福利部全民健康保險署查詢其**首次核定時間**。
- 特定病症應符合衛福部公告範圍，且經醫師診斷，**認定有6個月以上全日照顧需要者**。

貳、預售屋或新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形草案

3 因災害損毀房屋，須另行租屋者

審核說明

- 災害發生時間，應為簽約日以後。
- 災害原因須為災害防救法第2條第1款規定之災害，且造成房屋毀損之情形。(毀損說明+照片)
- 所稱原設籍居住房屋，指該房屋為買受人於簽約前至房屋毀損前均設籍居住，且該房屋為本人或其家庭成員所有者。(建物登記/稅籍資料+戶籍資料/含遷徙記事)



- 買受人原設籍居住房屋因受災害毀損，須達「風災震災火災爆炸火山災害救助種類及標準」第4條規定不堪居住之程度。(毀損說明+照片)



- 買受人原設籍居住房屋因受災害毀損，須另行租屋，其租約之簽約日期應為災害發生以後，且承租人應為買受人或其家庭成員。(租約書+戶籍資料)

貳、預售屋或新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形草案

4 本人或家人因意外事故，致第三人傷亡



發生重大意外事故時間，應為簽約日以後

第三人



(特定病症診斷書
--所列**因傷害引起之病症**)



意外事故原因證明文件 (如事故報案紀錄單、現場照片或起訴書等)

第三人死亡證明或醫療機構之診斷證明書所載意外事故死亡、遭受傷害、就醫、評估或診斷日期等，均應於簽約日以後。

死亡或特定病症診斷書

貳、預售屋或新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形草案

5 買受人死亡，契約讓與、轉售或變價分配 (限繼承人，**不包括遺贈**)



應附文件

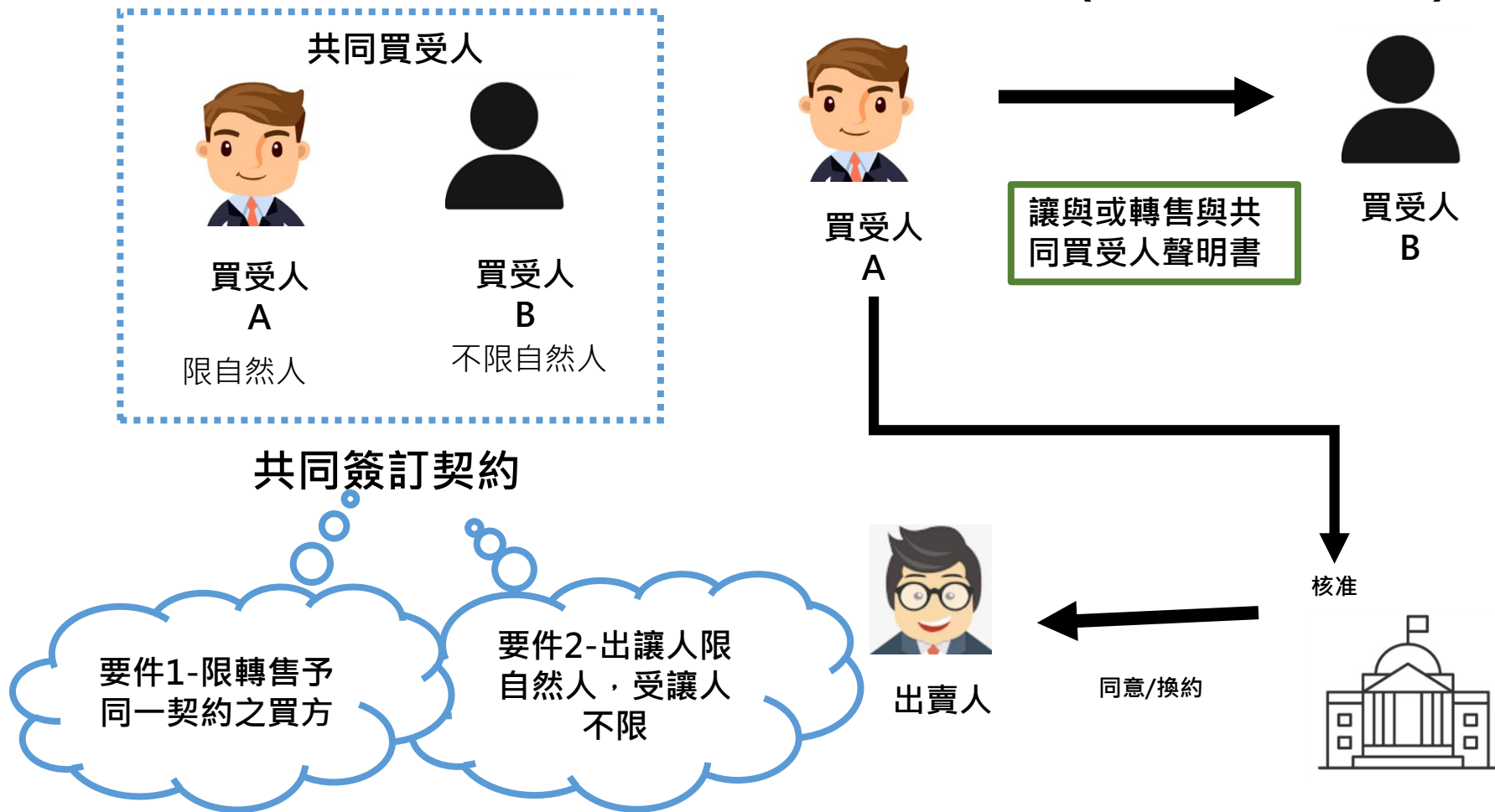
- 繼承人現在戶籍謄本。
- 繼承系統表。(具結簽名)
- 繼承證明文件 (由全繼承人繼承者，免附)
- 繼承而為共有，經共有人協議變價分配者，其變價分配協議書 (同意書)、法院判決書或依法與確定判決同一效力之證明文件
- 其他相關佐證資料。



補充說明

- 除依繼承證明文件，已指定或協議由其中繼承人1人繼承者外，如繼承人有2人以上，須會同申請並填列申請人名冊，及檢附各繼承人身分證明文件。
- 2人以上繼承並會同申請者，無須協議變價分配之變價分配協議書等證明文件。
- 2人以上繼承，其中1人未能會同申請者，須協議變價分配之變價分配協議書等證明文件。

公告事項6-共同買受人間之轉售或讓與 (法人不適用)



參

預售屋或新建成屋銷售者處理契約轉讓 案件應行注意事項草案

肆、業者處理預售屋或新建成屋買賣契約轉讓案件應行注意事項草案

出賣人得同意契約轉讓或辦理契約名義人變更之情形

1

買受人與其配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售。

2

買受人於簽約後死亡，其繼承人因繼承辦理契約名義人變更。

3

法人合併或改制後，由合併或改制後存續或新設立之法人，依法承受或概括承受。

4

法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其賸餘財產之歸屬。

5

買受人於112年__月__日(含)前已與出賣人簽訂買賣契約書或依法繼受。

6

符合本條例第47條之4第1項但書後段規定得讓與或轉售之情形，並經直轄市或縣(市)主管機關核准。

7

法人設立登記前以籌備處名義簽訂買賣契約，於設立登記後辦理更名。

肆、業者處理預售屋或新建成屋買賣契約轉讓案件應行注意事項草案

辦理方式

- 以書面為之。(草案 §5)
- 買受人及受讓人會同辦理，例外：繼承、法人合併、改制或清算等。

私法人承受住宅

- 施行後承受者，除公（國）營事業或受政府捐助之財團法人免經許可外，應經中央主管機關許可。
- 例外：合併前之法人於施行前已簽約或受讓，或合併已取得許可。

不同意情形

- 違反本條例第47條之4規定，依法不得同意。
- 違反契約約定事項(包括未繳清已屆期價款……等)。

配合事項

- 處理案件，應逐筆建檔，並保存相關紀錄及證明文件5年，以供查核。

參、業者處理預售屋或新建成屋買賣契約轉讓案件應行注意事項草案

僅供參考

收件日期	年 月 日
收件編號	

預售屋或新建成屋買賣契約轉讓案件檢核表 (範本) (草案)

一、 建案名稱：_____ 預售屋 新建成屋

二、 買賣標的(戶棟別)：_____ 住宅產品 非住宅產品

三、 簽約日期：___年___月___日 契約編號：_____

四、 原契約之買受人：_____ 統一編號：_____

五、 受讓人：_____ 統一編號：_____

身份：本國人本國私法人外國人外國私法人大陸地區人民大陸地區法人
大陸地區團體或其他機構陸資公司

參、業者處理預售屋或新建成屋買賣契約轉讓案件應行注意事項草案

六、契約轉讓或換約事由：(請勾選，粗框內檢核結果由銷售者填寫)

編號	項目	應附文件	檢核結果	
			符合	不符合
1	<input type="checkbox"/> 買受人與其配偶直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售。	1.買受人及受讓人身分證明文件。 2.買賣契約書正(影)本。 3.契約讓渡書正(影)本。		

參、業者處理預售屋或新建成屋買賣契約轉讓案件應行注意事項草案

六、契約轉讓或換約事由：(請勾選，粗框內檢核結果由銷售者填寫)

編號	項目	應附文件	檢核結果	
			符合	不符合
2	<input type="checkbox"/> 買受人於簽約後死亡，繼承人辦理契約名義人變更。	<ol style="list-style-type: none">1.受讓人(繼承人)身分證明文件。2.載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。3.繼承人現在戶籍謄本。4.繼承系統表。5.繼承證明文件(如遺囑、遺產分割協議其他繼承人拋棄繼承證明文件、法院確定判決等，但由法定繼承人共同繼承者免附)。6.如繼承人無法檢附繼承證明文件者，得由部分繼承人檢附切結書辦理。7.買賣契約書正(影)本。		

參、業者處理預售屋或新建成屋買賣契約轉讓案件應行注意事項草案

六、契約轉讓或換約事由：(請勾選，粗框內檢核結果由銷售者填寫)

編號	項目	應附文件	檢核結果	
			符合	不符合
3	<input type="checkbox"/> 法人合併或改制後，由合併或改制後存續或新設立之法人，依法承受或概括承受	<p>1.私法人合併，應檢附：</p> <p>(1)法人登記證明文件及其代表人之資格證明。</p> <p>(2)經濟部或法院核准合併登記文件。</p> <p>(3)買賣契約書正(影)本。</p> <p>(4)私法人承受供住宅使用之房屋者，應檢附中央主管機關許可證明文件影本，或免經許可聲明書。</p> <p>(5)其他相關佐證資料。</p> <p>2.公法人改制，應檢附：</p> <p>(1)依法承受機關之公文書。</p> <p>(2)買賣契約書正(影)本。</p>		

參、業者處理預售屋或新建成屋買賣契約轉讓案件應行注意事項草案

六、契約轉讓或換約事由：(請勾選，粗框內檢核結果由銷售者填寫)

編號	項目	應附文件	檢核結果	
			符合	不符合
4	<input type="checkbox"/> 法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其賸餘財產之歸屬。	1.私法人解散、撤銷或廢止登記清算 (1)受讓人身分證明文件。受讓人如為法人者，應檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。 (2)法院、經濟部或其他主管機關核准解散登記文件。 (3)法院民事庭「准予備查」載有賸餘財產歸屬之聲報狀。 (4)買賣契約書正(影)本。 (5)私法人於112年__月__日(含)後承受供住宅使用之房屋者，應檢附中央主管機關許可證明文件影本或免經許可聲明書。 (6)其他相關佐證資料。 2.公法人解散，應檢附： (1)承受機關之公文書。 (2)買賣契約書正(影)本。		

參、業者處理預售屋或新建成屋買賣契約轉讓案件應行注意事項草案

六、契約轉讓或換約事由：(請勾選，粗框內檢核結果由銷售者填寫)

編號	項目	應附文件	檢核結果	
			符合	不符合
5	<input type="checkbox"/> 買受人於112年__月__日(含)前已與出賣人簽訂買賣契約書或依法繼承。	<ol style="list-style-type: none">1.買受人及受讓人身分證明文件。受讓人如為法人者，應檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。2.買賣契約書正(影)本，但檢附有事實困難者，得免檢附。3.契約讓渡書影本。4.私法人承受供住宅使用之房屋者，應檢附中央主管機關許可證明文件影本或免經許可聲明書。		

參、業者處理預售屋或新建成屋買賣契約轉讓案件應行注意事項草案

六、契約轉讓或換約事由：(請勾選，粗框內檢核結果由銷售者填寫)

編號	項目	應附文件	檢核結果	
			符合	不符合
6	<input type="checkbox"/> 符合平均地權條例第47條之4第1項但書後段規定得讓與或轉售之情形並經直轄市或縣(市)主管機關機關核准： (1) <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否逾2年有效期限。 (2) <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否經主管機關撤銷核准。 (3) <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否限應讓與或轉售同一契約之買受人	1.買受人(或其繼承人)及受讓人身分證明文件。受讓人如為法人者，應檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。 2.買賣契約書正(影)本，但檢附有事實困難者，得免檢附。 3.契約讓渡書影本。 4.直轄市或縣(市)主管機關機關核准函(須未逾有效期限，且未經撤銷核准者) 5.私法人承受供住宅使用之房屋者，應檢附中央主管機關許可證明文件影本或免經許可聲明書。		

P
4
應
附
文
件
(6)

參、業者處理預售屋或新建成屋買賣契約轉讓案件應行注意事項草案

六、契約轉讓或換約事由：(請勾選，粗框內檢核結果由銷售者填寫)

編號	項目	應附文件	檢核結果	
			符合	不符合
7	<input type="checkbox"/> 法人設立登記前以公推代表人或籌備處名義簽訂買賣契約，於設立登記後辦理更名	<ol style="list-style-type: none">1. 法人登記證明文件及其代表人之資格證明。2. 「申請公司名稱及所營業務登記預查申請表」及核准文件影本。3. 買賣契約書正(影)本。4. 其他相關佐證文件。		

參、業者處理預售屋或新建成屋買賣契約轉讓案件應行注意事項草案

業者檢核結果：

- (A)符合「預售屋或新建成屋銷售者處理契約轉讓案件應行注意事項」第3點第__款規定，同意辦理。
- (B)依「預售屋或新建成屋銷售者處理契約轉讓案件應行注意事項」第7點第__款規定，不予同意。
- (C)其他：_____

參、業者處理預售屋或新建成屋買賣契約轉讓案件應行注意事項草案

僅供參考

私法人買受供住宅使用房屋免經許可聲明書範本(草案)

本_____ (私法人名稱) 確屬內政部依平均地
權條例第79條之1第1項公告第1點所稱 公 (國) 營事業
 受政府捐助之財團法人
如有不實願負法律責任。

此致

_____建設股份有限公司

聲明人(私法人名稱)： (簽章)

統一編號：

代表人： (簽章)

設立地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

參、業者處理預售屋或新建成屋買賣契約轉讓案件應行注意事項草案

僅供參考

私法人買受供住宅使用房屋免經許可聲明書範本(草案)

本_____ (私法人名稱) 確屬內政部依平均地
權條例第79條之1第1項公告第1點所稱 公 (國) 營事業
 受政府捐助之財團法人
如有不實願負法律責任。

此致

_____建設股份有限公司

聲明人(私法人名稱)： (簽章)

統一編號：

代表人： (簽章)

設立地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

肆

預售屋(成屋)買賣定型化契約記載事項 (含契約書範本)修正案

肆、預售屋(成屋)買賣定型化契約記載事項(含契約書範本)修正案

行政院消保委員會112年4月25日第81次會議審議通過

預售屋買賣定型化契約應記載事項

二十、房地轉讓條件

- 買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。(第1項)
- 前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之__（最高以千分之一為限）之手續費。(第2項)

修正

二十、房地讓與或轉售條件

- 買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。(第1項)
- 符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。(第2項)
- 前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之__（最高以萬分之五為限）之手續費。(第3項)

肆、預售屋(成屋)買賣定型化契約記載事項(含契約書範本)修正案

行政院消保委員會112年4月25日第81次會議審議通過

成屋買賣定型化契約應記載事項

八、所有權移轉

- 買方於簽約時如指定第三人為登記名義人，應於交付必備文件前確認登記名義人，並提出以第三人為登記名義人聲明書(附件三)，該第三人應在該聲明書上聲明是否同意與本契約買方所未履行之債務負連帶給付責任並簽章。(第3項)

修正

八、所有權移轉

- 本買賣標的如為領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之新建成屋(以下簡稱新建成屋)，於本契約土地及建物所有權移轉登記完成前，買方不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。(第3項)
- 除新建成屋依前項本文規定，不得將本契約讓與或轉售與第三人外，買方於簽約時如指定第三人為登記名義人，應於交付必備文件前確認登記名義人，及提出以第三人為登記名義人聲明書(附件三)，該第三人應在該聲明書上聲明是否同意與本契約買方所未履行之債務負連帶給付責任並簽章。(第4項)

肆、預售屋(成屋)買賣定型化契約記載事項(含契約書範本)修正案

預售屋(成屋)買賣定型化契約應記載事項-新增

行政院消保委員會112年4月25日第81次會議審議通過

二十四之一、個人資料之蒐集、處理及利用

- 賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

預售屋

十二之一、個人資料之蒐集、處理及利用

- 賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

成屋

肆、預售屋(成屋)買賣定型化契約記載事項(含契約書範本)修正案

預售屋(成屋)買賣定型化契約不得記載事項修正

行政院消保委員會112年4月25日第81次會議審議通過

五、不得約定請求超過民法第205條所訂20%年利率之利息。

修正

五、不得約定超過民法第205條所訂週年16%利率之利息。

預售屋

五、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂20%年利率之利息。

修正

五、不得約定超過民法第205條所訂週年16%利率之利息。

成屋

肆、預售屋(成屋)買賣定型化契約記載事項(含契約書範本)修正案

預售(成屋)買賣契約書範本修正

預售屋

預售屋買賣契約書範本第20條(房地讓與或轉售條件)，同應記載事項第20點(房地讓與或轉售條件)

預售屋買賣契約書範本第26條(個人資料之蒐集、處理及利用)，同應記載事項第24點之1(個人資料之蒐集、處理及利用)。

成屋

成屋買賣契約書範本第7條(所有權移轉)，同應記載事項第8點(所有權移轉)

成屋買賣契約書範本第13條(個人資料之蒐集、處理及利用)，同應記載事項第12點之1(個人資料之蒐集、處理及利用)

伍

問題討論與分享

Q1：全國2年1戶以1戶為限，是指甚麼？如果申請核准了1戶，2年內無法順利轉讓，可以申請第2戶嗎？第1年因失業，第2年因車禍意外受重傷，因原因不同，是否即無2年1戶限制

➤ 平均地權條例第47條之4第2項規定，全國每2年以1戶（棟）為限之**立法理由**，係為避免部分投機者濫用得讓與或轉售之特殊情形，重複申請、牟利炒作。

➤ 每2年以1戶（棟）之限制，應指買受人得申請核准之戶（棟）數，而非實際完成讓與或轉售之戶（棟）數。

- ❑ 與申請事由是否相同無關
- ❑ 申請案件經直轄市或縣（市）主管機關核准者，不得申請廢止核准。

Q2：私法人受讓供住宅使用之預售屋或新建成屋，應取中央主管機關許可嗎？ 如果私法人未取得許可，出賣人同意其換約，會受罰嗎？



買受人

(轉出)

- 限自然人。
- 須符合中央主管機關公告事項規定，並經直轄市、縣(市)政府核准。
- 法源：平均地權條例第47條之4第1項。
- 違者，處50萬元以上300萬元以下罰鍰。



受讓人

- 不限自然人。
- 除中央主管機關公告免經許可之情形者外，經中央主管機關許可。
- 法源：平均地權條例第79條之1。
- 違者，無罰則，但不得辦理登記。



出賣人
(建商)

(轉入)

- 不得違規同意或協助契約轉讓。
- 不得違規接受委託刊登讓與或轉售廣告。
- 法源：平均地權條例第47條之4第3項。
- 違者，處50萬元以上300萬元以下罰鍰。

簡報結束

