正本

檔　　號：
保存年限：

新北市不動產仲介經紀商業同業公會
收文(115)第 486 號
115年10月20日 時

新北市政府　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號23樓
承辦人：楊栢彥
電話：(02)29603456 分機3306
傳真：(02)29686704
電子信箱：ao6750@ntpc.gov.tw

22065
新北市板橋區民族路258號4樓
受文者：新北市不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國115年10月8日
發文字號：新北府地價字第1151975824號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四

主旨：為維護不動產交易秩序及權益，請貴公會協助向所屬會員加強宣導預售屋及新建成屋買賣契約讓與、轉售限制與相關裁罰規定，請查照。

說明：

一、按「預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。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。買受人依前項但書後段規定得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每2年以1戶（棟）為限……。銷售預售屋或新建成屋者，除第1項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。……」、「有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣50萬元以上300萬元以下罰鍰；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：一、買受人違反第47條之4第1項規定，讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告。二、銷售預售屋或新建成屋者違反第47條之4第3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。」為112年7月1日施行之平均地權條例第47條之4、第81條之3所明定，先予敘明。

新北市政府公文用紙

二、查平均地權條例於112年2月8日修正公布，增訂第47條之4有關預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售之限制規定，並自112年7月1日施行。依上開規定，買受人於簽訂預售屋或新建成屋買賣契約後，除配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售，或符合中央主管機關公告之特殊情形，並依規定經直轄市、縣（市）主管機關核准者外，不得將買賣契約讓與或轉售第三人，亦不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。另依同條例第81條之3規定，買受人違反前開規定，讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告，或銷售預售屋或新建成屋者違反前開規定，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、轉售廣告者，處新臺幣50萬元以上300萬元以下罰鍰；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。

三、考量預售屋及新建成屋買賣涉及民眾重大財產權益，且違反前開規定之裁罰金額甚鉅，為避免因不諳法令致生違規受罰情事，請貴公會協助轉知所屬會員知悉，並督促會員於提供相關服務時善盡提醒義務，或於辦理會員教育訓練或相關講習時納入法規宣導，以共同維護不動產交易秩序及消費者權益。

四、檢送內政部「預售屋限制換約懶人包」1份供參。

正本：新北市不動產代銷經紀商業同業公會、新北市不動產仲介經紀商業同業公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、社團法人新北市地政士公會

副本：

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新北市政府公文用紙



限制換約轉售
懶人包

內政部

內政部



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。

內政部



對銷售者有何限制?

- 銷售預售屋或新建成屋者(如建商)，原則不得同意或協助買受人將契約讓與或轉售給第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。

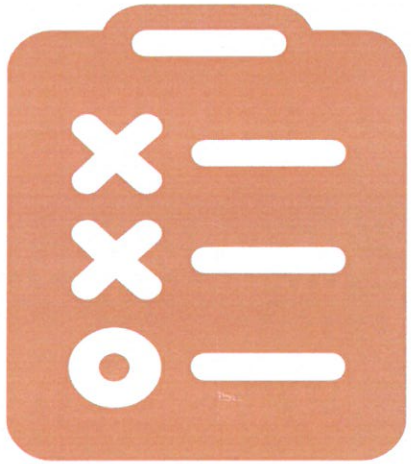
內政部



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。

內政部



得讓與或轉售情形有哪些?

買受人於簽約繳款後，有符合下列6種情形之一者:

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」)

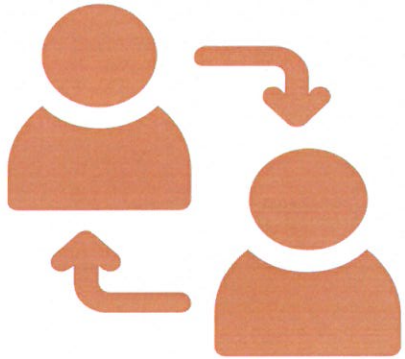
內政部



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）主管機關申請核准後，始得刊登轉售廣告及辦理換約。

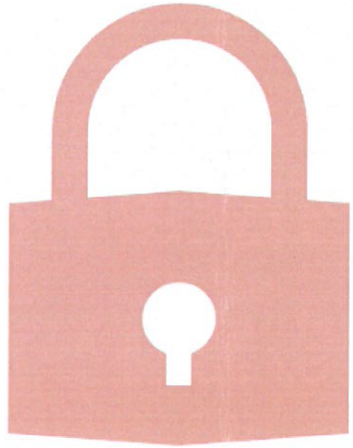
內政部



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。

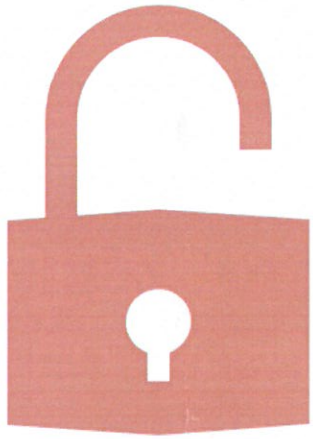
內政部



住宅用房屋才受換約轉售之限制?

- 預售屋及新建成屋限制換約規定，不以住宅用房屋為限。住商混合或商業使用之預售屋或新建成屋，也同樣受限制換約轉售之管制。

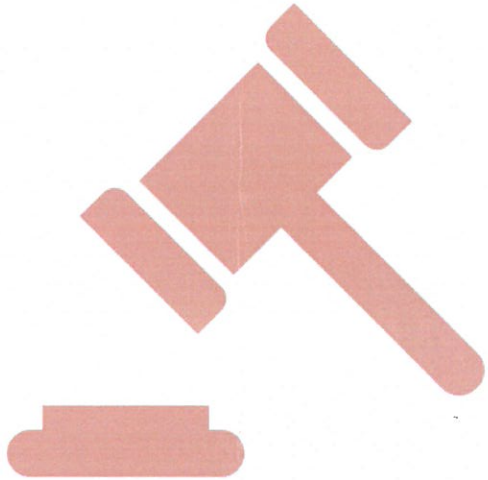
內政部



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。

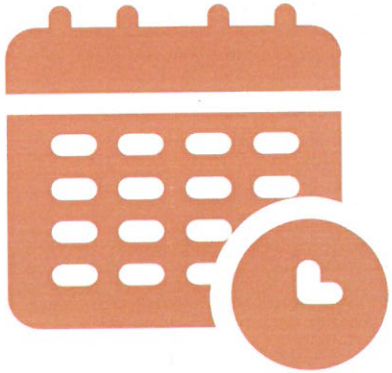
內政部



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。

內政部



施行前已簽約之買受人，施行後得否再辦理換約？

- 112.7.1前已簽訂買賣契約之買受人，於施行日後可辦理換約，不用申請核准。但接手承受的新買受人，如要讓與或轉售給配偶、直系血親或二親等內旁系血親以外之第三人，就必須申請核准。