



預售屋新制

解密大公開

淺談112年平均地權條例修法影響

新竹市政府

Hsinchu City Government

地政處副處長 蔡孟娟

112/06/05



Part 1

大綱

Today's Agenda

一、平均地權條例修法歷程(不動產交易類)

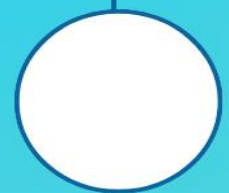
二、新制政策目的

三、新制規範細項說明

四、案例分享

五、業務宣導

預售屋交易之管理

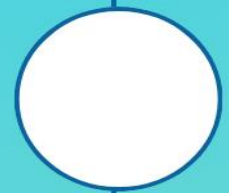


**110.07.01
之前**

民法、公平交易法
消費者保護法

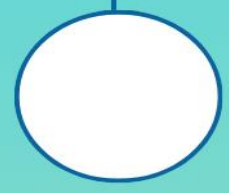


平均地權條例-
預售屋備查、紅單
30天實價登錄



110.07.01

平均地權條例-
禁轉讓、重罰炒作
、私法人管制等



**112.07.01
(暫定)**



自由交易
VS
居住權保障

新制政策目的

◆ 平均地權條例修法於**112年2月8日**公布，目的**為落實居住正義政策，健全不動產交易秩序，防杜炒作及保障自住需求者購屋權益**

健全房市 五大重點

限制預售屋、
新建成屋換
約轉售

平權條例第47-4
平權條例第81-3

重罰不動產
炒作投機

平權條例第47-5
平權條例第81-3

檢舉
獎金制度

平權條例第81-4

私法人購買
住宅許可制

平權條例第79-1

實價登錄申
報規範調整

平權條例第47-3
平權條例第81-2



對於在企業界及平時有投資不動產的我們，
究竟會有甚麼影響呢？

新制規範細項說明



2. 重罰不動產炒作投機

- 不動產炒作查核
- 嚴禁散布不實消息、網路揪團投機影響房市、壟斷轉售牟利
- 違反罰100萬~5千萬元

4. 管制私法人購屋

- 新增私法人購買住宅前，需經內政部審查許可業務

下半場課程介紹

5. 實價登錄申報規範調整

- 新增預售屋解約
- 新增包租轉租案須申報實價登錄

1. 限制換約、轉讓

- 預售屋換約轉讓查核
- 預售屋、新建成屋不得轉讓，且業者不可協助銷售
- 違反按戶罰50~300萬元

3. 吹哨人制度、罰鍰提撥

- 新增檢舉獎金制，實收罰款30%發檢舉獎金
- 提撥30%↑供業務單位使用
- 檢舉獎金誘人預期檢舉爆量

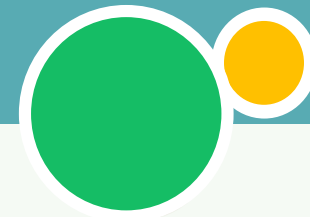


平均地權條例修法歷程(不動產交易類)



實施時間	條文	修法重點
101年08月01日	增訂第47、81條之2	實價登錄制1.0度上路
109年07月01日	修訂第47、81條之2	實價登錄申報改由買賣雙方共同申報，且提前登記過戶申請時一併申辦
110年07月01日	修訂第47、81條之2 增訂第47條之3	實價登錄2.0制度(實價登錄全揭露)、預售屋全面申報、預售屋銷售資訊備查、紅單嚴禁轉售
112年07月01日	修訂第4條、第47條之3、第81條之2 增訂第47條之4、第47條之5、第79條之1、第81條之3、第81條之4	NEW 健全房市五大重點

預定



條文

子法

平均地權條例第47-3條第2項

修正不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法

平均地權條例第47-4條第1項
平均地權條例第47-4條第2項

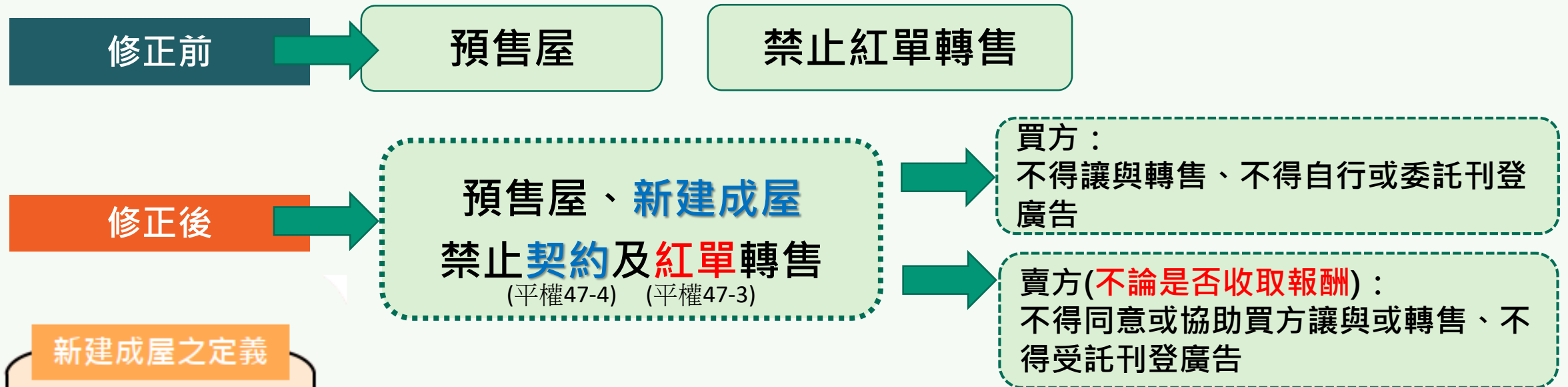
公告「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」
預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審查辦法
預售屋買賣定型化契約應記載即不得記載事項
成屋買賣定型化契約應記載即不得記載事項

平均地權條例第79-1條第1項
平均地權條例第79-1條第5項

公告「內政部依平均地權條例第79-1條第1項公告私法人免經許可之情形」
私法人買受住宅使用之房屋許可辦法

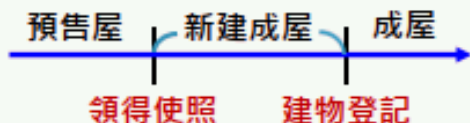
一 限制預售屋、新建成屋換約轉售

★ **政策說明**：防杜以換約方式加價轉售，進行短期炒作牟利，限簽約後發生**重大事故**才可換約，**避免變相炒作**。



新建成屋之定義

指新建完成並領得使用執照而尚未辦竣建物所有權第一次登記之成屋。



罰則：

紅單：按戶(棟)處**15-100萬元**罰鍰(平權81-2條VI)

契約：按戶(棟)處**50-300萬元**罰鍰(平權81-3條 I)

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售

★ 簽約後發生**重大事故**，預售屋、新建成屋買賣契約**例外核准可換約**情形：

- 一、無須申請情形**3種**
- 二、公告得申請讓與或轉售情形**6種**

不溯既往：施行前購買之預售屋仍可讓與或轉售

無須申請情形3種

1 配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之換約

(法律明文排除)

2 簽約後死亡，其繼承人依法繼承之換約

(繼承為法律事實)

3 私法人因合併依法承受，或解散清算後財產歸屬之換約

(非屬契約轉讓)

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售

1	本人在原公司任職(投保)1年以上，因非自願離職，且逾6個月未就業
2	重大傷病或特定病症，須6個月以上24H照顧 (全民健康保險法§48公告或社會救助法施行細則§5公告)
3	本人或其家庭成員 意外事故，致第三人死亡或重傷，須6個月以上24H照顧 (社會救助法§5-3)
4	所有且設籍居住房屋災害毀損，須另行租屋 (風災震災火災爆炸火山災害救助種類及標準第4條)
5	買受人死亡，繼承人無意保留
6	共同買受人間之轉售或讓與

家庭成員 定義

- 配偶
- 本人及配偶之直系親屬
- 父母均死亡，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

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售

申請書

轉售申請書(草案)

案件日期: 年 月 日
案件編號: _____

一、受理機關: _____ 市/縣(市)政府

二、申請人: _____ 連絡電話: _____
 出生日期: 年 月 日
 戶籍地址: _____
 通訊地址: _____
 電子郵件信箱: _____

三、妻(配)任關係
 代理人: _____ 連絡電話: _____
 出生日期: 年 月 日 統一編號: _____
 通訊地址: _____
 電子郵件信箱: _____

四、買賣契約及建築基本資料

序號	項目	審查結果 (空白欄請註明)	符合	不符合
1	出賣人(建商): _____		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	簽約日期: 年 月 日		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	建築所在地: _____ 縣、市、鄉(鎮、市、區)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	建築名稱: _____		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	買賣樓的: _____ 棟 _____ 戶。(含□不含停車位)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	建築類別: (請勾選) <input type="checkbox"/> 預售屋(指尚未完工取得使用執照之建築), 建造執照號碼: _____		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

佐證文件

重大傷病免自行部份負擔證明卡

姓名	性別	出生日期
_____	_____	年 月 日

01 胰島素依
 永病
 24至永久

保對象免自行部份負擔, 重新申請

<http://shun093.pixnet.net/a1bum>



預售屋(含新建成屋)成交案件換約建檔作業(111.05)

查詢 新增 修改 刪除 取消 確定 上一筆 下一筆

換約收件號: _____

縣市: 臺北市 受理機關: 台北市政府地政局

申報種類: 預售屋 原預售屋成交案件申報序號: _____

申報人姓名: _____ 申報人統一編號: _____

申報人地址: 請選擇 申報人電子信箱: _____

申報人電話: _____ 買受人統一編號: _____

買受人姓名: _____

換約原因: 請選擇

換約原因(其他): _____

換約收件號	申報種類	原預售屋成交案件申報序號	申報人姓名	買受人姓名	買

主管機關查詢全國各縣市是否有重複送件情形

因重大事件致購屋規劃出現變故，申請轉讓須檢附證明文件

全國每2年以1戶(棟)為限(自核准次日起算2年)

1. 部分讓與轉售視為一戶
2. 超過2戶位在不同縣市，不可同時申請
3. 許可後中途不可取消/變換另一戶，要等2年後才可再申請
4. 有效期限屆滿仍有讓售需求，要重新申請

違者處50萬~300萬元罰鍰，屆期末改正或處置者按次處罰

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售

依「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」：

原買受人



經核准轉售者，
委託刊登廣告，
應**檢具許可函**

建商
仲介經紀業



轉售廣告DM



預售屋示意圖

我要轉售!

(已取得核准)

1. 受託刊登廣告，應於廣告上**註明許可函字號及有效期限**。
2. 案件經核准後，主管機關發現**申請人之陳述或證明文件虛偽不實**，**應撤銷其核准**，其涉及刑事責任者移送檢察機關辦理。

112.o.o府地價字第000000號，
有限期限至____.____.____

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售

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

基本資料

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售

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

編號	項目	應附文件	檢核結果	
			符合	不符合
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。	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。		
2	□買受人於簽約後死亡，繼承人辦理契約名義人變更。	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、拋棄繼承證明、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。		

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售

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

編號	項目	應附文件	檢核結果	
			符合	不符合
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。	1.私法人合併，應檢附： (1)法人登記證明文件及其代表人之資格證明。 (2)經濟部或法院核准合併登記文件。 (3)買賣契約書正(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。 (5)其他相關佐證資料。 2.公法人改制，應檢附： (1)依法承受機關之公文書。 (2)買賣契約書正(影)本。		

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售

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

編號	項目	應附文件	檢核結果	
			符合	不符合
4	<p>□法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其賸餘財產之歸屬。</p>	<p>1.私法人解散、撤銷或廢止登記清算</p> <p>(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。</p> <p>(2)法院、經濟部或其他主管機關核准解散登記文件。</p> <p>(3)法院民事庭「准予備查」載有賸餘財產歸屬之聲報狀。</p> <p>(4)買賣契約書正(影)本。</p> <p>(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</p> <p>(6)其他相關佐證資料。</p> <p>2.公法人解散，應檢附：</p> <p>(1)承受機關之公文書。</p> <p>(2)買賣契約書正(影)本。</p>		

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售



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

編號	項目	應附文件	檢核結果	
			符合	不符合
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。		

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售

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

編號	項目	應附文件	檢核結果	
			符合	不符合
6	<p><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：</p> <p>(1)<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否逾2年有效期限。</p> <p>(2)<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否經主管機關撤銷核准。</p> <p>(3)<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否限應讓與或轉售同一契約之買受人</p>	<p>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。</p> <p>2.買賣契約書正(影)本，但檢附有事實困難者，得免檢附。</p> <p>3.契約讓渡書影本。</p> <p>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)。</p> <p>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>		

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售

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

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	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。		

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：_____

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售

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

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、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)

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售

成屋買賣定型化契約應記載事項

行政院消保委員會112年4月25日第81次會議審議通過

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)

二 重罰不動產炒作投機 (112年2月10日生效)

★ **政策說明**：假消息、假銷售、假交易、飢餓行銷等明顯影響市場交易秩序，不論是否為炒作標的所有權人，符合個款炒作要件，皆屬應裁處對象。

散布 不實資訊

以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式**散布不實資訊**，影響不動產交易價格。

虛偽營造 交易活絡

與他人**通謀或為虛偽交易**，營造不動產交易活絡之表象。

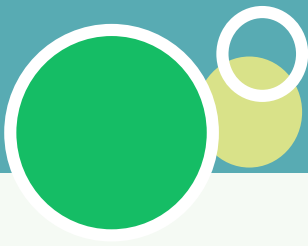
連續買入 壟斷牟利

以網路、社群或於特定場所，自行、以他人名義或集結多數人**違規銷售、連續買入或加價轉售**不動產，明顯壟斷轉售牟利，影響市場秩序。

按棟處100萬~5,000萬罰鍰

限改不改按次處罰(平權81-3II)

二 重罰不動產炒作投機 (112年2月10日生效)



散布不實資訊

影響交易價格

- 散布不實成交价格、誤導開價
- 散布不實市場成交成情
- 散布不實銷售量(分期誤導為全部銷售率)

通謀虛偽銷售手法

營造交易活絡表象

- 利用人頭/僱工排隊
- 假客戶訂金
- 簽訂虛假購屋預約單或不動產買賣契約書

違規銷售行為

明顯影響交易秩序

- 違規潛銷
- 未授權擅自銷售
- 協助違法換約(預售屋、新建成屋)
- 建立換約/轉售通路

連續買入

明顯影響交易秩序

- 自行
- 以他人名義
- 集結多數人連續買入不動產，**明顯影響交易秩序**

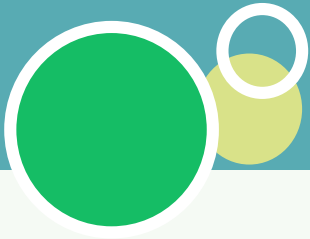
壟斷轉售牟利

明顯壟斷轉售牟利

- 自行
- 以他人名義
- 集結多數人連續買入或加價轉售不動產，**明顯影響交易秩序**

按棟處100萬~5,000萬罰鍰
限改不改按次處罰(平權81-3II)

案例說明 1. 散布不實資訊



1：宣稱某案以0000萬成交，但實際無成交

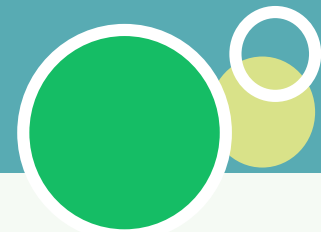
內容如**非屬真實交易情況**，則可能有散布不實成交資訊**已涉炒作行為**。



判斷要件/處罰對象

1. **明知或可得而知**(實價登錄可查詢取得)不實。
2. 策劃者(業務)、操控者(主管)、決策者(老闆)、公司及協助散布者 **分別處罰**

案例說明 1. 散布不實資訊



2：公布不實銷控表或銷售進度

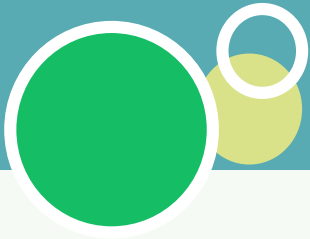
- ◆ 何謂銷控表：建案銷售的進度情況公布的表格，目的是為了幫助客戶了解當下該建案銷售的最新狀況。
- ◆ 當銷售人員公布**非真實銷售狀況**之銷控表
例：將下訂預約單數量也填入銷控表上等飢餓行銷手法，則可能**涉營造熱絡假象**情形。



判斷要件/處罰對象

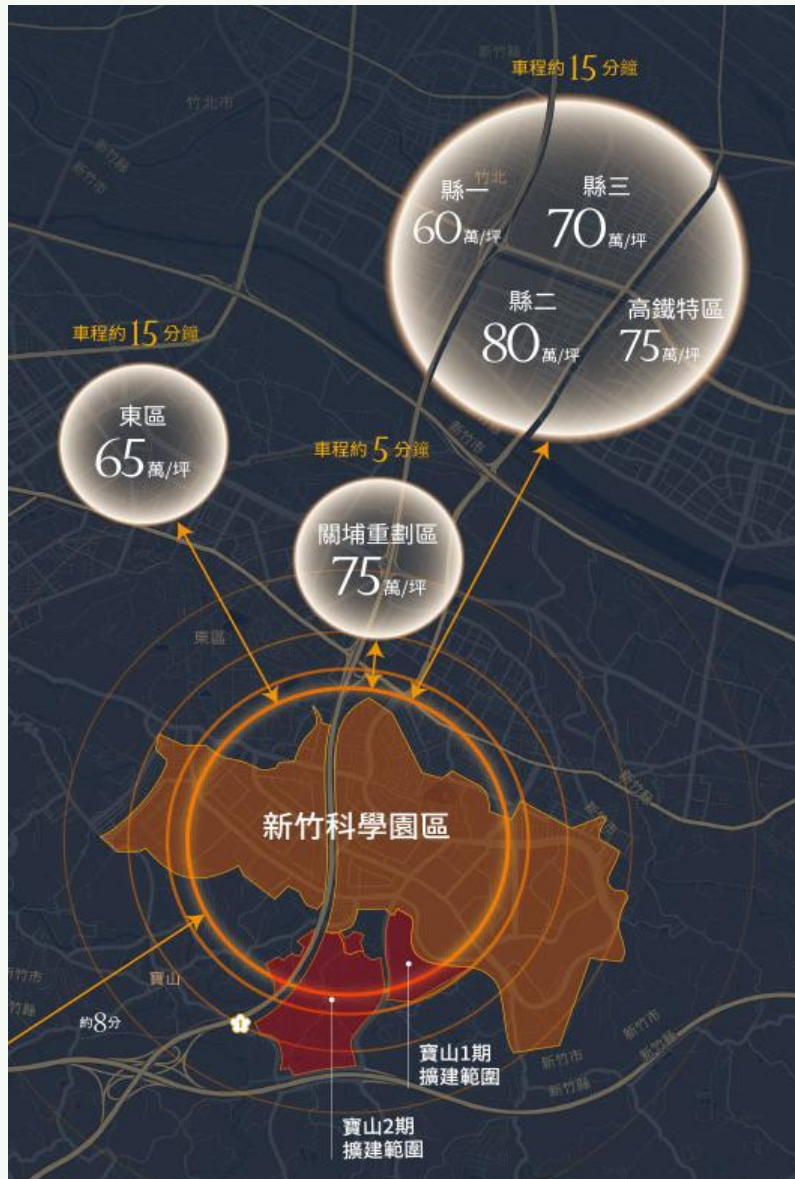
1. **明知或可得而知不實**、**自主決定參與**。
2. 策劃者(業務)、操控者(主管)、決策者(老闆)、公司及協助散布者 **分別處罰**

案例說明 1. 散布不實資訊



3：周邊建案的開價， 誤導解說為成交價

將區域建案開價圖表誤導為成交價格，
散布不實成交資訊，已涉炒作行為。



案例說明 2.通謀虛偽銷售手法



假排隊/簽假紅單、假契約



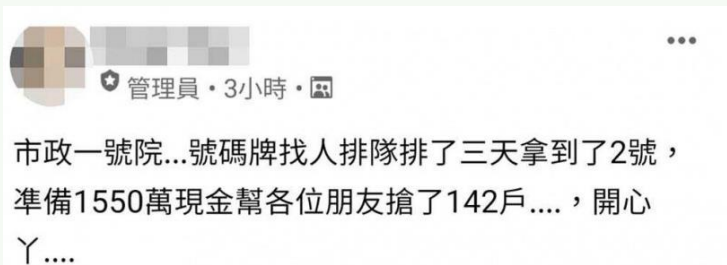
◆ 與人串通謀劃假銷售、假交易，營造出交易熱絡、即將完售的表象。



NOTICE

判斷要件/處罰對象

1. 明知或可得而知、自主決定參與。
2. 銷售者(業務)、操控者(主管)、決策者(老闆)、公司及協助散布者 分別處罰



案例說明 3. 違規銷售行為



CTWANT | 41.5k 人追蹤 | 立即追蹤
變形紅單掀網戰1 / 花15萬搶預售屋預購權 團購新玩法
一哥中箭

林榮芳
2020年11月26日 · 3分鐘 (閱讀時間)



宜居台中
EG TAICHUNG

台中預售屋 | 最新建案分享 | 最新酒銷情報 | 建案空拍 |
大雅 豐原 潭子 北屯 太平 東區 西區 南區 北區 大里 烏日 西屯 南屯 清水
外埔 后里 返鄉專區 台中重劃區空拍全案資訊分享 -
管內政部次
竹縣市有
販售「優先預
日爆發一宗退

宜居台中 | 預售屋最新建案/潛銷LINE群
2023-05-20

PS.建照取得前銷售
1.公平法-
不公平競爭
2.平權47-5

違規潛銷、提供換約轉售平台

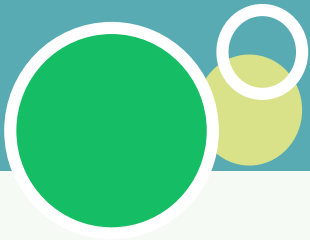
- ◆ 自行或集結多人進行**違規銷售**(未經委託銷售或未經備查潛銷)，且**明顯影響市場秩序**。
- ◆ 挪用他建案建照、提供協助違法換約



判斷要件/處罰對象

1. **使多數人知悉，造成錯誤判斷**。
2. 銷售者(業務)、操控者(主管)、決策者(老闆)、公司 **分別處罰**

案例說明 4. 連續買入、壟斷轉售牟利



管理員 · 3小時 · 圖

市政一號院...號碼牌找人排隊排了三天拿到了2號，準備1550萬現金幫各位朋友搶了142戶....，開心丫....



591 房屋交易 台北市 · 高檔住宅 NEW 新建案 中古屋 租屋 店面 辦公 廠房土地

為您嚴選全台經典名宅 不妨來看看591高檔住宅

按地區 | 縣市 | 鄉鎮 | 單價 | 格局 | 請輸入關鍵字/建築名/區域或捷運站

熱門搜尋：環景720導遊 裝修文 三疊器組

591高檔住宅 NEW

最高品質的獨家影片

體驗視覺饗宴 >

岳泰峰碩
紅樹林捷運站400米
限購5C層特層複式 | 2-3房山海景複式

特定房型、方位
只能透過房仲加價購

利用人頭團購加價轉售

◆ 自行或集結多人進行、**連續買入**或**加價轉售**不動產，且**明顯影響市場秩序**或**壟斷轉售牟利**。

◆ 揪團連續買入新預售建案一定成數或壟斷某房型。

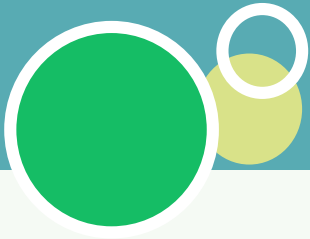


判斷要件/處罰對象

1. **明知或可得而知**。

2. 買方或賣方(建商主管)、策劃者(團購主)、公司 分別處罰

三 檢舉獎金制度



★ **政策說明**：全民共同協助，**精準打擊**違規炒作

檢舉獎金適用範圍

- 實價登錄逾期或不實申報
- 紅單違規轉售
- 預售屋違規換約
- 炒作房地產

檢舉人應附資料

- 檢舉人個人資料
- **被檢舉人、違規情形、時間、地點**等足供研判違規行為之**具體事證**資料

獎金比率

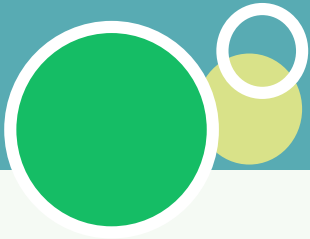
- 實收罰鍰 **30%**
- 每案**最高1,000萬元**

防止不實檢舉機制

- 1、檢舉人**實名制**
- 2、需提出**具體資料**
- 3、**偽變造事證**將移送檢調

依網路、媒體或一般人皆可取得之公開違規情形資訊提出檢舉，**不發獎金!**

四 實價登錄申報規範調整



修正前

- 1、簽訂預售屋契約30日內申報實價登錄(申報人：出賣人建商或代銷)
- 2、透過仲介成交之租賃,訂約30日內申報實價登錄(申報人：仲介業)

修正後**新增**申報

- 1、預售屋買賣契約解約，應30日內申報(申報人：出賣人建商)
- 2、包租業的轉租案件，訂約30日內申報(申報人：包租業)

不溯既往：施行日後解約才要申報

易受檢舉情形

- 預售屋案- 解約未申報、建物清冊共用部分面積漏加車位面積
- 租賃案件- 漏未申報、逾期申報

違者處3萬~15萬
罰鍰,限改不改加
重處罰

業務宣導



房地買賣預定單(A式)

日期：民國 年 月 日 編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：	連絡電話
通訊地址	E-Mail	
賣方 (建設公司)	代銷公司	建築名稱
定金總額新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人： 民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶別	樓 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
土	地	面積： 坪			
車位	平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
	機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金金額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。
 二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。
 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
 五、個人資料蒐集與利用：買受人 同意 不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動，簽名：_____

代銷全聯會購屋預約單範本

房地買賣預定單(B式)

日期：民國 年 月 日 編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：	連絡電話
通訊地址	E-Mail	
賣方 (建設公司)	代銷公司	建築名稱
定金總額新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人： 民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶別	樓 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
土	地	面積： 坪			
車位	平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
	機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金金額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金之處理如下：
 (一)屬未補足定金金額者，賣方退還買方原繳付之定金。
 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。
 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
 五、個人資料蒐集與利用：買受人 同意 不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動，簽名：_____

備註：
買受人簽章



善用公會契約協檢 加速預售屋買賣契約備查



預售屋契約審查耗時，請多利用新竹市不動產開發公會協檢服務。

先協檢再到地所「預售屋資訊及買賣契約申報備查」，加快速度！

**首創與開發公會
預售屋契約協檢制**

契約協檢詳情請洽：



新竹市不動產開發同業公會

電話：03-5245000

~ 歡迎多加利用 ~



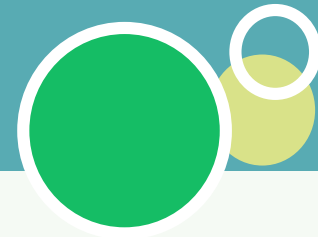
預售屋新制

解密大公開

Part 2

私法人買受住宅許可





政策說明

- 私法人原則上無居住需求，經統計私法人111年購買住宅戶數為**2萬2,502戶**，較108年1萬219戶大幅增加**1倍以上**
- 111年非不動產及營建業法人持有1年內即出售比率高達**59.63%**，確有短期進出情形，影響國人居住權益，故有必要加以限制

108年至111年私法人購買住宅統計

年期	108年	109年	110年	111年
戶數	10,219	15,693	17,779	22,502
持有1年內 出售比率	51.63%	50.57%	50.45%	59.63%

條例規定

- 考量私法人執行業務需要，分為「免經許可」及「需經許可」2種，其中「需經許可」之住宅，在取得後應受**5年不得移轉限制**

私法人買受住宅許可制

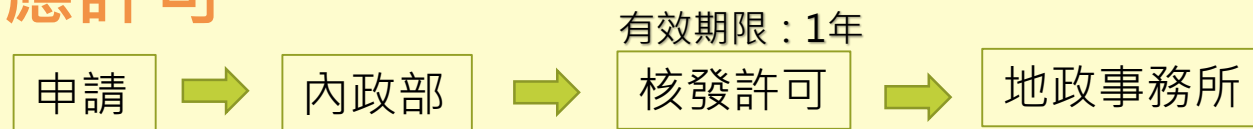


用途為【住】或【住宅】

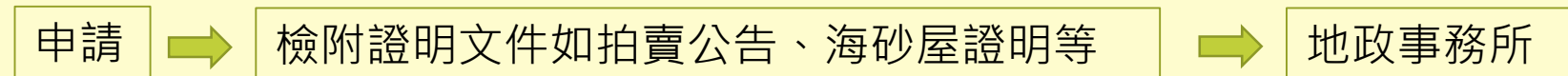
- ◆成屋之建物**謄本**(不包括住商用、住工用、用途空白、能證明非作住宅使用)
- ◆新建成屋之**使照**
- ◆預售屋之**建照**

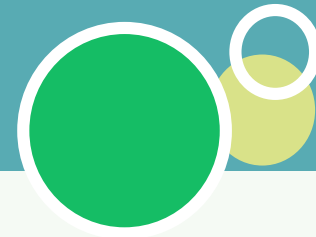
申請流程

➤ 應許可



➤ 免經許可





子法研訂原則

- 私法人買受住宅有公益性、必要性，且具共識者，列為「免經許可」
- 私法人為正常經營需要買受住宅，列為「需經許可」
- 子法訂有「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」、「內政部依平均地權條例第79條之1第1項公告私法人免經許可之情形」共二項

公告免經許可情形9項

① 公(國)營事業或受政府捐助之財團法人

國營事業(如台糖)、公營事業(如臺北捷運)
受政府捐助之財團法人(如財團法人法律扶助基金會)



② AMC / 台灣金聯

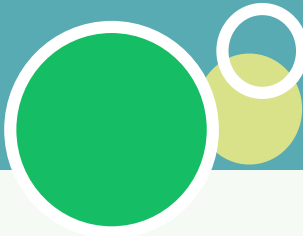
買受不良債權擔保品政府公開標售之住宅



③ 經紀業買受瑕疵物件

不動產經紀業與買方約定，買回其代理銷售之海砂屋、輻射屋、凶宅三類瑕疵住宅

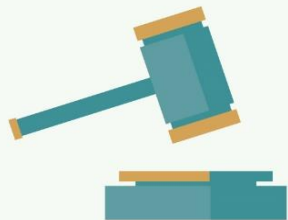




公告免經許可情形9項

④ 法院拍賣

參與法院拍賣買受住宅



⑤ 文化資產

買受文化資產保護法之私有古蹟、歷史建築及紀念建築等住宅



⑥ 優先購買權

依法律規定優先購買
(如土地法 § 34-1 共有人間優先購買)



⑦ 都市更新

(計畫整合階段)

- 買受**迅行劃定地區**範圍內住宅

(計畫公展階段)

- 計畫範圍內之**所有權人、實施者、出資者**等，買受範圍內住宅

(計畫完成階段)

- **實施者**或**出資者**與得分配住宅所有權人，**簽訂契約**買回住宅
- 於新制**施行前**簽訂契約(經公證或認證)買回住宅

⑧ 危老重建

(計畫已核准階段)

- 重建計畫之**起造人、所有權人**，買受計畫範圍內住宅

(計畫完成階段)

- **起造人**與得分配住宅所有權人，**簽訂契約**買回住宅



⑨ 合建

與土地所有權人**簽訂合建契約**，而買受土地所有權人之住宅





需經許可項目6項

限制移轉5年

- ① 宿舍使用，但不得超過員工人數



不動產租賃業

- ② 具規模之出租經營使用，持有同一使用執照內5戶以上



- ③ 衛生福利機構場所使用，例如長照機構等



- ④ 合作社買受住宅，供社員共同使用

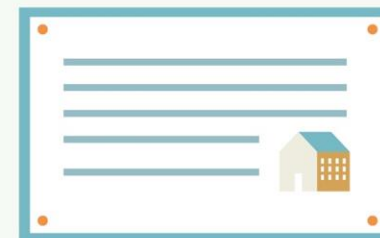


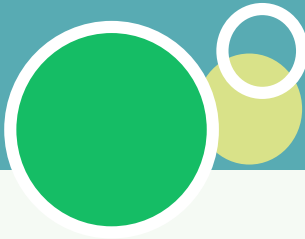
- ⑤ 合建、實施或參與都更、危老



(合建前、計畫整合階段、非計畫範圍內所有人)

- ⑥ 其他經內政部公告之用途





參與都更重建處理機制

- 依都更進度分階段規劃，並符合實務需求

計畫整合階段

免經許可

- 迅行劃定地區

說明：因重大事變遭受損害、避免重大災害發生等，具急迫重要性

需經許可

- 屋齡30年以上住宅
- 未達安全、耐震標準住宅
- ✓ 上述情形得以單一街廓申請

說明：避免假借都更名義取得住宅

計畫公展階段

免經許可

- 計畫範圍內之所有權人、實施者、出資者等，買受範圍內住宅

說明：加速都更權利整合

需經許可

- 非計畫範圍內之所有權人、實施者或出資者等，買受範圍內住宅

說明：加速都更權利整合

計畫完成階段

免經許可

- 實施者或出資者與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅
- 於新制施行前簽訂契約，經公證或認證買回住宅

說明：配合都更作業實務需要



參與危老重建處理機制

計畫整合階段

需經許可

- 屋齡30年以上住宅
 - 未達安全、耐震標準住宅
 - ✓ 上述情形得以單一街廓申請
- 說明：避免假借都更名義取得住宅

計畫完成階段

免經許可

- 起造人與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅
- 說明：配合危老作業實務需要

計畫核准階段

免經許可

- 重建計畫之起造人、所有權人，買受計畫範圍內住宅
- 說明：計畫已確定成案，無須管制

需經許可

- 非重建計畫之起造人、所有權人，買受計畫範圍內住宅
- 說明：避免假借危老名義取得住宅

合建處理機制

合建前

需經許可

- 屋齡30年以上住宅
 - 未達安全、耐震標準住宅
 - ✓ 上述情形得以單一街廓申請
- 說明：避免假借都更名義取得住宅

合建後

免經許可

- 與土地所有權人簽訂合建契約，而買受土地所有權人之住宅
- 說明：配合危老作業實務需要

課程滿意度回饋



課程滿意度問卷



新竹市政府
Hsinchu City Government

感謝您的聆聽