



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
112/06/29

Part 1

大綱

Today's Agenda

一、處長及公會理事長致詞

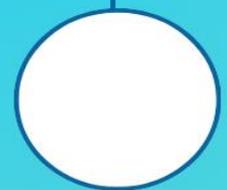
二、政風處廉政宣導：企業誠信共榮共好

三、平均地權條例修法歷程(不動產交易類)

四、新制規範說明

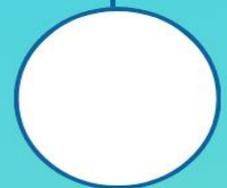
五、案例分享及業務宣導

預售屋交易之管理



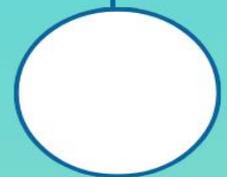
110.07.01
之前

民法
消費者保護法



110.07.01

平均地權條例-
預售屋備查、紅單
30天實價登錄



112.07.01

平均地權條例-
禁轉讓、重罰炒作
、私法人管制等



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

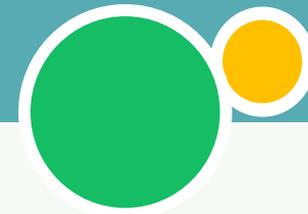
實價登錄申
報規範調整

平權條例第47-3
平權條例第81-2

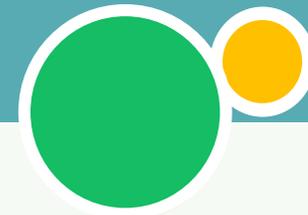


對於有投資不動產的我們，
究竟會有什麼影響呢？

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



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**。

修正前

預售屋

禁止紅單轉售

修正後

預售屋、**新建成屋**

禁止**契約**及**紅單**轉售

(平權47-4) (平權47-3)

買方：
不得讓與轉售、不得自行或委託刊登廣告

賣方(不論是否收取報酬)：
不得同意或協助買方讓與或轉售、不得受託刊登廣告

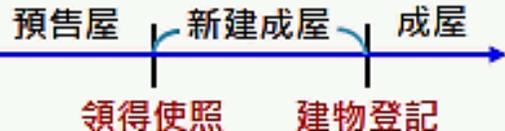
新建成屋之定義

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)

逕洽賣方辦理

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

依「預售屋或新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」：

1 非自願離職

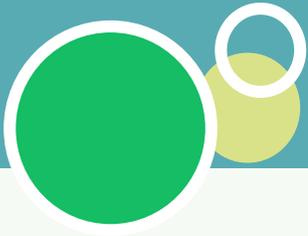


審核說明

- 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)

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售

依「預售屋或新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」：



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**。

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售



依「預售屋或新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」：

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)

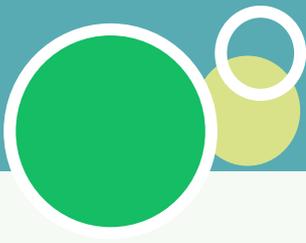
一 限制預售屋、新建成屋換約轉售

依「預售屋或新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」：

4 本人或家人因意外事故，致第三人傷亡



一 限制預售屋、新建成屋換約轉售



依「預售屋或新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」：

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



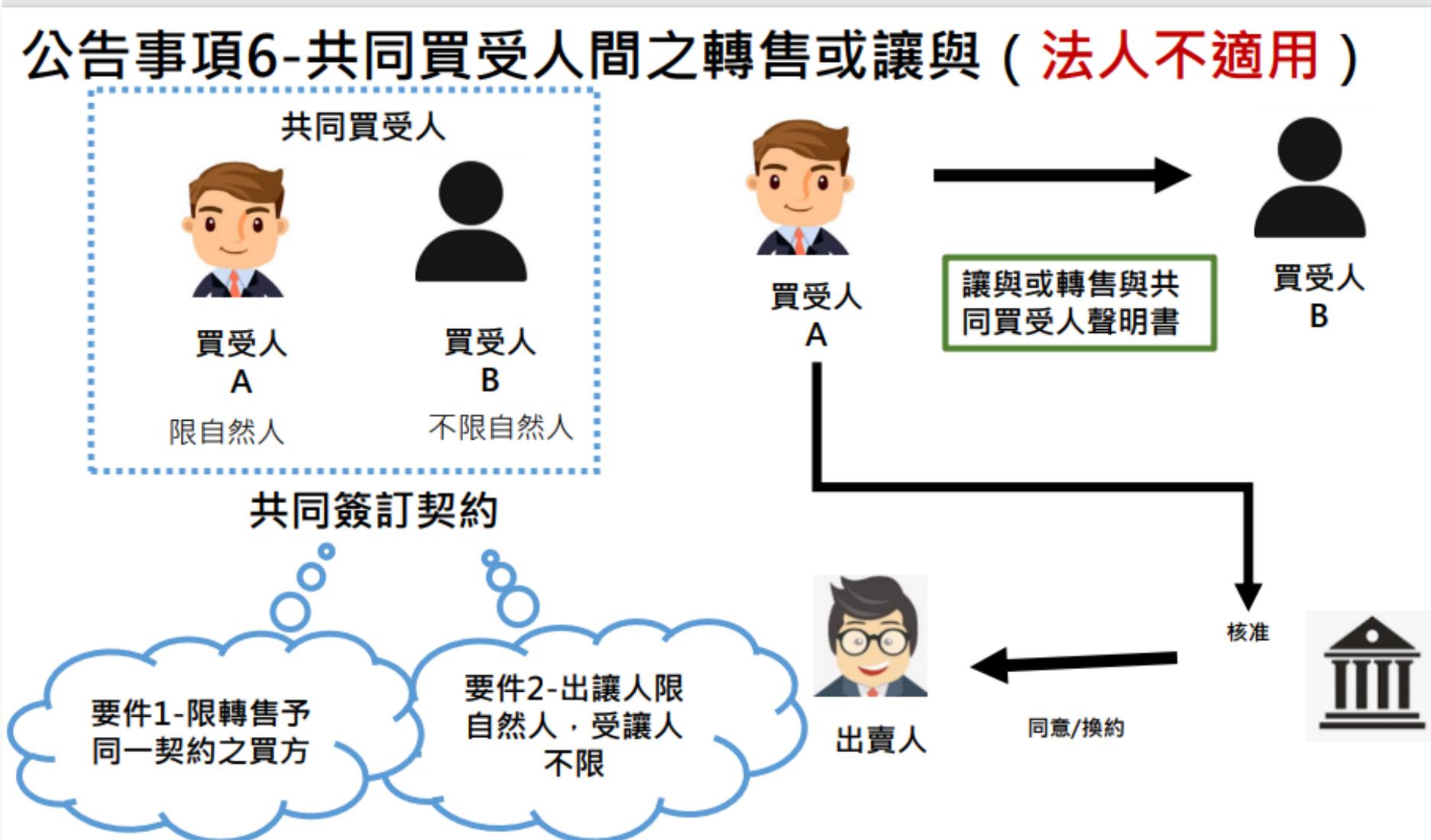
補充說明

- 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。
- 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。

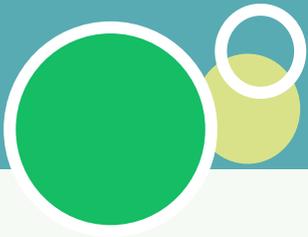
一 限制預售屋、新建成屋換約轉售



依「預售屋或新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」：



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」：



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

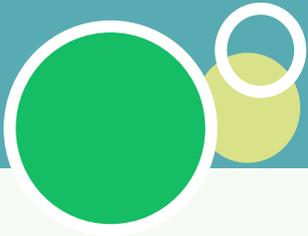
3

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

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」：



審核重點

- 1 須符合公告事項規定。(辦法第7條)
- 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。

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」：



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、
2 簽約日期、有效期限及其他相關事項。

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。

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」：

申請書

轉售申請書(草案)

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 統一編號：_____

戶籍地址：□□□□□□□□□□

通訊地址：□□□□□□□□□□(勾選或免填)

電子郵件信箱：_____

三、委(託)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
		(受理機關章)
		符合 不符合
1	出賣人(建商)：_____	符合
2	簽約日期：_____年_____月_____日	符合
3	建築所在地：_____縣、市、鄉(鎮、市、區)	符合
4	建築名稱：_____	符合
5	買賣標的：_____棟、樓、戶。(□含□不含停車位)	符合
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：_____	符合

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

疾病：_____

至 **永久**

請對象免自行部份負擔申請。

http://shun893.pixnet.net/album



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

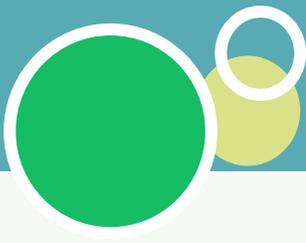
我要轉售!

(已取得核准)

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

- 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。

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售



預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書草案

預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書(草案)

- 一、受理機關：_____市/縣(市)政府
- 二、申請人：_____ 連絡電話：_____ 有 無受監護/輔助宣告
 出生日期：__年__月__日 統一編號：_____
 戶籍地址：□□□□□ _____
 通訊地址：□同戶籍地
 □□□□□ _____
 電子郵件信箱：_____
- 三、委(託)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：_____

P1 申請人基本資料

P2 買賣及建案資料

四、買賣契約及建案基本資料

序號	項目	審查結果 (受理機關審核)	
		符合	不符合
1	出賣人(建商)：_____		
2	簽約日期：__年__月__日		
3	建案所在地：__縣、市__鄉(鎮、市、區)		
4	建案名稱：_____		
5	買賣標的：__棟__樓__戶。(□含□不含停車位)		
6	建案類別：(請勾選) <input type="checkbox"/> 預售屋(指尚未完工取得使用執照之建案)· 建造執照號碼：____直轄市(縣、市)政府 _____年__字第____號· <input type="checkbox"/> 新建成屋(指領得使用執照尚未辦竣建物所有 權第一次登記之成屋)·使用執照號碼：____ 直轄市(縣、市)政府____年__字第____號·		
7	契約總價：__仟__佰__拾__萬__千__拾__元整 已繳價款：__仟__佰__拾__萬__千__拾__元整 (含定金)		

序號	項目	審查結果 (受理機關審核)	
		符合	不符合
8	本申請案件□有□無下列各款情形之一： 一、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。 二、買受人於簽約後死亡，繼承人辦理契 約名義人變更。 三、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。 四、法人依法解散、撤銷或廢止登記清算 後，其贖餘財產之歸屬。 (註：前述情形，直轄市或縣(市)主管 機關應不予受理，由出賣人依相關 法令規定辦理。)		
9	同一買受人□是□否曾於2年內向直轄市、 縣(市)主管機關申請或核准契約讓與或轉 售·如有者： 申請日期：__年__月__日·核准日期： __年__月__日		

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售

預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書草案

五、申請事由 (請勾選申請事由，勿重複勾選)

- (一)買受人於簽約繳款後，因就業保險法第11條第3項規定之非自願離職情事，或勞工職業災害保險及保護法第85條第1項第2款、第3款或第4款規定而終止其與雇主勞動契約，逾6個月以上迄未就業，且簽約前已受僱該雇主達一年以上者。
- (二)買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，符合全民健康保險法第48條第1項第1款所稱之重大傷病，或社會救助法第5條之3第1項第4款之特定病症，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有6個月以上全日照顧需要者。
- (三)買受人於簽約繳款後，因災害毀損原設籍居住之房屋，致不堪居住使用，須另行租屋，且被毀損房屋為買受人或其家庭成員所有者。
- (四)買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員因重大意外事故，致第三人死亡或遭受重大傷害，符合社會救助法第5條之3第1項第4款之特定病症，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有6個月以上全日照顧需要者。
- (五)買受人於簽約繳款後死亡，其繼承人讓與或轉售該預售屋或新建成屋買賣契約，或經協議變價分配或持憑法院確定判決或依法與確定判決同一效力之證明文件辦理變價分配者。
- (六)買受人為自然人且於簽約繳款後，將其契約權利讓與或轉售與該契約所列其他共同買受之自然人或

六、申請人身分資格及契約文件

序號	應附文件	份數	審查結果 (受理機關審核)		備註
			符合	不符合	
1	申請人之身分證明文件影本。				一、由買受人申請，並以自然人為限。如買受人死亡，由繼承人為申請人。 二、申請人為無行為能力或限制行為能力者，應檢附法定代理人身分證明文件影本。 三、申請人為受監護宣告者，應由監護人為法定代理人其處分不動產，應取得法院許可文件。 四、申請人受輔助宣告，其處分不動產應經輔助人同意，輔助人不為同意者，受輔助宣告之人得聲請法院許可後為之。 五、委託代理申請者，應檢附代理人身分證明文件影本。 六、身分證明文件影本，得以政府機關核發登載有姓名統一編號(或統一證號)並附具照片之身分證明文件影本為之。
2	代理人之身分證明文件影本。				
3	買受人或繼承人如受監護宣告，或受輔助宣告而輔助人不為同意者，應檢附法院許可處分不動產文件。				
4	□預售屋買賣契約書影本。 □新建成屋買賣契約書影本。				

P 3 申請事由

P 4 申請人資格及契約文件

七、依申請事由應附相關證明文件 (請按勾選申請事由填寫，並檢附相關文件)

(一)非自願離職

受僱(投保)單位：_____ 統一編號：_____
到職投保日期：____年__月__日 離職日期：____年__月__日

序號	檢附文件	份數	審查結果 (受理機關審核)		備註
			符合	不符合	
1	投保單位或直轄市、縣(市)勞動主管機關核發載有非自願離職原因之離職證明文件				一、離職證明文件所載之離職日期應於簽約日以後。 二、離職事由應符合公告事項規定之非自願離職情事，不包括定期性契約屆滿之終止，但定期性契約因所列之非自願離職情事而提前終止者，仍有適用。 三、買受人於簽約日前受僱該雇主之勞工保險、就業保險或勞工職業災害保險之投保年資，應達1年(含)以上。 四、買受人終止勞動契約後，逾6個月以上，其勞工保險、就業保險或勞工職業災害保險之投保紀錄，無受僱其他公司行號投保紀錄(不含離職後，改投保職業工會且未向工會支領薪資者)，並由買受人具結迄未受僱於其他公司行號(團體)或政府機關(學校)。
2	勞工保險、就業保險或勞工職業災害保險投保紀錄				
3	□預售屋□新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。				
4	其他相關佐證資料：				
買受人迄未就業聲明事項 本人非自願離職後逾6個月，迄未受僱於其他公司行號(團體)或任職於政府機關(學校)，如有不實，願負法律責任。 買受人：_____ (簽章)					

P 5 申請事由(1)

(二)重大傷病或特定病症者

序號	應附文件	份數	審查結果 (受理機關審核)		備註
			符合	不符合	
1	□重大傷病證明(卡) □醫療機構開具之特定病症診斷證明書。				一、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。 二、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。 三、因特定病症而申請者，醫療機構開具之診斷證明書所載診斷及醫囑，應符合衛生福利部公告之「特定病症範圍」，並載明有6個月以上全日照顧需要。
2	重大傷病或特定病症患者為買受人之家庭成員而非本人者，應檢附買受人與患者關係之戶籍資料。				
3	重大傷病或特定病症患者如為買受人戶籍內已成年之兄弟姐妹者，應檢附其身心障礙、無配偶及父母已死亡之相關資料。				
4	買受人受監護宣告者，應檢附法院許可處分文件。				
5	□預售屋□新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。				
6	其他相關佐證資料：				

P 6 申請事由(2)

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售

預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書草案

(三)因災害損毀房屋，須另行租屋者

災難類型：風災水災震災其他_____ 發生日期：__年__月__日

序號	應附文件	份數	審查結果 (受理機關審核)		備註
			符合	不符合	
1	房屋受災毀損不堪居住使用說明(含現場照片)。				一、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，如風災、水災、震災、爆炸或森林火災等。 二、災害發生時間，應為簽約日以後。 三、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。 四、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。 五、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。
2	房屋之建物所有權登記或稅籍資料。				
3	買受人及其家庭成員戶籍資料(含全戶人口之個人遷徙記事)。				
4	房屋租賃契約書影本。				
5	因受災害毀損房屋之所有者或另行租屋之承租人如為買受人戶籍內已成年之兄弟姐妹者，應檢附其身心障礙、無配偶及父母已死亡之相關資料。				
6	<input type="checkbox"/> 預售屋 <input type="checkbox"/> 新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。				
7	其他相關佐證資料：_____				

24

(五)買受人死亡，契約讓與、轉售或變價分配

序號	應附文件	份數	審查結果 (受理機關審核)		備註
			符合	不符合	
1	載有被繼承人死亡記事之戶籍資料。				一、繼承系統表由申請人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。 二、繼承相關證明文件，如遺囑、遺產分割協議、其他繼承人拋棄繼承證明文件或法院確定判決等。 三、繼承人共同具名申請或由其中一人繼承者，無須檢附協議變價分配之變價分配協議書等證明文件。 四、依法與確定判決同一效力之證明文件，包括依民事訴訟法第380條第1項規定之和解成立、仲裁法第37條規定經法院裁定之仲裁判斷及鄉鎮市調解條例第27條，經法院核定之調解書等。 五、其他相關佐證資料如各繼承人之印鑑證明、法院或公證人之公證或認證文書等。
2	繼承人現在戶籍資料。				
3	繼承系統表。				
4	繼承證明文件(由法定繼承人共同繼承者免附)。				
5	繼承而為共有並以變價分配者應檢附變價分配協議書(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。				
6	<input type="checkbox"/> 預售屋 <input type="checkbox"/> 新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。				
7	其他相關佐證資料：_____				

26

(四)重大意外事故，致第三人傷亡

意外原因：車禍火災其他：_____ 發生日期：__年__月__日

序號	應附文件	份數	審查結果 (受理機關審核)		備註
			符合	不符合	
1	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)。				一、發生重大意外事故時間，應為簽約日以後 二、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。 三、醫療機構開具之診斷證明書所載診斷及醫囑，應符合衛生福利部公告之「特定病症範圍」，所列因傷害引起之病症，並經該部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有6個月以上全日照顧需要。
2	第三人 <input type="checkbox"/> 死亡證明 <input type="checkbox"/> 醫療機構開具之特定病症診斷證明書。				
3	肇事者為買受人之家庭成員而非本人者，應檢附買受人與肇事者關係之戶籍資料。				
4	肇事者為買受人戶籍內已成年之兄弟姐妹者，應檢附其父母已死亡、身心障礙且無配偶之相關資料。				
5	<input type="checkbox"/> 預售屋 <input type="checkbox"/> 新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。				
6	其他相關佐證資料：_____				

(六)共同買受人間之讓與或轉售

序號	應附文件	份數	審查結果 (受理機關審核)		備註
			符合	不符合	
1	讓與或轉售予共同買受人聲明書。				一、申請讓與或轉售，以自然人為限。受讓對象，限同一買賣契約之共同買受人不以自然人為限。 二、受理機關於核准時，應於核准函註明其讓與或轉售之對象，限同一買賣契約之買方。
2	<input type="checkbox"/> 預售屋 <input type="checkbox"/> 新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。				
3	其他相關佐證資料：_____				

P 7 申請事由 (3)

P 9 申請事由 (5)

P 8 申請事由 (4)

P 10 申請事由 (6)

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售



預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書草案

P 11 聲明事項

八、聲明事項

- (一)本申請案件確由申請人委託代理人_____辦理無訛。
- (二)本申請書各欄所填資料(含附繳文件)均為真實,如有不實,申請人願負法律責任。
- 申請人簽章:_____ 法定代理人簽章:_____
- 受託代理人簽章:_____
- 中華民國_____年_____月_____日

受理機關綜合審查結果:

- 無須經申請核准,不予受理。
- 經審核符合相關規定,發給核准函。
- 依預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法第8條第__款,通知補正。
- 依預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法第9條第__款,駁回申請。
- 其他:_____。
- (註:本欄由受理機關填寫)

P 12 注意事項

注意事項:

- 買受人死亡者,而繼承人有2人以上者,申請人欄位得由其中1人代表填寫,附上申請人名冊,載明其姓名、出生日期、統一編號、戶籍地址及簽名等,並檢附各申請人之身分證明文件。
- 買受人之家庭成員,依內政部公告「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」第2點規定,包括:(一)買受人之配偶。(二)買受人之直系親屬。(三)買受人配偶之直系親屬。(四)買受人父母均已死亡,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。
- 買受人依平均地權條例第47條之4第2項規定,申請得讓與或轉售之戶(棟)數,全國每2年以1戶(棟)為限。共同買受或繼承而為共有者,其一部讓與或轉售之情形,視為一戶(棟)之讓與或轉售,同受全國每2年以1戶(棟)之限制。

P 13 注意事項

- 買受人於直轄市或縣(市)主管機關核准前,不得將所申請之預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售與第三人,並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。違者,由直轄市或縣(市)主管機關依平均地權條例第81條之3第1項規定,處新臺幣50萬至300萬元罰鍰。
- 直轄市或縣(市)主管機關於受理申請後,發現同一買受人已有其他申請案件,經該機關或其他機關受理登錄而尚未核准或駁回者,應即停止辦理並將申請書附件全部發還。
- 申請人檢附之文件不符或不全而得補正者,應於接到直轄市或縣(市)主管機關通知之日起15日內補正;屆期未補正或補正不完全者,駁回申請。
- 申請人以虛偽不實之陳述或證明文件申請核准,經查證屬實者,除撤銷原核准案外,涉及刑事責任者,移送檢察機關辦理。如已讓與或轉售該核准標的或刊登廣告者,由直轄市或縣(市)主管機關並依平均地權條例第81條之3第1項規定,處新臺幣50萬至300萬元罰鍰。

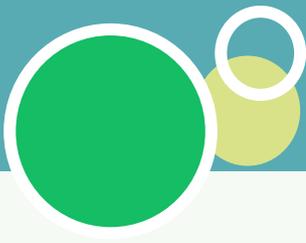
30

P 14 申請人名冊

申請人名冊

姓名	出生日期	統一編號	連絡電話	簽章處
戶籍地址				
通訊地址	<input type="checkbox"/> 同戶籍地(勾選者免填)			法定代理人簽章
電子郵件信箱				
姓名	出生日期	統一編號	連絡電話	簽章處
戶籍地址				
通訊地址	<input type="checkbox"/> 同戶籍地(勾選者免填)			法定代理人簽章
電子郵件信箱				

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售



預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書草案

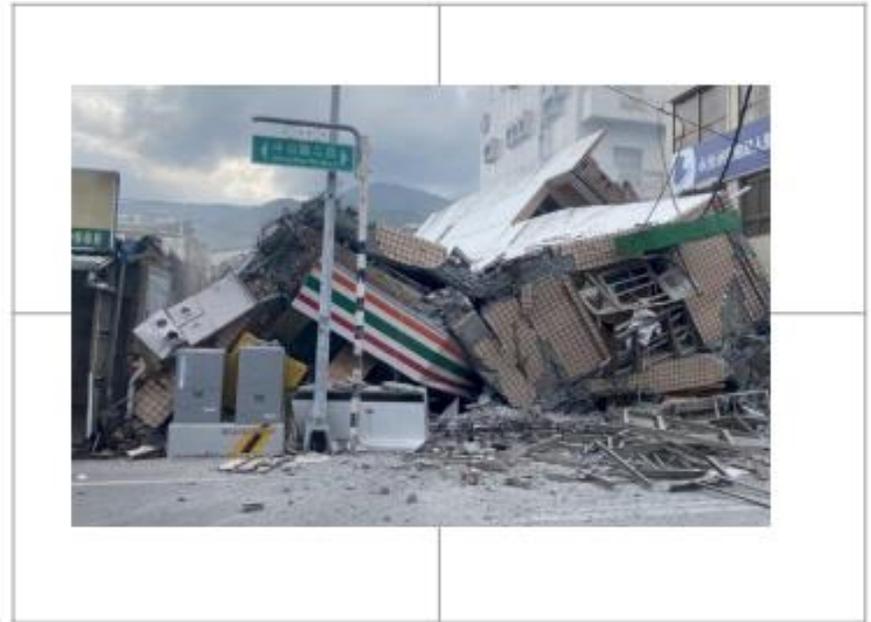
房屋受災毀損不堪居住使用說明 (草案)

P
1
不
堪
居
住
說
明

- 一、災難類型：風災水災震災其他_____
- 二、發生日期：__年__月__日，佐證資料：_____。(註1)
- 三、房屋門牌：_____
- 四、房屋所有權人：_____與買受人關係：本人 配偶 本人之直系親屬配偶之直系親屬 父母均已死亡，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。
- 五、買受人於簽約前至房屋毀損前是否均設籍居住該處。(註2)
- 六、房屋毀損情形說明：_____註3)，是否領有主管機關核發之安遷救助核發證明文件。(註4)

七、現場照片(全景、近照或內部損害情形)

拍攝日期：__年__月__日



本照片所示確為上述房屋，且為本次災難造成無訛。申請人：_____ (簽章)

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售



預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書草案

P 13 不堪 居住 說明

註1.重大災害發生日期，申請人得以報案紀錄、新聞報導等為佐證資料。

註2.買受人於簽約前至房屋毀損前須均設籍居住。

註3.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，即應達下列情形之一：

一、地震造成：

(一)住屋塌陷程度達二分之一以上。

(二)住屋屋頂倒塌或樓板毀損、塌陷面積達二分之一以上。

(三)樑柱：混凝土剝落、鋼筋外露之樑柱達樑柱總數百分之二十以上；或箍筋斷裂、鬆脫、主筋挫曲混凝土脆裂脫出，樓層下陷之樑柱達樑柱總數百分之十以上。

(四)牆壁：

1.厚度十五公分以上之鋼筋混凝土牆內主筋斷裂挫曲，混凝土碎裂之結構牆長度達總結構牆長度百分之二十以上。

2.八吋磚牆裂縫大於零點五公分者之長度達磚牆總長度百分之五十以上。

3.木、石、土造等住屋牆壁剝落毀損，屋頂下陷達二分之一。

(五)住屋傾斜率達三十分之一以上。

(六)住屋遭砂石掩埋或積砂泥，其面積達原建築物總面積二分之一或淹沒最深處達簷高二分之一或一百公分以上。

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售



預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書草案

P 13 不堪 居住 說明

(七)住屋上部結構與基礎錯開達五公分以上之柱基占總柱基數達百分之二十以上。

(八)住屋基礎掏空、下陷：

1.住屋柱基掏空數達總柱基數百分之二十以上。

2.住屋基礎不均勻沈陷，沈陷斜率達五十分之一以上。

3.住屋因土壤液化致屋頂、樓板、樑柱、牆壁、基礎或維生管線受損，經直轄市、縣（市）政府認定。

4.其他經工務（建設）主管機關認定。

(九)其他經直轄市、縣（市）政府認定住屋受損嚴重，非經整修不能居住。

二、非地震造成：

(一)住屋屋頂損害面積超過三分之一；或鋼筋混凝土造住屋屋頂之樓板、橫樑因災龜裂毀損，非經整修不能居住。

(二)住屋牆壁斷裂、傾斜或共同牆壁倒損，非經整修不能居住。

(三)其他經直轄市、縣（市）政府認定住屋受損嚴重，非經整修不能居住。

前項第一款第五目住屋傾斜率為屋頂側移（T）除以建築物高度（H）；第一款第八目之二住屋沈陷斜率為沈陷差（E）除以建築物寬或長（L）。

註4.買受人或其家庭成員如已依「風災震災火災爆炸火山災害救助種類及標準」第4條規定，領有該房屋毀損之安遷救助者，得檢附當地直轄市、縣（市）政府發給之相關證明文件為佐證資料，並免附現場照片。

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

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，得單獨辦理。

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。

不得同意情形

- 違反平均地權條例第47條之4或其他法律強制禁止規定，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。

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。	<ol style="list-style-type: none"> 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。	<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、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	<p>□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>	<p>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。</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
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。	<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>	<ol style="list-style-type: none"> 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。 		

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	<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。		

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)

一 限制預售屋、新建成屋換約轉售



Q1：配合預售屋(成屋)應記載及不得記載事項修正，如果有尚在銷售中的預售屋(新建成屋)需要申請變更備查嗎？

A1：要。

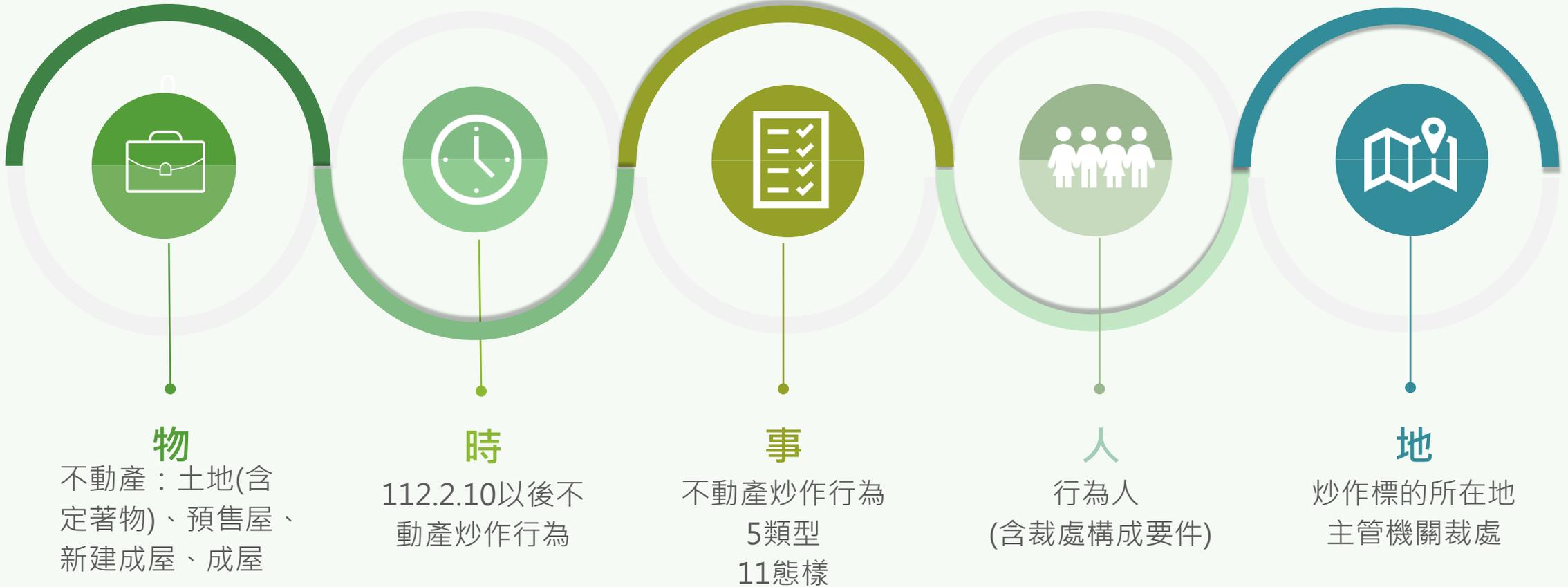
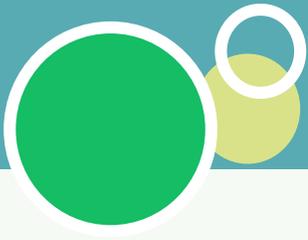
Q2：銷售中之辦公室及店鋪也要申請變更備查嗎？

A1：因購買辦公室及店鋪非屬消費關係，故無預售屋(成屋)買賣定型化契約應記載及不得記載事項之適用。

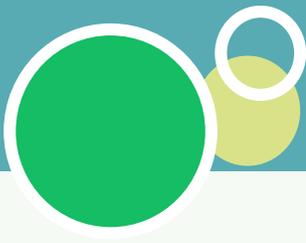
Q3：7月1日之後辦公室及店鋪是否可以轉讓？

A1：不論是否為住宅，凡屬預售屋或新建成屋之建物均受轉讓限制。

二 重罰不動產炒作投機 (112年2月10日生效)



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)

二 重罰不動產炒作投機



符合炒作態樣
(含影響效果)

行為人符合裁
處構成要件

裁處行為人及
併罰所屬業者
(未善盡防止義務)

操縱、決策、策劃



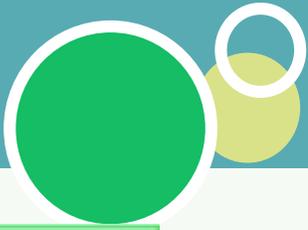
- (一) 散布不實資訊 銷售者、受託廣告者
- (二) 通謀虛偽銷售手法 銷售者
- (三) 違規銷售行為 銷售者、建立換約平台/提供換約資訊者
- (四) 連續買入 集結人、連續買入人
- (五) 壟斷轉售牟利 集結人、連續買入或加價轉售人

明知或可得而知仍為之 /參與者



- (一) 散布不實資訊 受託廣告者、轉傳人
- (二) 通謀虛偽銷售手法 排隊人員、假交易買受人
- (四) 連續買入 被集結之連續買入人
- (五) 壟斷轉售牟利 被集結之連續買入或加價轉售人

二 重罰不動產炒作投機



全部罰嗎？



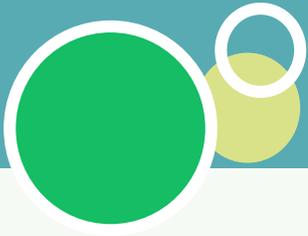
行政罰法14條 共同違法

- 不採刑法共犯概念
 - 共同實行犯罪者皆為正犯
 - 教唆犯依所教唆之罪處罰之
 - 幫助犯得按正犯之刑減輕之
- 故意共同實施違反行政法上義務之行為者，依其行為情節之輕重，分別處罰之。

故意共同實施

- 指義務主體與該義務主體以外之第三人共同違法，不包含義務主體與內部成員一起違法（內部關係）
- 2 以上行為人均故意共同完成違法事實，主觀上有互相利用他方行為作為己用之意，各該故意行為人構成共同違法

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

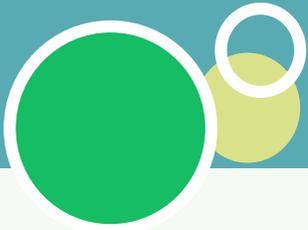
內容如**非屬真實交易情況**，則可能有散布不實成交資訊**已涉炒作行為**。



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。

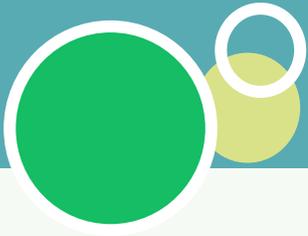


判斷要件/處罰對象

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**

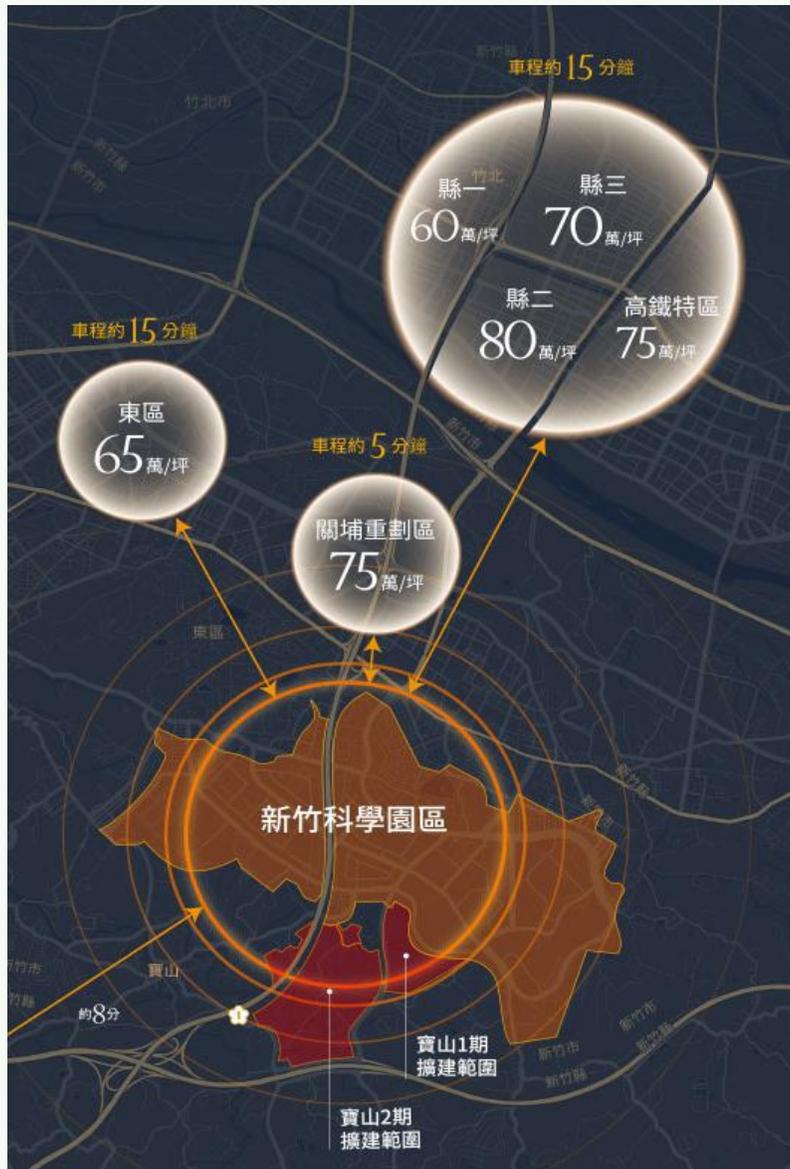


案例說明 1. 散布不實資訊



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

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....



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
竹縣竹北市有
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

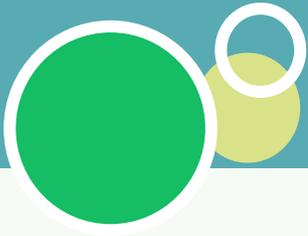
- ◆ 自行或集結多人進行**違規銷售**(未經委託銷售或未經備查潛銷)，且**明顯影響市場秩序**。
- ◆ 挪用他建案建照、提供協助違法換約



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

NEW 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層特層大宅 | 2-3房山海景大宅

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。

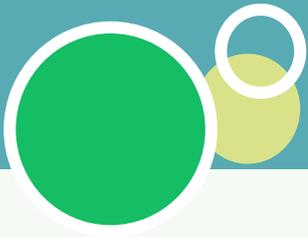


判斷要件/處罰對象

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

1. 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

2. 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

3. 獎金比率

- 實收罰鍰 **30%**
- 每案最高**1,000萬元**

4. 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!

三 檢舉獎金制度

1. 檢舉獎金適用範圍

適用範圍	§2 條文規定	立法說明補充
實價登錄 違規直接 裁罰案件	①違反本條例§47第2項，申報登錄價格資訊不實(買賣) ②違反本條例§47-3第2項，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約資訊不實(預售屋) ③違反經紀業條例§24-1第1項，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實(租賃) ④違反經紀業條例§24-1第2項，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實(預售屋) ⑤違反租賃住宅條例§34第2項，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實(租賃)	實價登錄違規裁處可分為直接裁罰及經限期改正二類，其中直接裁罰案件包括未依限申報、價格(租金)、面積或解除預售屋買賣契約資訊不實等案件，因其對於資訊揭露即時性、價格(租金)正確性之制度核心衝擊較大，故列入用範圍；至於價格、面積或解除預售屋買賣契約以外資訊不實影響程度相對較輕，故未納入 檢舉獎金制度係為協助主管機關取得稽查困難案件之實價登錄，倘尚未申報，主管機關已可全面掌握，故無須納入
違反禁止 紅單轉售	⑥預售屋或新建成屋買受人違反本條例§47-3第6項，將書面契據轉售與第三人 ⑦銷售預售屋或新建成屋者違反本條例§47-3第6項，同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人	
違反限制 換約	⑧預售屋或新建成屋買受人違反本條例§47-4第1項，讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告 ⑨銷售預售屋或新建成屋者違反本條例§47-4第3項，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	
違反禁止 炒作	⑩違反本條例§47-5各款規定之一	

➤ 檢舉人身分：自然人、法人或設有代表人或管理人之非法人團體

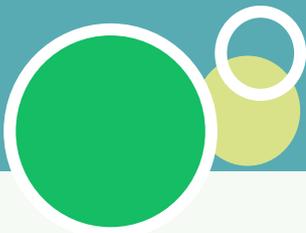
三 檢舉獎金制度



2. 檢舉人應附資料

重點	§3 條文規定
應附資料： ① 檢舉人實名及聯絡資料 ② 被檢舉人資料 ③ 違規情形、時間、地點及具體事證資料	檢舉人應以書面或電子郵件方式敘明下列事項，向不動產所在地之直轄市、縣(市)主管機關提出檢舉： 一、檢舉人資料： ① 自然人：姓名、身分證明文件字號、聯絡電話及地址 ② 法人或設有代表人或管理人之非法人團體：名稱、統一編號、營業處所地址、代表人、負責人或管理人姓名及聯絡人之姓名、聯絡電話 二、被檢舉人姓名、名稱或其他足資識別其身分之資料 三、檢舉事項違規情形、時間、地點及足供研判違規行為之具體事證或佐證資料
不符規定處理方式	檢舉人不符合前條第2項資格或檢舉案件不符合前項規定，依其情形能通知補正者，得通知限期補正；不能補正或屆期補正未完全，或同一案件業經直轄市、縣(市)主管機關獲悉或查處者，不予受理
移送檢察機關情事	第一項檢舉人疑有冒名檢舉、偽造或變造具體事證或佐證資料之情事者，直轄市、縣(市)主管機關應移送檢察機關
經紀業包租業違規案件移送	檢舉前條第1項第3款及第4款不動產經紀業或前條第1項第5款租賃住宅包租業違規案件之不動產所在地與被檢舉業者登記所在地非屬同一直轄市、縣(市)者，由不動產所在地直轄市、縣(市)主管機關查明事證後，移請被檢舉業者登記所在地之直轄市、縣(市)主管機關裁處及發給檢舉獎金

三 檢舉獎金制度



3. 獎金比率

重點	§4 條文規定	立法說明補充
獎金比率及上限	檢舉案件以 實收罰鍰 總金額 30% 發給檢舉獎金，最高以新臺幣 1,000萬元 為限	<p>▶ 第2項獎金分別計算發給時，亦分別受第1項上限限制</p> <p>▶ 本條例第81條之3第3項併罰之規定，係基於該法人或自然人未善盡防止相關人員炒作之監督管理責任，爰併同處罰，尚非該法人或自然人違反本條例第47條之5第1項各款規定之一，故其違規情形非屬第2條第1項規定檢舉獎金適用範圍，自不應算入第1項規定之實收罰鍰總金額</p>
同時檢舉多件時依 違規裁罰件數 分別計算	檢舉人提供之證據資料同時符合第2條第1項 2款以上 違規情形，經直轄市、縣(市)主管機關分別裁處罰鍰確定且完成收繳者，前項獎金應 分別計算發給	
不含 連續處罰之罰鍰	第1項實收罰鍰總金額， 不包含 同一裁處案件經限期改正後，屆期未改正按次處罰之罰鍰	
獎金分配	2人以上聯名檢舉之案件，其檢舉獎金 平均發給 之。同一案件由2人以上分別檢舉者，其檢舉獎金應發給 最先 檢舉者；無法分別先後者， 平均發給 之	

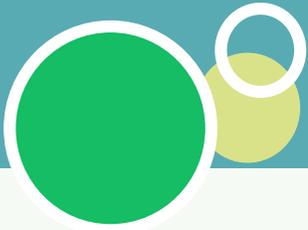


罰鍰額度

- ① 實價登錄違規直接裁罰案件：買賣/預售屋**3萬~15萬元**、租賃**1萬~5萬元**
- ② 違反禁止紅單轉售：**15萬~100萬元**
- ③ 違反限制換約：**50萬~300萬元**
- ④ 違反禁止炒作：**100萬~5,000萬元**



三 檢舉獎金制度



重點	條文規定	立法說明補充
★ 4.不發給情形 (§5)	<ul style="list-style-type: none">① 檢舉違規情形不符合第2條第1項規定② 依據網路、電視、廣播、報章雜誌或其他一般民眾皆可取得之<u>公開資訊</u>提出檢舉③ 檢舉人為因行使公權力知悉違規行為事證之公務員及其配偶或三親等以內之親屬④ 依據前款人員告知或提供之資訊提出檢舉	▶ 第2款所稱「公開」，指不特定多數人皆可取得之情形，例如於任何人皆可隨時加入之網路社群所取得之資訊，即屬公開資訊
★ 5.發給時機、通知及領取期限 (§6)	<ul style="list-style-type: none">① 經受裁處人提起<u>行政救濟者</u>，應俟行政救濟程序確定且完成收繳後，始發給檢舉獎金② 受裁處人分期繳納罰鍰者，應於期滿完成收繳後，始發給檢舉獎金。未繳納或部分未繳納經移送行政執行者，應於執行完畢後，依實收罰鍰計算發給檢舉獎金；未完全受清償者，應按執行結果分次計算發給③ 檢舉案件經裁處罰鍰確定且完成收繳後，直轄市、縣(市)主管機關應於30日內以書面通知檢舉人領取獎金④ 檢舉人自前項通知送達之次日起，逾3個月未領取獎金者，視為放棄	▶ 第2項後段所稱「未完全受清償者」，應按執行結果分次計算發給」，係指經執行後未完全受清償而取得債權憑證時，其獎金應依每次執行結果分別計算發給

三 檢舉獎金制度



重點	條文規定	立法說明補充
<p>6. 撤銷並追回獎金情形 (§7)</p>	<p>① 提供具體事證或佐證資料為偽造或變造經法院判決確定</p> <p>② 隱匿第5條第3款規定之身分或同條第4款規定之情事</p>	<p>➤ 因該等情形於受理期間難以查證確認，故應於事實明確後撤銷發給檢舉獎金處分並追回已發給獎金</p> <p>➤ 倘主管機關違反第3條、第5條等規定而誤發獎金，屬授予利益之違法行政處分，應由處分機關依行政程序法相關規定撤銷處分並追回獎金</p>

重點	條文規定
<p>7. 檢舉人資料保密 (§8)</p>	<p>直轄市、縣(市)主管機關對於檢舉人之身分相關資料應予保密，除法律另有規定外，不得提供複製或閱覽</p>

- ◆ 直轄市、縣(市)主管機關或受委任之機關受理檢舉後原則以密件公文辦理，對於檢舉人之身分相關資料應予**保密**，除法律另有規定外，不得提供複製或閱覽
- ◆ 直轄市、縣(市)主管機關對於檢舉人保密已訂有規範者，得依其規範辦理。

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

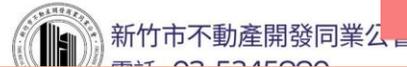


預售屋契約審查耗時，請多利用新竹市不動產開發公會協檢服務。

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

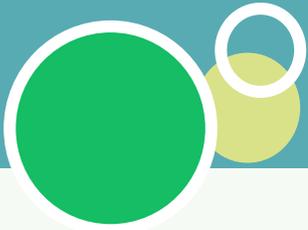
解密大公開

Part 2

私法人買受住宅許可



私法人買受住宅-房屋定義



供住宅使用之房屋，指建物用途有**住或住宅**字樣，認定方式：

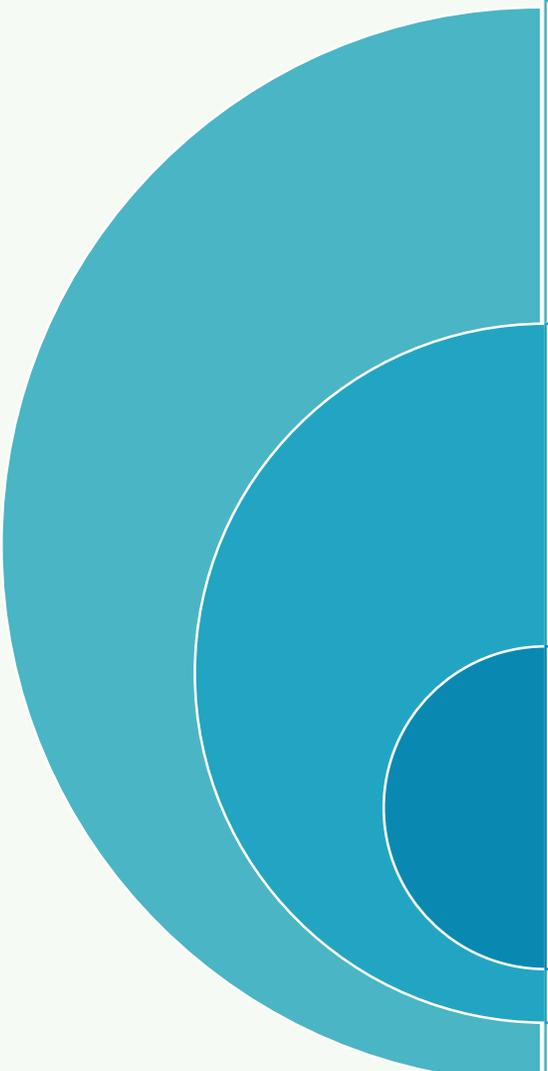
- ① 成屋：依建物登記謄本
- ② 新建成屋：依使用執照
- ③ 預售屋：依建造執照

非作「住」或「住宅」使用，需自行舉證

建管前提供當年度房屋稅非屬住家用，不適用

「住商用」、「住工用」等混合使用或用途空白，不適用

土地建物查詢資料	
新北市新莊區副都心段一小段 01931-000建號	
資料查詢時間：民國111年03月10日08時57分	頁次：1
***** 建物標示部 *****	
登記日期：民國103年09月17日	登記原因：第一次登記
建物門牌：中央路242號十四樓	
建物坐落地號：副都心段一小段 0027-0000	
主要用途：集合住宅	
主要建材：鋼筋混凝土造	
層數：024層	總面積：*****67.27平方公尺
層次：十四層	層次面積：*****67.27平方公尺
建築完成日期：民國103年08月26日	
附屬建物用途：陽台	面積：*****7.61平方公尺
共有部分：副都心段一小段01964-000建號**6,379.79平方公尺	



依據私法設立組織

社團法人

如本國公司.外國公司.農會.漁會

財團法人



🏠 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**



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

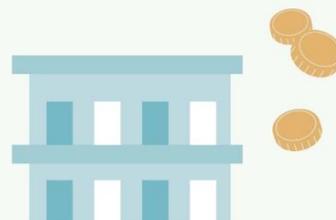
① 公(國)營事業或受政府捐助之財團法人

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

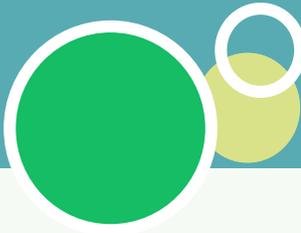
買受不良債權擔保品政府公開標售之住宅



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

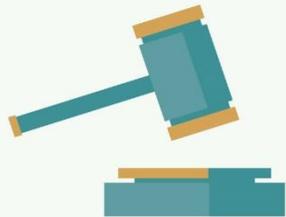




公告免經許可情形9項

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

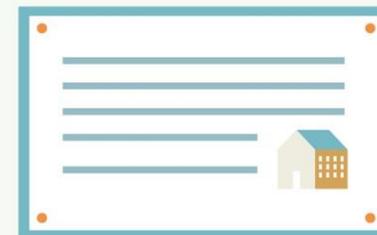


- ⑤ 合建、實施或參與都更、危老



(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

免經許可-迅行地區公告



新北市政府 公告

檔 號：
保存年限：

發文日期：中華民國112年3月1日
發文字號：新北府城更字第11246118411號
附件：劃定更新地區書及範圍圖



主旨：「劃定新北市蘆洲區民生段201地號等3筆土地更新地區」自112年3月7日零時起實施。

依據：都市更新條例第7條、第9條、第10條及同法施行細則第3條。

公告事項：

- 一、劃定新北市蘆洲區民生段201地號等3筆土地更新地區。
- 二、公告期間：自112年3月7日起30日。
- 三、公告地點：
 - (一)本府、本府都市更新處、本市蘆洲區公所公告欄、刊登本府公報。
 - (二)本府都市更新處網站(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)，點選「服務專區」之「劃定更新地區及訂定都市更新計畫」查詢本案案名。

市長 侯友宜



免經許可-公開展覽公告及事業計畫



保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國112年5月12日
 發文字號：府都新字第11260021491號
 附件：都市更新事業計畫書圖及權利變換計畫書各1份



主旨：公告公開展覽臺北市大安區復興段二小段212地號1筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區復興段二小段212地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」書圖，並訂於民國112年5月29日舉辦本案公聽會。

依據：都市更新條例第32條、第48條、都市更新條例施行細則第8條。

公告事項：

一、公開展覽期間及地點：

(一)展覽日期：自民國112年5月15日起，至112年6月13日止，公開展覽30日。

(二)展覽地點：臺北市政府電子公告欄(網址：<https://www.gov.taipei/>)，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢、臺北市都市更新處、臺北市大安區公所、臺北市大安區仁愛里辦公處公告欄。

二、網路公開展覽及查詢方式：

(一)展覽日期：自民國112年5月15日起，至112年6月13日止

【範例2】同意參與都市更新事業計畫-私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案

同意參與都市更新事業計畫-私有土地所有權人清冊

編號	土地所有權人	地號	土地持分面積(m ²)	是否同意都市更新事業計畫	同意都市更新事業計畫土地面積(m ²)
1					
2					
3					
4					
合計	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總計	○○人				
同意比率				○○%	○○%
公辦公開評選實施者				50%	50%
公告進行劃定更新地區法定比率				50%	50%
其餘公告劃定更新地區法定比率				75%	75%
自行劃定更新地區法定比率				80%	80%
都市更新條例第37條但書				-	90%

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案

同意參與都市更新事業計畫-私有合法建築物所有權人清冊

編號	建物所有權人	建號	建物權利面積(m ²)	是否同意都市更新事業計畫	同意都市更新事業計畫建物面積
合計	○○人				
排除	○人				
總計	○○人				
同意比率				○○%	○○%
公告劃定更新地區法定比率				60%	67%
公辦公開評選實施者				50%	50%
公告進行劃定更新地區法定比率				50%	50%
其餘公告劃定更新地區法定比率				75%	75%
自行劃定更新地區法定比率				80%	80%

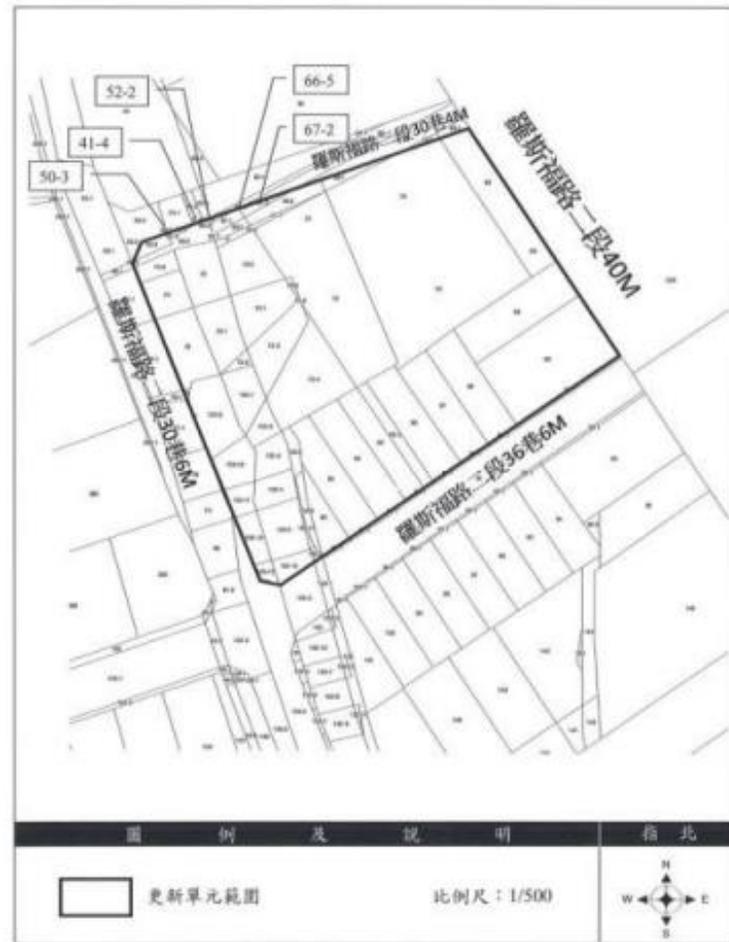
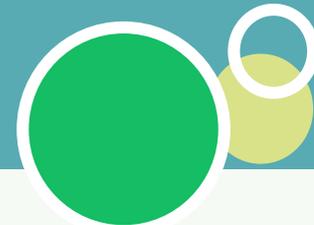


圖 2-3 權利變換地區範圍地籍套繪圖

免經許可情形切結書



附表 2

切結書

本案依內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項公告私法人免經許可之情形第 點第 項第 款規定
辦理不動產買賣登記，隨案檢附 仲介契約書 檢測證明文件之核發機構確為經政府機關認
可之專業機構，且檢測結果屬實 合建契約書 協議契約書，俾利地政登記機關審
核資格及條件，檢附文件如有不實，致他人權益受損害者，立切結書人願負法律責任。

此致

○○地政局（○○○地政事務所）

立切結書人：

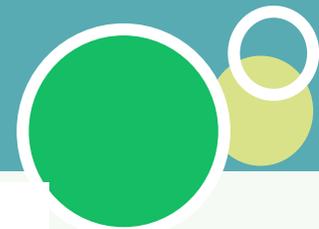
中華民國

年

月

日

土地登記申請書聲明事項

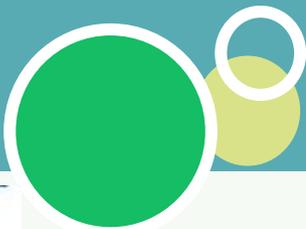


S0700000200

件	日期	年 月 日 時 分	收件 者章	連件序別 (非連件 者免填)	共 件	第 件	登記費	元	合 計	元
	字號	字第 號					書狀費	元	收 據	字 號
			罰 鍰				元	核 算 者		

土 地 登 記 申 請 書										
(1) 受理 機關	縣 地政事務所		資料管 轄機關	縣 市 地政事務所		(2)原因發生 日 期	中華民國 年 月 日			
(3)申請登記事由 (選擇打✓一項)			(4)登記原因 (選擇打✓一項)							
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記			<input type="checkbox"/> 第一次登記							
<input type="checkbox"/> 所有權移轉登記			<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權登記			<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記			<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記			<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 標示變更登記			<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>							
(5)標示及申請權利內容 詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>										
(6) 附繳 證件	1.	份	4.	份	7.	份				
	2.	份	5.	份	8.	份				
	3.	份	6.	份	9.	份				
(7)委任 關係	本土地登記案之申請委託 代理。 複代理。 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。									
(9) 備 註	本案係按內政部依平均地權條例第 79 條之 1 第 1 項公告第 0 點第 0 項第 0 款辦理。									
(8) 聯絡 方式	權利人電話									
	義務人電話									
	代理人聯絡電話									
	傳真電話									
	電子郵件信箱									
	不動產經紀人姓名									
	不動產經紀人電話									

申請書及使用計畫書

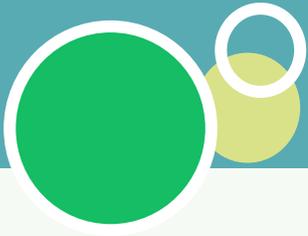


私法人買受供住宅使用之房屋申請書及使用計畫書-宿舍			
基本資料			
申請人	私法人名稱	統一編號	代表人姓名
	皮卡丘股份有限公司	12345678	陳小智
	私法人設立地址		統一編號
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 402 (郵遞區號) 臺中市南區大師路1號11F-1		M123456789	
代理人姓名		統一編號	聯絡電話
張小茂		L123456789	0912345678
代理人姓名		統一編號	電子郵件信箱
張小茂		L123456789	
通訊地址			
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 402 (郵遞區號) 臺中市南區天王路1號10F-1			
文件送達地址： <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 402 (郵遞區號) 臺中市南區大師路1號11F-1			
使用計畫			
買受房屋類型	<input checked="" type="checkbox"/> 成屋	員工人數	100
	<input type="checkbox"/> 預售屋	已取得戶數	20
	<input type="checkbox"/> 新建成屋	申請戶數	5
檢附文件	1. 私法人登記證明文件及其代表人資格證明等影本。 <u>公司變更登記表</u>		
	2. 代理人身分證明文件影本。		
	3. 勞動部勞工保險局最近十二個月平均月投保人數影本。		
	4. 其他經主管機關規定應提出之文件。		
申請人： <u>皮卡丘股份有限公司</u> (蓋章) 代表人： <u>陳小智</u> (蓋章)			
本案申請人(私法人名稱) <u>皮卡丘股份有限公司</u> 委託 <u>張小茂</u> 代理，如有不實，代理人願負法律責任。代理人： <u>張小茂</u> (簽名或蓋章)			
申請日期：112年7月1日			

私法人買受供住宅使用之房屋申請書及使用計畫書(宿舍)填表說明：

- 申請人：本欄須填寫完整私法人名稱、代表人姓名、私法人及代表人統一編號、私法人設立地址及國籍。另代表人之統一編號依照戶籍謄本、戶口名簿、身分證或其他證明文件如護照居留證等資料填寫，私法人設立地址應填載臺灣設立地址。
- 委(任)託關係：申請人如係委託代理人辦理時，須於本欄填寫代理人姓名、通訊地址、統一編號、聯絡電話及電子郵件信箱資料，上開資料除電子郵件信箱外，其餘欄位均為必填欄位。
- 文件送達地址：請填寫行政處分欲送達之地址。
- 買受房屋類型：請勾選買受標的屬成屋(具所有權狀者)、預售屋(指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物)或新建成屋(指領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋)。請依各種房屋類型填寫對應之清冊，區分所有建物主建物與共有部分及車位分屬單筆資料，應分開填寫，各類清冊填寫說明如下：
 - 勾選成屋者，請填寫成屋清冊；土地及建物資料請依地籍登記資料填寫。
 - 勾選預售屋或新建成屋者，請填寫預售屋/新建成屋清冊；請勾選購買類型，土地資料請依地籍登記資料填寫。執照號碼欄位，預售屋請圈選建造，新建成屋請圈選使用，並填寫執照號碼。另預售屋建物門牌依建築主管機關核發建造執照之預售屋實際興建位置填載。未申請編列建物門牌者，請填寫至路、街、巷、弄。
- 員工人數欄位，應依投保文件所載員工人數填載。
- 本表所稱戶係指獨立門牌且有獨立對外出入口。
- 已取得戶數，請填寫已取得作宿舍使用之房屋戶數。(包含平均地權條例第七十九條之一規定施行前取得)
- 申請戶數欄位，請填寫申請買受戶數，但申請戶數與已取得戶數合計不得超過員工人數。
- 檢附文件：本項所列檢附文件係使申請人知悉檢附文件，其中私法人登記證明文件欄位，請填寫檢附之證明文件名稱(如公司變更登記事項表影本或法人設立登記證明影本等)，其他經主管機關規定應提出之文件，倘有檢附必要時，應填載文件名稱。
- 申請人蓋章處請蓋私法人名稱印章(不限私法人登記之印鑑章)，代表人蓋章處請蓋代表人姓名印章(不限私法人登記之印鑑章)，代理人應於於代理切結欄填寫完整私法人名稱及代理人姓名，並簽名或蓋章。
- 如表格不敷使用，請自行擴充填載。

內政部許可函有效期為一年如何認定



成屋為許可之次日起一年

新建成屋為辦竣所有權第一次登記之日起算一年

預售屋為辦竣所有權第一次登記之日起算一年

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