

內政部 函

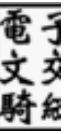
地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：林亞歆

聯絡電話：04-22502190

傳真：04-22502372

電子信箱：moi3532@land.moi.gov.tw



受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國113年11月4日

發文字號：台內地字第1130266185號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為預售屋或新建成屋買賣契約買受人於簽約後死亡，其繼承人已辦竣契約名義人變更者，得否將契約讓與或轉售與第三人疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據民眾113年10月17日致本部地政司民眾信箱之電子郵件辦理。
- 二、按平均地權條例第47條之4第1項規定：「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。」次按預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法第2條規定：「本辦法用詞，定義如下：……三、買受人：指簽訂預售屋或新建成屋買賣契約之買方，或已依法繼承者。」又民法第1147條規定：「繼承，因被繼承人死亡而開始。」是

地政處 113/11/04 16:27



1130179625

無附件

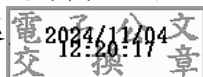


以，預售屋或新建成屋買賣契約之買受人死亡，不論繼承人是否已辦竣契約名義人變更，如欲將契約讓與或轉售與第三人，應符合上開條例條文但書規定。合先敘明。

- 三、復按本部訂頒「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：「本條例第47條之4第1項但書後段規定預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形如下：……
- (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。」如買受人於簽約繳款後死亡，其繼承人擬辦理契約讓與或轉售者，得依上開得讓與或轉售情形第2點第5款規定，向直轄市、縣(市)政府申請核准契約讓與或轉售與第三人，尚不問是否已辦竣契約名義人變更。

正本：各直轄市、縣(市)政府

副本：本部法制處



裝

訂

線

