

# 平均地權條例新制說明會



**宜蘭縣政府地政處**

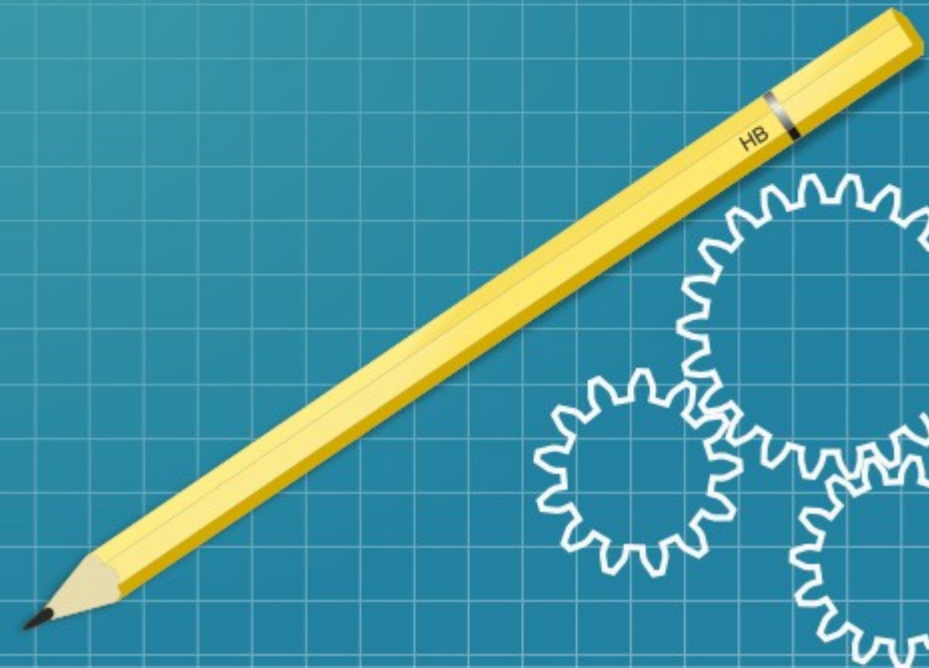
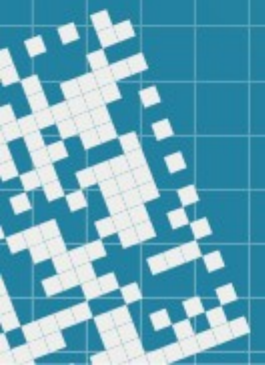
Land Administration Department, Yilan County



## 簡報大綱：

- (一) 平均地權條例修正簡介
- (二) 預售屋解約申報登錄
- (三) 重罰不動產炒作行為
- (四) 建立檢舉獎金制度
- (五) 限制換約轉售
- (六) 管制私法人購屋

# (一) 平均地權條例修正簡介



( 修正前 ) 實價登錄 2.0 :

- 預售屋買賣簽約後 30 天內申報實價登錄
- 申報義務人：銷售預售屋者 / 代銷經紀業

預售屋



取得  
建造執照

取得  
使用執照

( 112 年修正後 ) 實價登錄 **新增** :

預售屋買賣**解約**後 30 天內申報**解約**實價登錄

- 申報義務人：**銷售預售屋者**





112 年平均地權條例修正**新增**：

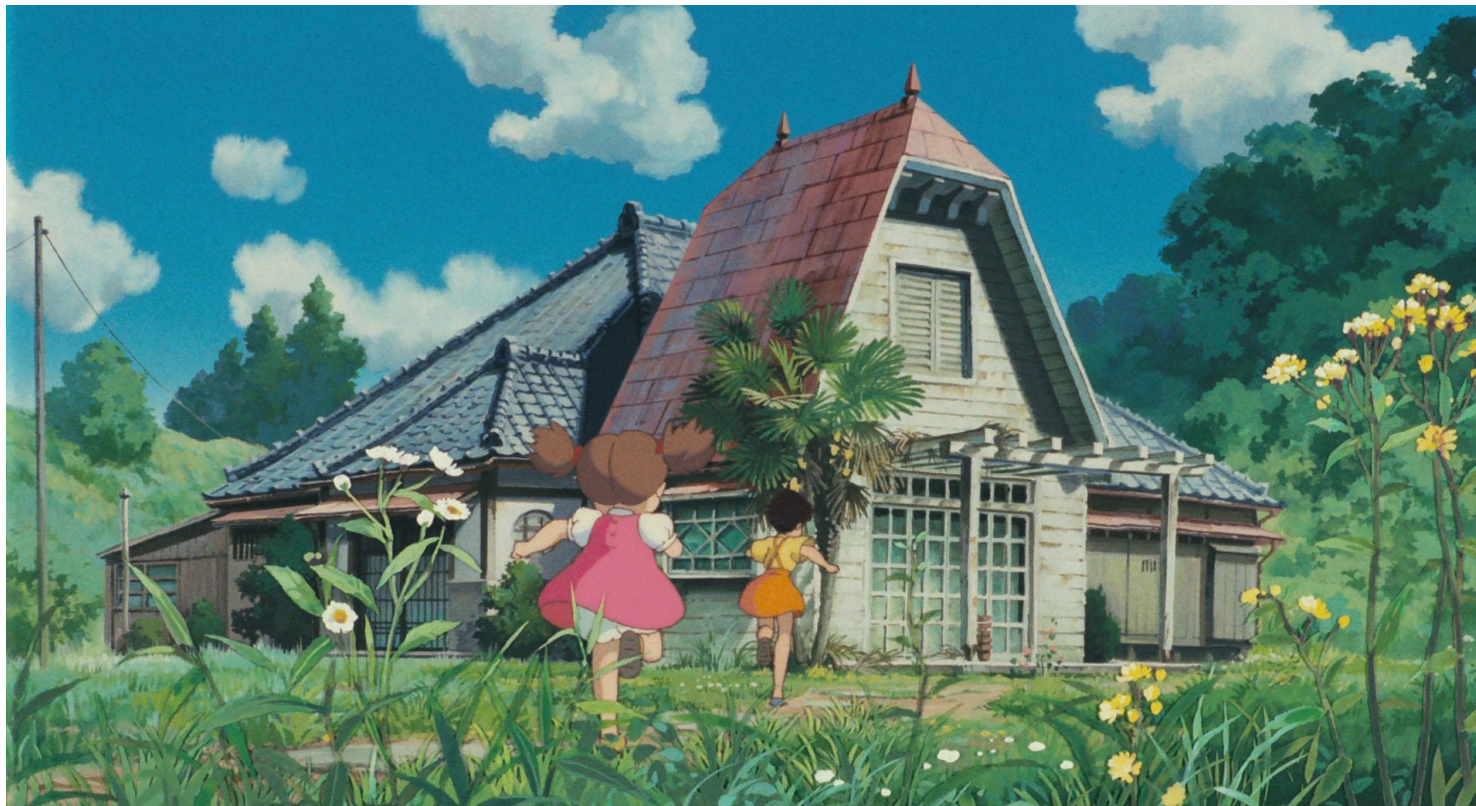
**限制預售屋及新建成屋換約轉售**

**罰鍰：新臺幣 50 萬元以上 300 萬元以下**



112 年平均地權條例修正**新增**：

**私法人購買住宅許可制**



圖片出處：<https://www.ghibli.jp/works/totoro/>



112 年平均地權條例修正**新增**：

**重罰不動產炒作行為**

**罰鍰：新臺幣 100 萬元以上 5,000 萬元以下**

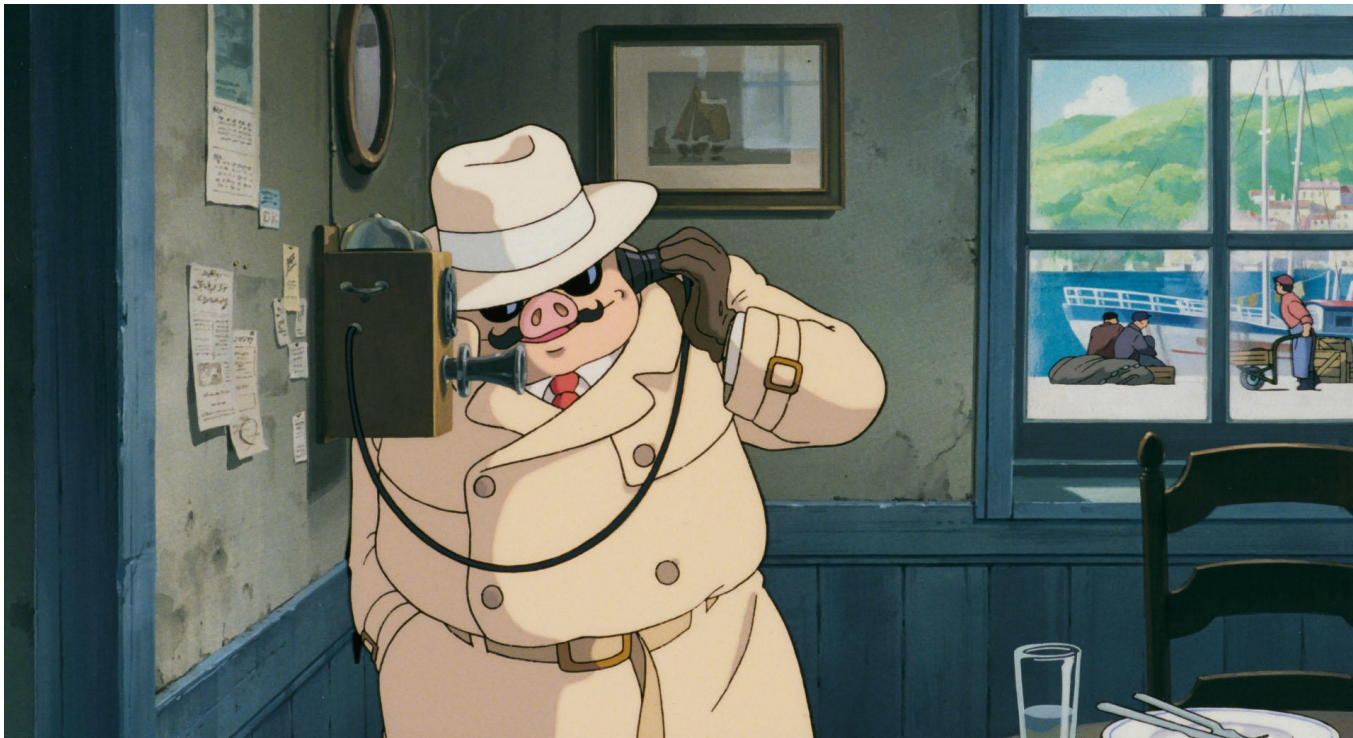


圖片出處：好房網

112 年平均地權條例修正**新增**：

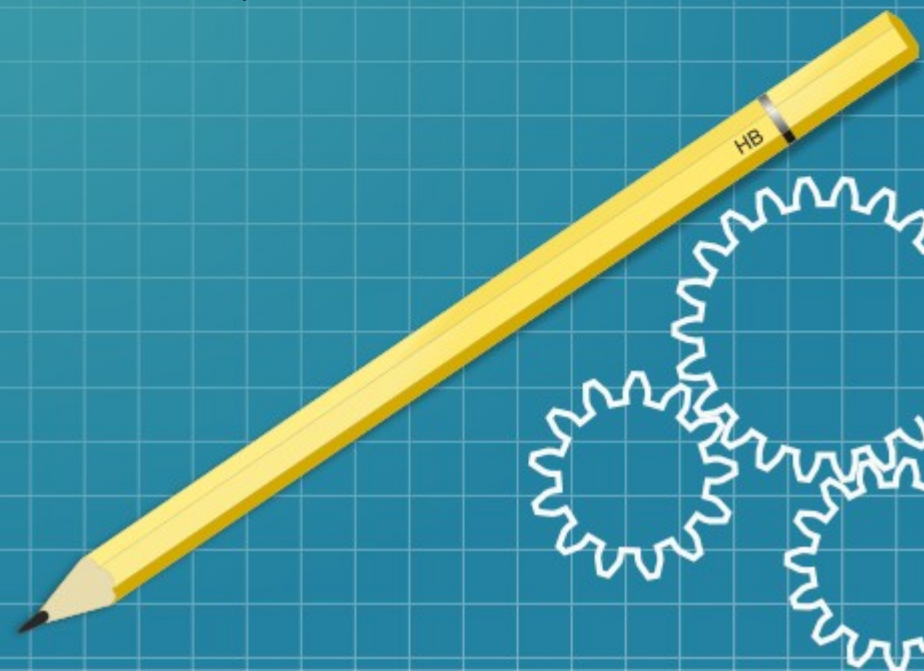
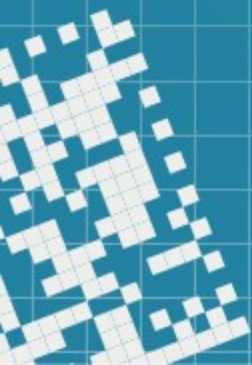
## 建立檢舉獎金制度

實名檢舉 4 大類違規情形 + 檢具證據資料 + 查證屬實  
= 實收罰鍰總金額 30% 檢舉獎金



圖片出處：<https://www.ghibli.jp/works/porco/>

# (二) 預售屋解約申報登錄



# 預售屋解約申報登錄

## •法令：

- 平均地權條例第47條之3
- 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

## •申報規定：

- 原則：解除預售屋買賣契約案件應申報
- 例外：預售屋已登記予買受人所有

## •申報義務人：銷售預售屋者

## •申報內容：原預售屋買賣案件之申報書序號、買受人名稱及統一編號、建案名稱、不動產標示之行政區域、交易標的編號、交易日期、解約日期及全部或部分解約情形。

## •申報時點：解除預售屋買賣契約之日起30日內

## •受理機關：宜蘭及羅東地政事務所



# 預售屋解約申報登錄



**違規罰責：**

**處新臺幣 3-15 萬元及限期改正；經 2 次限改而未改正者，處新臺幣 30-100 萬元；得按次處罰。**

# 預售屋解約申報登錄



**Q :**

預售屋解約案件申報登錄解約日期認定方式？

**A :**

請填載解除預售屋買賣契約證明文件(如協議書)之日期。如無書面證明文件者，請填載雙方合意解約之日期。

# 預售屋解約申報登錄

Q：

預售屋契約如經核准轉讓第三人，當事人間以解除原買賣契約，再與受讓人簽訂預售屋買賣契約時，應辦理何種申報登錄？

A：

解約案件申報登錄：原預售屋契約有解約情形，由銷售預售屋者申報解約案件實價登錄。

預售屋案件申報登錄：解約後，銷售預售屋者與受讓人簽訂新的預售屋買賣契約，應由銷售預售屋者申報預售屋案件實價登錄。



# 預售屋解約申報登錄



**Q :**

預售屋解約案件申報登錄方式？

**A :**

內政部「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」提供下列2種申報方式：

- 憑證登錄、線上申報 (H1)
- 線上登錄、紙本送件 (H2)



# 預售屋解約申報登錄



Q：

同1個預售屋成交契約及申報案包含4個標的，於完成申報後，其中1個標的不買了，須否申報解約？

A：

1次購買多戶預售屋者，依交易習慣雖有簽同一契約，僅約定契約總價金，未區分個別標的價金，且因價格不可拆分，以1件預售屋買賣案件辦理實價登錄，然因各戶均為獨立物，不論那1戶不買，在民法上仍屬解除契約，雙方互負回復原狀之義務，仍應申報解約，並於解約情形欄勾選「部分解約」及填載「解約情形」欄。

# 預售屋解約申報登錄



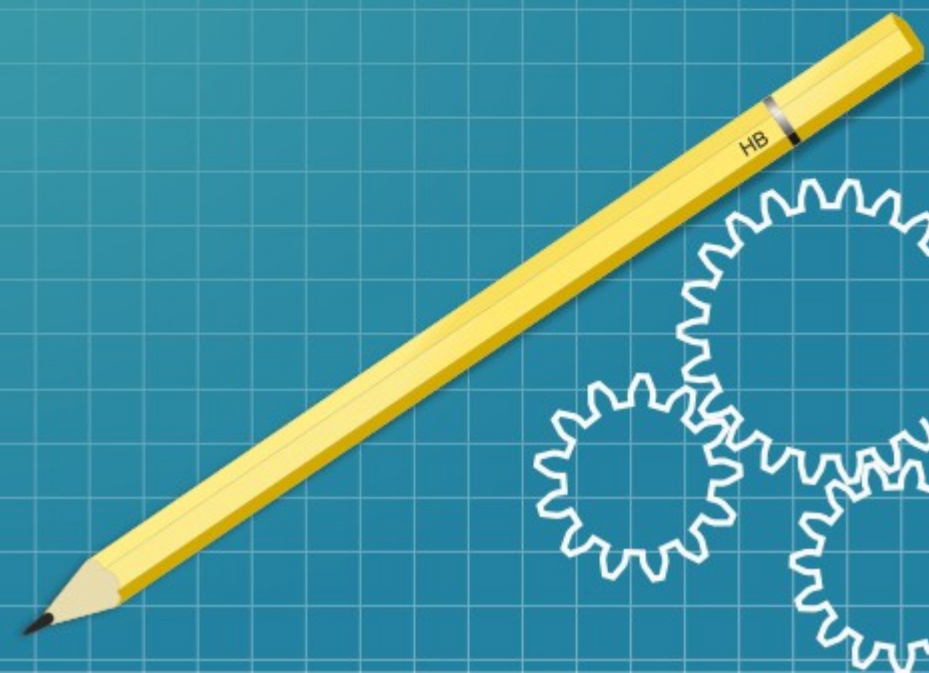
Q :

預售屋案件完成申報後，換買同建案內他戶（換戶），應如何申報？

A :

原完成申報之預售屋案件應申報解約，換買他戶部分應以另1個預售屋買賣成交案件辦理申報登錄。

# (三) 重罰不動產炒作行為



# 重罰不動產炒作行為

- **法令**：平均地權條例第 47 條之 5
- **人**：行為人 + 法人 / 僱主未善盡防止義務者
- **事**：不動產炒作行為 5 類別 11 態樣
- **時**：112 年 2 月 10 日以後不動產炒作行為
- **地**：炒作標的所在地主管機關裁處
- **物**：不動產（土地（含定著物）、預售屋、成屋）



# 重罰不動產炒作行為

不動產炒作行為 5 類別 11 態樣：

(一) 散布不實資訊，影響不動產交易價格：

1. 散布不實成交價格 ( 開價誤導為成交價 )
2. 散布不實市場成交行情 ( 未定推案之不實預定成交行情 )
3. 散布不實銷售量 ( 誇大、分期誤導為全部銷售率 )



# 重罰不動產炒作行為



不動產炒作行為 5 類別 11 態樣：

(二) 通謀虛偽銷售手法，營造不動產交易活絡表象：



1. 利用人頭 / 僱工排隊
2. 利用假客戶付訂金
3. 簽訂虛假購屋預約單、不動產買賣契約

# 重罰不動產炒作行為

不動產炒作行為 5 類別 11 態樣：

(三) 違規銷售行為，明顯影響市場秩序：



1. 違規潛銷

2. 未經授權擅自銷售仲介

3. 建立換約轉售平台 / 通路，提供 / 協助預售屋 / 新建成屋違法換約轉售

# 重罰不動產炒作行為



不動產炒作行為 5 類別 11 態樣：



(四) 連續買入，明顯影響市場秩序：

自行、以他人名義或集結多數人連續買入不動產，且明顯影響市場秩序



# 重罰不動產炒作行為



不動產炒作行為 5 類別 11 態樣：



(五) 明顯壟斷轉售牟利：

自行、以他人名義或集結多數人連續買入或加價轉售不動產，且明顯壟斷轉售牟利

# 重罰不動產炒作行為



## 裁罰對象：

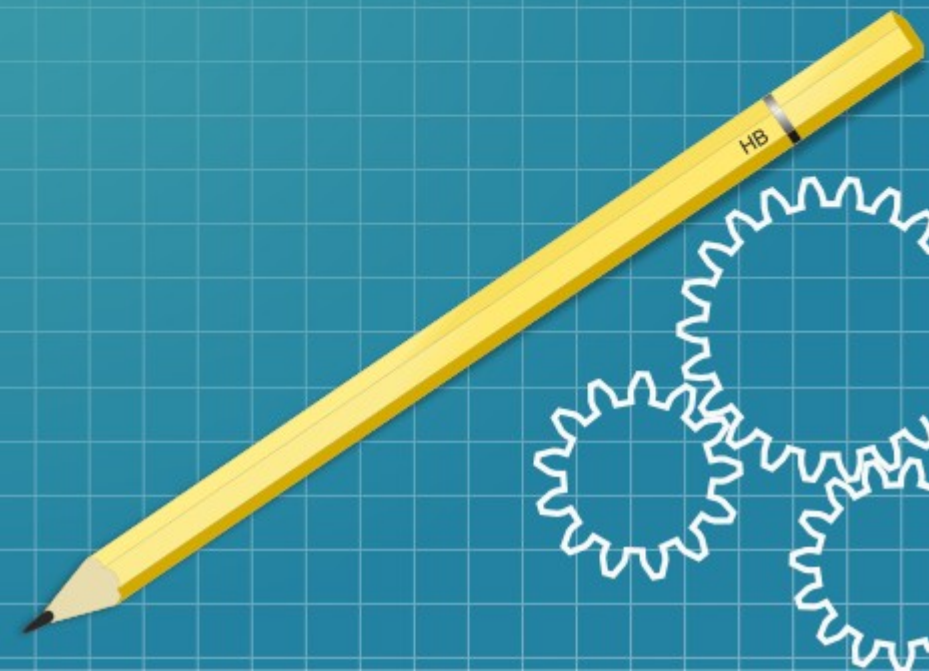
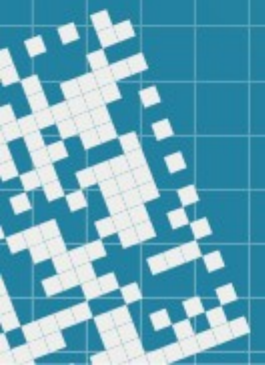
行為人 + 併罰所屬業者（法人 / 雇主未善盡防止義務者）



## 行為人：

1. 操縱、決策、策劃者
2. 明知或可得而知仍為之 / 參與者

# (四) 建立檢舉獎金制度



# 建立檢舉獎金制度

- **法令：**
  - 平均地權條例第 81 條之 4
  - 不動產銷售買賣與申報登錄資訊案件檢舉獎金及罰鍰提撥運用辦法（簡稱：檢舉辦法）
- **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
- **檢舉方式：**書面或電子郵件
- **檢舉人應附資料：**
  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



# 建立檢舉獎金制度



- **發給檢舉獎金條件及額度：**



- 實名並具證檢舉炒作等 4 類違規案件
- 經查證屬實而裁罰
- 以實收罰鍰 30% 提充獎金與檢舉人

# 建立檢舉獎金制度

- **檢舉獎金適用範圍：**

1. **實價登錄違規直接裁罰案件：**

例如：申報不實、申報逾期

2. **違反禁止紅單轉售（含同意或協助）**

3. **違反限制換約轉售（含同意或協助）**

4. **違反禁止炒作**



# 建立檢舉獎金制度

- 檢舉獎金適用範圍之罰鍰額度：

(單位：新臺幣元)

1. 實價登錄違規直接裁罰案件：

申報不實、申報逾期：

買賣 / 預售屋 3-15 萬、租賃 1-5 萬

2. 違反禁止紅單轉售 (含同意或協助)

15-100 萬

3. 違反限制換約轉售 (含同意或協助)

50-300 萬

4. 違反禁止炒作

100-5,000 萬



# 建立檢舉獎金制度

- 不發給檢舉獎金情形：

1. 檢舉的違規情形不符合檢舉辦法第 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公開資訊提出檢舉
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





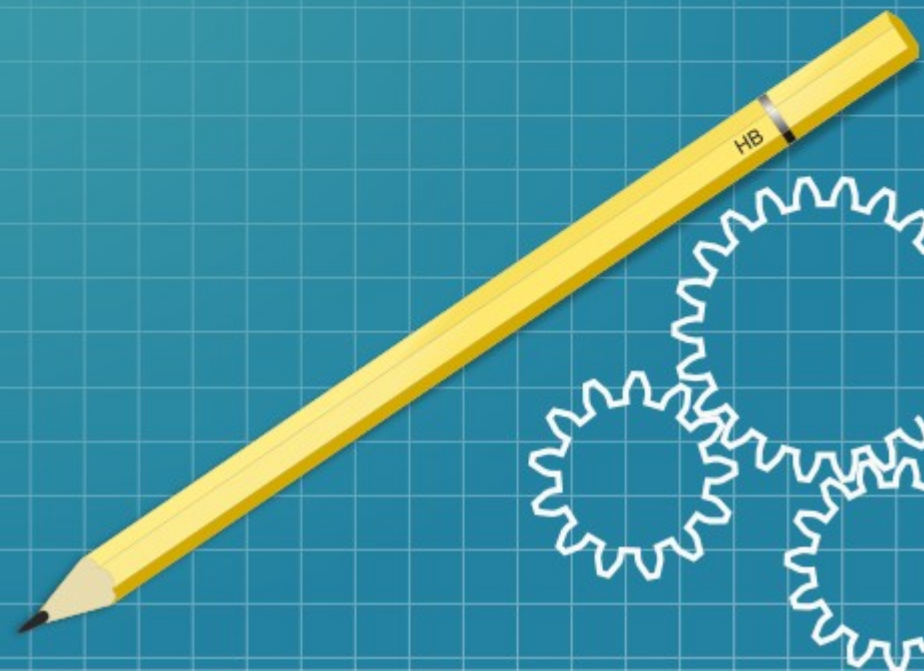
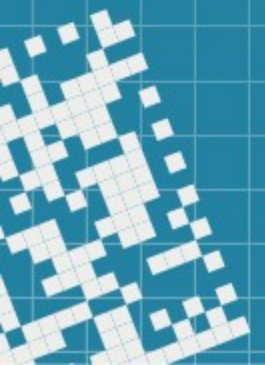
# 建立檢舉獎金制度

- 檢舉獎金發給時機、通知及領取期限：



1. 發給時機：裁處罰鍰確定且完成收繳
2. 通知：  
完成收繳後 30 天內以書面通知檢舉人領取獎金
3. 領取期限：  
從書面通知送達之次日起，逾 3 個月未領取獎金者，視為放棄

# (五) 限制換約轉售



# 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 (草案 §3)

1

買受人與其配偶、直系血親等間之讓與或轉售。  
(法律明文排除)

2

買受人於簽約後死亡，其繼承人辦理契約名義人變更。  
(繼承為法律事實)

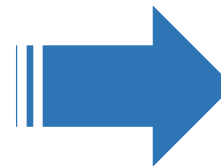
3

法人合併或改制後，由合併後或改制後之法人承受或概括承受。

4

法人依法解散、撤銷或廢止後，其清算財產之歸屬。

(法律明文排除及非屬契約讓與或轉售)



(逕洽賣方辦理)

## 平均地權條例第 47-4 條

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，全國每二年以一户（棟）為限；其申請核准方式、應檢附文件、審核程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

銷售預售屋或新建成屋者，除第一項但書規定外，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。

直轄市、縣（市）主管機關得向第一項及前項之買受人、銷售預售屋或新建成屋者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

## 預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法草案第 3 條

預售屋或新建成屋買賣契約有下列各款情形之一者，不適用本辦法：

一、買受人之配偶、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，其繼承人依民法等規定辦理繼承。

三、私法人合併後，由合併後存續或新設立之法人依法承受或概括承受。

四、私法人解散清算後，依民法第四十四條或財團法人法第三十三條規定之賸餘財產歸屬。

前項情形，直轄市或縣（市）主管機關應不予受理；已收件者，應將其申請書及附件全部發還。

# 預售屋或新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形草案

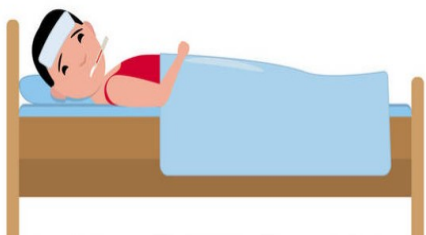
## 買受人簽約繳款後



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）。



備註：依內政部 112 年 4 月 25 日台內地字第 1120261597 號公告，預告訂定「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」及「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」所列，實際情形依最終修訂內容為主。

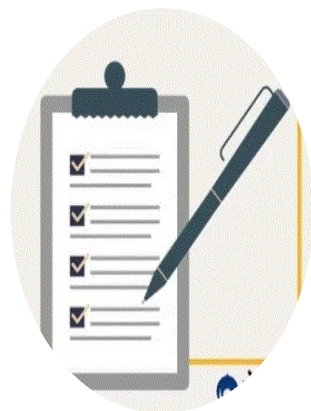
# 預售屋或新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形草案

## 家庭成員定義



- 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。

### 適用情形



#### 第 2 款

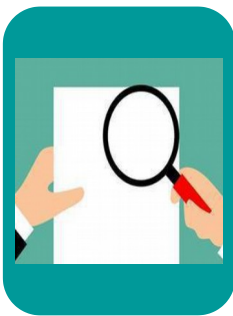
- 重大傷病患者
- 特定病症患者

#### 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。

# 預售屋或新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形草案

## 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)



# 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



特定病症範圍



### 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**。

一般醫療診斷書



重大傷病卡

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)

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。



# 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)



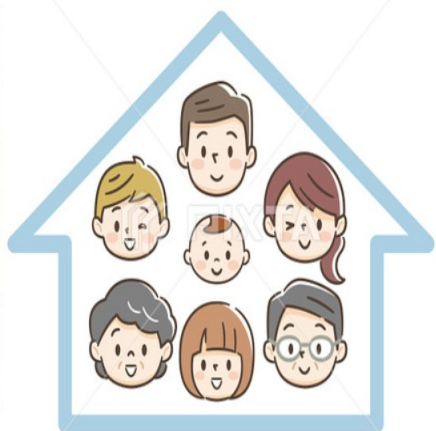
- 買受人原設籍居住房屋因受災害毀損，須達「風災震災火災爆炸火山災害救助種類及標準」第 4 條規定不堪居住之程度。(毀損說明 + 照片)



- 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)

# 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** )



死亡或特定病症診斷書

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。

# 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



### 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。

# 公告事項 6- 共同買受人間之轉售或讓與 (法人不適用)

共同買受人



買受人  
A

限自然人



買受人  
B

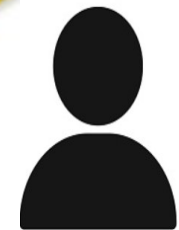
不限自然人



買受人  
A



讓與或轉售與共同  
買受人聲明書



買受人  
B

共同簽訂契約

要件 1- 限轉售予  
同一契約之買方

要件 2- 出讓人限自  
然人，受讓人不限



出賣人



同意 / 換約

核准



# 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**。

# 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。

## 不予同意情形

- 違反平均地權條例 47-4，依法不得同意。
- 違反法律強制禁止規定（例如平均地權條例 79-1、民法 1102 或洗錢防制法規等）。
- 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。

# 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

# 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。		



# 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。	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。		

# 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。	1. 私法人合併，應檢附： <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 法人登記證明文件及其代表人之資格證明。</li> <li>(2) 院或公司登記主管機關核准合併登記文件。</li> <li>(3) 買賣契約書正(影)本。</li> <li>(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。</li> <li>(5) 其他相關佐證資料。</li> </ul> 2. 公法人改制，應檢附： <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 依法承受機關之公文書。</li> <li>(2) 買賣契約書正(影)本。</li> </ul>		

# 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。	<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) 法院或公司登記主管機關核准解散、撤銷或廢止登記文件。</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>		

# 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受。	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。 3 契約讓渡書正 (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。		

# 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	<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。受讓入如為法人者，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。</p> <p>3. 契約讓渡書正(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>		

# 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。	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： \_\_\_\_\_

# 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

## 私法人買受供住宅使用房屋免經許可聲明書範本 (草案)

僅供參考

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)

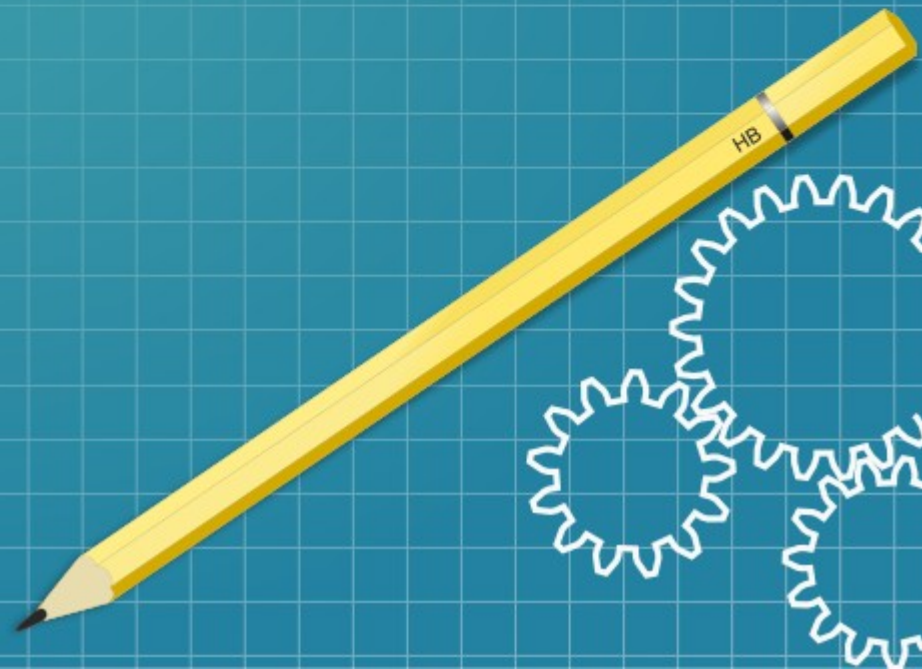
設立地址 :

聯絡電話 :

中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日



# (六) 管制私法人購屋



# 平均地權條例第 79-1 條

Q：政府為何修法限制私法人取得住宅？

## 防範私法人囤房牟利

私法人原則上無居住需求，惟近年私法人購買住宅數量增加，恐影響國人居住權益。

建立私法人取得住宅用房屋許可制

必要性

正當性

免經許可

須經許可

# 平均地權條例第 79-1 條

Q : 限制私法人購買住宅許可制所稱「私法人」係指為何？

私法人

本條所稱私法人係指依據私法設立之組織，含括所有社團法人（如本國公司、外國公司、農會、工會等）及財團法人。

# 平均地權條例第 79-1 條

Q：平均地權條例第 79-1 條第 1 項所稱之「房屋」係指為何？如何認定？

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	
<b>主要用途：集合住宅</b>	
主要建材：鋼筋混凝土	
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	
權利範圍：*****	

## 平均地權條例第 79-1 條

私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。

但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限。  
前項許可之文件有效期限為一年。

私法人取得第一項房屋，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。

但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。

中央主管機關為審核第一項許可案件，得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。

第一項規定適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件、審核程序、免經許可情形及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

# 免經許可與需經許可差異

## 免經許可

依公告情形  
直接向地政  
事務所登記



不受 5 年不  
得移轉限制

## 需經許可

擬使用計畫  
(採書表方式)



向內政部  
申請許可



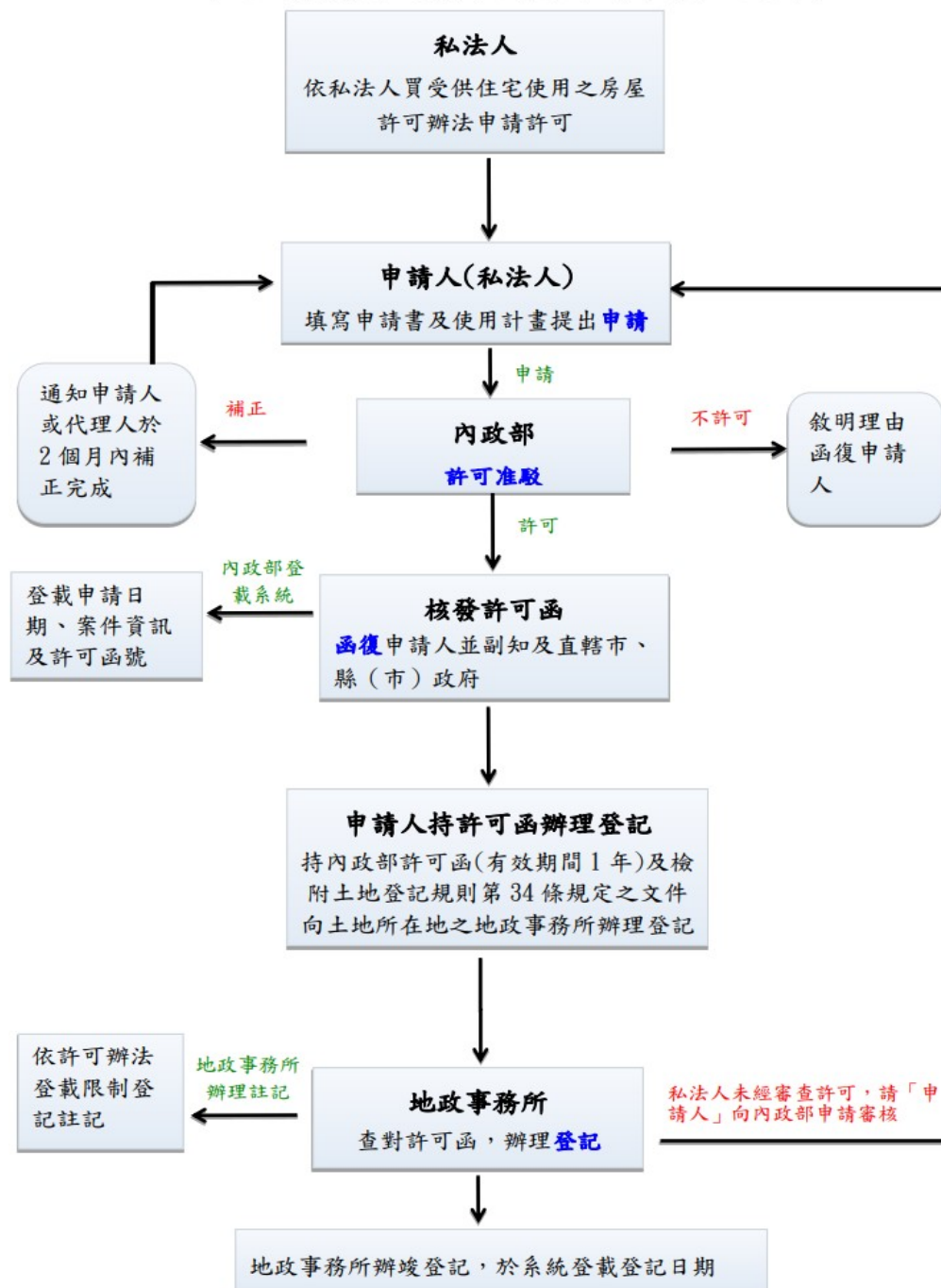
許可文件有效  
期限 1 年，登  
記後 5 年不得  
移轉



# 需經許可

## 办理流程

私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法辦理流程圖





- ① 宿舍使用，但不得超過員工人數
- 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
- ⑥ 其他經內政部公告之用途



# 需經許可 審查標準

## ① 宿舍審認標準

- 申請戶數及已買受戶數合計不得超過**經常僱用員工數**

## ④ 衛福及合作社

- 事先取得目的事業主管機關核准設立**文件**

## ② 出租經營審認標準

- 以**不動產租賃業**為限
- 應具一定規模：
  - ✓ 以**成屋**為限
  - ✓ 私法人申請買受戶數及已取得戶數在同一使用執照內應達**5戶以上**

## ③ 合建、都更危老審認標準

- 得以**特定住宅或單一街廓**為範圍
- 符合下列規定之一之**合法建築物**：
  - ✓ **屋齡 30 年以上**
  - ✓ **危險建物**
  - ✓ 結構安全評估**未達最低等級**或建築物耐震能力**未達標準**
  - ✓ 都更事業計畫公展範圍內。
  - ✓ 危老重建計畫核准範圍內。

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	國籍	
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 402 (郵遞區號) 臺中市南區大師路1號11F-1	本國法人	
委託(託)關係	代理人姓名	統一編號	聯絡電話
	張小茂	L123456789	0912345678
	通訊地址		電子郵件信箱
	<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：	皮卡丘 (蓋章) 代表人： 陳小智 (蓋章)	本案申請人(私法人名稱) 皮卡丘股份有限公司 委託 張小茂 代理，如有不實，代理人願負法律責任。代理人：張小茂(簽名或蓋章)	
申請日期： 1 1 2 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。

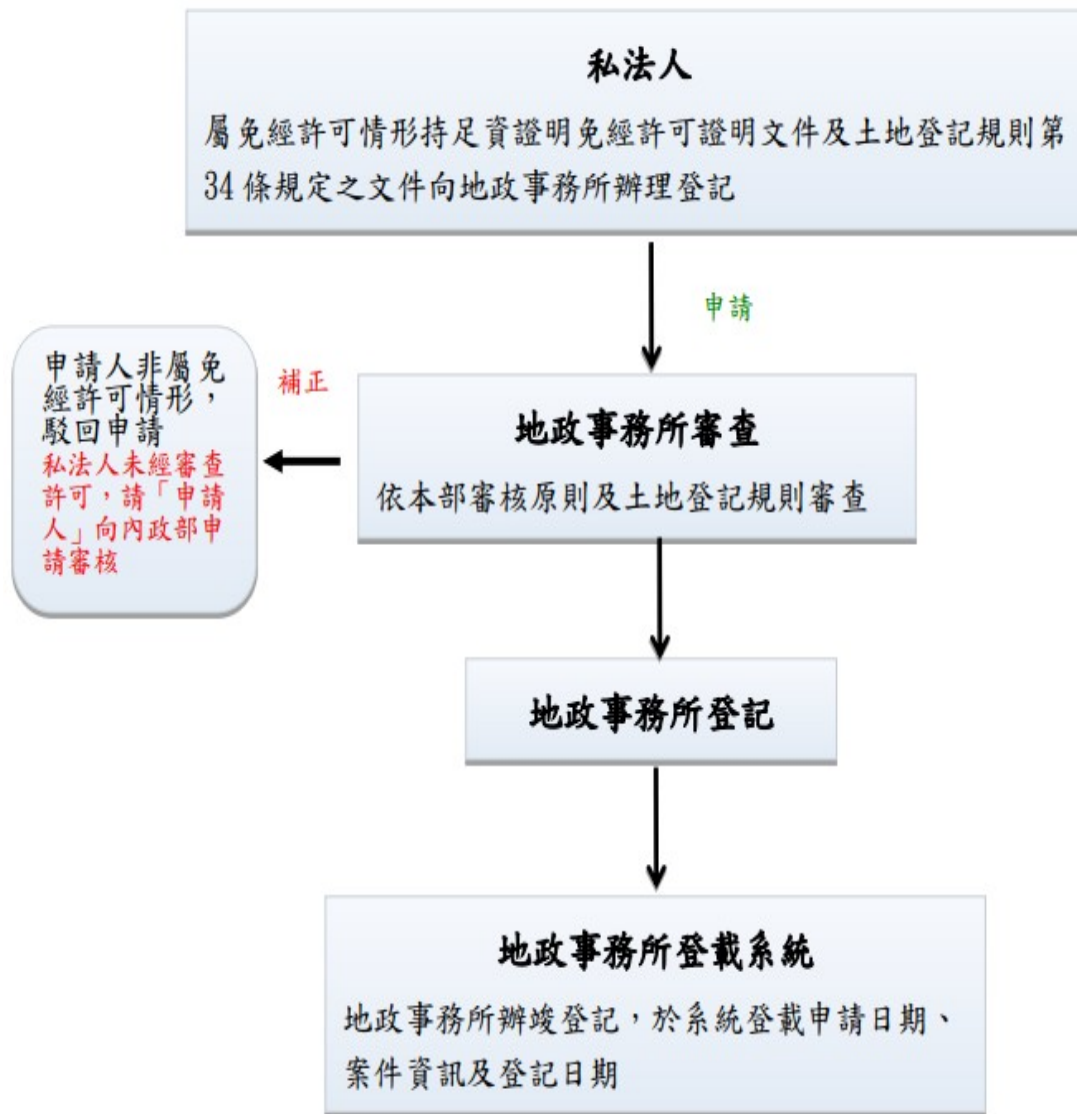


許可文件  
有效期限

- ◎ 經中央主管機關許可，許可之文件有效期限為1年。
  - 1、成屋為許可之次日起一年。
  - 2、預售屋、新建成屋為辦竣建物所有權第一次登記之日起算一年。

## 辦理流程

私法人買受供住宅使用之房屋屬免經許可情形流程圖



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 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 市 <input type="checkbox"/> 跨所申請		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	本土土地登記案之申請委託 代理。				複代理。				(8) 聯 絡 方 式						
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。														
										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															

# 免經許可 申請事項應具特定資格及應附文件

## 公告免經許可情形 (9 種)

### 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）



應附文件：

未列於彙整名單者應附主管機關證明其為公（國）營事業或受政府捐助之文件

### 2. AMC / 台灣金聯

買受不良債權擔保品  
政府公開標售之住宅



應附文件：

- 1、AMC 未列於彙整名單者，應附主管機關證明其為金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司之文件
- 2、不動產證明文件如投標證明

### 3. 經紀業買受瑕疵物件

不動產經紀業與買方訂有約款，得買回其代理銷售之海砂屋、輻射屋、凶宅三類瑕疵住宅



應附文件：

- 1、仲介契約正影（節）本
- 2、海砂屋或輻射屋之證明文件

# 免經許可

## 申請事項無須特定資格及應附文件

### 公告免經許可情形 (9 種)

#### 4. 法院拍賣

參與法院拍賣買受住宅



應附文件：  
法院核發之拍定證明書

#### 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



應附文件：  
主管機關依文化資產保存法公告  
之文件

#### 6. 優先購買權

法律規定優先購買  
(如土地法 §34-1 共  
有人間優先購買)



應附文件：  
具優先購買權之證明  
文件

## 公告免經許可情形 (9 種)

### 7. 都市更新

(計畫整合階段) - 應附劃定公告  
➤ 買受迅行劃定或變更更新地區範圍內住宅

(計畫公展階段) - 應附公展公告及事業計畫

➤ 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) - 應附核准之事業計畫及買回約定契約書

➤ 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

➤ 出資者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) - 應附核准之重建計畫

➤ 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) - 應附核准重建計畫及買回契約書

➤ 起造人與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅

### 9. 合建

與土地或建物所有權人簽訂合建契約，而買受土地或建物所有權人合建後分配之住宅 - 應附合建契約



# 簡報結束



**宜蘭縣政府地政處**  
Land Administration Department, Yilan County

