正　本

檔　　號：
保存年限：

# 宜蘭縣政府　函

地址：260011宜蘭縣宜蘭市南津里13鄰縣政北路1號
承辦人：約僱人員 藍嘉甄
電話：9251000#1139
傳真：9255080
電子信箱：g0927553200@mail.e-land.gov.tw

260
宜蘭縣宜蘭市民權新路481號

受文者：宜蘭縣地政士公會

發文日期：中華民國112年6月16日
發文字號：府地籍字第1120108408號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」，業經內政部於112年6月15日以台內地字第1120263779號令訂定發布，轉請查照。

說明：依據內政部112年6月15日台內地字第11202637794號函辦理，並附該函及相關附件。

正本：宜蘭縣地政士公會、宜蘭縣地政業務從業人員職業工會、宜蘭縣律師公會、宜蘭縣不動產開發商業同業公會、宜蘭縣不動產仲介經紀商業同業公會、宜蘭縣不動產代銷經紀商業同業公會、宜蘭縣仲介業從業人員職業工會、宜蘭縣租賃住宅服務商業同業公會、宜蘭縣宜蘭地政事務所、宜蘭縣羅東地政事務所
副本：本府地政處（用地科）、本府地政處（均含附件）

縣長林姿妙 請假
副縣長林茂盛 代行

地政處處長李先智決行
本案依分層負責規定授權決行

檔　　號:
保存年限:

# 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：mtlin@land.moi.gov.tw

受文者：宜蘭縣政府

發文日期：中華民國112年6月15日
發文字號：台內地字第11202637794號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」，業經本部於112年6月15日以台內地字第1120263779號令訂定發布，如需訂定發布條文，請至行政院公報資訊網（網址https://gazette.nat.gov.tw/egFront）下載，請查照並轉知所屬。

正本：行政院消費者保護處、財政部、法務部、經濟部、衛生福利部、勞動部、各直轄市、縣(市)政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會

副本：行政院法規會、本部法規委員會、地政司(不動產交易科) 電子公文交換章 2023/06/15 11:01:01

地政處　112/06/15
1120108408

檔　　號：
保存年限：

# 內政部　令

發文日期：中華民國112年6月15日
發文字號：台內地字第1120263779號

訂定「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」。

附「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」

部長 林右昌

裝 訂 線

# 預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法

第一條　本辦法依平均地權條例（以下簡稱本條例）第四十七條之四第二項規定訂定之。

第二條　本辦法用詞，定義如下：

一、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。

二、新建成屋：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。

三、買受人：指簽訂預售屋或新建成屋買賣契約之買方，或已依法繼受者。

四、出賣人：指簽訂預售屋或新建成屋買賣契約之賣方。如建物與土地分屬不同出賣人者，為建物買賣契約之賣方。

第三條　預售屋或新建成屋買賣契約之買受人符合中央主管機關公告得讓與或轉售之情形者，於買賣契約讓與或轉售前，應以書面向該預售屋或新建成屋基地坐落所在地之直轄市或縣（市）主管機關申請核准。

第四條　預售屋或新建成屋買賣契約有下列各款情形之一者，無須依本辦法規定申請核准：

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，其繼承人因繼承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，其賸餘財產之歸屬。

前項情形，直轄市或縣（市）主管機關應不予受理。

第五條　直轄市或縣(市)主管機關受理預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售案件，應於中央主管機關建置之系統辦理登錄。

第六條　買受人經依本辦法核准得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每二年以一戶（棟）為限。

買受人將其預售屋或新建成屋一部讓與或轉售之情形，視為一戶（棟）之讓與或轉售。

第一項所定二年期間，自直轄市或縣（市）主管機關核准日之次日起算。

第七條　申請預售屋或新建成屋買賣契約之讓與或轉售，應檢附下列文件：

一、申請書。

二、買受人身分證明文件影本。有代理人者，並應檢附代理人身分證明文件影本。

三、預售屋或新建成屋買賣契約書影本。

四、其他中央主管機關公告得讓與或轉售情形之應附文件。

第八條　有下列各款情形之一者，直轄市或縣（市）主管機關應以書面敘明理由及法令依據，通知買受人於收受通知書之日起十五日內補正：

一、申請書不合程式或有欠缺。

二、代理人之代理權有欠缺。

三、應檢附之文件不符或有欠缺。

四、申請書記載事項，或申請之事項與其證明文件不符。

第九條　有下列各款情形之一者，直轄市或縣（市）主管機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回申請：

一、買受人已申請核准案件，尚未逾核准有效期限。

二、買受人有其他已受理或審核中之申請案件。

三、不符中央主管機關公告得讓與或轉售情形。

四、逾前條規定補正期限未補正或補正未完全。

直轄市或縣（市）主管機關駁回申請時，應將申請書及附件全部發還，並得將駁回理由有關文件複印存查。

第十條　直轄市或縣（市）主管機關為審核預售屋或新建成屋買賣契約之讓與或轉售案件，得邀集相關機關共同為之。

第十一條　預售屋或新建成屋買賣契約之讓與或轉售申請案件，於直轄市或縣（市）主管機關核准前，買受人以書面申請撤回者，受理機關應將申請書及附件全部發還，並註銷申請。

前項申請案件經直轄市或縣（市）主管機關核准者，不得申請廢止核准。

第十二條　申請預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售案件，經審核符合相關規定者，直轄市或縣（市）主管機關應發給核准函，並副知出賣人。

前項核准函應載明建案名稱、買賣標的、買受人、簽約日期、有效期限及其他相關事項。

第一項核准函有效期限為二年，並自核准日之次日起算。

第十三條　買受人於直轄市或縣（市）主管機關核准前，不得將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。

買受人於直轄市或縣（市）主管機關核准後，自行或委託刊登讓與或轉售廣告者，應於廣告中註明核准日期及文號。

直轄市或縣（市）主管機關核准有效期限屆滿後，買受人不得將該核准標的再讓與或轉售與第三人，並應停止刊登廣告。

買受人違反第一項或前項規定，直轄市或縣（市）主管機關應依本條例第八十一條之三第一項規定，按讓與、轉售或刊登廣告之戶（棟）數處以罰鍰；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。

第十四條　直轄市或縣（市）主管機關核准案件後，發現買受人之陳述或證明文件虛偽不實，應撤銷其核准，並副知出賣人；其涉及刑事責任者，移送檢察機關辦理。

前項撤銷核准之原核准函未逾有效期限者，直轄市、縣（市）主管機關應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。

第一項核准案件撤銷前，買受人已讓與或轉售該核准標的

或刊登廣告者，直轄市或縣（市）主管機關應依本條例第八十一條之三第一項規定，按讓與、轉售或刊登廣告之戶（棟）數處以罰鍰；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。

第十五條　本辦法自本條例中華民國一百十二年二月八日修正公布之第四十七條之四施行之日施行。