

內政部 函

112.6.6 全字收文第 16430 號

中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國112年6月20日全地公(10)字11210395號

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：廖淑韻

聯絡電話：04-22502228

傳真：04-22502372

電子信箱：moi3264@land.moi.gov.tw

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國112年6月2日

發文字號：台內地字第1120263717號

速別：普通件

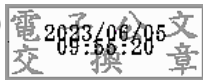
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A112026371700-1.pdf、301000000A112026371700-2.pdf)

主旨：有關本部112年5月24日台內地字第1120263427號函（諒達）檢送之「研商平均地權條例有關預售屋解約申報、預售屋及新建成屋限制換約轉售等相關事宜會議」紀錄陸、發言重點二（四）財政部賦稅署意見部分，業經修正如附件，請查照。

正本：行政院消費者保護處、法務部、經濟部、財政部賦稅署、各直轄市政府地政局、新竹縣政府、新竹市政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀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、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產聯盟總會

副本：本部地政司(鄭專門委員惠月、陳專門委員啟明、地價科、土地登記科)(均含附件)



研商平均地權條例有關預售屋解約申報、預售屋及新建成屋限制換約轉售等相關事宜會議

壹、時間：112年5月4日（星期四）上午9時30分

貳、中央聯合辦公大樓18樓第9會議室

參、主持人：王司長成機

紀錄：廖淑韻

肆、出席單位及人員：如後附簽到表

伍、會議結論：

- 一、本次會議與會單位所提意見，本部（地政司）將納入後續子法研議參考。
- 二、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（草案）部分，請業務科再洽中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會，討論確認相關文字。
- 三、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作業手冊（草案）部分，請依與會機關代表所提意見酌修。

陸、發言重點：

- 一、「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」（草案）、「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」（草案）及預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書（含應附文件及審核說明一覽表（草案）

（一）行政院消費者保護處（書面意見）

1. 「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」草案
（以下簡稱公告事項）

（1）第2點

- A. 平均地權條例第47條之4第1項僅規定，預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於「簽訂買賣契約後」原則不得讓與或轉售買賣契約與第三人，例外之情況始得為讓與或轉售行為。前揭規定並未提及「繳款」之概念。惟，第2點各款所設定之前提要件均為「買

受人於簽約繳款後」，是否有逾越母法之情形，再請釐清。另，所謂「繳款」，究竟係指定金、簽約金、開工款抑或是各期工程款？亦請一併釐清。（「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」第6條第4款僅要求簽約金及工程款證明）

- B. 第2款，「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」。所謂「重大」應係指符合「重大傷病」之事實而言，是以，前段所謂罹患疾病或遭受意外事故，是否仍須限於「重大」，尚請斟酌。
- C. 第3款及第4款，因說明欄文字皆提及各該款情形將「致無力繳款」，建議斟酌條文規定是否配合修正。

(2) 第3點

本點說明欄提及「直系親屬部分並不限於同一戶籍」，依反面解釋，則配偶、兄弟姐妹則須限於同一戶籍。前揭規定是否有將「同居一處」及「戶籍相同」之概念相混淆？再請釐清。倘確有就「戶籍」部分為差別性之規定，建議於本文中明文規範，並於說明欄強化其論理基礎。

2. 「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」草案 (以下簡稱審核辦法)

(1) 第2條

第2條第3款規定「買受人」定義，包含「已依法繼受者」，惟第3條第2款規定「買受人於簽約後死亡，其繼承人依民法等規定辦理繼承，不適用本辦法」，則「買受人」之概念似有矛盾，建請再釐清。

(2) 第4條

- A. 第4條規定，直轄市或縣(市)主管機關受理案件後，「應於中央主管機關建置(之)系統辦理登錄」。
- B. 第13條第1項規定申請人撤回申請者，受理機關應

「註銷申請」。

- C. 建請內政部釐清，所謂「註銷申請」是否係指「於中央主管機關建置(之)系統辦理註銷登錄」之概念。另，第 14 條第 1 項規定，申請人之陳述或證明文件虛偽不實，應撤銷其核准。此時，是否仍有「於中央主管機關建置(之)系統辦理註銷登錄」之必要？倘有必要，建議增列相關文字。

(3) 第 5 條

- A. 依第 3 條第 1 項第 2 款規定，買受人於簽約後死亡，其繼承人依民法規定辦理繼承(換約)時，非屬契約讓與或轉售行為，不適用本辦法。
- B. 前揭情形既然不適用，第 5 條第 2 項何以規定「買受人死亡者，由其繼承人申請」，前後規定似有矛盾；另建議有關監護人之規定，民法第 1098 條第 1 項及第 1101 條第 1 項、第 2 項等規定已有明文，為期一致，回歸民法適用即可。

(4) 第 6 條

- A. 第 2 款關於「申請人之身分證明文件影本」，似僅限於自然人為申請人之情形，建請一併斟酌私法人為申請人時所應提供之文件。
- B. 另，預售屋交易實務上，通常有定金、簽約金、開工款、工程期款等項目。而第 6 條第 4 款特別明列「簽約金」或「工程款」，而排除其他款項，是否有特別之意涵？或僅為疏漏？
- C. 第 6 條第 5 款「其他經中央主管機關規定應檢附之證明文件」意旨為何似有所不明，建議予以明列。

(5) 第 8 條

- A. 第 1 項第 3 款所稱「不符中央主管機關公告事項及相關規定」，其中「相關規定」之概念較為空泛，建議再行釐清。

B. 第 1 項第 4 款「屆期未補正或補正未完全」倘係指第七條之補正而言，建議文字修正為「違反第七條規定屆期未補正或補正未完全」。

(6)第 12 條

A. 平均地權條例第 81 條之 3 第 1 項規定「有下列情形之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣 50 萬元以上 300 萬元以下罰鍰；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；其有不動產交易者，按交易戶(棟)處罰：一、買受人違反第 47 條之 4 第 1 項規定，讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告。二、銷售預售屋或新建成屋者違反第 47 條之 4 第 3 項規定，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。」

B. 前揭規定，依行為態樣不同，定有「裁處罰鍰」、「按次處罰」及「按戶(棟)處罰」之規定。惟，第 12 條第 4 項卻僅規定「裁處罰鍰」、「按次處罰」，卻漏未提及「按戶(棟)處罰」，建議再行修正。

(7)第 14 條

A. 理由同第 12 條。

B. 建議再行修正。

(8)第 15 條

本辦法之授權依據為平均地權條例第 47 條之 4 第 2 項規定，為何施行日期配合前述條例第 81 條之 4 施行日，立法理由為何？

3. 申請書表部分

「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書」(以下簡稱換約申請書)及「不動產成交案件實際資訊申報書(解除預售屋買賣契約)」宜由主管機關視相關法規討論結果配合調修。

(二) 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

1. 公告事項關於共同買受人間得轉讓規定，自然人可以轉讓給共同買受人，或經核准轉給法人，為何私法人不適用？立法說明不是要減少共同人數嗎？但書規定不太清楚，是否指法人不得轉讓予共同買受人。
2. 廣告須刊登核准字號等，其交易行為人涉及出賣人、買受人及受讓人，則究意為保護買受人，還是受讓人？
3. 若經核准轉讓且完成轉讓手續後，核准函被撤銷、廢止，出賣人如何處理？轉讓案件是否有效？若依民法規定屬自始無效，則完成轉讓手續是否也變為無效。若已完成轉讓手續，才撤銷核准函，出賣人（建商）當時並未知悉。建商公會將自行設計相關表格或規範，預防建商違反相關規定及負擔不必要之責任。
4. 原則上至少要有繼承系統表，至於繼承情況，建議參照地政事務所審查方式，由當事人自行切結，建商依其切結辦理即可。繼承案件，實務上由法務人員來處理，也會請當事人自行切結，因為建商無公權力可以要求繼承人提供繼承文件；若無遺囑或遺產分割協議書，則由當事人自行切結。
5. 為何要求建商定期向地方主管機關及國稅局報送轉讓案件？若不提供，是否會依行政執行法處以怠金？放在注意事項規範，似乎超出平均地權條例規範內容？若於辦法訂定行政指導，請建商提供轉讓案件資料，邏輯上尚屬可行。
6. 換約核准函經撤銷到送達之時間落差，建商因不知得換約之情形已不存在而協助換約，建商有無構成違反規定。

(三) 中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會

1. 公告事項第 2 點第 1 款、第 2 款及第 4 款有關非自願離職尚需 6 個月以上未就業及需要 6 個月以上全日照顧的限

制，對買方換約限制之條件相當嚴苛，對消費者影響很大，對業者尚無影響。建議放寬6個月的限制。

2. 另建議自營業者及農民應考量納入公告事項。自營商或部分專業人員（如經紀人員、登記助理員、美髮美容）可能有許多是向職業工會投保，卻受僱於公司，類似人員將無法適用第2點第1款。得轉讓情形第6款規定，法人不適用，若私法人已取得許可，還是不能適用嗎？
3. 審核辦法規定買受人刊登廣告須載明核准字號及有效期限，恐怕使買受人更不容易賣出或成為議價的弱勢，建議二者均刪除。若是核准轉讓且完成轉讓手續後，核准函被撤銷，該如何處理？轉讓是否還有效？另審核辦法沒有審核作業天數之規定，未來是否會做規範？

(四) 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

1. 公告事項第2點第1項第4款，有關致第三人死亡或遭受重大傷害，須6個月以上全日照顧，是否指買受人需負擔照顧第三人之情形，請釐清。
2. 審核辦法第12條，核准轉讓之買受人本來就陷入經濟困難，若將核准文號及有效期限載明於廣告上，相對人一定會殺價，尤其期限將屆時更甚，建議不刊登核准字號或期限，或至少不刊登有效期限。
3. 完成轉讓後核准函經撤銷者，若是業者係按原有效文件辦理，不應認定有協助或同意轉讓之違法行為。
4. 非自願離職的情形，實務上自營承攬會有投保職業工會的情形，依此規定恐無法適用，建請納入考量。

(五) 中華民國地政士公會全國聯合會

1. 建議公告事項之災害定義再明確些，能夠讓當事人更容易理解及提出證明。
2. 預售屋繼承，涉及貸款或尚未繳清餘剩款項，除非有繼承

人願意承擔債務才有辦法繼承；若繼承人之一先承擔，之後還款能力不足，可能會更換繼承人。預售屋買賣契約之繼承，最難的是建商怎麼審查，非本次修法所致，是既有的問題。遺囑指定第三人繼承（遺贈），恐須以限定繼承並向法院陳報後辦理。若是遺贈案件，建商恐怕難以審認。

(六) 臺北市政府地政局

換約審查結果建議開放系統介接，俾利地方主管機關公開網站即時揭露。

(七) 新北市政府地政局

審核辦法第 6 條，無力繳款文字是原本設計須計算負擔能力，目前草案已無須計算，爰建議刪除。

(八) 桃園市政府地政局

買受人可能持有其他房屋所有權，但未必能居住，災損房屋管制不能過於嚴格。

(九) 臺中市政府地政局

契約讓與或轉售申請書第 7 點第 4 項序號 3 應附文件有誤植情形。

(十) 臺南市政府地政局

1. 公告事項第 2 點第 3 款房屋毀損不堪居住使用之證明，得否由公正第三方提出證明文件。
2. 審核辦法第 12 條第 2 項，廣告應刊登核准文號等，建議由中央建立網站對外提供查詢。

(十一) 高雄市政府地政局

1. 實務上恐有建案名稱變更情形，建議換約申請書(草案)新增建造執照號碼，以利後續查證辨識。
2. 針對預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售申請人資格、應附文件及審核說明一覽表(草案)第 3 點規定，買受人雖現居毀損，但可能持有其他不動產，甚或出租他人，不

致經濟困難無力繳款，是否需提供歸戶資料以資佐證。

3. 同表第 6 點，共同買受人部分，受讓對象之限制建議文字調整。

二、「預售屋或新建成屋銷售者處理契約讓與或轉售案件應行注意事項」(草案)

(一) 行政院消費者保護處 (書面意見)

1. 關於本應行注意事項之定性為何？倘違反時有何法律效果？

2. 第 3 點

- (1) 第 1 項，預售屋或新建成屋買受人符合各款情形時，出賣人「得同意」契約轉讓或辦理契約名義人變更，出賣人是否於符合各款情形即「應同意」？

- (2) 第 1 項第 5 款，會否涉及新法溯及適用之問題？建請釐清。

- (3) 第 6 款，是否參照「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」體例，具體明文規範，讓出賣人(建商)可明確知悉，尚請斟酌。

- (4) 第 2 項，建請說明本條前項第 3 款、第 4 款情形，何以需再經中央主管機關許可？

3. 第 5 點

第 1 項第 2 款規定「買賣契約書正(影)本，但檢附有事實困難者，得免檢附。」。買受人或受讓人無法提供買賣契約書正本或影本之機率甚低，縱使其無法提供，建商亦存有契約正本，故前揭但書規定之情境為何？是否有開設例外之必要性？或許值得討論。

4. 第 6 點

- (1) 本點賦予出賣人過多拒絕辦理契約轉讓或契約名義人變更之情形，是否妥適？建請衡酌。

- (2) 第 1、2 款，可另循解約方式辦理，是否有規範之必要？
- (3) 第 4 款，要求檢附第 5 點第 1 項所列各項文件，是否均為必要？又若未全部檢附，是否請買受人或受讓人補附即可。
- (4) 第 5 款，規定受讓人持用偽、變造身分證明文件等，出賣人是否有辦法判斷？
- (5) 預售屋買賣定型化契約應記載事項第 9 點規定，買方逾期 2 個月，並經賣方催告後仍未繳款者，賣方始得解除契約。是以，說明一，「……買受人如未繳清已屆滿之各期應繳款項者，出賣人即得行使契約解除權。……」似有所違誤。
- (6) 「……買受人如未繳清已屆滿之各期應繳款項者，出賣人即得行使契約解除權。……」與前後文對照，似屬多餘，建議刪除。

5. 第 7 點

本點所稱「協助」，即平均地權條例第 47 條之 4 第 3 項所定「協助」，行為態樣甚多，倘以例示方式加以定義，仍免掛一漏萬。且甲、乙案均限於出賣人「明知」之情形（按主觀要件包含「故意」、「過失」之情形，「明知」僅為「故意」態樣之一），則加上主觀要件會否限縮平均地權條例規範？建請再酌。

(二) 經濟部

1. 法人非僅在解散時須辦理清算程序，還有撤銷或廢止登記亦須辦理。
2. 辦理公司登記非僅限於經濟部，還有 6 直轄市政府等機關，建議修改應行注意事項第 5 點第 6 款之文字為公司登記主管機關。

(三) 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

1. 應行注意事項第 2 點說明二引用最高法院 73 年判決疑義，換約定性應屬契約承擔，非契約承擔行為應再考量，如第 3 點契約名義人變更，應再考量。同點(五)姑且稱為舊案，本來是可以取得住宅，免經許可之私法人是否不受到限制；內政部新聞稿曾提到施行前已簽約者，免經許可；若舊案轉讓給私法人是否不受限制？
2. 應行注意事項第 5 點，買受人死亡，繼承就開始，而辦法第 3 條第 1 項第 2 款辦理繼承所指為何？同點(四)之 4. 繼承證明文件，遺囑或遺產分割協議書，是否指將該預售屋權利指定或協議給特定人？共同繼承是任一繼承人均可申請嗎？若是 5 個共同共有繼承人任一人要求承擔該如何處理？是否參照辦理登記方式，由當事人自行在繼承系統表切結？若是繼承人來辦共同共有是否可以？因為辦法的文字為「辦理繼承」，建商應如何配合？又什麼情況下建商可以不同意？另買受人以遺囑指定給繼承人以外之第三人應如何處理？
3. 新竹市政府建議應行注意事項第 6 點，將出賣人得拒絕轉讓，修改為「應」拒絕，及加但書部分，這在消保處定型化契約審查時已討論，為保障消費者，而過度加重建商義務，應有法律規定要件才可以如此規範。訂定注意事項可以協助建商受理轉讓案件，但文字內容似有引導建商在只有列舉狀況才能拒絕。不動產開發業及代銷業公會考慮自行研訂自律規範供業者遵循，較符合業者觀點。
4. 應行注意事項第 7 點、第 8 點及第 9 點，有執行疑義。尤其定性轉讓為契約承擔，而換約可能有借名、指定第三人等情形。若採用內政部所提乙案，則出賣人全須拒絕換約。建請內政部再與不動產開發業公會溝通。
5. 應行注意事項第 5 點第 1 項第 8 款關於受讓人為私法人，依法應取得許可，未經許可用切結方式，係指取得許可前建商就可以同意換約嗎？其管制目的為何？若將來未經

許可而先行同意換約，則建商是否涉及同意或協助轉讓案件？建議應採較嚴謹作法，未經許可不應同意受讓。免經許可聲明書，是供買受人或受讓人使用？

(四)財政部賦稅署

1. 關於注意事項第 10 點，請出賣人(建商)報送契約轉讓案件情形予建案基地坐落所在地直轄市、縣(市)政府及財政部地區國稅局規定，建議刪除「財政部地區」文字，以定明出賣人(建商)得逕送建案所在地國稅局，俾簡化其作業。預售屋或新建成屋買賣契約轉讓案件檢核表(範本)注意事項三及預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售案件列管表(下稱列管表)註 2 建請併修。
2. 現行財政部各地區國稅局(下稱國稅局)依據稅捐稽徵法第 30 條規定每半年函請其轄區內之建商提供建案銷售轉讓情形。未來依注意事項第 10 點規定建商將主動提供，建議透過整合現行國稅局函查資料格式，修正前開列管表格式，國稅局免再函查造成建商重複作業。至建議修正格式，因涉稽徵實務作業，刻洽國稅局研議，於會後儘速提供內政部參考。

(五)新北市政府地政局

應行注意事項第 5 點第 1 項第 8 款規定，私法人之免經許可聲明書，是否有固定格式。

(六)新竹市政府

應行注意事項第 6 點「得」建議改為「應」；同點第 1 款後段，建議增列但書「但經出賣人同意者，不在此限」。

三、不動產成交案件實際資訊申報書(解除預售屋買賣契約申報書) (草案)

(一)中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會

解約申報是否僅適用於合意解約；若是一方違約，催告解約

有認知差異，屆時該如何認定？如買方主張解約，賣方認為尚未解約，則如何認定？解約日期應如何認定，是以書面解約日期，還是當事人合意？建議修正申報書填寫說明第 10 點。

(二) 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

解約申報書第 11 點之解約情形「部分解約」選項，所指情形為何？是指一個買賣契約包含多個預售屋標的，但只解除其中一個標的嗎？又解約基地買賣，是指多個透天厝買賣契約，只解約其中一戶須填寫嗎？

(三) 新竹縣政府

建商如為 2 家以上或合建之情形，如何辦理解約案件申報登錄。

(四) 中華民國地政士公會全國聯合會

建議解約申報書加入建造執照號碼。

(五) 臺北市政府地政局

既然已經有轉讓案件登錄之後台，建議可在前台提供查詢，或是開放縣市可以介接對外提供查詢，較能保障消費者權益。

四、綜合意見：

(一) 行政院消費者保護處

1. 「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」草案、「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」草案及「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」草案等 3 項法規均有使用「預售屋」、「新建成屋」、「出賣人」等名詞。
2. 「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」草案第 2 點定有 7 項名詞定義；「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 條則定有 4 項名詞定義，但「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售

情形」草案則缺乏相關名詞定義。

3. 建議各該法規立法體例應為一致，對所使用之重要名詞均為明確之定義。

(二)財政部賦稅署

關於預售屋及成屋買賣契約書範本簽約注意事項，為避免民眾因誤解或不諳房地合一稅相關法令規定而受罰，前於 111 年 2 月 15 日建請內政部協助增加相關宣導文字，承蒙內政部協助納入修正，建議酌修部分文字，以強化提醒民眾，適度保障其權益。