

正 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會  
114年度收文字號第0021號  
日期：114. 1. 21

## 臺南市政府地政局 函

710

臺南市永康區中華路349號16樓之2

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：林宥呈

電話：06-3901209

傳真：06-2982768

電子信箱：mikelin72@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國114年1月16日

發文字號：南市地籍字第1140149551號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：轉知內政部有關「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」第4條條文業於114年1月14日以台內地字第1130267356號令修正發布1案，請貴會轉知所屬會員知悉並遵照辦理，請查照。

說明：

- 一、依據內政部114年1月14日台內地字第11302673564號函辦理。
- 二、檢附上開函文及旨揭辦法發布令及修正條文對照表1份供參。

正本：臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、臺南市不動產代銷經紀商業同業公會、臺南市直轄市不動產代銷經紀商業同業公會、社團法人台南市地政士公會、臺南市南瀛地政士公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

副本：臺南市政府地政局

局長陳淑美

本案依分層負責規定授權主管科長決行

內政部令

中華民國114年1月14日  
台內地字第1130267356號

修正「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」第四條。

附修正「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」第四條

部 長 劉世芳

預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法第四條修正條文

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、夫妻法定財產制或共同財產制關係消滅後，因剩餘財產差額或共同財產分配，由一方或雙方共同承受。
  - 四、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。
  - 五、法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其剩餘財產之歸屬。
- 前項情形，直轄市或縣（市）主管機關應不予受理。

本則命令之總說明及對照表請參閱行政院公報資訊網（<https://gazette.nat.gov.tw/>）。

## 預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法第四條修正總說明

為配合平均地權條例第四十七條之四有關預售屋或新建成屋買賣契約限制換約轉讓規定，內政部於一百十二年六月十五日依該條第二項規定，訂定發布預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法（以下簡稱本辦法），並自一百十二年七月一日施行。為配合夫妻於法定財產制或共同財產制關係消滅後，其剩餘財產或共同財產分配事宜，爰修正本辦法第四條規定，增訂夫妻法定財產制或共同財產制關係消滅後，因剩餘財產差額或共同財產分配，由一方或雙方共同承受者，無須申請核准讓與或轉售。

## 預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法第四條修正條文對照表

| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 現行條文                                                                                                                                                                                                                                  | 說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、<u>夫妻法定財產制或共同財產制關係消滅後，因剩餘財產差額或共同財產分配，由一方或雙方共同承受。</u></p> <p>四、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>五、法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其剩餘財產之歸屬。前項情形，直轄市或縣（市）主管機關應不予受理。</p> | <p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其剩餘財產之歸屬。前項情形，直轄市或縣（市）主管機關應不予受理。</p> | <p>一、按法定財產制關係消滅時，依民法第一千零三十條之一第一項本文規定，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。另共同財產制關係消滅時，依同法第一千零四十條第二項本文規定，共同財產制關係存續中取得之共同財產，由夫妻各得其半數。是以，以夫或妻名義簽訂之預售屋或新建成屋買賣契約書，於法定財產制或共同財產制關係消滅時（例如，離婚、婚姻無效、婚姻撤銷、喪偶或改用其他財產制等），依前述規定所為之剩餘財產差額或共同財產分配，經雙方合意或法院判決結果，由一方或雙方共同承受該買賣契約者，其性質與買受人讓與或轉售契約之行為有別，得持憑財產分配協議書、法院判決書或其他與確定判決有同一效力之證明文件等，逕洽出賣人辦理契約名義人</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>變更，無須依本辦法規定申請核准，爰增訂第一項第三款規定。現行第一項第三款及第四款順移至第四款及第五款。</p> <p>二、買受人依第一項第三款規定，因剩餘財產差額或共同財產分配，以夫或妻一方或雙方共同承受該買賣契約為限。買受人如擬將買賣契約轉售其他第三人，以所得價金進行分配，或依民法第一千零三十條之一第四項但書規定，將買賣契約讓與其他第三人，均涉契約讓與或轉售，仍應依平均地權條例第四十七條之四第一項規定辦理。</p> <p>三、第一項第一款、第二款及第二項未修正。</p> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|