

# 限制換約轉售常見問題

Q1: 什麼時候簽訂之預售屋或新建成屋買賣契約須受限制換約規範?

A1: 自 112.7.1 以後，簽訂預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，受平均地權條例第 47 條之 4 第 1 項限制換約之規範。

Q2: 於 112.7.1 後因轉售而簽訂之預售屋買賣契約是否受限制換約（即再次轉售）規範?

A2: 自 112.7.1 後因轉售而簽訂之契約，亦受平均地權條例第 47 條之 4 第 1 項限制換約之規範。

Q3: 免申請即可讓與或轉售預售屋或新建成屋買賣契約的情形有哪些?

A3:

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、撤銷或廢止登記並完成清算後，其賸餘財產之歸屬。

Q4: 得申請預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售的情形有哪些?

A4: 買受人於簽約繳款後有下列情形：

1. 因非自願離職情事或終止其與雇主勞動契約，逾六個月以上迄未就業，且簽約前已受僱該雇主達 1 年以上者。  
（就業保險法第 11 條第 3 項規定、勞工職業災害保險及保護法第 85 條第 1 項第 2 款、第 3 款或第 4 款規定）
2. 本人或其家庭成員罹患重大疾病或因意外事故遭受傷害，符合規定之重大傷病，或特定病症，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有 6 個月以上全日照顧需要者。

(全民健康保險法第 48 條第 1 項第 1 款、社會救助法第 5 條之 3 第 1 項第 4 款)

3. 因災害毀損原設籍居住之房屋，致不堪居住使用，須另行租屋，且被毀損房屋為買受人或其家庭成員所有者。

4. 本人或其家庭成員因重大意外事故，致第 3 人死亡或遭受重大傷害，且因傷害引起符合規定之特定病症，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有 6 個月以上全日照顧需要者。

(社會救助法第 5 條之 3 第 1 項第 4 款)

5. 買受人死亡，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。

6. 買受人(屬自然人)將契約權利讓與或轉售與該契約所列其他共同買受之自然人或法人。

Q5：得申請預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售情形之家庭成員指那些？

A5：

1. 買受人之配偶。
2. 買受人之直系親屬。
3. 買受人配偶之直系親屬。
4. 買受人父母均已死亡，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。

Q6：符合內政部規定得換約情形，要何時及如何申請換約，始得刊登廣告及辦理換約？

A6:應於買賣契約讓與或轉售前，檢附下列文件以書面向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。並於核准後，始得刊登廣告及辦理換約。

1. 申請書。
2. 買受人身分證明文件影本；有代理人者，並應檢附代理身分證明文件影本。
3. 預售屋或新建成屋買賣契約書影本。
4. 其他中央主管機關公告得讓與或轉售情形之應附文件。

（詳細應附文件請詳內政部地政司網站：

<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/1150?mcid=4806>）

Q7：經核准預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售後，有無限制讓與或轉售期限？

A7:核准函有效期限為2年，並自核准日之次日起算，且申請案件經核准後，不得申請廢止核准。

Q8：申請預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售有無戶數之期限？

A8:

1. 買受人依法核准得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每2年以1戶（棟）為限；前述之2年期間，係自直轄市或縣（市）主管機關核准日之次日起算。（不含免經申請即可轉讓之戶（棟）數）
2. 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1戶（棟）之讓與或轉售。

Q9：是否只有住宅用之預售屋或新建成屋才受換約轉售之限制？

A9:預售屋及新建成屋限制換約規定，不以住宅用房屋為限。住商混和或商業使用也同樣受限制換約轉售之管制。

Q10:預售屋、新建成屋買賣契約之讓與或轉售限制至何時解除？

A10:買受人於完成過戶登記取得建物產權後（即取得建物所有權狀後），就不再受換約限制。