



限制換約轉售 懶人包



對買受人有何限制？

- ☛ 112.7.1以後，簽訂預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，原則不得將契約讓與或轉售給第三人，及自行或委託刊登讓與或轉售廣告。



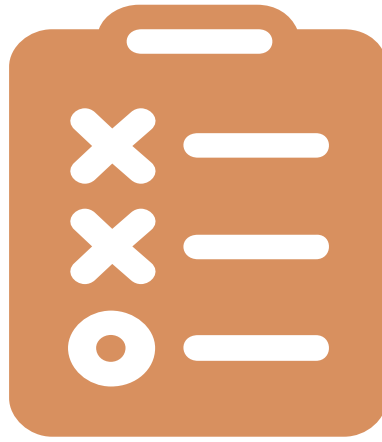
對銷售者有何限制？

- ☛ 銷售預售屋或新建成屋者(如建商)，原則不得同意或協助買受人將契約讓與或轉售給第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。



例外得讓與或轉售情形？

- ➡ 配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售。
- ➡ 符合內政部規定得讓與或轉售之情形，並經直轄市、縣（市）主管機關核准。



得讓與或轉售情形有哪些？

👉 買受人於簽約繳款後，有符合下列6種情形之一者：

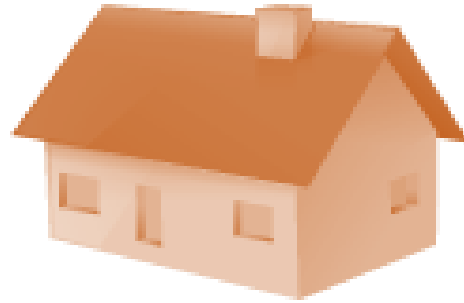
- 1.非自願離職。
- 2.重大傷病或特定病症。
- 3.因災害損毀原設籍居住房屋，須另行租屋。
- 4.重大意外事故致第三人傷亡。
- 5.繼承人無意保留或協議變價分配。
- 6.轉讓給共同買受人。

(申請要件，請詳閱內政部訂定「預售屋新建成屋得讓與或轉售情形」)



符合內政部規定得換約情形， 要向何機關申請核准才可換約？

- ➡ 買受人須於契約讓與或轉售前，檢具相關證明文件，以書面向建案基地坐落所在地之直轄市或縣（市）主管機關申請核准後，始得刊登轉售廣告及辦理換約。



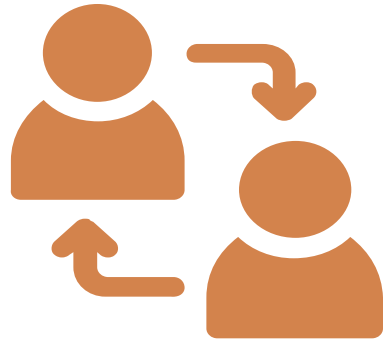
地方政府核准得換約情形， 有戶（棟）數限制？

- ☛ 買受人符合得讓與或轉售情形並經核准者，其得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每2年以1戶（棟）為限。



換約核准函是否有有效期限？ 核准後得否申請廢止？

- ➡ 經地方政府審核符合得換約之規定，發給核准函之有效期限為 2 年，並自核准日之次日起算。
- ➡ 申請案件經核准後，不得申請廢止核准。



近親親屬間換約，是否須申請核准 或受全國2年1戶（棟）限制？

- 👉 買受人將契約讓與或轉售給配偶、直系血親或二親等內旁系血親，無須申請核准，也無全國每2年1戶的限制。



住宅用房屋才受換約轉售之限制？

- 👉 預售屋及新建成屋限制換約規定，不以住宅用房屋為限。住商混合或商業使用之預售屋或新建成屋，也同樣受限制換約轉售之管制。



預售屋、新建成屋買賣契約 要到何時才不受換約限制？

- 👉 買受人於完成過戶登記取得建物產權後，就不再受換約限制。



違反限制換約會受處罰？

- 👉 買受人違規換約轉售，按交易戶（棟）數處50萬-300萬元罰鍰；違規刊登換約廣告，除處前開罰鍰外，並限期改正或為必要處置，屆期未改正或處置，按次罰。
- 👉 銷售者（建商）違規同意或協助買受人換約，或受託刊登換約廣告，同上開處罰。



施行前已簽約之買受人， 施行後得否再辦理換約？

- 👉 112.7.1前已簽訂買賣契約之買受人，於施行日後可辦理換約，不用申請核准。但接手承受的新買受人，如要讓與或轉售給配偶、直系血親或二親等內旁系血親以外之第三人，就必須申請核准。