

平均地權條例7/1實施-注意事項

一、預售屋換約案件可否簽約之判斷

以賣方與建商購屋時所簽署的『預售屋合約書』立約日為準

(一)若預售屋合約書立約日為112.6.30以前，因不溯及既往，可簽約「預售屋權利讓渡」，但須先確認建商可否換約！

(二)若預售屋合約書立約日為112.07.01(含)以後，賣方應出具主管機關核准函，否則不得讓與或轉售第三人。

(核准函有效期限2年，自核准日之次日起算)

二、預售屋換約案件簽約，加盟店應提供給代書~

1.賣方與建商之預售屋合約書。

2.主管機關的核准函。

若無上述文件，提醒代書要加註特約(賣方須配合於用印前出具文件，若不合法令雙方同意無條件解約)

平均地權條例修訂重點(一)

<h2>1.換約轉售 門檻限制</h2>	<p>※「預售屋」或「新建成屋」買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，不得讓與或轉售第三人。</p> <p>※依子法可分為二種狀況：</p> <p>(一)審查後可轉售 (限制『每兩年只能換約一戶』)</p> <ol style="list-style-type: none">1.非自願失業超過6個月內未就業，導致無力繳款負擔貸款費用。2.買受人死亡，繼承人無意保留。3.共同買受人間的轉售。4.房屋因災害毀損而不堪居住。5.本人或其家庭成員發生意外事故，致第三人重傷或死亡。6.本人或家庭成員罹患重大傷病或特定病症須6個月以上全日照顧。 <p>只要有符合上述情況，<u>經過主管機關審查後是『可以轉售』</u></p> <p>(二)不需申請即可轉售</p> <ol style="list-style-type: none">1.夫妻、直系血親、二親等以內的旁系血親 (如：兄弟姐妹) 轉讓2.簽約後買方死亡，繼承人可以依法繼承換約3.私法人合併，或解散清算後的財產歸屬，依法承受的換約等
<h2>2.重罰炒作 行為</h2>	<p>※若有散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，或以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作，『一戶一罰』處罰新台幣100萬至5,000萬元。經限期改正但未改正者，並可連續處罰</p>



平均地權條例修訂重點(二)

<h3>3.建立檢舉獎金制度</h3>	※檢舉獎金及罰鍰提撥運用辦法草案中，明定可發給檢舉獎金的案件類型，包括逾期或不實申報實價登錄、違反紅單禁止轉售、限制換約與禁止炒作規定等4類案件，民眾向地方政府提出檢舉經查證屬實者，將以實收罰鍰發給30%、上限為1千萬元的檢舉獎金。
<h3>4.管制私法人購屋</h3>	※《平均地權條例》第79條之1第1項， <u>增訂私法人購買住宅用房屋許可制規定</u> 。 (一) 9項『免經許可』 1.國公營事業或受政府捐助之財團法人 2.買受不良債權擔保品或政府公開標售的住宅 3.參與法院拍賣買受房屋 4.經紀業買受瑕疵物件 5.買受文化資產保護法的私有古蹟 6.優先購買權EX.土地法第34-1共有人之間優先購買 7.都市更新 8.危老重建 9.合建 (二)6項『需經許可』 1.供宿舍使用，但不可以超過員工人數 2.要在同一個建案有5戶以上的成屋且供出租使用。 3.衛福機構場所使用 4.合作社買受住宅，提供給社員共同使用 5.合建、實施或參與都更危老 6.其他經內政部公告之用途 需經許可取得， <u>限制5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。</u>
<h3>5.解約申報登錄</h3>	預售屋買賣契約若有解約情形， <u>建商應於30日內申報登錄</u> ，違規者將按戶棟處罰新台幣3萬至15萬元。

拳打炒房 腳踢投機！

修正《平均地權條例》，炒房投機客請看招！

修法5重點

1 限制換約轉售

預售屋或新建成屋買受人除配偶、直系或二等內旁系血親或特殊情形外，不得讓與或轉售

3 重罰炒作行為

炒作哄抬行為可按交易戶(棟、筆)數處罰最高5,000萬元，並限期改善，違者連續處罰

4 建立檢舉獎金制度

民眾檢舉不動產銷售買賣或申報實價登錄違規，查證屬實可獲獎金

2 管制私法人購屋

私法人購買住宅用房屋採許可制，取得5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記

5 解約申報登錄

預售屋買賣契約若有解約，建商須於30日內申報登錄

