

# 中華民國地政士公會全國聯合會 函

會址：台北市中山區建國北路一段156號9樓

電話：(02) 2507-2155

傳真：(02) 2507-3369

電子信箱：angela.echo@msa.hinet.net

聯絡人：蘇麗環(分機15)

112.4.26 基字收文第 894 號

受文者：如正本

發文日期：中華民國112年04月25日

發文字號：全地公(10)字第11210340號

速別：速件

密等及解密條件：

附件：如說明二

112.04.26 發文

1.正本：郵寄電子信箱至本會所屬各會員公會

主旨：關於內政部業於112年4月25日於行政院公報辦理「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」及「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」草案預告1案，貴會對於公告內容如有意見或修正建議，請於本(112)年5月10日前向本會提出，俾供彙整後送內政部參採，轉請查照。

說明：

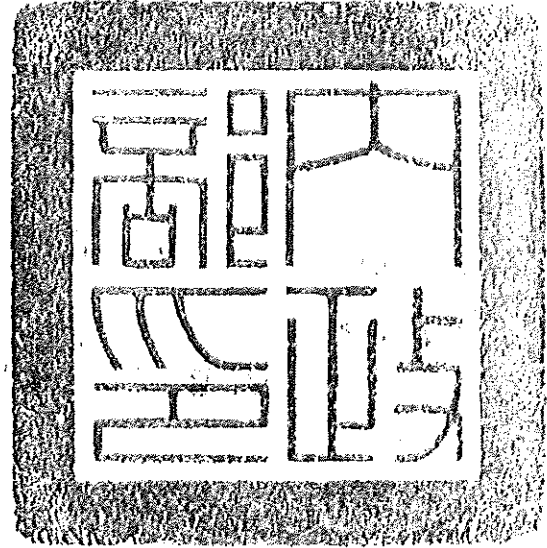
- 一、依據內政部112年4月25日台內地字第11202615972號函辦理。
- 二、隨函檢附內政部112年4月25日台內地字第1120261597號公告之「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」及「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」草案總說明、規定條文等各1份(如附件)，請查收。

正本：本會所屬各會員公會

理事長 陳安正

## 內政部 公告

發文日期：中華民國112年4月25日  
發文字號：台內地字第1120261597號  
附件：如公告事項



主旨：預告訂定「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」及「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」。

依據：行政程序法第154條第1項。

公告事項：

- 一、訂定機關：內政部。
- 二、訂定依據：平均地權條例第47條之4第1項及第2項。
- 三、「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」及「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」草案如附件。本案另載於本部全球資訊網站（網址 <https://www.moi.gov.tw>）。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起20日內陳述意見或洽詢：
  - (一)承辦單位：內政部地政司
  - (二)地址：臺中市南屯區黎明路2段503號
  - (三)電話：04-22502228
  - (四)傳真：02-22502372
  - (五)電子郵件：moi3264@land.moi.gov.tw

五、本案係配合總統112年2月8日修正公布平均地權條例，增訂第47條之4第1項及第2項之配套措施，並預定於近期內儘速實施，為推動健全不動產交易市場，落實居住正義之重要事項，具急迫性，其情況特殊，有縮短預告期間之必要，依內政部主管法律及法規命令草案辦理預告作業要點第4點第2款規定，預告期間為20日。

部長 林右昌

裝

訂

內政部地政司地籍科  
地籍科科長 林右昌

## 預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形草案 總說明

鑑於近年來，預售屋買受人於簽約後加價轉售牟利，哄抬預售屋價格行情，已引發社會對高房價之恐慌。茲配合總統一百十二年二月八日華總一義字第一一二〇〇〇〇九一六一號令修正公布平均地權條例，增訂第四十七條之四第一項規定：「預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。」為實務執行有所遵循，爰擬具「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得讓與或轉售情形草案

規定	說明
<p>一、依平均地權條例（以下簡稱本條例）第四十七條之四第一項規定訂定之。</p>	<p>訂定依據。</p>
<p>二、本條例第四十七條之四第一項規定預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形如下：</p> <p>(一)買受人於簽約繳款後，因就業保險法第十一條第三項規定之非自願離職情事，或勞工職業災害保險及保護法第八十五條第一項第二款、第三款或第四款規定而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一年以上者。</p> <p>(二)買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員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四十八條第一項第一款所稱之重大傷病，或社會救助法第五條之三第一項第四款之特定病症，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有六個月以上全日照顧需要者。</p> <p>(三)買受人於簽約繳款後，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。</p> <p>(四)買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員因重大意外事故，致第三人死亡或遭受重大傷害，符合社會救助法第五條之三第一項第四款之特定病症，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有六個月以上全日照顧需要者。</p> <p>(五)買受人於簽約繳款後死亡，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</p>	<p>一、按買受人於簽約繳款後，因非自願離職原因致使其收入減少，可能致無力繳款，爰參依就業保險法第十一條第三項非自願離職規定，於第一款明定買受人因非自願離職，終止其與雇主勞動契約，並逾六個月以上迄未就業，且簽約前已受僱該雇主達一年以上者，為得辦理契約讓與或轉售之情形。又行政院勞工委員會（改制後為勞動部）一百零二年六月二十六日勞保一字第一〇二〇一四〇三七八號令釋，就業保險法第十一條第三項規定之非自願離職，包括被保險人因職業災害依「職業災害勞工保護法第二十四條第二款、第三款或第四款」（即現行勞工職業災害保險及保護法第八十五條第一項第二款、第三款或第四款）而終止勞動契約之情形，一併納入屬非自願離職因素。</p> <p>二、按買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員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四十八條第一項第一款所稱之重大傷病，或衛生福利部依社會救助法第五條之三第一項第四款及其施行細則第五條第二項規定公告「特定病症範圍」，並經該部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有六個月以上全日照顧需要者，因醫療及長期照顧等支出，可能致無力繳款，爰列入第二款得辦理契約讓與或轉售之情形。</p> <p>三、買受人於簽約繳款後，發生災害防救法第二條第一款所定災害，例如風災、水災、震災、爆炸等，造成其原設籍居住房屋毀損，達不堪居住程度而須另行租屋使用，因房屋租金等支出，可能致無力繳款，爰列入第三款</p>

與確定判決同一效力之證明文件  
辦理變價分配者。

- (六)買受人於簽約繳款後，讓與或轉售其預售屋或新建成屋買賣契約權利予該契約之共同買受人者。但法人不適用之。

得辦理契約讓與或轉售之情形。

- 四、買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員因重大意外事故(如車禍等)，造成第三人死亡或重大傷害，符合衛生福利部依社會救助法第五條之三第一項第四款及其施行細則第五條第二項規定公告「特定病症範圍」所列因傷害引起之病症，例如嚴重灼燙傷、複雜性骨折、雙下肢或一上肢併一下肢，開放性粉碎性骨折併骨髓炎或截肢、腦外傷、脊髓損傷等，並經該部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有六個月以上全日照顧需要者，因賠償金等支出，可能致無力繳款，爰列入第四款得辦理契約讓與或轉售之情形。
- 五、原買受人死亡，如繼承人無力繳款或不願承受貸款而擬讓與或轉售，應允許其辦理契約讓與或轉售，繼承人有數人擬以變價分配處理者，亦同，爰列入第五款得辦理契約讓與或轉售之情形。
- 六、同一買賣契約之共同買受人，於簽約繳款後，欲將其權利讓與或轉售與該契約之共同買受人者，減少將來不動產共有人數，有利於契約關係單純化，爰列入第六款得辦理契約讓與或轉售之情形。至法人購買預售屋或新建成屋應有其業務之需要，其屬住宅用房屋者，應依平均地權條例第七十九條之一規定辦理。為避免變相鼓勵法人以與股東共同具名購買預售屋或新建成屋，再藉由契約讓與或轉售方式規避相關法令規範，爰明定法人不適用。

三、前點第二款至第四款所稱家庭成員，規定如下：

- (一)買受人之配偶。  
(二)買受人之直系親屬。  
(三)買受人配偶之直系親屬。  
(四)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。

參考住宅補貼對象一定所得及財產標準第三款規定，明定家庭成員定義，直系親屬部分並不限同一戶籍。

## 預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法草案總說明

為維護不動產市場交易秩序，防杜炒作及保障自住需求者購屋權益之公共利益，總統於一百十二年二月八日修正公布平均地權條例，增訂第四十七條之四第一項規定：「預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。」同條第二項明定：「買受人依前項但書後段規定得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每二年以一戶（棟）為限；其申請核准方式、應檢附文件、審核程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。」為妥適辦理預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核案件，爰擬具「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）草案，其要點如下：

- 一、本辦法用詞定義。（草案第二條）
- 二、不適用本辦法規定而不予受理之情形。（草案第三條）
- 三、主管機關於受理案件時應辦理系統登錄。（草案第四條）
- 四、申請之受理機關及重複申請之處理。（草案第五條）
- 五、申請核准讓與或轉售案件之應附文件。（草案第六條）
- 六、申請書件不符或欠缺之補正期限。（草案第七條）
- 七、申請案件不符規定情形之駁回。（草案第八條）
- 八、全國每二年以一戶（棟）之審認方式。（草案第九條）
- 九、主管機關得邀集相關機關共同審核及其查核權。（草案第十條）
- 十、核准函之有效期限及應載明事項。（草案第十一條）
- 十一、申請人於核准前、後及逾核准有效期限時之廣告處理。（草案第十二條）
- 十二、申請人於核准前撤回申請案件之處理。（草案第十三條）
- 十三、申請人陳述或證明文件虛偽不實之撤銷核准。（草案第十四條）

# 預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法草案

條文	說明
<p>第一條 本辦法依平均地權條例（以下簡稱本條例）第四十七條之四第二項規定訂定之。</p>	<p>本辦法訂定依據。</p>
<p>第二條 本辦法用詞定義如下：</p> <p>一、預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。</p> <p>二、新建成屋：指新建完成並領得使用執照而尚未辦竣建物所有權第一次登記之成屋。</p> <p>三、買受人：指簽訂預售屋或新建成屋買賣契約之買方，或已依法繼承受者。</p> <p>四、出賣人：指簽訂預售屋或新建成屋買賣契約之賣方。如建物與土地分屬不同出賣人者，為建物買賣契約之賣方。</p>	<p>一、參依不動產經紀業管理條例第四條第三款及本條例第四十七條之三第五項規定，定義本辦法規定之預售屋及新建成屋，爰為第一款及第二款規定，以資明確。</p> <p>二、為避免契約之買受人或出賣人，與契約讓與或轉售時之受讓人或出讓人發生混淆，有定義買受人及出賣人之必要，爰為第三款及第四款規定，以資明確。</p> <p>三、繼受買方權利義務之繼承人，或買受人將契約讓與或轉售他人，經賣方同意，已依法繼受買方之權利義務者，亦為買受人。</p>
<p>第三條 預售屋或新建成屋買賣契約有下列各款情形之一者，不適用本辦法：</p> <p>一、買受人之配偶、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，其繼承人依民法等規定辦理繼承。</p> <p>三、私法人合併後，由合併後存續或新設立之法人依法承受或概括承受。</p> <p>四、私法人解散清算後，依民法第四十四條或財團法人法第三十三條規定之賸餘財產歸屬。</p> <p>前項情形，直轄市或縣（市）主管機關應不予受理；已收件者，應將其申請書及附件全部發還。</p>	<p>一、本條例第四十七條之四第一項但書前段已明定，買受人之配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售不受買賣契約讓與或轉售之限制，其讓與或轉售，得由買受人持憑身分證明文件逕洽出賣人辦理，不適用本辦法規定，爰為第一項第一款規定。</p> <p>二、按民法第一千一百四十七條規定：「繼承，因被繼承人死亡而開始。」是以，預售屋或新建成屋買賣契約辦理繼承換約，非屬契約讓與或轉售行為，其繼承人得持憑繼承相關證明文件逕洽出賣人辦理，不適用本辦法規定，爰為第一項第二款規定。</p> <p>三、按公司法第七十五條、財團法人法第三十六條、企業併購法第二十四條及金融機構合併法第十四條等，有關法人合併後，由合併後存續或新設之法人依法承受或概括承受其權利義務之相關規定，其性質與買受人契約讓與或轉售行為有別，爰</p>



	<p>為第一項第三款規定。</p> <p>四、按民法第四十四條、財團法人法第三十三條等，有關私法人解散，於清償債務後，其賸餘財產之歸屬相關規定，與買受人契約讓與或轉售行為有別，爰為第一項第四款規定。</p> <p>五、至被分割公司將其買賣契約讓與既存公司或新設公司，及買受人依破產法或消費者債務清理條例等相關規定，所為和解或破產財團分配，其性質仍涉及契約之讓與或轉售行為，爰不予列入。</p> <p>六、公法人包括地方自治團體及行政法人，其改制、合併改制或解散之財產處理，於地方制度法及行政法人法等均有明文規範。依法承受或概括承受亦非屬契約之讓與或轉售。惟因政府機關或行政法人編列預算購買預售屋或新建成屋之概率極低，爰暫不予列入。</p> <p>七、第二項定明不適用本辦法規定之案件，直轄市或縣（市）主管機關之處理程序。</p>
<p>第四條 直轄市或縣（市）主管機關受理預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售案件，應於中央主管機關建置系統辦理登錄。</p>	<p>配合本條例第四十七條之四第二項全國每二年以一戶（棟）為限之規定，明定直轄市或縣（市）主管機關於受理契約讓與或轉售案件時，應於中央主管機關建置系統辦理登錄，以避免違反上開限制而核准之情形。</p>
<p>第五條 買受人辦理預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售，應向該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。</p> <p>前項買受人受監護宣告或死亡者，由其監護人或繼承人申請。</p> <p>直轄市或縣（市）主管機關於受理申請後，發現同一買受人已有其他申請案件，經該機關或其他機關依前條規定辦理登錄而尚未核准或駁回者，應停止辦理，並將申請書及附件全部發還。</p>	<p>一、第一項定明買受人辦理預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售案件之受理申請機關。</p> <p>二、因買受人已死亡或受監護宣告之買受人已無行為能力，爰於第二項定明買受人受監護宣告或死亡者，由其監護人或繼承人申請。</p> <p>三、按本條例第四十七條之四第二項規定，買受人依該條第一項但書後段規定得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每二年以一戶（棟）為限。考量買受人如因持有二戶（棟）以上預售屋或新建成屋買賣契約，並分別向其坐落所在地之直轄市或縣</p>

	<p>(市)主管機關提出申請，先受理機關(案件)審核中，尚未核准或駁回前，後受理機關(案件)尚難判斷其有無違反上開規定，且既明定全國每二年以一户(棟)為限，買受人不應同時提出申請二戶(棟)以上。爰參考土地法施行法第十三條之立法例，於第三項定明直轄市或縣(市)主管機關應停止辦理，並將申請書及附件全部發還。</p>
<p>第六條 申請預售屋或新建成屋買賣契約之讓與或轉售，應檢附下列文件： 一、申請書。 二、申請人之身分證明文件影本。 三、預售屋或新建成屋買賣契約書影本。 四、預售屋或新建成屋買賣契約已支付簽約金或工程款付款證明影本。 五、其他經中央主管機關規定應檢附之證明文件。</p>	<p>定明申請核准預售屋或新建成屋買賣契約之讓與或轉售，應檢附之文件，以供直轄市或縣(市)主管機關確認申請事項、申請人身分、建案名稱、買賣標的、買受人、簽約日期、有效期限及其他相關事項；繳款證明文件用以瞭解買受人繳款情形，其目的在於計算是否確為無力繳款之情形；及其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形所應附之證明文件。</p>
<p>第七條 有下列各款情形之一者，直轄市或縣(市)主管機關應以書面敘明理由及法令依據，通知申請人於收受通知書之日起十五日內補正： 一、申請書不合程式，或應檢附之文件不符或缺。 二、申請書記載事項，或申請之事項與其證明文件不符。</p>	<p>參考土地登記規則第五十六條規定，定明申請人檢附之文件不符或缺等之補正時間。</p>
<p>第八條 有下列各款情形之一者，直轄市或縣(市)主管機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回申請： 一、申請人資格不符。 二、買受人前次申請核准案件，尚未逾核准有效期限。 三、不符中央主管機關公告事項及相關規定。 四、屆期未補正或補正未完全。 直轄市或縣(市)主管機關駁回申請時，應將申請書及附件全部發還，並得將駁回理由有關文件複印存查。</p>	<p>參考土地登記規則第五十七條及第五十八條規定，定明申請案件不符規定之駁回處理。</p>
<p>第九條 買受人經依本辦法核准得讓與</p>	<p>一、按本條例第四十七條之四第二項規</p>

或轉售之戶（棟）數，全國每二年以  
一戶（棟）為限。

買受人將其預售屋或新建成屋一  
部讓與或轉售之情形，視為一戶  
（棟）之讓與或轉售。

第一項所定二年期間，自直轄市  
或縣（市）主管機關核准日之次日起  
算。

定，買受人依該條第一項但書後段  
規定，其他中央主管機關公告得讓  
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  
售之戶（棟）數，全國每二年以一  
戶（棟）為限，即買受人每二年始  
有一次申請核准機會，不因其為部  
分讓與或轉售，即得多次申請，爰  
為第一項及第二項規定，定明一部  
讓與或轉售之情形，視為一戶  
（棟）之讓與或轉售。

二、次按行政程序法第四十八條第二項  
規定：「期間以日、星期、月或年  
計算者，其始日不計算在內。但法  
律規定即日起算者，不在此限。」  
第三項爰定明每二年以一户（棟）  
為限之期間計算，自直轄市或縣  
（市）主管機關核准日之次日起  
算。

第十條 直轄市或縣（市）主管機關為  
審查預售屋或新建成屋買賣契約之讓  
與或轉售案件，得邀集相關機關共同  
審核。

直轄市或縣（市）主管機關為查  
核需要，得向買受人、銷售預售屋或  
新建成屋者或相關第三人要求查詢、  
取閱有關文件或提出說明。受查核者  
不得規避、妨礙或拒絕。

一、按中央主管機關公告得讓與或轉售  
之情形，其佐證資料及審核要件常  
涉及其他機關權責，爰第一項定明  
直轄市或縣（市）主管機關得邀集  
相關機關共同審核，提供審查意  
見。

二、次按本條例第四十七條之四第四項  
規定：「直轄市、縣（市）主管機  
關得向第一項及前項之買受人、銷  
售預售屋或新建成屋者或相關第三  
人要求查詢、取閱有關文件或提出  
說明。受查核者不得規避、妨礙或  
拒絕。」爰第二項定明直轄市或縣  
（市）主管機關為審查或執行業務  
之查核權。

第十一條 申請預售屋或新建成屋買賣  
契約讓與或轉售案件，經審核符合相  
關規定者，直轄市或縣（市）主管機  
關應發給核准函，並副知出賣人。

前項核准函應載明建案名稱、買  
賣標的、買受人、簽約日期、有效期  
限及其他相關事項。

第一項核准函有效期限為二年，  
並自核准日之次日起算。

前項有效期限屆滿後，申請人有

一、第一項定明經審核符合規定者，直  
轄市或縣（市）主管機關應發給核  
准函，並副知出賣人，使出賣人知  
悉並配合辦理。

二、第二項定明核准函應載明事項，以  
使買受人、交易相對人或出賣人得  
以明確知悉相關事項。

三、按本條例第四十七條之四第二項規  
定，全國每二年以一户（棟）為  
限，爰第三項定明核准函之有效期

<p>繼續讓與或轉售該核准標的需要者，應重新申請核准。</p>	<p>限為二年。</p> <p>四、考量有效期限過後，買受人原有資格條件可能已變更，例如原非自願離職者已再度就業，或重大傷病核定期限已屆滿等，不宜以展期方式延長有效期限，爰第四項定明申請人有繼續讓與或轉售該核准標的需要者，應重新申請。</p>
<p>第十二條 買受人於直轄市或縣（市）主管機關核准前，不得將預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。</p> <p>買受人於直轄市或縣（市）主管機關核准後，自行或委託刊登讓與或轉售廣告者，應於廣告中註明核准文號及有效期限。</p> <p>前項刊登之廣告，於核准有效期限屆滿後，買受人應停止刊登，並不得讓與或轉售該核准標的。</p> <p>買受人違反第一項及前項規定，直轄市或縣（市）主管機關應依本條例第八十一條之三第一項規定處以罰鍰；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。</p>	<p>一、買受人申請而尚未經核准前，尚不生核准效力，為避免買受人以已申請送件為由，逕行將契約讓與或轉售與第三人，爰為第一項規定。</p> <p>二、為保護交易相對人，並減少處理不知情民眾檢舉之行政負擔，爰第二項定明核准後，買受人自行或委託刊登之廣告，應註明直轄市或縣（市）主管機關核准文號及有效期限等，透過廣告揭露核准文號，有效期限等資訊，可避免相關爭議。</p> <p>三、逾核准之有效期限者，該核准即失其效力，爰第三項定明核准有效期限屆滿後，買受人應停止刊登廣告，並不得再讓與或轉售該核准標的。</p> <p>四、申請人於核准前如違法轉讓或刊登廣告，或逾有效期限，違法轉讓或未停止廣告者，定明應由直轄市或縣（市）主管機關依本條例第八十一條之三第一項第一款規定裁處。</p>
<p>第十三條 預售屋或新建成屋買賣契約之讓與或轉售申請案件，於直轄市或縣（市）主管機關核准前，申請人以書面申請撤回者，受理機關應將申請書及附件全部發還，並註銷申請。</p> <p>前項申請案件經直轄市或縣（市）主管機關核准者，不得撤回。</p>	<p>一、參照土地登記規則第五十九條規定，第一項定明申請人於直轄市或縣（市）主管機關核准前，申請人得以書面撤回申請，受理機關應將申請書及附件發還申請人，並註銷申請。</p> <p>二、第二項定明申請案件經直轄市或縣（市）主管機關核准者，不得撤回，理由如下：</p> <p>（一）按本條例第四十七條之四第二項規定，買受人得讓與或轉售之戶（棟）數，全國二年以一户（棟）為限。爰買受人經核准後，應於二年後始得重新提出申請。該條第一項規定之限</p>

制即包括不得自行或委託刊登廣告在內，不應認為只要未向賣方辦理換約手續，或刊登轉讓廣告，即非屬契約讓與或轉售行為，得不受二年一戶（棟）之限制。

(二)買受人於申請撤回前，究有無與第三人合意契約讓與或轉售行為，或有無與不動產仲介業者簽訂委託銷售契約，並終止其委託關係，或確實已將廣告下架並停止讓與或轉售等，主管機關均難於廢止核准前確實查證。

(三)次按「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」「原處分機關依第一百二十三條第四款、第五款規定廢止授予利益之合法行政處分者，對受益人因信賴該處分致遭受財產上之損失，應給予合理之補償。」行政程序法第八條及第一百二十六條第一項定有明文。爰申請人依核准函刊登廣告並註明核准文號，已對不特定多數人發生效力。倘廢止該核准處分，對第三人因信賴該核准效力，而與買受人簽訂讓渡書並支付價金者，可能衍生交易糾紛。又直轄市、縣（市）主管機關在無法確認買受人於申請撤回前，究有無與第三人合意契約讓與或轉售行為等前提，冒然因申請人之請求而廢止核准，恐影響第三人權益，並面臨該第三人依行政程序法第一百二十六條第一項規定，請求給予合理補償之困境。

(四)綜上，核准後再准其撤回並廢止核准，除增加行政作業成本，並進而衍生交易糾紛外，徒使投資客有藉核准後，先廣告再撤回，再申請核准另一戶

	<p>後廣告再撤回方式，規避全國二年以一戶（棟）之限制，達到同時轉售多筆預售屋或新建成屋之目的，不利於限制換約轉售政策之落實。</p>
<p>第十四條 直轄市或縣（市）主管機關核准案件後，發現申請人之陳述或證明文件虛偽不實，應撤銷其核准，並副知出賣人；其涉及刑事責任者，移送檢察機關辦理。</p> <p>前項撤銷核准之原核准函未逾有效期限者，直轄市、縣（市）主管機關得將被撤銷之核准文號登載於機關公開網站供民眾查詢。</p> <p>第一項核准案件撤銷前，買受人已讓與或轉售該核准標的或刊登廣告者，直轄市或縣（市）主管機關應依本條例第八十一條之三第一項規定處以罰鍰；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。</p>	<p>一、直轄市或縣（市）主管機關於核准後，發現申請人之陳述或證明文件虛假不實，原行政處分違法自應予撤銷，第一項定明應依法撤銷核准，並副知出賣人；其涉及刑事責任者，移送檢察機關辦理。</p> <p>二、經撤銷核准之原核准函，如未逾第十一條第二項之有效期限者，為避免衍生交易糾紛，自有提供民眾查詢之必要，第二項爰定明主管機關得將被撤銷之核准文號登載於機關公開網站。</p> <p>三、違法行政處分經撤銷後，溯及既往失其效力，行政程序法第一百八十八條定有明文。又行政處分受益人，以詐欺、脅迫或賄賂方法，使行政機關作成行政處分者；或對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者，依同法第一百九十九條規定，其信賴不值得保護。爰申請人之證明文件虛偽不實，經撤銷原核准案者，溯及既往失其效力，故其依原核准函所為之契約讓與、轉售或刊登廣告行為，無信賴保護之適用，爰於第三項定明由直轄市或縣（市）主管機關依規定裁處。</p>
<p>第十五條 本辦法自本條例中華民國一百十二年二月八日修正公布之第八十一條之四施行之日施行。</p>	<p>本條例中華民國一百十二年二月八日修正公布之第八十一條之四施行日期由行政院定之，爰定明本辦法自該條文施行之日施行，以資配合。</p>