

房地合一稅2.0（取得成本）、 實價登錄及新修正平均地權條例

黃振國老師

黃振國總經理簡介

東吳大學法律系畢業

- 東海大學管理學院財務金融研訓中心租稅規劃與財產移轉講師
 - 永然法律研究中心不動產稅務及大陸房地產講師（主講課程：財產移轉節稅規劃、法拍勝算實戰研習、共有土地分割實務、不動產信託節稅規劃、不動產節稅訓練、稅務行政救濟實務……等）四十餘年；補習班教師四十餘年經驗
 - 中國房地產研究發展協會常務理事；
中華民國地政士公會全國聯合會財稅研究委員會主任委員
中華民國仲裁協會不動產仲裁委員會委員
 - 著作：不動產法拍移轉及稅費、土地稅法規、行政法概要、行政法總整理、不動產產權調查DIY、遺產稅DIY、房屋稅契稅DIY、贈與稅DIY、遺產稅實戰手冊、遺贈稅節稅規劃案例解析、訴願書狀與範例、土地稅法、不動產經紀法規、遺贈稅財產移轉圓滿計畫、
- 最新著作：房地合一課稅案例.快速圖解
房地合一稅申報.節稅規劃一手掌握(2.0版)
不動產信託實戰第一線-辦理登記與稅務規劃範例
遺贈稅財產移轉圓滿計畫(2.0版)

目 錄

單元一. 房地合一稅(房地交易所得稅)重要函釋案例

一. 繼承後出售之未償銀貸債務規劃

二. 配偶贈與之稅法權益規劃

三. 夫妻剩餘財產之稅法規劃

四. 繼承、遺贈適用「新制」、「舊制」之稅法規劃

五. 地主「舊制」取得土地與建商「合建分屋」，銷售分得房地

六. 地主繼承取得「舊制」土地，採「合建分售」單純出售土地

七. 地主「新制」取得土地，與建商合建分屋，銷售分得房地

單元二. 實價登錄

一. 常見錯誤案例

二. 內政部解釋令

三. 買賣特殊形態之實價登錄

單元三. 平均地權條例修正案

A. 預售屋銷售管理

B. 私法人買受住宅用房屋應經許可及免許可

C. 影響市場程序或壟斷轉行為之禁止-投機炒作行為明文化

單元一. 房地合一稅(房地交易所得稅)重要函釋案例

一. 遺產之未償債務、贈與附有負擔、繼承房地之銀貸負擔

A. 遺產總額中扣除之未償債務(銀貸):

1. 遺贈稅17 I 9款: 「下列各款, 應自遺產總額中扣除免徵遺產稅: 九. 被繼承人死亡前, 未償之債務, 具有確實之證明者。」

2. 實例

被繼承人陳有基遺產中房地產基本資料:

坐落	市價	現值	銀貸
萬華	3000萬元	1000萬元	1500萬元
新店	2000萬元	600萬元	1400萬元
五股	1800萬元	500萬元	1300萬元
中壢	4000萬元	1800萬元	2500萬元
合計	10800萬元	3900萬元	6700萬元

陳有基遺產之房地報稅與節稅規劃：

遺產市價：10800萬元

課遺產稅之「時價」：3900萬元

申報遺產稅時，可主張扣除之未償債務：6700萬元

B. 應自贈與總額中扣除之負擔

1. 遺贈稅21：「贈與附有負擔者，由受贈人負擔部分應自贈與額中扣除。」

2. 遺贈稅施18：「依本法第二十一條在贈與額中扣除之負擔，以具有財產價值，業經履行或能確保其履行者為限。負擔內容係向贈與人以外之人為給付得認係間接之贈與者，不得主張扣除。」

前項負擔之扣除，以不超過該負擔贈與財產之價值為限。」

3. 遺贈稅施19：「不動產贈與移轉所繳納之契稅或土地增值稅得自贈與總額中扣除。」

4. 實例：

張彩雲「贈與」長女郭慧房地

房地時價：2000萬元←受贈人出售申報房地交易
所得稅之取得成本

(市價)：5000萬元

承受原銀貸：1400萬元←可主張扣除額
(受贈財產之負擔)

受贈人應證明有能力支付1400萬元銀貸本息，例如每月薪資收入 > 每月支付本息

C. 交易(買賣、交換)繼承房地，承受銀貸屬負擔可減除

1. 遺產稅銀貸負擔減除之財政部函釋：

釋示函令標題：生前未償之購地貸款債務高於該土地之價額具有確實證明者仍可扣除全額負債

函釋內容：

被繼承人於生前向金融機構貸款，迄死亡時仍未償還，具有確實證明時，該項債務應自遺產總額中扣除，至其以該項借款購置之土地，於依法計算列入遺產總額中之價額反遠低於該項借款，問題在於不動產評價，但不能因此而不准其扣除全額負債。（財政部66/09/14台財稅第36207號函）

所得稅法*作業要點◎

2. 房地交易所得稅負擔減除實例：

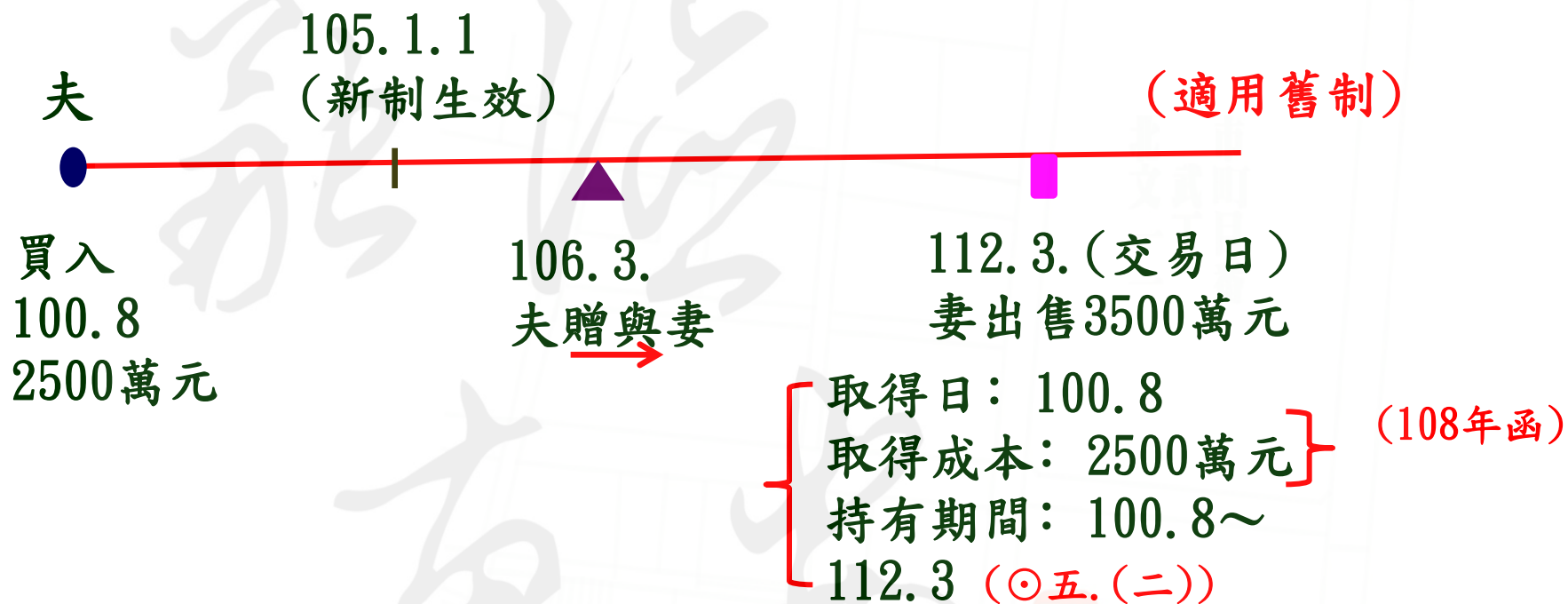
售 價	5000萬元
—取得成本	1000萬元
—費 用	200萬元
—土地漲價總額	150萬元
—(借款餘額—房地現值=負擔)	
3500萬元—1000萬元=	2500萬元

課稅所得 1150萬元x稅率=房地交易所得稅

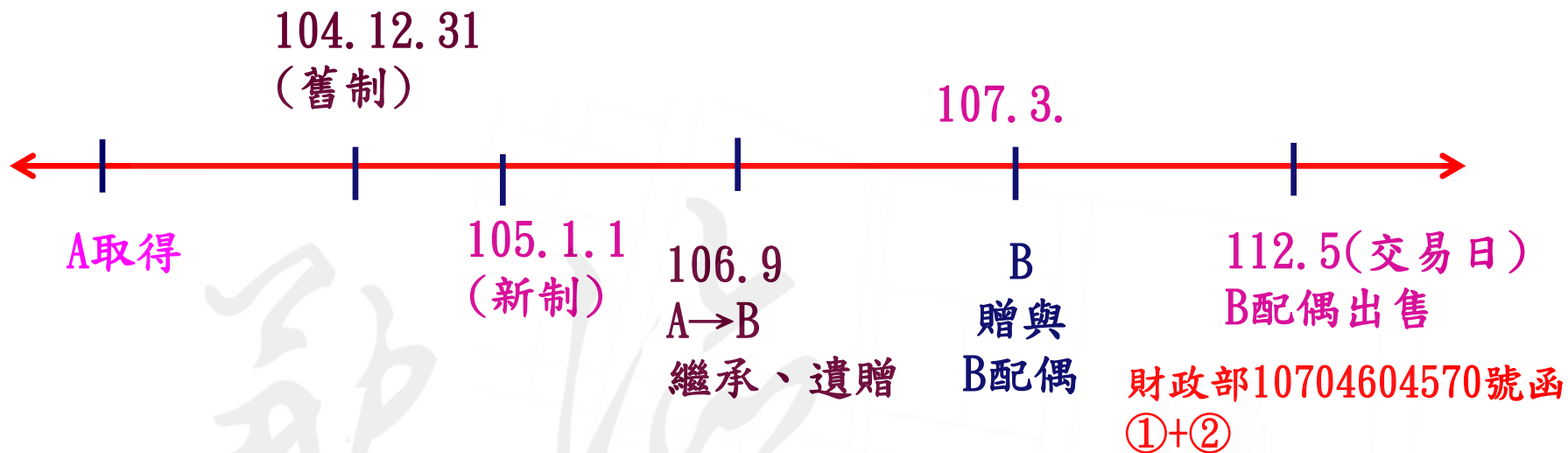
- (1)繼承時借款餘額證明，遺產總額扣除(被繼承人死亡前債務)
- (2)繼承登記後，債務人變更為該房地之繼承人
- (3)無力負擔銀貸而出售房地屬非自願性出售之原因(適用20%)
- (4)銀貸負擔可減除(財政部109函釋10904601200號函)

二. 配偶贈與之稅法權益規劃

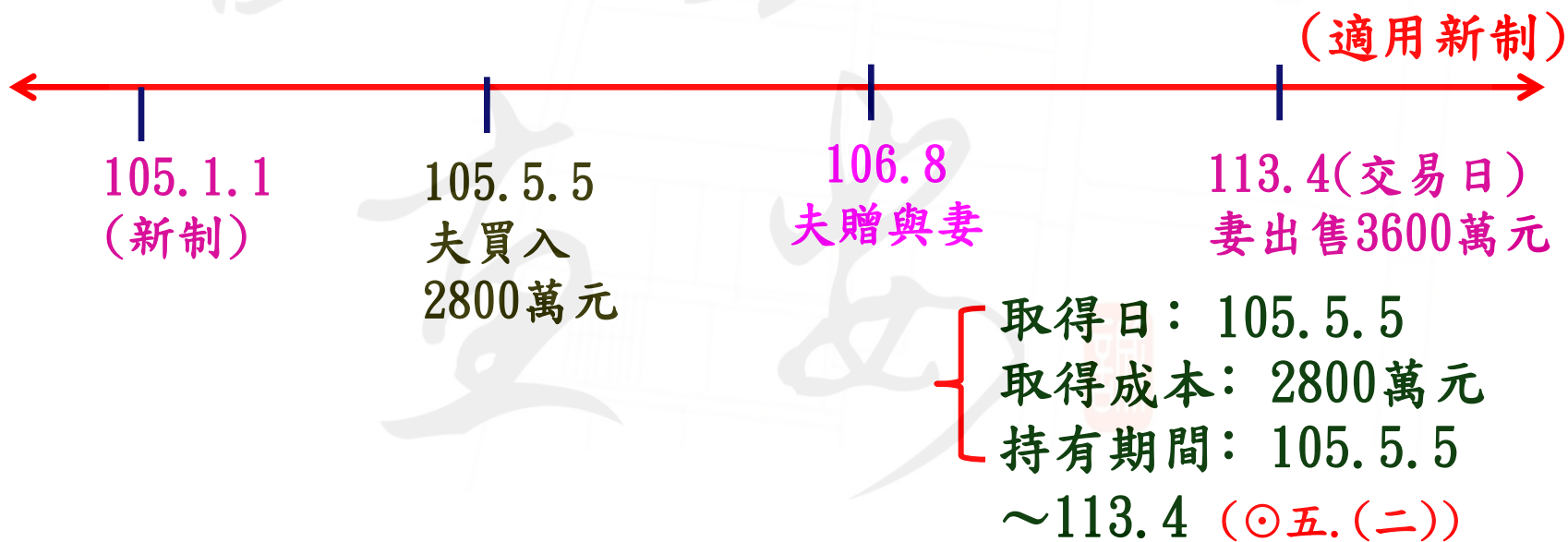
a. 贈與人舊制取得



財政部108.09.11台財稅字第10804008540號令



b. 贈與人新制取得



c. 贈與之配偶屬繼承、遺贈取得可適用舊制

財政部107年函釋

交易受贈自配偶因繼承取得房地適用「舊制」

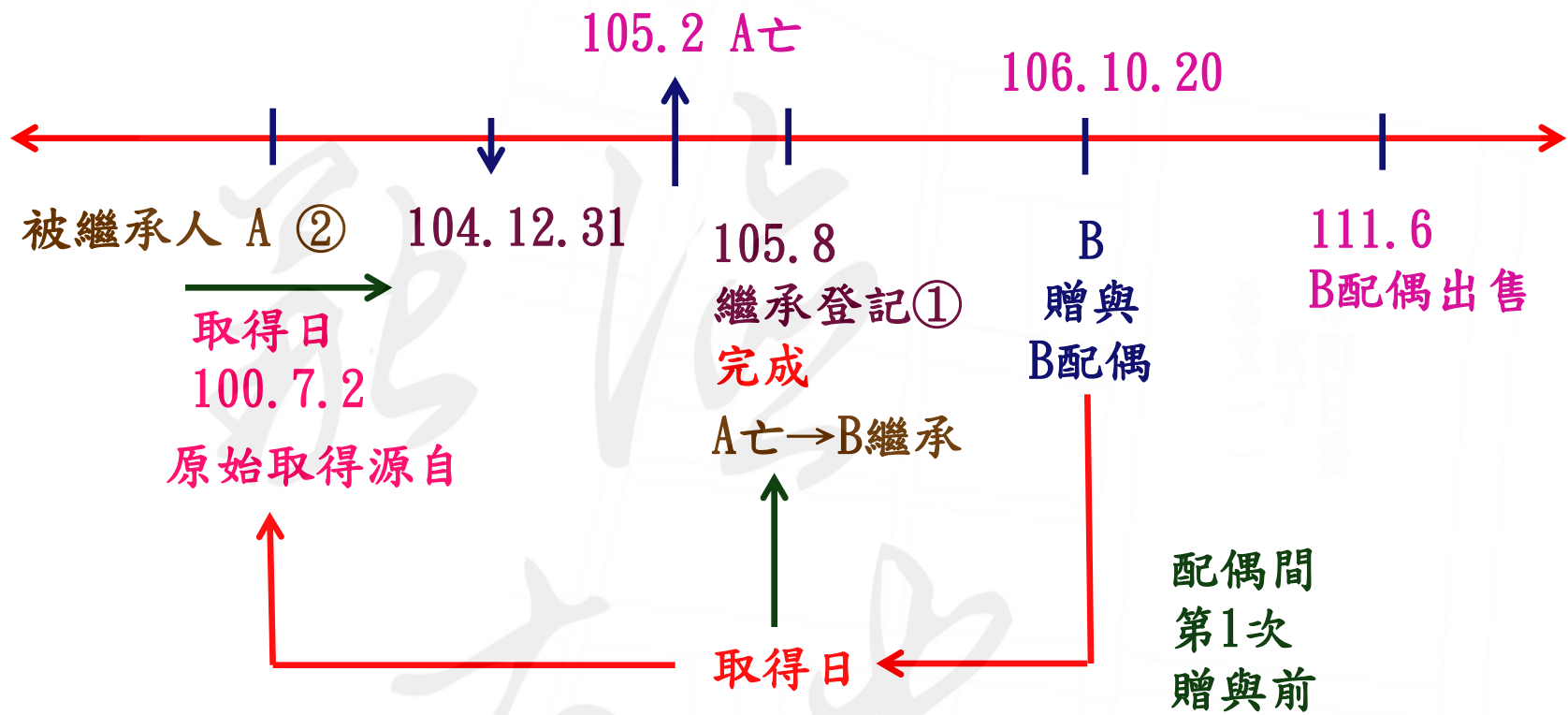
關係法令：所得稅法第十四條

日期文號：財政部107.10.31台財稅字第10704604570號令

摘要：核釋個人交易受贈自配偶因繼承取得之房屋、土地課徵所得稅規定。

說明：

個人取得配偶贈與之房屋、土地，符合本部106年3月2日台財稅字第10504632520號令第1點規定者，出售時應以配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日為取得日，並按該房屋、土地原始取得原因，依所得稅法相關規定課徵所得稅。依此，個人出售配偶贈與之房屋、土地，如係配偶於105年1月1日以後繼承取得①，且係被繼承人於104年12月31日以前取得者②，比照本部104年8月19日台財稅字第10404620870號令第1點第2款（適用舊制）、第2點至第4點規定辦理。



三. 夫妻剩餘財產之稅法規劃

a. 錯誤的配偶贈與規劃

A. 夫贈與妻之前

	夫(重病期間)	妻
婚後財產	12000萬元	2000萬元
-繼承、無償 取得財產	1000萬元	0
-負債	1000萬元	0
剩餘財產	10000萬元	2000萬元
→(10000萬元-2000萬元)/2=4000萬元		

B. 夫(重病期間)

12000萬元贈與妻10000萬元

→夫贈與妻(免贈與稅，不課土增稅，課契稅)

→夫婚後財產2000萬元

→妻婚後財產10000萬元+2000萬元=12000萬元

C. 夫(贈與後兩年內死亡)

	夫	妻
婚後財產	2000萬元	12000萬元
-繼承、無償 取得財產	1000萬元	10000萬元 (夫贈與妻)
-負債	1000萬元	0
剩餘財產	0	2000萬元

→妻不能主張民法1030-1請求權

但前二年內贈與10000萬元併入夫之遺產剋

夫之遺產稅

b. 行使剩餘財產差額分配請求後，出售之取得日與成本認定(◎四.8.及十二(八))

1. ◎四.8 「取得日」：「8. 配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。」
2. ◎十二(八) 「成本認定」：「(八)配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，以配偶之他方原取得房屋、土地之成本為準。」

四. 繼承、遺贈適用「新制」、「舊制」之稅法規劃

「新制」房地交易所得稅與「舊制」房屋「財產交易所得稅」
被繼承人於民國104年12月31日前取得財產，適用財政部
104年函之情形：

登記原因	適用「新制」或「舊制」
繼承	舊制
「分割繼承」 先「繼承」後「分割繼承」	舊制
「遺產判決分割」	舊制
遺贈	舊制

舊制：土地出售免所得稅
房屋出售「財產交易所得」
新制：房地交易所得稅、實價課稅

「遺贈」取得房地適用「新制」或「舊制」財政部新函釋案例解析

案例：

楊文玉女士配偶死亡後未再婚，唯一兒子數年前已死亡也沒有孫子女。楊文玉父、母已死亡，法定繼承人只有第三順位的弟弟楊守成。楊文玉生前立遺囑將自己遺產，遺贈給楊守成的二子一女。受遺贈人於受遺贈登記完成後，出售受遺贈的房地產可否適用財政部104年函釋，遺贈人於104年12月31日取得房地產適用「舊制」土地免所得稅，房屋屬「財產交易」列入個人綜合所得稅申報？

解析：

一. 日期文號：財政部108.09.11台財稅字第10804008540號令

摘要：核釋個人105年1月1日以後交易因受遺贈取得之房屋土地課徵所得稅規定。

說明：

個人105年1月1日以後交易因受遺贈取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬所得稅法第4條之4第1項各款適用範圍(新制)，應依同法第14條第1項第7類規定計算房屋部分之財產交易所得(舊制)併入綜合所得總額，於同法第71條規定期限內辦理結算申報，並得比照本部104年8月19日台財稅字第10404620870號令第2點至第4點規定(自住房地有選擇「新制」或「舊制」之權)辦理：

(一)

交易之房屋、土地係個人於103年1月1日之次日至104年12月31日間受遺贈取得，且該個人及遺贈人持有期間合計在2年以內。

(二)

交易之房屋、土地係遺贈人於104年12月31日以前取得，且個人於105年1月1日以後受遺贈取得

五. 地主「舊制」取得土地與建商「合建分屋」，銷售分得房地

案例：

周文明以90年買入房地(土地80坪持分1/4房屋45坪)與天天建設公司「合建分屋」。於110年10月分得房屋50坪(基地200坪持分1/10，即原有土地20坪移轉10坪與建主)，另補天天建設公司價金300萬元，天天建設公司開立發票金額800萬元。周文明於111年自行出售，應納多少房地交易所得稅？

解析：

1. 土地部分於90年買入，屬104年12月31日前取得，應適用舊制，免課土地部分之所得稅。
2. 房屋部分，於111年出售，應於交易日(登記日)之次日

起30日內申報繳納房地交易所得稅。

3. 周文明出售因合建所分配取得房屋，其房屋應按110年以10坪土地交換50坪房屋時，房屋之取得成本應按換入時價值，即天天建設公司開立發票金額800萬元為準。

4. 周文明未參與天天建設公司本建案銷售，其自行出售未涉營業行為(建屋前土地持有10年以上)，不課營業稅。

六. 地主繼承取得「舊制」土地，採「合建分售」單純出售土地

案例：

陳美如於106年繼承父親生前買入已15年之一筆建築用地約800坪，於108年與建商談合建事宜。請教專家給建議，採「合建分售」方式，依財政部106年函釋，有關個人提供土地與營業人合建分售，如僅出售土地，免辦稅籍登記，對陳美如最有利。按專家的建議採「合建分售」相關規定如何？

解析：

1. 陳美如因「繼承」取得被繼承人依舊制買入土地與建商「合建分售」，僅單純出售土地，不適用新制的房地合一課稅之房地交易所得稅，且免辦營業登記。
2. 依財政部106年函釋，個人提供土地與營業人「合建分售」。如僅出售土地免辦稅籍登記。陳美如與建商之「合建分售」，陳美如只有移轉土地與承購戶，

且因舊制按所得稅法第四條第一項第十六款規定出售土地免課所得稅。又地主陳美如持有之土地是繼承取得，其「取得日」是被繼承人取得土地之日起算。陳美如父親生前買入已15年，已逾持有10年，不屬於財政部106年函釋應課營業稅之情形。

3. 綜上原因，陳美如與建商採「合建分售」最有利，免課所得稅、營業稅、營所稅。

七. 地主「新制」取得土地，與建商合建分屋，銷售分得房地

案例：

劉文順與劉武順兩兄弟，於106年買入新店中央段重劃後土地一筆約300坪。買入價每坪60萬元，總價1.8億元。於110年與天天建設公司訂約採「合建分屋」方式，依約地主分得55%，建主分得45%。本件案於112年興建完成後，劉氏兄弟銷售分得房地，應如何作稅務規劃？

解析：

1. 採合建分屋方式，依約112年合建房屋興建完成後，劉氏兄弟應將土地 $300\text{坪} \times 45\% = 135\text{坪}$ 移轉與建商天天建設公司。天天建設公司應將興建完成房屋 $40\text{戶} \times 55\% = 22\text{戶}$ 移轉給劉氏兄弟。

2. 依「作業要點」第十二點(三)，個人以自有土地與營利事業「合建分屋」，分配取得之房屋，以換出土地之

取得成本為準。劉氏兄弟以取得土地成本1.8億元x45%
=7200萬元，為換入22戶房屋之取得成本。

3. 如因換入房屋之價值低於換出土地價值，收取價金部分之成本應自成本中扣除。

4. 如因換入房屋價值高於換出土地價值，另給付價金部分，應計入成本。「新制」取得之

5. 本案例劉氏兄弟銷售房地，不符合財政部106年函，免辦營業登記之例外規定。建議以合夥之行號辦營業登記，可依個人房地交易所得計算規定課徵個人房地交易所得且分離課稅，不計入營利事業所得額課營所稅最有利。

三、營利事業銷售與建設公司合建、都更、危老重建 案例：

台友倉儲公司就新北市汐止貨櫃廠房地，打算重建為工業廠辦出售。台友公司與天天建設公司訂約，

依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱「危老條例」)。台友公司銷售因參與重建分配取得工業廠辦之房地，應如何課房地交易所得稅?稅率多少?其取得成本應以何者為準?

解析：

1. 台友公司與天天建設公司，依危老條例重建台友公司分得興建完成後廠辦房屋。天天建設公司因危老重建、分配取得工業廠辦土地。
2. 台友公司銷售重建後取得房屋土地，第1次移轉且其持有期間在5年以下，稅率20%。
3. 台友公司銷售本案房地所得，不併入台友公司事業所得額，按20%稅率分開計算應納稅額。
4. 依「作業要點」二十四第2項，台友公司出售分得房屋以換出土地取得成本為準，加計給付之價金，減除收取之價金，作為換入房屋之成本。其土地以取得成本為準。

單元二. 實價登錄

一. 常見錯誤案例

1. 交易日期：應是私契立約日。錯誤：公契日、收件日
2. 權利人：私契與公契不同一人時，應填公契買受人非私契買受人
3. 義務人：依土地法34-1多數決出售，不會同之出賣仍應列入但免簽章
4. 代理人：登記案件代理人可以是申報案件代理人外，也可以複代理人、登記助理員
5. 建物現況格局：依現況格局填寫，同時買賣2戶以上，但無個別成交價，以現況格局加總填寫
6. 有無管理組織：只有依法成立管委會或推選管理負責人。尚未成立者，選「無」但應加註未來會成立，單純土地交易免填

7. 有無電梯，公寓大廈6層以上應有電梯，5層以下公寓大廈有電梯屬「華廈」無電梯屬「公寓」
8. 交易總價(含車位價格)：錯誤：車位個數及交易價格申報不實
9. 車位資訊：錯誤：車位數量、車位單獨計價或未單獨計價已包含總價中、車位類別不符
10. 土增稅約定由買方繳：交易總價已含土增稅，但總價誤加該稅款，只需備註欄①之■土地增值稅或其他稅費中填入
11. 備註欄②關係人交易：親友間、員工、共有人或其他特殊關係間之交易，如有未勾選；合建案如有也應勾選
12. 備註欄③建築物含有：陽台外推、頂樓加蓋、夾層、其他增建、未登記建物
13. 備註欄④土地上有：未登記建物、農作物、機電設備、農業設施

14. 備註欄⑤特殊交易情況、條件：急買急賣、受民情風俗因素影響、瑕疵物件、含租約、毛胚屋、具重建或重劃、都更等效益、畸零地或有合併使用效益、借名登記返還、受債權債務關係影響或債務抵償、雙方合意（法院判決）解除契約、土地交易案件之價格含未來興建房屋成本

15. 備註欄⑥特殊交易標的類型：塔位/墓園、地上權房屋、市場攤位、(包含)公共設施保留地(用地)

16. 備註欄⑦與政府機關有關之交易：政府機關標讓售、地清或未辦繼承標售、水利地承購、協議價購

17. 備註欄⑧僅車位交易
如有未勾選

二. 內政部解釋令 三. 買賣特殊形態之實價登錄

1. 公布日期文號內政部101年12月4日台內地字第1010380022號函

要旨：不動產成交案件實際資訊申報登錄備註特殊交易態樣

內容

一、按本部發布之「不動產成交案件實際資訊申報書格式」，其中備註欄係指與不動產交易相關資訊未盡事項之註記，例如**房地交易含未登記建物部分、民情風俗（如考慮風水因素）、親友間交易等因素（如附件）**，以致影響**交易價格者**，均可於該欄內註明。（略）

二、（略）。

附件 實價登錄備註欄特殊交易態樣

【1/3買賣】

- 1. 親友、員工或其他特殊關係間之交易。
- 2. 含增建或未登記建物。
- 3. 建商與地主合建案。
- 4. (包含)公共設施保留地之交易。
- 5. 畸零地或有合併使用之交易。
- 6. 向政府機關承購之案件。
- 7. 受債權債務影響或債務抵償之交易。

- 8. 急買急賣。
- 9. 有民情風俗因素之交易。
- 10. 單獨車位交易。
- 12. 土地及建物分次登記案件。前案土地登記收件字號：
- 13. 瑕疵物件之交易。
- 14. 其他（請敘明）：
 - 【2/3租賃】（略）
 - 【3/3預售屋】（略）

2. 公布日期文號內政部101年9月20日台內地字第1010312494號書函

要旨：買賣雙方合意解除契約，買方返還不動產與賣方並辦竣買賣移轉登記者，實價登錄申報方式

內容

一、查平均地權條例第47條第2項規定「權利人應於『買賣』案件辦竣所有權移轉登記30日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。」依此，如登記原因為買賣者均須於辦竣登記後30日申報登錄其

成交案件實際資訊，合先敘明。

二、又參照本部95年7月20日內授中辦地字第0950048420號函、96年5月17日內授中辦地字第0960045649號函釋，買賣雙方因合意成立土地買賣契約，依民法第259條規定及最高法院28年上字第2113號判例，買方自負有將該物權移轉於賣方以回復原狀之義務，其土地產權回復原狀之方法應屬所有權移轉之變更登記。另雙方合意解除契約案件，無須訂定公定買賣契約書，惟應以「買賣」為登記原因，並於其他登記事項欄予以註記「本案為雙方合意解除契約」，使與一般買賣移轉案件有所區別，故類此因合意解除契約，無買賣契約書之案件，其申報登錄時，相關交易價格欄位應填載為0，並於備註欄內加註「雙方合意解除契約案件」。

三. 買賣特殊形態之實價登錄

1. 同一買賣交易多件買賣登記案件：

- (1)交易價格可分拆者，可分開總價申報
- (2)交易價格不可分拆者，交易總價合併於同一申報，在於備註欄13敘明交易價格包含其他買賣登記案件之價格

2. 土地與建物分別申請登記買賣案件：

- (1)8. 交易總價，填0
- (2)於備註欄勾選⑨預售屋、或土地及建物分件登記案件並勾選12填入地號及權利範圍

3. 雙方合意解除買賣契約：交易價應填"0"並勾選備註欄

⑤特殊交易情況、條件→雙方合意解除契約

4. 公有財產讓售、協議價購、重劃抵費地仍應由權利人及義務人共同申報

5. 以土地、建物抵繳公司股款之買賣二件實價登錄以評鑑價格填入買賣價格，備註欄「股東間關係人交易，依公司法規定因公司發起設立(或增資發行新股)，以土地、建物抵繳股款」

6. 公布日期文號內政部101年9月7日台內地字第1010296604號函

要旨：不動產成交案件實際資訊申報登錄裁罰內容

有關不動產成交案件實際資訊申報登錄有無刑法第214條規定適用疑義1節，依法務部101年7月2日法檢字第10100124160號函略謂「…依最高法院73年度臺上字第1710號判例意旨，刑法第214條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，須一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，始足構成，若其所為聲明或申報，公務員尚須為實質之審查，以判斷其真實與否，始得為一定之記載者，即非本罪所稱之使公務員登載不實。是以，申報人登錄不實，是否該當刑法第214條之罪責，端視公務員對於申報事項有無實質審查義務而定。…」依實價登錄制度之立法意旨觀之，主管機關對申報人申報登錄資料並無實質審查之義務，又各主管機關係於申報人完成申報登錄後，

方進行抽查核對登錄資料之正確性，尚非實質審查，故申報不實之法律效果及是否屬資料提供者構成該刑責，請依法務部上開號函意旨辦理。

附法務部101年7月2日法檢字第10100124160號函

主旨：就所詢有關不動產成交實際資訊申報登錄裁罰事宜乙案，本部研議意見如說明，請查照。

說明：

一、（略）。

二、刑法第210條規定「偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處5年以下有期徒刑。」本罪之偽造，係指無制作權者制作虛偽私文書而言，是以，偽造私文書，係指假借他人名義，而制作在外型上足以使人認為係出自作成名義人之具有部真實性之私文書。申報人登錄之資訊不實時，其並非無制作權人，尚難論以偽造私文書罪責。又依最高法院73年度臺上字第1710號判例意旨，刑法第214條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，須一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，

並依其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，始足構成，若其所為聲明或申報，公務員尚須為實質之審查，以判斷其真實與否，始得為一定之記載者，即非本罪所稱之使公務員登載不實。是以，申報人登錄不實，是否該當刑法第214條之罪責，端視公務員對於申報事項有無實質審查義務而定。

三、刑事訴訟法第240條規定「公務員因執行職務知有犯罪嫌疑者，應為告發。」是以，主管機關是否應舉發移送檢察機關偵辦，須視是否於執行職務過程發現犯罪嫌疑而定。

四、刑法第28條規定「2人以上共同實行犯罪之行為者，皆為正犯。」申報人與權利人如就使公務員登載不實罪，有犯意聯絡及行為分擔，自應論以共同正犯，惟此屬事實認定之範疇，應是具體個案之情形判斷之。

7. 桃園市實例登錄查詢網頁與實例

我是台北市地政士公會會員，也是地政士公會全聯會財稅主委，最近本會員有關「實價登錄」之相關疑問，因屬貴局業務，請惠予回復。

實價登錄主動更正申請日期，台北市地政局有無函釋。如新竹市函「有關申報人於登記完畢隔日或結案日以前，主動更正申報登錄不動產買賣成交案件之價格資訊，尚難認定有申報不實之情事，不予裁罰(新竹市政府110年2月3日府地價字第1100028408號函)」，如有可否函知？

桃園市地政局回復

有關您「實價登錄」之相關疑問，經交由本府地政局說明如下：

一、依平均地權條例第47條規定，買賣雙方應於申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向主管機關申報成交案件實際資訊；另依內政部不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查作業手冊規定，

完成成交案件資訊申報係指買賣登記完畢後，申報資料須併檔並經檢核確認，故未經檢核確認之成交案件實際資訊經主動更正申報，非屬申報不實之範疇。

二、如您有其他實價登錄問題，歡迎來電本局地價科洽詢，將有專人為您服務(電話：03-3322101轉分機5355劉先生/游先生)。

單元三. 平均地權條例修正案

A. 預售屋銷售管理（平47-3、47-4）

（一）預售屋銷售資訊備查、簽約解約申報、定金收受規範

1. 預售屋銷售資訊備查

a. 平47-3 I：「銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。」

b. 平47-3 III：「第一項備查，準用第四十七條（實價登錄）第三項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定；其備查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。」

2. 預售屋簽訂或解除買賣契約申報

a. 平47-3 II：「銷售預售屋者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，

由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊。」

b. 平47-3IV：「第二項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。」

3. 定金收受規範

a. 平47-3V：「銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。委託不動產經紀業代銷者，亦同。」

b. 平47-3VI：「前項書面契據，買受人不得轉售與第三人。銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人。」

c. 平47-3VII：「直轄市、縣（市）主管機關得向前二項之買受人、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。」

(二) 預售屋禁止轉售及例外

1. 預售禁止轉售及例外

a. 平47-4 I：「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。」

b. 平47-4 II：「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。」

2. 業者不得協助轉售或刊登轉售廣告

平47-4Ⅲ：「銷售預售屋或新建成屋者，除第一項但書（得讓與或轉售）規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。」

3. 業者配合主管機關查核

平47-4Ⅳ：「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。」

B. 私法人買受住宅用房屋應經許可及免許可

a. 私法人買受住宅用房屋應經許可及免許可

平79-1Ⅰ：「私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限。」

平79-1Ⅱ：「前項許可之文件有效期限為一年。」

平79-1Ⅲ：「私法人取得第一項房屋，於登記完畢後五

年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。」

私法人購買住宅免經許可：私法人參與都更、危老重建、一般合建

私法人購買住宅需經許可：因參與都更、危老重建、一般合建而需事先購入住宅進行整合

b. 審核許可及合議制

平79-1IV：「中央主管機關為審核第一項許可案件，得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。」

c. 許可條件及免許可情形等授權訂子法

平79-1V：「第一項規定適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件、審核程序、免經許可情形及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。」

C. 影響市場秩序或壟斷行為之禁止-禁止投機炒作行為明文化

a. 禁止三種投機炒作行為明文化

平47-5 I：「任何人不得有下列各款之行為：

一、以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格。

二、與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。

三、自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，且明顯影響市場秩序或壟斷轉售牟利。」

b. 相關行為人配合查核義務

平47-5 II：「直轄市、縣（市）主管機關得向前項之行為人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。」