

關鍵詞：預售屋（共12篇文章）

生成時間：2025-05-17 16:37:46

房屋預售制度是房價飆漲之溫床, 許文昌老師

文章編號：913747

發布日期：2025/04/24

其他關鍵詞：房屋預售，公寓大廈，房價飆漲

文章資訊

- 文章編號：913747
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/04/24
- 關鍵詞：預售屋、房屋預售、公寓大廈、房價飆漲
- 爬取時間：2025-04-d 19:09:56
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913747)

內文

•（一）預售屋及房屋預售制度之緣起：早期，我國法律並無預售屋及房屋預售制度之明文規定，然業界已普遍實施。及至「公寓大廈管理條例」（民國84年6月28日總統公布）及「不動產經紀業管理條例」（民國88年2月3日總統公布）始正式入法。

諸如：

1. 公寓大廈管理條例第58條第1項規定：「公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。」從反面解釋，公寓大廈起造人或建築業者，經領得建造執照，得辦理銷售。亦即，銷售預售屋為合法行為。如果該法條規定：「公寓大廈起造人或建築業者，非經領得使用執照，不得辦理銷售。」則銷售預售屋為違法行為。應特別強調，世界各國，有的國家允許銷售預售屋，有的國家禁止銷售預售屋。

2. 不動產經紀業管理條例第4條第3款規定：「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。」

• (二) 房屋預售制度與房價飆漲之關係：

房屋預售制度是房價飆漲之溫床。其理由如下：

1. 房屋預售制度，購屋者運用財務槓桿及選擇權操作進行房地投機，導致不動產景氣時，大量湧入投機客購買預售屋，房屋假性需求增加。
2. 建設公司之預售個案委由代銷公司銷售（俗稱包銷）。代銷公司為了爭取銷售個案，競相創造區域新行情。因此不動產景氣時，預售價帶動新成屋價，新成屋價再帶動中古屋價，導致不動產價格全面上漲。
3. 代銷公司採包銷承攬預售個案，承擔銷售成敗之風險。因此，代銷公司不擇手段採取違規銷售（如利用網路傳播不實資訊、營造不動產交易活絡假象等），製造「今天不買，明天房價更高」之恐慌心理。
4. 預售個案創新價完銷，經媒體大肆渲染，造成民眾對房價之預期心理，進而吸引更多投機客進場。預期終於實現，實現後再預期，形成房價惡性循環上揚。

綜上，房屋預售制度於不動產多頭市場，誘使房價飆漲，對不動產價格之穩定造成不利影響。因此，房屋預售制度不是好的制度。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

民眾購買預售屋與成屋之投機模式比較, 許文昌老師

文章編號: 913726

發布日期: 2025/04/17

其他關鍵詞: 成屋, 購屋貸款, 選擇權

文章資訊

- 文章編號: 913726
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2025/04/17
- 關鍵詞: 預售屋、成屋、購屋貸款、選擇權
- 爬取時間: 2025-04-19 10:45:39
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913726)

內文

民眾購買預售屋或成屋, 皆具有財務槓桿及選擇權操作。茲說明如下:

• (一) 財務槓桿:

1. 預售屋: 民眾購買預售屋, 必須分期繳納定金、簽約金、開工款、工程期款及交屋款。定金、簽約金、開工款、工程期款及交屋款之合計等於自備款(如預售屋之購屋貸款70%, 就是自備款30%)。準此, 自備款於房屋興建期間, 分期繳納。如房屋興建三年, 則在這三年內分期繳納。
2. 成屋: 民眾購買成屋, 有一部分的錢向銀行融資, 稱為購屋貸款; 其餘的錢由自己出資, 稱為自備款。如購屋貸款70%, 則自備款30%。準此, 自備款於房屋簽訂契約至過戶完成, 分期繳納。如房屋簽訂契約至過戶完成為二個月, 則在這二個月分期繳納。
3. 比較: 預售屋之自備款分期繳納, 這期間相當長, 購屋者之財務壓力較輕。成屋之自備款分期繳納, 這期間相當短, 短到如同一次繳清, 購屋者之財務壓力較重。

• (二) 選擇權操作:

1. 預售屋: (1)房價上漲: 民眾購買預售屋, 當未來房價上漲時, 依據平均地權條例第47條之4禁止預售屋轉售之規定, 因此須俟完工交屋時, 始得轉售。(2)房價下跌: 民眾購買預售屋, 當未來房價下跌時, 可以隨時斷頭。依據預售屋買賣定型化契約應記載事項第24點第4款規定, 賣方最多沒收房地總價15%。亦即, 購屋者最多

損失房地總價之15%。

2. 成屋：(1)房價上漲：民眾購買成屋，當未來房價上漲時，可以隨時還清銀行貸款，轉售他人。(2)房價下跌：民眾購買成屋，當未來房價下跌時，可以隨時斷頭，任由銀行拍賣房屋。但銀行拍賣房屋，未能獲得完全清償時，得再向借款人追索（如追索借款人之其他財產、薪資等）。

3. 比較：

(1)建設公司與購屋者為預售屋選擇權模式之當事人，建設公司為選擇權買權（Call Option）之賣方，購屋者為選擇權買權之買方。銀行與購屋者為成屋選擇權模式之當事人，銀行為選擇權買權之賣方，購屋者為選擇權買權之買方。(2)房價上漲時，預售屋須俟完工交屋，始得轉售；惟成屋可以隨時轉售。房價下跌時，預售屋可以隨時斷頭，最多損失房地總價15%；成屋亦可以隨時斷頭，惟損失無上限。

總之，預售制度較成屋制度更有利於購屋者投機。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

民眾購買預售屋之投機方法, 許文昌老師

文章編號: 913674

發布日期: 2025/04/10

其他關鍵詞: 自備款, 房價, 定金, 簽約金

文章資訊

- 文章編號: 913674

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2025/04/10

- 關鍵詞: 預售屋、自備款、房價、定金、簽約金

- 爬取時間: 2025-04-14 19:21:15

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913674>)

內文

民眾購買預售屋從事投機之方法有二:

• (一) 財務槓桿: 民眾購買預售屋在交屋前分期繳納定金、簽約款、開工款、工程期款及交屋款。這些款項之合計等於自備款(如預售屋之購屋貸款70%, 則自備款30%)。準此, 在交屋時, 如果房價上漲, 將擴大購屋者之投資報酬率。如房價1,000萬元, 自備款30%, 交屋時房價上漲為1,200萬元, 則民眾之投資報酬率為66.67% (即 $200 \div 300 = 66.67\%$), 而非20% (即 $200 \div 1,000 = 20\%$)。

• (二) 選擇權操作: 預售屋之購屋者相當於站在選擇權買權(Call Option)之買方。亦即, 購屋者付出定金及簽約金之後, 取得要求建設公司於完工時移轉該預售屋之權利。析言之:

1. 當未來房價上漲時, 購屋者選擇履約, 則建設公司須將完工後之預售屋移轉於購屋者。

2. 當未來房價下跌時, 購屋者可以在房屋興建中途隨時選擇不履約(俗稱斷頭), 則購屋者已繳納之定金、簽約金及工程期款等會被建設公司沒收。依據預售屋買賣定型化契約應記載事項第24點第4款規定, 建設公司頂多沒收房地總價之15%(如房地總價1,000萬元, 自備款30%, 則建設公司頂多沒收150萬元, 不得沒收300萬元)。亦即, 購屋者頂多損失房地總價之15%。

綜上, 購屋者購買預售屋擁有上述二項投機利器。因此, 不動產景氣時, 會出現很多投機購屋者, 而使不動產市場更加繁榮, 最後造成房價飆漲。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

建設公司售屋何以偏愛採預售方式？, 許文昌老師

文章編號: 913628

發布日期: 2025/03/27

其他關鍵詞: 建設公司, 先售後建

文章資訊

- 文章編號: 913628

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2025/03/27

- 關鍵詞: 建設公司、先售後建、預售屋

- 爬取時間: 2025-04-03 13:06:29

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913628>)

內文

建設公司售屋可以採「先售後建」（即出售預售屋），亦可以採「先建後售」（即出售新成屋）。坊間，建設公司售屋大都採「先售後建」方式（即預售方式）。其主要原因就是為了避險。茲說明如下：

- （一）建設公司於預售時，如賣得好，則動工興建，然後完工交屋。如賣得不好，因產品定位錯誤，修改產品規劃再出售；或乾脆不動工興建，將土地轉售。
- （二）建設公司於預售之當時房價已足以擁有合理利潤。因此，預售後如房價上漲，則歸屬購屋者投資不動產之利得；如房價下跌，則歸屬購屋者投資不動產之損失。因此，建設公司將預售後房價下跌之風險轉嫁給購屋者負擔。此種模式類似選擇權之買權，購屋者為買權之買方，建設公司為買權之賣方。選擇權原本就是一種避險工具。
- （三）建設公司採預售方式，可以拉長銷售期至二年或三年。相對地，如採先建後售方式，建物完工後，始開始銷售，則銷售期非常短促。萬一房屋未立即賣出，則無法以購屋貸款轉還建築貸款，建設公司將持續負擔沉重利息。另，房屋未立即賣出，建設公司將開始負擔房屋稅。
- （四）建設公司完銷後，恐因鋼筋、水泥、砂石或工資等大幅上漲而造成虧損。因此，建設公司於預售時，就與營造公司簽訂發包契約，將建築原料上漲因素轉嫁給營造公司。

- （五）建設公司採預售方式，購屋者必須先繳納定金、簽約款、開工款及按工程進度繳納期款。換言之，建設公司可用預售收入，充當建案資金來源之一。購屋者繳納之定金、簽約款、開工款及工程期款等為購屋款之一部分（亦即購屋者之自備款），因此建設公司使用預售收入的錢，不必付利息，亦不必償還。

總之，建設公司售屋採預售方式有上述優點，因此建設公司售屋偏愛先售後建之預售方式。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

預售屋履約擔保機制, 許文昌老師

文章編號: 912009

發布日期: 2024/07/11

其他關鍵詞: 履約擔保, 信託, 專戶管理, 價金返還, 連帶擔保

文章資訊

- 文章編號: 912009

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2024/07/11

- 關鍵詞: 預售屋、履約擔保、信託、專戶管理、價金返還、連帶擔保

- 爬取時間: 2025-02-02 20:14:01

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912009>)

內文

預售屋自民國100年5月1日起應辦理履約擔保。依據預售屋買賣定型化契約應記載事項第7點之1規定, 履約擔保依下列方式擇一處理:

- (一) 不動產開發信託: 由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用(預§7-1①)。不動產開發信託之功能有二:

1. 信託機制: 對信託財產不得強制執行(信§12I)。準此, 建商或起造人將建案土地、興建資金及在建工程信託予金融機構, 以防止建商發生問題時, 這些財產被強制執行之風險, 具有風險隔離之功能。

2. 專戶管理: 興建資金由受託機構(即金融機構)控管, 按工程進度撥款, 專款專用, 避免興建資金流用他處。如圖(一)所示。所稱興建資金包括建商自有資金、銀行融資款項及買方所繳價金。買方所繳價金, 包括訂金、簽約金、開工款及各期工程款等自備款。

[圖片1]

圖(一) 不動產開發信託之專戶管理

- (二) 價金信託: 將價金交付信託, 由金融機構負責承作, 設立專款專用帳戶, 並由受託機構於信託存續期間, 按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方, 受託人係

受託為賣方而非買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方（預§7-1③）。價金信託之功能有二：

1. 信託機制：信託機制之目的在隔離風險。建商或起造人將買方所繳價金信託予金融機構。本項信託屬於自益信託，但當賣方未依約定完工或交屋者，則屬於他益信託。
2. 專戶管理：買方所繳價金由受託機構（即金融機構）控管，按工程進度撥款，專款專用。如圖(二)所示。

[圖片2]

圖(二) 價金信託之專戶管理

綜上，不動產開發信託與價金信託，二者相似。茲比較如下：

1. 信託財產：
 - (1)不動產開發信託：信託財產包括建案土地、興建資金及在建工程等三項。
 - (2)價金信託：信託財產僅買方所繳價金一項。
2. 專戶管理之資金流入：
 - (1)不動產開發信託：資金流入包括建商自有資金、銀行融資款項及買方所繳價金等三項。
 - (2)價金信託：資金流入僅買方所繳價金一項。
3. 專戶管理之資金流出：
 - (1)不動產開發信託：資金流出限於購地款、工程款、貸款本息、管銷費用及信託事務所需一切支出等。
 - (2)價金信託：資金流出限於工程款及各項稅費支出等。

總之，不動產開發信託對於信託財產、專戶管理之資金流入及資金流出的管制均較價金信託為廣泛。簡單的說，不動產開發信託為全套，價金信託為半套。

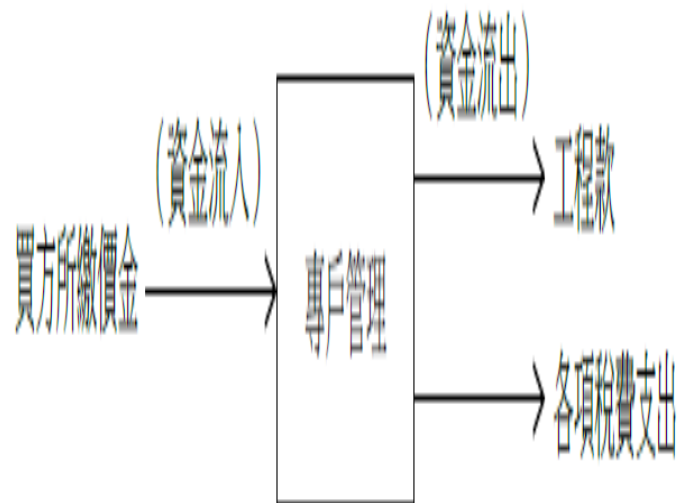
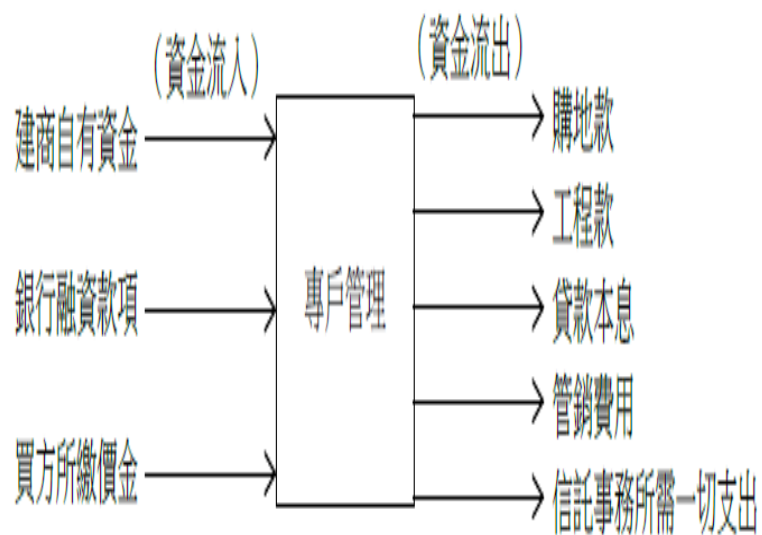
- (三) 價金返還之保證：由金融機構負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔（預§7-1②）。價金返還保證對購屋者而言，最有保障。當建商出問題時，購屋者雖無法取得房屋，但最起碼可以拿回所繳交之自備款。然，辦理價金返還保證，建商須繳交保證費用予金融機構，對建商而言，成本費用最高。況，金融機構須評估預售個案情形，未必願意承保。

- (四) 同業連帶擔保：與依公司章程規定得對外保證之同業同級公司等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持契約向上列公司請求完成建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償（預§7-1④）。同業連帶擔保之性質屬於續建保證或續建承諾。然，當房地產不景氣時，負責保證之建商，本身就自身難保，如何保證他人。況，所稱同業，實務上常為關係企業。關係企業之間相互擔保，等同無擔保。一般而言，關係企業間之資金往來密切，互通有無，因此其中一家建商倒閉，全部關係企業皆倒閉。採用此種方式，對建商而言，成本費用最節省，又不必受到資金控管，因此為建商所偏愛。

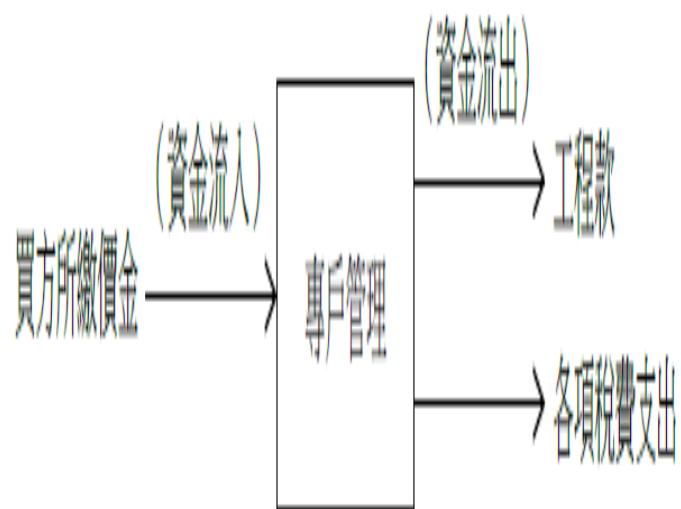
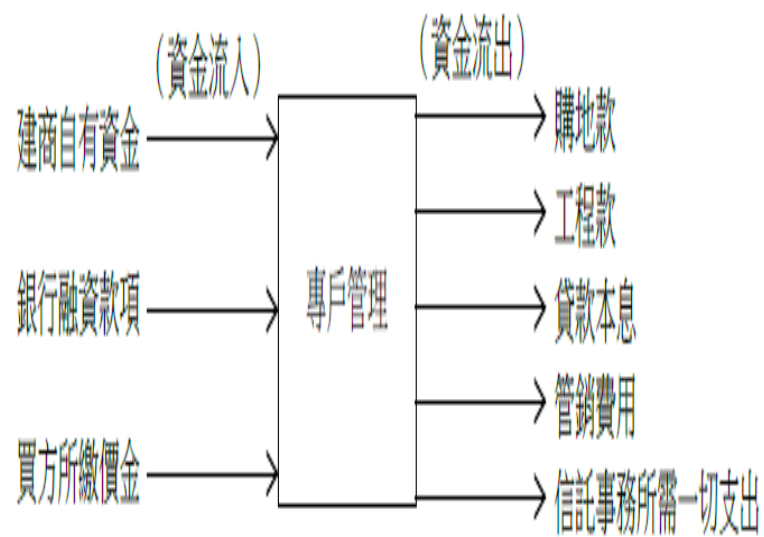
- (五) 公會辦理連帶保證協定：加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定。賣方未依約定完工或交屋者，買方可持契約向加入協定之公司請

求共同完成建案後交屋。加入協定之公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償（預 § 7-1⑤）。此種方式是一種理想，不切實際，故實務上採用者為零。

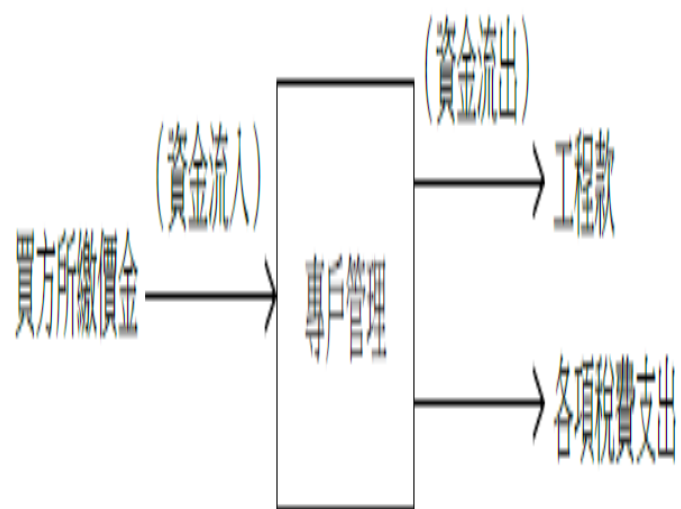
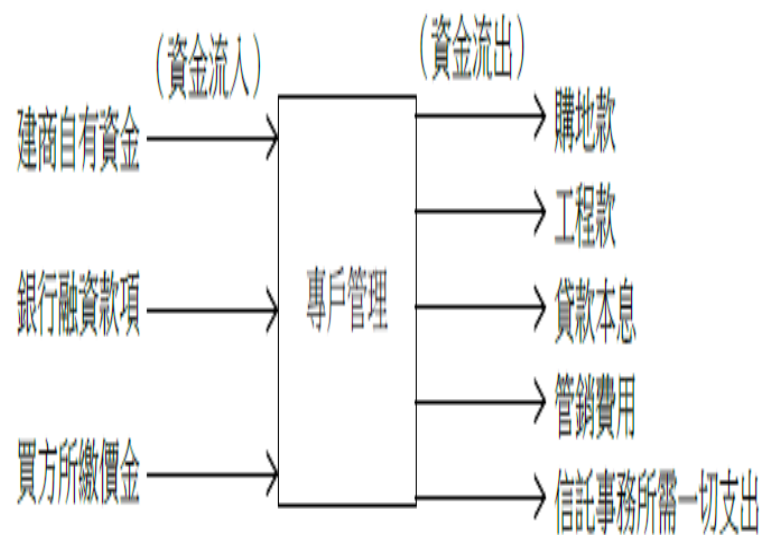
文章圖片



文章圖片



文章圖片



 注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

預售屋履約擔保機制, 曾榮耀老師

文章編號: 909412

發布日期: 2023/10/24

其他關鍵詞: 定型化契約, 信託

文章資訊

- 文章編號: 909412
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2023/10/24
- 關鍵詞: 預售屋、定型化契約、信託
- 爬取時間: 2025-02-02 20:04:36
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909412>)

內文

各位同學好

在前一陣子爛尾樓風波下，不動產經紀人考試要特別注意，有關預售屋的履約擔保機制。

首先，依照消費者保護法第17條規定，中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。其中，應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括「預付型交易之履約擔保」。

而根據「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，履約擔保機制如下：

• (一) 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。

換言之，指建商將自有資金、貸款資金與預售收入信託，並由信託業者按進度撥款。然而，實務上有將款項花太多在同建案之廣告銷售上，以致於未掌控好時，會造成後期工程款不足而形成爛尾情形。此外，由於建商是將建案土地向銀行設定抵押貸款放入專戶，因而其受償順位會優先於預售屋的消費者，當後續爛尾時，亦有債權人順位問題，消費者可能拿不回所付款項。

• (二) 價金返還之保證

本預售屋由某金融機構負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。

換言之，此方式是將消費者的預售款項都存進專戶，必須等到確定交屋才會撥款給建商，因而建商如爛尾倒閉，則款項將由金融機構全部返還給消費者，屬於對消費者最有保障之機制。惟實務較少採用。

- (三) 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由某金融機構負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

其中，信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

換言之，此機制是將預售款項信託，並於工程實際開始後方按工程進度動撥，亦即動用範圍較不動產開發信託限縮，有關工程款交付、繳納各項稅費及工程所需費用外，不得供作其他用途，故不包括管銷費用，而較不會有不動產開發信託花費過多於廣告銷售上之問題。然而，仍然會發生消費者所繳價金，於工程初期即動用支出所剩不多，後續如建商倒閉，消費者能拿回來的錢相對有限。

- (四) 同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之某公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

- (五) 公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之某公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之某公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形, 曾榮耀老師

文章編號: 908409

發布日期: 2023/07/04

其他關鍵詞: 新建成屋, 買賣契約, 轉售, 買受人

文章資訊

- 文章編號: 908409
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2023/07/04
- 關鍵詞: 預售屋、新建成屋、買賣契約、轉售、買受人
- 爬取時間: 2025-02-02 20:00:37
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908409>)

內文

根據平均地權條例第47-4條, 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。」第二項規定: 「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。」亦即除特定情形外, 預售屋(含尚未辦建物所有權第一次登記之新成屋)禁止換約, 否則依平均地權條例第81-3條, 由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣50萬元以上300萬元以下罰鍰; 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; 其有不動產交易者, 按交易戶(棟)處罰。

爰此, 訂定下列兩項子法, 茲整理相關重點如下:

「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」
「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」

• 一、禁止讓與、轉售買賣契約之例外情形

以下情形得讓與或轉售之戶(棟)數, 全國每二年以一戶(棟)為限, 自直轄市或縣(市)主管機關核准日之次日起算:

- (一) 配偶、直系血親或二親等內旁系血親間（兄弟姊妹）之讓與或轉售讓與或轉售，得由買受人持憑身分證明文件逕洽出賣人辦理，無須申請核准。
- (二) 中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准預售屋或新建成屋買賣契約之買受人符合中央主管機關公告得讓與或轉售之情形者，於買賣契約讓與或轉售前，應以書面向該預售屋或新建成屋基地坐落所在地之直轄市或縣（市）主管機關申請核准。其得讓與或轉售情形目前有6種：
 1. 買受人因非自願離職且逾6個月未就業 買受人於簽約繳款後，因就業保險法第11條第3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85條第1項第2款、第3款或第4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。因非自願離職原因致使其收入減少，可能致無力繳款。
 2. 本人或其家庭成員重大傷病或特定病症經診斷認定需6個月以上全日照顧 買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員（買受人之1. 配偶、2. 直系血親、3. 配偶之直系親屬，或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）罹患重大疾病或因意外事故遭受傷害，符合全民健康保險法第48條第1項第1款所稱之重大傷病，或社會救助法第5條之3第1項第4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。因醫療及長期照顧等支出，可能致無力繳款。
 3. 買受人或其家庭成員之房屋因災害毀損而須另行租屋 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。因房屋租金等支出，可能致無力繳款。
 4. 買受人或其家庭成員因重大意外事故致他人死亡或重大傷害經認定須6個月以上全日照顧 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5條之3第1項第4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。因賠償金等支出，可能致無力繳款。
 5. 原買受人死亡其繼承人無意保留 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與確定判決同一效力之證明文件辦理變價分配者。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。
 6. 共同買受人間之讓與或轉售 買受人為自然人，其於簽約繳款後，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。係因減少將來不動產共有人數，有利於契約關係單純化。

• 二、非屬讓與、轉售買賣契約之情形

- (一) 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

• (二)

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

- （三）法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其賸餘財產之歸屬

這些情形非屬契約讓與或轉售行為，性質與買受人契約讓與或轉售行為有別，得持憑相關證明文件逕洽出賣人辦理，無須申請核准。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

未經領得建造執照而銷售公寓大廈：最高法院109年度台上字第1433號判決, 曾榮耀老師

文章編號：906824

發布日期：2023/01/31

其他關鍵詞：建造執照，換約，紅單，公寓大廈

文章資訊

- 文章編號：906824
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/01/31
- 關鍵詞：建造執照、換約、紅單、公寓大廈、預售屋
- 爬取時間：2025-02-02 19:54:49
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906824>)

內文

最近平均地權條例修法禁止換約，在同學問題中，要先釐清「換約」與「轉讓紅單」的不同：

- 紅單：簽約前的購屋預約單。也就是還沒簽約，只是一個優先簽約的權力。
- 換約：簽約後土地登記前轉讓他人。也就是在預售屋還未登記前，更換契約買受人。但不論哪一種，都必須建商已經拿到建造執照才得以銷售。

以下彙整一個最高法院判決對於未經領得建造執照而銷售公寓大廈之損害賠償責任。

某公寓大廈建造執照經核准變更設計時，該棟僅14層樓，後又再進行變更設計，改為17樓，惟主管機關要求應依規定將原不計入容積之防空避難室部分，納入容積計算，地上樓層面積隨之減少，故原規劃7戶變更為5戶，惟該未被核准的17樓某戶（係爭房地）已由A購買紅單，後轉讓給B與建商簽訂買賣契約，再與C簽訂讓與承諾書及讓與同意書（換約）。因此，辦理系爭房地轉售予C時，系爭房屋僅掛件申請主管機關審查變更設計，尚未經核准建造，當不得作為預售屋之買賣標的，其竟將其他樓層之平面圖，充當系爭房屋之平面圖，辦理轉售，致C誤以為買受之標的物屬於依法令得預售之建物，因而交付價金 890萬元，惟該建商卻不能給付系爭房屋。

按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民法第184條第2 項前段定有明文。所謂違反保護他人之法律者，係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止妨害他人權益或禁止侵害他人權益之法律而言；或雖非直接以保護他人為目的，而係藉由行政措施以保障他人之權利或利益不受侵害者，亦屬之。查公寓大廈管理條例第58條第1項規定：「公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。」乃課公寓大廈起造人或建築業者為銷售前，應就所銷售房屋先領得建造執照之義務，目的在於保障公寓大廈預售屋之買受人，避免因所購房屋未能取得建造執照，致權益受侵害。是不論以何種方式銷售，均在上開規定禁止之列，縱以預約、預售、含有優先議價權或優先購買權之紅單為名，及就其所衍生權利為同意轉讓者，亦同。此項規定自屬保護他人之法律。

因此，本案依據違反公寓大廈管理條例管理條例第58條第1項規定，出售不存之系爭房屋，並根據侵權行為之法律關係請求該建商、銷售經紀人連帶賠償損害。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

預售屋轉讓之房地合一稅課徵方式, 曾榮耀老師

文章編號: 905731

發布日期: 2022/10/04

其他關鍵詞: 房地合一

文章資訊

- 文章編號: 905731

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2022/10/04

- 關鍵詞: 預售屋、房地合一

- 爬取時間: 2025-02-02 19:50:04

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905731>)

內文

首先, 自110年7月1日起個人交易預售屋及其坐落基地, 依所得稅法第4條之4第2項規定視同房屋、土地交易, 須辦理個人房屋土地交易所得稅申報。

[案例]

阿耀110年8月8日購買A建商所推的預售屋, 簽約總價為2,000萬元, 並按工程進度已支付工程款500萬元。阿耀於111年9月30日與將該預售屋轉讓給阿昌, 約定買賣總價2,100萬元, 阿昌支付購買權利價金600萬元予阿耀, 之後還需付給A建商1500萬。試問阿耀此次預售屋交易(換約)應支付多少的房地合一所得稅?

[擬答]

- (一) 稅基 = 成交價額600萬元 - 取得成本500萬元 - 可減除費用18萬元 (未提示證明文件故按成交價額600萬 \times 3%) = 82萬元
- (二) 稅率 因持有期間1年多, 未滿2年, 適用稅率為45%
- (三) 稅額 = 82萬元 \times 45% = 36.9萬元

因此, 阿耀應於交易日之次日起30日內申報個人房屋土地交易所得稅, 並繳納36.9萬元之所得稅。

參考資料來源: 110年7月1日起個人轉讓預售屋, 如何計算房地合一稅-財政部全球資訊網 (mof.gov.tw)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

平均地權條例修正草案有關打炒房措施之目的與效果， 曾榮耀老師

文章編號：905028

發布日期：2022/07/26

其他關鍵詞：炒房，平均地權條例

文章資訊

- 文章編號：905028
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/07/26
- 關鍵詞：炒房、預售屋、平均地權條例
- 爬取時間：2025-02-02 19:47:33
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905028>)

內文

各位同學好

此次111年高考土地政策考了最新的平均地權條例修正草案有關打炒房之措施，題目與相關擬答提供同學參考：

一、題目：

臺灣於1960年代，在當時不完善的金融制度下，需房者與興建業者自行發展出住宅市場的預售方式，以減輕雙方的資金壓力；再為讓地域性外的需房者得知此興建住宅之訊息，促成代銷業者企劃宣傳與銷售的興起。然而，長期以來不論是部分代銷或仲介人員，乃至於投資客揪團炒房，企圖影響住宅市場之價格水準以牟私利之行為，已逼使政府修法擬管理此獨特之預售屋市場。請評析2022年4月行政院提出之「平均地權條例」修正草案之限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售，重罰不動產炒作行為，建立檢舉獎金制度，私法人取得住宅用房屋許可制，預售屋解約要申報登錄等五項措施，是否能匡正預售屋市場之價格水準亂象？

二、擬答

- （一）為遏止近期投資客揪團炒房、利用換約轉售哄抬獲利、利用不實實價登錄墊高交易價格等新型態炒作行為，行政院通過「平均地權條例」修正草案，其重點說明如下：

1. 限制換約轉售 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；建商也不得同意或協助契約讓與或轉售，違規者均可按戶棟處罰50萬至300萬元。
2. 重罰炒作行為 明確規範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，或是以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作，都可按交易戶(棟、筆)數處罰100萬至5,000萬元，經限期改正但未改正者，並可連續處罰。
3. 管制私法人購屋 增訂私法人購買住宅用房屋許可制規定，並限制取得後於5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。
4. 解約申報登錄 預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於30日內申報登錄；違規者將按戶棟處罰3萬至15萬元。
5. 建立檢舉獎金制度 民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可檢具證據向縣市政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。

• (二) 認為應能匡正預售屋市場之價格水準亂象，其理由如下

1. 限制換約轉售，主要係遏止買空賣空行為，以往藉由預售屋期間的短期轉售，不斷墊高價格，以致於最後取得的實際居住者，價格已被墊高許多。因此，限制特殊情形外不得換約應可有效匡正預售屋市場不當的投機轉售行為。
2. 重罰炒作行為之目的，係為避免不當行銷與炒作手法，影響民眾合理決策，扭曲市場正常交易情形，故藉由處罰不實廣告及不當銷售應可匡正預售屋市場回歸正常交易行為。
3. 私法人購置住宅許可制，可杜絕以法人名義規避稅負，避免個人投機以創設私法人名義（如人頭公司）囤房、囤地及炒作，進而影響不動產價格。
4. 以往預售屋交易價格相對不透明，在實價登錄後有所改善，惟起造人或代銷公司可透過虛假交易，創設虛假交易價，並產生定錨效果，製作假行情，誤導消費者決策，讓市場交易價格有所偏誤。因此，預售屋解約應申報登錄可避免虛假交易哄抬房價。
5. 由於不動產交易屬買賣雙方私下交易行為，政府要有效率的介入干預，則需藉由建立由下而上檢舉機制，較能遏止不當行為，藉此導正預售屋市場價格水準亂象。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

五大打炒房之措施, 曾榮耀老師

文章編號: 902970

發布日期: 2022/01/11

其他關鍵詞: 打炒房, 不動產炒作

文章資訊

- 文章編號: 902970

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2022/01/11

- 關鍵詞: 打炒房、不動產炒作、預售屋

- 爬取時間: 2025-02-02 19:40:53

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902970>)

內文

各位同學好

今日專欄彙整有關內政部110年12月9日針對房市多頭, 決議再修《平均地權條例》及《不動產經紀業管理條例》, 祭出五大打炒房之措施:

屬今年土地法規、土地政策之重要考題, 一定要準備起來~

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

資料來源: 內政部, https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=4&s;=255143

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地合一稅申報期限及預售屋適用之稅率持有期間, 曾榮耀老師

文章編號: 900322

發布日期: 2021/05/06

其他關鍵詞: 房地合一稅

文章資訊

- 文章編號: 900322
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2021/05/06
- 關鍵詞: 房地合一稅、預售屋
- 爬取時間: 2025-02-02 19:31:30
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900322>)

內文

各位同學好

今日專欄說明有關新修正的所得稅法, 即「房地合一稅2.0」針對各種課稅情形之申報期限, 以及爭議較多的預售屋適用之持有期間:

根據所得稅法第14條之5規定, 個人有前條之交易所得或損失, 不論有無應納稅額, 應於下列各款規定日期起算三十日內自行填具申報書, 檢附契約書影本及其他有關文件, 向該管稽徵機關辦理申報; 其有應納稅額者, 應一併檢附繳納收據: 一、第四條之四第一項所定房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日。二、第四條之四第二項所定房屋使用權交易日之次日、預售屋及其坐落基地交易日之次日。三、第四條之四第三項所定股份或出資額交易日之次日。

簡單整理如下表所示:

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

其中應特別注意的是, 預售屋係於簽訂預售屋買賣契約開始, 至後來出售, 其稅率是依照持有期間予以課徵(2年內45%、2至5年35%、5至10年20%、10年以上15%), 惟目前多認為需將預售屋, 以及交屋後的成屋分開計算, 如下圖所示(但後續仍須看房地合一稅申報要點如何訂定為準):

[圖片1]

舉例而言（假設興建期2年整）：

1. 預售簽約後1年，尚未興建完成即出售：稅率＝45%
2. 預售簽約後3年，房屋興建完成滿1年出售：稅率＝45%（以成屋登記後重計）
3. 預售簽約後滿6年，房屋興建完成滿4年出售：稅率＝35%（以成屋登記後重計）

因此，目前有認為可能會造成預售閉鎖期7年左右（2年預售興建期+5年成屋持有重稅期間）

文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下