

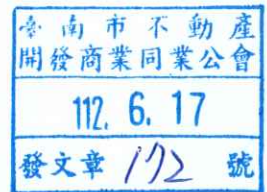
就「預售屋或新建成屋銷售者處理契約轉讓案件應行注意事項」乙案，今（6/17）日本會再提陳意見。



中華民國不動產開發公會全聯會 秘書處
112年6月17日

依平均地權條例第47-4條第3項：「銷售預售屋或新建成屋者，除第一項但書規定外，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。」該「銷售預售屋或新建成屋者」係指我業，而非代銷業者。本會考量點：

1. 如何避免同業不慎遭致重罰。
2. 如何維持正常交易秩序。
3. 如何合理解釋法令以維護同業權益。



謹將今日討論情形摘要如下，尚未定案：

1. **【草案第3點說明（五）、第8點說明（二）】**：「契約轉讓」法律性質屬於契約承擔（參照最高法院96年台上字第80號判決、106年台上字第2445號判決），而「指定第三人為登記名義人」則可能為：①第三人利益契約；②指示交付；③信託取得；④借名登記等情形，不宜逕謂屬於違規情形。行政院法規會亦謂：
 - (1) 平均地權條例第47-4條第1項並未將「不得以第三人為登記名義人」列為禁止之行為態。
 - (2) 若考量規避法規擬予規範，應就得指定第三人為登記名義人之例外情形併予規範。
 - (3) 內政部原擬列為「不得記載事項」，但欠缺法制依據。
4. **【草案第3點】**：「契約名義人變更」非屬平均地權條例第47-4條第1項射程範圍，建議分列。
5. **【草案第4點】**：①引述第三點第（3）、（4）款法人合併、撤銷等情形，並非「買受」，不屬於平均地權條例第79-1條規範範圍。②引述第三點（5）、（6）、（7）款則涉及似乎將第79-1條定性成債權契約前私法人必須取得許可，攸關若未許可而簽約之法律效力，建議再商。
6. **【草案第5點】**：引述第三點第（7）款會同辦理乙項，既屬同一主體，自無會同情形。
7. **【草案第7點】**：第（6）款不應採法制或禁止規定，建議改為「…得不同意辦理」。