

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：蔡盈輝
聯絡電話：02-23565255
傳真：02-23566230
電子信箱：moi2464@moi.gov.tw

受文者：中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國115年9月22日
發文字號：台內地字第1150264762號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：（ ）
附件：

主旨：有關收養關係存續中，被收養人與本生直系血親或二親等
內旁系血親間預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售1
案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據民眾115年8月20日致本部部長信箱電子郵件辦理。
- 二、按平均地權條例第47條之4第1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。」揆諸上開規定立法意旨，係考量實務上預售屋買受人於簽訂買賣契約後，短時間內加價轉售牟利，哄抬預售屋價格行情，為維護預售屋、新建成屋市場交易秩序、防杜炒作及保障自住需求者購屋權益之公共利益，實有必要對該等契約之讓與或轉售行為予以適當限制，爰明定預售屋、新建成屋

買賣契約之買受人，原則不得讓與或轉售第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告，例外則於但書明定配偶（包含司法院釋字第七四八號解釋施行法規定之同性伴侶關係）及直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售等情形，不在此限。

三、次按司法院釋字第28號解釋：「……養子女與本生父母及其兄弟姊妹原屬民法第967條所定之直系血親與旁系血親。其與養父母之關係，縱因民法第1077條所定，除法律另有規定外，與婚生子女同，而成為擬制血親，惟其與本生父母方面之天然血親仍屬存在。同法第1083條所稱養子女自收養關係終止時起，回復其與本生父母之關係。所謂回復者，係指回復其相互間之權利義務，其固有之天然血親自無待於回復。……」。又民法第1077條第2項本文規定：「養子女與本生父母及其親屬間之權利義務，於收養關係存續中停止之。」核其立法意旨，係收養成立後，養子女與本生父母及其親屬間之天然血親關係，依司法院釋字第28號解釋仍屬存在，僅權利義務關係停止。

四、綜上，上開平均地權條例第47條之4第1項但書規定所稱之「血親」依其立法意旨包含「天然血親」及「法定血親」，爰被收養人與本生直系血親或二親等內旁系血親間預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售，得依上開規定辦理。

正本：各直轄市政府、縣(市)政府、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會

副本：陳情人

