

## 過戶換約辦理程序及罰則

過戶原因	辦 理 程 序	違反規定罰則
一、轉租行為	<p>(一)承租人對於承租標的全部或部分不使用時，應申請終止租約，不得擅自轉租或將租賃權轉讓他人或由他人使用。</p> <p>(二)承租人申請終止租約，承租人應拆除騰空非屬市有之地上物，返還土地，並不得要求任何補償。</p>	<p>違反擅自轉租規定，除得終止租約外，原承租人應支付當月租金十二個月之違約金；其係連續轉租、分租、轉讓、頂替者，應支付當月租金十五個月之違約金。</p>
二、買賣過戶承租	<p>承租人因出售地上物辦理過戶承租，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)基地承租人出售地上房屋，應依土地法第一百零四條規定，通知本局依同樣條件優先承購。</p> <p>(二)承租人將地上房屋出售他人者，應於繳納契稅期限屆滿之日起三十日內，會同承受人聯名向本局申請過戶承租。</p>	<p>(一)違反土地法第一百零四條通知優先承購規定，除得終止租約外，原承租人應支付當月租金額六個月之違約金。</p> <p>(二)違反買賣過戶承租申請期限規定，除得終止租約外，每逾一個月原承租人應支付一個月租金額之違約金。但最高以六個月為限。</p>
三、贈與過戶承租	<p>承租人將地上房屋贈與他人者，應於繳納契稅期限屆滿之日起三十日內，會同受贈人聯名向本局申請贈與過戶承租。</p>	<p>違反贈與過戶承租申請期限規定，除得終止租約外，每逾一個月原承租人應支付一個月租金額之違約金。但最高以六個月為限。</p>
四、繼承換約承租	<p>(一)基地承租人死亡時，繼承人繼續承租者，應於繼承事實發生之日起六個月內申請繼承換約承租。</p>	<p>違反繼承換約申請期限規定，除得終止租約外，每逾一個月繼承人應按繼承事實發生時之當月租金額支付一個月之違約金。但最</p>

	(二)租賃關係存續期間，繼承人因不可歸責之原因未能於繼承開始之日起六個月內申請繼承換約者，得向本局申請展期。	高以六個月為限。
五、拍賣過戶承租	土地上之地上物由拍定人經法院拍賣取得者，得於法院發給權利移轉證明書之日起三十日內，向本局申請過戶承租。	違反拍賣過戶承租申請期限規定，除得終止租約外，每逾一個月原承租人應支付一個月租金額之違約金。但最高以六個月為限。