

私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法草案總說明

私法人原則上無「居住」需求，現行對私法人購置住宅無相關限制規範，易使住宅成為私法人投資炒作標的，導致住宅市場發生投機壟斷，不利不動產市場之健全發展。茲配合總統一百十二年二月八日華總一義字第一一二〇〇〇〇九一六一號令修正公布平均地權條例（以下簡稱本條例），增訂第七十九條之一第一項規定：「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。」為使實務執行有所遵循，爰擬具「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」草案，共計十六條，其要點如下：

- 一、 定明適用範圍。（草案第二條）
- 二、 規範私法人買受房屋用途。（草案第三條）
- 三、 定明許可條件。（草案第四條至第六條）
- 四、 規範私法人向中央主管機關提出申請許可應備文件、申請及使用計畫書內容。（草案第七條及第八條）
- 五、 定明私法人買受房屋許可文件有效期限。（草案第十二條）
- 六、 定明私法人免經許可者，辦理所有權移轉登記應檢附之文件。（草案第十三條）
- 七、 定明私法人經許可後，辦理所有權移轉登記應檢附之文件。（草案第十四條）
- 八、 定明都市更新事業計畫經公開展覽或危老重建計畫核准範圍內之房屋，依本條例第七十九條之一第三項規定五年內規定不得移轉者，因權利整合出賣時，視為已到期。（草案第十五條）

私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法草案

條文	說明
<p>第一條 本辦法依平均地權條例（以下簡稱本條例）第七十九條之一第五項規定訂定之。</p>	<p>本辦法之訂定依據。</p>
<p>第二條 私法人買受供住宅使用之房屋，應依本辦法檢具使用計畫，經中央主管機關許可。</p> <p>前項供住宅使用之房屋，指建物登記謄本、使用執照或建造執照記載建物主要用途為「住」或「住宅」字樣之成屋、新建成屋及預售屋。但主要用途為「住商用」、「住工用」、其他住宅混合用途使用、無主要用途或用途為空白者，不適用之。</p>	<p>一、依本條例第七十九條之一第一項規定，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。爰於第一項定明私法人非經中央主管機關許可，不得買受供住宅使用之房屋，俾利透過增訂申請許可制度，以合理調節住宅市場，保障民眾居住權益。</p> <p>二、參考自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第十二條第二項第二款住宅之定義，其建物主要用途為「住」或「住宅」字樣之房屋。為利於判別，成屋（已登記建物）之主要用途以建物登記資料，預售屋以建造執照、新建成屋以使用執照登載建物用途為準，爰於第二項定明供住宅使用房屋之認定基準。又建物之主要用途建物登記資料與使用執照登載資料不同時，除經辦竣建物主要用途變更登記者外，為便於判別，應以建物登記資料為準。另考量部分建物主要用途除住宅外，亦得做商業、工業或其他使用，為避免影響私法人經營，若主要用途「住商用」、「住工用」或其他住宅混合用途使用者，或實施建築管理前，建物無主要用途或用途空白者，無法確定建物用途者，爰於第二項但書明定不適用本辦法。例如某十層大樓，其中一樓至五樓為辦公室、六樓至十樓為住宅，某私法人擬購買三樓辦公室及七樓住宅，其購買三樓辦公室無須經許可，七樓住宅則須經中央主管機關許可。又如某整幢四層樓透天，其用途作住店用，私法人購買無須經許可。</p> <p>三、若私法人得提供該房屋用途確非作「住」或「住宅」使用之相關證明</p>

	<p>文件者，或該供住宅使用之房屋為實施建築管理前建造完成，並經辦竣建物所有權第一次登記者，且其建物主要用途為「住」、「住宅」者，而私法人得提供當年度該房屋之（部分）房屋稅屬非住家用房屋者，不適用本辦法，併予敘明。</p>
<p>第三條 私法人買受供住宅使用之房屋，申請用途應符合下列各款之一，並以單一用途為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、 宿舍。 二、 供居住使用之出租經營。 三、 合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建。但房屋坐落都市更新條例第七條迅行劃定更新地區範圍者，不在此限。 四、 建築物使用類組及變更使用辦法第二條附表二 H-1及 H-2類組之衛生福利機構場所。 五、 合作社為設置住宅公用設備。 六、 其他經中央主管機關公告者。 <p>前項第四款所稱衛生福利機構場所，指可作老人福利機構、護理機構、精神復健機構、身心障礙福利機構及長期照顧服務機構場所，且建物主要用途為「住」或「住宅」字樣之房屋。</p>	<p>為明確使用用途，爰分列六款明定私法人買受房屋之申請用途，並以單一用途為限。例如某私法人買受住宅作宿舍使用，其不得同時申請供居住使用之出租經營使用。分別說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、私法人買受房屋用途須具有必要性及正當性用途，爰於第一款及第二款明定購置房屋作員工宿舍用，或不動產租賃業其購置供居住使用房屋之目的係為出租經營。 二、私法人因合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建而有必要購入住宅進行整合，爰明定第三款。另考量都市更新條例第七條迅行劃定更新地區係因地震、火災等重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生，具有急迫性，納入免經許可範疇，爰以但書排除本辦法適用。 三、供住宅使用之房屋屬建築物使用類組及變更使用辦法第二條第二項附表建築物使用類組 H-1及 H-2之衛生福利機構場所，其取得房屋因具有用途正當性，爰明定第四款，納入須經許可項目。 四、依合作社法第三條第一項第七款規定，合作社得經營社員所需之各項業務，包括設置住宅供社員共同使用，其設置方式得由合作社買受供住宅使用之房屋。因合作社經營上開業務乃法定業務項目，同時透過民眾自助互助之方式，得以發展多元住宅模式，具有正當性，且為落實憲法基本國策，爰明定第五款，納入須經許可項目。 五、考量私法人業務營運項目甚多，若有其他私法人購買住宅用途具有正

	<p>當性之情形，且其用途不牴觸私法人成立目的，並經私法人中央目的事業主管機關同意，得納入其他經中央主管機關公告之項目，爰明定第六款，以資周延。</p> <p>六、第二項定明衛生福利機構之定義。</p>
<p>第四條 私法人申請買受房屋作宿舍使用，其併同已取得戶數不得超過經常僱用員工數。</p> <p>前項所定經常僱用員工數，以勞動部勞工保險局受理該私法人之最近十二個月平均月投保人數為準。</p>	<p>一、為避免私法人以作宿舍為由，大量買受住宅，行囤房之實，爰明定私法人買受宿舍累計戶數不得超過經常僱用員工數。例如某私法人員工人數五人，欲購買超過五戶宿舍，並無居住需求正當性，爰不予許可。本辦法所稱「戶」，指獨立門牌且有獨立對外出入口為限。</p> <p>二、為避免私法人虛增僱用員工數，爰於第二項明定經常僱用員工數係以勞動部勞工保險局受理該私法人最近十二個月平均月投保人數為準。</p>
<p>第五條 私法人申請買受房屋作供居住使用之出租經營用途，其營業項目應包含不動產租賃業。</p> <p>前項房屋以成屋為限，且私法人申請買受戶數併同已取得戶數在同一使用執照內應達五戶以上。</p>	<p>一、私法人買受房屋作出租經營之用，具營利性質，故要求該私法人之營業項目應包含不動產租賃業（經濟部商業司之公司行號及有限合夥營業項目代碼表：H703100）資格，爰明定第一項。</p> <p>二、考量私法人應立即提供房屋出租以滿足承租者需要，故要求應以成屋為限。復考量出租經營應具一定規模經濟效益，參考內政部一百零九年不動產及相關服務業經營概況調查報告，不動產開發業、租售業、經紀業、管理業及公寓大廈管理維護公司平均每企業租賃住宅成交案件為五點五二件，爰於第二項要求私法人申請買受戶數併同已取得戶數在同一使用執照內應達五戶以上，以符合集中度及規模性。例如某私法人已取得同一使用執照內住宅已三戶，本次申請取得二戶，合計五戶，符合本條之規範。</p>
<p>第六條 私法人申請買受房屋作合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建使用用途，並得以單一街廓為範圍。</p> <p>前項房屋以成屋為限，並應符合</p>	<p>一、私法人為合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建用途而買受房屋，為兼顧實務執行需要，私法人申請時得以單一街廓為範圍，事後私法人就該範圍內須取</p>

<p>下列各款情形之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、屋齡三十年以上。 二、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除。 三、經結構安全性能評估結果未達最低等級或建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備。 四、屬公開展覽之都市更新事業計畫範圍或經核准之都市危險及老舊建築物加速重建計畫範圍內。 	<p>得特定房屋，爰明定第一項。本辦法所稱街廓，在都市地區係參考都市計畫法臺灣省施行細則第九條第二項規定，係指都市計畫範圍內四週被都市計畫道路圍成之土地，且街廓範圍內不得包夾其他計畫道路。至於非都市地區，則以四週被既成道路圍成之土地，且不包夾其他既成道路為限。</p> <p>二、有關實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建之建築物之認定基準分列四款，考量都市更新取得房屋之必要性可以其屋齡、危險情事或耐震性予以認定，爰第一款至第三款參考都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條之規定予以審認。復考量都市更新事業計畫經公開展覽或都市危險及老舊建築物加速重建計畫核准後，私法人為持續整合而有取得該範圍內房屋之必要，爰訂定第四款。</p>
<p>第七條 私法人申請買受供住宅使用之房屋，應檢具下列文件，向中央主管機關申請許可：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、申請及使用計畫書。 二、公司登記證明文件。非營利性質之私法人，應檢具設立許可及登記文件影本。 三、其他經中央主管機關指定應提出之文件。 	<p>私法人買受供住宅使用之房屋，依應本辦法申請許可應檢具之文件，爰於各款明定應檢具之文件，分別說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、為核對該私法人相關資訊，應檢具公司登記證明文件，若私法人為非營利性質，則應檢具設立許可及登記文件影本，爰明定第二款。 二、如私法人購買房屋作住宅公用合作社時，其經過目的事業主管機關許可設立，應檢具相關證明文件，爰於第三款明定其他經中央主管機關規定應提出之文件，以資周延。
<p>第八條 前條第一款規定之申請及使用計畫書，應載明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、申請基本資料：申請日期、法人名稱、代表人、統一編號、設籍地、設立住址等項目。 二、使用計畫： <ol style="list-style-type: none"> (一)申請買受用途、買受標的、房屋類型、預計買受戶數等項目。 (二)依第三條第一款用途申請許可者，另載明已購買房屋作 	<p>為瞭解私法人買受房屋之正當性，應於申請及使用計畫書載明申請基本資料及使用計畫，分別說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、私法人包括本國、外國及大陸地區私法人，或其於第三地區投資之公司，爰於第一款明定應載明設籍地。 二、為利審查購買住宅之必要性，且管制購買住宅之數量，並以相關資訊作為統計私法人購置住宅之數量及型態等，以為未來制度檢討之使

<p>宿舍使用戶數及經常僱用員工數。</p> <p>(三) 依第三條第二款用途申請許可者，另載明同一使用執照內已取得戶數。</p> <p>(四) 依第三條第三款用途，並以單一街廓為範圍申請許可者，應檢具彩色圖說，並敘明街廓四周道路名稱及範圍內地號。</p>	<p>用，其使用計畫應包含買受用途、買受標的、房屋類型(包含預售屋、新建成屋或成屋)、預計買受戶數、員工人數等項目。</p> <p>三、依第四條規定，私法人申請買受房屋作宿舍使用，其併同已取得戶數不得超過經常僱用員工數，爰於第二款第二目明定應載明已購戶數及經常僱用員工數。</p> <p>四、依第五條第二項規定，私法人申請買受戶數併同已取得戶數在同一使用執照內應達五戶以上，爰於第二款第三目明定應載明同一使用執照內已取得戶數。</p> <p>五、私法人買受房屋作合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建者，使用計畫並應載明計畫辦理情形等項目。另買受範圍為街廓者，應檢具彩色圖說，並具體敘明街廓四周道路名稱及範圍內地號，以利識別，爰明定第二款第四目。</p>
<p>第九條 申請人檢附之文件，有不符規定或不全而得補正者，中央主管機關應通知申請人於二個月內補正；屆期不補正或補正不全者，駁回其申請。</p>	<p>為保障私法人之權益及兼顧中央主管機關審查效率，並參考大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第十四條第一項規定，明定審核程序發現申請文件形式不符本辦法規定、內容有記載不全或應檢附證明文件不全等情事，應通知申請人於二個月內補正，屆期不補正或補正不全者，駁回申請。</p>
<p>第十條 申請人有下列情事之一者，應不予許可：</p> <p>一、以不實文件申請或申請文件有偽造或變造情事。</p> <p>二、冒用或借用他人名義或證件申請。</p> <p>三、申請人所提出之使用計畫違反相關法令規定。</p>	<p>一、第一款及第二款明定申請人如以不實文件申請或申請文件有偽造或變造情事、冒用或借用他人名義或證件申請，中央主管機關應不予許可。</p> <p>二、另參考本條例修正理由，並保障國民居住權益及住宅市場安定，爰於第三款明定申請人所提出之使用計畫有違反相關法令規定如本條例第四十七條之五哄抬炒作住宅行為時，中央主管機關應不予許可。</p>
<p>第十一條 中央主管機關為審核本辦法許可案件，必要時得遴聘(派)專家</p>	<p>為使審查程序便捷，明定私法人買受房屋申請案件，以中央主管機關審核許可</p>

<p>學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。</p>	<p>為原則。另針對特殊情事，為求審慎周延，必要時中央主管機關得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表審核，以合議制方式辦理之。</p>
<p>第十二條 中央主管機關許可之文件，自許可時起，其有效期限為一年。但私法人買受預售屋、新建成屋之許可文件，其有效期限為辦竣建物所有權第一次登記之日起算一年。</p>	<p>定明中央主管機關許可之文件有效期限為一年，另考量預售屋新建期程約二年至三年，為避免許可文件有效期限屆至，惟建物尚未新建完成，致許可文件失效，私法人須重新申請，徒增困擾，爰於但書明定私法人買受預售屋、新建成屋之許可文件有效期限為該建物辦竣建物所有權第一次登記之日起一年。</p>
<p>第十三條 私法人買受供住宅使用之房屋，符合本條例第七十九條之一第一項但書經中央主管機關公告免經許可之情形者，向不動產所在地之登記機關辦理登記時，應檢附其符合公告免經許可項目情形之相關證明文件。</p>	<p>私法人符合免經許可情形者，其買受供住宅使用之房屋辦理登記時，應檢附中央機關規定之證明文件，以利登記機關查明私法人是否確屬免經許可之情形。另登記機關依現有資料已能確知屬免經許可之情形者，申請人得免檢附證明文件，以資便捷。</p>
<p>第十四條 私法人買受供住宅使用之房屋經許可者，辦理房屋所有權移轉登記時，應檢附中央主管機關許可文件，向不動產所在地之登記機關辦理登記。</p> <p>前項登記機關辦理登記時，除屬免經許可之情形者外，應於登記簿所有權部其他登記事項欄註明本條例第七十九條之一第三項之限制事項。</p> <p>未取得許可者，不得辦理登記；逾許可之有效期限者，亦同。</p>	<p>一、不動產物權變動，以登記為生效要件，為避免經許可取得房屋後，私法人遲未持許可文件向不動產所在地之登記機關辦理登記，致無從有效管理，爰經許可者，私法人向登記機關申請登記時，應檢附中央主管機關許可文件及依土地登記規則第三十四條規定文件，向不動產所在地之登記機關辦理登記，爰明定第一項。</p> <p>二、按平均地權條例第七十九條之一第三項規定，私法人買受房屋，除免經許可項目者外，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記，以防杜藉其後續變相轉作短期炒作。爰參照大陸地區人民取得不動產之註記事項及作法，登記機關應於所有權部註記相關限制事項，以達公示及管制之效果，爰明定第二項。</p> <p>三、按本條例第七十九條之一修正理由說明第三點，為避免經許可買受房屋後，私法人遲未持許可文件向不動產所在地之登記機關辦理登記，致無從有效管理，明定私法人未取</p>

	<p>得許可或許可逾期時，不得辦理登記，爰明定第三項。</p>
<p>第十五條 依本條例第七十九條之一第三項規定於登記完畢後五年內不得移轉之房屋，因都市更新事業計畫經公開展覽或都市危險及老舊建築物加速重建計畫經核准，於私法人出賣房屋時，視為已到期，登記機關應將登記簿所有權部其他登記事項欄原登記本條例第七十九條之一第三項之限制事項之註記塗銷。</p>	<p>一、考量都市更新事業計畫經公開展覽或都市危險及老舊建築物加速重建計畫經核准時，該等計畫已趨於穩定，完成計畫具期待可能性。為使該等計畫得以順利推動，私法人或以權利整合方式，簡化計畫內權利關係，買受該等計畫內房屋，其買受行為與本條例避免私法人投機炒作之立法目的有別。</p> <p>二、為衡平本條例與都市更新條例及都市危險及老舊建築物加速重建條例之立法目的，爰明定該等範圍內之房屋，依本條例第七十九條之一第三項規定限制五年內不得移轉者，因權利整合有出賣必要，應視為已到期，登記機關並應塗銷於所有權部註記本條例第七十九條之一第三項之限制事項。</p>
<p>第十六條 本辦法自本條例中華民國一百十二年二月八日修正公布之第七十九條之一施行之日施行。</p>	<p>本條例中華民國一百十二年二月八日修正公布之第七十九條之一施行日期由行政院定之，爰定明本辦法自該條文施行之日施行，以資配合。</p>

內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項公告私法人免經許可之情形草案

一、私法人屬受政府捐助之財團法人或公（國）營事業，買受供住宅使用之房屋，免經許可。

二、私法人因實施或參與都市更新計畫，買受供住宅使用之房屋，符合下列各款情形之一者，免經許可：

- （一）房屋坐落都市更新條例第七條規定之迅行劃定地區範圍內。
- （二）買受經公開展覽都市更新事業計畫範圍內之房屋，且私法人為該計畫之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資者。

都市更新計畫完成後，私法人買受供住宅使用之房屋，符合下列各款情形之一者，免經許可：

- （一）都市更新計畫之實施者或出資者以協議合建方式實施或參與，並於辦竣建物所有權第一次登記前，與得分配建築物者簽訂契約，買受供住宅使用之房屋；以權利變換方式實施或參與者亦同。
- （二）本條例施行前，私法人於辦竣建物所有權第一次登記前，與得分配建築物者簽訂契約，買受供住宅使用之房屋，該契約業依公證法公證或認證。

三、私法人實施或參與都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫，買受重建計畫核准範圍內供住宅使用之房屋，且私法人為重建計畫之土地所有權人、合法建物所有權人或新建建築物之起造人，免經許可。

重建計畫以合建方式實施者，新建建築物之起造人於辦竣建物所有權第一次登記前，與得分配建築物者簽訂契約，買受供住宅使用之房屋，免經許可。

四、私法人與土地所有權人簽訂合建契約，而買受土地所有權人供住宅使用之房屋，免經許可。

五、私法人為金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司，買受供住宅使用之房屋，該房屋符合下列各款情形之一者，免經許可：

(一) 為不良債權擔保品。

(二) 為各級政府機關公開標售之標的。

私法人為銀行合資且全資轉投資設立之資產管理公司，亦適用之。

六、私法人買受供住宅使用之房屋，係依文化資產保護法指定或登錄之私有古蹟、歷史建築及紀念建築，免經許可。

前項情形，私法人應出具文化資產保護法主管機關放棄優先購買權之相關文件。

七、私法人為不動產經紀業，其與房屋所有權人簽訂之仲介或代銷契約，訂有不動產經紀業得買受該契約標的之約款，免經許可。

前項契約標的，須為供住宅使用之房屋，並符合下列各款情形之一：

(一) 高氯離子混凝土。

(二) 高放射性汙染。

(三) 具非自然身故之情事。

八、私法人依法律規定行使下列優先購買權，買受供住宅使用之房屋，免經許可：

(一) 民法第四百二十六條之二第一項。

(二) 民法第九百十九條第一項。

(三) 民法物權編施行法第八條之五第五項。

(四) 土地法第三十四條之一第四項。

(五) 土地法第一百零四條第一項。

九、私法人因參與法院拍賣，買受供住宅使用之房屋，免經許可。