

私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法總說明

為防杜私法人投機炒作不動產、保障消費者權益、維護市場交易秩序，同時合理調節市場，平均地權條例第七十九條之一明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，並授權中央主管機關訂定適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件、審核程序、免經許可情形及其他應遵行事項之辦法，爰訂定「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」（以下簡稱本辦法），其要點如下：

- 一、 本辦法適用範圍。(第二條)
- 二、 私法人買受房屋用途。(第三條)
- 三、 私法人買受房屋之許可條件。(第四條至第六條)
- 四、 私法人向中央主管機關提出申請許可應備文件、申請書及使用計畫書內容。(第七條及第八條)
- 五、 私法人買受房屋審核程序。(第十條)
- 六、 私法人買受房屋許可文件有效期限。(第十一條)
- 七、 私法人免經許可者，辦理所有權移轉登記應檢附之文件。(第十三條)
- 八、 私法人經許可後，辦理所有權移轉登記應檢附之文件。(第十四條)
- 九、 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，不受五年內不得辦理移轉限制。(第十五條)

私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法

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，除經中央主管機關公告免經許可之情形外，應檢具使用計畫，向中央主管機關申請許可。</p> <p>前項供住宅使用之房屋，指成屋之建物登記謄本、新建成屋之使用執照或預售屋之建造執照記載建物用途為住或住宅字樣。</p> <p>成屋有下列情形之一者，不適用本辦法之規定：</p> <ol style="list-style-type: none">一、記載建物用途為住商用、住工用或住宅混合使用。二、無記載建物用途或用途為空白。三、為實施建築管理前之建物，且辦竣建物所有權第一次登記，該建物用途為住或住宅，私法人提供當年度該建物房屋稅屬非住家用文件。四、為實施建築管理後之建物，私法人提供房屋用途非作住或住宅使用之證明文件。	<ol style="list-style-type: none">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。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。三、成屋建物之用途於建物登記資料與使用執照登載資料不同時，除經辦竣建物用途變更登記者外，為便於判別，應以建物登記資料為準。又於第三項分列四款定明成屋有下列情形者，不適用本辦法，分別說明如下：<ol style="list-style-type: none">（一）考量部分建物用途除住宅外，亦得做商業、工業或其他使用，為避免影響私法人經營，若建物用途為住商用、住工用或其他住宅混合用途使用者，或實施建築管理前，建物無記載用途或用途空白，無法確定建物用途者，爰訂定第一款、第二款。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，七樓住宅則應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

	<p>買無須經許可。</p> <p>(二) 又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，且其建物用途為住或住宅，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，爰於第三款明定不適用本辦法；另實施建築管理後之建物，私法人若得提供該房屋用途確非作住或住宅使用之相關證明文件者，不適用本辦法，爰明定第四款。如直轄市、縣(市)政府函復該用途為住或住宅之房屋，符合該直轄市、縣(市)政府主管法令作其他用途使用，得免辦理變更使用執照。</p>
<p>第三條 私法人買受供住宅使用之房屋，其申請用途應以下列各款之一為限：</p> <p>一、宿舍。</p> <p>二、供居住使用之出租經營。</p> <p>三、合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建。</p> <p>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。</p> <p>五、合作社為設置住宅公用設備。</p> <p>六、其他經中央主管機關公告者。</p> <p>前項第四款所定衛生福利機構場所，包含老人福利機構、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等場所。</p>	<p>一、為明確使用用途，私法人買受房屋之申請用途且應以單一用途為限，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，爰於第一項分列六款明定，分別說明如下：</p> <p>(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宿舍用，或不動產租賃業購置供居住使用房屋之目的係為出租經營。</p> <p>(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置住宅進行整合，爰明定第三款。</p> <p>(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二建築物使用類組 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，納入申請用途。</p> <p>(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</p>

	<p>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，納入申請用途。</p> <p>(五) 考量私法人業務營運項目甚多，若有其他公益性、必要性且用途具有正當性而買受供住宅使用之房屋情形者，得由中央主管機關評估納入公告之項目，爰明定第六款，以資周延。</p> <p>二、茲因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類組例示之場所眾多且僅為舉例，爰於第二項定明衛生福利機構之範圍，且不限於第二項舉例之場所。</p>
<p>第四條 私法人申請買受房屋之用途為宿舍者，其申請戶數及已買受戶數合計不得超過經常僱用員工數。</p> <p>前項所定戶數，以獨立門牌且有獨立對外出入口為計算基準。</p> <p>第一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。私法人設立未滿十二個月者，以其設立後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，爰於第一項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。</p> <p>二、本辦法所稱「戶」，指獨立門牌且有獨立對外出入口為限，爰於第二項明定戶數之認定基準。</p> <p>三、為避免私法人虛增僱用員工數，爰於第三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。另私法人設立未滿十二個月者，以其設立後平均月投保人數為準。</p> <p>四、另私法人倘大量僱用部分工時或定期契約員工，因上開員工原則上無提供住宿之必要，為避免以此作為囤房之用，原則不列入戶數計算標準，審核時將視個案情形函請申請人說明釐清，以為審認。</p>
<p>第五條 私法人申請買受房屋之用途為供居住使用之出租經營者，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及已取得戶數在同一使用執照內應達五戶以上。同一使用執照內未達五戶者，申請買受戶數及已</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</p>

<p>取得戶數為該使用執照全部戶數。</p>	<p>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，爰於第二項明定在同一使用執照內合計應達五戶以上之門檻，以確認該私法人有從事住宅出租經營之專業及規模。例如某私法人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。又不動產租賃業非特許行業，僅須登記即可設立，為避免私法人假借出租經營取得住宅，並兼顧實務執行經驗，若同一使用執照內未達五戶者，要求申請買受戶數及已取得戶數應為該使用執照全部戶數。</p>
<p>第六條 私法人申請買受房屋之用途為合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建者，以成屋為限，並應符合下列各款情形之一：</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。 四、依都市更新條例經公開展覽之都市更新事業計畫範圍內。 五、依都市危險及老舊建築物加速重建條例經核准之重建計畫範圍內。 <p>私法人申請買受之房屋符合前項第一款至第三款情形之一者，得以單一街廓為範圍提出申請。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、有關私法人為合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建而買受建築物之認定基準，明定於第一項並分列五款，分別說明如下： <ol style="list-style-type: none"> (一) 考量都市更新取得房屋之必要性得以其屋齡、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。 (二) 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條例之重建計畫經核准後，私法人為持續整合而有取得該範圍內房屋之必要，爰分別訂定第四款、第五款。 二、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，為符實務需求，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得特定房屋，爰明定第二項。又本辦法所稱街廓，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

	<p>規定，係指都市計畫範圍內四周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，則以四周被既成道路圍成之土地，且不包夾其他既成道路為限。</p> <p>三、另為兼顧實務執行需要，並提升行政效率，爰於第二項明定私法人依前項第一款至第三款情形提出申請者，得以單一街廓為範圍提出申請。至該房屋屬依都市更新條例經公開展覽之都市更新事業計畫範圍內或依都市危險及老舊建築物加速重建條例經核准之重建計畫範圍內者，因該計畫書已有明確標的，為求明確周延，不宜再以單一街廓方式提出申請。</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、申請書及使用計畫書。 二、法人資格證明文件及其代表人身分證明文件。 三、符合第三條第一項用途之文件。 四、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，除提出申請書及使用計畫書外，尚應檢附其他申請許可文件，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，應檢具法人資格證明文件，其包括社團法人、財團法人、有限合夥等登記核准函、立案證明書等；另應檢具該法人代表人之身分證明文件，以利查對，爰明定第二款。 二、如私法人購買房屋作宿舍時，其應檢具私法人員工人數及其買受作宿舍使用房屋戶數相關證明文件，以資周延，爰明定第三款。 三、為提供申請書及使用計畫內容相關佐證之必要，爰於第四款明定經中央主管機關指定應提出之文件。
<p>第八條 前條第一款規定之申請書及使用計畫書，應載明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、申請書：申請日期、法人名稱、代表人或負責人、統一編號、設籍地、設立地址等項目。 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) 依第三條第一項第一款用途申 	<p>為瞭解私法人買受房屋之正當性，應於申請書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，爰於第一款明定應載明法人名稱、設籍地、設立地址等項目。 二、為利審查購買住宅之必要性，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

<p>請許可者，另載明買受房屋作宿舍使用戶數及經常僱用員工數。</p> <p>(三) 依第三條第一項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) 依第三條第一項第三款用途，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>討之使用，爰於第二款第一目明定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)、預計買受戶數等項目。</p> <p>三、依第四條第一項規定，私法人申請買受房屋作宿舍使用，申請戶數及已買受戶數合計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及已取得戶數在同一使用執照內應達五戶以上，若未達五戶應為該使用執照全部戶數，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完全者，駁回其申請。</p>	<p>為保障私法人之權益並兼顧中央主管機關審查效率，爰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齊等情事，應通知申請人於通知書送達之次日起二個月內補正，屆期不補正或補正不完全者，駁回申請。</p>
<p>第十條 中央主管機關為審核申請許可案件，必要時得遴聘(派)專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。</p> <p>前項遴聘(派)專家學者、民間團體及相關機關代表組成審議小組，小組置委員七人至十一人，其中專家學者及民間團體代表，合計不得少於委員總數二分之一。</p> <p>審議小組任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。</p>	<p>一、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，爰於第一項明定。</p> <p>二、第二項定明審議小組委員人數，另為廣泛採納各方意見，專家學者及民間團體代表人數不得少於委員總數二分之一。</p>

	<p>三、茲因行政院將「促進公私部門決策參與之性別平等」列為性別平等重要議題，爰第三項明定審議小組任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。</p>
<p>第十一條 中央主管機關許可文件之有效期限，規定如下：</p> <p>一、成屋為許可日之次日起算一年。</p> <p>二、預售屋、新建成屋為辦竣建物所有權第一次登記之日起算一年。</p>	<p>一、定明中央主管機關許可之文件有效期限為一年，另為督促私法人取得本辦法之許可後，應速至登記機關辦理登記，避免遲未登記致無從有效管理，爰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三項，於第一款明定有效期限之起算時點，例如某申請案一百一十二年七月三十日經本部許可，許可函自一百一十二年七月三十一日起算，有限期限至一百一十三年七月三十日。</p> <p>二、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，爰於第二款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算一年。</p> <p>三、本部核發之許可函將載明相關文字，以茲周延。</p>
<p>第十二條 私法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、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私法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，爰於第三款明定私法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後段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</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。</p>

<p>件。</p> <p>第十四條 私法人買受供住宅使用之房屋經許可者，應檢附許可文件並於許可有效期限內，向不動產所在地之登記機關辦理房屋所有權移轉登記。</p> <p>前項登記機關辦理登記時，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本文之限制事項。</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，爰經許可者，私法人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、為免私法人買受房屋後續變相轉作短期炒作，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立法理由說明第三點，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，爰於第三項明定私法人未取得許可或許可逾期時，不得辦理登記。</p>
<p>第十五條 私法人取得經中央主管機關許可供住宅使用之房屋，且房屋坐落都市更新事業計畫或都市危險及老舊建築物重建計畫範圍內，於都市更新事業計畫經公開展覽或都市危險及老舊建築物重建計畫經核准時，不受五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記之限制。</p> <p>前項情形，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、按本條例第七十九條之一立法理由說明第四點：「但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定（如銀行法第七十六條）或第一項經中央主管機關公告免經許可情形，因其另有相關法律規範或執行業務性質之需要，爰不受五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記之限制。」查私法人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，或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，而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之情形，屬公告列為免經許可之項目。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，依</p>

	<p>上開立法理由，出賣該等計畫內房屋有其執行業務性質之必要性，爰於第一項明定是類情形不受五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記之限制。</p> <p>二、第二項定明登記機關應將登記簿所有權部其他登記事項欄相關註記事項塗銷。又私法人於辦理房屋所有權移轉登記時，須一併提出上開計畫書等證明文件，向登記機關辦理塗銷登記。</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，依本條例第八十七條規定，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>