



平均地權條例第79條之1 私法人購屋許可制

內政部地政司

112年 月 日

問題 政府為何修法限制私法人取得住宅？

防範私法人囤房牟利

私法人原則上無居住需求，惟近年私法人購買住宅數量增加，恐影響國人居住權益。

建立私法人取得住宅用房屋許可制

必要性

正當性

免經許可

須經許可

問題

限制私法人購買住宅許可制所稱「私法人」係指為何？

私法人

本條所稱私法人係指依據私法設立之組織，含括所有社團法人(如本國公司、外國公司、農會、工會等)及財團法人。



平均地權條例第79-1條



問題

平均地權條例第79-1條第1項所稱之「房屋」係指為何？如何認定？

供住宅使用之房屋，指建物用途有**住或住宅**字樣，認定方式：

- ① 成屋：依建物登記謄本
- ② 新建成屋：依使用執照
- ③ 預售屋：依**建造執照**

非作「住」或「住宅」使用，需自行舉證

建管前提供當年度房屋稅非屬住家用，不適用

「住商用」、「住工用」等混合使用或用途空白，不適用

| 土地建物查詢資料 | |
|---------------------------------------|---------------------|
| 新北市新莊區副都心段一小段 01931-000建號 | |
| 資料查詢時間：民國111年03月10日08時57分 | 頁次：1 |
| ***** 建物標示部 ***** | |
| 登記日期：民國103年09月17日 | 登記原因：第一次登記 |
| 建物門牌：中央路242號十四樓 | |
| 建物坐落地號：副都心段一小段 0027-0000 | |
| 主要用途：集合住宅 | |
| 主要建材：鋼筋混凝土造 | |
| 層數：024層 | 總面積：*****67.27平方公尺 |
| 層次：十四層 | 層次面積：*****67.27平方公尺 |
| 建築完成日期：民國103年08月26日 | |
| 附屬建物用途：陽台 | 面積：*****7.61平方公尺 |
| 共有部分：副都心段一小段01964-000建號**6,379.79平方公尺 | |



免經許可與需經許可差異

免經許可

依公告情形
直接向地政
事務所登記



不受5年不
得移轉限制

需經許可

擬使用計畫
(採書表方式)



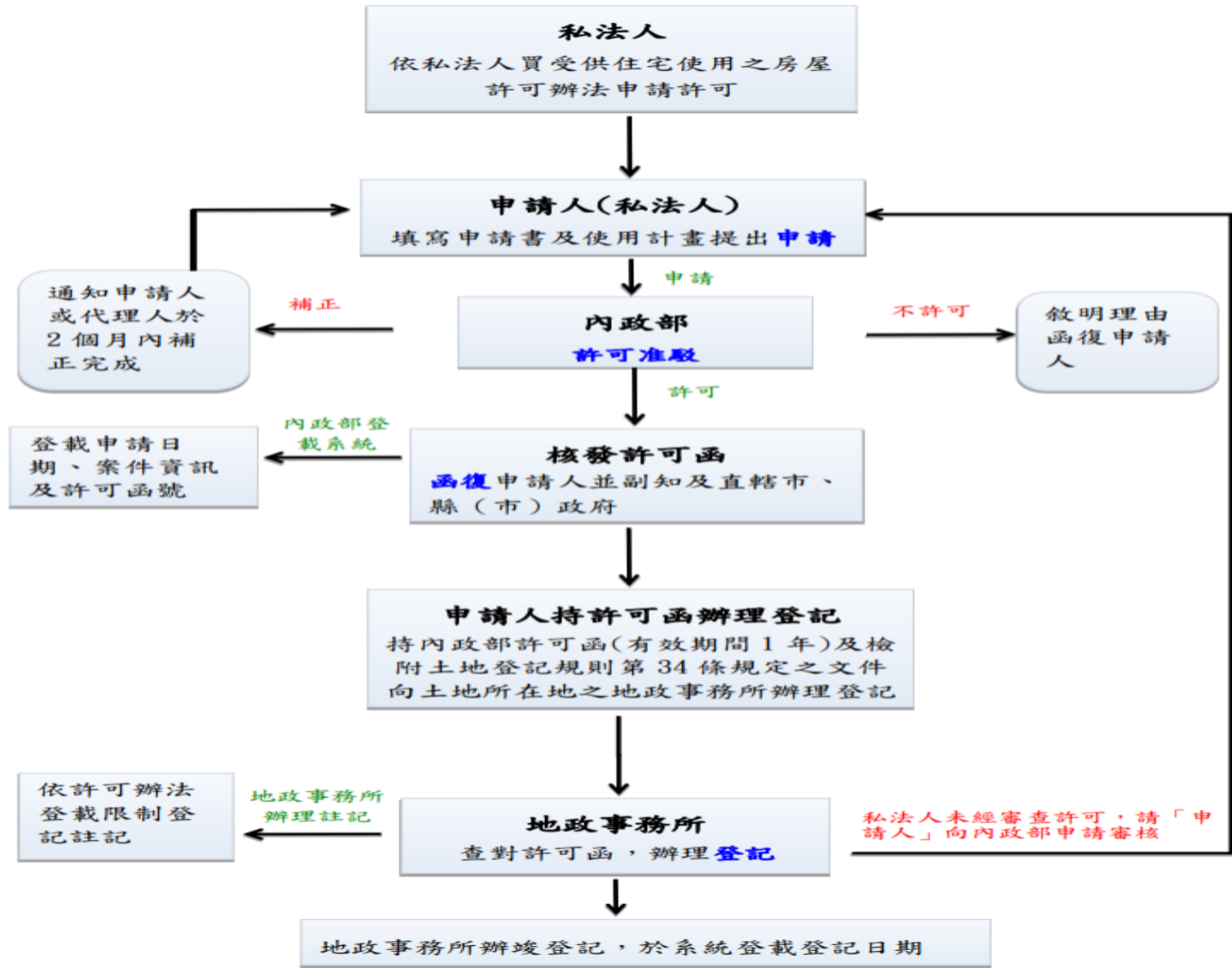
向內政部申
請許可



許可文件有效期
限1年，登記後
5年不得移轉



私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法辦理流程圖



- ① 宿舍使用，但不得超過員工人數
- ② 具規模之出租經營使用，持有同一使用執照內5戶以上
- ③ 衛生福利機構場所使用，例如長照機構等
- ④ 合作社買受住宅，供社員共同使用
- ⑤ 合建、實施或參與都更、危老
- ⑥ 其他經內政部公告之用途

① 宿舍審認標準

- 申請戶數及已買受戶數合計不得超過**經常僱用員工數**

② 出租經營審認標準

- 以**不動產租賃業**為限
- 應具**一定規模**：
 - ✓ 以**成屋**為限
 - ✓ 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**5戶以上**

③ 合建、都更危老審認標準

- 得以**特定住宅或單一街廓**為範圍
- 符合下列規定之一之**合法建築物**：
 - ✓ **屋齡30年以上**
 - ✓ **危險建物**
 - ✓ **結構安全評估未達最低等級或建築物耐震能力未達標準**
 - ✓ **都更事業計畫公展範圍內。**
 - ✓ **危老重建計畫核准範圍內。**

④ 衛福及合作社

- 事先取得目的事業主管機關核准**設立文件**

| 私法人買受供住宅使用之房屋申請書及使用計畫書-宿舍 | | | |
|--|--|------------|--------------------|
| 基本資料 | | | |
| 申請人 | 私法人名稱 | 統一編號 | 代表人姓名 |
| | 皮卡丘股份有限公司 | 12345678 | 陳小智 |
| | 私法人設立地址 | 統一編號 | |
| | <input type="checkbox"/> 402 (郵遞區號) 臺中市南區大師路1號11F-1 | | M123456789 本國法人 |
| 委任關係 | 代理人姓名 | 統一編號 | 聯絡電話 |
| | 張小茂 | L123456789 | 0912345678 |
| | 通訊地址 | | 電子郵件信箱 |
| | <input type="checkbox"/> 402 (郵遞區號) 臺中市南區天王路1號10F-1 | | |
| 文件送達地址： | <input type="checkbox"/> 402 (郵遞區號) 臺中市南區大師路1號11F-1 | | |
| 使用計畫 | | | |
| 買受房屋類型 | <input checked="" type="checkbox"/> 成屋 | 員工人數 | 100 |
| | <input type="checkbox"/> 預售屋 | 已取得戶數 | 20 |
| | <input type="checkbox"/> 新建成屋 | 申請戶數 | 5 |
| 檢附文件 | 1. 私法人登記證明文件及其代表人資格證明等影本。 <u>公司變更登記表</u> | | |
| | 2. 代理人身分證明文件影本。 | | |
| | 3. 勞動部勞工保險局最近十二個月平均月投保人數影本。 | | |
| | 4. 其他經主管機關規定應提出之文件。 | | |
| 申請人： | 皮卡丘 (蓋章) 股份有限公司 限公司 | 代表人： | 陳小智 (蓋章) 智印 |
| 本案申請人(私法人名稱) 皮卡丘股份有限公司 委託 張小茂 代理，如有不實，代理人願負法律責任。代理人：張小茂(簽名或蓋章) | | | |
| 申請日期： 1 1 2 年 7 月 1 日 | | | |

私法人買受供住宅使用之房屋申請書及使用計畫書(宿舍)填表說明：

- 申請人：本欄須填寫完整私法人名稱、代表人姓名、私法人及代表人統一編號、私法人設立地址及國籍。另代表人之統一編號依照戶籍謄本、戶口名簿、身分證或其他證明文件如護照居留證等資料填寫，私法人設立地址應填載臺灣設立地址。
- 委(任)託關係：申請人如係委託代理人辦理時，須於本欄填寫代理人姓名、通訊地址、統一編號、聯絡電話及電子郵件信箱資料，上開資料除電子郵件信箱外，其餘欄位均為必填欄位。
- 文件送達地址：請填寫行政處分欲送達之地址。
- 買受房屋類型：請勾選買受標的屬成屋(具所有權狀者)、預售屋(指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物)或新建成屋(指領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋)。請依各種房屋類型填寫對應之清冊，區分所有建物主建物與共有部分及車位分屬單筆資料，應分開填寫，各類清冊填寫說明如下：
 - 勾選成屋者，請填寫成屋清冊：土地及建物資料請依地籍登記資料填寫。
 - 勾選預售屋或新建成屋者，請填寫預售屋/新建成屋清冊：請勾選購買類型，土地資料請依地籍登記資料填寫。執照號碼欄位，預售屋請圈選建造，新建成屋請圈選使用，並填寫執照號碼。另預售屋建物門牌依建築主管機關核發建造執照之預售屋實際興建位置填載。未申請編列建物門牌者，請填寫至路、街、巷、弄。
- 員工人數欄位，應依投保文件所載員工人數填載。
- 本表所稱戶係指獨立門牌且有獨立對外出入口。
- 已取得戶數，請填寫已取得作宿舍使用之房屋戶數。(包含平均地權條例第七十九條之一規定施行前取得)
- 申請戶數欄位，請填寫申請買受戶數，但申請戶數與已取得戶數合計不得超過員工人數。
- 檢附文件：本項所列檢附文件係使申請人知悉檢附文件，其中私法人登記證明文件欄位，請填寫檢附之證明文件名稱(如公司變更登記事項表影本或法人設立登記證影本等)，其他經主管機關規定應提出之文件，倘有檢附必要時，應填載文件名稱。
- 申請人蓋章處請蓋私法人名稱印章(不限私法人登記之印鑑章)，代表人蓋章處請蓋代表人姓名印章(不限私法人登記之印鑑章)，代理人應於於代理切結欄填寫完整私法人名稱及代理人姓名，並簽名或蓋章。
- 如表格不敷使用，請自行擴充填載。

許可文件

有效期限

◆ 經中央主管機關許可，許可之文件有效期限為**1年**。

1. 成屋為許可之**次日**起一年。

2. 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。

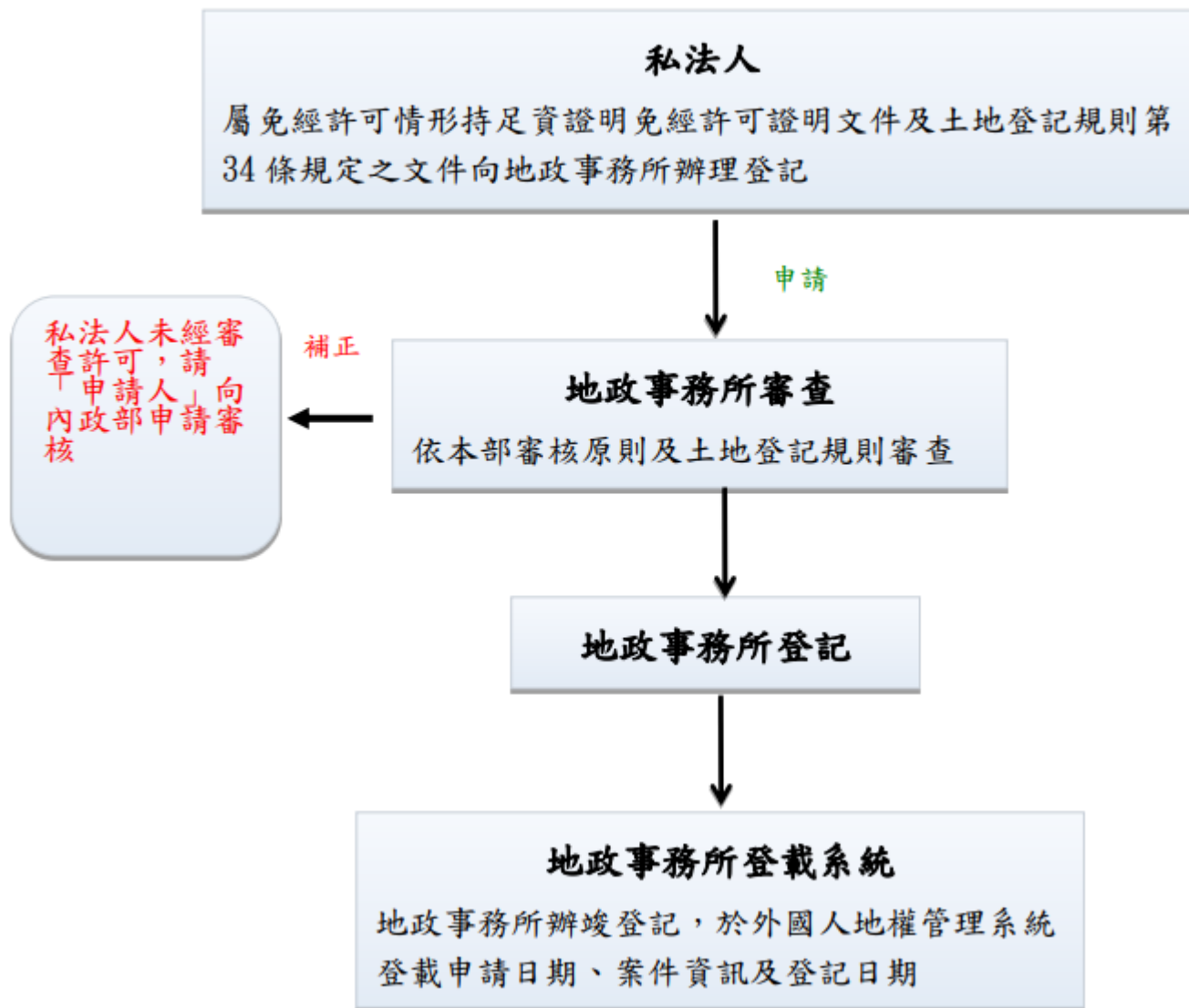


①以不實文件申請或申請文件有偽造或變造情事。

②冒用或借用他人名義或證件申請。

③所提出之使用計畫違反相關法令規定。

私法人買受供住宅使用之房屋屬免經許可情形流程圖



S0700000200

| | | | | | | | | | | |
|---|----|-----------|----------|----------------------|-----|-----|-----|---|-------|-----|
| 件 | 日期 | 年 月 日 時 分 | 收件 者章 | 連件序別 (非連件 者免填) | 共 件 | 第 件 | 登記費 | 元 | 合 計 | 元 |
| | 字號 | 字第 號 | | | | | 書狀費 | 元 | 收 據 | 字 號 |
| | | | | | | | 罰 鍰 | 元 | 核 算 者 | |

| 土 地 登 記 申 請 書 | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|------------|--------------|---|----------------|------------|--|-------------------------|---------|--|
| (1) 受理 機關 | 縣 地政事務所 市 <input type="checkbox"/> 跨所申請 | | 資料管 轄機關 | 縣 市 地政事務所 | | (2)原因發生 日 期 | 中華民國 年 月 日 | | | | |
| (3)申請登記事由 (選擇打√一項) | | | | | (4)登記原因 (選擇打√一項) | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 所有權第一次登記 | | | | | <input type="checkbox"/> 第一次登記 | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 所有權移轉登記 | | | | | <input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/> | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 抵押權登記 | | | | | <input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記 | | | | | <input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/> | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記 | | | | | <input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/> | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 標示變更登記 | | | | | <input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/> | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | | | <input type="checkbox"/> | | | | | | |
| (5)標示及申請權利內容 詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | |
| (6) 附繳 證件 | 1. | 份 | 4. | 份 | 7. | 份 | | | | | |
| | 2. | 份 | 5. | 份 | 8. | 份 | | | | | |
| | 3. | 份 | 6. | 份 | 9. | 份 | | | | | |
| (7)委任 關係 | 本土地登記案之申請委託 代理。 複代理。 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。 | | | | | | | | (8) 聯 絡 方 式 | 權利人電話 | |
| | | | | | | | | | | 義務人電話 | |
| | | | | | | | | | | 代理人聯絡電話 | |
| | | | | | | | | | | 傳真電話 | |
| | | | | | | | | | | 電子郵件信箱 | |
| (9) 備 註 | 本案係按內政部依平均地權條例第 79 條之 1 第 1 項公告第 0 點第 0 項第 0 款辦理。 | | | | | | | | 不動產經紀人姓名 | | |
| | | | | | | | | | 不動產經紀人電話 | | |

公告免經許可情形(9種)

1. 公(國)營事業或受政府捐助之財團法人

國營事業(如台糖)

公營事業(如臺北捷運)

受政府捐助之財團法人
(如財團法人法律扶助基金會)



應附文件：

未列於彙整名單者應附主管機關證明其為公(國)營事業或受政府捐助之文件

2. AMC / 台灣金聯

買受不良債權擔保品
政府公開標售之住宅



應附文件：

1. AMC未列於彙整名單者，應附主管機關證明其為金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司之文件
2. 不動產證明文件如投標證明

3. 經紀業買受瑕疵物件

不動產經紀業與買方訂有約款，得買回其代理銷售之海砂屋、輻射屋、凶宅三類瑕疵住宅



應附文件：

1. 仲介契約正影(節)本
2. 海砂屋或輻射屋之證明文件

公告免經許可情形(9種)

4. 法院拍賣

參與法院拍賣買受住宅



應附文件：
法院核發之拍定證明書

5. 文化資產

買受文化資產保護法之
私有古蹟、歷史建築及
紀念建築等住宅



應附文件：
主管機關依文化資產保存法公告之文件

6. 優先購買權

依法律規定優先購買
(如土地法§34-1 共有人間
優先購買)



應附文件：
具優先購買權之證明文件

公告免經許可情形(9種)

7.都市更新

(計畫整合階段) - 應附劃定公告

- 買受迅行劃定或變更更新地區範圍內住宅

(計畫公展階段) - 應附公展公告及事業計畫

- 計畫範圍內之所有權人、實施者、出資者等，買受範圍內住宅 -

(計畫完成階段) - 應附核准之事業計畫及買回約定契約書

- 實施者或出資者與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅
- 出資者於新制施行前簽訂契約(經公證或認證)買回住宅

8.危老重建

(計畫已核准階段) - 應附核准之重建計畫

- 重建計畫之起造人、所有權人，買受計畫範圍內住宅

(計畫完成階段) - 應附核准重建計畫及買回契約書

- 起造人與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅

9.合建

與土地或建物所有權人簽訂合建契約，而買受土地或建物所有權人合建後分配之住宅 - 應附合建契約

附表 3

新北市政府 公告

 繪 號：
保存年限：

 發文日期：中華民國112年3月1日
 發文字號：新北府城更字第11246118411號
 附件：劃定更新地區書及範圍圖


主旨：「劃定新北市蘆洲區民生段201地號等3筆土地更新地區」自112年3月7日零時起實施。

依據：都市更新條例第7條、第9條、第10條及同法施行細則第3條。

公告事項：

- 一、劃定新北市蘆洲區民生段201地號等3筆土地更新地區。
- 二、公告期間：自112年3月7日起30日。
- 三、公告地點：
 - (一)本府、本府都市更新處、本市蘆洲區公所公告欄、刊登本府公報。
 - (二)本府都市更新處網站(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)，點選「服務專區」之「劃定更新地區及訂定都市更新計畫」查詢本案案名。

市長侯友宜



臺北市政府 公告

發文日期：中華民國112年5月12日
 發文字號：府都新字第11260021491號
 附件：都市更新事業計畫書圖及權利變換計畫書各1份



主旨：公告公開展覽臺北市大安區復興段二小段212地號1筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區復興段二小段212地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」書圖，並訂於民國112年5月29日舉辦本案公聽會。

依據：都市更新條例第32條、第48條、都市更新條例施行細則第8條。

公告事項：

一、公開展覽期間及地點：

(一)展覽日期：自民國112年5月15日起，至112年6月13日止，公開展覽30日。

(二)展覽地點：臺北市政府電子公告欄(網址：<https://www.gov.taipei/>)，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢、臺北市都市更新處、臺北市大安區公所、臺北市大安區仁愛里辦公處公告欄。

二、網路公開展覽及查詢方式：

(一)展覽日期：自民國112年5月15日起，至112年6月13日止

【範例2】同意參與都市更新事業計畫-私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案

同意參與都市更新事業計畫-私有土地所有權人清冊

| 編號 | 土地所有權人 | 地號 | 土地持分面積(m ²) | 是否同意都市更新事業計畫 | 同意都市更新事業計畫土地面積(m ²) |
|----------------|--------|----|-------------------------|--------------|---------------------------------|
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 4 | | | | | |
| 合計 | ○○人 | | | ○人同意 | |
| 排除 | ○○人 | | | | |
| 總計 | ○○人 | | | | |
| 同意比率 | | | | ○○% | ○○% |
| 公辦公開評選實施者 | | | | 50% | 50% |
| 公告進行劃定更新地區法定比率 | | | | 50% | 50% |
| 其餘公告劃定更新地區法定比率 | | | | 75% | 75% |
| 自行劃定更新地區法定比率 | | | | 80% | 80% |
| 都市更新條例第37條但書 | | | | - | 90% |

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案

同意參與都市更新事業計畫-私有合法建築物所有權人清冊

| 編號 | 建物所有權人 | 建號 | 建物權利面積(m ²) | 是否同意都市更新事業計畫 | 同意都市更新事業計畫建物面積 |
|----------------|--------|----|-------------------------|--------------|----------------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合計 | ○○人 | | | | |
| 排除 | ○人 | | | | |
| 總計 | ○○人 | | | | |
| 同意比率 | | | | ○○% | ○○% |
| 公告劃定更新地區法定比率 | | | | 60% | 67% |
| 公辦公開評選實施者 | | | | 50% | 50% |
| 公告進行劃定更新地區法定比率 | | | | 50% | 50% |
| 其餘公告劃定更新地區法定比率 | | | | 75% | 75% |
| 自行劃定更新地區法定比率 | | | | 80% | 80% |



圖 2-3 權利變換地區範圍地籍套繪圖

附表 2

切結書

本案依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第 點第 項第 款規定
辦理不動產買賣登記，隨案檢附 仲介契約書 檢測證明文件之核發機構確為經政府機關認
可之專業機構，且檢測結果屬實 合建契約書 協議契約書，俾利地政登記機關審
核資格及條件，檢附文件如有不實，致他人權益受損害者，立切結書人願負法律責任。

此致

○○地政局（○○○地政事務所）

立切結書人：

中華民國 年 月 日

私法人買受供住宅使用之房屋屬平均地權條例第七十九條之一第一項公告免經許可情形
申請登記應附文件(草案)

| 免經許可類型 | 依據 | 私法人買受資格限制 | 應附文件 |
|---|-----------|--|---|
| 一、公(國)營事業或受政府捐助之財團法人買受房屋 | 免經許可公告第一點 | 公(國)營事業或受政府捐助之財團法人 | 買受人資格證明文件； 主管機關證明其為公(國)營事業或受政府捐助之文件；已列於內政部彙整之「公(國)營事業或受政府捐助之財團法人一覽表」者，免附。 |
| 二、金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司，或銀行合資且全資轉投資設立之資產管理公司，買受下列各款情形之房屋： (一)為不良債權擔保品。 (二)為各級政府機關公開標售之標的。 | 免經許可公告第二點 | 一、金控公司(銀行)轉投資資產管理公司營運原則之資產管理公司。 二、金融機構合資且全資轉投資之資產管理公司為限(如台灣金聯資產管理股份有限公司)。 | 1、買受人資格證明文件； 主管機關證明其為金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司之文件；已列於內政部彙整之「金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司一覽表」者，免附。 2、不動產證明文件： (1) 承受不良債權擔保品：應檢附不良債權擔保品拍賣公告證明文件(參考附表1)， (2) 各級政府機關公開標售之標的：權利移轉證明書。 |
| 三、私法人為不動產經紀業，因仲介供住宅使用之房屋買賣，與買方簽訂仲介契約，訂有房屋辦竣所有權登記後發現瑕疵，買方得請求其買受該房屋之約款，免經許 | 免經許可公告第三點 | 依不動產經紀業管理條例規定許可設立之不動產經紀業 | 1、仲介契約正影(節)本(如契約書、要約書或其他足資證明仲介關係之文件)並檢附切結書(附表2)；以節本提供者，其內容應包含下列事項： (1) 仲介標的。 |

參與都更重建申請機制

都市更新



階段

整合階段

成熟階段
(公展階段)

完成階段

類型

事業計畫未公展買受30年以上或未達安全標準房屋

買受迅行劃定或變更更新地區房屋

非範圍內權利人

範圍內權利人

實施者或出資者買受事業計畫得分配者分配之住宅

私法人依本法施行前之協議並經公證買受事業計畫得分配者分配之住宅

程序

需經許可

免經許可

需經許可

免經許可

免經許可

免經許可

依據

許可辦法第3條第3款及第6條第1至3款

免經許可第4點第1項第1款

許可辦法第3條第3款及第6條第4款

免經許可第4點第1項第2款

免經許可第4點第2項第1款

免經許可第4點第2項第2款

➤ 依都更進度分階段規劃，並符合實務需求

計畫整合階段

◆ 免經許可

- 迅行劃定或變更更新地區

說明：因重大事變遭受損害、避免重大災害發生等，具急迫重要性

◆ 需經許可

- 屋齡30年以上住宅
- 未達安全、耐震標準住宅
- ✓ 上述情形得以單一街廓申請

說明：避免假借都更名義取得住宅

計畫公展階段

◆ 免經許可

- 計畫範圍內之所有權人、實施者、出資者等，買受範圍內住宅

說明：加速都更權利整合

◆ 需經許可

- 非計畫範圍內之所有權人、實施者或出資者等，買受範圍內住宅

說明：加速都更權利整合

計畫完成階段

◆ 免經許可

- 實施者或出資者與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅
- 出資者於新制施行前簽訂契約，經公證或認證買回住宅

說明：配合都更作業實務需要



階段

整合階段

成熟階段
(重建計畫核准)

完成階段

類型

重建計畫未核准買受30年以上或未達安全標準房屋

非範圍內權利人

範圍內權利人

起造人買受重建計畫得分配者分配之住宅

程序

需經許可

需經許可

免經許可

免經許可

依據

許可辦法第3條第3款及第6條第1至3款

許可辦法第3條第3款及第6條第4款

免經許可第5點第1項

免經許可第5點第2項

計畫整合階段

◆ 需經許可

- 屋齡30年以上住宅
- 未達安全、耐震標準住宅
- ✓ 上述情形得以單一街廓申請

說明：避免假借危老名義取得住宅

計畫核准階段

◆ 免經許可

- 重建計畫之起造人、所有權人，買受計畫範圍內住宅

說明：計畫已確定成案，無須管制

◆ 需經許可

- 非重建計畫之起造人、所有權人，買受計畫範圍內住宅

說明：避免假借危老名義取得住宅

計畫完成階段

◆ 免經許可

- 起造人與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅

說明：配合危老作業實務需要

一般合建

階段

合建前

合建後

類型

事業計畫未公展
買受30年以上或
未達安全標準房
屋

起造人依買回條款
買受得分配者分配
之住宅

程序

需經許可

免經許可

依據

許可辦法第3條
第3款及第6條
第1至3款

免經許可第6點

合建前

◆需經許可

- 屋齡30年以上住宅
- 未達安全、耐震標準住宅
- ✓ 上述情形得以單一街廓申請

說明：避免假借合建名義取得住宅

合建後

◆免經許可

- 與土地或建物所有權人簽訂合建契約，而買受土地或建物所有權人合建後分配之住宅

說明：配合合建作業實務需要



簡報完畢

敬請指教