



私法人購買住宅許可制 懶人包



為什麼要限制私法人購買住宅？

私法人原則上並無居住需求，
為防範私法人短期進出炒作，
影響國人居住權益！

因此建立私法人購買住宅許可制。



什麼時候開始施行?

平均地權條例第79條之1修正條文

經行政院定自112年7月1日施行



什麼是私法人？

私法人係指依據私法設立之組織，

含括所有社團法人及財團法人。

例如：公司、農會及工會等。



如何判斷供住宅使用之房屋？

- ☛ 成屋之建物登記謄本、新建成屋之使用執照、預售屋之建造執照，記載建物用途為住、住宅字樣之房屋。



住宅不適用許可制之情形？

- 👉 住商用、住工用或住宅混合使用的房屋。
- 👉 無記載建物用途或用途為空白。
- 👉 建管前建物，當年度房屋稅單屬非住家用。
- 👉 建管後建物，經主管機關出具得作住宅以外用途證明。



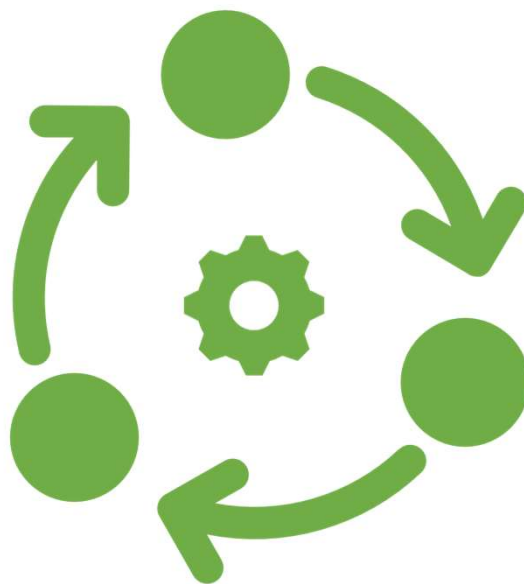
哪些使用用途需經許可?

1. 宿舍
2. 規模出租經營
3. 長照等衛生福利機構場所
4. 住宅合作社
5. 合建、實施或參與都更危老
6. 其他經內政部公告



哪些使用用途免經許可?

- 1.公(國)營事業或受政府捐助之財團法人
- 2.AMC/台灣金聯(承受不良債權或參與政府公開標售)
- 3.仲介業與買方約定買回其代理銷售的海砂屋、輻射屋及凶宅等瑕疵住宅
- 4.都市更新(迅行地區、公開展覽、重建完成)
- 5.危老重建(重建計畫核准、重建完成買回)
- 6.一般合建(重建完成買回)
- 7.歷史建築、古蹟、紀念建築
- 8.優先購買權(如土地法34-1)
- 9.法院拍賣



私法人購買住宅辦理登記流程？

- ☞ 9項免經許可 -> 檢附登記應備文件及免經許可相關證明文件至地政事務所辦理登記。
- ☞ 6項需經許可 -> 向內政部申請後，檢附登記應備文件及許可函至地政事務所辦理登記。



私法人購買住宅如何申請許可？

檢附申請書及使用計畫書、法人資格證明、符合用途等文件，向內政部申請許可。



許可文件之有效期限？

- ☛ 成屋為許可之次日起算1年。
- ☛ 預售屋及新建成屋者，為辦竣建物所有權第一次登記之日起算1年。



需經許可取得之房屋有何限制？

- 👉 登記完畢後5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。



**公契所載立約日期為112/7/1(含)以後，
惟私契為施行前簽訂者，應如何處理？**

**私法人主張買賣契約(私契)為施行日(112/7/1)前簽訂者，
辦理登記時應檢附該買賣契約正本、影本併同其他應備文件
供登記機關審認。**