

私法人購買住宅許可及相關登記實務

113年6月13日

新北市新店地政事務所

壹、債權行為與物權行為解析

一、債權行為（相對性）

（一）民法第153條第1項：

「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」

（二）民法第166條之1：

（民法88.4.21修正，1施行日期由行政院會同司法院另定之）

「①契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書。

②未依前項規定公證之契約，如當事人已合意為不動產物權之移轉、設定或變更而完成登記者，仍為有效。」

※註：買賣不動產 擬強制公證（106年2月間）

截至2016年台灣法院公證人和民間公證人人數僅110多位，每年房屋交易量約20萬~30萬棟，公證人數明顯不足以負荷市場需求。

（三）預售屋承購戶與建商（賣方）間因預售屋買賣契約得否解除涉訟，於訴訟終結前，建商可否將該預售屋產權逕行移轉予知情之第三人疑義。

（內政部99.7.8內授中辦地字第0990724856號函；

臺北市政府地政局99.7.9北市地籍字第09931952400號函）

買賣契約關係係屬債之關係，債之關係所產生效力，僅是債權人對債務人有請求為特定行為之權利，該債權並無排他性。倘出賣人先後或同時就同標的成立2個以上買賣契約，依債權性質而論，該等契約均屬有效，即呂君僅有要求○公司轉移本案房地所有權之權利，該請求權並無排他性，所提異議尚非與本申請案法律關係有所爭執，宜循司法途徑解決。

二、物權行為（處分行為 — 絕對性）

（一）民法第758條：

「①不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。

②前項行為，應以書面為之。」

（二）民法第759條：

「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」

※修法說明（民法第759條98.1.23修正理由）

「於登記前已取得不動產物權者」非僅限於繼承、強制執行、徵收及法院判決4種，其他尚有因法律之規定而取得不動產物權者，例如因除斥期間之屆滿而取得典物所有權（民法第923條第2項規定）等是，亦有因法律事實而取得不動產物權者，例如自己出資興建建築物等是。為期周延，爰增列概括規定「其他非因法律行為」，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，並酌作文字修正。

(三) 民法第 759 條之 1：

「①不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。

②因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」

※土地法第 43 條（信賴利益保護原則）

1. 條文：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

2. 為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力。至該項公示方法(登記)所表彰之物權內容是否與實際狀態一致，在所不問。要言之，此登記之絕對效力，僅為保護因信賴登而取得不動產權利之第三人而設，至此所謂第三人不包括當事人及其繼承人在內，且惡意第三人亦不受到保護，而應僅以信賴登記之善意第三人為限。

三、 債權行為與物權行為效力之別

(一) 民法第 758 條規定參照，不動產申辦登記申請人檢附依成屋買賣定型化契約簽立債權契約或依民法第 166-1 條第 1 項規定經公證之債權契約，向登記機關申請不動產移轉登記，登記機關得否據以辦理所有權移轉登記，應視該等債權契約書面是否已兼含不動產物權契約，倘僅有買賣事項記載而僅為債權契約，自與上述規定「書面」有別；倘於該書面契約內容，並載有雙方當事人移轉不動產物權合意，似可認屬「書面」。惟此涉及雙方當事人意思表示及契約記載事項，應於個案視契約內容是否確實有載明雙方當事人不動產物權移轉意思而定。

(法務部 108.7.2 法律字第 10803509510 號函)

(二) 繼承人於未辦理繼承登記前所訂立之買賣契約，僅屬債權行為，不生違反民法第 759 條規定而使債權契約成為無效問題。先與第三人成立移轉不動產所有權之「債權契約」，完成繼承登記後，始移轉所有權登記於受讓其權利之第三人，尚非法所不許。

(最高法院 84.6.15-84 年台上字第 145 號判決)

(三) 繼承人未辦理繼承登記前所為之遺贈(債權行為)，於不侵害特留分之範圍內，仍為有效。

(內政部 80.4.1 台內地字第 914220 號函)

(四) 當事人透過債權行為及物權行為而完成其交易行為者，該債權行為雖成為物權行為之原因，惟基於物權行為之無因性及獨立性原則，該債權行為為於物權行為完成後，即自物權行為中抽離，物權行為之效力，尚不因債權行為不存在、撤銷或無效而受影響。

次按民法第 179 條不當得利之成立，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始足當之。

(臺灣高等法院 107.8.14-107 年度上字第 208 號返還票據等民事判決)

(五) 望安鄉公所違法出售鄉有土地予私人，倘屬土地法第 14 條第 1 項所列不得私有者，嚴重危害公地優先公用之公益原則，其承受人或嗣後再移

轉第三人之移轉登記，登記機關得逕為塗銷登記，並將登記結果通知登記名義人、副知望安鄉公所及澎湖縣政府。

(內政部 102.7.17 內授中辦地字第 1026651393 號函；
內政部 102.11.12 內授中辦地字第 10266520861 號函)

※ 備註：

土地招標前，內政部、澎湖縣政府曾發文望安鄉公所，要求停止標售，但望安鄉長…等人，仍以「統包」方式標售完畢。

望安鄉公所辦理 101 年第 1 批第 1 次標售案，核有違背法律、縣規章等，依法應予撤銷。(撤銷原得標承受人之所有權登記)

(澎湖縣政府 101.8.31 府財產字第 10100497492 號函)

四、物權行為無因性理論

物權行為從其原因之債權行為分離，效力不受債權行為不成立、無效、得撤銷或效力未定等原因之影響，以保護交易安全。

(一) 以買賣、贈與等契約 — 所有權、地上權等物權移轉



1. 民法第 345 條：「①稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。②當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」

2. 民法第 759 條所謂未經登記，不得處分其物權，係指物權處分行為而言。本件簡某等 2 人代表全體繼承人出賣系爭土地，所訂買賣契約，僅屬債權行為。訂約時，即令繼承人未辦畢繼承登記，亦不生違反民法第 759 條規定，而使債權契約成為無效之問題。

(最高法院 74.9.12-74 年台上字第 2024 號判例)

(二) 消費借貸、一定基礎法律關係 — 抵押擔保物權



(三) 民國 101 年 7 月 1 日起施行殯葬管理條例第 5 條規定，該條例 100 年 12 月 14 日修正施行前私人或團體設置之殯葬設施，自該條例修正施行後，其移轉除繼承外，以法人或寺院、宮廟、教會為限。但基於物權行為無因性理論，地政機關受理殯葬設施之土地或建築物所有權移轉登記，無該法條第 2 項規定之適用。

(內政部 101.10.1 內授中辦地字第 1016651724 號函)

※ 民國 100.12.14 修正後殯葬管理條例第 5 條第 1 項、第 2 項：

① 設置私立殯葬設施者，以法人或寺院、宮廟、教會為限。

② 本條例中華民國 100 年 12 月 14 日修正之條文施行前私人或團體設置之殯葬設施，自本條例修正施行後，其移轉除繼承外，以法人或寺

院、宮廟、教會為限。

五、物權無因性理論之修正：(物權有因性)

債權、物權同時為之時，除有反對之意思表示，推定彼此間條件關聯。

- (一) 抵押權人依契約書之流抵約定申請抵押物所有權移轉登記時，應提出土地登記規則第 34 條及第 40 條規定之文件，並提出擔保債權已屆清償期之證明，會同抵押人申請之，申請人應於登記申請書適當欄記明「確依民法第 873 條之 1 第 2 項規定辦理」，並簽名。《註：所有權移轉登記原因：買賣》（土地登記規則第 117 條之 1 參照）
- (二) 民法第 873 條之 1 等規定參照，抵押權人與抵押人約定流抵契約者，抵押權人僅得請求將抵押物移轉於抵押權人，係計算移轉所有權抵押物價值後所消滅擔保債權範圍，倘流抵契約約定移轉於抵押權人所指定第三人，無法消滅該抵押物所擔保之債權。

（法務部 101.1.17 法律決字第 10000270950 號函；

內政部 101.2.2 內授中辦地字第 1016031005 號函復雲林縣政府）

六、合意解除契約之所有權移轉登記

- (一) 按契約之合意解除與法定解除權之行使性質不同，效果亦異。前者為契約行為，即以第 2 次契約解除第 1 次契約，除有特別約定外，並不當然適用民法第 259 條關於回復原狀之規定。原審係認兩造間原借牌之合意業經默示合意解除，則除兩造有特別約定外，並不當然適用民法第 259 條之規定。（最高法院 109.9.10-109 年度台上字第 1429 號民事判決 -請求返還履約保證金-確認抵押權不存在等事件）
- (二) 不動產買賣契約解除後之回復原狀請求權，僅有債權效力，債權契約解除後，物權契約並非當然歸於消滅。移轉物權之一方，不得以塗銷移轉登記之方式，請求對方回復原狀，塗銷已完成登記之物權登記。（最高法院 85.4.26(85)台上字第 908 號判決）
- (三) 民法第 256 條規定法定解除權
債權人於有民法第 226 條(第 1 項：因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。)之情形時，得解除契約，為同法第 256 條(債權人於有第 226 條之情形時，得解除其契約。)所明定，依本條規定之意旨，被上訴人自毋庸為定期催告即得解除契約。其請求上訴人償還當時受領之價金及其法定遲延利息，難謂不當。
（最高法院 67.11.16-67 台上字第 3701 號判例）
- (四) 財團法人○事業基金會贈與◎醫院時，契約書中附有解除條件即「本贈與土地若經稅捐稽徵機關核定應納贈與稅或土地增值稅時，本契約自始無效，乙方（即受贈人）同意無條件將本契約土地回復為甲方（即贈與人）所有」，嗣以免稅程序於 82.1.5 辦理所有權移轉完畢。事後查係花蓮稅捐稽徵處誤發，又該贈與契約附有解除條件，依民法第 99 條第 2 項規定：「附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力。」，本案雙方當事人均認解除條件已成就，並均同意塗銷該土地所有權贈與移轉登記，回復原

贈與人所有。

考量政府機關行政一體原則，減輕民眾因政府機關疏失所導致之損害，應由花蓮稅捐稽徵處敘明事實函知花蓮地政事務所，並由當事人雙方會同申辦塗銷所有權贈與移轉登記，回復為原贈與人名義。（內政部 87.12.17 台內地字第 8790958 號函-個案）

- (五) 申請人持憑法院確定判決、和解筆錄或調解委員會調解書，就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地及建物解除買賣契約，均應由買賣雙方辦理另一次之所有權移轉登記。

（內政部 94.5.9 內授中辦地字第 0940044433 號函）

- (六) 就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地及建物，因解除買賣契約申請回復所有權，不論係法院判決、和解或鄉鎮市調解委員調解，應辦理所有權移轉登記，並課徵土地增值稅，但無須課徵契稅。

（內政部 95.7.20 內授中辦地字第 0950048420 號函）

※已辦竣移轉登記之土地，因合意解除契約，仍應申報移轉課徵土地增值稅，以回復所有權（111.8.2 臺中市政府地方稅務局大智分局）

臺中市政府地方稅務局表示，買賣土地於辦竣所有權移轉登記後，因合意解除契約，仍應申報土地增值稅，始能辦理回復所有權登記。

買賣雙方合意訂立買賣契約並辦竣所有權移轉登記後，如果雙方又協議解除買賣契約，依民法規定買方負有將土地所有權返還回復原狀之義務，這項返還土地之移轉行為，係屬於所有權的另一次移轉，仍須由申請雙方向稅捐稽徵機關申報土地移轉現值並繳清稅款後，再至地政機關辦理土地所有權返還登記。

辦竣所有權移轉登記之土地，如有前述解除契約返還土地情形，因係屬所有權另一次移轉，所以賣方原繳納之土地增值稅不得退還。辦竣"買賣"所有權移轉登記之建物，事後因雙方合意解除契約，應以"買賣"為登記原因，無須訂定公定契約書，且免課徵契稅。

（內政部 96.5.17 內授中辦地字第 0960045649 號函）

※登記案件如屬特例，非經常辦理者，登記原因之填載，請本於職權自行選用性質相類之現有「登記原因標準用語」。如有必要，得於地籍主檔其他登記事項欄或登記簿備考欄予以註記。

（內政部 84.4.7 台內地字第 8405408 號函）

- (八) 「合意解除契約」之登記原因，依其原始移轉原因辦理(二者應一致)買賣雙方合意解除契約，桃園市政府地政局建議新增登記原因標準用語「合意解除契約」一案，經調查各縣市政府表示，登記機關受理類此登記案件數量甚少，且現有案例亦僅有原以"買賣、贈與、夫妻贈與、交換等"原因辦竣登記，嗣後雙方合意解除契約情形，不宜逕予新增登記原因用語「合意解除契約」一體適用。

現行登記原因標準用語「買賣」備註欄文字增列含「雙方合意契約解除」之所有權移轉登記，係依本部 96.5.17 內授中辦地字第 0960045649 號函釋規定增列，請加以宣導，以免登記同仁誤用。

（內政部 103.8.6 內授中辦地字第 1036651682 號函）

(九) 已辦竣贈與登記之土地，事後依民法相關規定合意解除贈與契約，後續辦理登記時選用登記原因等疑義案。

(內政部 108.6.26 台內地字第 1080123651 號函)

1. 有關已辦竣買賣所有權移轉登記之建物，事後因雙方合意解除契約案件，本部已以 96.5.17 內授中辦字第 0960045649 號函釋示在案，應以「買賣」為登記原因，並依本部 84.4.7 台內地字第 8405408 號函釋意旨於其他登記事項欄予以註記「本案為雙方合意解除契約」，使與一般買賣移轉案件有所區別。且合意解除契約雖以買賣為登記原因，惟其成立之要件係因解除契約而返還給付物，故無須訂定公定買賣契約書，得以雙方合意解除之相關證明文件辦理所有權移轉登記。
2. 本案函就已辦竣贈與登記之土地，事後依民法相關規定合意解除贈與契約之案件，建議以「贈與」為登記原因，並參諸上開函意旨免訂定公定契約書與於其他登記事項欄註記「本案為雙方合意解除契約」，使與一般贈與移轉案件有別 1 節，考量本部 84.4.7 台內地字第 8405408 號函已有明文規定，非經常辦理之特例登記案件，其登記原因填載，得由登記機關自行選用性質相類登記原因標準用語，並得於地籍主檔其他登記事項欄或登記簿備考欄予以註記。是本部同意依貴府所擬上開意見辦理，日後如遇其他登記原因非屬買賣及贈與之合意解除契約案件，亦請參照本部上開 84 年 4 月 7 日及 96 年 5 月 17 日函規定，本於權責核處。

(十) 買賣雙方合意解除契約，買方返還不動產與賣方並辦竣買賣移轉登記者，實價登錄申報方式。

(內政部 101.9.20 台內地字第 1010312494 號書函)

查平均地權條例第 47 條第 2 項規定「權利人應於『買賣』案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。」依此，如登記原因為買賣者均須於辦竣登記後 30 日申報登錄其成交案件實際資訊。

參照本部 95 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0950048420 號函、96 年 5 月 17 日內授中辦地字第 0960045649 號函釋，買賣雙方因合意成立土地買賣契約，依民法第 259 條規定及最高法院 28 年上字第 2113 號判例，買方自負有將該物權移轉於賣方以回復原狀之義務，其土地產權回復原狀之方法應屬所有權移轉之變更登記。另雙方合意解除契約案件，無須訂定公定買賣契約書，惟應以「買賣」為登記原因，並於其他登記事項欄予以註記「本案為雙方合意解除契約」，使與一般買賣移轉案件有所區別，故類此因合意解除契約，無買賣契約書之案件，其申報登錄時，相關交易價格欄位應填載為 0，並於備註欄內加註「雙方合意解除契約案件」。

(十一) 已完成拍賣，承買人不得解除買賣

(內政部 54.12.24 台內地字第 191060 號函)

案經本部函准司法行政部 54.12.7 台(54)函民 7225 號函：「查本件債務人所有坐落高雄縣○鎮○段○號土地，經台灣高雄地方法院公告拍賣

拍定，由拍定人買受，並經該院核發權利移轉證書，依強制執行法第98條規定該拍定人自領得權利移轉證書之日起取得所有權，雖未經地政機關辦畢移轉所有權登記，但已取得不動產物權之效力，且買賣契約為取得物權前之法律行為，早已履行完成，自不許拍定人因已與債務人私行和解抵押債務而有請求解除買賣契約之餘地。」

本部同意上開司法行政部意見。

(十二) 賦稅規定

1. 所有權人銷售持有2年內不動產並依法繳納特種貨物及勞務稅，嗣解除契約，稅捐稽徵機關受理其申請退還已納稅款處理原則：

(財政部 102.5.22 台財稅字第 10200024220 號函)

- ①於辦竣產權移轉登記前解除契約者，應予退還。
 - ②於辦竣產權移轉登記後，解除買賣契約並取回原銷售之不動產，如屬合意解除者，不予退還；如屬行使法定解除權解除者，應予退還。
2. 不動產買賣辦竣所有權移轉登記後，交易雙方合意解除契約，持解除契約協議書並以移轉登記原因「買賣」辦理所有權返還登記，該協議書如查明確屬因契約解除而返還所有權所立契據，非屬印花稅法第5條第5款規定課徵範圍。(財政部 101.12.17 台財稅字第 10100702490 號函)
 3. 納稅義務人持法院判決及判決確定證明書辦理不動產移轉登記，該項憑證既非經雙方當事人意思表示一致而書立，尚不具有契約性質，應非屬印花稅法規定之課徵範圍。法院作成之調解筆錄暨鄉、鎮、市公所調解委員會調解書，同係基於雙方當事人達成協議而書立，應屬具有契約性質之憑據，如經當事人持憑向主管機關辦理物權登記，核屬代替典賣、讓受及分割不動產契據使用，仍應依法貼用印花稅票。惟土地經辦理移轉登記後，交易雙方當事人經鄉鎮市公所調解委員會調解同意恢復登記歸還原所有權人，該調解書非屬印花稅法第5條規定性質之契據，應非屬印花稅課稅範圍。(財政部 88.9.20 台財稅第 881944243 號函、92.3.10 台財稅字第 0920450700 號函、90.3.12 台財稅字第 0900460234 號函)

七、行使買回權 (依民法第 379、380 條規定之買賣契約約定)

(一) 討論：

民法第 379、380 條有關出賣人於買賣契約保留買回之權利者，得返還其所受領之價金，而買回其標的物，買回之期限，不得超過 5 年，如約定之期限較長者，縮短為 5 年…，請問買回 5 年期限之起算點，是原買賣契約約定日，還是可由雙方約定其他起算時點？

(二) 民法規定

1. 民法第 379 條
出賣人於買賣契約保留買回之權利者，得返還其所受領之價金，而買回其標的物。前項買回之價金，另有特約者，從其特約。
原價金之利息，與買受人就標的物所得之利益，視為互相抵銷。
2. 民法第 380 條
買回之期限，不得超過 5 年，如約定之期限較長者，縮短為 5 年。

(三) 行使買回權課稅規定

依買賣契約約定而買回(行使買回權)屬另一次產權移轉，應課徵土地增值稅

1. 不動產所有權人於出賣其所有土地時，雖於買賣契約內載明得返還其所領之價金而買回其土地，並於約定之期限內行使買回權，仍屬另一次產權移轉行為，應依土地稅法第 30 條規定計算土地增值稅。

(財政部 72.1.26 台財稅第 30549 號函)

2. 令釋建設公司與國營事業簽訂合建分屋附買回契約取得之房屋及其坐落基地嗣後出售時，得比照所得稅法第 24-5 條第 4 項規定課稅。

(財政部 111.2.23 台財稅字第 11004645530 號令)

國營事業配合政府活化運用土地政策，提供其所有之土地與建設公司簽訂合建分屋附買回契約，約定於興建完成就分得房屋及其坐落基地(以下簡稱房地)辦竣所有權登記後，再由建設公司買回國營事業分得之房地，其約定價款含附買回房地價款，該契約係以建設公司取得全部土地以興建房屋銷售為目的，嗣建設公司於 105 年 1 月 1 日以後自國營事業買回之房地，且於 110 年 7 月 1 日以後交易者，得比照所得稅法第 24 條之 5 第 4 項規定課稅。

- ### (四) 附有「受贈人如死亡，贈與之效力消滅，該所有權應歸還與原贈與人所有」之贈與，如受贈人死亡，由受贈人之繼承人辦畢繼承登記，再行辦理移轉登記。

(內政部 79.8.13 台內地字第 827581 號函)

陳林君等人申請辦理預告登記並同時辦理名義變更(歸還)及繼承登記疑義，土地原所有人陳君等 2 人於昭和 2 年(民國 16 年)3 月 20 日附加『受贈人如死亡，贈與之效力消滅，該所有權應歸還與原贈與人所有』之特約，將土地贈與黃君，並辦妥登記，係屬附終期之贈與，嗣後黃君於 49 年死亡，原贈與人陳君等 2 人亦分別於 62 年及 52 年死亡，黃君之繼承人賴陳君等同意將該土地返還原贈與人之繼承人陳林君等人，因贈與標的物為土地，贈與契約雖於期限屆滿時失其效力，惟其土地登記之辦理程序仍應依上開民法第 758 條、第 759 條規定，由受贈人之繼承人辦畢繼承登記後，即行辦理土地所有權移轉登記，而非辦理名義變更登記。

八、影響交易安全之登記要項

(一) 不動產註記應考量比例原

中華基金會所有坐落臺北市松山區美仁段一小段 482 地號等系爭 14 筆土地，原係為重建中華體育館之基地。因上訴人中華基金會為公益目的及將來土地開發可能性，以出售土地應有部分百分之 30 方式，以期早日解除債務和每年鉅額稅賦之負擔，俾利不遺餘力續行公益，而以 96.4.2 收件買賣登記，就 14 筆土地中之 9 筆土地所有權應有部分百分之 30 移轉登記予上訴人吳陸生。嗣臺北市政府 103.1.17 函囑松山地所

就系爭 14 筆土地於土地登記簿其他登記事項欄加註「公益用途」，明示均不得變更原先使用狀態，以註記達成禁建之實質目的。註記為非關土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記事項；因此，註記不生不動產取得、設定、喪失及變更之效力。而國家為達成其政策目的，由主管機關囑託登記機關於相關土地之登記簿標示部上註記一定資訊，如該註記僅為資訊之揭露，未對外直接發生法律效果，而對人民之自由或權利未形成限制時，固為行政權得行使之範圍；惟為便利各級政府機關建置有關土地法規定應登記事項以外與土地或建物有關之資訊，以提升政府資訊服務效率內政部已於 96 年 7 月 11 日起正式施行「土地參考資訊檔」作業，由地政事務所將有關機關要求註記於土地登記簿之事項，以電腦轉檔方式附屬記載於土地登記資料庫內，並提供相關機關及社會大眾參考使用。

因此，在國家為達成其政策目的，由主管機關囑託登記機關於相關土地之登記簿標示部上註記一定資訊，如該註記僅為資訊之揭露，未對外直接發生法律效果，而對人民之自由或權利未形成限制時，固為行政權得行使之範圍，惟受囑託登記之機關應衡量於相關土地之登記簿標示部上為註記，及以「土地參考資訊檔」方式為之，是否均能達成其資訊揭露之目的？如同能達其目的時，即應選擇對該土地所有人可能之影響較小者，始能謂已為公益與私益之衡量，而符合比例原則。

(最高行政法院 105.7.12-105 年度判字第 354 號判決土地登記事)

- (二) 貴府提案建議由政府機關提供發生非自然身故房屋之相關資訊管道供民眾查詢一案

(內政部 99.5.31 內授中辦地字第 0990724583 號函復臺中市政府) 案經徵詢本部警政署以 99 年 4 月 21 日警署刑偵字第 0990071142 號函示略以：「非自然身故房屋之相關資訊涉及刑案之偵辦及房屋所有權之隱私，非政府資訊公開法規定應公開之資訊；又民眾於買賣房屋時，即可向出售人或仲介公司詳詢相關資訊並確認履約責任，以維護買賣權益，不宜由政府機關提供民眾查詢。」；又法務部以 99 年 5 月 21 日法檢字第 0999016230 號函示略以「…應視『發生自然身故之相關資訊』是否屬於個人資料隱私，亦即視該等資料是否與相關自然人之姓名等個人資料相結合，…。又公開個人資料符合公共利益而具有必要性，且所侵害之隱私程度輕微者，允宜公開，反之則否。」綜上，不動產仲介經紀業受託買賣房屋成交後，獲有一定金額之報酬。業者與賣方簽訂「不動產委託銷售契約書」時，賣方在產權持有期間是否曾發生兇殺或自殺致死情事，應盡告知之義務，並由業者查明後登載於「不動產標的現況說明書」內，作為該契約書之附件，以示負責。

- (三) 為公告監察院函送法務部轉請檢調偵辦之板橋浮洲合宜住宅法拍案件地址(共 33 戶)，提醒民眾勿購買或仲介該住宅，以免權益受損。(內政部營建署 110.11.2 營署管字第 1101213152 號公告)

監察院調查板橋浮洲合宜住宅法拍案件，認定部分法拍案件疑涉假債權、真買賣，透過法院拍賣規避閉鎖期 10 年不得買賣之情形，已由該院將上開法拍案件資料函請法務部轉所屬檢察機關偵辦。旨揭可疑法拍案件，後續本署除將積極配合檢調調查外，因涉及假債權、真買賣之情形，將提起民事訴訟請求買回該住宅，爰公告旨揭法拍案件之地址，並請民眾與不動產業者，勿購買或協助仲介該住宅，以免造成善意不知情之第三人權益受損。

(四) 關於臺北市政府函詢無障礙停車位得否選配銷售疑義

(內政部 110.7.14 內授營建管字第 1100811552 號函)

按公寓大廈管理條例第 58 條第 2 項規定，「法定停車空間」為共用部分，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。且法定停車空間非本條例第 7 條各款所列不得約定專用部分，故得依本條例第 3 條第 5 款規定約定專用。為推動建築物無障礙環境，本部已於建築技術規則建築設計施工編第 167 條之 6 明定無障礙停車位檢討規定，屬適用範圍者應依規定設置，該無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，非僅限於身心障礙者專用，其管理模式與需持用身心障礙者專用停車位識別證明始得停放之身心障礙者專用停車位有別。

故無障礙停車位如屬依法設置之法定停車位者，依本條例規定為共用部分並得約定專用，與一般法定停車位無異，並未限制選配銷售之對象。另有關以共同使用部分登記之停車空間其產權登記方式，本部 85 年 9 月 7 日台內地字第 8580947 號函已有明示。

貳、私法人購買住宅許可限制

一、私法人原則上不得購買住宅（平均地權條例第 79 條之 1）

(一) 為何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。

(二) 何謂私法人

私法人係指依據私法設立之組織，包括所有社團法人及財團法人。例如：公司、農會及工會等

(三) 如何判斷供住宅使用之房屋

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

(四) 以下使用用途需經許可

私法人購買「住宅用房屋」目的符合以下情形，得填具申請書向內政部申請許可。

4. 宿舍（申請戶數及已買受戶數合計不得超過經常僱用員工數-5人以上）
 5. 具規模之出租經營使用，持有同一使用執照內5戶以上（以不動產租賃業為限，並以成屋為限）
 6. 衛生福利機構場所使用，例如長照機構等（須事先取得目的事業主管機關核准設立文件）
 7. 合作社買受住宅，供社員共同使用（須事先取得目的事業主管機關核准設立文件）
 8. 合建、實施或參與都市更新、危老重建
 9. 其他經內政部公告之用途
- (五) 內政部 113.5.17 修正許可要件
- 為避免住宅成為私法人投資炒作標的，使私法人買受住宅許可制度更臻完善，提升私法人購置住宅之正當性及必要性。
1. 修正宿舍用途許可要件
 - (1) 成屋為原則
 - (2) 禁止取得高價住宅
 - (3) 提高私法人經常僱用員工人數為5人以上。
 2. 增訂供居住使用之出租經營用途，經許可買受標的應同時辦理所有權移轉登記
- (六) 許可文件有效期限
- 「成屋」為許可次日起算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。
- (七) 住宅不適用許可制情形
- 以下幾種狀況，不適用許可制，私法人不須經過內政部許可，可直接購買取得所有權。
1. 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。
 2. 實施建築管理前建物，當年度房屋稅單屬非住家用。
 3. 實施建築管理後建物，經主管機關出具得作住宅以外用途證明。
- (八) 以下使用用途免經許可，私法人可逕行購買
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(如土地法第34條之1)

9. 法院拍賣

(九) 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。

(十) 私法人購買住宅申請許可程序

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。

(十一) 經許可取得之住宅房屋有何限制

所有權取得登記完畢後，5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。

(十二) 討論

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

答：私法人主張買賣契約(私契)為施行日(112 年 7 月 1 日)前簽訂者，免經許可，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。

二、私法人購買住宅管制之登記審查作業

(一) 私法人按土地法第 34 條之 1 承購住宅建物，並非以共有人優先承買取得，仍受限制嗎？

所有權移轉登記申請案檢附 112 年 7 月以前訂立之私契，買賣登記公契訂約日期填為 112 年 12 月 30 日，應否要求檢附中央主管機關許可承購之證明文件？

解：按以下內政部函釋，私法人取得住宅有解套方式。

(內政部 112.10.12 台內地字第 1120135068 號函復高雄市政府)

主旨：有關貴府地政局所詢私法人主張買賣契約(私契)為平均地權條例第 79 條之 1 施行日前簽訂者，其產權登記疑義一案，復請查照。

說明：

1. 復貴府地政局 112 年 9 月 13 日高市地政權字第 11233432800 號函。
2. 茲因私法人原則無居住需求，為避免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，爰 112 年 7 月 1 日施行平均地權條例第 79 條之 1 規定，非經中央主管機關許可，私法人不得買受供住宅使用之房屋，先予敘明。
3. 按民法第 345 條第 2 項規定，當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立；土地登記規則第 34 條第 1 項第 5 款規定，申請登記時，除本規則另有規定外，應提出其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。故基於「法律不溯及既往」原則，且為保障民眾財產權及交易安全，倘私法人主張已於 112 年 7 月 1 日(不含)前買受供住宅使用之房屋，並於辦理買賣所有權移轉登記時按上開規定檢附該已簽訂之買賣契約(私契)正本、影本作為證明文件者，不適用上開平均地權條例第 79 條之 1 規定，且該私契宜認屬土地登記規則第 34 條第 1 項第 5 款之其他證明文件。

4. 副本抄送各直轄市、縣(市)政府，並轉知所轄登記機關依上開說明逕行審認，以利申請人依循。

(二) 合意解除契約仍受 5 年不得移轉之管制

私法人經許可買受並辦竣所有權移轉登記之建物，以合意解除契約方式返還予原出賣人，仍受平均地權條例第 79 條之 1 第 3 項規定 5 年不得移轉規定限制。

內政部 113 年 3 月 12 日台內地字第 1120267861 號

說明：

1. 略
2. 按平均地權條例(下稱平權條例)第 79 條之 1 第 1 項及第 3 項規定，私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫經本部許可，其取得房屋於登記完畢後 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。又私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法(下稱許可辦法)第 2 條第 1 項規定私法人買受供住宅使用之房屋，除經本部公告免經許可之情形外，應檢具使用計畫，向本部申請許可。是以，私法人買受住宅除免經許可情形外，應向本部申報請許可；經許可買受之住宅除強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者外，應受 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記之限制。
3. 查貴公司所陳標的前經本部許可，並辦竣所有權移轉登記，且依平權條例第 79 條之 1 第 3 項及許可辦法第 14 條第 2 項之規定辦竣限制登記註記在案。
4. 按民法第 259 條第 1 款規定略以，契約解除時，由他方所受領之給付物，應返還之；次按契約之合意解除係以第二次契約解除第一次契約，為另一契約行為，與法定解除權之行使所需要要件不同，其性質與效果亦異，除有特別約定外，並不當然適用民法第 259 條回復原狀之規定(最高法院 63 年台上第 1989 號判例及 109 年度台上字第 1770 號民事判決參照)。準此，合意解除契約之契約行為與平權條例第 79 條之 1 第 3 項但書所列各種情形未符，自不得排除前開限制規定之適用。
5. 綜上，合意解除契約行為與平權條例第 79 條之 1 第 3 項但書所列各類情形未符，旨揭標的既已依前開規定辦竣所有權移轉登記，仍須受 5 年不得移轉之限制。

參、不動產異動登記作業

一、法人處分不動產

(一) 公司法人申請土地登記且為登記義務人應提出之文件

(內政部 111.1.24 台內地字第 1110270438 函)

為配合經濟部實施無印章之公司登記文件政策，本部前以 109.5.20 台內地字第 1090272493 號函示有關公司法人申辦土地登記時之因應作為。惟自 110 年 4 月 1 日起，公司法人申請土地登記且為登記義務人時，已得適用土地登記線上聲明措施，故就公司法人依土地登記規則第 42 條第 1 項後段「其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，…」申辦土地登記，如檢附無公司大小章之登記表，補充規定如下：

1. 如已使用線上聲明措施者，無庸再請其向公司登記主管機關申請核發有公司大小章之登記表。

2. 如無法使用線上聲明措施者，仍請其向公司登記主管機關申請核發有公司大小章之登記表。

- (二) 權利人為公司法人申辦土地登記時，案附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表影本切結處簽章原則得以彩色印刷方式產製，惟依規定應核對公司及負責人印鑑樣章者不予適用。

(內政部 110.9.28 台內地字第 1100264956 號函)

1. 按法務部 72 年 5 月 16 日法律字第 5721 號函釋意旨，印章並無一定之形式，簽名章或以機械印製方式簽章之印版，均屬印章之一種，又委由他人代蓋印章，依法並無不可。鑑於金融機構或法人（如租賃公司等）因執行授信、貸款等作業需求，經常辦理不動產融資貸款業務，為協助縮短用印流程及節省作業時間，以便利申辦抵押權設定登記，爰權利人為金融機構或法人申辦抵押權設定登記，檢附登記申請書及契約書權利人之印章以統一彩色印刷方式產製，與本人親自簽章，在法律上具有相同之效力，前經本部 93.10.19 內授中辦地字第 0930014234 號函及 107.6.8 台內地字第 1071303595 號函釋有案。次按土地登記規則第 42 條第 2 項及申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款規定，公司法人之身分證明文件為公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本（以下簡稱公司登記表）。公司法人如為「權利人」，得檢附上開公司登記表之影本，影本由公司法人簽註「本影本與正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任」，並簽章；公司法人如為「義務人」，應檢附上開公司登記表正本，供登記機關核對公司及負責人印鑑樣章，驗畢發還，公司登記表得由申請人自行複印，影本由公司法人簽註上開文字，並以公司及負責人印鑑樣章簽章。
2. 參照前開函釋規定，並兼顧防範偽（變）造，權利人為公司法人申辦登記時，因登記機關得於經濟部商業司「商工登記公示資料查詢服務」網站查對公司資料，且無須核對公司及負責人印鑑樣章，案附公司登記表影本切結處之簽章，原則上得以彩色印刷方式產製，惟依土地登記規則第 42 條等規定應核對公司及負責人印鑑樣章之登記申請案（如書狀補給、共有物分割、交換等），基於印鑑乃由當事人選定之特定圖章，具極強之證明力，為確切表明義務人申請登記之真意，則不予適用，以資慎重。
3. 又以彩色印刷方式產製公司登記表影本切結章之情形，仍應依本部 89 年 10 月 18 日台內中地字第 8919401 號函釋規定辦理，即同一申請案件之印文及印刷尺寸比例應符合一致性，以利審查。

(按：原申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款修正後為第 33 點)

★申請土地登記應附文件法令補充規定第 33 點

①土地登記規則第四十二條規定，申請登記應檢附之文件，依下列規定：

(一)公司法人為義務人時，應檢附下列文件之一：

1. 公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或中華民國一百年三月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。
2. 前目文件之複印本，由法人簽註本影本與案附正本(公司登記主管機關核發之抄錄本或影本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章；正本(公司登記主管機關核發之抄錄本或影本)於核對後發還申請人。
3. 以公司登記電子函復文件線上列印成紙本之公司登記主管機關核發之設立、變更登記表，由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。該登記表如無公司印章，應另檢附主管機關核發有公司印章之登記表。
4. 使用土地登記線上聲明措施者，得檢附第二款文件辦理。
5. 辦理抵押權設定或內容變更登記，且抵押權人為金融機構時，得檢附第二款文件辦理，地政機關無須核對法人及其代表人之印鑑章。

(二)公司法人為權利人時，得檢附下列文件之一：

1. 前款第一目文件之複印本，由法人簽註本影本與正本、公司登記主管機關核發之抄錄本或影本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。
2. 前款第三目文件，由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。

(三)有限合夥申請登記時，應檢附主管機關核發之有限合夥登記核准函或有限合夥登記證明書，作為法人登記證明文件及其代表人之資格證明；其為義務人時，應另檢附有限合夥登記申請書，以該申請書所蓋用印章，作為核對有限合夥印鑑之用。

②前項第一款第四目、第五目及第二款之文件，能以電腦處理達成查詢者，本國公司法人得免提出。

(三) 法人處分不動產之真意審查

1. 義務人公司處分案件檢附之印鑑證明影本，尺寸比例可否以縮版影印方式附案？

解：為確認義務人處分不動產真意，務必按原版尺寸影印檢附。

2. 土地登記「線上聲明」措施，請協助加強宣導地政士、律師及民眾多加利用

(內政部 110.11.30 台內地字第 11002764261 號函；

內政部戶政司 110.11.22 內戶司字第 1100143000 號書函)

為配合智慧政府政策，土地登記作業方式已逐步朝向數位化及網路化發展，查本部自 109 年 3 月起，實施土地登記「線上聲明」措施，復於 110 年 8 月 1 日修正發布土地登記規則部分條文，增修第 41 條第 15 款「應用憑證進行網路身分驗證，辦理線上聲明登錄相關登記資訊」者，當事人得免親自到場。除民眾可以自然人憑證登錄聲明外，公司法人亦可運用工商憑證辦理線上聲明。

本措施不僅可降低民眾奔波各行政機關之交通成本、避免臨櫃接觸，並有助於網路申請不動產登記之推動。爰請貴府(局)協助運用多元管道加強宣導地政士、律師及民眾多加利用土地登記「線上聲明」措施，提升

地政服務便利性。

二、法人清算

- (一) 進入清算程序之財團法人因處分不動產申請移轉登記，無土地登記規則第 42 條第 3 項規定之適用。

(內政部 112.7.12 台內地字第 1120125121 號函)

按「下列重要事項，應經董事會特別決議，並陳報主管機關許可後行之：四、不動產之處分或設定負擔。」、「財團法人解散後，除因合併或破產而解散外，應即進行清算。前項清算程序，適用民法之規定；民法未規定者，準用股份有限公司清算之規定。解散之財團法人在清算之必要範圍內，視為存續。」分為財團法人法第 45 條第 2 項第 4 款及第 31 條所明定；又民法第 37 條、第 40 條及第 42 條亦規定法人解散後財產之清算人、清算人職務及法人清算屬於法院監督等事項。

財團法人解散後，除因合併或破產而解散外，即應由清算人進行清算事務。而清算程序，係以了結清算前之一切法律關係，並移交其賸餘財產為目的，董事會因無執行業務之必要而不存在，由清算人對內執行清算事務，對外代表財團法人。是清算中之財團法人為了結現務及清償債務而處分不動產，無上開財團法人法第 45 條第 2 項規定應經董事會特別決議程序之適用(法務部 110.1.19 法律字第 10903517880 號函意旨、最高法院 103 年度台上字第 2379 號判決意旨參照)，自無須陳報主管機關許可。又本案既經臺灣花蓮地方法院函復清算人就任業經備查，該清算人本即得處分該財團之不動產；主管機關貴府社福單位復表示許可該財團法人歇業解散函，亦未提及限制清算人處分權限，爰進入清算程序之財團法人因處分不動產而申請移轉登記，應無土地登記規則第 42 條第 3 項規定之適用。……

- (二) 公司法人將清算之賸餘財產依股東股份或出資比例分派事宜

(內政部 101.9.25 內授中辦地字第 1016039187 號函)

本部 89 年 4 月 28 日台內中地字第 8906926 號函釋(個別案件)，係針對當時請示個案所述情形及其案附公司清算人於聲報狀內表明依公司各股東之會議決議，將清算之賸餘財產依股東出資比例分派，並將公司所有不動產所有權，依出資比例分配各股東情形，經管轄法院准其備查清算完結之文件等，依據相關登記法規所為關於公司法人辦理賸餘財產分派登記之釋示，貴局建議修正該函部分內容乙節，經查其內容與當時案附文件相符，尚無從逕予修正。

至於本案管轄法院臺灣○○地方法院既已查復，所謂清算完結係指清算人就清算程序中應為之清算事務，實質全部辦理完竣而言，若清算公司尚有土地尚未處分完畢，則清算事務尚未了結，依法自不予備查。是經濟部前亦曾以 95 年 8 月 10 日經商字第 09502107280 號函釋，依公司法第 84 條、第 90 條、第 330 條、第 331 條等規定，程序上，分派賸餘財產係在清算人向法院聲報清算完結之前。鑑於清算人將公司清算之賸餘財產依股東股份或出資比例分派之結果是否得當，非登記機關審查範圍，

爰本案同意依貴府所擬「准由申請人於登記申請書適當欄位依據土地登記規則第 42 條規定記明確依有關法令規定完成處分程序並蓋章後，即得據以辦理登記」之意見辦理。

三、一人公司之財產處分或取得程序

(一) 依民法第 106 條規定：「代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。但其法律行為，係專履行債務者，不在此限。」本條規範禁止雙方代理或自己代理之意旨在於避免利益衝突，防範代理人厚己薄人，失其公正立場，以保護本人之利益，惟本文及但書設有經本人許諾及法律行為係專履行債務者二項例外，因此際無利害衝突之處。至於純獲法律上利益之情形，雖非上開例外情形，惟既無利害衝突，自無加以禁止之必要，換言之，應對民法第 106 條之適用範圍做目的性限縮解釋。(王澤鑑著「民法實例研習」…)。查公司法第 59 條規定：「代表公司之股東，如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表。但向公司清償債務時，不在此限。」係仿民法第 106 條所定，與民法第 106 條規定同一旨趣，本件無論係一人有限公司之代表人將其個人所有之專利權或商標權無償讓與公司；或貴部來函說明三舉例甲欲依商標法第 23 條第 1 項第 13 款但書規定，以 A 商標所有人地位出具註冊同書予乙公司一節，就受贈人或經同意之公司而言，參照上開說明，係純獲法律上利益，不致引起利害衝突，應無公司法第 59 條本人自己代表禁止之適用。

(法務部 96.3.20 法律決字第 0960008616 號函)

(二) 代表公司之股東為自己或他人與公司為買賣等行為時，不得同時為公司之代表，惟二家一人股東之公司簽訂契約者，因無利益衝突之問題，故無雙方代表禁止之適用。

(經濟部 101.10.12 經商字第 10102119590 號函)

司法院第 11 期公證實務研究會研究專輯第 18 則及第 26 則意旨略以：「自己代表或雙方代表禁止之立法目的在於避免利益衝突，然一人公司並無其他股東存在，無上述問題。」。所詢甲公司與乙公司均為一人股東之有限公司，甲公司唯一股東兼董事為 A，乙公司唯一股東兼董事亦為 A，二公司簽訂合併契約時，代表人均為 A，參酌上開司法院研究專輯見解，似無利益衝突問題，尚無公司法第 59 條之適用。惟具體個案如有爭議，允屬司法機關認事用法之範疇。

(三) 有限公司唯一股東已死亡，且其繼承人均拋棄繼承，已構成解散事由，主管機關得逕依公司法第 397 條規定，依職權對該有限公司為廢止登記，再由清算人辦理清算事務。

(經濟部 104.4.10 經商字第 10402031290 號函)

(四) 有限公司唯一股東(董事)死亡時，應先依民法關於繼承之規定辦理，未必會構成公司之法定解散事由(公司法第 113 條準用第 71 條第 1 項第 4 款規定參照)；反之，若已確認該唯一股東無繼承人或繼承人均拋

棄繼承，因無繼承人得以繼承其對公司之出資，致公司之股東變動，而不足上開公司法所定有限公司至少應有股東 1 人之規定，始構成公司解散事由（來函說明三所指臺灣臺北地方法院 104 年司字第 108 號裁定即係唯一股東之繼承人均拋棄繼承之情形）。

又旨揭貴部 100 年 7 月 27 日函請釋事項未敘明係屬上開何種情況，故本部 100 年 9 月 27 日法律字第 1000020760 號函亦未區分上開二種情況，爰僅針對未必構成法定解散事由之情形回復，併此敘明。

（法務部 106.1.10 法律字第 10503514810 號函）

※申請土地登記應附文件法令補充規定第 9 點（112.6.2 修正前為第 13 點）：

- ①公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，除向公司清償債務外，不得同時為公司之代表，並依下列方式另定公司代表人：
 - （一）有限公司僅置董事一人者，由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。
 - （二）有限公司置董事二人以上，並特定其中一人為董事長者，由其餘之董事代表公司。申請登記時，應檢附董事之證明文件。
 - （三）一人組成之有限公司，應先依公司法規定增加股東，再由全體股東同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。
 - （四）股份有限公司應由監察人為公司之代表。監察人有數人時，得由其中一人單獨代表公司。申請登記時，應檢附監察人之證明文件。
 - ②股份有限公司非公司代表人之董事為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，依前項第四款規定辦理。
- （五）有關公司未設置董事會僅設置董事時，公司經理人代理公司為不動產之處分或設定負擔申請登記之應附文件。

（內政部 109.5.15 台內地字第 1090118084 號函）

1. 按申請土地登記應附文件法令補充規定第 12 點規定（112.6.2 修正前為第 8 點）略以：「公司經理人代理公司為不動產之處分或設定負擔申請登記時，應檢附經董事會決議之書面授權文件。」又公司法 107 年 8 月 1 日修正，為回歸企業自治及實務需求，開放非公開發行股票之公司得不設置董事會，爰增訂該法第 192 條第 2 項規定：「公司得依章程規定不設董事會，置董事 1 人或 2 人。置董事 1 人者，以其為董事長，董事會之職權並由該董事行使，不適用本法有關董事會之規定；置董事 2 人者，準用本法有關董事會之規定。」並自同年 11 月 1 日施行。
2. 配合上開公司法增訂施行，公司經理人代理公司為不動產之處分或設定負擔申請登記時，於公司章程規定不設董事會僅置董事 1 人時，因董事會之職權係由該董事行使，應檢附該董事出具之書面授權文件；於僅置董事 2 人時，應檢附該董事 2 人之書面授權文件，俾憑申辦。

（按：原申請土地登記應附文件法令補充規定第 12 點修正後為第 8 點）

※申請土地登記應附文件法令補充規定第 8 點：

- ①股份有限公司經理人代理公司為不動產之處分或設定負擔申請登記時，應檢附下列文件之一：
 - （一）經董事會決議之書面授權文件。
 - （二）公司依章程規定不設董事會僅置董事一人或二人者，應檢附全體董事出具之書面授權文件。

②股份有限公司因放款就他人提供不動產取得抵押權登記之塗銷登記，免予提出前項書面授權文件。

四、本國公司之代表人為在臺未登記之外國公司

貴局函為○股份有限公司擬出售名下不動產，涉及本國公司之代表人為在臺未登記之外國公司欲申辦土地登記應附文件為何一案。

(內政部 111.3.4 台內地字第 1110261323 號函臺北市政府地政局) 查貴局所詢旨揭土地登記名義人○股份有限公司(以下簡稱○公司)，其公司負責人為英屬維京群島商○企業股份有限公司(以下簡稱○企業)且該公司未曾依 107 年修正前公司法第 4 條經經濟部認許，亦未在我國辦理公司登記，爰申請人無從檢具○企業之公司登記事項卡作為其身分證明文件並據以審認其代表人身分，因涉及公司法第 27 條執行疑義，案經經濟部 111 年 2 月 25 日經商字第 11102405850 號函略以：「…如為外國公司(未經我國法令登記之外國公司)者，則檢附該外國公司登記所依據外國法律之外國政府機關出具之公司登記證明文件；且必要時亦得洽本部投資審議委員會，確認該外國公司經依外國人投資條例許可投資之情形(含該投資人身分確認方式)…針對該文件之真實性尚有疑義，可要求申請人檢附經驗(公、認)證之法人資格文件憑核。另各國公司登記法令規定未盡一致，政府機關之公司登記證明文件未必具備完整之公司資料可稽，又文件之有效性亦非行政機關所能認定。倘有爭議，允屬司法機關認事用法範疇…」，本案請依上開經濟部意見就個案事實查明後本於權責處理。另有關建議由○企業自行出具並切結指定某自然人代表行使其職務之證明文件，及該自然人代表公司行使其職務時，以戶政機關核發之自然人之印鑑證明作為其應依土地登記規則第 42 條第 1 項規定提出代表人印鑑證明 1 節，同意照辦。

★ 內政部核復○股份有限公司擬出售名下不動產，涉及本國公司之代表人為在臺未登記之外國公司欲申辦土地登記應附文件一案，請依內政部上開函釋函復陳情人○股份有限公司。

(臺北市政府地政局 111.3.9 北市地登字第 1116005916 號函大安地所)

五、民法第 668 條規定之合夥(非法人團體)產權登記

(一)民法規定物權之共同共有關係僅限①合夥②夫妻財產③繼承等 3 種

繼承人不得以遺產分割協議方式，將遺產分割為共同共有或協議消滅因繼承取得之共同關係而另創設一共同共有關係。

(內政部 98.4.10 內授中辦地字第 0980043252 號函)

法務部函略以：「一、按民法第 1164 條所定之遺產分割，係以整個遺產為一體為分割，並非以遺產中個別之財產分割為對象，亦即遺產分割之目的在廢止遺產全部之共同共有關係，而非旨在消滅個別財產之共同共有關係，故除經全體繼承人同意將遺產共同共有關係終止，變更為分別共有關係外，應分割為單獨所有。二、次按共同共有關係之成立，依民法第 827 條第 1 項之規定，即限於『法律規定』或『契約』。所謂『契約』係指依①合夥契約而生之合夥共同關係(民法第 668 條)及依夫妻約定採

取共同財產制契約所生之②夫妻共同關係(民法第 1031 條)，非謂當事人可隨意訂立創設共同關係之契約，其有依契約而成立之共同關係，乃係因法律規定而生。③繼承人自不得以遺產分割協議，將遺產分割為共同共有或另行成立一共同共有關係。

(二)甲、乙 2 人得否基於民法規定之合夥關係購買 A 地，申請辦理買賣移轉登記為其 2 人共同共有全部？

解：合夥之成立尚非以訂定書據為必要，且不以辦理廠商登記為限，惟須由合夥當事人就其如何出資及所營之共同事業為何加以約定(最高法院 32 年上字第 4718 號、64 年台上字第 1122 號判例、94 年台上字第 1029 號判決參照)。又查該約定之契約係屬債權性質，非屬不動產物權登記之審查範疇，倘當事人對於合夥關係有所爭執者，因其屬私權範疇，應另循司法途徑解決。

登記機關對於權利人主張基於民法合夥規定，申請將合夥財產登記為其合夥人全體共同共有案件，應由全體合夥人以簽註切結方式申辦，切結內容宜載明該合夥關係之成立確符合民法第 667 條規定要件。

(內政部 102.10.22 台內地字第 1020297368 號函復金門縣政府)

(三)受贈人陳○、陳□、陳※(以下稱陳君等 3 人及贈與人蔡○受贈人之母檢具贈與契約書、合夥契約書及其他證明文件，以 111 年士古字第 000710 號登記案，申辦本市文山區○段○小段 26、27 地號土地及同段小段 1353 建號建物(○路 15 號 3 樓)贈與登記。主張本案受贈不動產屬合夥事業之出資，請求登記為陳君等 3 人共同共有。

(臺北市府地政局 111.4.20 北市地登字第 11160102361 號函送臺北市各地政事務所簡化各地政事務所請示案件處理研討會 111 年第 3 次會議紀錄)

➤ 結論：

按「稱合夥者，謂二人以上互約出資以經營共同事業之契約。前項出資，得為金錢或其他財產權，或以勞務、信用或其他利益代之。金錢以外之出資，應估定價額為其出資額。未經估定者，以他合夥人之平均出資額視為其出資額。」及「各合夥人之出資及其他合夥財產，為合夥人全體之共同共有。」分為民法第 667 條及第 668 條所明定，本案陳君等 3 人約定依民法第 667 條規定，以本案受贈之不動產作為出資經營共同事業，並約定以出租該不動產收取租金為其營業項目，由合夥人全體共同執行，由上開客觀事實足可認定本案受贈不動產屬合夥事業之出資，依所請將合夥財產登記為陳君等 3 人共同共有實屬可行。另合夥契約書非屬地政機關應審認之事項，故無須檢附，惟應就本案之合夥關係，由申請人於登記申請書適當欄位切結或另行提供說明書加以敘明。

※ 延伸討論：

因合夥成立之「共同共有」關係，申辦共有型態變更登記為分別共有時，應提出「出資額比例證明文件」法源為何？

解：民法第 827 條、第 828 條及本函敘明之法理概念。

(四) 合夥財產設定抵押權登記應以全體合夥人名義為之

(內政部 59.2.11 台 (59) 內地字第 349268 號函)

案經函准司法行政部台 59 函民決 109 號函以：「查民法上規定執行合夥事務之合夥人與第三人所為之法律行為，對於全體合夥人發生效力之情形，係指一般業務上之行為而言，共同共有財產之處分行為應不包括在內。本件合夥財產設定抵押權，屬於處分行為性質，應得共同共有人全體之同意，合夥無法人人格，不得為不動產物權之主體，故無論訂立抵押契約或設定抵押權登記，均應以全體合夥人名義為之」等由。

本部同意上開司法行政部之意見。

(五) 起造人為無法人資格之工場或商號，在合夥關係存續中，應以全體合夥人名義申辦為共同共有登記。

(內政部 93.8.26 內授中辦地字第 0930011914 號函)

(六) 無法人資格之工廠，以全體合夥人名義申辦共同共有建物所有權第一次登記後，部分合夥人因股份轉讓，申辦所有權移轉登記疑義案。

(法務部 96.10.5 法律決字第 0960029880 號函復內政部地政司)

本件既屬基於合夥關係而生之共同共有，則共同共有人間之權利義務關係，即應按民法第 828 條規定，參照「各合夥人之出資及其他合夥財產，為合夥人全體之共同共有。」、「合夥人非經他合夥人全體之同意，不得將自己之股份轉讓於第三人。但轉讓於他合夥人者，不在此限。」等合夥之相關規定辦理。是如經他合夥人全體同意，合夥人本得將自己之股份轉讓於第三人，而隨著股份轉讓，受讓人加入合夥，成為共同共有人之一，與他合夥人共同共有合夥財產。本件依來函附件營利事業登記證及合夥契約所載，渠等合夥人間共同關係仍為存續中，並未消滅成為分別共有關係，則貴部所認斯種情形應由原合夥人全體先行辦理「共有型態變更登記為分別共有」後，再據以辦理建物所有權持分移轉登記予合夥股分受讓人，即屬無據。

六、依 104 年施行「有限合夥法」成立之「有限合夥」

(一) 「有限合夥」得為權利主體，與民法「合夥」之非法人團體有別

※ 公司法第 27 條第 1 項：

政府或法人為股東時，得當選為董事或監察人。但須指定自然人代表行使職務。

※ 有限合夥法 (104.6.24 制定公布, 104.11.30 施行)

第 1 條：為增加事業組織之多元性及經營方式之彈性，引進有限合夥事業組織型態，俾利事業選擇最適當之經營模式，特制定本法。

第 4 條：本法用詞，定義如下：

一、有限合夥：指以營利為目的，依本法組織登記之社團法人。(含普通合夥人、有限合夥人)

二、普通合夥人：指直接或間接負責有限合夥之實際經營業務，並對有限合夥之債務於有限合夥資產不足清償時，負連帶清償責任之合夥人。

三、有限合夥人：指依有限合夥契約，以出資額為限，對有限合夥負其責任之合夥人。

四、.....

第 6 條：

① 有限合夥應有一人以上之普通合夥人，與一人以上之有限合夥人，互約出資組織之。

② 法人依法得為普通合夥人者，須指定自然人代表執行業務；法人對其指定自然人之代表權所加之限制，不得對抗善意第三人。

※申請土地登記應附文件法令補充規定第 10 點：

有限合夥代表人為自己或他人與有限合夥為買賣、借貸或其他法律行為時，應依下列方式另定有限合夥代表人，並檢附同意推選之證明文件：

(一) 由其他普通合夥人過半數之同意，互選一人為有限合夥之代表。

(二) 普通合夥人僅一人時，由有限合夥人過半數之同意，互選一人為有限合夥之代表。

(二) 公務員得否依有限合夥法規定擔任有限合夥之有限合夥人疑義案

(法務部 106.4.6 法律字第 10603504810 號函復銓敘部)

按①民法第 667 條第 1 項規定：「稱合夥者，謂 2 人以上互約出資以經營共同事業之契約。」準此，合夥事業之合夥人間必須具有共同目的而經營之共同事業。依合夥契約所經營之共同事業，種類並無限制，不論其係營利性或非營利性（公益性），繼續性或一時性，凡不違反法律強行規定或公序良俗者均無不可。合夥，並非法人組織，其無獨立之法人格。（民法規定之一般合夥組織）

至於②有限合夥，依有限合夥法第 4 條第 1 款規定，係指以營利為目的，依法組織登記之社團法人。（依專法成立之法人主體）

是以，有限合夥法所稱「有限合夥」，與民法所稱「合夥」，二者係屬不同概念。

(三) 有限合夥申請土地登記應檢附之法人登記證明文件及其代表人資格證明案

(經濟部 106.9.25 經授中字第 10600677310 號函；

內政部 106.10.11 台內地字第 1060071203 號函)

按土地登記規則第 42 條第 1 項規定：「申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。」而旨揭證明文件，經經濟部以上開號函復略以：「有限合夥法係於中華民國 104 年 6 月 24 日所制定公布，並於同年 11 月 30 日施行…有限合夥法人並非公司組織…亦無核發有限合夥登記表，惟依本部有限合夥登記核准函，或本部依法核發之有限合夥登記證明書，已足以證明該法人已合法成立。又其代表人名稱已記載於核准函內，相關登記資料並公示於本部『全國商工行政服務入口網』，備供查詢核對。…有限合夥申請書所蓋用印章即為該有限合夥法人及代表人惟一留存本部之印鑑，僅供本部內部作為審核有限合夥登記申請案之用途，且本部尚無核發該法人及其代表人之印鑑證明…。」爰有限合夥申請土地登記時，應檢附主管機關核發之有限合夥登記核准函或有限合夥登記證明書，以作為法人登記證明文件及其代表人之資格證明；其為義務人時，因主管機關無核發該類法人及其代表人之印鑑證明，考量登記實務之需，得以其有限合夥登記申請書所

蓋用之印章作為足資證明文件，以資核對。又個別登記案件審查時，如對上開文件有所疑義，得逕向該法人之主管機關洽詢及查證。

另依有限合夥法第 4 條及第 6 條第 2 項規定，有限合夥之代表人(普通合夥人)倘為法人，須指定自然人代表執行業務，是以受理是類土地登記案件，仍應參依土地登記規則第 42 條第 1 項及第 2 項規定辦理。

七、籌備人登記

(一) 土地登記規則第 104 條：

①法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得土地所有權或他項權利者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記。其代表人應表明身分及承受原因。

②登記機關為前項之登記，應於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記取得權利之法人或寺廟籌備處名稱。

③第一項之協議書，應記明於登記完畢後，法人或寺廟未核准設立或登記者，其土地依下列方式之一處理：

一、申請更名登記為已登記之代表人所有。

二、申請更名登記為籌備人全體共有。

④第一項之法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，其代表人變更者，已依第一項辦理登記之土地，應由該法人或寺廟籌備人之全體出具新協議書，辦理更名登記。

(二) 寺廟申辦耕地移轉登記應受農業發展條例第 33 條規定之限制

(行政院農業委員會 89.6.12 (89) 農企字第 890128858 號函；

內政部 89.6.23 台內中地字第 8912252 號函)

查農業發展條例第 33 條已明定「私法人不得承受耕地。但符合第 34 條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。」本案通霄鎮○○宮經辦理寺廟登記，持農業用地作農業使用證明申辦農業用地所有權移轉登記，既以寺廟身分(法人組織)申辦農地所有權移轉登記，自應受前開條文規定之限制。

作為寺廟用地者，依土地使用分區管制，應變更編定為遊憩用地，換言之，農業用地上並不允許興建寺廟使用，自無由寺廟承受之問題。

(三) 寺廟未取得寺廟登記前，得否以其籌備人公推之代表人名義承受耕地？

(內政部地政司/地政問答/土地登記/第 41 題)

答：

按土地登記規則第 104 條係為因應實務上法人或寺廟有先行取得土地所有權之必要，所以規定法人或寺廟於完成法人設立或寺廟登記前，得以籌備人公推之代表人名義申請所有權登記；登記機關為登記時，並應於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記取得權利之法人或寺廟籌備處名稱，故雖以自然人(即籌備人公推之代表人)名義辦理產權登記，實質仍屬由法人或寺廟取得產權。

又如由法人或寺廟籌備人公推之代表人先行取得耕地所有權，日後該法人或寺廟若完成登記，而該耕地尚未依相關規定變更用地編定或無法變更編定時，將衍生無法逕依同規則第 150 條規定更

名為法人或寺廟所有之困擾，所以為使耕地能作適性且適法之利用，法人或寺廟籌備處公推之代表人仍不得依同規則第 104 條規定申辦取得耕地所有權，以免違反農業發展條例第 33 條私法人不得承受耕地之規定。

(四) 問題討論

民國 85 年 6 人籌備成立寺廟購買土地，辦竣籌備人之代表人登記，目前尚未完成寺廟登記，其中已有 4 人死亡，向登記機關申請更名、變更代表人及另行新增其他第三人、第四人等籌備人，甚或變更為全體新籌備人，可否受理登記？

答：原則推定籌備人為出資人，得依土地登記規則第 104 條辦理登記。

附 錄

平均地權條例第 79 條之 1

- ①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。但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限。
- ②前項許可之文件有效期限為 1 年。
- ③私法人取得第一項房屋，於登記完畢後 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。
- ④中央主管機關為審核第一項許可案件，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。
- ⑤第一項規定適用範圍、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，由中央主管機關定之。

私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法

113 年 5 月 17 日內政部台內地字第 1130262565 號令
修正發布第 4、14、16 條條文；

並自發布日施行

112 年 6 月 13 日內政部台內地字第 1120263722 號令訂定發布全文 16 條；

並自平均地權條例 112 年 2 月 8 日修正公布之第 79-1 條條文施行之日施行

112 年 6 月 9 日行政院院臺建字第 1121025278 號令發布平均地權條例第 4、47-3、47-4、79-1、81-2、第 81-3 條第 1 項、81-4 條條文並自 112 年 7 月 1 日施行

第 1 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。

第 2 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。

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。

成屋有下列情形之一者，不適用本辦法之規定：

- 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。

第 3 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：

- 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。
- 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。

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。

第 4 條 (113.5.17 修正)

私法人申請買受房屋之用途為宿舍者，其申請戶數及已取得戶數合計不得超過經常僱用員工數。

前項房屋以成屋為原則。

第一項房屋買受總金額，不得逾中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定之高價住宅金額。

第一項所定戶數，以獨立門牌且有獨立對外出入口為計算基準。

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，且每月最低投保人數應達五人以上。

第 5 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。

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，申請買受戶數及已取得戶數為該使用執照全部戶數。

第 6 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：

- 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。

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。

第 7 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：

- 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份證明文件。
- 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。

第 8 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：

- 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：

- (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。
- (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。
- (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。

第 9 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。

第 10 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。

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。

審議小組任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

第 11 條

中央主管機關許可文件之有效期限，規定如下：

- 一、成屋為許可日之次日起算一年。
- 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。

第 12 條

私法人有下列情事之一者，應不予許可：

- 一、以不實文件申請或申請文件有偽造或變造情事。
- 二、冒用或借用他人名義或證件申請。
- 三、所提出之使用計畫違反相關法令規定。

第 13 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件。

第 14 條 (113.5.17 修正)

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。

依第三條第一項第二款用途經許可之房屋，應併同辦理所有權移轉登記。

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。

未取得許可者，不得辦理登記；逾許可之有效期限者，亦同。

第 15 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。

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。

第 16 條 (113.5.17 修正)

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。

本辦法修正條文自發布日施行。

私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法 第四條、第十四條、第十六條修正草案總說明

內政部 113.5.17 台內地字第 1130262565 號令
私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法（以下簡稱本辦法）係依據平均地權條例第七十九條之一第五項授權訂定，並自 112 年 6 月 13 日訂定發布，同年 7 月 1 日施行。為落實平均地權條例第七十九條之一之立法意旨，避免住宅成為私法人投資炒作標的，促進不動產市場健全發展，並使私法人買受住宅許可制度更臻完善，提升私法人購置住宅之正當性及必要性，爰擬具本辦法第四條、第十四條、第十六條修正草案，其修正要點如下：

- 一、修正宿舍用途許可要件，並定明以①成屋為原則、②禁止取得高價住宅，及③提高私法人經常僱用員工人數為五人以上。（修正條文第四條）
- 二、增訂供居住使用之出租經營用途，經許可買受標的應同時辦理所有權移轉登記。（修正條文第十四條）
- 三、增訂本辦法修正條文自發布日施行。（修正條文第十六條）

公告「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」，自中華民國 112 年 7 月 1 日生效

內政部 112 年 6 月 20 日台內地字第 1120263769 號公告

- 一、私法人為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、私法人為金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司，或為銀行合資且全資轉投資設立之資產管理公司，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）為金融機構出售之不良債權擔保品。
 - （二）為各級政府或機關公開標售之標的。
- 三、私法人為不動產經紀業，與買方簽訂仲介契約，訂有房屋辦竣所有權登記後買方發現瑕疵，買方得請求其買受該房屋之約款者，私法人買受該供住宅使用之房屋，免經許可。前項規定，限於私法人已盡相當注意義務而仍不能發現之下列瑕疵之一者：
 - （一）高氯離子混凝土。
 - （二）高放射性污染。
 - （三）有非自然死亡之情事。
- 四、私法人為實施或參與都市更新，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或變更更新地區範圍內。
 - （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。以重建方式實施都市更新事業計畫，私法人與得分配建築物者簽訂契約，買受分配後供住宅使用之房屋，並符合下列各款情形之一者，免經許可：
 - （一）私法人為都市更新事業計畫之實施者或出資者，且該契約於辦竣建物所有權第一次登記前簽訂。
 - （二）該契約於本條例第七十九條之一規定施行前簽訂，並經公證或認證。

- 五、私法人為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、合法建築物所有權人或新建建築物之起造人，免經許可。以合建方式實施重建計畫，私法人與得分配建築物者簽訂契約，買受分配後供住宅使用之房屋，並符合下列情形，免經許可：
- (一) 私法人為新建建築物之起造人。
 - (二) 該契約於辦竣建物所有權第一次登記前簽訂。
- 六、私法人為起造人，與土地或建物所有權人簽訂合建契約新建或重建房屋，約定土地或建物所有權人分得之房地由私法人承購，而買受土地或建物所有權人分配後供住宅使用之房屋，免經許可。
- 七、私法人買受供住宅使用之房屋，係依文化資產保存法指定或登錄之私有古蹟、歷史建築及紀念建築，免經許可。
- 八、私法人依下列法律規定行使優先購買權，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規定及第九百十九條第一項規定。
 - (二) 民法物權編施行法第八條之五第五項規定。
 - (三) 土地法第三十四條之一第四項規定及第一百零四條第一項規定。
- 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。