

私法人購買住宅許可制常見問答

Q1：私法人購買住宅何時納入管制？

A1：

1. 平均地權條例修正條文自 112 年 7 月 1 日施行，公契所載立約日期為 112 年 7 月 1 日（含）以後納入管制。
2. 私法人主張買賣契約（私契）為施行前簽訂者，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。

Q2：是否須經許可？須向何單位申請及如何辦理？

A2：

1. 除經中央主管機關（即內政部）公告免經許可之情形外，應檢具使用計畫，向內政部地政司申請許可。俟檢具內政部地政司之許可函及登記應備文件，向登記機關（即本市任一地政事務所）申辦登記。
2. 符合經中央主管機關（即內政部）公告免經許可之情形者，向不動產所在地之登記機關（即本市任一地政事務所）辦理登記時，應檢附符合公告免經許可項目情形之相關證明文件及登記應備文件。

Q3：私法人購買哪些標的會受到管制?如何判斷?

A3：

1. 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。
2. 成屋不適用之情形：
 - (1) 記載建物用途為住商用、住工用或住宅混合使用。
 - (2) 無記載建物用途或用途為空白。
 - (3) 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。
 - (4) 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。

Q4：哪些情形會受到管制?

A4：私法人買受供住宅使用之房屋時受到管制，非屬買受(如信託、贈與、交換、第一次登記……等)之情形不適用相關規定。

Q5：免經許可情形第 9 點私法人參與法院拍賣買受住宅免經許可，

有包含行政執行署的拍賣嗎？

A5：不包含行政執行署拍賣。

Q6：如私法人為共有人，該不動產因變價分割，私法人對進入變價

分割程序之不動產，進行標購或拍定後主張優先購買，是否須經許

可？

A6：按強制執行法 131 條第 2 項規定，法院變價分割共有物時，拍

賣程序準用不動產之規定，原則屬免經許可公告第 9 點規定範疇。

Q7：寺廟買受住宅使用之建物，是否須經許可？

A7：適用監督寺廟條例之寺廟，非平均地權條例第 79 條之 1 規定所

稱「私法人」，毋須申請許可。