

修法重點5-建立私法人購買住宅許可制(1)

第79-1條

修法前

未限制私法人
購買住宅房屋

修法後



● 原則：私法人購買住宅房屋採許可制

● 例外

- 免經許可(9項)
- 需經許可(6項)

- 住宅房屋：騰本、使照或建照用途為「住」或「住宅」之成屋、新建成屋及預售屋。
但「住商用」、「住工用」、其他住宅混合用途使用、無主要用途或用途為空白者，不適用。

修法重點5-建立私法人購買住宅許可制(2)

免經許可情形(9項)-受理機關：不動產所在地之登記機關辦理登記

1. 公(國)營事業或受政府捐助之財團法人	2. AMC / 台灣金聯	3. 經紀業買受瑕疵物件
<p><u>國營事業</u>(如台糖) <u>公營事業</u>(如臺北捷運) <u>受政府捐助之財團法人</u> (如財團法人法律扶助基金會)</p>	<p>買受<u>不良債權擔保品</u> <u>政府公開標售之住宅</u></p>	<p>不動產經紀業與買方約定，買回其代理銷售之<u>海砂屋</u>、<u>輻射屋</u>、<u>凶宅</u>三類<u>瑕疵住宅</u></p>
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>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</p>

修法重點5-建立私法人購買住宅許可制(3)

免經許可情形(9項)-受理機關：不動產所在地之登記機關辦理登記

4. 法院拍賣	5. 文化資產	6. 優先購買權
參與 <u>法院拍賣</u> 買受住宅	買受 <u>文化資產</u> 保護法之私有古蹟、歷史建築及紀念建築等住宅	依法律規定 <u>優先購買</u> (如土地法 § 34-1 共有人間優先購買)
應附文件： 法院核發之拍定證明書	應附文件： 主管機關依文化資產保存法公告之文件	應附文件： 具優先購買權之證明文件

修法重點5-建立私法人購買住宅許可制(4)

免經許可情形(9項)

7. 都市更新

(計畫整合階段) - 應附劃定公告

◆買受**迅行劃定地區**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

與土地所有權人**簽訂合建契約**，而買受土地所有權人之住宅

修法重點5-建立私法人購買住宅許可制(5)

需經許可情形(6項)

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(以成屋為限，且私法人營業項目應含不動產租賃業)

3. 合作社買受住宅，供社員共同使用

4. 建築物使用類組符H-1、H-2之衛生福利機構場所使用(如長照)

5. 合建、實施或參與都更、危老重建(得以單一街廓範圍申請許可，以成屋為限)

6. 其他經內政部公告之用途

● 受理機關：內政部；**5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記之限制**