檔　　號：
保存年限：

內政部　函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：陳緯哲
聯絡電話：02-23565250
傳真：02-23566230
電子信箱：moi6257@moi.gov.tw

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國113年3月12日
發文字號：台內地字第1120267861號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一

裝

主旨：有關貴公司陳請本部同意其經本部許可買受並辦竣所有權移轉登記之建物，擬以合意解除契約方式返還原出賣人，得免受平均地權條例第79條之1第3項規定5年不得移轉限制1案，請查照。

說明：

訂

一、依據本部地政司案陳貴公司未具日期（本部112年11月2日收文）陳情書辦理。

二、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。合先敘明。

線

黃麟雅　　地政局

1130472683　(2024/03/12)

三、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。

四、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。

五、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，故歉難依貴公司所請，敬請諒察。

六、副本抄送各直轄市、縣（市）政府請轉知所轄地政事務所知悉。

正本：東銳建設股份有限公司（請寄代理人：李天寶先生）
副本：各直轄市、縣(市)政府、本部地政司（地籍科）

交換戳記
113/03/12 10:01