

私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法第四條、第十四條、第十六條修正總說明

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，並自一百十二年六月十三日訂定發布，同年七月一日施行。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，爰修正本辦法第四條、第十四條、第十六條，其修正要點如下：

- 一、修正宿舍用途許可要件，並定明以成屋為原則、禁止取得高價住宅，及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）

私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法第四條、第十四條、第十六條修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第四條 私法人申請買受房屋之用途為宿舍者，其申請戶數及已<u>取得戶數</u>合計不得超過經常僱用員工數。</p> <p><u>前項房屋以成屋為原則。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>第四條 私法人申請買受房屋之用途為宿舍者，其申請戶數及已買受戶數合計不得超過經常僱用員工數。</p> <p>前項所定戶數，以獨立門牌且有獨立對外出入口為計算基準。</p> <p>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。</p> <p><u>私法人設立未滿十二個月者，以其設立後平均月投保人數為準。</u></p>	<p>一、自平均地權條例第七十九條之一規定施行後，私法人原則禁止取得住宅，為避免誤解，爰將第一項「已買受戶數」修正為「已取得戶數」(包含平均地權條例第七十九條之一規定施行前取得者)，不限於以「買受」之方式取得，以資明確。</p> <p>二、因預售屋無法立即提供私法人作為宿舍使用，爰增訂第二項申請買受房屋以成屋為原則之規定；如因大量遷廠或配合私法人營運需求規劃期程有買受新建成屋或預售屋必要者，例外得依個案需求情形申請許可，以符實際，併予敘明。</p> <p>三、考量私法人買受住宅供受僱員工居住使用具正當性，爰將「宿舍」納入許可使用，惟買受高價住宅為受僱員工居住使用，顯非合理，與一般社會通念不符，爰增訂第三項禁止購置高價住宅作為宿</p>

		<p>舍使用之規定，並防杜私法人買受高價住宅帶動特定區域住宅價格上漲之不合理現象，以落實平均地權條例第七十九條之一合理調節住宅市場，及保障民眾居住權益之立法意旨。</p> <p>四、配合新增第二項及第三項規定，後續項次遞移，原第二項移列第四項，並酌作文字調整。</p> <p>五、配合新增第二項及第三項規定，後續項次遞移，原第三項移列第五項，且為落實私法人買受宿舍用途住宅之正當性及必要性，考量宿舍用途以經常僱用員工人數為許可要件，為確認私法人確有經常僱用員工事實，爰參照勞工保險條例第六條規定，五人以上應強制投保，私法人僱用員工數應達此門檻，故限制其每月最低投保人數應達五人以上；且所謂經常僱用員工，應指私法人具長期穩定僱用員工事實，故私法人須成立並投保一年以上，爰刪除原規</p>
--	--	--

		定私法人設立未滿十二個月之規定。
<p>第十四條 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。</p> <p><u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>未取得許可者，不得辦理登記；逾許可之有效期限者，亦同。</p>	<p>第十四條 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。</p> <p><u>前項</u>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。</p> <p>未取得許可者，不得辦理登記；逾許可之有效期限者，亦同。</p>	<p>一、為避免私法人規避第五條第二項就申請供居住使用之出租經營者取得戶數限制(例如申請買受五戶，經許可後僅登記一戶之情形)，爰於第二項增訂經許可之房屋應併同辦理所有權移轉登記。</p> <p>二、原第二項、第三項規定移列第三項、第四項，並刪除贅字。</p>
<p>第十六條 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。</p> <p><u>本辦法修正條文自發布日施行。</u></p>	<p>第十六條 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。</p>	<p>增訂第二項明定本辦法修正條文施行日期。</p>