

# 台灣省不動產仲介經紀商業同業公會聯合會 函

發文日期：中華民國112年07月01日

發文字號：省不動產(112)勝字第040號

密等及解密條件：普通

附件：如主旨

地址：900042 屏東市清寧街227-3號

信箱：real.house88@gmail.com

電話：08-7556700 傳真：08-732-2000

秘書長：張光屏 0908-558202

受文者：各會員公會

主旨：檢送全聯會轉知內政部頒訂「私法人買受平均地權條例第七十九條之一第一項公告免經許可情形之房屋申請登記應附文件及審查說明」，業經內政部於112年6月29日以台內地字第1120264143號令訂定發布，訂定發布規定如附件，請查照並轉知所屬會員。

說明：

- 一、依據112年6月30日房仲全聯芳字第112093號函辦理。
- 二、旨揭訂定規定，亦可自行至行政院公報資訊網(網址：

<https://gazette.nat.gov.tw/egFront>)下載。

理事長  邱奕勝

正本：全體會員公會

副本：本會

# 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會函

檔號：保存年限：

地址：100台北市中正區館前路20號7樓

電話：(02) 2358-2535

傳真：(02) 2358-2536

受文者：各會員公會

發文日期：中華民國112年6月30日

發文字號：房仲全聯芳字第112093號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：「私法人買受平均地權條例第七十九條之一第一項公告免經許可情形之房屋申請登記應附文件及審查說明」，業經內政部於112年6月29日以台內地字第1120264143號令訂定發布，訂定發布規定如附件，請查照並轉知所屬會員。

說明：

一、依據內政部112年6月28日台內地字第11202641432號函辦理。

二、旨揭訂定發布規定，亦可自行至行政院公報資訊網(網址：

<https://gazette.nat.gov.tw/egFront>)下載。

正本：各會員公會

副本：

理事長 張世芳

# 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總說明

茲配合總統一百十二年二月八日華總一義字第一一二〇〇〇九一

六一號令修正公布平均地權條例部分條文，增訂第七十九條之一第一項規定：「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。」為落實上開但書規定，爰訂定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，其要點如下：

- 一、私法人屬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。（第一點）
- 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，買受供住宅使用房屋，免經許可。（第二點）
- 三、私法人為不動產經紀業，買受供住宅使用之房屋，免經許可。（第三點）
- 四、私法人實施或參與都市更新事業，買受供住宅使用之房屋，免經許可。（第四點）
- 五、私法人實施或參與都市危險及老舊建築物加速重建條例重建計畫，買受供住宅使用之房屋，免經許可。（第五點）
- 六、私法人與土地或建物所有權人簽訂合建契約，而買受土地或建物所有權人供住宅使用之房屋，免經許可。（第六點）
- 七、私法人買受供住宅使用之房屋，係依文化資產保護法指定或登錄之私有古蹟、歷史建築及紀念建築，免經許可。（第七點）
- 八、私法人依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。（第八點）
- 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。（第九點）

# 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

### 規定 說明

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。

一、受政府捐助之財團法人及公（國）營事業，其買受行為皆受相關法規及主管機關監督，無炒作可能，爰明定為免經許可項目。

二、政府捐助之財團法人，係指財團法人法第二條第二項及第三項所列情形，如財團法人法律扶助基金會、財團法人臺灣更生保護會。

三、公（國）營事業，包含國營事業管理法第三條第一項規定之國營事業，如台灣糖業股份有限公司，及公營事業移轉民營條例第三條規定之公營事業，如臺北大眾捷運股份有限公司。

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。金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司，須依據金控公司（銀行）轉投資資產管理公司營運原則經營業務，金融監督管理委員會對此類資產管理公司並有相關控管機制。另銀行合資且全資轉投資設立之資產管理公司，秉持平抑房價目的，持續公開釋出供住宅使用之平價房屋，並有業務主管機關及出資金融機構予以監督，上開角色之私法人承受不良資產或政府機關標售取得之標的，免經許可，爰明定為免經許可項目。

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。

一、私法人為不動產經紀業，為執行不動產經紀業管理條例第四條第五款規定之不動產買賣仲介業務，或有於簽訂仲介契約時，與買受人約定，由不動產經紀業買受其仲介具瑕疵房屋之機制。考量該機制具履約保障及建立更完整之交易安全保護機制，且不動產經紀業以該機制買受瑕疵物件，需承擔相當之風險，無炒作壟斷房價之疑慮，爰明定為免經許可項目。

二、第二項所指瑕疵分別說明如下：

(一)第一款係指經房屋所在地之縣

(市)政府認可之鑑定機關(構)，認定屬高氯離子混凝土房屋，必須進行防蝕處理或拆除重建者。

(二)第二款係指房屋遭受放射性污染，發現時年劑量在十五毫西弗以上者。

(三)考量一般民眾對於凶宅多存有畏懼心理，爰明定於第三款。

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。

一、第一項私法人因實施或參與都市更新，買受供住宅使用之房屋，免經許可之情形分別說明如下：

(一)都市更新條例第七條之迅行劃定或變更更新地區之房屋，因有重建急迫之必要性，為使該區域之都市更新得加速進行，爰於第一款明定為免經許可項目。

(二)考量都市更新事業計畫進入公開展覽程序後，計畫已趨於穩定，其完成具期待可能性，又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之人，因權利關係單純，爰於第二款明定為免經許可項目。

二、第二項以重建方式實施都市更新事業計畫，私法人買受受分配供住宅使用房屋之房屋，免經許可之情形分別說明如下：

(一)私法人為都市更新事業計畫之實施者或出資者，為促進該計畫進行，與得分配建築物者簽訂契約，協議由私法人買受其分配後之房屋，考量該契約未涉及第三人，無哄抬炒作房價之可能，爰於第一款明定為免經許可項目。又為防堵私法人規避本條例之適用，該契約簽訂時點限於辦竣建物所有權第一次登記前。

(二)私法人為促進都市更新事業進行，與得分配建築物者簽訂契約，協議於都市更新事業計畫完成辦竣建物所有權第一次登記後，由私法人買受其分配後之房屋。因私法人對於本條例之施行無預見可能性，為保障其信賴利益並維護交易安全，爰明定該契約於本條例第七十九條之一規定施行前簽訂者，私法人依約買受免經許可，爰於第二款明定為免經許可項目。又為避免私法人以倒填日期或虛偽意思表示等方式簽訂契約，該契約並應依公證法完成公證或認證。

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。

一、考量重建計畫核准後，該計畫趨於穩定，重建計畫完成具期待可能性，又私法人為重建計畫之土地所有權人、合法建物所有權人或新建建築物之起造人，因權利關係單純，爰於第一項明定為免經許可項目。

二、以協議合建方式辦理重建計畫，且私法人為新建建築物之起造人，為使重建計畫順利進行，私法人與得分配建築物者簽訂契約，協議於重建計畫完成並分配完畢後，由私法人買受分配後之房屋。考量該契約係為新建住宅完工後之權利分配調整，無哄抬炒作房價之可能，爰於第二項明定為免經許可項目，又為防堵私法人規避本條例之適用，該契約簽訂時點限於辦竣建物所有權第一次登記前。

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。

一、私法人為起造人，與土地或建物所有權人以簽訂合建契約方式新建或重建房屋，雙方按土地價款、房屋建築費比例等分配房屋，並同時訂有興建完成後，該私法人得買受原土地或建物所有權人分得房地之約款，由該私法人整合出售之情形，如實務上常見之合建分售、合建分屋或合建分成等。考量私法人買受土地或建物所有權人分配後供住宅使用之房屋，無哄抬炒作房價之可能，爰明定為免經許可項目。

二、本點不包括依都市更新條例或都市危險及老舊建築物加速重建條例規定，簽訂合建契約之情形。

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。

考量私法人為保存活化文化資產，而買受私有古蹟、歷史建築或紀念建築等，有其公益性及正當性，且文化資產保存法第二十八條規定對所有權人定有相關管制規範，爰明定為免經許可項目。

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。私法人依下列法律規定行使優先購買權，買受供房屋使用之房屋，免經許可，分別說明如下：

一、私法人依民法第四百二十六條之二規定買受房屋，係為避免使用與所有權不能合一，致無法促進物之利用，有其公益性及正當性，爰訂定第一款。

二、私法人依民法第九百十九條第一項規定行使留買權買受房屋，係為避免不動產權利關係複雜化及減少糾紛，具備正當性，爰訂定第二款。

- 三、私法人為無專有部分之基地所有人，依民法物權編施行法第八條之五第五項規定行使優先承購權，買受經分離之區分所有建築物專有部分，具正當性及必要性，爰訂定第三款。
- 四、私法人依土地法第三十四條之一第四項規定買受房屋，係為簡化土地權利關係，並促進土地利用，具正當性，爰訂定第四款。
- 五、私法人依土地法第一百零四條第一項規定行使優先購買權買受房屋，係為避免使用與所有權不能合一，致無法促進物之利用，有其公益性及正當性，爰訂定第五款。
- 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。法院拍賣係為清償債權人之債權，具有穩定金融市場秩序及避免擔保品淪為不良債權風險之必要性，爰明定為免經許可項目。