



Grant Thornton

正大聯合會計師事務所

正大專欄

沈嘉文 ■ Grant Thornton Taiwan 正大聯合會計師事務所協理

私法人申請住宅許可 應留意公司營業項目

基於私法人無居住需求，政府為防範住宅不動產淪為私法人投資炒作之標的，影響國人居住權益，因此建立私法人購買住宅許可制，並於民國112年7月1日正式實施《平均地權條例》第79-1條規定，私法人買受供住宅使用之房屋，除經中央主管機關公告免經許可之情形外，應檢具使用計畫，向內政部申請許可，許可之文件有效期限為一年，且私法人取得之房屋，除因強制執

行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與外，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。

而所謂私法人係以私法（如民法、公司法等）規定為依據所成立的法人，含括所有社團法人及財團法人，例如公司、農漁會、工會、政黨、教會及基金會等。

內政部為考量私法人執行業務之需要，依其取得之必要性及正當性分為「免經許可」及「須

經許可」二類，其中「免經許可」項目，包含私法人依法或經營必須取得之情形，例如公（國）營事業或受政府捐助之財團法人、AMC／台灣金聯、經紀業買受瑕疵物件、都市更新、危老重建、合建、文化資產、優先購買權（如土地法34-1）、法院拍賣等；「須經許可」項目，包含宿舍使用（申請戶數及已買受戶數合計不得超過經常僱用員工數）、供居住使用之出租經營、合建、實

施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建、衛生福利機構（長照等機構）、合作社為設置住宅公用設備、其他經中央主管機關公告者（參照《私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法》（下稱本辦法）第3條規定）。

私法人欲買受之住宅，若為「免經許可」可依本辦法第13條規定，檢附登記應備文件及免經許可相關證明文件至不動產所在地地政事務所辦理登記；若為「須

經許可」則需檢附使用計畫及相關所需文件（即法人資格及其代表人身分證明文件、符合本辦法第3條規定用途之文件等）向內政部申請許可，申請至核准時間大約七個工作天，待審核通過後，檢附登記應備文件及許可函，並於有效期限內至不動產所在地地政事務所辦理登記。

其中，值得注意的是若私法人有計畫購買住宅用房屋供居

住使用之出租經營，其營業項目須包含「不動產租賃業」且以成屋為限，並有購屋最低限制，即申請買受戶數及已取得戶數在同一使用執照內應達五戶以上；未達五戶者，申請買受戶數及已取得戶數為該使用執照全部戶數（參照本辦法第5條規定）。準此，若營業項目未含「不動產租賃業」則應先申請增加營業項目，完成工商及稅務登記後，始符合申請條件。

建議有申請需求的私法人，應先瞭解相關規定並檢視公司營業項目，評估是否符合法定購屋條件，再依規定提出申請；另外，若經申請取得許可函者，亦請審慎留意許可文件之時效，以免徒勞無功。