

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：臺中市政府

發文日期：中華民國112年6月29日
發文字號：台內地字第11202641432號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：（ ）
附件：

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」，業經本部於112年6月29日以台內地字第1120264143號令訂定發布，如需訂定發布規定，請至行政院公報資訊網（網址 <https://gazette.nat.gov.tw/egFront>）下載，請查照並轉知所屬。

正本：司法院、文化部、金融監督管理委員會、各直轄市、縣(市)政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會、中華都市更新全國總會、財團法人都市更新研究發展基金會、內政部營建署

副本：本部法規委員會、本部地政司（土地登記科、不動產交易科）



檔 號：

保存年限：

內政部 令

發文日期：中華民國112年6月29日

發文字號：台內地字第1120264143號



訂定「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」，並自中華民國一百一十二年七月一日起生效。

附「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」

部長 林右昌 出國

政務次長 花敬群 代行

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

免經許可類型	應附文件	審查說明
<p>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。</p>	<p>私法人為受政府捐助或公(國)營事業之主管機關證明文件；已列於內政部彙整之「受政府捐助之財團法人或公(國)營事業一覽表」者，免附。</p>	<p>一、私法人資格： (一)受政府捐助之財團法人：指財團法人法第二條第二項及同條第三項所列情形成立之財團法人。 (二)公(國)營事業：指國營事業管理法第三條第一項規定所列情形成立之國營事業及公營事業移轉民營條例第三條規定所列情形成立之公營事業。 二、受政府捐助之財團法人或公(國)營事業須檢附資格證明文件。但已列於內政部彙整之「受政府捐助(捐贈)之財團法人或公(國)營事業一覽表」者，免檢附之。</p>
<p>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。</p>	<p>一、私法人資格證明文件：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，或為銀行合資且全資轉投資設立之資產管理公司之文件。但已列於內政部彙整之「金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司，或銀行合資且全資轉投資設立之資產管理公司一覽表」者，免附。 二、不動產證明文件： (一)金融機構出售之不良債權擔保品：</p>	<p>一、私法人資格： (一)金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司：指依金控公司(銀行)轉投資資產管理公司營運原則經營業務之資產管理公司。 (二)本類型之資產管理公司須檢附資格證明文件。但已列於內政部彙整之「金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司，或銀行合資且全資轉投資設立之資產管理公司一覽表」</p>

	<p>足資證明為金融機構出售不良債權擔保品之證明文件，如債權讓與證明書。</p> <p>(二)各級政府或機關公開標售之標的：各級政府或機關發給之權利移轉證明書。</p>	<p>者，免檢附資格證明文件。</p> <p>二、不動產證明文件：確認買受房屋與不動產證明文件記載標的是否相符。</p>
<p>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。</p> <p>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：</p> <p>(一)高氯離子混凝土。</p> <p>(二)高放射性污染。</p> <p>(三)有非自然死亡之情事。</p>	<p>一、仲介契約：包括契約書、要約書或其他足資證明仲介關係之文件。</p> <p>二、瑕疵證明文件：</p> <p>(一)高氯離子混凝土：檢具經房屋所在地之直轄市、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之檢測證明文件影本。</p> <p>(二)高放射性污染：檢附經游離輻射防護法主管機關認可之輻射防護偵測業務機構開立認定房屋遭受放射性污染，發現時年劑量在十五毫西弗以上之檢測證明文件影本。</p> <p>(三)有非自然死亡之情事：房屋確具非自然死亡情事之聲明。</p> <p>三、附表一之切結書。</p>	<p>一、私法人資格：依不動產經紀業管理條例規定許可設立之不動產經紀業，且為審查人員於內政部不動產服務業資訊系統可得查詢之不動產仲介業者。</p> <p>二、仲介契約：</p> <p>(一)影本或節本是否與正本內容相符，正本於審查完畢後返還。</p> <p>(二)買受房屋與仲介契約標的是否相符。</p> <p>(三)仲介契約是否有不動產仲介業買受瑕疵標的約定條款。</p> <p>(四)立約人簽章及立約日期。</p> <p>三、瑕疵證明文件：買受房屋屬高氯離子混凝土或高放射性污染者，檢測文件所載標的，與仲介契約及買賣契約所載之標的是否相符。</p> <p>四、附表一切結書：是否已勾選瑕疵情事、是否有經不動產經紀業及仲介契約之買方共同切結並簽名或蓋章。</p>
<p>四、私法人因實施或參與都市更新，買受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供住宅使用之</p>	<p>主管機關公告迅行劃定或變更更新地區之文件及公告所附地籍套繪圖影本。</p>	<p>買受房屋是否位於公告之迅行劃定或變更更新地區範圍內。</p>

<p>房屋。</p>		
<p>五、私法人因實施或參與都市更新，買受經公開展覽都市更新事業計畫範圍內供住宅使用之房屋，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。</p>	<p>一、私法人資格證明文件：</p> <p>(一)私法人為土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人等相關權利人者，應檢附經公開展覽之都市更新事業計畫，內容應包含土地及合法建築物權屬清冊。未列於權屬清冊者，應檢附其為範圍內相關權利人之證明文件。</p> <p>(二)私法人為實施者，應檢附經公開展覽之都市更新事業計畫，內容應包含都市更新事業計畫之申請書。</p> <p>(三)私法人為與實施者協議出資者</p> <p>1、應檢附足資證明其與實施者協議出資之證明文件影本，如載有出資者資訊之都市更新事業計畫書或協議出資契約書等。</p> <p>2、附表二之切結書。</p> <p>二、都市更新事業計畫經主管機關公開展覽之公告文件影本。</p>	<p>一、私法人資格：</p> <p>(一)為都市更新事業計畫公開展覽範圍內之土地所有權人、合法建物所有權人及他項權利人，應審查是否列於土地及合法建築物權屬清冊；未列於權屬清冊者，應檢附其為範圍內相關權利人之證明文件或得以地籍資料審查。</p> <p>(二)為都市更新事業計畫公開展覽範圍內之實施者，應審查其是否為都市更新事業計畫申請書所載之實施者。</p> <p>(三)為都市更新事業計畫公開展覽範圍內與實施者協議出資者：</p> <p>1、以都市更新事業計畫為證明文件，應審查私法人與都市更新事業計畫所載是否相符。</p> <p>2、非以都市更新事業計畫為證明文件，應審查所附文件是否為實施者與私法人協議。</p> <p>3、附表二切結書：內容及提出之證明文件是否屬實。</p> <p>二、都市更新事業計畫：</p> <p>(一)是否屬主管機關公開展覽之都市更新事業計畫。</p> <p>(二)買受房屋是否列於經公開展覽都市更新事業計畫內之土地及合法建築</p>

<p>六、以重建方式實施都市更新事業計畫，私法人為該計畫之實施者或出資者，並與得分配建築物者，於辦竣建物所有權第一次登記前簽訂契約，買受分配後供住宅使用之房屋。</p>	<p>一、以權利變換辦理之證明文件： (一)都市更新事業計畫核准文件影本。 (二)主管機關核准之權利變換計畫文件影本及其所附土地及建築物分配清冊影本。</p> <p>二、以協議合建辦理之證明文件： (一)都市更新事業計畫核准文件影本。 (二)協議合建契約影本。協議合建契約無法確認出資者身分者，應檢附足資證明其與實施者協議出資之證明文件影本。</p> <p>三、經核准之權利變換計畫或都市更新事業計畫所附之地籍圖套繪圖影本。</p> <p>四、私法人與得分配建築物者簽訂買受分配後供住宅使用房屋之契約。</p> <p>五、附表二之切結書。</p>	<p>物權屬清冊。</p> <p>一、私法人資格： (一)以權利變換辦理者：私法人是否為權利變換計畫所附土地及建築物分配清冊之實施者或出資者。 (二)以協議合建辦理者： 1、實施者：是否為所附都市更新事業計畫核准文件所載之實施者。 2、出資者：是否為協議合建契約、都市更新事業計畫或其他足資證明文件所明列之出資者。 (三)以部分協議合建、部分權利變換辦理者，應依買受房屋辦理方式審查，如標的屬部分協議合建方式，則依協議合建之說明審查。</p> <p>二、以權利變換辦理者： (一)審查都市更新事業計畫或權利變換計畫是否經核准。 (二)審查檢附之土地及建築物分配清冊影本是否足以辨識實施者、出資者及得分配建築物者。</p> <p>三、以協議合建辦理者： (一)審查都市更新事業計畫是否經核准。 (二)審查協議合建契約影本是否足以確認出資者身分；無法確認者，是否已檢附足資證明其與實施者協議出資之證明文件影本，如載有出資者</p>
--	---	--

		<p>資訊之都市更新事業計畫或協議出資契約文件等。</p> <p>四、審查買受房屋是否位於都市更新事業計畫範圍內。(房屋是否坐落於地籍圖套繪圖之範圍)</p> <p>五、買受契約：</p> <p>(一)影本或節本是否與正本內容相符，正本於審查完畢後返還。</p> <p>(二)是否訂有實施者或出資者得買受得分配建築物者分配後供住宅使用房屋之約定條款。</p> <p>(三)立約人是否與買賣登記案件之權利人及義務人相符。</p> <p>(四)是否於辦竣建物所有權第一次登記前簽訂。</p> <p>(五)立約人簽章及立約日期。</p>
<p>七、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，該契約於平均地權條例第七十九條之一規定施行前簽訂，並經公證或認證。</p>	<p>一、都市更新事業計畫或權利變換計畫核准文件影本。</p> <p>二、經核准之都市更新事業計畫或權利變換計畫所附之地籍圖套繪圖影本。</p> <p>三、私法人與得分配建築物者於一百一十二年七月一日前簽訂買受分配後供住宅使用房屋之契約，及該契約於一百一十二年七月一日前經公證或認證之證明文件。</p>	<p>一、審查都市更新事業計畫或權利變換計畫是否經核准。</p> <p>二、審查買受房屋是否位於都市更新事業計畫範圍內。(房屋是否坐落於地籍圖套繪圖之範圍)</p> <p>三、買受契約：</p> <p>(一)是否訂有私法人得買受得分配建築物者分配後供住宅使用房屋之約定條款。</p> <p>(二)立約人是否與買賣登記案件之權利人及義務人相符。</p> <p>(三)是否於一百一十二年七月一日前簽</p>

		<p>訂。</p> <p>(四)該契約是否於一百十二年七月一日前經公證或認證。</p> <p>(五)立約人簽章及立約日期。</p>
<p>八、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。</p>	<p>一、私法人資格證明文件：</p> <p>(一)土地或合法建築物所有權人：核准重建計畫所附範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊影本。</p> <p>(二)新建建築物起造人：重建計畫申請書影本或同意書影本。但重建計畫核准文件已載明者，免附。</p> <p>二、重建計畫經主管機關核准之證明文件。</p> <p>三、經核准之重建計畫所附之地籍圖套繪圖影本。</p>	<p>一、私法人資格：</p> <p>(一)為重建計畫之土地或合法建築物所有權人或新建建物起造人，應審查是否列於土地及合法建築物所有權人名冊。</p> <p>(二)為重建計畫之新建建築物起造人，應審查是否為申請書或同意書所載之起造人。</p> <p>二、審查重建計畫是否經核准。</p> <p>三、審查買受房屋是否位於重建計畫範圍內。(房屋是否坐落於地籍圖套繪圖之範圍)</p>
<p>九、以合建方式實施都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫，私法人為新建建築物之起造人，並於辦竣建築物所有權第一次登記前，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。</p>	<p>一、重建計畫經主管機關核准之證明文件。</p> <p>二、經核准之重建計畫所附之地籍圖套繪圖影本。</p> <p>三、私法人資格證明文件：新建建築物之使用執照影本，或足資證明為起造人之證明文件（如核准變更起造人之證明文件）</p> <p>四、私法人與得分配建築物者簽訂買受分配後供住宅使用房屋之契約。</p> <p>五、附表二之切結書。</p>	<p>一、審查重建計畫是否經核准。</p> <p>二、審查買受房屋是否位於重建計畫範圍內。(房屋是否坐落於地籍圖套繪圖之範圍)</p> <p>三、私法人資格：審查使用執照影本或其他文件，確認私法人是否為新建建築物之起造人。</p> <p>四、買受契約：</p> <p>(一)影本或節本是否與正本內容相符，正本於審查完畢後返還。</p> <p>(二)是否訂有私法人得買受得分配建築物者分配後供住宅使用房屋之約定</p>

		<p>條款。</p> <p>(三)立約人是否與買賣登記案件之權利人及義務人相符。</p> <p>(四)是否於辦竣建物所有權第一次登記前簽訂。</p> <p>(五)立約人簽章及立約日期。</p>
<p>十、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。</p>	<p>一、私法人資格證明文件：新建建築物之使用執照影本，或足資證明為起造人之證明文件（如核准變更起造人之證明文件）。</p> <p>二、合建契約。</p> <p>三、合建契約所載土地之地籍圖套繪圖影本。</p> <p>四、附表二之切結書。</p>	<p>一、私法人資格：審查使用執照影本或其他文件，確認私法人是否為新建建築物之起造人。</p> <p>二、合建契約：</p> <p>(一)影本或節本是否與正本內容相符，正本於審查完畢後返還</p> <p>(二)是否訂有私法人得承購土地或建物所有權人分得房地之約款。</p> <p>(三)立約人是否與買賣登記案件之權利人及義務人相符。</p> <p>(四)立約人簽章及立約日期。</p> <p>三、審查買受房屋是否位於合建契約所載基地範圍內。(房屋是否坐落於地籍圖套繪圖之範圍)</p>
<p>十一、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。</p>	<p>主管機關依文化資產保存法公告為古蹟、歷史建築及紀念建築之文件。</p>	<p>一、買受供住宅使用之房屋為古蹟，檢附之文件是否為主管機關依文化資產保存法第十七條第一項公告者。</p> <p>二、買受供住宅使用之房屋為歷史建築或紀念建築，檢附之文件是否為主管機關依文化資產保存法及第十八條第一項公告者。</p>
<p>十二、私法人依下列法律規定之一者行使</p>	<p>檢具足資證明確有優先購買權情事之證明</p>	<p>除依民法第四百二十六條之二第一項規定</p>

<p>優先購買權，買受供住宅使用之房屋，免經許可。</p> <p>(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。</p> <p>(二)民法物權編施行法第八條之五第五項規定。</p> <p>(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。</p>	<p>文件。但依地籍資料得確知私法人為優先購買權人者，免附。</p>	<p>申請行使優先購買權，買受供住宅使用之房屋，應審查是否確實具備出租情事外，其餘得依地籍資料審查是否確有符合優先購買之情事。</p>
<p>十三、私法人因參與法院拍賣，買受供住宅使用之房屋。</p>	<p>法院核發之權利移轉證明書。</p>	<p>私法人是否為拍定人。</p>

註一：私法人應於土地登記申請書備註欄記明「本案係按內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項私法人免經許可情形公告第○點第○項第○款辦理。」並蓋章。

註二：私法人向地政事務所申辦登記時除檢附土地登記規則第三十四條規定之文件外，並應檢附本表所列應附文件。

附表 1

不動產經紀業買受瑕疵房屋切結書

本案依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第三點第一項及第二項第 款
規定辦理不動產買賣登記，隨案檢附之仲介契約及下列證明文件或聲明內容均為真實，俾利地政登記機關審核資
格及條件，切結內容如有不實，立切結書人願負法律責任。

直轄市或縣（市）政府認可之鑑定機關（構），認定屬高氣離子混凝土房屋之檢測證明文件影本

經游離輻射防護法主管機關認可之輻射防護偵測業務機構開立之檢測證明文件影本

房屋確具非自然死亡情事之聲明：本案建物確具非自然死亡之情事，如有不實願負法律責任。

此致

○○地政局（○○○地政事務所）

立切結書人（不動產經紀業）：

法人名稱（蓋章）

代表人或負責人（蓋章）

立切結書人（仲介契約之買方）：

中華民國

年

月

日

附表 2

私法人因都市更新、都市危險及老舊建築物重建或合建買受房屋切結書

本案依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第 點第 項第 款規定辦理

不動產買賣登記，隨案檢附 協議合建契約 協議契約 與實施者協議出資之證明文件，

俾利地政登記機關審核資格及條件，檢附文件如有不實，立切結書人願負法律責任。

此致

○ ○地政局（○○○地政事務所）

立切結書人：

法人名稱（蓋章）

代表人或負責人（蓋章）

中華民國

年

月

日