

私法人購買住宅許可制

內政部地政司 陳柏安 114.11.01





課程簡介



私法人購買住宅許可制簡介



免經許可簡介



需經許可實務簡介



結論





私法人購買住宅許可制簡介

現象

私法人原則上無居住需求，惟近年購買住宅數量大增，且有短期進出情形，影響國人居住權益，故有必要加以限制。

對策

增訂「平均地權條例」§79-1私法人買受住宅許可制

執行

需經許可：依私法人取得住宅之正當性，取得後5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記之限制，以防杜短期炒作。

免經許可：依私法人取得住宅之必要性。





私法人購買住宅許可制簡介

管制對象

112.7.1施行

1. 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。
2. 前項許可之文件有效期限為一年。
3. 私法人取得第一項房屋，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、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。
4. 中央主管機關為審核第一項許可案件，得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。
5. 第一項規定適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件、審核程序、免經許可情形及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。



私法人購買住宅許可制簡介

原則需經許可

- 依私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法
- 用途為宿舍、出租經營、都更危老或合建等6項
- 取得後5年內不得讓與或預告登記



例外免經許可

- 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
- 免經許可項目包含參與法院拍賣取得住宅、優先購買權等9項





私法人購買住宅許可制簡介

「房屋」定義為何？

供住宅使用之房屋，指建
物用途有**住或住宅**字樣，
認定方式：

- 成屋：依建物登記謄本
- 新建成屋：依使用執照
- 預售屋：依建造執照

土地建物查詢資料	
新北市新莊區副都心段一小段 01931-000建號	
資料查詢時間：民國111年03月10日08時57分	頁次：1
***** 建物標示部 *****	
登記日期：民國103年09月17日	登記原因：第一次登記
建物門牌：中央路242號十四樓	
建物坐落地號：副都心段一小段 0027-0000	
主要用途：集合住宅	
主要建材：鋼筋混凝土造	總面積：*****67.27平方公尺
層數：024層	層次面積：*****67.27平方公尺
層次：十四層	面積：*****7.61平方公尺
建築完成日期：民國103年08月26日	
附屬建物用途：陽台	
共有部分：副都心段一小段01964-000建號**6,379.79平方公尺	



壹 私法人購買住宅許可制簡介

哪些成屋不適用私法人購買住宅許可制？

依據：私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法第 2 條第 3 項

- 建物用途為「住商用」、「住工用」等混合使用。
- 無記載建物用途或用途為空白。
- 實施建管前，私法人提供當年度該建物房屋稅屬非住家用文件。
- 實施建管後，建物用途有「住」或「住宅」字樣，私法人自行舉證實際非作「住」或「住宅」使用。



壹

私法人購買住宅許可制簡介

實施建管前證明文件

臺南市政府財政稅務局
113年 全期房屋稅繳納證明書

列印日期:114/02/17 16:02

單照編號:

管理 代 號	縣 市	稽徵 單位	鄉鎮區 市別	稅 別	年期別		資 料 流 碼	檢 查 號	納 稅 義 務 人 統 一 編 號										
					年	期(月)													
	D	72	08	10	1	13	05	46	00366000										
檢查號: 89 D22053****																			
納稅義務人 註冊如																			
繳納稅額		5,665	繳納日期		113年 06 月 03 日	證明機關蓋章													
繳納機構		玉山商業銀行彰化分行																	
繳納期間		自 113 年 05 月 01 日 至 113 年 05 月 31 日 止																	
完稅標的		臺南市中西區府前里友愛街248號																	
完 稅 內 容	使 用 情 形		住 家		非 住 家														
	自住或 公益出租	非自住	營業	營業減半	私人醫院、診所或 自由職業事務所	非住非營													
	課 稅 現 值	332,700	0	26,400	0	0													
	本 稅 額	3,891	0	792	0	0													
	教 育 捐	0	0																
	課 稅 月 數	12	持 分 比 例		—	—													
	稅 籍 編 號	008460366000																	
	稅 狀 所 屬 期 間	112 年 07 月 01 日 至 113 年 06 月 30 日																	
	應納稅額核算公式: 房屋課稅現值 × 稅率 = 本年度應納房屋稅額																		

(續頁處)

實施建管後證明文件

臺中市政府都市發展局

實施建管後證明文件

臺中市政府都市發展局

地址: 40708 臺中市西屯區文心路二段 588

號

承辦人: i

電話: 04-

電子信箱: .tw

403
台中市西區四維街37號

受文者:

發文日期: 中華民國 111 年 7 月 29 日

發文字號: 中市都管字第

達別: 普通件

符合附表一所列情形之一者，得申請免辦理變更使用執照。
...」，旨掲建築物擬作辦公室使用，原地上九層使用類組使用類組「集合住宅」(H-2)，作為使用類組為「辦公室」(G-2)，得免辦理變更使用執照程序。但如涉及「建造行為以外

依據「...」之規定，...」
辦法」第四條第一項規定略以：「建築物使用類組之變更，符合附表一所列情形之一者，得申請免辦理變更使用執照。
...」，旨掲建築物擬作辦公室使用，原地上九層使用類組使用類組「集合住宅」(H-2)，作為使用類組為「辦公室」(G-2)，得免辦理變更使用執照程序。但如涉及「建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他原核定使用不合之變更」或室內裝修行為，則應分別依「建築物使用類組及變更使用辦法」及「建築物室內裝修管理辦法」相關規定辦理。

四、另按同辦法第三條規定，旨掲建築物座落之土地仍應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定。



私法人購買住宅許可制簡介

不得移轉註記

依據：平權條例第79條之1第3項、私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法第 14 條

- 私法人經許可買受供住宅使用之房屋後，應檢附許可文件向不動產所在地之登記機關辦理房屋所有權移轉登記。
- 登記機關應於建物登記簿所有權部「其他登記事項」欄以代碼「9R」註記，內容為「本建物所有權受平均地權條例第 79 條之 1 第 3 項規定限制，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。」

注意

- 土地、公設建號(非許可標的)不用註記!
- 都更事業計畫公展或危老重建計畫經核准時，不受5年不得移轉限制



私法人購買住宅許可制簡介

私法人經許可取得房屋，5年內不得移轉、讓與與預告登記，那合意解除契約呢？

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。

結論：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，自不得排除前開限制規定之適用

(內政部113年3月12日台內地字第1120267861號函)



私法人購買住宅許可制簡介

個案請示，個案認定：

某建設公司出售住宅予個人，並經辦竣所有權移轉登記，現擬以雙方合意解除契約方式返還原出賣人(建設公司)，建設公司以買賣為登記原因取得住宅後，得否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？

因合意解除契約，與一般買賣有別，爰該建設公司得取得住宅，不受5年不得移轉之限制。





私法人購買住宅許可制簡介

公契所載立約日期為112/7/1後，惟私契為1112/7/1前簽訂，
應如何處理？

私法人主張買賣契約(私契)為施行日(112/7/1)前簽訂者，辦理登記時應檢附該買賣契約正本、影本併同其他應備文件供登記機關審認。

(112年10月12日台內地字第1120135068號函)





私法人購買住宅許可制簡介

需經許可用途：(許可辦法第3條)

1. 宿舍使用，但不得超過員工人數 (第1款)
2. 具規模之出租經營使用，持有同一使用執照內5戶以上 (第2款)
3. 合建、實施或參與都更、危老 (第3款)
4. 衛生福利機構場所使用，例如長照機構等 (第4款)
5. 合作社買受住宅，供社員共同使用 (第5款)
6. 其他經內政部公告之用途 (第6款)





私法人購買住宅許可制簡介

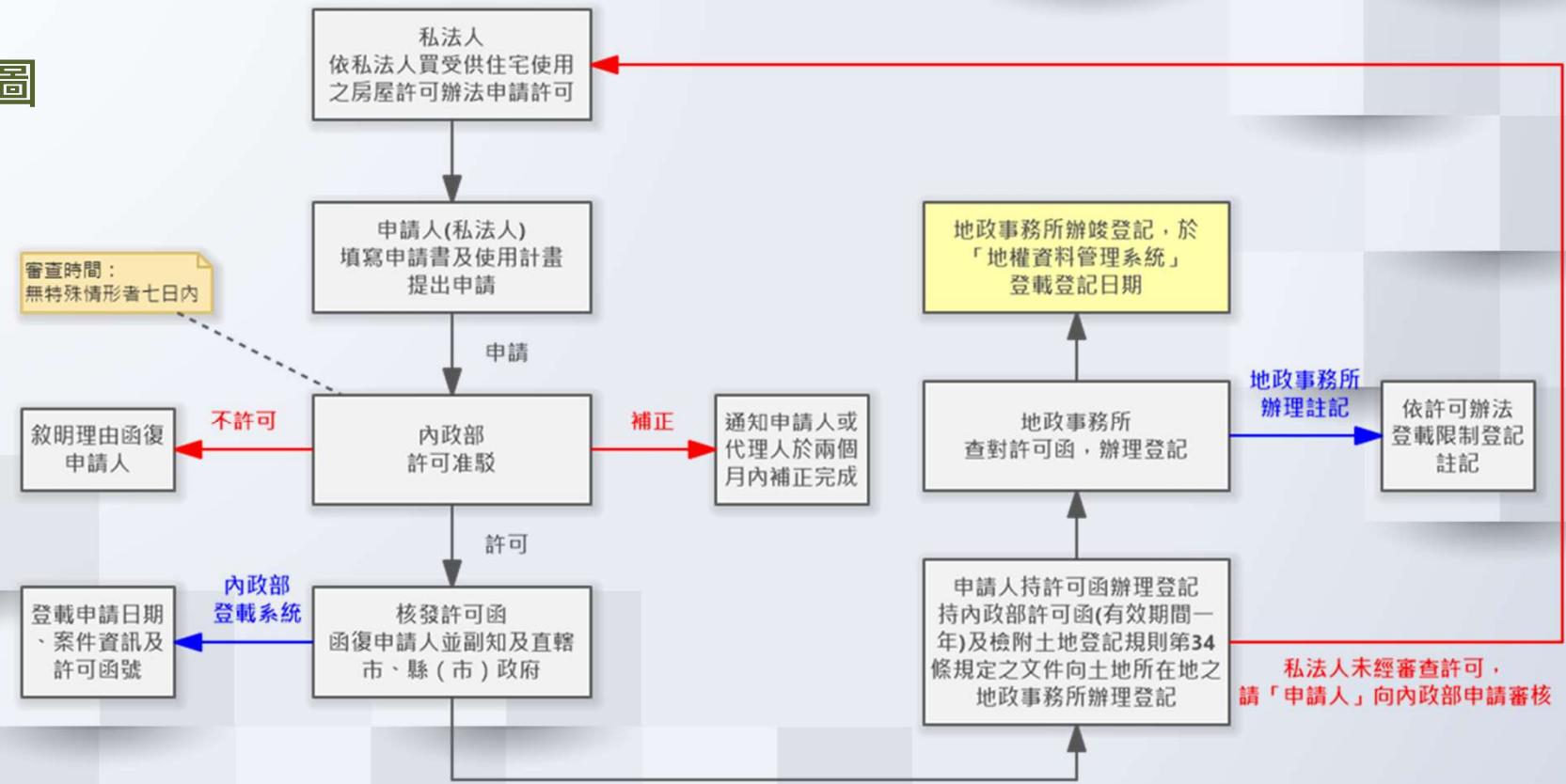
113.5.17修正重點

用途	原規定	修正規定	備註
宿舍	<ol style="list-style-type: none">買受標的：成屋、新建成屋、預售屋價格限制：無購買戶數：以最近12個月平均月投保人數為準	<ol style="list-style-type: none">以成屋為原則禁止取得高價住宅私法人應至少成立1年以上，每月僱用員工人數至少要5人以上	如因大量遷廠或營運規劃需要，可例外買受新建成屋、預售屋
出租經營	<ol style="list-style-type: none">買受標的：以成屋為限申請限制：申請買受戶數及已取得戶數在同一使用執照內應達5戶以上	增加許可之房屋，應併同辦理所有權移轉登記	避免私法人規避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5戶，經許可後僅登記1戶）



私法人購買住宅許可制簡介

流程圖



壹

私法人購買住宅許可制簡介

許可文件有效期限

依據：平權條例第79條之1第2項、私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法第11條

1. 成屋為許可之次日起1年。
2. 預售屋、新建成屋為辦竣建物所有權第一次登記之日起算1年

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：陳綱哲
電話：02-23565250
傳真：02-23566230
電子郵件：moif6257@moi.gov.tw

受文者：本部地政司(地權科)

發文日期：中華民國112年10月5日
發文字號：台內地字第1120266171號
級別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司申請買受宜蘭縣
建號等4棟建物作合建用途1案，准予許可，請查照。

說明：

1. 依據本部地政司案陳貴公司112年9月25日申請書及使用計畫書（收文日112年9月26日）辦理。
2. 貴公司依平均地權條例第79條之1第1項及私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法（以下簡稱許可辦法）第2條第1項規定申請買受旨揭建物，經審查符合許可辦法第3條第1項第3款及第6條規定，予以許可。
3. 依許可辦法第11條第1款規定，本許可文件之有效期限為許可日之次日起算1年（自112年10月6日起至113年10月5日止），逾期失其效力，貴公司即不得持本許可函申辦登記。註：許可文件之有效期限為許可日之次日起算1年（自112年10月6日起至113年10月5日止），逾期失其效力，貴公司即不得持本許可函申辦登記。
4. 貴公司如不服本案之處分，得依訴願法第14條及第58條第1項規定，於本函送達之次日起30日內繕具訴願書經本部向行政院提起訴願。
5. 副本抄送宜蘭縣政府，有關本案建物登記及後續管制事宜，請依許可辦法第14條規定辦理。



貳 免經許可簡介

免經許可項目

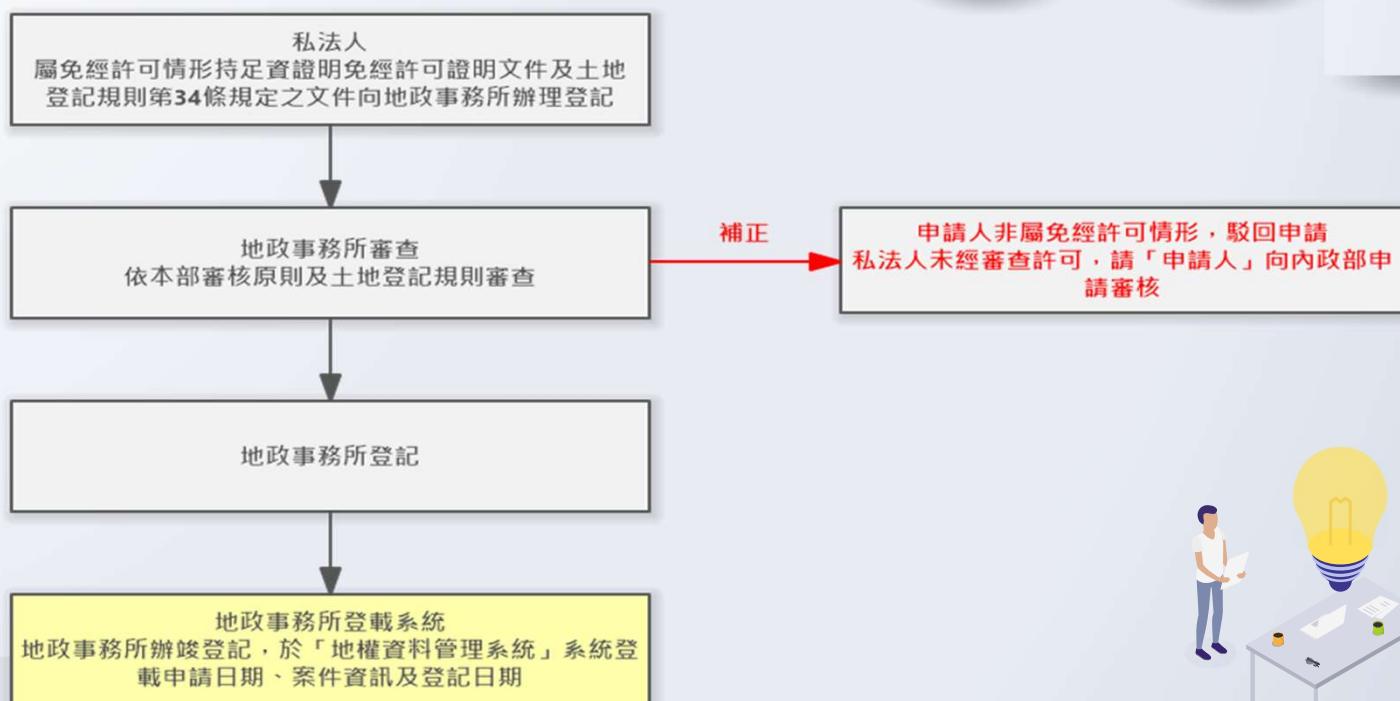
- 1.公(國)營事業或受政府捐助之財團法人
- 2.AMC / 台灣金聯
- 3.經紀業買受瑕疵物件
- 4.實施或參與都市更新事業計畫；或迅行劃定地區
- 5.實施或參與危老重建計畫
- 6.合建
- 7.買受文化資產
- 8.行使優先購買權
- 9.參與法院拍賣



貳

免經許可簡介

流程圖



貳

免經許可簡介 登記申請書應記載事項

S0700000200

件 件 字 號	日期	年 月 日 時 分	收件 者章	連件序別 (非連件 者免填)	共 件	第 件	登記費	元	合 計	元
							書狀費	元	收 據	字 號
							罰 簽	元	核算者	

土 地 登 記 申 請 書											
(1) 受 理 機 關	縣 地政事務所 市	地政事務所 □跨所申請	資料管 轄機關	縣 市 地政事務所	(2)原因發生 日	中華民國 年 月 日					
(3)申請登記事由 (選擇打√一項)			(4)登記原因 (選擇打√一項)								
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記			<input type="checkbox"/> 第一次登記								
<input type="checkbox"/> 所有權移轉登記			<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/> 抵押權登記			<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記			<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記			<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/> 標示變更登記			<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>								
(5)標示及申請權利內容 詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>											
(6) 附 繳 證 件	1. 份	4. 份	7. 份								
	2. 份	5. 份	8. 份								
	3. 份	6. 份	9. 份								
(7)委任 關係	本土地登記案之申請委託 代理。 複代理。 委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不 實，本代理人(複代理人)願負法律責任。								(8) 聯 絡 方 式	權利人電話	
(9) 備 註	本案係按內政部依平均地權條例第 79 條之 1 第 1 項公告第 0 點第 0 項第 0 款辦理。									義務人電話	
										代理人聯絡電話	
										傳真電話	
									電子郵件信箱		
									不動產經紀人姓名		
									不動產經紀人電話		

貳

免經許可簡介

常見免經許可項目及應附文件1

法院拍賣

參與法院拍賣買受住宅



應附文件：
法院核發之拍定證明書

免經許可第9點

只有法院拍賣，倘屬行政執行拍賣
或公正第三人拍賣均非屬免許項目

優先購買權

依法律規定優先購買
(如土地法§34-1 共有人間
優先購買)



應附文件：
檢具足資證明確有優先購
買權情事之證明文件。

免經許可第8點

公(國)營事業、 受政府捐助之財團法人

國營事業(如台糖)
公營事業(如臺北捷運)
受政府捐助之財團法人
(如財團法人法律扶助基金會)



應附文件：
受政府捐助或公(國)營事業之
主管機關證明文件

免經許可第1點

貳

免經許可簡介

AMC / 台灣金聯

買受不良債權擔保品
政府公開標售之住宅



應附文件：

1. AMC未列於彙整名單者，
應附主管機關證明其為金融
控股公司或銀行轉投資之資
產管理公司之文件
2. 不動產證明文件如投標證明

免經許可第2點

常見免經許可項目及應附文件2

經紀業買受瑕疵物件

不動產經紀業與買方訂有
約款，得買回其代理銷售
之海砂屋、輻射屋、凶宅
三類瑕疵住宅



應附文件：

1. 仲介契約。
2. 房屋瑕疵證明文件
3. 不動產經紀業買受瑕疵
房屋切結書

免經許可第3點

文化資產

買受文化資產保存法之
私有古蹟、歷史建築及
紀念建築等住宅



應附文件：
古蹟、歷史建築及紀念
建築之公告文件

免經許可第7點



貳 免經許可簡介 常見免經許可項目及應附文件3

都更

(計畫整合階段) - 應附劃定公告

- 買受迅行劃定或變更更新地區範圍內住宅

(計畫公展階段)-應附公展公告及事業計畫

- 計畫範圍內之所有權人、實施者、出資者等，買受範圍內住宅

(計畫完成階段)-應附核准之事業計畫及買回約定契約書

- 實施者或出資者與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅
- 出資者於新制施行前簽訂契約(經公證或認證)買回住宅

危老重建

(計畫已核准階段)-應附私法人資格證明文件、核准之重建計畫及地籍圖套繪圖影本

- 重建計畫之起造人、所有權人，買受計畫範圍內住宅

(計畫完成階段)-應附私法人資格證明文件、核准之重建計畫及地籍圖套繪圖影本、分配契約。私法人因危老重建買受房屋切結書

- 起造人與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅

合建

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合建後分配之住宅

1.私法人資格證明文件

2.合建契約

3.合建契約所載土地之地籍圖套繪圖影本

4.私法人因合建買受房屋切結書

貳

免經許可簡介

迅行劃定或
變更更新地
區公告文件

附表 3

新北市政府 公告

發文日期：中華民國112年3月1日
發文字號：新北府城更字第11246118411號
附件：劃定更新地區書及範圍圖



主旨：「劃定新北市蘆洲區民生段201地號等3筆土地更新地區」自112年3月7日零時起實施。

依據：都市更新條例第7條、第9條、第10條及同法施行細則第3條。

公告事項：

- 一、劃定新北市蘆洲區民生段201地號等3筆土地更新地區。
- 二、公告期間：自112年3月7日起30日。
- 三、公告地點：
 - (一)本府、本府都市更新處、本市蘆洲區公所公告欄、刊登本府公報。
 - (二)本府都市更新處網站(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)，點選「服務專區」之「劃定更新地區及訂定都市更新計畫」查詢本案案名。

市長 侯友宜



貳

免經許可簡介

擬訂（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫（權利變換計畫）案

公開展覽公告

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：相關公開展覽資料（書面、光碟片或其他儲存裝置）

事由：「擬訂（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地」都市更新事業計畫（權利變換計畫）案公開展覽

期間：自○○年○○月○○日（星期○）至○○年○○月○○日（星期○）止，共30日。

地點：○○○

正本：○○政府都市更新主管機關、土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家

副本：

備註：

- 依都市更新條例第32條（或第48條）及都市更新條例施行細則第19條辦理。
- 都市更新事業計畫擬訂（或變更）後，送各級主管機關審議前，應於○○政府或○○鄉（鎮、市）公所公開展覽30日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為15日。
- 本更新單元範圍包括○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地，詳附件相關會議資料。

主辦單位：○○○○○

都更事業計畫公展公告文件

表1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有權 人/管理 人	權利 範圍	持分面 積 (m ²)	權利 種類	他項權 利人	債務 人	設定義 務人	
合計												

表2 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門 牌號碼	面積 (m ²)	坐落 地 號	登記 次序	所有權 人/管 理人	權利 範圍	持分 面積 (m ²)	權利 種類	他 項 權 利人	債務 人	設 定 義 務 人	
合計													

貳

免經許可簡介

都更事業計畫公展公告文件

發文日期：中華民國112年5月12日
發文字號：府都新字11260021491號
附件：都市更新事業計畫書圖及權利變換計畫書各1份



主旨：公告公開展覽臺北市大安區復興段二小段212地號1筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區復興段二小段212地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」書圖，並訂於民國112年5月29日舉辦本案公聽會。

依據：都市更新條例第32條、第48條、都市更新條例施行細則第8條。

公告事項：

一、公開展覽期間及地點：

(一)展覽日期：自民國112年5月15日起，至112年6月13日止，
，公開展覽30日。

(二)展覽地點：臺北市政府電子公告欄(網址：<https://www.gov.taipei/>)，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢)
、臺北市都市更新處、臺北市大安區公所、臺北市大安區仁愛里辦公處公告欄。

二、網路公開展覽及查詢方式：

(一)展覽日期：自民國112年5月15日起，至112年6月13日止

【範例 2】同意參與都市更新事業計畫—私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案

同意參與都市更新事業計畫-私有土地所有權人清冊

編號	土地所有權人	地號	土地持分面積(m ²)	是否同意都市更新事業計畫	同意都市更新事業計畫土地面積 (m ²)
1					
2					
3					
4					
合計	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總計	○○人				
	同意比率		○○%	○○%	
	公辦公開評選實施者		50%	50%	
	公告進行劃定更新地區法定比率		50%	50%	
	其餘公告劃定更新地區法定比率		75%	75%	
	自行劃定更新地區法定比率		80%	80%	
	都市更新條例第 37 條但書		-	90%	

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案

同意參與都市更新事業計畫-私有合法建築物所有權人清冊

編號	建物所有權人	建號	建物權利面積(m ²)	是否同意都市更新事業計畫	同意都市更新事業計畫建物面積
合計	○○人				
排除	○人				
總計	○○人				
	同意比率		○○%	○○%	
	公告劃定更新地區法定比率		60%	67%	
	公辦公開評選實施者		50%	50%	
	公告進行劃定更新地區法定比率		50%	50%	
	其餘公告劃定更新地區法定比率		75%	75%	
	自行劃定更新地區法定比率		80%	80%	

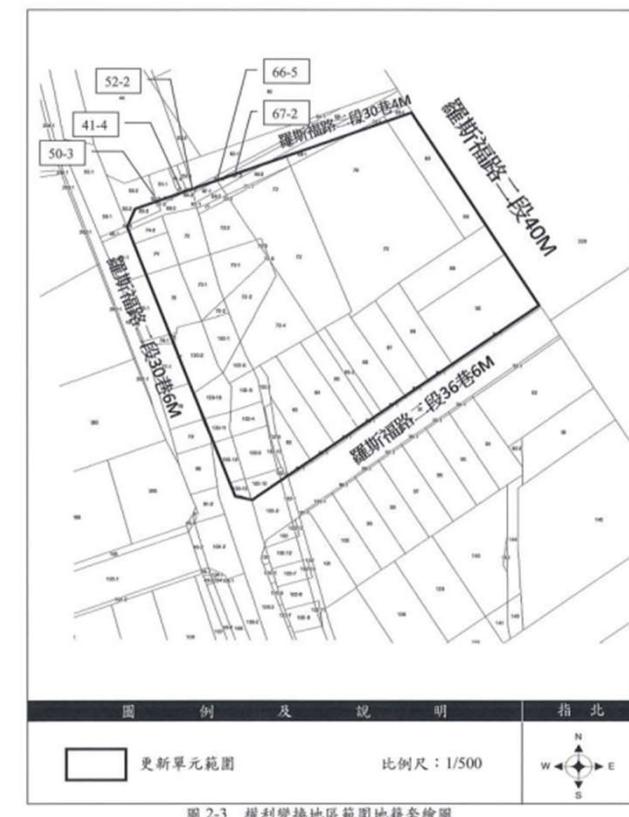


圖 2-3 權利變換地區範圍地籍套繪圖

貳

免經許可簡介

危老重建計畫核准文件

○○政府函

受文者：起造人○○○

發文日期：○○年○○月○○日

發文字號：

附件：重建計畫

主旨：核准「擬訂○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地重建計畫案」，請查照。

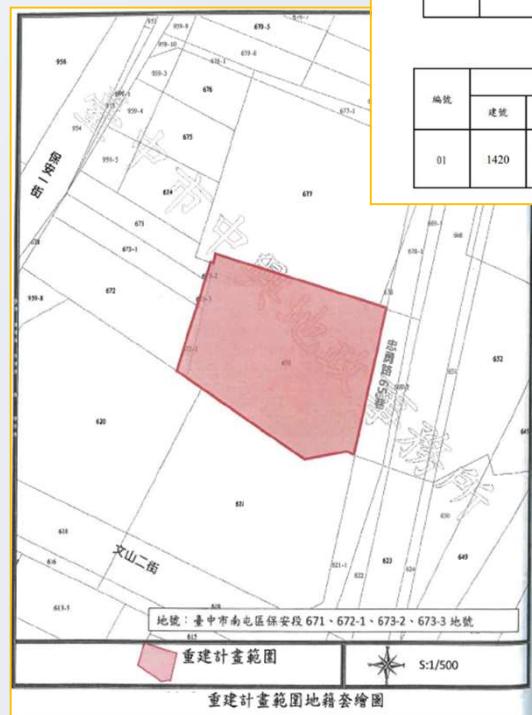
說明：

- 一、依據台端(貴公司)○○年○○月○○日申請書及都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條規定辦理。
- 二、依據都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第7條規定，台端(貴公司)應自核准重建之次日起180日內申請建造執照，屆期未申請者，本核准之重建計畫失其效力。
- 三、請將本函轉知同意參與重建之土地及合法建築物所有權人。
- 四、受處分人對本處分如有不服者，請依訴願法第14條第1項、第3項及第58條第1項規定，自本件行政處分書到達之次日起30日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書經由本府向內政部提起訴願，並將副本抄送內政部。

正本：起造人○○○

副本：內政部營建署（含計畫書及光碟）、○○縣市建築管理單位

縣(市)長 ○○○



編號	標示部			所有權部			他項權利部			備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積	權利種類	他項權利人	債務人
01	○○段	124	23,301	0023	高	全部 1分之1	23,301			

編號	標示部			所有權部			他項權利部			備註	
	建號	門牌號碼	面積(㎡)	坐落地號	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積	權利種類	他項權利人	債務人
01	1420	○○路○號	3,469.58	○○段124號	0023	高	全部 1分之1	3,469.58			

貳

免經許可簡介

危老重建計畫核准文件

主旨（核准）「擬訂新北市中和區公園段372地號等1筆土地重建計畫案」（以下簡稱本案）及同意協議書用印，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司111年7月15日申請函、109年5月6日修訂發布之「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱危老條例）第5條及「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」（以下簡稱危老條例施行細則）第6條規定辦理。
- 二、依據危老條例施行細則第7條規定，起造人應自核准重建計畫之次日起180日內申請建造執照，屆期未申請者，本核准案失其效力。

三、土地重建合法建築物：地號、建號及所有權人清冊對照表

編號	地段	舊地籍與舊地號	面積(m ²)	建號	建物門牌號碼	初評結果	合法建物認定方式	危老/合併地	土地所有權人	建物所有權人	委託人（無信託者免）	土地權利範圍	土地持分面積(m ²)
1	公園段	372 淳安段淳安小段 283-16	85.26	26	中安街 178巷18弄1號	未達最低等級	56使用第264號	危老地	五葉室內裝修工程有限公司	五葉室內裝修工程有限公司	—	1/1	85.26
						危老地小計	85.26				—		
						合併地小計	0				—		
						總計	85.26				—		

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號5樓

承辦人：

電話：

傳真：

電子信箱：

10455

臺北市中山區松江路31號12樓

受文者：緯輪開發建設有限公司代表人：

發文日期：中華民國113年7月9日

發文字號：新北工建字第1131211810號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

小影本與正本相符如
有不實願負法律責任

主旨：有關領有112中建字第002號建造執照起造人變更案，本局同意備查，復請查照。

說明：

- 一、復起造人委託建築師事務所113年6月20日申請書（文號：1131211810）。
- 二、為推動建築執照工程勘驗審查資訊透明、時效及便民，建築執照工程相關申請案件，本局提供建管即時通APP通知審查結果，請於下列網站以手機掃描QR code並安裝程式（本局網站：新北市政府工務局／建管即時通各類案件查詢系統／建管即時通系統），本局即提供免費通知服務，請多加利用。

貳

免經許可簡介

合建契約書

合建契約書

立契約書人

地主：順達科技股份有限公司

代表人：鍾聰明（以下簡稱甲方）

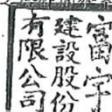
建方：富宇建設股份有限公司

代表人：張世欣（以下簡稱乙方）

茲為以桃園市龜山區樂捷段 56 地號土地為建築基地之合作開發案（下稱「本案」），雙意訂立條款如下，以資共同遵守。

第一條 合建土地標示

甲方提供桃園市龜山區樂捷段 56 地號土地（下稱「本土地」），土地面積 13,278.20 平方公尺，約 4,046.90 坪，（實際面積以地政機關登記之資料為準），現況交予乙方合作興建集合住宅（下稱「本大樓」）。



決議：

- 富宇建設擬於 113/07/11 紿付土地款，順達科技收訖合建保證總收入 26.305 億，隔日則返還富宇建設合建保證金 7.8916 億。
- 富宇建設預於 113/07/30 前完成第三批過戶名單計 60 戶之協議書簽署（詳附件二）。
- 前項協議書及雙方協議暨保證書（詳附件三）簽署後，順達科技同意將未移轉之土地產權及併列為起造人登記之 B3-20F 房屋所有權部分移轉至富宇建設。

- 乙方同意並確認；倘如主管機關要求於本案建築完成申辦建物第一次登記時應將「部分建物」登記至甲方名下者，則辦理所須之規、稅費以及日後回復登記予乙方或其指定之人時，所須之規、稅費等一切負擔，悉應由乙方自行負責，絕無異議。

第十六條 分配款給付與未售戶之處理原則

所有未售戶均歸乙方所有，唯乙方必須於 112 年 2 月 7 日前取得使用執照保存登記完成之建物辦理承購客戶（即買受人）之房地過戶及抵押分戶貸款，於承購客戶抵押分戶貸款銀行撥付專戶之次日，乙方應即以現金或台銀同額支票逕筆



需經許可實務簡介

宿舍用途要件：

- 申請戶數及已買受戶數合計
不得超過經常僱用員工數
- 以成屋為原則
- 禁止取得高價住宅
- 私法人經常僱用員工人數為
5人以上，且須設立滿1年

附表一

私法人買受住宅使用之房屋申請書及使用計畫書（宿舍）				
基本資料				
申請人	法人名稱	統一編號	代表人或負責人姓名	統一編號
	波卡蒙股份有限公司	19980423	洪瑞德	R12345XXXX
	法人設立地址	法人設籍地(國籍)		
	110000 (郵遞區號) 臺北市 XX 區 XX 路 X 段 X 號	中華民國		
委(託)	代理人姓名	統一編號	聯絡電話	電子郵件信箱
	陳曉詠	S12345XXXX	(09)234XXXX	123456789@ yahoo.com.tw
任 關 係	通訊地址			
	110000 (郵遞區號) 臺北市 XX 區 XX 路 X 段 X 號			
文件送達地址	110000 (郵遞區號) 臺北市 XX 區 XX 路 X 段 X 號			
使用計畫				
申請買受住宅戶數	1			
已取得住宅戶數	1			
經常僱用員工數	151			
宿舍需求員工人數	2			
員工工作地	臺北市 XX 區 XX 路 X 段 X 號			
宿舍與工作地之通勤距離及 時間	距離3公里，開車5分鐘			
1. 法人資格證明文件及其代表人或負責人身分證明文件影本。 2. 代理人身分證明文件影本。 3. 勞動部勞工保險局出具之申請人最近十二個月平均月投保人數資料影本。 4. 宿舍需求員工名冊及受僱投保證明。 5. 宿舍需求原因說明書及原因證明文件。 6. 宿舍與工作地之通勤路線圖說。 7. 已取得住宅使用情形說明書。 8. 其他經中央主管機關指定應提出之文件。				

申請人：	波卡蒙股份有限公司	(蓋章)	代表人或負責人：	洪瑞德	(蓋章)
委託代理人：	陳曉詠	(簽名或蓋章)	代理人願負法律責任。		
申請日期	114	年	9	月	18

買受標的清冊					
直轄市、 縣(市)	鄉(鎮、 市、區)	段別	建號	建物權利範圍	買受標的總金額 (新臺幣)
臺北市	中正區	XX 段 X 小段	XXXX	全部	3,500 萬

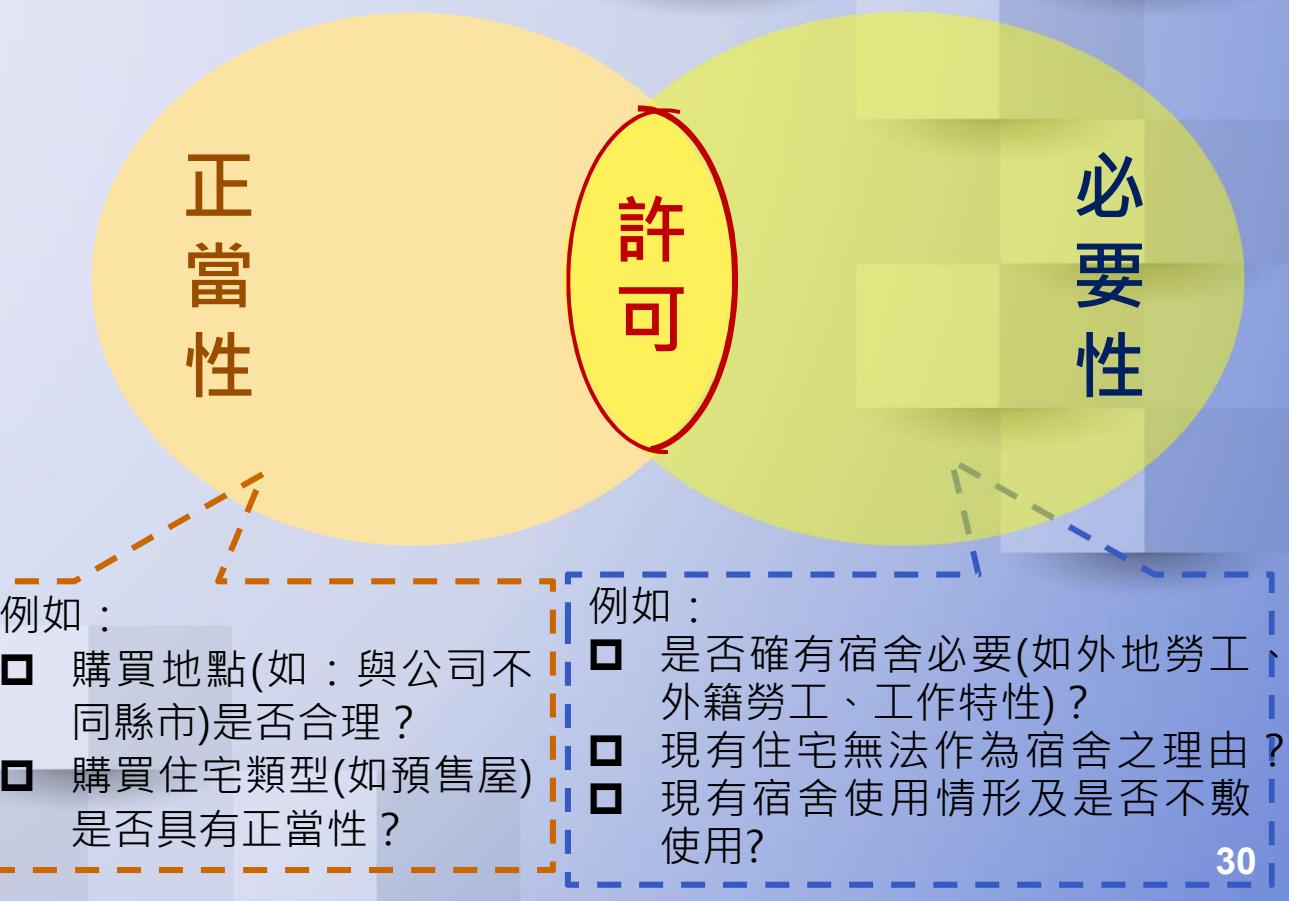


需經許可實務簡介

宿舍需求證明文件

應檢附足資佐證有其
使用必要文件(例如員
工名冊、現通勤資訊、
工作特性、原有宿舍
不敷使用情形、宿舍
管理機制等)，供審認
申請人確具宿舍需求
之正當性及必要性。

倘證明文件無法判別
具體需求原因，應檢
具說明文件以資審認





需經許可實務簡介 宿舍需求證明文件

舉例：

1. 公司目前設址於A縣市，主要業務為...，因承攬某公司契約需至B縣市工作
2. 公司主要業務為...，因工作性質，需24小時輪班...
3. 公司主要業務為...，現有宿舍O戶，並且訂有宿舍規約，因擴增營運，招聘外籍員工...
4. 公司目前承租宿舍O戶提供員工居住(詳如清冊)，基於長期經營等考量，距公司車程O分鐘，距離O公里購買宿舍...





需經許可實務簡介

出租經營使用要件：

- 限成屋。
- 營業項目應有不動產租賃業 (H703100)。
- 同一使用執照內達 5 戶以上，建物用途為住或住宅者為限，同一使照非住或住宅者不得納入5戶計算範圍。如買受 4 戶住宅 1 戶辦公室，不符同一使照 5 戶規定。
- 登記時應併同辦理移轉登記。

附表二

私法人買受供住宅使用之房屋申請書及使用計畫書 (供居住使用之出租經營)				
基本資料				
申請人	法人名稱	統一編號	代表人或負責人姓名	統一編號
	波卡蒙股份有限公司	19980423	洪瑞德	R12345XXXX
	法人設立地址	法人設籍地(國籍)		
	110000 (郵遞區號) 臺北市 XX 區 XX 路 X 段 X 號	中華民國		
委託人	代理人姓名	統一編號	聯絡電話	電子郵件信箱
	陳曉詠	S18765XXXX	091234XXXX	A010@yahoo.com.tw
關係人	通訊地址			
	110000 (郵遞區號) 臺北市 XX 區 XX 路 X 段 X 號			
文件送達地址	110000 (郵遞區號) 臺北市 XX 區 XX 路 X 段 X 號			
使用計畫				
買受標的	申請買受住宅戶數	5		
	同一使用執照已取得住宅戶數	0		
	使用執照號碼	112 北使字第 1234567890 號		
	買受類型	<input checked="" type="checkbox"/> 申請買受住宅戶數在同一使用執照內達五戶以上。 <input type="checkbox"/> 申請買受住宅戶數及已取得住宅戶數在同一使用執照內達五戶以上。 <input type="checkbox"/> 同一使用執照內未達五戶住宅者，申請買受住宅戶數及已取得住宅戶數為該使用執照全部住宅戶數。		
	直轄市、鄉(鎮、市、區)	段別	建號	建物權利範圍
	臺北市 中正區	XX 段 X 小段	XXXX	全部
	臺北市 中正區	XX 段 X 小段	XXXX	全部
	臺北市 中正區	XX 段 X 小段	XXXX	全部
	臺北市 中正區	XX 段 X 小段	XXXX	全部
	臺北市 中正區	XX 段 X 小段	XXXX	全部

已取得住宅	段別	建號

1. 法人資格證明文件及其代表人或負責人身分證明文件影本。
 2. 代理人身分證明文件影本。
 3. 使用執照影本。
 4. 出租規劃說明書。
 5. 其他經中央主管機關指定應提出之文件。

申請人： 代表人或負責人：

委託代理人： (簽名或蓋章) 代理，如有不實，代理人願負法律責任。

申請日期：114 年 9 月 18 日



需經許可實務簡介 出租規劃說明書

舉例：

1. 公司目前於A縣市已有O戶出租(詳如清冊)，為租賃業務推展，於同街廓另棟大樓購買住宅作出租經使用...
2. 公司主要業務為不動產租賃業，本次擬購買住宅房型為套房，每戶單價約O萬，計O戶，總價O萬，每月每戶預計出租O元，年收入O萬，扣除維護成本，投報率約O...
3. 公司本次購買住宅，鄰近OO大學，且周邊有便利商店、公車站牌...生活機能佳，規劃出租客群為學生...





需經許可實務簡介

合建、都更、危老要件：

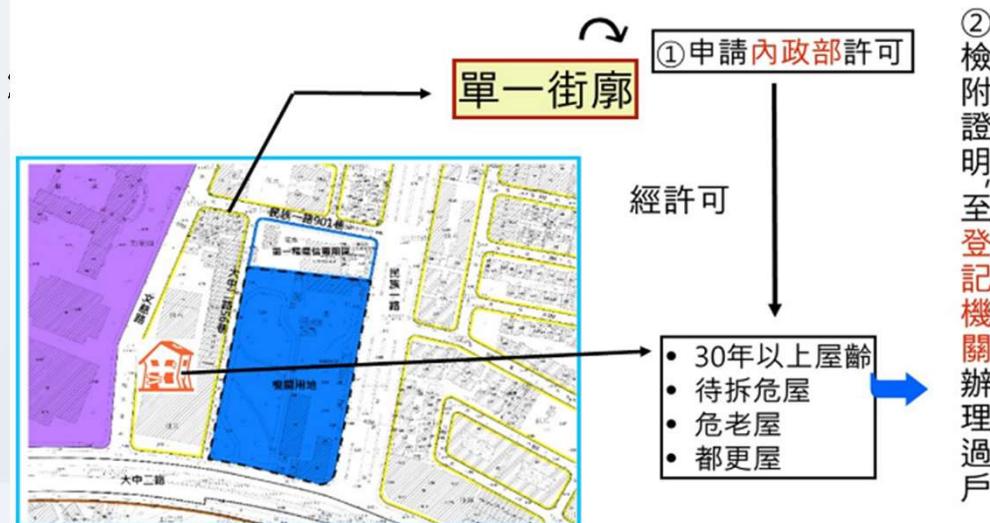
- 得以**特定住宅**或**單一街廓**為範圍
- 符合下列規定之一之**合法建築物**
 - ✓ **屋齡30年**以上
 - ✓ **危險建物**
 - ✓ **結構安全評估未達最低等級**或**建築物耐震能力未達標準**
 - ✓ **都更事業計畫公展範圍內**
 - ✓ **危老重建計畫核准範圍內**

注意

街廓是什麼?! (填表說明第6點)

- (1) 都市地區：指都市計畫範圍內**四周被都市計畫道路圍成**之土地，且街廓範圍內**不得包夾其他計畫道路**。
- (2) 非都市地區：以**四周被既成道路圍成**之土地，且不包夾其他既成道路為限。
- (3) 請填載街廓東西南北方向之道路名稱

私法人買受供住宅使用之房屋申請用途 圖例





需經許可實務簡介

合建、都更、危老-特定標的

附表四

私法人買受住宅使用之房屋申請書及使用計畫書 (合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建-特定標的)				
基本資料				
申請人	法人名稱	統一編號	代表人或負責人姓名	
波卡蒙股份有限公司	19980423	洪瑞德	R12345XXXX	
委託人	法人設立地址	法人設籍地(國籍)		
	110000 (郵遞區號) 臺北市 XX 區 XX 路 X 段 X 號	中華民國		
委託人	代理人姓名	統一編號	聯絡電話	
	陳曉詠	S18765XXXX	091234XXXX	
委託人	通訊地址	電子郵件信箱		
關係人	110000 (郵遞區號) 臺北市 XX 區 XX 路 X 段 X 號			
文件送達地	110000 (郵遞區號) 臺北市 XX 區 XX 路 X 段 X 號			
使用計畫				
申請類型	辦理類型			
申請類型	合建	<input type="checkbox"/> 屋齡三十年以上。 <input type="checkbox"/> 經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除。 <input type="checkbox"/> 經結構安全性能評估結果未達最低等級或建築物耐震能力未達一定標準。 <input checked="" type="checkbox"/> 實施或參與都市更新 <input type="checkbox"/> 屋齡三十年以上。 <input type="checkbox"/> 經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除。 <input type="checkbox"/> 經結構安全性能評估結果未達最低等級或建築物耐震能力未達一定標準。 <input type="checkbox"/> 都市更新事業計畫範圍內之房屋。		
	都市危險及老舊建築物重建	<input type="checkbox"/> 屋齡三十年以上。 <input type="checkbox"/> 經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除。 <input type="checkbox"/> 經結構安全性能評估結果未達最低等級或建築物耐震能力未達一定標準。 <input type="checkbox"/> 依都市危險及老舊建築物加速重建條例經核准之重建計畫範圍內。		

買受標的	直轄市、鄉(鎮、市、區)	段別	建號	建物權利範圍	坐落土地使用分區	備註
	臺北市	中正區	XX 段 X 小段	XXXX	全部	第三種住宅區
切結事項	<input checked="" type="checkbox"/> 實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建者，已確認本案建物無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。					
檢附文件	<ol style="list-style-type: none"> 法人資格證明文件及其代表人或負責人身分證明文件影本。 代理人身分證明文件影本。 預計規劃辦理期程說明書。 買受建築物部分權利範圍說明書及佐證文件 (申請買受建築物權利範圍如為全部，免附)。 其他經中央主管機關指定應提出之文件。 依辦理類型檢附下列文件影本： <ul style="list-style-type: none"> (1) 合建 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>屋齡三十年以上之證明文件 <input type="checkbox"/>經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除等之文件 <input type="checkbox"/>經結構安全性能評估結果未達最低等級等之文件 <input type="checkbox"/>合建契約書 (2) 實施或參與都市更新 <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>屋齡三十年以上之證明文件 <input type="checkbox"/>經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除等之文件 <input type="checkbox"/>經結構安全性能評估結果未達最低等級等之文件 <input type="checkbox"/>經公開展覽之都市更新事業計畫之公告文件 (3) 都市危險及老舊建築物重建 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>屋齡三十年以上之證明文件 <input type="checkbox"/>經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除等之文件 <input type="checkbox"/>經結構安全性能評估結果未達最低等級等之文件 <input type="checkbox"/>經主管機關核准重建計畫之證明文件 					

申請人：	波卡蒙股份有限公司	(蓋章)	代表人或負責人：	洪瑞德	(蓋章)	
委託代理人：	陳曉詠	(簽名或蓋章)	代理人	如有不實，代理人願負法律責任。		
申請日期：	114	年	9	月	18	日



需經許可實務簡介

合建、都更、危老-單一街廓

附表三

私法人買受供住宅使用之房屋申請書及使用計畫書 (合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建-單一街廓)			
基本資料			
申請人	法人名稱	統一編號	代表人或負責人姓名
	波卡蒙股份有限公司	19980423	洪瑞德
委(託)任關係	法人設立地址	法人設籍地(國籍)	
	110000 (郵遞區號) 臺北市 XX 區 XX 路 X 段 X 號	中華民國	
委(託)任關係	代理人姓名	統一編號	聯絡電話
	陳曉詒	S18765XXXX	091234XXXX
文件送達地址	通訊地址		
	110000 (郵遞區號) 臺北市 XX 區 XX 路 X 段 X 號		
使用計畫			
買受標的	辦理類型	買受房屋類型	
	<input type="checkbox"/> 合建 <input checked="" type="checkbox"/> 實施或參與都市更新 <input type="checkbox"/> 都市危險及老舊建築物重建	<input type="checkbox"/> 屋齡三十年以上。 <input checked="" type="checkbox"/> 經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除。 <input type="checkbox"/> 經結構安全性能評估結果未達最低等級或建築物耐震能力未達一定標準。	
街廓資料	東：臺北市 XX 區 XX 路	街廓範圍共計 <u>5</u> 筆土地。詳細地段地號如下：	
	西：臺北市 XX 區 XX 路	XX 段 X 小段 XX 地號 XX 段 X 小段 XX 地號	
南：臺北市 XX 區 XX 路	街廓地號		
北：臺北市 XX 區 XX 路		土地使用分區： 第三種住宅區	

切結事項		<input checked="" type="checkbox"/> 實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建者，已確認本案建物無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。	
1. 法人資格證明文件及其代表人或負責人身分證明文件影本。 2. 代理人身分證明文件影本。 3. 預計規劃辦理期程說明書。 4. 申請街廓之彩色圖說。 5. 其他經中央主管機關指定應提出之文件。			
申請人：		 (蓋章) 代表人或負責人： (簽章)	
委託代理人：			
申請日期：114 年 9 月 18 日			



參

需經許可實務簡介 危險建物評估佐證文件(參考)

災害後危險建築物緊急評估危險標誌 (紅色危險標誌)

危險標誌編號: _____

本建築物依災害後危險建築物緊急評估表辦理緊急評估，緊急評估結果有危險之虞，應暫時停止使用，須經排除危險情節，並報本府同意後始得解除本標誌。

建物座落: _____縣(市) _____鄉(鎮市區) _____里(村)
路(街) _____段 _____巷 _____弄 _____號

評估日期: _____年 _____月 _____日

附 註:

- 依據災害防救法第27條、第30條及災害後危險建築物緊急評估辦法。
- 本危險標誌評估結果有危險之虞，係指因建築物結構構件及大地工程受災後有危險情節，危險之虞項目、範圍，詳災害後危險建築物緊急評估表。
- 本危險標誌非經本府主管機關同意不可隨意撕毀或遮掩。
- 解除本危險標誌程序詳本府通知函。

(直轄市長、縣(市)長用印)

(紅色底色)
(標題文字為紅色，其餘文字為黑色，公告尺寸為A3尺寸)
(禁止進入符號為紅色)

災害後危險建築物緊急評估危險標誌 (黃色危險標誌)

危險標誌編號: _____

本建築物依災害後危險建築物緊急評估表辦理緊急評估，緊急評估結果有危險之虞，應暫時停止使用，須經排除危險情節，並報本府同意後始得解除本標誌。

建物座落: _____縣(市) _____鄉(鎮市區) _____里(村)
路(街) _____段 _____巷 _____弄 _____號

評估日期: _____年 _____月 _____日

附 註:

- 依據災害防救法第27條、第30條及災害後危險建築物緊急評估辦法。
- 本危險標誌評估結果認定有危險之虞，係指因鄰近建築物傾斜，或有墜落物、傾倒物之危險情節，危險之虞項目、範圍，詳災害後危險建築物緊急評估表。
- 本危險標誌非經本府主管機關同意不可隨意撕毀或遮掩。
- 解除本危險標誌程序詳本府通知函。

(直轄市長、縣(市)長用印)

(黃色底色)
(標題文字為紅色，其餘文字為黑色，公告尺寸為A3尺寸)
(禁止進入符號為紅色)

評估結果

單項評估	性能類別	評估分數或危險度總評估分數R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估		甲級	危險度總評估分數 $R \leq 30$ ；或評估分數 ≥ 70 。	<input type="checkbox"/>
			乙級	$30 < 危險度總評估分數 R \leq 45$ ；或 $70 > 評估分數 \geq 55$ 。	<input type="checkbox"/>
	未達最低等級			危險度總評估分數 $R > 45$ ；或評估分數 < 55 。	<input type="checkbox"/>

綜合評估建議

結構安全評估機構：
內政部國土管理署(前營建署) 網站，可查
閱共同供應契約機構。

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第5條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。



需經許可實務簡介

合建、都更、危老預計規劃辦理期程說明書

舉例：

1. 本筆土地約○坪，地上建物1棟，公司與現地主談妥，購買該房地後，預計拆除重建，故以合建為申請原因，規劃興建○層住宅，預計○年完工...
2. 公司規劃將○市○區○段○地號等○筆土地辦理都市更新，目前在整合階段，已整合○比例，因○段○建號屋主不願參加都更，公司為利都更案件進行，故購買該戶住宅...
3. 公司本次辦理危老重建案，因○公司於本案中持有建物出售，本公司為整合本案，購買○段○建號等○戶住宅，購買後已全數完成整合(詳如後附清冊)，後續將送危老重建案，預計○年開工。





需經許可實務簡介

衛生福利機構要件：

- 限成屋。
- 足資證明法人得設立衛生福利機構場所之證明文件欄位，請填寫檢附之證明文件名稱，例如以載明長期照顧服務之章程影本為證明文件者，即填寫章程影本。

附表五

私法人買受供住宅使用之房屋申請書及使用計畫書 (衛生福利機構場所)				
基本資料				
法人名稱	統一編號	代表人或負責人姓名	統一編號	
波卡蒙股份有限公司	19980423	洪瑞德	R12345XXXX	
申請人	法人設立地址	法人設籍地(國籍)		
110000 (郵遞區號) 臺北市 XX 區 XX 路 X 段 X 號		中華民國		
代理人姓名	統一編號	聯絡電話	電子郵件信箱	
陳晚誌	S18765XXXX	091234XXXX	A010@yahoo.com.tw	
委託人	通訊地址			
關係	110000 (郵遞區號) 臺北市 XX 區 XX 路 X 段 X 號			
文件送達地址	110000 (郵遞區號) 臺北市 XX 區 XX 路 X 段 X 號			
使用計畫				
買受用途	長期照顧機構			
買受樣的	直轄市、鄉(鎮、市、區)	段別	建號	建物權利範圍
臺北市	中正區	XX 段 X 小段	XXXX	全部

1. 法人資格證明文件及其代表人或負責人身分證明文件影本。
2. 代理人身分證明文件影本。
3. 足資證明法人得設立衛生福利機構場所之證明文件。章程影本
4. 其他經中央主管機關指定應提出之文件。

波卡蒙 股份有限公司	(蓋章)	代表人或負責人：	(蓋章)
陳瑞德	(蓋章)	委託代理人：	(簽名或蓋章) 代理，如有不實，代理人願負法律責任。
申請日	期：114 年 9 月 18 日		



需經許可實務簡介

合作社買受住宅，供社員共同使用要件：

- 限成屋。
- 足資證明合作社得設置住宅公用設備之證明文件。

附表六

私法人買受住宅使用之房屋申請書及使用計畫書 (合作社為設置住宅公用設備)					
基本資料					
申請人	合作社名稱	統一編號	代表人或負責人姓名	統一編號	
	波卡蒙股份有限公司	19989423	洪瑞德	R12345XXXX	
	合作社地址	法人設籍地(國籍)			
	110000 (郵遞區號) 臺北市XX區XX路X段X號	中華民國			
委託人	代理人姓名	統一編號	聯絡電話	電子郵件信箱	
	陳曉詒	S18765XXXX	091234XXXX	A010@yahoo.com.tw	
相關關係	通訊地址				
	110000 (郵遞區號) 臺北市XX區XX路X段X號				
文件送達地址	110000 (郵遞區號) 臺北市XX區XX路X段X號				
使用計畫					
買受用途	設置住宅公用設備				
買受標的	直轄市、縣(市)	鄉(鎮、市、區)	段別	建號	建物權利範圍
	臺北市	中正區	XX段X小段	XXXX	全部
檢附文件	1. 合作社成立登記證及其代表人或負責人身分證明文件影本。 2. 代理人身分證明文件影本。 3. 足資證明合作社得設置住宅公用設備之證明文件。 4. 其他經中央主管機關指定應提出之文件。				

波卡蒙 股份有限公司	(蓋章)	代表人或負責人：	洪瑞德	(蓋章)
委託代理人：	陳曉詒	(簽名或蓋章)	代理，如有不實，代理人願負法律責任。	
申請日期：	114年9月18日			



需經許可實務簡介

許可後，不受5年不得移轉限制之情形

依據：私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法第15條。

時機：都更事業計畫公展或危老重建計畫經核准時。

理由：計畫範圍內私法人出賣房屋，其目的為權利整合，簡化計畫內之權利關係，有助於計畫推動之必要性，故可不受5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記之限制。



肆

結論 都更需經許可及免經許可適用時機

➤ 依都更進度分階段規劃，並符合實務需求

計畫整合階段

◆ 免經許可

➤ 迅行劃定或變更更新地區

說明：因重大事變遭受損害、避免重大災害發生等，具急迫重要性

◆ 需經許可

➤ 屋齡30年以上住宅

➤ 未達安全、耐震標準住宅

✓ 上述情形得以單一街廓申請

說明：避免假借都更名義取得住宅

計畫公展階段

◆ 免經許可

➤ 計畫範圍內之所有權人、實施者、出資者等，買受範圍內住宅

說明：加速都更權利整合

◆ 需經許可

➤ 非計畫範圍內之所有權人、實施者或出資者等，買受範圍內住宅

說明：加速都更權利整合

計畫完成階段

◆ 免經許可

➤ 實施者或出資者與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅

➤ 出資者於新制施行前簽訂契約，經公證或認證買回住宅

說明：配合都更作業
實務需要

肆

結論

危老需經許可及免經許可適用時機

計畫整合階段

◆ 需經許可

- 屋齡30年以上住宅
- 未達安全、耐震標準住宅
- ✓ 上述情形得以單一街廓申請

說明：避免假借危老名義取得住宅

計畫核准階段

◆ 免經許可

- 重建計畫之起造人、所有權人，買受計畫範圍內住宅
- 說明：計畫已確定成案，無須管制

◆ 需經許可

- 非重建計畫之起造人、所有權人，買受計畫範圍內住宅
- 說明：避免假借危老名義取得住宅

計畫完成階段

◆ 免經許可

- 起造人與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅

說明：配合危老作業
實務需要

肆

結論

合建需經許可及免經許可適用時機

合建前

◆ 需經許可

- 屋齡30年以上住宅
- 未達安全、耐震標準住宅
- ✓ 上述情形得以單一街廓申請

說明：避免假借合建名義取得住宅

合建後

◆ 免經許可

- 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合建後分配之住宅

說明：配合合建作業實務需要



結論 網站資源及服務熱線

➤ 內政部地政司平均地權條例修法專區

The screenshot shows the homepage of the Land Administration Department (LAD) in Chinese. A red box highlights the '平均地權條例修法' (Average Land Rights Law Revision) link in the main menu. A red arrow points from this link to a red box on the right side of the page, which contains a sub-link '私法人購買住宅許可制' (Private Legal Person Purchase of Residential Land Permit System). The right side also features a QR code and a blue banner for the 'Average Land Rights Law Revision Special Zone'.



➤ 內政部服務熱線 1996

THANKS!

Any questions?

參考-實施或參與都更

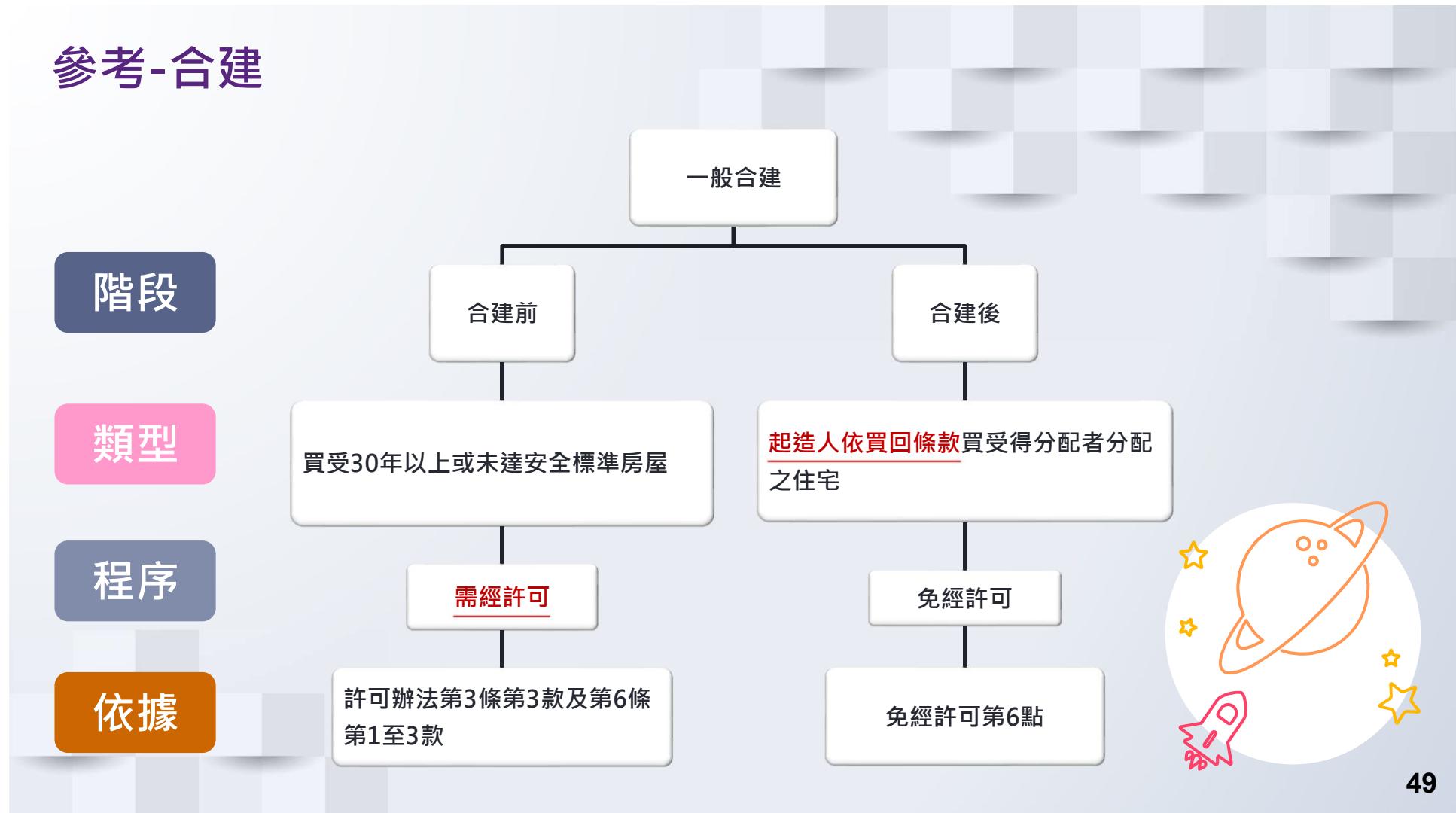
WANT BIG IMPACT?
USE BIG IMAGE



參考-危老重建



參考-合建



參考-書表常見錯誤

通案

1. **設籍地**誤填寫設立縣市及代表人國籍
→ **應填寫私法人國籍(如:中華民國)**
2. 代理人資訊漏填聯絡電話、代理切結欄漏填完整法人名稱及代理人姓名
→ 應詳實填載及用印，**無代理人時亦請填寫聯絡電話**
3. **文件送達地址**漏填、誤繕為內政部地址、填 2 個地址?
→ **應填寫許可函、補正函寄送之地址**，
4. 未檢附最新、完整私法人登記文件
→ 請檢附**最新、完整**之文件，且不宜自行塗改
5. 漏附私法人代表人或代理人身分證明文件
→ **請務必檢附身分證影本，外國人可檢附居留證或護照等文件**



參考-宿舍書表常見錯誤

1. 已取得戶數誤計入非住宅戶數→僅須計算主要用途為住宅者。
2. 經常僱用員工人數誤填最近1個月人數→應依據投保單位人數表所列**最近12個月計算平均**人數。
3. 私法人**設立未達12個月**者，及**每月人數未達5人**者，**不得申請**。
4. 未檢具宿舍需求原因證明文件、未檢具通勤路線圖
5. 宿舍需求員工人數請填寫**經常僱用員工中具有宿舍需求之人數**，其人數**不得超過**經常僱用員工數



參考-合建、都更及危老需經許可常見錯誤

1. 已有明確標的者，請以特定標的計畫書申請；以街廓範圍申請者以單一街廓計畫書申請。
2. 單一街廓申請者漏未填寫街廓資料(街廓路名)及地號
3. 建物位於**都市計畫範圍以外**，申請用途為實施或參與都更、危老重建

