

財團法人真耶穌教會臺灣總會 函

地址：406506 臺中市北屯區松竹路二段 180 號

承辦人：施和樂

電話：(04) 2243-6960 分機：1276

傳真：(04) 2243-6968

受文者：全體教會

發文日期：中華民國 112 年 7 月 26 日

發文字號：真臺財法字第 112-0568 號

密等及解密條件：普通

速 別：普通

附件：內政部 112 年 7 月 19 日台內民字第 1120223620 號函

奉主耶穌聖名

主旨：有關平均地權條例第 79 條之 1 授權訂定「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」(以下簡稱該辦法)已於 112 年 7 月 1 日公布施行，提醒各教會未來購買房屋時應避免購買住宅，或於房屋移轉前辦理使用執照變更，請各教會注意相關規定並審慎評估，請查照。

說明：

- 一、旨揭法規為內政部地政司公告「平均地權條例打擊投機炒作措施」五項措施之一。考量私法人原則上無居住需求，為避免其短期買賣房屋進行炒作，影響國人居住權益，因此修法予以管制。
- 二、該辦法第 2 條第 1 項規定：「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，向中央主管機關申請許可。」本會為全國性宗教財團法人，係屬私法人，受該辦法管制。
- 三、該辦法第 2 條第 2 項規定：「前項供住宅使用之房屋，指成屋之建物登記謄本、新建成屋之使用執照或預售屋之建造執照記載建物用途為『住』或『住宅』字樣。」各教會未來購買房屋時應避免購買住宅，以記載建物用途為住商用、商業用、一般事務所…等用途為考量；倘有必要購買住宅時，請於房屋移轉前辦理使用執照變更為其他建物用途，以免受該辦法第 14 條第 3 項規定：「未取得許可者，不得辦理登記。」管制，而無法辦理產權移轉過戶。

- 四、該辦法第3條規定私法人購買住宅須經許可項目有六種，包括：(1) 宿舍使用，不可超過員工人數；(2) 具規模的出租經營使用，持有同一使用執照內五戶以上；(3) 合建、實施或參與都更危老；(4) 衛生福利機構場所使用；(5) 合作社買受住宅，供社員共同使用；(6) 其他經內政部公告的用途。以上均無宗教用途之申請。
- 五、另依內政部公告私法人免經許可之情形有九種，包括：(1) 公國營事業或政府捐助的財團法人；(2) 金融機構轉投資的資產管理公司，或台灣金聯買受不良債權擔保品，以及政府公開標售的住宅；(3) 經紀業者與買方約定回購具有瑕疵物件的住宅，例如海砂屋、輻射屋或凶宅；(4) 為實施或參與都市更新，而買受經公開展覽都市更新範圍內的住宅；(5) 為實施或參與危老重建，而買受計畫核准範圍內的住宅；(6) 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的住宅；(7) 受到文化資產保護的私有古蹟、歷史紀念建築的住宅；(8) 行使優先購買權而購買的住宅；(9) 法院拍賣的住宅。以上均無宗教用途之免經許可。
- 六、檢送內政部宣導公文及該辦法1份供參，該辦法電子檔，可至「全國法規資料庫」查詢。

正本：全體教會、祈禱所、各區辦事處

副本：總會負責人、全體傳道者、總會各單位

順頌
以馬內利

總負責 **王明昌**

	教務負責人	總務負責人	財務負責人	長執	傳道
簽閱					
收文 辦理	承辦者：			年	月
				日	字第