

僅供委員問政所需參考
不代表本院意見或立場

編號： 2491

議題研析

一、題目：私法人買房與檢舉制度法制問題淺析

二、議題所涉法規

平均地權條例

三、背景說明

日前媒體報導，投資公司員工只有1人，公司以「宿舍」用途名義購置房舍規避《平均地權條例》第79條之1的立法意旨。因此，乃有論者主張規劃「檢舉制」，以資規範¹。

四、探討研析

(一) 現行《平均地權條例》第 79 條之 1 等相關規範

現行《平均地權條例》第79條之1第1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。」內政部依該條第5項規定於112年發布《私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法》，並於113年5月17日修正該辦法第4條，其

¹好房網／新聞中心，〈私法人買房要賴不拿來當宿舍？ 他提「檢舉制」補漏洞〉，2024年5月15日，《台灣好新聞》<https://taiwanhot.net/news/1068317/%E7%A7%81%E6%B3%95%E4%BA%BA%E8%B2%B7%E6%88%BF%E8%80%8D%E8%B3%B4%E4%B8%8D%E6%8B%BF%E4%BE%86%E7%95%B6%E5%AE%BF%E8%88%8D%EF%BC%9F+%E4%BB%96%E6%8F%90%E3%80%8C%E6%AA%A2%E8%88%89%E5%88%B6%E3%80%8D%E8%A3%9C%E6%BC%8F%E6%B4%9E>，瀏覽日期：2024年5月16日。

第1項規定，私法人申請買受及已取得房屋（宿舍）戶數合計不得超過經常僱用員工數²。

（二）現行法制欠缺罰則或違法之對應措施規範

因為前揭規定無相關罰則或違法之對應措施規定，先前遂有員工僅 1 人之投資公司購置房舍，引發是否規避《平均地權條例》第79條之1規範意旨之爭議。為此，內政部乃於113年5月17日修正發布前揭辦法，在該辦法第4條第3項對房屋買受總金額加以限制³，並在同條第5項明定：「第一項所定經常僱用員工數，以勞動部勞工保險局受理該私法人之最近十二個月平均月投保人數為準，且每月最低投保人數應達五人以上。」惟現行法制仍然欠缺罰則或違法之對應措施規範，是否得有效遏阻私法人以購置宿舍為由購置房舍之爭議再度發生，仍待觀察。

（三）建議增訂《平均地權條例》罰則以扼止私法人炒作房地產亂象

查《平均地權條例》第 81 條之 4 第 4 項授權訂定《不動產銷售買賣與申報登錄資訊案件檢舉獎金及罰鍰提撥運用辦法》已定有以實收罰鍰總金額收入一定比率，提充檢舉獎金與檢舉人。惟為有效防止私法人藉購置員工宿舍引發是否藉此炒作房地產的疑

² 《私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法》第4條規定：

私法人申請買受房屋之用途為宿舍者，其申請戶數及已取得戶數合計不得超過經常僱用員工數。

前項房屋以成屋為原則。

第一項房屋買受總金額，不得逾中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定之高價住宅金額。

第一項所定戶數，以獨立門牌且有獨立對外出入口為計算基準。

第一項所定經常僱用員工數，以勞動部勞工保險局受理該私法人之最近十二個月平均月投保人數為準，且每月最低投保人數應達五人以上。

³ 《中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定》第2點第4款規定：

（四）購置高價住宅貸款：指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之下列住宅（含基地），所辦理之抵押貸款：

1. 座落於臺北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣七千萬元以上。

2. 座落於新北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣六千萬元以上。

3. 座落於臺北市及新北市以外之國內地區者：鑑價或買賣金額為新臺幣四千萬元以上。

慮，建議主管機關研議於《平均地權條例》罰則中增訂私法人違反第 79 條之 1 相關規定處以罰鍰之機制，以防止私法人購置房舍規避法規之情形。

撰稿人：葉育彰