

有關未辦建物保存登記之合法建物，貴府依「住宅法」及「公益出租人資格認定作業要點」認定公益出租人執行疑義

發文機關：內政部

發文字號：內政部 110.05.06. 台內營字第1100806949號函

發文日期：民國110年5月6日

- 一、依據本部營建署案陳貴府 110年2月9日府授都企字第1103016619號函辦理。
- 二、依據住宅法第 3條規定：「本法用詞，定義如下：一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。.....公益出租人：指住宅所有權人將住宅（具備門牌合法建物）出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。」
- 三、有關貴府函詢因未辦建物保存登記之建物無法認定該住宅所有權人，如經稽徵機關查核於租約期間出租人財產清單恰為該房屋之所有人，是否即得認定有公益出租人資格之適用1節，說明如下：
 - （一）經電洽貴府說明「出租人財產清單」係指「財產歸屬資料清單」，經本部營建署洽詢國稅局，該清單所載房屋資料係來自於地方稅捐稽徵機關之房屋稅稅籍資料檔。
 - （二）依土地登記規則第79條規定，申請建物所有權第一次登記應提出使用執照；依照房屋稅條例第 4條規定，對未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之。
 - （三）本案基於鼓勵將住宅出租予符合租金補貼申請資格者之公益出租人，對於未辦理建物保存登記之合法建物，如其納稅義務人為使用執照所載起造人，可認定為公益出租人；如為實施建築管理前或60年12月22日建築法修正公布前建造無使用執照，而經認定之合法建物，可依納稅義務人認定為公益出租人。