副本

檔　　號：
保存年限：

新竹縣政府　函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：范月秋
電話：03-5518101分機3372
電子信箱：10011216@hchg.gov.tw

302
新竹縣竹北市新泰路32之1號

受文者：社團法人新竹縣地政士公會

裝

發文日期：中華民國115年10月29日
發文字號：府地籍字第1150390624號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五、內政部函1151022

主旨：內政部函釋中租迪和股份有限公司所詢擬依民法第873條之1規定實行流抵約定取得建物，是否適用平均地權條例第79條之1規定疑義一案，請查照。

說明：

訂

一、依據內政部115年10月22日台內地字第1150265336號書函辦理。

二、按平均地權條例（下稱平權條例）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。」揆其立法意旨鑑於私法人原則上無居住需求，為避免住宅成為私法人投資炒作標的，導致住宅市場發生投機壟斷，爰明定私法人買受住宅之申請許可制度，合先敘明。

三、次按民法第873條之1規定，流抵約定係於抵押權所擔保債權屆期未受清償時，約定由抵押權人取得抵押物所有權，並就抵押物價值與擔保債權額為清算。其目的係以抵押物之價值實現債權之清償，而非以取得擔保標的物之所有權為目的，故性質上為擔保權（臺灣士林地方法院99年度訴字第258號民事判決、臺灣高等法院暨所屬法院101年度法律座談會民事類提案第9號研討結果參照）。爰此，流抵約定雖於實行後發生抵押物所有權移轉之結果，惟該所有權移轉係為實現既有擔保債權之清償，與基於買賣契約取得標的物所有權之法律性質及目的有別。

線

四、準此，平權條例第79條之1所稱「買受」，係指私法人以取

得供住宅使用房屋之所有權為交易目的，始屬該條文之規範對象。流抵約定係以既有擔保債權之清償為目的，屬抵押權實行之方式，並非以取得住宅所有權為交易目的，其性質與「買受」有別，非平權條例第79條之1所欲規範之「買受」行為，不受該等規定之限制。

五、隨文檢附內政部函1份供參。

正本：新竹縣竹東地政事務所、新竹縣竹北地政事務所、新竹縣新湖地政事務所
副本：社團法人新竹縣地政士公會(含附件)

縣長楊文科

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔　　號:
保存年限:

內政部 書函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：蔣欣怡
聯絡電話：02-23565155
傳真：02-23566230
電子信箱：moi2538@moi.gov.tw

受文者：新竹縣政府

發文日期：中華民國115年10月22日
發文字號：台內地字第1150265336號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司所詢擬依民法第873條之1規定實行流抵約定取得建物，是否適用平均地權條例第79條之1規定疑義1案，請查照。

說明：

一、依據本部地政司案陳貴公司115年9月30日（115）和法字第1150900426號函辦理。

二、按平均地權條例（下稱平權條例）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。」揆其立法意旨鑑於私法人原則上無居住需求，為避免住宅成為私法人投資炒作標的，導致住宅市場發生投機壟斷，爰明定私法人買受住宅之申請許可制度，合先敘明。

三、次按民法第873條之1規定，流抵約定係於抵押權所擔保債權屆期未受清償時，約定由抵押權人取得抵押物所有權，並就抵押物價值與擔保債權額為清算。其目的係以抵押物

1150390624(來文)

之價值實現債權之清償，而非以取得擔保標的物之所有權為目的，故性質上為擔保權（臺灣士林地方法院99年度訴字第258號民事判決、臺灣高等法院暨所屬法院101年度法律座談會民事類提案第9號研討結果參照）。爰此，流抵約定雖於實行後發生抵押物所有權移轉之結果，惟該所有權移轉係為實現既有擔保債權之清償，與基於買賣契約取得標的物所有權之法律性質及目的有別。

四、準此，平權條例第79條之1所稱「買受」，係指私法人以取得供住宅使用房屋之所有權為交易目的，始屬該條文之規範對象。流抵約定係以既有擔保債權之清償為目的，屬抵押權實行之方式，並非以取得住宅所有權為交易目的，其性質與「買受」有別，非平權條例第79條之1所欲規範之「買受」行為，不受該等規定之限制。

正本：中租迪和股份有限公司
副本：各直轄市、縣(市)政府、本部地政司（地籍科）

電子公文交換章 2026/10/22 14:03:03