

# 外國人及大陸人士 取得地權法令解析

臺南市政府地政局

薛志文

105年06月14日

# 第一部分 外國人士



# 平等互惠原則

- 土地法第18條：「外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。」
- 未列入「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」之國家，其人民申請在我國取得或設定土地權利時，應檢附互惠證明文件。（內政部78年8月23日台（78）內地字第727654四號函）

# 平等互惠原則

- ❖ 依本法適用當事人本國法時，如其國內各地方法律不同者，依其國內住所地法，國內住所不明者，依其首都所在地法。（涉外民事法律適用法第28條）
- ❖ 關於美國人擬依土地法第18條規定申請在我國境內取得或設定土地權利，其所屬州別之認定。

# 外國自然人之認定

- ❖ 外國人於法令限制內，有權利能力（民總施§2）
- ❖ 外國人：民法總則施行法第2條所謂外國人，係指無中華民國國籍者而言。
- ❖ 其有中華民國國籍者，雖有外國之國籍，亦非外國人。（最高法院26年渝上字第976號判例）
- ❖ 國籍認定：外國人國籍之認定，依涉外民事法律適用法規定。（外國人在我國取得土地權利作業要點§7）

# 外國法人之認定

- ❖ 外國法，除依法律規定外，不認許其成立（民總施§11）
- ❖ 外國法人在我國取得或設定土地權利，應先依我國法律規定予以認許，始得為權利主體；經認許之外國公司申辦土地登記時，應以總公司名義為之，並應檢附認許證件。（外國人在我國取得土地權利作業要點§ 4 I）
- ❖ 外國公司依公司法第386條規定申請備案者，不得為權利主體。（外國人在我國取得土地權利作業要點§ 4 II）

# 旅居國外華僑之認定

- ❖ 旅居國外華僑，取得外國國籍而未喪失中華民國國籍者，其在國內取得或設定土地權利所適用之法令，與本國人相同。
- ❖ 其原在國內依法取得之土地或建物權利，不因取得外國國籍而受影響。（外國人在我國取得土地權利作業要點§ 2）

# 旅居國外華僑之認定

- ❖ 本條例第5條第1項第5款所稱具有我國國籍之證明文件，指下列各款文件之一：『．．．7、華僑身分證明書。』前項第7款所定華僑身分證明書，不包括檢附華裔證明文件向主管機關申請核發者。  
(華僑身分證明條例施行細則第10條)
- ❖ 具有我國國籍之華僑依法得在國內取得土地或建物權利，如其檢附經僑務委員會核發之華僑身分證明書申辦者，該證明書倘依華裔證明文件申請核發，則該證明書非屬具有我國國籍之證明，仍應檢附具有我國國籍之證明文件。(內政部94年4月7日台內地字第0940064768號函)

# 附條件平等互惠國家-新加坡

- ❶ 准許在我國取得不動產抵押權。(內政部87年2月24日台(87)內地字第8702939號函)
- ❷ 僅得取得我國區分所有建物之任何一層作為住宅或商業使用，並得依公寓大廈管理條例第4條第2項之規定准其取得基地所有權或地上權之應有部分。
- ❸ 土地法第17條第1項所列各款土地，依該法條第2項規定則准由新加坡人因繼承而取得，並於辦理繼承登記完畢之日起3年內出售與本國人。

# 附條件平等互惠國家-新加坡

- ❖ 逾期未出售者，由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產局辦理公開標售，標售程序準用第73條之1相關規定。
- ❖ 土地法第17條第1項所列以外之土地，基於平等互惠原則，允許新加坡人得因繼承或遺贈而取得所有權，並自繼承之日或遺贈之日起5年內移轉與本國人。

# 附條件平等互惠國家-新加坡

- ❖ 該筆土地同時由登記機關於土地登記簿加註「本筆土地應於○○年○○月○○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售」。
- ❖ 逾期未移轉者，則類推適用土地法第17條第2項後段規定，由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產局辦理公開標售，標售程序準用第73條之1相關規定。（內政部104年6月15台內地字第1040415546號令）

# 附條件平等互惠國家-菲律賓

- ❖ 僅准許菲律賓自然人或其公司在我國取得區分所有建物全部專有部分40%以下(包含40%)建物所有權，並依公寓大廈管理條例之規定准其取得基地所有權及地上權之應有部分。(內政部86年10月22日台(86)內地字第8683016號函)
- ❖ 准許菲律賓人民在我國繼承取得土地及建物，不受僅限於區分所有建物全部專有部分40%以下(包含40%)建物所有權，及其基地所有權及地上權之應有部分之限制。(內政部87年2月20日台(87)內地字第8702904號函)

# 附條件平等互惠國家-菲律賓

- ❖ 准許菲國人民或公司得在我國取得不動產抵押權，其抵押物不以內政部86年10月22日台（86）內地字第8683016號函所定之區分所有建物為限。
- ❖ 但其因行使抵押權擬取得不動產權利者，僅得取得區分所有建物全部專有部分40%以下（包括40%）之建物所有權及其基地所有權、地上權之應有部分。如該不動產非屬區分所有建物，則不得取得。（內政部86年12月13日台（86）內地字第8690004號函）

# 附條件平等互惠國家-香港

- ❖ 86年7月1日以前，香港居民、法人及團體機構得在我國取得或設定土地權利。86年7月1日以後，在香港地區對於外國人士在該地取得不動產權利之規定未改變前仍得繼續適用。（內政部86年7月26日台內地字第8607355號函）
- ❖ 香港居民，必須持有香港永久居民身分證，且除了可持有英國國民(海外)護照或香港護照外，不得持有其他地區或國家之旅行證照。（內政部86年12月15日台內地字第8612195號函）
- ❖ 香港居民之認定，不得僅以持有香港護照而認定其為香港居民。（87年6月10日台內地字第8706372號函）

# 非平等互惠國家

編號	國家	編號	國家	編號	國家
1	印度尼西亞	2	柬埔寨	3	越南
4	緬甸	5	汶萊	6	奧克拉荷馬州(美國)
7	澳門	8	伊朗	9	肯亞
10	吉里巴斯	11	馬紹爾群島	12	蒙古
13	莫三比克	14	諾魯	15	帛琉
16	土耳其	17	烏干達	18	阿爾巴尼亞
19	吐瓦魯	20	克羅埃西亞	21	聖多美普林西比
22	賴索托	23	索羅門群島	24	聖馬利諾共和國
25	科威特	26	東帝汶	27	密克羅尼西亞聯邦
28	立陶宛	29	亞塞拜然	30	白俄羅斯
31	亞美尼亞	32	吉爾吉斯	33	寮國
34	塔吉克	35	土庫曼	36	烏茲別克

# 取得種類限制（土地法§ 17）

下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：

一、林地。

二、漁地。

三、狩獵地。

四、鹽地。

五、礦地。

六、水源地。

七、要塞軍備區域及領域邊境之土地。

# 繼承取得限制

- ❖ 前項移轉，不包括因繼承而取得土地，但應於辦理繼承登記完畢之日起三年內出售與本國人。
- ❖ 逾期未出售者，由直轄市或縣（市）地政機關移請國有財產局辦理公開標售，其標售程序準用第七十三條之一相關規定。
- ❖ 前項規定，於本法修正施行前已因繼承取得第一項所列各款土地尚未辦理繼承登記者，亦適用之。  
。（土地法§17）

# 取得種類限制-林地

- ❖ 依非都市土地使用管制規則第3條規定編定為林業用地土地及第7條規定適用林業用地管制之土地。
- ❖ 非都市土地範圍內未劃定使用分區者及都市計畫保護區、風景區內，經該管直轄市、縣（市）林業主管機關認屬森林法第3條規定之國有林、公有林及私有林所在之土地。（內政部91年10月3日台內地字第0910012376號令）
- ❖ 都市計畫範圍內已編定公告之保安林，不論其使用分區為何，皆應併同納入管制範圍。（內政部92年3月20日台內地字第09200606181號函） 17

# 取得種類限制-水源地

- ❖ 凡屬都市計畫土地，依法劃定為水源特定區之保護區者。實務執行上，依個案洽詢直轄市、縣（市）政府都市計畫單位認定之。
- ❖ 依水利法第83條規定之尋常洪水位行水區域之土地者。實務執行上，應洽詢土地所在地轄區經濟部水利署各該河川局認定之。
- ❖ 經政府興辦之水庫蓄水範圍土地者。如遇有個案，宜洽詢土地所在地轄區經濟部水利署各區水資源局認定之。(內政部92年9月15日台內地字第0920061834號)

# 取得種類限制-漁地

- ❖ 本案美國人余○○繼承取得該臺南縣○○鄉○○段○地號土地，其土地編定據來函所敘屬一般農業區之養殖用地。
- ❖ 非都市一般農業區內之土地，除依核定計畫編定為養殖用地外，其餘均以編定當時實地已合法作水產養殖及其設施使用者，編定為養殖用地。依區域計畫法施行細則第13條第1項第7款規定，「養殖用地」係「供水產養殖及其設施使用者」。
- ❖ 故「養殖用地」應屬「漁地」之範圍，本案請依土地法第17條第2項規定辦理。（內政部98年6月8日台內地字第0980092940號函）

# 喪失國籍地權取得限制

- ❶ 現行土地法規定有關第17條各款土地不得移轉、設定負擔或租賃於喪失國籍者。
- ❷ 惟如於喪失國籍前已依法在我國取得土地法第17條之土地者，應准其繼續擁有。
- ❸ 爾後如有移轉、設定負擔或租賃行為，仍應依土地法之規定。（內政部89年4月29日台（89）內地字第8968943號函）
- ❹ 我國人民在國內依法取得之土地或建物權利，於喪失國籍後移轉與本國人，無土地法第20條規定之適用。（外國人在我國取得土地權利作業要點§3 I）

# 繼承時回復國籍不受土§ 17限制

- ❖ 繼承登記法令補充規定第17點規定，子女喪失國籍者，其與本生父母自然血親之關係並不斷絕，故對本生父母之遺產仍有繼承權。
- ❖ 惟辦理繼承登記時，不得繼承土地法第17條各款所列之土地，但應注意土地法第18條有關外國人取得土地權利之限制。
- ❖ 爰似無剝奪其繼承權之意，且繼承並無時效之限制，故於辦理繼承登記時，該繼承人既已回復國籍，似得准其辦理繼承登記。(內政部85年5月3日台(85)內地字第8504659號函)

# 繼承土地法§ 17土地之管制

- ❖ 外國人得因繼承取得土地法第17條第1項所列各款土地，惟仍須符合平等互惠原則，並依「土地法第17條第2項執行要點」管制。（內政部91年7月15日台內地字第0910068894號令）
- ❖ 外國人檢具土地登記規則第119條規定之文件，申請繼承本條第1項各款土地之登記時，應於登記申請書備註欄記明本人於辦理繼承登記完畢之日起3年內移轉與中華民國國民或法人，逾期未移轉者，由地政機關移請國有財產局辦理公開標售，並簽名或蓋章。（土地法第17條第2項執行要點§2）

# 繼承土地法§ 17土地之管制

- ❖ 登記機關於辦竣本條第1項各款土地繼承登記時，應於土地登記簿所有權部其他登記事項欄加註「本筆土地應於○○年○○月○○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售。」並設置外國人繼承土地法第17條第1項各款土地管制簿列管。（土地法第17條第2項執行要點§3）
- ❖ 外國人於繼承登記完畢之日起3年內，如移轉與本國人或已回復、歸化本國籍，或該土地之使用地類別已變更為非屬本條第1項各款土地者，登記機關應塗銷有關註記，並註銷管制簿中該筆土地之列管。（土地法第17條第2項執行要點§4）

# 繼承土地法§ 17土地之管制

- ❖ 為保障外國人之權益，登記機關應於該列管土地期滿前6個月發函通知該外國人，促請於期限屆滿前儘速將土地移轉與本國人。（土地法第17條第2項執行要點§5）
- ❖ 列冊管制期滿，逾期仍未移轉者，登記機關應檢同管制簿影本、土地或建物登記資料、地籍圖等資料影本，函送直轄市或縣（市）地政機關移請國有財產局辦理公開標售及通知土地所有權人。
- ❖ 並應將移送國有財產局標售之日期文號，註記於管制簿及土地登記簿所有權部其他登記事項欄。（土地法第17條第2項執行要點§6）

# 繼承土地法§ 17土地之管制

- ❖ 列冊管制期滿，逾期仍未移轉者，如經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，應暫緩移請國有財產局辦理標售，已移送者，登記機關應即通知國有財產局停止標售並副知直轄市或縣（市）地政機關。（土地法第17條第2項執行要點§7）
- ❖ 列冊管制期滿之土地，於國有財產局標出前，土地所有權人向登記機關申辦移轉登記應予受理，登記機關應即通知國有財產局停止辦理標售之作業，俟該局查復後再辦理登記，並於登記完畢時，通知國有財產局及直轄市或縣（市）地政機關。（土地法第17條第2項執行要點§9）

# 繼承土地法§ 17土地之管制

- ❖ 因土地法為民法之特別法，其明訂由國有財產局公開標售外國人因繼承而取得之特定土地，且另於強制執行實務上，亦認共同共有物未分割前，對共同共有人共同共有之權利，得請求執行（司法院23年院字第1054號解釋參照）。
- ❖ 故外國人因繼承取得土地法第17條第1項規定土地之（潛在）應有部分，於共同共有關係終止前，可依同法條第2項規定，移由國有財產局辦理公開標售，其標售範圍僅限於該外國人因繼承取得之（潛在）應有部分。（內政部95年6月13日內授中辦地字第0950046879號函）

# 取得用途限制（土地法§ 19）

外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得下列各款用途之土地：

一、住宅。

二、營業處所、辦公場所、商店及工廠。

三、教堂。四、醫院。五、外僑子弟學校。

六、使領館及公益團體之會所。七、墳場。

八、有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者。

# 外國人取得農地之規範

- ❖ 外國人若基於住宅之目的購買土地，似僅得購買得興建一般住宅之土地，若以住宅目的購買農業用地興建農舍，則非所宜。
- ❖ 有關外國人基於土地法第19條第1項第1款之用途，申請取得農業區建地目土地，如係都市計畫發布前已為建地目者，得依都市計畫法臺灣省施行細則第30條規定，申請建造執照者，仍得予以受理。

# 外國人取得農地之規範

- ❖ 如屬都市計畫發布後，始將農業區田、旱地目土地變更為建地目者，依同細則第29條規定僅得申請興建農舍，自無土地法第19條第1項第1款之適用，應不准外國人取得。（內政部92年8月13日台內地字第0920010989號）
- ❖ 外國人申請取得都市計畫農業區建地目以外之其他農業用地時，需符合土地法第19條第1項第8款之用途，並循「外國人投資國內重大建設整體經濟或農牧經營取得土地辦法」規定，先經中央目的事業主管機關核准，始得准其取得。（內政部97年3月28日台內地字第0970052097號函）

# 外國人取得公設保留地之規範

- 按在公共設施道路及綠地保留地上，申請臨時建築者，限於計畫寬度在15公尺寬以上，並應於其兩側各保留4公尺寬之道路，為都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第7條所明定。
- 有關公共設施道路保留地是否符合上開辦法之規定，涉事實認定，宜請逕洽當地主管建築機關後據以審認。

# 外國人取得公設保留地之規範

- ❖ 有關外國人基於土地法第19條第1項住宅用途或辦公場所用途，申請取得都市計畫公共設施保留地之道路用地或綠地者，應審核是否符合都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法之相關規定。
- ❖ 其合於上開規定者應於簡報表備註欄加註「本案外國人○○○基於土地法第19條第1項住宅用途或辦公場所用途，申請取得都市計畫公共設施保留地之道路用地或綠地，符合都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法之相關規定」等文字。（內政部92年5月29日台內地字第0920067097號函）

# 申請程序（土地法§ 20）

- ❗ 外國人取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣（市）政府核准。
- ❗ 土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。其依19條第1項第8款取得者，並應先經中央目的事業主管機關同意。
- ❗ 直轄市或縣（市）政府為前項之准駁，應於受理後14日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。

# 一般申請程序

申請人



地政事務所申請登記

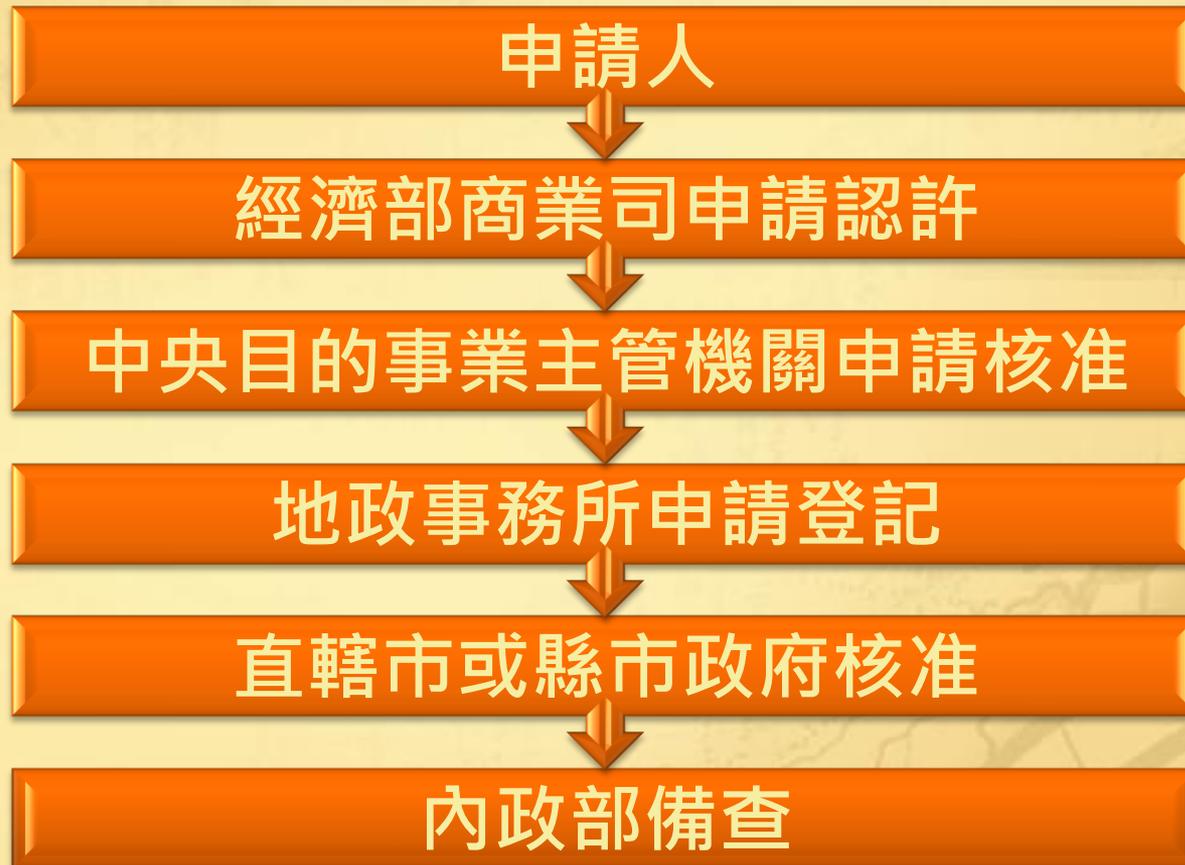


直轄市或縣市政府核准



內政部備查

# 申請投資取得程序



# 簡報表格式

○○○政府處理外國人移轉土地建物權利案件簡報表

聲請人	姓名	護照號碼 或居留證統一 證號		籍貫(國、州或省)	現住所				
權利人									
義務人									
土地標示				面積			權利範圍		
鄉鎮市區	段	小段	地號	地目	平方公尺				
建物標示							面積 (平方公尺)	權利範圍	
建號	建物坐落			門牌					
	鄉鎮市區	段	小段	地號	鄉鎮市區	街路段	巷弄	號數	
土地使用分區或編定				無違反土地法第十七條第一項規定 (請打√)					
為土地法第十九條第一項第○款之使用:				符合土地法第十八條規定 (請打√)					
取得目的 (請於□內打√):				<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 投資 <input type="checkbox"/> 公益					
備註:									

外國人移轉時應填載

外國人取得時應填載

# 外國人競標法拍不動產之規範

- ❖ 倘外國人參與競標執行法院拍賣之不動產時，應檢附之資格證明內容業已涉及土地法第17條、第19條之有關一定地目或用途、面積、所在地點等限制之認定者，應向土地或建物所在地直轄市、縣（市）政府申請核准（內政部91年3月15日台內地字第0910003453號函）
- ❖ 拍賣之土地為土地法第17條所列各款以外之土地時，應於拍賣公告內記載外國人應買或聲明承受時，應依土地法第20條第1項規定，向土地所在地市縣政府申請核准，並提出經該市縣政府核准之證明。（辦理強制執行事件應行注意事項第43點第9款）

# 其他外國人取得之規範

- ❖ 外國人為自用、投資或公益等目的，申請取得同法第19條規定用途之土地，始需依第20條規定程序辦理。本案為繼承案件，無需依前揭程序辦理。(內政部93年9月15日台內地字第0930013028號函)
- ❖ 外國人申請設定土地權利案件，無須送請直轄市、縣(市)政府審核及內政部備查。(外國人取得要點§9)
- ❖ 外國人申請信託移轉案件，須依土地法第20條程序辦理。

# 非平等互惠繼承人之繼承

- ❖ 本件遺產協議分割登記之申請人，於越南籍繼承人因故無法會同情形下，由我國籍繼承人共同訂定之遺產分割協議書，因尚有共同共有人之一未參與協議，即與上開規定似有未合，其協議自不生效力。
- ❖ 繼承人欲以應繼分轉換為應有部分而辦理登記者，仍應得繼承人全體之同意。準此，本件我國籍繼承人如以出具切結書之方式，並依民法應繼分規定辦理遺產分割登記，似與規定不符。(內政部93年5月12日台內地字第0930006642號函示)

# 非平等互惠繼承人之繼承

- ❖ 遺產除不動產外，尚包含動產，故就遺產全部為分割協議繼承時，仍應依內政部93年5月12日台內地字第0930006642號函示辦理。
- ❖ 又基於一物一權原則，我國籍繼承人倘僅就遺產中之土地權利協議分割繼承時，與我國無平等互惠關係之外國籍繼承人，得毋須參與協議及會同申辦登記。
- ❖ 惟為保障該外國籍繼承人之權益，仍應於繼承系統表切結上開文字。(內政部98年7月29日內授中辦地字第0980725039號令)

## 第二部分 大陸人士

# 兩岸關係條例第69條修正沿革

- ❖ 有關大陸地區人民、法人等在取得我國不動產物權之規定，於修法前原採「禁止制」，即大陸地區之人民、法人等不得在我國取得土地權利。
- ❖ 為落實經發會開放陸資來臺投資不動產之共識，順應國際經濟自由化潮流，有效運用資金及技術提升國家整體土地資源開發利用，爰修正第1項。
- ❖ 由於土地法第17條規定所列各款土地，屬於經濟生產、國防用地，為確保臺灣地區人民安全與權益，明定不得取得、設定負擔或承租。

# 兩岸關係條例第69條修正沿革

- ❶ 本條於91年4月24日修正，並於同年7月1日施行後，改採「許可制」。
- ❷ 即大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，非經主管機關許可，不得在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權。
- ❸ 但土地法第17條第1項所列各款土地，不得取得、設定負擔或承租。（兩岸條例§69）



# 不予許可類別（陸許§2）

- 一、依土地法第17條第1項各款所定之土地。
- 二、依國家安全法及其施行細則所劃定公告一定範圍之土地。
- 三、依要塞堡壘地帶法所劃定公告一定範圍之土地。
- 四、各港口地帶，由港口主管機關會同國防部及所在地地方政府所劃定一定範圍之土地。
- 五、其他經中央目的事業主管機關劃定應予禁止取得之土地。

# 取得標的鄰近範圍之審核

- ❖ 直轄市或縣（市）政府於審核時，應就該不動產1公里範圍內，有無重要設施或屬國家安全管制地區。
- ❖ 或依個案情形雖超過1公里但該區有機場、港口或重大工業設施等特殊地區者。
- ❖ 應於簡報表『備註欄』內敘明，並於報內政部許可之函中擬具審核意見，俾內政部核可時之參考。（內政部91年11月12日台內地字第09100697291號函）

# 不予許可用途（陸許§3）

一、影響國家重大建設者。

二、涉及土地壟斷投機或炒作者。

三、影響國土整體發展者。

四、其他經中央目的事業主管機關認為足以危害國家安全或社會安定之虞者。

# 大陸人士不得取得第2棟不動產

- ❗ 有下列情形之一者，得不予許可：...二、涉及土地壟斷投機或炒作者。...」
- ❗ 經查...君已經本部99年7月23日台內地字第0990149304號函核准在臺灣地區取得\*\*市\*\*區\*\*段\*\*地號及同段\*\*建號等建物有案。
- ❗ 為避免一再購置不動產導致土地壟斷投機或炒作之虞，依上開許可辦法第3條第2款規定不予許可。（內政部99年10月29日台內地字第0990215799號函）

# 核准之不動產得申辦繼承登記

- 對於大陸地區人民之『取得』不動產物權，並未限定取得原因，因此，解釋上亦應適用於因繼承而取得不動產物權之情形。
- 為符合新修正之第69條開放大陸地區人民取得不動產物權之整體規範精神，如大陸地區人民繼承大陸地區人民在臺灣地區之遺產，而該遺產係大陸地區之被繼承人，自大陸地區移入臺灣地區或其變形、或交換所得之財產。
- 依法核准取得之不動產，發生繼承情事時，得依法申請繼承登記。（內政部92年1月15日台內地字第0920002107號函）

# 大陸人士不得受贈取得不動產

- ❖ 為落實經發會開放陸資來臺投資不動產之共識，爰據以授權訂定『大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法』。
- ❖ 本件大陸地區人民申請以贈與方式取得臺灣地區不動產，與該辦法立法意旨不符，本即無適用該辦法之問題。（內政部92年7月18日台內地字第0920010567號）

# 大陸近親取得不動產限制

- ❖ 鑑於開放陸資來臺投資不動產之政策意旨，應指大陸地區人民、法人、團體或其他機構以支付價金方式取得或設定臺灣地區不動產物權。
- ❖ 基此，宜明文禁止臺灣地區人民，不得將臺灣地區不動產物權以買賣、設定或贈與方式移轉給大陸地區配偶及一等親。（內政部93年1月2日台內地字第0930065602號函）

# 大陸人士不得共同取得不動產

- ❖ 如准許以共有方式取得臺灣地區不動產，爾後如有更多大陸人比照此共有模式取得臺灣地區不動產，藉此方式進入臺灣地區，不僅徒增困擾，且當人數過多不易管控，甚至有危害國家安全或社會安定之虞。
- ❖ 再者，當一筆不動產如持分共有人過多時，表面上來台購置不動產之大陸人士眾多，但實質所持有不動產卻不多，對於有效運用資金及技術提升國家整體土地資源開發利用之立法意旨並無助益。  
(內政部99年9月2日台內地字第0990175971號函)

# 大陸人士不得申購國宅

- ❖ 依國民住宅條例第1條規定：『為統籌規劃辦理國民住宅，以安定國民生活及增進社會福祉，特制定本條例...』。
- ❖ 大陸地區人民並非本國國民，爰不得承購國民住宅。」是以大陸地區人民不得申請購買國民住宅。  
。（內政部101年4月23日台內地字第1010171965號）

# 申請書權利價值欄位之填載

- ❗ 有關大陸地區人民、法人、團體或陸資公司取得、設定或移轉不動產物權，應填具申請書，並檢附相關文件，向該管直轄市或縣(市)政府申請審核。
- ❗ 受理案件於申請書中，取得設定或移轉不動產(包含土地及建物)權利價值之欄位，應要求申請人依擬購買之「實際成交價格」填載，勿以公告土地現值及房屋現值或其他課稅現值之金額填寫。(內政部99年10月21日台內地字第0990212129號)

# 不動產登記之權利主體（陸許§4）

- ❖ 一、大陸地區人民。但現擔任大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關（構）、團體之職務或為成員者，不得取得或設定不動產物權。
- ❖ 二、經依本條例許可之大陸地區法人、團體或其他機構。
- ❖ 三、經依公司法認許之陸資公司。

# 黨政軍職務（成員）認定

- ❖ 參考行政院大陸委員會93年3月1日陸法字第0930003531之1號公告「臺灣地區人民、法人、團體或其他機構，禁止擔任大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關（構）、團體之職務或為其成員」之事項，視個案情形予以審認。（內政部103年5月9日台內地字第1030158407號函）
- ❖ 請當事人檢附相關文件證明該大陸地區人民非屬上開職務成員，或由當事人切結無上開規定之情形，如有不實，應由當事人負法律責任。（內政部99年8月9日台內地字第0990160621號函）

# 第三地區投資公司之認定

- ❖ 第三地區投資之公司，指大陸地區人民、法人、團體或其他機構投資第三地區之公司，且有下列情形之一者（陸投§3）：
  - ❖ 一、直接或間接持有該第三地區公司股份或出資總額逾百分之三十。
  - ❖ 二、對該第三地區公司具有控制能力。

# 台灣地區陸資公司之認定

- ❶ 大陸地區人民來臺投資許可辦法第5條「陸資投資事業」之臺灣地區公司，其公司登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本，標註有「陸資」者，應請該公司提供最新之股東名冊。
- ❷ 以審核確認各陸資持股數(股份有限公司適用)或出資額(有限公司適用)占該公司已發行股份總數或資本總額之比率有無超過3分之1。
- ❸ 並應檢附切結書聲明是否屬上開投資許可辦法之陸資投資事業之臺灣地區公司，如有不實願負法律責任。(內政部104年12月7日台內地字第1041310692號令)

# 申請文件（陸許§6）

- ❖ 大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣（市）政府申請審核：
  - ❖ 一、申請人身分證明文件。
  - ❖ 二、經驗證之大陸地區製作之文書。
  - ❖ 三、其他經內政部規定應提出之文件。
- ❖ 直轄市或縣（市）政府為前項之審核通過後，應併同取得、設定或移轉不動產權利案件簡報表，報請內政部許可。

# 申請身分證明文件

- ❖ 大陸地區人民向財團法人海峽交流基金會申請驗證應檢附大陸地區製作之常住人口登記表或居民身分證，向大陸地區當地縣市公證處公證後，再向財團法人海峽交流基金會申請驗證。
- ❖ 其委託他人辦理者，如受託人為大陸地區人民，受託人之身分證明文件仍應經財團法人海峽交流基金會之驗證。（內政部91年10月4日台內地字第0910061821號函）

# 申請程序

大陸人民

大陸地區縣市公證處公證

海峽交流基金會驗證

土地所在地直轄市或(縣)市政府審核

內政部許可

地政事務所申請登記

# 登記機關登載方式

- ❖ 大陸地區人民依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」取得不動產後，有關登記事宜，請依下列規定辦理：
- ❖ (一) 權利人類別新增「大陸地區自然人」代碼為「C」；「大陸地區法人」代碼為「D」。
- ❖ (二) 其他登記事項欄新增資料內容「大陸地區人民身分證號：」代碼為「GN」及「大陸地區法人登記字號：」代碼為「GO」。(內政部91年12月24日台內地字第0910074047號)

# 取得用途限制（陸許§6-1）

- ❖ 大陸地區人民取得供住宅用不動產所有權，於登記完畢後滿三年，始得移轉。
- ❖ 但因繼承、強制執行、徵收或法院之判決而移轉者，不在此限。
- ❖ 取得前項供住宅用不動產，於登記完畢後三年內，不得辦理土地權利移轉之預告登記。

# 移轉管制及註記方式

- ❖ 應於土地及建物登記簿所有權部其他登記事項欄註記：「本標的於登記完畢後三年內不得辦權利移轉之預告登記，滿三年始得移轉，但因繼承、強制執行、徵收或法院判決而移轉者，不在此限。」，代碼為「H2」。（內政部99年8月9日台內地字第0990159277號函）
- ❖ (二)有關住宅用不動產之認定範圍，以逐案就建物用途或土地使用分區及相關資料認定之。（內政部98年8月26日台內地字第0980160075號）

# 大陸配偶繼承不受管制

- 查兩岸關係條例增訂第67條第5項，其立法理由為：「大陸配偶基於婚姻關係與臺灣配偶共營生活，有別於一般大陸地區人民。為維護大陸配偶本於婚姻關係之生活及財產權益，其繼承權應進一步予以保障，爰增列第5項，...。」。
- 爰依該條例第67條第5項繼承取得供住宅用不動產所有權，無許可辦法第6條及第6條之1規定適用。
- 即其繼承取得之不動產，不受登記完畢後滿3年，始得移轉之限制，亦無需按上開許可辦法報內政部許可。（內政部100年8月19日台內地字第1000165561號）

# 大陸配偶繼承註記方式

- ❖ 為利公示及落實管理，地政機關依上開規定辦理登記時，請併於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄以新增代碼「HJ」。
- ❖ 資料內容為：「依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條及大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」。
- ❖ 登錄內容為：「第○條規定許可取得(設定)」辦理註記。(內政部102年11月13日台內地字第1020344260號)

# 取得用途限制（陸許§7）

- ❖ 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司，為供下列業務需要，得取得、設定或移轉不動產物權：
- ❖ 一、業務人員居住之住宅。
- ❖ 二、從事工商業務經營之廠房、營業處所或辦公場所。
- ❖ 三、其他因業務需要之處所。

# 申請登記及登畢通知（陸許§15）

- ❖ 申請人檢附內政部許可文件及土地登記規則第三十四條規定之文件，向不動產所在地之地政機關辦理登記。
- ❖ 地政機關於登記完畢後，應將登記結果，副知內政部及不動產所在地直轄市或縣(市)政府。
- ❖ 大陸地區人民取得不動產後，地政機關依許可辦法第15條規定於登記完畢將登記結果副知相關機關時，併請提供土地登記謄本供參。(內政部103年5月9日台內地字第1030158407號函)

# 未依原申請用途使用之處理

- ❗ 直轄市、縣(市)政府派員訪查發現許可取得之不動產，如有違反原申請用途使用者，請以面告、書面通知或公示方式勸導原申請人依規定回復原申請用途使用，並追蹤管理。
- ❗ 爾後各直轄市、縣(市)政府審查陸資申請取得不動產案件時，應請申請人切結取得不動產僅供申請用途使用(自住或業務使用)不得移作他用。(內政部103年10月13日台內地字第10313013851號函)

# 大陸人士取得身分證之處理

- ❖ 大陸地區人民在臺取得國民身分證後，其權利義務應等同臺灣地區人民，其取得或設定之不動產應無繼續列管之必要。
- ❖ 登記機關於辦理所有權人或他項權利人統一編號更正登記(同時塗銷大陸地區人民身分證號)時，併請塗銷相關註記事項。
- ❖ 於辦畢登記後，請參照許可辦法第15條規定，將登記結果副知直轄市、縣(市)政府及內政部。(內政部103年10月13日台內地字第10313013851號函)

# 總量管制之數額

- ❶ 長期總量管制：土地1300公頃，建物2萬戶。
- ❷ 每年許可大陸地區人民申請取得不動產數額：土地13公頃，建物400戶。
- ❸ 集中度數額管制：大陸地區人民取得同棟或同一社區之建物，以總戶數10%為上限；總戶數未達10戶者，得取得1戶。（內政部104年3月19日台內地字第1040404695號令）

# 總量管制之執行方式

- 1、土地部分以申請書所載土地標示面積總和；建物「戶」以申請書所載主建號計算。
- 2、同一社區總戶數之認定，以同一使用執照建物總戶數為計算基準。
- 多棟透天式建物，各自領有使用執照且共同成立公寓大廈組織並經報備有案者，視為同一社區，以報備之總戶數為計算基準。（內政部104年3月19日台內地字第1040404695號令）

# 感恩聆聽 敬請指教

聯絡電話：06-3901495

電子信箱：[CHIHWEN@mail.tainan.gov.tw](mailto:CHIHWEN@mail.tainan.gov.tw)