

臺南市辦理大陸地區人民、陸資法人在臺取得不動產訪查作業流程 SOP

臺南市政府地政局編製

目 錄

壹、前言.....	1
貳、法令依據.....	2
參、作業流程圖	3
肆、地政事務所辦理訪查事項	4
伍、參考資料.....	10

壹、前言

按「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」(下稱許可辦法)第 7 條第 1 項、第 8 條第 1 項及第 17 條第 1 項第 2 款明定:「大陸地區人民取得之不動產所有權或地上權,限已登記並供住宅用,且每人限單獨取得 1 戶,並不得出租或供非住宅之用。」、「大陸地區法人、團體或其他機構,或陸資公司,為供下列需要,得申請取得、設定或移轉已登記之不動產物權: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、大陸地區在臺金融機構辦理授信業務。」、「大陸地區人民、法人、團體或其他機構,或陸資公司依第 6 條或第 8 條規定申請取得或設定不動產物權經許可後,有下列情形之一者,內政部應撤銷或廢止其許可,並通知不動產所在地之直轄市、縣(市)政府限期令其於 1 年內移轉:... 二、權利人為不符第 7 條第 1 項或第 8 條第 1 項所定申請目的之使用。...」。為使陸資申請人確實依申請之用途使用,請各地政事務所(下稱地所)協助訪查轄區內大陸地區人民、陸資法

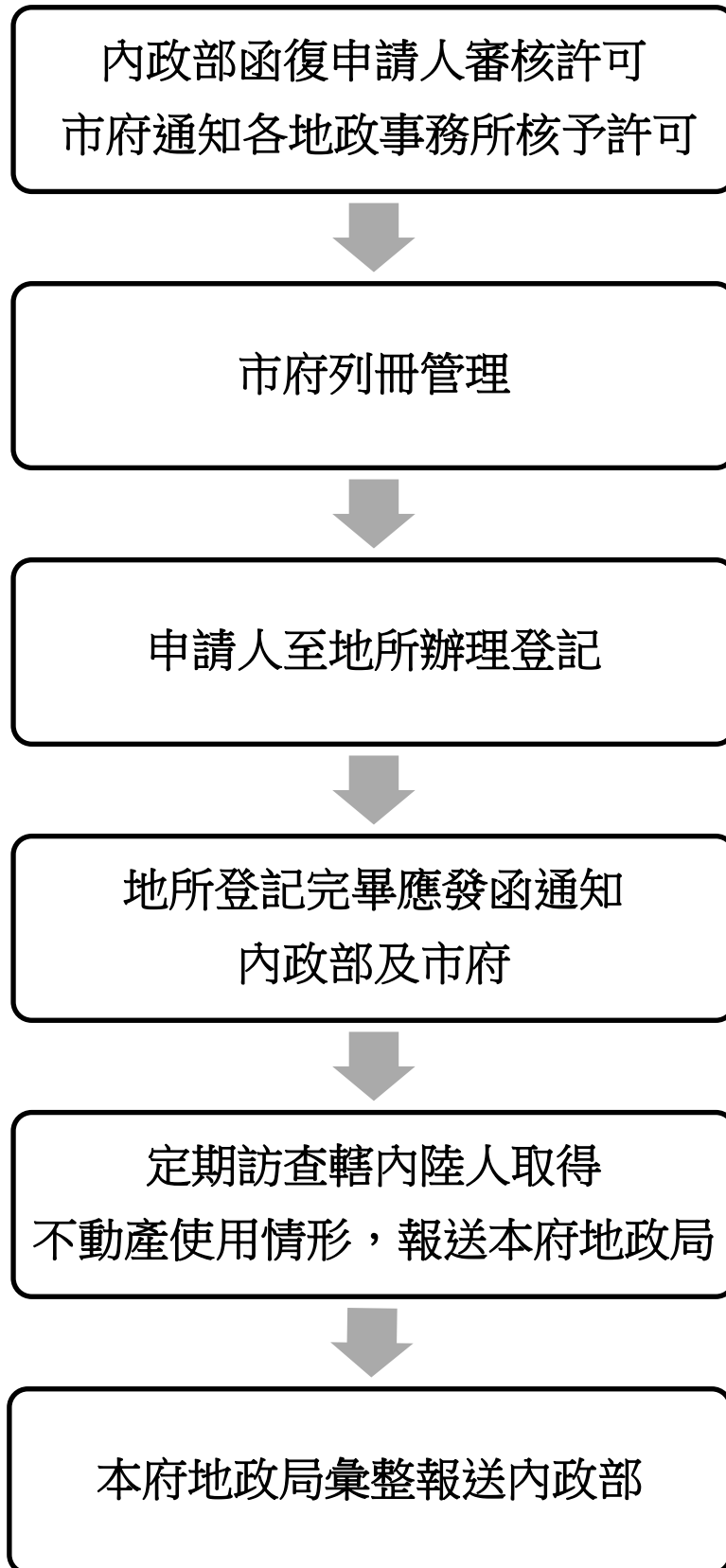
人在臺取得不動產時，依本 SOP 建立相關檔案資料，以利業務順利執行及提昇報送資料之正確性。

貳、法令依據

一、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第 14 條第 6 項：經許可取得或設定不動產物權，直轄市或縣(市)政府應定期稽查其取得、設定後之使用情形，並報內政部。

二、內政部 103 年 1 月 3 日台內地字第 1020384302 號函：為清查經許可之大陸地區人民、陸資法人在臺灣地區取得不動產案件之辦理登記情形及實際使用狀況，請依下列說明事項辦理：…(二)為落實大陸地區人民、陸資法人在臺取得不動產依原申請之用途使用，以達管理之效，請每半年清查轄區內經本部許可案件，其辦理登記情形及實際使用狀況，並逐案依附件格式填報「訪查清冊」、「訪查紀錄表」…，於每年 1 月及 7 月底前將經許可取得案件之訪查資料回報本部；另經本部許可之案件，如未有辦理登記之情事，且查訪後經確認申請人亦無取得該不動產時，應主動函告本部廢止許可。

參、作業流程圖



肆、各地政事務所辦理訪查事項

本府函知轄管各地所核予許可後，地所依許可辦法第 16 條規定，受理申請人辦理登記，登記完畢 10 日內應將登記結果，通知內政部及本府，倘非轄內土地建物併請副知管轄所；依許可辦法第 9 條所定案件登記結果並應副知中央目的事業主管機關。

- 一、地所定期訪查陸人或陸資法人取得之不動產，應填具「大陸地區人民、法人、團體或陸資公司在臺取得不動產物權案件訪查清冊」(附件 1)及「臺南市政府訪查紀錄表」(附件 2)，於每年 6 月及 12 月底前報送本府地政局彙整。(12 月 31 日報送上一年度 12 月 31 日前登記完畢之列管全部案件，6 月 30 日應報送當年度 6 月 30 日前登記完畢之列管全部案件)。

二、辦理訪查時注意事項

- (一)部分陸人或陸資法人購置之不動產位處偏僻或狹小巷弄內，訪查人員請務必注意自身安全，建議可採兩人一組辦理訪查。

- (二)訪查時應攜帶相機、具照相功能手機或可供紀錄器材，於訪談後就該不動產實際使用情況、臨路情形、附近土地使用狀況等拍照或攝影紀錄留存。
- (三)訪查人員依法進行訪查時應穿著整齊、態度禮貌，並主動出示機關服務證，說明查訪目的及相關法令依據。
- (四)為減輕受訪者疑慮以便訪查順利，各地所得於前往訪查前行文至不動產所在地址及社區管委會通知訪查事宜。
- (五)定期訪查對象應以該陸人或陸資法人為原則，如未能會晤本人，則以其大樓管理員、社區警衛、鄰居、原申請案代理人、申請書在臺聯絡人、管委會、鄰里長等知悉該陸人或陸資法人之人為訪查對象，並留下受訪者姓名及聯絡方式(電話、住址等)，倘無法會晤本人或上述任一訪查對象時，亦須於訪查紀錄表填載實際觀察不動產之使用狀況及無人受訪之情形。
- (六)受訪查之大陸地區人民屬依許可辦法第 6 條許可者，應向本人或其他受訪者了解其是否有依申請取得之目的使用該不動產(如該大陸地區人民實際使用不動產之情形，是否常見其至附近購買物品、倒垃圾、參與社區或

鄰里活動)、是否有信件往來、出入頻率、是否曾聽聞其不動產出租他人等情事。

(七)針對陸人不動產案件如有難以認定使用狀況的情形，可通知本府地政局承辦人員隨行，一起再至現場勘查。

(八)受訪查之陸資法人屬依許可辦法第 8 條許可者，應向法人代表人或其他受訪者了解其是否有依申請取得之目的使用該不動產(如該陸資法人從事工、商業務經營情形或其業務人員實際使用不動產之情形、是否常見其業務人員至附近購買物品、倒垃圾、參與社區或鄰里活動)、是否有信件往來、居住人員出入頻率、是否曾聽聞該不動產出租他人等情事。

(九)受訪查之陸資法人屬依許可辦法第 9 條第 2 項許可者，應了解其是否有依核准計畫期限及用途使用情形、有無違反土地使用分區管制相關法令規定之使用情事。

(十)訪查時，遇有該受訪之大陸地區人民已歸化我國國籍之情形，提醒其儘速洽地政事務所辦理統一編號更正登記後，即可解除列管。

(十一)訪查該不動產無人在內時，宣導資料投遞於該戶信箱
或交由受訪人轉交。

(十二)倘受訪者回答內容該不動產有疑涉出租或營業情事，
請先行通知本府地政局承辦人員，蒐集相關佐證資料(租
約、使用者說明、使用者聯絡方式、函詢書面等足資證
明有出租或營業情事)，俾利後續查明釐清是否有出租
或營業情事，倘確認有出租或營業情事者，再行報請內
政部廢止許可。

三、訪查紀錄表填寫說明

(一)填寫「臺南市政府訪查紀錄表」。

(二)編號得不填寫。

(三)訪查對象：

方框選項填實，填寫訪查對象(所有權人)陸人姓名或陸
資法人名稱。

(四)受訪者/聯絡電話：

1、受訪者身分(大樓管理員、社區警衛、鄰居、原申請案
代理人、申請書在臺聯絡人、管委會、鄰里長)。

2、 受訪者姓名，如無全名，至少要有姓氏，例如：○先生或○女士。

3、 聯絡電話，市內電話或手機號碼皆可。

訪查務必要有受訪對象，只憑建物外觀無法判斷使用情形是為自用。

(五)訪查地點：

地號、建號依訪查對象取得之每一筆土地地號及主建物建號填寫，請依地籍資料核實；門牌號碼應填完整門牌地址(不含里鄰)。

例如：

臺南市○○區○○段○○小段○○地號、○○建號。

臺南市○○區○○路○○巷○○號○○樓之○。

建物型不動產實價申報登錄作業手冊區分為：透天、公寓(5層樓含以下、無電梯)、華廈(10層樓含以下、有電梯)、大樓(11層含以上、有電梯)、廠辦、其它型態，依訪查建物型態將方框選項填實。

(六)許可日期文號：

依內政部許可函日期及文號填載。

(七)登記日期：

依地籍謄本登記日期填載。

(八)訪查情形紀要：

應記錄受訪者答覆、建物使用情形、屋主出入情形、有無出租營業情形、宣導資料內容。

例如：

管理員○先生表示今年都沒有看到該戶屋主，該戶遭停水停電，門口有停水停電的通知單，該戶無出租或營業情事，已請管理員轉交「大陸人取得之不動產不得出租或營業使用」宣導文宣給屋主。

(九)不動產現況照片

訪查照片原則至少 2 張(可增加)，照片內容可為門牌、建物外觀、受訪對象、管理室、建物內部等等訪查情形紀錄。

(十)原申請使用之用途：

方框選項填實，訪查對象為自然人，用途請填「自住」；訪查對象為法人，用途請填「業務所需之處所」。倘為不符合原申請之用途，請先行通知本府地政局承辦人員再行訪查，蒐集相關佐證資料。

(十一)查核人員：

請填寫訪查人員姓名，例如：○○○。

(十二)時間：

請填寫訪日期年月日。

另請於填寫「大陸地區人民、法人、團體或陸資公司在臺取得不動產物權案件訪查清冊」，應與訪查紀錄表內容一致。

伍、參考資料

附件 1、大陸地區人民、法人、團體或陸資公司在臺取得
不動產物案件訪查清冊

附件 2、臺南市政府訪查紀錄表

臺南市政府訪查紀錄表

編號：_____

訪查對象：大陸地區人民：_____；法人：_____

受訪者/連絡電話：_____

訪查	地號：
	建號：
地點	門牌號碼：

建物型態	<input type="checkbox"/> 透天 <input type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 華廈 <input type="checkbox"/> 大樓 <input type="checkbox"/> 廠辦 <input type="checkbox"/> _____
------	--

許可日期文號	年 月 日台內地字第 _____ 號
--------	--------------------

登記日期	年 月 日
------	-------

訪查情形紀要：

不動產現況照片：

符合原申請使用之_____用途。不符合原申請使用之_____用途，_____

◎以上訪查紀錄內容，業經確認無訛。

查核人員：_____

時間：__年__月__日

填寫原則：

- 一、編號次序請依本部許可日期依序編定。
- 二、訪查地點請載明大陸地區人民或陸資法人取得不動產之地號、建號及門牌號碼。
- 三、查訪對象如為陸資法人請填載公司名稱，並記錄受訪者之姓名及聯絡方式。
- 四、建物型態之定義可參考本部不動產交易實價查詢服務網，本表列有：透天(透天厝)、公寓(五樓含以下無電梯)、華廈(10層含以下有電梯)、大樓(11層含以上有電梯)及廠辦等5類，如為辦公商業大樓或其他類型，請自行填載。
- 五、建物型態、本部許可日期文號、登記日期請詳實填載。另經本部許可卻未辦理登記之案件，應瞭解未辦登記之原因，並於訪查情形紀要欄詳細記載，且於函復公文中建議本部廢止該許可，以落實管理機制。
- 六、訪查情形紀要請務必載明申請人申請取得之用途，並詳予說明現況使用情形。
- 七、提供不動產外觀現況及周圍環境照片數張，並扼要提供文字說明。
- 八、確認使用狀況是否符合規定，如不合於規定請敘明處理方式。
- 九、查核人員務必簽名並記載查訪日期。

範 例

大陸地區人民、法人、團體或陸資公司在臺取得不動產物權案件訪查清冊

編號	訪查對象	內政部許可文號	辦竣登記日期	取得用途	訪查結果(使用用途)	備註
1					<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合:_____	
2					<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合:_____	
3					<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合:_____	
4					<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合:_____	
5	游鳳英妹	105年10月20日 台內地字第 1051308963號	105年11月11日	住宅	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合:_____	
6					<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合:_____	
7					<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合:_____	
8	冷雪洁	106年2月7日台 內地字第 1061302549號	106年3月29日	住宅	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合:_____	
9					<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合:_____	
10					<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合:_____	
11					<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合:_____	
12					<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合:_____	
13					<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合:_____	
14					<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合:_____	
15					<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合:_____	

符合原申請使用之住宅用途。

不符合原申請使用之_____用途，_____

以上訪查紀錄內容，業經確認無訛。

查核人員：_____

時間：108年12月04日

填寫原則：

- 一、編號次序請依本部許可日期依序編定。
- 二、訪查地點請載明大陸地區人民或陸資法人取得不動產之地號、建號及門牌號碼。
- 三、查訪對象如為陸資法人請填載公司名稱，並記錄受訪者之姓名及聯絡方式。
- 四、建物型態之定義可參考本部不動產交易實價查詢服務網，本表列有：透天(透天厝)、公寓(五樓含以下無電梯)、華廈(10層含以下有電梯)、大樓(11層含以上有電梯)及廠辦等5類，如為辦公商業大樓或其他類型，請自行填載。
- 五、建物型態、本部許可日期文號、登記日期請詳實填載。另經本部許可卻未辦理登記之案件，應瞭解未辦登記之原因，並於訪查情形紀要欄詳細記載，且於函復公文中建議本部廢止該許可，以落實管理機制。
- 六、訪查情形紀要請務必載明申請人申請取得之用途，並詳予說明現況使用情形。
- 七、提供不動產外觀現況及周圍環境照片數張，並扼要提供文字說明。
- 八、確認使用狀況是否符合規定，如不合於規定請敘明處理方式。
- 九、查核人員務必簽名並記載查訪日期。

範 例

臺 南 市 政 府 訪 查 紀 錄 表

編號： 8

訪查對象：■大陸地區人民：冷雪洁；□法人：

受訪者/連絡電話：冷雪洁/0966660851

訪查 臺南市永康區橋北段 59 地號，同段 1210、1531(共)建號

地點 臺南市永康區東橋三路 126 號 4 樓之 1 (仁發大都匯)

建物型態 透天 公寓 華廈 大樓 廠辦

許可日期文號 106 年 2 月 7 日台內地字第 1061302549 號

登記日期 106 年 3 月 29 日

訪查情形紀要：

大陸地區人民冷雪洁申請取得不動產之用途為住宅使用，108 年 12 月 04 日上午本所前往訪查，經大樓管理員以內線電話聯絡有人在家，上樓訪查遇冷君本人，其表示現已退休，先生還在上班，女兒住在小東路，偶爾會回去中國，本案尚查無違反作住宅使用之情形。

不動產現況照片：

外觀現況



管理室



126 號 4F 之 1 客廳



符合原申請使用之住宅用途。

不符合原申請使用之_____用途，_____

以上訪查紀錄內容，業經確認無訛。

查核人員：_____

時間：108年12月04日

填寫原則：

- 一、編號次序請依本部許可日期依序編定。
- 二、訪查地點請載明大陸地區人民或陸資法人取得不動產之地號、建號及門牌號碼。
- 三、查訪對象如為陸資法人請填載公司名稱，並記錄受訪者之姓名及聯絡方式。
- 四、建物型態之定義可參考本部不動產交易實價查詢服務網，本表列有：透天(透天厝)、公寓(五樓含以下無電梯)、華廈(10層含以下有電梯)、大樓(11層含以上有電梯)及廠辦等5類，如為辦公商業大樓或其他類型，請自行填載。
- 五、建物型態、本部許可日期文號、登記日期請詳實填載。另經本部許可卻未辦理登記之案件，應瞭解未辦登記之原因，並於訪查情形紀要欄詳細記載，且於函復公文中建議本部廢止該許可，以落實管理機制。
- 六、訪查情形紀要請務必載明申請人申請取得之用途，並詳予說明現況使用情形。
- 七、提供不動產外觀現況及周圍環境照片數張，並扼要提供文字說明。
- 八、確認使用狀況是否符合規定，如不合於規定請敘明處理方式。
- 九、查核人員務必簽名並記載查訪日期。