

大陸地區人民及法人取得不動產法令宣導專區：

一、何謂大陸地區人民:依據臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 2 條、第 3 條定義：

- 1、指在大陸地區設有戶籍之人民。
- 2、於大陸地區人民旅居國外者，適用之。
- 3、依上述規定，大陸地區人民無論其已來臺灣居留、居住或結婚，在未依法取得中華民國國籍以前，均屬大陸地區人民，其擬購置臺灣地區之不動產，均應依本許可辦法規定辦理。

臺灣地區與大陸地區人民關係條

例：<http://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?PCode=Q0010001>

二、取得之資格：

依據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 4 條規定：符合下列情形之一者，得為不動產登記之權利主體：

- (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。

三、取得之限制：

(一) 國家安全範圍之管制：基於國家安全，下列土地申請取得應不予許可：

- 1、依土地法第 17 條第 1 項各款所定之土地（林地、漁地、狩獵地、鹽地、礦地、水源地、要塞軍備區域及領域邊境之土地）。
- 2、依國家安全法及其施行細則所劃定公告一定範圍之土地。
- 3、依要塞堡壘地帶法所劃定公告一定範圍之土地。
- 4、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。
- 5、其他經中央目的事業主管機關劃定應予禁止取得之土地。

(二) 特殊事項之管制：有下列情形之一者，申請取得不予許可：

- 1、影響國家重大建設者。
- 2、涉及土地壟斷投機或炒作者。
- 3、影響國土整體發展者。
- 4、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。

(三) 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。

(四) 為明瞭大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權目的，申請書中並應填列用途目的及取得、設定或移轉不動產權利價值等，俾利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審查。

(五) 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司得申請取得設定或移轉不動產物權之規定：限於為供業務需要。

- 1、業務人員居住之住宅。
- 2、從事工商業務經營之廠房、營業處所或辦公場所。
- 3、其他因業務需要之處所。

(六) 申請案件仍應依現行土地使用相關管制法令予以管制，如有違規使用情事，應依都市計畫法及區域計畫法處罰之機制處理。

(七) 大陸地區人民，不得申請以受贈方式取得臺灣地區土地及建物。(內政部 92 年 7 月 18 日台內地字第 0920010567 號函)

(八) 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)

(九) 該管直轄市、縣(市)政府受理申請後，依法審核，審核通過後，敘明有無上開(一)、(二)、(三)之情形並分析後，應併同取得、設定及移轉權利案件簡報表，報請內政部許可。

(十) 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第 6 條之 1 規定：「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。」

四、申請之方式:

(一) 自然人:

- 1.申請機關：直接向土地所在地之直轄市或縣(市)政府地政機關申請。
- 2.大陸地區人民申請許可應檢附文件。

- (1)、申請書：得向不動產所在地直轄市或縣(市)政府洽取或網路下載。
- (2)、身分證明文件：大陸地區人民持大陸地區製作之常住人口登記表或居民身分證文書，向大陸地區縣市公証處辦理涉臺公證書，再向財團法人海峽交流基金會申請驗證。
- (3)、委託書(如委託他人處理者，須檢附；如受託人為大陸地區人民，受託人之身分證明文件及委託書仍應經海基會之驗證)。
- (4)、其他經內政部規定應提出之文件，如土地登記簿謄本、地籍圖謄本及土地使用分區證明(屬都市土地應檢附)，以上文件能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

(二)、大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司

- 1.申請機關：直接向土地所在地之直轄市或縣(市)政府地政機關申請。
- 2.申請許可應檢附文件：

- (1)、申請書：得向不動產所在地直轄市或縣（市）政府洽取或網路下載。
- (2)、證明文件：大陸地區法人、團體或其他機構、陸資公司持依「大陸地區之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法」經經濟部核准設立之公司證明文件。
- (3)、其他經內政部規定應提出之文件，如土地登記簿謄本、地籍圖謄本及土地使用分區證明（屬都市土地應檢附），以上文件能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

五、內政部審查許可

直轄市、縣（市）政府接到內政部審查許可函後，應函復申請人或代理人並通知所轄地政事務所依第 6 條之 1、第 13 條及第 15 條第 2 項規定辦理。

六、申請登記

申請人或代理人檢附內政部許可文件及土地登記規則第 34 條規定之文件向不動產所在地之地政事務所申辦取得、設定或移轉登記。

七、申請登記案件之應備文件：

- （一）申請書。
- （二）登記原因證明文件。（買賣契約書）
- （三）申請人身分證明文件。（大陸地區人民持大陸地區製作之常住人口登記表或居民身分證文書，向大陸地區縣市公証處辦理涉臺公證書，再向財團法人海峽交流基金會申請驗證。）
- （四）義務人印鑑證明。
- （五）土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件。
- （六）繳納契稅收據、免稅證明或同意移轉證明書。
- （七）主管機關核准或同意證明文件。
- （八）所有權狀。

[參考資料]：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

[參考資料]：大陸地區人民取得、移轉不動產物權申請書

[參考資料]：大陸地區人民取得、移轉不動產物權申請書填寫範例

<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/tabledown.asp?cid=52&qocid=99&qcode=&>

八、繼承相關規定

(一)依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條：

被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新臺幣二百萬元。超過部分，歸屬臺灣地區同為繼承之人；臺灣地區無同為繼承之人者，歸屬臺灣地區後順序之繼承人；臺灣地區無繼承人者，歸屬國庫。

前項遺產，在本條例施行前已依法歸屬國庫者，不適用本條例之規定。其依法令以保管款專戶暫為存儲者，仍依本條例之規定辦理。

遺囑人以其在臺灣地區之財產遺贈大陸地區人民、法人、團體或其他機構者，其總額不得逾新臺幣二百萬元。

第一項遺產中，有以不動產為標的者，應將大陸地區繼承人之繼承權利折算為價額。但其為臺灣地區繼承人賴以居住之不動產者，大陸地區繼承人不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。

大陸地區人民為臺灣地區人民配偶，其繼承在臺灣地區之遺產或受遺贈者，依下列規定辦理：

- 一、不適用第 1 項及第 3 項總額不得逾新臺幣二百萬元之限制規定。
- 二、其經許可長期居留者，得繼承以不動產為標的之遺產，不適用前項有關繼承權利應折算為價額之規定。但不動產為臺灣地區繼承人賴以居住者，不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。
- 三、前款繼承之不動產，如為土地法第 17 條第 1 項各款所列土地，準用同條第 2 項但書規定辦理。

(二) 民國 92 年 1 月 15 日台內地字第 0920002107 號：依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條規定核准取得之不動產，發生繼承情事時，得依法申請繼承登記。