

開放陸資來臺投資不動產答客問

106.6.13

一、大陸地區人民可以在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權嗎？

答：依 91 年 4 月 24 日修正之「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」（以下簡稱本條例）第 69 條，對陸資來臺投資不動產，由禁止規定修正為許可規定。故經許可後，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（以下簡稱陸資公司），始得在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權。內政部於 91 年 8 月 8 日訂定「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」（以下簡稱本許可辦法），以作為審核之准據。

二、何謂大陸地區人民？

答：

- （一）依據本條例第 2 條定義如下：大陸地區人民：指在大陸地區設有戶籍之人民。
- （二）同條例第 3 條規定：本條例關於大陸地區人民之規定，於大陸地區人民旅居國外者，適用之。
- （三）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。

三、大陸地區得為臺灣地區不動產登記之權利主體有哪幾種？

答：

- （一）大陸地區人民（自然人）。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）大陸地區法人、團體或其他機構。（須依「大陸地區人民來臺投資許可辦法」及「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。）
- （三）大陸地區人民、法人、團體或其他機構，在第三地區投資之公司（陸資公司）。（須依「大陸地區人民來臺投資許可辦法」及「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。）

四、大陸地區人民、法人、團體或其他機構或陸資公司證明文件如何申請驗證？

答：依本條例第 4 條規定，目前實際作業，係由行政院委託財團法人海峽交流基金會負責驗證大陸地區製作之文書。是以申請人應先檢附經大陸地區縣市公證處公證之相關證件，再向財團法人海峽交流基金會申請驗證。

五、大陸地區人民(專指自然人)取得不動產物權後，該不動產有何管理限制？

答：依本許可辦法第 7 規定：「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，且每人限單獨取得一戶，並不得出租或供非住宅之用。取得前項供住宅用不動產所有權或地上權，於登記完畢後 3 年內不得移轉或辦理不動產所有權或地上權移轉之預告登記。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決或依第 17 條規定而移轉者，不在此限」

六、何謂因「業務需要」，大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司得在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權？

答：

依本許可辦法第 8 條規定係指：

- (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。

七、大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司，為供業務需要，申請取得、設定或移轉不動產物權如何辦理？應備哪些文件？

答：

- (一)證明文件：
經經濟部核准設立之公司文件。
- (二)申請書：
向不動產所在地直轄市或縣(市)政府洽取或網路下載。
- (三)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。

八、何謂因「從事於臺灣地區整體經濟或農牧經營之投資」，大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司得在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權？

答：

- (一)所稱整體經濟係指下列各款開發或經營：
 - 1. 觀光旅館、觀光遊樂設施及體育場館。
 - 2. 住宅及大樓。
 - 3. 工業廠房。
 - 4. 工業區及工商綜合區。
 - 5. 其他經中央目的事業主管機關公告投資項目。

(二)所稱農牧經營係指符合行政院農業委員會公告之農業技術密集與資本密集類目及標準之經營或利用。

九、因從事於臺灣地區整體經濟或農牧經營之投資，申請取得、設定或移轉不動產物權，應檢附哪些文件辦理？

答：

(一)經中央目的事業主管機關同意文件。

(二)證明文件：經經濟部核准設立之公司文件。

(三)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。

(四)申請機關：

取得中央目的事業主管機關核准後，再直接向土地所在地之直轄市或縣(市)政府地政機關申請。

十、陸資在臺灣地區設立之公司在臺取得、設定或移轉不動產物權，是否需依本許可辦法規定辦理？

答：依內政部 104 年 12 月 7 日台內地字第 1041310692 號令規定，大陸地區人民來臺投資許可辦法之投資人在臺灣地區設立之分公司；或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，應依本許可辦法規定申請取得、設定或移轉不動產物權。

十一、直轄市或縣(市)政府受理申請案件，如何審查陸資申請案件？

答：

(一)由於申請取得之不動產，實際坐落於各直轄市或縣(市)轄區，其實際使用情形為何？是否屬本許可辦法第 2 條禁止取得及第 3 條特殊事項之管制？地方政府應本土地所在地之管理機關立場，先予審核後，敘明理由，再報請內政部許可。

(二)另為明瞭大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權目的，申請書中並應填列目的及取得、設定或移轉不動產權利價值等，俾利依本許可辦法審查。

(三)大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權，依本許可辦法規定均應列冊管理，並以電腦建檔，本項資料得提供財政部、中央銀行、行政院大陸委員會及相關機關查詢之需。

(四)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。

十二、經許可取得不動產後，如何辦理申請進入臺灣地區？可停留多久期限？

答：

(一)檢具臺灣地區土地建物登記簿謄本，依「大陸地區人民進入臺灣地區許可辦法」第 4、5 條規定，向內政部移民署申請許可進入臺灣地區。

(二)大陸地區人民依前項規定經許可進入臺灣地區之停留期間：

依「大陸地區人民進入臺灣地區許可辦法」第 29 條規定，大陸地區人民已取得臺灣地區不動產所有權者，其來臺停留期間及入境次數，不予限制。但每年總停留期間不得逾 4 個月。

十三、關於大陸地區人民、法人、團體或其他機構或陸資公司來臺取得不動產，有關該不動產得否設定抵押問題？

答：得依臺灣地區與大陸地區金融業務往來及投資許可管理辦法第 16 條規定：「臺灣地區銀行、信用合作社、票券金融公司、信用卡業務機構及中華郵政股份有限公司得與大陸地區個人、法人、團體、其他機構及其海外分支機構為新臺幣之金融業務往來。

前項業務往來對象已取得臺灣地區居留資格或登記證照者，比照與臺灣地區個人、法人、團體及其他機構往來；往來對象未取得臺灣地區居留資格或登記證照者，除新臺幣授信業務以銀行及信用合作社對未取得臺灣地區居留資格之大陸地區個人辦理不動產物權擔保放款業務為限，且授信對象須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之規定在臺灣地區取得、設定不動產物權者外，其他業務比照與未取得臺灣地區居留資格或登記證照之第三地區個人、法人、團體及其他機構往來。

臺灣地區銀行及信用合作社辦理前項不動產物權擔保放款業務之授信對象、額度、期限、擔保品、資金用途、核貸成數及其他應注意事項，由主管機關另定之。」辦理，詳細規定請洽行政院金融監督管理委員會。

十四、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，向大陸地區縣市公證處辦理涉臺公證書，再向財團法人海峽交流基金會申請驗證。該驗證有無有效期間之限制？

答：目前並無有效期限之限制。

十五、依本許可辦法取得之不動產嗣後如發生繼承事實時，如何處理？

答：依行政院大陸委員會 92 年 1 月 3 日陸法字第 0910022902 號函釋示：「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，例如依兩岸人民關係條例第 69 條規定經許可在臺購置取得之不動產，應無同條例第 67 條之適用。」是以大陸地區人民依本許可辦法取得之不動產，嗣後如有發生繼承事實者，得由其繼承人辦理繼承登記。

十六、依本許可辦法許可之文件有無有效期間之限制？

答：許可文件之有效期限為 1 年，逾期應重新申請許可。

十七、申請取得或設定之不動產物權經許可後，如經查有未依申請目的使用或違反本許可辦法、其他法令規定之情形，如何處理？

答：內政部將撤銷或廢止許可，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，屆期未移轉，由土地所在地之直轄市或縣（市）政府逕為標售，所得價款於扣除應納稅賦及8%行政處理費後，發還原權利人。