

# 109年度陸資、外資取得我國 不動產權利業務研習

臺中市政府地政局地權科

109年6月1日

# 壹、外國人在臺取得不動產

# 法令體系

- 土地法第17條至第20條
- 外國人在我國取得土地權利作業要點
- 土地法第17條第2項執行要點
- 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
- 外國人未依規定使用其投資取得國內土地及其改良物逕為標售辦法

# 登記之權利主體

## 一、自然人

- 本國人
- 外國人
- 胎兒
- 大陸地區人民

# 登記之權利主體

## 二、法人

- 公法人
- 私法人
- 大陸地區法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司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許可者，得為權利主體。

## 三、其他

## 登記之權利主體-外國自然人

- 所謂外國人：係指無中華民國國籍者而言。
- 有中華民國國籍者，雖有外國之國籍，亦非外國人。
- 申請登記應檢附申請人身證明文件，外國人應附國籍證明文件，如護照、中華民國居留證。（土地登記規則第40條）

# 登記之權利主體-香港人

- 最常見的外國自然人？
- 「香港地區」
- 在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）

## 登記之權利主體-香港人

- 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)
- 關於『香港居民』身分之認定，依香港澳門關係條例第4條第1項規定意旨，當事人須持有香港永久居民身分證，且不能持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之其他地區或國家之旅行證照，**尚不得僅以持有香港護照而認定其為香港居民**。(內政部87年6月10日台內地字第8706372號函)



# 登記之權利主體-香港人

- 香港護照？
- 依香港澳門關係條例施行細則第3條規定：「本條例第4條第1項所稱香港護照，係指由香港政府或其他有權機構核發，供香港居民國際旅行使用，具護照功能之旅行證照。」故香港特別行政區政府簽發之中華人民共和國香港特別行政區護照，即為所稱之香港護照。

## 登記之權利主體-新加坡人

- 另一常見外國人！
- 「新加坡」
- 准許新加坡人民及公司(包括新加坡銀行)在我國取得不動產抵押權。(內政部87年2月24日台內地字第8702939號函)
- 新加坡人得在我國申請租賃工業區之土地或廠房。  
(內政部89年5月2日台內地字第8906217號函)

## 登記之權利主體-新加坡人

- 基於土地法第18條平等互惠之立法精神，考量兩國國情不同，及我國公寓大廈管理條例第4條第2項之規定
- 准許新加坡人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。

## 登記之權利主體-新加坡人

- 新加坡人繼承我國土地，倘該土地屬土地法第17條第1項所列各款，依同條第2項、第3項規定辦理。
- 另如為土地法第17條第1項各款所列以外之土地，新加坡人得因繼承或遺贈取得土地，並自辦理繼承或遺贈登記完畢之日起5年內移轉與本國人，其案件列管及標售程序，類推適用土地法第17條第2項後段及土地法第17條第2項執行要點規定。（內政部104年6月15日台內地字第1040415546號令）

## 登記之權利主體-旅居國外華僑

- 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第2點）

## 登記之權利主體-非屬具有我國國籍

- 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，如未具我國國籍者，則應以外國人身分申請取得土地或建物權利，須符合土地法第18條平等互惠之原則。(內政部94.4.7台內地字第0940064768號函)

# 華僑身分證明書

- 本證明書係依據申請人檢附華裔證明文件核發，其實質效力由各目的事業主管機關依職權認定之。

## 華 僑 身 分 證 明 書

( ) 僑證證字第○○○○○○○○○○號

茲證明○○○○君係僑居○○○○之華僑。

中文姓名：

外文姓名、別名：

出生日期：民國○○○年○○○月○○○日

法律依據：華僑身分證明條例。

證明書效期：自核發之日起算為一年。

※本證明書係依據申請人檢附華裔證明文件核發，其實質效力由各目的事業主管機關依職權認定之。

(依華僑身分證明條例第六條規定辦理)

僑 務 委 員 會

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ ○ 月 ○ ○ ○ 日

## 登記之權利主體-華裔證明文件

- 華裔證明文件，指載有國籍或種族為中國人之外國身分證明文件，或駐外使領館、代表處、辦事處、其他外交部授權機構（以下簡稱駐外館處）出具之華裔證明書。（華僑身分證條例施行細則§11）



# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第17條-標的限制

左列土地不得移轉、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。

# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第17條-標的限制

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、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。

# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第17條-第1項第1款林地之適用範圍

- 依非都市土地使用管制規則第3條規定編定為林業用地之土地及第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）

# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第17條-第1項第1款林地之適用範圍

- 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）

# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第17條-第1項第6款「水源地」之執行適用範圍

(1) 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。

# 外國人取得土地之規定-土地法

土地法第17條-第1項第6款「水源地」之執行適用範圍

(2) 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。

# 外國人取得土地之規定-土地法

土地法第17條-第1項第6款「水源地」之執行適用範圍

(3) 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號函)

# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第17條-外國人繼承取得

- 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）



# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第17條-土地登記規則第120條

- 繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申辦繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為共同共有之登記。
- 外國人因繼承取得土地法第17條第1項規定土地，為共同共有之（潛在）應有部分，逾期未出售者處理方式？

# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第17條-土地登記規則第120條

- 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）

# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第18條-平等互惠原則

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。

# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第18條-平等互惠原則

- 外國人申請在中華民國境內取得或設定土地權利案件，應請當事人檢附由其本國有關機關出具載明該國對我國人民得取得或設定同樣權利之證明文件。
- 依現有資料已能確知有關條約或該外國法律准許我國人民在該國取得或設定土地權利者，得免由當事人檢附前項證明文件。（外國人在我國取得土地權利作業要點第1點）

# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第18條-平等互惠原則

- 平等互惠國家如何查知？
- 內政部地政司網站查詢「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」
- 最近一次修改：108年准許丹麥人得因繼承在我國取得土地權利。（內政部108年6月25日台內地字第1080263286號令）

# 外國人取得土地之規定-土地法

土地法第18條-外國人在我國取得或設定土地權利互惠

## 國家一覽表

- 表一、完全平等互惠之國家【78個】
- 表二、附條件平等互惠之國家【26個】
- 表三、非平等互惠之國家【36個】

# 外國人取得土地之規定-土地法

土地法第18條-不在互惠國家一覽表內之國家

- 應檢附平等互惠證明文件：

係指申請人之本國（或其行政區）有關機關所出具載明該國（或其行政區）對我國人民得取得同樣權利之證明文件。並經我國駐外使領館、代表處、辦事處及其他外交部授權機構驗證之平等互惠證明文件。

# 外國人取得土地之規定-土地法

土地法第18條-具完全平等互惠及附條件平等互惠

- 美國【依州別判斷】
- 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，其所屬行政區（州籍）之審認。  
（內政部89年11月2日台（89）內地字第8914978號函）



# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第18條

- 美國各州法律對於住所之認定標準不一，常用之客觀事實有二：
  - (一) 為其居住地。
  - (二) 為其投票地。
- 倘兩者同屬一地，住所於焉確定。(內政部89年11月2日台(89)內地字第8914978號函)

# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第18條

- 美國，如依據上述兩項因素仍無法確定其住所，法院將參酌其報稅地、房地產所在地、子女就學所在地、郵件收受地、執照或政府證件上所載地址、銀行帳戶地址等資料以作為認定住所之標準亦依成案為之，最重要之因素仍視該人是否有繼續居住之意思，認定主觀事實端視本案件全部情況，以該人居住地為最重要之考慮因素，投票地次之，再參酌…其他因素。

# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第19條-用途之限制

外國人為供**自用、投資或公益**之目的使用，得取得左列各款用途之土地，其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣（市）政府依法所定之限制：

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。

# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第19條-用途之限制

前項第八款所需土地之申請程序、應備文件、審核方式及其他應遵行事項之辦法，由行政院定之。

# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第19條-第1項第8款範圍

- 土地法第19條第1項第8款所稱重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，其範圍如下：
- 一、重大建設之投資，係指由中央目的事業主管機關依法核定或報經行政院核定為重大建設之投資。

# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第19條-第1項第8款範圍

二、整體經濟之投資，係指下列各款投資：

- (一) 觀光旅館、觀光遊樂設施、體育場館之開發。
- (二) 住宅及大樓之開發。
- (三) 工業廠房之開發。
- (四) 工業區、工商綜合區、高科技園區及其他特定專用區之開發。
- (五) 海埔新生地之開發。
- (六) 公共建設之興建。
- (七) 新市鎮、新社區之開發或辦理都市更新。
- (八) 其他經中央目的事業主管機關公告之投資項目。

# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第19條-第1項第8款範圍

- 三、農牧經營之投資，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投資。  
（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第2條）

# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第20條①-取得之程序

外國人依前條需要取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣（市）政府核准；土地有變更改用途或為繼承以外之移轉時，亦同。其依前條第一項第八款取得者，並應先經中央目的事業主管機關同意。



# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第20條②-取得之程序

直轄市或縣（市）政府為前項之准駁，應於受理後十四日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。

# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第20條③-取得之程序

外國人依前條第一項第八款規定取得土地，應依核定期限及用途使用，因故未能依核定期限使用者，應敘明原因向中央目的事業主管機關申請展期；其未依核定期限及用途使用者，由直轄市或縣（市）政府通知土地所有權人於通知送達後三年內出售。逾期未出售者，得逕為標售，所得價款發還土地所有權人；其土地上有改良物者，得併同標售。

# 外國人取得土地之規定-土地法

## 土地法第20條④-取得之程序

前項標售之處理程序、價款計算、異議處理及其他應遵行事項之辦法，由中央地政機關定之。

# 外國人取得土地之規定-土地法20條

外國人**繼承案件**毋需依土地法第20條規定程序辦理

- 外國人為自用、投資或公益等目的，申請取得土地法第19條規定用途之土地，始需依前開規定程序辦理。
- 外國人繼承案件，毋需依前揭規定程序辦理。
- 惟仍需符合土地法第18條平等互惠之原則。（內政部93年9月15日台內地字第0930013028號函）

# 外國人取得土地之規定-土地法20條

外國人繼承取得土地、建物後，再行**移轉**予本國人時，需依土地法第20條規定程序辦理！

- …土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。
- 本局實務執行上，繼承以外之『**移轉**』行為，仍應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣（市）政府核准。
- 有關外國人申請取得、移轉不動產之作業流程（內政部90年11月5日台內地字第9062122號令）

## 外國人取得土地之規定-土地法20條

- 外國人申請信託移轉案件，須依土地法第20條程序辦理。

## 審查注意事項

- 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第3點）

## 審查注意事項

- 外國人因繼承而取得土地法第17條第1項各款之土地，應於辦理繼承登記完畢之日起3年內，將該土地權利出售與本國人，逾期未出售者，依土地法第17條第2項規定處理。（外國人在我國取得土地權利作業要點第3點）



## 審查注意事項

- 外國法人在我國取得或設定土地權利，除法律另有規定者外，應依我國法律規定予以認許，始得為權利主體。
- 外國公司申辦土地登記時，應以總公司名義為之，並應檢附外國公司登記證件。但能以電子處理達成查詢者，得免提出。
- 外國公司依公司法第三百八十六條規定申請設置辦事處登記者，不得申辦土地登記。（外國人在我國取得土地權利作業要點第4點）

# 審查注意事項

- 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第7點）

## 審查注意事項

- 外國人處分其在我國不動產，仍應審查其有無行為能力。
- 人之行為能力依其本國法。外國人依其本國法無行為能力或僅有限制行為能力，而依中華民國法律有行為能力者，就其在中華民國之法律行為，視為有行為能力。
- 未成年外國人處分其在我國不動產，應依民法規定，由法定代理人代為或代受意思表示，或應得法定代理人允許或承認。（外國人在我國取得土地權利作業要點第8點）

## 審查注意事項

- 外國人申請設定土地權利案件，無須依土地法第20條第2項規定辦理。（外國人在我國取得土地權利作業要點第9點）

## 審查注意事項

- 外國銀行因行使債權拍賣承受土地權利，其取得與嗣後處分仍應依土地法第20條規定辦理。（外國人在我國取得土地權利作業要點第10點）

## 審查注意事項

- 申請登記應附之文件為外文者，應附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本。但身分證明文件為外文者，其中文譯本，得由申請人自行簽註切結負責。  
(申請土地登記應附文件法令補充規定第41點)

## 審查注意事項

- 外國人取得之土地，如位於都市計畫範圍內且無法據以審查其究屬何種使用分區者，地政事務所審查時，**得要求申請人檢附土地使用分區證明**。（內政部90年11月5日台內地字第9062122號令）

## 審查注意事項

- 為明瞭該外國人係基於何種目的而取得我國土地權利，應請申請人於土地登記申請書備註欄記明「本案土地用途為土地法第19條第1項第○款；使用目的為□□。  
（○係填土地法第19條第1項第1款至第8款之款次，□係就自用、投資或公益使用目的之一填寫）」，並簽名或蓋章。（內政部91年6月14日台內地字第0910068640號函）



## 審查注意事項

- 外國人申請移轉土地建物予本國人(權利人為本國自然人或法人)，所附簡報表中「無違反土地法第17條第1項規定」、「為土地法第19條第1項第○款之使用」、「符合土地法第18條規定」及「取得目的」等欄位無須填載，另「土地使用分區或編定」欄則仍應填載。(內政部94年9月30日台內地字第0940070622號函)

## 審查注意事項

- 外國人單獨購買建物地下層持分作為停車場使用，得予准許。（內政部78年1月25日台（七八）內地字第669243號函）
- 按停車場使用常為住所或經營事業所必需，是外國人單獨購買建物地下層持分作為停車場使用，得予准許。

## 審查注意事項

- 外國人因拍賣抵押物強制執行得標買受土地建物時地方法院與地政機關聯繫事項①。（內政部86年10月9日台（八六）內地字第8609303號函）
- 1、地方執行法院於拍賣不動產時，應於拍賣公告載明應買人為外國人者，應檢具相關文件，依土地法第二十一條第一項規定，向土地或建物所在地市縣政府申請核准得購買該不動產之資格證明，並於參與拍賣時提出。

## 審查注意事項

- 外國人因拍賣抵押物強制執行得標買受土地建物時地方法院與地政機關聯繫事項②。（內政部86年10月9日台（八六）內地字第8609303號函）
- 2、外國人於拍定買受土地或建物時，由執行法院發給權利移轉證明書，並同時通知市縣政府依土地法第二十二條第三項規定辦理層報行政院備查手續。

## 審查注意事項

- 外國人因拍賣抵押物強制執行得標買受土地建物時地方法院與地政機關聯繫事項③。（內政部86年10月9日台（八六）內地字第8609303號函）
- 3、市縣政府於收到執行法院上開通知後，應即依規定層報行政院，經行政院准予備查後，由市縣政府函復申請人憑以向不動產所在地之地政事務所申辦土地或建物所有權移轉登記。

## 審查注意事項

- 外國人參與地方執行法院拍賣不動產之資格證明，按土地法第20條第1項規定，所涉之「核准」及「同意」，屬於公權力之權限行使事項而具有行政處分之性質，應向土地或建物所在地直轄市、縣(市)政府申請核發，並於參與拍賣時提出。(內政部91年3月15日台內地字第0910003453號函)

## 審查注意事項

- 外籍人士與我國人民結婚尚未取得我國國籍者得檢具互惠證明文件參與繼承。（內政部88年11月15日台（88）內中地字第8822661號函）
- 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。

## 審查注意事項

- 繼承時，國人喪失我國國籍未取得他國國籍者，應依本國人民繼承規定辦理。（內政部81年7月2日台內地字第8181759號函）
- 依法務部81年6月16日（81）法律決字第08842號函釋，喪失我國國籍後，尚未取得另一國國籍之前，仍具有我國國籍。



## 審查注意事項

- 外國籍繼承人行蹤不明，無法會同辦理分割繼承登記。
- 遺產分割（共同共有物之處分），如事實上無法得共同共有人全體之同意（如共同共有人間利害關係相反，或所在不明等），仍得由事實上無法得其同意之共同共有人以外之其他共同共有人單獨或共同起訴，行使共同共有物之權利（參照最高法院89年台上字第1934號判決），即以訴訟解決之。（內政部93年5月12日台內地字第0930006642號函）

## 審查注意事項

土地權利繼承登記得僅由我國籍繼承人及具平等互惠關係之外國籍繼承人會同申辦登記。①

- 為貫徹土地法第18條之立法意旨，凡與我國無平等互惠關係之外國人，不得在我國取得土地權利。
- 與我國無平等互惠關係之外國籍繼承人既不得取得遺產中之土地權利，亦不得申辦土地權利繼承登記，則該外國籍繼承人不具土地登記申請人身分，非屬依「土地登記規則」規定應檢附身分證明文件者。

## 審查注意事項

土地權利繼承登記得僅由我國籍繼承人及具平等互惠關係之外國籍繼承人會同申辦登記。②

- 為類此土地權利繼承登記案件，得僅由我國籍繼承人及具平等互惠關係之外國籍繼承人申辦繼承登記，並於繼承系統表切結「表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證與我國無平等互惠關係之外國人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」後受理登記。

## 審查注意事項

土地權利繼承登記得僅由我國籍繼承人及具平等互惠關係之外國籍繼承人會同申辦登記。③

- 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)

# 審查注意事項

## 土地法第十七條第二項執行要點

- 外國人辦竣土地法第17條第1項各款土地繼承登記之日起逾3年未出售與本國人時，移請國有財產局辦理公開標售。（土地法第十七條第二項執行要點第1點）

# 審查注意事項

## 土地法第十七條第二項執行要點

- 外國人檢具土地登記規則第119條規定之文件，申請繼承土地法第17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。（土地法第十七條第二項執行要點第2點）

# 審查注意事項

## 土地法第十七條第二項執行要點

- 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（以下簡稱管制簿，格式如附件）列管。（土地法第十七條第二項執行要點第3點）

# 審查注意事項

- 管制簿（土地法第十七條第二項執行要點第3點）

市  
\_\_\_\_\_縣(市) \_\_\_\_\_地政事務所

## 外國人繼承土地法第十七條第一項各款土地管制清冊

編號	土地標示					土地使用分區(含地目或編定使用類別)	面積 (平方公尺)	權利 範圍	所有權人	國籍	繼承登記日期 及收件字號	移請國有財產局 標售日期文號	註銷		備註
	直轄市、 縣(市)	鄉鎮 市區	地段	小段	地號								移轉本國人之登記 日期及原因	回復或歸化 本國籍日期	

填表人：

登記課長：

秘書：

主任：



# 審查注意事項

## 土地法第十七條第二項執行要點

- 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，登記機關應塗銷土地登記簿所有權部其他登記事項欄有關註記並註銷管制簿中該筆土地之列管。（土地法第十七條第二項執行要點第4點）

# 審查注意事項

## 土地法第十七條第二項執行要點

- 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。（土地法第十七條第二項執行要點第5點）

# 審查注意事項

## 土地法第十七條第二項執行要點

- 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。（土地法第十七條第二項執行要點第6點）

# 審查注意事項

## 土地法第十七條第二項執行要點

- 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。（土地法第十七條第二項執行要點第7點）

# 審查注意事項

## 土地法第十七條第二項執行要點

- 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。（土地法第十七條第二項執行要點第9點）

# 審查注意事項

## 土地法第十七條第二項執行要點

- 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。（土地法第十七條第二項執行要點第9點）

# 審查注意事項

## 外國人取得本國國籍、國民身分證

- 外國人因繼承取得土地法第17條第1項各款之土地，列管納入管制簿。
- 新加坡人因繼承或遺贈取得土地法第17條第1項各款以外之土地，列管納入管制簿。
- 上列兩種情形，外國人取得本國國籍、國民身分證時，應報本局解除列管。（本局108年7月3日中市地權字第1080022316號函）

# 審查注意事項

## 外國人取得本國國籍、國民身分證

- 外國人因繼承取得土地法第17條第1項各款之土地，列管納入管制簿。
- 新加坡人因繼承或遺贈取得土地法第17條第1項各款以外之土地，列管納入管制簿。
- 非屬上列兩種情形，無予報本局解除列管。（本局108年7月3日中市地權字第1080022316號函）



# 貳、外國人取得或移轉土地權利 案件簡報表

# 外國人簡報表

- 簡報表是有格式規定的，依外國人在我國取得土地權利作業要點第11點。
- 最近的一次簡報表格式修改，內政部106年4月10日台內地字第1061303317號令修正外國人取得或移轉土地權利案件簡報表格式。配合地目等則制度自106年1月1日廢除，原本地目欄位刪除。

# 外國人簡報表

- 簡報表產製方式：「內政部外國人地權資料管理系統」登載資料後產製ODT或PDF格式檔案。

# 外國人簡報表

- 簡報表格式

000政府處理外國人移轉(取得)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		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√)：□自用 □投資 □公益								
備註：								

# 外國人簡報表

- 外國人申請取得、移轉不動產之作業流程，由申請人併一般登記案件逕向轄區地政事務所申請，經地政事務所審查無誤後，再由地政事務所審查人員填寫簡報表1份，備文送請直轄市、縣（市）政府核准後報請內政部備查。  
（內政部90年11月5日台內地字第9062122號令及內政部93年5月5日台內地字第0930006879號函）

# 簡報表格式

簡報表欄位大致區分為

- 標題
- 聲請人
- 土地標示
- 建物標示
- 審查欄位
- 備註

## 簡報表格式-標題

- 依申請案件類型分為：取得、移轉、取得暨移轉。
- 依申請標的區分為：土地、建物、土地及建物。
- 簡報表標題請依申請案件類型及標的調整，報表」，應視實際個案究為「取得」或「移轉」案件，擇一核實填載。

# 簡報表格式-聲請人

## 護照號碼或居留證統一證號欄

- 本國自然人或法人-統一編號。
- 外國人取得-護照號碼或居留證統一證號。
- 外國人移轉-地籍資料庫登載之統一編號。



## 簡報表格式-聲請人

在臺無戶籍人士（含本國人及外國人）申辦土地登記案件，其統一編號之登記方式①

- 統一證號：內政部警政署與財政部賦稅署及中央健康保險局共同策劃，於91年12月1日推出一人一號，終身使用之身分統一編號，簡稱「統一證號」。
- 申請人檢附「中華民國統一證號基資表」（內政部93年1月8日內授中辦地字第0930723207號函）

## 簡報表格式-聲請人

在臺無戶籍人士（含本國人及外國人）申辦土地登記案件，其統一編號之登記方式②

- 倘申請人確有無法提出「統一證號」之理由，登記機關仍應受理該登記案件，並依內政部89年8月10日台內中地字第8979870號函規定辦理。（內政部93年1月14日內授中辦地字第0930723213號函）

## 簡報表格式-聲請人

在臺無戶籍人士（含本國人及外國人）申辦土地登記案件，其統一編號之登記方式③

- 流水編號：參依國稅局及稅捐稽徵處所編號碼之方式辦理。西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫；倘遇有統一編號重複時，則以英文姓氏前一、三字母填寫。。

（內政部89年8月10日台內中地字第8979870號函）

## 簡報表格式-聲請人

在臺無戶籍人士（含本國人及外國人）申辦土地登記案件，其統一編號之登記方式④

- 流水編號例：西元1955年3月20日出生，英文姓氏前二位字母為A X，則其統一編號為（19550320 A X）。  
（內政部89年8月10日台內中地字第8979870號函）

# 簡報表格式-聲請人

## 籍貫（國、州或省）欄

- 本國人：中華民國。
- 外國人：依「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」之表1及表2所列國家欄填寫。

# 簡報表格式-聲請人

注意：外國法人

- 英屬蓋曼群島British Cayman Islands（完全平等互惠之國家）。公司登記事項表常見英屬【開】曼群島商。登記可登，惟公文及簡報表請填英屬【蓋】曼群島商

# 簡報表格式-聲請人

## 外國法人①

- 按公司法業於107年8月1日修正公布並於同年11月1日正式施行，為因應本次公司法修正廢除外國公司認許制度，經濟部以107年11月8日經商字第10702425000號公告，原「外國公司認許(事項變更)表」修正為「外國公司(變更)登記表」(內政部107年12月17日台內地字第1071307321號函、申請土地登記應附文件法令補充規定第38點)

# 簡報表格式-聲請人

## 外國法人②

- 外國人在我國取得土地權利作業要點第4點及申請土地登記應附文件法令補充規定第38點規定，配合上開公司法及認許文件修正，該等規定所定應檢附之認許證件，應改為檢附「外國公司(變更)登記表」。(內政部107年12月17日台內地字第1071307321號函)



# 簡報表格式-聲請人

## 外國法人③

- 外國分公司申請土地權利登記，應以該外國公司（總公司）之名義為之，並以該外國公司在中華民國境內之負責人代為申請；登記簿權利人住所欄應以上開外國公司（變更）登記表所登記在中華民國境內負責人之地址記載之。（內政部107年12月17日台內地字第1071307321號函）

## 簡報表格式-土地標示

- 土地標示、面積、權利範圍欄：依申請案件地籍資料填寫。
- 外國人取得或移轉，僅土地無建物時，備註欄加註：  
「本案係外國人取得/移轉素地案件，上開地號土地無地上建物登載。」

## 簡報表格式-土地標示

- 同一案件標的，外國人與本國人共同取得或移轉時，簡報表權利範圍僅填載「外國人」取得或移轉的權利範圍，免填載該本國人的權利範圍。

# 簡報表格式-土地標示

- 外國人取得僅土地，簡報表併檢附切結書報送。

## 切結書

茲說明（權利人）於 年 月 日  
購買/受贈臺中市 區 段 小段 地號  
（權利範圍 分之 ）之土地 筆。  
該土地用途係依土地法第 19 條第 1 項第 款，使用  
目的為 ，確未涉及土地法第 19 條第 1 項第  
8 款，如有不實願負法律責任。

此致

臺中市 地政事務所

切結人：

護照號碼或居留證統一證號：

住址：

↵

代理人：

身分證統一編號：

住址：

↵

↵

↵

↵

中華民國 年 月 日

## 簡報表格式-土地標示

- 外國人能否取得農舍？
- 外國人申請取得都市計畫農業區土地時，依內政部92年8月13日台內地字第0920010989號函釋規定辦理！
- 行政院農業委員會之意見：非所宜！

## 簡報表格式-土地標示

- 外國人能否取得農舍？否
- 因農業用地上准許興建『農舍』之制度，係為提供有心經營農業者於該農地上興建具有居住兼具放置農機具之需求，以便利其農事工作，與一般家居為主之住宅性質不同，故被視為農地容許使用之一種，亦享有免繳地價稅等之優惠，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。（內政部92年8月13日台內地字第0920010989號函）

## 簡報表格式-土地標示

- 外國人申請取得都市計畫農業區以外之其他農業用地
- 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)

## 簡報表格式-土地標示

- 「養殖用地」應屬土地法第17條第1項第2款「漁地」之範圍。
- 不得移轉、設定負擔或租賃於外國人，不包括因繼承而取得。（內政部98年6月8日台內地字第0980092940號函及區域計畫法施行細則第13條第1項第7款）



## 簡報表格式-建物標示

建物標示、面積、權利範圍欄。

- 內政部外國人地權資料管理系統產製ODF或PDF格式報表時，主建物建號會出現加註星號\*。
- 主建物及共有部分建物面積欄，內政部系統設定係建物總面積加各項附屬建物面積，加總之和。

# 簡報表格式-建物標示

建物標示、面積、權利範圍欄。

- 主建物權利範圍欄依外國人取得權利範圍填載。
- 共有部分建物權利範圍欄，依外國人取得主建物持分比例計算權利範圍填載。
- 簡報表係內政部外國人地權資料管理系統統計使用，與申請案件登記方式有別。

# 簡報表格式-共同共有移轉

## 土地、建物權利範圍欄①

- 內政部外國人地權資料管理系統，權利範圍類別：權利人、義務人都填：分別共有，權利持分以潛在應繼分計算後，手動更改輸入。
- 備註欄敘明共同共有情形及潛在應繼分。

# 簡報表格式-共同共有移轉

## 土地、建物權利範圍欄②

- 由內政部外國人地權資料管理系統產製ODT格式檔案，該簡報表權利範圍欄人工修改為「共同共有○分之○」（即謄本所示共同共有權利範圍）。
- 公文報送檢附該ODT格式檔案簡報表。

## 簡報表格式-審查欄

- 包含土地使用分區或編定、無違反土地法第一項規定、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、取得目的自用投資公益等5欄，依審查結果填寫及打勾。

## 簡報表格式-審查欄

- 「為土地法第19條第1項第○款之使用：」欄位，外國人取得依土地法第19條第1項，用途分8款，請依申請登記案件填載，屬第○款之用途款次，以及填寫該項表列用途。

## 簡報表格式-審查欄

- 外國人申請取得案件，用途為土地法第19條第1項第1款：**住宅**，土地使用分區或編定**非為**「住宅區」，另於簡報表備註欄註記：「○○○段○○○建號建物謄本標示部依使用執照登記主要用途：○○○。」

## 簡報表格式-審查欄

- 外國法人申請取得案件，用途為：住宅。後面請加註括號（供其職員居住）。
- 在我國營業之外國法人，須以該法人之名義購置房屋以供其職員居住之情形，應予准許。（內政部70年1月16日台（七十）內地字第63258號函）



## 簡報表格式-審查欄

- 外國人申請移轉土地建物予本國人(權利人為本國自然人或法人)，所附簡報表審查欄的4個欄位，無須填載，「土地使用分區或編定」欄則仍應填載。(內政部94年9月30日台內地字第0940070622號函)

## 簡報表格式-備註欄

- 外國人取得或移轉，僅土地無建物時，備註欄加註：  
「本案係外國人取得/移轉素地案件，上開地號土地無地上建物登載。」
- 外國人取得，僅土地無建物時，備註欄加註：「當事人已切結本案非屬土地法第19條第1項第8款之用途。」併檢附切結書。

## 簡報表格式-備註欄

- 外國人因繼承取得土地法第17條第1項土地，申請移轉登記時，應加註原取得資料：「○段○地號屬土地法第17條第1項土地，原取得於○年○月○日●●（登記原因）登記完畢。」

## 簡報表格式-備註欄

- 主建物有附屬建物，備註欄加註：「○○○建號總面積為●●●平方公尺（含陽台面積○○○平方公尺、雨遮面積○○○平方公尺）。」●●●即主建物總面積加上每項附屬建物面積的和。
- 共有部分建物有附屬建物，免於備註欄加註其附屬建物面積。

## 簡報表格式-備註欄

- 共有部分建號有停車位，依地籍謄本登載內容，備註欄加註：「共有部分○○建號權利範圍○分之○（含停車位編號○○號，權利範圍○分之○）。」

## 簡報表格式-備註欄

- 外國人申請取得案件，用途為：住宅，土地使用分區或編定欄**非**「住宅區」，備註欄註記：「○○段○○建號建物謄本標示部依使用執照登記主要用途：○○○。」

## 簡報表格式-備註欄

- 外國人申請取得案件，用途為：住宅，土地使用分區：住宅區，建物標示部主要用途：店舖。備註欄是否註記？
- 否，申請用途為：住宅，其位於住宅區，免加註記！

## 簡報表格式-備註欄

- 土地、建物分屬不同義務人，備註欄註記：「○○段○○地號土地義務人○○○，○○段○○、○○建號義務人○○○。」



## 簡報表格式-備註欄

- 權利人或義務人為兩個以上外國人時，備註欄敘明及註記：「○段○地號土地權利人/義務人○○○取得/移轉權利範圍○○、權利人/義務人○○○取得/移轉權利範圍○○， ○段○、○建號權利人/義務人○○○取得/移轉權利範圍○○、權利人/義務人○○○取得/移轉權利範圍○○。」

## 簡報表格式-備註欄

- 外國人申請取得道路用地或綠地，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。備註欄加註：  
「本案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。」（內政部92年5月29日台內地字第0920067097號函）

## 簡報表格式-備註欄

- 外國人與本國人同時取得或移轉，權利範圍比例並非全部時，按其比例計算其土地、建物、共有部分以及停車位權利範圍也都按其比例計算、填載。

# 簡報表格式-備註欄

舉例：

地籍謄本權利範圍—

土地1/6、建物1/1、共有部分1/1000、停車位1/2500

外國人取得權利範圍比例 1/2

土地1/12、建物1/2、共有部分1/2000、停車位1/5000

# 內政部外國人地權資料管理系統

- 以下簡稱外國人地權系統。

<http://210.241.18.218/F1os/>

- 外國人地權系統有產製簡報表功能，請以ODF或PDF格式產製。
- 左列功能列表最下方「其他」--「下載新增功能操作手冊」、「下載所端操作手冊」

# 內政部外國人地權資料管理系統

- 請於每季登入變更一次密碼，系統不會主動提示，逾期需洽管理者開啟。
- 密碼之長度必須12碼(含)以上，且包含英文大寫字母、英文小寫字母、阿拉伯數字及特殊符號四個類別中至少三種，且不包含使用者的帳戶名稱中，超過兩個以上的連續字元。

# 內政部外國人地權資料管理系統

## 連件方式分案①

- 有關申請人或代理人以連件方式分案辦理外國人取得土地建物權利，分別辦理土地及建物登記時，請於公文中述明係連件辦理及其收件案號，並將土地與建物資料填寫於同一張簡報表報送。

# 內政部外國人地權資料管理系統

## 連件方式分案②

- 外國人地權資料管理系統建檔，以在先之收件案號建檔及製作簡報表。
- 倘外國人案件內容較為複雜或有其它疑義，建請來電洽詢承辦人員後再報送。



# 內政部外國人地權資料管理系統

## 公文報送

- 公文報送外國人申請案件時，於外國人地權系統應同時傳送。

# 內政部外國人地權資料管理系統

## 公司共有移轉①

- 權利範圍類別：權利人、義務人都填：分別共有，權利持分以潛在應繼分計算後，手動更改輸入潛在應有持分。
- 備註欄敘明公司共有情形及潛在應繼分。

# 內政部外國人地權資料管理系統

## 公司共有移轉②

- 系統產製ODT格式檔案，該簡報表權利範圍欄人工修改為「公司共有○分之○」（即謄本所示公司共有權利範圍）。
- 公文報送檢附該ODT格式檔案簡報表。

# 內政部外國人地權資料管理系統

## 公文報送

- 外國人因繼承而取得土地法第17條第1項各款之土地，外國人地權系統免登載，惟仍應發文通知報府以利管制。

# 內政部外國人地權資料管理系統

## 公文報送

- 外國人因繼承而取得土地法第17條第1項各款之土地，外國人地權系統免登載，惟仍應發文通知報府以利管制。

# 參、大陸地區人民在臺取得不動產

## 相關背景

- 政府為落實經發會之共識意見，順應全球化潮流並有效運用資金及技術，提升臺灣地區整體土地資源開發利用，活絡不動產交易市場，於91年4月24日修正公布臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條，開放陸資來臺取得不動產。
- 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），經內政部許可後，得在臺取得、設定或移轉不動產物權。

## 相關背景

- 內政部於91年8月8日訂定發布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（以下簡稱許可辦法），作為審核及管理之依據；採許可制，由內政部會同行政院大陸委員會、國家安全局、國防部、移民署等相關機關審核同意許可後，始得取得設定或移轉不動產物權。



# 法令體系

- 臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條。
- 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。（下稱物權許可辦法）
- 大陸地區人民來臺投資許可辦法。

# 臺灣地區與大陸地區人民關係條例

- 第67條①
- 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。

# 臺灣地區與大陸地區人民關係條例

- 第67條②
- 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。

# 臺灣地區與大陸地區人民關係條例

- 第67條③
- 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。

# 臺灣地區與大陸地區人民關係條例

- 第67條④
- 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。

# 臺灣地區與大陸地區人民關係條例

- 第67條⑤
- 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、不適用第一項及第三項總額不得逾新臺幣二百萬元之限制規定。

# 臺灣地區與大陸地區人民關係條例

- 第67條⑤
- 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：
  - 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。

# 臺灣地區與大陸地區人民關係條例

- 第67條⑤
- 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：
  - 三、前款繼承之不動產，如為土地法第十七條第一項各款所列土地，準用同條第二項但書規定辦理。



# 臺灣地區與大陸地區人民關係條例

- 第69條①
- 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。但土地法第十七條第一項所列各款土地，不得取得、設定負擔或承租。
- 許可制—

# 臺灣地區與大陸地區人民關係條例

- 第69條②
- 前項申請人資格、許可條件及用途、申請程序、申報事項、應備文件、審核方式、未依許可用途使用之處理及其他應遵行事項之辦法，由主管機關擬訂，報請行政院核定之。
- 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

# 不予許可取得之土地

## 類別限制①

- 土地法第十四條第一項各款或第十七條第一項各款所定之土地。（物權許可辦法第2條）

第14條第1項不得為私有土地10款

第17條第1項不得移轉、設定負擔或租賃於外國人7款

# 不予許可取得之土地

## 類別限制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。
- 依要塞堡壘地帶法所劃定公告一定範圍之土地。
- 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。
- 其他經中央目的事業主管機關劃定應予禁止取得之土地。  
(物權許可辦法第2條)

# 不予許可取得之土地

## 用途限制

- 影響國家重大建設。
- 涉及土地壟斷投機或炒作。
- 影響國土整體發展。
- 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。（物權許可辦法第3條）

## 得為不動產登記之權利主體

- 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。
- 經依本條例許可之大陸地區法人、團體或其他機構。
- 經依公司法認許之陸資公司。（物權許可辦法第4條）

# 黨政軍之認定標準及處理

- 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。

# 取得之限制

## 自然人

- 已登記之不動產物權。
- 限已登記並供住宅用
- 每人限單獨取得一戶
- 不得出租或供非住宅之用
- 登記完畢後三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。（物權許可辦法第7條）



# 取得之限制

- 大陸地區人民不得申請共同取得不動產。

鑒於兩岸土地面積、資源及人口數量過於懸殊，惟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，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）修法前之函釋。

## 取得之限制

- 為避免一再購置不動產導致土地壟斷投機或炒作之虞，不許可大陸地區人民在臺灣地區取得第二棟不動產。  
（內政部99年10月29日台內地字第0990215799號函）修法前之函釋。

# 取得之限制

大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司：

- 已登記之不動產物權。
- 業務人員居住之住宅。
- 從事工商業務經營之廠房、營業處所或辦公場所。
- 大陸地區在臺金融機構辦理授信業務。（物權許可辦法第8條）

# 取得之限制

## 單獨取得土地

- 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司。
- 有助於臺灣地區整體經濟或農牧經營之投資。
- 經中央目的事業主管機關同意。（物權許可辦法第9條）

## 取得之限制

- 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）
- 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。（行政院大陸委員會92年7月11日陸經字第0920007589號函）

## 取得之限制

- 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。

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）

## 543條款

- 陸資在台購屋的不動產貸款最多5成
- 每年在台停留時間不得超過4個月
- 3年內不得將房屋出售

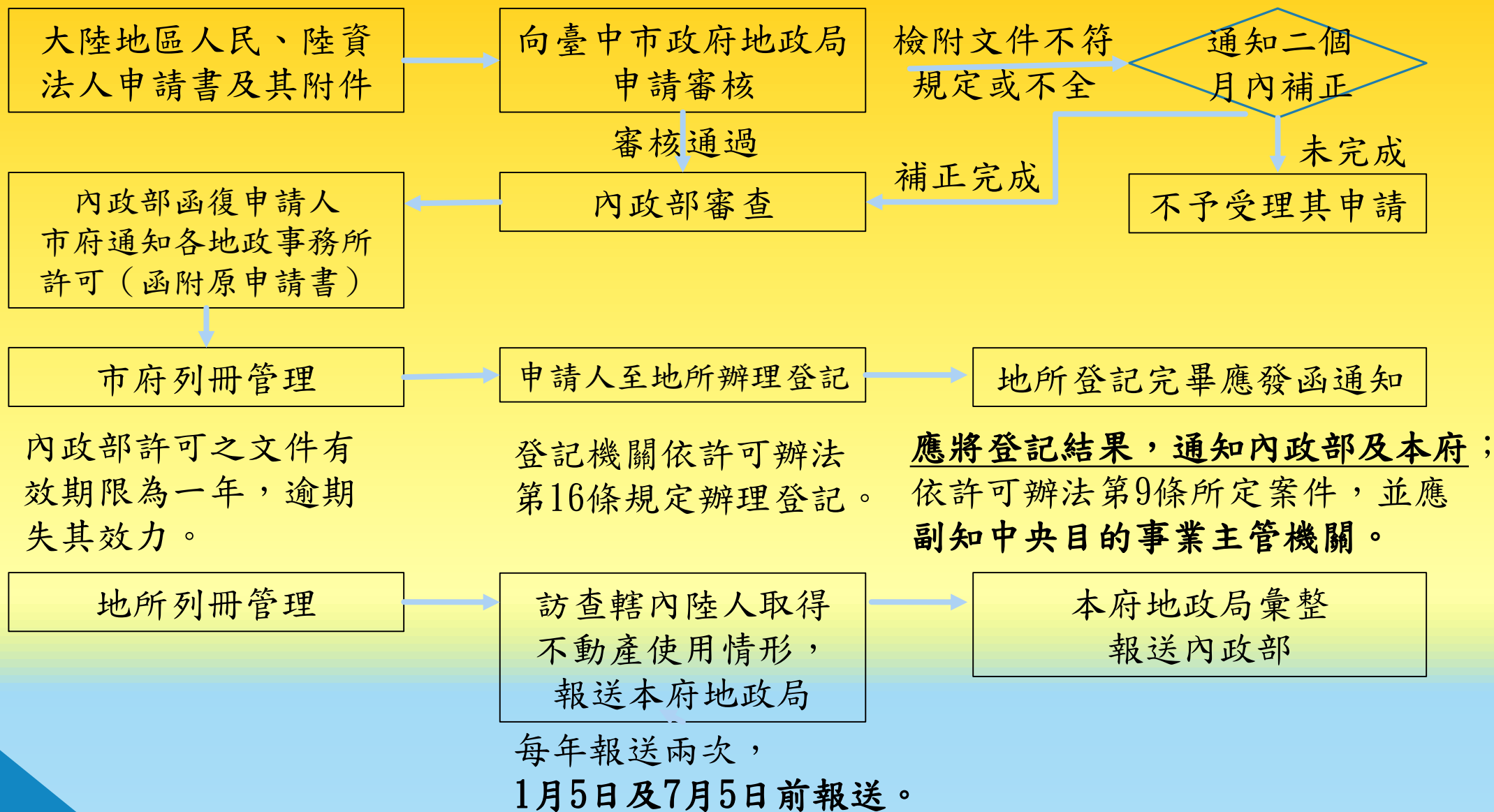
## 在臺停留時間之限制

- 「大陸地區人民進入臺灣地區許可辦法」第28條第1項第7款規定及附表1大陸地區人民經許可進入臺灣地區之活動事由及停留期間一覽表，大陸地區人民已取得臺灣地區不動產所有權者，得以「取得不動產」事由申請進入臺灣地區。
- 依活動行程核定停留期間，最長不得逾四個月。
- 得申請延期，每年總停留期間不得逾4個月。
- 其它申請進入事由之停留期間分別計算。



肆、臺中市辦理大陸地區人民、  
陸資法人、在臺取得不動產  
訪查教戰手冊

# 流程圖



# 地政事務所辦理事項

- 一. 建立專簿依市府通知函登載「臺中市陸人及陸資法人取得許可清冊」

# 地政事務所辦理事項

## 臺中市陸人及陸資法人取得許可清冊

附表 1

臺中市陸人及陸資法人取得許可清冊

序號	姓名	區	地段小段	地/建號	內政部許可函 日期文號
1	<u>林鈴</u>	西區	平和段	50 地號 2144 建號	99 年 11 月 9 日 台內地字第 0990225178 號函
2	林森	中區	中華段 三小段	2-21 地號 1335 建號	99 年 12 月 29 日 台內地字第 0990215785 號函

# 地政事務所辦理事項

二. 統一編號及地址登記請依「大陸地區人民取得設定或移轉不動產物權申請書」所載。

統一編號登載大陸地區公民身份證件編號18碼（內政部91年11月12日台內地字第09100697291號函）

住址登載申請人大陸地區戶籍地址（依常住人口登記卡所載即申請書大陸地區戶籍地址）

# 地政事務所辦理事項

- 土地登記規則第40條第1項第3款

大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。

登記時以居留證住址登載—非經許可案件。

## 地政事務所辦理事項

三. 所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記代碼

「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)」其中「第○條」部分，除依提出申請之法令依據分別登載許可辦法第6條、第8條或第9條外，並應增加「及第14條」文字。

(內政部106年8月17日台內地字第1060430775號函)

## 地政事務所辦理事項

四. 所有依許可辦法第16條及第14條第4項規定辦理登記後，登記完畢10日內應將登記結果，通知內政部及不動產所在地直轄市或縣（市）政府，併檢附地籍謄本，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。



# 地政事務所辦理事項

五. 登記完畢請管轄所填載「臺中市○○地政事務所陸人及陸資法人列管清冊」。



## 地政事務所辦理事項

六. 定期訪查陸人或陸資法人取得之不動產，製作「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」及「臺中市政府訪查紀錄表」，於每年1月5日及7月5日報送本府地政局彙整。

1月5日報送上一年度12月31日前登記完畢之列管全部案件。

7月5日應報送當年度6月30日前登記完畢之列管全部案件。

# 地政事務所辦理事項

## 七. 解除列管：

- 1、經內政部許可移轉不動產物權，登記完畢。
- 2、拍賣，由臺灣地區人民拍定，申請移轉該不動產物權，登記完畢。
- 3、經許可進入臺灣地區定居，設有戶籍並辦竣統一編號更正登記完畢者。
- 4、繼承登記完畢。

## 地政事務所辦理事項

八. 解除列管之登記案件登記完畢10日內應將登記結果，通知內政部及不動產所在地直轄市或縣（市）政府，併檢附地籍謄本，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。

## 地政事務所辦理事項

八. 解除列管之登記案件登記完畢10日內應將登記結果，通知內政部及不動產所在地直轄市或縣（市）政府，併檢附地籍謄本，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。

# 訪查注意事項

- 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。

## 訪查注意事項

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。



# 訪查注意事項

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。

# 訪查注意事項

四. 為減輕受訪者疑慮以使訪查順利，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。

## 訪查注意事項

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。

## 訪查注意事項

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。

## 訪查注意事項

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。

## 訪查注意事項

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。

## 訪查注意事項

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。

## 訪查注意事項

十. 訪查時，遇有該受訪之大陸地區人民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。



## 訪查注意事項

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。

## 訪查注意事項

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，再行報請內政部廢止許可。

# 訪查紀錄表填寫說明

- 一、填寫「臺中市政府訪查紀錄表」，標題不用修改，維持「臺中市政府」。
- 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。

# 訪查紀錄表填寫說明

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，否則只憑建物外觀無法判斷使用情形是為自用。

# 訪查紀錄表填寫說明

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：東屯區新建段新建小段123、123-11、123-12地號、  
876-98建號。

臺中市東屯區東風路南北巷87號54樓之9。

# 訪查紀錄表填寫說明

- 六、建物型態：依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層樓含以上、有電梯）、廠辦、其它型態，依訪查建物型態將方框選項填實。
- 七、許可日期文號：內政部許可函日期或參依「臺中市陸人及陸資法人取得許可清冊」所載。

# 訪查紀錄表填寫說明

八、登記日期：依地籍謄本登記日期填載。

九、訪查情形紀要：應紀錄受訪者答覆、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：管理員姜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。

# 訪查紀錄表填寫說明

十、不動產現況照片：訪查照片原則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，照片格式請調整高度6公分內，寬度8公分內。



# 訪查紀錄表填寫說明

十一、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。

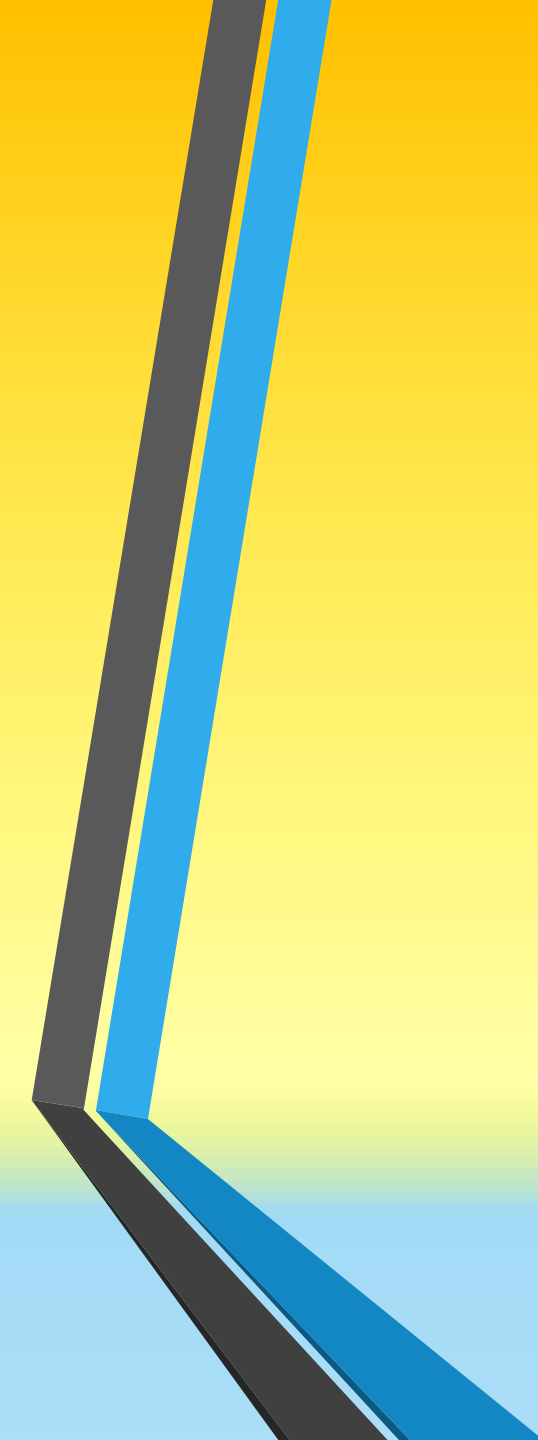
十二、查核人員：請填地所名稱及人員姓名。

例如：○○地所○○○。

# 訪查紀錄表填寫說明

十三、時間：請填查訪日期年月日。

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。



簡報結束  
敬請指教