

辦理大陸地區人民取得不動產相關法令及作業程序

壹、相關法令：

一、臺灣地區與大陸地區人民關係條例

第六十九條大陸地區人民、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。

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。

二、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
第六條之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。

第十三條依第六條、第七條或第九條規定取得、設定或移轉之不動產

物權，內政部及直轄市或縣（市）政府，應列冊管理。

第十五條 依第六條、第七條或第九條規定取得、設定或移轉不動

產物權，應由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；第九條所定案件登記結果，並應副知中央目的事業主管機關。

貳、作業流程：

一、取得台灣地區不動產登記之權利主體

（一）大陸地區人民。但現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。

二、申請許可

（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。

三、直轄市、縣（市）政府審核

(一) 安全範圍之管制：基於國家安全，下列特殊範圍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，俾利依本許可辦法審查。

(五) 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。

(六) 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)

(七) 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)

(八) 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。

(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。

四、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。

五、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。

六、應備文件：

- (1) 申請書
- (2) 登記原因證明文件（買賣契約書）
- (3) 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。）
- (4) 義務人印鑑證明。
- (5) 土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件。
- (6) 繳納契稅收據、免稅證明或同意移轉證明書。
- (7) 主管機關核准或同意證明文件。
- (8) 所有權狀。

七、地政事務所辦理登記時之處理方式：〈內政部 91 年 11 月 12 日台內地字 09100697291 號函〉

〈一〉於『土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範』第 8 章資料統一代碼之權利人類別新增『大陸人士』及其他登記事項代碼新增『大陸人士身分證號：』。

〈二〉登錄時，利用現行流水統編給號功能及新增加之權利人類別及其他登記事項代碼，將大陸人士之相關資料

登錄入暫存檔，並於校對無誤後寫入主檔，另同時可以書面資料管制。

- 〈三〉修改謄本及權狀之列印程式，如遇有大陸人士且為流水統編號碼者，程式應搜尋至其他登記事項相關之身分證號並於原欄位列印。在相關程式尚未增修完成前，如遇有類此案件，謄本應仍可依現行列印格式處理，以其他登記事項資料表示大陸人士身分證號；而權狀因無法列印出其他登記事項資料，暫由地政事務所人員先以人工書寫方式於權狀上之權利人加註統一編號後，另註明大陸人士身分證號並核章。
- 〈四〉如需產製相關統計報表時，則另行開發程式以權利人類別及姓名為鍵值搜尋統計。」

八、登記簿之其他登記事項欄註記

- 〈一〉大陸地區人民身分證號：
- 〈二〉大陸地區人民取得之不動產，是否屬許可辦法第6條之1所稱「供住宅用」，採逐案就建物用途或土地使用分區及相關資料認定之，如確屬供住宅用，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、徵收或法院之判決而移轉者，不在此限。」，代碼為「H2」。

九、登記完畢後通知內政部及直轄市、縣（市）政府

登記機關登記完畢後，應將登記結果通知內政部及不動產所在地之直轄市、縣（市）政府，其屬許可辦法第9條所定案件，並應副知中央目的事業主管機關。

十、內政部及直轄市、縣（市）政府列冊管理

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。

