

大陸地區人民 辦理買賣便利包

二、大陸地區人民地權作業流程及相關資訊

由於兩岸政策已採漸進式放寬，內政部訂定之「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」，亦逐步調整修正。為便利大陸地區人民了解來臺取得住宅用不動產之流程，特提供相關作業流程及法規規定，供申請人查詢。

(一) 大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權辦理流程表，

(二) 相關法規

◎臺灣地區與大陸地區人民關係條例

◎臺灣地區與大陸地區人民關係條例施行細則

◎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

(三) 大陸地區人民取得、移轉不動產物權申請書，

(四) 大陸地區人民取得、移轉不動產物權申請書填寫範例，

(五) 問與答，

大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權办理流程表

1、大陸地區人民(自然人)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公證後，再向財團法人海峽交流基金會申請驗證。

2、委託他人辦理，如受託人為大陸地區人民，受託人之身份證明文件及委託書仍應經財團法人海峽交流基金會驗證。

申請
(市)政府
直轄市、縣
由申請人向

大陸地區人民或台灣地區之代理人檢附下列證件向直轄市、縣(市)政府申請審核：

- 1、申請書(向土地所在地之直轄市、縣(市)政府地政局索取或網路下載)
- 2、申請人身分證明文件(大陸地區常住人口登記表、居民身分證、其他証照或足資證明身分文件影本)
- 3、委託書(如委託他人處理者，須檢附)
- 4、申請書規定應檢附之文件。

註：以上2與3之文件，須經海基會驗證。

審核結果
(市)政府
直轄市、縣

直轄市、縣(市)政府審核：

- 1、敘明有無本許可辦法第二及第三條之情形並分析後，連同權利案件簡報表報請內政部許可。
- 2、敘明不符理由或應予補正理由，退還申請人或代理人。

通知申請人或代理人限期補正完成。

敘明理由將申請書及證明文件退還申請人或代理人。

補正

駁回

報請內政
部審查

內政部審查結果：

- 1、許可者，函復直轄市、縣(市)政府；同時副知行政院大陸委員會及土地所在地之地政事務所。
- 2、不許可者，敘明理由函復直轄市、縣(市)政府。

敘明理由函復直轄市、縣(市)政府。

不許可

許可

持內政部許可函及檢附土地登記規則第三十四條規定之文件向土地所在地之地政事務所辦理登記事宜。

自然人

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相關申請書、表格式修正規定

大陸地區人民取得設定或移轉不動產物權申請書

受理機關

市、縣(市)政府

申請人	姓名			大陸地區公民身分證號			出生年月日(公元)		
	正體		簡體						
	大陸地區聯絡方式	戶籍住址						市內電話	
		□□□□□□ (郵遞區號)							
		通訊住址						行動電話	
	在臺聯絡方式	□同戶籍住址							
		□其他：□□□□□□ (郵遞區號)							
		□聯絡人姓名(註一)						市內電話	
		□本人 □其他：_____							
	通訊住址						行動電話		
□□□□□□ (郵遞區號)									
委(託)任關係	代理人姓名		統一編號/大陸地區公民身分證號		出生年月日(公元)		市內電話		
	通訊住址						行動電話		
	□□□□□□ (郵遞區號)								
文件送達地址：			□□□□□□ (郵遞區號)						
申請類別		<input type="checkbox"/> 取得 <input type="checkbox"/> 移轉 <input type="checkbox"/> 設定							
物權類型		<input type="checkbox"/> 所有權 <input type="checkbox"/> 抵押權 <input type="checkbox"/> 地上權 <input type="checkbox"/> 其他_____							
土地基本資料	鄉(鎮、市、區)	段	小段	地號	面積(m ²)	權利範圍	權利面積(m ²)	面積合計(m ²)	

建物基本資料	建物坐落			門牌	面積 (m ²)	權利 範圍	權利面積 (m ²)	備註	面積合計 (m ²)
	建號	段	小段						
權利金額		新臺幣 元整							
申請人切結事項	<input type="checkbox"/> 1. 申請人目前任職於_____，職務為_____，工作內容為_____。(目前從事之各項職業應詳實填載) <input type="checkbox"/> 2. 申請人確無擔任大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關(構)、團體之職務或為其成員。 <input type="checkbox"/> 3. 申請人取得本案不動產僅供自住使用，不另行出租。 以上切結事項如有虛偽不實，願負法律責任。 申請人_____ (簽名及蓋章)								
檢附文件	<input type="checkbox"/> 1. 常住人口登記卡 <input type="checkbox"/> 2. 驗證機關出具之證明文件 <input type="checkbox"/> 3. 委任、委託、代理或授權證明文件 <input type="checkbox"/> 4. 代理人身分證明文件 <input type="checkbox"/> 5. 取得、設定或移轉契約書影本 <input type="checkbox"/> 6. 土地使用分區證明(土地屬非都市土地者免檢附) <input type="checkbox"/> 7. 其他提出之文件：_____								
申請人：_____ (簽名及蓋章)					代理人：_____ (簽名及蓋章)				
申 請 日 期 : _____ 年 _____ 月 _____ 日									

備註：

- 一、大陸地區人民經本部許可取得臺灣地區不動產及辦竣移轉登記後，各直轄市、縣(市)政府將每半年或不定期派員訪查其使用情形，以確認申請人是否確依原申請之自用住宅使用，故申請人在臺灣地區聯絡方式(含聯絡人姓名及通訊住址)請詳實填載，俾利各直轄市、縣(市)政府辦理後續訪查及聯絡事宜。
- 二、不動產基本資料之「建物標示」欄內面積，於填寫時應包含層次及附屬建物面積，如有共有部分(含停車位)者，亦應一併填列其建號等相關資料。
- 三、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14條第1項規定，申請人檢附之文件有不符規定或不全而得補正者，直轄市或縣(市)政府應通知申請人於2個月內補正；屆期不補正或補正不全者，不予受理其申請。
- 四、本申請書製作1式2份，經申請人簽名蓋章後併各項文件向不動產所在地之直轄市或縣(市)政府申請；如表格不敷使用，請自行擴充填載。




大陸地區人民取得設定或移轉不動產物權申請書

受理機關

新北

市、縣(市)政府

申 請 人	姓 名		大陸地區公民身分證號			出生年月日(公元)			
	正 體	張大大	簡 體	张大大	350211720207301		0000年00月00日		
	大 陸 地 區 聯 絡 方 式	戶籍住址						市內電話	
		510000 (郵遞區號) 廣東省 00 市 000 鎮 00 村 00 社(二)						(區碼) 0000000000	
		通訊住址						行動電話	
	在 臺 聯 絡 方 式	<input type="checkbox"/> 同戶籍住址						0000000000	
		<input checked="" type="checkbox"/> 其他： <u>510000 廣東省 00 市 000 鎮 00 村 00 社</u>							
		<input type="checkbox"/> 聯絡人姓名(註一)						市內電話	
		<input type="checkbox"/> 本人 <input checked="" type="checkbox"/> 其他：陳小新						(區碼) 0000000000	
	通訊住址						行動電話		
10021 (郵遞區號) 台北市中正區 00 區 00 路 00 號 00 樓						0000000000			
委 (託) 任 關 係	代理人姓名		統一編號/大陸地區公民身分證號		出生年月日(公元)		市內電話		
	林小明		F123456789		0000年00月00日		(區碼) 0000000000		
	通 訊 住 址						行動電話		
	10031 (郵遞區號) 台北市松山區 00 路 00 號 00 樓之 0						0000000000		
文件送達地址：		10031 (郵遞區號) 台北市松山區 00 路 00 號 00 樓之 0							
申請類別		<input checked="" type="checkbox"/> 取 得 <input type="checkbox"/> 移 轉 <input type="checkbox"/> 設 定							
物權類型		<input checked="" type="checkbox"/> 所有權 <input type="checkbox"/> 抵押權 <input type="checkbox"/> 地上權 <input type="checkbox"/> 其他_____							
土 地 基 本 資 料	鄉(鎮、市、區)	段	小段	地號	面 積 (m ²)	權 利 範 圍	權利面積 (m ²)	面積合計 (m ²)	
	三峽	大學	一	128	8331.28	5652/ 1000000	47.09	47.09	
	以下空白								

建物基本資料	建號	建物坐落			門牌	面積 (m ²)	權利 範圍	權利面積 (m ²)	備註	面積合計 (m ²)
		段	小段	地號						
	12397	大學	一	128	三峽區學成 路00號X樓	X層:189.85 附屬建物: 陽台:10.07 花台:0 雨遮:1.41	全部 1/1	201.33		305
	12481	大學	一	128	三峽區學成 路00號0樓		7853/ 100000 0	103.67	共有部分	
	以下 空白									
權利金額		新臺幣 0000 元整								
申請人切結事項	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 申請人目前任職於 <u>000 有限公司</u> ，職務為 <u>00</u> ，工作內容為 <u>0000 業務</u> 。(目前從事之各項職業應詳實填載) <input checked="" type="checkbox"/> 2. 申請人確無擔任大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關(構)、團體之職務或為其成員。 <input checked="" type="checkbox"/> 3. 申請人取得本案不動產僅供自住使用，不另行出租。 以上切結事項如有虛偽不實，願負法律責任。 申請人： <u>張大大</u>  (簽名及蓋章)									
檢附文件	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 常住人口登記卡 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 驗證機關出具之證明文件 <input checked="" type="checkbox"/> 3. 委任、委託、代理或授權證明文件 <input checked="" type="checkbox"/> 4. 代理人身分證明文件 <input checked="" type="checkbox"/> 5. 取得、設定或移轉契約書影本 <input checked="" type="checkbox"/> 6. 土地使用分區證明(土地屬非都市土地者免檢附) <input checked="" type="checkbox"/> 7. 其他提出之文件： <u>在職證明 2 份</u>									
申請人： <u>張大大</u>  (簽名及蓋章) 代理人： <u>林小明</u>  (簽名及蓋章)										
申請日期： <u>000</u> 年 <u>00</u> 月 <u>00</u> 日										

備註：

- 大陸地區人民經本部許可取得臺灣地區不動產及辦竣移轉登記後，各直轄市、縣(市)政府將每半年或不定期派員訪查其使用情形，以確認申請人是否確依原申請之自用住宅使用，故申請人在臺灣地區聯絡方式(含聯絡人姓名及通訊住址)請詳實填載，俾利各直轄市、縣(市)政府辦理後續訪查及聯絡事宜。
- 不動產基本資料之「建物標示」欄內面積，於填寫時應包含層次及附屬建物面積，如有共有部分(含停車位)者，亦應一併填列其建號等相關資料。
- 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14條第1項規定，申請人檢附之文件有不符規定或不全而得補正者，直轄市或縣(市)政府應通知申請人於2個月內補正；屆期不補正或補正不全者，不予受理其申請。
- 本申請書製作1式2份，經申請人簽名蓋章後併各項文件向不動產所在地之直轄市或縣(市)政府申請；如表格不敷使用，請自行擴充填載。

建物基本資料	建號	建物坐落			門牌	面積 (m ²)	權利 範圍	權利面積 (m ²)	備註	面積合計 (m ²)
		段	小段	地號						
權利金額		新臺幣 元整								
申請人切結事項	<input type="checkbox"/> 1. 申請人取得本案不動產僅供業務使用，不另移作他用。 <input type="checkbox"/> 2. 申請人確屬大陸地區人民來臺投資許可辦法第 5 條規定所稱「陸資投資事業」之臺灣地區公司。 <input type="checkbox"/> 3. 申請人已提供最新之股東名冊。 以上切結事項如有虛偽不實，願負法律責任。 申請人_____（簽名及蓋章）									
檢附文件	<input type="checkbox"/> 1. 法人、團體、公司登記證明文件 <input type="checkbox"/> 2. 驗證機關出具之證明文件 <input type="checkbox"/> 3. 委任、委託、代理或授權證明文件 <input type="checkbox"/> 4. 代理人身分證明文件 <input type="checkbox"/> 5. 中央目的事業主管機關同意文件 <input type="checkbox"/> 6. 取得、設定或移轉契約書影本 <input type="checkbox"/> 7. 土地使用分區證明（土地屬非都市土地者免檢附） <input type="checkbox"/> 8. 其他提出之文件：_____									
申請人：_____（簽名及蓋章） 代表人：_____（簽名及蓋章） 代理人：_____（簽名及蓋章） 申 請 日 期 ： _____ 年 _____ 月 _____ 日										

備註：

- 一、大陸地區法人、團體或陸資公司經本部許可取得臺灣地區不動產及辦竣移轉登記後，各直轄市、縣（市）政府將每半年或不定期派員訪查其使用情形，以確認申請人是否確依原申請之用途使用，故申請人在臺灣地區登記地址請詳實填載，俾利各直轄市、縣（市）政府辦理後續訪查及聯絡事宜。
- 二、不動產基本資料之「建物標示」欄內面積，於填寫時應包含層次及附屬建物面積，如有共有部分（含停車位）者，亦應一併填列其建號等相關資料。
- 三、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 14 條第 1 項規定，申請人檢附之文件有不符規定或不全而得補正者，直轄市或縣（市）政府應通知申請人於 2 個月內補正；屆期不補正或補正不全者，不予受理其申請。
- 四、本申請書製作 1 式 2 份，經申請人簽名蓋章後併各項文件向不動產所在地之直轄市或縣（市）政府申請；如表格不敷使用，請自行擴充填載。

大陸地區法人、團體或陸資公司取得設定或移轉不動產物權申請書

受理機關

新北

市、縣(市)政府


申請人	法人、團體、公司名稱	統一編號	代表人姓名	陸資持股或 出資總額百分比 (非公司法人免填)
	中文:一二三四有限公司 英文:	0000000000	張大大	00%
	大陸地區法人、團體、公司登記地址			聯絡電話
	361003 (郵遞區號) 福建省廈門市 00 路 00 號			(區碼) 0000000000
	在臺灣地區登記地址 (註一)			聯絡電話
80602 (郵遞區號) 高雄市前鎮區 000 路 00 號 00 樓			(區碼) 0000000000	

委(託)任關係	代理人姓名	統一編號/大陸地區公民身分證號	出生年月日(公元)	市內電話
	林小明	F123456789	0000 年 00 月 00 日	(區碼) 0000000000
	通訊住址			行動電話
	24110 (郵遞區號) 新北市三重區 00 路 0 段 00 巷 00 號 0 樓			0000000000

文件送達地址：
 (郵遞區號)
 新北市新莊區 00 路 000 號 00 樓

申請類別	<input checked="" type="checkbox"/> 取得 <input type="checkbox"/> 移轉 <input type="checkbox"/> 設定
物權類型	<input checked="" type="checkbox"/> 所有權 <input type="checkbox"/> 抵押權 <input type="checkbox"/> 地上權 <input type="checkbox"/> 其他_____
申請目的	<input checked="" type="checkbox"/> 業務人員居住之住宅 <input type="checkbox"/> 大陸地區在臺金融機構辦理授信業務
	<input type="checkbox"/> 從事工商業務經營之廠房、營業處所或辦公場所
	<input type="checkbox"/> 整體經濟或農牧經營之投資
投資事業類別：_____	
投資項目：_____；計畫核定使用期限：_____	

土地基本資料	鄉(鎮、市、區)	段	小段	地號	面積 (m ²)	權利範圍	權利面積 (m ²)	面積合計 (m ²)
	新莊	副都心	—	35	8257.07	529/ 100000	47.68	47.68
	以下空白							

建物基本資料	建號	建物坐落			門牌	面積 (m ²)	權利 範圍	權利面積 (m ²)	備註	面積合計 (m ²)
	段	小段	地號							
	02171 -000	副都心	一	35	新莊區中央 路102號 X 樓	X層:190.99 附屬建物: 陽台:20.41 花台:0.18 雨遮:0.6	1/1	212.18		327
	02322 -000	副都心	一	35	新莊區中央 路102號 0 樓	7343.84	529/ 100000	38.85	共有部 分	
	02325 -000	副都心	一	35	新莊區中央 路102號 0 樓	4532.77	1676/ 100000	75.97	共有部 分	
權利金額		新臺幣 陸仟叁佰叁拾萬 元整								
申請人切結事項	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 申請人取得本案不動產僅供業務使用，不另移作他用。 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 申請人確屬大陸地區人民來臺投資許可辦法第 5 條規定所稱「陸資投資事業」之臺灣地區公司。 <input checked="" type="checkbox"/> 3. 申請人已提供最新之股東名冊。 以上切結事項如有虛偽不實，願負法律責任。 申請人 <u>一二三四有限公司</u>   (簽名及蓋章)									
檢附文件	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 法人、團體、公司登記證明文件 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 驗證機關出具之證明文件 <input checked="" type="checkbox"/> 3. 委任、委託、代理或授權證明文件 <input checked="" type="checkbox"/> 4. 代理人身分證明文件 <input checked="" type="checkbox"/> 5. 中央目的事業主管機關同意文件 <input checked="" type="checkbox"/> 6. 取得、設定或移轉契約書影本 <input checked="" type="checkbox"/> 7. 土地使用分區證明 (土地屬非都市土地者免檢附) <input checked="" type="checkbox"/> 8. 其他提出之文件: <u>說明函</u>									
申請人: <u>一二三四有限公司</u>  (簽名及蓋章) 代表人: <u>張大大</u>   代理人: <u>林小明</u>  (簽名及蓋章)										
申請日期: 0 0 0 年 0 0 月 0 0 日										

備註:

- 大陸地區法人、團體或陸資公司經本部許可取得臺灣地區不動產及辦竣移轉登記後，各直轄市、縣(市)政府將每半年或不定期派員訪查其使用情形，以確認申請人是否確依原申請之用途使用，故申請人在臺灣地區登記地址請詳實填載，俾利各直轄市、縣(市)政府辦理後續訪查及聯絡事宜。
- 不動產基本資料之「建物標示」欄內面積，於填寫時應包含層次及附屬建物面積，如有共有部分(含停車位)者，亦應一併填列其建號等相關資料。
- 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 14 條第 1 項規定，申請人檢附之文件有不符規定或不全而得補正者，直轄市或縣(市)政府應通知申請人於 2 個月內補正；屆期不補正或補正不全者，不予受理

其申請。

四、本申請書製作 1 式 2 份，經申請人簽名蓋章後併各項文件向不動產所在地之直轄市或縣（市）政府申請；如表格不敷使用，請自行擴充填載。

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、如何辦理大陸地區人民（專指自然人）取得、設定或移轉不動產物權？應備哪些應備文件及如何辦理？

答：

（一）應附文件：

1. 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卡，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之文件。受託人為大陸地區人民，受託人之身分證明文件及委託書均應依上述規定辦理。

2. 切結書：

（1）切結現無擔任大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關（構）、團體之職務或為成員，並闡明所服務處所、工作性質、職務等事項。

（2）切結取得之不動產所有權僅供申請用途用，不得移作他用。

3. 取得、設定或移轉不動產契約書影本。

（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。

六、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」

七、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。

八、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。

九、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。

十、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。

十一、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。

十二、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。

十三、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。

十四、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。

十五、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。

十六、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。

十七、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。

十八、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。

土地建築物所有權買賣移轉契約書

土地經買受人雙方同意買賣所有權移轉，特訂立本契約：

土地		建築物		標		示	
(1) 坐落	鄉鎮市區	鄉鎮市區	號	(6) 建號			
	段	街	路	(7) 門牌			
	小段	段	巷弄樓	號			
(2) 地號	(8) 建物坐落	段	小段	地號			
(3) 地目	(9) 面積(平方公尺)	層	層	層	層		
(4) 面積(平方公尺)	(10) 附屬建物	共	計	用	途		
(5) 權利範圍	面積(平方公尺)	(11) 權利範圍					

(12) 買賣價款總金額新台幣

