

**新住民不動產相關問答集**  
**Tuyển Tập Dành Cho Cư Dân Mới**  
**Hỏi Đáp Về Việc Liên Quan Đến Bất Động Sản**

**1. 何謂繼承權?登記實務上，繼承從哪一天開始?**

**Quyền thừa kế là gì?Thực tiễn về việc đăng ký, bắt đầu được thừa kế kể từ ngày nào?**

因被繼承人死亡，而發生之繼承權利。所以在登記實務上，「繼承開始之日」就是被繼承人死亡之日。

Do Người để lại di sản thừa kế chết, mà phát sinh quyền thừa kế. Vì vậy, về thực tiễn của việc đăng ký, 「Ngày bắt đầu được thừa kế」 tức là Ngày mà Người để lại di sản thừa kế chết.

**2. 如果配偶死亡，外籍配偶有不動產繼承權嗎？尚未取得國籍有關係嗎？**

**Khi mà vợ hoặc chồng chết, vợ hoặc chồng của Người để lại di sản thừa kế là người nước ngoài có quyền thừa kế bất động sản không?Có trở ngại gì không khi chưa nhập quốc tịch?**

根據中華民國民法，外籍配偶和國人配偶一樣擁有繼承包括動產與不動產的權利。如果配偶不幸死亡，必須依法辦理財產的繼承，同時依法申報遺產稅。但繼承不動產時，必須外籍配偶之原屬國與本國間有平等互惠的關係，才能繼承不動產，繼承登記應自國人死亡 6 個月內向土地所在地之地政事務所提出申請，超過 1 個月處應納登記費 1 倍之罰鍰。

Căn cứ theo luật dân sự của Trung Hoa Dân Quốc, vợ hoặc chồng là người nước ngoài cũng như là vợ hoặc chồng là công dân Trung Hoa Dân Quốc đều có quyền thừa kế động sản và bất động sản. Nhưng không may, khi một bên vợ hoặc chồng chết, thì phải căn cứ theo quy định của pháp luật làm thủ tục thừa kế di sản, đồng thời phải căn cứ theo quy định của pháp luật kê khai thuế di sản thừa kế. Nhưng khi ở thời điểm thừa kế bất động sản, giữa nước ngoài mà vợ hoặc chồng là công dân của nước đó và Trung Hoa Dân Quốc phải đã có Hiệp định Tối huệ quốc bình đẳng, thì mới có thể thừa kế bất động sản, kể từ ngày mà Người để lại di sản thừa kế chết trong vòng 6 tháng thì phải làm thủ tục đăng ký thừa kế với Sở sự vụ địa chính nơi thừa đất tọa lạc, quá hạn 1 tháng thì phải nộp tiền phạt gấp 1 lần số tiền phí đăng ký phải nộp.

依中華民國涉外民事法律適用法第 58 條：

繼承，依被繼承人死亡時之本國法。但依中華民國法律中華民國國民應為繼承人者，得就其在中華民國之遺產繼承之。

Căn cứ theo quy định của điều 58 luật áp dụng pháp luật dân sự có yếu tố nước ngoài của Trung Hoa Dân Quốc :

Thừa Kế, căn cứ theo luật của Người để lại di sản thừa kế mà người đó là công dân của nước đó ở thời điểm chết. Nhưng căn cứ theo pháp luật của Trung Hoa Dân Quốc, công dân của Trung Hoa Dân Quốc phải là Người thừa kế, thì được thừa kế di sản ở trên lãnh thổ Trung Hoa Dân Quốc.

所以配偶雖尚未取得中華民國之國籍，但被繼承人為中華民國之國籍，依該法律條文之述，當以中華民國之民法規定辦理。

Như vậy, cho dù vợ hoặc chồng chưa nhập quốc tịch Trung Hoa Dân Quốc, nhưng Người để lại di sản thừa kế là mang quốc tịch Trung Hoa Dân Quốc, dựa theo nội dung đã được nêu rõ tại điều khoản của pháp luật đó, lẽ dĩ nhiên là phải áp dụng quy định của bộ luật dân sự Trung Hoa Dân Quốc mà xử lý giải quyết.

### 3. 外籍配偶與子女或其他人同為繼承人時，其繼承權如何計算？

**Khi vợ hoặc chồng là người nước ngoài và con cái hoặc người nào đó cùng là Người thừa kế, cách tính quyền thừa kế là như thế nào?**

民法規定的繼承順序

Hàng thừa kế theo quy định của luật dân sự

1. 第一順位 直系血親卑親屬(如子女，孫子女，以親等近者為優先)。

Hàng thừa kế thứ nhất Giữa những người cùng dòng máu về trực hệ và giữa những người có cùng dòng máu về trực hệ bề dưới (như con cái, cháu nội cháu ngoại, ưu tiên cho bậc thừa kế có dòng máu về trực hệ gần nhất).

2. 第二順序 父母

Hàng thừa kế thứ hai Cha mẹ

3. 第三順序 兄弟姐妹

Hàng thừa kế thứ ba Anh chị em

4. 第四順序 祖父母

Hàng thừa kế thứ tư Ông bà nội ngoại

如無先順序繼承人，才會由後順序繼承人繼承。

Nếu không còn ai ở hàng thừa kế trước để nhận di sản thừa kế, thì mới do người ở hàng thừa kế sau nhận di sản thừa kế.

在沒有遺囑，且無人拋棄繼承的狀況下，配偶之應繼分：

Trong trường hợp không có di chúc, vả lại, lại không có ai từ chối nhận di sản thừa kế, phần di sản mà vợ hoặc chồng được hưởng thừa kế là :

1. 與第一順序之繼承人同為繼承時，其應繼分與他繼承人平均。  
Khi cùng hàng thừa kế với người ở hàng thừa kế thứ nhất, cùng được hưởng phần di sản bằng nhau với người thừa kế cùng hàng.
2. 與第二順序或第三順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產二分之一。  
Khi cùng hàng thừa kế với người ở hàng thừa kế thứ hai hoặc thứ ba, được hưởng 1/2 của phần di sản thừa kế.
3. 與第四順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產三分之二。  
Khi cùng hàng thừa kế với người ở hàng thừa kế thứ tư, được hưởng 2/3 của phần di sản thừa kế.
4. 無第一順序至第四順序之繼承人時，其應繼分為遺產全部。  
Khi không có người thừa kế di sản ở từ hàng thừa kế thứ nhất đến hàng thừa kế thứ tư, thì được hưởng toàn bộ khối di sản thừa kế.

#### **4. 聽說在取得中華民國身分證之前，外國人可能不能繼承取得不動產？**

### **Nghe nói trước khi chưa được cấp giấy chứng minh thư nhân dân, người nước ngoài có khả năng là không thể nào thừa kế mà lấy được bất động sản?**

土地法第 17 條第 1 項規定的土地，不能移轉外國人，如因繼承或遺贈取得，要在 3 年內出售給本國人。

Đất đai theo quy định của khoản 1 điều 17 luật đất đai, không cho phép di chuyển cho người nước ngoài, như do thừa kế hoặc di tặng mà lấy được, thì phải bán lại cho người bản xứ trong vòng 3 năm.

1. 下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：(1)林地。(2)漁地。(3)狩獵地。(4)鹽地。(5)礦地。(6)水源地。(7)要塞軍備區域及領域邊境之土地。但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 3 年內出售與本國人(如是新加坡人因繼承或遺贈取得，應於 5 年內出售給本國人)，逾期未出售者，由直轄市、縣(市)地政機關移請國有財產署辦理公開標售。

Đất đai sau đây là không cho phép di chuyển, thế chấp cầm cố hoặc cho người nước ngoài thuê đất : (1)Đất rừng. (2)Ngư trường. (3)Vùng đất săn bắn. (4)Vùng đất muối. (5)Vùng đất khoáng sản. (6)Vùng nguồn nước cấp. (7)Căn cứ quân sự và Khu vực biên giới đất liền. Nhưng không bao gồm đất là do thừa kế mà lấy được. Nhưng kể từ ngày hoàn tất thủ tục đăng ký nhận thừa kế trong vòng 3 năm thì phải bán lại cho người bản xứ (như là Người Singapore lấy được là do thừa kế hoặc di tặng thì phải bán lại cho

người bản xứ trong vòng 5 năm), quá thời hạn cho phép mà vẫn chưa bán ra, thì do cơ quan địa chính của thành phố trực thuộc trung ương, huyện (thành phố, thị xã) chuyển hồ sơ cho Sở quản lý tài sản nhà nước để tiến hành việc đấu thầu công khai.

2. 外國人申請在我國取得或設定土地權利時，應符合平等互惠原則，並依土地法、外國人在我國取得土地權利作業要點及相關規定辦理。

Khi Người nước ngoài làm thủ tục để lấy được quyền lợi của đất đai hoặc thế chấp cầm cố đất đai, thì phải đáp ứng quy tắc của Hiệp định Tối huệ quốc bình đẳng, và căn cứ theo luật đất đai, người nước ngoài phải thực hiện tác nghiệp cốt yếu để lấy được quyền lợi của đất đai tại Trung Hoa Dân Quốc và làm thủ tục theo quy định liên quan.

## 5. 如果配偶死亡不辦理繼承登記，是否有罰則規定？

**Nếu vợ hoặc chồng đã chết mà không làm thủ tục đăng ký nhận thừa kế, có quy định là phải bị xử phạt không?**

有。

繼承登記得自繼承開始之日起，6 個月內為之。聲請逾期者，每逾 1 個月得處應納登記費額 1 倍之罰鍰。但最高不得超過 20 倍。（土地法第 73 條）

Có.

Kể từ ngày mở thừa kế thì phải đăng ký nhận thừa kế, phải hoàn tất trong vòng 6 tháng. Người khai nhận di sản thừa kế quá thời hạn cho phép, mỗi lần quá thời hạn một tháng thì phải nộp tiền phạt gấp 1 lần số tiền phí đăng ký phải nộp. Nhưng khoản tiền tối đa phải nộp phạt là không quá gấp 20 lần. (Điều 73 luật đất đai)

## 6. 其他繼承人不願意配合辦理繼承，可以單獨申請嗎？

**Những người thừa kế di sản khác không chịu phối hợp để cùng lúc làm thủ tục đăng ký nhận thừa kế, có thể một mình đơn độc làm thủ tục đăng ký nhận thừa kế không?**

可以。

繼承人為 2 人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中 1 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。（土地登記規則第 120 條第 1 項前段）

Được.

Có từ 2 người thừa kế di sản trở lên, vì lý do nào đó khi mà có vài người thừa kế di sản không thể nào cùng lúc làm thủ tục đăng ký nhận thừa kế với người thừa kế di sản khác, thì do 1 người hoặc vài người trong số người thừa kế di sản vì lợi ích của toàn thể người thừa kế di sản, mà làm thủ tục đăng ký thừa đất của Người để lại di sản thừa kế là có nhiều người chung quyền đồng chủ sở hữu thừa đất thừa kế đó. (Đoạn trên của khoản 1 điều 120 quy tắc đăng ký đất đai)

## 7. 外籍配偶可以主張夫妻剩餘財產嗎？剩餘財產如何計算？

### **Vợ hoặc chồng là người nước ngoài có thể đưa ra yêu cầu về phần tài sản còn lại của vợ chồng không? Cách tính phần tài sản còn lại là như thế nào?**

依 100 年 5 月修正後涉外民事法律適用法第 13 條第 1 項規定，夫妻財產制依結婚時「夫所屬國之法」，如查明結婚時夫為我國國民，其夫妻財產制應適用我國民法的規定，於夫死亡時，即有請求權之適用。

Căn cứ theo quy định của khoản 1 điều 13 luật áp dụng pháp luật dân sự có yếu tố nước ngoài sau khi đã được sửa đổi vào tháng 5 năm 2011, chế độ tài sản của vợ chồng là căn cứ theo「Luật của nước mà người chồng là công dân của nước đó」khi ở lúc kết hôn, như đã tìm ra làm rõ ở lúc kết hôn người chồng là công dân của Trung Hoa Dân Quốc, thì chế độ tài sản của vợ chồng đó phải áp dụng quy định của luật dân sự Trung Hoa Dân Quốc, khi người chồng đã chết, tức thì được áp dụng quyền yêu cầu này.

根據我國民法第 1030 條之 1 規定，法定財產制關係消滅時(一方死亡或離婚)，夫或妻現存的婚後財產，扣除婚姻關係存續中所有負債後，如有剩餘，其雙方剩餘財產的差額，應平均分配。但因繼承或其他無償取得之財產與慰撫金不在此限。

Căn cứ theo quy định của điều 1030-1 luật dân sự Trung Hoa Dân Quốc, khi quan hệ của chế độ tài sản pháp định là đã được loại bỏ (một bên vợ hoặc chồng đã chết hay ly hôn), vợ hoặc chồng có tài sản sau khi kết hôn mà hiện nay vẫn còn tồn tại, sau khi khấu trừ hết nợ nần phát sinh trong khoảng thời gian mà quan hệ hôn nhân vẫn còn đang tồn tại, nếu mà còn có dư thừa, với số dư của tài sản còn lại của hai bên, thì phải chia đều cho nhau. Nhưng không áp dụng cho tài sản là do thừa kế hoặc được cho không mà lấy được và khoản tiền bù đắp tổn thất về tinh thần.

## 8. 要把房屋土地過戶給外籍配偶，應如何辦理？

### **Sang tên quyền sở hữu nhà, đất cho vợ hoặc chồng là người nước ngoài, làm thủ tục sang tên nhà đất như thế nào?**

1. 首先查明外籍配偶之國籍是否符合土地法第 18 條平等互惠國家。

Trước hết là phải tìm hiểu cho rõ ràng là quốc tịch của vợ hoặc chồng là người nước ngoài có đáp ứng Hiệp định Tối huệ quốc bình đẳng theo quy định của điều 18 luật đất đai không.

I. 目前泰國、菲律賓可取得設定不動產權利，新加坡人允許在我國取得高逾 6 樓(含)以上之建築物之任何一層作為住宅使用，並准其取得基地所有權或地上權。

Hiện nay, Thái Lan, Philippines lấy được quyền lợi về việc thế chấp cầm cố bất động sản, trên lãnh thổ Trung Hoa Dân Quốc với nhà lầu có từ (gồm) 6 tầng trở lên cho

phép người Singapore được sử dụng bất kỳ tầng nào để làm nhà ở, và cho phép có quyền sở hữu trạm cơ sở hoặc quyền bề mặt.

- II. 其他國家請參考「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」，或提出「互惠證明文件」來辦理，即申請人之本國（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者。

Những quốc gia khác thì hãy tham khảo 「Bảng liệt kê danh sách quốc gia có ký kết Hiệp định Tối huệ quốc là người nước ngoài lấy được quyền lợi của đất đai hoặc quyền thế chấp cầm cố đất đai trên lãnh thổ Trung Hoa Dân Quốc」, hoặc đưa ra 「Giấy tờ xác nhận về việc Tối huệ quốc」 để làm thủ tục, tức là do cơ quan có chức năng thẩm quyền của nước (hoặc khu hành chính) của người làm đơn cấp giấy xác nhận là nước đó (hoặc khu hành chính đó) xác nhận công dân của Trung Hoa Dân Quốc cũng có cùng một quyền lợi đó; và đã được đại sứ quán, lãnh sự quán Trung Hoa Dân Quốc tại nước ngoài, cơ quan đại diện ngoại giao ở nước ngoài, văn phòng đại diện ở nước ngoài của Trung Hoa Dân Quốc hoặc cơ quan khác đã được Bộ ngoại giao ủy quyền để thực hiện công tác chứng thực.

2. 辦理程序：外國人依相關規定取得土地權利，應檢送下列文件，向土地所在地地政事務所申請，再由該地政事務所逕送請該管直轄市或縣（市）政府核准：

Quy trình làm thủ tục : Người nước ngoài căn cứ theo quy định liên quan mà lấy được quyền lợi của đất đai, thì phải nộp các giấy tờ sau đây, nhằm để xin giấy phép với Sở sự vụ địa chính nơi mà thửa đất tọa lạc, tiếp theo đó là do Sở sự vụ địa chính trình đơn cho cơ quan chức năng có thẩm quyền của thành phố trực thuộc trung ương hoặc huyện (thành phố, thị xã) xem xét cấp giấy phép :

- (1) 土地登記申請書。

Giấy khai đề nghị đăng ký đất.

- (2) 登記原因證明文件：如買賣契約書、贈與契約書等等。

Giấy xác nhận nguyên nhân đăng ký : Như Hợp đồng mua bán, Hợp đồng tặng cho v..v...

- (3) 土地所有權狀。

Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất.

- (4) 土地權利變更之權利人及義務人身分證明文件。

Giấy xác thực nhân thân của người có quyền lợi và nghĩa vụ về việc thay đổi quyền lợi của đất đai.

- (5) 繳稅或免稅證明文件（如土地增值稅或契稅、贈與稅繳清或免稅證明書）。

Giấy xác nhận số thuế đã nộp hoặc giấy xác nhận được miễn thuế (như giấy xác nhận đã nộp hoặc miễn nộp thuế giá trị gia tăng của đất hoặc thuế khế ước, thuế cho tặng).

- (6) 土地使用分區證明（如屬非都市土地者免檢附）。

Giấy xác nhận phân khu sử dụng đất (không thuộc diện đất ở đô thị thì miễn nộp).

- (7) 授權書（如本人不能親自申請，須加附授權書）。

Giấy ủy quyền (như bản thân không thể nào đích thân đến làm thủ tục, thì cần phải kèm theo giấy ủy quyền).

(8) 其他經中央地政機關規定應提出之證明文件。

Phải đưa ra những giấy xác nhận khác theo quy định của cơ quan chức năng có thẩm quyền của cơ quan địa chính trung ương.