

# 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

內政部 91 年 8 月 8 日台內地字第 0910071523 號令訂定

內政部 98 年 6 月 30 日台內地字第 0980125283 號令修正發布第 9、10、11、12、20 條條文；增訂第 6-1 條條文；刪除第 8、18 條條文

內政部 99 年 6 月 23 日台內地字第 0990120322 號令修正發布第 4、6-1 條條文；增訂第 9-1 條條文

第一條 本辦法依臺灣地區與大陸地區人民關係條例（以下簡稱本條例）第六十九條第二項規定訂定之。

第二條 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（以下簡稱陸資公司）申請在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權，有下列情形之一者，應不予許可：

- 一、依土地法第十七條第一項各款所定之土地。
- 二、依國家安全法及其施行細則所劃定公告一定範圍之土地。
- 三、依要塞堡壘地帶法所劃定公告一定範圍之土地。
- 四、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。
- 五、其他經中央目的事業主管機關劃定應予禁止取得之土地。

第三條 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或陸資公司申請在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權，有下列情形之一者，得不予許可：

- 一、影響國家重大建設者。
- 二、涉及土地壟斷投機或炒作者。
- 三、影響國土整體發展者。
- 四、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。

第四條 符合下列情形之一者，得為不動產登記之權利主體：

- 一、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。
- 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。

第五條 依本辦法所檢附大陸地區製作之文書，應先經由行政院設立或指定之機構或委託之民間團體予以驗證。

第六條 大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣（市）政府申請審核：

- 一、 申請人身分證明文件。
- 二、 依前條規定經驗證之證明文件。
- 三、 其他經內政部規定應提出之文件。

直轄市或縣（市）政府為前項之審核通過後，應併同取得、設定或移轉不動產權利案件簡報表，報請內政部許可。

第六條之一 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。

取得前項供住宅用不動產，於登記完畢後三年內，不得辦理土地權利移轉之預告登記。

第七條 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司，為供下列業務需要，得取得、設定或移轉不動產物權：

- 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、 其他因業務需要之處所。

依前項所定業務需要申請取得、設定或移轉不動產物權者，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣（市）政府申請審核：

- 一、 第四條第二款或第三款規定之資格證明文件。
- 二、 依第五條規定經驗證之證明文件。
- 三、 其他經內政部規定應提出之文件。

直轄市或縣（市）政府為前項之審核通過後，應併同取得、設定或移轉不動產權利案件簡報表，報請內政部許可。

第八條 （刪除）

第九條 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司，從事

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後，得申請取得、設定或移轉不動產物權。

依前項規定申請取得、設定或移轉不動產物權者，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣(市)政府申請審核：

- 一、第四條第二款或第三款規定之資格證明文件。
- 二、依第五條規定經驗證之證明文件。
- 三、中央目的事業主管機關同意之文件。
- 四、其他經內政部規定應提出之文件。

直轄市或縣(市)政府為前項之審核通過後，應併同取得、設定及移轉權利案件簡報表，報請內政部許可。

第一項所稱整體經濟之投資，指下列各款投資：

- 一、觀光旅館、觀光遊樂設施及體育場館之開發或經營。
- 二、住宅及大樓之開發或經營。
- 三、工業廠房之開發或經營。
- 四、工業區及工商綜合區之開發或經營。
- 五、其他經中央目的事業主管機關公告投資項目之開發或經營。

第一項所稱農牧經營之投資，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。

第九條之一 大陸地區人民來臺投資許可辦法之投資人，從事該辦法之投資行為，應依該辦法之規定，經經濟部許可後，始得申請取得、設定或移轉不動產物權。

第十條 依前條第一項規定申請中央目的事業主管機關同意時，其投資計畫涉及二以上中央目的事業主管機關者，申請人應依其投資事業之主要計畫案，向該管中央目的事業主管機關申請；該管中央目的事業主管機關無法判定者，由行政院指定之。

第十一條 中央目的事業主管機關得視發展現況及產業需求，訂定各類用地總量管制基準，作為准駁之依據，並於核准後列冊管理。

第十二條 中央目的事業主管機關同意第九條第一項規定之申請案後，應函復申請人，並函知土地所在地之直轄市或縣（市）政府；未經核准者，應敘明理由函復申請人。

前項同意函之內容，應敘明下列事項：

- 一、申請案件經同意後，應依第九條第二項規定之程序辦理。
- 二、申請取得之土地，其使用涉及環境影響評估、水土保持、土地使用分區與用地變更及土地開發者，仍應依相關法令規定及程序辦理。

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。

第十四條 內政部為第六條、第七條或第九條規定之許可時，必要時得邀集有關機關審查之。

內政部為第六條或第七條規定之許可時，得訂定一定金額、一定面積及總量管制，作為准駁之依據。

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。

第十六條 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司依第九條規定取得或設定不動產物權，應依核定之投資計畫期

限及用途使用；其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同意展期。

中央目的事業主管機關，應定期稽查其取得、設定不動產物權後之使用情形，並依下列方式處理：

- 一、未依核定期限使用者，應通知內政部廢止其許可，並由內政部通知直轄市、縣（市）政府限期令其於二年內出售。
- 二、與核准計畫用途使用情形不符之情事者，應予制止，通知內政部廢止其許可，並由內政部通知直轄市或縣（市）政府限期令其於一年內出售。
- 三、有違反土地使用分區管制相關法令規定之使用者，應予制止，通知內政部廢止其許可，並由內政部通知直轄市、縣（市）政府限期令其於六個月內出售

第十七條 屆期未依前條第二項規定出售之不動產物權，由土地所在地之直轄市或縣(市)政府逕為標售，所得價款發還原權利人；其土地上有改良物者，得併同標售。

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，準用依土地法第二十條第四項所定之標售辦法辦理。

第十八條 (刪除)

第十九條 本辦法所定申請書、表格式，由內政部定之。

第二十條 本辦法自發布日施行。

本辦法修正條文施行日期，由內政部定之。