

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

臺中市政府地政局編製

目 錄

壹、緣起.....	3
貳、流程圖.....	4
參、各地政事務所辦理事項.....	5
肆、訪查注意事項.....	7
伍、訪查紀錄表填寫說明.....	9
陸、參考資料.....	11

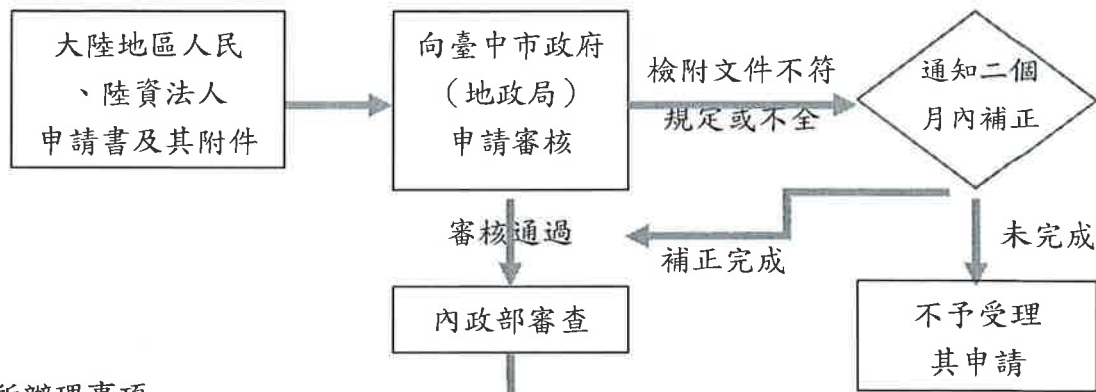
壹、緣起

為管制大陸地區人民、陸資法人在臺取得不動產應確實依原申請之用途使用，請各地政事務所協助訪查，將訪查資料報送本府地政局彙整後陳報內政部之作業流程一致性及標準化，編輯此教戰手冊俾憑供參。

按「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 1 戶，並不得出租或供非住宅之用。」
「大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司，為供下列需要，得申請取得、設定或移轉已登記之不動產物權：
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、大陸地區在臺金融機構辦理授信業務。」

「大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或陸資公司依第 6 條或第 8 條規定申請取得或設定不動產物權經許可後，有下列情形之一者，內政部應撤銷或廢止其許可，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：……二、權利人為不符第 7 條第 1 項或第 8 條第 1 項所定申請目的之使用。……」
分為「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」(下稱許可辦法)第 7 條第 1 項、第 8 條第 1 項及第 17 條第 1 項第 2 款所明定。為使陸資申請人確實依申請之用途使用，請各地政事務所協助訪查轄區內大陸地區人民、陸資法人在臺取得不動產時，依本手冊作業流程，建立相關檔案資料，以利業務承辦同仁能夠順利執行及減少報送資料之錯誤。

貳、流程圖



地所辦理事項

- 一、建立專簿並登載「臺中市陸人及陸資法人取得許可清冊」。
- 二、受理登記完畢後發函通知內政部及本府（倘非轄內土地建物，併請副知管轄所）檢附登記完畢之土地、建物謄本。
- 三、填載「臺中市○○地政事務所陸人及陸資法人列管清冊」。
- 四、依上開列管清冊辦理訪查，於每年1月5日及7月5日前，將「訪查紀錄表」及「訪查清冊」函送本府地政局彙整。

內政部許可之文件有效期限為一年，逾期失其效力。

登記機關依許可辦法第16條規定辦理登記。

應將登記結果，通知內政部及本府；依許可辦法第9條所定案件，並應副知中央目的事業主管機關。

每年報送兩次，1月5日及7月5日前報送。

參、各地政事務所辦理事項

- 一、建立專簿依本府通知函登載「臺中市陸人及陸資法人取得許可清冊」(如附表1)。
- 二、受理大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，經內政部依106年6月9日修正後許可辦法許可取得(設定)不動產物權者，辦理登記時請依下列事項：
 - (一)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(參內政部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)。
 - (二)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(參內政部106年8月17日台內地字第1060430775號函)。
- 三、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，通知內政部及本府，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。

四、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」(附表 2)。倘遇有跨所登記案件之登記所漏未通知管轄所時，請管轄所洽原登記所提供相關登記資料。

五、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」(附表 3)及「臺中市政府訪查紀錄表」(附表 4)，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。)

六、解除列管條件臚列如下：

- 1、經內政部依許可辦法許可移轉不動產物權登記完畢。
- 2、經許可取得或設定之不動產物權，因法院、行政執行署所屬行政執行分署或依金融機構合併法授權認可之公正第三人之拍賣，由臺灣地區人民拍定，申請移轉該不動產物權登記完畢。
- 3、所有權人或他項權利人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。

七、解除列管之登記案件登記完畢 10 日內應將登記結果，通知內政部及本府，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。登記完畢請地所填載「臺中市○○地政事務所陸人及陸資法人列管清冊」(附表 2)。

肆、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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。宣導資料傳單請參依本府地政局 108 年 10 月 22 日中市地權字第 1080036726 號函附件(附件 5)。
- 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。

伍、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。

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。

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：

○○區○○段○○小段 123、123-11、876-98 建號。

臺中市○○區○○路○○巷○○號○○樓之○。

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。

八、登記日期：

依地籍謄本登記日期填載。

九、訪查情形紀要：

應記錄受訪者答覆、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○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。

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。

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：中興地所○○○。

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。

陸、參考資料

一、法令及相關函文

附件 1、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

附件 2、大陸地區人民來臺投資許可辦法

附件 3、內政部 91 年 11 月 12 日台內地字第 09100697291 號
函

附件 4、內政部 106 年 8 月 17 日台內地字第 1060430775 號函

附件 5、宣導資料傳單

二、表格

附表 1、臺中市陸人及陸資法人取得許可清冊

附表 2、臺中市○○地政事務所陸人及陸資法人列管清冊

附表 3、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

附表 4、臺中市政府訪查紀錄表

附表 5、大陸地區自然人申請書範例

附表 6、大陸地區法人申請書範例

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

修正日期 民國 106 年 06 月 09 日

第 1 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 2 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、設定不動產物權之標的為下列不動產時，應不予許可：

- 一、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。
- 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 3 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，應不予許可：

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

第 4 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 5 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 6 條 大陸地區人民申請取得、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、申請人大陸地區常住人口登記卡。
- 二、依前條規定經驗證之證明文件。
- 三、取得、設定或移轉契約書影本。
- 四、其他經內政部規定應提出之文件。

第 7 條 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。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決或依第十七條規定而移轉者，不在此限。

第 8 條 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司，為供下列需要，得申請取得、設定或移轉已登記之不動產物權：

- 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、大陸地區在臺金融機構辦理授信業務。

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、取得、設定或移轉契約書影本。
- 四、其他經內政部規定應提出之文件。

第 9 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、取得、設定或移轉契約書影本。
- 五、其他經內政部規定應提出之文件。

第一項所稱整體經濟之投資，指下列各款開發或經營：

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

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或資本密集類目標準之經營或利用。

第 10 條 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 11 條 依第九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 12 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 13 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 14 條 申請人依第六條、第八條第二項或第九條第二項規定檢附之文件，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二個月內補正；屆期不補正或補正不全者，不予受理其申請。

直轄市或縣（市）政府依第六條、第八條第二項或第九條第二項規定審核通過後，應併同取得、設定或移轉不動產物權案件簡報表，報請內政部許可。

前項許可之文件有效期限為一年。

經許可取得或設定之不動產物權，因法院、行政執行署所屬行政執行分署或依金融機構合併法授權認可之公正第三人之拍賣，由臺灣地區人民拍定，申請移轉該不動產物權者，得逕向不動產所在地之登記機關辦理登記，不適用第六條、第八條第二項或第九條第二項規定。

經許可取得、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。

經許可取得或設定不動產物權，直轄市或縣（市）政府應定期稽查其取得、設定後之使用情形，並報內政部。

第 15 條 內政部為第六條、第八條或第九條規定之許可，必要時得邀集有關機關審查之。

內政部為第六條或第八條規定之許可，得訂定一定金額、一定面積及總量管制，作為准駁之依據。

第 16 條 經許可取得、設定或移轉不動產物權，應由申請人檢附許可文件及土地登記規則第三十四條規定之文件，向不動產所在地之登記機關辦理登記。

登記機關依前項及第十四條第四項規定辦理登記後，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；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。

依第一項規定辦竣登記後，所有權人或他項權利人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，準用前項規定。

第 17 條 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或陸資公司依第六條或第八條規定申請取得或設定不動產物權經許可後，有下列情形之一者，內政部應撤銷或廢止其許可，並通知不動產所在地之直轄市、縣（市）政府限期令其於一年內移轉：

- 一、依第六條規定申請取得不動產物權之權利人，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。
- 二、權利人為不符第七條第一項或第八條第一項所定申請目的之使用。
- 三、經劃定屬第二條各款所定之土地。
- 四、經查有第三條各款所定情形。
- 五、違反其他法令規定。

前項所定各款情形，為權利人明知或故意為之者，或其不動產物權之取得、設定對國家安全、公共利益、社會秩序有立即影響者，內政部應撤銷或廢止其許可，並通知不動產所在地之直轄市、縣（市）政府，依第十九條規定逕為標售。

內政部依前二項規定撤銷或廢止許可時，應副知有關機關。

第 18 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移轉。
- 二、有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、縣（市）政府限期令其於一年內移轉。
- 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移轉。

內政部依前項各款規定廢止許可時，應副知有關機關。

第 19 條 屆期未依第十七條第一項或前條第二項規定移轉之不動產物權，由土地所在地之直轄市或縣（市）政府逕為標售，所得價款於扣除應納稅賦及百分之八行政處理費後，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 20 條 本辦法所定申請書、表格式，由內政部定之。

第 21 條 本辦法自發布日施行。

大陸地區人民來臺投資許可辦法

第 1 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）第七十二條第二項及第七十三條第三項規定訂定之。

第 2 條 本辦法之主管機關為經濟部。

第九條至第十二條所定投資案件及未來投資計畫變更事項之審理、查核、管理等事項，主管機關得委任所屬機關或委託其他機關（構）辦理。

第 3 條 本辦法所稱投資人，指大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司，依本辦法規定在臺灣地區從事投資行為者。

前項所稱第三地區投資之公司，指大陸地區人民、法人、團體或其他機構投資第三地區之公司，且有下列情形之一者：

- 一、直接或間接持有該第三地區公司股份或出資總額逾百分之三十。
- 二、對該第三地區公司具有控制能力。

前項第三地區投資之公司在臺灣地區之投資，不適用外國人投資條例之規定。

第 4 條 投資人依本辦法規定應申請許可之投資行為如下：

- 一、持有臺灣地區公司或事業之股份或出資額。但不包括單次且累計投資均未達百分之十之上市、上櫃及興櫃公司股份。
- 二、在臺灣地區設立分公司、獨資或合夥事業。
- 三、對前二款所投資事業提供一年期以上貸款。投資人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、臺灣地區與大陸地區保險業務往來及投資許可管理辦法及臺灣地區與大陸地區證券期貨業務往來及投資許可管理辦法規定，來臺投資臺灣地區金融保險證券期貨機構，不適用前項第一款但書規定。

第 5 條 投資人持有所投資事業之股份或出資額，合計超過該事業之股份總數或資本總額三分之一以上者，稱為陸資投資事業，該陸資投資事業之轉投資，應適用本辦法之規定。

第 6 條 投資人為大陸地區軍方投資或具有軍事目的之企業者，主管機關應限制其來臺投資。

第 7 條 依本辦法投資，其出資之種類，以下列各款為限：

- 一、現金。
- 二、自用機器設備或原料。
- 三、專利權、商標權、著作財產權、專門技術或其他智慧財產權。

四、其他經主管機關認可投資之財產。

第 8 條 投資人得投資之業別項目、限額及投資比率，由主管機關會商各中央目的事業主管機關及相關機關擬訂，報行政院核定。

投資人所為投資之申請，有下列情事之一者，得限制或禁止之。其投資之經營有下列情事之一者，得撤銷或廢止其投資：

- 一、經濟上具有獨占、寡占或壟斷性地位。
- 二、政治、社會、文化上具有敏感性或影響國家安全。
- 三、對國內經濟發展或金融穩定有不利影響。

第 9 條 投資人依本辦法投資者，應填具投資申請書，檢附投資計畫、身分證明、授權書及其他有關文件，向主管機關申請許可；投資計畫變更時，亦同。

前項投資申請書格式及內容，由主管機關定之。

投資人依第一項規定投資者，必要時，主管機關得命其限期申報資金來源或其他相關事項；申報之事項有變更時，應於一個月內向主管機關申報。

投資人轉讓其投資時，轉讓人及受讓人應會同檢附第一項規定之文件，向主管機關申請許可。主管機關認為投資人之轉讓影響國家安全或公共利益者，得不予許可。

投資人在臺灣地區，無住所或營業所者，為第一項及第四項之申請，應委任會計師或律師辦理。

第 10 條 投資人應將所許可之出資於核定期限內全部到達，並將到達情形報主管機關查核。

投資人經許可投資後，在核定期限內，未實行之出資，期限屆滿後不得再行投資。但有正當理由，於期限屆滿前，申請主管機關許可延展者，不在此限。

投資人於實行出資後二個月內，應向主管機關申請審定投資額；其投資額之核計方式、審定程序及應檢具之文件，準用華僑及外國人投資額審定辦法之規定。

第 11 條 實收資本額達新臺幣三千萬元以上之陸資投資事業，應於每屆會計年度終了六個月內，檢具經會計師簽證之財務報表、股東名簿及其他指定資料，報主管機關備查。

主管機關於必要時，得命投資人所投資事業申報前項財務報表、股東名簿及其他指定資料。

主管機關得定期調查投資人所投資事業之經營情況或活動。主管機關為查驗前二項資料或掌握投資人所投資事業之經營情況或活動，必要時，得單獨或會同相關機關派員前往調查，投資人所投資事業不得規避、妨礙或拒絕。

第 12 條 投資人得以其投資每年所得之孳息或受分配之盈餘，申請結匯。

投資人經許可轉讓股份、撤資或減資者，得以其經審定之投資額，全額一次申請結匯；其因投資所得之資本利得，亦同。

投資人依本辦法享有結匯之權利，不得轉讓。但其出資讓與投資人之繼承人或經許可受讓其投資之華僑、外國人或大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司者，不在此限。

第 13 條 大陸地區人民申請來臺於依本條例第七十三條第一項規定經主管機關許可在臺灣地區投資之投資事業擔任董事或監察人職務者，應依公司法及其他相關法令之規定辦理。

經許可在臺灣地區投資之投資人屬自然人者，得來臺擔任該投資事業之董事或監察人；投資人屬法人者，得由大陸地區人民為其法人之代表人，來臺擔任該投資事業之董事或監察人。

第 14 條 本辦法施行日期，由主管機關定之。

解釋函令查詢

查詢結果匯出 友善列印

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 16 條》

最新法規條文

經許可取得、設定或移轉不動產物權，應由申請人檢附許可文件及土地登記規則第三十四條規定之文件，向不動產所在地之登記機關辦理登記。

登記機關依前項及第十四條第四項規定辦理登記後，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；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。

依第一項規定辦竣登記後，所有權人或他項權利人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，準用前項規定。

解釋函令

公布日期文號 內政部91年11月12日台內地字第09100697291號函

要旨 有關大陸地區人民取得不動產後，地政事務所辦理登記時處理方式

內容

- 1.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：』。
- 2.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。
- 3.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。
- 4.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。

< 1 >

目前在第 1 頁 / 共有

1

筆 | 1 頁

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：王潔瑩
聯絡電話：(02)23565245
傳真：(02)23566230
電子信箱：moi1564@moi.gov.tw

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國106年8月17日
發文字號：台內地字第1060430775號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關大陸地區人民王露瑤女士取得貴市土地及建物辦竣登記通知本部1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴所106年8月9日新地登字第1060006066號函。
- 二、按「大陸地區人民申請取得、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：……」「直轄市或縣（市）政府依第6條、第8條第2項或第9條第2項規定審核通過後，應併同取得、設定或移轉不動產物權案件簡報表，報請內政部許可。」分為106年6月9日修正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）第6條及第14條第2項所明定。另有關依許可辦法許可取得或設定不動產物權，登記機關辦理土地登記簿註記事宜，本部前以102年11月13日台內地字第1020344260號函釋：「……為利公示及落實管理，地政機關依上開規定辦理登記時，請併於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄以新增代碼『HJ』，資料內容為：『依臺灣地區與大陸

地權科 收文:106/08/17



1060180144

無附件



子公換章

訂

40

線

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）』辦理註記。.....」。

三、查本案前經本部106年7月24日台內地字第1061305391號函許可取得，為106年6月9日許可辦法修正後經本部許可取得案件，檢視貴所來函所附謄本其他登記事項欄登載：「.....許可辦法第六條規定許可取得（設定）」1節，為符合現行許可辦法規定，請更正為「.....許可辦法第6條及第14條規定許可取得」。

四、副本抄送各直轄市、縣（市）政府，有關大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，經本部依106年6月9日修正後許可辦法許可取得（設定）不動產物權者，登記機關辦理登記時，於所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記代碼「HJ」之登錄內容：「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。

正本：新竹市地政事務所

副本：各直轄市、縣（市）政府

2017-08-17
14:30:55章



敬啟者，您好：

基於大陸地區人民在臺灣地區取得不動產之法令規定，需一年兩次訪查貴戶之不動產使用情形並宣導下列事項：

1. 取得之不動產限供住宅用。
2. 每人限單獨取得一戶。
3. **不得出租或供非住宅之用。**

經查違反上述規定者，撤銷或廢止其許可，並限期於一年內移轉不動產，權利人明知或故意為之者，撤銷或廢止其許可後逕為標售。

相關規定請見「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」

若有相關問題，請洽詢臺中市政府地政局

04-22218558#63120



臺中市政府地政局



敬啟者，您好：

基於大陸地區人民在臺灣地區取得不動產之法令規定，需一年兩次訪查貴戶之不動產使用情形並宣導下列事項：

1、取得之不動產限供住宅用。

2、每人限單獨取得一戶。

3、不得出租或供非住宅之用。

經查違反上述規定者，撤銷或廢止其許可，並限期於一年內移轉不動產；權利人明知或故意為之者，撤銷或廢止其許可後逕為標售。

相關規定請見「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」

若有相關問題，請洽詢臺中市政府地政局

04-22218558-63120



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

編號	訪查對象	內政部許可文號	辦竣登記日期	取得用途	訪查結果(使用用途)	備註
1	填寫範例	99年11月9日台內地字第0990225178號函	099年11月25日	自住	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合:	

臺中市

政府訪查紀錄表

編號:

訪查對象： <input type="checkbox"/> 大陸地區人民：_____； <input type="checkbox"/> 法人：_____	
受訪者/連絡電話：	
訪查 地點	地號、建號： 區 段 地號、 建號
	門牌號碼：臺中市 區
建物型態	<input type="checkbox"/> 透天 <input type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 華廈 <input type="checkbox"/> 大樓 <input type="checkbox"/> 廠辦 <input type="checkbox"/> _____
許可日期文號	年 月 日台內地字第 號函
登記日期	年 月 日
訪查情形紀要：	
不動產現況照片：	
<input type="checkbox"/> 符合原申請使用之_____用途。 <input type="checkbox"/> 不符合原申請使用之_____用途，_____。 <input checked="" type="checkbox"/> 以上訪查紀錄內容，業經確認無訛。	
查核人員：	
時間： 年 月 日	

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

臺中

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	王小東	簡 體	王小东	350212341234987654		1970年1月1日		
	大 陸 地 區 聯 絡 方 式	戶籍住址					市內電話		
		200001 (郵遞區號)					(區碼)		
		上海市○○區○○路○○號○○樓○○座					○○○○○○○○		
	在 臺 聯 絡 方 式	通訊住址					行動電話		
		<input type="checkbox"/> 同戶籍住址					○○○○○○○○		
		<input checked="" type="checkbox"/> 其他：200001 上海市○○區○○路○○號○○樓○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	
		張大大		A123456789		1980年1月1日		(區碼) ○○○○○○○○	
通訊住址					行動電話				
11081 (郵遞區號)					○○○○○○○○			○○	
臺北市信義區大道路○○號○○樓					○○				
文件送達地址：		11073 (郵遞區號)							
		臺北市信義區仁愛路四段○○號○○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_____							
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)	
	大安區	大安	二	111	1234	573/10000	70.71	83.43	
	大安區	大安	二	112	222	573/10000	12.72		
	以下空白								

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						
321	大安	二	111 112	復興南路二 段100號3樓 之5	三層：59.11 陽台：4.20 兩遮：3.35	1/1	66.66	主建物	140.01
322	大安	二	111 112	復興南路二 段100號等 共有部分	1091.51	1993/ 100000	21.75	共有部分	
333	大安	二	112	復興南路二 段100號等 共有部分	2426.07	2127/ 100000	51.60	共有部分 (含車位編 號15)	
權利金額		新臺幣 30,000,000 元整							
申請人切結事項	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 申請人目前任職於○○有限公司，職務為行政助理，工作內容為文書處理工作；另於△△食品有限公司兼職，職務為直銷商，工作內容為推銷保健食品業務。(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>王小东</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>王小东</u> (簽名及蓋章)		代理人： <u>張大大</u> (簽名及蓋章)			申請日期：107年4月2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。

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

臺北

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)
	甲乙丙丁有限公司	○○○○○○	吳小明	○○%
	大陸地區法人、團體、公司登記地址			聯絡電話
	072700 (郵遞區號)			(區碼)
	北京市○○區○○路○○號○○樓○○座			○○○○○○○○
	在臺灣地區登記地址(註一)			聯絡電話
10697 (郵遞區號)			(區碼)	
臺北市大安區大安路一段○○號○○樓			○○○○○○○○	

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
	張大大	A123456789	1980年1月1日	(區碼) ○○○○○○○○
	通訊住址			行動電話
	11081 (郵遞區號)			○○○○○○○○ ○○
臺北市信義區大道路○○號○○樓				

文件送達地址： 11073 (郵遞區號)
臺北市信義區仁愛路四段○○號○○樓

申請類別 取得 移轉 設定

物權類型 所有權 抵押權 地上權 其他_____

申請目的

業務人員居住之住宅 大陸地區在臺金融機構辦理授信業務

從事工商業務經營之廠房、營業處所或辦公場所

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)
	信義區	雅詳	三	100	5678	42/10000	23.85	33.60
	信義區	雅詳	三	101	2323	42/10000	9.76	
	以下空白							

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							
建物基本資料	888	雅詳	三	100 101	永吉路200 號10樓	十層：212.11 陽台：4.20 雨遮：3.35	1/1	219.66	主建物	308.39
	889	雅詳	三	100 101	永吉路200 號等共有部分	2122.5	2255/ 100000	47.86	共有部分	
	890	雅詳	三	100 101	永吉路200 號等共有部分	1214.3	3366/ 100000	40.87	共有部分 (含車位 編號20)	
權利金額		新臺幣 180,000,000					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>甲乙丙丁有限公司</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 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>股東名冊</u>									
申請人：	<u>甲乙丙丁有限公司</u>			 (簽名及蓋章)						
代表人：	<u>吳小明</u>			 (簽			代理人： <u>張大大</u>  (簽名及蓋章)			
申請日期：107年4月2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。