

Q 1

外國人購買那些用途土地，得直接向土地所在地地政事務所申請，無需先經各中央目的事業主管機關核准？

A

外國人爲供自用、投資或公益之目的使用，取得下列各款用途之土地，無需先經各中央目的事業主管機關核准：

- 一、住宅。
- 二、營業處所、辦公場所、商店及工廠。
- 三、教堂。
- 四、醫院。
- 五、外僑子弟學校。
- 六、使領館及公益團體之會所。
- 七、墳場。

Q 2

外國宗教、社團法人得否在我國取得土地權利？

A

按民法總則施行法第十一條規定：「外國法人，除依法律規定外，不認許其成立」，又同法第十二條第一項規定：「經認許之外國法人，於法令限制內，與同種類之中國法人有同一之權利能力。」是以，外國法人如欲在我國取得或設定土地權利，應先依我國法律規定予以認許，始得爲土地權利人。

Q 3

重大建設、整體經濟或農牧經營之投資範圍爲何？

A

- 一、重大建設之投資，係指由中央目的事業主管機關依法核定或報經行政院核定爲重大建設之投資。
- 二、整體經濟之投資，係指下列各款投資：
 - (一) 觀光旅館、觀光遊樂設施、體育場館之開發。
 - (二) 住宅及大樓之開發。
 - (三) 工業廠房之開發。
 - (四) 工業區、工商綜合區、高科技園區及其他特定專用區之開發。
 - (五) 海埔新生地之開發。
 - (六) 公共建設之興建。
 - (七) 新市鎮、新社區之開發或辦理都市更新。
 - (八) 其他經中央目的事業主管機關公告之投資項目。
- 三、農牧經營之投資，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 及標準之投資。

Q 4

大陸地區資金可以在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權嗎？

A

依九十一年四月二十四日華總一義字第○九一○○○七五五九○號令修正公布「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，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。而規範具體事宜之「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」（以下簡稱本許可辦法）業經內政部九十一年八月八日臺內地字第○九一○○七一五二三號令發布，又為顧及臺灣地區人民住宅需求，並保持臺灣地區不動產市場價格之穩定，防止不動產市場遭壟斷投機或炒作，本部於98年6月30日以台內地字第0980125283號令修正上開許可辦法。

Q 5

何謂大陸地區人民？

A

一、依據本條例第二條定義如下：大陸地區人民：指在大陸地區設有戶籍之人民。
二、同條例第三條規定：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。

Q 6

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？

A

一、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。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。
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。

Q 7

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？

A

- 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。

Q 8

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？

A

- 一、證明文件--大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司持大陸地區製作之中華人民共和國企業法人營業執照、社會法人登記證書、事業單位法人證書之證明文件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。受託人為大陸地區人民，受託人之身分證明文件及委託書亦同。
- 二、因業務需要經行政院大陸委員會等機關核准之公司，取得相關證明文件。
- 三、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。
- 四、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。

Q 9

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」取得之不動產嗣後如發生繼承事實時，如何處理？

A

行政院大陸委員會九十二年一月三日以陸法字第0九一00二二九0二號函釋示：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六十九條規定經許可在臺購置取得之不動產，應無同條例第六十七條之適用。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。

Q 10

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」取得之不動產嗣後移轉所得資金，如何匯回大陸？

A

依據中央銀行相關結匯規定，每筆結匯為新台幣之金額未逾十萬美元或等值外幣，得持中華民國臺灣地區旅行證逕洽指定銀行辦理；如每筆逾十萬美元，則應檢附有關文件（內政部移轉許可函、買賣契約書）經由指定銀行向該行申請核准後，即可辦理結匯，並依「臺灣地區與大陸地區金融業務往來許可辦法」相關規定，辦理轉售所得金額匯往大陸地區事宜。

Q 11

本人有一親戚因婚姻關係遠嫁新加坡，並放棄中華民國國籍（現為新加坡籍），欲在台灣購置透天三樓以上獨立房子，依法是否可將產權登記於自己名下，惠請釋示，並請提供相關法令或文書俾作參考。

A

查本部 95 年 12 月 8 日台內地字第 0950178966 號函釋：「…(一)基於土地法第 18 條平等互惠之立法精神，原則不允許新加坡人取得我國土地，惟考量兩國國情不同，及我國公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之規定，准許新加坡人民取得我國區分所有建物之任何一層作為住宅或商業使用，並得依公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之規定准其取得基地所有權或地上權之應有部分。…」准此，基於土地法第 18 條之平等互惠原則，新加坡人僅得於我國取得區分所有建物任何一層之建物及其基地。以上函釋提供參考。

Q 12

什麼是平等互惠證文件？

A

平等互惠證明文件，係指申請人之本國（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。

Q 13

土地法第 17 條所稱之林地為何？

A

按土地法第十七條規定：「左列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：一、林地。．．．」而其所稱林地之適用範圍，依本部九十一年十月三日台內地字第 0910012376 號令示，包含依非都市土地使用管制規則第三條規定編定為林業用地之土地及第七條規定適用林業用地管制之土地，而非都市土地使用範圍內未劃定使用分區及都市計畫保護區、風景區內，經該管直轄市、縣（市）林

業主管機關認屬森林法第三條規定之國有林、公有林及私有林所在之土地，亦屬之。另鑑於保安林於都市計畫範圍內非僅侷限於保護區、風景區二種使用分區，本部九十二年三月二十日台內地字第○九二○○六○六一八一號函補充規定，都市計畫範圍內已編定公告之保安林，無論其使用分區為何，皆應併同納入土地法第十七條第一項林地管制範圍，先予敘明；至實務上林地之認定，請逕向土地所在地直轄市、縣（市）政府洽詢。

(資料來源:內政部地政司網站)