

作業流程說明：

一、取得台灣地區不動產登記之權利主體

- (一) 大陸地區人民(自然人)。
- (二) 大陸地區法人、團體或其他機構。(依「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)。(依「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。)

二、申請許可

(一) 自然人

- 1、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。
- 2、大陸地區人民申請許可應檢附文件
 - (1) 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(附表一)
 - (2) 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，向大陸地區縣市公証處辦理涉臺公證書，再向財團法人海峽交流基金會申請驗證。
 - (3) 委託書(如委託他人處理者，須檢附；如受託人為大陸地區人民，受託人之身分證明文件及委託書仍應經海基會之驗證)。
 - (4) 其他經內政部規定應提出之文件，如土地登記簿謄本、地籍圖謄本及土地使用分區證明(屬都市土地應檢附)，以上文件能以電腦處理達成查詢

者，得免提出。

(二) 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司

1、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。

2、申請許可應檢附文件

(1) 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。

(2) 證明文件-大陸地區法人、團體或其他機構、陸資公司持依「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證明文件。

(3) 其他經內政部規定應提出之文件，如土地登記簿謄本、地籍圖謄本及土地使用分區證明(屬都市土地應檢附)，以上文件能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

三、直轄市、縣(市)政府審核

(一) 安全範圍之管制：基於國家安全，下列特殊範圍土地申請取得應不予許可：

1、依土地法第 17 條第 1 項各款所定之土地(林地、漁地、狩獵地、鹽地、礦地、水源地、要塞軍備區域及領域邊境之土地)。

2、依國家安全法及其施行細則所劃定公告一定範圍之土地。

3、依要塞堡壘地帶法所劃定公告一定範圍之土地。

4、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。

5、其他經中央目的事業主管機關劃定應予禁止取得之

土地。

(二) 特殊事項之管制：有下列情形之一者，申請取得不予許可：

- 1、影響國家重大建設者。
- 2、涉及土地壟斷投機或炒作者。
- 3、影響國土整體發展者。
- 4、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。

(三) 直轄市或縣(市)政府於審核時，應就該不動產 1 公里範圍內，有無重要設施或屬國家安全管制地區，或依個案情形雖超過 1 公里但該區有機場、港口或重大工業設施等特殊地區者，應於簡報表『備註欄』內敘明，並於報內政部許可之函中擬具審核意見。

(四) 為明瞭大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權目的，申請書中並應填列用途目的及取得、設定或移轉不動產權利價值等，俾利依本許可辦法審查。

(五) 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。

(六) 大陸地區人民，不得申請以受贈方式取得臺灣地區土地及建物。(內政部 92 年 7 月 18 日台內地字第 0920010567 號函)

(七) 臺灣地區人民，不得將臺灣地區不動產物權以買賣、設定或贈與方式移轉給大陸地區配偶及一等親。(內政部 93 年 1 月 2 日台內地字第

0930065602 號函)

(八) 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司得申請取得設定或移轉不動產物權之規定：限於為供業務需要。

- 1、業務人員居住之住宅。
- 2、從事工商業務經營之廠房、營業處所或辦公場所。
- 3、其他因業務需要之處所。

(九) 該管直轄市、縣(市)政府受理申請後，依法審核，審核通過後，敘明有無上開(一)、(二)、(三)之情形並分析後，應併同取得、設定及移轉權利案件簡報表(附表二)，報請內政部許可。

三一1、補正

直轄市、縣(市)政府受理申請後，倘有文件欠缺或不符情形者，應敘明補正理由及法令依據，通知申請人或代理人限期 60 日內補正。

三一2、駁回

直轄市或縣(市)政府受理申請後，經審查不符規定者，應敘明理由及法令依據將申請書及證明文件退還申請人或代理人。

四、大陸地區人民(專指自然人)取得不動產物權後，日後移轉之限制：

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(以下簡稱本許可辦法)增訂第 6 條之 1 規定：「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。」

五、內政部審查

- (一) 內政部依據直轄市、縣（市）政府審核通過之申請案，為審核時得會同行政院大陸委員會、國防部及國家安全局等相關機關審查之。
- (二) 審查結果許可者，函復直轄市、縣（市）政府；同時副知行政院大陸委員會。

五-1、補正

內政部審查後，倘有文件欠缺或不符情形者，函請直轄市、縣（市）政府通知申請人或代理人限期 60 日內補正。

五-2、不許可

內政部審查後，不予許可者，敘明理由及法令依據函復直轄市、縣（市）政府。

六、函復申請人或代理人並通知所轄地政事務所

直轄市、縣（市）政府接到內政部審查許可函後，應函復申請人或代理人並通知所轄地政事務所。

七、申請登記

申請人或代理人檢附內政部許可文件及土地登記規則第 34 條規定之文件向不動產所在地之地政事務所申辦取得、設定或移轉登記。

八、登記簿之註記

大陸地區人民取得之不動產，是否屬許可辦法第 6 條之 1 所稱「供住宅用」，採逐案就建物用途或土地使用分區及相關資料認定之，如確屬供住宅用，應於土地及建物登記簿所有權部其他登記事項欄註記：「本筆土地(建物)於取得登記完畢後，

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。」，代碼為「H2」。

九、登記完畢後通知內政部及直轄市、縣（市）政府登記機關登記完畢後，應將登記結果通知內政部及不動產所在地之直轄市、縣（市）政府，其屬許可辦法第 9 條所定案件，並應副知中央目的事業主管機關。

十、內政部及直轄市、縣（市）政府列冊管理

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。