

不動產取得移轉注意事項

一.買賣移轉限制相關規定講解

1.不動產出售時，有那些限制不得移轉？

(1)限制登記事項

- # 1.土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。（[土地登記規則第 144 條](#)）
- # 2.限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。（[土地登記規則第 136 條](#)）
- # 3.所有權部其他登記事項欄有上開限制登記，欄位會有註記「[限制登記事項](#)」未經塗銷不得移轉除繼承、徵收除外

(2)依民事訴訟法第 254 條規定辦理註記：「依○○法院○○年○○月○○日○○年度訴聲字第○○號民事裁定，本件不動產現為該院○○年度(訴)字第○○號○○案件訴訟繫屬中」。（內政部 106 年 9 月 14 日台內地字第 1060433793 號函）

- # 本部 89 年 5 月 15 日台內中地字第 8978892 號函示有關登記內容為「(一般註記事項)依○○法院○○年○○月○○日○字第○○號函證明文件辦理註記，本件不動產現為該院○○年度(訴)字第○○號○○案件訴訟中」

有此註記，承受人日後可能受判決確定之影響

(3)「囑託限制登記補正中」

- # 按「限制登記作業補充規定」第六點規定：「囑託限制登記應以囑託登記文書為之，其所列之標示，權利範圍或所有權人姓名不符時，登記機關應即敘明其事由，通知原囑託機關於七日內更正或補正，俟更正或補正後，再辦理限制登記。於未獲更正或補正前，如有申請移轉或設定登記時，登記機關應即函催原囑託機關儘速辦理，並以副本抄送申請人。」（內政部 82 年 12 月 1 日台內地字第 8214950 號函）

有此註記，不受理登記

2.那些情況有優先購買權人

(1)基地建物出賣

基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。（土地法第104條）

(2)共有土地建物出賣

共有土地或建築改良物，共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。上項規定，於公同共有準用之。(參照土地法第34條第4、5款)

他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。(土地法第三十四條之一執行要點第十一點(一))

(3)耕地出賣出典

出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。第一百零四條第二項之規定，於前項承買承典準用之。(土地法第107條)

(4)三七五租約出租耕地出售出典

耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人在十五日內未以書面表示承受者視為放棄。出租人因無人承買或受典而再行貶價出賣或出典時，仍應照前項規定辦理。出租人違反前二項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。(耕地三七五減租條例第十五條)

(5)農地重劃土地出售

1. 土地重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如左：一、出租耕地之承租人。二、共有土地現耕之他共有人。三、毗連耕地之現耕所有權人。(農地重劃條例第5條)

2. 農地重劃區內同一土地所有權人，在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達最小坵塊面積者，以重劃前原有面積按原位置查定之單位區段地價計算，發給現金補償。發給現金補償之土地，應予以集中公開標售，經兩次標售而未標出者，直轄縣(市)主管機關應出售與需要耕地之農民。公開標售或出售時，其毗連土地現耕所有權人有依同樣條件優先購買之權，如所有權人有二人以上主張優先購買時，以抽籤定之。(農地重劃條例第23條)

3. 未成年人、受監護宣告之人、財團法人、社團法人、寺廟出售土地應注意什麼？

(1) 父母處分未成年子女所有之土地權利，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名。

(2) 未成年人或受監護宣告之人，其監護人代理受監護人或受監護宣告之人購置或處分土地權利，應檢附法院許可之證明文件。

(3) 申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。(公司、社團法人、寺廟)

(4) 義務人為財團法人或祭祀公業法人者，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。

4. 承買人或出賣人死亡，可以登記？

- (1)土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由並提出第三十四條規定之文件，單獨申請登記。
- (2)登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。

5.公寓可以房屋、土地，可以分別登記為夫妻所有？

- (1)專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- (2) 專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。

6.承賣建地、農地後，可以建房屋？

(1)農業用地

已申請興建農舍領有使用執照之農業用地經套繪管制，除符合下列情形之一者外，不得解除：

- 一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。
- 二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。
- 三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達零點二五公頃以上。

前項第三款農舍坐落該筆農業用地面積大於零點二五公頃，且二者面積比例符合法令規定，其餘超出規定比例部分之農業用地得免經其他土地所有權人之同意，逕依變更使用執照程序解除套繪管制。

(2)建地

本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。

前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。

應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。

7.共同共有土地，共同共有人之一，可以出售他共同共有持分？

(1)共同共有土地經全體共有人同意得處分共有物之一部

按「除前項之法律或契約另有規定外，共同共有物之處分，及其他之權利行使，應得共同共有人全體之同意。」為民法第八百二十八條第二項所明定，故共同共有人處分其共同共有物之一部，如經全體共有人同意，尚非法不許，應無須先行終止其間之共同共有關係。

(2) 部分共同共有人不得處分

共同共有關係未終止前，部分共同共有人不得處分其潛在應有部分

本案縱經全體共同共有人會同辦理，在共同共有關係未終止前，部分共同共有人仍不得處分其潛在應有部分，宜先辦理共有型態變更登記為分別共有後，再依民法第八一九條規定辦理持分移轉登記。(內政部九十五年二月二十四日內授中辦地字第○九五○○四一二八一號)

二.共有土地未全體同意出售限制移轉規定講解

1.共有土地出售，其中一共同有人不賣，可不經全體共同有人同意出售？

共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共同有人過半數及應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。(土地法第 34 條之 1 第 1 項)

2.繼承登記為共同共有土地，可以不經全體繼承人同出售？

土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，於共同共有準用之。共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共同有人過半數及應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。(土地法第 34 條之 1 第 1 項)

3.共同有人之一死亡，可以依土地法第 34 條之 1 出售該筆土地？

1.他共同有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。

2.提存繼承人有無不明

他共同有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。無遺產管理人時，可依民法第三百二十六條規定，以不能確知孰為債權人而難為給付為由，辦理提存。

3.提存書記載

以他共同有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書後，持憑法院核發之提存書，並檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。

4.共同有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。

5.他共同有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。

6.登記申請書及契約書內，應列明全體共同有人及其繼承人

7.依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共同有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共同有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登

記。

8.依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。

4.未經全體共有人同意出售土地，共有人應有部分查封或預告登記，可以嗎？

他共有人之應有部分經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。

5.依土地法第 34 條之 1 出售土地時，其辦理程序為何？

查明共有人、訂立私契、通知共有人優先買、領取價款或提存

三.農地農舍移轉相關規定講解

1.購買農舍必須具備什麼條件？

按農舍與其坐落用地併同辦理移轉時，承受人資格應符合無自用農舍條件；辦理移轉時，承受人應檢具以下文件供地政機關審查：

- 一、稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單。
- 二、申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。
- 三、申請人切結無自用農舍文件。

2.購買農地後可以興建農舍？應符合資格？

- (1)可興建農舍之農業用地
- (2)土地所有權人
- (3)申請人應為農民
- (4)無自用農舍之自然人
- (5)五年內曾取得農舍建造執照不予許可
- (6)供農業使用之農業用地
- (7)已申請之農業用地不得重複申請
- (8)89 年 1 月 28 日後取得農業用地

1.完全行為能力人

2.土地取得及戶籍登記均應滿 2 年

3.該宗農業用地面積不得小於 0.25 公頃

4.興建農舍滿五年始得移轉

(9)89年1月28日前取得農業用地，被徵收或協議價購方式讓售與需地機關興建條件

3.取得農舍有無數量限制？

1.本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。（農業發展條例第 18 條第 1 項）

2.依本條例第十八條第一項規定申請興建農舍之申請人應為農民，且其資格應符合下列條件，並經直轄市、縣（市）主管機關核定：……四、申請人無自用農舍者。申請人已領有個別農舍或集村農舍建造執照者，視為已有自用農舍。但該建造執照屬尚未開工且已撤銷或原申請案件重新申請者，不在此限。（農業用地興建農舍辦法第 2 條第 1 項第 4 款）

4.農地與農舍應一併移轉？

農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權

農業發展條例第十八條第一項及第三項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。（農業發展條例第 18 條第 4 項）

2.農舍應與其坐落用地併同移轉

* 坐落用地不應僅指農舍所坐落之該筆農業用地

行政院農業委員會 104 年 5 月 13 日前揭函示，對於農業發展條例第 18 條第 4 項規定所稱「坐落用地」之認定，變更為無論以多筆相毗鄰農地合併興建個別農舍，或以集村方式申請興建之農舍，提供興建農舍之農業用地均應受農業發展條例第 18 條第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉之規定所規範。該坐落用地不應僅指農舍所坐落之該筆農業用地。（內政部 104 年 6 月 23 日台內地字第 10404176173 號函）

3.符合建管法令規定原核准使用面積

* 1.應審查移轉之坐落地面積有無符合建管法令規定原核准使用面積

農業發展條例修正前或後取得之農業用地興建之農舍，經建管單位核發使用執照者，嗣後農舍與其坐落用地併同移轉登記時，除應審查移轉之坐落地面積有無符合建管法令規定原核准使用面積外，亦應審核該農舍及其農地之移轉持分比例有否相同（內政部 100 年 8 月 23 日內授中辦地字第 1000725328 號令）

* 2.農舍及其坐落用地併同移轉，共有人間移轉之農舍及其坐落用地，仍應符合建管法令規定，有一定比率之管制（行政院農業委員會 98 年 9 月 9 日農企字第○九八○一五四○二二號函）

5.公司、寺廟能買農地農舍嗎？

興建農舍坐落農業用地及農舍之併同移轉對象，應為無自用農舍之現耕農或農民身分，因此，一般農業區農牧用地等耕地上坐落有農舍時，農業企業機構將無法許可承受該耕地及農舍。(行政院農業委員會 95 年 12 月 27 日農企字第 0950172203 號函)

1. 寺廟持農業用地作農業使用證明書申辦移轉登記應受農業發展條例第三十三條規定之限制

農業發展條例第三十三條已明定『私法人不得承受耕地 但符合第三十四條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。』本案○○鎮○○宮既以寺廟身分(法人組織)申辦農地所有權移轉登記，自應受前開條文規定之限制。(內政部89年6月23日台(89)內中地字第8912252號函、行政院農業委員會89年6月12日(89)農企字第890128858號函)

2. 更名為寺廟所有之農業用地，其農舍之移轉，無農業發展條例第 34 條應先申請移轉許可之限制

基於農發條例第18條明文規定農舍應與其坐落基地併同移轉原則，而准予更名寺廟所有之農業土地上農舍，亦得移轉予該寺廟。(行政院農業委員會90年8月3日(90)農企字第900137312號函；內政部90年9月7日台內中地字第9012555號函)

6. 出售農地農舍要繳土地增值稅？

1. 移轉與自然人始可申請

作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。(土地稅法第 39 條之 2 第 1 項)

2. 農業發展條例施行細則第 14 條之 1

農業用地經依法律變更為非農業用地，經該法律主管機關認定符合下列各款情形之一，並取得農業用地作農業使用證明書者，得適用本條例第三十七條第一項、第三十八條第一項或第二項規定，不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅或田賦：

- 一、依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。
- 二、已發布細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，於公告實施市地重劃或區段徵收計畫前，未依變更後之計畫用途申請建築使用者。

四. 外國人民、團體、法人取得我國不動產相關規定講解

1. 任何國家人民都可以購買我國土地？

外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。(土地法第十八條)

2. 任何種類土地，外國人都可以買？

左列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：一、林地。二、漁地。三、狩獵地。四、鹽地。五、礦地。六、水源地。七、要塞軍備區域及領域邊境之土地。(土地法第17條)

3.外國人購買我國土地，和我國人民一樣，可不經縣市政同意？

(1)縣市政府核准

外國人依前條需要取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣（市）政府核准；土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。其依前條第一項第八款取得者，並應先經中央目的事業主管機關同意。（土地法第 20 條第 1 項）

(2)內政部備查

直轄市或縣（市）政府為前項之准駁，應於受理後十四日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。（土地法第 20 條第 2 項）

4.外國人購買時，應符合什麼條件？應檢附什麼身分證明文件？

(1)平等互惠國家人民、法人

(2)符合土地法第 17 條土地種類土地

(3)購買後用地為外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得左列各款用途之土地，其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣（市）政府依法所定之限制：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。八、有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者。

(4)身分證明文件以國籍證明文件

外國人應附國籍證明文件，如護照、外僑居留證。

(1)未列入「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」之國家，其人民申請在我國取得設定土地權利時，應檢附互惠證明文件。（內政部七十八年八月二十三日台(78)內地字第七二七六五四號函）

5.外國人購買不動產，申請登記程序為何？

(1)外國人依規定需要取得土地，應檢附相關文件，買賣案件送地政事務所，經審查無誤後，送縣（市）政府核准（土地法第 20 條第 1 項），通知地政事務所即可登記。

(2)內政部備查

直轄市或縣（市）政府為前項之准駁，應於受理後十四日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。（土地法第 20 條第 2 項）

五.大陸地區人民團體法人取得不動產實務解析

1.申請購買我國不動產辦理程序與外國人有什麼不同

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、依第 5 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。（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 6 條）

2.應準備檢附文件？

- # 1.常住人口登記卡
- # 2.驗證機關出具之證明文件
- # 3.委任、委託、代理或授權證明文件
- # 4.代理人身分證明文件
- # 5.取得、設定或移轉契約書影本
- # 6.土地使用分區證明（土地屬非都市土地者免檢附）
- # 7.其他提出之文件：（例如：在職證明 2 份）

3.那種不動產、身分人不得購買？

（1）土地法第 17 條所列土地

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，非經主管機關許可，不得在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權。但土地法第十七條第一項所列各款土地，不得取得、設定負擔或承租。（臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條第 1 項）

（2）許可辦法之規定

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。

（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 2 條）

（3）有無重要設施或屬國家安全管制地區、特殊地區

直轄市或縣（市）政府於審核時，應就該不動產一公里範圍內，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一公里但該區有機場、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，俾內政部核可時之參考。（內政部 91 年 11 月 12 日台內地字第 09100697291 號函）

（4）大陸地區人民取得限制

按本部99年6月23日台內地字第0990120322號令發布修正之「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」第4條但書規定：「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。」，是以 貴府依規定審核大陸地區人民申請取得或設定不動產案件，應請當事人檢附相關文件證明該大陸地區人民非屬上開職務成員，或由當事人切結無上開規定之情形，如有不實，應由當事人負法律責任。（內政部99年8月9日台內地字第0990160621號函）

4.購買後用途、限制出售期間？

1.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。（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7條第1項）

2.取得住宅三年內不得移轉、所有權或地上權預告登記

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。（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7條第2項）

5.可以將不動產贈與大陸人民？

1 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

案經函准行政院大陸委員會首揭函以：「臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條係為落實經發會開放陸資來臺投資不動產之共識，爰據以授權 貴部訂定『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』，本件大陸地區人民申請以贈與方式取得臺灣地區不動產，與該辦法立法意旨不符，本即無適用該辦法之問題。」本案請依該會函釋辦理。（內政部92年7月18日台內地字第0920010567號函）

1.不得移轉給大陸地區配偶及一等親

宜明文禁止臺灣地區人民，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

結論：鑑於開放陸資來臺投資不動產之政策意旨，應指大陸地區人民、法人、團體或其他機構以支付價金方式取得或設定臺灣地區不動產物權，基此，宜明文禁止臺灣地區人民，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）