

課目:不動產移轉使用限制實務-外國人(港澳地區)/大陸人購買台灣 不動產相關規範實務



主講人：黃兆玉老師

現任：

中華民國不動產經紀仲介公會全國聯合會專任講師

朝陽科大教育推廣部客座教授

中華民國商業總會國防人力(中、上校)移轉培訓班不動產類講師

台北文璽地政士事務所負責人及縣公會調解委員

大東海補習班不動產專任講師

各縣(市)不動產經紀仲介公會不動產專任講師

新竹市花蓮縣宜蘭縣不動產經紀人考照班專任教師

苗栗縣花蓮縣宜蘭縣不動產經紀仲介公會顧問

不動產人生四大證照

- 一、不動產經紀營業員(國中畢、訓練合格)
- 二、租賃管理人(高中畢、訓練合格)
- 三、不動產經紀人(高中畢、國家考試合格)
- 四、地政士(高中畢、國家考試合格)
- 諮詢電話：0932-102464 line：ID-hj1184
- 黃兆玉老師或公會總幹事



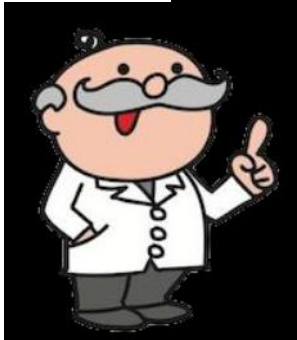
109年考試資訊

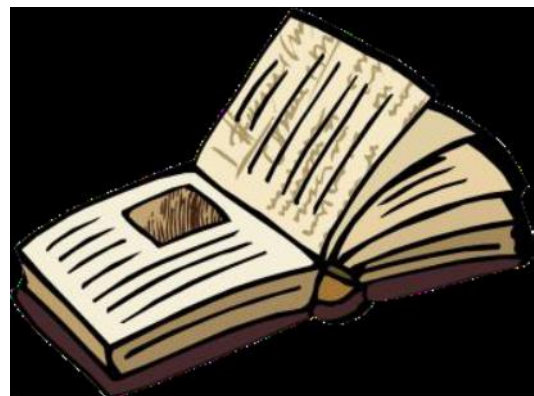
- **109年專門職業及技術人員普通考試地政士考試**
- 報名時間：109.2.26(三)-109.3.6(五)
- 考試時間：109.6.6(六)-109.6.7(日)
- 考試地點：臺北、臺中、高雄三考區舉行。
- **109年專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試**
- 報名時間：109.8.4(二)-109.8.13(四)
- 考試時間：109.11.21(六)-09.11.22(日)
- 考試地點：臺北、臺中、臺南、高雄、花蓮、臺東六考區舉行



外籍/大陸地區人士取得臺灣地區不動產

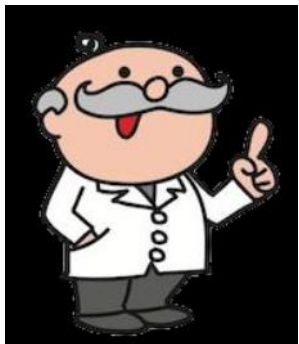
外籍、香港地區
人士及大陸地區
人士取得不動產
相關規定



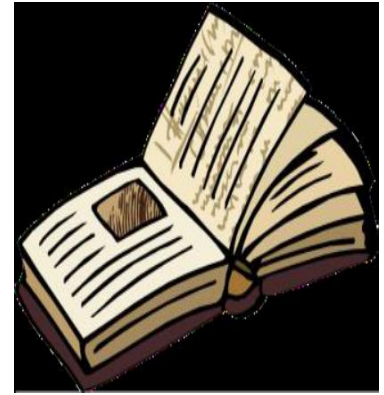


外籍人士篇

- 外國人在我國取得土地權利作業要點



問題一之1



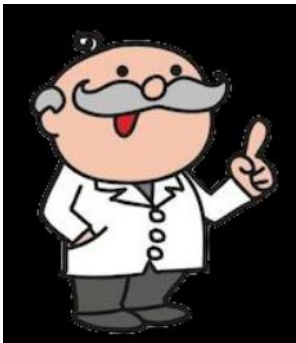
外國人可以取得臺灣地區的不動產嗎？

外國人可否取得或設定土地權利，需先看該外國人所屬的國家與我國有無平等互惠條件。

所謂平等互惠即該外國人所屬之國家對我國人民在該國可以享有同等之權利。舉例來說，日本政府准許臺灣人民在日本取得不動產，則日本人亦可以在臺取得不動產；烏克蘭政府禁止臺灣人民在烏克蘭取得農地，則烏克蘭人亦不可在臺取得農地。

至於是否為平等互惠國家，可查詢內政部提供之「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」。

(參考法條：土地法第18條)



問題一之2土地法第18條-平等互惠原則

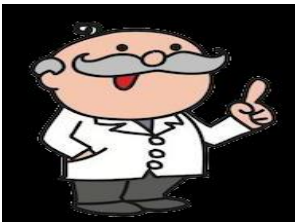
- ❖ 平等互惠原則：外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。
(土地法§18)
- ❖ 平等互惠證明文件：係指申請人之本國（或其行政區）有關機關所出具載明該國（或其行政區）對我國人民得取得同樣權利之證明文件。並經我國駐外使領館、代表處、辦事處及其他外交部授權機構驗證之平等互惠證明文件。
- ❖ 平等互惠國家如何查知：內政部地政司網站查詢「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」。



問題二



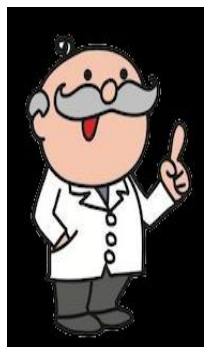
- 取得臺灣地區居留證的外籍配偶可以購買臺灣地區的不動產嗎？外籍配偶雖有居留證，但在尚未取得中華民國國籍前，依然屬於外國人，需視該外籍配偶所屬的國家與我國有無平等互惠條件，後續流程皆需依外國人取得不動產方式辦理。（參考法條：土地法第18條）



問題三



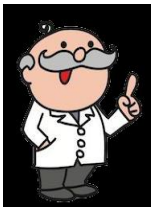
- 除了需符合平等互惠原則外，外國人購買臺灣地區不動產有何限制？
- 1. 土地類別限制：凡林地、漁地、狩獵地、鹽地、礦地、水源地、要塞軍備區域及領域邊境之土地，禁止移轉、設定負擔或租賃予外國人。(參考法條：土地法第17條)
- 2. 取得土地之用途限制：外國人基於自用、投資或公益為目的，得取得住所、營業場所、辦公場所、商店、工廠、教堂、醫院、外僑子弟學校、使領館、公益團體之會所及墳場用途之土地外，另經我國相關部會核准之有助於重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，亦可由外國人取得土地。(參考法條：土地法第19條)



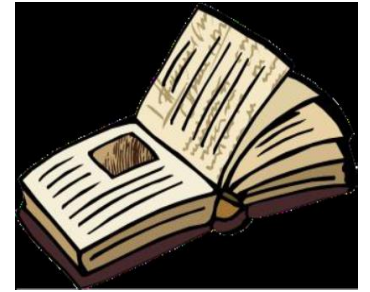
問題四



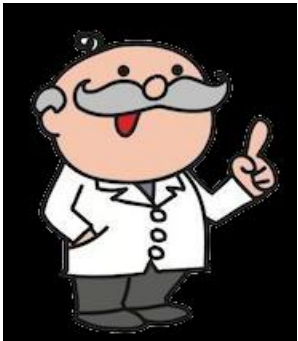
- 外國人購買不動產申辦登記應附文件及程序為何？
- 除特殊投資需經中央目的事業主管機關核准外，基本流程與一般買賣案件大致相同，申請人除應檢附一般買賣案件之應附文件外，僅須再檢附互惠證明文件及土地使用分區證明(非都市計畫內土地則免附)即可。
- 地政事務所收件審核無誤後，逕為函送直轄市或縣(市)政府核准。(參考法條：土地法第20條)



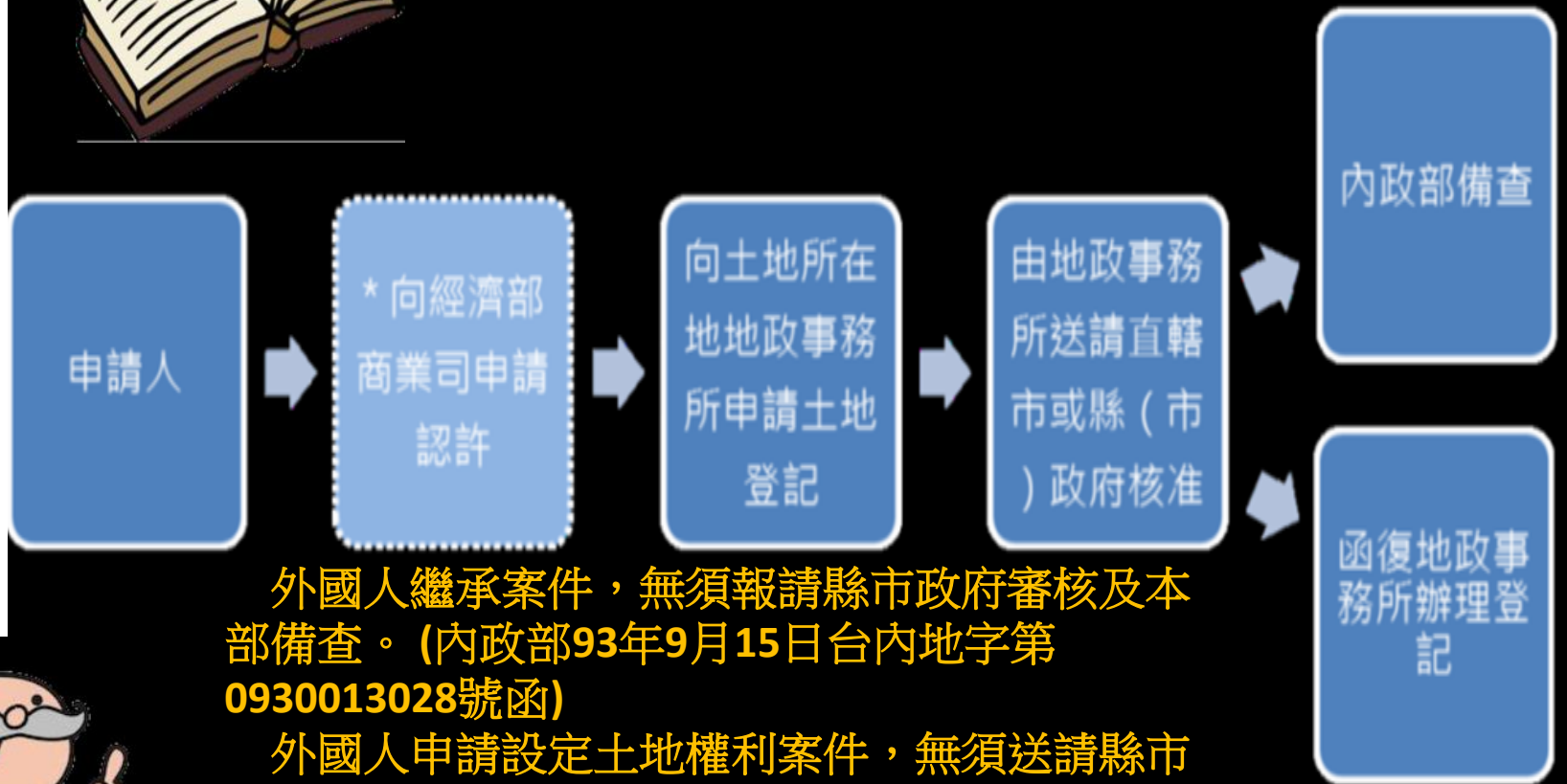
問題五



- 外國人購買不動產後向地政機關申請登記需花多少時間呢？
- 申請核准時間七天至十四天。
- 流程圖如后：
- *申請人屬外國公司者，如首次在臺設立分公司時，應先向經濟部（商業司）申請認許。



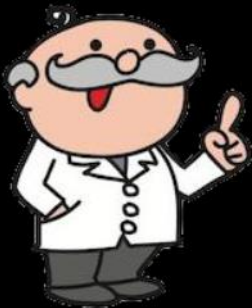
流程圖如下：



外國人繼承案件，無須報請縣市政府審核及本部備查。(內政部93年9月15日台內地字第0930013028號函)

外國人申請設定土地權利案件，無須送請縣市政府審核及本部備查。(作業要點第9點)

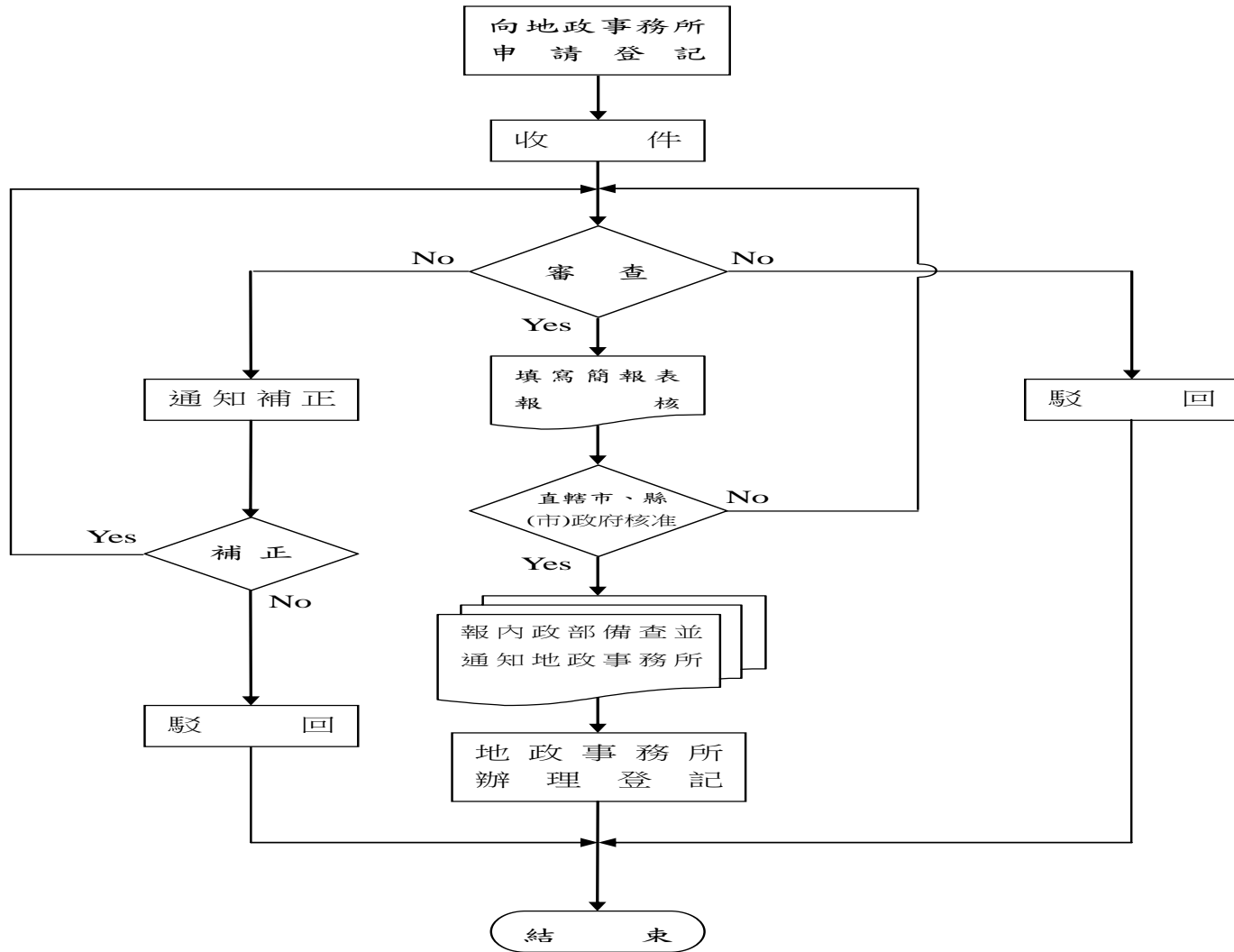
外國人申請信託移轉案件，須依土地法第20條程序辦理。



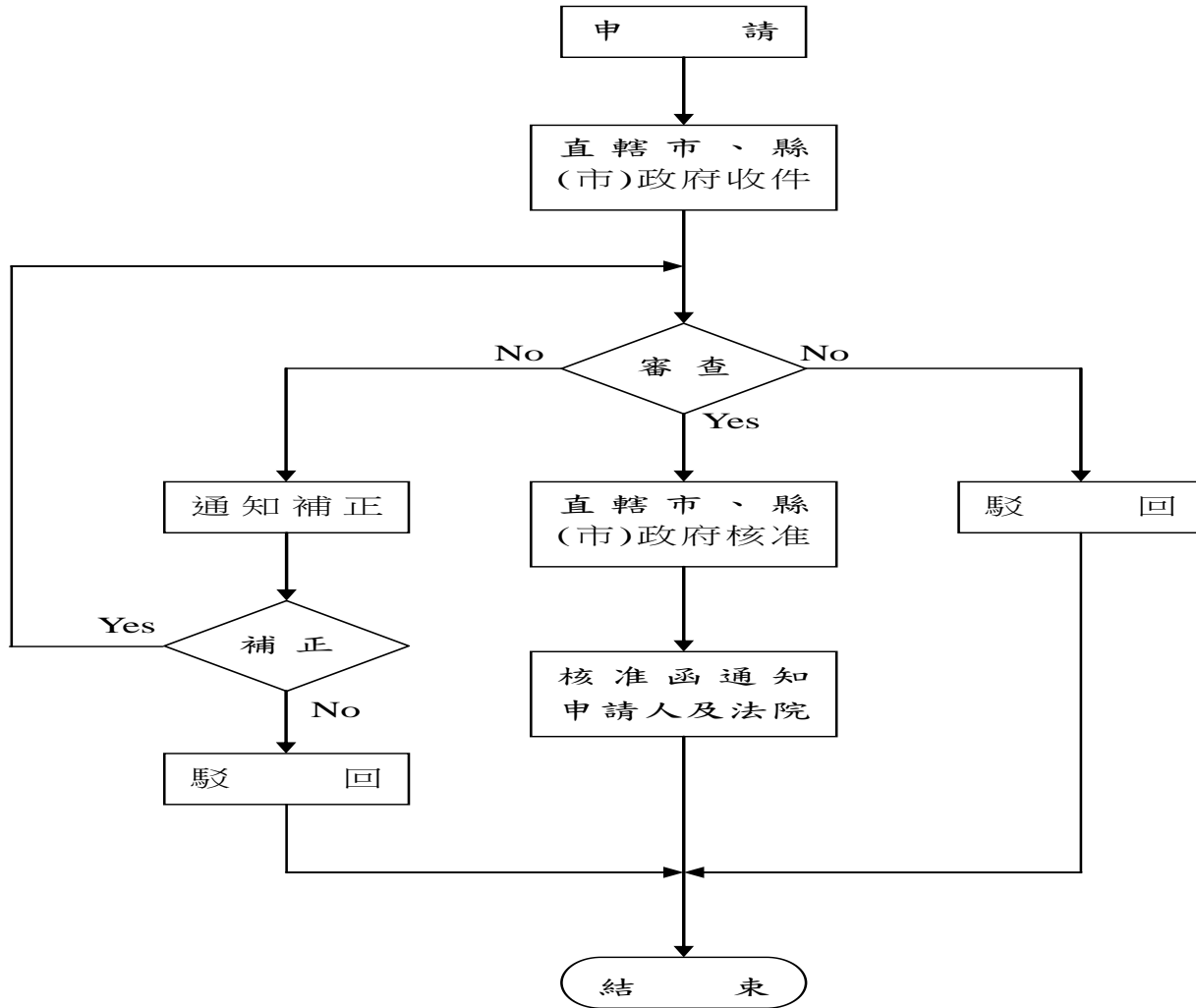
作業流程

外國人地權之核准機關為直轄市、縣(市)政府，其作業流程如下：

1. 外國人申請取得、移轉土地建物權利流程



1. 外國人申請標購資格流程



外國人取得土地申請書

申請日期： 年 月 日

一、受理機關：_____

二、投資事業類別：_____

三、申請人基本資料：

(一) 姓名或名稱：(中文)_____

(英文)_____

(申請人之本國
文)_____

(二) 國籍：(中文)_____ (英文)_____

(三) 住所或外國法人設立登記所在地地址 (請填寫郵遞區號碼)：

(中文) □□□—

(英文) □□□—

(四) 在中華民國境內設立之分公司、機構或辦事處所在地 (請填寫郵遞區號碼)：

□□□—

(五) 護照或主管機關認許登記字號：

(六) 外國法人在中華民國境內訴訟及非訴訟代理人：

姓名(中文)_____

(英文)_____

國籍：(中文)_____ (英文)_____

護照字號：_____

四、申請取得土地所有權基本資料：

(一) 土地標示、面積、使用類別（或使用分區）及權利範圍

(二) 建物標示、門牌、面積及權利範圍

五、應檢附之文件：（有檢附下列文件者，請於□內打「v」）

(一) 申請人之身分證明文件。

(二) 外國法人經認許之證明文件。

(三) 投資計畫書（應載明計畫名稱、土地所在地點及中央目的事業主管機關規定之事項）。

(四) 土地登記簿謄本及地籍圖謄本。

(五) 土地使用分區證明（土地屬非都市土地者，免檢附）。

(六) 農業用地作農業使用證明書或符合土地使用管制證明書（土地屬耕地者，需檢附）。

(七) 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之平等互惠證明（已列在外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表者，得免附）。

(八) 其他相關文件：
_____。

六、事業計畫書摘要：

七、聲明事項：取得土地後應依核定期限及用途使用。

八、其他事項說明：

申請人：_____（簽章）

填寫說明：

1. 本申請書請使用 A4 紙張，各欄位大小得視實際需要自行調整。

○○○政府處理外國人移轉（取得）土地建物權

利案件簡報表

聲 請 人		姓 名		護 照 號 碼 或居留證統一 證號		籍貫(國、州或省)			現 住 所	
權 利 人										
義 務 人										
土 地 標 示					面 積				權 利 範 圍	
鄉鎮市區	段	小段	地號	地目	平方公尺					
建 物 標 示								面 積		權 利 範 圍
建 號	建 物 坐 落				門 牌					
	鄉鎮市區	段	小段	地號	鄉鎮市區	街路段	巷弄	號 數	(平方公尺)	
土地使用分區或編定						無違反土地法第十七條第一項規定				(請打✓)
為土地法第十九條第一項第○款之使用:						符合土地法第十八條規定				(請打✓)

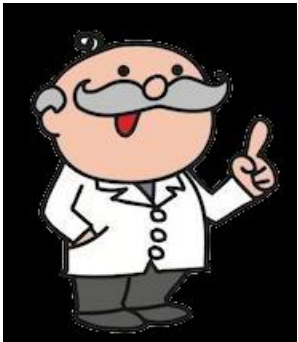
問題六



外國人可以繼承臺灣地區的不動產嗎？

外國人繼承臺灣地區之不動產，亦需受平等互惠原則之限制。若繼承為土地法第17條所規定之土地者，應於辦理繼承登記完畢之日起三年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產署辦理公開標售。

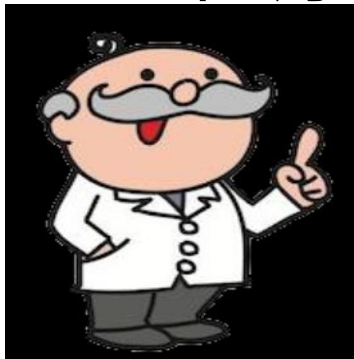
另新加坡人繼承我國土地法第17條所列以外土地者，須自辦理繼承或遺贈登記完畢之日起5年內移轉與本國人。（參考法條：土地法第17條）



問題七繼承土地法§17土地之處理

外國人如共同共有繼承取得土地法§17第1項各款土地如何處理？

- 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819條規定辦理持分移轉登記。(內政部95年2月24日內授中辦地字第0950041281號函)
- 具平等互惠之外國人因繼承取得土地法第17條第1項規定土地之(潛在)應有部分，於共同共有關係終止前，可依同法條第2項規定，移由國有財產局辦理公開標售，其標售範圍僅限於該外國人因繼承取得之(潛在)應有部分。(內政部95年6月13日內授中辦地字第0950046879號函)



問題八 平等互惠認定 - 美國所屬州別 計77個地區與國家



- 美國人擬依土地法第18條規定申請在我國境內取得或設定土地權利，其所屬州別之認定：
- 涉外民事法律適用法第28條規定：「依本法適用當事人本國法時，如其國內各地方法律不同者，依其國內住所地法，國內住所不明者，依其首都所在地法。」。
- 美國各州法律對於住所之認定標準不一，常用之客觀事實有二：
- 1. 為其居住地；2 為其投票地。倘兩者同屬一地，住所於焉確定。
- 參酌其報稅地、房地產所在地、子女就學所在地、郵件收受地、執照或政府證件上所載地址、銀行帳戶地址等資料以作為認定住所之標準亦依成案為之，最重要之因素仍視該人是否有繼續居住之意思，認定主觀事實端視本案件全部情況，以該人居住地為最重要之考慮因素，投票地次之，再參酌其動產或不動產所在地、銀行帳戶所在地、所屬工會地址、參加社團地址、所屬教堂或俱樂部地址、工作或事業地址、駕駛執照或汽車註冊地、納稅地等因素。
- (內政部89年11月2日台(89)內地字第8914978號函)

丹麥人得因繼承在我國取得土地權利

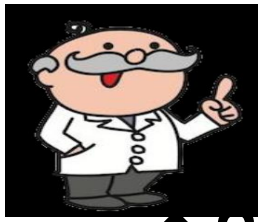
- 公布內容內政部令
- 中華民國108年6月25日以台內地字第1080263286號令
- 丹麥人在我國取得土地權利之解釋令
- 茲據外交部查復：依丹麥不動產取得法第二條規定：「因繼承、配偶過世無法分割之持分、或因共同體之分配等取得之不動產，無須經丹麥法務部之許可」，其法意亦包含非丹麥籍之繼承人，故非丹麥籍之繼承人無須經丹麥法務部之許可即可繼承取得在丹麥不動產權利。基於土地法第十八條平等互惠原則之規定，丹麥（Denmark）人得因繼承在我國取得土地權利。
- 公布日期2019/06/25

問題八 附條件平等互惠國家-新加坡

計25個地區與國家



- ❖ 僅准許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。
- ❖ 土地法第17條第1項所列各款土地，准由新加坡人因繼承而取得，並於辦理繼承登記完畢之日起3年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產局辦理公開標售，標售程序準用第73條之1相關規定。
- ❖ 土地法第17條第1項所列以外之土地，允許新加坡人得因繼承或遺贈(遺囑贈與非法定繼承人)而取得土地所有權並自繼承或遺贈登記完畢之日起5年內移轉與本國人。(內政部104年6月15日台內地字第1040415546號令)



題八附條件平等互惠地區-香港

- ❖86年7月1日以前，香港居民、法人及團體機構得在我國取得或設定土地權利。86年7月1日以後，在香港地區對於外國人士在該地取得不動產權利之規定未改變前仍得繼續適用。
(內政部86年7月26日台內地字第8607355號函)
-
- ❖香港居民身分認定，必須持有香港永久居民身分證，且除了可持有英國國民(海外)護照或香港護照外，不得持有其他地區或國家之旅行證照。不得僅以持有香港護照而認定其為香港居民。(內政部86年12月15日台內地字第8612195號函、87年6月10日台內地字第8706372號函)



問題八附條件平等互惠地區-香港



- ❖香港地區居民於1997年前所取得之華僑身分證明書是否不受效期影響，可繼續使用？
- ❖香港地區華僑身分證明書之效期認定及使用事宜：
- (一)香港地區居民於『1997』年(86年7月1日)前所取得之華僑身分證明書不受效期影響，可繼續使用。
- (二)自86年7月1日起行政院僑務委員會依法不得受理香港居民申請華僑身分證明書。
- (內政部87年8月5日台內地字第8708266號函)



問題八附條件平等互惠國家-菲律賓、 泰國

- ❖ 菲律賓人或泰國人可否繼承土地法第17條第1項所列各款土地？
- ❖ 菲律賓人民在我國繼承取得土地及建物，不受上開本部86年10月22日台內地字第8683016號函釋之限制：亦即准許菲律賓自然人或其公司在我國取得區分所有建物全部專有部分40%以下(包含40%)建物暨其基地所有權。(內政部87年2月20日台內地字第8702904號函)
- ❖ 泰國人得因繼承而取得我國土地權利，至於有關其土地面積，因取得當時並無限制，辦理繼承時，應亦無須另予限制。(內政部92年12月15日台內地字第0920016705號函)



問題八 非平等互惠地區-澳門計36個地區與國



家如後表

- ❖ 澳門地區人民或法人可否在臺灣地區取得或設定土地權利？
- 內政部91年1月17日台內地字第0900017771號函：非平等互惠。
- ❖ 持葡萄牙護照之申請人，是否屬香港澳門關係條例第4條第2項所稱「澳門居民」身分認定事宜？

澳門居民之定義係指具有澳門永久居留資格，且未持有澳門護照以外之旅行證照或雖持有葡萄牙護照但係於葡萄牙結束治理前於澳門取得者。所稱之「葡萄牙護照」須符合兩項要件，即『取得時間為1999年12月20日前』及『簽發地為澳門』者，倘為續期、重新申請之『葡萄牙護照』，可提具初次取得葡萄牙護照日期為1999年12月20日前之證明。

出具澳門特區政府身份證明局居民身份資料廳開立並經我澳門事務處驗證之證明書，記事部分並應載有『上述人士曾持有由前澳門身份證明司發出的葡萄牙旅行證件，簽發日期○年○月○日』等相關文字，以為判別。

- (內政部105年1月29日台內地字第1050403036號函)

非平等互惠之國家

- 編號 國家 備註 編號 國家備註
- **1 印度尼西亞Indonesia**
- **3 越南Vietnam**
- **5 汶萊Brunei**
- **7 澳門Macau**
- **9 肯亞Kenya**
- **11 馬紹爾群島共和國Marshall Islands**
- **13 莫三比克Mozambique**
- **15 帛琉Palau**
- **17 烏干達Uganda**
- **19 吐瓦魯Tuvalu**
- **21 聖多美普林西比Sao Tome andPrincipe**
- **23 索羅門群島Solomon Islands**
- **25 科威特Kuwait**
- **27 密克羅尼西亞聯邦 Micronesia**
- **29 亞塞拜然 Azerbaijan**
- **31 亞美尼亞 Armenia**
- **33 寮國 Laos**
- **35 土庫曼 Turkmenistan**
- **2 柬埔寨Cambodia**
- **4 緬甸Myanmar**
- **6 奧克拉荷馬州(美國) Oklahoma**
- **8 伊朗Iran**
- **10 吉里巴斯Kiribati**
- **12 蒙古Mongolia**
- **14 諾魯Nauru**
- **16 土耳其Turkey**
- **18 阿爾巴尼亞Albania**
- **20 克羅埃西亞Croatia**
- **22 賴索托Lesotho**
- **24 聖馬利諾共和國San Marino**
- **26 東帝汶East Timor**
- **28 立陶宛 Lithuania**
- **30 白俄羅斯 Belarus**
- **32 吉爾吉斯 Kyrgyzstan**
- **34 塔吉克 Tajikistan**
- **36 烏茲別克 Uzbekistan**

問題八-1 澳門地區人民或法人可否在 台灣地區取得或設定土地權利？

- 行政院大陸委員會90年8月28日（90）陸港字第9013543號函說明提到「因目前澳門地區大部分土地均為政府所有，私人不可能取得土地所有權，僅能以批租（批准租賃）方式取得土地之使用權，惟土地若屬私人所有，土地所有權人可自由處分其土地，則另當別論。」是以，與臺灣地區交易習慣及公寓大廈管理條例之規定不同，並不符合土地法第18條平等互惠之原則，故不准許澳門地區人民或法人在臺灣地區取得或設定土地權利。



問題八-2非平等互惠地區-澳門

- 內政部91年1月17日台內地字第0900017771號函：非平等互惠。
- ❖ 持葡萄牙護照之申請人，是否屬香港澳門關係條例第4條第2項所稱「澳門居民」身分認定事宜？

澳門居民之定義係指具有澳門永久居留資格，且未持有澳門護照以外之旅行證照或雖持有葡萄牙護照但係於葡萄牙結束治理前於澳門取得者。所稱之「葡萄牙護照」須符合兩項要件，即『取得時間為1999年12月20日前』及『簽發地為澳門』者，倘為續期、重新申請之『葡萄牙護照』，可提具初次取得葡萄牙護照日期為1999年12月20日前之證明。

出具澳門特區政府身份證明局居民身份資料廳開立並經我澳門事務處驗證之證明書，記事部分並應載有『上述人士曾持有由前澳門身份證明司發出的葡萄牙旅行證件，簽發日期○年○月○日』等相關文字，以為判別。

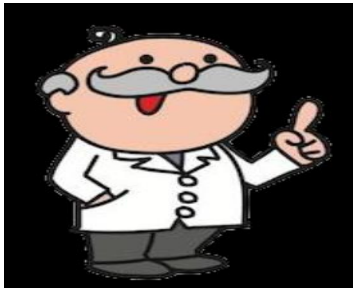
- (內政部105年1月29日台內地字第1050403036號函)

問題八非平等互惠地區

- 印度尼西亞（印尼）、越南、緬甸及柬埔寨等36國之人民不得取得我國不動產。

- 1 印度尼西亞Indonesia
- 2 柬埔寨Cambodia
- 3 越南Vietnam
- 4 緬甸Myanmar
- 5 汶萊Brunei
- 6 奧克拉荷馬州(美國) Oklahoma
- 7 澳門Macau
- 8 伊朗Iran
- 9 肯亞Kenya
- 10 吉里巴斯Kiribati
- 11 馬紹爾群島共和國Marshall Islands
- 12 蒙古Mongolia
- 13 莫三比克Mozambique
- 14 諾魯Nauru
- 15 帛琉Palau
- 16 土耳其Turkey
- 17 烏干達Uganda
- 18 阿爾巴尼亞Albania
- 19 吐瓦魯Tuvalu
- 20 克羅埃西亞Croatia
- 21 聖多美普林西比Sao Tome and Principe
- 22 賴索托Lesotho
- 23 索羅門群島Solomon Islands
- 24 聖馬利諾共和國San Marino
- 25 科威特Kuwait
- 26 東帝汶East Timor
- 27 密克羅尼西亞聯邦 Micronesia
- 28 立陶宛 Lithuania
- 29 亞塞拜然 Azerbaijan
- 30 白俄羅斯 Belarus
- 31 亞美尼亞 Armenia
- 32 吉爾吉斯 Kyrgyzstan
- 33 寮國 Laos
- 34 塔吉克 Tajikistan
- 35 土庫曼 Turkmenistan
- 36 烏茲別克 Uzbekistan



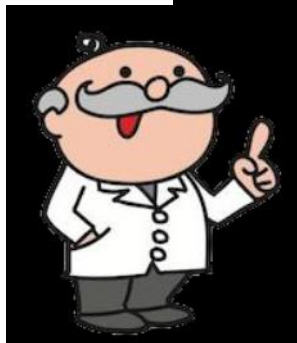


問題九常見問題

- ❖ 外國人單獨購買建物地下層持分作為停車場使用？
- 停車場使用常為住所或經營事業所必需，得予准許。
(內政部78年1月25日台(七八)內地字第669243號函)
- ❖ 因重大投資取得土地未依核定期限及用途使用？
- ■ 依土地法第19條第1項第8款規定就有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資而取得之土地，未依核定期限及用途使用者，由市縣(市)政府通知土地所有權人於通知送達後三年內出售，逾期未出售者，得逕為標售，所得價款發還土地所有權人；其土地上有改良物者，得併同標售。

香港地區人士取得臺灣地區不動產

香港地區人士取
得不動產相關規
定



香港澳門關係條例

- 第二條香港、澳門地區認定
- 本條例所稱香港，指原由英國治理之香港島、九龍半島、新界及其附屬部分。
- 本條例所稱澳門，指原由葡萄牙治理之澳門半島、 仔島、路環島及其附屬部分。
- 第三條臺灣地區及臺灣地區人民認定
- 本條例所稱臺灣地區及臺灣地區人民，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例之規定。

香港居民在台置產手續流程

- 除了持有中華民國國籍的僑胞可以本國人身份購買房地產之外，**香港籍人士無論是否已在台灣定居，只要沒有中華民國國籍者，都必須以外國人身份辦理，但香港已列入台灣附條件平等互惠之國家或地區。**因此，香港人只要持有香港永久居民身份證，且除了可持有英國國民(海外)護照或香港護照外，沒有持有其他地區或國家之旅行證照者，便可以自用、投資或公益的名義在台灣購買住宅、寫字樓(辦公室)、工廠、店面、教堂、醫院、學校等產品，過戶時經過該地區的直轄市或縣市政府核准即可。
- **一、置產手續**
- **香港人在台灣購買物業手續，與本地差別不大，前提是「買樓」不算投資活動，不能作為申報投資移民的條件。**
- 置業流程一般是先找房仲業代理找屋，完成交易後須付仲介費用予房仲業代理，與業主談好價錢後，由房仲業代理查清楚產權。
- 房仲業代理代安排地政士進行成交代書等法律方面的程序，而買房屋需繳付以下稅費：(買方)契稅、登記規費、印花稅、過戶登記代書費、房屋火險費及貸款徵信查詢費等。

• 二、香港居民身分之認定

(一)香港居民，依香港澳門關係條例第4條第1項規定：「本條例所稱香港居民，指具有香港永久居留資格，且未持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之旅行護照者。」準此，所稱香港居民，必須持有香港永久居民身分證，且除了可持有英國國民(海外)護照或香港護照外，不得持有其他地區或國家之旅行證照。(內政部86年12月15日台內地字第8612195號函)

(二)於87年7月1日以後，香港居民身分之認定，不得僅以持有香港護照而認定之

• 行政院大陸委員會以87年5月21日陸港字第8707272號函釋略以：「二、香港澳門關係條例施行細則第3條規定：『本條例第4條第1項所稱香港護照，係指由香港政府或其他有權機構核發，供香港居民國際旅行使用，具護照功能之旅行證照。』，故香港特別行政區政府簽發之中華人民共和國香港特別行政區護照，即為前揭條文所稱之香港護照。至關於『香港居民』身分之認定，依香港澳門關係條例第4條第1項規定意旨，當事人須持有香港永久居民身分證，且不能持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之其他地區或國家之旅行證照，尚不得僅以持有香港護照而認定其為香港居民…。」請查照。(內政部87年6月10日台內地字第8706372號函)

- **三、費用與稅率**
- 買房費用契稅：外籍人士6% 仲介費（買賣雙方共6%；房屋交易所所得稅：依現行房地和依稅規定）
- 和香港比較不同的是台灣稅費是依照房屋的評定現值按比例課徵，而非按實際交易總價比例課稅。
- 在香港持有物業，每季須繳交差餉地租給香港政府，而身為台灣房屋所有權人，也須依台灣政府規定於每年5月及11月分別繳納房屋稅和地價稅。房屋稅會依住、營業、非住家非營業用途，課徵比例不同；地價稅則按自用住宅、一般、營業、工業用地而有所差異。

• 四、貸款

- 香港人士與台灣公民在購買台灣不動產上，最大的差別在於申請按揭(貸款)的條件，若港人是採取現金購屋，則不受銀行申辦貸款條件上的限制；但若資金不足，仍需向銀行申辦貸款，可貸款的金額銀行除了會審核借款人的資金、財力與信用狀況之外，部份銀行甚至會要求借款人必須提出台灣當地公民擔任保人方可貸到較高的成數。一般來說，外國人在申辦貸款利率上會較台灣公民申請稍高、核貸成數較低，目前港人在台灣置產貸款成數約5成至6成，還款年限最高20年，這與在香港購屋還款期最長30年有些差別。
- 購屋貸款申貸後，因受益人為銀行，銀行為保障財產，會要求買方投保火險、地震險；而辦理過戶時，則須負擔代書費1~2萬元台幣（約2,380~4,762港元），以上額外的費用成本約為購屋總價的2~3%。

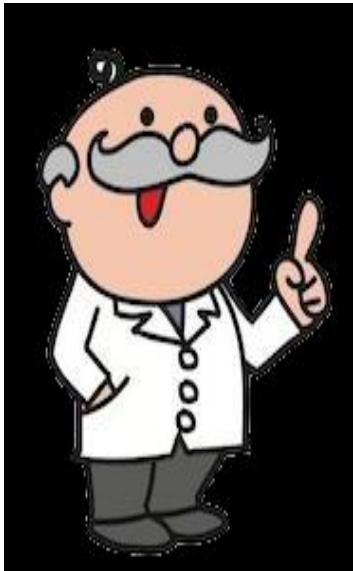
- 五、轉賣限制
- 香港人（外籍人士）：無轉賣年期限制
- 大陸人：持有房屋3年後才可轉售
- 香港人在台灣買房子有身份限制嘛？
- 絕大多數的情形內，只要持有「香港特別行政區護照」以及「香港永久性居民身分證」即可。
- 在台購屋可否以人民幣或港幣付款？
- 目前仍以「新台幣」為付款的主要幣別。簽約時，請務必再依照當時的匯率換算新台幣價格。
- 資料來源：內政部地政司

香港人取得土地及建物面積統計

- 根據地政司**2017**年全年購買土地方面，外籍人士第**1**名是英屬維京群島（法人），達**1萬9382.6**坪，第**2**名是日本（自然人）達**6363.7**坪，第**3**名是香港人（自然人與法人合計）達**4837**坪。
- 至於**2018**年外國人取得土地及建物面積統計表指出，外國人取得建物面積
- 第**1**名是香港人（自然人和法人合計），達**1萬5913**坪
- 第**2**名是英屬維京群島（法人） **1萬3134.8**坪，
第**3**名是英屬開曼群島（法人） **1萬1476.5**坪。

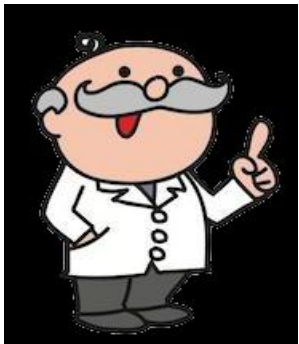
溫馨小提醒

1. 外國人申請取得或移轉我國不動產請至本市任一地政事務所辦理。
2. 外國人申請取得素地新蓋建物，倘供投資目地使用，需依土地法第19條第1項第8款規定，先經中央目的事業主管機關核准。
3. 我國人民在國內依法取得之土地或建物權利，於喪失國籍後移轉與本國人，不須經該管直轄市或縣（市）政府核准。
4. 香港人申請取得我國不動產，必須持有香港永久居民身分證，且除持有英國國民（海外）護照或香港護照外，不得持有其他地區或國家之旅行證照。



溫馨小提醒

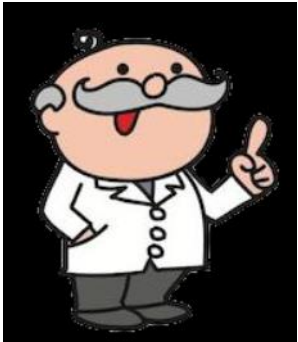
5. 新加坡人及菲律賓人不得取得我國透天房屋。
6. 菲律賓自然人或其公司得在我國取得區分所有建物全部專有部分40%以下(包含40%)建物所有權，並依公寓大廈管理條例之規定准其取得基地所有權及地上權之應有部分。
7. 泰國之人民或法人因居住或投資目的者，得在我國取得土地 權利。
8. 印度尼西亞（印尼）、澳門、越南、緬甸及柬埔寨等36國之人民不得取得我國不動產。





大陸地區人士篇

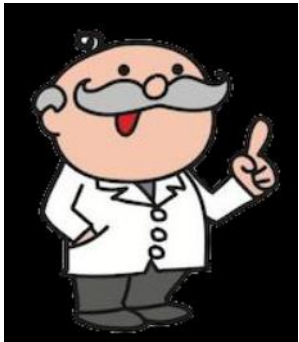
九十一年內政部八月八日臺內地字
0910071523號令頒『大陸地區人民在臺
灣地區取得設定或移轉不動產物權許可
辦法』辦理。中華民國106年6月9日內政
部台內地字第1061304150號令修正發布
全文21條；並自發布日施行



取得資格要件：

符合下列情形之一者，始得為不動產登記之權利主體

- 一、大陸地區人民：係指大陸地區自然人。
- 二、大陸地區法人、團體或其他機構：係指應依本條例之許可後，始得為不動產登記之主體。
- 三、陸資公司：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，須經公司法之認許者。〔移許辦法4〕



容許其申請取得、設定或移轉不動產權之範圍

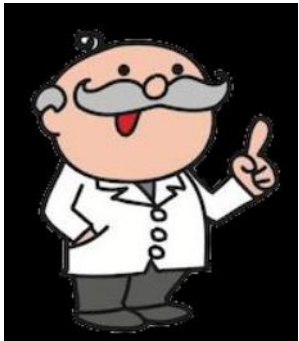
一、業務需要：

為供【下列業務需要】，得取得、設定或移轉不動產物權：

〈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。〔移許辦法8〕



容許其申請取得、設定或移轉不動產權之範圍

二、整體經濟或農牧經營之投資（98.6.30日修）

1. 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。

2. 前項所稱「整體經濟」之投資，係指下列各款投資：

第一項所稱整體經濟之投資，指下列各款投資：

（1）觀光旅館、觀光遊樂設施及體育場館之開發或經營。（2）住宅及大樓之開發或經營。（3）工業廠房之開發或經營。（4）工業區及工商綜合區之開發或經營。（5）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。〔移許辦法9〕



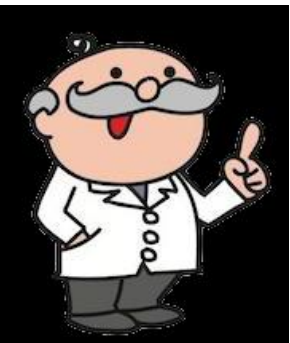
問題一

大陸地區人民可以取得臺灣地區的不動產嗎？

大陸地區人民向直轄市或縣(市)政府申請，並經內政部許可後，即可在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權。

內政部訂定「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」以作為審核之准據。

另外應注意，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喔！



問題二-1

大陸地區人民購買臺灣地區不動產有何限制？(1/3)

一、土地類型限制：(下列土地不得取得) 1. 土地法第14條規定不得私有之土地。 2. 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。 3. 依國家安全法及其施行細則所劃定公告一定範圍之 土地。 4. 依要塞堡壘地帶法所劃定公告一定範圍之土地。 5. 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。 6. 其他經中央目的事業主管機關劃定應予禁止取得之土地。



問題二-2

大陸地區人民購買臺灣地區不動產有何限制？(2/3)

二、身份限制：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。〔移許辦法4第二款但書規定〕。

三、使用限制：

1. 取得不動產僅能自用，不得出租。

2. 取得不動產登記完畢後滿3年才可移轉但因繼承、強制執行、徵收或法院之判決而移轉者，不在此限。〔移許辦法7〕。



問題二-3



大陸地區人民購買臺灣地區不動產有何限制？(3/3)

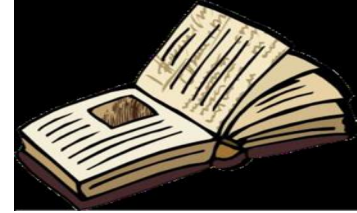
四、總量管制：每年大陸地區自然人取得土地上限為13公頃、建物 400戶，年度數額有剩餘者，不再留用；長期總量土地1,300公頃、建物2萬戶，長期總量及年度數額原則 每半年檢討1次。

- 五、集中度管制：以總戶數10%為上限，若總戶數未達10戶，則可取得1 戶。例如，某社區總戶數為100戶，大陸地區人民許可取得該社區的住宅上限為10戶。

(內政部104年3月19日台內地字第1040404695號令)



問題三



大陸地區人民購買不動產申請許可應附文件為何？

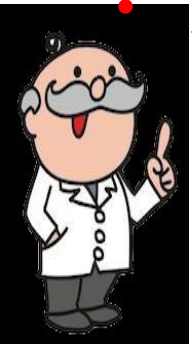
1. 申請書（向土地所在地之直轄市、縣（市）政府地政局索取或網路下載）
2. 申請人身分證明文件（大陸地區常住人口登記卡或居民身分證影本，該文件需先至大陸地區縣市公証處公證後，再向財團法人海峽交流基金會申請驗證）
3. 委託書（如委託他人處理者，須檢附。如受託人為大陸地區人民，受託人之身分證明文件及委託書仍應經財團法人海峽交流基金會驗證。）
4. 非現擔任大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關（構）、團體職務之切結書、不動產自用切結書
5. 申請書規定應檢附之文件（如買賣契約書等）



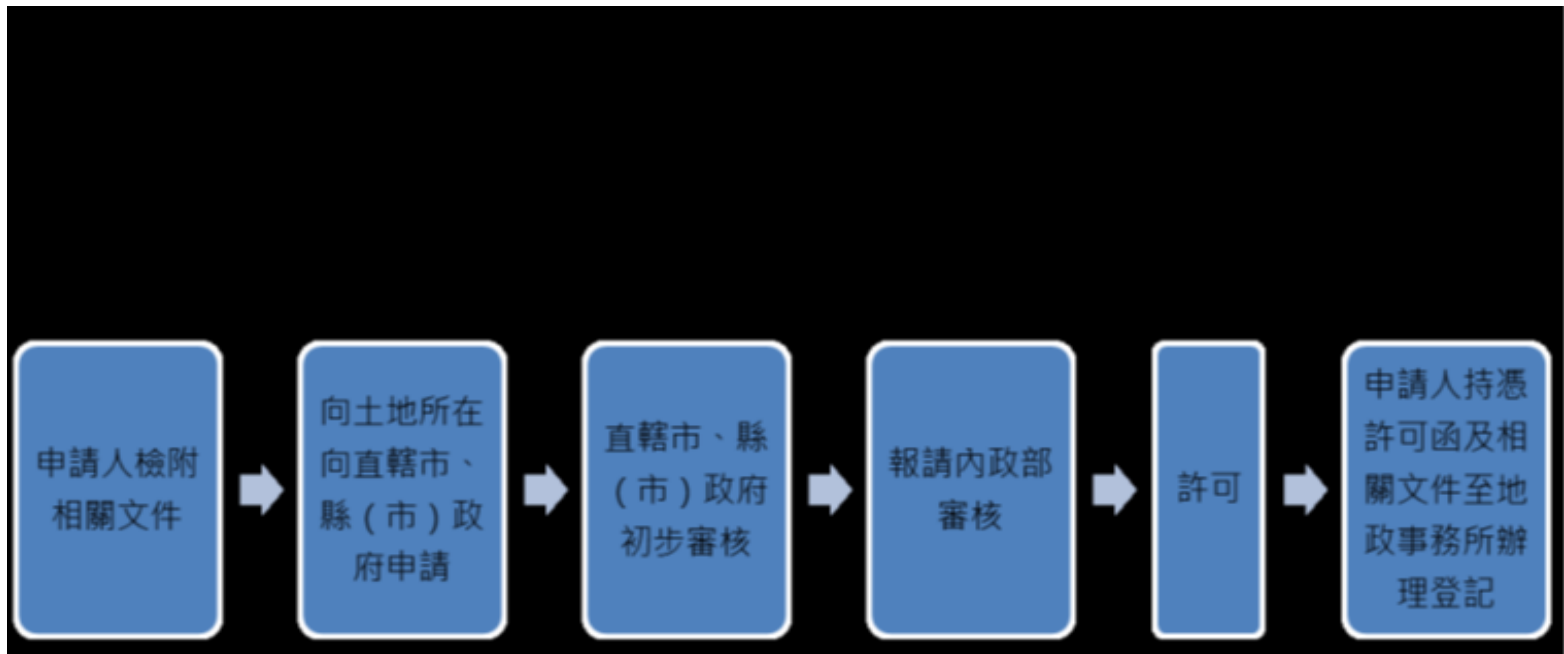
問題四

大陸地區人民購買不動產申請許之程序為何？

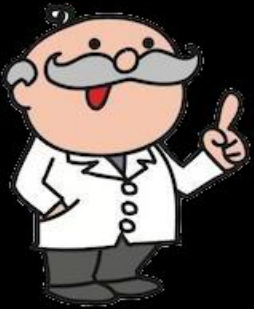
- 依本辦法所檢附大陸地區製作之文書，應先經由行政院設立或指定之機構或委託之民間團體予以驗證。〔移許辦法5〕
 - 大陸地區人民申請取得、設定或移轉不動產物權，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣(市)政府申請審核：
 - 一、申請人大陸地區常住人口登記卡。
 - 二、依前條規定經驗證之證明文件。
 - 三、取得、設定或移轉契約書影本。
 - 四、其他經內政部規定應提出之文件。〔移許辦法6〕
- 大陸地區人民購買不動產申請許可之流程圖：如后



大陸地區人民購買不動產申請許可之流程圖：

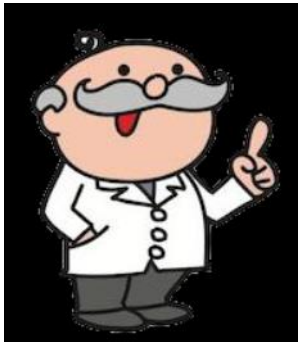


(以上時間約需要4個月至半年。)



執行情形

自91年8月8日許可辦法發布迄108年9月30日，經內政部依許可辦法規定許可陸資取得不動產者共**562**件，權利價值計**10,339,200,925**元。陸資經許可取得不動產之地域分布情形：宜蘭縣**9**件、基隆市**12**件、臺北市**41**件、新北市**150**件、桃園市**54**件、新竹市**5**件、新竹縣**8**件、臺中市**98**件、彰化縣**6**件、南投縣**5**件、臺南市**13**件、高雄市**130**件、臺東縣**2**件、苗栗縣**9**件、雲林縣**1**件、金門縣**8**件、屏東縣**1**件、嘉義縣**4**件、花蓮縣**5**件、嘉義市**1**件。（詳如下表）



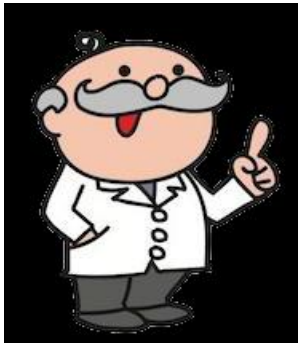
大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司來臺取得不動產許可件數及權利價值統計表

年 度	件 數	累 積 件 數	權 利 價 值 (新 臺 幣 元)
91年至100年	54	54	533,934,766
101年	34		493,609,246
第1季	10	64	223,869,246
第2季	11	75	135,770,000
第3季	4	79	14,980,000
第4季	9	88	118,990,000
102年	52		754,423,385
第1季	17	105	390,847,000
第2季	9	114	33,505,000
第3季	12	126	68,070,000
第4季	14	140	262,001,385
103年	45		820,595,000
第1季	7	147	421,770,000
第2季	17	164	104,285,000
第3季	9	173	113,470,000
第4季	12	185	181,070,000
104年	85		1,414,812,942
第1季	10	195	138,120,000
第2季	16	211	212,550,443
第3季	31	242	574,777,291
第4季	28	270	489,365,208
105年	75		1,551,125,512
第1季	20	290	430,772,845
第2季	21	311	371,385,880
第3季	9	320	337,490,000
第4季	25	345	411,476,787
106年	103		2,501,986,420
第1季	9	354	69,400,000
第2季	64	418	1,754,122,420
第3季	18	436	396,304,000
第4季	12	448	282,160,000
107年	62		1,187,715,000
第1季	20	468	567,270,000
第2季	16	484	125,105,000
第3季	8	492	237,360,000
第4季	18	510	257,980,000
108年			
第1季	9	519	104,171,380
第2季	20	539	764,820,000
第3季	23	562	212,007,274
總計(91年至108年9月30日)	562		10,339,200,925

問題五

申請大陸地區人民購買不動產許可之相關流程共需花多少時間呢？

自向土地所在直轄市、縣（市）政府接受申請後，至內政部召開「陸資申請取得設定或移轉不動產物權審查會議」決議許可取得，視各案件情況，至少約需四個月至半年期間。



問題六

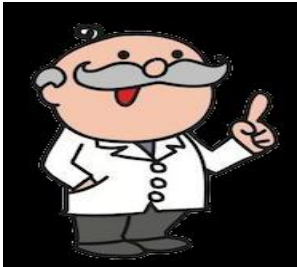


大陸地區人民可以繼承臺灣地區的不動產嗎？

僅長期居留且經法院准許繼承的大陸配偶可以繼承臺灣地區人民所遺留之不動產，但不動產為臺灣地區繼承人賴以居住者，不得繼承之。

繼承之不動產，如為土地法第17條第1項各款所列土地時，應於辦理繼承登記完畢之日起3年內出售與本國人。

另大陸地區人民依規定核准取得之不動產，發生繼承情事時，亦得依法申請繼承登記。



問題七-取得實務(三、四、五政策)

所謂三、四、五政策說明如下

三:陸客買房三年不得轉售,三年後轉售將依台灣稅制課稅

四:陸籍人士不得於台灣滯留超過四個月(不限次數進出),即一年能夠在台灣住四個月(不得營業及出租)

五:貸款成數不得超過五成,意即至少要準備一半的現金(但是台灣的銀行難以認定大陸人士的資產收入,所以要實際貸款有難度)

主要流程委託代書會處理。



問題八-1實務作業流程

步驟1.公證及驗證

簡單來說就是向中國報備您要來台買房，並公證一些你在中國的身分，需要攜帶身分證、戶口簿、以及常住人口登記表去您戶籍所在地的公證處公證，常住人口登記表很重要，裡面會顯示您在中國的職業以及工作所在地，這將會是台灣政府單位審核您身分的一個重要依據。

除了公證自己的身分以外，因為您來台買房需要透過台灣這邊的房屋仲介及代書協助辦理申請及不動產過戶的工作，所以要連同我們台灣這邊的代書的委託書也一起公證，屆時我會將代書的台胞證影本給您，一起拿去公證即可。

公證完成之後，資料會寄給台灣海基會驗證，驗證完畢台灣這邊的委託代書會去領取。（以上時間約需要2個月。）



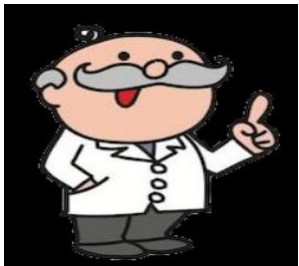
問題八-2實務作業流程

步驟2.找房及簽約

其實找房跟公證也可以同時進行，但購置不動產的地點其實是有受限制的，基本上陸海空港附近事禁止的，另外水庫這一類有為國家安全的地點也是不能買，只能買一般的住宅大樓，透天不行喔!以我們的經驗來說，都是銷售北高雄這逼邊的一般生活機能型的住宅，

找到喜歡的房子之後，仲介要去跟屋主溝通，因為接下來簽約後的審核需要四個月以上，還不一定會通過，所以大多的屋主都不會接受，這時我們房屋仲介的角色就很重要了，需要去說服屋主。

簽約下訂，案件資料交給代書送審。



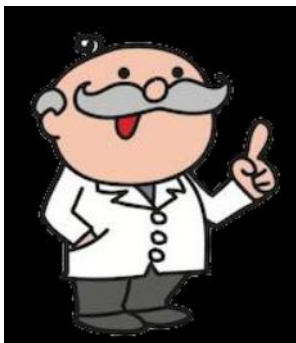
問題八-3實務作業流程

步驟3.身分及過戶資料審核

先送直轄縣市政府審核，再送內政部審核，最後還會透過轄區警分局聯絡房仲確認身分以及購屋原因。這部分的時間我們的經驗是至少四個月。

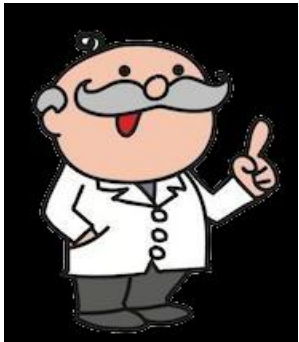
步驟4.過戶及交屋

完成審核後，就可以辦理過戶及交屋。(以上時間約需要4個月至半年。)



溫馨小提醒

1. 大陸地區人民申請取得或移轉我國不動產請至不動產所在之直轄市或縣（市）政府辦理。
2. 大陸地區人民不得取得我國國民住宅。
3. 大陸地區人民僅得在臺灣地區取得1筆/棟不動產。
4. 大陸地區人民不得申請共同取得我國不動產。
5. 大陸地區人民不得受贈取得我國不動產。
6. 經許可取得之不動產，若所有權人為與申請目的不符之使用或違反相關規定時，內政部會撤銷或廢止其許可。



海基會如何進行文書驗證？

- 目前本會驗證之方式係核對申請人提出之公證書正本與大陸公證員協會寄交本會之同字號公證書副本，若二者相符、內容無矛盾、無違反法令強制規定或公序良俗，且無待查證之疑點者，即發給證明。因驗證程序須俟接獲大陸方面寄來公證書副本始能進行，如當事人提出申請時，公證書副本已寄達本會，依「馬上辦」作業可於一個小時內完成驗證。如本會尚未接獲公證書副本，則將於副本到達後七個工作天內完成驗證，再以掛號郵寄，以便當事人使用。

海基會申請文書驗證手續

- 一、抽取號碼牌
- 請先按觸控式號碼機螢幕抽取號碼牌，本會人員將依序呼叫號碼，並請依號碼燈號至櫃檯接受服務。
- 二、填寫申請書
- 在服務櫃檯備有文書驗證申請書，請參考範例逐欄詳實填寫。每一字號公證書請填一份申請書。
- 三、備妥文件
- （一）親自來會辦理者，須繳交公證書正本、有效身分證明文件影本（如：身分證或駕照或護照等附相片足資證明身分之證件；如係大陸人民，則須提出移民署發給的人出境許可證件），並須提出該證件正本以供查驗。
- （二）授權他人辦理者，代理人應出示有效身分證明文件正本，另須繳交授權人簽名或蓋章之授權書、授權人及代理人有效身分證明文件影本。
- （三）如係以法人為申請人，另須提出足資證明法人存在（如公司變更登記事項表等）及負責人身分之證明文件。（授權書上授權人欄應填寫公司名稱、負責人姓名，並蓋公司大小章。）
- 四、繳納費用
- 待本會服務人員唱名後，持繳費通知單繳納費用。每一字號公證書應繳納新臺幣（下同）**300元**，申請驗證數份同字號公證書或加（補）發數份驗證證明，每一份加收**150元**。

- 五、核驗、領件
- (一) 申請驗證時，如大陸方面已寄來公證書副本，正、副本核驗相符且合於發證要件者，本會得依「馬上辦」作業，原則上於1個小時內發給證明，請持憑繳費收據領件；如大陸方面尚未寄來公證書副本，本會可先收件，於收到副本後，依序辦理。(本會中區及南區服務處僅受理大陸公證書副本寄達本會之文書驗證馬上辦作業。)
- (二) 「馬上辦」作業為顧及多數民眾權益，每日辦理同一申請人(公司)之文書驗證申請案最多5件，其餘本會先收件，俟核驗完畢後，再以掛號寄送或以電話通知領件。
- 六、疑案查證
- 經核對後，如公證書有下列情形：
 - (一) 違反公證機關有關受理範圍規定；
 - (二) 同一事項在不同公證機關公證；
 - (三) 公證書內容與戶籍資料或其他檔案資料記載不符；
 - (四) 公證書內容自相矛盾；
 - (五) 公證書文字、印鑑模糊不清，或有塗改、擦拭等可疑痕跡；
 - (六) 有其他不同證據資料；
 - (七) 其他需要查明事項。
- 本會將以書面通知結果，不發證明，除因公證書副本原因本會得主動查證外，亦得應當事人申請，向大陸方面查證。申請查證須依「兩岸公證書使用查證協議」繳納手續費及郵電費600元，實地調查費及快遞費另計。

- 七、服務單位
- (一)「聯合服務中心」(地址為**10465**臺北市中山區北安路**536**號《捷運文湖線大直站**3**號出口》)
- **1.櫃檯服務**：服務時間為**9:00-17:00**；文書驗證馬上辦收件時間為**9:00-16:30**(例假日休息)。
- **2.電話服務**：服務專線(02) **2533-5995**，服務時間為**9:00-17:00**(例假日休息)
- (二)「中區服務處」(地址為**40843**臺中市南屯區干城街**95**號自強樓**1**樓)
- **1.櫃檯服務**：服務時間為**8:30-17:00**；文書驗證馬上辦收件時間為**8:30-16:30**(例假日休息)。
- **2.電話服務**：服務專線(04) **2254-8108**，服務時間為**8:30-17:00**(例假日休息)。
- (三)「南區服務處」(地址為**80288**高雄市苓雅區政南街**6**號**6**樓)
- **1.櫃檯服務**：服務時間為**8:30-17:00**；文書驗證馬上辦收件時間為**8:30-16:30**(例假日休息)。
- **2.電話服務**：服務專線(07) **213-5245**，服務時間為**8:30-17:00**(例假日休息)。

郵寄申請驗證證明副本須知

- 請依說明備妥下列文件辦理：
- **1.填寫「文書驗證申請書」**（如附件），每一字號公證書應填寫一份（申請書可自行影印使用）。
- **2.申請人身分證正、反面影本乙份。**
- **3.代理他人申請者，請提出申請人出具之授權書及代理人身分證正、反面影本乙份。**
- **4.每份副本收費新台幣150元，請購買受款人為「財團法人海峽交流基金會」之匯票。**
- **5.備妥前述資料後，以掛號郵寄「財團法人海峽交流基金會，10465臺北市中山區北安路536號」。**
- **6.本會完成相關作業後，會將驗證證明副本以掛號寄還台端。請妥善保存掛號收執，倘有查詢必要，請逕洽本會服務專線：（02）2533-5995。**

中國大陸公證協會

- **01 中國公證協會 10 58075666—8027 58075108 北京市豐台區方庄芳城園一區17號樓B座16層**
- **02 北京市公證協會 10 59943104 62440014 北京市海淀區西直門北大街60號首鋼國際大廈4層415室**
- **03 天津市公證協會 22 23104377轉8019 23104379 天津市河西區友誼北路廣銀大廈A座1007號**
- **04 河北省公證協會 311 66032993 66032991 河北省石家庄橋西區城角街**
- **05 山西省公證協會 351 2681055 2681055 山西省太原市狄村北街11號**
- **06 內蒙古自治區公證協會 471 5301323 5301323 內蒙古呼和浩特市新城區興安南路15號**
- **07 遼寧省公證協會 24 67983519 67983519 遼寧省瀋陽市皇姑區崇山東路34號508室**
- **08 吉林省公證協會 431 82532357 82532356 吉林省長春市綠園區翔運街1439號（省司法廳C座505室）**
- **09 黑龍江省公證協會 451 82297137、82297189 82297040 黑龍江省哈爾濱南崗區紅旗大街433號**
- **10 上海市公證協會 21 53899709 53899739 上海市徐匯區小木橋路470號303室**
- **11 江蘇省公證協會 25 83591016 83591016 江蘇省南京市雲南路20號鴻德大廈17樓**
- **12 浙江省公證協會 571 85112963 89809707 浙江省杭州市文三路252號偉星大廈20樓**
- **13 安徽省公證協會 551 65982168 65982168 安徽省合肥市清溪路100號1202室**
- **14 福建省公證協會 591 83772454、83786983 83784521 福建省福州市鼓樓區西門井邊亭11號**
- **15 江西省公證協會 791 87709095 87709095 江西省南昌市北京西路39號1110室**
- **說明一：各省（直轄市、自治區）公證協會是辦理兩岸公（認）證書寄送、查驗的工作，如要查詢台灣公（認）證書已否寄達大陸，或大陸公證書副本已否寄出，可向該協會洽詢。**
- **說明二：如要查詢涉台公證處，請參考本會網站首頁>法律服務中心>文書驗證>驗證申請答客問>大陸公證書要到何處申請辦理？如何查詢涉台公證處？**

結語

- 敬請指教

