

立法院議案關係文書 (中華民國 41 年 9 月起編號)  
中華民國 101 年 4 月 11 日印發

## 院總第 1554 號 委員提案第 13229 號

案由：本院委員潘孟安、鄭麗君等 17 人，針對臺灣都會區房價高漲，受薪階級無力負擔房價已成民怨之首，都會區房價十年內飆漲以數倍計；為避免中國資金不當炒作房市導致房價異常飆漲，爰提出「臺灣地區與大陸地區人民關係條例增列部分條文草案」，就中資取得我國不動產規範更予限制。是否有當，敬請公決。

說明：臺灣地區與大陸地區人民關係條例（以下稱兩岸關係條例）第六十九條規定「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，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。」、第二項「前項申請人資格、許可條件及用途、申請程序、申報事項、應備文件、審核方式、未依許可用途使用之處理及其他應遵行事項之辦法，由主管機關擬訂，報請行政院核定之。」；條文授權將中國人士來台取得不動產物權之相關細節以行政命令規範，主管機關並據此訂有「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」總計 20 條文。

兩岸關係條例修正開放中國自然人、法人、團體或其他機構，或陸資公司來台取得設定或移轉不動產物權，但台灣都會區不動產價格不斷飆高，根據內政部資料，台北市信義區內鄰近區位坐落條件相同、屋齡 20 多年住宅大樓為例，每坪售價由 2002 年的 22 萬元，飆升至 2011 年的 63 萬元，新成屋的售價更飆高至每坪近 200 萬元，2010 年台灣受薪階級平均薪資每月 4.5 萬元，在交通便捷地都會區買屋，成為勞工遙不可及的夢想。

為減低中資炒作房地產的負面效應，並落實法律保留原則，將現行「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」部分條文提升至法律位階，增列於兩岸關係條例第六十九條之一至第六十九條之五，針對取得、設定或移轉之不動產物權標的類別、權利主體、取得、設定或移轉之事由及移轉之年限，為進一步限縮。

一、將「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」第二條條文，增列為

## 立法院第 8 屆第 1 會期第 7 次會議議案關係文書

本條例第六十九條之一，刪除大陸地區自然人取得、設定或移轉台灣不動產物權之規定，並將住宅用不動產物權列為限制、應不予許可中資取得、設定或移轉之物權標的。（第六十九條之一）

- 二、將「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」第三條條文，增列為本條例第六十九條之二，刪除自然人取得、設定或移轉不動產物權規定；並將「得」不予許可之相對限制條件，修改為「應」不予許可之絕對限制條件；目的在將行政部門審查不動產投資案件之裁量空間明確化，以杜絕炒作。（第六十九條之二）
- 三、將「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」第四條條文，增列為本條例第六十九條之三，刪除現行辦法第一款「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）、團體職務或為成員者，不得取得或設定不動產物權。」。並增列第二項，要求來台取得或設定不動產物權之大陸地區法人團體或其他機構或陸資公司之主要負責人或實際經營管理者，不得具備中國黨政軍職務，或為其成員，以避免政治目的之不動產交易操作。（第六十九條之三）
- 四、將「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」第七條條文，增列為本條例第六十九條之四。台灣都會區住宅房價持續飆漲，應透過住宅政策為適度管控，故應限制中資購入住宅不動產，並為促進台灣工商業發展，限制大陸地區法人、團體或其他機構或陸資公司僅得以經營工商業需要為目的，來台取得設定或移轉不動產物權。刪除現行辦法第七條「以業務人員居住或其他業務需要」為目的之不動產取得、設定或移轉。（第六十九條之四）
- 五、將「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」第六之一條條文，增列為本條例第六十九條之五，並為修正；現行辦法規定大陸地區人民取得住宅用不動產物權，三年內不得移轉，配合增列第六十九條之一第五款，住宅用不動產物權為限制取得、設定或移轉之標的，修正刪除「住宅用不動產物權」文字，並延長移轉登記年限為五年，避免短期炒作。（第六十九條之五）

|         |     |     |     |     |
|---------|-----|-----|-----|-----|
| 提案人：潘孟安 | 鄭麗君 |     |     |     |
| 連署人：李俊俤 | 李應元 | 趙天麟 | 魏明谷 | 柯建銘 |
|         | 林淑芬 | 何欣純 | 陳節如 | 田秋堇 |
|         | 陳唐山 | 陳亭妃 | 許智傑 | 李昆澤 |
|         |     |     |     | 楊 曜 |

台北市信義區部分區段房價對照表

| 民國  | 季別 | 街道名稱及範圍                                | 路寬(m) | 臨街關係 | 用途類別 | 構造種類   | 建築完成年月 | 移轉層次 | 總樓層數 | 土地使用分區 | 移轉土地面積(坪) | 移轉房屋面積(坪) | 總價(萬元)  | 單價    |
|-----|----|--|-------|------|------|--------|--------|------|------|--------|-----------|-----------|---------|-------|
| 91  | 三  | 基隆路二段<br>國際金融中心附近                      | 30    | 臨街地  | 住宅大樓 | 鋼筋混凝土造 | 07411  | 12   | 12   | 商業區    | 5.09      | 48.91     | 1100.00 | 22.49 |
| 100 | 二  | 信義路 5 段<br>信義路 5 段至<br>101 號至<br>200 號 | 30    | 臨街地  | 住宅大樓 | 鋼筋混凝土造 | 08609  | 7    | 12   | 商業區    | 5.61      | 36.9      | 2336.00 | 63.31 |
| 100 | 二  | 忠孝東路 5 段<br>忠孝東路 5 段 201<br>號至 300 號   | 30    | 臨街地  | 住宅大樓 | 鋼筋混凝土造 | 09309  | 1    | 11   | 商業區    | 4.28      | 31.26     | 6130.00 | 196.1 |

資料來源：內政部地政司

## 臺灣地區與大陸地區人民關係條例增訂部分條文草案

| 增 訂 條 文  | 說 明   |
|--|---|
| <p>第六十九條之一 大陸地區法人、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、設定或移轉不動產物權，有下列情形之一者，應不予許可：</p> <p>一、依土地法第十七條第一項各款所定之土地。</p> <p>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。</p> <p>三、依要塞堡壘地帶法所劃定公告一定範圍之土地。</p> <p>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。</p> <p>五、登記為住宅用之不動產。</p> <p>六、其他經中央目的事業主管機關劃定應予禁止取得之土地。</p> | <p>本條新增。</p> <p>將「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」第二條條文，增列為本條例第六十九條之一，刪除大陸地區自然人取得、設定或移轉台灣不動產物權之規定，並將住宅用不動產物權列為限制、應不予許可中資取得、設定或移轉之物權標的。</p>  |
| <p>第六十九條之二 大陸地區法人、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：</p> <p>一、影響國家重大建設者。</p> <p>二、涉及土地壟斷投機或炒作者。</p> <p>三、影響國土整體發展者。</p> <p>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者。</p>   | <p>本條新增。</p> <p>將「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」第三條條文，增列為本條例第六十九條之二，刪除自然人取得、設定或移轉不動產物權規定；並將「得」不予許可之相對限制條件，修改為「應」不予許可之絕對限制條件；目的在將行政部門審查不動產投資案件之裁量空間明確化，以杜絕炒作。</p>  |
| <p>第六十九條之三 符合下列情形之一者，得為不動產登記之權利主體：</p> <p>一、經依本條例許可之大陸地區法人、團體或其他機構。</p> <p>二、經依公司法認許之陸資公司。</p> <p>前項權利主體之主要負責人或實際經營管理者，不得具大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關（構）、團體職務或為成員。</p>   | <p>本條新增。</p> <p>將「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」第四條條文，增列為本條例第六十九條之三，刪除現行辦法第一款「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）、團體職務或為成員者，不得取得或設定不動產物權。」。</p> <p>增列第二項，要求來台取得或設定不動產物權之大陸地區法人團體或其他機構或陸資公司之主要負責人或實際經營管理者，不得具備中國黨政軍職務，或為其成員，以避免政治目的之不動產交易操作。</p> |
| <p>第六十九條之四 大陸地區法人、團體或其他機</p>   | <p>本條新增。</p>  |

## 立法院第 8 屆第 1 會期第 7 次會議議案關係文書

|   |   |
|---|---|
| <p>構，或陸資公司，為供從事工商業務經營之廠房、營業處所或辦公場所需要，得取得、設定或移轉不動產物權。</p>                            | <p>將「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」第七條條文，增列為本條例第六十九條之四。</p> <p>台灣都會區住宅房價持續飆漲，應透過住宅政策為適度管控，故應限制中資購入住宅不動產，並為促進台灣工商業發展，限制大陸地區法人、團體或其他機構或陸資公司僅得以經營工商業需要為目的，來台取得設定或移轉不動產物權。</p> <p>刪除現行辦法第七條「以業務人員居住或其他業務需要」為目的之不動產取得、設定或移轉。</p> |
| <p>第六十九條之五 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司取得不動產所有權，於登記完畢後滿五年，始得移轉。但因強制執行、徵收或法院之判決而移轉者不在此限。</p> | <p>本條新增。</p> <p>將「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」第六之一條條文，增列為本條例第六十九條之五，並為修正；現行辦法規定大陸地區人民取得住宅用不動產物權，三年內不得移轉，配合增列第六十九條之一第五款，住宅用不動產物權為限制取得、設定或移轉之標的，修正刪除「住宅用不動產物權」文字，並延長移轉登記年限為五年，避免短期炒作。</p>                                   |

立法院第 8 屆第 1 會期第 7 次會議議案關係文書