

彰化縣地政士公會 會刊 第304期

目 錄	作者/出處	頁
編輯室報告	會刊編輯委員會	1
會務報導	會刊編輯委員會	2
法規專論一		
談委任之法律關係	蔣龍山	3
外國及大陸人士取得我國土地流程與實務(上)	鄭竹祐	7

發行：彰化縣地政士公會 理事長 黃敏丞

編輯：會刊編輯委員會

主任委員：蔣龍山

副主任委員：黃琦洲

會址：彰化縣員林市惠明街 278 號

電話：(04)835-2525 傳真：(04)833-7725

網址：<http://www.chcland.org.tw>

編輯室報告

會刊編輯委員會第 304 期會刊摘要：

本期(304 期)法規專論(一)，談委任之法律關係。分別就壹、委任的意義。貳、委任契約的特色與種類：一、有償委任與無償委任。二、特別委任與概括委任。三、委任為片務或雙務契約。四、委任為諾成契約及不要式契約。五、委任為委託受任人處理事務的契約。六、委任的成立需有受任人的承諾。參、委任之效力：一、受任人之權利義務：(一)受任人之事務處理權利。(二)受任人之事務處理義務。(三)受任人事務處理上之附隨義務：1. 受任人之報告義務。2. 受任人收取物之交付及取得權之移轉義務。3. 利息支付及賠償義務。4. 債務不履行之賠償責任。二、委任人之權利義務：(一)事務處理請求權。(二)費用之預付或償還。(三)債務之清償或提保。(四)損害之賠償。(五)報酬給付責任。肆、委任之消滅：一、契約之終止。二、當事人一方死亡、破產、喪失行為能力。三、委任事務處理完畢或期間屆滿。四、委任事務處理不能。五、其他一般消滅原因。

法規專論(二)，外國及大陸人士取得我國土地流程與實務(上)，此次鄭竹祐先生用問答的方式，分別提出 10 個重點議題做陳述解析，並揀選土地法第 17 條、18 條、19 條、20 條等相關法律條文做對應，好讓我彰化縣地政士公會同仁能夠參酌研議，作者鄭竹祐先生為便利地政士從業先生、小姐、女士們辦理外國人在我國取得土地權利之流程，特別提供「外國人在我國取得土地權利作業要點」共 11 點之規範，給大家方便查閱辦理，就好像「得來速」之方便，能快速讓你得到所要的，不必再東查西查。

彰化縣地政士公會
會刊編輯委員會主任委員 蔣龍山 敬啟 105.10.3

祈禱不能改變上帝，但可以改變祈禱者本身。

---Soren Kierkegaard



<http://d1-02.twitpicproxy.com/photos/full/361229658.jpg?key=600405>

會務報導



- 105/08/03 行文顏木竹地政士申請加入本會案，業經本會第九屆第六次理監事聯席會議審查通過並已為您投保團體傷害保險，茲檢附會員證書一份。
- 105/08/03 通知員林區理監事參加 105 年 8 月 13 日會員江麗鄉之父江公金定往生告別式。
- 105/08/03 行文王秋燕申請加入本會案，業經本會第九屆第六次理監事聯席會議審查通過並已為您投保團體傷害保險，茲檢附會員證書一份。
- 105/08/03 行文彰化縣政府社會處、彰化縣政府地政處檢送本會第九屆第六次理監事聯席會議紀錄乙份。
- 105/08/05 通知參加社團法人新北市地政士公會 105 年 8 月 19 日第 9 屆第 2 次會員代表大會暨聯誼餐會(依序輪由黃理事琦洲、柯監事焜耀出席)。
- 105/08/09 行文彰化縣政府為使會員對於申請農舍資格及農用證明核發之瞭解及提昇專業知識暨配合地政士法第 8 條規定辦理地政士專業訓練，敬請遴派講座前來講授「申請農舍資格及農用證明核發相關實務」專題演講課程。
- 105/08/09 行文彰化縣政府本會訂於 105 年 9 月 2 日假彰化縣立體育館 106 教室舉辦 105 年度第 8 次會員教育講習，鈞府指派地政處地籍測量科技士洪定助擔任講師，授課時間、地點及講題，復如說明。
- 105/08/10 通知全體會員本會為服務會員訂購溪湖地政事務所鄭課長竹祐之「實用農地農舍登記專題與法令研析」售價 \$500 元之工具書。
- 105/08/10 通知全體會員本會訂於 105 年 9 月 2 日舉辦「農地分割及地權調整法令案例研析」教育講習。
- 105/08/11 行文彰化縣溪湖地政事務所對於貴所就土地登記便民服務工作，本會理監事將前往拜訪主任並與各課室課長座談，請惠復時段。
- 105/08/13 會員江麗鄉之父往生告別式，本會除依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由黃理事長敏烝、潘常務理事鐵城、曹理事芳榮、黃理事炳博親自前往參加告別式。
- 105/08/16 通知各前理事長、全體理監事於 105 年 8 月 18 日參加彰化縣地方稅務局北斗分局主任陳惠蘭之夫楊公昌哲(財政部中區國稅局銷售稅課課長)往生告別式。
- 105/08/16 通知全體理監事於 105 年 8 月 30 日就有關地政登記便民服務興革拜訪溪湖地政事務所。
- 105/08/18 彰化縣地方稅務局北斗分局主任陳惠蘭之夫楊公昌哲(財政部中區國稅局銷售稅課課長)往生，本會由黃理事長敏烝、第六屆洪理事長泰璋、潘常務理事鐵城、許理事炳墉、卓理事建中、吳理事泰緯、郭監事政育、潘總幹事思好親自前往參加告別式。
- 105/08/19 社團法人新北市地政士公會召開第 9 屆第 2 次會員代表大會暨聯誼餐會，本會由(黃理事長敏烝、黃理事琦洲、柯監事焜耀)出席。
- 105/08/22 行文洪璟霖地政士有關台端已向彰化縣政府申請地政士開業執照尚未加入公會案。
- 105/08/25 行文彰化縣政府地政處惠予協助加強宣導民眾申辦不動產登記及測量業務時，洽詢合法地政士代為辦理事宜，以維護不動產交易安全，保障人民財產權益。
- 105/08/26 行文全體會員檢送兆豐產物保險股份有限公司團體傷害保險證。
- 105/08/26 通知全體會員本會為推薦 105 年績優地政士，各會員如符合「彰化縣績優地政士獎勵要點」請於民國 105 年 9 月 5 日前逕送本會，俾審核擇報縣府。
- 105/08/26 通知各前理事長、全體理監事於 105 年 9 月 25 日參加許理事炳墉之子結婚喜筵。
- 105/08/30 本會就土地登記便民服務工作拜訪彰化縣溪湖地政事務所主任並與各課室課長座談。出席理監事：黃敏烝、謝金助、潘鐵城、王文斌、莊谷中、陳仕昌、張仲銘、曹芳榮、卓建中、許炳墉、柯焜耀、郭政育、蔣龍山。

法規專論

談委任之法律關係

本文作者：蔣龍山 / 本會第八屆理事·現任第九屆監事·大學企業管理系商學士·法律研究所法律學碩士·2009 年獲彰化縣政府頒發績優地政士·2014 年獲地政士公會全國聯合會表揚推動會務楷模·現職東洋推拿整復館館長·東洋地政士事務所所長

壹、委任的意義

民法第 528 條規定：「委任就是當事人約定，一方(即委任人)委託他方(即受任人)處理事務，他人允為處理之契約。」此契約之內容，在乎處理事務。所謂處理事務，指與生活有關之一切事項而言，即是法律行為、非法律行為均無不可。法律行為，即法律事務，如買賣，及準法律行為，如發函催告，非法律行為，即事實生活上的經濟行為，如代為攜帶生活工具，其勞務也不分高級、低級，都可作為委任的內容。但身分行為性質上不得為委任，即不得委由他人代理，如訂婚、結婚、協議離婚或有背於公序良俗者，則不得為委任。

現在讓我們來比較僱傭、承攬與委任宣示定義的三個法條：民法第 482 條、490 條、528 條，我們立刻會發現民法第 528 條，並沒有記述「給付報酬」的用語，也就是說「有償」的要素不見了。這就是說明委任與僱傭及承攬最大的不同所在。另者，觀看民法第 529 條之規定：「關於勞務給付的契約，不屬於法律所訂其他契約之種類者，適用委任之規定。」蓋關於勞務給付之契約，法律有規定者(如僱傭、承攬、出版、居間、寄託、運送)固多，其未規定者亦不少，有規定者，自應適用各該規定，無規定者，則應適用委任之規定。由此，我們便知道，只見相對於僱傭與承攬而言，委任有補充的意義，換句話說：凡是性質上類似於僱傭或承攬，但卻又是無償的勞務給付契約，便要列入委任的類型處理。至此，我們可以清楚的認定委任不限於有償，也同時包含了無償契約的可能。

貳、委任契約的特色與種類

一、有償委任與無償委任：

委任得給付報酬，亦得不給付報酬。前者為有償委任，後者為無償委任。二者區別之實益，在受任人注意義務及責任的不同。

二、特別委任與概括委任：

以一項或數項事務，個別委任者為特別委任(如委任代收某筆帳款)。以一切事務總括委任者為概括委任(如將營業上一切事務，委任處理)。二者區別之實益，於受任人之權限上見之(參照民法第 533 條第 534 條)。

三、委任為片務或雙務契約：

一般委任契約，僅使受任人負擔為委任人處理事務的債務，委任人至多只有償還必要費用的義務。但委任人對受任人代為服務的辛勞，卻不須給付任何對價，所以說它是片務契約。例外的情形，是在依特約或習慣，或委任事務之性質(如律師、會計師、醫師之受委任為人訴訟、處理帳務、醫病)應給付報酬時，處理事務的債務與給付報酬的債務，才有對價關係，而為雙務契約。

四、委任為諾成及不要式契約：

委任契約於當事人就契約必要之點，意思合致，便可成立。不以交付一定的物為要件，所以是諾成契約。又其成立，不須履行一定的方式，所以是不要式契約。

五、委任為委託受任人處理事務的契約：

委託含有信任的意義，可以說是介於僱傭和承攬之間，也就是說受僱人一般都受僱用人的指揮監督，而承攬人又往往不受定作人的指揮監督，但受任人一面受委任人指示的限制，一面又多少有其獨立決定的權利。所以受任人遇有急迫的情事，並可推定委任人若知有此情事亦允變更指示時，受任人便可變更委任人的指示(參見民法第 536 條之規定)。同時僱傭因為勞務的不可代替性，而重視當事人的主觀關係，所以絕對禁止他人代服務或代受勞務(參看民法第 484 條)。但承攬則重在完成一定的工作，至於是否為承攬人自己所完成，並沒有過問的必要。所以，一般允許承攬人使用第三人。委任則介於兩者之間，原則上應自己處理委任事務，但經委任人的同意或另有習慣，或有不得已的事由，亦可使第三人代為處理(參看民法第 537 條)。至於報酬方面，僱傭重視勞務的給付，並以此為唯一的目的，所以服務勞務，縱使受僱人供給的勞務不生預期的結果，僱傭人

仍應給付報酬。實務上並著有判例(45 年台上字第 1619 號判例參照)。在承攬則是重視工作之完成。當工作完成或交付後才給予報酬(參考民法第 505 條)。但委任則又介於兩者之間，有時不須事務處理完畢，而仍可就其已處理部分，請求報酬(參看民法第 548 條第二項)。所以把握上述三項要素：受指揮的程度，可否由第三人代勞及報酬的給付，當能使我們較圓滿地區別僱傭、承攬與委任。

六、委任的成立須有受任人的承諾：

一般來說，承諾並不是義務(例外是民法第 839 條第二項)，而拒絕承諾也是無需通知，單純的沉默(不為拒絕的通知)一般不能認為是承諾(參看民法第 80 條第二項、第 170 條第二項、第 81 條第二項)。但原有承受委託處理一定事務之公然表示者，如律師、會計師、醫師，則有為拒絕通知的義務，如對於該事務之委託，不即為拒絕之通知，便要視為允受委託。其立法意旨，在求迅速確立當事人間的關係(參看民法第 530 條)。

由以上之敘述，我們就會認知，委任契約屬於不要式契約，僅依當事人之意思合致即可成立，有沒有委任狀在所不問。同時有承受委託處理一定事務之公然表示者(如律師、會計師之屋外之掛牌)，如對於該事務之委託，不即為拒絕之通知時，視為允受委託，是乃屬於強制之委託，因而為此等公然表示之人，如不欲承諾非即時為拒絕之通知不可。

參、委任之效力

一、受任人之權利義務

(一)事務處理權：

受任人有事務處理權，事務如為法律行為時並有代理權。委任人之權限，依委任契約之訂定，未訂定者，依其委任事務之性質定之(民法第 532 條第一項)。又為委任事務之處理，須為法律行為，而該法律行為，依法應以文字為之(如不動產物權之移轉，或期逾一年之租賃)，其處理權之授與，亦應以文字為之(民法第 531 條)，以昭鄭重。其次委任人得指定一項或數項事務而為特別委任；或就一切事務而為概括委任(民法第 531 條第二項)。受任人受特別委任者，就委任事務之處理，得為委任人為一切必要之行為(民法第 533 條)。受任人受概括委任者，得為委任人為一切法律行為；但為左列行為，須有特別之授權(民法第 534 條)：1. 不動產之出賣或設定負擔。2. 不動產之租賃其期限逾二年者(無論出租或承租均包括)。3. 贈與。4. 和解。5. 起訴。6. 提付仲裁(仲裁乃由第三人處斷爭執之謂，如依商務仲裁條例之仲裁是)。以上六款事項，關係重大，故必須特別授權，使得為之。

(二)事務處理義務：

受任人既有處理事務之權限，自有處理事務之義務。處理事務時，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意(指無償委任)，其受有報酬者(有償委任)，應以善良管理人之注意為之(民法第 535 條)。受任人既應依委任人之指示，則非有急迫之情事，並可推定委任人若知有此情勢亦允許變更其指示者，不得變更委任人之指示(民法第 536 條)。其次委任乃一種信任關係，故受任人應自己處理委任事務，但經委任人之同意或另有習慣，或有不得已之事由者，得使第三人代為處理(民法第 537 條)。這就是學說所稱之「複委任」即是。複委任原則上不許可，例外始許可之。因之受任人違反前條之規定(如未經委任人同意)，而使第三人代為處理委任事務者，就該第三人之行為，與就自己之行為負同一責任(民法第 538 條第一項)。然若依照前條之規定(如有不得已之事由)，使第三人代為處理委任事務者，僅就第三人之選任及其對於第三人所為之指示負其責任(民法第 538 條第二項)。又受任人使第三人代為處理事務者，委任人對於該第三人關於委任事務之履行，有直接請求權(民法第 539 條)。

(三)事務處理上之附隨義務：

1. 報告義務：受任人應將委任事務進行之狀況，報告委任人；委任關係終止時，應明確報告其顛末(民法第 540 條)。
2. 收取物之交付及取得權之移轉義務：
受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人；受任人以自己之名義為委任人取得之權利(如取得票據)，應移轉委任人(民法第 541 條)。
3. 利息支付及賠償義務：
受任人為自己之利益，使用應交付於委任人之金錢，或使用應為委任利益而使用之金錢，應自使用之日起，支付利息，如有損害，並應賠償(民法第 542 條)。
4. 債務不履行之賠償責任：
受任人因處理委任事務有過失或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償責任。委任為無償者，受任人僅就重大過失，負過失責任(民法第 544 條)。惟無償委

任依民法第 535 條規定，受任人應與處理自己事務為同一之注意，亦即應附具體的輕過失責任，而本條又規定僅就重大過失負責，前後不符，學者間意見不一，有認為應與民法第 223 條為同一之解釋，亦即有具體輕過失者就具體輕過失負責，否則僅就重大過失者負責。本文則認為受任人處理事務時，雖應與處理自己為同一之注意，但有過失時仍僅就重大過失負責。蓋無償委任，受任人(債務人)無利益可言。故應從輕決定其責任(參照民法第 220 條)。

二、委任人之權利義務

(一)事務處理請求權：

委任契約成立後，委任人對於受任人自有委任事務處理之請求權，此請求權有專屬性，非經受任人之同意，不得讓與第三人(民法第 543 條)。又在複委任之情形，委任人對於代為處理事務之第三人，亦直接有此權利。

(二)費用之預付或償還：

委任人因受任人之請求，應預付處理委任事務之必要費用(民法第 545 條)。若未預付，則委任人因處理委任事務支出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息(民法第 546 條第一項)。

(三)債務之清償或提保：

受任人因處理委任事務，負擔必要債務者，得請求委任人代其清償；未至清償期者，得請求委任人提出相當擔保(民法第 546 條第二項)。於是委任人即有清償或擔保之義務。

(四)損害之賠償：

受任人處理委任事務，因非可歸責於自己之事由，致受損害者，得向委任人請求賠償(民法第 546 條第三項)。於是委任人即有此項賠償義務，亦即應負賠償責任。委任人之此項責任屬於無過失責任。

(五)報酬給付責任：

以上(二)~(四)所述之義務，無論為有償委任或無償委任均有之，而此之報酬給付義務，則唯有償委任之委任人始有之。報酬應由當事人約定，縱未約定，如依習慣或委任事務之性質(如醫師之療病)，應給付報酬者，受任人得請求報酬(民法第 547 條)。至於報酬之給付時期，依民法第 548 條第一項規定：「受任人應受報酬者，除契約另有訂定外，非於委任關係終止及為明確報告顛末後，不得請求給付。」又委任關係係因非可歸責於受任人之事由，於事務處理未完畢前已終止者，受任人得就其已處理之部分，請求報酬(民法第 548 條第二項)。

肆、委任之消滅

一、契約之終止：

委任不論有償或無償，都有賴雙方彼此的信任而存續，如果任何一方不願繼續，實無勉強契約存續的必要。同時委任又是一個繼續性契約，關於消滅的最好方法，便是向後發生效力的「終止」一途。原則上，當事人任何一方，都可隨時終止契約(民法第 549 條第 1 項)。例如，未經分割的遺產，經各繼承人互推一人管理者，這項管理權就是基於委任而發生，委任人本可隨時終止(三十年台上字第 1955 號判例)。但是，在不利於他方的時期為終止，則應對他方因終止契約所受的損害，負賠償責任。例如甲委託乙前往基隆代收租金，但乙已啟程正在途中，甲行終止契約，終止後既無委任關係存在，乙勢必自付回程車資，可謂受有損害，甲應負責賠償。但是，如因不可歸責於該當事人之事由，致不能不終止契約，雖在不利於他方的時期為之，則亦可免損害賠償的責任(民法第 549 條第二項但書)。例如受任人突然中風，行動不便，無法處理事務，則委任人終止契約，可免損害賠償的責任。上面所舉的二個例子都是由委任人行使終止，但不要因此產生誤會，以為受任人不能終止，實則所謂的「一方」可以指委任人，也可以指受任人。

二、當事人一方死亡、破產、喪失行為能力

委任關係因當事人一方死亡、破產或喪失行為能力而消滅；但契約另有訂定或因委任事務之性質(如訴訟之委任，參照民事訴訟法第 73 條)不能消滅者，不在此限(民法第 550 條)。但上述情形，如委任關係之消滅有害於委任人利益之虞時，受任人、或其繼承人、或其法定代理人，於委任人或其繼承人或其法定代理人，能接受委任事務前，應繼續處理其事務(民法第 551 條)。又委任關係之事由，係由當事人之一方發生者，於他方知其事由或可得而知其事由前，委任關係視為存續(民法第 552 條)。

茲再詳細說明及舉實際例子參考：

1. 此時，當事人間的信任關係已經不存在，委任關係當然消滅，而不需要當事人主張。但

契約另有訂定，或因委任事務的性質，不能消滅者，則可繼續存在(參考民法第 500 條)。即在當事人受破產宣告時，依破產法規定，凡有關破產財團或破產債權的事項，應由破產管理人處理。在行為能力喪失時，應由其法定代理人(父母或監護人)代為法律行為。在當事人死亡，則應由繼承人代為處理事務。除了有特約，或因委任事務之性質(如甲委任乙代為料理喪事)，在上述情形仍可繼續委任契約以外，其餘情形下的委任，必因上述原因而當然消滅。

2. 受任人的繼承人請留意之事項

此地，法律特別規定，受任人或其繼承人或其法定代理人，在委任人或其繼承人或其法定代理人，能接受委任事務前，應繼續處理其事務(民法第 551 條)。在理論上各種情形，都能區別處理，沒有什麼疑問，但是在實務上什麼情形可認為是因委任事務的性質，即使在當事人死亡、破產或喪失行為能力時，也不使委任關係消滅，而常常有爭論的，特別是涉及登記公示性的行為。例如甲乙於六十六年三月一日訂立土地買賣契約，甲同日並以書面委任地政士丙辦理該土地所有權移轉。後甲於同年三月十六日死亡，丙不知情，於同年三月二十六日仍用甲的名義代理向地政機關辦理，翌日完畢，將所有權移轉予乙；則甲的繼承人 A，可不可以主張委任關係已經消滅，登記無效，而訴請塗銷登記呢？

依民法第六條的規定，此時甲既已死亡，其權利能力亦已終止，當然更無行為能力可言。現在問題的爭點在於這種情況下，是否構成「因委任事務的性質」而不能消滅委任關係。最高法院 51 年台上字第 2813 號判例中，對類似的問題，曾表示了意見，其判例要旨謂：「人的權利能力終於死亡，其權利義務因死亡而開始繼承，由繼承人承受。故關於遺產之法律行為(註：指土地所有權移轉登記)自當由繼承人為之。被繼承人生前委任之代理人，依民法第 550 條之規定，其委任關係，除契約另有訂定或因委任事務之性質不能消滅者外，自應歸於消滅。」同判決接著又以民事訴訟法第 73 條之訴訟代理權、民法第 564 條之經理權、代辦權等，是對於各該事件之特別規定，不因委任人死亡而消滅。而「本件所有權移轉登記，乃完成物權效力之法律行為，民法及有關登記之法規，於此既無特別規定」而不認為合於因委任之性質而不消滅委任的情形。台灣高等法院即據此最高法院判例，而在 63 年度法律座談會中，作成結論，認為在本案例中丙與甲的委任關係依甲之死亡而消滅，而丙據其委任而辦理的移轉登記，便屬無效，遂允 A 訴請塗銷登記。但對同一案例，司法行政部 64 年 4 月 30 日台(64)函民字第 03726 號函，卻表示了相反的意見，認為 A 不可以主張登記無效而撤銷，歸納其理由有二：(1)丙所為的登記，是基於甲生前的授權，所登記的又與現實的真實狀態(已經買賣)相符合，進而推定並未違背甲的本意。(2)受任辦理土地登記之委任，較之其登記的原因行為，如買賣贈與等所為之委任，有較強之繼續力，從而丙的代理登記的行為，不應認為無權代理。(3)此外，並引證日本民法第 653 條與我國民法第 550 條上段規定相同，但無民法第 550 條但書的規定，而仍認為登記有效不可塗銷。以上兩則不同的法律陳述，本文較肯認贊同最高法院 51 年台上字 2813 號判例的意旨及 63 年台灣高等法院法律座談會的結論，允許 A 主張登記無效，而訴請塗銷登記。至於前列司法行政部復函中，雖引述日本民法第 653 條與我民法第 550 條上段規定相同，但無我民法第 550 條但書規定認為 A 不可訴請塗銷登記，至多也只有參考價值，而無拘束的效力，所以，尤不能以此逕認在我民法上 A 亦不可訴請塗銷登記，自不待言。

三、委任事務處理完畢或期間屆滿

委任事務若已處理完畢、契約目的已經達成，委任關係當然終了。又如委任契約訂有期限，委任關係，於期限屆滿時消滅(民法第 102 條第二項)。

四、委任事務處理不能

其不能，有由於事務本身不能的，如委任買賣黃金，後來黃金禁止買賣。也可能是因當事人本身的事故而不能的，如醫師本身中風，而不能為人診治疾病。如不可歸責於受任人之事由致委任事務處理不能時，受任人免處理事務之義務。如為有償責任，更須是也不可歸責於委任人而不能時，委任人才免支付報酬的義務(參看民法第 225 條第一項及民法第 226 條)。

五、其他一般消滅原因

如解除權的行使，解除條件的成就，意思表示的撤銷等。

本文參考文獻：

1. 鄭玉波，民法概要，台北：復興書局，民國 69 年 3 月 11 版。
2. 黃茂德，呂榮海，喬美倫，牛湄湄，馬路銘，湯德宗，現代生活法律顧問百科全書，台北：龍江文化事業有限公司，民國 68 年 7 月 4 版。

外國及大陸人士取得我國土地流程與實務 (上)

文/鄭竹祐

1. 何謂外國人？外國人在取得我國土地時涉及那些法令？

【解析】

- (一)所謂外國人，係指不具有我國國籍者而言。以實務之角度來分析，具有我國國籍之表徵應指下列情形之一：
1. 有國民身分證
 2. 有現仍設籍之戶籍謄本
 3. 有中華民國護照
 4. 有華僑身分證及另有照片之國籍證明
 5. 歸化或回復國籍證明文件
- (二)外國人取得我國土地涉及之法令如下：
1. 土地法 18 條：平等互惠原則(如附錄一)
 2. 土地法 17 條：種類之限制(如附錄一)
 3. 土地法 19 條：用途之限制(如附錄一)
 4. 土地法 20 條：程序之限制(如附錄一)
 5. 土地法 24 條：權利義務之準用
 6. 外國人在我國取得土地權利作業要點(如附錄二)
 7. 外國人投資國內重大建設整體經濟或農牧經營取得土地辦法
 8. 土地法第 17 條第 2 項執行要點(指繼承林漁狩鹽礦水要等 7 種土地後，未於 3 年出售予本國人而移請國有財產署標售之要點)
 9. 外國人未依規定使用其投資取得國內土地及其改良物逕為標售辦法。

2. 外國人投資取得我國土地應符合哪些條件？

【解析】

- (一)外國人欲投資取得我國土地，在條件上與本國人並不相同，嚴格來講，外國人取得我國土地當然限制較多，目的上係為保護我國投資環境及生產，並兼顧經營發展。
- (二)外國人投資取得我國土地，應符合之條件如下：
1. 平等互惠原則
 2. 種類有限制
 3. 用途有限制
 4. 程序須報准

3. 何謂平等互惠原則？如何審查？繼承時應否適用此原則？

【解析】

- (一)所謂平等互惠原則，係指外國人欲取得我國土地，必須看該國之土地法規是否允許我國人民取得該國土地，如允許我國人民取得該國土地，我國即允許該國人民取得我國土地，反之，則不可。
- (二)為審查平等互惠原則，內政部甚至綜整發佈「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」供參。
- (三)繼承行為亦須符合平等互惠原則，並未例外，例如越南配偶繼承我國土地。

4. 外國人欲投資取得我國土地，是否每種土地均能取得？

【解析】

- (一)外國人欲投資取得我國土地，並非每種土地均得取得，依土地法第 17 條規定，「林漁狩鹽礦水要」等 7 種土地不能依一般買賣取得，亦即為，礦業用地、水利用地、水源特定區等均非外國人得取得之標的。
- (二)應注意者在於，上開土地種類取得限制並不包含繼承取得，但繼承取得上開種類之土地後應於 3 年內出售，否則應移給國有財產署標售，此部分在登記機關確實設有管制清冊列管。

5. 外國人欲投資取得我國土地，應報請何單位核准？其流程為何？

【解析】

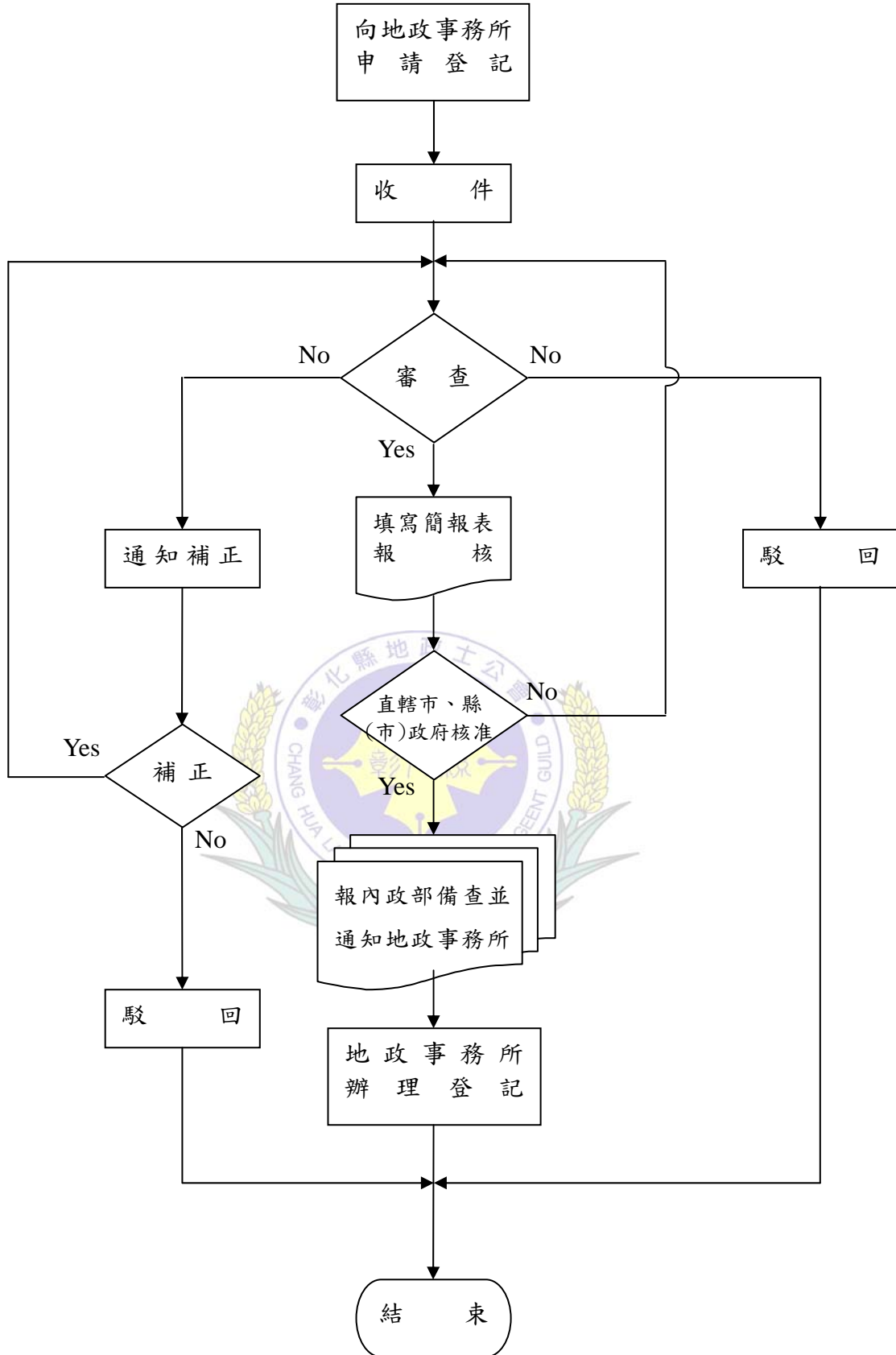
- 外國人取得我國土地，僅須報請直轄市或縣市政府核准即可，不須由內政部核准，且是否須報請核准，依法律行為之不同亦有區別，分述如下：
- (一)買賣、贈與、交換、共有物分割而處分不動產時，不論為權利人或義務人，均應報請核准。

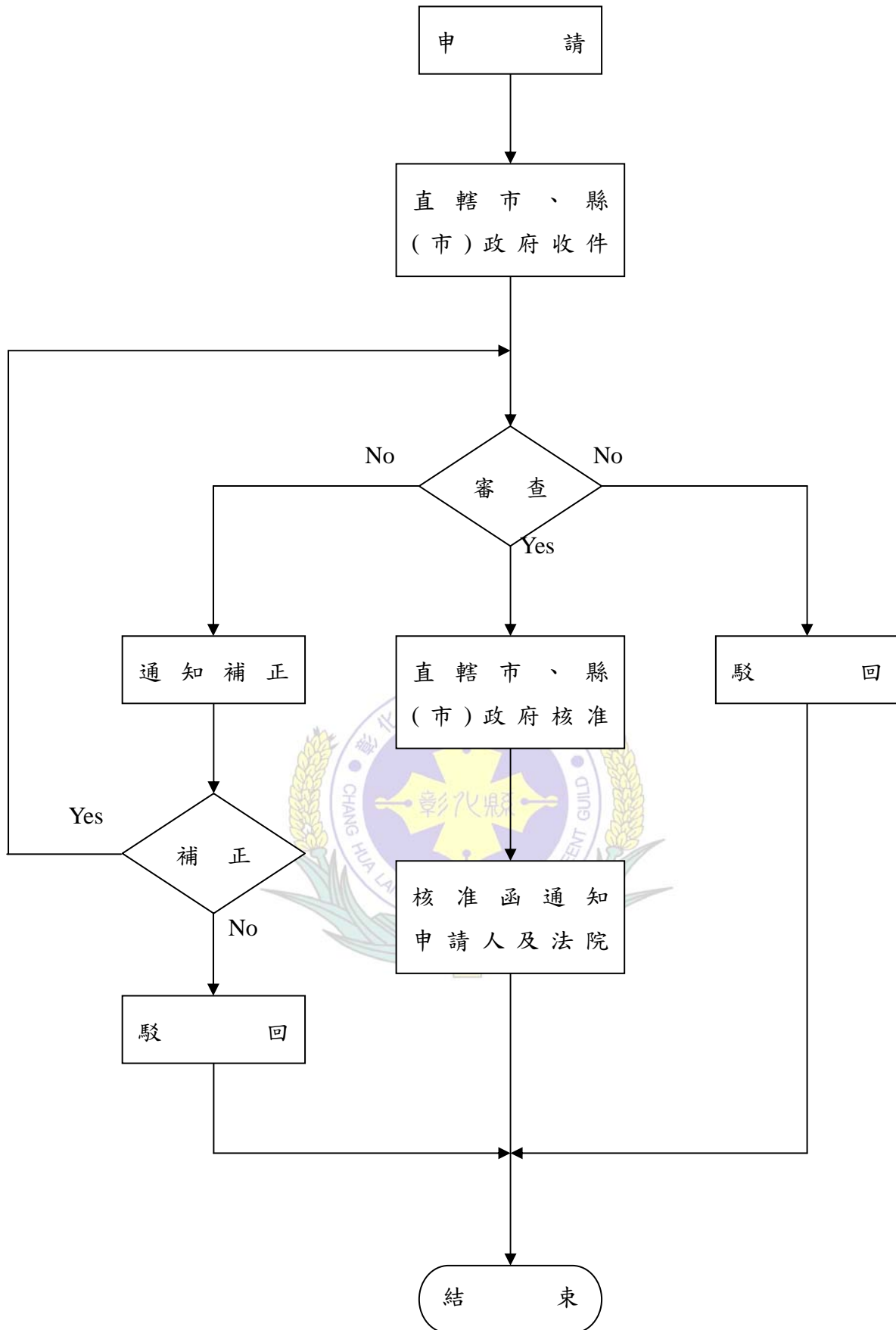
- (二)外國人欲拍賣或標售取得不動產時，應先報請核准始得參與拍賣或標售。
- (三)外國人因繼承而取得不動產，不須申報核准。
- (四)外國人於不動產上設定抵押權、地上權等他項物權時，不須報請核准。

【作業流程圖】

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





6. 目前投資取得我國土地之外國人有那些？

【解析】

目前投資我國不動產者，以美國、日本、新加坡、韓國、澳洲、加拿大最多，大部分係屬於先進國家。

7. 有一養殖用地為甲所有，甲死亡後其日籍繼承人可否繼承該土地？應否申報核准？

【解析】

養殖用地為「漁地」之一種，為外國人取得種類之限制，但繼承行為可例外取得，故日籍繼承人(日本為平等互惠國家)可繼承取得養殖用地，但應於 3 年內出售予本國人，否則應予標售。

8. 有一住宅區用地為甲所有，可否設定抵押權予美國人乙？應否申報核准？

【解析】

住宅區為建築用地之一種，可設定他項權利予外國人，如該美國人為平等互惠州，可於住宅區之土地設定取得抵押權，且因屬設定他項物權，故無須申報核准。

9. 外國人得否向法院拍賣不動產？

【解析】

- (一)拍賣取得為一種買賣取得，故允許平等互惠之外國人向法院拍賣取得不動產，依此法理，地籍清理、未辦繼承、祭祀公業之土地標售時，外國人亦得取得。
- (二)較特殊的是，一般買賣取得係由登記機關受理登記後，自行填具簡報表向縣市政府申請核准，俟核准後再登記。然拍賣取得係外國人逕向法院投標，此時登記機關尚未受理拍賣登記，無從填具簡報表申請核准，故程序上應由外國人先自行向直轄市或縣市政府申請核准後，再持憑核准公文始得投標。

10. 請判斷下列國家之人民可否取得我國之不動產？

- (1)新加坡(2)菲律賓(3)泰國(4)香港(5)澳門(6)美國(7)日本(8)韓國(9)烏克蘭(10)越南(11)印尼(12)俄羅斯(13)柬埔寨(14)大陸人民

【解析】

依題意，說明如下：

(一)新加坡：

1. 得取得區分所有建物及其基地，但不得取得其他型態之不動產。
2. 抵押權無限制。

(二)菲律賓：

1. 得取得該區分所有建物 40%以下之專有部分，透天厝不得取得，但繼承例外。(實務上似未管制)
2. 抵押權無限制。

(三)泰國：

1. 因居住或投資目的可取得土地權利。
2. 繼承亦可。

(四)香港：

分成 86.7.1 前及後居住而有不同

1. 民國 86.7.1 以前居住於香港，有香港永久居留身分證者，(不得持有英國及香港以外國家之護照)得取得我國土地權利；如有華僑身分證明書者，亦可。
2. 民國 86.7.1 以後居住於香港者，無香港永久居民身分證，故應以大陸人士身分看待。

(五)澳門：非平等互惠國家，不得取得。

(六)美國：

視各州之規定而不同，大部分無限制，少部分有特別規定，例如明尼蘇達州人不得取得農地之土地權利。

(七)日本：屬平等互惠國家，可取得。

(八)韓國：屬平等互惠國家，可取得。

(九)烏克蘭：不可於農地取得土地權利，其餘可。

(十)越南：非屬平等互惠國家，不可取得。

- (十一) 印尼：非屬平等互惠國家，不可取得。
- (十二) 俄羅斯：不可於農地取得土地權利，其餘可。
- (十三) 柬埔寨：非屬平等互惠國家，不可取得。
- (十四) 大陸人民：須報准內政部核准後始得取得。

附錄一

土地法 17

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。

前項移轉，不包括因繼承而取得土地。但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局辦理公開標售，其標售程序準用第七十三條之一相關規定。

前項規定，於本法修正施行前已因繼承取得第一項所列各款土地尚未辦理繼承登記者，亦適用之。

土地法 18

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 19

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。

前項第八款所需土地之申請程序、應備文件、審核方式及其他應遵行事項之辦法，由行政院定之。

土地法 20

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。

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。

外國人依前條第一項第八款規定取得土地，應依核定期限及用途使用，因故未能依核定期限使用者，應敘明原因向中央目的事業主管機關申請展期；其未依核定期限及用途使用者，由直轄市或縣（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。

前項標售之處理程序、價款計算、異議處理及其他應遵行事項之辦法，由中央地政機關定之。

外國人在我國取得土地權利作業要點

中華民國 98 年 3 月 27 日台內地字第 0980051441 號函修正修正「外國人在我國取得土地權利作業要點」第 11 點附件之簡報表格式

第 1 點

外國人申請在中華民國境內取得或設定土地權利案件，應請當事人檢附由其本國有關機關出具載明該國對我國人民得取得或設定同樣權利之證明文件；如該外國（如美國）有關外國人土地權利之規定，係由各行政區分別立法，則應提出我國人民得在該行政區取得或設定同樣權利之證明文件。依現有資料已能確知有關係約或該外國法律准許我國人民在該國取得或設定土地權利者，得免由當事人檢附前項證明文件。

第 2 點

旅居國外華僑，取得外國國籍而未喪失中華民國國籍者，其在國內取得或設定土地權利所適用之法令，與本國人相同；其原在國內依法取得之土地或建物權利，不因取得外國國籍而受影響。

第 3 點

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，無土地法第 20 條規定之適用。

外國人因繼承而取得土地法第 17 條第 1 項各款之土地，應於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內，將該土地權利出售與本國人，逾期未出售者，依土地法第 17 條第 2 項規定處理。

第 4 點

外國法人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，始得為權利主體；經認許之外國公司申辦土地登記時，應以總公司名義為之，並應檢附認許證件。但能以電子處理達成查詢者，得免提出。

外國公司依公司法第 386 條規定申請備案者，不得為權利主體。

第 5 點

（刪除）90 年 11 月 15 日台內地字第 9070292 號令

第 6 點

外國人得否承受法院拍賣之工業用地，於有具體訴訟事件時，由法院依法認定之。

第 7 點

外國人國籍之認定，依涉外民事法律適用法規定。

第 8 點

外國人處分其在我國不動產，仍應審查其有無行為能力。

人之行為能力依其本國法。外國人依其本國法無行為能力或僅有限制行為能力，而依中華民國法律有行為能力者，就其在中華民國之法律行為，視為有行為能力。

未成年外國人處分其在我國不動產，應依民法規定，由法定代理人代為或代受意思表示，或應得法定代理人允許或承認。

第 9 點

外國人申請設定土地權利案件，無須依土地法第 20 條第 2 項規定辦理。

第 10 點

外國銀行因行使債權拍賣承受土地權利，其取得與嗣後處分仍應依土地法第 20 條規定辦理。

第 11 點

修正「外國人在我國取得土地權利作業要點」第 11 點附件之簡報表格式，刪除登記機關及核准機關核章欄，自即日起生效。

○○○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		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						
建號	建物坐落		門牌		面積 (平方公尺)	權利範圍
	鄉鎮市區	段	小段	地號		
土地使用分區或編定						
為土地法第十九條第一項第○款之使用： 無違反土地法第十七條規定 (請打√) 符合土地法第十八條規定 (請打√)						
取得目的 (請於□內打√)：□自用 □投資 □公益						
備註：						