

# 彰化縣地政士公會 會刊 第306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
<b>法規專論一</b>		
談倫理與疾病之關聯性規範～人倫法規(上)	蔣龍山	3
外國及大陸人士取得我國土地流程與實務(下)	鄭竹祐	11

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 306 期會刊摘要：

本刊 306 期法規專論(一)，談倫理與疾病之關聯性規範～人倫法規(上)。本期先從倫理之五個面向分別做詳細的討論，分成一、孝道，二、悌道，三、慈道，四、姑娘道，五、媳婦道，此期先做出規範性的探討，其餘留待下期繼續討論。

### 一、孝道

- (一)報父母恩：孝道是做人的根本，我們不能忘本。我們來到世上，不能忘記父母的養育之恩。這個恩，我們縱使是孝子，也報答不完。因為我們的身體是父母的分支，我們的肢體是用母親的氣血生成的。母親的血和氣怎麼還？在報母經上看到，母親孕育著我們懷胎十月，哺乳三年斷奶，我們每一個人要吃掉母親一千四百零七斤的血。你看看，我們的母親有多麼偉大呀！我們要好好想一想，父母小心翼翼地把我們拉拔長大，我們又用什麼方式去報答呢？
- (二)要孝順老人的身、心、性：我們孝養老人，要從身、心、性三點去做：養老人之身，順老人之心，孝老人之性。
- (三)孝有很多種：有大孝、小孝、真孝、假孝、遠孝、近孝等多樣，我們要如何去盡孝，本文有詳細講解並舉例一一道明，盼同業先進們，能多加體會。

### 二、悌道

兄弟列五倫，兄友弟恭，兄弟一母生，遇事不能爭，兄弟都和睦，家道才能生。兄弟如手足，悌道造大同。

### 三、慈道

- (一)領教，而非管教：領教，就是領子學道，把子女領教好，子女由教而成，由不教而壞。孩子出生以後，就像一棵小樹，父母必須做好園丁，出枝就給它修剪，這樣樹大才能成材。我們當老人的，得會領，是領教而非管教。
- (二)多為兒女培德：我們不給兒女債務，也不必給兒女攢太多的錢財，這就是慈道。我們做父母的，要培養兒女自立，我們把兒女養大，供他念書，栽培他們一定教育文化水平後走向社會，成家立業，服務人群，這樣就算完成任務了。
- (三)切記不要給孩子灌毒：特別做母親的，在孩子剛懂事的時候，絕對不要給孩子灌毒性思維，即灌入：怒、恨、怨、惱、煩等五毒。

### 四、姑娘道

- (一)姑娘是人類的源頭。
- (二)姑娘性如棉。

### 五、媳婦道

- (一)媳婦要性如水。
- (二)娶媳婦有如在接神。
- (三)要孝敬公婆。
- (四)要喜愛丈夫。
- (五)家庭婆媳席位倫常不能顛倒。

以上請參照本文所述，詳加研習，當會在人生百年短暫的舞台會有所斬獲。

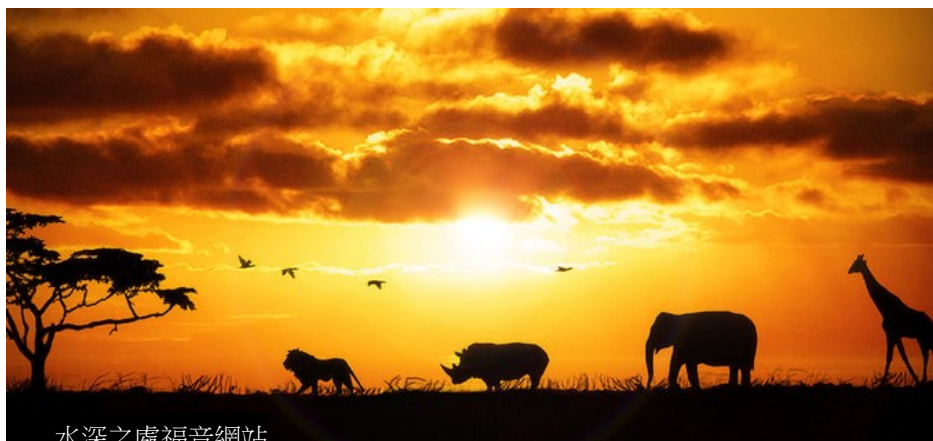
另外法規專論(二)，本期：外國及大陸人士取得我國土地流程與實務(下)，它是 9 月份 305 期之續編，亦請同業續讀精研。

彰化縣地政士公會  
會刊編輯委員會主任委員 蔣龍山 謹識 105.11.30

# 會務報導



- 105/10/06 本會黃理事琦洲任彰化縣伸港鄉大同國民小學家長委員會會長交接典禮，本會由黃理事長敏烝、第七屆施理事長弘謀、王常務理事文斌、陳理事仕昌、柯監事焜耀、郭監事政育、蔣監事龍山前往參加。
- 105/10/07 通知全體會員本會於 105 年 10 月 31 日假彰化縣地方稅務局 7 樓禮堂舉辦「申請農舍資格及農用證明核發相關實務」教育講習。
- 105/10/07 通知全體會員參與彰化縣政府於 105 年 11 月 5 日假彰化縣彰化市八卦山風景區舉辦「慶祝 105 地政節健行暨地政業務宣導活動」。
- 105/10/12 本會組隊參加於高雄市舉辦之 105 年第 34 屆地政盃活動競賽。
- 105/10/14 通知彰化區理監事於 105 年 10 月 15 日參加會員林美蘭之子結婚喜筵。
- 105/10/14 通知全體理監事出席參加彰化縣政府訂於 105 年 10 月 27 日(星期四)上午 10:30 分於該府 1 樓中庭舉辦之慶祝 105 年地政節暨頒獎典禮記者會活動。
- 105/10/14 通知全體理監事於 105 年 10 月 27 日假全國麗園大飯店召開本會第 9 屆第 7 次理、監事聯席會議。
- 105/10/15 會員林美蘭之子結婚喜筵，本會除依婚喪禮儀辦法致禮金，並由黃理事長敏烝、林理事宗偉親自前往出席祝賀。
- 105/10/17 行文內政部地政司不動產交易科本會增報地政士專業訓練師資及課程內容。
- 105/10/17 行文彰化縣政府地政處本會會員周秀紅申請高璿羽為登記助理員。
- 105/10/18 行文彰化縣政府地政處本會會員洪文展申請洪宇彥為登記助理員。
- 105/10/19 通知員林區理監事於 105 年 10 月 27 日參加會員江振睦之父江公聰火往生告別式。
- 105/10/21 通知員林區理監事因彰化縣政府訂於 105 年 10 月 27 日(星期四)上午 10:30 分於該府 1 樓中庭舉辦慶祝 105 年地政節暨頒獎典禮記者會活動，與會員江振睦之父往生告別式撞期，故提前於 10/25 日下午 3 點前往致意。
- 105/10/25 會員江振睦之父往生，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、黃理事炳博先行前往上香致意。
- 105/10/27 本會假全國麗園大飯店召開第 9 屆第 7 次理、監事聯席會議。
- 105/10/27 行文彰化縣政府地政處地政士蕭靖安(身分證統一編號 N10253\*\*\*\*)、地政士洪璟霖(N12226\*\*\*\*)、地政士陳冠志(身分證統一編號 N12447\*\*\*\*)、地政士廖志桐(N12260\*\*\*\*)、地政士劉嘉洪(身分證統一編號 N12402\*\*\*\*)、地政士陳美禎(身分證統一編號 N22098\*\*\*\*)業自 105 年 11 月 01 日加入本會為會員。
- 105/10/31 本會假彰化縣地方稅務局 7 樓禮堂舉辦 105 年度第 9 次會員教育講習。



水深之處福音網站

人生于天地之間，  
戴天地之大恩，時  
時保有一顆感恩的  
心最為可貴

《感恩心語錄》



# 法規專論

## 談倫理與疾病之關聯性規範～人倫法規(上)

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·2012 年獲中華民國整復總會頒發國家傑出整復師·2014 年獲地政士公會全國聯合會表揚推動會務楷模·曾發表人體 14 經脈與推拿整復之創新手法應用論文各一篇·專攻性理問性推背理療調理運動傷害及各種痠、抽、脹、麻等痛症之疑難雜症之推拿整復累積計有 30 年以上經驗·現職東洋地政士事務所所長·東洋性理學推拿整復館館長

### 一、孝道

#### (一)報父母恩

孝道是人之本，我們不能忘本。吃水不忘打井人，我們來到世上，不能忘記父母的養育之恩。這個恩，我們縱使是孝子，也報答不完。因為你的身體是父母的分支，你的肢體是用母親的氣血生成的。母親的血和氣怎麼還？我在報母經上看到，懷胎十月，哺乳三年，我們每一個人要吃掉母親一千四百零七斤的血。你看看我們的母親有多麼偉大！可是現在有一些人把母親看得特別下賤，「這老太太又懶又髒，鼻涕邋邋。」還有不少年輕人認為，父母不能掙大錢，不能開大公司，就是無能，就嫌棄父母窮。他們就沒有反過來問問自己：我來到這個世界的時候，赤裸裸的一個身體，父母嫌棄我們窮了嗎？我們要好好想一想，父母小心翼翼地把我拉拔長大，我們又用什麼方式去報答呢？

#### (二)孝老人的身、心、性

我們孝養老人，要從身、心、性三個方面去做，養老人之身，順老人之心，孝老人之性。

#### (三)孝有多種

孝分很多種，有大孝、小孝、真孝、假孝、遠孝、近孝。

##### 1. 小孝、大孝

孝經上有這麼句話：「孝者，德之本，教之所由生也。」可以說一切的教化，都是由孝開始的，兒女的身，父母的心，兒女要是身體不好，那不等於時時在傷憂父母的心嗎？夫妻不和睦，讓四個老人擔心，兄弟姐妹不和，老人必然也會操心。此外，孝不僅是針對父母本人，老人惦記的人，掛心的事，兒女的都要關心愛護，以上做好了，就叫庭闈之孝。此雖然是小孝，但做圓滿了，也是孝中之奇。

大孝，是孝天下的老人，要把別人的老人，都當成自己的老人，即所謂的老吾老以及人之老，那就是大孝，如辦安老院，慈幼院等均是。

##### 2. 遠孝、近孝

近孝孝一時，遠孝孝萬古。因孝心，孝行，而名垂青史，萬古不朽，這就是遠孝。

我們當初講道，就拿了一本《宣講拾遺》，是王善人最初開始講道的那一本書，裡頭有二十四孝的故事。我們講給那些不孝的人聽，讓他們扭轉心性，變化他本人，然後變化他的家庭。講的時候，先觀察他的病情，看他是虧那一步道來的，然後就給講那一步道的例子，要因人而異。用古代的例子與他自己對照，他就知道自己錯在那裡，天良之心一旦觸動，大都會痛哭流淚，漸漸地就悔改過來了。這就叫做效法古人，這就是遠孝的力量。現在很多人都缺乏基本的倫理道德觀念，缺少一個婚前教育。男女在婚前如果能夠明白人生之道，就一定給社會留下好的人根，代代相傳。這也是遠孝，這是對我們祖先的孝。

##### 3. 真孝、假孝

真孝有德，是一心一意盡孝，恪盡孝道，克己復禮。自己無論受多大的苦，也要盡孝。

當家庭富好的時候，雖然你給了老人一點兒東西，但對照給你兒女的差很多，那不算是真孝。當家庭貧困的時候，你能拿出真心對待老人，比對兒女付出的都多，那才是真孝。有這麼一家，是輪班制養老太太，把老太太輪上火，火往上行便為妖，老太太雙目失明，沒人要了。老太太一個兒媳婦，聽我們講道之後，知道以往做得不對，就跟妯娌商量：「我看老人不能輪著養了。」那三個媳婦說：「不輪，你要啊？」她說：「如果你們實在不要，我就要。」她們說：「現在能幹活，你要，以後癱瘓了，你能要嗎？」她說：「癱瘓，我也要。」她們說：「那好，癱瘓了就送你家去！」她說：「行，送我家，我就能養活。」那些只知討乖賣巧，佔便宜，聰明伶俐的，只會講出很多道理，可是就不按道理去做，只有這個文盲，大字不識一個的，能做到孝，道是行的，德是做的，她做到身體力行，大變活人，這才是真孝，真孝才有德。

假笑：表面虛榮，內心假，心裡盤算自己要是不對老人好，會被人看笑話，是為了面子，才去盡笑，不是真心盡孝。

舉例一：1998 年我見到一位女士，她的孝道遠近有名，可是後來她有病了，就去我們北安的性理療病所，她一到就哭，哭了三天。劉善人說：「妳為什麼這麼哭，妳有多大的難處？」她說：「我有兩個孩子，小崽才八歲，晚上睡醒覺，我總想掐死他。有一次都把手扣到孩子脖子上了，我心裡一震：哎呀！這怎麼行阿！這是我的孩子，怎麼能掐死他呢？就又把手縮回來了。這樣反覆了好幾次，現在都不敢讓孩子回家睡覺，把他們攆到奶奶家去了，害怕那一次控制不了，真把自己的孩子掐壞了。」劉善人說：「你幹嗎會這樣呢？」她說：「我也不知道。」劉善人說：「你得說實話，你平常心裡想的是什麼？做的是什麼？這裡頭準有假。」她說：「大家都說，我是個孝子，到您這兒一聽，我是一個純牌的逆子。」劉善人說：「那你就當大家的面講講吧。」這時候，她也不顧面子，站到台上就給大家講開了：「全村子的人，就連小孩都說我孝順，實際上，我不孝，我的孝全是假的。為什麼假呢？因為母親和婆婆都住在我們村裡，我要是做點兒什麼好吃的，心裡就會琢磨：如果好吃的，不讓老人知道，她倆一定會挑我的理，我的孝名，也就沒有了。怎能既讓她們知道，還不讓她們吃著呢？……。」

這樣對老人使心機，良心不就壞了嗎？所以才出這樣的問題。講完後，她哇哇地哭，哭得死去活來，她急著問該怎麼辦？劉善人說：「回家面對現實，當著你媽、你婆婆面前去說，不擦胭脂不抹粉，把那假面具摘下來，露出本來的面目，換個人面。」回到家，她就跪在婆婆的面前說：「媽呀，以前我孝敬您老全是假的。您吃不著我的東西，您還高興，是我用話把您哄住了。」然後又回娘家當養她娘家的媽媽也一樣地說。說完了，把假面具丟掉了，心裡就感覺好受起來。後來她又在大家面前，把上述的事講了好幾遍。為什麼要這樣做呢？這就叫暎私。暎私不能怕醜，割尾巴不能怕疼。你要想把壞的習性割掉，就不能怕疼。從那以後，掐死孩子的念頭，才算沒有了。

真人真自己，假人假自己，這就是天理。

舉例二：古時候有個叫楊黼的，他父親早逝，剩下他與老母相依為命，一心想學長生不老法，於是準備出門遠行，楊黼的母親傷心地說：「父母在，不遠遊，遊必有方。」你不知道嗎？我不允許你走。楊黼沒理會他母親的叮嚀，就偷偷溜走。到了峨眉山，遇手拿拂塵的道長，一派仙家之氣，道長見了他便說：「這不是楊黼嗎？」他想，我與他素不相識，怎能叫出我名字呢？一定不是凡人。立即上前給道長作揖，說：「是啊，我即是，道長你在此等誰啊？」道長說：「專等迷路之人。」他想，我不就是迷路之人嗎？趕緊上前磕頭，求道長傳授長生不老之法。道長說：「長生自有長生法，不老自有不老丹，何必西遊上蜀川？要想求長生，回家問佛祖。」他說：「佛祖沒在家，佛祖在西天呢！」道長說：「遠在西天，近在家園，回家自見。反穿衣裳、倒



跟鞋，此人便是老活佛。去吧！」，他一聽，這話說得稀有，就跪地拜謝道長。等起身來，道長已揚長而去。

他趕回已深夜，趕緊上前叫門，他母親想兒心切，夜難成眠，突聽兒子叫門，高興極了，因為急著去開門，結果把衣裳披反了，鞋也穿倒了。等把門打開，兒子一看，恍然大悟，反穿衣裳、倒跟鞋的正是自己的母親啊，於是跪地痛哭流涕：「兒不孝，沒聽母親的話，遠遊他鄉，讓您老操心。從今以後，兒一定要在母親面前盡好孝道。」從那以後，楊黼對母親，真是晨昏定省，唯命是從。如此一年，孝道圓滿，母親安然歸去。

母親去世了，他沒了牽掛，又外出雲游訪道。這回不是求長生不老，而是想找一個跟他母親一樣的孤寡老母來奉養。一連訪了三年也沒結果。正要回家之際來了要飯的乞丐，於是認此乞丐為母，接回家奉養。老乞婆無奈，也只好同意。……。

## 二、悌道

兄弟列五倫，兄要友愛弟弟，做弟弟的要恭敬哥哥。兄弟一母生，遇事不能爭。兄弟多和睦，家道才能生。兄弟如手足，悌道造大同。

王善人三次讓產於弟弟的故事。他的四弟成天賭博，不務正業，可是王善人從來不怨。王善人(排行老二)看他弟弟都不肯回頭改過，就講了這麼一句話：「四弟，就算你把二嫂都輸了，你二哥都不帶紅臉的。」，這一句話打動了他弟弟的心，弟弟給王善人跪下說：「哥哥，你放心吧！從今以後，我一定改邪歸正。」，從那以後，他四弟才改過來。

可是世間有很多兄弟，一心只在錢財上，為了錢財，互相爭吵，甚至性命相加，讓父母操碎了心，不能安度晚年，這是最大的不孝。為什麼孔子，強調孝悌是根本呢？就是因為孝悌是連著的，不能分開，悌道行不好，孝道也就不能圓滿。

悌道中妯娌的關係很重要，妯娌道行好了，悌道才能行好。妯娌貴合歡，友道興家園，堂前同盡孝，互相育兒男。妯娌雖然不同姓，死後同墳園。兩個不同姓之人，走到一個家庭，好像有點兒距離，善人說不該有距離。死後還得埋在一個墳地裡，都是給同一個祖宗生兒育女的，何必非要分斤計兩呢？

舉例：1988年善人遇到一位女病人，家裡有六個妯娌，她是最小的。善人給她一講病，她就原地自己轉圈圈起來。她說：「我不轉不行啊，我後面好像有隻吹風機似的，吹得凍屁股。」，她這一說，善人就明白了，善人說：「得了，晚上睡在床上，妳就在妳丈夫床邊告狀，告你五個哥哥、五個嫂嫂，說你婆婆偏向，是不是這樣？」，她當時就笑了，說：「你說對了，我真是這樣。我每天晚上躺在床上，對丈夫不是說大嫂不好，就是二嫂不好，所有人都不好，就你這個妻子好，一點兒不給你惹禍，我是你的耳目。」，那是什麼耳目？根本是毒箭！是毒蛇！把丈夫變成不孝的兒子，在母親面前虧孝道，在兄嫂弟妹面前虧悌道。依我說呀，大家把孝悌這兩個道都虧了，結果虧在誰身上呢？就虧在你這個妻子身上了。於是善人轉身去問她：「你知不知道啊？」，她說：「你不講，我怎麼知道？」，善人說：「那還是我錯了，我該早對你講，早講了，也許你就沒這份罪，還是怨我不好。可是從今以後，妳不能再犯了，再犯就不能怨我了。」，所以當女人的，千萬要注意，閒談莫論人之非，千萬不要給丈夫、給家人吹耳邊風(講人家的不是)，實在要吹的話，要專說家人的好處。你要吹暖風，大家都歡喜，你一吹冷風，任誰都會受傷的。

所以女人啊！趕快把那股冷風給拆了，換成暖風、熱風吧！

## 三、慈道

(一)領教，而非管教。

什麼叫做慈道？就是領子學道，把自己的子女領教好，子女由教而成，由不教而壞。孩子出生以後，就像一棵小樹，必須有好的園丁，出杈(枝)就給它修掉，這樣樹大才能成

材。我們當老人的(父母的)得會領，是領教，而不是管教。監獄管犯人，才叫做管教，現在的孩子，可不能管教。那我們要怎麼教育兒女呢？就是要領教兒女。領教與管教不同，領教，就是你自己得先做出個樣子來(身教)。父母性善，兒女就性善；父母性惡，兒女就性惡。父母在日常生活中的言談舉止、所作所為，都會在兒女的腦海中打上一個深刻的烙印。父母是前車，前車走過去，路上就有印，兒女看得明明白白，父母不用刻意去教他，他自然就會沿著父母的前轍走(前車之鑒)。

舉例：這裡提一個例子：父親回家看到 12 歲的兒子正在看 A 片，父親正要告誡孩子之時，兒子就頂父親一句話：「就你能看，幹嗎，我為什麼不能看？」，所以當父母就一定要深思啊，我們要把子女引向人生的正路，所謂育子有方，教子誠明，這才是父母應該做的。做父母的，我們別管兒女孝不孝，你只得盡慈道。做兒女的別管老人(父母)慈不慈，你只得盡孝道。這就叫各正本位，各人歸到各人的本位上去。各行其道，才不會碰撞，家庭才有太平，在四書中庸上講：「天地位焉，萬物育焉。」，就是這個道理。

## (二)多為兒女培德

慈道，我們不給兒女債務，也不給兒女攢錢財，這就是慈道。我們做父母的，要培養兒女自立，不能過分地關心溺愛。一般說來，我們把兒女養大，供他念書，走向社會，成家立業，這樣就算完成任務了。

現在很多父母不知道如何盡慈道，對兒女多是溺愛，只會用物質和金錢去慣養他。不知用精神去教導他，更不會用自己的優良品行去引領兒女(多半因為自己沒有優良品性)，最終導致兒女養成種種惡習，好吃懶做、花天酒地、為所欲為，造下無邊的罪孽。那可是愛他越深，害他越深，簡直一個勁兒地把兒女往地獄裡推，還自以為是盡慈道。

舉例一：有一次善人正給大家講病，一個姓嚴的大夫站起來問我：「善人，我的心疼。我是醫生，吃了很多治心臟病痛的藥，可是，還是不好使。」，善人就問他：「你家有幾個孩子呀？」，他說：「三個。」，善人說：「你最不喜歡哪個？」，他說：「老三。」，善人問：「為什麼？」，他說：「老大老二都考上大學了，就這老三不好好念書。」，善人說：「所以你就恨他？」，他說：「對啊！我恨他不好好讀書，我恨鐵不成鋼。」，善人說：「你的想法錯啦。一母生九子，九子還不一呢。能都考上大學嗎？我看考上兩個就不錯了，你就該知足了。再說，你也太自私了，大學也是有名額的，你發發慈悲心，給別人留個名額吧。」，經善人這麼一說，他樂了，他說：「你說得還真有道理，哪有個個都能考上大學的？再說還有別人家呢。從今以後，再不恨老三了。」說也奇怪，約摸過了二十分鐘，他的心疼，就這樣好了。

後來善人和他在北安見面了，善人問他：「你的心疼不疼了？」，他說：「不疼了，你給我說完，再也沒疼過。」，善人說：「這就對了，古人講『兒孫自有兒孫福，別為兒孫當馬牛』，捨得，捨得，一捨即得，把心捨了，不要老牽掛兒女，牽情掛愛就是罪呀，就是害呀！」，起心動念就是因，我們要學會為孩子種好因，做父母的千萬別在孩子面前說：「我那兒子完蛋了，我那姑娘什麼也不好。」，你要真種上這個因，他真就完蛋，真就什麼也不是了。你心裡總要懷一個念：我兒子不錯，他肯定能行。結果呢，他就能行。

## (三)別給孩子灌毒

我們作父母的，特別是作母親的，在孩子剛懂事的時候，千萬不要給孩子灌毒，即灌入五毒：怒、恨、怨、惱、煩。如何灌呢？就是在孩子面前講爺爺的壞話、奶奶的壞話，有的媽媽跟孩子說爸爸如何如何的不好，因孩子剛懂事，這麼一講，孩子馬上就接收。你說爸爸不好，他就恨爸爸，你說奶奶不好，他就恨奶奶，孩子一怨恨，毒氣就灌進去了，頭腦馬上就會混濁，身體、心、靈就不健康，學習自然就要下降。

我們應該在孩子面前多說家人的好處。作父母的千萬不要在孩子面前講對方的不好。縱使夫妻間鬧意見，也不能讓兒女看見，更不能在兒女面前吵架。在孩子面前，要說爸爸



好、媽媽好，不管對方是誰，都要說他的長處。這樣就會使孩子，對爸爸媽媽及對家裡的長輩產生一種尊敬的心、感恩的心，這就是給孩子最好的精神補助。

舉例二：孩子因媽媽跟婆婆不和，就常對孩子說奶奶怎麼不好。後來奶奶去世了。孩子還是恨她的奶奶。最後孩子精神失常了，帶到善人家。因為是善人三妹的孩子，所以善人也不便直說。可是善人四妹忍不住，就問：「這孩子愣愣怔怔的，坐不穩、站不安、鬧心似的。孩子你這股恨氣是那兒來的？你是怎麼恨的？」，孩子說：「我媽那時候說，我奶奶這麼不好，那麼不好，我就恨我奶奶。那時候我就想，我長大了，要想法兒治理我奶奶。」，就這麼說了幾次，孩子的鼻腔、口裡就往外冒血，鮮紅鮮紅的。這樣弄了三次，精神失常病就好了。這是善人親外甥，要是一般人鼻口竄血，那還不嚇壞了？看看那股恨氣有多大！是誰給孩子種的毒～恨(傷了心)呢？是孩子的媽媽(善人的三妹)種的。我們當媽的，都要引以為鑒！

#### 四、姑娘道

##### (一)姑娘是人類的源頭

王善人說：「一個人就是一個天地，好了一個人，就好了一個天地。」，故一個人真是比天地都貴重。天地是陰陽，陰陽就一男一女，一男一女組成一個家庭，然後由家庭組成一個社會。水有源，樹有根，即是木本水源，即人類的根源就是姑娘。有好的姑娘才能有好的媳婦，有好媳婦才能有好媽媽，有好的媽媽，才能有好的孩子，才有人類美好的未來。

當姑娘的，必須純潔。人類的發源地，就像一個河流的發源地，發源地淌出的水是清的，水永遠是清的，發源地淌出的水是濁的，水永遠是濁的。發源地不好，人根就要壞，姑娘當不好，就當不好媳婦，就當不好媽媽，就生養不出好孩子。

現在的姑娘，我說的，好像有點兒過分，也不清了，也不白了，渾了，所以人根才壞了。王善人要我們從人根上去教育，就是要先讓姑娘明白姑娘道。

##### (二)姑娘性如棉

姑娘要性如棉，棉有五種好處。第一，棉花潔白如玉，所以姑娘必須要清白。心清白，性清白，身子更要清白。腳不踏邪地，耳不聽邪音，眼不視邪物，心沒有邪念。第二，棉花紡出的線，長得沒有頭，所以當姑娘的要有長性，不能朝三暮四。第三，棉花是溫暖的，穿上暖和，所以姑娘必須性情溫和。第四，棉花特別柔軟，拍之如餅，所以姑娘要柔和。第五，棉花平等待人，不嫌貧愛富，不管什麼樣的人，貧人、富人、老人、小孩，誰穿在身上，都是溫暖的。姑娘要能做到這五點，才算是一個性格好的姑娘。姑娘以志為根，以提滿家為己任。常提滿家人的好處，是一家人的貴星。姑娘回娘家，是半賓半主的位。很多姑娘，結婚以後，還回娘家管事，認為自己很能幹，還給人家當家呢。其實錯了，你管多啦，嫂子、兄弟之媳婦，對你都有意見，你還不知道。人家是主人，你出嫁再回娘家就是客人了。客人吹鬍子，瞪眼睛的，讓主人都沒辦法了。

提滿家人的好處是聚靈，也叫聚陽光。現在的家庭只有一個孩子，父母溺愛，嬌生慣養，養成很多的不良習慣。很多姑娘只會看別人的不是(缺點)，那叫收髒，也叫收陰。一肚子裝的都是陰氣，孩子生下來能好嗎？

舉例：有些女孩結婚以後，生下來的孩子有生理病，什麼原因呢？這就是姑娘先天性不好，在娘家的時候，就沒有養成好的性格。出嫁以後，新的生活開始，不會做活，只會享受，把倫常道給顛倒了，所以老天就給她來個「假票子」，給她來做個「假孩子」，來作弄她、鬧她、敗壞她。這個假孩子，給媽媽作弄夠了，敗壞夠了，這假孩子兩眼一閉，走啦(死掉了)。

姑娘還要多幹活，少花錢，別嘴饞。現在的姑娘，把王善人的話正好反過來了，少幹活，多花錢，花得愈多愈高興，嘴還饞，嘴裡總是不停地動彈。作姑娘的，也要懂得



自重自愛，現在很多小姑娘，上街穿得少，裙子都很短。在城裡，眼睛都得閉上。這些女孩子怎麼不明白道理呢？姑娘在光天化日之下，必須要有個純正的心念，給世人樹立一個榜樣，不能給人間留下一個污點。女孩子穿得太少，露出胳膊，露出大腿，還露出肚臍(神闕)，男孩子不小心就會動淫念。要知道，萬惡淫為首啊，造這個惡，責任誰來負呢？姑娘這不是自己作賤自己嗎？

## 五、媳婦道

### (一)媳婦性如水

現在讓我們來講講媳婦道，姑娘性如棉，那麼媳婦應該性如水。世上沒有水，萬物就不能生存，萬物生長都靠水。水往低處去，媳婦的性，就應該像水似的，不爭功，低低的，矮矮的，這是媳婦的本位。

媳婦的性格要像水那樣，合五色，調五味，隨方就圓。放鹽是鹹的，放糖是甜的，加入紅色料是紅的，加入黃色是黃的，加入藍色是藍的，加入綠色是綠的，加入黑色變黑的，這就叫合五色。調五味，即能隨意調酸、苦、甘、辛、鹹等五個味覺。水裝到方桶是方的，裝到圓桶是圓的，這就叫做隨方就圓。

媳婦性如水，多幹活兒，不撅嘴，以托滿家為己任。什麼叫做托滿家，媳婦娶進家以後，就把滿家的事務承擔起來，孝敬公婆，輔助丈夫，教育子女，操持家務，這就叫做托滿家。現在很多小媳婦，幹點活兒還撅嘴。婆家怎麼給她，怎麼對她，她都不知足。有的媳婦，還把倫常道行顛倒了，老婆婆變成了兒媳婦，兒媳婦變成了老太婆，現在許多家庭是不是這個情況呢？老太婆起早摸黑地操持家務，兒媳婦睡到很晚了，還不起來(不起床)。又是伺候水，又是伺候飯，這不就是顛倒了？你這是在愛她，還是在害她呢？你把她的媳婦道糟蹋了，把她該有的孝道也糟蹋了。

### (二)娶媳婦是接神

王善人說，娶媳婦是接神。女孩明白做女孩的道理，接進夫家門來高高興興、樂呵呵的，要應酬夫家的一切事務，笑容滿面的，這是喜神。因為媳婦一高興，整家人都高興了。有的女孩，不要娘家的陪送(嫁妝)，也不要婆家的彩禮(聘金)，男女雙方崇儉結婚，誰也不拉誰的賬碼。結婚儀式，還不搞排場，使婆娘兩家在錢財物上不起紛爭。進家以後，不爭不貪，同心同德，這叫財神。到婆家能把家務完全托起來，以托滿家為己任，大家享她的福，這是福神。媳婦要真能達到這種程度，可以說她出貴了，大家都尊重她，所以她還是個貴神。

你看看，喜神、財神、福神、貴神，娶一個媳婦接來了四尊好神。

可是有的媳婦不是這樣，一進門就生氣撅嘴，不知足，吵吵鬧鬧，把家裡攪得一塌糊塗，這是什麼神？喪門神來了，撅嘴神來了，誰不嚇掉魂啊！趕快離這媳婦遠一點兒，老婆婆、大姑、小姑都不敢上前。你看看，一個媳婦的好壞，直接影響一個家庭的好壞。古人說：「一個好媳婦可以興三代，一個賴媳婦可以敗三代。」這句話，說得一點亦不差。

### (三)孝敬公婆

女人雖然很平凡，但卻可以在家庭範圍內作一個孝順的媳婦。一個「孝」字影響可大啊，能使周圍人都受益。可是現在很多女人，不會做媳婦，不懂孝順，或者只孝自己的父母，不孝公婆，尤其跟婆婆有矛盾。

曾有一些女人，她們站在街上說自己的婆婆如何如何不好，相互出主意，把婆婆給治了。哎呀，今天你是媳婦，明天你就是婆婆。今天你不孝敬婆婆，明天你媳婦就不孝敬你啊，難道你不知道嗎？孝順公婆和孝順娘家父母一樣重要，這是在給自己培福呢，也是在給子孫培德呢。

古往今來，有些人雖然沒什麼豐功偉績，但卻能夠名垂千載，為什麼呢？就是一個「孝」字做得好、做得真。我們大家都知道丁香孝母的故事。丁香在女人當中，真是一個孝順媳婦。她能夠割自己的肉供養婆母，這點我們誰能做得到？丁香在她們妯娌三個中排行

老三，是個受氣的。但只要婆婆高興，她都任勞任怨。丈夫看見她又挨打又挨罵，就問她：「我的老娘打你，你不恨她嗎？」丁香說：「不恨，只要老娘(指婆婆)高興，我挨打沒關係。」丁香能在受氣裡頭行出真道來，沒有憎恨之心，這實在很不簡單。後來，她婆婆生病了，常常心疼，請大夫治也治不好。婆婆覺得自己不能好了，說：「這下我非死不可了。臨死之前，我別的不想，就想吃一口肉，喝一口湯。」古時候的物質生活，不像現在這麼好，飯都吃不上，那兒找肉吃呢？後來丁香知道婆婆這個心願，就割下了自己胳膊上的肉，給婆婆做了肉湯。真是至誠感通，老婆婆吃了肉，喝了湯，心很快就不疼了。老婆婆一看，大兒媳婦端肉，二兒媳婦端湯，三兒媳婦躺在床上把病裝，該打！」剛要打下去的時候，丁香問她婆婆：「婆婆娘，您吃的是誰的肉？喝的是誰的湯啊？」婆婆說：「我吃你大嫂的肉，喝你二嫂的湯。」丁香說：「那婆婆娘得看看，誰的胳膊上有傷？」婆婆就近一看，看到了丁香血淋淋的胳膊，老太太(婆婆)當場就暈倒在地，醒後哭道：「想不到我對你這樣，你還如此孝心。」從此之後，丁香這個媳婦孝母傳為佳話，這就是遠孝。這是古代的故事，我們現在物質生活好了，用不著你用那樣的方式孝敬。只要你跟老人一心一意的，我們的老人就知足，就高興了。不說別的，你只給她兩句可心的話，老太太都樂得找不著北。現在哄老人開心不難，因為老人的要求都不怎麼高。這一點，我們有沒有做到呢？

#### (四)喜愛丈夫

作為一個好媳婦，就應該愛惜丈夫，尊重丈夫。在眾人面前，千萬不要擦丈夫的臉。曾見著很多媳婦，不管跟前有人沒人，丈夫說錯點兒話，辦錯點兒事，她馬上就惡言惡語，甚至大罵，沒有理解和體貼，還認為自己很能耐，把丈夫管住了。甚至還去跟別人說：「千萬不要讓他熊住，你得管住他，他才怕你。」

這些媳婦就沒有好好想想，天下這麼多人，自己怎麼偏偏相中現在的丈夫了呢？不就是看他好，才跟他結婚，可是一結婚，就看他不像樣，覺得自己一朵鮮花，插在了牛糞上。這不是自己打自己嘴巴嗎？歸根結底，還是你不知足，人不知足就沒有樂了。

舉例一：有一個年輕媳婦得了憂鬱症，善人問她：「你這個病是怎麼得的？」她說：「不知道。」善人說：「你是因為恨一個人才得的病。你恨誰，知道嗎？」她說：「那我知道，我恨原先的一個男同學。我心裡相中他，用話探他，但他不接納我。後來他做法官了，我怎麼寫信，他都不給我回信，我可不恨他嗎？所以慢慢就得了憂鬱症。」善人說：「你現在這個對象很好啊。」她說：「好是好，可是我沒相中他。」善人說：「怎麼沒相中呢？這小夥兒多帶勁呀。」她說：「我就尋思，我一朵鮮花插在牛糞上了。」善人說：「那你這回反過來，好好想想他對你好不好。」她說：「他對我可好了，我說什麼，他都不急眼，可是我就是看不上他。」善人說：「你反過來，找他好處。你就想，我這回是一朵鮮花插在金鑾殿上了，你就知足，你就樂了，病就好了。」她聽善人這麼一說，回頭再看他現在的丈夫，說：「是啊！他真是挺好的。」再多看一眼，就跟她丈夫說：「你真好看，我怎麼原先就沒看出來呢。」然後上前抱著她丈夫就哭上了：「我太對不起你了，這些年太委屈你了。」哭了一陣後，心胸立刻覺得寬暢許多，從那起，憂鬱症就慢慢緩解了。

舉例二：在醫院裡碰到一個女的，屋裡電燈全關了，只點個小蠟燭。她說：「我要死了，醫院不要我了。我現在說話快沒聲音了，燈都不能開。」善人就問她：「你信不信我？」她說：「我信你，能怎麼的？」善人說：「你要想活，我能救你；你不想活，我救不了你。」她說：「誰不想活呀！我活不了啊。」

這個人整天整夜地喊叫，疼得受不了。善人問她：「妳為什麼這麼叫喊？」她說：「我疼呀。從心口這兒開始，左邊往後推的一巴掌寬，就像熨斗在上面熨似的，要不然我能這麼叫喊嗎？」善人說：「你要信我，就老實回答我一個問題。這個問題，你能答上，我就能救你。」她說：「你說吧！」善人說：「你跟你丈夫怎麼回事？」這一



句話把她問哭了，開始哭聲小，後來越哭聲越大，哭得她丈夫受不了了，跑門口站著去啦。最後，她叫她丈夫：「老頭回來吧，進屋來吧。」她丈夫真就進屋了，說：「別哭了，好好養病吧！」她說：「哎！老頭呀，我對不起你。」她丈夫說：「有什麼對不起的，好好養病。」她說：「我真對不起你。記得咱倆訂婚的時候，你是當兵的。我想，我是農村的，你當兵回來準能有工作，可是你當兵回來什麼也不是。你是轉業兵，我離婚還離不了。就這樣勉強跟你結了婚，結婚之後，我就一直和你離心離德。」她丈夫說：「別說了。」她說：「我對不起你啊，老頭……」。

她從晚上八點哭到十點，約哭了兩個小時。善人說：「別哭了，你多長時間沒睡覺了？」她說：「七天，疼得我翻跟頭似的叫喊，根本睡不了。」善人說：「好，看看你今晚能不能睡？今晚要是能睡，保你八成有命。」說完，善人就走了。那天夜裡，她從十點睡到第二天早晨七點。早上起來睜開眼，看看太陽出來了，頭也不梳，自己穿上衣服，下地拄著拐棍就去找善人，生怕善人走了。看到她，大夥兒都說她這回是死不了了，趕快把她接到屋裡，一上床就吃了兩張餅。自那以後，她就一點點地好了，又活了二十一年。

為什麼王善人說，講人生之道，有起死回生的能力呢？從經驗看，人生之道確實有起死回生的作用。不過病好之後，你還得大變活人，脫胎換骨，重新做人。人若做不好，還是像過去那樣，病還得照犯。

#### (五)倫常不能顛倒

什麼叫做倫常呢？倫常就是長幼有序，小的尊敬大的，孝順老的，這是文明的根本，也是教化的根本。我們強調孝道，強調倫常，就是強調這個根本。為什麼說「百善孝為先」呢？就是因為孝扎在根本上。任何事，要是根本還沒壞，那還有救；若是根子爛了，那就沒得救了。講病的時候遇到過不少的孩子，一生出來就有問題，什麼原因呢？大都出在這個根子上，倫常顛倒了，孝顛倒了。

舉例一：記得在北安的時候，一家的婆婆、丈夫與兒媳婦三口人抱著一個孩子來問：「孩子兩歲了，怎麼沒有膽呢？」我們看了看，告訴他們：「你們家倫常道行顛倒了。」他們問：「怎麼顛倒了？」善人說：「婆婆當了媳婦，媳婦當了婆婆。」那老太太說：「沒有啊，兒媳婦管我叫媽媽。」善人說：「嘴上管你叫媽，可是你得伺候她。」她兒子聽我說完這句話，站在旁邊就說了：「善人說對了。從結婚到現在，我媳婦沒給我媽做過一口飯吃，全是我媽做給她吃。」善人說：「你看看，怎麼樣？是不是倫常顛倒？等你懷了孕，你就更不幹了，兒媳婦更有說了：『我懷孕了，我得養胎。』那你怎麼沒養好胎呢？」兒媳婦聽我這麼一說，就哭開了，趕忙給她婆婆跪下，說：「媽，我錯了。我回去就幹活，我做飯給您吃。您別搶著給我做了。」善人就告訴她婆婆：「老人也有老人的道，你別跟孩子搶著幹。你不要說：『哎呀！你們年輕，幹的日子多著呢，讓我幹吧！我身體好！』你這是幹什麼呢？這是給兒女造罪呢。你到晚年了，就應該給兒女伺候你的機會，這才是給他們修福呢，是給他們的子孫修福呢。」

舉例二：劉善人還遇到過這樣一個媳婦，進門就撅嘴，什麼也不幹，結果連著生了三個孩子都死了。第一個孩子生下來就死了，她沒醒悟。她雖跟老婆婆東西屋住著，可是從來不到婆婆那屋去。婆婆做飯，她只是抱著燒火棍給燒個火，別的什麼也不幹。等開鍋的時候，盛點兒飯，倆口子上那屋去吃，吃完了把碗筷往鍋裡一丟，不管了。第二個孩子生下來就脹肚，三十七天抱善人那兒去了。善人說：「你把孩子的尿布打開，讓我看看。」善人一看…(下期待續)

#### 本文參考文獻：

1. 鄭子東講述，鄭宜時編輯，王鳳儀言行錄，台中：天燴出版社，2015年5月出版。
2. 劉有生，讓陽光自然播灑，劉有生善人講病，台南：和裕出版社，2015年10月出版。

## 外國及大陸人士取得我國土地流程與實務 (下)

文/鄭竹祐

### 23. 大陸人士投資取得我國土地應符合哪些條件？

#### 【解析】

大陸人士欲取得我國土地係採事前許可制，須報經內政部核准後始得取得，取得之條件如下：

- (一)種類之限制：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§2
- (二)政策之限制：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§3
- (三)權利主體之限制：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§4
- (四)驗證之限制：需海基會驗證
- (五)法律行為之限制：僅得買賣不得贈與
- (六)總量管制

1. 長期：土地 1300 公頃，建物 2 萬戶
2. 每年 13 公頃，建物 400 戶，有剩餘不留用
3. 同棟、同社區以總戶數 10% 為限，未達 10 戶者可取得一戶

- (七)數量之限制：不得取得第二棟不動產

### 24. 大陸人士欲投資取得我國土地，是否每種土地均能取得？

#### 【解析】

並非每種土地均得取得，其限制如下：

- (一)種類之限制
- (二)政策之限制
- (三)距離之限制(1 公里內)

#### 【補充法令】

【公布日期文號】內政部 91 年 11 月 12 日台內地字第 09100697291 號函

【要旨】補充「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」處理原則

【內容】關於依「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)申請取得土地及建物，如何辦理相關事宜乙案，經本部邀集行政院大陸委員會、財團法人海峽交流基金會、中央銀行、財政部(未派員)、國防部(未派員)、國家安全局及台北市政府地政處及台北市中山地政事務所等有關機關會商，獲致結論如下：

「(一)關於各直轄市或縣(市)政府依本許可辦法受理申請取得或設定不動產案件時，有關該不動產標示所在區域，有無本許可辦法第 2 條各款之情形，請依下列方式處理：

1. 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，俾內政部核可時之參考。
2. 研究逐步建立內部資料，以作為審查之機制。

(二) (略)

(三)有關大陸地區人民取得不動產後，地政事務所辦理登記時處理方式如下：

1. 於『土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範』第 8 章資料統一代碼之權利人類別新增『大陸人士』及其他登記事項代碼新增『大陸人士身分證號：』。
2. 登錄時，利用現行流水統編給號功能及新增加之權利人類別及其他登記事項代碼，將大陸人士之相關資料登錄入暫存檔，並於校對無誤後寫入主檔，另同時可以書面資料管制。
3. 修改謄本及權狀之列印程式，如遇有大陸人士且為流水統編號碼者，程式應搜尋至其他登記事項相關之身分證號並於原欄位列印。在相關程式尚未增修完成前，如遇有類此案件，謄本應仍可依現行列印格式處理，以其他登記事項資料表示大陸人士身分證號；而權狀因無法列印出其他登記事項資料，暫由地政事務所人員先以人工書寫方式於權狀上之權利人加註統一編號後，另註明大陸人士身分證號並核章。
4. 如需產製相關統計報表時，則另行開發程式以權利人類別及姓名為鍵值搜尋統計。」

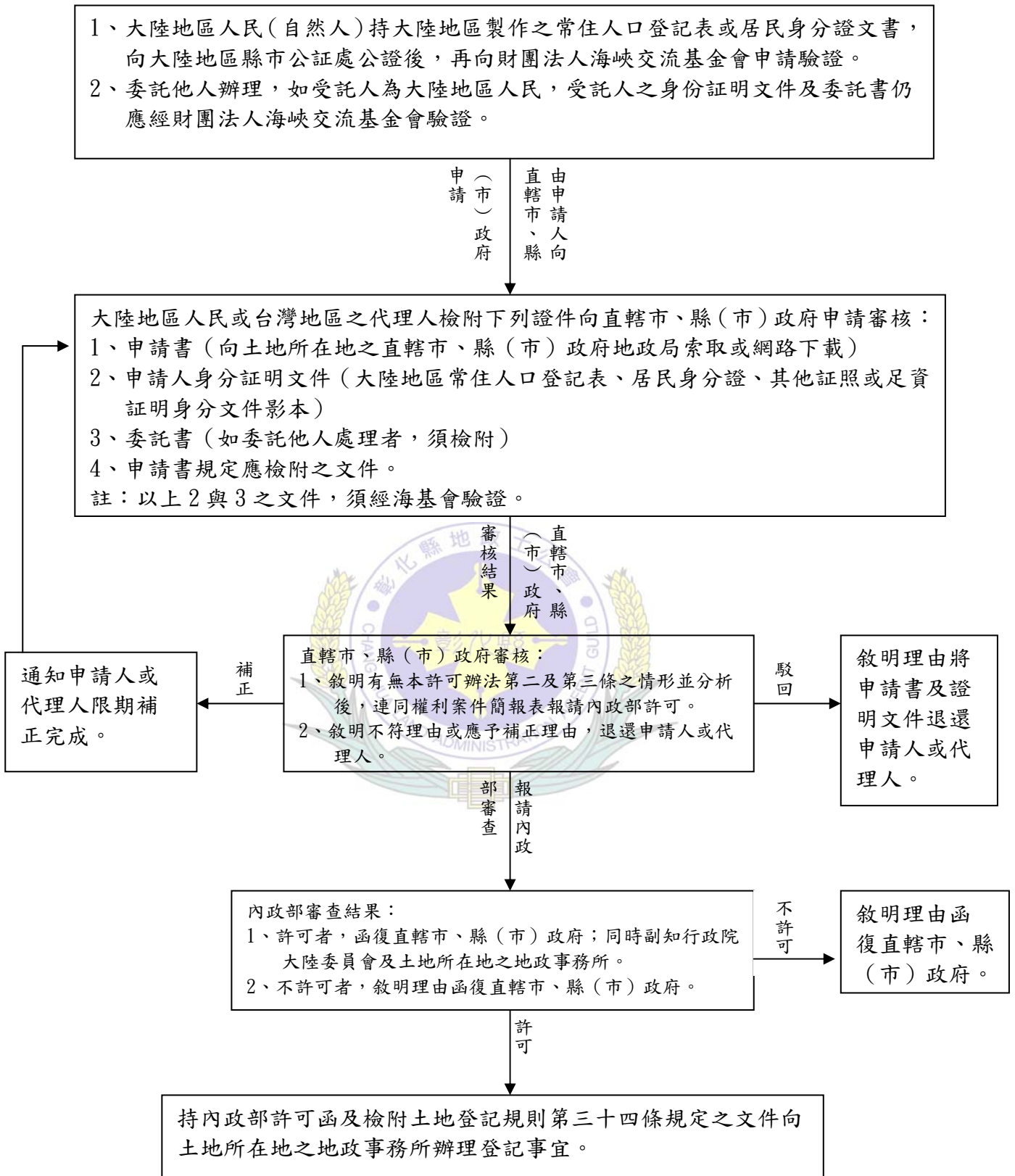


25. 大陸人士欲投資取得我國土地，應報請何單位核准？與外國人取得我國土地之程序是否相同？

【解析】

大陸人士欲投資取得我國土地，應報請內政部核准，但受理機關為各直轄市或縣市政府，舉例而言，若欲取得台中市之土地，應向台中市地政局地權科申請受理，由地權科作書面審查，再填具簡報表，請內政部核准，與外國人取得之程序並不相同(外國人取得事件係由直轄市或縣市准駁，內政部備查)。

附表 大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權办理流程表



【申請書範例】

大陸地區人民（法人、團體或陸資公司）取得設定或移轉不動產物權申請書

一、受理機關：桃園市、縣（市）政府

二、投資事業類別：無（非屬投資者免填）

三、申請人基本資料：

（一）姓名（或公司名稱）：（中文）張OO  
（英文）\_\_\_\_\_

（二）負責人：

（中文）無  
（英文）無（非法人、團體或公司者免填）

（三）大陸地區戶籍或第三地區地址（□請填寫郵遞區號碼）：

（中文）□□□-

廣東省OO市OOO鎮OO村OO社(二)

（四）在臺灣地區之住所或設立之機構或辦事處所在地（□請填寫郵遞區號碼）：（無者免填）

□□□-無

（五）身分證明文件及號碼：350211720207301

公司登記表：0000  
（非法人、團體或公司者免填）

（六）主管機關認許（可）文號：0000

申請代理人：

1. 姓名：（中文）林OO  
（英文）xyz . . . .

2. 證明文件或護照字號：A220737549

3. 住址：台北市OO區OO路XX號XX樓之X

4. 電話：（02）23580005

5. 傳真：（02）27530004

6. 信箱：123@abc.def.xx

（七）文件送達地址（□請填寫郵遞區號碼）：

106-台北市OO區OO路XX段XXX巷XXX號XX樓

四、取得（設定或移轉）目的：請依「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」第6條、第7條、第9條規定，填寫「自用」或「業務所需」或「投資」

五、計畫核定限期使用日期：無；投資項目：無。（非投資者免填）

六、申請取得（設定）不動產基本資料：（筆數過多者，得附清冊）

（一）土地資料：

鄉鎮市區	段	小段	地號	面積		權利範圍
				公頃	平方公尺	
桃園	埔子	埔子	300	0	1594.00	10000分之227
以下空白						

（二）建物資料：

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	鄉鎮市區	街路段	巷弄			號數
11008	桃園	埔子	埔子	300	桃園	大華二		xx號 x樓	70.62	全部

七、檢附文件：（有檢附下列文件者，請於□內打「v」）

- （一）資格證明文件。
- （二）經驗證之證明文件。
- （三）中央目的事業主管機關同意文件（非屬投資者免檢附）。
- （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或非屬投資者，免檢附）。
- （六）其他經內政部規定應提出之文件：\_\_\_\_\_

八、取得設定或移轉不動產（包含土地及建物）權利價值：新台幣0000元整

申請人：張OO 代理人 林OO（簽章）

申請日期：XX年XX月XX日

備註：

本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。

本申請書製作一式二份，經申請人簽名蓋章後併各項文件向直轄市或縣（市）政府申請。



**26. 大陸人士取得我國土地所有權後可否馬上出售？有無管制期間？****【解析】**

大陸人士取得我國土地須考量之政策性因素很多，為防止大陸人士投機炒作土地，其取得後應滿 3 年始得移轉，此部分於登記機關確實有管制，與外國人取得後得馬上出售之規範並不相同。

**27. 大陸人士取得我國土地有無總量管制？其具體內容為何？****【解析】**

總量管制之內容，說明如下：

**大陸地區人民取得不動產總量管制情形****一、法令依據**

為健全房地產市場發展，內政部依據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(以下簡稱許可辦法)第 14 條第 2 項規定，於 102 年 11 月 26 日以台內地字第 1020351411 號令發布「大陸地區人民在臺灣地區取得不動產物權採行總量管制之數額及執行方式」，並自 103 年 1 月 1 日施行。嗣為避免大陸地區人民在臺取得不動產集中於特定地區，可能造成陸資炒作房地產市場疑慮，於 104 年 3 月 19 日修正發布總量管制增訂集中度數額管制，大陸地區人民取得同棟或同一社區的建物，以總戶數 10% 為上限；總戶數未達 10 戶者，得取得 1 戶，並自 104 年 7 月 1 日施行。

**二、大陸地區人民在臺灣地區取得不動產物權採行總量管制之數額及執行方式****(一)總量管制數額：**

1. 長期總量管制：土地 1,300 公頃，建物 2 萬戶。
2. 每年許可大陸地區人民申請取得不動產數額（以下簡稱年度數額）：  
土地 13 公頃，建物 400 戶，年度數額有剩餘者，不再留用。

**(二)執行方式：**

1. 適用對象：大陸地區人民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第 6 條規定，申請取得不動產物權案件。
2. 認定方式：土地部分以申請書所載土地標示面積總和；建物「戶」以申請書所載主建號計算。

**(三)彈性調整：**

1. 內政部原則每半年檢討長期總量及年度數額；必要時並得視年度數額使用情形，邀集相關機關及各直轄市、縣(市)政府會商後，機動檢討調整。
2. 性質特殊之案件，內政部得予專案許可，必要時內政部得邀集相關機關及各直轄市、縣(市)政府會商後，專案定其數額。

**三、執行情形：截至 104 年 12 月 28 日止**

	土地面積(公頃)	建物戶數(戶)
104 年度管制數額	13	400
104 年已核准數額	0.4053	83
91 年迄今累計核准總額	0.9266	252

**28. 大陸人士取得我國土地後，可否贈與同是大陸人身分之配偶或子女？****【解析】**

現階段允許大陸人士取得我國不動產，係以投資為主，並以買賣方式取得，故不允許大陸地區人民以贈與方式取得不動產，即使是台灣地區人民之配偶或子女亦不可受贈取得。

## 29. 大陸人士取得我國土地時，其應附繳證件及身分證明文件為何？應經何種程序始得受理？

## 【解析】

大陸地區人民之身分證明文件為常住人口登記表或居民身分證。但程序上不像一般作法，得直接影印切結即可檢附，而應由大陸地區當地縣市公證處公證後，再向我海基會申請驗證，始為適格之身分證明文件。

## 【範例】

戶別	戶號：03*****			戶主姓名	與戶主 關係
集體戶	拾貳、常住人口登記表			單麗	非親屬
	戶口性質：非農業				
姓名	***			性別	女
曾用名	***			民族	苗
出生日期	1986 年 10 月 26 日				
監護人			出生地	廣西岑溪縣	
監護關係			公民出生證 簽發日期		
住址	南寧市青秀區星湖路 39 號集體戶				
本市（縣） 其它住址					
籍貫	廣西岑溪縣			宗教信仰	無宗教 信仰
公民身分 證件編號	4524211981102***09			居民身分證 簽發日期	2005.08.01
文化程度	大學本科	婚姻狀況	未婚	兵役狀況	
身高	160	血型	O 型	職業	職員
服務處所	廣西長島房地產有限公司				
何時何因由何地遷 來本市（縣）	2001.04.25 因為中專招生由廣西壯族自治區岑溪縣城中路 2 號遷來本市（縣）				
何時何因由 何地遷來本址	2006.03.14 因為中專學生畢業南寧市青秀區教***號學生集體戶移入本址				
何時何因 遷往何處	年 月 日				
何時何因 注銷戶口	年 月 日				





30. 大陸人士取得我國土地後，再出售時應否申請核准？

【解析】

是，大陸人士出售所取得之不動產時仍需申請許可，以落實管理。

31. 大陸人士欲購買取得我國土地，可否向國內銀行貸款？

【解析】

大陸地區人士取得不動產，如欲向國內之銀行貸款，必須以取得我國居留證為前提，否則不得向國內銀行貸款，以避免投機炒作。

32. 地政士代理申辦大陸人士取得我國土地之案件應注意之事項及程序為何？

【解析】

說明如下：

地政士辦理大陸人取得土地案件應注意之事項及程序說明如下：

- (一) 先判斷是否為投資案件，是者先申請經濟部同意，不是者依(三)。
- (二) 判斷是否為可取得之土地種類及範圍。
- (三) 填申請書向縣市政府申請核准。
- (四) 縣市初核沒問題填簡報表轉內政部核准。
- (五) 內政部核准後才向地政申請移轉。