



縱橫房地產

④

林永汀◎著

兩岸關係與 大陸房地產

房地產法律專家以多年的大陸房地產
法律研究心得，解析兩岸關係與大陸
的土地、房產制度，提供你認識大陸
房地產應具備的必要概念。

兩岸關係與大陸房地產 / 林永汀 著. ——初版.
-- 臺北縣新店市：世 潮出版：世茂總經銷，
〔民 81〕
面 ； 公分. -- (縱橫房地產；4)
ISBN 957-529-293-6 (平裝)

1. 兩岸關係法 2. 房地產業-中國大陸

581.28

81006193

初版一刷／中華民國81年12月

定價250元

縱橫房地產 [4]
兩岸關係與大陸房地產

作 者——林永汀
編 輯——黃素妮·唐坤慧
美 編——沈 虹

發行人——林正村

出 版 者——世潮出版有限公司

地 址——臺北縣新店市民生路19號5樓

局版台業字第五一〇八號

電腦排版——龍虎電腦排版股份有限公司

製版印刷——世和印製企業有限公司

總經銷——世茂出版社

台北縣新店市民生路19號5樓

電話／(〇二)二一八三二七七

傳真／(〇二)二一八三二三九

郵撥／〇七五〇三〇〇七世茂出版社

※版權所有・翻印必究

●本書如有缺頁、裝訂錯誤請寄回本社更換



林永汀【作者】

東吳大學法律系法學組七十年畢業，篤信「法律祇保護知道法律的人」，堅守法律的實用與理論必須兼容並蓄。

經歷：

永然法律事務所法務組長
永然契約顧問中心契約部經理
永然法律事務所法務部門專門委員
永然法律事務所研展部副主任
〈大同雜誌〉關心話題專欄作家
〈土地事務月刊〉房地產法律專欄作家
〈太聯不動產市場週報〉房地產法律專欄作家
〈自由時報〉房地產版法拍致勝專欄作家
〈租售報導〉專題報導專欄作家
〈現代地政〉法律診所專欄作家
〈台灣時報〉房地產法律專欄作家
〈錢雜誌〉房地產法律專欄作家
花旗銀行〈尚品雜誌〉專欄作家

主要著作：

• 請參閱封底摺頁 •

縱

橫於房地產，無論是為自住或為投資而購屋，投資也無分企業經營投入或小額散戶的個人經營，必須注意的因素、層面相當多，舉凡法律、地政、都市計畫、稅務、企管、市場分析，甚至政治、社會、文化等均足以影響房地買賣的權益。

買賣如此，租賃或其他房地產交易行為亦莫不如此。以上地增值稅新方案擬議出籠後，便有人亟思以「設定地上權」的方式取得土地使用權，替代買賣移轉為例，牽涉的問題即有地上權設定、登記與地價稅、租賃所得稅等基本項目，值得高度關切。

可是，放眼坊間卻無有系統的具體、周全、可行的相關資訊足供房地交易人參考，常令人感到不足；因此，「縱橫房地產系列」便在此理念下推出，提供房地產交易人包羅萬象的多元資訊，俾在「縱橫房地產」之際，足能「決勝於千里」。

作者主要著作：

不動產仲介法律實務（永然出版）

海外投資與移民（永然出版）

法拍實戰手冊（永然出版）

房地產法律談續(二)篇（永然出版）

房地產法律談續(三)篇預售房屋（永然出版）

房地產法律談續(四)篇仲介買賣（永然出版）

房地產法律談續(五)篇投資權益（永然出版）

房地產法律談續(六)篇預售房屋II 公平交易法

（永然出版）

地下室停車位・工業住宅（永然出版）

如何購買預售房屋（世潮出版）

房地產法律疑難解析（世潮出版）

如何預防・解決房地產糾紛（世潮出版）

兩岸關係與大陸房地產（世潮出版）

大陸房地產法令彙編：總論篇（世潮出版）

大陸房地產法令彙編：土地篇（世潮出版）

大陸房地產法令彙編：房產篇（世潮出版）

大陸房地產法令彙編：企業篇（世潮出版）

大陸房地產法令彙編：訴訟篇（世潮出版）

縱橫房地產 ④

兩岸關係與大陸房地產

林永汀／著

自序

掌握資訊，無疑的是從事兩岸事務、大陸投資成敗的決定因素。掌握大陸法律，更是掌握兩岸事務、大陸投資資訊的重要一環。

著名經濟學者高希均教授、李誠教授、林祖嘉教授合著，由天下文化出版公司於民國八十一年八月十五日出版之「台灣突破——兩岸經貿追蹤」一書舉出「外國投資在大陸與東南亞國家面臨的困難」時，「法規制度不熟悉」同為大陸與東南亞四國（泰、馬、印尼、菲）之共同問題，足見從事兩岸事務、大陸投資對於法律資訊的欠缺，已成為嚴重的困境。同時，高教授認為「在現代社會中，政府決策不能憑主觀推斷，對重大事件的『評斷』不能『憑空而論』，企業家在作投資選擇前，更需要參考實證研究，不能摸著石頭過河」，遂以「不能摸著石頭過河」為題，提醒全體中國人注意。

其實，高教授以發人深省的精闢見解，舉出「摸著石頭過河」闡釋欠缺訊息的大陸投資風險，算是相當客氣了。因為任何有過「過河」經驗的人都知道，摸著露出水面的石頭或蹲身摸

著水底的石頭過河，一步一踩慢慢前進，雖然緩慢，總還構得著穩固的石頭，河水太深了有折返的機會，可以全身而退；幸運的，碰上河水淺灘，更有安全抵達彼岸的可能。怕的是，缺乏具體、有效的訊息，對於前程茫然不可知，不能掌握石頭是不是穩固，而猛然大步跨去，一不小心踩空了、踩偏了或踩上了鬆動的石頭，摔下河中，幸運者重返河岸，換上乾淨衣裳或曬乾衣裳，還有重新再來的機會；不幸者，滅頂之後，再也沒有回頭重生的機會。所以，欠缺資訊或沒有辦法掌握資訊而冒然從事兩岸事務、大陸投資活動，無疑的是「跳著石頭過河」。

在另一層意義，或許高教授把橫梗在當代中國人間的海峽，譬喻是條「河」，彰顯要渡過這條「河」也並不是那麼不容易，這一點倒是值得認同、稱許。處在全人類四個人中便有一個人是中國人的時代，中國人實在沒有理由因統治者的不同意識型態而存在兩個截然不同的生活模式裡。消弭不同意識型態產生的掙扎，固然不容易；融合長期不同生活模式的廣大中國人於同一，也不是那麼簡單，德國統一經驗告訴了我們這個道理；但是，「同意別人的不同意」，不也是政治藝術的最高發揮？何況，政治是最現實、最複雜、最敏感的社會科學，民意所在不同、時代不同，都可能使政治主張改弦更張，只是這種改變是經過激烈革命手段抑或和平改革手段的不同罷了。

過河也好，渡海也好，都必須先要有充足的資訊，才能掌握機先，所謂「知己知彼，百戰百勝」就是這個道理；偏偏大陸資訊在台灣人民加快腳步、政府部門放慢行程的「雙層衝擊」

下，明顯的匱乏與不足。海基會於民國八十一年三月十日出版的「兩岸經貿通訊」第三期依據「遠東經濟評論」報導，載謂「由於中共有關鄉鎮土地移轉的政策模糊不清，使得外商在大陸鄉鎮地區投資房地產充滿風險，此舉成了外資進入大陸房地產市場，裹足不前的重大因素。雖然目前蓬勃發展的深圳經濟特區，已經公佈有關房地產移轉的明確規定，但是在深圳特區以外的鄉鎮地區，便沒有相應的明確法令。而在這些鄉鎮地區的房地產，價格却比特區內便宜甚多。不過，即使在深圳特區內，亦只有少數特定的房產公司獲得授權從事銷售某些特定的房地產給外國人。中共對土地使用權銷售進行的實驗，造成房地產所有權的混亂。大陸房地產的發展，不僅限於廣州、深圳和廈門等大都市和特區；其他地區，像東莞等地，房地產市場亦快速發展……，雖然這由大陸企業建造的房子，一望望去頗為誘人，而且價格與香港比較，便宜很多，但對於不了解大陸房地產結構的外國投資者而言，裡面可謂充滿陷阱。這是因為這些『國』有土地所有權植基於一種複雜的封建制度上。根據此一制度，這些鄉鎮土地的使用權在改革後有了很大的運用彈性空間，但這些土地仍是集體所有，並分配給每一家庭的男丁，由縣政府所承認。因此，這些土地建樓後，雖以便宜的價格賣給外國人，但外國買主却很難再做二手轉讓，因為，不管如何，土地仍是全村集體所有。」

海基會成立後，對於兩岸交流關係的促進與對台灣地區民衆的協助、服務，有目共睹；茲以該會向所秉持的服務理念，謹將該會促請台灣地區民衆注意之報導，錄介如上，以作為應充

分了解大陸訊息的警惕。誠然，中共政權於一九四九年在北平成立以後，要養活如此衆多的中國人，已經不易，苛責其經濟發展落後或民事法律制度的建立遲滯，並不十分允洽。但既然投身兩岸事務、大陸投資，即不得不實際掌握相關資訊；否則，無疑的是「跳著石頭過河」。

本書付梓，首應感激亦師亦友的李永然大律師之鼓勵；李大律師自民國七十七年起即以洞燭機先、敏睿眼光不斷鼓勵區區就原已投入之大陸房地產法令研究，再深入加強；並不時惠賜相關資料，自應致上十二萬分謝意。無奈大陸法令資料取得不易，擁有者又多「敝帚自珍」，不輕易示人，初期研究工作頗爲遲緩。爲此，對於慨允借閱、協助蒐集寶貴資料之至友楊申先生、孫慧敏小姐、蔡其智先生、柳福圻先生自亦應敬上無限謝意，以示不忘。

大陸法令複雜而多變，區區才植未深，疏陋難免；爲免魯魚亥豕之誤，尚請各方賜正，共同爲台灣地區民衆掌握更多、更確實之大陸資訊而努力。

序於中華民國八十一年十月十五日

林永河

兩岸關係與大陸房地產

目錄

第一部 兩岸關係

一、兩岸人民如何辦理繼承 25

1. 大陸人民在台的繼承權認定
 2. 認定繼承權疑義與文書驗證
 3. 大陸人民繼承台灣財產困境
 4. 台灣人民對大陸遺產繼承權
 5. 大陸繼承法影響台胞的規定
 6. 兩岸人民可繼承的財產內容
- #### 二、兩岸人民的親屬關係如何定位 36
1. 兩岸法律關於繼承人的規定

2. 兩岸人民間其他涉及親屬關係的財產權益

3. 台灣地區法律規定的親屬範圍

4. 「兩岸關係條例」為兩岸人民親屬關係的定位

5. 大陸對兩岸人民間親屬關係的認定

6. 海基會驗證文書、身份證明的權源

三、在大陸設立公司如何辦理登記 47

1. 台胞投資企業視同外商

2. 登記範圍及其主管機關

3. 申請企業法人登記條件

4. 外商企業登記註冊事項

5. 申請登記應提交的文件

四、懲叛條例廢止後的大陸投資 56

1. 資匪罪的認定標準

2. 大陸投資設廠問題

3. 通說以犯意為標準

4. 仍應注意相關法律

五、兩岸不同法制的投資風險

62

1. 政治因素外應有法律的認識

2. 民事法律規範有待健全

3. 大陸法律對「行為能力」的規定

4. 刑法是政治階級性的統治工具

5. 兩岸不同法制是投資考量的要務

六、林賢順離婚官司談兩岸離婚法制

71

1. 大陸民事法律概況

2. 兩岸離婚規定不同

3. 大陸裁判離婚的規定

4. 大陸的軍人離婚與復婚規定

5. 法律適用的困境

6. 劃時代的兩岸訴訟接觸

七、兩岸直航熱門話題看大陸民航法律

79

1. 大陸民航法制的基本概況

2. 民航機構與民航法規的發展

3. 大陸簽署加入的國際航空公約概況

4. 大陸的「國內航空運輸旅客身體損害賠償暫行規定」

5. 台灣乘客是否應適用大陸國內民航法的規定

八、「海基會」能為兩岸交流提供什麼服務

86

1. 海基會的成立經過

2. 海基會的組織及其職掌

3. 海基會執行的兩岸中介事務內容

4. 海基會執行兩岸中介事務的法源依據

5. 海基會的性質

6. 透過海基會的服務機能進行兩岸往來事務

九、「兩岸關係條例」為中國統一前建立和諧關係？

109

1. 平等互惠原則的建立

2. 「行政機關許可」的枷鎖

3. 民事的權利義務原則
4. 刑事犯罪的法律適用
5. 法令宣導與認同問題

第二部 大陸房地產

一、大陸的土地所有權、使用權及其移轉的原則

121

1. 土地所有權絕對公有
2. 土地所有權歸屬型態
3. 土地使用權取得方式
4. 土地權屬爭議的解決
5. 註銷收回土地使用權

二、大陸的公共建設用地取得程序

128

1. 公共建設徵用土地依據
2. 國家建設用地申請批准
3. 國家建設徵用土地補償

4. 建設所需臨時用地徵用
5. 鄉鎮村建設用地的取得
6. 法制不同注意投資權益

三、認識大陸的「城市規劃法」

139

1. 城市定義與施行區域
2. 規範任務與主管部門
3. 規劃制定與審批程序
4. 土地使用的規劃管理
5. 違反規定的處罰罰責

四、大陸的土地所有權與使用權制度變革

146

1. 一九七九年以後的土地嶄新立法
2. 國有土地與集體所有土地的範圍
3. 國有土地與集體所有土地的使用
4. 城鎮國有土地使用權有償出讓與轉讓制度的確定
5. 大陸近年來土地使用權有償出讓的實況

6. 有關國有土地使用權有償出讓之相關法規

五、大陸的城鎮國有土地使用權有償出讓方式

161

1. 「城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例」的制頒

2. 土地使用的「兩權分離」與「二層次市場」理論

3. 土地使用權出讓的範圍與取得者資格

4. 土地使用權限與受讓金

5. 土地使用權出讓的方式

6. 土地使用權出讓的程序

六、大陸的土地使用權如何辦理轉讓

171

1. 土地使用權的權能範圍

2. 土地使用權轉讓的原因與方式

3. 土地使用權轉讓的條件

4. 土地使用權轉讓的程序

5. 土地使用權轉讓的效力

6. 土地使用權轉讓的稅費