

外國人應如何 取得土地權利



嘉義市政府地政處

服務電話：(05)2254321 轉372 地籍科

傳真：(05)-2288412

電子信箱：cycg272@ems.chiayi.gov.tw

住宅性質不同，故被視為農地容許使用之一種，亦享有免繳地價稅等之優惠，本案外國人若基於『住宅』之目的購買土地，似僅得購買得興建一般住宅之土地，若以住宅目的購買農業用地興建農舍，則非所宜。

Q 10. 新加坡可否購買台灣的透天房屋

A 有關新加坡可否購買台灣的透天房屋事宜，依本部95年12月8日台內地字第0950178966號函規定：「…（一）基於土地法第18條平等互惠之立法精神，原則不允許新加坡人取得我國土地，惟考量兩國國情不同，及我國公寓大廈管理條例第4條第2項之規定，准許新加坡人民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。…」，由於透天厝非屬區分所有建物，依上開規定，新加坡人不得購買台灣之透天房屋。

Q 11. 新加坡人士購買台灣的公寓和大廈有什麼限制嗎？不可高於幾樓？

A 有關新加坡人士購買台灣的公寓和大廈有何限制及不可高於幾樓事宜，依本部95年12月8日台內地字第0950178966號函規定：「…（一）基於土地法第18條平等互惠之立法精神，原則不允許新加坡人取得我國土地，惟考量兩國國情不同，及我國公寓大廈管理條例第4條第2項之規定，准許新加坡人民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。…」，相關規定業已登載於內政部地政司全球資訊網（網址：<http://www.land.moi.gov.tw>）。

肆、依據內政部訂頒「外國人在我國取得土地權利作業要點」，其注意事項如下：

- **注意事項1：平等互惠證明文件**
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。
- **注意事項2：旅居國外華僑**
即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。
- **注意事項3：土地法第17條規定之土地**，外國人不得取得設定。不包括因繼承取得者，但應於辦理繼承登記完畢之日起三年內，出售與本國人。
- **注意事項4：外國法人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；申辦登記時應以總公司名義為之並應檢附認許證件。
- **注意事項5：土地法第20條**
即地政事務所於受理登記申請後14日內，經審核無誤後，填具簡報表函送縣市政府核准並報請中央地政機關備查。

Q 6. 目前在台灣自己擁有一間房子，和我兩個弟弟也共同擁有一塊土地，現在正在申請歸入德國籍，若之後在入德國籍時，喪失了中華民國國籍，請問日後若要賣房子或土地時，因所有人姓名已變成英文譯名，會不會有什麼問題？為保有財產權，有什麼可以在歸化德國籍前做的準備嗎？需申請什麼文件證明？

A 有關喪失中華民國國籍後原已取得之不動產處理事宜，依據內政部89年4月29日台（89）內地字第8968943號函：
<http://www.land.moi.gov.tw/law/chhtml/mainframe2.asp>（土地法第17條）；喪失國籍後中文姓名變為英文姓名，日後出售不動產是否有問題及需準備何種證明文件，因不動產移轉登記涉及實務審認，請逕向地政事務所洽詢。

Q 7. 夫妻均是土生土長的香港人，他已取得台灣長期居留證，由於我當初沒有跟先生一起申請，所以我現在也只是拿台灣多次入出境證，我們現在想買房屋，請問可以嗎？

A 有關詢問香港人是否可在我國購置不動產案，查香港已列入內政部96年12月11日台內地字第0960192146號函頒「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」表二內，該表業已登載於本司全球資訊網，請於該網站首頁之「圖表下載」區下載參閱。

Q 8. 澳門航空公司可否申請取得不動產？若可需準備何種文件及相關辦理程序為何

A 有關澳門航空公司得否在我國購置不動產事宜，經查該公司係屬大陸地區法人，前經行政院大陸委員會等機關核准在臺設立分公司，得因業務需要，申請取得不動產物權；至有關陸資在我國取得土地權利相關作業程序、資料，業已登載於本司全球資訊網，請至該網站之「下載專區」→「表單下載」→「大陸地區人民取得不動產物權申請」項下查詢並下載參閱。

Q 9. 請問外國法人或自然人可否與本國人（台灣）共同持有農舍（山坡地農牧用地）？

A 有關詢問外國法人或自然人可否與本國人共同持有農舍一案，內政部92年8月13日台內地字第0920010989號函略以：據行政院農業委員會函復以：「…有關農民之身分，於農業發展條例第3條第1項第3款規定，係指直接從事農業生產之自然人而言。…另因農業用地上准許興建『農舍』之制度，係為提有心經營農業者於該農地上興建具有居住兼具放置農機具之需求，以便利其農事工作，與一般家居為主之