

外國人申請取得移轉不動產答客問01

一、外國人購買那些用途土地，得直接向土地所在地地政事務所申請，無需先經各中央目的事業主管機關核准？

答：外國人為供自用、投資或公益之目的使用，取得下列各款用途之土地，無需先經各中央目的事業主管機關核准：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。

二、外國宗教、社團法人得否在我國取得土地權利？

答：按民法總則施行法第十一條規定：「外國法人，除依法律規定外，不認許其成立」，又同法第十二條第一項規定：「經認許之外國法人，於法令限制內，與同種類之中國法人有同一之權利能力。」是以，外國法人如欲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，始得為土地權利人。

三、外僑出售台灣之不動產,如檢附住外單位簽證之授權書予在台之代理人處理一切買賣事宜,出賣人檢附之護照影本,其護照內容是否需譯為中文且由公證單位認證,或者由當事人自行切結其即可

答：查國籍法施行細則第十七條規定：「依本細則規定應繳附之文件為外文者，須附中文譯本。．．．第一項所定中文譯本，除由駐外館處認證外，得由我國公證人認證。」以上法令，供請參考。

四、請問泰國外籍配偶之台灣丈夫想把自己名下建地轉登記外籍老婆名下要如何辦理?需要哪些文件?有何限制嗎？

答：查本部九十二年八月八日台內地字第0九二00一一五八五號函釋略以：「是以，依土地法第十八條平等互惠原則之規定，准許泰國之人民或法人因居住或投資目的者，得在我國取得土地權利」，另查土地法第十七條規定：「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。」

辦理程序：外國人依相關規定取得土地權利，應檢送下列文件，向土地所在地地政事務所申請，再由該地政事務所逕送請該管直轄市或縣（市）政府核准：

- 一、土地登記申請書。
- 二、登記原因證明文件：如買賣契約書、贈與契約書等等。

- 三、土地所有權狀。
- 四、土地權利變更之權利人及義務人身分證明文件。
- 五、繳稅或免稅證明文件（如土地增值稅或契稅、贈與稅繳清或免稅證明書）。
- 六、土地使用分區證明（如屬非都市土地者免檢附）。
- 七、授權書（如本人不能親自申請，須加附授權書）。
- 八、其他經中央地政機關規定應提出之證明文件。台端如仍有疑義，請敘明詳細案情逕向土地所在地之地政事務所洽詢。

五、您好：我居住在夏威夷的親戚考慮在台灣購買房子，以方便旅遊及渡假。若是被准許的，該依據哪些條例、需準備哪些相關文件、會面臨哪些問題？

答：

- 一、按外國人在臺取得不動產係依土地法第17條至第20條及「外國人在我國取得土地權利作業要點」之相關規定辦理。
- 二、外國人購置不動產需檢附下列相關文件向土地所在地之地政事務所辦理：
 - (一) 土地登記申請書。
 - (二) 土地權利變更之權利人及義務人身分證明文件。
 - (三) 買賣移轉契約書。
 - (四) 繳稅或免稅證明文件（如土地?值稅或契稅）。
 - (五) 互惠證明文件（美國夏威夷州已列入互惠國家一覽表則免附）。
 - (六) 土地使用分區證明（如屬非都市土地者免檢附）。
 - (七) 土地所有權狀。
 - (八) 授權書（如本人不能親自申請，須加附授權書）。
 - (九) 其他經中央地政機關規定應提出之證明文件。
- 三、另有關外國人在我國取得土地權利相關作業程序、資料，業已登載於本部地政司全球資訊網（網址：<http://www.land.moi.gov.tw>），可於該網站之「下載專區」→「表單下載」→「外國人取得土地權利申請」項下查詢並下載參閱。
- 四、如仍有疑義，請敘明詳細案情逕向土地所在地之地政機關洽詢。

六、我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?

答：有關喪失中華民國國籍後原已取得之不動產處理事宜，茲檢送本部89年4月29日台（89）內地字第8968943號函供參<http://www.land.moi.gov.tw/law/chhtml/mainframe2.asp>（土地法第17條）；另詢問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乙節，因不動產移轉登記涉及實務審認，仍請台端敘明詳細案情，逕向土地所在地之地政機關洽詢。

七、我和先生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？

答：有關詢問香港人是否可在我國購置不動產案，查香港已列入本部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。

八、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？

答：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。

九、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）？

答：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，本部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，係為提供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。」因案涉實務審認，如仍有疑義，請敘明詳細案情並檢附相關資料，逕向土地所在地之地政機關洽詢。

十、新加坡可否購買台灣的透天房屋？

答：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。至如有實務審認問題，請詳敘具體案情，並檢附相關文件資料，逕向土地所在地之地政機關洽詢。

十一、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？

答：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本部地政司全球資訊網（網址：<http://www.land.moi.gov.tw>），台端可逕至本部地政司網站查詢。如有實務審認問題，請詳敘具體案情，並檢附相關文件資料，逕向土地所在地之地政機關洽詢。