

外國人取得臺中市不動產統計分析

前言

面對全球金融產業發展，隨著國際化趨勢成長，我國為因應加入 WTO 及順應國際經濟自由化潮流，並有效運用國外資源及技術，以提升國家整體土地資源開發利用，過去公布修正土地法，使外國人得以投資、自用或公益為目的直接取得土地，從事各種土地開發、改良、住宅或商業辦公大樓之興建，促進土地資源合理有效運用。

做為我國人口第二大城市，本市在各種網路票選、雜誌調查中，經常獲選最宜居城市第一名，顯示臺中在各個面向，包含生活環境、公共設施、交通機能、教育文化、經濟就業均有優良表現，本市良好的生活品質有目共睹，不僅受到國內其他縣市居民的青睞，也同時吸引不少外國人士來進駐置產。

為了解外國人在臺中取得不動產情形，茲依照登記原因、國別、行政區不同角度來分析比較，藉以提供相關數據做為政策推動依據或民眾研究參考。

一、本市近五年(106年-110年)登記取得管理不動產統計概況

臺中市110年度外國人土地登記項目總計698筆，面積總計9萬2,777.02平方公尺，分別占全國10.32%及4.16%；建物登記項目總計505筆，面積總計6萬1,288.90平方公尺，分別占全國12.00%及10.68%(表一)。

表一 本市外國人地權登記管理統計(106年度至110年度)

單位：筆；平方公尺

年度	土地權利登記							
	所有權				他項權利			
	取得		移轉		設定		移轉、變更、塗銷及其他	
	筆數	面積	筆數	面積	筆數	面積	筆數	面積
106年	311	31,683.99	111	35,243.34	122	3,477.48	128	5,981.44
107年	300	22,814.72	171	7,304.18	105	4,465.82	134	13,440.50
108年	310	56,154.88	261	25,231.45	140	3,240.17	406	79,578.02
109年	351	88,437.52	219	57,594.81	352	685,360.94	242	32,763.31
110年	230	28,703.26	195	27,284.53	148	14,433.66	125	22,355.57

單位：棟；平方公尺

年度	建物權利登記							
	所有權				他項權利			
	取得		移轉		設定		移轉、變更、塗銷及其他	
	棟數	面積	棟數	面積	棟數	面積	棟數	面積
106年	151	18,069.02	52	6,844.10	112	12,441.90	81	9,672.17
107年	178	18,866.34	56	6,744.44	77	9,789.72	82	12,388.34
108年	180	16,094.95	102	10,585.05	154	11,223.87	267	27,256.96
109年	213	20,320.68	99	13,318.90	163	16,188.68	151	16,648.97
110年	179	18,126.18	109	11,991.27	127	16,615.86	90	14,555.59

資料來源：臺中市政府地政局

本市110年土地所有權取得計230筆、2萬8,703.26平方公尺，分別較上年度減少34.47%及減少67.54%；移轉計195筆、2萬7,284.53平方公尺，分別較上年度減少10.96%及減少52.63%；土地他項權利設定計148筆、1萬4,433.66平方公尺，分別較上年度減少57.95%及減少97.89%；移轉、變更、塗銷登記計125筆、2萬2,355.57平方公尺，較上年度減少48.35%及減少31.77%。觀察本市106年至110年外國人取得土地所有權情形，近五年除110年230筆較低外，其餘各年皆在300筆以上，並以109年351筆最多。分析減少原因可能與新冠肺

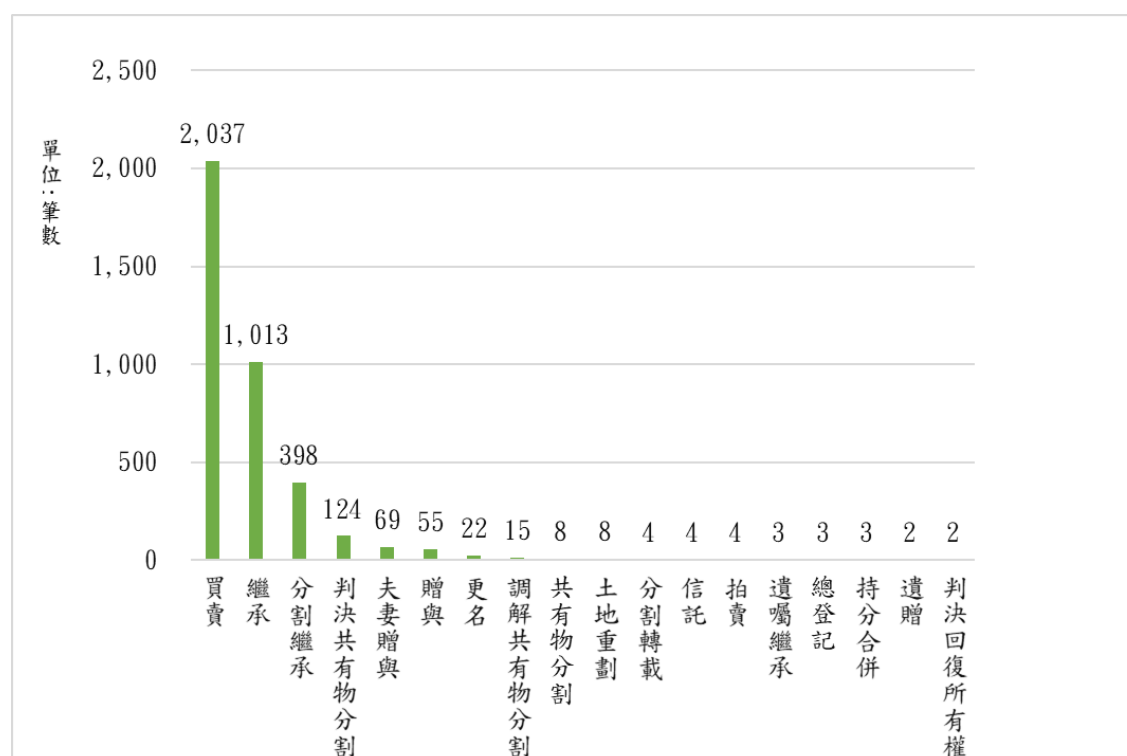
炎疫情影響，我國實施邊境管制相關。

110年建物所有權取得計179筆、1萬8,126.18平方公尺，較上年度分別減少15.96%及減少10.80%；移轉計109筆、1萬1,991.27平方公尺，較上年度分別增加10.10%及減少9.97%；建物他項權利設定計127筆、1萬6,615.86平方公尺，較上年度減少22.09%及增加2.64%；移轉、變更、塗銷登記計90筆、1萬4,555.59平方公尺，較上年度減少40.40%及減少12.57%。觀察本市106年至110年外國人取得建物所有權情形，以109年213筆呈現高峰外，其餘各年取得筆數在150-200筆之間波動(如表一)

二、按登記原因、國別、行政區分析外國人於本市取得不動產情形

(一) 外國人於本市取得不動產情形-按登記原因區分

圖一 110年底外國人於本市取得土地累計數-按登記原因分

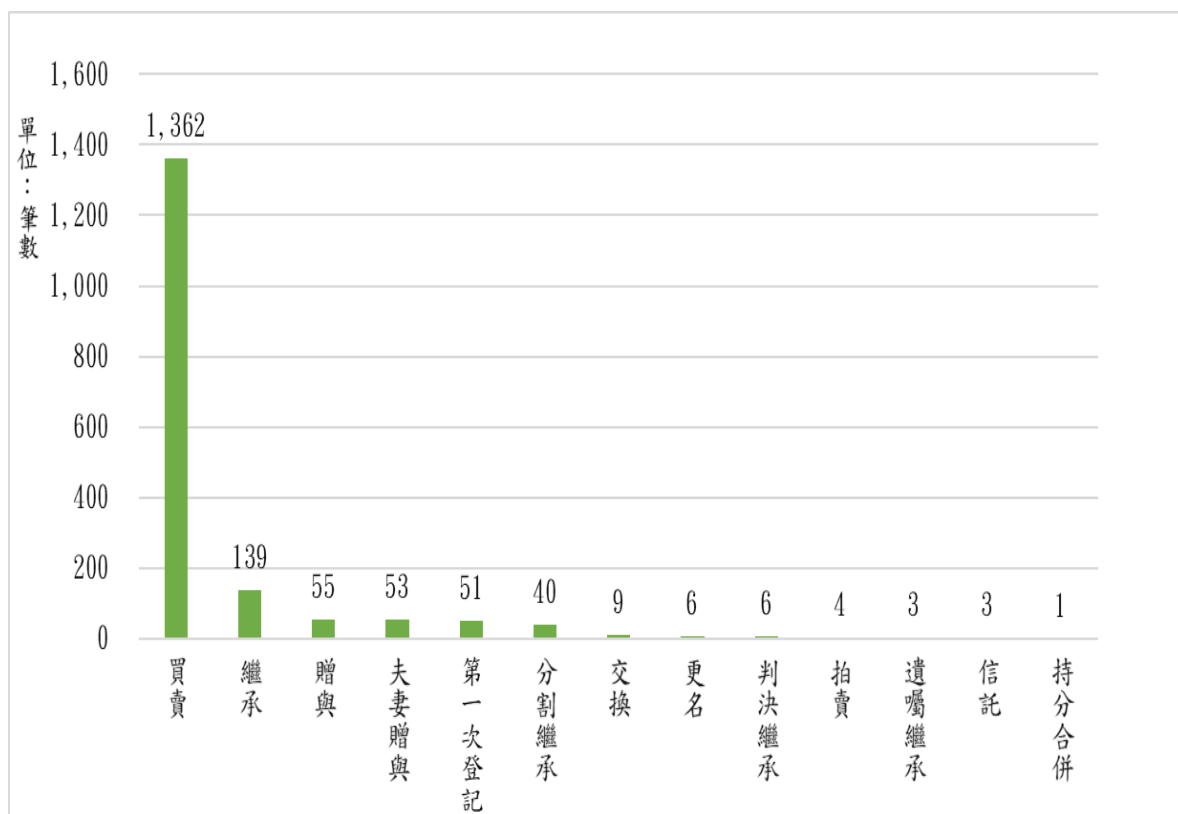


資料來源：臺中市政府地政局

截至110年底為止，外國人於本市取得土地累計數計3,774筆，登記原因前6名分別以買賣2,037筆(占53.97%)為最多，其次為繼承

1,013筆(占26.84%)，接續為分割繼承398筆(占10.55%)、判決共有物分割124筆(占3.29%)、夫妻贈與69筆(占1.83%)及贈與55筆(占1.46%)(如圖一)。

圖二 110年底外國人於本市取得建物累計數圖-按登記原因分

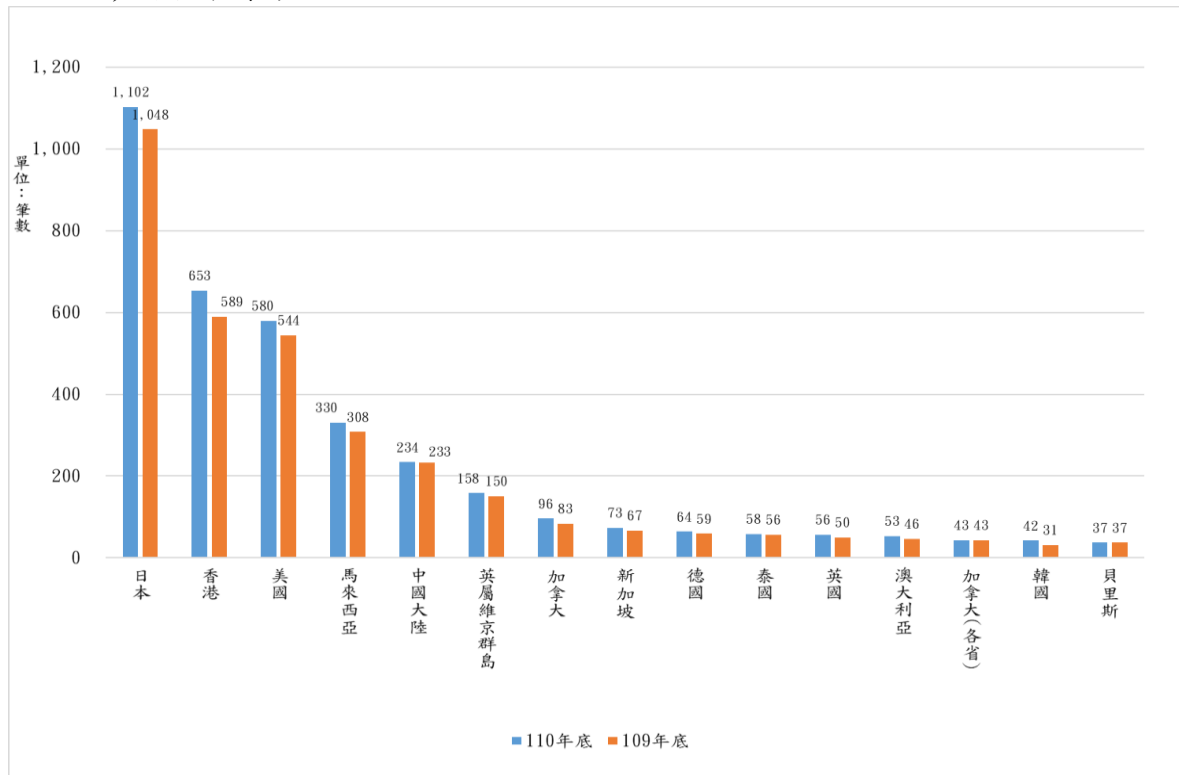


資料來源：臺中市政府地政局

截至110年底為止，外國人於本市取得建物累計數計1,732筆，登記原因前5名分別以買賣1,362筆(占78.64%)為最多，其次為繼承139筆(占8.03%)，接續為贈與55筆(占3.18%)、夫妻贈與53筆(占3.06%)及第一次登記51筆(占2.94%)(如圖二)。

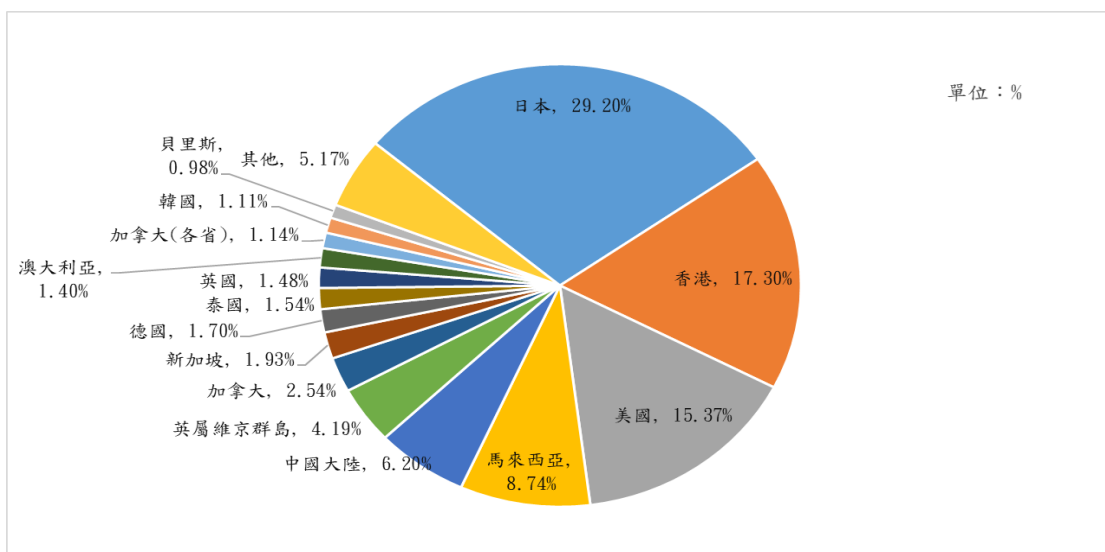
(二) 外國人於本市取得不動產情形-按國別分

圖三 109及110年底外國人於本市取得土地累計數圖(前十五名)-按國別分



資料來源：臺中市政府地政局

圖四 110年底外國人於本市取得土地結構圖-按國別分



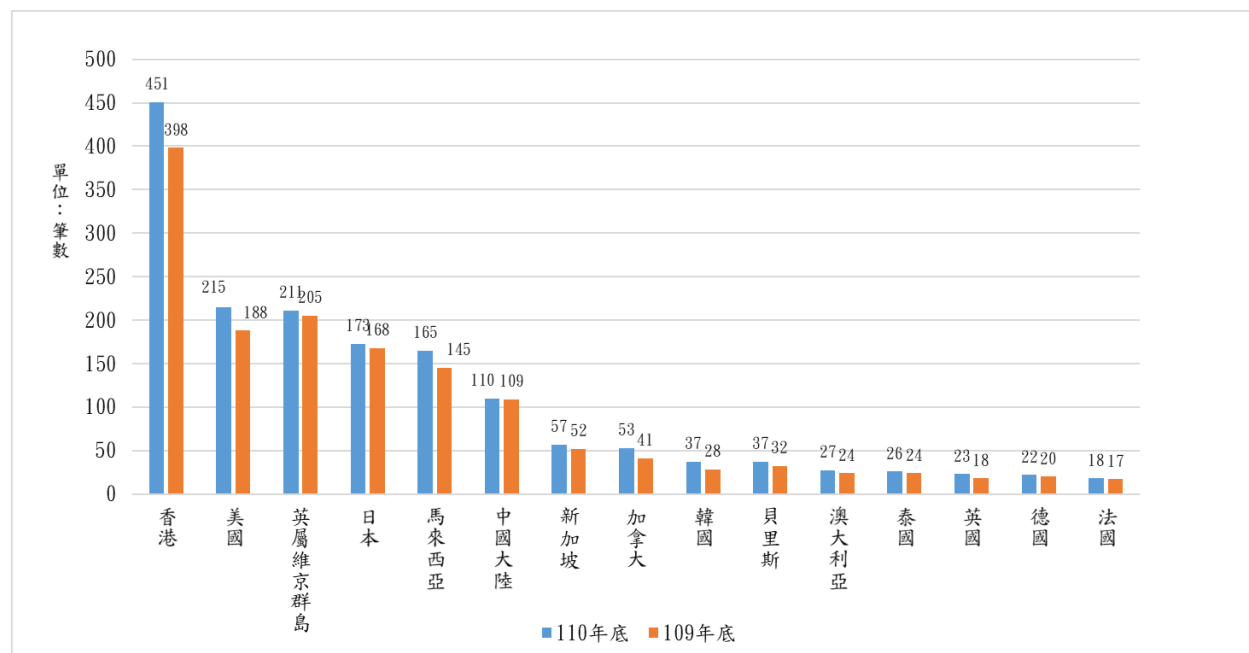
資料來源：臺中市政府地政局

備註：因4捨5入致細項加總不為100%

經統計截至110年底外國人於本市取得土地累計數計3,774筆，

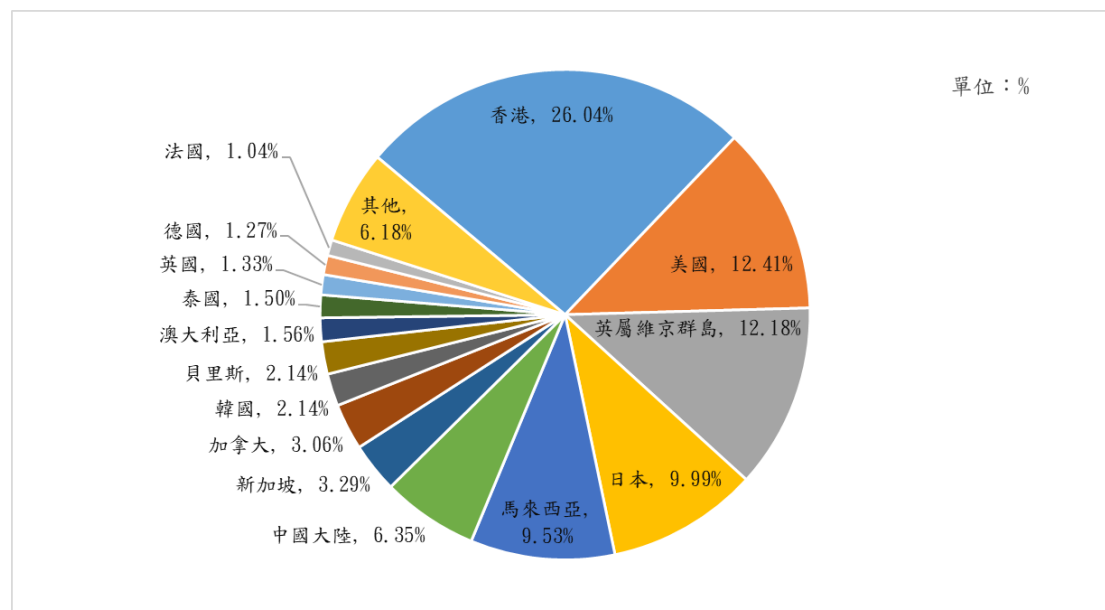
按國別區分前五名分別以日本1,102筆(占29.20%)為最多，其次為香港653筆(占17.30%)，接續為美國580筆(占15.37%)、馬來西亞330筆(占8.74%)及中國大陸234筆(占6.20%)。歷年皆以日本、香港、美國為大宗，其中日本多以繼承為主(如圖三、圖四)。

圖五 109及110年底外國人於本市取得建物累計數圖(前十五名)-按國別分



資料來源：臺中市政府地政局

圖六 110年底外國人於本市取得建物結構圖-按國別分



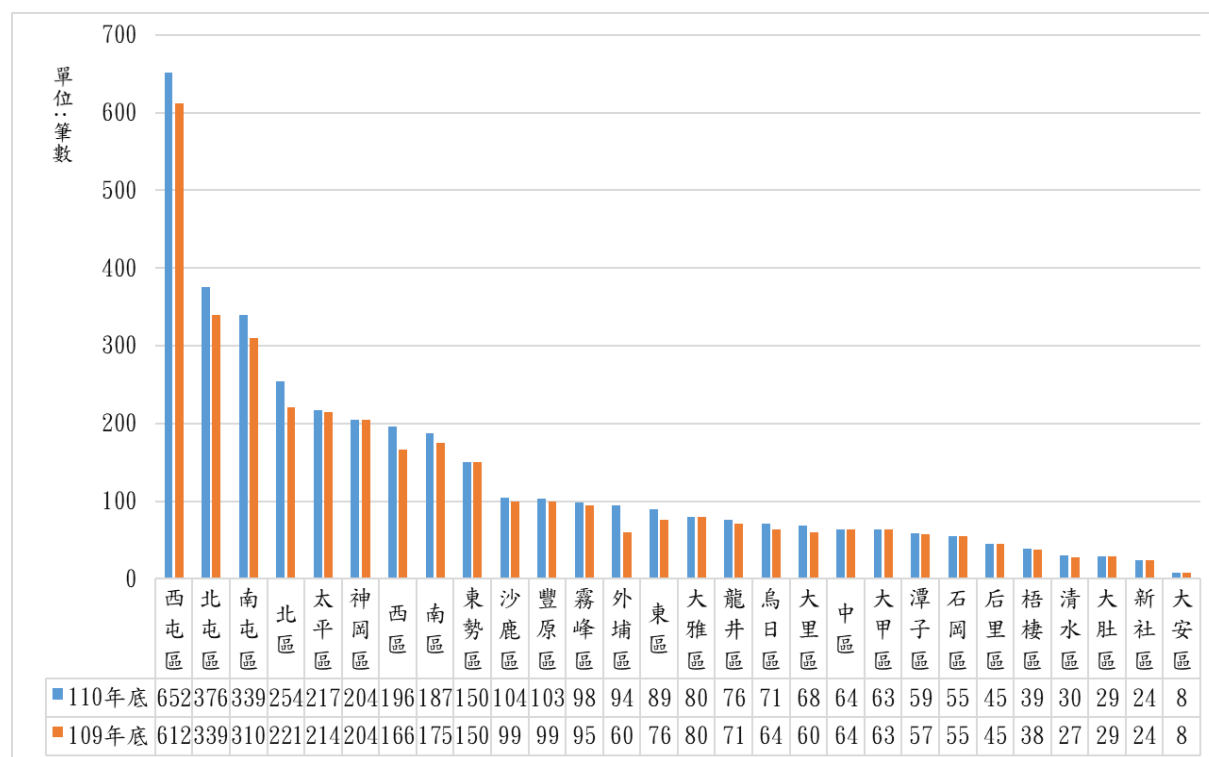
資料來源：臺中市政府地政局

備註：因4捨5入致細項加總不為100%

經統計截至110年底外國人於本市取得建物累計數計1,732筆，按國別區分前五名分別以香港451筆(占26.04%)為最多，其次為美國215筆(占12.41%)，接續為英屬維京群島211筆(占12.18%)、日本173筆(占9.99%)及馬來西亞165筆(占9.53%)。分析可能原因應與我國及當地地理環境、文化背景、語言文字、生活習慣相仿關係。對於房價高土地小的香港來說，臺灣的房價仍相對親民(如圖五、圖六)。

(三) 外國人於本市取得不動產情形-按行政區分

圖七 109及110年底外國人於本市取得土地累計數圖-按行政區分

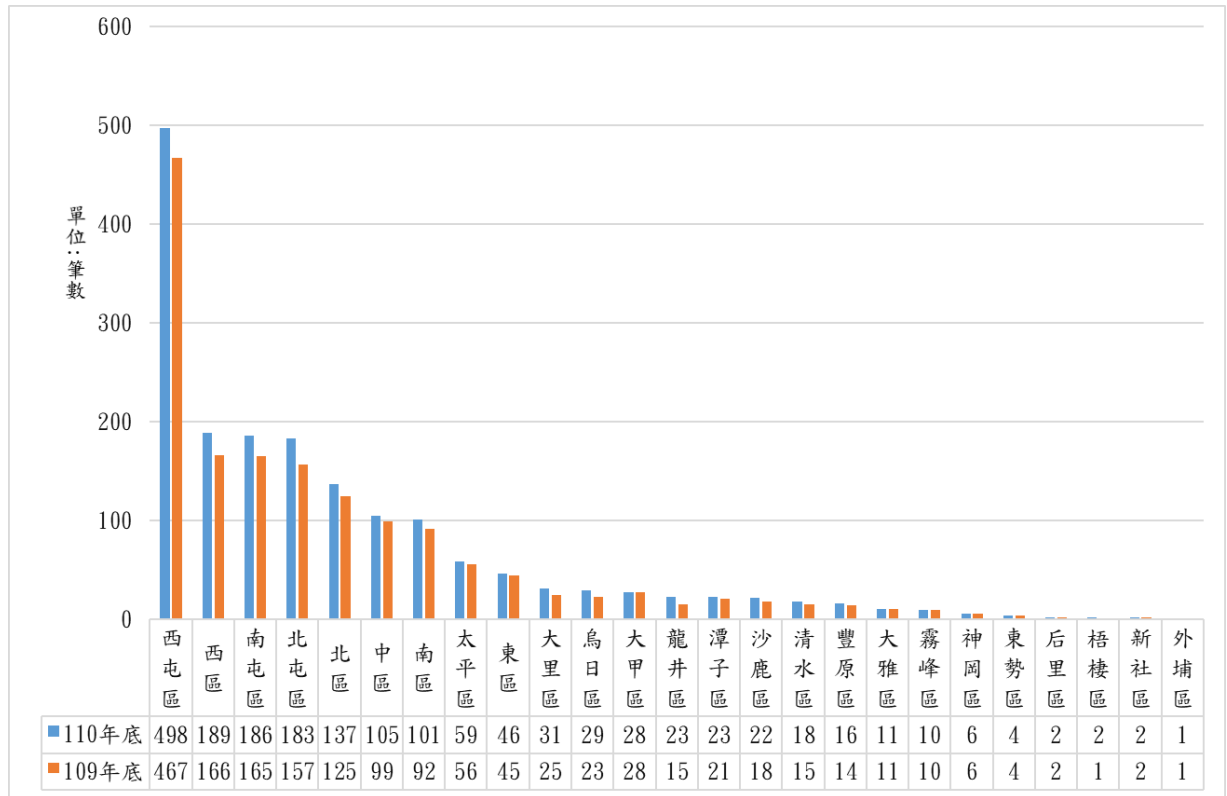


資料來源：臺中市政府地政局

本市行政區共29個行政區，觀察本市截至110年底外國人在各行政區取得土地分布，累計數最高前五名分別以西屯區652筆(占17.28%)為最多，其次為北屯區376筆(占9.96%)，接續為南屯區339筆(占8.98%)、北區254筆(占6.73%)及太平區217筆(占5.75%)。主要集中在開發完善、交通便利的都會區，並以市政府及市議會所在地的西屯區及發展健全、宜住宜商且多個重劃區的北屯區分居前二(如

圖七)。

圖八 109及110年底外國人於本市取得建物累計數圖-按行政區分



資料來源：臺中市政府地政局

觀察本市截至110年底外國人在各行政區取得建物分布，累計數最高前五名分別以西屯區498筆(占28.75%)為最多，其次為西區189筆(占10.91%)，接續為南屯區186筆(占10.74%)、北屯區183筆(占10.57%)及北區137筆(占7.91%)。分析可能原因在於城鄉發展差異有關，分布區域主要集中在生活便利、交通發達、治安良好、就業機會多、醫療體系完整的市中心為主(如圖八)。

結論

本市不論地理環境或人文背景，皆占有重要地位，公共設施完

善，經濟發展成熟，不僅南北來往方便，且鄰近旅遊勝地南投，走訪日月潭及清境農場亦有優勢，是許多外國人移居置產的首選。

觀察本市外國人登記取得管理不動產統計概況，110年登記筆數相較109年微幅減少，可能原因除新冠疫情嚴峻，對外籍人士採取入境管制外，近年兩岸關係緊張，臺海形勢嚴峻，亦影響外籍人士在臺置產的意願。

另透過針對行政區的分析比較可發現，外國人多偏好並集中在發展完善、經濟繁榮、交通便利的行政區，尤以原臺中市為主，而遠離市中心的偏鄉郊區，其外籍人士則寥寥無幾，由此窺見臺中市的城鄉差距，本市自縣市合併後，在各區的資源分配上，仍有改善空間。