



外國人及法人取得我國不動產法令及實務

臺中市政府地政局
汪懋功

(04)2217-0722

h4143@taichung.gov.tw
資料來源：地政司施副司長
明賜及地權科廖視察慶安



法令體系

土地法§17~20

外國人在我國取得土地權利作業要點

外國人投資國內重大建設整體經濟或農牧經營取得土地辦法

土地法第17條第2項執行要點

外國人未依規定使用其投資取得國內土地及其改良物逕為標售辦法



哪些人適用土地法外國人取得土地權利之規定?



權利主體

❖ 外國自然人

- 權利能力：外國人於**法令限制**內，有權利能力。
(民法總則施行法§2)
- 所謂外國人：係指無中華民國國籍者而言，其有中華民國國籍者，雖有外國之國籍，亦非外國人。
(26渝上976)
- 應提出之證件：應提出**護照**或中華民國**居留證**。
- 外國人國籍之認定，依涉外民事法律適用法規定。



權利主體

❖ 外國法人

- 外國法人，除依法律規定外，**不認許其成立**。
(民法總則施行法§11)
- 外國法人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**(例：公司法§371、§375、§386)，始得為**權利主體**；經認許之外國公司申辦土地登記時，應以**總公司**名義為之，並應檢附認許證件。但能以電子處理達成查詢者，得免提出。(外要§4)
- 外國公司依公司法§386規定申請**備案**者，不得為權利主體。(外要§4)



權利主體 – 外國法人

❖ 依我國公司法設立之公司，其股東皆為菲律賓人，該公司申請取得我國土地權利，是否應受土地法外人地權規定限制？

- 「外國人參加為股東之公司，既係依我國公司法規定設立之公司，應屬於我國法人，其中購土地案件，自應照我國人購地案件有關規定辦理，免受土地法有關外人地權規定之限制。」。(內政部63年8月2日台內地字第595916號函)
- 「依我國公司法組設之公司，其股東雖全為外國人，仍屬本國法人（外國人投資條例第17條、華僑回國投資條例第17條參照），其購買土地之程序，無須依土地法第20條規定辦理。」。(內政部76年6月26日台內地字第508187號函)



權利主體

❖ 旅居國外華僑

- 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；其原在國內依法取得之土地或建物權利，不因取得外國國籍而受影響。(外要§2)
- 華僑身分證明條例施行細則第10條第1項規定：「本條例第五條第一項第五款所稱具有我國國籍之證明文件，指下列各款文件之一：一、戶籍謄本。二、國民身分證。三、戶口名簿。四、護照。五、國籍證明書。六、華僑登記證。七、華僑身分證明書。八、父母一方具有我國國籍證明及本人出生證明。九、其他經內政部認定之證明文件。」



權利主體

❖ 旅居國外華僑

- 華僑身分證明條例施行細則第10條第2項規定：
「．．．前項第七款所定華僑身分證明書，不包括檢附華裔證明文件向主管機關申請核發者」。
- 華僑身分證明條例施行細則第11條規定：本條例所稱華裔證明文件，指載有國籍或種族為中國人之外國身分證明文件，或駐外使領館、代表處、辦事處、其他外交部授權機構(以下簡稱駐外館處)出具之華裔證明書。



權利主體 – 旅居國外華僑

- ❖ 某甲檢附華僑身分證明書等其他文件申請取得土地或建物權利，倘該證明書註記「本證明書係依據申請人檢附華裔證明文件核發，其實質效力由各目的事業主管機關依職權認定之」字樣，地政事務所審查時應以外國人或本國人身分認定之？
- ❖ 具有我國國籍之華僑依法得在國內取得土地或建物權利，如其檢附經僑務委員會核發之華僑身分證明書申辦者，該證明書倘依華裔證明文件申請核發，則該證明書非屬具有我國國籍之證明，仍應檢附具有我國國籍之證明文件，如未具我國國籍者，則應以外國人身分申請取得土地或建物權利，須符合土地法第**18**條平等互惠之原則。(內政部**94.4.7**台內地字第**0940064768**號函)



外國人取得土地權利之規定

- 土地法第17條--標的限制
- 土地法第18條--平等互惠原則
- 土地法第19條--外國人租購土地用途之限制
- 土地法第20條--外國人租購土地之程序



土地法第17條-標的限制

90.10.12土地法修正前

§17 左列土地，不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：

- 一、農地。
- 二、林地。
- 三、漁地。
- 四、牧地。
- 五、狩獵地。
- 六、鹽地。
- 七、礦地。
- 八、水源地。
- 九、要塞軍備區域及領域邊境之土地。

90.10.12土地法修正後

§17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。

前項移轉，不包括因繼承而取得土地。但應於辦理繼承登記完畢之日起三年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產局辦理公開標售，其標售程序準用第七十三條之一相關規定。

前項規定，於本法修正施行前已因繼承取得第一項所列各款土地尚未辦理繼承登記者，亦適用之。



土地類別限制

❖ 第1款林地認定

- 非都市土地經編定為**林業用地**。
- 山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區尚未編定用地別之土地。
- 非都市土地範圍內未劃定使用分區者及都市計畫保護區、風景區內，經該管直轄市、縣（市）林業主管機關認屬**森林法第3條規定**之國有林、公有林及私有林所在之土地。（內政部91年10月3日台內地字第0910012376號令）
- 都市計畫範圍內已編定公告之**保安林**，不論其使用分區為何，皆應併同納入管制範圍。（內政部92年3月20日台內地字第09200606181號函）



土地類別限制

❖ 第6款水源地認定

- 凡屬都市計畫土地，依法劃定為水源特定區之保護區者。實務執行上，依個案洽詢直轄市、縣（市）政府都市計畫單位認定之。
- 依水利法第83條規定之尋常洪水位行水區域之土地者。實務執行上，應洽詢土地所在地轄區經濟部水利署各該河川局認定之。
- 經政府興辦之水庫蓄水範圍土地者。如遇有個案，宜洽詢土地所在地轄區經濟部水利署各區水資源局認定之。

(內政部92年9月15日台內地字第0920061834號)



繼承土地法§17土地之處理

- ❖ 外國人如**共同共有**繼承取得土地法§17第1項各款土地如何處理？
 - **共同共有**關係未終止前，部分共同共有人仍不得處分其潛在應有部分，宜先辦理**共有型態**變更登記為**分別共有**後，再依民法第819條規定辦理持分移轉登記。
(內政部95年2月24日內授中辦地字第0950041281號函)
 - **具平等互惠**之外國人因繼承取得土地法第17條第1項規定土地之（潛在）應有部分，於**共同共有**關係終止前，可依同法條第2項規定，移由國有財產局辦理**公開標售**，其標售範圍**僅限**於該外國人因繼承取得之（潛在）應有部分。(內政部95年6月13日內授中辦地字第0950046879號函)



土地法第18條-平等互惠原則

- ❖ **平等互惠原則**：外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。(土地法§18)
- ❖ **平等互惠證明文件**：係指申請人之本國（或其行政區）有關機關所出具載明該國（或其行政區）對我國人民得取得同樣權利之證明文件。並經我國駐外使領館、代表處、辦事處及其他外交部授權機構驗證之平等互惠證明文件。
- ❖ **平等互惠國家如何查知**：內政部地政司網站查詢「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」。



平等互惠認定

美國人擬依土地法第18條規定申請在我國境內取得或設定土地權利，其所屬州別之認定：

- 涉外民事法律適用法第28條規定：「依本法適用當事人本國法時，如其國內各地方法律不同者，依其國內住所地法，國內住所不明者，依其首都所在地法。」。
- 美國各州法律對於住所之認定標準不一，常用之客觀事實有二：1.為其居住地；2為其投票地。倘兩者同屬一地，住所於焉確定。
- 參酌其報稅地、房地產所在地、子女就學所在地、郵件收受地、執照或政府證件上所載地址、銀行帳戶地址等資料以作為認定住所之標準亦依成案為之，最重要之因素仍視該人是否有繼續居住之意思，認定主觀事實端視本案件全部情況，以該人居住地為最重要之考慮因素，投票地次之，再參酌其動產或不動產所在地、銀行帳戶所在地、所屬工會地址、參加社團地址、所屬教堂或俱樂部地址、工作或事業地址、駕駛執照或汽車註冊地、納稅地等因素。

(內政部89年11月2日台(89)內地字第8914978號函)



附條件平等互惠國家-新加坡

- ❖ 僅准許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。
- ❖ 土地法第17條第1項所列各款土地，准由新加坡人因繼承而取得，並於辦理繼承登記完畢之日起3年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產局辦理公開標售，標售程序準用第73條之1相關規定。
- ❖ 土地法第17條第1項所列以外之土地，允許新加坡人得因繼承或遺贈（遺囑贈與非法定繼承人）而取得土地所有權並自繼承或遺贈登記完畢之日起5年內移轉與本國人。

(內政部104年6月15日台內地字第1040415546號令)





附條件平等互惠國家-新加坡

- ❖ 新加坡人可否因**遺贈**取得土地法第17條第1項所列林地、漁地、狩獵地、鹽地、礦地.....等土地？



附條件平等互惠國家-香港

- ❖ 86年7月1日以前，香港居民、法人及團體機構得在我國取得或設定土地權利。86年7月1日以後，在香港地區對於外國人士在該地取得不動產權利之規定未改變前仍得繼續適用。（內政部86年7月26日台內地字第8607355號函）
- ❖ 香港居民，必須持有香港永久居民身分證，且除了可持有英國國民(海外)護照或香港護照外，不得持有其他地區或國家之旅行證照。不得僅以持有香港護照而認定其為香港居民。（內政部86年12月15日台內地字第8612195號函、87年6月10日台內地字第8706372號函）





附條件平等互惠國家-香港

❖ 香港地區居民於**1997**年前所取得之華僑身分證明書是否不受效期影響，可繼續使用？

❖ 香港地區華僑身分證明書之效期認定及使用事宜：

(一)香港地區居民於『97』年(86年7月1日)前所取得之華僑身分證明書不受效期影響，可繼續使用。

(二)自86年7月1日起行政院僑務委員會依法不得受理香港居民申請華僑身分證明書。

(內政部87年8月5日台內地字第8708266號函)



附條件平等互惠國家-菲律賓、泰國

- ❖ 菲律賓人或泰國人可否**繼承**土地法第17條第1項所列各款土地？
- ❖ 菲律賓人民在我國繼承取得土地及建物，不受上開本部86年10月22日台內地字第8683016號函釋之限制：亦即准許菲律賓自然人或其公司在我國取得區分所有建物全部專有部分40%以下(包含40%)建物暨其基地所有權。（內政部87年2月20日台內地字第8702904號函）
- ❖ 泰國人得因繼承而取得我國土地權利，至於有關其土地面積，因取得當時並無限制，辦理繼承時，應亦無須另予限制。
（內政部92年12月15日台內地字第0920016705號函）



非平等互惠國家-澳門

- ❖ 澳門地區人民或法人可否在台灣地區取得或設定土地權利？
內政部91年1月17日台內地字第0900017771號函：非平等互惠。
- ❖ 持葡萄牙護照之申請人，是否屬香港澳門關係條例第4條第2項所稱「澳門居民」身分認定事宜？
 - 澳門居民之定義係指具有澳門永久居留資格，且未持有澳門護照以外之旅行證照或雖持有葡萄牙護照但係於葡萄牙結束治理前於澳門取得者。所稱之「葡萄牙護照」須符合兩項要件，即『取得時間為1999年12月20日前』及『簽發地為澳門』者，倘為續期、重新申請之『葡萄牙護照』，可提具初次取得葡萄牙護照日期為1999年12月20日前之證明。
 - 出具澳門特區政府身份證明局居民身份資料廳開立並經我澳門事務處驗證之證明書，記事部分並應載有『上述人士曾持有由前澳門身份證明司發出的葡萄牙旅行證件，簽發日期○年○月○日』等相關文字，以為判別。

(內政部105年1月29日台內地字第1050403036號函)



土地法第19條-外國人租購土地用途之限制

90.10.12土地法修正前

土§19 外國人為左列各款用途之一，得租賃或購買土地，其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣（市）政府依法所定之限制：

- 一、住所。
- 二、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。
- 七、墳場。

90.10.12土地法修正後

土§19外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得左列各款用途之土地，其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣（市）政府依法所定之限制：

- 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。
- 八、有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者。

前項第八款所需土地之申請程序、應備文件、審核方式及其他應遵行事項之辦法，由行政院定之。



土地法第19條第1項第8款範圍

土地法第19條第1項第8款所稱重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，其範圍如下：

一、重大建設之投資，係指由中央目的事業主管機關依法核定或報經行政院核定為重大建設之投資。

二、整體經濟之投資，係指下列各款投資：

(一) 觀光旅館、觀光遊樂設施、體育場館之開發。

(二) 住宅及大樓之開發。

(三) 工業廠房之開發。

(四) 工業區、工商綜合區、高科技園區及其他特定專用區之開發。

(五) 海埔新生地之開發。

(六) 公共建設之興建。

(七) 新市鎮、新社區之開發或辦理都市更新。

(八) 其他經中央目的事業主管機關公告之投資項目。

三、農牧經營之投資，係指符合行政院農業委員會公告之農業技術密集與資本密集類目及標準之投資。

(外國人投資國內重大建設整體經濟或農牧經營取得土地辦法第2條)



土地法第20條-外國人租購土地之程序

90.10.12土地法修正前

§20

外國人依前條需要租賃或購買土地，應會同原所有權人，報請該管直轄市或縣（市）政府核准。

前項土地，如依前條各款所列，變更用途或為移轉時，應報請該管直轄市或縣（市）政府核准。

直轄市或縣（市）政府為前二項之核准時，應即層報行政院。

90.10.12土地法修正後

§20

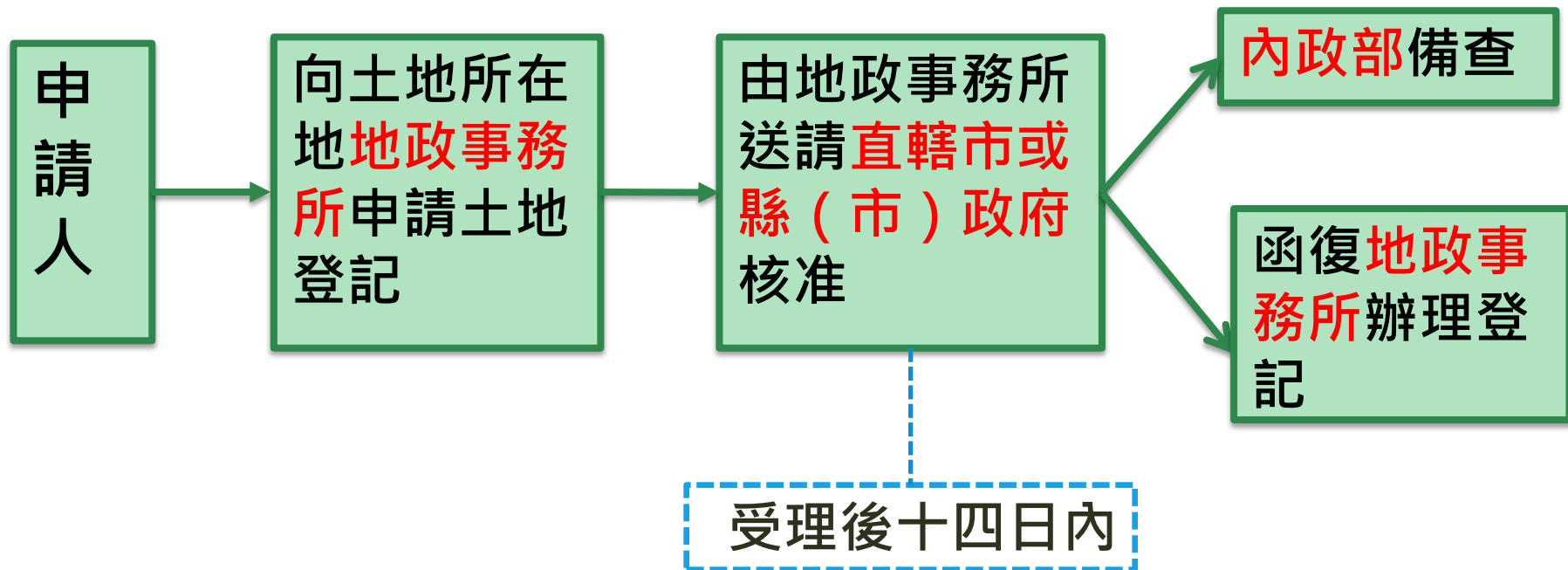
外國人依前條需要取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣（市）政府核准；土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。其依前條第一項第八款取得者，並應先經中央目的事業主管機關同意。

直轄市或縣（市）政府為前項之准駁，應於受理後十四日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。





外國人取得或移轉土地之流程(土§20)



- ◆ 外國人繼承案件，無須報請縣市政府審核及本部備查。
(內政部93年9月15日台內地字第0930013028號函)
- ◆ 外國人申請設定土地權利案件，無須送請縣市政府審核及本部備查。
(作業要點第9點)
- ◆ 外國人申請信託移轉案件，須依土地法第20條程序辦理。



課題

- ❖ 我國人民在國內依法取得之土地或建物權利，於喪失國籍後移轉予本國人，是否應依土地法第20條第1項規定申請土地所在直轄市、縣（市）政府核准，及依同條第2項規定報內政部備查？
- ❖ 外國人基於平等互惠原則准許於我國申請設定土地權利，是否應依土地法第20條第1項及第2項規定辦理？倘日後行使債權拍賣承受不動產，是否應依土地法第20條第1、2項規定辦理？



地政事務所審核取得案件事項

- ❖ 外國人符合土地法第**18**條規定而**取得**第**19**條第**1**項各款用途之土地時，由申請人併一般登記案件逕向轄區地政事務所申請，為明瞭該外國人係基於何種目的而取得我國土地權利，應請申請人於**土地登記申請書備註欄**記明「本案土地用途為土地法第**19**條第**1**項第○款；使用目的為□□。（○係填土地法第**19**條第**1**項第**1**款至第**8**款之款次，□係就自用、投資或公益使用目的之一填寫）」，並簽名或蓋章。



地政事務所審核**取得**案件事項

- ❖ 平等互惠之認定：目前列入平等互惠國家一覽表之國家者，計有**78**個國家(參后附表一)，即表示表列國家准許我國國民在該國取得土地所有權或設定土地權利，則無需要求申請人再檢附互惠證明文件。至未列入互惠國家一覽表者，**仍需請申請人檢附互惠證明文件**。另部分國家或地區係附條件之平等互惠者，則**需注意**是否符合其特別規定。



地政事務所審核取得案件事項

- ❖ 是否屬土地法第17條第1項各款之土地：基於國土保安、生態保護、公共需用及國防安全需要、凡林地、漁地、狩獵地、鹽地、礦地、水源地、要塞軍備區域及領域邊境之土地，禁止移轉、設定負擔或租賃予外國人。
- ❖ 前項移轉，不包括因繼承而取得土地。但應於辦理繼承登記完畢之日起三年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣(市)地政機關移請國有財產局辦理公開標售，其標售程序準用第73條之1相關規定。該規定，於本法修正施行前已因繼承取得第一項所列各款土地尚未辦理繼承登記者，亦適用之。



地政事務所審核**取得**案件事項

❖ 審核有無檢附下列文件：

- (1) 土地登記申請書。
- (2) 土地權利變更之權利人及義務人身分證明文件。外國人民則附**護照**影本；外國法人應加附**認許**之證明文件
- (3) 買賣移轉契約書。
- (4) 繳稅或免稅證明文件。
- (5) 互惠證明文件（列入互惠國家一覽表者，得免附）
- (6) 土地使用分區證明（屬都市土地，無法審查其劃定為何種使用分區者，得要求檢附）。
- (7) 土地（建物）所有權狀。
- (8) 中央目的事業主管機關之核准函（屬於土地法第**19**條第**1**項第**8**款之取得者，應檢附該函內容記載核定使用**期限**及**用途**等）。



地政事務所審核**移轉**案件事項

- ❖ 取得 – 本國人移轉給外國人時 Vs.
移轉 – 外國人移轉給本國人時
- ❖ 移轉給外國人時：同上述外國人取得不動產之規定。
- ❖ 移轉給本國人時：與本國人取得不動產應附文件同，並依土地法第**20**條第**1**、**2**項規定辦理。
- ❖ 因繼承而移轉給外國人時：外國人得因繼承取得土地法第**17**條第**1**項所列各款土地，惟仍須符合合同**法第18**條平等互惠之原則，並於辦理繼承登記完畢後依本部訂頒之「土地法第十七條第二項執行要點」管制。



地政事務所審核移轉案件事項

- ❖ 與我國無平等互惠關係之外國人，不得在我國取得土地權利，故與我國無平等互惠關係之外國籍繼承人既不得取得遺產中之土地權利，亦不得申辦土地權利繼承登記。類此土地權利繼承登記案件，得僅由我國籍繼承人及具平等互惠關係之外國籍繼承人申辦繼承登記，並於繼承系統表切結「表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證與我國無平等互惠關係之外國人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」後受理登記。（參內政部98年7月29日內授中辦地字第0980725039號令）



地政事務所審核**移轉**案件事項

❖ 參內政部**91.06.18**訂頒「土地法第十七條第二項執行要點」)

❖ **1.**申辦登記申請書備註欄應記明事項—

外國人檢具土地登記規則第**119**條規定之文件，申請**繼承**登記時，應於登記申請書**備註欄**記明『本人於辦理繼承登記完畢之日起三年內移轉與中華民國國民或法人，逾期未移轉者，由地政機關移請國有財產局辦理公開標售』，並簽名或蓋章。



地政事務所審核移轉案件事項

❖ 2.辦竣登記時，登記機關應加註事項—

應於土地登記簿所有權部其他登記事項欄加註『本筆土地應於00年00月00日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售』。

並設置外國人繼承土地法第十七條第一項各款土地管制簿列管。

❖ 3.外國人辦畢繼承登記之日起三年內移轉與本國人等之處理事項—

如移轉與本國人或已回復、歸化本國籍，或該土地之使用地類別已變更為非屬本條第一項各款土地者，登記機關應塗銷前項註記並註銷管制簿中該筆土地之列管。



地政事務所審核**移轉**案件事項

- ❖ **4.** 三年列管期滿前六個月，地政機關發函通知該外國人。
- ❖ **5.** 列管期滿仍未移轉則移請國產局辦理公開標售—登記機關應檢同管制簿影本、土地或建物登記資料、地籍圖等資料影本，函送直轄市或縣（市）地政機關移請國有財產局辦理公開標售及通知土地所有權人，並應將日期文號，註記於管制簿及土地登記簿所有權部其他登記事項欄。



地政事務所審核移轉案件事項

❖ 6.列管期滿如法院囑託辦理查封等之處理—

如經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，應暫緩移請國有財產局辦理標售；已移送者，登記機關應即通知國有財產局停止標售並副知直轄市或縣（市）地政機關。

❖ 7.列管期滿國產局標出前外國人申辦移轉登記之處 理—

登記機關應即通知國有財產局停止辦理標售之作業，俟該局查復後再辦理登記，並於登記完畢時，通知國有財產局及直轄市或縣（市）地政機關。



直轄市政府核准及內政部備查

- ❖ 地政事務所審核無誤後，由審查人員填寫「外國人移轉（取得）土地建物權利案件簡報表」一份（如基於第**19**條第**1**項第**8**款之投資而取得，應加附中央目的事業主管機關之核准函），備文送直轄市政府核准。直轄市政府核准後，於報請內政部備查時，應同時函復地政事務所辦理登記事宜，無須俟內政部備查後才辦理登記。〈內政部**91.1.9**台內地字第**0910065061**號函〉



簡報表

〇〇〇政府處理外國人移轉（取得）土地建物權利案件簡報表

聲請人	姓名	護照號碼	籍貫(國、州或省)	現住所					
權利人									
義務人									
土地標示				面積				權利範圍	
鄉鎮市區	段	小段	地號	地目	公頃	公畝	平方公尺		
建物標示								面積 (平方公尺)	權利範圍
建號	建物坐落				門牌				
	鄉鎮市區	段	小段	地號	鄉鎮市區	街路段	巷弄	號數	
土地使用分區或編定				無違反土地法第十七條第一項規定 (請打√)					
為土地法第十九條第一項第〇款之使用:				符合土地法第十八條規定 (請打√)					
取得目的 (請於□內打√): <input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 投資 <input type="checkbox"/> 公益									
備註:									

登記機關：承辦員：
課長：
秘書：
主任：

核准機關：承辦員：
科(課)長：
處(局)長：

移轉本國人時無須填載



簡報表報部備查注意事項

- ❖ 報部備查文中，需敘明依規定核准，「取得」案件勿寫成「移轉」，且前後文要一致。
- ❖ 外國人僅取得或移轉建物時，「土地使用分區或編定」欄還是要填載。
- ❖ 特殊取得或移轉案件(ex：只取得土地或建物)，應於備註欄說明，以利備查。
- ❖ 倘屬州立法或邦立法國家(ex：美國、奧地利)，簡報表內一定要敘明州別或邦別，譯名並請參照平等互惠一覽表。



簡報表報部備查注意事項(續)

- ❖ 本國人之籍貫統一填載「中華民國」勿填載「台灣省」。
- ❖ 繼承取得土地法第17條土地之外國人於移轉與本國人時，仍應陳報簡報表，並於備註欄註明前次取得原因。
- ❖ 義務人或權利人為本國人其土地/建物為不同人，可合併填載於一張簡報表。
- ❖ 取得或移轉為公設之車位，請於備註欄加註；倘非同時取得或移轉，於備註欄註明取得或移轉之時間。
- ❖ 取得或移轉多筆土地，建物坐落部分土地，餘未坐落建物之土地，其使用分區為道路用地，請查明是否為建築基地一併移轉，並於備註欄載明。
- ❖ 只取得或移轉土地時，請於備註欄註記本案土地無登記地上建物。



常見問題

❖ 外國人可否取得農地？

- 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。
- 需符合土地法第19條第1項第8款之用途，並循「外國人投資國內重大建設整體經濟或農牧經營取得土地辦法」規定，先經中央目的事業主管機關核准，始得准其取得。

(內政部97年3月28日台內地字第0970052097號函)

- 可繼承取得，無須於3年內出售與本國人。



常見問題

❖ 外國人基於土地法第19條第1項第1款之用途，可否申請取得**農業區建地目**土地？

- 都市計畫發布前已為建地目者，得依都市計畫法臺灣省施行細則第30條規定，申請建造執照者，仍得予以受理。
- 都市計畫發布後，始將農業區田、旱地目土地變更為建地目者，依同細則第29條規定僅得申請興建**農舍**，自無土地法第19條第1項第1款之適用，應不准外國人取得。

(內政部92年8月13日台內地字第0920010989號函)



常見問題

❖ 外國人取得都市計畫內**公共設施保留地**之**道路用地**或**綠地**？

- 外國人基於土地法第19條第1項第1、2款用途（供住宅、營業處所、辦公場所、商店及工廠之用），依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第4條規定，得申請臨時建築使用。（內政部92年1月20日台內地字第09200145941號函）

1. 臨時建築權利人之自用住宅。
2. 菇寮、花棚、養魚池及其他供農業使用之建築物。
3. 小型游泳池、運動設施及其他供社區遊憩使用之建築物。
4. 幼稚園、托兒所、簡易汽車駕駛訓練場。
5. 臨時攤販集中場。
6. 停車場、無線電基地臺及其他交通服務設施使用之建築物。
7. 其他依都市計畫法第51條規定得使用之建築物。



常見問題

- 應審核是否符合都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法之相關規定。ex:第7條規定，限於計畫畫寬度在**15公尺寬**以上，並應於其兩側各保留**7公尺寬**之通路。
- 合於上開規定者應於簡報表備註欄加註「本案外國人○○○基於土地法第19條第1項住宅用途或辦公場所用途，申請取得都市計畫公共設施保留地之道路用地或綠地，符合都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法之相關規定」等文字，以利審查。

(內政部92年5月29日台內地字第0920067097號函)



常見問題

❖ 外國人**單獨**購買建物地下層持分作為停車場使用？

停車場使用常為住所或經營事業所必需，得予准許。

(內政部78年1月25日台(七八)內地字第669243號函)

❖ 因重大投資取得土地未依核定期限及用途使用？

- 依土地法第19條第1項第8款規定就有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資而取得之土地，未依核定**期限**及**用途**使用者，由市縣（市）政府通知土地所有權人於通知送達後三年內出售，逾期未出售者，得**逕為標售**，所得價款發還土地所有權人；其土地上有改良物者，得併同標售。



簡報結束
敬請指教