外國人地權 Q&A

Q、新加坡華僑取得本國「華僑身份證明」者，是否可以在本國購置「農舍」，並登記為權利人。

A、

一、　新加坡華僑取得本國「華僑身份證明」者，是否可以在本國購置「農舍」，並登記為權利人乙案，查本部 94 年 4 月 7 日台內地字第 0940064768 號函規定：「 按「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；…」、「本條例第 5 條第 1 項第 5 款所稱具有我國國籍之證明文件，指下列各款文件之一：『…七、華僑身分證明書。』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。」分別為外國人在我國取得土地權利作業要點第 2 點及華僑身分證明條例施行細則第 10 條所明定，…如未具我國國籍，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。」上開法令，併提供參考

二、　另所詢在本國購置「農舍」，並登記為權利人乙案，實際案情究為何？因涉實務審認，仍請 台端詳敘具體案情，並檢附相關文件資料，逕向土地所在地之地政機關洽詢。

Q、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？

A、

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（如土地增值稅或契稅)。(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，請至本府地政處外人地權專區查詢並下載參閱。

Q、若以自己的名義在台灣有買間房子,但之後在入日本藉時,喪失了中華民國國籍,那房子目前仍由在台家人按期繳付貸款中,請問日後若要賣房子時,因所有人姓名(姓氏不同)會不會有什麼問題?應提出

什麼文件證明原房屋所有人是現今日籍人士?

A、國人在臺灣購置房屋，於歸化日本國籍並喪失我國國籍後，其日後出售房屋之相關疑義乙案，查本部 63 年 7 月 1 日台(63)內地字第 592848 號函釋略以「嗣後凡已歸化日本之原旅日華僑處分其在國內所有不動產時，只須取具我國駐日機構（亞東關係協會）之證明，證明其身分及處分係出於自己意願，以代替印鑑證明。當事人持憑此項證明即可依法向國內地政機關申請產權變更登記。如此，則現在土地或建物登記簿上之姓名，仍予維持，不必另行加註日籍姓名。・・・」。

Q、土地法第 17 條外國人不得取得土地之"林地","漁地","水源地"究為何? 是什麼區或什麼用地?

A、有關土地法第十七條規定外國人不得取得之林地、漁地、水源地疑義乙案，分述如下：一、林地：按本部 91 年 10 月 3 日台內地字第 091012376 號令示，包含依非都市土地使用管制規則第 3 條規定編定為林業用地之土地及第 7 條規定適用林業用地管制之土地，而非都市土地使用範圍內未劃定使用分區及都市計畫保護區、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，亦屬之。另鑑於保安林於都市計畫範圍內非僅侷限於保護區、風景區二種使用分區，本部 92

年3月20日台內地字第09200606181號函補充規定，都市計畫範圍內已編定公告之保安林，無論其使用分區為何，皆應併同納入土地法第17條第1項林地管制範圍；至實務上林地之認定，請逕向土地所在地直轄市、縣（市）政府洽詢。二、水源地：按本部92年9月15日台內地字第0920061834號函釋略以：「有關土地法第17條第1項第6款「水源地」之執行適用範圍如下：１．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。２．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。３．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。三、漁地：非都市土地編定為養殖用地；另都市土地符合都市土地使用分區管制相關規定申准得作養殖使用之土地。惟因涉個案實務之審認，請敘明具體案情並檢附相關資料，逕向土地所在地之縣（市）政府洽詢。

Q、我由大陸嫁至台灣已經取得依親居留!! 我可以在台灣可以購買房地產嗎?

A、關於台端函詢大陸地區人民，能否在臺灣地區購買房地產問題乙案，查本部已以91年8月8日臺內地字第0910071523號令發布

「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」，依該辦法第 6 條規定：「大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣（市）政府申請審核：一、申請人身分證明文件。二、依前條規定經驗證之證明文件。三、其他經內政部規定應提出之文件。直轄市或縣（市）政府為前項之審核通過後，應併同取得、設定或移轉不動產權利案件簡報表，報請內政部許可。」是以大陸地區人民依上開規定得申請購買不動產，茲檢送大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權辦理流程表乙份，台端如符合規定，請檢附相關資料，逕向土地所在地之縣市政府洽辦。

Q、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?

A、查本部 92 年 8 月 8 日台內地字第 0920011585 號函釋略以：「是以，依土地法第 18 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 17 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。

Q、新加坡是否可在中華民國購置透天型態之不動產？

A、查本部 95 年 12 月 8 日台內地字第 0950178966 號函釋：「…(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。…」是以，基於土地法第 18 條之平等互惠原則，新加坡人僅得於我國取得區分所有建物任何一層之建物及其基地。

Q、依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」取得之不動產嗣後如發生繼承事實時，如何處理？

A、行政院大陸委員會 92 年 1 月 3 日以陸法字第 0910022902 號函釋示：如大陸地區人民繼承大陸地區人民在臺灣地區之遺產，而該遺產係大陸地區之被繼承人，自大陸地區移入臺灣地區或其變形、或交換所得之財產，例如依兩岸人民關係條例第 69 條規定經許可在臺購置取得之不動產，應無同條例第 67 條之適用。是以大陸地區人民依本許可辦法取得之不動產，嗣後如有發生繼承事實者，得由其繼承人辦理繼承登記。

Q、如何辦理大陸地區人民（專指自然人）取得、設定或移轉不動產物權？應備哪些應備文件及如何辦理？

A、

一、身分證明文件—申請人大陸地區常住人口登記卡，向大陸地區縣市公證處辦理涉臺公證書，再向財團法人海峽交流基金會申請驗證。受託人為大陸地區人民，受託人之身分證明文件及委託書均應依上述規定辦理。

二、取得、設定或移轉契約書影本。

三、申請書--向不動產所在地直轄市或縣（市）政府洽取或網路下載。

四、申請機關--直接向土地所在地之直轄市或縣（市）政府申請。

Q、何謂大陸地區人民？

A、

一、依據臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 2 條定義如下：大陸地區人民：指在大陸地區設有戶籍之人民。

二、同條例第 3 條規定：本條例關於大陸地區人民之規定，於大陸地區人民旅居國外者，適用之。

三、依上述規定，大陸地區人民無論其已來臺灣居留、居住或結婚，在未依法取得中華民國國籍以前，均屬大陸地區人民，其擬購置臺灣地區之不動產，均應依本許可辦法規定辦理。

Q、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？

A、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。

Q、什麼是平等互惠證明文件？

A、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者。