

目 錄

目 錄.....	I
圖目錄.....	II
表目錄.....	II
壹、前言.....	1
貳、統計資料.....	2
一、統計樣本.....	2
二、統計範圍.....	2
參、外國人取得本國不動產相關規定及程序.....	4
一、開放外國人投資中華民國不動產緣由.....	4
二、法源與依據.....	4
三、辦理程序.....	5
四、應備文件.....	6
肆、資料分析.....	8
一、敘述性統計.....	8
二、外資取得不動產轄區分布情形分析.....	9
三、外資取得不動產國籍分析.....	14
四、外資取得不動產使用分區分析.....	15
五、外資取得不動產用途分析.....	16
六、相關性分析.....	16
伍、結論.....	18

圖目錄

圖 1、臺南市行政區域圖.....	3
圖 2、外資取得我國不動產办理流程圖.....	6
圖 3、臺南市外資取得不動產筆數統計圖.....	10
圖 4、臺南市外資取得土地區域分析圖.....	12
圖 5、臺南市外資取得建物區域分析圖.....	13
圖 6、106 年度外資取得各行政區土地數量圖.....	13
圖 7、臺南市外資取得不動產國籍統計圖.....	14
圖 8、臺南市外資取得不動產使用分區分析圖.....	15
圖 9、臺南市外資取得不動產用途分析圖.....	16

表目錄

表 1、地政事務所轄區範圍行政區表.....	3
表 2、104 年底臺南市各行政區人口統計表.....	8
表 3、105 年底臺南市各行政區人口統計表.....	9
表 4、104~106 年度各事務所轄區域外資取得不動產統計表.....	10
表 5、106 年度臺南市外國人取得不動產筆數統計圖(按性別區分).....	11
表 6、106 年度各區人口數與外資不動產取得數量的相關性分析表.....	17
表 7、雙變數關聯性分析相關程度級距表.....	17

壹、前言

臺灣為因應社會面及經濟面邁向國際化時代，為促進外來資金和資源的流通，於平等條件下逐步鬆綁有關外國人取得臺灣不動產法令的限制，諸如「土地法」、「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」及「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」等不動產管制法規，開放外資及大陸地區人民取得我國不動產物權，藉此活絡我國不動產交易市場，並有效提升經濟發展。

然而依據本國現行土地法所規定，外國人不得移轉、設定負擔或租賃林地、漁地、狩獵地...等土地；惟供自用或投資目的者，應受面積、地點、縣（市）政府相關規定限制及應符合平等互惠原則（參照內政部頒定「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」），得申請縣（市）政府核准取得住宅、營業處所、辦公場所、商店等不動產；另設立分公司形式投資不動產，除受上述外國人取得土地的限制外，每次投資亦須逐筆向縣（市）政府申請外國人取得土地核准。但涉及重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，仍需由中央目的事業主管機關核准。

綜上所述，臺灣積極拓展國際流通窗口，互惠提供外資進入臺灣市場，有助於社經層面活躍。但為防止外來資金無限制進入或過度依賴，使臺灣經濟體受其牽制，因而以法令上進行控管，以保護國家經濟安全及避免妨害基本國策，同時達成活化土地利用之目的。

貳、統計資料

一、統計樣本

本分析以 106 年度（核准日期在 105 年 7 月 1 日至 106 年 6 月 30 日止）外國人取得臺南市不動產資料，紀錄外國人於本市取得不動產筆數、面積、國籍、用途...等資料，並與 104 年度（核准日期在 103 年 7 月 1 日至 104 年 6 月 30 日止）及 105 年度（核准日期在 104 年 7 月 1 日至 105 年 6 月 30 日止）資料進行對照和比較分析。

二、統計範圍

本分析係以臺南市全市所轄土地（約計 2,192 平方公里）為對象，於落實區域平衡施政理念下，37 個行政區域（如圖 1）由本局下設臺南所、東南所、安南所、新化所、永康所、歸仁所、佳里所、麻豆所、鹽水所、白河所、玉井所等 11 個地政事務所分管，各地政事務所轄區範圍行政區如表 1。



圖 1、臺南市行政區域圖

表 1、地政事務所轄區範圍行政區表

地政事務所	轄區範圍				
臺南地政事務所	中西區	安平區	北區		
東南地政事務所	東區	南區			
安南地政事務所	安南區				
鹽水地政事務所	鹽水區	新營區	柳營區		
白河地政事務所	後壁區	白河區	東山區		
麻豆地政事務所	下營區	麻豆區	六甲區	官田區	大內區
佳里地政事務所	北門區	學甲區	將軍區	佳里區	西港區
	七股區				
新化地政事務所	新化區	新市區	山上區	安定區	左鎮區
	善化區				
歸仁地政事務所	仁德區	歸仁區	關廟區	龍崎區	
玉井地政事務所	玉井區	楠西區	南化區		
永康地政事務所	永康區				

參、外國人取得本國不動產相關規定及程序

一、開放外國人投資中華民國不動產緣由

為順應國際經濟自由化潮流、並有效運用國外資金及技術提升中華民國整體土地資源開發利用，在基於土地法第 18 條平等互惠原則前提下，除土地法第 17 條所規定之土地外，凡有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，均允許外國人或外國公司直接取得我國土地，投資本國不動產業或其他產業，以擴大外國人投資中華民國產業之方便性。

二、法源與依據

(一) 平等互惠原則

依據土地法第 18 條規定，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。

(二) 禁止取得之土地

依據土地法第 17 條所規定，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除因繼承取得及修正施行前已因繼承取得尚未辦理繼承登記外，不得移轉、設定負擔或租賃於外國人。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署，準用同法第七十三條之一相關規定辦理公開標售。

(三) 取得土地許可用途

依據土地法第 19 條規定，外國人為供自用、投資或公益

之目的使用，得取得住宅、營業處所、辦公場所、商店及工廠、教堂、醫院、外僑子弟學校、使領館及公益團體之會所、墳場或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之土地。但取得面積及所在地點，應受該管直轄市或縣（市）政府依法限制之。

三、辦理程序

（一）一般程序

指外國人取得土地法第 19 條第 1 項第 1 款至第 7 款用途之土地，應檢附相關文件，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。

（二）特別程序

指土地法第 19 條第 1 項第 8 款有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資而須取得者，其投資計畫書應先經我國相關部會核准後，再依一般程序申請取得土地。外資依法取得我國各種用途之不動產辦理許可程序。

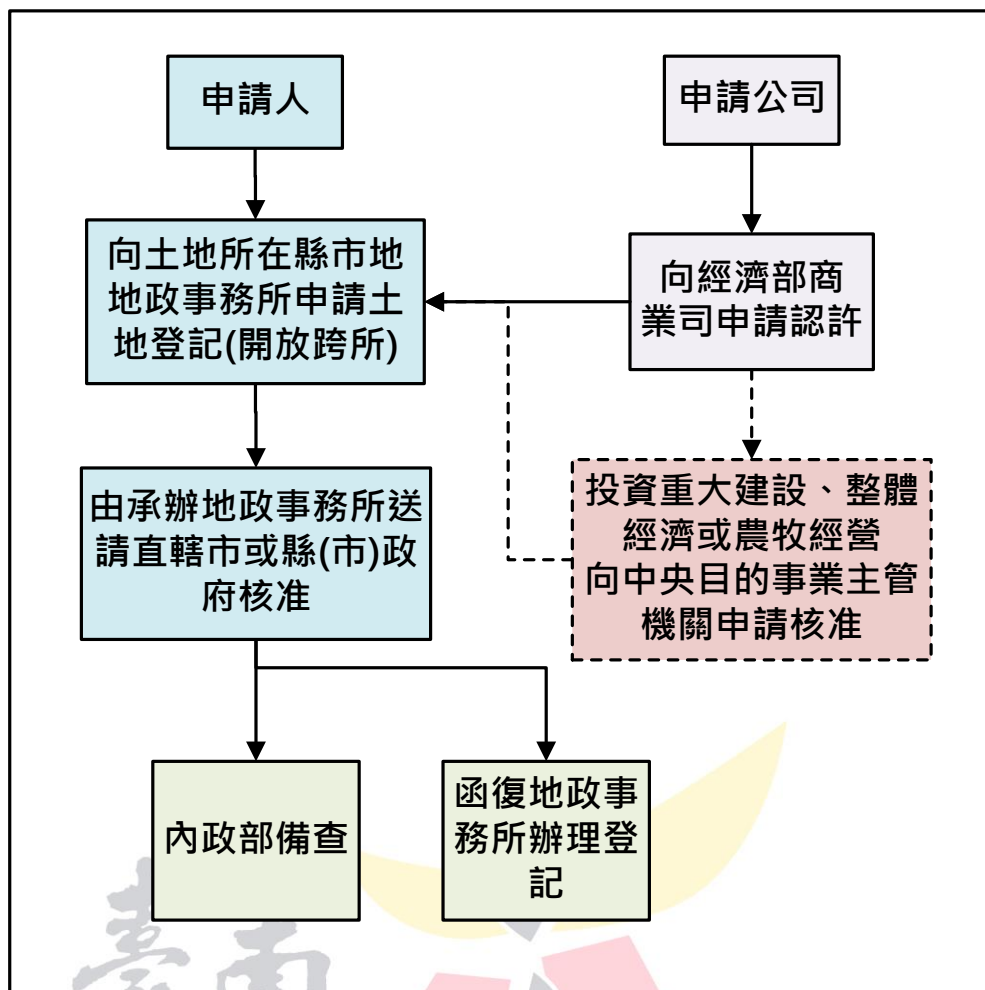


圖 2、外資取得我國不動產辦理流程圖

四、應備文件

(一) 一般程序應備文件

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。
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（已列入互惠國家者，得免附）。
6. 土地使用分區證明。

7. 土地所有權狀。
8. 授權書。
9. 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

(二) 特別程序應備文件

1. 外國人取得土地申請書。
2. 申請人之身分證明文件；外國法人，應加附認許之證明文件。
3. 投資計劃書。
4. 土地登記謄本及地籍圖謄本。
5. 土地使用分區證明（非都市土地者免附）。
6. 農業用地作農業使用證明書或符合土地使用管制證明書（屬耕地者需檢附）。
7. 平等互惠證明文件（已列入互惠國家者，得免附）。

TAINAN

肆、資料分析

外資購置本市不動產資料，係以本局下轄各地政事務所所提報之資料，以下就敘述性統計分析及相關性分析，探討 106 年度本市外資所購置不動產趨勢及特性。

一、敘述性統計

臺南相較其他直轄市地域廣闊，高密度人口集中於東區、中西區、北區、安平區、永康區及安南區等地（如表 2 和表 3），外國人取得不動產偏好集中於原舊臺南市區。本市優美名勝古蹟眾多、氣候溫和、公共設施充足且交通運輸逐年發達，並積極導向低碳健康城市，於觀光、產業轉型及都市成長均有亮眼表現，著實為適合定居的環境。因此，外資注入臺南購置不動產意願偏高。

表 2、104 年底臺南市各行政區人口統計表

104 年底臺南市行政區人口統計表							
行政區	人口數	行政區	人口數	行政區	人口數	行政區	人口數
龍崎區	4,209	柳營區	21,647	安定區	30,307	中西區	77,445
左鎮區	5,069	官田區	21,716	關廟區	34,725	新營區	78,144
山上區	7,447	六甲區	22,592	新市區	35,844	南區	125,786
南化區	8,902	七股區	23,361	新化區	43,831	北區	132,741
楠西區	10,034	後壁區	24,359	麻豆區	44,966	東區	188,775
大內區	10,073	下營區	24,816	善化區	46,905	安南區	189,403
北門區	11,536	西港區	24,921	佳里區	59,577	永康區	230,698
玉井區	14,390	鹽水區	26,132	安平區	65,359		
將軍區	20,317	學甲區	26,688	歸仁區	67,894		
東山區	21,649	白河區	29,315	仁德區	73,817		

表 3、105 年底臺南市各行政區人口統計表

105 年底臺南市行政區人口統計表							
行政區	人口數	行政區	人口數	行政區	人口數	行政區	人口數
龍崎區	4,107	柳營區	21,520	安定區	30,447	中西區	76,967
左鎮區	4,980	官田區	21,535	關廟區	34,601	新營區	78,101
山上區	7,359	六甲區	22,406	新市區	36,268	南區	125,768
南化區	8,838	七股區	23,172	新化區	43,727	北區	133,091
楠西區	9,898	後壁區	24,066	麻豆區	44,812	東區	187,834
大內區	9,962	下營區	24,508	善化區	47,660	安南區	191,196
北門區	11,333	西港區	24,870	佳里區	59,458	永康區	232,210
玉井區	14,281	鹽水區	25,871	安平區	65,813		
將軍區	20,051	學甲區	26,377	歸仁區	68,170		
東山區	21,320	白河區	28,819	仁德區	74,637		

二、外資取得不動產轄區分布情形分析

臺南市 104 至 106 年度外資取得我國不動產數量（統計數據不包含因繼承取得）如表 4，106 年度土地取得筆數較 104 年度和 105 年度有下降之趨勢，但 106 年度建物取得筆數較 104 年度和 105 年度有上升之趨勢。吸引外資取得不動產多集中於臺南、東南、新化、永康及安南地政事務所所轄區域，此現象係因本市城鄉區域發展模式所影響。隨本市逐年規劃及轉型的大型科技、商業區，本市吸引外資流入購置土地和建物不動產合計筆數在 105 年度和 106 年度分別約在 100 筆上下，現階段呈現穩定狀態（如圖 3），未來可再規劃引入較多外資進入投資不動產市場。

表 4、104~106 年度各事務所轄區域外資取得不動產統計表

	外資取得土地筆數			外資取得建物筆數		
	104 年度	105 年度	106 年度	104 年度	105 年度	106 年度
臺南地政事務所	25	31	22	23	18	27
東南地政事務所	11	16	9	7	12	6
新化地政事務所	21	1	2	7	1	2
永康地政事務所	5	7	10	5	8	9
安南地政事務所	8	1	7	2	1	4
鹽水地政事務所	4	3	1	1	0	1
歸仁地政事務所	0	0	1	0	0	1
麻豆地政事務所	3	0	0	1	0	0
佳里地政事務所	0	0	0	0	0	0
白河地政事務所	0	0	0	0	0	0
玉井地政事務所	0	0	0	0	0	0
合計	77	59	52	46	40	50

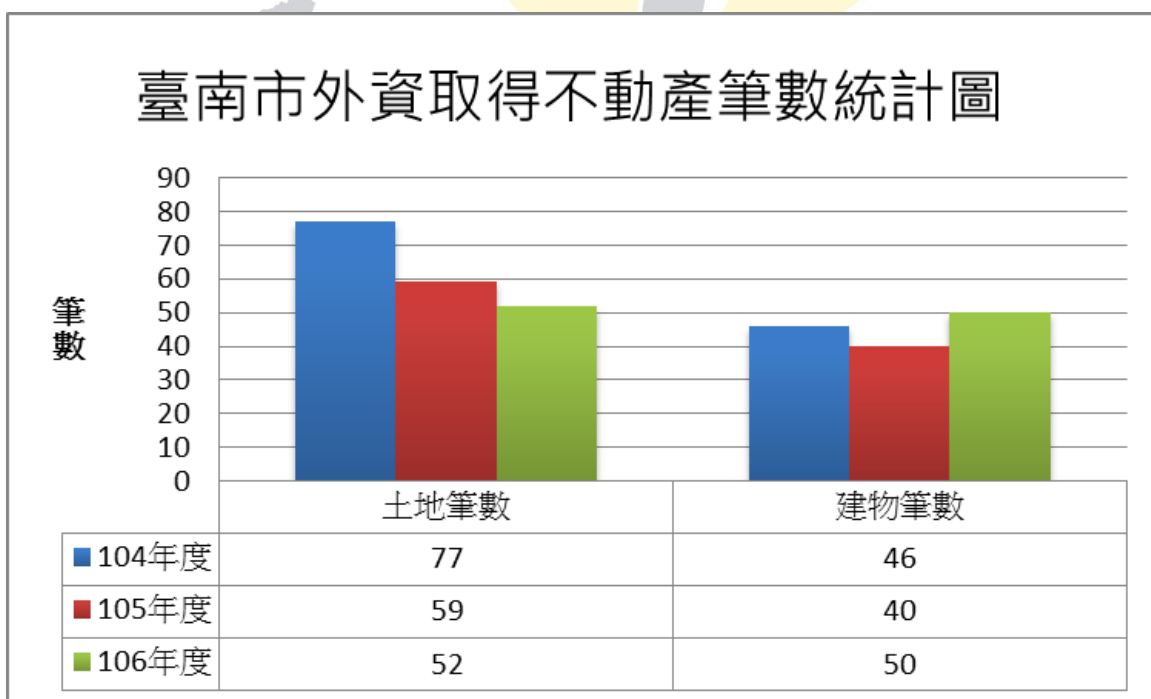


圖 3、臺南市外資取得不動產筆數統計圖

表 5 顯示 106 年度外國人取得本市土地和建物不動產依性別列示之情形，106 年度男性占有外資取得土地人數 77%，女性占有外資取得土地人數 23%，男性占有外資取得建物人數 82%，女性占有外資取得建物人數 14%。

	外國人取得土地人數			外國人取得建物人數		
	男性	女性	106 年度合計	男性	女性	106 年度合計
臺南地政事務所	17	5	22	25	2	27
東南地政事務所	7	2	9	5	1	6
新化地政事務所	1	1	2	1	1	2
永康地政事務所	4	1	5	4	1	5
安南地政事務所	4	0	4	2	0	2
鹽水地政事務所	1	0	1	1	0	1
歸仁地政事務所	0	1	1	0	1	1
合計	34	10	44	38	6	44

表 5、臺南市外國人取得不動產筆數統計圖(按性別區分)

圖 4 和圖 5 分別顯示 105 年度和 106 年度外國人取得本市土地和建物不動產行政區域分布情形，106 年度外國人取得筆數最高之行政區為安平區（13 筆土地及 16 筆建物），占有外資取得不動產 28.43%，其次為永康區（10 筆土地及 9 筆建物），占有外資取得不動產 18.63%，接續為北區（7 筆土地及 6 筆建物），占有外資取得不動產 12.75%。圖 6 顯示 106 年外資取得各行政區土地數量，於本市 37 個分區中，檢視 106 年取得不動產量多寡排序，安平區為本市行政中心所在地，近年商業高度發展，有

足夠吸引外資購置不動產的居住環境及社經條件，其次是永康區，因靠近南部科學工業園區，吸引多數外國人進駐並購置該區不動產。

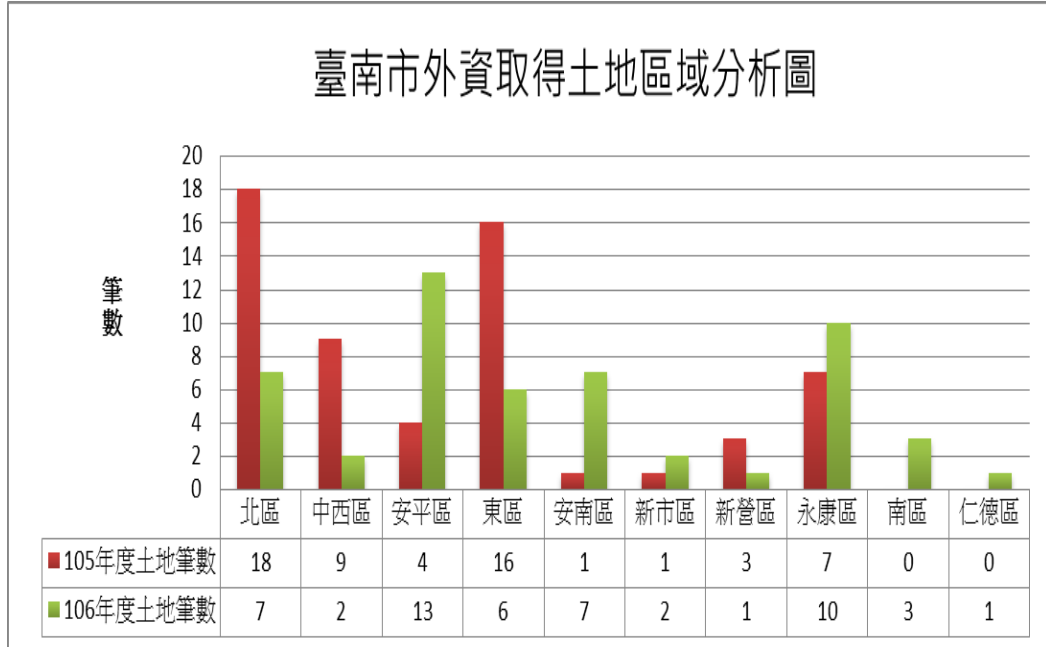


圖 4、臺南市外資取得土地區域分析圖

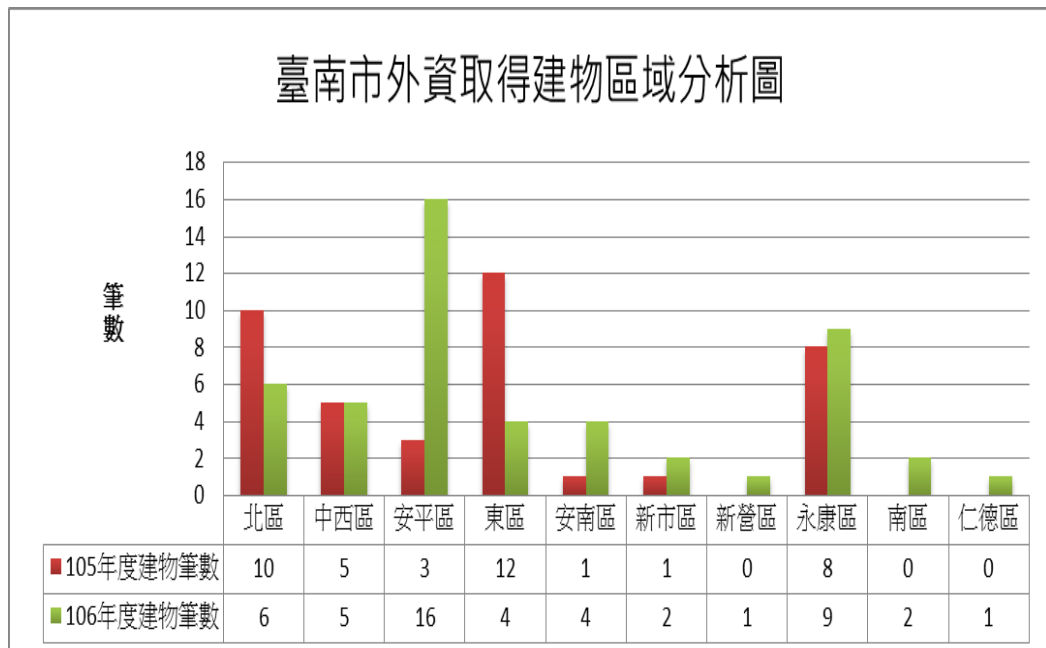


圖 5、臺南市外資取得建物區域分析圖

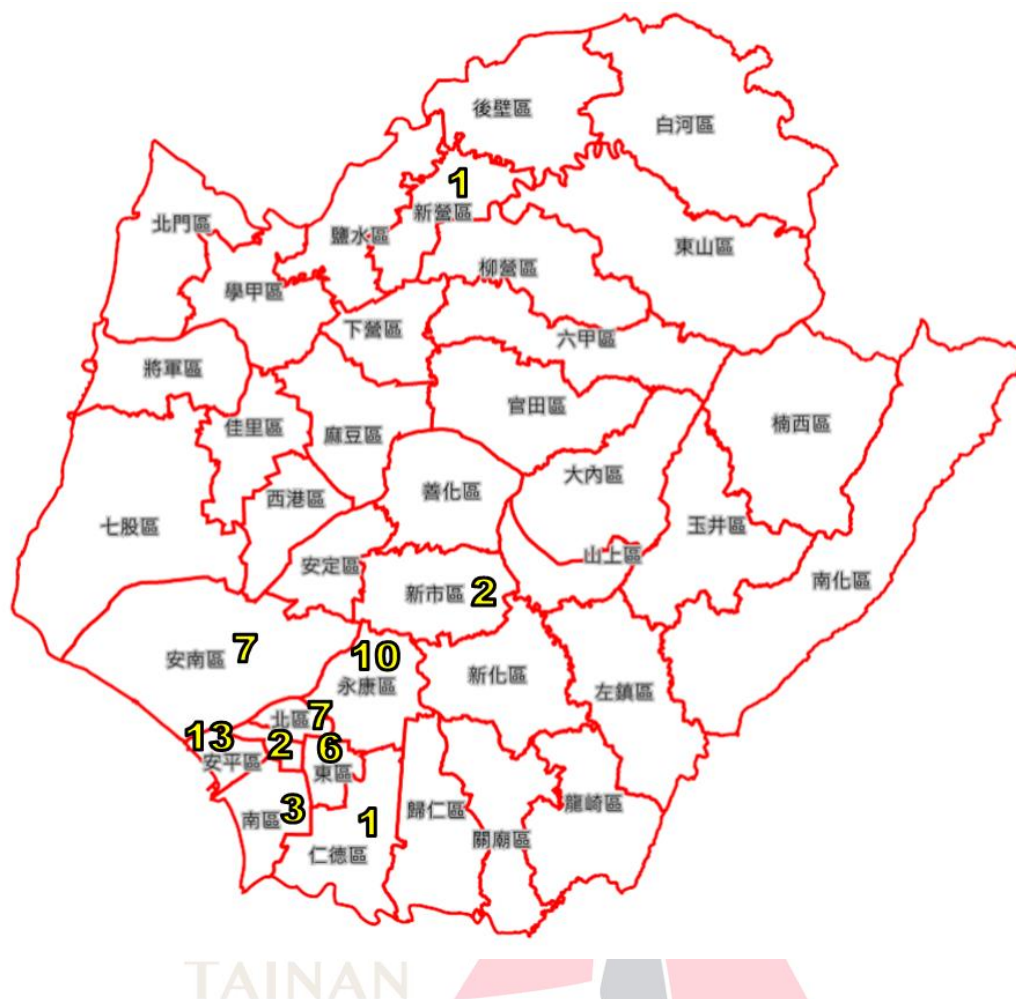


圖 6、106 年度外資取得各行政區土地數量圖

三、外資取得不動產國籍分析

不同國籍外資取得不動產人次統計如圖 7。106 年度前來本市置產最多人次為馬來西亞地區居民，共計有 12 人次(34.28%)，係因馬來西亞生活機能與本國相當、語言差異小容易溝通，地理位置及經濟體系相臨。其後依序為香港有 7 人次(20.00%)，接序是美國有 4 人次(11.43%)，從圖 7 來看，105 年度購置不動產量的外資國籍有 9 個國家，106 年度已增加到 15 個國家。由此可見，本市的居住環境及各項生活機能完善，吸引外資具投資意願和來本市居住，使本市有愈來愈國際化的現象。

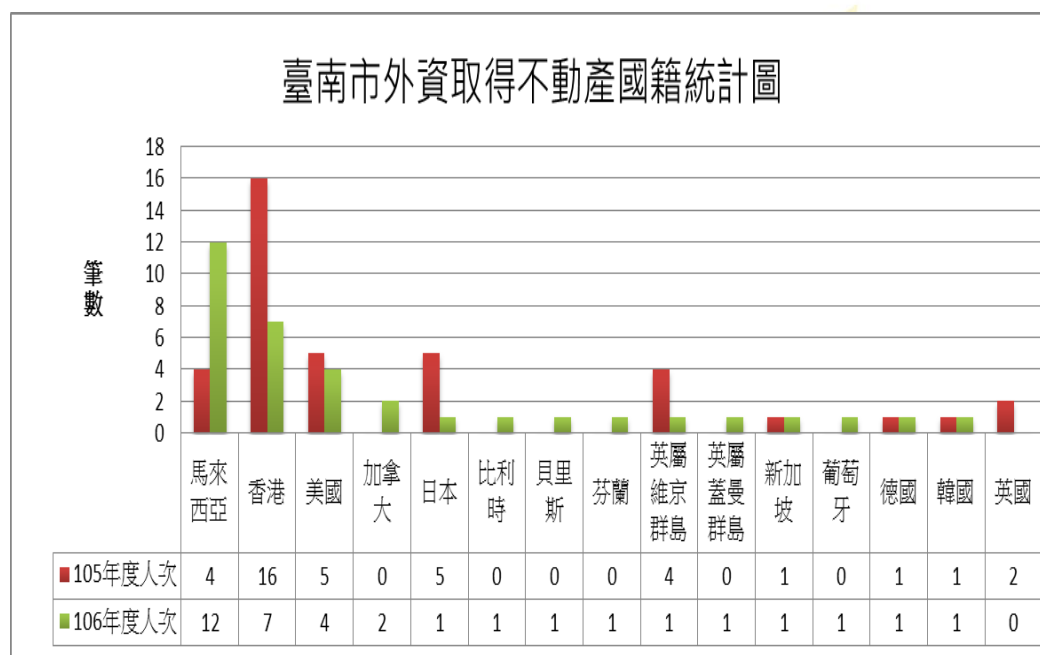


圖 7、臺南市外資取得不動產國籍統計圖

四、外資取得不動產使用分區分析

外資取得不動產使用分區統計如圖 8。106 年度外資取得不動產中，住宅區比率佔 65.38%，明顯高於商業區所取得的不動產（佔 21.15%），足見本市有足夠且優良的居住空間與品質吸引外資置產於住宅區。106 年度外資於工業區所取得的不動產佔 9.62%，相較 105 年度不動產使用分區來看，有從商業區轉往工業區的現象。外資取得不動產的公共設施用地由 13.56%（105 年度）降為 106 年度降為 3.85%（106 年度），看來外資在購置不動產時，已注意到要避免買到含公共設施用地的不動產物件。

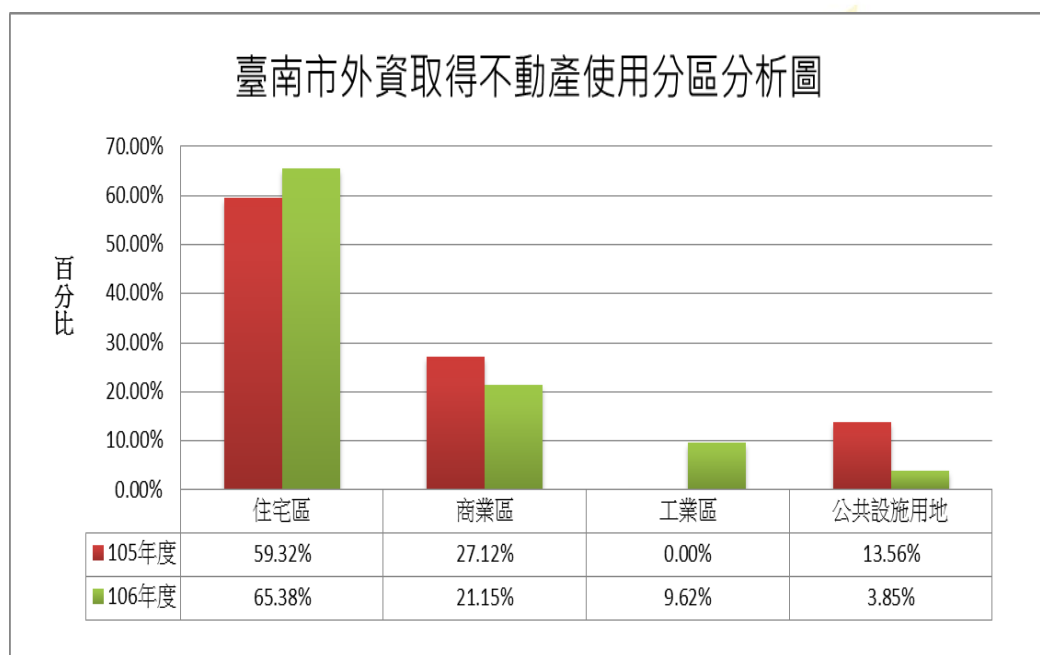


圖 8、臺南市外資取得不動產使用分區分析圖

五、外資取得不動產用途分析

本市外資取得不動產用途經統計結果如圖 9，105 年度和 106 年度不動產取得用途上多數均為自用，只有少數用於投資，以及並未有公益等其他用途，可見本市於投資項目上，仍需努力加強足夠吸引外資的投資條件。

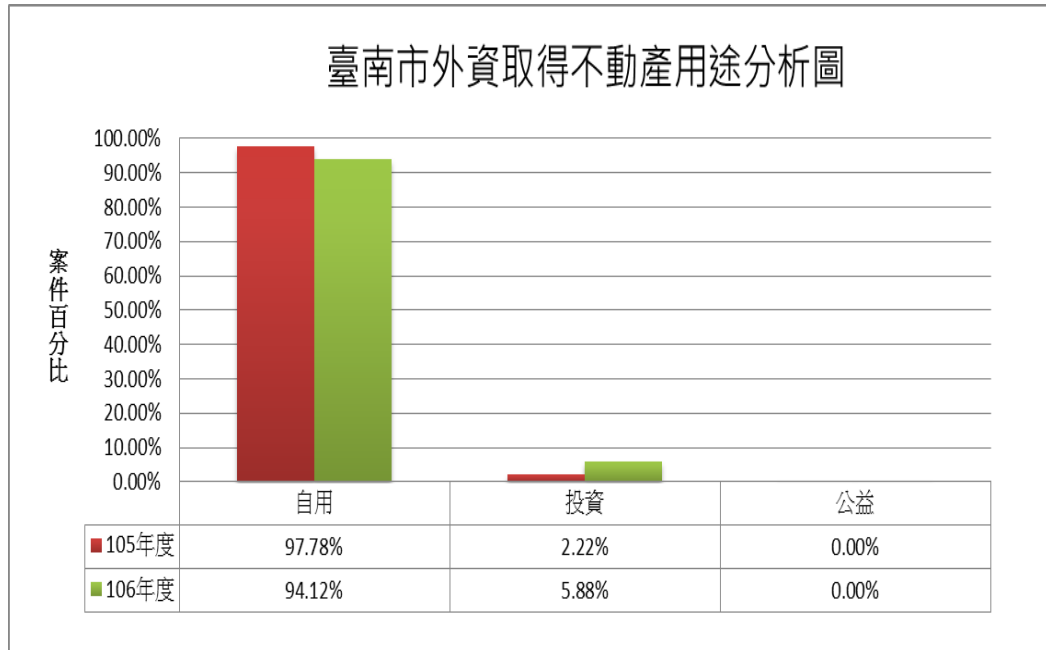


圖 9、臺南市外資取得不動產用途分析圖

六、相關性分析

本分析資料採 105 年 12 月底本市各分區人口統計數，與各行政區外資不動產取得數量，以統計軟體 SPSS(Statistical Product and Service Solutions) 進行 pearson 相關性分析，結果顯示如表 6。

表 6、106 年度各區人口數與外資不動產取得數量的相關性分析表

		行政區人口數	土地取得量	建物取得量
行政區 人口數	相關係數	1.000	0.754**	0.634**
	顯著性	-	<0.001	<0.001
土地 取得量	相關係數	0.754**	1.000	0.970**
	顯著性	<0.001	-	<0.001
建物 取得量	相關係數	0.634**	0.970**	1.000
	顯著性	<0.001	<0.001	-

表 7、雙變數關聯性分析相關程度級距表

相關係數	相關程度
1	完全相關
0.7 以上	高度相關
0.4-0.7	中度相關
0.4 以下	低度相關
0	無相關

人口密集度是都市發展程度的重要指標，本分析導入人口變數統計，結果顯示人口數及外資取得不動產量兩變數相關性的顯著性均在 0.001 以下，說明各區人口數與外資不動產取得數量有顯著相關。由表 6 分析結果顯示，行政區人口數與外資土地取得量相關係數為 0.754，達 0.7 以上的高度相關性，而與建物取得量相關係數為 0.634，呈現中度相關關係，顯示外資取得不動產，無論在土地或建物數量與人口密集度均有正向線性關係。針對外資取得不動產行政區分布資料統計分析，結果顯示外資於選擇不動產喜好及特性上，確實以都市高度發展區域或擁有高密度產業聚集區域為主。

伍、結論

臺南市自 19 世紀即為臺灣的政治和經濟金融中心，近年則為南臺灣歷史、學術研究和教育中心，為臺灣文化古都。1991 年南部科學工業園區設立後成為科技新城，之後陸續建立臺南、樹谷、柳營、永康等科技工業區，成為電子、半導體、光電等高科技製造業的重鎮。此外，臺南不僅有高度優質環境品質，更為臺灣觀光首選地區，市政府規劃未來將於新營糖廠成立臺南動漫園區，盼能夠帶動臺南動漫產業的發展。故外資於本市購置不動產數量呈穩定微幅成長。

綜合本分析結果顯示，外資購入的不動產大多座落於固定幾個行政區，顯示本市於區域間均衡發展、交通運輸便捷程度，仍有成長空間。本市生活機能和居住條件完善，外資於本市購入的不動產，大多位於住宅區，用途為自用，因此建議本市仍需努力加強足夠吸引外資的投資條件和項目。另外，外資 106 年度於工業區所購置的不動產，有從商業區轉向工業區的現象。安平區為本市行政中心所在地，近年商業高度發展，永康區因為鄰近南部科學工業園區，近年來湧進一些外來人口，是本市居住人口成長最快的行政區，建議本市在土地開發上需做好都市規劃，避免外資購買工業區土地，等待變更為住宅區用地以謀取暴利，以及須避免有疑慮的外資企業進駐工業區帶來環境的污染。