

“ผู้พำนักใหม่จากประเทศเอเชียตะวันออกเฉียงใต้สามารถถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในไต้หวันได้อย่างไร”

1. ผู้พำนักใหม่ที่ไม่ได้ถือสัญชาติไต้หวัน สามารถครอบครองอสังหาริมทรัพย์ในไต้หวันได้อย่างไร?

ผู้พำนักใหม่แม้ว่าจะได้รับใบอนุญาตให้พำนักในไต้หวันแล้ว แต่ยังไม่ได้ถือสัญชาติไต้หวัน ก็ยังคงเป็นคนต่างชาติอยู่ ต้องดูว่าประเทศที่คู่สมรสชาวต่างชาติถือสัญชาติอยู่ มีเงื่อนไขการตอบแทนอย่างเสมอภาคซึ่งกันและกันกับไต้หวันหรือไม่ ซึ่งขั้นตอนดำเนินการขั้นต่อไปนั้นจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของรูปแบบการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างชาติผู้นั้น

2. จะทราบได้อย่างไรว่า

ประเทศที่ผู้พำนักใหม่ถือสัญชาติอยู่นั้นเป็นประเทศที่มีการตอบแทนอย่างเสมอภาคซึ่งกันและกันกับไต้หวัน?

ประเทศที่ผู้พำนักใหม่ถือสัญชาติอยู่นั้น เป็นประเทศที่มีการตอบแทนซึ่งกันและกันกับไต้หวันหรือไม่ สามารถตรวจสอบว่า “ตารางรายชื่อประเทศที่มีการตอบแทนซึ่งกันและกันในการให้คนต่างชาติครอบครองหรือถือสิทธิในที่ดินของไต้หวัน”

3. มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดินในไต้หวันที่ผู้พำนักใหม่ครอบครองหรือไม่?

นอกจากจะต้องมีคุณสมบัติตามหลักการตอบแทนอย่างเสมอภาคซึ่งกันและกันแล้ว

คนต่างชาติที่ซื้อที่ดินในไต้หวันยังมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดินดังนี้:

คนต่างชาติต้องมีวัตถุประสงค์ใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเอง เพื่อการลงทุนหรือเพื่อการกุศล

ที่นอกเหนือจากครอบครองที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย สถานประกอบการ สำนักงาน ร้านค้า โรงงาน โบสถ์ โรงพยาบาล

โรงเรียนสำหรับเด็กต่างชาติ สถานทูต และสำนักงานและสถานขององค์กรเพื่อการกุศลแล้ว

ยังมีการลงทุนที่ได้รับอนุมัติจากหน่วยงานต้นสังกัดที่เกี่ยวข้องของไต้หวันแล้วว่ามีส่วนช่วยเหลือต่อการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ ต่อเศรษฐกิจโดยรวมและต่อการบริหารงานด้านเกษตรกรรมและปศุสัตว์

ล้วนเป็นที่ดินที่คนต่างชาติสามารถครอบครองได้

4. ผู้พำนักใหม่ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์

เมื่อยื่นคำร้องขอจดทะเบียนกรรมสิทธิ์จะต้องเตรียมเอกสารอะไรบ้างและมีขั้นตอนการยื่นอย่างไร?

?

นอกจากการลงทุนพิเศษที่ต้องขออนุมัติจากหน่วยงานต้นสังกัดส่วนกลางที่รับผิดชอบต่อธุรกิจที่ลงทุนแล้ว

ขั้นตอนในการขอจดทะเบียนโดยทั่วไปคล้ายกับการซื้อขายทั่วไป

ผู้ยื่นคำร้องนอกจากจะต้องเตรียมเอกสารที่ต้องยื่นเช่นเดียวกับการซื้อขายทั่วไปแล้ว

ยังต้องยื่นหนังสือเดินทางของคนต่างชาติฉบับแปลและหลักฐานการแบ่งเขตการใช้ที่ดิน (ที่ดินที่ไม่ใช่ที่ดินเขตเมือง

ไม่ต้องยื่นหลักฐานนี้) หลังจากที่สำนักงานที่ดินได้รับเรื่องและตรวจสอบแล้วว่าเอกสารถูกต้อง

จะทำเรื่องขอให้เทศบาลนครหรือเทศบาลจังหวัด (เมือง) ทำการอนุมัติ

หลังจากที่กระทรวงมหาดไทยไต้หวันทำการตรวจสอบแล้ว ก็ยื่นหมายให้สำนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียน

(1) ต้องตรวจสอบก่อนว่าประเทศที่คู่สมรสชาวต่างชาติถือสัญชาติอยู่นั้นเป็นประเทศที่มีการตอบแทนอย่างเสมอภาคซึ่งกันและกันตามที่กฎหมายที่ดิน มาตรา 18 กำหนดหรือไม่

1. ปัจจุบันมีประเทศไทยและฟิลิปปินส์ที่สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้

พลเมืองสิงคโปร์สามารถถือกรรมสิทธิ์ในชั้นหนึ่งชั้นใดของอาคาร ที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยในไต้หวันที่มีความสูงมากกว่า (รวม) 6 ชั้นขึ้นไปได้ และอนุญาตให้ผู้นั้นถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นฐาน หรือกรรมสิทธิ์บนพื้นดินของอาคารได้

2. สำหรับประเทศอื่นๆ กรุณาดูที่

“ตารางรายชื่อประเทศที่มีการตอบแทนซึ่งกันและกันในการให้คนต่างชาติครอบครองหรือถือสิทธิในที่ดินของได้วัน” หรือนำ “หนังสือรับรองการตอบแทนซึ่งกันและกัน” มายื่นขอดำเนินการ

โดยขอให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในประเทศ(หรือเขตการปกครอง)ของผู้ยื่นคำร้อง ออกหนังสือรับรองที่ระบุว่าประเทศ (เขตการปกครอง) ของผู้ยื่นคำร้องได้ให้สิทธิในการครอบครองที่ดินเช่นเดียวกันแก่คนได้วัน

ซึ่งหนังสือนั้นจะต้องผ่านการรับรองเอกสารจากสถานทูต ตัวแทน

สำนักงานหรือหน่วยงานอื่นที่ได้รับมอบอำนาจจากกระทรวงการต่างประเทศได้วัน

- (2) ขั้นตอนการดำเนินการ: คนต่างชาติที่ครอบครองที่ดินตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จะต้องยื่นเอกสารดังต่อไปนี้ ยื่นคำร้องต่อสำนักงานที่ดินในเขตที่ดินนั้นตั้งอยู่

แล้วสำนักงานที่ดินนั้นจะส่งทำเรื่องขออนุมัติไปยังเทศบาลนครหรือเทศบาลจังหวัด (เมือง)

1. หนังสือคำร้องขอจดทะเบียนที่ดิน
2. หลักฐานที่เกี่ยวข้องกับสาเหตุที่ยื่นขอจดทะเบียน: เช่นหนังสือสัญญาซื้อขาย หนังสือสัญญาให้โดยเสนาหา เป็นต้น
3. โฉนดที่ดิน
4. หลักฐานประจำตัวประชาชนของผู้โอนและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
5. หลักฐานการชำระภาษีหรือการยกเว้นภาษี (เช่นหลักฐานการชำระภาษีเต็มจำนวนของภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีการให้โดยเสนาหา หรือหลักฐานการยกเว้นภาษี)
6. หลักฐานการแบ่งเขตการใช้งานที่ดิน (ที่ดินที่ไม่ใช่ที่ดินเขตเมือง ไม่ต้องยื่นหลักฐานนี้)
7. หนังสือมอบอำนาจ (สำหรับผู้ที่ไม่ได้มายื่นคำร้องด้วยตนเอง ต้องทำหนังสือมอบอำนาจมาด้วย)
8. หลักฐานอื่นๆ ตามข้อกำหนดของกรมที่ดิน

5. คำเตือนจากใจ:

- (1) พลเมืองฮ่องกงที่ยื่นคำร้องขอถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในได้วัน จะต้องเป็นผู้ที่มีหลักฐานการมีถิ่นที่อยู่ในฮ่องกงแบบถาวร และนอกจากถือหนังสือเดินทางของประเทศอังกฤษ (นอกประเทศ) หรือถือหนังสือเดินทางของฮ่องกงแล้ว ห้ามไม่ให้ถือหนังสือเดินทางของประเทศหรือเขตการปกครองอื่นอีก
- (2) พลเมืองสิงคโปร์และพลเมืองฟิลิปปินส์สามารถครอบครองได้เฉพาะในอาคาร (ห้องชุด) ในได้วันแบบแบ่งถือกรรมสิทธิ์เท่านั้น ห้ามไม่ให้ถือกรรมสิทธิ์ในบ้านเดี่ยวหรืออาคารพาณิชย์ในได้วัน
- (3) พลเมืองหรือนิติบุคคลที่ถือสัญชาติไทย ที่มีวัตถุประสงค์ในการใช้งานเพื่ออยู่อาศัยหรือลงทุน สามารถถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในได้วันได้
- (4) พลเมืองของอินโดนีเซีย มาเก๊า เวียดนามและพม่า ไม่สามารถครอบครองถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของได้วันได้