

外國人在臺取得不動產審查手冊

序

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，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便利性。

然為民生經濟利益及國家安全所繫，透過土地法第17至24條限制外國人取得權利及應符合平等互惠原則。本市自台南科技工業區及新市科學工業園區相繼設立後，吸引外國人士因工作所需而購置不動產筆數逐年增加，而有關外國人取得、移轉、設定及繼承土地之相關規定，有鑑於所涉法令複雜且分散各處，為提供實務作業之需，並能正確處理登記事宜，爰編印「外國人在臺取得不動產審查手冊」，以供地政人員快速蒐尋法令及正確填載簡報表之參考。

臺南市政府地政局就相關法令及函示彙整，編訂本審查手冊，祈對審查同仁之實務作業有所助益。因法令繁複，雖詳加勘校，疏漏之處容或難免，尚祈閱者不吝指教，俾供日後修訂之參考。

臺南市政府地政局代理局長 蔡奇昆 謹識

中華民國107年6月

目 錄

序	i
目錄	ii
壹、外國人取得或設定不動產物權之資格	1
貳、外國人取得或設定不動產物權之限制	3
參、登記處理程序及應附文件	5
肆、審查注意事項	9
伍、申請書件及簡報表填載注意事項	17
陸、外國人地權相關法規	23
一、土地法(節錄)	23
二、外國人在我國取得土地權利作業要點	25
三、外國人投資國內重大建設整體經濟	28
或農牧經營取得土地辦法	
四、土地法第十七條第二項執行要點	33
五、外國人未依規定使用其投資取得國內土地	36
及其改良物逕為標售辦法	
柒、外國人地權相關解釋函令	42
捌、附錄	113
附錄一 外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家	113
一覽表	
附錄二 外國人士申請土地登記問與答	123

壹、外國人取得或設定不動產物權之資格

一、外國自然人

- (一)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)
- (二)外國人：民法總則施行法第2條所謂外國人，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。(最高法院26年渝上字第976號判例)
- (三)國籍認定：外國人國籍之認定，依涉外民事法律適用法規定。(外國人在我國取得土地權利作業要點§7)

二、外國法人

- (一)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)
- (二)本法所稱外國公司，謂以營利為目的，依照外國法律組織登記，並經中華民國政府認許，在中華民國境內營業之公司。(公司法§4)
- (三)外國公司非在其本國設立登記營業者，不得申請認許。非經認許，並辦理分公司登記者，不得在中華民國境內營業。(公司法§371)
- (四)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，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。(外國人在我國取得土地權利作業要§4 I)
- (五)外國公司依公司法第386條規定申請備案者，不得為權利主體。(外國人在我國取得土地權利作業要點§4 II)

三、旅居國外華僑之認定

- (一)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。(外國人在我國取得土地權利作業要點§2)

(二)華裔

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(簡稱駐外館處)出具之華裔證明書。(華僑身分證明條例施行細則§11)

(三)華僑身分證明條例第5條第1項第5款所稱具有我國國籍之證明文件，指下列各款文件之一：1.戶籍資料。2.國民身分證。3.護照。4.國籍證明書。5.華僑登記證。6.華僑身分證明書。7.父母一方具有我國國籍證明及本人出生證明。8.歸化國籍許可證書。9.其他經內政部認定之證明文件。前項第6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10條)

(四)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。(內政部94年4月7日台內地字第0940064768號函)

貳、外國人取得或設定不動產物權之限制

一、平等互惠原則

(一)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)

(二)未列入「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」之國家，其人民申請在我國取得或設定土地權利時，應檢附互惠證明文件。(內政部78年8月23日台(78)內地字第727654號函)

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。

二、禁止外國人取得、設定或租賃之土地

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。(土地法第17條第1項)

三、取得土地許可用途

(一)依據土地法第19條規定，供自用、投資或公益之目的使用。

(二)取得用途：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。(土地法第19條第1項第1款至第7款)

四、面積及所在地點限制

應受該管直轄市或縣(市)政府依法所定之限制。(土地法第19條第1項)

參、登記處理程序及應附文件

一、一般程序：

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。

(一)法令依據：土地法第17條至第24條。

(二)應備文件：

- 1、土地登記申請書。
- 2、申請人身分證明文件(外國人應附國籍證明文件，如護照、中華民國居留證)。
- 3、登記原因證明文件(如買賣契約書)。
- 4、平等互惠證明文件(已列入互惠國家者得免附)。
- 5、義務人印鑑證明。
- 6、土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件。
- 7、繳納契稅收據、免稅證明或同意移轉證明書。
- 8、主管機關核准或同意證明文件。
- 9、所有權狀。
- 10、土地使用分區證明(如屬非都市土地者免檢附)。
- 11、授權書(如本人不能親自申請，須加附授權書)。

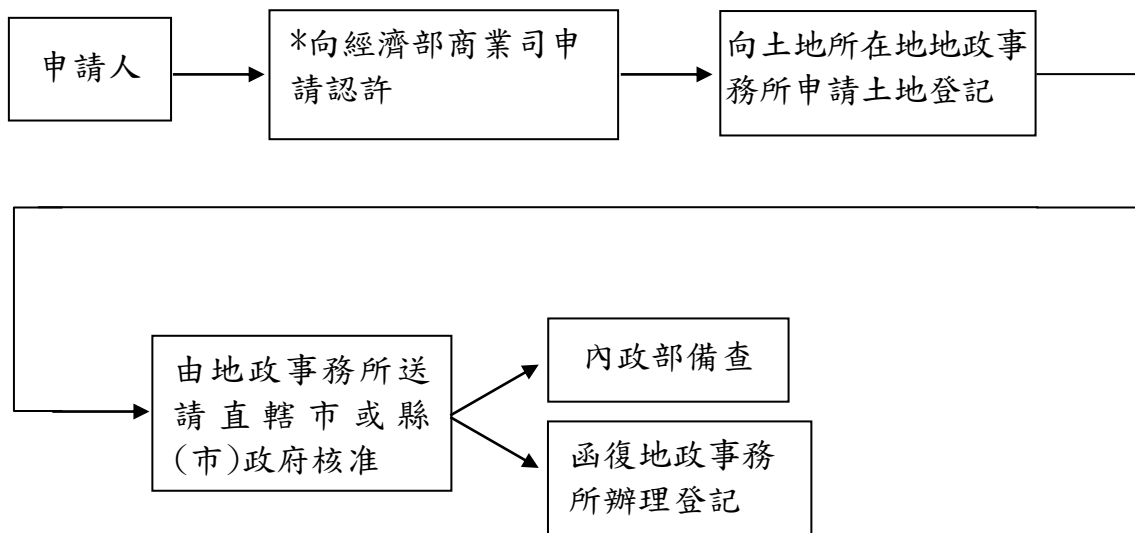
(三)所需處理時間：14日(土地法第20條第2項)

(四)作業流程

有關外國人符合土地法第18條規定而取得第19條第1項第1款至第7款用途之土地時，為便利申請及符合單一窗口簡化作業流程之目標，由申請人併一般登記案件逕向轄區地政事務所申請，經地政事務所審查無誤後，再由地政事務所審查人員填寫「外國人取得(移轉)土地、房屋權利案件簡報表」一式二份，備文送請直轄市、縣(市)政府核准後，依土地法第20條規定報請內政部備查，以簡化申請作

業程序，並登載於內政部外國人地權資料管理系統。

流程圖：



備註：

- 1、申請人屬外國法人者，如首次在台設立分公司時，應先向經濟部(商業司)申請認許。
- 2、有關取得土地部分，如有疑問，請電洽內政部地政司；有關外國公司認許部分，如有疑問，請電洽經濟部商業司。

二、投資國內重大建設、整體經濟或農牧經營取得土地之程序

(一)法令依據：依土地法第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需取得者，其投資計畫書應先經我國相關部會核准後，再依程序申請取得土地。(土地法第19條第1項第8款及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)

(二)受理機關：先向中央目的事業主管機關申請核准。(例如觀光旅館之主管機關為交通部觀光局)

(三)檢附文件：

- 1、外國人取得土地申請書。

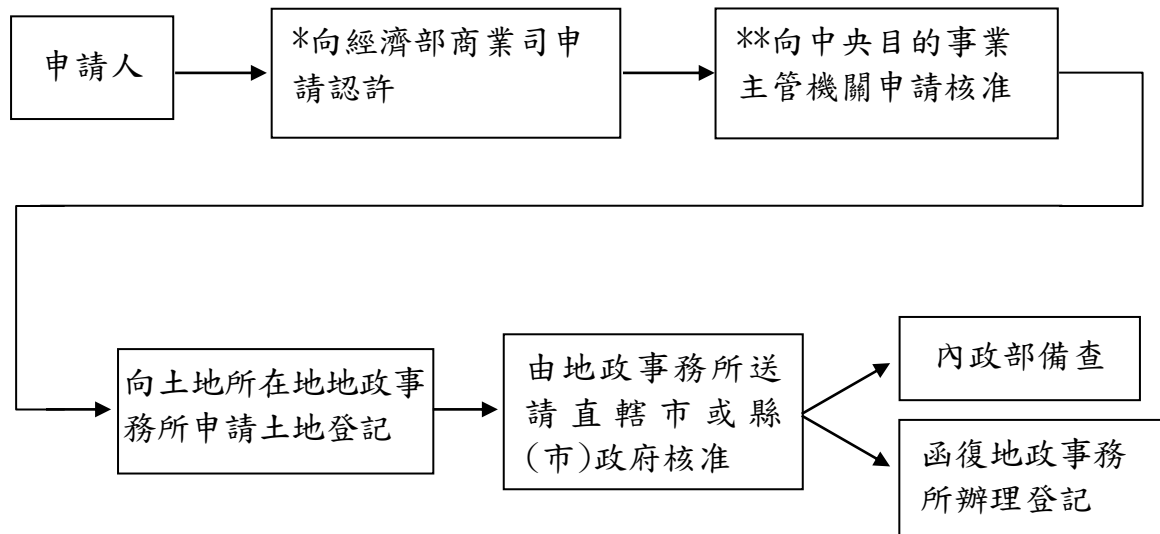
- 2、申請人之身分證明文件，外國法人，應加附認許之證明文件。
- 3、投資計畫書。
- 4、土地登記簿謄本及地籍圖謄本。
- 5、土地使用分區證明(非都市土地者免檢附)。
- 6、平等互惠證明文件(已列入外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表之國家者，得免附)。
- 7、農業用地作農業使用證明書或符合土地使用管制證明書(屬耕地者需檢附)。
- 8、其他相關文件。

(四)申請人接到中央目的事業主管機關核准函後，再依規定申請取得土地。

(五)重大建設、整體經濟或農牧經營之投資範圍。

- 1、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。
 - 2、整體經濟之投資，係指下列各款投資：
 - (1)觀光旅館、觀光遊樂設施、體育場館之開發。
 - (2)住宅及大樓之開發。
 - (3)工業廠房之開發。
 - (4)工業區、工商綜合區、高科技園區及其他特定專用區之開發。
 - (5)海埔新生地之開發。
 - (6)公共建設之興建。
 - (7)新市鎮、新社區之開發或辦理都市更新。
 - (8)其他經中央目的事業主管機關公告之投資項目。
 - 3、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)

流程圖



肆、審查注意事項

一、外國人取得之土地，如位於都市計畫範圍內且無法據以審查其究屬何種使用分區者，地政事務所審查時，得要求申請人檢附土地使用分區證明。(內政部90年11月5日台內地字第9062122號令)

二、申請登記應附之文件為外文者，應附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本。但身分證明文件為外文者，其中文譯本，得由申請人自行簽註切結負責。(申請土地登記應附文件法令補充規定第6點)

三、平等互惠證明文件

應請當事人檢附由其本國適當機關出具載明該國對我國人民得取得或設定同樣權利之證明文件；依現有資料已能確知有關條約或該外國法律准許我國人民在該國取得或設定土地權利者，得免由當事人檢附前項證明文件。(外國人在我國取得土地權利作業要點第1點)

四、中央目的事業主管機關申請核准

土地法第19條第1項第8款用途先向中央目的事業主管機關申請核准。
(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3條)

五、申請登記時，檢附之華僑身分或其印鑑證明，每份只能使用一次，有效期限為一年，其計算自核發之日起至向稅捐稽徵機關報稅之日止。但香港地區居民於中華民國八十六年六月三十日前、澳門地區居民於中華民國八十八年十二月十九日前所取得之華僑身分證明，不在此限。前項華僑身分或印鑑證明已註明用途者，應依其註明之用途使用。(申請土地登記應附文件法令補充規定第29點)

六、外國法人如僅係因債務關係而設定抵押權，准由當地縣市政府依土地法第18條規定逕行核辦。(行政院56.2.15台內字第1042號令)

抵押權係擔保物權之一種，抵押人於設定抵押權後並未移轉占有該抵押物，抵押人如能於約定期間內清償債務，則該項抵押權即應申請塗銷，如抵押人不能依約清償債務始發生拍賣抵押物問題，拍賣抵押物時抵押權人依法固得參與標買，但如係外國人標得該項抵押物仍須依土地法第

18、19及第20條規定辦理。

七、未列入「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」之國家，其人民申請在我國取得或設定土地權利時，應檢附互惠證明文件。(內政部78.8.23日台內地字第727654號函)

八、經依法核准在我國營業之外國法人，為經營事業之需要，可依土地法第19條等有關規定，准其在我國取得或設定土地權利。(內政部70.1.16台內地字第63258號函)

九、外國人單獨購買建物地下層持分作為停車場使用，得予准許。(內政部78.1.25台內地字第669243號函)

按停車場使用常為住所或經營事業所必需，是本案新加坡共和國暨新加坡商新加坡航空股份有限公司單獨購買建物地下層持分作為停車場使用，得予准許。

十、外國人因拍賣抵押物強制執行事件，得標買受土地及建物，地政機關層報行政院備查時，所附「外國人取得(移轉)土地、房屋權利案件簡報表」中「為土地法第19條第○款之使用」一欄，仍應填載。(內政部86.2.3台內地字第8673993號函)

十一、外國人因拍賣抵押物強制執行得標買受土地建物時，地方法院與地政機關聯繫事項(內政部86.10.9台內地字第8609303號函)。

(一)地方執行法院應於拍賣公告載明應買人為外國人者，應檢具相關文件，依土地法第20條第1項規定，向土地或建物所在地市縣政府申請核准得購買該不動產之資格證明，並於參與拍賣時提出。

(二)外國人於拍定買受土地或建物時，由執行法院發給權利移轉證明書，並同時通知市縣政府依土地法第20條第3項規定，辦理層報行政院備查手續。

(三)市縣政府於收到執行法院上開通知後，應即依規定層報行政院，經行政院准予備查後，由市縣政府函復申請人憑以向不動產所在地之地政事務所申辦土地或建物所有權移轉登記。

十二、加強執行外國人因拍賣抵押物強制執行事件，得標買受土地建物時地方法院與地政機關聯繫事項(內政部87.2.25台內地字第8780826號函)。

(一)市縣政府於受理外國人因拍賣案件申請核准得購買該不動產之資格證明時，應儘速審核辦理。

(二)市縣政府對於目前部分地方執行法院於公告拍賣不動產之案件，未依照上開聯繫事項規定辦理，即逕行核發不動產權利移轉證明書予外國人者，請確依法審查是否符合土地法第17條至第19條規定後，分別駁回或核准層報行政院備查。

(三)市縣政府如發現地方執行法院未依照上開聯繫事項及修正後之「辦理強制執行事件應行注意事項」配合辦理時，應即協調各該地方執行法院注意辦理，俾利外國人得標或承受土地及建物後，得予順利申辦不動產權利移轉登記。

十三、外籍人士與我國人民結婚，尚未取得我國國籍者得，檢具互惠證明文件參與繼承。(內政部88.11.15台內中地字第8822661號函)

十四、有關外國人申請取得、移轉不動產之作業流程(內政部90.11.5台內地字第9062122號令、內政部93.5.5台內地字第0930006879號函、內政部94.9.30台內地字第0940070622號函)。

外國人符合土地法第18條規定而取得第19條各款用途之土地時，為便利申請及符合單一窗口簡化作業流程，由申請人併一般登記案件逕向轄區地政事務所申請，經地政事務所審查無誤後，再由地政事務所審查人員填寫「外國人取得(移轉)土地、房屋權利案件簡報表」1份，備文送請直轄市、縣(市)政府核准後報請內政部備查。另外國人取得之土地，如位於都市計畫範圍內且無法據以審查其究屬何種使用分區者，地政事務所審查時，得要求申請人檢附土地使用分區證明。如外國人申請移轉土地或建物予本國人(權利人為本國自然人或法人)，所附簡報表中「無違反土地法第17條第1項規定」、「為土地法第19條第1項第○款之使用」、「符合土地法第18條規定」及「取得目的」等欄位

無須填載，惟「土地使用分區或編定」欄則仍應填載。

十五、公司法第376條業於90年11月12日刪除，外國公司在我國取得或設定土地權利案件，依土地法第17條至第20條之規定辦理，無須先申請公司法地方事業主管機關轉呈中央主管機關核准。(內政部90.12.24台內地字第9074324號令)

十六、外國人在我國取得或移轉土地權利案件，依本部90.11.5台內地字第9062122號令，各直轄市或縣(市)政府核准後，於依土地法第20條規定報請本部備查時，應同時函復地政事務所辦理登記事宜，無須俟接獲本部備查文之後才辦理登記。(內政部91.1.9台內地字第09100650610號令)

十七、外國人參與地方執行法院拍賣不動產之資格證明，按土地法第20條第1項規定，所涉之「核准」及「同意」，屬於公權力之權限行使事項而具有行政處分之性質，應向土地或建物所在地直轄市、縣(市)政府申請核發，並於參與拍賣時提出。(內政部91.3.15台內地字第0910003453號函)

十八、外國繼承人申請繼承登記時，應檢附之文件

(一)印鑑證明：

- 1.外國核發之印鑑證明，應經該國或其就近之我國駐外機構之證明或認證。(申請土地登記應附文件法令補充規定第30點)
- 2.申請登記時，檢附之華僑身分或其印鑑證明，每份只能使用一次，有效期限為一年，其計算自核發之日起至向稅捐稽徵機關報稅之日止。(申請土地登記應附文件法令補充規定第29點第1項)

(二)身分證明文件

- 1.申請登記應附之文件為外文者，應經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本。但身分證明文件為外文者，其中文譯本，得由申請人自行簽註切結負責。(申請土地登記應附文件法

令補充規定(六))

2.華僑辦理不動產繼承登記，如被繼承人及繼承人在台未設有戶籍，該華僑得提出經我駐外機構驗證之合法證明親屬關係文件，據以申辦繼承登記。(繼承登記法令補充規定第95點)

3.被繼承人及繼承人為華僑，未辦理戶籍登記者，得檢附經我駐外館處驗證之死亡證明書及身分證明申辦繼承登記。(繼承登記法令補充規定第94點)

十九、外國人繼承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，故受理外國人申請繼承登記應查閱內政部訂頒之外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表，以明其得否取得我國土地權利。(土地法第18條)

二十、繼承人於繼承原因發生時，未具特定身分要件(如國籍、原住民身分)致不繼承被繼承人之部分財產者，於辦理繼承登記時，如已具備該身分要件，得准其辦理繼承登記。(法務部88年8月4日台律字第029893號函、內政部88年10月28日台內地字第8811224號函)

廿一、國人喪失我國國籍未取得他國國籍者，應依本國人民繼承規定辦理。(內政部81年7月2日台內地字第8181759號函)

廿二、外國人因繼承而取得土地及建物，毋須依土地法第20條規定程序辦理，惟仍需符合民法第18條平等互惠原則。(內政部93年9月15日台內地字第0930013028號函)

廿三、外國國籍繼承人行蹤不明，無法會同辦理分割繼承登記，尚不得由我國籍繼承人以出具切結書之方式，並依民法應繼分規定轉換為應有部分辦理遺產分割登記；申請人對於遺產分割(共同共有物之處分)，如事實上無法得共同共有人全體之同意(如共同共有人間利害關係相反，或所在不明等)，仍得由事實上無法得其同意之共同共有人以外之其他共同共有人單獨或共同起訴，行使共同共有物之權利(最高法院89年台上字第1934號判決參照)，即以訴訟解決之。(內政部93年5

月12日台內地字第0930006642號函)

廿四、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，倘我國籍繼承人僅就遺產中之土地權利協議分割繼承時，基於一物一權原則，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。(內政部98年7月29日內授中辦地字第0980725039號函)

廿五、現行土地法規定有關第17條各款土地不得移轉、設定負擔或租賃於喪失國籍者。惟如於喪失國籍前已依法在我國取得土地法第17條之土地者，應准其繼續擁有。爾後如有移轉、設定負擔或租賃行為，仍應依土地法之規定。(內政部89年4月29日台(89)內地字第8968943號函)

廿六、我國人民在國內依法取得之土地或建物權利，於喪失國籍後移轉與本國人，無土地法第20條規定之適用。(外國人在我國取得土地權利作業要點§3 I)

廿七、外國人得因繼承取得土地法第17條第1項所列各款土地，惟仍須符合平等互惠原則，並依「土地法第17條第2項執行要點」管制。(內政部91年7月15日台內地字第0910068894號令)

廿八、外國人檢具土地登記規則第119條規定之文件，申請繼承本條第1項各款土地之登記時，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3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。(土地法第17條第2項執行要點§2)

廿九、登記機關於辦竣本條第1項各款土地繼承登記時，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○○年○○月○○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17條

第1項各款土地管制簿列管。(土地法第17條第2項執行要點§3)

三十、外國人於繼承登記完畢之日起3年內，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1項各款土地者，登記機關應塗銷有關註記，並註銷管制簿中該筆土地之列管。(土地法第17條第2項執行要點§4) 為保障外國人之權益，登記機關應於列管土地期滿前6個月發函通知該外國人，促請於期限屆滿前儘速將土地移轉與本國人。(土地法第17條第2項執行要點§6)

卅一、列冊管制期滿，逾期仍未移轉者，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。(土地法第17條第2項執行要點§7)

卅二、列冊管制期滿之土地，於國有財產局標出前，土地所有權人向登記機關申辦移轉登記應予受理，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。(土地法第17條第2項執行要點§9)

卅三、因土地法為民法之特別法，其明訂由國有財產局公開標售外國人因繼承而取得之特定土地，且另於強制執行實務上，亦認共同共有物未分割前，對共同共有人共同共有之權利，得請求執行。(司法院23年院字第1054號解釋參照)故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，而非及於共同共有物全部。(內政部95年6月13日內授中辦地字第0950046879號函)

卅四、繼承登記法令補充規定第17點規定，子女喪失國籍者，其與本生父母自然血親之關係並不斷絕，故對本生父母之遺產仍有繼承權。惟辦理繼承登記時，不得繼承土地法第17條各款所列之土地，但應注意土地法第18條有關外國人取得土地權利之限制。爰似無剝奪其繼承權之

意，且繼承並無時效之限制，故於辦理繼承登記時，該繼承人既已回復國籍，似得准其辦理繼承登記。(內政部85年5月3日台(85)內地字第8504659號函))

伍、申請書件及簡報表填載注意事項

一、土地登記申請書

(一)備註欄

申請書備註欄記明「本案土地用途為土地法第十九條第一項第○款；使用目的為□□。(○係填土地法第十九條第一項第一款至第八款之款次，□係就自用、投資或公益使用目的之一填寫)」，並簽名或蓋章。(內政部91年6月14日台內地字第0910068640號函)

(二)申請人基本資料填載

1.姓名

外國公司取得土地權利申請辦理登記，應以該外國公司(即總公司)之名義為之，並以該外國公司在中國境內之訴訟及非訴訟之代理人代為申請。自然人有長期居留證以其中文登錄，否則以護照自行翻譯成中文並切結。護照之中文譯本所載事項，僅係申請人之基本資料，得由申請人自行簽註切結負責。(土地登記規則第40條第2項第1款、申請土地登記應附文件法令補充規定第41點第6款、內政部93年11月2日內授中辦地字第0930015204號函)

2.統一編號

臺灣地區無戶籍人士(含本國人及外國人)應檢附中華民國統一證號之相關證明文件申請登記(填載居留證或入出境許可證上「統一證號」)。未能檢附者，由申請人自行於申請書上以西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫之，例如西元1955年3月20日出生，英文姓氏前二位字母為AX，則其統一編號為(19550320AX)；如遇有重複時，則以英文姓氏前一、三字母填寫。(內政部89年8月10日台內中地字第8979870號函、93年1月8日內授中辦地字第0930723207號函、93年1月14日內授中辦地字第930723213號函、申請土地登記應附文件法令補充規定第18點之1第2項)。

3.外國公司：

(1)以經濟部核發公司認許設立(變更)事項表統一編號填寫。

(2)外國公司代表人、住址：

外國公司取得土地權利申請辦理登記，應以該外國公司(即總公司)之名義為之，並以該外國公司在中國境內之訴訟及非訴訟之代理人代為申請。登記簿權利人住所欄應以主管機關核發認許證書上所登記中國境內訴訟及非訴訟代理人之住址記載之。(內政部75年1月27日台(75)內地字第368422號函))

二、簡報表填載注意事項

臺南市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 碼或 居留證統一證號		籍 貫 (國、州或省)		現 住 所		
權 利 人						①				
義 務 人						②				
土 地 標 示						面 積		權 利 範 圍		
鄉鎮市區	段	小 段	地 號		平方公尺					
建 物 標 示								面 積 (平方公尺)	權 利 範 圍	移轉 面積
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		
共有部分 ③										④
土地使用分區或編定 ⑤						無違反土地法第十七條第一項規定 ⑥				
為土地法第十九條第一項第 款之使用：⑦						符合土地法第十八條規定 ⑧				
取得目的（請於□內打√）：□自用 □投資 □公益⑨										
備註：⑩										

處理外國人移轉(取得)土地建物權利案件簡報表填寫說明及注意事項：

(一)簡報表之標題「○○○政府處理外國人移轉(取得)土地建物權利案件簡報表」，應視實際個案究為「取得」或「移轉」案件，擇一核實填載。

(二)①、②欄：籍貫（國、州或省）欄位，如為我國自然人請填寫「中華民國」，我國公司法人請填寫「本國私法人」；如為外國人士或外國法人請依「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」所示「國家」名稱填寫，如日本、加利福尼亞州(美國)等。

(三)◎欄：建物移轉含共有部分，共有部分資料亦應詳填，並請於◎建號欄加註(共有部分)字樣。

(四)④欄：建物移轉面積為主建物+附屬建物+共有部分移轉面積之合計。主建物如係移轉持分者，除主建物面積依移轉持分比例計算面積，另共有部分面積亦應依移轉持分比例計算面積。面積計算至小數點後第二位(四捨五入)。

例：○○市○○段4710建號(主建物面積66.11m²；附屬建面積10.47m²；共有部分4718建號面積1604.49m²，權利範圍107/10000)。如外國人取得或移轉4710建號持分1/2，簡報表移轉面積④欄應為(66.11 + 10.47 + 1604.49 × 107/10000) × 1/2

(五)◎欄：土地使用分區或編定欄位，取得或移轉均須填寫，依據臺南市政府都市發展局核發之都市計畫土地使用分區證明書填載。

(六)①、②、③、④欄：請依內政部94年9月30日台內地字第0940070622號函填載。

(1)①欄：為土地法第十九條第一項第○款之使用欄位，如為「取得」請依規定填載第幾款；如為「移轉」依規定無須填載。

(2)②、③欄：無違反土地法第十七條第一項規定、符合土地法第十八條規定欄位，如為「取得」僅需打勾即可；如為「移轉」請保持欄位空白。

(3)④欄：取得目的欄位，如為「取得」請依規定勾選；如為「移轉」依規定無須填載。

(七)⑤欄：備註欄

(1)如土地建物所有權人不同，請於備註欄敘明"本案義務人○○○移轉土地、義務人○○○移轉建物"。

(2)僅取得土地時，務必於備註欄敘明該土地上有無建物，若有建物請敘明權利歸屬情形。若無建物且申請人將新建建物時(如建廠房)，請申請人切結未涉及土地法第19條第1項第8款之使用，如有不實願負法律責任，並將切結書併同簡報表報送地政局審核。

(3)移轉建物含車位編號者，請填寫如：含車位編號：地下三層102號，權

利範圍：116/100000。

(八)簡報表報送地政局審核時請以電子公文，勿用紙本報送，並隨文將「外國人取得（或移轉）」本市不動產情形」問卷一併報局憑辦。

(九)外國人取得我國土地權利，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□□』。

(十)簡報表中欄位之填寫係為明瞭外國人基於何種目的而取得我國土地權利，惟外國人申請移轉我國土地權利案件如權利人係本國，則應無填載必要，是以，嗣後有關外國人申請移轉土地建物予本國人(權利人為本國自然人或法人)，所附簡報表中「無違反土地法第17條第1項規定」、「為土地法第19條第1項第○款之使用」、「符合土地法第18條規定」及「取得目的」等欄位無須填載，另「土地使用分區或編定」欄則仍應填載。

(統)其他：

- 1.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。
- 2.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。
- 3.外國人申請信託移轉案件，須依土地法第20條程序辦理。
- 4.本國人之籍貫統一填載「中華民國」勿填載「台灣省」。
- 5.土地使用分區如為商業區，請於備註欄載明取得該建物之主要用途為住宅用。
- 6.外國人申請設定土地權利案件，無須送請縣市政府審核及內政部備查。(外國人在我國取得土地權利作業要點第9點)
- 7.外國人繼承案件，無須報請縣市政府審核及內政部備查，惟仍需符合土地法第18條平等互惠原則。(內政部93年9月15日台內地字第0930013028號函)

- 8.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。
- 9.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。

陸、外國人地權相關法規

一、土地法(節錄)

中華民國90年10月31日總統華總一義字第9000213990號令公布修正第17條、第19條、第20條、第34條之1、第37條、第37條之1、第44條之1、第47條及第214條條文；增訂第34條之2條文；並刪除第21條至第23條及第218條文

中華民國94年6月15日總統華總一義字第09400088851號令公布修正第14條條文

中華民國95年6月14日總統華總一義字第09500085191號令公布修正第69條條文

中華民國100年6月15日總統華總一義字第10000122981號令刪除第8、34、175條條文；修正公布第34-1、172條條文

第一編、總則

第三章、地權限制

第17條 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，由直轄市或縣(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。

第18條 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。

第19條 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。

第20條 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。

外國人依前條第一項第八款規定取得土地，應依核定期限及用途使用，因故未能依核定期限使用者，應敘明原因向中央目的事業主管機關申請展期；其未依核定期限及用途使用者，由直轄市或縣(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。

前項標售之處理程序、價款計算、異議處理及其他應遵行事項之辦法，由中央地政機關定之。

第21條(刪除)

第22條(刪除)

第23條(刪除)

第24條 外國人租賃或購買之土地，經登記後，依法令之所定，享受權利，負擔義務。

二、外國人在我國取得土地權利作業要點

中華民國98年3月27日台內地字第0980051441號函修正修正「外國人在我國取得土地權利作業要點」第11點附件之簡報表格式。

第 1 點 外國人申請在中華民國境內取得或設定土地權利案件，應請當事人檢附由其本國有關機關出具載明該國對我國人民得取得或設定同樣權利之證明文件；如該外國(如美國)有關外國人土地權利之規定，係由各行政區分別立法，則應提出我國人民得在該行政區取得或設定同樣權利之證明文件。依現有資料已能確知有關條約或該外國法律准許我國人民在該國取得或設定土地權利者，得免由當事人檢附前項證明文件。

第 2 點 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。

第 3 點 我國人民在國內依法取得之土地或建物權利，於喪失國籍後移轉與本國人，無土地法第20條規定之適用。

外國人因繼承而取得土地法第17條第1項各款之土地，應於辦理繼承登記完畢之日起3年內，將該土地權利出售與本國人，逾期未出售者，依土地法第17條第2項規定處理。

第 4 點 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，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。外國公司依公司法第386條規定申請備案者，不得為權利主體。

第 5 點 (刪除)90年11月15日台內地字第9070292號令

第 6 點 外國人得否承受法院拍賣之工業用地，於有具體訴訟事件時，由法院依法認定之。

第 7 點 外國人國籍之認定，依涉外民事法律適用法規定。

第 8 點 外國人處分其在我國不動產，仍應審查其有無行為能力。

人之行為能力依其本國法。外國人依其本國法無行為能力或僅有限制行為能力，而依中華民國法律有行為能力者，就其在中華民國之法律行為，視為有行為能力。

未成年外國人處分其在我國不動產，應依民法規定，由法定代理人代為或代受意思表示，或應得法定代理人允許或承認。

第 9 點 外國人申請設定土地權利案件，無須依土地法第20條第2項規定辦理。

第10點 外國銀行因行使債權拍賣承受土地權利，其取得與嗣後處分仍應依土地法第20條規定辦理。

第11點 外國人取得或移轉土地權利案件簡報表如附件：

○○○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 或居留證統一 證號	籍貫(國、州或省)	現 住 所
權利人				
義務人				
土地		標 示		權 利 範 圍
鄉鎮市區	段	小 段	地 號	面 積 平方公尺
建 物 標 示				
建 號	建 物 坐 落		牌 號	
	鄉鎮市區	段	小段	地號
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○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√)：□自用 □投資 □公益				
備註：				

三、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

中華民國91年2月27日院臺內字第0910082180號令訂定

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(中、英文版)

第 1 條 本辦法依土地法(以下簡稱本法)第19條第2項規定訂定之。

Article 1: These Regulations are established in accordance with the provisions specified in Paragraph 2, Article 19 of the Land Law (hereinafter referred to as “the Law”).

第 2 條 本法第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。

Article 2: Investments in major infrastructure projects, overall economic development, or agricultural and animal husbandry industries mentioned in Item 8, Paragraph 1, Article 19 of the Law refer to:

A. Investment in major infrastructure projects means investment in projects approved by the central government authorities concerned

or reported to Executive Yuan for approval.

B. Investment in overall economic development means investments as listed below:

- (1) Development of tourist hotels, entertainment and tourist facilities, sport centers or stadiums.
- (2) Residences and buildings.
- (3) Industrial plants or factories.
- (4) Development of industrial zones, business and industry complexes, hightechnology scientific parks and other special zones.
- (5) Tidal land.
- (6) Public infrastructure construction.
- (7) Development of new cities/towns and new communities, or urban renovation.
- (8) Other permissible investments announced by the central government authorities concerned.

C. Investment in agricultural and animal husbandry industries means investments that comply with the categories and criteria of technical intensive and capital-intensive agriculture specified and announced by the Council of Agriculture (COA), Executive Yuan.

第 3 條 外國人依本法第19條第1項第8款規定申請取得土地，應填具申請書，並檢附下列文件，向中央目的事業主管機關為之：

- 一、申請人之身分證明文件；其為外國法人者，應加附認許之證明文件。
- 二、投資計畫書。
- 三、土地登記簿謄本及地籍圖謄本；屬都市計畫內土地者，應加附都市計畫土地使用分區證明；屬耕地者，應加附農業用地作農業使用證明書或符合土地使用管制證明書。
- 四、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。但已列入外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表之國家者，得免附。

五、其他相關文件。

前項應檢附之文件，於申請人併案或前送審之投資計畫案已檢附者，得免附。

Article 3: Foreigners acquiring land in compliance with Item 8, Paragraph 1, Article 19 of the Law shall file a land acquisition application with the following required documents required to the competent central government authorities:

A.Identity documents of the applicants; in case of foreign corporate body, the corporate license documents shall be required.

B.Investment proposals.

C.Transcripts of land registration and cadastral maps; in case of land for urban planning, the certificate of land zoning for urban planning shall be submitted; in case of farmland, the certificate of farmland for agricultural purpose or certification of compliance with restrictions of land use.

D.Reciprocal treaty/agreement documents that are notarized by the ROC embassies, consulates, representative offices or other agencies authorized by the Ministry of Foreign Affairs (MOFA), Taiwan, ROC. This requirement may be waived for applicants from the countries listed in the List of Reciprocal Nations for Foreigners Acquiring Land in Taiwan, ROC.

E.Other relevant documents.

Presentation of the required documents listed in the previous paragraph may be waived if the documents are submitted together with investment proposals or have already been filed.

第 4 條 前條第1項第1款認許之證明文件，係指該外國法人依我國法律規定認許之證明文件。

Article 4: The license documents required in Item 1, Paragraph 1, of the

preceding Article 3 means the licenses that are issued to the foreign corporate body in accordance with the laws of the Republic of China.

第 5 條 第3條第1項第2款之投資計畫書，應載明計畫名稱、土地所在地點及其他中央目的事業主管機關規定之事項。

Article 5: The investment proposal referred to in Item 2, Paragraph 1, of Article 3, shall explicitly state the name of the project, land location and requirements as specified by the competent central government authorities.

第 6 條 第3條第1項第4款之平等互惠證明文件，係指申請人之本國有關機關所出具載明該國對我國人民得取得同樣權利之證明文件。但該外國有關外國人土地權利之規定，係由各行政區分別立法者，為我國人民在該行政區取得同樣權利之證明文件。

Article 6: Reciprocal documents mentioned in Item 4, Paragraph 1, of Article 3 mean the documents issued by the authorities of the applicant's home country stating that the ROC nationals are entitled to enjoy the same rights and interests in these countries. If regulations governing foreigners' acquisition of land rights are formulated by an individual territory administration in the applicant's country, these documents should be documents stating that the ROC nationals are entitled to enjoy the same rights and interests in the same territory administration.

第 7 條 外國人依第3條規定申請時，其投資計畫涉及二以上中央目的事業主管機關者，申請人應依其投資事業之主要計畫案，向該管中央目的事業主管機關申請；該中央目的事業主管機關無法判定者，由行政院指定之。

Article 7: When an investment project by an foreigner in accordance with Article 3 involves two or more competent central government authorities, the applicant shall submit the application to the one competent central government authorities most closely related to the main project. In case the competent central government authorities fail to determine

the nature of the project, the Executive Yuan may designate one competent authority for the project.

第 8 條 中央目的事業主管機關審核申請案件，必要時得會商相關機關為之，並得邀申請人列席說明。

Article 8: The competent central government authority may consult with relevant agencies when reviewing the applications, and invite the applicant to be present for consultation.

第 9 條 中央目的事業主管機關核准申請案件後，應函復申請人，並副知土地所在地之直轄市或縣(市)政府；未經核准者，應敘明理由函復申請人。

前項核准函復之內容，應敘明下列事項：

- 一、申請案件經核准後，應依本法第20條第1項規定之程序辦理。
- 二、申請取得之土地，其使用涉及環境影響評估、水土保持、土地使用分區與用地變更及土地開發者，仍應依相關法令及程序辦理。

Article 9: The competent central government authority shall notify the applicant of the approval by written confirmation and send a copy of the confirmation to the municipal or county government where the land is located. If the application is rejected, the central government authority shall state the reasons and notify the applicant in writing.

The content of written approvals shall include:

- A.The application duly approved shall be processed in accordance with Paragraph 1, Article 20 of the Law.
- B.The exploitation of land involving the assessment of environmental impact, water conservation , land zoning and alteration of land use and land exploitation shall be made in accordance with laws and regulations relating to individual projects.

第 10 條 本辦法所定申請書格式，由中央地政機關定之。

Article 10: The format of the application specified in the Regulations shall be

determined by the Land Administration Authority of the Central Government.

第 11 條 本辦法自發布日施行。

Article 11: The Regulations shall come into force on the date of their promulgation.

四、土地法第十七條第二項執行要點

中華民國91年6月18日台內地字第0910007388號函訂定

第 1 點 為直轄市或縣(市)地政機關依土地法第17條(以下簡稱本條)第2項規定，外國人辦竣本條第1項各款土地繼承登記之日起逾3年未出售與本國人時，移請國有財產局辦理公開標售之處理事宜，特訂定本要點。

第 2 點 外國人檢具土地登記規則第119條規定之文件，申請繼承本條第1項各款土地之登記時，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3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。

第 3 點 登記機關於辦竣本條第1項各款土地繼承登記時，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○○年○○月○○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17條第1項各款土地管制簿(以下簡稱管制簿，格式如附件)列管。

第 4 點 外國人於繼承登記完畢之日起3年內，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1項各款土地者，登記機關應塗銷土地登記簿所有權部其他登記事項欄有關註記並註銷管制簿中該筆土地之列管。

第 5 點 為保障外國人之權益，登記機關應於該列管土地期滿前6個月發函通知該外國人，促請於期限屆滿前儘速將土地移轉與本國人。

- 第 6 點 列冊管制期滿，逾期仍未移轉者，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，並應將移送國有財產局標售之日期文號，註記於管制簿及土地登記簿所有權部其他登記事項欄。
- 第 7 點 列冊管制期滿，逾期仍未移轉者，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。
- 第 8 點 國有財產局依土地法第17條第2項規定標出土地，於得標人繳清價款後，應發給標售證明交由得標人單獨申辦所有權移轉登記，並將標售結果通知原移送之直轄市或縣(市)地政機關及登記機關。
- 第 9 點 列冊管制期滿之土地，於國有財產局標出前，土地所有權人向登記機關申辦移轉登記應予受理，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。

五、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

內政部92年10月1日台內地字第0920074623號令訂定

第 1 條 本辦法依土地法(以下簡稱本法)第20條第4項規定訂定之。

第 2 條 外國人依本法第19條第1項第8款取得之土地，除經向中央目的事業主管機關申請展期並獲同意外，中央目的事業主管機關對於未依核定期限及用途使用者，應函請土地所在地直轄市或縣(市)政府通知土地所有權人於通知送達後3年內出售。

土地所有權人逾期未出售者，直轄市或縣(市)政府應函請中央目的事業主管機關確認該土地是否仍應依原核准之投資計畫目的使用後，依下列情況辦理：

一、經確認仍應依原核准之投資計畫目的使用者，中央目的事業主管機關應訂定標售條件及有關標售審查事項，交直轄市或縣(市)政府辦理標售。

二、經確認無需依原核准之投資計畫目的繼續使用者，中央目的事業主管機關應撤銷原核准之投資計畫，交直轄市或縣(市)政府依土地使用管制有關規定，將該土地回復原使用管制，再辦理標售。

第 3 條 直轄市或縣(市)政府辦理標售前，應通知土地所有權人；設有他項權利者，並應通知他項權利人。

第 4 條 土地所有權人於接獲前條通知送達後15日內，對標售事宜如有異議，得以書面向直轄市或縣(市)政府提出異議，受理機關應於標售公告前處理完竣。

前項異議處理，應將處理結果通知異議人，異議人不服處理結果，應於接到通知書後30日內，循行政救濟途徑處理。

第 5 條 標售之土地，應以整批、整筆標售為原則；如經辦理2次後仍無法售出，得由直轄市或縣(市)政府視實際土地使用情況，妥為規劃，以分批、分筆辦理標售。但有第2條第2項第1款之情形者，分批、

分筆標售應先徵得中央目的事業主管機關同意。

第 6 條 直轄市或縣(市)政府辦理標售時，採用郵遞投標方式為之。

第 7 條 直轄市或縣(市)政府辦理標售時，應於招標文件中載明投標人之權利義務。

第 8 條 依本辦法標售之土地及其改良物，除依第2條第2項第1款規定，經中央目的事業主管機關另定標售條件外，依法令許可得在中華民國領土內取得該不動產之公、私法人及自然人，均得參加投標。

第 9 條 直轄市或縣(市)政府應於標售前辦妥下列事項：

一、囑託註記：應於公告標售時，提供標售之土地及其改良物相關資料囑託地政事務所於登記簿所有權部其他登記事項欄，註記依土地法第20條第3項辦理標售中。

二、勘測及核對土地現況：應至土地現場勘測，拍照作成勘測紀錄，並記載下列事項：

(一)土地之使用情形，如土地上有工作物或農作物時，其權利人姓名。

(二)物之占有使用人，如非抵押人或債務人占有時，其占有使用人及占有之原因。

三、查對及準備資料：查對產籍資料，並備齊土地或建物登記簿謄本、地籍圖謄本及位置略圖等以供閱覽。

四、公告：於開標14日至16日前公告標售。但有預先廣告傳播必要者，得於開標前1至2個月公告。

五、現場標示：標售之土地，應於現場豎立標示牌。

第 10 條 直轄市或縣(市)政府應依當期土地公告現值及建築(農作)改良物徵收補償費查估基準，訂定土地及其改良物之標售底價。

第 11 條 標售公告應載明下列事項：

一、法令依據。

二、土地及其改良物標示及面積。

- 三、土地使用及占有現況。
- 四、他項權利設定情形。
- 五、都市計畫使用分區或非都市土地使用編定情形。
- 六、標售底價及保證金金額。
- 七、標售之日期及地點。
- 八、領取投標須知、投標單之時間、地點。
- 九、有關優先購買權之規定。
- 十、其他必要事項。

有第2條第2項第1款之情形者，應於公告時載明，其內容依中央目的事業主管機關訂定標售條件及有關標售審查事項為之。

前2項公告應登載於全國性新聞紙連續3日以上。

第 12 條 投標人參加投標，應依下列規定辦理：

- 一、填具投標單：載明投標人、標的物、投標金額及承諾事項。
自然人應註明姓名、國民身分證統一編號、住址及電話號碼。
法人應註明法人名稱、地址、電話號碼、法人登記證或公司統一編號及法定代理人姓名。投標金額應以中文大寫。
- 二、繳納保證金：其金額按標售底價10%計算(計至千位)，限以郵局之匯票、經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會之劃線支票或保付支票繳納，並連同投標單妥為密封，用掛號函件於開啟信箱前寄達標售機關指定之郵政信箱。逾期寄達者不予受理，原件退還。

前項第2款之劃線支票，指以金融機構為發票人及付款人之劃線支票。

第 13 條 直轄市或縣(市)政府於辦理標售公告期間，土地所有權人已簽訂移轉契約並依法申報現值者，得檢具契約書件及現值申報書影本向

直轄市或縣(市)政府申請停止標售。

直轄市或縣(市)政府受理前項申請後，經審核屬實，應停止標售。停止標售後，直轄市或縣(市)政府應通知轄區地政事務所列管，俟土地及其改良物所有權移轉登記完畢，逕為塗銷標售之註記後，地政事務所並應將辦理情形通知中央目的事業主管機關及直轄市或縣(市)政府。

前項移轉，於獲准停止標售後2個月內未辦畢移轉登記者，直轄市或縣(市)政府仍應依本辦法重新辦理標售。經重新辦理標售者，土地所有權人不得再依第1項申請停止標售。

第 14 條 逕為標售之土地及其改良物，如有優先購買權者，決標後應通知優先購買權人於通知送達之次日起10日內，預繳相當於保證金金額之價款，表示願意優先承購。逾期未繳，視為放棄優先購買權。視為放棄優先購買權者，於申辦所有權移轉登記時，直轄市或縣(市)政府應出具證明文件，依土地登記規則第97條規定辦理。

第 15 條 依本辦法辦理標售，經公告招標2次無人投標或廢標者，直轄市或縣(市)政府得酌減底價，再行公告辦理標售；酌減數額不得逾10%。經依前項重行公告辦理標售，仍無人投標或廢標者，直轄市或縣(市)政府得以重行公告之底價於10%以內再行酌減，並重行公告辦理標售。如仍無人投標或廢標者，得按上開比例再行酌減拍賣底價，至完成標售為止。

第 16 條 直轄市或縣(市)政府於辦理標售期間，土地及其改良物有下列情形之一時，應停止標售程序，並囑託地政事務所辦理註銷標售之註記：

- 一、經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記者。
- 二、經公告徵收者。
- 三、經直轄市或縣(市)政府依法令公告禁止移轉者。
- 四、依第13條規定停止標售者。

第 17 條 直轄市或縣(市)政府應將得標結果載明下列事項，通知所有權人及他項權利人：

一、得標價格。

二、應繳之土地增值稅及相關稅費。

三、應付標售執行名義之各項作業費用。

直轄市或縣(市)政府應將所得價款，依前項第2款及第3款所定之順序分配，如有剩餘應通知所有權人於3個月內領取，逾期未領時，應依法辦理提存。

第 18 條 開標確定後，除另有規定外，得標人應於開標之次日起30日內1次繳清全部價款。

第 19 條 開標確定後，直轄市或縣(市)政府應通知得標人依標售公告所規定期限，一次繳清應繳價款，得標者之保證金不予發還，逕以抵充價款。

得標人如以標得之不動產向金融機構辦理抵押貸款繳納標價者，其繳款方式由直轄市或縣(市)政府定之。

優先購買權人以承購之不動產申請抵押貸款繳納標價者，準用前2項規定辦理。

第 20 條 標售後土地及其改良物之點交期間、方式，依下列規定辦理：

一、直轄市或縣(市)政府應於得標人繳清全部價款後15日內辦理點交。

二、以書面點交為原則，於點交紀錄其他事項欄記載書面點交完竣，並註明依現狀點交。

第 21 條 標售之土地及其改良物，得標人依標售條件繳足價款後，由直轄市或縣(市)政府發給得標人產權移轉證明書，並通知地政事務所及中央目的事業主管機關；其有抵押權之設定者，直轄市或縣(市)政府並應先行代償抵押權所擔保之債權並囑託地政事務所辦理塗銷抵押權登記及標售註記。

得標人得持前項產權移轉證明書，單獨向地政事務所申請權利移轉登記。

第 22 條 本辦法作業所需使用之標售公告、投標單、投標須知等書件，由直轄市或縣(市)政府定之。

第 23 條 本辦法自發布日施行。

柒、外國人地權相關解釋函令

一、香港

(一)為不影響已經我國認許並允許設立之香港公司法人在台之經濟活動，86年7月1日以後香港地區之公司法人已依我國法律規定予以認許者，仍得繼續準用現行香港公司法人在我國取得或設定土地權利之規定。(內政部86.6.30台內地字第8684353號函)

(二)有關86年7月1日香港主權移交之後，香港地區之居民、一般法人、團體或其他機構，得以繼續準用外國人在我國取得或設定土地權利之規定。(內政部86.7.26日台內地字第8607355號函)

(三)香港居民身分之認定

函准行政院大陸委員會函釋略以：「二、查依香港澳門關係條例第4條第1項規定：『本條例所稱香港居民，指具有香港永久居留資格，且未持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之旅行證照者』。準此，本條例所稱香港居民，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。…」請依上開函認定辦理。(內政部86.12.15日台內地字第8612195號函)

(四)香港人取得建物之規定

依86.6.27發布之香港澳門關係條例施行細則第5條規定：「香港居民申請進入臺灣地區或在臺灣地區主張其為香港居民時，相關機關得令其陳明未持有英國國民(海外)護照或香港護照以外旅行證照之事實或出具證明。」來函所報香港人劉○○取得建物乙案，除由權利人檢具「香港永久性居民身分證」外，有無依上開規定令權利人陳明未持有英國國民(海外)護照或香港護照以外旅行證照之事實或出具證明，請補敘明。(內政部86.12.30台內地字第8612643號函)

(五)於86年7月1日以後，香港居民身分之認定，不得僅以持有香港護照而認定之(內政部87.6.10台內地字第8706372號函)。

關於『香港居民』身分之認定，依香港澳門關係條例第4條第1項規定意旨，當事人須持有香港永久居民身分證，且不能持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之其他地區或國家之旅行證照，尚不得僅以持有香港護照而認定其為香港居民。

(六)香港居民檢附華僑身分證證明書申請土地登記時，該證明書之效期認定及使用事宜。(內政部87.8.5台內地字第8708266號函)

查「香港地區居民於『九七』年(86年7月1日)前所取得之華僑身分證證明書不受效期影響，可繼續使用，若認定上有疑義，可向本會查證。」又「依現行規定，自86年7月1日起本會依法不得受理香港居民申請華僑身分證證明書。有關香港居民於九七前所取得之華僑身分證證明書使用原則，其正本於核驗後發還，另以影本交付使用機關，若認定上有疑義，可向本會查證。」分為僑務委員會86.11.10僑證照字第860008186號函及87.6.29僑證照字第870039422號函所示。故於九七前所取得之華僑身分證證明書申請土地登記時，該證明書之效期認定及使用，請依上開函辦理。

(七)關於當事人於香港結婚，其婚姻是否有效，應視其是否符合當事人一方之我國民法或香港法規定之結婚方式而定，且依當事人結婚時之我國民法第982條規定，結婚有公開儀式及2人以上證人，即有效成立，準此，則其為被繼承人死亡時之配偶，自有繼承權，並與被繼承人之子女共同繼承。至於繼承文件是否完備，屬事實認定，仍請貴會本於職權審認。(法務部98.8.18法律決第0980025391號函復經濟部投資審議委員會)

按香港澳門關係條例第38條規定：「民事事件，涉及香港或澳門者，類推適用涉外民事法律適用法。涉外民事法律適用法未規定者，適

用與民事法律關係最重大牽連關係地法律。」涉外民事法律適用法(以下簡稱涉外民事法)第11條規定：「婚姻成立之要件，依各該當事人之本國法。但結婚之方式依當事人一方之本國法，或依舉行地法者，亦為有效。(第1項)結婚之方式，當事人一方為中華民國國民，並在中華民國舉行者，依中華民國法律。(第2項)」本件當事人於9年9月27日在香港結婚，婚姻是否有效，應視其是否符合當事人一方之本國法(如我國民法)或舉行地(香港)法規定之結婚方式而定。又本件當事人結婚時之我國民法第982條規定，結婚有公開儀式及2人以上證人，即有效成立。

另涉外民事法第22條規定：「繼承，依被繼承人死亡時之本國法。但依中華民國法律中華民國國民應為繼承人者，得就其在中華民國之遺產繼承之。」民法第1138條規定：「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。二、...。」第1144條規定：「配偶，有相互繼承遺產之權，其應繼分，依左列各款定之：一、與第1138條所定第一順序之繼承人同為繼承時，其應繼分與他繼承人平均。二、...。」本件王○娜女士與唐○先生之婚姻如有效成立，則其為被繼承人唐○死亡時之配偶，依上開規定自有繼承權，並與被繼承人之子女共同繼承。至於繼承文件是否完備，屬事實認定，仍請貴會本於職權審認。

(八)申請登記時，檢附之華僑身分或印鑑證明，每份只能使用1次，有效期限為1年，其計算自核發之日起至向稅捐稽徵機關報稅之日止。但香港地區居民於中華民國86年6月30日前、澳門地區居民於中華民國88年12月19日前所取得之華僑身分證明，不在此限。(申請土地登記應附文件法令補充規定第29點)

二、澳門

(一)澳門居民於88年12月19日前取得之華僑身分證明書，其效期認定及使用原則，亦應比照前述香港居民方式處理。其申請土地登記時，身分、印鑑證明效期之認定及使用，得比照香港居民方式處理。(內政部90.9.28台內中地字第9015099號函)

(二)澳門地區人民或法人不得在臺灣地區取得或設定土地權利(內政部91.1.17台內地字第0900017771號函)

行政院大陸委員會澳門事務處函知，澳門土地法第39條內所指之土地權利，是指該土地之使用權而已。對於在具有該使用權地段上所興建或改建之建築物，在租賃或轉租期屆滿前，又或在租賃或轉租關係未解除期間，承批人或轉承批人是具有或保有其所有權，包括抵押權。要注意的是，這只是對在該地段上所建或改建之建築物而言。至於第39條所指之土地(地段)承批人只具使用權或占用權。又據行政院大陸委員會90年...函說明四略以：「...因目前澳門地區大部分土地均為政府所有，私人不可能取得土地所有權，僅能以批租(批准租賃)方式取得土地之使用權，惟土地若屬私人所有，土地所有權人可自由處分其土地，則另當別論。」是與臺灣地區交易習慣及公寓大廈管理條例規定不同，故不准許澳門地區人民或法人在臺灣地區取得或設定土地權利。

(三)有關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(內政部105年1月29日台內地字第1050403036號函)

有關澳門居民身分認定疑義1節，經函准行政院大陸委員會以105年1月14日陸港字第1059900324號函釋略以：「二、按香港、澳門關係條例(以下簡稱本條例)第4條第2項對於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』，爰本條例所稱之『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，即符合本條例之規定，.....四、.....建議請○君出具 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，以判別其葡萄牙護照之取得日期，倘載示日期在1999年12月20日前，仍屬本條例所稱之 澳門 居民，在臺之權利義務均應適用『澳門居民』之相關規定；倘載示日期在1999年12月20日(含)後，則非屬本條例所稱之澳門居民，.....」有關澳門居民身分認定事宜，請依上開函辦理。

三、新加坡

(一)新加坡人民及公司(包含新加坡銀行)得在我國取得不動產抵押權(內政部87.2.24台內地字第8702939號函)

外交部查復：「二、依據駐新加坡代表處電查報略以，據星國法務部函復如下：(一)新加坡允許外國人《包括自然人及公司》在該國取得工商用地之所有權及抵押權，並允許外國人取得供住宅使用不動產之抵押權，...。二、另依據星國「Residential Property Act」第22條規定，抵押權人處分供住宅用之抵押物時，僅得移轉給新加坡人或經核可之外國人，且應於3年內為之，否則主管機關將代為執行等語。」

(二)新加坡人得在我國申請租賃工業區之土地及廠房。(內政部89.5.2台內地字第8906217號函)

案准外交部查復略以：「...經洽星國工業區主管機構...覆稱：(一)星國工業區之土地，係先經星國法務部辦理售予JTC後，再由其負責經

營、出租及管理事宜；工業區土地非私人所能擁有。JTC土地租期最少為3年，最多60年(但特殊個案經核准者除外)，工業區土地或廠房承租期滿即需歸還，而固定於地面上無法移動之物(如建築物、圍牆等)，亦屬土地之一部分。(二)外國人個人不得持有JTC工業區已建構之廠房，惟該外國人若在新加坡登記成立公司且符合工業用及JTC投資標準，則有被核准購置之可能等語。三、經駐處上網查詢JTC新聞資料：1、JTC工業區土地僅供出租不出售賣斷。2、租期最短3年，長者30年，屆期續租時若承租人符合投資條件，始得續租。工業區土地或廠房(包括自建者)租期屆滿即需歸還等情。

(三)新加坡人民取得我國土地及建築物權利案，綜合現行土地法規、行政院及外交部上開函內容歸納如下：(內政部95.12.8台內地字第0950178966號函)

- 1、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。
- 2、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，基於平等互惠原則，允許新加坡人得因繼承或遺贈而取得所有權，並自繼承之日或遺贈之日起10年內移轉與本國人，該筆土地同時由登記機關於土地登記簿加註「本筆土地應於○年○月○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售」，逾期未移轉者，則類推適用土地法第17條第2項後段規定，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。

(四)於本解釋令104年6月15日發布前如已有新加坡人辦理繼承登記完竣之個案，仍依原註記事項「本筆土地應於○○年○○月○○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售」辦理；倘尚未辦理登記者，則適用本解釋令於5年內移轉於本國人。(內政部104年6月15日台內地字第1040415546號令)

四、越南

(一)越南人不得在我取得或設定土地權利。(內政部90.3.23台內地字第9004760號函)

案經函准外交部略以：「越南土地為全體國民所有，由國家統一管理。國家得將土地以無償及有償等方式交予各經濟組織、人民武裝單位、國家機構、政治、社會、組織(以下簡稱為組織)及家庭、個人長期持續使用；另國家亦得將土地租予組織、家庭及個人使用。獲得國家交予土地、出租土地等組織、家庭與個人，或獲其他人交予土地使用權者，在本法統稱為土地使用者。國家准許外國組織、個人租用土地。三、根據前述越南土地法之規定，越南未准許我國人民在該國取得或設定不動產權利。」准此，越南政府對我國人民在該國取得(含繼承)或設定土地權利並無互惠規定，故依土地法第18條平等互惠規定，越南人不得在我國取得或設定土地權利。(備註1:再經駐越南代表處96.10.19越南字第304號函查證：「...經查越南土地法尚未就外國人在越南設定土地權利作重大變更，外國人民或法人仍僅得在越南租用土地，不得取得或設定土地權利。...」。備註2:駐越南代表處97.5.8越南字106號函：「...經洽越南司法部國際法律司獲告，由於越南土地法限制外國人不得在越南取得或設定土地權利，

因此外國人在越南不得設為繼承或遺贈土地權利之對象，如有設定該繼承或遺贈亦屬無效。...」)

(二)越南國籍繼承人行蹤不明，無法會同辦理分割繼承登記事宜(內政部93.5.12台內地字第0930006642號函)

本案經函准法務部略以：「.....二、按『繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。』、『除前項之法律或契約另有規定外，共同共有物之處分，及其他之權利行使，應得共同共有人全體之同意。』、『共有物之分割，依共有人協議之方法行之。』分別為民法第1151條、第828條第2項及824條第1項所明定。準此，協議分割共有物，係指共有人於審判外，按全體合意之方法，以消滅或減少共有關係之行為，惟既曰協議而非決議，則其分割即須經共有人全體同意，而無土地法第34條之1第1項之適用(參照謝在全著，民法物權論上冊，頁622)。本件遺產協議分割登記之申請人，於越南籍繼承人因故無法會同情形下，由我國籍繼承人共同訂定之遺產分割協議書，因尚有共同共有人之一未參與協議，即與上開規定似有未合，其協議自不生效力。三、次按「.....分割遺產時，無非完全按繼承人之應繼分分割，尚有民法第1172條、第1173條規定之扣除項目，如許部分繼承人依土地法第34條之1第5項、第1項規定將遺產依應繼分轉換為應有部分，其同意處分之共有人若有前述應自應繼分中扣除之項目，其獲得之應有部分較諸依法分割遺產所得者為多，有違民法就遺產分割之計算所設特別規定，應無土地法第34條之1規定適用之餘地。」(參照臺灣高等法院暨所屬法院85年法律座談會民事類提案第22號法律問題及最高法院82年度台上字第748號判決)之意旨，繼承人欲以應繼分轉換為應有部分而辦理登記者，仍應得繼承人全體之同意。準此，本件我國籍繼承人如以出具切結書之方式，並依民法應繼分規定辦理遺產分割登記，似與上開規定及

法院判決、法律座談會之意見不符，惟本件申請人對於遺產分割(共同共有物之處分)，如事實上無法得共同共有人全體之同意(如共同共有人間利害關係相反，或所在不明等)，仍得由事實上無法得其同意之共同共有人以外之其他共同共有人單獨或共同起訴，行使共同共有物之權利(參照最高法院89年台上字第1934號判決)，即以訴訟解決之。」本部同意上開法務部之意見。

(三)有關越南國籍繼承人無法會同辦理分割繼承登記，可否由本國籍繼承人切結後，辦理分割繼承登記乙案，仍請依本部93年5月12日台內地字第0930006642號函(隨案檢送)規定辦理。(備註:依據法務部93年12月12日法律決字第0930045579號函辦理。)(內政部93.12.31台內地字第0930110368號函)

五、旅外僑民

(一)查內政部84.3.2台內戶字第8401562號函釋，除印鑑登記辦法第8條第4項：「華僑印鑑證明書，自發證日起1年內有效。」之規定外，餘均無核發時起若干年內有效之為有效之規定。宜由使用機關自行認定，向法院辦理拋棄繼承，印鑑證明之使用期限與效力，依法院內部規定期限為3個月。(臺北市政府93.11.10府民四字第09325094900號函)

(二)旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書及其他附具照片之身分證明文件。因華僑在國內並無固定住所，在僑居地之住址，僑務委員會亦無法查證，故華僑身分證明書上之申請人住址由其自行簽註負責。

(土地登記規則第40條第2項第2款、內政部71.4.26台內地字第80009號函)

(三)旅外僑民以我駐外單位簽發之授權書委任親友辦理不動產登記者，應

檢附授權人及被授權人之身分證明。旅外僑民之身分證明可以其原在台之戶籍謄本、除戶謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本或以護照、當地之身分證、居民證、駕照等影本為之。（內政部84.12.1台內地字第8486638號函）

(四)國籍法第14條刪除後，因取得他國國籍而喪失我國國籍者，其原已依法在我國取得土地法第17條之土地者，應准其繼續擁有，爾後如有移轉、設定負擔或租賃行為，仍應依土地法之規定辦理。（內政部89.4.29台內地字第8968943號函）

※總統89.2.9公布刪除前之國籍法第14條：「喪失國籍者，喪失非中國人不能享有之權利。喪失國籍人，在喪失國籍前，已享有前項權利者，若喪失國籍後一年以內不讓與中國人時，其權利歸屬於國庫。」

(五)華僑身分證明條例第5條第1項第5款所稱具有我國國籍之證明文件，指下列各款文件之一：1.戶籍謄本。2.國民身分證。3.護照。4.國籍證明書。5.華僑登記證。6.華僑身分證明書。7.父母一方具有我國國籍證明及本人出生證明。8.歸化國籍許可證書。9.其他經內政部認定之證明文件。前項第5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10條）

(六)國籍法施行細則業經內政部93年4月8日台內戶字第0930004575號令修正發布，其中有關具有我國國籍之證明文件明定排除檢附華裔證明文件向僑務委員會申請核發之「華僑身分證明書」。僑務委員會爰自即日起於該項證明書加註「本證明書非屬具有我國國籍之證明」字樣。（內政部93.4.8台內戶字第0930004575號令）

(七)具有我國國籍之旅外僑民，依法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，如未具我國國籍證明者，則應以外國人身分申

請取得土地或建物權利，始符合土地法第18條平等互惠之原則。(內政部94.4.7台內地字第0940064768號函)

(八)僑務委員會修正憑華裔證明文件申請核發之「華僑身分證明書」格式，自即日起修正該項證明書內之註記為「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。(華僑身分證明條例第6條、內政部94.9.28台內地字第0940078357號函)

(九)旅外僑民已親至地政事務所辦理不動產處分相關事宜者，自無再授權他人辦理之必要。(內政部95.9.13內授中辦地字第0950050985號函)

(十)旅外僑民持憑公證人公證之遺產分割協議書申辦分割繼承登記時免再檢附護照影本及譯本。(內政部94.11.8內授中辦地字第0940054430號函)

(十一)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18條、華僑回國投資條例第18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76.6.26台內地字第508187號函)

(十二)依我國法律成立之教會財團法人於我國財團法人，購置不動產，無須先申請主管機關核備，俟其取得不動產登記完畢後，依有關規定報請備查。(內政部75.5.1台內地字第406963號函)

六、土地法條文相關函示

《第17條解釋函令》

台北水源特定區計畫保安保護區之土地，不得移轉設定負擔或租賃於外國人

內政部78年4月4日台(78)內地字第680765號函

依台北水源特定區計畫案之計畫書所載，保安保護區係將該計畫範圍內之保安林地或地形陡峻坡地均劃設，其目的在加強管制開發，以達成維護水源之

水質、水量，俾充分供應未來台北地區自來水用水需求，是本案土地就土地使用管制之功能、目的而言，應屬土地法第17條第八款之土地，故不得移轉設定負擔或租賃於外國人。

(土地法第17條業於90年10月31日修正)

繼承人於被繼承人死亡前喪失國籍，於辦理繼承登記時又回復國籍，不受土地法第17條之限制

內政部85年5月3日台(85)內地字第8504659號函案經函准法務部85年4月17日法(85)律決08976號函復以：「按繼承依民法第1147條之規定，因繼承人死亡而開始，故繼承人自繼承開始時，除法律另有規定外(如民法第1174條)，承受被繼承人非專屬性之財產上權利義務(民法第1148條參照)。次查 貴部訂頒『繼承登記法令補充規定』第16點規定：『子女喪失國籍者，其與本生父母自然血親之關係並不斷絕，故對本生父母之遺產仍有繼承權，惟辦理繼承登記時，不得繼承土地法第17條各款所列之土地(如農地)，但應注意土地法第18條有關外國人取得土地權利之限制。』以觀，似無剝奪其繼承權之意，且繼承並無時效之限制，故於辦理繼承登記時，該繼承人既已回復國籍，似得准其辦理繼承登記。」本部同意上開法務部之意見。

(土地法第17條業於90年10月31日修正；繼承登記法令補充規定第16點業於91年3月21日修正)

國籍法第14條刪除後，因取得他國國籍而喪失我國國籍者，其原已取得之土地權益不受影響

內政部89年4月29日台(89)內地字第8968943號函一、按「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。」、「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所。七、墳場。」分為土地法第18條及19條所明定，故有關外國人租賃或購買土地法第19條各款土地，應基於土地法第18條平等互惠原則，方得為之；復按「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。」為土地法第17條所明定。故取得他國國籍而喪失我國國籍之人，應屬外國人，其已取得而屬土地法第17條所列各款之土地，自不得移轉、設定負擔或租賃於外國人。次查修正前國籍法第14條規定：「喪失國籍者，喪失非中國人不能享有之權利。喪失國籍人，在喪失國籍前，已享有前項權利者，若喪失國籍後一年以內不讓與中國人時，其權利歸屬於國庫。」，為配合上開規定，前經本部80年7月19日台(80)內地字第8077189號函釋有關喪失國籍者，如擁有土地法第17條規定各款之土地，則應於喪失國籍一年內將土地讓與中國人，否則該土地權利將歸屬國庫。茲因國籍法第14條業經 總統89年2月9日公布刪除，其刪除理由主要基於有關喪失國籍者，其權利之得喪，應依其他有關法令辦理，無庸在國籍法中予以規範；故本部前開函示亦應配合停止適用，嗣後有關喪失國籍者，對於土地權利之得喪，應依土地法第17條、第18條、第19條等相關規定處理。

二、依現行土地法規定有關第17條各款土地不得移轉、設定負擔或租賃於喪失國籍者，惟如於喪失國籍前已依法在我國取得土地法第17條之土地者，應准其繼續擁有，爾後如有移轉、設定負擔或租賃行為，仍應依土地法之規定。

(土地法第17條及第19條業於90年10月31日修正)

有關土地法第17條第2項規定標售程序準用第73條之1相關規定之適用

內政部91年6月18日台內地字第0910007388號函
本部91年4月18日台內地字第0910065735號函之會議紀錄結論一、：「上揭所稱『標售程序準用第73條之1相關規定』，就第17條第2項之立法意旨，係指

直轄市或縣(市)地政機關移請國有財產局辦理公開標售之處理事項準用第73條之1相關規定，是以，其準用事項之範圍，除第73條之1第3項中，因繼承人已繼承該土地成為土地所有權人，無需準用繼承人之優先購買權外，其餘有關優先購買權、標售價款處理及經5次標售而未標出之土地登記為國有等標售處理事宜，應有第73條之1第2項至第5項之適用。」乙節，修正為「上揭所稱『標售程序準用第73條之1相關規定』，應指除因繼承人已繼承該土地成為土地所有權人，無需準用繼承人之優先購買權外，其他有關物權及債權性質之優先購買權、標售前公告、標售次數，皆有土地法第73之1適用，至於標售價款處理，係為標售所得價款除應扣除必要之土地增值稅、抵押權、相關作業費用及涉及該不動產之其他債權等優先次序扣除後，其剩餘價款應通知土地所有權人3個月內前往領取，逾期未領取者，依民法規定向地方法院辦理提存。」

外國人得因繼承取得土地法第17條第1項所列各款土地，惟仍須符合平等互惠原則，並依「土地法第17條第2項執行要點」管制

內政部91年7月15日台內地字第0910068894號令土地法業經總統90年10月31日華總一義字第9000213990號令公布修正第17條，本部80年8月13日台(80)內地字第8074783號函應予廢止；87年2月20日台(87)內地字第8702904號函末段有關「惟如繼承之土地屬土地法第17條所列各款土地，仍不得繼承。」應予刪除。是以外國人得因繼承取得土地法第17條第1項所列各款土地，惟仍須符合民法第18條平等互惠之原則，並於辦理繼承登記完畢後依本部91年6月18日台內地字第09010007388號令訂頒之「土地法第17條第2項執行要點」處理。

土地法第17條第1項第1款林地之範圍

內政部91年10月3日台內地字第0910012376號令有關土地法第17條第1項第1款「林地」之適用範圍如下：

一、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。

二、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。

補充土地法第十七條第一項第一款林地之適用範圍

內政部92年3月20日台內地字第09200606181號函
本案前經本部九十一年十月三日台內地字第0九一00一二三七六號令示在案，臺北市政府以前揭函詢森林法規定之保安林較一般林地嚴謹，其於都市計畫範圍內，非僅侷限「保護區」及「風景區」二種使用分區，是否不論其使用分區，皆併同適用土地法第十七條第一項第一款「林地」之執行適用範圍，案經本部於九十二年二月二十四日邀集行政院農業委員會、行政院農業委員會林務局等相關單位研商獲致決議如下：「(一)有關土地法第十七條第一項第一款『林地』之執行適用範圍，本部九十一年十月三日台內地字第0九一00一二三七六號令示仍予適用；另森林法所規定之保安林較一般林地嚴謹，其於都市計畫範圍內非僅侷限於本部上開令所示之『保護區』及『風景區』，為落實保安林之管理目標，並貫徹土地法第十七條之立法精神，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；故實務上，請各直轄市、縣(市)政府林業單位至遲於本(九十二)年七月底前，儘速將轄區內保安林資料提供予地政局(處)，俾供各直轄市、縣(市)政府核准外國人取得及移轉我國不動產物權案件之參考；至於保安林資料尚未提供前，各直轄市、縣(市)政府就外國人地權案件認有屬保安林用地之虞者，應先請林業單位加以認定，會辦單位亦應加速查對工作迅予回復，避免耽誤行政效率，致生民怨。(二)鼓勵外資來台投資不動產為目前吸引外資之重要措施之一，以本部統計資料顯示，九十一年外國人在我國取得土地案件計有五百八十三件，全部皆屬都市土地，且五百八十件土地位在「保護區」及「風景區」以外之分區，故為免目前外國人地權案件因加會林業單位增加審核時間，況且，直轄市及縣(市)政府林業單位保存之保安林資料不完

整，尚須函請行政院農業委員會林務局查對，肇致外國人認為我國行政效能低落，嚴重影響國家形象。是以，有關都市計畫範圍內『保護區』及『風景區』二種使用分區以外已編定公告之保安林，既然數量少，且其編定公告年代久遠，實與現況不符，有失原編定為保安林之意義，上開部分，由內政部函請行政院農業委員會通盤考量是否應予解編。」本案請依上開會議決議(一)辦理。

關於土地法第17條第1項第6款「水源地」之執行範圍事宜

內政部92年9月15日台內地字第0920061834號查土地法第17條第1項規定，係在規範外國人取得土地之類別限制，其中第6款之水源地，乃屬不得移轉、設定或租賃於外國人之土地，揆之立法意旨，該款土地係屬特殊用途或公共需用，案關國民基本生計，爰有限制之必要。惟實務執行上，應如何規範其適用範圍，俾便基層地政機關有所依循，案經本部於92年8月1日邀集經濟部水利署、臺北市政府及臺北市自來水事業處等相關機關研商獲致決議如次：

一、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。(內政部92年9月15日台內地字第0920061834號函)

二、本部78年4月4日台(78)內地字第680765號函釋有關：「...水源特定區計畫案之計畫書所載，『保安保護區』...」，應配合修正將「保安保護區」修正為「保護區」。

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，於公同共

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
本案經轉准法務部95年6月2日法律決字第0950018389號函略以：「按民法第828條第2項規定：『除前項之法律或契約另有規定外，公司共有物之處分，及其他之權利行使，應得公司共有人全體之同意。』及本部95年2月3日法律決字第0940050034號函，均係指有關所有權人，即『公司共有人』，對公司共有物或其(潛在)應有部分之處分及其他權利行使之情形。次按土地法第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。(第1項)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…。(第2項)』其立法理由係基於國民經濟利益、國家土地政策、國防安全關係，而限制土地所有權人將上開土地處分與外國人，以免妨礙國家安全、損及國計民生與民族生存。本件有關外國人因繼承而公司共有上開規定之土地，且未於法定期限內出售與本國人時之後續處理事宜，因土地法為民法之特別法，上開規定復基於其特別之立法意旨，明訂由國有財產局公開標售外國人因繼承而取得之特定土地，與本部前開函釋所指公司共有人本於其所有權處分公司共有物或其(潛在)應有部分之情形有別；且另於強制執行實務上，亦認公司共有物未分割前，對公司共有人公司共有之權利，得請求執行(司法院23年院字第1054號解釋參照)，故本件外國人因繼承取得之(潛在)應有部分，於公司共有關係終止前，似可依土地法上開規定，移由國有財產局辦理公開標售，惟標售範圍應僅限於該外國人因繼承取得之(潛在)應有部分，而非及於公司共有物全部。」本部同意上開法務部意見，請依上開函釋辦理。

(按：民法第828條條文已修正)

「養殖用地」應屬土地法第17條第1項第2款「漁地」之範圍

內政部98年6月8日台內地字第0980092940號函

- 一、查「土地依其使用，分為左列各類：…第二類 直接生產用地；如農地、林地、漁地、牧地、狩獵地、礦地、鹽地、水源地、池塘等屬之。…」、「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，其標售程序準用第73條之1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。」分別為土地法第2條及第17條所明定。土地法第17條之立法理由係基於國民經濟利益、國家土地政策、國防安全關係，而限制土地所有權人將上開土地處分與外國人，以免妨礙國家安全、損及國計民生與民族生存。
- 二、本案美國人余○○繼承取得該臺南縣○○鄉○○○段○地號土地，其土地編定據來函所敘屬一般農業區之養殖用地。查非都市一般農業區內之土地，除依核定計畫編定為養殖用地外，其餘均以編定當時實地已合法作水產養殖及其設施使用者，編定為養殖用地。依區域計畫法施行細則第15條第1項第7款規定，「養殖用地」係「供水產養殖及其設施使用者」。故「養殖用地」應屬「漁地」之範圍，本案請依土地法第17條第2項規定辦理。
- (按：原區域計畫法施行細則第15條第1項第7款，修正後為區域計畫法施行細則第13條第1項第7款)

《第18條解釋函令》

外國法人如僅係因債務關係而設定抵押權，准由當地縣市政府依土地法第十八條規定逕行核辦

行政院五十六年二月十五日台(五六)內字第一〇四二號令

一、經交據內政部會商外交部、司法行政部議復稱：「查抵押權係擔保物權之一種，抵押人於設定抵押權後並未移轉占有該抵押物，抵押人如能於約定期間內清償債務，則該項抵押權即應申請塗銷，如抵押人不能依約清償債務始發生拍賣抵押物問題，拍賣抵押物時抵押權人依法固得參與標買，但如係外國人標得該項抵押物仍須依土地法第十八條、第十九條及第二十條規定辦理。本案美國達拉威州法人勃倫斯惠克遠東股份有限公司如僅係因債務關係而設定抵押權，現行法令既無規定層請核定之明文，參照首節說明，似可准由當地縣市政府依土地法第十八條規定逕行核辦。」

二、應依議辦理。

(按：土地法第十九條及第二十條業於九十年十月三十一日修正)

未列入「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」之國家，其人民申請在我國取得或設定土地權利時，應檢附互惠證明文件

內政部七十八年八月二十三日台(七八)內地字第七二七六五四號函案經本部邀集外交部、省市府研商獲致結論如次：

「就外交部所提供之各國法律資料及內政部現有資料已能確知有關條約或該國法律准許我國人民在該國取得土地之國家如附件，未列入附件之國家，其人民申請在我國取得或設定土地權利時，應檢附互惠證明文件」。

國人在斐濟可購買1公畝以下可自由買賣之土地

內政部82年4月8日台(82)內地字第8204467號函按外交部上開函說明略以：「…斐濟有關土地買賣法規對我國人民並無歧視規定，我國國民可比照其他國家人民，即使未在斐濟居留亦可在斐濟境內購買一公畝以下可自由買賣之土地(Free hold Land)，1公畝以上則須事先申請核准。國有土地僅可承租，租期至多為99年，另土著原始持有之土地，則由憲法規定不得買賣並為個人所有。連斐濟公民亦不能自由承購此兩類土地等

情。」

百慕達公司得在我國設定抵押權

內政部八十五年九月十一日台(八五)內地字第八五〇八六八九號函查土地法第十八條規定：「外國人在中華民國取得土地或設定土地權利，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。」關於百慕達政府是否容許我國公司及人民在該地取得不動產權利事宜，前經外交部二次查復如下：根據該國政府一九八一年公司法第十二節之規定，外國公司在百慕達不得購買或擁有土地，惟可租用土地，最高期限為二十一年，國人可依百慕達一九八一年公司法第一四四條規定設定抵押權，惟貸款金額超過美金五萬美元時，僅事前需經百慕達財政部長書面同意即可，無有經由英國政府核准。本案如百慕達公司欲在我國設立金額超過美金五萬元之抵押權，基於國際經濟互惠之原則，是否亦需經財政部同意後始得辦理，案經該部以八十五年八月二十二日台財融字第八五二二六三〇七號函以：「查抵押權之設定係屬抵押權人及抵押人雙方合意之物權行為，我國銀行法令，並無設定抵押權須報經本部核准之規定。」是以，百慕達公司欲在我國設立金額超過美金五萬元之抵押權，無需經財政部同意。

86年7月1日以後香港地區之公司法人仍得在我國取得或設定土地權利之規定

內政部86年6月30日台(86)內地字第8684353號函案經本部86年6月23日邀集行政院秘書處(未派員)、大陸委員會、外交部、法務部、經濟部、財政部及省市府會商並獲致結論略以：「…(二)依香港澳門關係條例第41條已明定『香港或澳門之公司組織，在台灣地區營業，準用公司法有關公司之規定』，為不影響已經我國認許並允許設立之香港公司法人在台之經濟活動，本(86)年7月1日以後，香港地區之公司法人已依我國法律規定予以認許者，在香港地區對於外國人士在該地取得不動產權利之規定尚未改變之前，其在我國取得或設定土地權利，仍得繼續準用現行香港公司法

人在我國取得或設定土地權利之規定。」

86年7月1日以後香港居民、一般法人、團體或其他機構可在我國取得或設定土地權利之規定

內政部86年7月26日台(86)內地字第8607355號函有關86年7月1日香港主權移交之後，香港地區之居民，除依香港澳門關係條例第4條第3項取得華僑身分者，得依照中華民國華僑取得或設定土地權利之有關規定辦理外，其餘香港地區居民、一般法人、團體或其他機構在我國取得或設定土地權利，在香港地區對於外國人士在該地取得不動產權利之規定尚未改變之前，得以繼續準用外國人在我國取得或設定土地權利之規定，故86年7月1日以前，香港居民、法人及團體機構在我國取得或設定土地權利之有關規定，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。

(按：前開函釋案經本部以86年6月30日台(86)內地字第8684354號函報奉行政院86年7月14日台86內28351號函核復)

菲律賓人在我國取得或設定不動產權利之規定

內政部八十六年十月二十二日台(八六)內地字第八六八三〇一六號函案經本部八十六年十月八日邀集法務部、外交部、財政部、經濟部及省市政府會商獲致結論以：「(一)菲國人民得否在我國買受取得不動產權利部分：依土地法第十八條規定，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。又依公寓大廈管理條例第四條第二項規定，公寓大廈之專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。關於菲律賓政府是否容許我國自然人或法人在該國取得不動產權利，依外交部八十六年九月三日外(八六)條字第八六〇三〇二二二四三號函查復：「據駐菲律賓代表處本年八月二十八日第MN八一四號電查報略以(一)查菲國法律規定『外國人』不得購買土地，所稱『外國人』係包括自然人與法人，

『公司』為『法人』之一，亦包括在內。(二)至於外人與菲人合資之公司，如外人持有股權比例超過百分之五十者則視為外國公司；另外國人股權比例超過百分之四十之菲國公司，亦不可購買菲國土地。(三)關於共有大廈之規定，整棟大樓百分之六十樓層(單位)必須由菲人或菲國公司擁有產權，所餘百分之四十樓層(單位)可由外國人或『外國公司』購買；所謂『外國公司』係指外國人持有股權比例超過百分之五十之公司」。基於衡諸兩國國情、法律不盡相同，且考量土地法第十八條平等互惠之立法精神，在「享受同樣權利」情形下，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百分之四十以下(包含百分之四十)建物所有權，並依公寓大廈管理條例之規定准其取得基地所有權及地上權之應有部分。

菲律賓人得在我國取得不動產抵押權及因行使抵押權取得不動產之規定

內政部86年12月13日台(86)內地字第8690004號函有關菲律賓人民或公司得否在我國取得不動產抵押權及因行使抵押權取得不動產，經本部於86年11月25日邀集相關機關會商，獲致結論如下：「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，土地法第18條定有明文。關於菲律賓自然人或其公司得在我國取得區分所有建物全部專有部分40%以下(包含40%)建物所有權，並依公寓大廈管理條例之規定准其取得基地所有權及地上權之應有部分，前經內政部86年10月22日台(86)內地字第8683016號函釋有案，至菲國人民或公司得否在我國取得不動產抵押權及因行使抵押權取得不動產所有權。依外交部查復略以：依菲國國家法規第133號規定《1967年6月17日修正版》，菲國私人不動產可以設定給任何個人、公司或組織。在抵押權存續期間，外國籍抵押權人不可占有該不動產，惟抵押人未能清償債務時，外籍抵押權人在破產管理或強制執行等程序時，可持有該不動產，持有期間不得超過5年；倘該不動產需出售時，外籍抵押權人若不符取得菲國不動產之資格者，仍不可參與法院投標。是以，基於土地法第18條平等互惠原則，准許菲國人民或公司得在我國取得不動產抵押權，其抵押物不以內政部86年10月22

日台(86)內地字第8683016號函所定之區分所有建物為限。但其因行使抵押權擬取得不動產權利者，仍應符合上開內政部台(86)內地字第8683016號函之規定，僅得取得區分所有建物全部專有部分40%以下(包括40%)之建物所有權及其基地所有權、地上權之應有部分：如該不動產非屬區分所有建物，則不得取得。

香港居民身分之認定

內政部八十六年十二月十五日台(八六)內地字第八六一二一九五號函關於香港居民身分認定疑義乙節，經函准行政院大陸委員會以八十六年十一月二十七日八六陸港字第八六一六六四三號函釋略以：「二、查依香港澳門關係條例第四條第一項規定：『本條例所稱香港居民，指具有香港永久居留資格，且未持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之旅行證照者』。準此，本條例所稱香港居民，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。…」有關審核外人地權案件香港居民身分之認定，請依上開函辦理。

香港人取得建物之規定

內政部八十六年十二月三十日台(八六)內地字第八六一二六四三號函關於香港居民身分認定乙案，前經本部八十六年十二月十五日台(八六)內地字第八六一二一九五號函釋在案。又依八十六年六月二十七日發布之香港澳門關係條例施行細則第五條規定：「香港居民申請進入臺灣地區或在臺灣地區主張其為香港居民時，相關機關得令其陳明未持有英國國民(海外)護照或香港護照以外旅行證照之事實或出具證明。」來函所報香港人劉○○取得建物乙案，除由權利人檢具「香港永久性居民身分證」外，有無依上開規定令權利人陳明未持有英國國民(海外)護照或香港護照以外旅行證照之事實或出具證明，請補敘明。

泰國銀行得在我國取得不動產抵押權

內政部87年1月22日台(87)內地字第8702266號函
泰國政府對我國人民在該國取得或設定土地權利，原則上並無互惠規定，惟該國人民或依我國法律規定予以認許之泰國法人，在我國取得或設定土地權利，應由當事人視其個案情形依「外國人在我國取得土地權利作業要點」第1點規定，檢附由其本國適當機關出具載明該國對我國人民取得或設定土地同樣權利之證明文件辦理之，前經本部85年11月2日台(85)內地字第8509988號函釋有案。茲關於泰國政府是否准許我國人民或公司(包含我國銀行)在該國取得不動產抵押權，經外交部87年1月7日外(87)條二字第8703000539號函再查復：「二、據駐泰國代表處上年12月24日第BK892號電續報略以，該處洽准泰國土地廳土地登記處高級官員Ms. Wasana Chantraporn告稱：凡係從事金融、證券信託業務之公司且其營業執照項目包含辦理不動產抵押權之設定者，不分泰國或外國公司及銀行皆可辦理不動產抵押權之設定，倘我國公司及銀行合乎上述規定者亦受同等待遇等語」。是以，泰國銀行依銀行法相關法規取得營業執照者，如其營業項目包括擔保授信業務，依土地法第18條平等互惠原則之規定，准許在我國取得不動產抵押權。...

菲律賓人民得在我國繼承取得不動產權利

內政部八十七年二月二十日台(八七)內地字第八七〇二九〇四號函
依土地法第十八條規定，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。關於菲律賓自然人或其公司得在我國取得區分所有建物全部專有部分百分之四十以下(包含百分之四十)建物所有權，並依公寓大廈管理條例之規定准其取得基地所有權及地上權之應有部分，前經本部八十六年十月二十二日台(八六)內地字第八六八三〇一六號函釋有案。至於菲律賓人民得否在我國繼承取得土地及建物權利，經外交部以八十七年二月三日外(八七)條二字第八七〇三〇〇二三〇二號函復：「本案經向菲律賓總統府助理文官長Lagustan查詢告稱，菲國憲法准許外國人經由繼承取得不動產，只要該項土地或建物為私有地或私有

地上物。在此情形下，倘繼承人能充分證明其具有法定繼承權，其外國籍身分不影響法律保障之繼承權利。此項繼承取得可為土地或建物，不受建物百分之四十以下之限制」。準此，依土地法第十八條平等互惠之立法精神，准許菲律賓人民在我國繼承取得土地及建物，不受上開本部八十六年十月二十二日台(八六)內地字第八六八三〇一六號函釋取得不動產權利僅限於區分所有建物全部專有部分百分之四十(包含百分之四十)建物所有權，及其基地所有權及地上權之應有部分之限制。

新加坡人民及公司(包含新加坡銀行)得在我國取得不動產抵押權

內政部87年2月24日台(87)內地字第8702939號函新加坡人民及公司(包含新加坡銀行)得否在我國取得不動產抵押權，外交部查復：「二、依據駐新加坡代表處本(87)年1月27日第SG525號電查報略以，據星國法務部《Ministry of Law》函復如下：(一)新加坡允許外國人《包括自然人及公司》在該國取得工商用地之所有權及抵押權，並允許外國人取得供住宅使用不動產之抵押權，…。二、另依據星國「Residential Property Act」第22條規定，抵押權人處分供住宅用之抵押物時，僅得移轉給新加坡人或經核可之外國人，且應於3年內為之，否則主管機關將代為執行等語。」準此，除土地法第17條所列各款之土地外，依同法第18條之規定，准許新加坡人民及公司(包含新加坡銀行)在我國取得不動產抵押權。

(按：土地法第17條業經90年10月31日修正)

香港居民身分之認定，不得僅以持有香港護照而認定之

內政部87年6月10日台(87)內地字第8706372號函按關於86年7月1日以後，香港居民及法人可否在我國取得或設定土地權利乙案，前經本部以86年6月30日台(86)內地字第8684353號及同年7月26日台(86)內地字第8607355號函釋有案。其中關於香港居民身分認定疑義乙節，亦經本部86年12月15日台(86)內地字第8612195號、同年12月30日台(86)內地字第8612643號函釋在案。據台北市政府以87年5月7日北市地一字第8721138100

號函請示當事人如持香港特別行政區簽發之中華人民共和國香港特別行政區護照，得否認定為香港人而予以核准，經本部函准行政院大陸委員會以87年5月21日(87)陸港字第8707272號函釋略以：「二、香港澳門關係條例施行細則第3條規定：『本條例第4條第1項所稱香港護照，係指由香港政府或其他有權機構核發，供香港居民國際旅行使用，具護照功能之旅行證照。』，故香港特別行政區政府簽發之中華人民共和國香港特別行政區護照，即為前揭條文所稱之香港護照。至關於『香港居民』身分之認定，依香港澳門關係條例第四條第一項規定意旨，當事人須持有香港永久居民身分證，且不能持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之其他地區或國家之旅行證照，尚不得僅以持有香港護照而認定其為香港居民，…。」請查照。

丹麥人民得在我國取得抵押權

內政部八十七年六月十五日台(八七)內地第字八七〇六三三四號函「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。」為土地法第十八條所明定。目前丹麥未列入本部七十八年八月二十三日台(七八)內地字第七二七六五四號函附之「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」內，丹麥政府得否准許我國人民在該國取得不動產權利，據丹麥商○○○股份有限公司台灣分公司以八十七年五月二十一日函出具丹麥司法部一九九八年一月十二日編號一九九八「八六二〇〇七八」證明書記載：「茲證明台灣公司設於丹麥之分公司，得依丹麥法律就位於丹麥之財產設定執行抵押權。不論抵押權人之國籍為何，抵押權人均得依丹麥法律執行依抵押權設定程序所取得之權利。」準此，依土地法第十八條平等互惠之規定，准許丹麥人民在我國取得抵押權，並得免檢附互惠證明文件。惟丹麥人因行使抵押權而取得該不動產者，仍應依外國人在我國取得土地權利作業要點第一點規定，請當事人檢附由其本國適當機關出具載明該國對我國人民取得或設定同樣權利之證明文件。

香港居民檢附華僑身分證明書申請土地登記時，該證明書之效期認定及使用事宜

內政部八十七年八月五日台(八七)內地字第八七〇八二六六號函查「香港地區居民於『九七』年(八十六年七月一日)前所取得之華僑身分證明書不受效期影響，可繼續使用，若認定上有疑義，可向本會查證。」又「依現行規定，自八十六年七月一日起本會依法不得受理香港居民申請華僑身分證明書。有關香港居民於九七前所取得之華僑身分證明書使用原則，其正本於核驗後發還，另以影本交付使用機關，若認定上有疑義，可向本會查證。」分為僑務委員會八十六年十一月十日(八六)僑證照字第八六〇〇〇八一八六號函及八十七年六月二十九日(八六)僑證照字第八七〇〇三九四二二號函所示。準此，香港居民檢附於九七前所取得之華僑身分證明書申請土地登記時，該證明書之效期認定及使用事宜，請依上開函辦理。

外籍人士與我國人民結婚尚未取得我國國籍者得檢具互惠證明文件參與繼承

內政部88年11月15日台(88)內中地字第8822661號函按「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。」、「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。」分別為土地法第17條、第18條所明定，又「未列入『外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表』之國家，其人民申請在我國取得或設定土地權利時，應檢附互惠證明文件」亦經本部78年8月23日台(78)內地字第727654號函釋在案，...(以下略)

(按：土地法第17條業經90年10月31日修正)

新加坡人得在我國租賃工業區土地及廠房

內政部八十九年五月二日台(八九)內地字第八九〇六二一七號函

案准外交部八十九年四月十二日外(八九)條二字第八九〇四〇一八六七〇號函查復略以：「二、本案駐新加坡代表處本(八十九)年三月九日新加(八九)字第〇二一六號函及四月十日第SGP六一七號電查略以，經洽星國工業區主管機構JURONG TOWN CORPORATION(簡稱JTC，係星政府所設立之法定機構，代理政府執行所託付之任務)覆稱：(一)星國工業區之土地，係先經星國法務部(MINISTRY OF LAW)辦理售予JTC後，再由其負責經營、出租及管理事宜；工業區土地非私人所能擁有。JTC土地租期最少為三年，最多六十年(但特殊個案經核准者除外)，工業區土地或廠房承租期滿即需歸還，而固定於地面上無法移動之物(如建築物、圍牆等)，亦屬土地之一部分。(二)外國人個人不得持有JTC工業區已建構之廠房，惟該外國人若在新加坡登記成立公司且符合工業用及JTC投資標準，則有被核准購置之可能等語。三、經駐處上網查詢JTC新聞資料：1、JTC工業區土地僅供出租不出售賣斷。2、租期最短三年，長者三十年，屆期續租時若承租人符合投資條件，始得續租。工業區土地或廠房(包括自建者)租期屆滿即需歸還等情。」準此，新加坡政府允許我國人民依該國法令租賃工業區之土地或廠房，是以，依土地法第十八條規定，新加坡人得在我國申請租賃工業區之土地或廠房。

印尼人不得在我國取得或設定土地權利

內政部89年9月19日台(89)內地字第8912799號函關於印尼政府對我國人民在該國取得或設定土地權利有無平等互惠規定，經外交部查詢情形如下：

- 一、外交部條約法律司87年11月5日條(87)第8725002565號書函略以「…經我駐印尼代表處87年11月2日第JK758號電查報略以，(一)依據印尼1996年第41號有關『外國人擁有住宅權』之法令規定，在印尼有居住權之外國人可擁有住宅，及外國人有可能對國家土地擁有使用權，惟據查證，印尼目前尚不允許外國人在該國擁有土地權。」
- 二、外交部89年8月29日外(89)條二字第8904046159號函：「據駐印尼代表處本年8月25日第IDN352號電查略以：(一)印尼土地和建築物權可經由被

繼承人死亡後生效之遺囑規定，授予與被繼承人有血親關係之上一代或下一代之個人(包括配偶)或特定團體。(二)惟洽印尼主管機關地政司部長機要秘書Bapak Haidak告稱，外籍人士除依據1996年第41號法令可擁有住宅權及對國家土地上擁有使用權外，並不被允許擁有『土地權』，該禁令亦適用於繼承取得土地之情形等語。」

是以，在印尼有居住權之外國人可擁有住宅權及對國家土地擁有使用權，並不被允許擁有「土地權」，該禁令亦適用於繼承取得土地之情形。故印尼國家不符上開土地法第18條平等互惠之規定。

(備註:再經外交部95年5月10日外條二字第09504275770號函查證:「…關於台灣人民在印尼可否購買土地及建築物等不動產乙節疑義，我駐印尼代表處95年5月5日第IDN952號電查證略以，(一)經洽據該處法律顧問何律師子超及當地經常辦理房地產過戶之代書告稱，目前印尼政府對於外國人(含臺灣)在印尼之土地及建築物僅同意具有使用權，尚不含所有權，且該代書表示，有關印尼1996年第41號有關『外國人擁有住宅權』(即『印尼尚不允許外國人在該國擁有土地權』之規定)之法令迄未修正等語。(二)另洽據印尼地政局人員Sujarno表示，目前外國人在印尼只具土地及建築物之使用權，至擁有權及建築權均未允許等語。…」)

關於美國人所屬行政區(州籍)之認定標準，由當事人檢具有關證明文件辦理

內政部89年11月2日台(89)內地字第8914978號函查土地法第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。」，又依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。」關於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，依外交部85年8月26日外(85)條二字第85306213號函略以：「…二、本案據我駐美國代表處85年8月20日WD590號電(影本如附件)查報略以，本案經洽據該處法律顧問柯克蘭律師表示意見，認為美國各州法律對

於住所之認定標準不一(按各州對住所認定之標準均依成案『Case Law』為之)，以馬里蘭州為例，馬州法律認定某人之住所，係以該人是否有繼續居住之意思而定。柯克蘭律師並舉例說明馬州法院認定某人是否有繼續居住之主觀意思，乃根據客觀事實。常用之客觀事實有二：(一)為其居住地(二)為其投票地。倘兩者同屬一地，住所於焉確定；如依據上述兩項因素仍無法確定其住所，法院將參酌其報稅地、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。」是以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，其所屬行政區(州籍)之審認，請參酌上開外交部函釋，由當事人檢具有關證明文件辦理。

越南人不得在我國取得或設定土地權利。

內政部90年3月23日台(90)內地字第9004760號函案經函准外交部90年3月2日外(90)亞太二字第9004009496號函略以：「二、駐越南代表處頃查復稱，越南土地法第一條規定，土地為全體國民所有，由國家統一管理。國家得將土地以無償及有償等方式交予各經濟組織、人民武裝單位、國家機構、政治、社會、組織(以下簡稱為組織)及家庭、個人長期持續使用；另國家亦得將土地租予組織、家庭及個人使用。獲得國家交予土地、出租土地等組織、家庭與個人，或獲其他人交予土地使用權者，在本法統稱為土地使用者。國家准許外國組織、個人租用土地。三、根據前述越南土地法之規定，越南未准許我國人民在該國取得或設定不動產權利。」准此，越南政府對我國人民在該國取得(含繼承)或設定土地權利並無互惠規定，故依土地法第18條平等互惠規定，越南人不得在我國取得或設定土地權利。

(備註1：再經駐越南代表處96年10月19日越南字第304號函查證：「…經查越

南土地法尚未就外國人在越南設定土地權利作重大變更，外國人民或法人仍僅得在越南租用土地，不得取得或設定土地權利。…」。備註2:駐越南代表處97年5月8日越南字106號函：「...經洽越南司法部國際法律司獲告，由於越南土地法限制外國人不得在越南取得或設定土地權利，因此外國人在越南不得設為繼承或遺贈土地權利之對象，如有設定該繼承或遺贈亦屬無效。...」))

澳門居民申請土地登記，其身分、印鑑證明效期之認定及使用，得比照香港居民方式處理

內政部九十年九月二十八日台(九十)內中地字第9015099號函案經函准僑務委員會九十年九月十日僑證照字第○九○三○三三○○八一號函略以：「...二、查有關香港居民於民國八十六年六月三十日前取得華僑身分證明書者，本會曾於八十六年十一月十日以(86)僑證照字第八六○○○八一八六號函釋，該證明書不受效期影響，可繼續使用，若認定上有疑義，可向本會查證；另於八十七年六月二十九日以(87)僑證照字第八七〇〇三九四二二號函釋該證明書之使用原則為：由持證人出示證明書正本，於核驗後發還，另以影本交付使用機關，若認定上有疑義，可向本會查證。澳門居民於八十八年十二月十九日前取得之華僑身分證明書，其效期認定及使用原則，亦應比照前述香港居民方式處理。...三、至於本會原核發香港、澳門居民華僑印鑑證明部分，...該證明亦分別自八十六年七月一日及八十八年十二月二十日停止核發。有關本會停止核發香港居民印鑑證明後，前曾申辦華僑身分印鑑證明有案者，其相關土地登記事宜處理方式，...義務人若親至地政事務所申辦登記，可依土地登記規則第四十條規定，經核對身分相符後，免附印鑑證明；又倘華僑授權國內親友處分在台不動產申辦登記者，經檢附我駐外單位驗發之授權書，亦可免附授權人(義務人)之印鑑證明(被授權人不能親自到場核對身分者，須附被授權人之印鑑證明)。上述處理方式執行以來，尚無窒礙難行之處。」又按本部九十年八月十四日台(九十)內地字第九〇六九五九六號令修正發布之土地登記印鑑設置及使用作業要點第一點規定：「土地權利登記名義人為申辦土地登記，依土地登記規則規定有提出印鑑證

明之需要者，得在土地所在之登記機關申請設置土地登記印鑑(以下簡稱印鑑)，其設置及使用應依本要點之規定。」準此，香港居民在台辦理土地登記，其身分、印鑑證明效期之認定及使用原則，除依前開僑務委員會函示辦理外；有關印鑑證明，尚得依土地登記印鑑設置及使用作業要點規定，在土地所在之登記機關申請設置「土地登記印鑑」及使用。至澳門居民之身分、印鑑證明效期之認定及使用，自得比照前開香港居民方式處理。

澳門地區人民或法人不得在臺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

- 一、查土地法第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。」有關澳門地區人民或法人得否在臺灣地區取得或設定土地權利，據行政院大陸委員會澳門事務處以90年12月17日(90)澳處綜字第785號函所附附件(二)法律顧問石立炘大律師補充說明如下：「澳門土地法第39條內所指之土地權利，是指該土地之使用權而已。對於在具有該使用權地段上所興建或改建之建築物，在租賃或轉租期屆滿前，又或在租賃或轉租關係未解除期間，承批人或轉承批人是具有或保有其所有權，包括抵押權。要注意的是，這只是對在該地段上所建或改建之建築物而言。至於第39條所指之土地(地段)承批人只具使用權或占用權。」合先敘明。
- 二、又據行政院大陸委員會90年8月28日(90)陸港字第9013543號函說明四略以：「……因目前澳門地區大部分土地均為政府所有，私人不可能取得土地所有權，僅能以批租(批准租賃)方式取得土地之使用權，惟土地若屬私人所有，土地所有權人可自由處分其土地，則另當別論。」是以，與臺灣地區交易習慣及公寓大廈管理條例之規定不同，並不符合土地法第18條平等互惠之原則，故不准許澳門地區人民或法人在臺灣地區取得或設定土地權利。

泰國之人民或法人得因居住或投資目的取得土地權利

內政部92年8月8日台內地字第0920011585號函
茲據外交部前揭號函復以：「依據駐泰國代表處本年7月30日第THA254號電查報略以，經洽泰國內政部獲告，該部於2002年1月19日重新修正土地法(LAND CODE)第96段部分，准許外國人以居住或合於投資條件之理由，在泰國購買土地。……等語。」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。

泰國人得因繼承而取得我國土地權利

內政部92年12月15日台內地字第0920016705號函

一、案經函准外交部首揭二函分別表示意見如下：

(一)本案駐泰國代表處查報略以，據泰國土地法(The Land Code and Ministerial Regulations)第8章有關外國人取得土地權之規定，(Limitation of Aliens' Rights in Thailand)第93條規定：部長可核准外國人因繼承取得土地權利，惟加上其前已取得之土地面積不得超過第87條所規定之土地面積。即住宅面積，每家庭不得超過1 rai(1，600平方公尺)」。

(二)依據駐泰國代表處本年11月21日第THA670號電查報略以：「(一)經該處派員親往泰國土地廳洽相關官員Ms. Bang-on Klongklew告稱：1.泰國土地法第93條所規定『部長(內政部)可核准外國人因繼承取得土地權利，惟加上其前已取得之土地面積不得超過第87條所規定之土地面積』，該條文所指之外國人即非泰籍以外之所有外國人，故實務上亦承認我國國民是項權利。2.惟事實上，至目前為止，尚未有我國國人向該廳提出上述之相關申請，故亦無我國人因繼承而取得該國土地權利之案例等語。(二)綜上，我國人尚未曾有向該廳提出申請以繼承取得該國土地權利案例之主要原因乃與泰人結婚之

國人，於數年後多已取得泰國籍，毋須再以外國人身份提出申請等語。」

二、案依本部92年8月8日台內地字第0920011585號函准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，至其取得土地之種類，除有土地法第17條之限制外，其用途如符合合同法第19條第1項各款者，皆准予取得，面積並無特別限制。是以，既已准泰國之人民或法人因居住或投資目的者，取得之土地，且泰國亦無禁止外國人因繼承取得土地，自當准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。

關於汶萊人申請移轉土地事宜

內政部93年2月10日台內地字第0930003234號函按「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。」為土地法第18條所明定。查目前汶萊未列入本部92年5月2日台內地字第0920060919號函列之「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」內；次按「我國人民在國內依法取得之土地或建物權利，於喪失國籍後移轉與本國人，無土地法第20條規定之適用。」為外國人在我國取得土地權利作業要點第3點第1項所明定。本案汶萊人洪坤地先生申請移轉土地乙案，請先查明洪先生如何取得該土地，如係屬外國人在我國取得土地權利作業要點第3點第1項規定情事者，無須依土地法第20條規定程序處理。

越南國籍繼承人行蹤不明，無法會同辦理分割繼承登記事宜

內政部九十三年五月十二日台內地字第○九三○○○六六四二號函本案經函准法務部93年4月15日法律決字第0930014850號函略以：「...二、按『繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。』、『除前項之法律或契約另有規定外，共同共有物之處分，及其他之權利行

使，應得公同共有人全體之同意。』、『共有物之分割，依共有人協議之方法行之。』分別為民法第1151條、第828條第2項及824條第1項所明定。準此，協議分割共有物，係指共有人於審判外，按全體合意之方法，以消滅或減少共有關係之行為，惟既曰協議而非決議，則其分割即須經共有人全體同意，而無土地法第34條之1第1項之適用(參照謝在全著，民法物權論上冊，頁622)。本件遺產協議分割登記之申請人，於越南籍繼承人因故無法會同情形下，由我國籍繼承人共同訂定之遺產分割協議書，因尚有公同共有人之一未參與協議，即與上開規定似有未合，其協議自不生效力。三、次按「……分割遺產時，無非完全按繼承人之應繼分分割，尚有民法第1172條、第1173條規定之扣除項目，如許部分繼承人依土地法第34條之1第5項、第1項規定將遺產依應繼分轉換為應有部分，其同意處分之共有人若有前述應自應繼分中扣除之項目，其獲得之應有部分較諸依法分割遺產所得者為多，有違民法就遺產分割之計算所設特別規定，應無土地法第34條之1規定適用之餘地。」(參照臺灣高等法院暨所屬法院85年法律座談會民事類提案第22號法律問題及最高法院82年度台上字第748號判決)之意旨，繼承人欲以應繼分轉換為應有部分而辦理登記者，仍應得繼承人全體之同意。準此，本件我國籍繼承人如以出具切結書之方式，並依民法應繼分規定辦理遺產分割登記，似與上開規定及法院判決、法律座談會之意見不符，惟本件申請人對於遺產分割(公同共有物之處分)，如事實上無法得公同共有人全體之同意(如公同共有人間利害關係相反，或所在不明等)，仍得由事實上無法得其同意之公同共有人以外之其他公同共有人單獨或共同起訴，行使公同共有物之權利(參照最高法院89年台上字第1934號判決)，即以訴訟解決之。」本部同意上開法務部之意見。

准許美國愛荷華州、明尼蘇達州、馬里蘭州及西維吉尼亞州四州之人民或法人得在我國取得或設定農業用地以外土地權利

內政部93年8月19日台內地字第0930012056號函
茲據外交部前揭號函復以：「本案目前查證結果有：駐美國代表處查報馬里

蘭州及西維吉尼亞州、駐芝加哥辦事處查報愛荷華州及明尼蘇達州有關法令現況。經查以上4州，除農業用地外，原則上無外國人取得或設定土地權利之限制規定。」是以，依土地法第18條平等互惠原則之規定，准許美國愛荷華州(Iowa)、明尼蘇達州(Minnesota)、馬里蘭州(Maryland)及西維吉尼亞州(West Virginia)等4州之人民或法人，得依土地法相關規定在我國取得或設定農業用地外之土地權利。

美國北達科他州、南達科他州及南卡羅萊納州之人民或法人在我國取得土地權利之規定；美國奧克拉荷馬之人民或法人不得在我國取得或設定土地權利

內政部93年11月18日台內地字第0930015751號函
依土地法第18條平等互惠原則之規定，准許美國北達科他州(North Dakota)、南達科他州(South Dakota)之人民或法人，得依土地法相關規定在我國取得或設定農地以外之土地權利；准許美國南卡羅萊納州(South Carolina)之人民或法人得依土地法相關規定在我國取得或設定面積50萬英畝(約20萬2,345公頃)以下之土地權利。至美國奧克拉荷馬州不准外國公民擁有該州不動產，故依土地法第18條平等互惠規定，美國奧克拉荷馬州(Oklahoma)之人民或法人不得在我國取得或設定土地權利。

補充越南國籍繼承人無法會同辦理分割繼承登記之處理方式

內政部93年12月31日台內地字第0930110368號函
有關越南國籍繼承人無法會同辦理分割繼承登記，可否由本國籍繼承人切結後，辦理分割繼承登記乙案，仍請依本部93年5月12日台內地字第0930006642號函(隨案檢送)規定辦理。

(備註：依據法務部93年12月12日法律決字第0930045579號函辦理。)

柬埔寨人不得在我國取得或設定土地權利

內政部95年2月9日台內地字第0950022612號函
一、按土地法第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。」查駐胡志明市辦事處95年1月19日第SGN596號電報：「一、依據柬埔寨王國2001年8月30日發佈生效之土地法第八條規定，『只有東籍自然人或法人，才能在柬埔寨王國擁有土地產權』。在東國享有『土地產權主』之資格，『應屬於所有柬埔寨公民之權益。』『為享有在柬埔寨擁有土地產權資格而採取冒充國籍證(東國公民)的外國人，將受到法律的懲罰。由上揭手段得來之財產應被充公作為國家財產，國家將不負任何賠償責任』。第九條規定『由東籍自然人或法律所承認的法人在柬埔寨註冊的公司，併擁有51%以上之股份者，可以成為享有土地財產之產權人』。二、1997年12月29日『執行柬埔寨投資法通令』第十六條明定『所有權』及第十七條規定『土地使用』，『所有權：適用於東籍權人或法人投資活動之土地所有權；所有權限制：按照柬埔寨憲法之規定，外籍股權人或法人不能享有在柬埔寨王國的土地所有權。』『外籍投資者可以長期租用土地，最長租期為七十年』，期滿可以續租『土地之使用及在土地上之其他所有權之行使，必須符合法律規定』；『外籍股權人或法人，可以允許在柬埔寨王國租賃土地。』」合先敘明。

二、綜上所述，因柬埔寨王國不允許外國自然人或法人擁有該國土地產權，與我國土地法第18條平等互惠之原則有違，故該國自然人及法人不得在我國取得或設定土地權利。

印尼人民或法人不得在我國取得或設定土地權利

外交部95年5月10日外條二字第09504275770號函關於台灣人民在印尼可否購買土地及建築物等不動產乙節疑義，我國駐印尼代表處95年5月5日第IDN952號電查證略以，〈一〉經洽據該處法律顧問何律師子超及當地經常辦理房地產過戶之代書告稱，目前印尼政府對於外國人〈含台灣〉在印尼之土地及建築物僅同意具有使用權，尚不含所有權，且該代書表示，有關印尼1996年第41號有關「外國人擁有住宅權」〈即『印尼尚不允許外國人在該國擁有土地權』之規定〉之法令迄未修正等語。〈二〉另

洽據印尼地政人員Sujarno表示，目前外國人在印尼只具土地及建築物之使用權，至擁有權及建築權均未允許等語。

新加坡人民取得我國土地及建築物權利

內政部95年12月8日台內地字第0950178966號函

一、有關新加坡人民在我國取得土地及建築物權利案，綜合現行土地法規、行政院及外交部上開函內容歸納如下：

(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。

(二)土地法第17條第1項所列各款土地，依該法條第2項規定則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。

(三)土地法第17條第1項所列以外之土地，基於平等互惠原則，允許新加坡人得因繼承或遺贈而取得所有權，並自繼承之日或遺贈之日起10年內移轉與本國人，該筆土地同時由登記機關於土地登記簿加註「本筆土地應於○○年○○月○○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售」，逾期未移轉者，則類推適用土地法第17條第2項後段規定，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。

二、本部86年3月27日台內地字第8603399號、92年6月25日台內地字第0920008948號及93年3月5日台內地字第0930072048號函，因與上開規定不合，停止適用。

修正「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」

內政部96年12月11日台內地字第0960192146號函

修正「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」如附件。

印度人得在我國取得或設定土地權利

內政部97年3月21日台內地字第0970042025號令

茲據外交部查告：居住印度境外之非印裔外國人不得購置印度不動產，居住境內之非印裔外國人得於個案申請取得同意，並達到相關機構要求標準後，購置印度不動產；外國公司在印度境內成立分公司或另成立公司得購置不動產；居住在印度境外之非印裔外國人不得因贈與而取得印度境內之不動產，惟可因繼承而取得。按我國為吸引外資投資不動產以促進經濟發展，在外國人符合平等互惠原則之規定下，即可在我國取得土地權利(含贈與等無償取得)，並未要求該外國人需居住在我國；又土地法第二十條規定，外國人申請取得土地權利案件，需經該管直轄市或縣(市)政府審核，及外國人在我國取得土地權利作業要點第四點規定，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，始得為權利主體。綜上所述，基於經濟面向之考量，暨目前我國相關法令之規定，符合土地法第十八條平等互惠原則，印度(India)人得在我國取得或設定土地權利。

烏克蘭之人民或法人得在我國取得或設定農業用地以外土地權利

內政部97年4月14日台內地字第0970059761號令

茲據外交部查告：烏克蘭並無針對我國人民或法人得否於該國取得或設定土地權利之法律或規定；烏克蘭將土地劃分為「非農地」及「農地」兩類，「非農地」准許外國人、法人及外國政府擁有、使用及處置，「農地」則禁止。基於土地法第十八條平等互惠之原則，除農地禁止以外，烏克蘭(Ukraine)人得在我國取得或設定土地權利。

美國亞利桑那、路易斯安那州人得在我國取得或設定土地權利。密西西比州人在我國取得或設定土地權利之規定

內政部97年4月15日台內地字第0970057557號令
茲據外交部查告：美國亞利桑那州之州法令未禁止台灣人民或法人設定土地權利，亦未禁止我國人民或法人取得土地權利；路易斯安那州憲法規定，任何外國人及外國合夥人(含我國人民及法人)均可在該州取得及設定土地權利；密西西比州對外國人及公司法人取得及設定土地權利有潛在嚴格限制條件，並以居留權之有無，對公有土地及工業用地取得之年限或面積有所限制之外，尚未禁止外國人在該州取得土地權利。

- 一、基於土地法第十八條平等互惠之規定，美國亞利桑那州(Arizona State)、路易斯安那州(Louisiana State)人得在我國取得或設定土地權利。
- 二、另基於平等互惠原則，美國密西西比州(Mississippi State)人得在我國取得或設定土地權利，惟就公有土地部分，僅有獲得居留權之密州人方得擁有，未具居留權因債務而取得土地者，其擁有年限不得超過20年；公司或其他社團法人之成員如含有未具居留權之密州人不得直接或間接取得。另工業用地部分，未具居留權之密州人之取得和擁有不得超過230英畝。

汶萊人民或法人不得在我國取得或設定土地權利

內政部97年5月1日台內地字第0970074284號函
查目前汶萊並未列入本部96年12月1日台內地字第0960192146號函修正之「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」內；案經本部再次查證，外交部97年4月28日外條二字第09702034180號函復略以：「…經洽據汶萊發展部土地管理局告稱，汶萊土地法未准許外國自然人或是外國法人於汶萊取得或設定土地權利」，故依土地法第18條平等互惠之原則，汶萊人民或法人不得在我國取得或設定土地權利。

挪威人得在我國取得或設定土地權利

內政部97年12月25日台內地字第0970209595號令
茲據外交部查告，外國人在挪威投資土地並無特別限制，個人或各種法律上的實體均可在挪威合法持有、居住或投資土地，外國人在挪威取得土地之條件與挪威公民皆相同等語。基於土地法第十八條平等互惠原則之規定，挪威(Norway)人得在我國取得或設定土地權利。

安道爾、玻利維亞、布吉納法索、蓋亞那、以色列、馬爾他、摩納哥、委內瑞拉等8國人得在我國取得或設定土地權利；伊朗、肯亞、吉里巴斯、馬紹爾群島共和國、蒙古、莫三比克、諾魯、帛琉、土耳其、烏干達、阿爾巴尼亞、吐瓦魯等12國非屬平等互惠之國家，該國人不得在我國取得或設定土地權利

內政部98年6月25日台內地字第0980101126號令
基於土地法第18條平等互惠原則，安道爾(Andorra)、玻利維亞(Bolivia)、布吉納法索(Burkina Faso)、蓋亞那(Guyana)、以色列(Israel)、馬爾他(Malta)、摩納哥(Monaco)、委內瑞拉(Venezuela)等8國人得在我國取得或設定土地權利。

伊朗(Iran)、肯亞(Kenya)、吉里巴斯(Kiribati)、馬紹爾群島共和國(Marshall Islands)、蒙古(Mongolia)、莫三比克(Mozambique)、諾魯(Nauru)、帛琉(Palau)、土耳其(Turkey)、烏干達(Uganda)、阿爾巴尼亞(Albania)、吐瓦魯(Tuvalu)等12國非屬平等互惠之國家，該國人不得在我國取得或設定土地權利。

瓜地馬拉(Guatemala)等9國人民或法人在我國取得或設定土地權利之規定

內政部98年9月7日台內地字第0980161108號
基於土地法第十八條平等互惠原則，瓜地馬拉(Guatemala)、馬其頓(Macedonia)、賽普勒斯(Cyprus)、奈及利亞(Nigeria)、沙烏地阿拉伯(Saudi Arabia)、斯洛伐克(Slovakia)等六國人得在我國取得或設定土地權利。

捷克(Czech Republic)人僅得因繼承或以法人身分在我國取得或設定土地權利；斯洛維尼亞(Slovenia)人僅得以法人身分在我國取得或設定土地權利。克羅埃西亞(Croatia)非屬平等互惠之國家，故該國人不得在我國取得或設定土地權利。

聖克里斯多福(Saint Christopher and Nevis)人民或法人在我國取得或設定土地權利

內政部98年9月16日台內地字第098167585號

茲據外交部函送駐聖克里斯多福大使館電報查告，克國鼓勵外國人前來投資，在克國官方網站載明外國人取得克國土地之途徑為：1.可終身保有的不動產；2.租賃；3.長期租賃，等語。基於土地法第十八條平等互惠原則之規定，聖克里斯多福(Saint Christopher and Nevis)人得在我國取得或設定土地權利。

同意波蘭等15 國人民在我國取得或設定土地權利；阿曼等6國人民在我國取得或設定土地權利；聖多美普林西比等6 國人民不得在我國取得或設定土地權利

內政部98年12月18日台內地字第0980216223號令

基於土地法第18條平等互惠原則，波蘭(Poland)、哥倫比亞(Colombia)、墨西哥(Mexico)、巴哈馬(Bahamas)、格瑞那達(Grenada)、聖文森(St. Vincent and the Grenadines)、蘇利南(Republic of Suriname)、千里達(Republic of Trinidad and Tobago)、巴貝多(Barbados)、多明尼克(Commonwealth of Dominica)、維德角(Cape Verde)、海地(Republic of Haiti)、剛果共和國(Republic of the Congo)、盧安達(Republic of Rwanda)、波札那(Republic of Botswana)等15國人得在我國取得或設定土地權利。

另阿曼(Sultanate of Oman)人僅得依土地法第19條第1項第8款暨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條第1項第2款第1目「觀光旅館、觀光遊樂設施之開發」之規定取得我國土地。利比亞(The Great

Socialist People's Libyan Arab Jamahiriya)人僅得因投資之目的在我國取得或設定土地權利。保加利亞(Republic of Bulgaria)人僅得以法人身分在我國取得或設定土地權利。俄羅斯(Russian Federation)、匈牙利(Republic of Hungary)、埃及(Egypt)人得在我國取得或設定農業用地外之土地權利。

至聖多美普林西比(Democratic Republic of Sao Tome and Principe)、賴索托(Lesotho)、索羅門群島(Solomon Islands)、聖馬利諾共和國(Republic of San Marino)、科威特(State of Kuwait)、東帝汶(East Timor)等6國非屬平等互惠之國家，故該國人不得在我國取得或設定土地權利。

同意奧地利、布根蘭邦、肯特邦、上奧地利邦、下奧地利邦、薩爾斯堡邦、史泰爾馬克邦、提洛邦、福拉爾貝格邦等8邦人民在我國取得或設定土地權利；愛沙尼亞、拉脫維亞等2國人民在我國取得或設定土地權利；密克羅尼西亞聯邦人民不得在我國取得或設定土地權利

內政部100年2月24日台內地字第1000035369號令

一、基於土地法第十八條平等互惠原則，奧地利(Austria)布根蘭邦(Burgenland)、肯特邦(Carinthia)、上奧地利邦(Upper Austria)、下奧地利邦(Lower Austria)、薩爾斯堡邦(Salzburg)、史泰爾馬克邦(Styria)、提洛邦(Tyrol)及福拉爾貝格邦(Vorarlberg)等八邦人得在我國取得或設定土地權利。

二、愛沙尼亞(Estonia)人得在我國取得或設定土地權利，惟農業用地面積不得超過十公頃。拉脫維亞(Latvia)人得在我國取得或設定非農地之土地權利。

三、密克羅尼西亞聯邦(Micronesia)非屬平等互惠國家，故該國人不得在我國取得或設定土地權利。

同意加彭等4國人民在我國取得或設定土地權利；哈薩克等3國人民在我國取得或設定土地權利；立陶宛等9國人民不得在我國取得或設定土地權利

內政部101年7月18日台內地字第1010244285號令

基於土地法第18 條平等互惠原則， 加彭(Gabon)、約旦(Jordan)、尼加拉瓜(Nicaragua)、薩爾瓦多(Republic of El Salvado)等4 國人得在我國取得或設定土地權利。哈薩克人得在我國取得或設定工商業用地、住宅用地、大樓及其附屬相關用地，不得取得農業用地。黎巴嫩人得在我國取得或設定土地權利，惟所購土地不得多於3，000 平方公尺。摩洛哥人得在我國取得或設定農業用地外之土地權利。

立陶宛(Lithuania)、亞塞拜然(Azerbaijan)、白俄羅斯(Belarus)、亞美尼亞(Armenia)、吉爾吉斯(Kyrgyzstan)、寮國(Laos)、塔吉克(Tajikistan)、土庫曼(Turkmenistan)、烏茲別克(Uzbekistan)等9 國非屬平等互惠之國家，故該國人不得在我國取得或設定土地權利。

瑞典人得在我國取得或設定土地權利之規定

內政部101年8月28日台內地字第1010284025號令
茲據外交部查告：瑞典憲法暨現行法律規範中均未制止或限制外國人取得或擁有不動產；意即外國人士與瑞典公民同享取得(例如購買)及擁有房地產權利；就取得土地使用權或所有權而言，對於外國人士並無其他限制。亦即，就土地之使用權及所有權而言，外國人士與瑞典公民享有相同權利。基於土地法第十八條平等互惠原則之規定，瑞典(Sweden)人得在我國取得或設定土地權利。

修正本部98年9月16日台內地字第0980167585號有關「土地法」第18條聖克里斯多福及尼維斯聯邦人民及法人在我國取得或設定土地權利之解釋令

內政部103年7月17日台內地字第1030207821號令
修正本部98年9月16日台內地字第0980167585號令，聖克里斯多福正式國名為聖克里斯多福及尼維斯聯邦(the Federation of Saint Christopher and Nevis)，據外交部查證資料，聖克里斯多福島及尼維斯島兩島政府均設有公司登記處，因兩島皆屬聖克里斯多福及尼維斯聯邦，登記於尼維斯島之公司亦為聖克里斯多福及尼維斯聯邦法人。次按本部98年9月16日前揭令釋意

旨，基於土地法第18條平等互惠原則之規定，聖克里斯多福及尼維斯聯邦人民及法人得在我國取得或設定土地權利，另登記於尼維斯島(Island of Nevis)或聖克里斯多福島(Island of Saint Christopher)之公司，亦認屬聖克里斯多福及尼維斯聯邦法人。

新加坡人取得我國土地權利之規定

內政部104年6月15日台內地字第1040415546號令修正本部九十五年十二月八日台內地字第0950178966號函，有關新加坡人在我國取得土地權利案。參依外交部104年4月29日外條法字第10402027810號函、104年3月9日外條法字第10402016270號函及相關資料，修正如下：

- 一、基於土地法第18條平等互惠之立法精神，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。
- 二、關於新加坡人繼承我國土地，倘該土地屬土地法第17條第1項所列各款，依同條第2項、第3項規定辦理；另如為土地法第17條第1項各款所列以外之土地，新加坡人得因繼承或遺贈取得土地，並自辦理繼承或遺贈登記完畢之日起5年內移轉與本國人，其案件列管及標售程序，類推適用土地法第17條第2項後段及土地法第17條第2項執行要點規定。
- 三、另外，於本解釋令修正發布前新加坡人已有繼承我國土地之情形，如已辦理登記完竣之個案，為維護當事人之權益，仍依原註記事項辦理；倘尚未辦理登記者，則適用本解釋令。

有關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

內政部105年1月29日台內地字第1050403036號函

一、(略)

二、(略)

三、有關澳門居民身分認定疑義1節，經函准行政院大陸委員會以105年1月14日陸港字第1059900324號函釋略以：「二、按香港澳門關係條例(以下簡稱本條例)第4條第2項對於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』，爰本條例所稱之『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，即符合本條例之規定，.....四、.....建議請○君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，以判別其葡萄牙護照之取得日期，倘載示日期在1999年12月20日前，仍屬本條例所稱之澳門居民，在臺之權利義務均應適用『澳門居民』之相關規定；倘載示日期在1999年12月20日(含)後，則非屬本條例所稱之澳門居民，.....」有關澳門居民身分認定事宜，請依上開函辦理。

四、(略)

塞席爾共和國人得在我國取得或設定公有土地以外之土地權利

內政部105年12月30日台內地字第1050448537號令
基於土地法第18條規定平等互惠原則，塞席爾共和國(Republic of Seychelles)人得在我國取得或設定公有土地以外之土地權利。

《第19條解釋函令》

外國法人購置不動產有關規定

內政部七十年一月十六日台(七十)內地字第六三二五八號函
一、經依法核准在我國營業之外國法人，為經營事業之需要，可依土地法第

十九條第二款等有關規定，准其在我國取得或設定土地權利。

二、近年來，常有在我國營業之外國法人，須以該法人之名義購置房屋以供其職員居住之情形，參照土地法第十九條第一款規定及公司法第三百七十六條規定，應予准許。

(按：土地法第十九條業經九十年十月三十一日修正)

外國人單獨購買建物地下層持分作為停車場使用，得予准許

內政部七十八年一月二十五日台(七八)內地字第六六九二四三號函按「外國人為下列各款用途之一，得租賃或購買土地……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所。七、墳場。」，此為土地法第十九條所規定，停車場使用常為住所或經營事業所必需，是本案新加坡共和國暨新加坡商新加坡航空股份有限公司單獨購買建物地下層持分作為停車場使用，得予准許。

(按：土地法第十九條業經九十年十月三十一日修正)

外國人因拍賣抵押物強制執行事件得標買受土地及建物處理事宜

內政部八十六年二月三日台(八六)內地字第八六七三九九三號函案經本部八十六年一月十六日邀集相關機關研商，獲致結論：

一、(略)。

二、地政機關受理外國人申請因拍賣取得土地及建物權利案件，審核其為土地法第十九條之使用時，應審查其是否符合土地使用分區或使用編定之規定。於依土地法第二十條規定層報行政院備查時，所附「外國人取得(移轉)土地、房屋權利案件簡報表」中「為土地法第十九條第○款之使用」一欄，仍應填載。

三、內政部八十四年一月十六日台八四內地字第八四〇一三一八號函釋示有關外商銀行憑法院發給之不動產權利移轉證書申辦所有權移轉登記，其外國人土地、房屋權利案件簡報表之「為土地法第十九條第○款之使用」欄免予填載一案，停止適用。縣市政府於八十六年三月一日起受理法院

拍賣之案件，即應依前開結論辦理。

(按：土地法第十九條及第二十條業經九十年十月三十一日修正)

外國人因拍賣抵押物強制執行得標買受土地建物時地方法院與地政機關聯繫事項

內政部八十六年十月九日台(八六)內地字第八六〇九三〇三號函一、有關外國人因拍賣抵押物強制執行得標買受土地建物時地方法院與地政機關聯繫事宜，前經本部八十六年三月十三日台(八六)內地字第八六〇三〇四一號函訂，嗣為檢討上開聯繫事項之執行情形，復於八十六年八月四日邀集有關機關會商，獲致結論如下：

(一)修正本部八十六年一月十六日召開「外國人因拍賣抵押物強制執行事件得標買受土地及建物處理事宜」地方法院與地政機關聯繫事宜如次：

- 1、地方執行法院於拍賣不動產時，應於拍賣公告載明應買人為外國人者，應檢具相關文件，依土地法第二十條第一項規定，向土地或建物所在地市縣政府申請核准得購買該不動產之資格證明，並於參與拍賣時提出。
- 2、外國人於拍定買受土地或建物時，由執行法院發給權利移轉證明書，並同時通知市縣政府依土地法第二十條第三項規定辦理層報行政院備查手續。
- 3、市縣政府於收到執行法院上開通知後，應即依規定層報行政院，經行政院准予備查後，由市縣政府函復申請人憑以向不動產所在地之地政事務所申辦土地或建物所有權移轉登記。

(二)上開聯繫事項由司法院及內政部分別函請執行法院及省市政府據以辦理。」

二、上開會商結論業經本部以八十六年八月二十六日台(八六)內地字第八六

八一四八四號函報奉行政院以八十六年九月十一日台(八六)內字第三四八七六號函核示『請依本院授權規定，本於職權自行核處』在案。

三、自八十六年十月二十日起法院公告拍賣之案件，請依上開會商結論辦理。本部八十六年三月十三日台(八六)內地字第八六〇三〇四一號函原訂之聯繫事宜，自八十六年十月二十日起停止適用。

(按：土地法第二十條業經九十年十月三十一日修正)

加強執行外國人因拍賣抵押物強制執行事件得標買受土地建物時地方法院與地政機關聯繫事項

內政部八十七年二月二十五日台(八七)內地字第八七八〇八二六號函一、有關外國人因拍賣強制執行事件得標買受土地及建物時地方法院與地政機關聯繫事項，前經本部於八十六年十月九日台(八六)內地字第八六〇九三〇三號函修正。

二、嗣為檢討修正後聯繫事項之執行情形，本部復於本(八十七)年二月十日邀集司法院民事廳、行政院秘書處(未派員)及省市地方機關研商獲致結論：

(一)關於外國人因拍賣抵押物強制執行事項得標買受土地建物時地方法院與地政機關聯繫事項，前經內政部八十六年十月九日台(八六)內地字第八六〇九三〇三號函修正在案，司法院亦於八十七年一月二十三日以八七院台廳民二字第〇二二四九號函配合修正「辦理強制執行事件應行注意事項」第四十三點第十款為「拍賣之土地為土地法第十七條所列各款以外之土地時，應於拍賣公告內記載外國人應買或聲明承受時，應依土地法第二十條第一項規定，向土地所在地市縣政府申請核准，並提出經該市縣政府核准之證明」。有關外國人因拍賣抵押物強制執行得標買受土地建物案件，請確依上開聯繫事項及修正後之「辦理強制執行事件應行注意事項」辦理。市縣政

府於受理外國人因拍賣案件申請核准得購買該不動產之資格證明時，應儘速審核辦理。

(二)市縣政府對於目前部分地方執行法院於八十六年十月二十日以後公告拍賣不動產之案件，未依照上開聯繫事項規定辦理，即逕行核發不動產權利移轉證明書予外國人者，請確依法審查是否符合土地法第十七條至第十九條規定後，分別駁回或核准層報行政院備查。

(三)市縣政府於受理外國人因拍賣強制執行事件得標買受土地及建物之案件，如發現地方執行法院未依照上開聯繫事項及修正後之「辦理強制執行事件應行注意事項」配合辦理時，應即協調各該地方執行法院注意辦理，俾利外國人得標或承受土地及建物後得予順利申辦不動產權利移轉登記。

(按：土地法第十七條、第十九條及第二十條業經九十年十月三十一日修正)

修正直轄市、縣(市)政府處理外國人移轉(取得)土地建物權利案件簡報表及外國人申請取得土地權利作業事宜

內政部91年6月14日台內地字第0910068640號函有關主旨所揭簡報表，前經本部91年3月20日邀集有關機關召開「研商第二代地政資訊管理方案實施計畫之外人地權資料系統規範」(草案)第3次會議獲致結論，修正如附件。另本部90年11月5日台內地字第9062122號令釋，有關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。

外國人取得都市計畫公共設施保留地之道路用地或綠地事宜

內政部92年1月20日台內地字第09200145941號函

一、關於美國籍葛○傑、葛○中2人，申請取得臺中縣太平市番子路段124-79地號土地，土地使用分區為都市計畫道路用地，地目「道」，以及日本籍村瀨漢章等5人申請取得嘉義市太平段42地號等3筆土地，土地使用分區為「都市計畫公共設施保留地之綠地及道路用地」2案，茲外國人取得之土地，除應符合土地法第17條及第18條之規定外，仍須合於同法第19條第1項各款之用途，因上述土地，依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第2條規定，土地所有權人得依該辦法第4條申請臨時建築使用，故本二案土地如符合土地法第19條第1項住宅用途或辦公場所用途，應由申請人於土地登記申請書備註欄自行備註係基於同條項第0款之用途，再由地政事務所審查人員填寫「外國人取得(移轉)土地、房屋權利案件簡報表」中「為土地法第19條第1項第0款之使用」欄；惟申請人如備註係基於同條項第8款之用途，則應依行政院91年2月27日院臺內字第0910082180號令發布之「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3條等相關規定，檢附申請書及投資計畫書等相關文件，向中央目的事業主管機關申請核准，再依土地法第20條第1項及第2項規定，申請該管直轄市或縣(市)政府核准後報中央地政機關備查。

二、有關外國人在我國取得土地權利案件，如遇有法律適用疑義，請各直轄市及縣(市)政府先報請本部釋疑後，再為核准與否之依據。

外國人申請取得道路用地或綠地，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

內政部92年5月29日台內地字第0920067097號函

本案澳洲人狄菲利申請取得都市計畫內12筆道路預定地，涉及各筆道路用地是否應有面積限制方得以申請臨時建築使用之疑義，經本部營建署前揭號函以：「按在公共設施道路及綠地保留地上，申請臨時建築者，限於計畫寬度

在15公尺寬以上，並應於其兩側各保留4公尺寬之道路，為都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第7條所明定。至本案公共設施道路保留地是否符合上開辦法之規定乙節，涉事實認定，宜請逕洽當地主管建築機關。」准此，嗣後有關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者，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，其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。

關於外國人取得都市計畫內公共設施保留地之道路用地及農業區建地目土地之處理方式

內政部92年8月13日台內地字第0920010989號函有關外國人得否取得都市計畫內道路預定地，請依本部92年1月20日台內地字第09200145941號及92年5月29日台內地字第0920067097號函釋辦理。至於都市計畫農業區建地目土地，據本部營建署92年5月28日營署都字第0920029923號函復以：「按都市計畫法臺灣省施行細則第30條有關農業區土地在都市計畫發布前已為建地目建築使用規定，係基於保障在都市計畫發布前已為建地目土地所有權人既有權益之考量，得依上開條文規定，申請建造執照；至都市計畫發布後，始將農業區田、旱地目變更為建地目者，並不適用上開規定，應依同細則第29條規定申請農舍建造執照。」另據行政院農業委員會前揭號函復以：「...有關農民之身分，於農業發展條例第3條第1項第3款規定，係指直接從事農業生產之自然人而言。...另因農業用地上准許興建『農舍』之制度，係為提供有心經營農業者於該農地上興建具有居住兼具放置農機具之需求，以便利其農事工作，與一般家居為主之住宅性質不同，故被視為農地容許使用之一種，亦享有免繳地價稅等之優惠，本案外國人若基於『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。」本部同意上開行政院農業委員會

之意見。是以，有關外國人基於土地法第19條第1項第1款之用途，申請取得農業區建地目土地，如係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；如屬都市計畫發布後，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。

旅外僑民檢附華僑身分證明書申請取得土地之適用

內政部94年4月7日台內地字第0940064768號函

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；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」、「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：『....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，另身分證明係為證明登記申請人之確實身分，憑以審核登記申請人是否具有享受權利、負擔義務之能力，是否屬於真正之權利義務人及有無行為能力等。如身分證影本、戶口名簿影本、戶籍謄本、外國人之國籍證明、華僑身分證明書、...等皆屬之。是以，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。

僑務委員會修正憑華裔證明文件申請核發之「華僑身分證明書」格式

內政部94年9月28日台內地字第0940078357號函

附：僑務委員會94年9月22日僑證證字第09430328651號函

主旨：檢送本會憑華裔證明文件申請核發之「華僑身分證明書」最新格式一份〈如附件〉，請 查照。

說明：「華僑身分證明條例」第6條規定，對於檢附華裔證明文件申請核發之華僑身分證明書，本會應於該證明書載明其事實，至其實質效力則由各目的事業主管機關依職權認定之。準此，本會自即日起修正該項證明書內之註記為「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〈依據華僑身分證明條例第6條規定辦理〉。」

華 僑 身 分 證 明 書

() 僑證證字第○○○○○○○○○○○○號

茲證明○○○○君係僑居○○○○之華僑。

中文姓名：

外文姓名、別名：

出生日期：民國○○○年○○○月○○○日

法律依據：華僑身分證明條例。

證明書效期：自核發之日起算為一年。

※ 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。

(依華僑身分證明條例第六條規定辦理)

僑 務 委 員 會

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ ○ 月 ○ ○ ○ 日

審核外國人申請在我國取得農業用地之注意事項

內政部97年3月28日台內地字第0970052097號函查外國人申請在我國取得土地權利，除應符合土地法第17條及第18條規定外，仍需合於同法第19條第1項各款之用途。次依本部92年8月13日台內地字第0920010989號函釋規定：「…據行政院農業委員會前揭號函復以：『…因農業用地上准許興建農舍之制度，係為提供有心經營農業者於該農地上興建具有居住兼具放置農機具之需求，以便利其農事工作…本案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。』本部同意上開行政院農業委員會之意見。是以，有關外國人基於土地法第19條第1項第1款之用途，申請取得農業區建地目土地，如係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；如屬都市計畫發布後，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。」，綜上，於審核外國人申請取得都市計畫農業區建地目土地時，請依上開函釋規定辦理；至外國人申請取得都市計畫農業區建地目以外之其他農業用地時，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。

《第20條解釋函令》

我國人民在國內依法取得之土地或建物權利，於喪失國籍後移轉與本國人，無土地法第20條規定之適用

內政部90年4月26日台內地字第9076530號令依外國人在我國取得土地權利作業要點第3點第1項規定：「中國人在喪失國籍前，原在國內依法取得之土地或建物權利，不因喪失國籍而受影響。但屬

於土地法第十七條所列之土地，應依國籍法第十四條規定於喪失國籍後一年內，將該土地權利讓與中國人。」按國籍法業經總統89年2月9日華總一義字第8900032920號令修正公布刪除第14條，故本要點第3點經研議後已不合時宜，應予修正。

(按：外國人在我國取得土地權利作業要點第3點業於90年11月15日修正)

有關外國人申請取得、移轉不動產之作業流程

內政部90年11月5日台內地字第9062122號令有關外國人符合土地法第18條規定而取得第19條各款用途之土地時，為便利申請及符合單一窗口簡化作業流程之目標，由申請人併一般登記案件逕向轄區地政事務所申請，經地政事務所審查無誤後，再由地政事務所審查人員填寫「外國人取得(移轉)土地、房屋權利案件簡報表」一式二份，備文送請直轄市、縣(市)政府核准後報請內政部備查，以簡化申請作業程序。另外國人取得之土地，如位於都市計畫範圍內且無法據以審查其究屬何種使用分區者，地政事務所審查時，得要求申請人檢附土地使用分區證明。

附：

研商簡化外國人取得土地權利申請程序作業事宜會議紀錄

結論：

外國人取得土地法第19條各款土地之申請作業程序簡化如下：

按「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1項第8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14日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。」、「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣(市)地政機關辦理之。但該直轄市、縣(市)地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。」分為土地法第20條第1、2項及土地登記規則第3條第1項所明定，復查土地登記規則第34條第1項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。

三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關依法規定應提出之證明文件。」是以，有關外國人符合土地法第18條規定而取得第19條各款用途之土地時，為便利申請及符合單一窗口簡化作業流程之目標，由申請人併一般登記案件逕向轄區地政事務所申請，經地政事務所審查無誤後，再由地政事務所審查人員填寫「外國人取得(移轉)土地、房屋權利案件簡報表」一式二份(如附件)，備文送請直轄市、縣(市)政府核准後報請內政部備查，以簡化申請作業程序。另外國人取得之土地，如位於都市計畫範圍內且無法據以審查其究屬何種使用分區者，地政事務所審查時，得要求申請人檢附土地使用分區證明。

「直轄市、縣(市)政府處理外國人取得或移轉土地及建物案件之報部備查函稿範例」

內政部90年11月15日台內地字第9070292號令按土地法第17條及第19條至第23條，業經總統90年10月31日華總一義字第9000213990號令修正公布，本部88年8月26日台(88)內地字第8893578號函頒之「縣市政府處理外國人取得或移轉土地及建物案件之報院備查函稿範例」，應予停止適用，茲檢附「直轄市、縣(市)政府處理外國人取得或移轉土地及建物案件之報部備查函稿範例」。

範例：

○○縣(市)政府 函

主旨：○○○申請移轉(取得)土地及建物(詳如簡報表)乙案，業經本府依照土地法第二十條規定核准移轉(取得)，茲檢送本府處理外國人移轉(取得)土地、房屋權利案件簡報表一式一份，請准予備查。

說明：依據○○○□□○年○月○日申請書辦理。

正本：內政部

副本：○○○

外國公司在我國取得或設定土地權利，無須先依公司法向地方事業主管機關申請轉呈中央主管機關核准

內政部90年12月24日台內地字第9074324號令
按公司法第376條業於90年11月12日經總統華總一義字第9000218920號令刪除，本部79年1月5日台內地字第767858號及同年4月27日台內地字第788844號函應予廢止，有關外國公司在我國取得或設定土地權利案件，依土地法第17條至第20條之規定辦理，無須先申請公司法地方主管機關轉呈中央主管機關核准。

附：

經濟部 函

發文日期：中華民國90年11月19日

發文字號：經(90)商字第090022545410號

主旨：因公司法修正案於90年11月12日奉 總統令修正公布，原公司法第376條業已刪除，有關外國公司經認許後，依法購置因其業務所需用之地產，需先申請地方主管機關轉呈中央主管機關核准，本部爰不再受理，請 查照。

說明：

- 一、90年11月12日總統華總一義字第9000218920號令公布辦理。
- 二、按原公司法第376條規定：「外國公司經認許後，得依法購置因其業務所需用之地產。但需先申請地方主管機關轉呈中央主管機關核准，並應以其依本國法律准許中華民國公司，享受同樣權利者為條件。」上揭條款業經 總統令公布刪除，外國公司在台分公司需購置其業務所需之地產時，請依土地法之規定辦理。

外國人在我國取得或移轉土地權利案件，各直轄市或縣(市)政府核准後，得同時函復地政事務所辦理登記事宜

內政部91年1月9日台內地字第09100650610號令
按土地法第20條業經 總統於90年10月31日華總一義字第9000213990號令

修正公布，其第1項及第2項規定為：「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1項第8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14日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。」又查地方制度法第2條第5款規定：「備查：指下級政府或機關間就其得全權處理之業務，依法完成法定效力後，陳報上級政府或主管機關知悉之請。」是以，有關外國人在我國取得或移轉土地權利案件，依本部90年11月5日台內地字第9062122號令，由申請人併一般登記案件逕向轄區地政事務所申請，各直轄市或縣(市)政府核准後，於依土地法第20條規定報請本部備查時，應同時函復地政事務所辦理登記事宜，無須俟接獲本部備查文之後才辦理登記。

外國人參與地方執行法院拍賣不動產之資格證明，應由直轄市、縣(市)政府核發

內政部91年3月15日台內地字第0910003453號函

- 一、按行政程序法第11條第1項第5款規定：「行政機關之管轄權，依其組織法規或其他行政法規規定之。」「管轄權非依法規不得設定或變更。」同法第15條第1項復規定：「行政機關得依法規將其權限之一部分，委任所屬下級機關執行之。」其所謂「權限之委任」者，係指涉及對外行使公權力之權限之移轉而言，如不涉及上述權限之移轉，則不屬之。
- 二、次按土地法第20條第1項規定，外國人取得或移轉土地權利，應經直轄市、縣(市)政府核准。特定情形則應先經中央目的事業主管機關同意。上開規定所涉之「核准」及「同意」，屬於公權力之行使事項，應無疑義。倘外國人參與競標執行法院拍賣之不動產時，應檢附之資格證明內容業已涉及土地法第17條、第19條之有關一定地目或用途、面積、所在地點等限制之認定者，屬權限行使之事項而具有行政處分之性質，應向土地或建物所在地直轄市、縣(市)政府申請核准得購買該不動產之資格證明，並於參與拍賣時提出。故刪除本部90年11月5日台內地字第

9062122令之檢送之「簡化外國人取得土地權利申請程序作業事宜」會議紀錄伍、結論二文字。

有關外國人申請取得、移轉土地建物權利案件報請本部備查事宜

內政部93年5月5日台內地字第0930006879號函
茲據外交部前揭號函略以：「各地方政府送經 貴部備查之外國人申請移轉土地及建築物核准案，敬請免再轉送其副本予本部。」是以，為簡化相關作業，嗣後有關外國人申請取得或移轉土地及建物案件，經直轄市、縣(市)政府依土地法第20條規定核准後，請檢附「外國人移轉(取得)土地、房屋權利案件簡報表」一份報本部備查。另本部90年11月15日台內地字第9070292號令檢送之「直轄市、縣(市)政府處理外國人取得或移轉土地及建物案件之報部備查函稿範例」，其中「簡報表一式二份」，應修正為「簡報表一份」。

外國人繼承案件毋需依土地法第20條規定程序辦理

內政部93年9月15日台內地字第0930013028號函
按土地法第20條規定：「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；…直轄市或縣(市)政府為前項之准駁，應於受理後14日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。…」是以，外國人為自用、投資或公益等目的，申請取得同法第19條規定用途之土地，始需依前開規定程序辦理。本案係屬繼承案件，毋需依前揭規定程序辦理。惟仍需符合土地法第18條平等互惠之原則。

國人喪失我國國籍未取得他國國籍者，應依本國人民繼承規定辦理

內政部81年7月2日台內地字第8181759號函
查李君雖於民國61年9月28日經本部核准喪失我國國籍，惟渠已於本(81)年3月18日由駐外館處函轉本部申請撤銷喪失我國國籍，嗣經本部81年3月19日核准在案，依法務部法律08842號函釋，喪失我國國籍後，尚未取得另一國國籍之前，仍具有我國國籍觀之，本案李君既經本部核准撤銷喪失我國國

籍，當係其自喪失我國國籍後，尚未取得他國國籍。因此，本案撤銷喪失我國國籍，當有溯及效力。故李君申辦繼承登記，請依本國人民繼承規定辦理。

繼承人於被繼承人死亡前喪失國籍，於辦理繼承登記時又回復國籍，不受土地法第17條之限制

內政部85年5月3日台內地字第8504659號函案經函准法務部85年4月17日法(85)律決08976號函復以：「按繼承依民法第1147條之規定，因繼承人死亡而開始，故繼承人自繼承開始時，除法律另有規定外(如民法第1174條)，承受被繼承人非專屬性之財產上權利義務(民法第1148條參照)。次查 貴部訂頒『繼承登記法令補充規定』第16點規定：『子女喪失國籍者，其與本生父母自然血親之關係並不斷絕，故對本生父母之遺產仍有繼承權，惟辦理繼承登記時，不得繼承土地法第17條各款所列之土地(如農地)，但應注意土地法第18條有關外國人取得土地權利之限制。』以觀，似無剝奪其繼承權之意，且繼承並無時效之限制，故於辦理繼承登記時，該繼承人既已回復國籍，似得准其辦理繼承登記。」本部同意上開法務部之意見。

(土地法第17條業於90年10月31日修正；繼承登記法令補充規定第16點業於91年3月21日修正)

歸化日本國籍之繼承人申辦繼承登記處理原則

內政部88年8月27日台內中地字第8804353號函

- 一、按「繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」、「繼承，因被繼承人死亡而開始。」為民法第759條、1147條所明定，故繼承係一法律事實，而非法律行為，繼承事實發生時，繼承人即承繼被繼承人財產之地位，並已發生物權轉移之效力，繼承登記僅為處分該遺產必備之程序，合先說明。
- 二、本案被繼承人張甲於民國46年3月間死亡，繼承人山口○一、山口○二於民國53年1月間始歸化日本，參依上開民法規定，得繼承張甲所遺不

動產。至山口○二代位申辦張乙所遺土地，因民國62年12月9日繼承事實發生時，山口○二已入籍日本，喪失我國國籍，應請參依本部84年2月17日台內地字第8478427號函釋「依國籍法第14條規定『喪失國籍者，喪失非中國人不能享有之權利。喪失國籍人，在喪失國籍前，已享有前項權利者，若喪失國籍後一年以內不讓與中國人時，其權利歸屬於國庫。』復依司法院院字2444號解釋，土地法第17條之土地權利，唯中華民國國民始能享有。本案繼承人既係於繼承事實發生前已入籍日本，喪失我國國籍，依上開規定，自不得取得土地法第17條所定之土地權利。」意旨辦理。

(按：民法第759條已修正；國籍法第14條已刪除，有關國籍法第14條刪除後，因取得他國國籍而喪失我國國籍者，其原已取得之土地權益處理事宜，本部89年4月29日台內地字第8968943號函釋有案)

外國人得因繼承取得土地法第17條第1項所列各款土地，惟仍須符合平等互惠原則，並依「土地法第17條第2項執行要點」管制

內政部91年7月15日台內地字第0910068894號令土地法業經 總統90年10月31日華總一義字第9000213990號令公布修正第17條，本部80年8月13日台(80)內地字第8074783號函應予廢止；87年2月20日台(87)內地字第8702904號函末段有關「惟如繼承之土地屬土地法第17條所列各款土地，仍不得繼承。」應予刪除。是以外國人得因繼承取得土地法第17條第1項所列各款土地，惟仍須符合民法第18條平等互惠之原則，並於辦理繼承登記完畢後依本部91年6月18日台內地字第09010007388號令訂頒之「土地法第17條第2項執行要點」處理。

外國人繼承案件毋需依土地法第20條規定程序辦理

內政部93年9月15日台內地字第0930013028號函按土地法第20條規定：「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；…直轄市或縣(市)政府為前項之准駁，應

於受理後14日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。…」是以，外國人為自用、投資或公益等目的，申請取得同法第19條規定用途之土地，始需依前開規定程序辦理。本案係屬繼承案件，毋需依前揭規定程序辦理。惟仍需符合土地法第18條平等互惠之原則。

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，於公司共有關係終止前，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
本案經轉准法務部95年6月2日法律決字第0950018389號函略以：「按民法第828條第2項規定：『除前項之法律或契約另有規定外，公司共有物之處分，及其他之權利行使，應得公司共有人全體之同意。』及本部95年2月3日法律決字第0940050034號函，均係指有關所有權人，即『公司共有人』，對公司共有物或其(潛在)應有部分之處分及其他權利行使之情形。次按土地法第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。(第1項)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…。(第2項)』其立法理由係基於國民經濟利益、國家土地政策、國防安全關係，而限制土地所有權人將上開土地處分與外國人，以免妨礙國家安全、損及國計民生與民族生存。本件有關外國人因繼承而公司共有上開規定之土地，且未於法定期限內出售與本國人時之後續處理事宜，因土地法為民法之特別法，上開規定復基於其特別之立法意旨，明訂由國有財產局公開標售外國人因繼承而取得之特定土地，與本部前開函釋所指公司共有人本於其所有權處分公司共有物或其(潛在)應有部分之情形有別；且另於強制執行實務上，亦認公司共有物未分割前，對公司共有人公司共有之權利，得請求執行(司法院23年院字第1054號解釋參照)，故本件外國人因繼承取得之(潛在)應有部分，於公司共有關係終止前，

似可依土地法上開規定，移由國有財產局辦理公開標售，惟標售範圍應僅限於該外國人因繼承取得之(潛在)應有部分，而非及於公同共有物全部。」本部同意上開法務部意見，請依上開函釋辦理。

(按：民法第828條條文已修正)

內政部98年3月24日召開研商「辦理部分繼承人為與我國無平等互惠關係外國籍人之繼承登記相關事宜」會議結論：

內政部98年4月1日內授中辦地字第0980724096號函

一、按「因繼承、強制執行、……或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」為民法第759條所明定，另依土地法第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。」，基於土地法係民法之特別法，為貫徹土地法第18條之立法意旨，凡與我國無平等互惠關係之外國人，自不得在我國取得土地權利(含法律行為及非因法律行為之取得)，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，自亦不得申辦土地權利繼承登記。準此，該外國籍繼承人即不具土地登記申請人身份，非屬依「土地登記規則」規定應檢附身份證明文件者。惟為利地籍、稅籍管理，並兼顧該外國籍繼承人權益，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。

二、遺產除不動產外，尚包含動產，故就遺產全部為分割協定時，應經繼承人全體同意辦理，倘與我國無平等互惠關係之外國籍繼承人行蹤不明無法參與協定，或不願參與協定及會同申辦登記時，仍應由繼承人訴請法院解決，本部93年5月12日台內地字第0930006642號函示毋須修正。

三、基於一物一權原則，倘僅就遺產中之土地權利協定分割繼承時，與我國

無平等互惠關係之外國籍繼承人，毋須參與協定及會同申辦登記，惟為保障該外國籍繼承人之權益，仍應依結論(一)於繼承系統表切結。

- 四、遺產中有土地權利而全體繼承人均為與我國無平等互惠關係之外國人者，因非屬繼承人有無不明情形，不得類推適用民法關於無人繼承之規定。惟該等繼承人因囿於土地法第18條規定不得繼承取得該土地權利之情形，得否適用非訟事件法第154條規定，由繼承人或利害關係人聲請法院選任遺產清理人，並俟遺產清理人依規定清償債權及交付遺贈物後，拍賣該土地權利，交付價金予繼承人，因涉司法院權責，俟內政部徵詢司法院意見後再予處理。

土地權利繼承登記得僅由我國籍繼承人及具平等互惠關係之外國籍繼承人會同申辦登記

內政部98年7月29日內授中辦地字第0980725039號令

- 一、為貫徹土地法第18條之立法意旨，凡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，則該外國籍繼承人不具土地登記申請人身分，非屬依「土地登記規則」規定應檢附身分證明文件者。惟為利地籍、稅籍管理，並兼顧該外國籍繼承人權益，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。

- 二、另遺產除不動產外，尚包含動產，故就遺產全部為分割協議繼承時，仍應依本部93年5月12日台內地字第0930006642號函示辦理。又基於一物一權原則，我國籍繼承人倘僅就遺產中之土地權利協議分割繼承時，與我國無平等互惠關係之外國籍繼承人，得毋須參與協議及會同申辦登記，惟為保障該外國籍繼承人之權益，仍應於繼承系統表切結上開文字。

直轄市、縣(市)政府處理外國人移轉(取得)土地建物權利案件簡報表之填載事宜

內政部94年9月30日台內地字第0940070622號函

- 一、有關旨揭簡報表，前經本部91年6月14日台內地字第0910068640號函釋略以「有關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□□。(○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。」合先敘明。
- 二、上開簡報表中欄位之填寫係為明瞭外國人基於何種目的而取得我國土地權利，惟外國人申請移轉我國土地權利案件如權利人係本國，則應無填載必要，是以，嗣後有關外國人申請移轉土地建物予本國人(權利人為本國自然人或法人)，所附簡報表中「無違反土地法第17條第1項規定」、「為土地法第19條第1項第○款之使用」、「符合土地法第18條規定」及「取得目的」等欄位無須填載，另「土地使用分區或編定」欄則仍應填載。

《第24條解釋函令》

有外國人參加為股東之我國公司，其申購土地案件，應照我國人購地案件有關規定辦理，免受土地法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

本件有關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，其申購土地案件，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。

依我國法律成立之教會財團法人購置不動產，無須先申請主管機關核備

內政部75年5月1日台內地字第406963號函

依我國法律成立之教會財團法人屬於我國財團法人，其增購不動產，無須事先向主管官署核備，俟其取得不動產登記完畢後，依有關規定報請備查。

外國股東依我國公司法組設之公司承購土地，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

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18條、華僑回國投資條例第18條參照)，其購買土地之程序，無須依土地法第20條規定辦理。

(按：土地法第20條業經90年10月31日修正)

外國人在我國取得土地權利作業要點 相關解釋函令

《第11點解釋函令》

修正外國人取得或移轉土地權利案件簡報表格式

內政部106年4月10日台內地字第1061303317號令
地目等則制度自106年1月1日廢除，外國人在我國取得土地權利作業要點第
11點附件外國人取得或移轉土地權利案件簡報表，爰配合刪除地目欄位。

外國人取得或移轉土地權利案件簡報表格式

內政部98年3月27日台內地字第0980051441號函
內政部106年4月10日台內地字第1061303317號令修訂
修正「外國人在我國取得土地權利作業要點」第11點附件之簡報表格式，刪
除登記機關及核准機關核章欄，自即日生效。

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相關解釋函令

《第10條解釋函令》

訂頒「外國人取得土地申請書」格式

內政部91年3月15日台內地字第0910062969號函

按行政院91年2月27日院臺內字第0910082180號令訂定「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」第十條規定，本辦法所定申請書格式，由中央地政機關定之。爰訂頒「外國人取得土地申請書」如附件。

外國人取得土地申請書

申請日期： 年 月 日

一、受理機關：_____

二、投資事業類別：_____

三、申請人基本資料：

(一) 姓名或名稱：(中文)_____

(英文)_____

(申請人之本國文)_____

(二) 國籍：(中文)_____ (英文)_____

(三) 住所或外國法人設立登記所在地地址 (□請填寫郵遞區號碼)：

(中文) □□□— _____

(英文) □□□— _____

(四) 在中華民國境內設立之分公司、機構或辦事處所在地 (□請填寫郵遞區號碼)：

□□□— _____

(五) 護照或主管機關認許登記字號：_____

(六) 外國法人在中華民國境內訴訟及非訴訟代理人：

姓名(中文)_____

(英文)_____

國籍：(中文)_____ (英文)_____

護照字號：_____

地址：_____

(七) 申請代理人：_____ 電話：() _____

傳真：() _____ 電子信箱：_____

(八) 文件送達地址 (□請填寫郵遞區號碼)： □□□—

捌、附錄

附錄一 外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表

表一、完全平等互惠之國家

- 1、內政部78年8月23日台內地字第727654號函。
- 2、內政部78年9月15日台內地字第741118號函增列南非。
- 3、內政部81年2月27日台內地字第8102803號函增列美國紐約州。
- 4、內政部86年7月2日台內地字第8606607號函增列法國。
- 5、內政部86年8月5日台內地字第8607700號函增列荷蘭。
- 6、內政部86年9月17日台內地字第8608763號函增列美國喬治亞州。
- 7、內政部87年7月14日台內地字第8707194號函增列瑞士。
- 8、內政部87年11月23日台內地字第8793808號函增列馬來西亞。
- 9、內政部88年3月30日台內地字第8803862號函增列加拿大(各省)。
- 10、內政部90年3月27日台內地字第9004788號函增列英屬蓋曼群島、英屬維京群島、美國賓夕法尼亞州、威斯康辛州、伊利諾州、俄勒岡州及奧地利維也納邦。
- 11、內政部92年5月2日台內地字第0920060919號函增列葡萄牙、貝里斯、英屬根西島、美國華盛頓特區及印第安那州。
- 12、內政部93年5月11日台內地字第0930007790號函增列美國維吉尼亞州。
- 13、內政部93年11月18日台內地字第0930015751號函增列美國阿拉斯加州、阿拉巴馬州、阿肯色州、愛達荷州、肯德基州、緬因州、蒙大拿州、內華達州、新罕布夏州、新墨西哥州、北卡羅來納州、羅德島州、猶他州、佛蒙特州、華盛頓州、懷俄明州。
- 14、內政部94年8月25日台內地字第0940011806號函增列芬蘭。
- 15、內政部95年2月9日台內地字第0950015266號令增列模里西斯。
- 16、內政部95年6月12日台內地字第0950091822號令增列義大利。
- 17、內政部96年2月7日台內地字第0960017890號令增列牙買加。
- 18、內政部96年6月8日台內地字第0960084571號令增列迦納。
- 19、內政部97年3月21日台內地字第0970042025號令增列印度。
- 20、內政部97年4月15日台內地字第0970057557號令增列美國亞利桑那州、路易斯安那州。
- 21、內政部97年12月25日台內地字第0970209595號令增列挪威。

- 22、內政部98年6月25日台內地字第0980101126號令增列安道爾、玻利維亞、布吉納法索、蓋亞那、以色列、馬爾他、摩納哥、委內瑞拉。
- 23、內政部98年9月7日台內地字第0980161108號令增列瓜地馬拉、馬其頓、賽普勒斯、奈及利亞、沙烏地阿拉伯、斯洛伐克。
- 24、內政部98年12月18日台內地字第0980216223號令增列波蘭、哥倫比亞、墨西哥、巴哈馬、格瑞那達、聖文森、蘇利南、千里達、巴貝多、多明尼克、維德角、海地、剛果共和國、盧安達、波札那。
- 25、內政部100年2月24日台內地字第1000035369號令增列奧地利布根蘭邦、肯特邦、上奧地利邦、下奧地利邦、薩爾斯堡邦、史泰爾馬克邦、提洛邦及福拉爾貝格邦。
- 26、內政部101年7月18日台內地字第1010244285號令增列加彭、約旦、尼加拉瓜。
- 27、內政部101年8月28日台內地字第1010284025號令增列瑞典。
- 28、內政部103年7月17日台內地字第1030207821號令修正聖克里斯多福及尼維斯聯邦。

107年6月

編號		國家	備註	編號		國家	備註
1		韓國	Korea	2		日本	Japan
3		紐西蘭	New Zealand	4		澳大利亞	Australia
5		史瓦濟蘭	Swaziland	6		比利時	Belgium
7		英國	United Kingdom	8		德國	Germany
9		盧森堡	Luxembourg	10		西班牙	Spain
11		愛爾蘭	Ireland	12		希臘	Greece
13		宏都拉斯	Honduras	14		薩爾瓦多	El Salvador
15		巴拿馬	Panama	16		多明尼加	Dominican Republic
17		聖露西亞	Saint Lucia	18		巴拉圭	Paraguay
19		厄瓜多	Ecuador	20		巴西	Brazil
21		秘魯	Peru	22		阿根廷	Argentina
23		烏拉圭	Uruguay	24		智利	Chile
25	01	俄亥俄州(美國)	Ohio	25	02	內布拉斯加州(美國)	Nebraska
25	03	田納西州(美國)	Tennessee	25	04	佛羅里達州(美國)	Florida
25	05	麻塞諸塞州(美國)	Massachusetts	25	06	新澤西州(美國)	New Jersey
25	07	康乃狄克州(美國)	Connecticut	25	08	密蘇里州(美國)	Missouri
25	09	德拉瓦州(美國)	Delaware	25	10	加利福尼亞州(美國)	California
25	11	夏威夷州(美國)	Hawaii	25	12	德克薩斯州(美國)	Texas
25	13	密西根州(美國)	Michigan	25	14	紐約州(美國)	New York
25	15	喬治亞州(美國)	Georgia	25	16	賓夕法尼亞州(美國)	Pennsylvania
25	17	威斯康辛州(美國)	Wisconsin	25	18	伊利諾州(美國)	Illinois
25	19	俄勒岡州(美國)	Oregon	25	20	華盛頓特區(美國)	Washington D.C
25	21	印第安那州(美國)	Indiana	25	22	維吉尼亞州(美國)	Virginia
25	23	阿拉斯加州(美國)	Alaska	25	24	阿拉巴馬州(美國)	Alabama
25	25	阿肯色州(美國)	Arkansas	25	26	愛達荷州(美國)	Idaho
25	27	肯德基州(美國)	Kentucky	25	28	緬因州(美國)	Maine
25	29	蒙大拿州(美國)	Montana	25	30	內華達州(美國)	Nevada
25	31	新罕布夏州(美國)	New Hampshire	25	32	新墨西哥州(美國)	New Mexico
25	33	北卡羅萊納州(美國)	North Carolina	25	34	羅德島州(美國)	Rhode Island
25	35	猶他州(美國)	Utah	25	36	佛蒙特州(美國)	Vermont
25	37	華盛頓州(美國)	Washington	25	38	懷俄明州(美國)	Wyoming
25	39	堪薩斯州(美國)	Kansas	25	40	科羅拉多州(美國)	Colorado

編號		國家	備註	編號		國家	備註
25	41	亞利桑那州(美國)	Arizona	25	42	路易斯安那州(美國)	Louisiana
26		南非	South Africa	27		法國	France
28		荷蘭	Netherlands	29		瑞士	Switzerland
30		馬來西亞	Malaysia	31		加拿大(各省)	Canada
32		英屬蓋曼群島	British Cayman Islands	33		英屬維京群島	British Virgin Islands
34	01	維也納邦(奧地利)	Vienna	34	02	布根蘭邦(奧地利)	Burgenland
34	03	肯特邦(奧地利)	Carinthia	34	04	上奧地利邦(奧地利)	Upper Austria
34	05	下奧地利邦(奧地利)	Lower Austria	34	06	薩爾斯堡邦(奧地利)	Salzburg
34	07	史泰爾馬克邦(奧地利)	Styria	34	08	提洛邦(奧地利)	Tyrol
34	09	福拉爾貝格邦(奧地利)	Vorarlberg	35		葡萄牙	Portugal
36		貝里斯	Belize	37		英屬根西島	British Guernsey Islands
38		芬蘭	Finland	39		模里西斯	Mauritius
40		義大利	Italy	41		牙買加	Jamaica
42		迦納	Ghana	43		印度	India
44		挪威	Norway	45		安道爾	Andorra
46		玻利維亞	Bolivia	47		布吉納法索	Burkina Faso
48		蓋亞那	Guyana	49		以色列	Israel
50		馬爾他	Malta	51		摩納哥	Monaco
52		委內瑞拉	Venezuela	53		瓜地馬拉	Guatemala
54		馬其頓	Macedonia	55		賽普勒斯	Cyprus
56		奈及利亞	Nigeria	57		沙烏地阿拉伯	Saudi Arabia
58		斯洛伐克	Slovakia	59		聖克里斯多福及尼維斯聯邦	Saint Christopher and Nevis
60		波蘭	Poland	61		哥倫比亞	Colombia
62		墨西哥	Mexico	63		巴哈馬	Bahamas
64		格瑞那達	Grenada	65		聖文森	St. Vincent and the Grenadines
66		蘇利南	Suriname	67		千里達	Trinidad and Tobago
68		巴貝多	Barbados	69		多明尼克	Commonwealth of Dominica
70		維德角	Cape Verde	71		海地	Haiti
72		剛果共和國	Republic of the Congo	73		盧安達	Rwanda
74		波札那	Botswana	75		加彭	Gabon
76		約旦	Jordan	77		尼加拉瓜	Nicaragua
78		瑞典	Sweden				

表二、附條件平等互惠之國家

編號	國 家	備 註
1	新加坡 (Singapore)	1、准許新加坡人民及公司(包括新加坡銀行)在我國取得不動產抵押權。(內政部87年2月24日台內地字第8702939號函) 2、新加坡人得在我國申請租賃工業區之土地或廠房。(內政部89年5月2日台內地字第8906217號函) 3、有關新加坡人民在我國取得土地及建築物權利案，綜合現行土地法規、行政院及外交部上開函內容歸納如下： (一) 基於土地法第18條平等互惠之立法精神，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。 (二) 關於新加坡人繼承我國土地，倘該土地屬土地法第17條第1項所列各款，依同條第2項、第3項規定辦理；另如為土地法第17條第1項各款所列以外之土地，新加坡人得因繼承或遺贈取得土地，並自辦理繼承或遺贈登記完畢之日起5年內移轉與本國人，其案件列管及標售程序，類推適用土地法第17條第2項後段及土地法第17條第2項執行要點規定。(內政部104年6月15日台內地字第1040415546號令)
2	香港地區 (Hong Kong Region)	1、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) 2、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。(內政部86年12月15日台內地字第8612195號函) 3、依香港澳門關係條例施行細則第3條規定：「本條例第4條第1項所稱香港護照，係指由香港政府或其他有

編號	國 家	備 註
		權機構核發，供香港居民國際旅行使用，具護照功能之旅行證照。」，故香港特別行政區政府簽發之中華人民共和國香港特別行政區護照，即為所稱之香港護照。至關於『香港居民』身分之認定，依香港澳門關係條例第4條第1項規定意旨，當事人須持有香港永久居民身分證，且不能持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之其他地區或國家之旅行證照，尚不得僅以持有香港護照而認定其為香港居民。（內政部87年6月10日台內地字第8706372號函） 4、香港地區華僑身分證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證明書。（內政部87年8月5日台內地字第8708266號函）
3	菲律賓 (Philippines)	1、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%)建物所有權，並依公寓大廈管理條例之規定准其取得基地所有權及地上權之應有部分。（內政部86年10月22日台內地字第8683016號函） 2、菲國人民或公司得在我國取得不動產抵押權，其抵押物不以內政部86年10月22日台內地字第8683016號函所定之區分所有建物為限。但其因行使抵押權擬取得不動產權利者，仍應符合上開函之規定，僅得取得區分所有建物全部專有部分40%以下(包括40%)之建物所有權及其基地所有權、地上權之應有部分：如該不動產非屬區分所有建物，則不得取得。（內政部86年12月13日台內地字第8690004號函） 3、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。（內政部87年2月20日台內地字第8702904號函）
4	泰國 (Thailand)	1、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。（內政部92年8月8日台內地字第0920011585號函） 2、泰國人得因繼承而取得我國土地權利，至於有關其土

編號	國 家	備 註
		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）
5	斐濟 (Fiji)	斐濟有關土地買賣法規對我國人民並無歧視規定，我國國民可比照其他國家人民，即使未在斐濟居留亦可在斐濟境內購買一公畝以下可自由買賣之土地，一公畝以上則須事先申請核准。國有土地僅可承租，租期至多為99年，另土著原始持有之土地，則由憲法規定不得買賣並為個人所有。（內政部82年4月8日台內地字第8204467號函）
6	百慕達 (Bermuda)	外國公司在百慕達不得購買或擁有土地，惟可租用土地，最高期限為21年，國人可依百慕達1981年公司法第144條規定設定抵押權。（內政部85年9月11日台內地字第8508689號函）
7	丹麥 (Denmark)	准許丹麥人民在我國取得抵押權，並得免附互惠證明文件。惟丹麥人因行使抵押權而取得該不動產者，仍應依外國人在我國取得土地權利作業要點第1點規定，請當事人檢附由其本國適當機關出具載明該國對我國人民取得或設定同樣權利之證明文件。（內政部87年6月15日台內地字第8706334號函）
8	烏克蘭 (Ukraine)	除農地禁止以外，烏克蘭人得在我國取得或設定土地權利。（內政部97年4月14日台內地字第0970059761號令）
9	捷克 (Czech Republic)	准許捷克人因繼承或以法人身分在我國取得或設定土地權利。（內政部98年9月7日台內地字第0980161108號令）
10	斯洛維尼亞 (Slovenia)	准許斯洛維尼亞人以法人身分在我國取得或設定土地權利。（內政部98年9月7日台內地字第0980161108號令）
11	阿曼 (Oman)	阿曼人僅得依土地法第19條第1項第8款暨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條第1項第2款第1目『觀光旅館、觀光遊樂設施之開發』之規定取得我國土地。（內政部98年12月18日台內地字第0980216223號令）
12	利比亞 (Libya)	利比亞人僅得因投資之目的在我國取得或設定土地權利。（內政部98年12月18日台內地字第0980216223號令）
13	保加利亞 (Bulgaria)	保加利亞人僅得以法人身分在我國取得或設定土地權利。（內政部98年12月18日台內地字第0980216223號令）
14	俄羅斯 (Russia)	俄羅斯人得在我國取得或設定農業用地外之土地權利。（內政部98年12月18日台內地字第0980216223號令）

編號	國 家	備 註
15	匈牙利 (Hungary)	匈牙利人得在我國取得或設定農業用地外之土地權利。(內政部98年12月18日台內地字第0980216223號令)
16	埃及 (Egypt)	埃及人得在我國取得或設定農業用地外之土地權利。(內政部98年12月18日台內地字第0980216223號令)
17	愛沙尼亞 (Estonia)	愛沙尼亞人得在我國取得或設定土地權利，惟農業用地面積不得超過10公頃。(內政部100年2月24日台內地字第1000035369號令)
18	拉脫維亞 (Latvia)	拉脫維亞人得在我國取得或設定非農地之土地權利。(內政部100年2月24日台內地字第1000035369號令)
19	哈薩克 (Kazakhstan)	哈薩克人得在我國取得或設定工商業用地、住宅用地、大樓及其附屬相關用地，不得取得農業用地。(內政部101年7月18日台內地字第1010244285號令)
20	黎巴嫩 (Lebanon)	黎巴嫩人得在我國取得或設定土地權利，惟所購土地不得多於3000平方公尺。(內政部101年7月18日台內地字第1010244285號令)
21	摩洛哥 (Morocco)	摩洛哥人得在我國取得或設定農業用地外之土地權利。(內政部101年7月18日台內地字第1010244285號令)
22	塞席爾共和國 (Republic of Seychelles)	塞席爾共和國人得在我國取得或設定公有土地以外之土地權利。(內政部105年12月30日台內地字第1050448537號令)
23	南卡羅萊納州，美國 (The State of South Carolina, U.S.A.)	准許美國南卡羅萊納州人取得或設定面積50萬英畝(約202,345公頃)以下之土地權利。(內政部93年11月18日台內地字第0930015751號函)
24	明尼蘇達州、愛荷華州、馬里蘭州、西維吉尼亞州，美國 (The State of Minnesota, Iowa, Maryland, West Virginia, U.S.A.)	准許美國明尼蘇達州、愛荷華州、馬里蘭州、西維吉尼亞州人取得或設定農業用地以外之土地權利。(內政部93年8月19日台內地字第0930012056號函)
25	北達科他州、南達科他州，美國 (The State of	准許美國北達科他州、南達科他州人取得或設定農業用地以外之土地權利。(內政部93年11月18日台內地字第0930015751號函)

編號	國 家	備 註
	North Dakota, South Dakota, U.S.A.)	
26	密西西比州，美國 (The State of Mississippi, U.S.A.)	美國密西西比州人得在我國取得或設定土地權利，惟就公有土地部分，僅有獲得居留權之密州人方得擁有，未具居留權因債務而取得土地者，其擁有年限不得超過20年；公司或其他社團法人之成員如含有未具居留權之密州人不得直接或間接取得。另工業用地部分，未具居留權之密州人之取得和擁有不得超過230英畝。(內政部97年4月15日台內地字第0970057557號令)

表三、非平等互惠之國家

編號	國 家	備 註	編號	國 家	備 註
1	印度尼西亞	Indonesia	2	柬埔寨	Cambodia
3	越南	Vietnam	4	緬甸	Myanmar
5	汶萊	Brunei	6	奧克拉荷馬州(美國)	Oklahoma
7	澳門	Macau	8	伊朗	Iran
9	肯亞	Kenya	10	吉里巴斯	Kiribati
11	馬紹爾群島共和國	Marshall Islands	12	蒙古	Mongolia
13	莫三比克	Mozambique	14	諾魯	Nauru
15	帛琉	Palau	16	土耳其	Turkey
17	烏干達	Uganda	18	阿爾巴尼亞	Albania
19	吐瓦魯	Tuvalu	20	克羅埃西亞	Croatia
21	聖多美普林西比	Sao Tome and Principe	22	賴索托	Lesotho
23	索羅門群島	Solomon Islands	24	聖馬利諾共和國	San Marino
25	科威特	Kuwait	26	東帝汶	East Timor
27	密克羅尼西亞聯邦	Micronesia	28	立陶宛	Lithuania
29	亞塞拜然	Azerbaijan	30	白俄羅斯	Belarus
31	亞美尼亞	Armenia	32	吉爾吉斯	Kyrgyzstan
33	寮國	Laos	34	塔吉克	Tajikistan
35	土庫曼	Turkmenistan	36	烏茲別克	Uzbekistan

附錄二 外國人士申請土地登記問與答

一、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？

答：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：1、住宅。2、營業處所、辦公場所、商店及工廠。3、教堂。4、醫院。5、外僑子弟學校。6、使領館及公益團體之會所。7、墳場。

(內政部地政司/分眾導覽/外籍/大陸籍人士/問與答第1題)

二、外國宗教、社團法人得否在我國取得土地權利？

答：按民法總則施行法第11條規定：「外國法人，除依法律規定外，不認許其成立」，又同法第12條第1項規定：「經認許之外國法人，於法令限制內，與同種類之中國法人有同一之權利能力。」是以，外國法人如欲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，始得為土地權利人。

(內政部地政司/分眾導覽/外籍/大陸籍人士/問與答第2題)

三、外僑出售台灣之不動產，如檢附住外單位簽證之授權書予在台之代理人處理一切買賣事宜，出賣人檢附之護照影本，其護照內容是否需譯為中文且由公證單位認證，或者由當事人自行切結其即可？

答：查國籍法施行細則第17條規定：「依本細則規定應繳附之文件為外文者，須附中文譯本。……第1項所定中文譯本，除由駐外館處認證外，得由我國公證人認證。」以上法令，供請參考。

(內政部地政司/分眾導覽/外籍/大陸籍人士/問與答第3題)

四、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？

答：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：1、林地。2、漁地。3、狩獵地。4、鹽地。5、礦地。6、水源地。7、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。

(內政部地政司/分眾導覽/外籍/大陸籍人士/問與答第4題)

五、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？

答：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。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：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(如土地？值稅或契稅)。5、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)。6、土地使用分區證明(如屬非都市土地者免檢附)。7、土地所有權狀。8、授權書(如本人不能親自申請，須加附授權書)。9、其他經中央地政機關規定應提出之證明文件。另有關於外國人在我國取得土地權利相關作業程序、資料，業已登載於本部地政司全球資訊網(網址：<http://www.land.moi.gov.tw>)，可於該網站之「下載專區」→「表單下載」→「外國人取得土地權利申請」項下查詢並下載參閱。如仍有疑義，請敘明詳細案情逕向土地所在地之地政機關洽詢。

(內政部地政司/分眾導覽/外籍/大陸籍人士/問與答第5題)

六、我目前在台灣自己擁有一間房子，和我兩個弟弟也共同擁有一塊土地，現在正在申請歸入德國籍，若之後在入德國籍時，喪失了中華民國國籍，請問日後若要賣房子或土地時，因所有人姓名已變成英文譯名，會不會有什麼問題？為保有財產權，有什麼可以在歸化德國籍前做的準備嗎？需申請什麼文件證明？

答：有關喪失中華民國國籍後原已取得之不動產處理事宜，茲檢送本部89年4月29日台(89)內地字第8968943號函供參<http://www.land.moi.gov.tw/law/chhtml/mainframe2.asp> (土地法第17條)；另詢問喪失國籍後中文姓名變為英文姓名，日後出售不動產是否有問題及需準備何種證明文件乙節，因不動產移轉登記涉及實務審認，仍請台端敘明詳細案情，逕向土地所在地之地政機關洽詢。

(內政部地政司/分眾導覽/外籍/大陸籍人士/問與答第6題)

七、我和先生均是土生土長的香港人，他已取得台灣長期居留證，由於我當初沒有跟先生一起申請，所以我現在也只是拿台灣多次入出境證，我們現在想買房屋，請問可以嗎？

答：有關詢問香港人是否可在我國購置不動產案，查香港已列入本部96年12

月11日台內地字第0960192146號函頒「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」表二內，該表業已登載於本司全球資訊網，請於該網站首頁之「圖表下載」區下載參閱。

(內政部地政司/分眾導覽/外籍/大陸籍人士/問與答第7題)

八、澳門航空公司可否申請取得不動產？若可需準備何種文件及相關辦理程序為何？

答：有關澳門航空公司得否在我國購置不動產事宜，經查該公司係屬大陸地區法人，前經行政院大陸委員會等機關核准在臺設立分公司，得因業務需要，申請取得不動產物權；至有關陸資在我國取得土地權利相關作業程序、資料，業已登載於本司全球資訊網，請至該網站之「下載專區」→「表單下載」→「大陸地區人民取得不動產物權申請」項下查詢並下載參閱。

(內政部地政司/分眾導覽/外籍/大陸籍人士/問與答第8題)

九、請問外國法人或自然人可否與本國人(台灣)共同持有農舍(山坡地農牧用地)？

答：有關詢問外國法人或自然人可否與本國人共同持有農舍一案，本部92年8月13日台內地字第0920010989號函略以：據行政院農業委員會函復以：「…有關農民之身分，於農業發展條例第3條第1項第3款規定，係指直接從事農業生產之自然人而言。…另因農業用地上准許興建『農舍』之制度，係為提供有心經營農業者於該農地上興建具有居住兼具放置農機具之需求，以便利其農事工作，與一般家居為主之住宅性質不同，故被視為農地容許使用之一種，亦享有免繳地價稅等之優惠，本案外國人若基於『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。」因案涉實務審認，

如仍有疑義，請敘明詳細案情並檢附相關資料，逕向土地所在地之地政機關洽詢。

(內政部地政司/分眾導覽/外籍/大陸籍人士/問與答第9題)

十、新加坡可否購買台灣的透天房屋？

答：有關新加坡可否購買台灣的透天房屋事宜，依本部95年12月8日台內地字第0950178966號函規定：「…(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。…」，由於透天厝非屬區分所有建物，依上開規定，新加坡人不得購買台灣之透天房屋。至如有實務審認問題，請詳敘具體案情，並檢附相關文件資料，逕向土地所在地之地政機關洽詢。

(內政部地政司/分眾導覽/外籍/大陸籍人士/問與答第10題)

十一、新加坡人士購買台灣的公寓和大廈有什麼限制嗎？不可高於幾樓？

答：有關新加坡人士購買台灣的公寓和大廈有何限制及不可高於幾樓事宜，依本部95年12月8日台內地字第0950178966號函規定：「…(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。…」，相關規定業已登載於本部地政司全球資訊網(網址：<http://www.land.moi.gov.tw>)，台端可逕至本部地政司網站查詢。

(內政部地政司/分眾導覽/外籍/大陸籍人士/問與答第11題)

十二、新加坡華僑取得本國「華僑身分證明」者，可否在我國購置農舍並登記為權利人？(內政部地政司/地政問答/地權類第39題)

答：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。

(內政部地政司/分眾導覽/外籍/大陸籍人士/問與答第12題)

十三、土地法第17條規定外國人不能取得土地之「林地」「漁地」「水源地」究為何？

答：台端所詢有關土地法第17條規定外國人不得取得之林地、漁地、水源地疑義一案，分述如下：一、林地：按本部91.10.3台內地字第0910012376號令示，包含依非都市土地使用管制規則第三條規定編定為林業用地之土地及第七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三條規定之國有林、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92.3.20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92.9.15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。

(內政部地政司/地政問答/地權類第33題)

十四、在臺工作領有居留證的香港人，欲在臺買房子需辦理哪些手續或有何限制？

答：外國人申請取得我國不動產土地權利，係由外國人檢附相關文件，向土地所在地地政事務所申請，再由該地政事務所送請該管直轄市或縣(市)政府依土地法第17條至第20條規定核准。其重點摘要如下：(一)應基於平等互惠原則：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(土地法第18條)。(二)土地類別限制：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(土地法第17條)。(三)取得土地之用途：外國人基於自用、投資或公益為目的，得取得住所、營業場所、辦公場所、商店、工廠、教堂、醫院、外僑子弟學校、使領館、公益團體之會所、墳場及經我國相關部會核准

有助於重大建設、整體經濟或農牧經營投資之土地。另查香港已列入本部98年9月16日台內地字第0980174868號函頒「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」附條件平等互惠之國家或地區內，是以「香港居民」得在我國取得符合土地法第17條至第20條規定之土地權利。

(內政部地政司/地政問答/地權類-第24題)

以上摘錄自內政部地政司網站