

「東南亞新住民如何取得台灣不動產的小叮嚀」

一、未取得中華民國國籍之新住民如何取得台灣不動產？

新住民雖已取得居留證，但在尚未取得中華民國國籍前，依然屬於外國人，需視該外籍配偶所屬的國家與我國有無平等互惠條件，後續流程皆需依外國人取得不動產方式辦理。

二、如何得知新住民所屬國家與台灣是否為平等互惠國家？

新住民所屬國家是否為平等互惠國家，可查詢內政部提供之「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」。

三、新住民取得台灣土地之用途有無限制？

除了需符合平等互惠原則外，外國人購買臺灣地區土地之用途限制：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、公益團體之會所及墳場用途之土地外，另經我國相關部會核准之有助於重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，均可由外國人取得土地。

四、新住民購買不動產申辦登記應附文件及程序為何？

除特殊投資需經中央目的事業主管機關核准外，基本流程與一般買賣案件大致相同，申請人除應檢附一般買賣案件之應附文件外，外國人護照翻譯及土地使用分區證明(非都市計畫內土地則免附)。地政事務所收件審核無誤後，逕為函送直轄市或縣(市)政府核准。內政部備查後，即函復地政事務所辦理登記。

〈一〉首先查明外籍配偶之國籍是否符合土地法第 18 條平等互惠國家。

1. 目前泰國、菲律賓可取得設定不動產權利，新加坡人允許在我國取得高逾 6 樓(含)以上之建築物之任何一層作為住宅使用，並准其取得基地所有權或地上權。
2. 其他國家請參考「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」，或提出「互惠證明文件」來辦理，即申請人之本國（或其行政區）有關機關所出具載明該國（或其行政區）對我國人民得取得同樣權利之證明文件；並經我國駐外使領館、代表處、辦事處及其他外交部授權機構驗證者。

〈二〉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。

1. 土地登記申請書。
2. 登記原因證明文件：如買賣契約書、贈與契約書等等。
3. 土地所有權狀。
4. 土地權利變更之權利人及義務人身分證明文件。
5. 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）。
6. 土地使用分區證明（如屬非都市土地者免檢附）。
7. 授權書（如本人不能親自申請，須加附授權書）
8. 其他經中央地政機關規定應提出之證明文件。

五、溫馨的小叮嚀：

- 〈一〉香港人申請取得我國不動產，必須持有香港永久居民身分證，且除持有英國國民(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。
- 〈二〉新加坡人及菲律賓人僅得取我國之區分所有建物，不得取得我國透天房屋。
- 〈三〉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。
- 〈四〉印度尼西亞（印尼）、澳門、越南及緬甸之人民不得取得我國不動產。