

## 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。

| 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           |
| 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             |

| 編號 |    | 國家          | 備註                     | 編號 |    | 國家           | 備註                             |
|----|----|-------------|------------------------|----|----|--------------|--------------------------------|
| 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<br>(Singapore)         | <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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)</p>  |
| 2  | 香港地區<br>(Hong Kong Region) | <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>4、香港地區華僑身分證證明書之效期認定及使用事宜：</p> <p>(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。</p> <p>(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)</p> |

|    |                               |  |
|----|-------------------------------|--|
| 3  | <b>菲律賓</b><br>(Philippines)   | <p>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)</p> <p>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：<b>如該不動產非屬區分所有建物，則不得取得。</b>(內政部86年12月13日台內地字第8690004號函)</p> <p>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)</p> |
| 4  | <b>泰國</b><br>(Thailand)       | <p>1、泰國之人民或法人因<b>居住或投資目的</b>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)</p> <p>2、泰國人得因<b>繼承而取得我國土地權利</b>，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。(內政部92年12月15日台內地字第0920016705號函)</p>   |
| 5  | <b>斐濟</b><br>(Fiji)           | <p>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)</p>   |
| 6  | <b>百慕達</b><br>(Bermuda)       | <p>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)</p>   |
| 7  | <b>丹麥</b><br>(Denmark)        | <p>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)</p>   |
| 8  | <b>烏克蘭</b><br>(Ukraine)       | <p>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)</p>  |
| 9  | <b>捷克</b><br>(Czech Republic) | <p>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)</p>  |
| 10 | <b>斯洛維尼亞</b><br>(Slovenia)    | <p>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)</p>   |
| 11 | <b>阿曼</b><br>(Oman)           | <p>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)</p>   |
| 12 | <b>利比亞</b><br>(Libya)         | <p>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)</p>  |
| 13 | <b>保加利亞</b>                   | <p>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</p>  |

|    |  |  |
|----|--|--|
|    | (Bulgaria)   | 12月18日台內地字第0980216223號令)   |
| 14 | 俄羅斯<br>(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)  |
| 15 | 匈牙利<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(The State of North Dakota, South Dakota, U.S.A.)                          | 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)   |
| 26 | 密西西比州，美國<br>(The State of Mississippi,   | 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 |

|         |  |
|---------|--|
| U.S.A.) | 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 |