

## Q&A

Q1. 外國人投資國內重大建設、整體經濟或農牧經營申請取得土地應如何申請?應檢附何種文件?

答：一、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）

二、檢附文件：

（一）外國人取得土地申請書。

（二）申請人之身分證明文件；外國法人，應加附公司登記證明文件。

（三）投資計畫書。

（四）土地登記簿謄本及地籍圖謄本。

（五）土地使用分區證明（如屬非都市土地者免檢附）。

（六）農業用地作農業使用證明書或符合土地使用管制證明書（土地屬耕地者，需檢附）。

（七）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）。

三、經中央目的事業主管機關核准後，再向地政事務所申請辦理土地登記。

Q2. 外國人從事有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資範圍為何?

答：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。

### Q3. 外國公司申辦土地登記應附文件為何?是否仍應檢附認許證件?

答：一、按公司法業於 107 年 8 月 1 日修正公布並於同年 11 月 1 日正式施行，為因應公司法修正廢除外國公司認許制度（公司法第 4 條及第 370 條至第 386 條），經濟部以 107 年 11 月 8 日經商字第 10702425000 號公告，原「外國公司認許（事項變更）表」修正為「外國公司（變更）登記表」。

二、次按「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。」、「外國公司在臺代理人申辦土地登記，證明其代理人資格應檢附公司登記主管機關核發之公司設立（變更）登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及認許證，無須另檢附經我國駐外館處驗證之授權書正本。」分為外國人在我國取得土地權利作業要點第 4 點及申請土地登記應附文件法令補充規定第 38 點規定，配合上開公司法及認許文件修正，該等規定所定應檢附之認許證件，應改為檢附「外國公司（變更）登記表」。

### Q4 外國人申請取得土地之程序為何?應檢附何種文件?哪裡可供下載相關表單?

答：一、程序：外國人符合土地法第 18 條規定而取得第 19 條各款規定之土地時，應檢附下列文件向地政事務所申請登記，經地政事務所審查無誤後，再由地政事務所送請直轄市、縣（市）政府核准後報請內政部備查。

二、應檢附相關文件：

(一) 土地登記申請書。

- (二) 土地權利變更之權利人及義務人身分證明文件。
- (三) 買賣移轉契約書。
- (四) 繳稅或免稅證明文件。
- (五) 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）。
- (六) 土地使用分區證明（如屬非都市土地者免檢附）
- (七) 土地所有權狀。
- (八) 授權書（如本人不能親自申請，須加附授權書）。
- (九) 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

三、有關外國人在我國取得土地權利相關資料，已登載於內政部（地政司全球資訊網），可於該網站之「線上服務」→「下載專區」→「表單下載」→分類選「地權類」搜尋→「外國人取得土地權利申請」項下查詢並下載參閱。

#### Q5. 土地法第 17 條規定不得移轉予外國人之「林地」、「漁地」、「水源地」究為何？

答：一、林地：

(一) 按內政部 91 年 10 月 3 日台內地字第 0910012376 號令示，包含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，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 3 條規定之國有林、公有林及私有林所在之土地。

(二) 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，內政部 92 年 3 月 20 日台內地字第 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：

按內政部 92 年 9 月 15 日台內地字第 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：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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核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。

Q6.

外國人申請登記取得我國土地，應繳附之文件為外文者，是否需譯為中文始得申請？該文件是否需由公證單位認證始有效？

答：一、依國籍法施行細則第 17 條規定：「依本細則規定應繳附之文件由外國駐我國使領館或授權代表機構製作或驗證者，應經外交部驗證；其在國外作成者，應經駐外館處驗證及外交部複驗，……前項文件為外文者，應一併檢附經外交部驗證、駐外館處驗證及外交部複驗或由國內公證人認證之中文譯本。」。

二、依申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 6 款規定：「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。」

三、外國人取得我國土地，申請登記繳附之文件如為外文者，應依上開規定辦理。

資料來源:臺南市政府地政局網站

<https://land.tainan.gov.tw/LandsArea/ForeignersAndMainlandersLandRights/ForeignersLandRight/a06.htm>