

# 外國人及法人取得不動產物權

壹、開放外國人投資中華民國不動產之緣由

貳、外國人取得我國土地權利之規定

參、申請取得土地程序

肆、外國人申請取得土地之流程

伍、投資國內重大建設、整體經濟或農牧經營取得土地之流程

陸、重大建設、整體經濟或農牧經營之投資範圍

柒、外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表

捌、問與答

玖、附錄

## 壹、開放外國人投資中華民國不動產之緣由

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，在基於土地法第十八條平等互惠原則前提下，除土地法第十七條所規定之林地、漁地、鹽地、礦地、水源地、要塞軍備區域及領域邊境之土地外，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方便性。我國土地法相關條文業於九十年十月三十一日修正公布施行。

## 貳、外國人取得我國土地權利之規定

- 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。（土地法第十八條）
- 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。（土地法第十七條）
- 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，亦可由外國人取得土地。（土地法第十九條）

## 參、申請取得土地程序

### 一、一般程序

外國人取得土地法第十九條第一項第一款至第七款用途之土地，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。

### 二、外國人投資國內重大建設、整體經濟或農牧經營取得土地之程序。

依土地法第十九條第一項第八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，再依上述一、之程序申請取得土地。

## 肆、外國人申請取得土地之流程

一、法令依據：土地法第十七條至第二十條。

二、受理機關：土地所在地地政事務所

三、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。

四、辦理時間：申請核准時間七天至十四天。

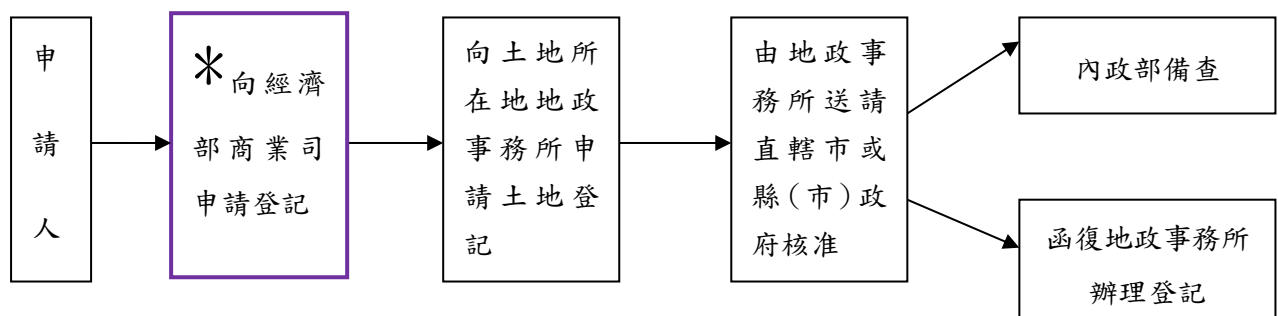
五、費用：

申辦土地權利變更登記，依土地法規定繳交土地權利價值千分之一之登記規費。

六、我國土地登記制度：

我國土地登記，係指土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記，即不動產權利登記，為保護第三人因信賴登記而取得之土地權利，有絕對效力，以維護交易安全，如登記機關因登記錯誤、遺漏或虛偽，致真正權利人受損害，登記機關負賠償損害之責。又土地或建物權利經登記後發給所有權狀或他項權利證明書，以為權利人享有土地或建物權利之憑證。

七、流程圖如下：



備註：\*一、申請人屬外國公司者，如首次在台設立分公司時，應先向經濟部（商業司）申請登記。

二、有關取得土地部分，如有疑問，請電洽內政部地政司；有關外國公司登記部分，如有疑問，請電洽經濟部商業司

## 伍、投資國內重大建設、整體經濟或農牧經營取得土地之流程

一、法令依據：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：

(一) 外國人取得土地申請書 (如附錄三)

(二) 申請人之身分證明文件；外國法人，應加附認許之證明文件。

(三) 投資計畫書。

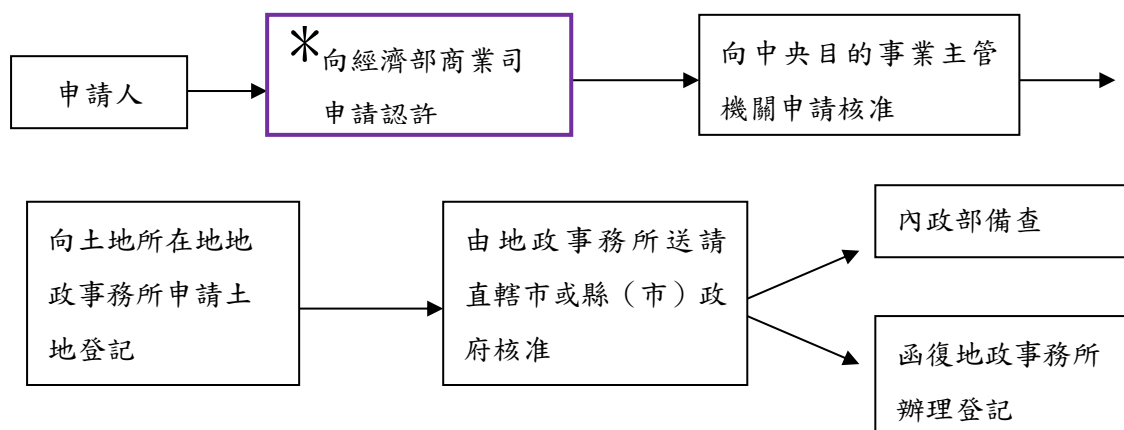
(四) 土地登記簿謄本及地籍圖謄本

(五) 土地使用分區證明 (如屬非都市土地者免檢附)。

(六) 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)

四、申請人接到中央目的事業主管機關核准函後，再依上述之規定申請取得土地。

五、流程圖如下：



## 陸、重大建設、整體經濟或農牧經營之投資範圍

- 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。

## 柒、外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表

已列入下列一覽表之國家，其人民在我國取得或設定土地權利時，得免檢附互惠證明文件。

- 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。**表**

## 一、完全平等互惠之國家

編號	國家	備註	編號	國家	備註
1	韓國	Republic of 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

編號		國家	備註	編號		國家	備註
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
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 (Austria - Federal Law)	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



編號	國家	備註	編號	國家	備註
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	<p style="text-align: center;"><b>新加坡</b> (Singapore)</p>	<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	<p style="text-align: center;"><b>香港地區</b> (Hong Kong Region)</p>	<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> (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；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)</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> (Thailand)	<p>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)</p> <p>2、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。(內政部92年12月15日台內地字第0920016705號函)</p>
5	<b>斐濟</b> (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> (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> (Denmark)	<p>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> (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> (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	<b>斯洛維尼亞</b> (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	<b>阿曼</b> (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	<b>利比亞</b> (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	<b>保加利亞</b> (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	<b>俄羅斯</b> (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	<b>匈牙利</b> (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	<b>埃及</b> (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	<b>愛沙尼亞</b> (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	<b>拉脫維亞</b> (Latvia)	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	<b>哈薩克</b> (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	<b>黎巴嫩</b> (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	<b>摩洛哥</b> (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	<b>塞席爾共和國</b> <b>( Republic of</b> <b>Seychelles )</b>	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	<b>南卡羅萊納州</b> <b>，美國</b> <b>(The State of</b> <b>South Carolina,</b> <b>U.S.A.)</b>	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	<b>明尼蘇達州、</b> <b>愛荷華州、</b> <b>馬里蘭州、</b> <b>西維吉尼亞州，</b> <b>美國</b> <b>( The State of</b> <b>Minnesota,</b> <b>Iowa, Maryland,</b> <b>West Virginia,</b> <b>U.S.A. )</b>	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	<b>北達科他州、</b> <b>南達科他州，</b> <b>美國 ( The State</b> <b>of North Dakota,</b> <b>South Dakota,</b> <b>U.S.A. )</b>	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	<b>密西西比州，美</b> <b>國</b> <b>( The State of</b> <b>Mississippi,</b> <b>U.S.A. )</b>	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	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

## 捌、問與答

### 一、什麼是平等互惠證明文件？

答：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、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：

- （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。

### 三、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十一條規定：「外國法人，除依法律規定外，不認許其成立」，又同法第十二條第一項規定：「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。

## 玖、附錄

### 一、中華民國土地法部分條文（有關外國人取得土地之相關條文）

第十七條 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。

第十八條 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。

第十九條 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。

第二十條 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；土地有變更改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。

## 二、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

中華民國九十一年二月二十七日公布

第一條 本辦法依土地法（以下簡稱本法）第十九條第二項規定訂定之。

第二條 本法第十九條第一項第八款所稱重大建設、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。

第三條 外國人依本法第十九條第一項第八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。

第四條 前條第一項第一款認許之證明文件，係指該外國法人依我國法律規定認許之證明文件。

第五條 第三條第一項第二款之投資計畫書，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。

第六條 第三條第一項第四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。

第七條 外國人依第三條規定申請時，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。

第八條 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。

第九條 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，應依本法第二十條第一項規定之程序辦理。
- 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。

第十條 本辦法所定申請書格式，由中央地政機關定之。

第十一條 本辦法自發布日施行。

三、

## 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)：

- \_\_\_\_\_

#### 四、申請取得土地所有權基本資料：

(一) 土地標示、面積、使用類別 (或 使用分區) 及權利範圍

(二) 建物標示、門牌、面積及權利範圍

五、應檢附之文件：(有檢附下列文件者，請於 內打「V」)

(一) 申請人之身分證明文件。

(二) 外國法人經認許之證明文件。

(三) 投資計畫書 (應載明計畫名稱、土地所在地點及中央目的事業主管機關規定之事項)。

(四) 土地登記簿謄本及地籍圖謄本。

(五) 土地使用分區證明 (土地屬非都市土地者，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) 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（已列在外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表者，得免附）。
- (八) 其他相關文件：

---

。

六、事業計畫書摘要：

七、聲明事項：取得土地後應依核定期限及用途使用。

八、其他事項說明：

申請人：\_\_\_\_\_（簽  
章）

填寫說明：

1. 本申請書請使用 A4 紙張，各欄位大小得視實際需要自行調整。
2. 本申請書應製作一式五份，經申請人簽名蓋章後併各項文件向中央目的事業主管機關申請，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。

資料來源：

內政部地政司開放外國人投資中華民國不動產說帖

內政部地政司網站

全國法規資料庫

地政全國法規資料庫