



臺北市政府地政局
Department of Land Administration, Taipei City Government



外人 e 居臺北通

目錄

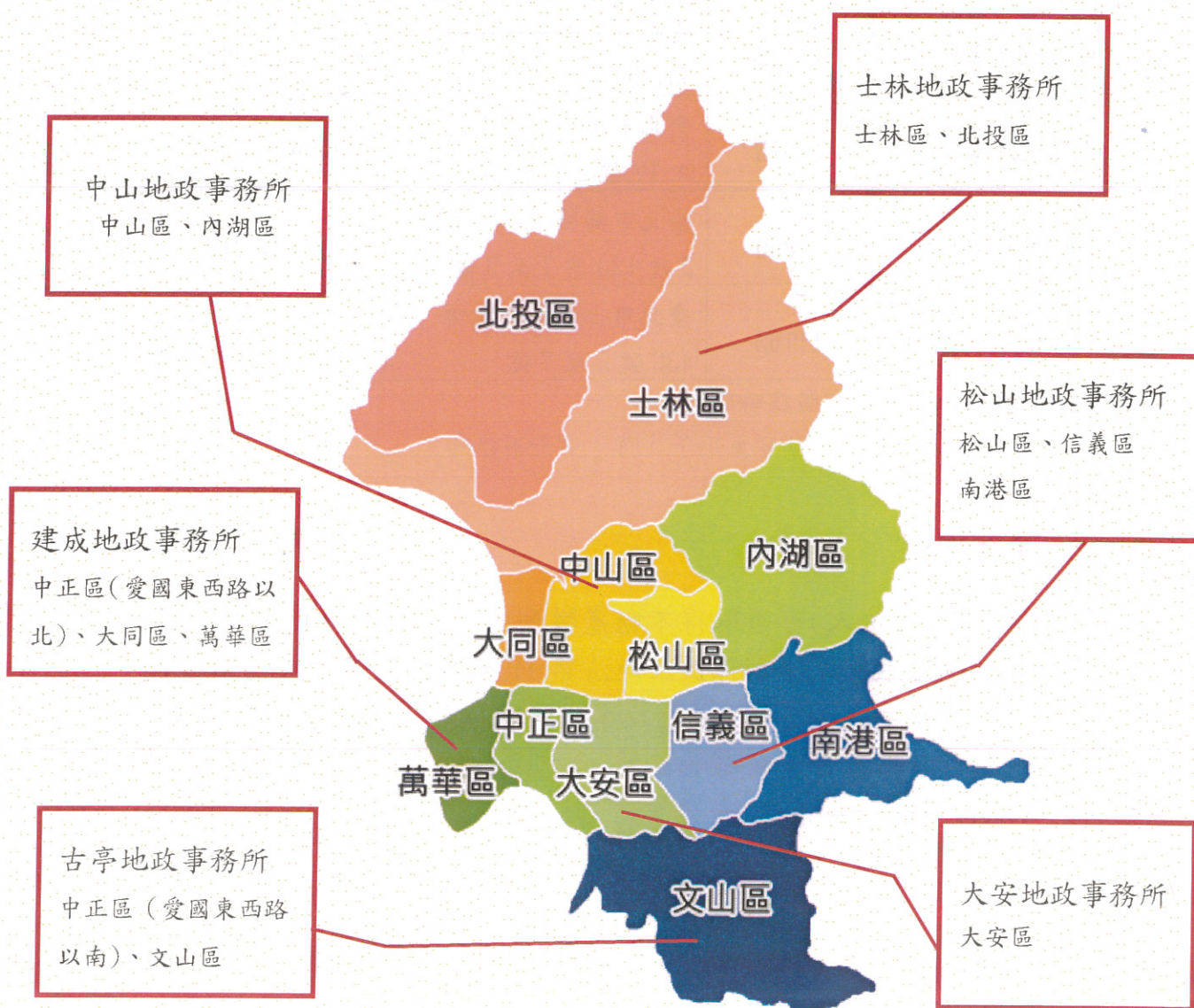
壹、	前言	2
貳、	地理行政區域.....	2
參、	外國人申請取得或移轉不動產權利之受理單位與流程	3
一、	受理單位.....	3
二、	申請流程.....	3
肆、	外國人申請取得或移轉不動產權利 Q&A	5
伍、	相關法令規定.....	8
一、	土地法第 17 條至第 20 條、第 24 條.....	8
二、	外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表.....	10
三、	外國人投資國內重大建設整體經濟或農牧經營取得土地辦法	17
陸、	「土地建物買賣移轉登記」應備證件	19
柒、	附件	20

壹、前言

鑑於本市為國際重要城市，外國人因為居住及投資需求逐漸增加，而辦理不動產交易案件日趨頻繁，本局製作「外人e居臺北通-外國人不動產手冊電子書」，本電子書整合外國人民、法人取得或移轉不動產權利相關作業流程、法規，以供申請民眾使用。

貳、地理行政區域

臺北市目前 12 行政區，各別由松山、古亭、建成、士林、中山、大安 6 個地政事務所辦理土地登記及複丈測量事宜。



參、外國人申請取得或移轉不動產權利之受理單位與流程

一、受理單位

臺北市各地政事務所，聯絡資訊如下：

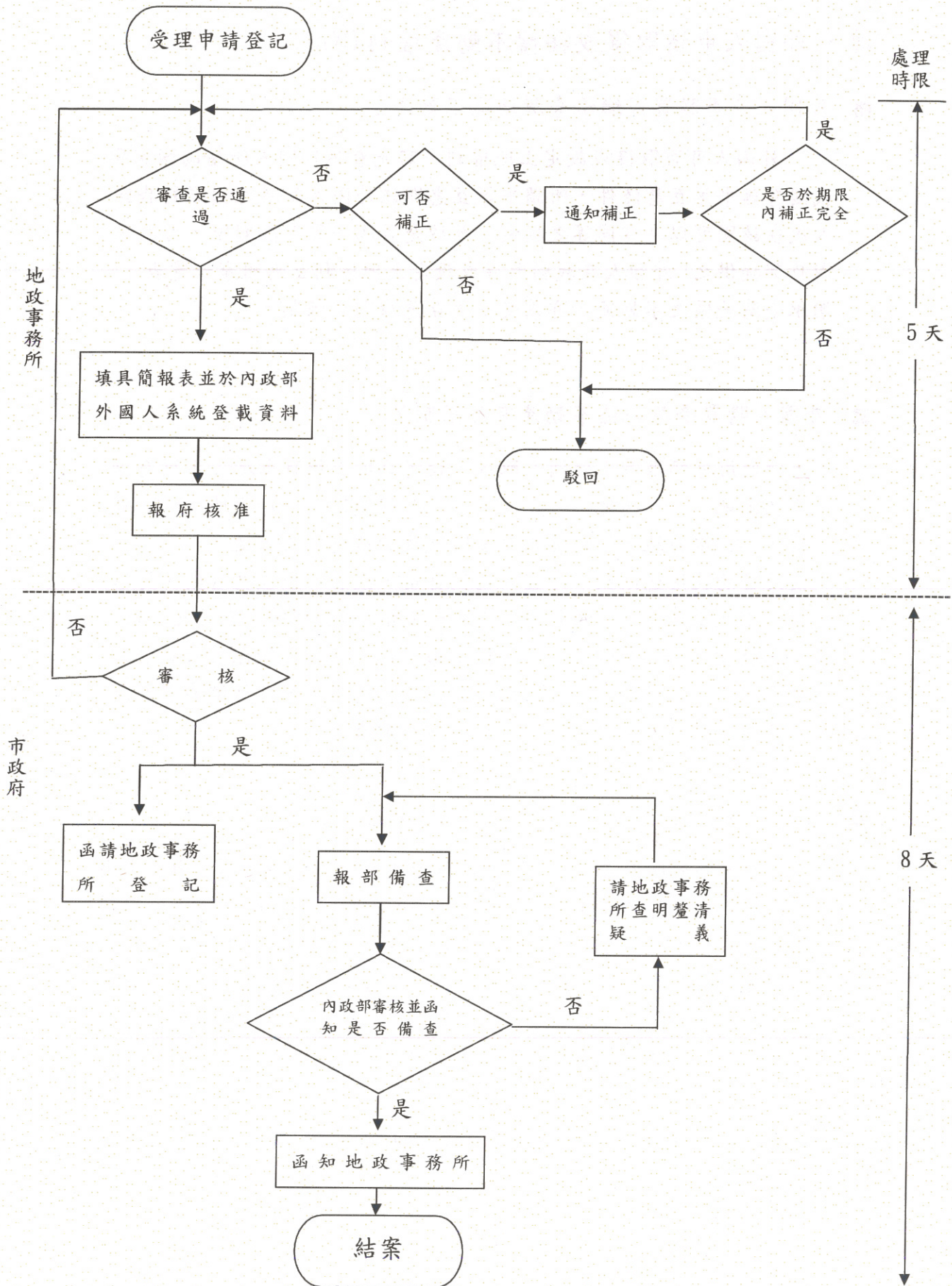
機 關	郵遞區號	地 址	電 話
松山地政事務所	11050	臺北市信義區莊敬路 391 巷 11 弄 2 號	(02)2723-0711
大安地政事務所	11675	臺北市大安區信義路 4 段 335 巷 6 號	(02)2754-8900
中山地政事務所	10482	臺北市中山區松江路 357 巷 1 號	(02)2502-2881
古亭地政事務所	11675	臺北市文山區萬隆街 47 之 12 號 2 至 4 樓	(02)2935-5369
建成地政事務所	10855	臺北市萬華區和平西路 3 段 120 號 7 至 9 樓	(02)2306-2122
士林地政事務所	11163	臺北市士林區中正路 439 號 5 至 7 樓	(02)2881-2483

◎本市 6 個地政事務所服務時間：

週一至週五上午 8 時 30 分至下午 5 時，中午不休息。

二、申請流程

外國人(含法人)可否取得不動產權利需先視是否與我國有平等互惠，如取得不動產權利係供土地法第 19 條規定之用途，可直接向本市任一地政事務所申請，由地政事務所審核無誤報請市政府核准，核准後即可辦理不動產權利登記。



外國人申請取得或移轉不動產權利處理作業流程圖

肆、外國人申請取得或移轉不動產權利 Q&A

■ 外國人可否購買或繼承臺灣地區不動產？

外國人可否取得或設定土地權利，需先看該外國人所屬的國家與我國有無平等互惠條件，所謂平等互惠即該外國人所屬之國家對我國人民在該國可以享有同等之權利。至於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」。繼承臺灣地區之不動產，亦需受平等互惠原則之限制。

■ 外國人購買臺灣地區不動產有無限制？

- 一、土地使用種類限制：外國人取得、設定負擔或租賃土地，不得為以下之土地：(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。
- 二、使用目的及用途限制：外國人為供自用、投資、公益之目的，得取得以下之土地：(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投資，並經中央目的事業主管機關核准者。

■ 外國人購買臺灣地區不動產應如何辦理？

除有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，須經中央目的事業主管機關核准而取得土地者，應先經中央目的事業主管機關同意外，其他買賣案件，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審查人員填寫簡報表，送直轄市、縣（市）政府核准。直轄市、縣（市）政府核准時，除報請內政部備查外，並同函通知地政事務所辦理後續登記作業。

■ 外國人為投資目的取得土地，何種情形應先經中央目的事業主管機關核准？

凡有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營投資者，應先經中央目的事業主管機關核准，其投資範圍如下：

- 一、重大建設之投資，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，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，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。

■ 新加坡人可否在臺購置透天型態之不動產？

查內政部 95 年 12 月 8 日台內地字第 0950178966 號函釋：「……(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。……」是以，基於土地法第 18 條平等互惠原則，新加坡人僅得於我國取得區分所有建物之任何一層之建物及其基地所有權。

■ 日本人民是否可以繼承臺灣地區之不動產？有無限制？

- 一、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。故我國人民在日本可以享有同等取得土地之權利，則日本人民可以繼承臺灣地區之不動產。
- 二、另依土地法第 17 條規定，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，惟不包括因繼承而取得者，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、縣（市）地政機關移請國有財產署辦理公開標售。

■ 外國宗教、社團法人得否在我國取得土地權利？

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。

■ 外國人得否參與拍賣取得我國不動產？

按內政部 91 年 3 月 15 日台內地字第 0910003453 號函釋：「……外國人參與競標執行法院拍賣之不動產時，……，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。」，故外國人得申請拍賣取得我國不動產，但參與競標執行法院拍賣之不動產前，應先向不動產所在地直轄市、縣（市）政府申請核准得購買該不動產之資格證明，始得參與拍賣。

■ 我國國民取得雙重國籍或喪失我國國籍後，原在國內取得之土地權利是否受影響？

按「外國人在我國取得土地權利作業要點」第 2 點規定：「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 點第 1 項規定：「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。」，故本國人無論取得雙重國籍，或取得外國籍後喪失本國籍，原在國內取得之土地權利皆不受影響。

伍、相關法令規定

一、土地法第 17 條至第 20 條、第 24 條

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、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 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

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
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

編號		國家	備註	編號		國家	備註
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	33		英屬維京群島	British Virgin
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
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
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
66		蘇利南	Suriname	67		千里達	Trinidad and
68		巴貝多	Barbados	69		多明尼克	Commonwealth of
70		維德角	Cape Verde	71		海地	Haiti
72		剛果共和國	Republic of the	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)	<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 (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</p>

		<p>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	<p>菲律賓 (Philippines)</p>	<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	<p>泰國 (Thailand)</p>	<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	<p>斐濟 (Fiji)</p>	<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	<p>百慕達 (Bermuda)</p>	<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	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)
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 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 (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	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

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

第 1 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 2 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 3 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 4 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 5 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 6 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 7 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 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。
- 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 10 條 本辦法所定申請書格式，由中央地政機關定之。
- 第 11 條 本辦法自發布日施行。

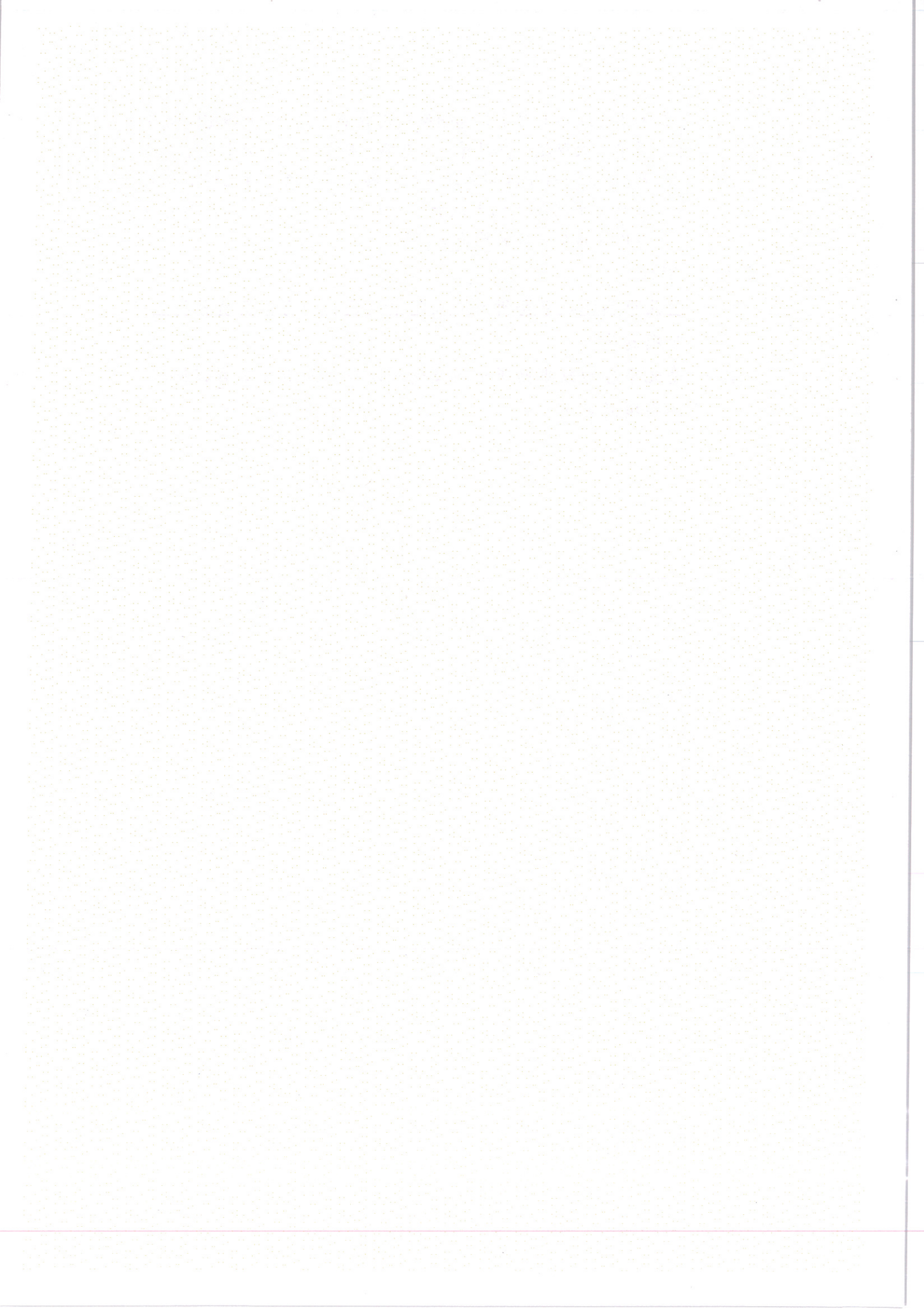
陸、「土地建物買賣移轉登記」應備證件

應備證件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 登記申請書。 2. 買賣移轉契約書或產權移轉證明書。 3. 申請人身分證明文件(無法以電腦處理達成查詢者,申請人為自然人者,應檢附身分證影本或戶口名簿影本;申請人為法人者,應檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明,其為公司法人者,應檢附法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本;申請人為外國人應提出護照或中華民國居留證;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。) 4. 義務人印鑑證明(義務人未能親自到場核對身分時檢附)。 5. 土地、建物所有權狀。 6. 增值稅及契稅繳(免)納或其他證明文件。 7. 法院許可之證明文件(監護人代理受監護人或受監護宣告之人購置或處分土地權利時檢附)。 8. 主管機關核准或同意備查之證明文件(義務人為財團法人、祭祀公業法人時需檢附)。 9. 放棄優先購買權之證明文件。 10. 其他依法令規定應檢附之文件經申請案件受理機關載明要求加以補齊者。
備註	<ol style="list-style-type: none"> 1. 隨案申請謄本增加 1 小時。 2. 申請跨所收件案件之處理時限,自轄區地政事務所收執後起算。 3. 申請案件超過 10 件者,每增加 10 件以內者加計 1 日。 4. 義務人為自然人時,檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前 1 年以後核發者為限;義務人為法人時,應提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明,其為公司法人時,應檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本。 5. 依土地登記規則第 40 條規定,申請登記時,登記義務人應親自到場核對身分,但有土地登記規則第 41 條各款情形者,當事人得免親自到場。 6. 申請登記所附文件為外文者,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。

7. 本市 104 年 9 月 1 日起領得使用執照之建物，申辦建物所有權第一次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具 3 個月內有效之建築物無違章建築證明。倘未檢附，地政事務所將於登記完畢後 1 日內通報都市發展局依法查察。

柒、 附件

- 一、 臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權買賣移轉登記填寫範例
- 二、 臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書填寫範例





附件、臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權買賣移轉登記填寫範例

收件	日期	年月日	時分	收件	連件序列 (非連件者免填)	共件	第件	登記費	元	合計	元
	字號	字第	號	者章	者免填)			書狀費	元	收據	字號
								罰鍰	元	核算者	

土地登記申請書	
(1) 受理機關 縣 臺北市 地政事務所 區 古亭 地政事務所	(2) 原因發生日期 中華民國 106 年 10 月 10 日
(3) 申請登記事由 (選擇打√一項)	(4) 登記原因 (選擇打√一項)
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記	<input type="checkbox"/> 第一次登記
<input checked="" type="checkbox"/> 所有權移轉登記	<input checked="" type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 抵押權登記	<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記	<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記	<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 標示變更登記	<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(5) 標示及申請權利內容 詳如 <input checked="" type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>	
(6) 附繳證件	7. 印鑑證明 1 份
1. 土地建物買賣契約書正本各 1 份	8. 份
2. 土地所有權狀 1 份	9. 份
3. 建物所有權狀 1 份	
(7) 委任關係	(8) 聯絡方式
本土地登記案之申請委託 王○文 代理。 委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。代理人印	權利人電話 02-2723----- 義務人電話 02-2754----- 代理人聯絡電話 02-2728----- 傳真電話 02-2720----- 電子郵件信箱 LAND@----- 不動產經紀業名稱 〇〇公司 及統一編號 876----- 不動產經紀業電話 02-2935-----
(9) 備註	
(取得土地時切結) 本案土地用途為土地法第19條第1項第0款；使用目的為□□。(〇係填土地法第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)。 發章	

(10) 申請人	(11) 權利人或義務人	(12) 姓名或名稱	(13) 出生年月日	(14) 統一編號	(15) 住所							(16) 簽章		
					縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄		號	樓
請人	權利人	張○勝	50.1.1	A100234567	臺北市	信義區			莊敬路	391		2		印
	義務人	李○華	65.5.5	A200345678	臺北市	大安區			信義路	4		6		印鑑章
	代理人	王○文	48.7.7	A100456789	臺北市	信義區			市府路			1		代理人印
本案處理過程情形 (以下欄請填寫) (以各申人勿寫)	初審	複審	核定	登簿	校簿	書列	校狀	書用印						
				地異	價動	通領	異通	交發	歸檔					

(12) 申請登記以外之約定事項	1. 他項權利情形： 2. 以下空白 3. 4. 5.										(13) 簽名或簽證	(20) 蓋章  			
(14) 買受人或出賣人	(15) 姓名或稱名	(16) 權利範圍 買受持分 出賣持分	(17) 出生年月日	(18) 統一編號	(19) 住 所 縣市 鄉鎮市區 鄰 里 村 街路 段 巷弄 號 樓										
買受人	張○勝	全部	3*.5.1	C10*****00	台中市	北屯區			北屯路			○			
出賣人	李○興	全部	3*.6.1	C10*****22	台中市	北屯區			北屯路			○			
以	下	空													
(21) 立約日期	中華民國 106 年 1 月 1 日														