

外籍/大陸地區人士取得臺灣地區不動產懶人包

# 10分鐘看懂

外籍人士及大陸地區人士  
取得不動產相關規定





# 外籍人士篇



# 問題一



## 外國人可以取得臺灣地區的不動產嗎？

- 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。舉例來說，日本政府准許臺灣人民在日本取得不動產，則日本人亦可以在臺取得不動產；烏克蘭政府禁止臺灣人民在烏克蘭取得農地，則烏克蘭人亦不可在臺取得農地。
- 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」。

(參考法條：土地法第18條)



## 問題二



取得臺灣地區居留證的外籍配偶可以購買臺灣地區的不動產嗎？

外籍配偶雖有居留證，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。

(參考法條：土地法第18條)



### 問題三



除了需符合平等互惠原則外，外國人購買臺灣地區不動產有何限制？

1. **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。
2. **取得土地之用途限制**：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，亦可由外國人取得土地。

(參考法條：土地法第17、19條)



## 問題四



### 外國人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，僅須再檢附互惠證明文件及土地使用分區證明(非都市計畫內土地則免附)即可。
- 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。

(參考法條：土地法第20條)

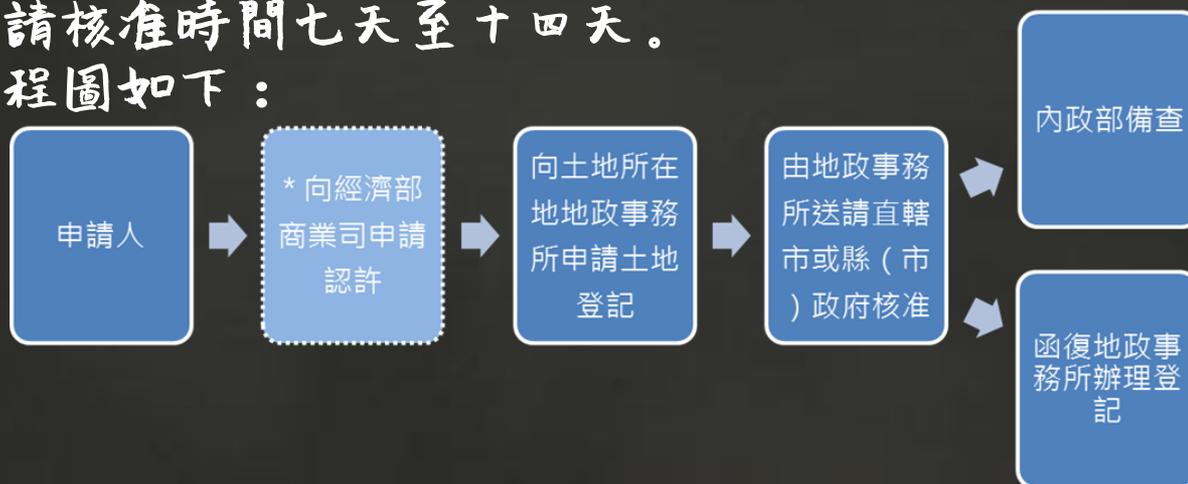


# 問題五



外國人購買不動產後向地政機關申請登記需花多少時間呢？

申請核准時間七天至十四天。  
流程圖如下：



\*申請人屬外國公司者，如首次在臺設立分公司時，應先向經濟部（商業司）申請認許。



## 問題六



### 外國人可以繼承臺灣地區的不動產嗎？

- 外國人繼承臺灣地區之不動產，亦需受平等互惠原則之限制。若繼承為土地法第17條所規定之土地者，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。
- 另新加坡人繼承我國土地法第17條所列以外土地者，須自辦理繼承或遺贈登記完畢之日起5年內移轉與本國人。

(參考法條：土地法第17條)



# 溫馨小提醒



1. 外國人申請取得或移轉我國不動產請至本市任一地政事務所辦理。
2. 外國人申請取得素地新蓋建物，倘供投資目地使用，需依土地法第19條第1項第8款規定，先經中央目的事業主管機關核准。
3. 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，不須經該管直轄市或縣（市）政府核准。
4. 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。



# 溫馨小提醒



5. 新加坡人及菲律賓人不得取得我國透天房屋。
6. 菲律賓自然人或其公司得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。
7. 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。
8. 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。



# 大陸地區人士篇



# 問題一



## 大陸地區人民可以取得臺灣地區的不動產嗎？

- 大陸地區人民向直轄市或縣(市)政府申請，並經內政部許可後，即可在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權。
- 內政部訂定「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」以作為審核之准據。
- 另外應注意，臺灣地區人民，不得將臺灣地區不動產物權以買賣、設定或贈與方式移轉給大陸地區配偶及一等親喔！





# 大陸地區人民購買臺灣地區不動產有何限制？(1/3)

## 一、土地類型限制：(下列土地不得取得)

1. 土地法第14條規定不得私有之土地。
2. 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。
3. 依國家安全法及其施行細則所劃定公告一定範圍之土地。
4. 依要塞堡壘地帶法所劃定公告一定範圍之土地。
5. 各港口地帶，由港口主管機關會同國防部及所在地地方政府所劃定一定範圍之土地。
6. 其他經中央目的事業主管機關劃定應予禁止取得之土地。



## 問題二



大陸地區人民購買臺灣地區不動產有何限制？(2/3)

### 二、身份限制：

現擔任大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關(構)、團體之職務或為成員者，不得取得或設定不動產物權。

### 三、使用限制：

1. 取得不動產僅能自用，不得出租。
2. 取得不動產登記完畢後滿3年才可移轉。



## 問題二



大陸地區人民購買臺灣地區不動產有何限制？(3/3)

### 四、總量管制：

每年大陸地區自然人取得土地上限為13公頃、建物400戶，年度數額有剩餘者，不再留用；長期總量土地1,300公頃、建物2萬戶，長期總量及年度數額原則每半年檢討1次。

### 五、集中度管制：

以總戶數10%為上限，若總戶數未達10戶，則可取得1戶。例如，某社區總戶數為100戶，大陸地區人民許可取得該社區的住宅上限為10戶。



# 問題三



## 大陸地區人民購買不動產申請許可應附文件為何？

1. 申請書（向土地所在地之直轄市、縣（市）政府地政局索取或網路下載）
2. 申請人身分證明文件（大陸地區常住人口登記卡或居民身分證影本，該文件需先至大陸地區縣市公証處公證後，再向財團法人海峽交流基金會申請驗證）
3. 委託書（如委託他人處理者，須檢附。如受託人為大陸地區人民，受託人之身分證明文件及委託書仍應經財團法人海峽交流基金會驗證。）
4. 非現擔任大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關（構）、團體職務之切結書、不動產自用切結書
5. 申請書規定應檢附之文件（如買賣契約書等）

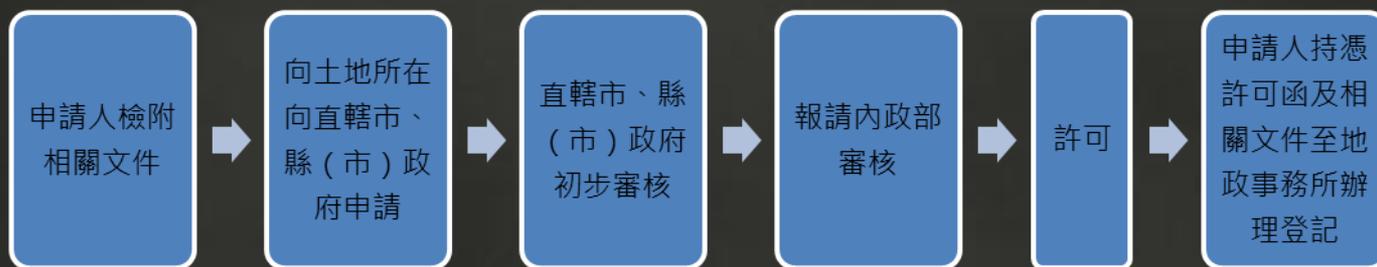


# 問題四



## 大陸地區人民購買不動產申請許可之程序為何？

大陸地區人民購買不動產申請許可之流程圖：



## 問題五



申請大陸地區人民購買不動產許可之相關流程共需花多少時間呢？

自向土地所在直轄市、縣(市)政府接受申請後，至內政部召開「陸資申請取得設定或移轉不動產物權審查會議」決議許可取得，視各案件情況，至少約需四個月至半年期間。



## 問題六



### 大陸地區人民可以繼承臺灣地區的不動產嗎？

- 僅長期居留且經法院准許繼承的大陸配偶可以繼承臺灣地區人民所遺留之不動產，但不動產為臺灣地區繼承人賴以居住者，不得繼承之。繼承之不動產，如為土地法第17條第1項各款所列土地時，應於辦理繼承登記完畢之日起3年內出售與本國人。
- 另大陸地區人民依規定核准取得之不動產，發生繼承情事時，亦得依法申請繼承登記。



# 溫馨小提醒



1. 大陸地區人民申請取得或移轉我國不動產請至不動產所在之直轄市或縣(市)政府辦理。
2. 大陸地區人民不得取得我國國民住宅。
3. 大陸地區人民僅得在臺灣地區取得筆/棟不動產。
4. 大陸地區人民不得申請共同取得我國不動產。
5. 大陸地區人民不得受贈取得我國不動產。
6. 經許可取得之不動產，若所有權人為與申請目的不符之使用或違反相關規定時，內政部會撤銷或廢止其許可。

