

有土斯有財： 台灣不動產制度 與規範簡介

台灣律師公會全國聯合會國際事務
委員會主任委員

張啟祥律師

Asia

Dec 2nd 2020 edition >

Tiger balm

Covid-19 has ravaged economies all over the world—but not Taiwan's

It has fended off the epidemic and is welcoming back firms that had decamped to China





此相片 (作者: 未知的作者) 已透過 [CC BY-NC-ND](#) 授權

一、台灣不動產管理制度

台灣不動產管理制度：權利

土地權利：所有權私有化及限制

原則：民法765條：「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉」

範圍：民法773條：「土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使者，不得排除之。」

台灣土地所有權狀長什麼樣子？



台灣建物所有權狀長什麼樣子？

台北縣中和地政事務所
建物所有權狀

登記日期：中華民國
發狀日期：中華民國
權狀字號：096中登

所有權人：
統一編號：

建物標示：
坐落：中市
建號：0258-000
門牌號：
建築完成日期：民國000年00月00日
主要建材：鋼筋混凝土造
主要用途：住家用
建物層數：006層
層次：四層
面積：
總面積 *****71.88平方公尺
附屬建物面積 *****8.99平方公尺

權利範圍：全部*****1分之1*****

建物坐落地號：
段 0308-0000
段 0308-0001

共用部分：
02558-000建號 *****459.46平方公尺
權利範圍：*****1000分之42*****
02559-000建號 *****328.33平方公尺
權利範圍：*****10分之1*****

以上建物所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為臺北縣中和地政事務所。

公設面積
車位面積

建物的各項說明

建物及附屬建物面積

範例使用

本權狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

台灣不動產管理制度：繳稅義務(1)

萬萬歲... 萬萬「稅」

依據土地稅法及房屋稅法規定，持有期間每年應繳納房屋稅及地價稅

上開稅則是否依據市場價值計算？

- 稅捐機關依據防務所處地段、用途、新舊程度、建築結構訂定房屋現值及房屋稅率
- 地政機關訂定公告地價課徵地價稅
- 新建五年內成屋成有成本約房地總價1%

台灣不動產管理制度：繳稅義務(2)

房產交易時；

買方：

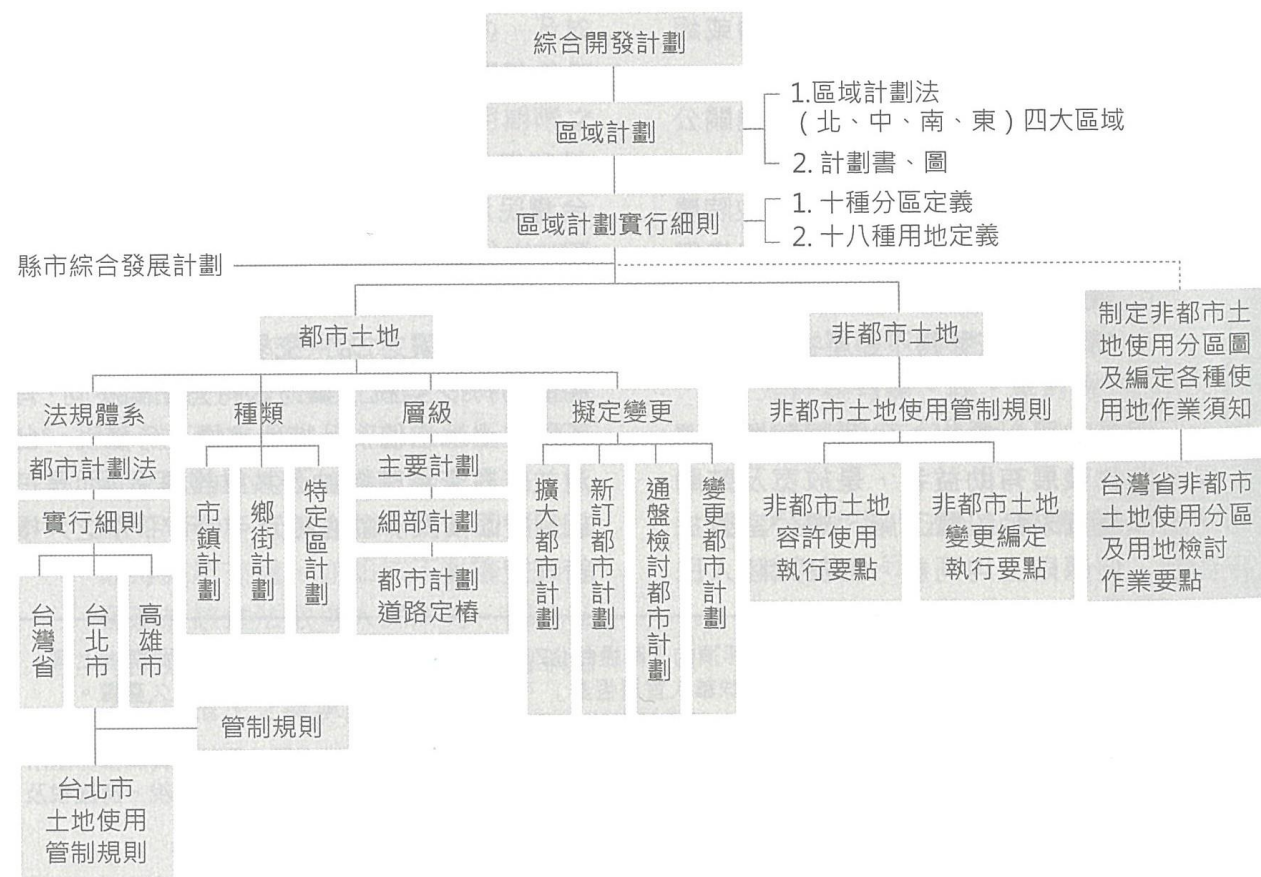
- 負擔總房價約1%契稅

賣方：

- 依據持有時間不同負擔土地增值稅、特種貨物及勞務稅(奢侈稅)
- 土地增值稅依據土地公告現值增值之20%、30%、40%採累進計算
- 奢侈稅：持有兩戶以上非自用住宅，買進一年後賣出課售價15%，1~2年內賣出，課10%

台灣不動產管理制度： 土地利用及管理體系

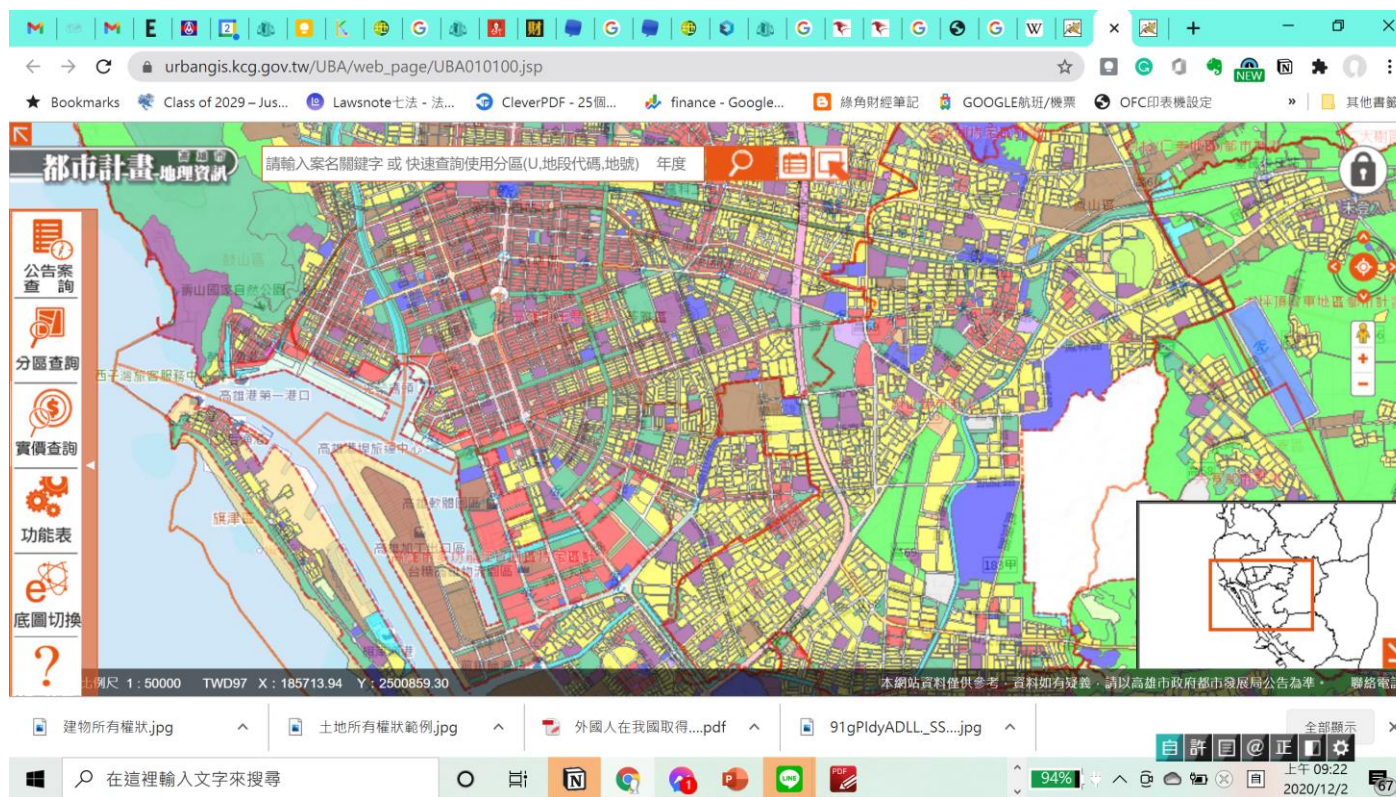
土地之使用
台灣地區土地管制系統如下表



土地利用：各地方政府都市發展局



高雄市都市計畫



高雄市亞洲新灣區（多功能經貿園區）計畫：

https://urban-web.kcg.gov.tw/KDA/web_upload/KDA05/KDA0501/20201104082658-7.pdf



資料來源：本計畫整理。

圖1-1 計畫範圍示意圖

高雄市亞洲新灣區（多功能經貿園區）土地使用現狀

參、發展現況分析

一、土地使用現況

本計畫基地西側為高雄展覽館、高雄軟體科學園區、高雄港區，東側緊鄰高雄市立圖書館總館、總圖二期文創會館、星光綠園道，北接85大樓，南接中鋼總部大樓、台鋁MLD商場及大型量販店等購物中心。本計畫基地現況為空地及台電公司高雄區營業處材料倉庫使用，如圖3-1所示。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-1 基地周邊土地使用現況示意圖



二、外人對台灣不動產買賣規定

哪些人可以購買台灣不動產？

- 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台灣有無平等互惠條件。
- 土地法第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。
- 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。
- 如何查詢？台灣內政部地政司或各地方政府地政局查詢。
- <https://www.land.moi.gov.tw/upload/d1-20190625180515.pdf>

外人取得台灣不動產法律依據

《土地法》第17至20條

《外國人在我國取得土地權利作業要點》

《土地法第17條第2項執行要點》

《外國人未依規定使用其投資取得國內土地及其改良物逕為標售辦法》

完全平等互惠國家

| 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 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 |

部分平等互惠國家：新加坡、香港

2

香港地區 (Hong Kong Region)

- 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）
- 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）
- 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）
- 4、香港地區華僑身分證之效期認定及使用事宜：
 - (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。
 - (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）

香港地區人民來台購置不動產現況

香港1/5價買房，港人掀起置產台灣潮

買購不動產新聞台
2020年07月30日



【MyGoNews蕭又安/綜合報導】備受各界關注的港版國安法已正式通過，美國更宣布將取消香港特殊待遇，再加上2019年的反送中運動以來，香港社會累積的不安與動盪，港人移民再度成為話題。其中，台灣更是由於語言相通、地理環境接近，坐飛機僅需不到兩小時的時間、自由的風氣、物價低等種種原因，深受香港人的喜愛，內政部移民署統計，2019年來台居留的港人數達5,858人，較前一年的4,148人大增41.12%，是2016年以來的新高；而獲定居許可的港人則有1,474人，較前一年的1,090人增加35%也是近年新高。21世紀不動產企劃研究室帶大家來了解香港人在台灣購置房產的一些流程與限制。

外人購買台灣不動產規定：

自然人：

- 無台灣國籍者。
- 雙重國籍(Dual Nationality)？司法實務見解『亦非外國人』

外國法人：需經台灣法律認許

公司法371條：外國公司非經辦理分公司登記，不得以外國公司名義在中華民國境內經營業務。違反前項規定者，行為人處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣十五萬元以下罰金，並自負民事責任；行為人有二人以上者，連帶負民事責任，並由主管機關禁止其使用外國公司名稱。

外人購買台灣不動產規定：外國法人

外國分公司可否作為土地登記主體？

《作業要點》第4點：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。

外國公司依公司法第386條規定申請備案者，不得為權利主體。

依台灣法律設立之公司，股東皆是菲律賓人，該公司取得台灣土地權利，是否受土地法外人地權規定限制？

內政部63年8月2日台內地字第595916號函：我國法人，免受土地法有關外人地權規定限制。

外國人投資條例第17條、華僑回國投資條例第17條。外國人擔任公司股東應經投審會審議。

外國人租購土地之限制

標的限制：土地法17條

- 林地、漁地、狩獵地、鹽地、礦地、水源地及要塞軍備區域

用途限制：土地法19條

- 取得住宅、營業處所、辦公場所、商店及工廠、教堂、醫院、外僑子弟學校、使領館及公益團體之會所、墳場應受該管直轄市或縣(市)政府所定之限制
- 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
- 《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》

香港地區人民購置台灣不動產與外國人同

- 1.根據港台「平等互惠原則」，只要擁有「香港永久居民身份證」，並持有英國或香港護照，就可以在台灣買房，出示證件填寫登記並送到地政事務所，地方政府核准之後就可以購屋。
- 2.香港人在台購屋需準備的資料，就像一般外籍人士申請取得土地的流程一樣，需附上土地登記申請書、土地權利變更及繳稅、互惠相關證明文件、買賣移轉契約書、土地所有權狀等資料。
- 3.在台購屋，買方須繳交契稅，外籍人士為單一稅率6%。
- 4.台灣計算房屋面積以坪為單位，香港則是平方英尺。
- 5.購屋不算投資，不計入投資移民

港澳一體，那澳門地區人民呢？

行政院大陸委員會90年8月28日（90）陸港字第9013543號函：

「因目前澳門地區大部分土地均為政府所有，私人不可能取得土地所有權，僅能以批租（批准租賃）方式取得土地之使用權，惟土地若屬私人所有，土地所有權人可自由處分其土地，則另當別論。」

澳門地區規定並不符合土地法第18條平等互惠之原則，故不允許澳門地區人民或法人在臺灣地區取得或設定土地權利。

大陸地區人民可否取得台灣不動產— 自然人

法律依據：台灣地區與大陸地區人民關係條例(以下簡稱兩岸人民條例)

兩岸人民條例第 2 條：大陸地區人民：

- (一) 指在大陸地區設有戶籍之人民。
- (二) 同條例第 3 條規定：於大陸地區人民旅居國外者，適用之。
- (三) 依上述規定，大陸地區人民無論其已來臺灣居留、居住或結婚，在未依法取得中華民國國籍以前，均屬大陸地區人民。

大陸地區登記權利主體之的限制

(一) 大陸地區人民(自然人)。但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。

(二) 大陸地區法人、團體或其他機構。(須依「大陸地區人民來臺投資許可辦法」及「大陸地區之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法」經經濟部核准設立之公司。)

(三) 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，在第三地區投資之公司(陸資公司)。(須依「大陸地區人民來臺投資許可辦法」及「大陸地區之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法」經經濟部核准設立之公司。)

大陸地區人民取得台灣不動產有無限制？

陸資來台密碼：五四三（已廢止）

購屋銀行貸款額度不得超過5成、每年居留時間不超過4個月、取得住宅所有權登記完畢3年內不得轉賣

法律依據：

《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》

《大陸地區人民進入臺灣地區許可辦法》

大陸地區人民取得台灣不動產現行規定

不能炒房僅供自己使用：

第 7 條：「大陸地區人民取得之不動產所有權或地上權，限已登記並供住宅用，且每人限單獨取得一戶，並不得出租或供非住宅之用。取得前項供住宅用不動產所有權或地上權，於登記完畢後 3 年內不得移轉或辦理不動產所有權或地上權移轉之預告登記。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決或依第 17 條規定而移轉者，不在此限」

1. 供住宅用
2. 一人一戶
3. 不得出租
4. 三年不得移轉

大陸地區人民入境台灣限制

法律依據：《大陸地區人民進入臺灣地區許可辦法》第3條：

一、社會交流：（一）短期探親。（二）長期探親。（三）團聚。（四）隨行團聚。（五）奔喪或運回遺骸、骨灰。（六）探視或進行其他社會交流活動。

二、專業交流：（一）宗教教義研修。（二）教育講學。（三）投資經營管理。（四）科技研究。（五）藝文傳習。（六）協助體育國家代表隊培訓。（七）駐點服務。（八）研修生。（九）短期專業交流。

三、商務活動交流：（一）演講。（二）商務研習。（三）履約活動。（四）跨國企業內部調動服務。

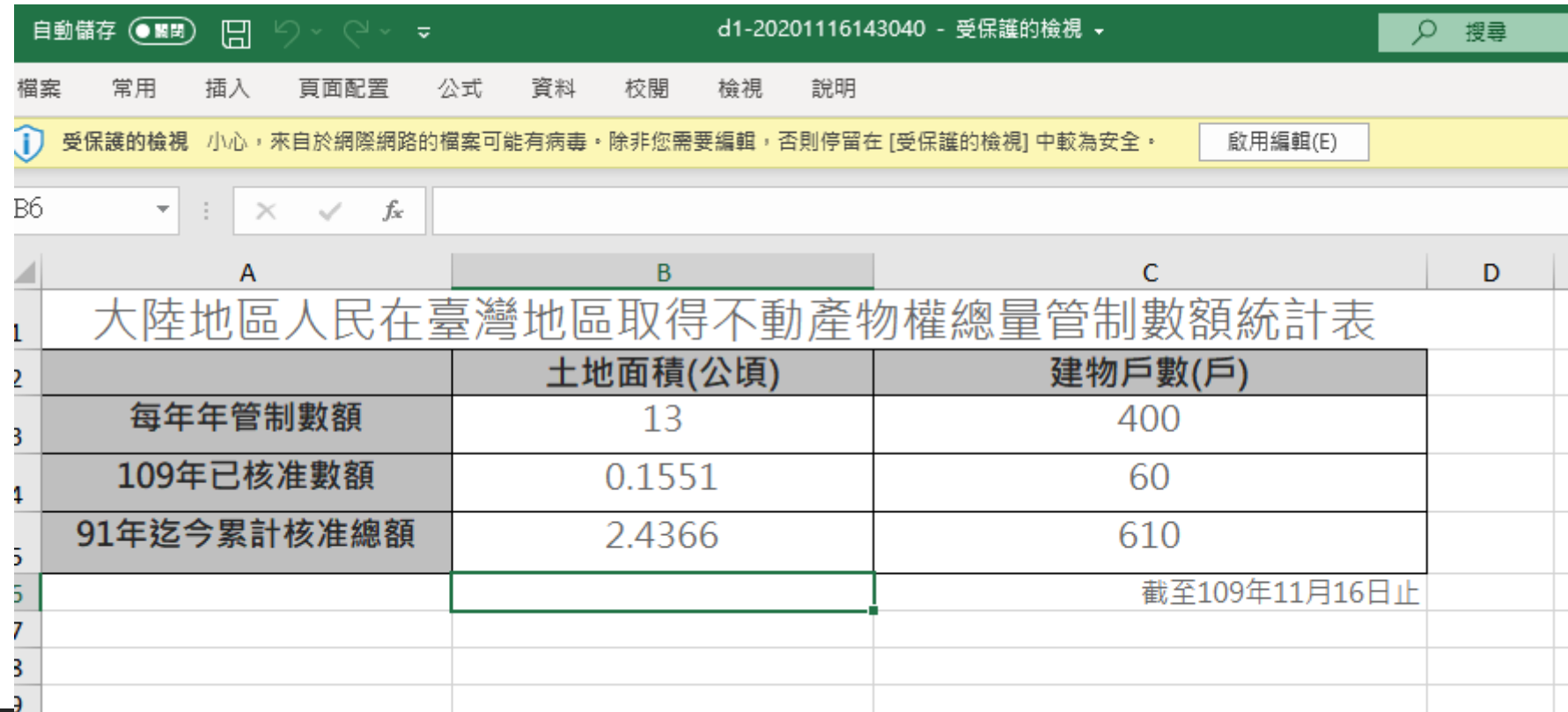
（五）短期商務活動交流。

四、醫療服務交流：（一）就醫。（二）同行照護。（三）健康檢查或美容醫學。

五、專案許可：（一）一般專案許可。（二）專案長期探親。（三）企業內部調動專案許可。

大陸地區人民取得台灣不動產總量限制

《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》：集中度數總額管制



The image shows a screenshot of a Microsoft Excel spreadsheet. The title bar indicates the file name is 'd1-20201116143040 - 受保護的檢視'. The ribbon shows '檔案', '常用', '插入', '頁面配置', '公式', '資料', '校閱', '檢視', and '說明'. A yellow warning bar states: '受保護的檢視 小心，來自於網際網路的檔案可能有病毒。除非您需要編輯，否則停留在 [受保護的檢視] 中較為安全。 啟用編輯(E)'. The active cell is B6. The spreadsheet content is as follows:

| | A | B | C | D |
|---|-----------------------------|----------|---------------|---|
| 1 | 大陸地區人民在臺灣地區取得不動產物權總量管制數額統計表 | | | |
| 2 | | 土地面積(公頃) | 建物戶數(戶) | |
| 3 | 每年年管制數額 | 13 | 400 | |
| 4 | 109年已核准數額 | 0.1551 | 60 | |
| 5 | 91年迄今累計核准總額 | 2.4366 | 610 | |
| 6 | | | 截至109年11月16日止 | |
| 7 | | | | |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |

結論：

相對友善的香港地區人民置產環境

相對不友善大陸地區人民置產環境

依台灣公司法設立公司持有不動產適用台灣法律

2020.12.03 星期四

看報紙 訂閱電子

工商時報

COMMERCIAL TIMES

首頁 > 房地產 > 房市投資 >

不動產市場四箭齊發 是喜是憂？

工商時報 數位編輯 2020.09.21



房市示意圖。圖／本報資料照片

何喜何憂？

(一) 經濟成長動能是否持續增強

(二) 有效實質需求面是否持續擴大

(三) 市場交易價量是否溫和上升

(四) 兩岸不確定緊張情勢是否緩和



土地、預售屋、中古屋、商用市場四箭齊發

根據統計，全台至八月份為止，土地含地上權交易已經達到約二千億的規模，人壽保險、建商交易金額不相上下，尤其中南部某些區域在去年提前部署購地的建商，短短一年價格竟然飆漲三成以上，難怪有些建商大嘆買土地比蓋房子賺錢，這種現象在今年持續發酵，各區搶地風潮有增無減。

根據住展雜誌統計，今年自農曆七月後至十月底止，北台灣房市928檔期新成屋、預售屋推案預估量高達約2435.6億元，不僅比去年暴增約七百多億元，年增幅約四四%，更創下歷年統計以來新高紀錄。預期今年全年推案量將超過十二萬戶，推估金額將逼近一·五兆元。