

外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表

- 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。

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	加州(美國)	California
25	11	夏威夷州(美國)	Hawaii	25	12	德州(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
				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-邦立法國家)	Vienna (Austria -Federal Law)
35		葡萄牙	Portugal	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

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、依內政部 87 年 2 月 24 日台內地字第 8702939 號函： 「新加坡人民及公司(包含新加坡銀行)得否在我國取得不動產抵押權，外交部查復：『二、依據駐新加坡代表處本(87)年 1 月 27 日第 SG525 號電查報略以，據星國法務部《Ministry of Law》函復如下：(一)新加坡允許外國人《包括自然人及公司》在該國取得工商用地之所有權及抵押權，並允許外國人取得供住宅使用不動產之抵押權，…。二、另依據星國「Residential Property Act」第 22 條規定，抵押權人處分供住宅用之抵押物時，僅得移轉給新加坡人或經核可之外國人，且應於 3 年內為之，否則主管機關將代為執行等語。』準此，除土地法第 17 條所列各款之土地外，依同法第 18 條之規定，准許新加坡人民及公司(包含新加坡銀行)在我國取得不動產抵押權。(按：土地法第 17 條業經 90 年 10 月 31 日修正)」</p> <p>2、依內政部 89 年 5 月 2 日台內地字第 8906217 號函： 「案准外交部查復略以：『二、本案駐新加坡代表處本(89)年 3 月 9 日新加字第 0216 號函及 4 月 10 日第 SGP617 號電查略以，經洽星國工業區主管機構 JURONG TOWN CORPORATION(簡稱 JTC，係星政府所設立之法定機構，代理政府執行所託付之任務)覆稱：(一)星國工業區之土地，係先經星國法務部(MINISTRY OF LAW)辦理售予 JTC 後，再由其負責經營、出租及管理事宜；工業區土地非私人所能擁有。JTC 土地租期最少為 3 年，最多 60 年(但特殊個案經核准者除外)，工業區土地或廠房承租期滿即需歸還，而固定於地面上無法移動之物(如建築物、圍牆等)，亦屬土地之一部分。(二)外國人個人不得持有 JTC 工業區已建構之廠房，惟該外國人若在新加坡登記成立公司且符合工業用及 JTC 投資標準，則有被核准購置之可能等語。三、經駐處上網查詢 JTC 新聞資料：1、JTC 工業區土地僅供出租不出售賣斷。2、租期最短 3 年，長者 30 年，屆期續租時若承租人符合投資條件，始得續租。工業區土地或廠房(包括自建者)租期屆滿即需歸還等情。』準此，新加坡政府允許我國人民依該國法令租賃工業區之土地或廠房，是以，依土地法第 18 條規定，新加坡人得在我國申請租賃工業區之土地或廠房。』</p> <p>3、內政部 95 年 12 月 8 日台內地字第 0950178966 號函： 一、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： (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。</p>

		<p>(二)土地法第17條第1項所列各款土地，依該法條第2項規定則准由新加坡人因繼承而取得，並於辦理繼承登記完畢之日起3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，標售程序準用第73條之1相關規定。</p> <p>(三)土地法第17條第1項所列以外之土地，基於平等互惠原則，允許新加坡人得因繼承或遺贈而取得所有權，並自繼承之日或遺贈之日起10年內移轉與本國人，該筆土地同時由登記機關於土地登記簿加註「本筆土地應於○○年○○月○○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售」，逾期未移轉者，則類推適用土地法第17條第2項後段規定，由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產局辦理公開標售，標售程序準用第73條之1相關規定。</p>
2	香港地區 (Hong Kong Region)	<p>1、內政部 86 年 6 月 30 日台（86）內地字第 8684353 號函：「案經本部 86 年 6 月 23 日邀集行政院秘書處（未派員）、大陸委員會、外交部、法務部、經濟部、財政部及省市府會商並獲致結論略以：「…（二）依香港澳門關係條例第 41 條已明定『香港或澳門之公司組織，在台灣地區營業，準用公司法有關公司之規定』，為不影響已經我國認許並允許設立之香港公司法人在台之經濟活動，本（86）年 7 月 1 日以後，香港地區之公司法人已依我國法律規定予以認許者，在香港地區對於外國人士在該地取得不動產權利之規定尚未改變之前，其在我國取得或設定土地權利，仍得繼續準用現行香港公司法人在我國取得或設定土地權利之規定。」</p> <p>2、依內政部 86 年 7 月 26 日台內地字第 8607355 號函：「有關 86 年 7 月 1 日香港主權移交之後，香港地區之居民，除依香港澳門關係條例第 4 條第 3 項取得華僑身分者，得依照中華民國華僑取得或設定土地權利之有關規定辦理外，其餘香港地區居民、一般法人、團體或其他機構在我國取得或設定土地權利，在香港地區對於外國人士在該地取得不動產權利之規定尚未改變之前，得以繼續準用外國人在我國取得或設定土地權利之規定，故 86 年 7 月 1 日以前，香港居民、法人及團體機構在我國取得或設定土地權利之有關規定，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。」</p> <p>3、內政部 86 年 12 月 15 日台（86）內地字第 8612195 號函：「關於香港居民身分認定疑義乙節，經函准行政院大陸委員會以 86 年 11 月 27 日 86 陸港字第 8616643 號函釋略以：「二、查依香港澳門關係條例第 4 條第 1 項規定：『本條例所稱香港居民，指具有香港永久居留資格，且未持有英國國民（海外）護照或香港護照以外之旅行證照者』。準此，本條例所稱香港居民，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。…」</p> <p>4、內政部 86 年 12 月 30 日台內地字第 8612643 號函：「依 86 年 6 月 27 日發布之香港澳門關係條例施行細則第 5 條規定：</p>

		<p>『香港居民申請進入臺灣地區或在臺灣地區主張其為香港居民時，相關機關得令其陳明未持有英國國民(海外)護照或香港護照以外旅行證照之事實或出具證明。』香港人取得建物乙案，除由權利人檢具「香港永久性居民身分證」外，有無依上開規定令權利人陳明未持有英國國民(海外)護照或香港護照以外旅行證照之事實或出具證明，請補敘明。」</p> <p>5、內政部 87 年 6 月 10 日台內地字第 8706372 號函： 「當事人如持香港特別行政區簽發之中華人民共和國香港特別行政區護照，得否認認為香港人而予以核准，經本部函准行政院大陸委員會以 87 年 5 月 21 日陸港字第 8707272 號函釋略以：「二、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，即為前揭條文所稱之香港護照。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，…。」</p> <p>6、內政部 87 年 8 月 5 日台內地字第 8708266 號函： 「查『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證明書不受效期影響，可繼續使用，若認定上有疑義，可向本會查證。』又『依現行規定，自 86 年 7 月 1 日起本會依法不得受理香港居民申請華僑身分證證明書。有關香港居民於 97 前所取得之華僑身分證證明書使用原則，其正本於核驗後發還，另以影本交付使用機關，若認定上有疑義，可向本會查證。』分為僑務委員會 86 年 11 月 10 日僑證照字第 860008186 號函及 87 年 6 月 29 日僑證照字第 870039422 號函所示。準此，香港居民檢附於 97 前所取得之華僑身分證證明書申請土地登記時，該證明書之效期認定及使用事宜，請依上開函辦理。」</p>
3	菲律賓 (Philippines)	<p>1、依內政部 86 年 10 月 22 日台內地字第 8683016 號函： 「案經本部 86 年 10 月 8 日邀集法務部、外交部、財政部、經濟部及省市政府會商獲致結論以：「(一)菲國人民得否在我國買受取得不動產權利部分：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。又依公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，公寓大廈之專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。關於菲律賓政府是否容許我國自然人或法人在該國取得不動產權利，依外交部 86 年 9 月 3 日外條字第 860302243 號函查復：「據駐菲律賓代表處查報略以(一)查菲國法律規定『外國人』不得購買土地，所稱『外國人』係包括自然人與法人，『公司』為『法人』之一，亦包括在內。(二)至於外人與菲人合資之公司，如外人持有股權比例超過 50%者則視為外國公司；另外國人股權比例超過 40%之菲國公司，亦不可購買菲國土地。(三)關於共有大廈之規定，整棟大樓 60%樓層(單位)必須由菲人或菲國公司擁有產權，所餘 40%樓層(單位)可由外國人或『外國公司』</p>

		<p>購買；所謂『外國公司』係指外國人持有股權比例超過 50%之公司」。基於衡諸兩國國情、法律不盡相同，且考量土地法第 18 條平等互惠之立法精神，在「享受同樣權利」情形下，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。」</p> <p>2、依內政部 86 年 12 月 13 日台內地字第 8690004 號函： 「有關菲律賓人民或公司得否在我國取得不動產抵押權及因行使抵押權取得不動產，經本部於 86 年 11 月 25 日邀集相關機關會商，獲致結論如下：『…菲國人民或公司得否在我國取得不動產抵押權及因行使抵押權取得不動產所有權，依外交部查復略以：依菲國國家法規第 133 號規定《1967 年 6 月 17 日修正版》，菲國私人不動產可以設定給任何個人、公司或組織。在抵押權存續期間，外國籍抵押權人不可占有該不動產，惟抵押人未能清償債務時，外籍抵押權人在破產管理或強制執行等程序時，可持有該不動產，持有期間不得超過 5 年；倘該不動產需出售時，外籍抵押權人若不符取得菲國不動產之資格者，仍不可參與法院投標。』是以，基於土地法第 18 條平等互惠原則，准許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，仍應符合上開內政部台內地字第 8683016 號函之規定，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。」</p> <p>3、依內政部 87 年 2 月 20 日台內地字第 8702904 號函： 「菲律賓人民得否在我國繼承取得土地及建物權利，經外交部函復：『本案經向菲律賓總統府助理文官長查詢告稱，菲國憲法准許外國人經由繼承取得不動產，只要該項土地或建物為私有地或私有地上物。在此情形下，倘繼承人能充分證明其具有法定繼承權，其外國籍身分不影響法律保障之繼承權利。此項繼承取得可為土地或建物，不受建物 40%以下之限制』。準此，依土地法第 18 條平等互惠之立法精神，准許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 號函釋取得不動產權利僅限於區分所有建物全部專有部分 40%(包含 40%)建物所有權，及其基地所有權及地上權之應有部分之限制。」</p>
4	泰國 (Thailand)	<p>1、依內政部 87 年 1 月 22 日台內地字第 8702266 號函： 「茲關於泰國政府是否准許我國人民或公司(包含我國銀行)在該國取得不動產抵押權，泰國銀行依銀行法相關法規取得營業執照者，如其營業項目包括擔保授信業務，依土地法第 18 條平等互惠原則之規定，准許在我國取得不動產抵押權。」</p> <p>2、依內政部 92 年 8 月 8 日台內地字第 0920011585 號函： 「茲據外交部前揭號函復以：『依據駐泰國代表處查報略以，經洽泰國內政部獲告，該部於 2002 年 1 月 19 日重新修正土地法』第 96 段</p>

		<p>部分，准許外國人以居住或合於投資條件之理由，在泰國購買土地。…」是以，依土地法第 18 條平等互惠原則之規定，准許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。」</p> <p>3、依內政部 92 年 12 月 15 日台內地字第 0920016705 號函： 「一、…(二)依據駐泰國代表處電查報略以：「(一)經該處派員親往泰國土地廳洽相關官員告稱：1. 泰國土地法第 93 條所規定『部長(內政部)可核准外國人因繼承取得土地權利，惟加上其前已取得之土地面積不得超過第 87 條所規定之土地面積』，該條文所指之外國人即非泰籍以外之所有外國人，故實務上亦承認我國國民是項權利。2…」。二、案依本部 92 年 8 月 8 日台內地字第 0920011585 號函准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，至其取得土地之種類，除有土地法第 17 條之限制外，其用途如符合合同法第 19 條第 1 項各款者，皆准予取得，面積並無特別限制。是以，既已准泰國之人民或法人因居住或投資目的者，取得之土地，且泰國亦無禁止外國人因繼承取得土地，自當准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。」</p>
5	斐濟 (Fiji)	<p>依內政部 82 年 4 月 8 日台內地字第 8204467 號函： 「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。」</p>
6	百慕達 (Bermuda)	<p>依內政部 85 年 9 月 11 日台內地字第 8508689 號函： 「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。」</p>
7	丹麥 (Denmark)	<p>依內政部 87 年 6 月 15 日台內地字第 8706334 號函： 「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。」為土地法第 18 條所明定。…丹麥政府得否准許我國人民在該國取得不動產權利，據丹麥商○○○股份有限公司台灣分公司以 87 年 5 月 21 日函出具丹麥司法部 1998 年 1 月 12 日編號 1998「8620078」證明書記載：「茲證明台灣公司設於丹麥之分公司，得依丹麥法律就位於丹麥之財產設定執行抵押權。不論抵押權人之國籍為何，抵押權人均得依丹麥法律執行依抵押權設定程序所取得之權利。」準此，依土地法第 18 條平等互惠之規定，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。」</p>
8	南卡羅萊納州 ，美國 (The State of South Carolina, U.S.A.)	<p>依內政部 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930015751 號函： 「准許其取得或設定面積 50 萬英畝(約 202,345 公頃)以下之土地權利。」</p>

9	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.)	依內政部 93 年 8 月 19 日台內地字第 0930012056 號函： 「准許其取得或設定農業用地以外之土地權利。」
10	北達科他州、 南達科他州， 美國 (The State of North Dakota, South Dakota, U.S.A.)	依內政部 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930015751 號函： 「准許其取得或設定農業用地以外之土地權利。」