**新北市新店地政事務所**

**外國人地權資料管理暨簡報表填載欄位注意事項**

民國110年5月11日訂定

1. 實施緣起及目的：

為提供地政機關運用電腦處理外國人地權資料，便利地籍管理及統計作業之參考，內政部開發完成「外國人地權資料管理系統」。自103年12月起，受理外國人、外國法人、大陸地區人民或陸資法人在臺灣地區取得不動產之案件，須連結系統網站(http://210.241.18.218/Flos)建置相關資料，並依新北市政府地政局訂定之「新北市各地政事務所辦理外國人取得/移轉土地、建物權利案件簡報表填載欄位注意事項」陳報新北市政府核准，為提供同仁使用前開系統及簡報表填載欄位內容之填載方式及常見錯誤態樣，特訂定本注意事項。

1. 依據：

依內政部開發之「外國人地權資料管理系統」及新北市政府地政局訂定之「新北市各地政事務所辦理外國人取得/移轉土地、建物權利案件簡報表填載欄位注意事項」辦理。

1. 常見錯誤態樣如下：
2. **取得案件常見錯誤態樣**：
3. 漏填載條文適用款項
4. 漏填載使用情形
5. 外國法人如為購置房屋供職員居住得依土地法第19條第1款取得，並應於備註欄註明。
6. 依內政部104年1月8日台內地字第1031304016號函，外資取得大面積土地、頻繁移轉或特定集中區域之情形，應請當事人就取得目的、合理性提出說明。
7. **移轉案件常見錯誤態樣**：
8. 土地或建物之權利範圍為公同共有，各該義務人潛在權利範圍應於簡報表備註欄或權利範圍欄位敘明。
9. 需填載「土地使用分區或編定」(僅移轉建物者亦同)，另「為土地法第19條第1項第 款之使用：」欄位應需填載第1項。
10. 外國人移轉土地或建物，未於備註欄註明「前次取得原因：○○、登記日期：○○年○○月○○日」。
11. **其他情形**
12. 報府核准函主旨誤繕取得為移轉或移轉為取得。
13. 申請人姓名為罕用字應以「紙本郵寄」發文。
14. 報府核准函申請人姓名誤植。
15. 簡報表未使用最新版。
16. 報府公文需附審查畫面資料(包括土地及建物之標示部及所有權部，及共有部分建號標示部) 。
17. 土地或建物權利範圍誤植。
18. 建物坐落土地段別誤植。
19. 備註欄漏載其餘核屬建築基地之土地或建築基地誤植。
20. 外國人取得之土地、建物分屬不同義務人時，簡報表備註欄應註明各自標的義務人。
21. 簡報表有關建物總面積未將附屬建物面積加入計算，且未於總面積欄位另以括弧註明附屬建物種類及個別面積。
22. 建號為共有部分者，未於建號下方註明「共有部分」字樣。
23. 共有部分建號有停車位編號者，未於共有部分建號之權利範圍另以括弧註明停車位編號及其權利範圍。
24. 取得/移轉為素地，備註欄應註明「○○段○○地號土地上無登記建物」。
25. 取得/移轉為建物未移轉土地，備註欄應註明「○○段○○建號非屬區分所有建物，不受公寓大廈管理條例之相關移轉限制。」；或「義務人無○○段○○地號土地所有權」。
26. 外國人取得道路用地，如該筆道路用地為使用執照上所列建築基地，簡報表備註欄應註明「○○段○○地號土地為○○建號之建築基地，使用執照號碼○○○」
27. 取得/移轉主建物部分權利範圍者，其共有部分之權利範圍應以原權利範圍乘上本次主建物取得/移轉權利範圍後填載。
28. 請於內政部之外國人地權資料管理系統登載及產製簡報表，並隨案檢附地籍資料（含共有部分）一併陳報；陳報時亦應於該系統執行同步傳送作業。
29. 特殊情形或附條件平等互惠之國家，請於簡報表備註欄敘明，舉例如下：
30. 新店區中正段165地號、中華段750地號土地使用分區為捷運系統用地，應於備註欄載明「依擬定新店都市計畫〈捷運系統新店機廠聯合開發用地〉細部計畫案「實質計畫」章節內備註載明本基地規劃做為住宅、辦公室及商場使用。」
31. 新店區永業段262地號土地使用分區為風景區，應於備註欄載明「案經新北市政府農業局107年5月24日新北農林字第1070994716號函復以「案址屬風景區，已開發建築使用，復依行政院農業委員會林務局羅東林區管理處107年5月18日羅政字第1071152646號函，案址未編入保安林範圍，故案址非屬森林法施行細則第3條所稱之林地，尚無旨揭土地法第17條第1項第1款所指『林地』之情形。」
32. 汐止區金龍段6、1277-1、1277-2地號土地使用分區為風景區，應於備註欄載明「案經新北市政府農業局102年10月18日北農林字第1022881961號函復以「汐止區金龍段6、1277-1、1277-2地號等3筆土地現況皆為社區花園中庭，非屬森林法施行細則第3條第1項地2款所稱之林地；...」。
33. 新店區香坡段73、82地號等2筆土地為山坡地保育區遊憩用地，應於備註欄載明「本所參照國土測繪資訊服務雲地籍圖及航照圖套繪結果，前開土地屬同一社區，係供社區人行道、綠地使用。｣
34. 新加坡人取得不動產，應於備註欄載明「基於土地法第18條平等互惠之立法精神，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，並准其取得基地所有權或地上權之應有部分。是以本案符合上開規定。｣
35. 烏克蘭人取得不動產，應於備註欄載明「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)。本案烏克蘭人取得區分所有建物及其基地符合上開規定。｣
36. 外國法人取得大面積土地，應於備註欄載明「申請人主張使用目的為「投資」，並檢附說明書說明本次取得土地係依公司登記所營之事業項目，即不動產買賣、租賃、住宅及大樓開發租售等相關業務需求辦理，並說明本案用途確非涉土地法第19條第8項所規定之重大建設或農牧經營等投資情形。」
37. 外國人取得都市計畫之公共設施保留地欲做住宅用途、辦公用途或職員宿舍，須由工務局審核是否符合做臨時建築使用。經核准者，簡報表須註明「本案外國人○○○基於土地法第19條第1項住宅用途或辦公場所用途，申請取得都市計畫公共設施保留地之道路用地或綠地，符合都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法之相關規定。」
38. 審查同仁應依「外國人取得/移轉土地、建物權利案件簡報表填載檢核表｣檢核是否依規定及本注意事項辦理，並一併陳核。
39. 除繼承取得者無須報府外，其餘案件均需報府核准，審查同仁並應填報「外人取得移轉統計表」，路徑如下：路徑:Z:> 01.檔案分享區> (勿刪)外人取得移轉統計>「外人取得移轉統計\_○年○月」。
40. 本注意事項簽奉主任核可後實施，修正時，亦同。