

土地法

第 14 條左列土地不得為私有：

- 一、海岸一定限度內之土地。
- 二、天然形成之湖澤而為公共需用者，及其沿岸一定限度內之土地。
- 三、可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。
- 四、城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。
- 五、公共交通道路。
- 六、礦泉地。
- 七、瀑布地。
- 八、公共需用之水源地。
- 九、名勝古蹟。
- 十、其他法律禁止私有之土地。

前項土地已成為私有者，得依法徵收之。

第一項第九款名勝古蹟，如日據時期原屬私有，臺灣光復後登記為公有，依法得贈與移轉為私有者，不在此限。

第 15 條附著於土地之礦，不因土地所有權之取得而成為私有。

前項所稱之礦，以礦業法所規定之種類為限。

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，由直轄市或縣（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。

內政部七十年一月十六日台（七十）內地字第六三二五八號函

一、經依法核准在我國營業之 外國法人，為經營事業之需要，可依土地法第十九條第二款等有關規定，准其在我國取得或設定土地權利。

二、近年來，常有在我國營業之 外國法人，須以該法人之名義購置房屋以供其職員居住之情形，參照土地法第十九條第一款規定及公司法第三百七十六條規定，應予准許。

（按：土地法第十九條業經九十年十月三十一日修正）

內政部 107 年 12 月 17 日台內地字第 1071307321 號函

一、按公司法業於 107 年 8 月 1 日修正公布並於同年 11 月 1 日正式施行，為因應本次公司法修正廢除外國公司認許制度（公司法第 4 條及第 370 條至第 386 條），經濟部以 107 年 11 月 8 日經商字第 10702425000 號公告，原「外國公司認許(事項變更)表」修正為「外國公司(變更)登記表」(詳附件)在案，合先敘明。

二、次按「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。」「外國公司在臺代理人申辦土地登記，證明其代理人資格應檢附公司登記主管機關核發之公司設立(變更)登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及認許證，無須另檢附經我國駐外館處驗證之授權書正本。」分為外國人在我國取得土地權利作業要點第 4 點及申請土地登記應附文件法令補充規定第 38 點規定，配合上開公司法及認許文件修正，該等規定所定應檢附之認許證件，應改為檢附「外國公司(變更) 登記表」。

三、另依本部 75 年 1 月 27 日台內地字第 368422 號函規定：「外國公司取得土地權利申請辦理登記，依照行政院 60 年 1 月 12 日台 60 內字第 0270 號函示，應以該外國公司（即總公司）之名義為之，並以該外國公司在中華民國境內之訴訟及非訴訟之代理人代為申請。為便利權利人權利之行使及行政業務之通知，登記機關受理登記時，登記簿權利人住所欄應以主管機關核發認許證書上所登記中國境內訴訟及非訴訟代理人之住址記載之。」茲依公司法第 372 條第 2 項修正說明略以：「鑒於現行第 2 項所指之『訴訟及非訴訟之代理人』，其本意係指代表外國公司於我國境內從事訴訟及非訴訟行為之人，而非民事訴訟法所規定之訴訟代理人(第 68 條至第 77 條參照)及非訟事件法所規定『非訟代理人』(第 12 條參照)，為釐清及避免誤解，爰刪除相關文字，並明定外國公司應指定代表並以該代表為在我國境內之負責人，以資明確。此負責人為登記事項，自屬當然」爰外國分公司申請土地權利登記，應以該外國公司(即總公司)之名義為之，並以該外國公司在中華民國境內之負責人代為申請；登記簿權利人住所欄應以上開外國公司(變更)登記表所登記在中華民國境內負責人之地址記載之。

（按：原申請土地登記應附文件法令補充規定第 38 點修正後為第 27 點）