

# 新北市中和地政事務所 109 年至 111 年間 受理外國人取得移轉本市不動產登記分析報告

## 壹、目的

依內政部統計資料<sup>1</sup>所示，本市 109 年至 111 年間外國人申請取得及移轉土地、建物所有權之筆棟數共計 3,809(取得：2,388，移轉：1,421)，佔全國各縣市 3 年總數 18,767 之 20.30%，為全國各縣市中比例最高。為了解外國人在本市取得或移轉不動產之原因、使用情形、持有期間等情形，本所於受理民眾申請外國人取得或移轉案件時，皆會提供問卷供民眾填寫並回收，本次擬透過統計分析本所受理外國人取得或移轉本市不動產登記案件之相關數據，作為日後本所持續推動便民服務業務之參考。

## 貳、數據統計時間及統計範圍

統計本所 109 年至 111 年間受理外國人取得或移轉本市不動產登記案件。

## 參、數據統計及簡要分析

### 一、外國人取得/移轉登記案件統計分析：

經統計 109 年至 111 年本所外國人取得移轉之登記案件

---

<sup>1</sup> 資料來源：內政部統計月報表之外國人地權管理統計報表

共計 122 件，案件量統計如下表 1。依該統計資料所示，以取得登記案件為最大宗，共計 85 件，佔外國人取得移轉登記案件中之 69.67%。

表 1 本所外國人取得移轉登記案件統計表

	109 年	110 年	111 年	總件數	比例
取得	25	37	23	85	69.67%
移轉	13	12	12	37	30.33%
總件數	<b>38</b>	<b>49</b>	<b>35</b>	<b>122</b>	<b>100</b>

另針對本所受理取得移轉登記案件之外國人的國籍別進行統計分析，查 109 年至 111 年間取得移轉登記案件的外國人國籍以香港籍佔最多，共計 36 件，為總案件量之 29.51%。其次則為美國籍，共計 26 件，佔總案件量之 21.31%；而馬來西亞籍為第三多數，共計 15 件，為總案件量之 12.29%，國籍別統計如下表 2。進一步推測應為臺灣地緣關係、語言相通、生活便利及醫療普及等原因，吸引外國人至本市取得不動產。

表 2 本所外國人取得移轉登記案件國籍別統計表

	109 年	110 年	111 年	總件數	比例
日本	3	1	2	6	4.92%
韓國	1	0	1	2	1.64%
香港	11	14	11	36	29.51%
加拿大	0	4	3	7	5.74%
英國	0	2	0	2	1.64%
菲律賓	0	0	0	0	0

	109 年	110 年	111 年	總件數	比例
新加坡	3	2	3	8	6.55%
馬來西亞	7	6	2	15	12.29%
泰國	1	2	1	4	3.28%
印度	0	0	0	0	0
澳大利亞	1	1	1	3	2.46%
紐西蘭	0	0	0	0	0
丹麥	0	0	0	0	0
希臘	0	0	0	0	0
南非	1	0	0	1	0.82%
英屬維京群島	2	1	0	3	2.46%
貝里斯	0	0	0	0	0
德國	0	0	1	1	0.82%
法國	0	1	0	1	0.82%
荷蘭	0	0	0	0	0
美國	6	12	8	26	21.31%
奧地利	1	2	0	3	2.46%
盧森堡	1	0	0	1	0.82%
比利時	0	1	1	2	1.64%
烏克蘭	0	0	1	1	0.82%
總件數	38	49	35	122	100%

又統計外國人於本市取得及移轉不動產登記案件申請事由及登記原因，皆多以「買賣」為登記原因取得不動產，共計 73 件，為取得總案件量之 85.88%；以買賣移轉不動產之案件共 27 件，佔 72.97%，登記原因統計如下表 3-1 及表 3-2。

表 3-1 本所外國人取得登記案件申請事由及登記原因統計表

	109 年	110 年	111 年	總件數	比例
買賣	17	34	22	73	85.88%
繼承	7	1	0	8	9.41%
贈與	1	2	1	4	4.71%

	109年	110年	111年	總件數	比例
(含配偶贈與)					
其他	0	0	0	0	0
總計	25	37	23	85	100%

表 3-2 本所外國人移轉登記案件申請事由及登記原因統計表

	109年	110年	111年	總件數	比例
買賣	11	11	5	27	72.97%
繼承	0	0	0	0	0
贈與 (含配偶贈與)	1	1	6	8	21.62%
其他	1	0	1	2	5.41%
總計	13	12	12	37	100%

二、 針對外國人取得本市不動產次數、取得原因、取得不動產之行政區域、取得該行政區的原因及獲取不動產資訊來源進統計分析：

查外國人多以「第一次」取得本市不動產，共計 73 件，為取得總案件量之 85.88%，如下表 4。

表 4 本所外國人取得本市不動產之次數統計表

	109年	110年	111年	總件數	比例
第一次	20	34	19	73	85.88%
第二次	4	1	2	7	8.24%
三次以上	1	2	2	5	5.88%
總計	25	37	23	85	100%

另外國人取得本市不動產之原因前兩名係「家人、婚姻」及「工作、求學」，分別為 37 件及 26 件，分別佔總

件數之 43.53%及 30.59%。由統計資料顯示，外國人多因家庭及工作求學關係，有長期在臺居住之需求，方於本市取得不動產，如下表 5。

表 5 本所外國人取得本市不動產之原因統計表

	109 年	110 年	111 年	總件數	比例
工作、求學	6	11	9	26	30.59%
家人、婚姻	11	14	12	37	43.53%
繼承	7	1	0	8	9.40%
投資	0	3	0	3	3.53%
員工宿舍	0	0	1	1	1.18%
自住	1	7	1	9	10.59%
其他	0	1	0	1	1.18%
總計	25	37	23	85	100%

另統計本所受理取得本市不動產行政區域，件數最多係取得中和區之不動產，共計 36 件，佔取得總案件之 42.35%。其次為淡水區，共計 11 件，為總案件量之 12.94%；第三為新店區與永和區並列，皆為 8 件，各佔總案件量之 9.41%，如下表 6。

表 6 本所外國人取得本市不動產行政區域統計表

	109 年	110 年	111 年	總件數	比例
板橋	1	4	1	6	7.06%
土城	0	0	3	3	3.53%
新莊	0	0	1	1	1.18%
林口	1	0	0	1	1.18%
五股	0	0	0	0	0
泰山	0	0	0	0	0
新店	3	4	1	8	9.41%

	109 年	110 年	111 年	總件數	比例
深坑	2	0	0	2	2.35%
石碇	0	0	0	0	0
坪林	0	0	0	0	0
烏來	0	0	0	0	0
淡水	0	7	4	11	12.94%
三芝	0	0	0	0	0
石門	0	0	0	0	0
八里	0	0	0	0	0
汐止	2	4	1	7	8.23%
金山	0	0	0	0	0
萬里	0	0	0	0	0
三重	0	0	0	0	0
蘆洲	0	1	0	1	1.18%
瑞芳	0	0	0	0	0
平溪	0	0	0	0	0
雙溪	0	0	0	0	0
貢寮	0	0	0	0	0
中和	9	16	11	36	42.35%
永和	7	1	0	8	9.41%
樹林	0	0	0	0	0
鶯歌	0	0	0	0	0
三峽	0	0	1	1	1.18%
總計	25	37	23	85	100%

又統計分析外國人取得該行政區的原因之前三名，以

「價錢合理」、「地點適中」及「交通便利」為取得不動產之主要考量。進一步分析，中永和地區、淡水區及新店區具捷運交通優勢，且地點適中，購屋價格合理等特性，吸引外國人至該行政區取得不動產，如下表 7。

表 7 本所外國人取得該行政區的原因統計表

	109 年	110 年	111 年	總件數
價錢合理	7	15	8	30
環境優美	4	8	6	18
地點適中	4	15	7	26
交通便利	7	7	11	25
機能健全	3	6	7	16
治安良好	0	0	0	0
因繼承取得	7	1	0	8
其他	0	1	0	1
<b>總計</b>	<b>32</b>	<b>53</b>	<b>39</b>	<b>124</b>

註：調查外國人取得該行政區的原因得由申請人複選多個原因，是總計數量高於總件數。

經統計外國人取得不動產資訊來源，以透過房屋仲介公司獲取資訊為最大宗，為取得總案件量之 56.98%。其次則係藉由地政士介紹，佔總案件量之 17.44%；第三則為親友介紹，為總案件量之 12.79%。由此可推斷，因現今專業經紀業者得提供多元豐富且方便清楚不動產資訊，且多有合作之地政士可協助處理後續移轉登記事宜，是多透過專業經紀業者取得不動產資訊來源，如下表 8。

表 8 本所外國人取得不動產資訊來源統計表

	109 年	110 年	111 年	總件數	比例
房屋仲介公司	12	22	15	49	56.98%
網路平台	3	0	1	4	4.65%
親友介紹	2	6	3	11	12.79%
地政士	2	8	5	15	17.44%
因繼承取得	6	1	0	7	8.14%
其他	0	0	0	0	0

	109 年	110 年	111 年	總件數	比例
總計	25	37	24	86	100%

註：111 年外國人取得不動產資訊來源有一人複選親友介紹及地政士

### 三、針對外國人移轉前時使用狀態、持有時間及移轉原因統計分析：

#### 計分析：

經統計外國人移轉不動產前時使用狀態以「自住」為主，共計 32 件，為移轉總案件量之 86.48%。前開分析外國人多因「家人、婚姻」及「工作、求學」取得本市不動產，爰購置不動產皆為有自行居住之需求，與移轉前使用情形結果一致，如下表 9。

表 9 本所外國人移轉不動產前時使用狀態統計表

	109 年	110 年	111 年	總件數	比例
自住	9	12	11	32	86.48%
供作辦公室(廠房)	2	0	0	2	5.41%
員工宿舍	1	0	0	1	2.70%
其他	1	0	1	2	5.41%
總計	13	12	12	37	100%

另以短期（3 年內）、中期（4 至 9 年）及長期（10 年以上）之區間統計外國人持有不動產的時間，分別為 15 件、13 件及 9 件，為總案件量之 40.54%、35.14%及 24.32%。爰外國人持有不動產的時間多以短、中期持有為趨勢，如下表 10。

表 10 本所外國人持有不動產的時間統計表

	109 年	110 年	111 年	總件數	比例
3 年內	7	3	5	15	40.54%
4-9 年	3	5	5	13	35.14%
10 年以上	3	4	2	9	24.32%
<b>總計</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>37</b>	<b>100%</b>

經統計外國人移轉不動產之原因前三名，多以個人因素、換屋需求及因搬離閒置而出售或贈與移轉給他人，分為 10 件、10 件及 7 件。佔移轉總案件量之 27.03%、27.03%及 18.92%。依前開統計資料顯示，外國人移轉前不動產多以自住使用，故因個人因素、換屋需求或搬離閒置致無自行居住之需求，方移轉予他人，如下表 11。

表 11 本所外國人移轉不動產之原因統計表

	109 年	110 年	111 年	總件數	比例
資金周轉	1	3	0	4	10.81%
工作異動	2	0	1	3	8.11%
搬離閒置	3	3	1	7	18.92%
換屋需求	2	3	5	10	27.03%
變更營業場所	0	0	0	0	0
結束營業	1	0	0	1	2.70%
回國或遷居國外	1	1	0	2	5.40%
其他個人因素	3	2	5	10	27.03%
<b>總計</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>37</b>	<b>100%</b>

#### 肆、 結論

本次針對外國人取得或移轉登記案件之資料進行統計分析，以外國人買賣取得之登記案件占多數，多以家人婚姻及工作求學等需自行居住之原因在本市購置不動產，且多透過房屋仲介公

司取得不動產相關資訊，綜整以上統計資料，本所未來相關便民服務及建議採行措施說明如下：

一、 持續提供外籍人士辦理登記案件之便利性及友善性：

本所網站製有「外籍人士大補帖」客製化表單，以外國人使用者需求角度製作中英雙語版客製化申請表單，提供登記應備文件說明及相關書表範例。另外亦製有「外籍人士取得不動產填寫說明」，將土地登記申請書及買賣契約書上各欄位及所須文件名稱譯為英文製成透明膠片，便利服務中心人員指導外國人辦理登記案件時套疊運用至登記申請書、公定移轉契約書上。

二、 持續辦理不動產交易安全宣導：

查外國人多第一次買賣取得本市不動產且多藉由房屋仲介公司，建議本所持續辦理不動產交易安全宣導，以便利外國人如有購置不動產之需求時，得找尋合法經紀業及合法開業地政士，本所亦製有雙語宣導漫畫，便利外國人易讀易懂不動產交易安全資訊。