

新住民不動產相關問答集

คำถาม-คำตอบเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของผู้พำนักใหม่

1. 何謂繼承權?登記實務上，繼承從哪一天開始?

สิทธิในการรับมรดกคืออะไร? เมื่อแจ้งจดทะเบียนแล้ว สิทธิในมรดกนั้นเริ่มต้นนับจากวันไหน?

因被繼承人死亡，而發生之繼承權利。所以在登記實務上，「繼承開始之日」就是被繼承人死亡之日。

สิทธิในการรับมรดกนั้นเกิดขึ้นเนื่องจากเจ้าของมรดกเสียชีวิต ดังนั้นเมื่อแจ้งจดทะเบียน

“วันที่เริ่มต้นมีสิทธิในมรดก” คือวันที่เจ้าของมรดกเสียชีวิต

2. 如果配偶死亡，外籍配偶有不動產繼承權嗎？尚未取得國籍有關係嗎？

หากคู่สมรสเสียชีวิต คู่สมรสที่เป็นชาวต่างชาติมีสิทธิรับมรดกอสังหาริมทรัพย์ได้หรือไม่?

มีส่วนเกี่ยวข้องกับการที่ไม่มีสัญชาติได้หรือไม่?

根據中華民國民法，外籍配偶和國人配偶一樣擁有繼承包括動產與不動產的權利。如果配偶不幸死亡，必須依法辦理財產的繼承，同時依法申報遺產稅。但繼承不動產時，必須外籍配偶之原屬國與本國間有平等互惠的關係，才能繼承不動產，繼承登記應自國人死亡 6 個月內向土地所在地之地政事務所提出申請，超過 1 個月處應納登記費 1 倍之罰鍰。

ตามกฎหมายประเทศไทยได้วัน

คู่สมรสชาวต่างชาติมีสิทธิในการรับมรดกทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ได้เท่าเทียมกับคู่สมรสที่เป็นคนไทย

หากโชคร้ายคู่สมรสเสียชีวิต จะต้องดำเนินการรับมรดกตามที่กฎหมายกำหนด

ในขณะที่เดียวกันก็ต้องยื่นคำขอรับรองภาวะหมั้นหมั้นตามกฎหมายด้วย แต่เมื่อรับมรดกที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น

จำเป็นต้องเกี่ยวข้องกับหลักปฏิบัติต่างตอบแทนอย่างเสมอภาคระหว่างประเทศของคู่สมรสชาวต่างชาติและได้วัน

ถึงจะสามารถรับมรดกอสังหาริมทรัพย์นั้นได้

การจดทะเบียนรับมรดกต้องไปยื่นเรื่องดำเนินการที่สำนักงานที่ดินในเขตพื้นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายใน 6

เดือนนับจากวันที่เจ้าของมรดกเสียชีวิต

หากแจ้งจดทะเบียนล่าช้าจะต้องเสียค่าปรับเป็นเงินเท่ากับค่าจดทะเบียนหนึ่งเท่าต่อการแจ้งจดทะเบียนล่าช้าหนึ่งเดือน

依中華民國涉外民事法律適用法第 58 條：

繼承，依被繼承人死亡時之本國法。但依中華民國法律中華民國國民應為繼承人者，得就其在中華民國之遺產繼承之。

ตามบัญญัติกฎหมายการใช้งานกฎหมายแพ่งระหว่างประเทศ มาตรา 58 ของไต้หวัน:

การรับมรดก ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของกฎหมายไต้หวันที่ใช้ขณะเวลาที่เจ้าของมรดกเสียชีวิต

แต่หากพลเมืองไต้หวันตามที่กฎหมายไต้หวันกำหนดเป็นผู้รับมรดก ให้ผู้นั้นได้รับมรดกที่อยู่ในไต้หวัน

所以配偶雖尚未取得中華民國之國籍，但被繼承人為中華民國之國籍，依該法律條文之述，當以中華民國之民法規定辦理。

ดังนั้นคู่สมรสแม้ว่าจะยังไม่ได้เข้าถือสัญชาติไต้หวัน แต่เจ้าของมรดกเป็นบุคคลที่มีสัญชาติไต้หวัน

ตามข้อบัญญัติของกฎหมายนั้น ให้ดำเนินการตามที่กฎหมายแพ่งของไต้หวันบัญญัติไว้

3. 外籍配偶與子女或其他人同為繼承人時，其繼承權如何計算？

เมื่อทายาทที่รับมรดกเป็นคู่สมรสชาวต่างชาติและบุตรหรือรับมรดกร่วมกับบุคคลอื่น
สิทธิในการรับมรดกควรคิดคำนวณอย่างไร?

民法規定的繼承順序

ลำดับทายาทตามที่กฎหมายแพ่งกำหนด

1. 第一順序 直系血親卑親屬(如子女，孫子女，以親等近者為優先)。
ทายาทอันดับที่ 1 บุตรหลานที่สืบสายเลือด (เช่น ลูก หลาน โดยให้ลำดับที่อยู่ใกล้กว่าได้สิทธิ์รับมรดกก่อน)
2. 第二順序 父母
ทายาทอันดับที่ 2 พ่อแม่
3. 第三順序 兄弟姐妹
ทายาทอันดับที่ 3 พี่น้อง
4. 第四順序 祖父母
ทายาทอันดับที่ 4 ปู่ย่า

如無先順序繼承人，才會由後順序繼承人繼承。

หากไม่มีทายาทอันดับข้างต้น บุคคลที่มีสิทธิ์ได้รับมรดกคือทายาทในอันดับต่อไป

在沒有遺囑，且無人拋棄繼承的狀況下，配偶之應繼分：

หากไม่มีหนังสือพินัยกรรม และไม่มีผู้สละสิทธิ์ในการรับมรดก คู่สมรสมีส่วนได้รับส่วนแบ่งในกองมรดก:

1. 與第一順序之繼承人同為繼承時，其應繼分與他繼承人平均。

หากรับมรดกร่วมกับทายาทอันดับที่ 1 คู่สมรสได้ส่วนแบ่งในกองมรดกเท่าเทียมกับทายาทคนอื่น

2. 與第二順序或第三順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產二分之一。

หากรับมรดกร่วมกับทายาทอันดับที่ 2 และอันดับที่ 3 คู่สมรสจะได้ส่วนแบ่งครึ่งหนึ่งของกองมรดก

3. 與第四順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產三分之二。

หากรับมรดกร่วมกับทายาทอันดับที่ 4 คู่สมรสจะได้ส่วนแบ่ง 2 ใน 3 ของกองมรดก

4. 無第一順序至第四順序之繼承人時，其應繼分為遺產全部。

หากไม่มีทายาทตั้งแต่อันดับที่ 1 ถึงอันดับที่ 4 คู่สมรสมีสิทธิได้รับมรดกทั้งหมด

4. 聽說在取得中華民國身分證之前，外國人可能不能繼承取得不動產？

ได้ยินมาว่าหากยังไม่มียัตร์ประชาชนได้หวั่น

คนต่างชาติอาจไม่สามารถรับมรดกที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ใช่หรือไม่?

土地法第 17 條第 1 項規定的土地，不能移轉外國人，如因繼承或遺贈取得，要在 3 年內出售給本國人。

ตามบัญญัติในกฎหมายที่ดิน มาตรา 17 วรรค 1 ห้ามไม่ให้โอนที่ดินให้กับคนต่างชาติ

หากเป็นที่ดินที่ได้จากการแบ่งมรดกหรือการยกทรัพย์สินให้ ต้องขายที่ดินนั้นให้แก่คนได้หวั่นภายใน 3 ปี

1. 下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：(1) 林地。(2) 漁地。(3) 狩獵地。(4) 鹽地。(5) 礦地。(6) 水源地。(7) 要塞軍備區域及領域邊境之土地。但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 3 年內出售與本國人(如是新加坡人因繼承或遺贈取得，應於 5 年內出售給本國人)，逾期未出售者，由直轄市、縣(市)地政機關移請國有財產署辦理公開標售。

ห้ามไม่ให้โอนกรรมสิทธิ์ แต่งตั้งให้เป็นผู้รับผิดชอบหรือให้เช่าที่ดินในพื้นที่ต่อไปนี้แก่คนต่างชาติ: (1)เขตป่าไม้

(2)เขตประมง (3)เขตล้าสัตว์ (4)นาเกลือ (5)เหมืองแร่ (6)แหล่งน้ำ (7)พื้นที่เขตค่ายทหารหรือเขตชายแดน

แต่ไม่รวมที่ดินที่ได้มาเพราะการรับมรดก แต่ต้องขายต่อให้แก่คนได้หวั่นหลังแจ้งจดทะเบียนรับมรดกแล้วภายใน 3 ปี

(หากผู้รับมรดกเป็นคนสิงคโปร์ ต้องขายที่ดินนั้นให้คนได้หวั่นภายใน 5 ปี)

หากเกินกำหนดแล้วยังไม่ได้ทำการขายที่ดินนั้น ให้หน่วยงานที่ดินประจำนคร เขต(เมือง)

ทำเรื่องขอให้สำนักงานทรัพย์แผ่นดินทำการประมูลขายที่ดินนั้น

2. 外國人申請在我國取得或設定土地權利時，應符合平等互惠原則，並依土地法、外國人在我國取得土地權利作業要點及相關規定辦理。

เมื่อคนต่างชาติยื่นคำร้องขอรับหรือขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

จะต้องมีคุณสมบัติตามหลักปฏิบัติต่างตอบแทนอย่างเสมอภาคระหว่างประเทศ

พร้อมต้องดำเนินการตามที่บัญญัติของกฎหมายที่ดิน

ระเบียบการปฏิบัติงานการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างชาติและข้อกำหนดอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้

5. 如果配偶死亡不辦理繼承登記，是否有罰則規定？

หากคู่สมรสเสียชีวิตแล้วไม่ดำเนินการจดทะเบียนรับมรดก ตามกฎหมายจะมีบทลงโทษหรือไม่?

มี。

繼承登記得自繼承開始之日起，6 個月內為之。聲請逾期者，每逾 1 個月得處應納登記費額 1 倍之罰鍰。但最高不得超過 20 倍。（土地法第 73 條）

มี

การจดทะเบียนรับมรดกต้องจดทะเบียนภายใน 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่เริ่มรับมรดก

สำหรับผู้ที่ยื่นขอจดทะเบียนเกินกว่าเวลาที่กำหนด

จะต้องเสียค่าปรับเป็นเงินเท่ากับค่าจดทะเบียนหนึ่งเท่าต่อการแจ้งจดทะเบียนล่าช้าหนึ่งเดือน แต่มีค่าปรับสูงสุดไม่เกิน 20

เท่า (กฎหมายที่ดิน มาตรา 73)

6. 其他繼承人不願意配合辦理繼承，可以單獨申請嗎？

หากทายาทอื่นที่ได้รับมรดกไม่ให้ความร่วมมือในการดำเนินการขอรับมรดก

สามารถยื่นคำร้องขอรับเพียงคนเดียวได้หรือไม่?

可以。

繼承人為 2 人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中 1 人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地申請為共同共有之登記。（土地登記規則第 120 條第 1 項前段）

ได้

เมื่อมีทายาทที่ได้รับมรดกตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป

หากทายาทบางคนมีเหตุที่ทำให้ไม่สามารถยื่นจดทะเบียนรับมรดกร่วมกับทายาทรายอื่นได้

เพื่อสิทธิประโยชน์ของทายาทคนใดคนหนึ่งหรือของทายาททั้งหมด

ให้ยื่นคำร้องขอจดทะเบียนที่ดินที่ได้จากเจ้าของมรดกนั้นให้เป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ร่วมกัน (ระเบียบการจดทะเบียนที่ดิน มาตรา

120 วรรค 1 ช่วงแรก)

7. 外籍配偶可以主張夫妻剩餘財產嗎？剩餘財產如何計算？

คู่สมรสชาวต่างชาติสามารถยื่นขอแบ่งทรัพย์สินคงเหลือของสามีภรรยาได้หรือไม่?

ทรัพย์สินคงเหลือคำนวณอย่างไร?

依 100 年 5 月修正後涉外民事法律適用法第 13 條第 1 項規定，夫妻財產制依結婚時「夫所屬國之法」，如查明結婚時夫為我國國民，其夫妻財產制應適用我國民法的規定，於夫死亡時，即有請求權之適用。

ตามบัญญัติกฎหมายการใช้งานกฎหมายแพ่งระหว่างประเทศ มาตรา 13 วรรค 1 ฉบับแก้ไขเมื่อเดือนพฤษภาคม ค.ศ.2011

ระบบทรัพย์สินของสามีภรรยาให้ใช้ “กฎหมายประเทศของสามี” ที่ใช้อยู่ในขณะที่แต่งงานกัน

หากพิสูจน์ได้ว่าในขณะที่แต่งงานกันนั้นสามีเป็นพลเมืองของไต้หวัน

ระบบทรัพย์สินของสามีภรรยาคุณั้นต้องเป็นไปตามที่กฎหมายแพ่งของไต้หวันกำหนด เมื่อสามีเสียชีวิต

ก็มีสิทธิที่จะร้องขอได้

根據我國民法第 1030 條之 1 規定，法定財產制關係消滅時(一方死亡或離婚)，夫或妻現存的婚後財產，扣除婚姻關係存續中所有負債後，如有剩餘，其雙方剩餘財產的差額，應平均分配。但因繼承或其他無償取得之財產與慰撫金不在此限。

ตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่ง มาตรา 1030 - 1 ของไต้หวัน เมื่อระบบทรัพย์สินตามที่กฎหมายกำหนดสิ้นสุดลง

(ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเสียชีวิตหรือหย่ากัน) ทรัพย์สินที่สามีหรือภรรยาเมื่ออยู่หลังจากแต่งงาน

หลังจากที่หักลบหนี้สินที่มีอยู่ในขณะที่แต่งงานกันแล้ว หากมีทรัพย์สินคงเหลือ

จำนวนส่วนต่างของทรัพย์สินคงเหลือของทั้งสองฝ่ายต้องแบ่งอย่างเท่าเทียมกัน

ยกเว้นส่วนที่เป็นมรดกหรือทรัพย์สินที่ได้มาเปล่าอื่นและเงินค่าทำขวัญ

8. 要把房屋土地過戶給外籍配偶，應如何辦理？

หากต้องการโอนบ้านและที่ดินให้แก่คู่สมรสชาวต่างชาติ ต้องทำอย่างไร?

1. 首先查明外籍配偶之國籍是否符合土地法第 18 條平等互惠國家。

ก่อนอื่นต้องตรวจสอบว่าประเทศของคู่สมรสชาวต่างชาตินั้นต้องเป็นประเทศที่ปฏิบัติต่างตอบแทนอย่างเสมอภาคกับไต้หวัน ตามที่กฎหมายที่ดิน มาตรา 18 บัญญัติ

1. 目前泰國、菲律賓可取得設定不動產權利，新加坡人允許在我國取得高逾 6 樓(含)以上之建築物之任何一層作為住宅使用，並准其取得基地所有權或地上權。

ปัจจุบันประเทศไทยและฟิลิปปินส์สามารถขอมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้

สำหรับคนสิงคโปร์อนุญาตให้มีกรรมสิทธิ์ในชั้นใดชั้นหนึ่งของสิ่งปลูกสร้างที่มีความสูงเกิน(รวม) 6

ขั้นขึ้นไปในได้วันเพื่อใช้เป็นบ้านอยู่อาศัย

และอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินหรือกรรมสิทธิ์บนที่ดินของอาคารนั้นได้

- II. 其他國家請參考「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」，或提出「互惠證明文件」來辦理，即申請人之本國（或其行政區）有關機關所出具載明該國（或其行政區）對我國人民得取得同樣權利之證明文件；並經我國駐外使領館、代表處、辦事處及其他外交部授權機構驗證者。

สำหรับประเทศอื่นกรุณาตรวจสอบที่

“ตารางรายชื่อประเทศที่ได้หรือมีกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับคนต่างชาตินได้วันตามหลักปฏิบัติต่างตอบแทน”

หรือยื่นดำเนินการขอ “เอกสารหลักฐานการปฏิบัติต่างตอบแทนอย่างเสมอภาคระหว่างประเทศ”

และหลักฐานแสดงว่าคนได้วันได้รับสิทธิประโยชน์ในประเทศนั้น (หรือเขตการปกครองนั้น) เช่นเดียวกัน

ที่ออกโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในประเทศ (หรือเขตการปกครอง) ของบุคคลที่ยื่นคำร้องขอรับมรดก

พร้อมผ่านการรับรองเอกสารจากสถานทูต ตัวแทน

สำนักงานหรือหน่วยงานอื่นที่ได้รับอำนาจจากกระทรวงการต่างประเทศได้วัน

2. 辦理程序：外國人依相關規定取得土地權利，應檢送下列文件，向土地所在地地政事務所申請，再由該地政事務所逕送請該管直轄市或縣（市）政府核准：

ขั้นตอนการดำเนินการ: คนต่างชาติที่ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

ต้องดำเนินการยื่นคำร้องพร้อมแนบเอกสารต่อไปนี้ ต่อสำนักงานที่ดินในเขตพื้นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

แล้วสำนักงานที่ดินนั้นจะเป็นผู้ส่งเรื่องต่อเพื่อขออนุมัติจากเทศบาลนคร หรือเขต (เมือง) นั้น:

- (1). 土地登記申請書。

หนังสือคำร้องขอจดทะเบียนที่ดิน

- (2). 登記原因證明文件：如買賣契約書、贈與契約書等等。

หลักฐานแสดงผลในการจดทะเบียน: เช่นหนังสือสัญญาซื้อขาย หนังสือสัญญายกทรัพย์สินให้เป็นต้น

- (3). 土地所有權狀。

โฉนดที่ดิน

- (4). 土地權利變更之權利人及義務人身分證明文件。

หลักฐานแสดงตนของเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้ที่เกี่ยวข้องในการขอเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

- (5). 繳稅或免稅證明文件（如土地增值稅或契稅、贈與稅繳清或免稅證明書）。

หลักฐานแสดงการเสียภาษีหรือยกเว้นภาษี (เช่น ภาษีที่ดินมูลค่าเพิ่มหรือภาษีโฉนดที่ดิน

หลักฐานแสดงว่าไม่ติดค้างหรือได้รับยกเว้นเงินภาษีการยกทรัพย์สินให้)

- (6). 土地使用分區證明（如屬非都市土地者免檢附）。

หลักฐานแบ่งขอบเขตการใช้งานที่ดิน (หากไม่ใช่ที่ดินในเขตเมืองไม่ต้องแสดง)

(7). 授權書（如本人不能親自申請，須加附授權書）。

หนังสือมอบอำนาจ (หากเจ้าตัวไม่สามารถมาดำเนินการด้วยตนเอง ต้องทำหนังสือมอบอำนาจแนบมาด้วย)

(8). 其他經中央地政機關規定應提出之證明文件。

หลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่กรมที่ดินส่วนกลางกำหนด