

新北市新莊地政事務所

109 年外國人及大陸地區人民取得本轄不動產分析報告

110 年 5 月

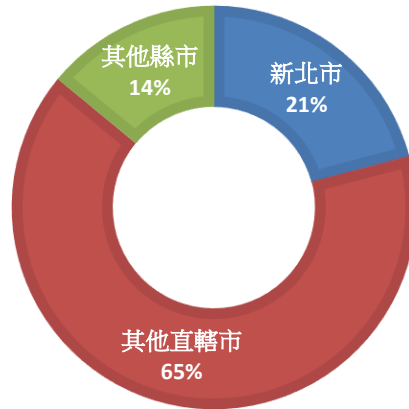
壹、研究動機

依據內政部統計月報顯示，民國 109 年全國屬於外國人取得土地權利登記 3,036 筆、取得建物權利登記 1,221 棟，其中新北市屬於外國人取得土地權利登記 489 筆、取得建物權利登記 255 棟，約各占全國 16.11%、20.88%。當中，外國人取得本所管轄之土地計登記 73 筆、取得建物權利登記 76 棟，約占全市之 14.93%、29.8%。顯示外國人對我國不動產之需求，約 2 成係集中於本市境內；而本市境內，近 3 成之置產需求係坐落於本所轄區。

為持續加強宣導外國人取得我國不動產係以平等互惠為原則，及大陸地區人民取得我國不動產係以專案許可制等政策，以及兼顧為民服務國際化趨勢，爰本所針對轄內外國人及大陸地區人民取得土地建物情形，透過各項數據分析，了解外國人對於轄內土地建物之需求偏好區段、取得用途以及取得原因等因素，俾利本所作為研擬相關便民服務之規劃方針。

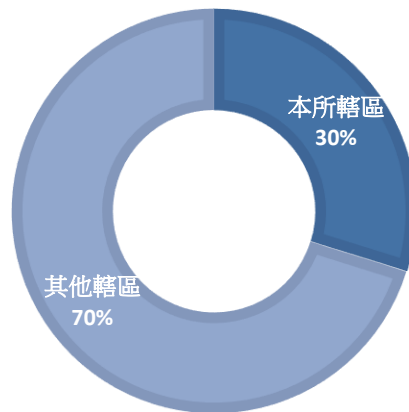
109年外國人於各縣市建物取得比例

■ 新北市 ■ 其他直轄市 ■ 其他縣市



109年外國人於新北市各所轄區取得建物比例

■ 本所轄區 ■ 其他轄區



貳、研究目的

- 一、利用本所轄區內總歸戶資料，了解取得本轄不動產所有權之外國人及大陸地區人民族群結構。
- 二、經查對地籍資料及利用可得相關圖籍系統資源，了解外國人及大陸地區人民取得本轄不動產之分布區域、登記原因、使用目的等偏好。
- 三、藉由分析結果，研擬本所相關便民服務方針或措施。

參、研究範圍

- 一、研究區域：新莊區、泰山區、五股區、林口區。
- 二、研究標的：
 - (一) 地籍資料所有權人類別為「外國自然人」及「外國法人」之土地建物。
 - (二) 經內政部許可大陸地區人民取得我國不動產案件，及地籍資料所有權人類別為「大陸地區自然人」、「大陸地區法人」之土地建物。
- 三、研究年度區間：109年1月1日至12月31日登記取得者。

肆、分析

一、受理登記情形

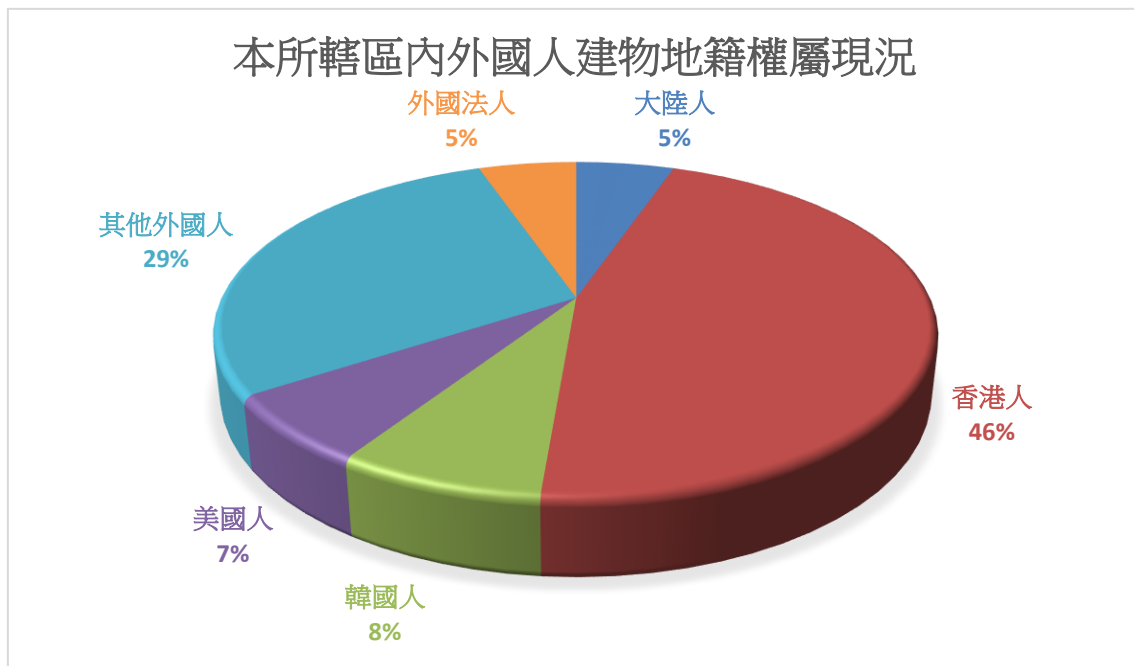
(一) 外國人取得本轄不動產登記案件：109 年度計有 62 件外國人取得本轄不動產登記案件，其中有 16 件係他所受理登記案件 (約占 26%)，顯見外國人取得本轄不動產案件，多數申請人仍偏好向管轄所辦理申請，是本所仍應持續相關外國人地權政策之宣導及服務。

(二) 大陸地區人民取得本轄不動產登記案件：109 年度經內政部許可取得案件計 4 件及有 1 件係因繼承相關登記原因登記取得者，其中 1 件經內政部許可案，截至 110 年 5 月 25 日止，尚未受理申請登記。又辦竣登記案件中，有 2 件係他所受理登記案件，占當年度許可案件 50%。是本所亦仍持續相關大陸地區人民地權政策之宣導及服務。

二、取得本轄不動產之非本國籍人士結構分析

(一) 國籍類別

國籍	取得土地人數	取得建物人數
大陸人	4	4
香港人	30	35
韓國人	6	6
美國人	5	5
其他外國人	25	22
外國法人	3	4
合計	73	76



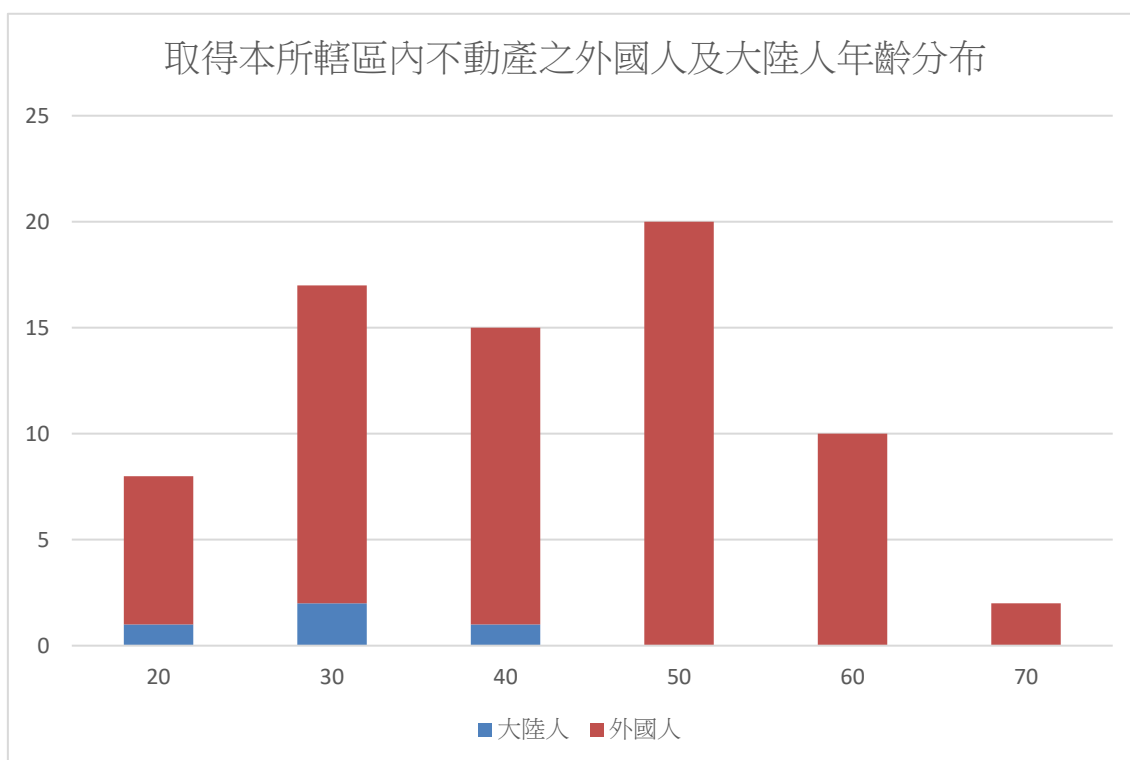
非本國籍人士取得我國不動產情形，仍以自然人為大宗(外國法人僅占 5%；大陸地區法人、機構、團體為零)。

國籍結構部分：「大陸人」之土地及建物各計 4 人次；「外國人」土地計 66 人次、建物計 68 人次。又「外國人」中，取得之建物數量中以香港人占比最多，達 46%，其次為韓國人 8%、美國人 7%

。由此數據，似可印證媒體報導香港人因應香港政治情勢，有移民外國情形。

(二) 所有權人年齡結構

年齡區間	大陸人	外國人	合計
20 歲 ~ 30 歲	1	7	8
31 歲 ~ 40 歲	2	15	17
41 歲 ~ 50 歲	1	14	15
51 歲 ~ 60 歲	0	20	20
61 歲 ~70 歲	0	10	10
71 歲以上	0	2	2
合計	4	68	72



取得本轄不動產之外國人或大陸地區人民年齡結構，大陸地區人民以 31 歲-40 歲世代為主，外國人則以 51 歲-60 歲者世代居多，多屬中壯年族群為主，研判應係該年齡區間人士較有相當財經能力，始能於國外置產。

三、外國人及大陸地區人民取得本轄不動產坐落分析

(一) 行政區分布

各轄區外國人（含大陸人）持有建物現況					
類別	新莊區	泰山區	五股區	林口區	合計
大陸人	2	0	0	2	4
外國人	20	1	3	44	68
合計	21	1	3	47	72
占比	29.17%	1.39%	4.17%	65.27%	100%

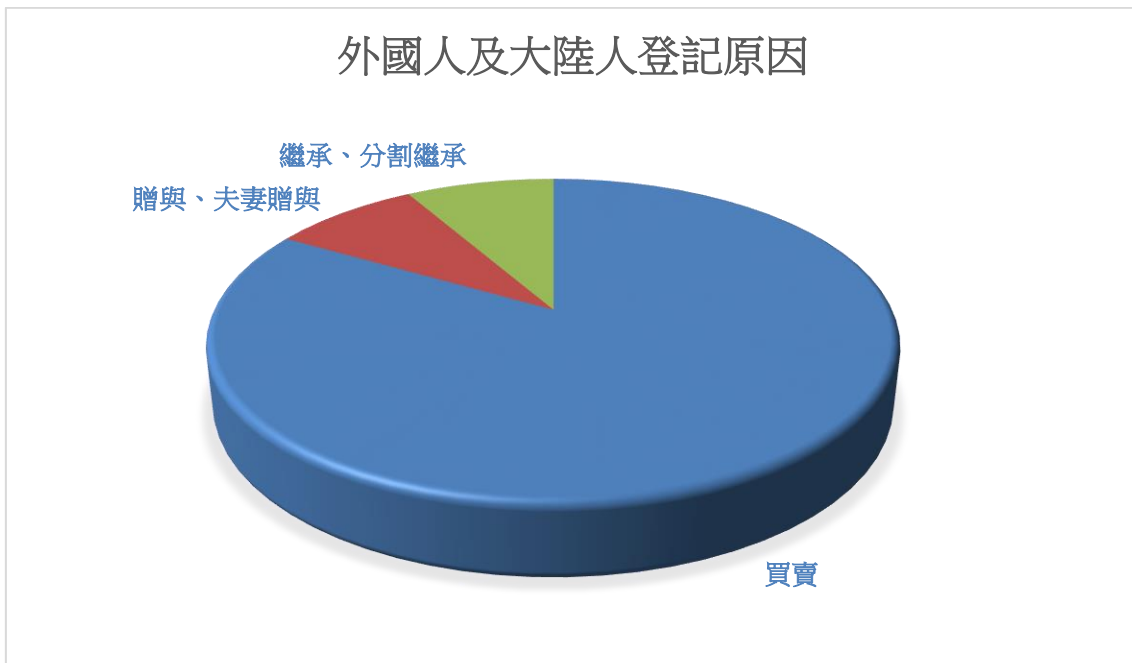
(二) 外國人各國籍取得本轄不動產坐落行政區

各轄區國籍（不含大陸人）持有建物現況					
類別	新莊區	泰山區	五股區	林口區	合計
香港人	10	0	2	23	35
韓國人	1	0	0	5	6
美國人	3	0	0	2	5
其他國籍	6	1	1	14	22
合計	20	1	3	44	68

外國人於 109 年取得林口區及新莊區之建物中，以香港人取得林口區 23 人次、新莊區 10 人次最多，且逾半集中於林口區。其次為韓國人取得林口區 5 人次、新莊區 1 人次；美國人則平均分布於林口及新莊兩區。整體偏好林口區不動產。

四、取得登記原因

登記原因	建物 (棟)
買賣	60
贈與、夫妻贈與	6
繼承、分割繼承	6
總計	72



外國人取得我國不動產，係基於平等互惠原則；而大陸地區人民取得我國不動產，除因繼承以外，僅開放買賣為登記原因。

將 109 年取得之 72 棟建物，以登記原因種類進行分析，「買賣」取得之建物計 60 棟，為整體之 83%；「贈與、夫妻贈與」、「繼承、分割繼承」取得之建物各計 6 棟，皆為整體之 8.5%，顯示本轄外國人取得之態樣，係以「買賣」取得為最大宗。

五、使用需求分析：

109 年度，大陸地區人民或外國人取得本轄不動產，均係以自用為目的，且以住宅類型產品為大宗。

六、買賣取得

(一) 買賣需求分析：

109 年本所轄內外國人及大陸人以「買賣」取得之建物計 72 棟，以坐落於「林口區」、「新莊區」之數量最多，各有 47 棟及 21 棟，占整體之 29.17%及 65.27%，顯示本所轄內最受外國人及大陸地區人民喜愛置產之區域，以林口區及新莊區為主。以下進一步就該 2 行政區之區位條件進行分析：

行政區域	買賣取得建物數
新莊區	21
泰山區	1
五股區	3
林口區	47
合計	72

1. 林口區

(1)坐落地段分析

非本國籍購置建物所在地段 (林口區)	
地段	人次
力行段	27
新林段	2
麗林段	3
建林段	7
國宅段	7
林口段	1
總計 47 棟	

非本國籍人士購置於林口區房屋主要坐落「力行段」、「建林段」及「國宅段」，其中坐落「力行段」之建物 27 棟，占本行政區非本國籍人士購置戶數 57.45%。

(2)區域偏好情形



經套繪相關圖籍，非本國籍人士於林口區置產係以「文化一路以西、中山路以南至中山高速公路間」為偏好區域，即「力行段」及「建林段」之地段，且購置建物用途多以「集合住宅」為主，故於當地置產之目的多以居住需求為主。

又前開地段係屬於「林口新市鎮」開發範圍，且臨近中山高林口交流道，本具有開發潛力，近年又因機場捷運線開通，附近有林口站及長庚醫院店大幅提升當地交通機能，致使吸引人潮進駐，陸續帶動當地行政園區、運動公園等公共設施建設及大型商場進駐，加上又鄰近林口長庚醫院，周邊生活及交通機能堪稱完善，極度符合外國人偏好市郊及寧適環境之居住需求。

2. 新莊區

(1)坐落地段分析

非本國籍人士購置土地所在地段 (新莊區)	
地段	土地
中原段	4
福營段	1
立德段	1
全安段	3
副都心段一小段	6
恒安段	1
合鳳段	2
榮富段	3
合計 21 棟	

非本國籍人士購置於新莊區房屋主要坐落「副都心一小段」及「中原段」，建物棟數分別為 6 棟、4 棟，占本行政區非本國籍人士購置戶數比例分為 28.57%、19.05%。

(2)區域偏好情形



經套繪相關圖籍，非本國籍人士於新莊區置產係以「思源路東側、新北大道以南至中原路間」為偏好區域，即「中原段」及「副都心一小段」之地段，且購置建物之用途係以「集合住宅」為主，故於當地置產目的多以居住需求為主。

因中原段屬「頭前重劃區」之開發範圍，而副都心一小段屬「副都心重劃區」之範圍，故兩區周邊皆有緊臨捷運環狀線，亦可快速連接機場捷運線，其交通網絡織密，通勤機能發達，有助外國人可便利往返機場。東西向主要道路於北側有臺一線（新北大道）及高架橋，南側有臺一甲線（中正路），南北向主要道路則由臺 65 號快速道路連接國道一號及國道三號，加上新莊區鄰近板橋區、三重區等主要行政區域，區內生活機能便利，無論洽公行政或生活採買皆為便利，實符合吸引外國人投資自住之需求。

3. 小結：

透過上開外國人於林口區及新莊區兩區買賣取得之建物坐落地段分析得知，於本轄購置不動產之目的多以居住需求為主，又於兩區置產之地點皆屬新市鎮、重劃區等重大開發區域，不但極具開發價值，區內亦具有完善的大眾運輸系統及豐富的生活機能便捷，更有利於外國人往返機場及各大商業中心或觀光景點，可高度滿足其來台進行商業洽公或觀光旅遊之需求，故易為外國人在本所轄區內投資不動產或自住之首選地區。

七、非本國籍人士繼承登記分析

(一)登記原因

登記原因	土地	建物
繼承	3	4
調解繼承	1	1
分割繼承	1	1
合計	5	6

109 年度非本國籍人士因繼承或相類原因登記取得者，登記原因以「繼承」為主，分別有土地 3 人次、建物 4 人次，進一步查調案件，係以「共同共有」之繼承為主，有依據實務上民眾反映，推測原因可能係 109 年初以來，全世界 COVID-19 疫情影響，外國人移動及文件申請取得困難，為配合法規於 6 個月內申請繼承登記，先行辦理共同共有繼承以為權宜。

(二)非本國籍人士以繼承或相類原因取得不動產情形

取得建物之登記原因	加拿大	泰國	韓國	大陸人
繼承	0	3	1	0
調解繼承	0	0	0	1
分割繼承	1	0	0	0

109 年度以繼承或相類原因取得不動產之非本國籍人士為：大陸地區人民、韓國、泰國及加拿大人。其中，有大陸地區人民為繼承登記案件，係以法院調解分配遺產。囿於大陸地區人民繼承取得我國不動產有較多限制規定，是否影響有此情形案件之辦理，值得再多蒐集案例分析討論。

伍、結論

- 一、非本國籍人士取得本轄土地建物之原因，以「買賣」取得之比例最高，且集中於新莊區及林口區，並以新莊區「中原段」、「副都心一小段」以及林口區「力行段」、「建林段」等地段最受外國人青睞，推測因所在地段位於新市鎮開發區或市地重劃範圍，其交通及生活機能相對完整，區內公共設施資源豐富，周邊亦緊臨捷運機場線及環狀線等兩大運輸系統、OUTLET 商場、國際學校，故無論生活機能或大眾運輸系統，皆符合外國人著重居住寧適之喜好以及來台定居或洽公自住等需求。
- 二、去年以來，全球深受疫情影響，國際間多有出入境管制措施，仍有不少非本國籍人士於本轄取得不動產。透過年齡結構分析，取得本轄不動產之非本國籍人士以較有財經能力之中壯年齡層為

主，又香港人因其境內政治因素，選擇於國外置產或移民，本轄外人地權案件情形亦呈現此趨勢。

三、另有關非本國籍人士以繼承或相類原因取得我國不動產者，研判亦受限全球疫情影響，人員移動或相關證件取得不易，致申請公同共有繼承登記為多數。惟因本所樣本尚少，值得再以全市或全國案例加以分析討論。

陸、未來因應對策

- 一、持續宣導外國人及大陸地區人民地權政策及法令，並將新莊區及林口區列為本所重點宣導地區。
- 二、因應大陸地區人民取得我國不動產係採專案許可制，且現行仍有諸多限制取得規定，亦應列為宣導重點。
- 三、增加宣導外國人及大陸地區人民繼承登記之相關注意事項及說明內容。
- 四、取得本轄不動產國家，多數仍以中、英文為主，故仍以中、英文版文宣為主軸。