

東協國家外資取得土地相關規定

國家	規定
新加坡	<p>工業用地：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 均由政府所有，由新加坡貿工部下屬機構裕廊管理局(JTC)負責管理及開發 ● 本國或外國人(公司)均無法取得土地所有權，僅能向 JTC 申請承租土地或廠房 ● 目前 JTC 授予之使用權約為 20-30 年，到期可申請續約，使用權可於市場上進行移轉 <p>住宅用地：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 依據新加坡土地管理局(SLA)規定，外國人購買新加坡住宅用地須向 SLA 提交申請，由 SLA 進行個案審查。 ● 原則上外國人須符合 2 條件(符合條件者不保證可獲得批准，依個案審核而定)： <ol style="list-style-type: none"> 1. 取得新加坡永久居民(PR)身分至少 5 年 2. 對新加坡經濟做出顯著貢獻(如繳稅)
菲律賓	<ul style="list-style-type: none"> ● 依菲律賓憲法規定，境內土地僅可由菲國人民擁有，外國人無法取得土地所有權。 ● 多數外國人透過與菲國人民合開公司，在菲國人民持所有權超過 60%之情況下可購買菲國土地。 ● 外國人可在菲律賓購買大樓公寓、擁有建築物及簽訂長期土地租賃契約，並非取得大樓土地所有權。 ● 一般工業區：由菲律賓經濟特區管理署(PEZA)管轄，僅 4 處為國營性質，其餘為私人開發經營。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 馬尼拉鄰近工業區之土地：外國人可藉由與菲國人民合資方式購置工業區土地。 2. 克拉克及蘇比克灣等經濟特區：即使是菲國人民亦無法購置土地，僅能租賃，最長可租 50 年，可續簽 25 年。
馬來西亞	<ul style="list-style-type: none"> ● 依據馬來西亞 1965 年國家土地法規，非馬國公民及外資得在州政府事前核准下購買馬國土地，除非該土地取得之用途明列為工業用地。 ● 外資需事先通過首相署經濟規劃局(EPU)核可方可取得馬國土地，除下列兩項例外： <ol style="list-style-type: none"> 1. 價值超過 50 萬馬幣(約 12 萬美元)之商用、農業用及工業用地，且被當地企業註冊在案之土地則無需 EPU 之核准，僅需在土地所有權移轉前通知 EPU 即可 2. 價值超過 50 萬馬幣(約 12 萬美元)之住宅或符合「馬來西亞我的第二家園」案例者

	<ul style="list-style-type: none"> ● 外資被限制投資下列項目： <ol style="list-style-type: none"> 1. 價值低於 100 萬馬幣(約 24 萬美元)之住宅 2. 價值低於 100 萬馬幣(約 24 萬美元)之地產 3. 州政府列為中低成本之住宅 4. 建在馬來裔保留區之地產 5. 州政府歸類為馬國土著規畫區之建案
越南	<ul style="list-style-type: none"> ● 越南憲法規定越南土地屬人民所有，並由國家作為土地所有人代表；法律上雖否認私人土地使用權，為實質上法律允許透過租賃方式擁有土地使用權(Land use right, LUR)。 ● 依 2014 年修正之土地法及其相關規定，外國投資人可透過下列方式取得 LUR： <ol style="list-style-type: none"> 1. 基於投資目的經越南政府分配獲得土地：外資可憑藉核發的投資登記證，經分配制度獲得作為建造銷售或出租住宅之用的土地；土地分配效期上限為 50 年，具國家級重要項目為 70 年；外資有權轉讓、租賃、捐贈與抵押經分配所得之土地。 2. 向越南政府租賃土地：外資可向越南政府承租土地，並用於農業、製造及商業目的；租期上限為 50 年，租金以年繳或一次性付款方式繳交，一次付清租金的承租人有權轉讓、出租、捐贈或抵押 LUR 3. 向指定出租人租賃土地：外資可向政府特許之越資或外資開發商分租特定開發區，如工業區、出口加工區。
印尼	<ul style="list-style-type: none"> ● 依據印尼土地法(Act No. 5 of 1960, Concerning Basic Regulations on Agrarian Principles)辦理： <ol style="list-style-type: none"> 1. 所有權：僅印尼國民及依印尼法律成立之公司，可有土地「所有權」(外資必須依印尼法律在印尼成立公司，成為印尼籍公司)；外國人在合法擁有印尼居留權期間，依法可有土地使用權，可購買、租賃土地及建物，但不得有土地所有權。未登記之外資公司依法不得有土地所有權及使用權。 2. 使用權：印尼公民、有居留權之外國人、依據印尼法律成立之公司、外國公司在印尼設有代表處者，可在公司存續及個人合法居留期間取得土地使用權。 3. 承租權：印尼公民、有居留權之外國人、依據印尼法律成立之公司、外國公司在印尼設有代表處者，可在公司存續及個人合法居留期間，向土地所有權人承租土地建造建物。 4. 移轉權：國有土地使用權之移轉需有經授權官員之同意；個人土地使用權之移轉須依協議辦理。 5. 印尼公民或在印尼登記成立之企業，向印尼政府取得之土地用以農牧(種植、漁業籍畜牧)，土地面積須在 5-25 公頃之間，政府授予期限不超過 25 年，可再延長不超過 35 年。

	<p>6. 在非擁有土地所有權之土地上，印尼國民及在印尼登記成立之企業對建築物之使用權，不得超過 30 年，可再延長不超過 20 年。</p>
泰國	<ul style="list-style-type: none"> ● 依據泰國內政部地政司公告規定： <ol style="list-style-type: none"> 1. 有限公司或大眾有限公司：外國人持有註冊資本額股份不得超過 49%，以及外國人股東人數不得超過股東總人數 50%，則可申請取得土地所有權。 2. 普通合夥或有限合夥：外國人投資額不得超過投資總額 49%，以及外國合夥人不得超過總人數 50%，則可申請取得土地所有權。 3. 外資投資額達 4000 萬泰銖，得購買 1 萊(0.16 公頃)土地做為居住使用。 4. 向泰國投資促進委員會(BOI)申請取得投資優惠之外資可享有用於投資項目經營之土地所有權，惟終止或轉讓該項目時，須於 1 年內將該土地出售。 5. 泰國「商業及產業不動產租賃法」規定，外國人得租用 100 萊(16 公頃)或以上之商業用或產業用土地，並且需承租 30 年以上，但不得超過 50 年，租賃期限屆滿時出租人與承租人得合意延長期限，但規定不得超過 50 年。
緬甸	<ul style="list-style-type: none"> ● 緬甸憲法規定唯有緬人方能為緬甸土地及天然資源最終擁有人，規定如下： <ol style="list-style-type: none"> 1. 外人無法取得土地所有權：依據緬甸 1987 年「限制不動產轉讓法」，外國人及外國公司不能取得不動產上利益，僅能以承租方式為之。 2. 外人得經申請取得土地使用權：外人在緬甸僅能透過申請投資之合法途徑，取得土地使用權。 3. 土地使用權包括承租及轉租土地：依據緬甸投資法規定，外人獲得「土地使用權」核准者，可有權依據法定形式長期租賃私人、國民擁有、政府管理或政府組織擁有之土地或建物。另依據緬甸投資法施行細則 135 條規定，已合法取得土地使用權之投資人，可以轉租使用中之土地或建物。 4. 外人移轉土地使用權受到限制：外人依法雖可依據投資法轉租土地，實務上仍受許多限制；如駐組經洽緬日迪拉瓦開發公司，外國投資人在迪拉瓦經濟特區租賃之土地可在營運 5 年後轉租，但租金僅能是政府所設定之價格。
柬埔寨	<ul style="list-style-type: none"> ● 依據柬埔寨憲法規定，禁止外國自然人或法人擁有土地，僅有具柬埔寨國籍之法人及公民才能擁有土地，柬埔寨國籍之法人係指由柬埔寨人或柬埔寨公司擁有 51%以上股份的公司。 ● 共同所有權產證：唯一允許外國人合法擁有財產所有權的產證，依據「向外國人提供建築物私人單位共同所有權法」，外國

人僅在 2 樓以上建築物私人單位可享共同所有權，外國人不能擁有 1 樓和地下層。此外，外國人無權在距陸地邊界 30 公里的建築物私人單位獲得共同所有權，且外國人共同所有權不得超過財產總值 70%。

- 實務上，外國人在東國持有土地所有權的形式：

1. 土地控股公司(LHC)

- (1) 外資擁有房地產的第一個選擇是成立土地控股公司(Land Holding Company, LHC)。LHC 中，少數股東(持有公司 49%股份的外國人)擁有公司內部的所有決策權和投票權，而大股東(持有公司 51%股份的柬埔寨人)的權利和權力極其有限。
- (2) 大股東必須是柬埔寨人，通常由律師事務所提供，作為現行年度費用的一部分。大量的安全措施剝奪大股東的所有權力，將其交給小股東(即外國人)，這使其成為最安全的外國所有權形式。
- (3) 建立大型 LHC 需要花費介於 4,000 到 12,000 美元之間，這取決於聘用的律師。這種產權形式還需要考慮稅收義務，包括提交每月/每季度的稅務報表，而且當出售公司持有的任何資產時，尚需徵收 20% 的公司利潤稅。鑒於成本高還有後續的行政成本，這種形式較適合投資超過 100 萬美元的外國人。

2. 提名結構 Nominee Structure (即共同所有權)

- (1) 外國人在柬埔寨購買的大部分房產均採用所謂的「提名結構」。因為它便宜、安全、快捷，尤其是與 LHC 等其他選擇相比。
- (2) 所謂的提名結構就是找一個柬埔寨人(自然人或法人)當做資產共同所有權人，並簽署「安全協議」來避免風險。這些安全協議是由外國買主和柬埔寨人直接簽訂。
- (3) 一般來說，有四種安全協議:抵押貸款協議、貸款協議、租賃協議、安全協議等。上述協議在相關政府機構註冊，防止柬埔寨人未經外國買主的許可而轉讓任何權利。一旦這些措施到位，柬埔寨人不能出售、轉讓、移動或做任何沒有外國買主明確許可的事。
- (4) 如果處理得當，這種結構對外國買主來說，是一種非常強大而價廉的財產保障形式。使用提名結構的另一個好處是，對月度/季度稅務報表沒有要求，更重要的是，這種結構不用繳納任何利潤稅。