

没有“互惠原则”的情况下

有关外国人购置不动产之注意事项

关于外国人在土耳其购置不动产的新规定近期在议会上经过讨论并已定议。2012 年 5 月 7 日通过议会送往总统府申请批准。如果有关外国人在土耳其购置不动产的新规定被批准则在 1934 年 12 月 22 日制定的 2644 号土地使用法第 35, 36 , 附加条文 1 及第 13 条第一条例 B 项 C 小项将会有所变动。新第 35 条例将于公布日期后的第 6 个月后开始执行, 新 36 条例从公布日期后的第 3 个月后开始执行。其他有关条例则在公布后立即执行。有关变动如下:

众所周知, 在土耳其共和国境内的外国自然人及法人购置不动产的首要条件是第 35 条例所标明的“互惠性”原则。新规定中取消这条条件来达到“在遇到国际双边关系及国家利益需求时只有拥有内阁所规定国籍的外国人在土耳其共和国内方能拥有购置不动产及局限性产权”的目的。外国人在土耳其共和国内购置的不动产总面积不能超过县总面积的 10%、每人在全国拥有的不动产不能超过 30 公顷。

此限制可以通过内阁议决从 30 公顷可增加到 60 公顷。外国人在国外按照自己国家法律所成立的公司只能按照特殊的法律规定购置不动产或拥有局限性产权。除了这些公司之外的人或公司不能购置不动产或拥有局限性产权。这些公司及自然人不受第 35 条例之约束。

SARIİBRAHİMOĞLU LAW OFFICE

Kızılkulesi Sokak 14/1 06700 GOP ANKARA/TURKEY

Tel: +90 312 447 40 13/ 447 53 97

Fax: +90 312 447 45 64

E-mail: sslawoff@ada.net.tr

除此之外，如果与国家利益发生冲突时，外国自然人及按照自己国家法律成立的公司所拥有的不动产及局限性产权可根据国家、人口、地理环境、时间、数据、百分率、质量、面积及数量等参考参数来议定此类权是否被限制，是否部分或全部停止或是否依法禁止等状况。内阁规定国家的自然人在没有互惠原则情况下每人在全国最多可拥有 30 公顷不动产。这个限制可以放宽到 60 公顷，可总面积不能超过县总面积的 10%。

外国自然人及按照自己国家法律成立的拥有法人代表的公司购置无结构不动产时，两年内务必向有关部门上报无结构不动产规划企划并等待批准。

相关部门所批准的带有开工及完工日期的规划书为了在土地产权底本中添加注释项而送往不动产所在的土地管理局。

有关部门将会跟踪调查企划进行实施状况。

新规定首次指出关于外国自然人及根据自己国家法律所成立的有法人代表的公司根据有关条例可购置不动产。无结构不动产上实行的企划在两年内要上报到有关部门并等待批准。在规定时间内没有完成的企划将会被取消。

违反第 35 条例购置的或购置后违反使用性质来使用的，在有效期内没有上报有关部门或制定的企划没有在有效期内完成的，如果不动产在财政部规定的一年期限内没有被拥有人进行清算的话清算费用将折算成钱数付给产权人。

另外，通过继承遗产的方式获得的不动产或局限性产权超过了在第 35 条例中所规定的“购置的不动产总面积不能超过县总面积的 10%及每人在全国拥有的不动产不能超过 30 公顷”等限制的话，如

SARIİBRAHİMOĞLU LAW OFFICE

Kızılkulesi Sokak 14/1 06700 GOP ANKARA/TURKEY

Tel: +90 312 447 40 13/ 447 53 97

Fax: +90 312 447 45 64

E-mail: sslawoff@ada.net.tr

在财政部规定的一年期限内没有被拥有人进行清算的前提下清算费用将折算成钱数付给产权人。

换种说法说，无结构不动产上实行的企划没有按照有关规定及期限完成的话，同时，继承人通过继承遗产的方式得到了超过一个县总面积 10% 和多余 30 公顷的不动产的情况下，财政部会制定一个期限并在超过期限时对此不动产进行清算并折算成钱数付给产权人。

第 36 条例对象除了以申请方式放弃土耳其国籍的公民外，

✓ 按照外国有关法律规定所成立的拥有法人的公司

✓ 掌握国际型集团之 50%或更多股票的公司

如未拥有以上股份比率但拥有执行权并能决策让大部分拥有人上任及开除权的在土耳其成立的拥有法人的公司，在为了执行原始合同里所叙述的工作时可拥有及使用不动产或局限性产权。

通过此方式以达到拥有公司管理权及决定权的外国投资者受条文中所指出的许可及评估期限约束的目的。

此条例之外的外资企业，即按照外国法律成立的拥有法人代表、持有国际性集团之 50%以下股票的或没有拥有让大部分拥有人有上任及开除之决策权的、在土耳其拥有法人公司的外资公司可按照国内资本企业所属管束范围条例可拥有及使用不动产或局限性产权。

第 36 条例不实行在：

✓ 不动产抵押设施上、

SARIİBRAHİMOĞLU LAW OFFICE

Kızılkulesi Sokak 14/1 06700 GOP ANKARA/TURKEY

Tel: + 90 312 447 40 13/ 447 53 97

Fax: +90 312 447 45 64

E-mail: sslawoff@ada.net.tr

- ✓ 对抵押的不动产进行变卖过程中 、
- ✓ 企业合并或解散过程中所产生的不动产或局限性产权的转移中、
- ✓ 工业园区、工业区、技术开发区和自由区等特殊投资区域内的不动产或局限性产权上、
- ✓ 根据有关规章制度在一定期限内将会转让的前提下，根据 2005 年 10 月 19 日制定的第 5411 号银行法精神，银行为信用抵押贷款的还债及偿债而所拥有的不动产不受第 36 条例约束。

抵押权是指向债权人没有付清债款的情况下通过变卖抵押中的设施来付清债款的一项权利。

在这范围内的不动产抵押设施在第 35 条例中不属于约束范围之内。比如，外资银行为所提供的信用贷款拥有抵押权，此权不受任何约束。

在第 35 条例范围内所得到的不动产的使用状况在一定的期限内被地方政府监督。如在监督过程中被查出有违反第 35 条例内容的不动产或局限性产权，将对抵押中的不动产进行变卖并向产权人付清。

不动产或局限性产权产权人在死亡日期至最晚 2 年内在土地注册处没有完成遗产继承程序的情况下，土地管理局将向司法机构申请遗产继承文件。

土地管理局可按照遗产继承文件把土地注册处的登记记录更新为共同契据。

SARIİBRAHİMOĞLU LAW OFFICE

Kızkulesi Sokak 14/1 06700 GOP ANKARA/TURKEY

Tel: +90 312 447 40 13/ 447 53 97

Fax: +90 312 447 45 64

E-mail: sslawoff@ada.net.tr

共同契据被视为共同财产。合伙人之间没有股份比率，每个合伙人的所有权都是当初入伙投资时的总额。在法律上或合同中没有相反裁决的情况下，无论是为了管理还是为了使用此财产需要合伙人共同决策。

合同中标明的合作关系在继续的情况下，对财产不能进行分享或使用一部分。这种共同契据只有在所有权的转让，合伙人解散或被换成股份制的情况下才能失效。

地籍法第 13 条第一条例 B 项 C 小项通过附加失踪条文已改成如下形式：“不动产契据注册人被确认失踪 20 年或在土地注册处无法查清契据所有人身份的情况下，在没有争议的情况下无间断使用此地 20 年的使用者被视作此地产权人对待”。