

## 什麼是地上權？

 LU0000045 (一般會員) 房子·土地·鄰居／其他不動產問題 2019-05-23 02:48

1. 請問地上權是什麼意思呢？常聽到「土地使用權」是同樣的意思嗎？
2. 先前政府推出「地上權住宅」，讓民眾付租金租用房屋「地上使用權」，而非取得房屋的「所有權」，主打自住便宜、又可免繳地價稅。  
想請問以法律的角度來看，對購買地上權住宅的住戶會有怎麼樣的法律問題嗎？



法律百科 (認證法律人)

讚：5 留言：0

2019-06-10 06:16

(本題由法律百科編輯朱繼亨回答)

### 地上權基本法律概念

- (一) 地上權在民法上是除了自有的土地以外，可以使用他人土地的一種權利，所以被歸屬於「用益物權」。例如：A為了能在B的土地上建築房屋，兩人協議以設定地上權的方式租用其土地，並向地政機關辦理設定地上權登記。登記後，A便成為該土地的地上權人，並取得物權。
- (二) 過去民法物權編中，地上權只有一種，2000年2月3日公布修正之民法物權編<sup>[1]</sup>，為了物盡其用，將地上權分為「普通地上權<sup>[2]</sup>」與「區分地上權<sup>[3]</sup>」兩種。

### 「地上權住宅」有什麼優缺點？

- (一) 優點是很明顯的：自己沒有土地，藉著地上權的作用，卻可以在他人的土地上建造富麗堂皇的房屋。對許多建築業者來說，這當然是一個大好機會。實務上，地上權住宅價格通常比周遭便宜2~3成，且大多位於精華地段<sup>[4]</sup>。
- (二) 缺點是：地上權多半定有期限，目前實務預定設定地上權期限是50年（也有案例設定為70年），通常也需支付土地所有權人相關權利金<sup>[5]</sup>。
- (三) 雖然權利金並不是設定地上權的法定要件，但天下沒有白吃午餐，也不會有佛性的地主，在六都許多公

有土地都是以願出最高額權利金者作為簽訂設定地上權契約的對象，在契約自由的大原則下，自然沒有什麼不可以。享有地上權的權利人，除了支出權利金以外，還要負擔地租。地上權的存續期間與應繳納的地租，都是地上權的重要內容，簽訂契約的時候，都要列載在契約中<sup>[6]</sup>。

- (四) 而地上權在民法上是不動產物權的一種。不動產物權（包含地上權）的設定，除了要簽訂書面契約以外，還要由地政主管機關將書面記載的內容，登記在土地登記簿上，這才發生法律效力<sup>[7]</sup>。而且，地上權設定以後，在漫長的50年至70年存續期間內，地上權的土地價值發生變動，不論是向上提昇或者是往下調降，如果仍然照著原先約定的地租數額給付，對當事人的一方，顯然有失公平。
- (五) 這時地上權契約的雙方，都可以依民法規定，向法院請求增加或者減輕地租<sup>[8]</sup>。

#### 現今地上權住宅，可能發生的問題<sup>[9]</sup>

- (一) 不能分割過戶的使用權住宅，無法直接向銀行貸款
1. 在「地上權住宅」的交易中，一般民眾（買方）不僅沒有土地所有權，也沒有房屋所有權。支付上千萬元買到的，不過是長達50至70年的房屋「使用權」。
  2. 因此，銀行對這類型交易的承貸額度較限縮，價值認定也容易引起爭議。甚至對於部分銀行來說，「地上權住宅」是無法作為抵押權的標的物。
  3. 實務操作上，是由建商向銀行貸款後，建商再轉貸給客戶，這種做法產生的利率往往比較高，或是貸款成數較低。目前市場上可能要到百分2.8至百分之3，相較一般所有權案子可以貸款到百分1.6至百分2仍高出甚多，雖然可貸七成，但負擔卻加重不少。
- (二) 移轉產權仍須透過建商
1. 住方（買方）因為不能取得房屋所有權，在移轉、贈與、繼承的手續都麻煩。這類的房屋雖然宣稱可以交易，但因為建物所有權登記在建商名下，任何移轉、贈與和繼承等法律上行為都必須透過建商，無法如同一般不動產辦理相關地政登記。
  2. 地上權住宅的交易，交屋後建商常常是給買方一張類似實體股票的使用憑證，前頁標明個案坐落位置、坪數等資料，後頁會列入移轉日期，移轉給誰，建商都要註記。這張使用憑證，在法律上僅能被列為一種「債權證明」。簡言之，如果建設公司倒閉了，相關不動產權利變更也可能陷入無法進行的疑慮。
- (三) 管委會設立產生爭議
1. 因為建物所有權人才能成立管委會，而地上權住宅的住戶（買方），當然無法適用「公寓大廈管理條例」來成立管委會，等同失去依公寓大廈管理條例成立管委會的權利。
  2. 實務上，地上權住宅的住戶只能成立「管理小組」：不具法律地位，不能依法點交社區的公共設施，也沒有法源依據可以經手社區公共財務。
- (四) 地租負擔事先難以預期金額
1. 如果是單純的租賃，房屋稅和地價稅等持有稅，通常就是由房東承擔。但地上權住宅的買方卻需先付房

價，還要付房屋稅和地租等持有稅。

- 2.因此，如果想購買地上權住宅，建議將後面的房屋稅、地租等成本也加起來計算，才知道有沒有買貴。
- 3.另外，現行的地上權住宅，買方雖無須每年繳交地價稅，卻須繳交所謂的「地租」給政府，由建商代收。  
現行地租算法依「國有非公用土地設定地上權作業要點」規定，其地租年息率係以申報地價百分之3.5至5計算，約為自用住宅稅率千分之2的17.5倍，負擔可能比自用住宅課徵的地價稅更重。這也是購買地上權住宅時，需要先考量的地方。

#### 註腳

- [1] [總統府公報（99）華總一義字第09900022461號（2000/2/3）](#)。
- [2] [民法第832條](#)：「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」
- [3] [民法第841條之1](#)：「稱區分地上權者，謂以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之上地權。」
- [4] [Money錢雜誌（2018），《買得起卻住不起！地上權住宅由紅翻黑的6個原因》](#)。
- [5] [鏡周刊（2017），《【買房告建商】地上權、使用權傻傻分不清 連房仲都搞不清楚的畸型商品》](#)。
- [6] [葉雪鵬（2012），《什麼是地上權？》](#)。
- [7] [民法第758條](#)：「I不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。  
II前項行為，應以書面為之。」
- [8] [民法第835條之1第1項](#)：「地上權設定後，因土地價值之升降，依原定地租給付顯失公平者，當事人得請求法院增減之。」
- [9] 本段文字參考：[劉彥君（2018），《#你買的房子是誰的，#地上權住宅知多少？》](#)。

 [地上權](#), [物權](#), [地上權住宅](#), [登記](#), [管理委員會](#)