什麼是地上權？有無約定地租或存續期限有什麼差別？

文:楊舒婷（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2023-07-21

案例

A有一塊土地位於精華地段，並閒置許久，B建商覺得不活用這塊土地很浪費，希望能夠在土地上興建房屋或商辦，但B不是所有權人，如果他直接在上面蓋起房子，勢必會被A提告。
B經諮詢律師後得知，如果想要如願，有2種作法：第一，直接向A買下土地；第二，與A在這塊土地上設定普通地上權。
不過，買下土地的成本相當高昂，因此，B想要知道什麼是地上權，以及相關事項。

本文

地上權是指「使用土地」的權利，所以性質上屬於用益物權[1]。而地上權還可以分為「普通地上權[2]」和「區分地上權[3]」。

一、普通地上權

（一）定義

民法第832條[4]規定了普通地上權的定義：「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」。

白話來說，就是一種「讓沒有土地所有權的人，可以合法使用這塊土地」的權利，而取得這個使用權利的人就稱為「地上權人」[5]。

（二）權利範圍

在討論地上權之前必須理解，土地所有權人的權利範圍不限於土地表面而已，包括土地的「上空」或「地表以下」也算[6]，因此假若隔壁鄰居把陽台往外延伸，進入我的土地上空內，即便鄰居的陽台是懸空在我的土地上，也沒有碰到我的土地或建物，仍算是侵害我的所有權[7]。

正因為所有權人對土地的權利範圍包括土地「上下」，所以如果不是所有權人，卻想使用土地的任何一部分的話，就有設定普通地上權以取得合法使用土地依據的必要；而且雖然稱為普通地「上」權，但法條文字是「他人土地之『上下』」，因此設定普通地上權後，能使用的範圍就和土地所有權人一樣，不限於地面上，地面下

也可以利用[8]！

（三）地上權會因為地上物滅失而跟著消滅嗎？

設定地上權的目的就是要使用土地，但地上物的有無和地上權的存續無關，所以即便地上物因故（如：火災或地震）滅失，也不會影響地上權的設定[9]。

地上權的存續是和當事人的約定有關，如果有約定存續期間，就看時間什麼時候屆至；沒有約定的話，就看雙方什麼時候要終止。

二、區分地上權

（一）定義

區分地上權的定義規定在民法第841條之1[10]：「以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權」。

（二）權利範圍

有時候地上權人並不是要使用土地的全部，只是需要土地上方或下方的特定範圍（即土地分層利用[11]），例如：捷運軌道有些路段是使用土地下方某段深度的空間（像捷運善導寺站到忠孝新生站）；有些是使用土地上方某段高度的空間（像捷運劍潭站到士林站）。

因為區分地上權只會劃分出特定的立體空間，所以土地所有權人可以保有土地其他部分的使用權利，另一方面，區分地上權人也能因此減輕地租負擔[12]。

三、二者的區別

普通地上權是使用「他人土地之『上下』」（其實就是全部），範圍與所有權人相同，但區分地上權則是只使用「他人土地上下之『一定空間範圍』」，例如：區分地上權人可以只使用從地表起算第5到10公尺的地方，或從地表起算第3公尺以下的空間。

因此，普通地上權跟區分地上權的不同就在於「範圍」[13]。

四、地上權可以使用多久？

設定地上權的當事人，一般都會約定使用期間[14]，但仍不免會忘記或遺漏，此時總不能讓地上權無止盡的存續下去[15]，因此當地上權已經存在超過20年，或原先設定地上權的目的已不存在時，法院可以依當事人的請求，視情況定一個存續期限或直接終止地上權[16]。

特別的是，如果未設定期間的地上權是以公共建設為目的，那麼就以公共建設的使用目的完畢時，視為地上權

的存續期限[17]。

五、使用地上權的成本

（一）有償或無償

民法對於設定地上權是否一定要有「地租」，並未限制，所以地上權的約定可能是有償，也可能是無償。

（二）地上權存續期間內可以請求調整地租嗎？（見表1）

1.有償地上權

在地上權為「有償」時（也就是有約定地租），若土地價值有所昇降（不論是否有約定存續期限），依原定地租繼續給付會顯失公平時，土地所有權人和地上權人都可以請求法院增減地租[18]。

2.無償地上權

無償地上權本來就是讓地上權人免費使用，但假如土地的負擔在地上權存續期間內有所增加（不論是否有約定存續期限），導致讓地上權人免費使用會顯失公平時，土地所有權人可以請求法院酌定地租[19]。

六、拋棄地上權時需要多付錢嗎？

因拋棄地上權而可能發生的後果，會依照當事人間有無「地租」或「存續期間」的約定，有所不同：

表1：有無約定「地租」及「存續期限」之各種情形

<table>
<tr><th></th><th>有約定地租（有償地上權）</th><th>未約定地租（無償地上權）</th></tr>
<tr><td>有約定存續期限</td><td>若地上權人想提早結束地上權，就必須另外再支付3年的地租，才可以拋棄地上權[20]。</td><td rowspan="2">正因為沒有約定地租，所以地上權人拋棄權利，對土地所有權人來說是有利的，因此，不論是否有約定存續期限，只要沒有約定地租，地上權人都可以隨時拋棄地上權[21]。
但假若土地負擔在地上權存續期間內有所增加（不論是否有約定存續期限），讓地上權人繼續免費使用會有顯失公平的情況時，土地所有權人可以請求法院幫忙酌定地租[22]。</td></tr>
<tr><td>未約</td><td>若土地價值在地上權存續期間內有所昇降（不論是否有約定存續期限），依原定地租繼續給付會有顯失公平的情況時，土地所有權人和地上權人，都可以請求法院增減地租[23]。</td></tr>
</table>

定存續期限	地上權人想拋棄地上權時，若提早1年通知土地所有權人，就不用多付錢，反之則要另外再支付1年的地租[24]。	

來源：作者自製

註腳

[1] 臺灣新北地方法院108年度訴字第227號民事判決：「是地上權設定之目的，在於取得使用他人土地之權利，而為用益物權之一種」。

[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地上權。」

[4] 民法第832條。

[5] 實務上有一種稱為「地上權房屋」或「地上權住宅」的建案，因為價格相對便宜，所以勾起不少民眾的好奇心，但其之所以便宜，正是因為買家買到的只是土地的使用權（而非所有權），言下之意，買到的其實不是完整的權利，所以有好有壞，就看個人取捨了。

[6] 民法第773條：「土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使者，不得排除之。」

[7] 另可參考：楊舒婷（2022），《隔壁商店招牌凸出伸到我家陽台外，可以要求拆掉嗎？——建築物或陽台外牆之外的空間，由誰享有權利？》。

[8] 謝在全（2014），《民法物權論（上）》，第6版，頁566-567。

[9] 民法第841條：「地上權不因建築物或其他工作物之滅失而消滅。」
臺灣新北地方法院108年度訴字第227號民事判決：「至於地上工作物或建築物之有無，與地上權之存續無關，工作物存在後，固可設定地上權，縱無工作物之存在，亦無礙於地上權之成立，且依民法第841條之規定，建築物或工作物滅失後，地上權亦不因此而消滅」。

[10]民法第841條之1。

[11]臺灣新北地方法院108年度訴字第227號民事判決：「按稱區分地上權者，謂以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權，乃民法第841條之1所明定。其立法理由為：由於人類文明之進步，科技與建築技術日新月異，土地之利用已不再侷限於地面，而逐漸向空中與地下發展，由平面化而趨於立體化，遂產生土地分層利用之結果，有承認土地上下一定空間範圍內設定地上權之必要。爰仿日本民法第269條之2第1項之立法例，增訂『區分地上權』之定義性規定。」

[12]謝在全（2014），《民法物權論（上）》，第6版，頁613。

[13]臺灣臺南地方法院111年度訴字第620號民事判決：「復按民法第841條之1規定之區分地上權，係指在土地之上下一定空間範圍內所設定之地上權而言，其與普通地上權主要不同處，乃在設定者為普通地上權時，於設定面積內，其上下效力所及之範圍，與該設定面積內之土地所有權相同；而設定者為區分地上權時，於設定面積內，其上下所及效力之範圍，非為該面積內之土地所有權之全部，僅為其中一空間部分。簡言之，普通地上權之上下範圍與所有權同，區分地上權之上下範圍只有所有權之一部分，兩者之範圍皆不超過所有權之範圍。」

[14]土地登記規則第108條之1第1項第1款：「申請地上權或農育權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明下列事項：一、存續期間。」

[15]臺灣高等法院107年度重上字第356號民事判決：「按稱普通地上權者，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，民法第832條定有明文，地上權人依設定目的有優先於所有權人之使用土地權利，因而對土地所有權發生限制之作用，核屬定限物權或限制物權之一種，倘地上權未定有期限，致所有權無限期受到限制，已臻剝奪所有權人對於所有物支配權能之程度，顯非妥適，因此，我國民法於99年2月3日公布增訂第833條之1……之規定，其立法目的即考量地上權雖未定有期限，但非有相當之存續期間，難達土地利用之目的，不足以發揮地上權之社會機能。又因科技進步，建築物或工作物之使用年限有日漸延長趨勢，為發揮經濟效用，兼顧土地所有人與地上權人之利益，爰明定土地所有人或地上權人均得於逾20年後，請求法院斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之各種狀況而定地上權之存續期間，以資調和地上權設定目的、當事人合意內容、歷經相當期限後之情事變更、所有權人與地上權人之權益衝突等節。」

[16]民法第833條之1：「地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。」

[17]民法第833條之2：「以公共建設為目的而成立之地上權，未定有期限者，以該建設使用目的完畢時，視為地上權之存續期限。」

[18]民法第835條之1第1項：「地上權設定後，因土地價值之昇降，依原定地租給付顯失公平者，當事人得請求法院增減之。」

[19]民法第835條之1第2項：「未定有地租之地上權，如因土地之負擔增加，非當時所得預料，仍無償使用顯失公平者，土地所有人得請求法院酌定其地租。」

[20]民法第835條第1項：「地上權定有期限，而有支付地租之約定者，地上權人得支付未到期之三年分地租後，拋棄其權利。」
就像一般租屋契約多會約定，如果提早終止租約，租客必須支付違約金一樣，這是為了保障房東（或是設定地上權的土地所有人）的預期利益。

[21]民法第834條：「地上權無支付地租之約定者，地上權人得隨時拋棄其權利。」

[22]民法第835條之1第2項。

[23]民法第835條之1第1項。

[24]民法第835條第2項：「地上權未定有期限，而有支付地租之約定者，地上權人拋棄權利時，應於一年前通知土地所有人，或支付未到期之一年分地租。」

標籤

地上權， 普通地上權， 區分地上權， 用益物權， 地租