什麼是地上權？

葉雪鵬（曾任最高法院檢察署主任檢察官）

本年的七月十九日，臺北市信義都市計劃區一塊市有精華地，總面積達到5357坪的「世貿二館」及其周邊土地，以設定地上權的方式舉行權利金高低的投標，有國內二大壽險集團《南山人壽》與《國泰人壽》參與競標，開標結果南山人壽以天價二六八‧八八億元得標。得標者的負責當局透露，未來三年之內，將投入建築成本約一百五十億元，在地上權的土地上興建三十六層與二十六層兩幢辦公大樓，另建一幢供商場使用的裙樓，總建築面積將達六萬坪，將該處打造成「南山廣場」，未來將是台北市東區最耀眼的新地標。

我們對於有雄心、有魄力的財團，在景氣低迷之際，毅然投下如此龐大的財力參與國家建設，非常感佩。身為小市民的人，除了為他們按上一個「讚」以外，更期望這大規模的建設，能夠順利如期完成。四年後營運開始，為國家貢獻龐大稅收，為台北市的東區增添繁榮；更為觀光事業帶來無比商機！

大規模的建設除了由財團投入大量資金全力開發外，周邊相關的交通、環保和排水諸問題，有關單位也應及早規劃來配合，新地標落成後，才能以完美的面貌展現在國人面前。千萬不可像大陸的大城市北京那樣，幾天前的一陣大雨，就釀成都市洪災，奪走街頭七十七條人命的悲劇。這些與開發相關的大問題，該由學者專家們貢獻他們的金頭腦來共襄盛舉，不是小市民們隨便可以置喙的。這裡要談的只是這新聞中的主角，民法上「地上權」的一些法律問題。

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，所以被歸屬為「用益物權」。過去民法物權編中，地上權只有一種，民國九十九年二月三日公布的民法物權編修正案，為了物盡其用，將地上權分為普通地上權與區分地上權兩種：由於篇幅所限，這裡要談的範圍只及於普通地上權。普通地上權依民法第八百三十二條的立法定義：是指「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。」依據這法條的定義，設定普通地上權的目的，限於在他人的土地上、下有建築物與其他工作物。建築物的法律上定義甚為廣泛，凡是簡單的上有屋頂，周有牆壁，可遮風雨的土地上的定著物就可稱作建築物，傲視世界的101大樓也是建築物。工作物是指建築物以外其他固定在土地上的定著物，像紀念碑、銅像、橋樑、隧道都屬於工作物。

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。對許多有事業心的人來說，這當然是一個大好機會，怎麼這次台北市政府在東區精華地段釋出大面積的設定地上權的土地，供人建築房屋，照理應該擠破頭才對，結果卻只招來兩大財團相對廝殺。原因出在台北市政府舉辦此案的權利金投標，事先做了不少功課，預定設定地上權期限為五十年，土地坐落的地段，層層精算，預估出設定地上權人未來可以得到的好處，然後定出權利金的底價為新臺幣二百五十億元。連權利金都難以籌措的人當然不會到場湊熱鬧。

權利金並不是設定地上權的法定要件，但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，應該沒有什麼不可以！

就整個遊戲規則來看，地上權權利金的投標，勝出者所出的巨額的權利金，只是取得與地主對口相談地上權契約的資格。未來契約的內容，該包含些什麼？還是要由契約當事人經過商談，獲得雙方一致同意，才能作為契約的條件。已透露在外的資訊，地上權的存續期限為五十年，這大原則應該不會變動。另外台北市郝市長對外公開表示，地上權設定後，市庫每年就有二‧二億元的地租收入。享有地上權的人，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。

地上權在民法上是不動產物權的一種。不動產物權「依法律行為取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」「前項行為，應以書面為之。」這是民法第七百五十八條所規定。所以地上權的設定，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，這才發生地上權設定的效力。

地上權設定以後，在漫長的存續期間內，地上權的土地價值發生變動，不問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，顯然有欠公平！這時土地所有權人也好，地上權人也好，都可以依民法第八百三十五條之一的規定，跳出來請求法院對已登記的地租數額，作出增加或者減輕地租的裁判。

台北市政府釋出的地上權期限，一向主張是五十年，要求再作變更並不容易，登記的地上權期限五十年到期後，如果土地所有權人堅持不再續約，地上權人花費巨大成本建造的房屋尚未達到使用年限，這時要求地上權人拆屋還地，並不符合社會成本。對於這困擾的問題，民法第八百四十條定有解決的方法：也就是地上權人得於期間屆滿前，定一個月以上的期間，請求土地所有人按該建築物的時價作補償。土地所有人拒絕地上權人補償的請求或於期間內不為確答者，地上權 期間應酌量延長。地上權人不願延長，就不得請求補償。對於時價不能達成協議，當事人可以聲請法院裁定。土地所有人不願依裁定的時價補償，就得酌量延長地上權的期間。延長期間無法達成能協議，也可以請求法院斟酌建築物與土地使用的利益，用判決來決定。

**（本文登載日期為101年7月31日，文中所援引之相關法規如有變動，仍請注意依最新之法規為準）**