

第七章 論壇實錄2： 地上權住宅如何成為減輕負擔的新選擇

主辦單位：國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心

時間：2013年12月20日（五）14:00-17:00

地點：政大公共行政及企業管理教育中心六樓演講廳

604

一、開幕式

開幕致辭人：唐揆／國立政治大學商學院院長

在座的主持人、主講人，還有盧主任，各位貴賓大家好。今天天氣還滿冷的，不過還看到大家還這麼踴躍，這就表示我用統計方法證實我們今天的題目是很顯著的，非常重要。我想今天這個議題，最近大家應該常在報章雜誌看到，也有很多的討論。這是一個非常重要的議題，是房地產發展在經濟上很重要的議題。我們今天請到五位的專家學者來我們這邊，等一下我們會一一的介紹。不過今天藉著這個開始，我也代表政大商學院歡迎各位來參加這個研討會。在我還沒有坐下之前，介紹一下這個活動是由我們政大商學院信義不動產研究發展中心所主辦的，這個年度開始的時候，我們有一位新的中心主任，盧敬植，盧主任。他願意在政大裡面能夠發展不動產有關學程，此外也希望可以發展一些研究的議題。另外，也謝謝我們蘇啟榮經理，蘇經理也是研究中心很重要、很重要的一個人，有很多活動等等都是他策畫，我們很謝謝他。我想我們回到盧主任身上，盧老師非常年輕，他的背景是經濟，他是哥倫比亞的經濟學博士，背景非常雄厚，他願意在不動產領域發展下去，我們也希望他能帶動我們研究中心一直往下走。



我們台灣的不動產的產業裡面，都有一些學術上的支持。我也再次的謝謝我們各位貴賓來參加我們的這個研討會、這個論壇，也希望可以一切順利，祝大家身體健康、萬事如意、謝謝大家。

中心代表：盧敬植／國立政治大學商學院信義不動產研究中心主任

謝謝各位、謝謝院長、謝謝主持人，也謝謝各位與談人嘉賓，今天這種天氣還來參與，真的非常謝謝大家。剛剛院長介紹了我一下，不好意思我今年夏天的時候才接任這個位置，我自己是學經濟學的。今年經濟學諾貝爾獎得主，剛好有兩個人對於房市泡沫採取完全不一樣的看法，一個是耶魯大學的Robert Shiller，他是以預測房市泡沫聞名的，但之前他也預測了幾次經濟泡沫化；另外一位是芝加哥大學的法瑪（Eugene Fama）教授，他的看法是完全不一樣的，他認為說沒有泡沫這種東西，因為除非我們可以知道真實的價格到底應該是多少，否則我們怎麼能說房市太高泡沫化呢。我自己在學術上的看法是比較傾向於後者的講法，但是當各位應該跟我一樣，走到一些房仲店面的櫥窗的時候，玻璃櫥窗有很多物件貼在上面，我現在的感覺是如果我當初回國的時候沒有買房子、七年前沒有買房子的話，現在大概買不起了。現在在座我看到一些比較年輕的人，出社會沒有幾年的，這樣的房子我們將來怎麼負擔？這是今天我們選擇這個主題——地上權的住宅的原因之一。我們現在台灣的地上權大部分還是商用的，地上權住宅雖然有，但是比較少，這類的住宅把土地的持有權跟使用權分開。等一下我們的主題，就分別從各面向上看，到底我們怎麼去處理這些，包括定價、貸款、以及未來會有什麼樣的變化、法令上面的問題，等一下會由主持人及各位主講者一一介紹。我們希望能夠藉由這樣的機制把土地的所有權把它拿開，把地上權住宅視為一個比較便宜、我們比較負擔的起的方式，所以這是今天我們研討會選擇這樣一個题目的主要原因。今天天氣這麼不好，那麼我們再次，感謝各位的到來。接下來研討會，我看了一下幾位與談人的資料，他們都非常的豐富，一定會為各位帶來一些相當有價值的收穫。我們在這邊再次歡迎各位，謝謝大家。

二、專題演講

主持人：林建元／臺灣大學建築及城鄉研究所教授

唐院長、盧主任還有我們今天的主講人，在座各位好朋友，大家午安、大家好。剛一開始時候，我們院長說，今天天氣那麼冷人還是很多，他用統計學推論，說表示這個題目很重要。我跟院長報告，真正的答案還有另外一半，這個題目大家都不懂，所以大家都來了，因為地上權真的是很難懂。我們大家都知道，在不動產裡面，你會不會上街去買不動產，有沒有人上街買房子的？不會嘛！你不會去市場買房子。那你上街買的是什麼？你不是買房子回家，你是買權利回家。仲介貼出來，你要了解地政署稽查，你買到的房子並不是房子，買到的權利是什麼。我們今天地上權住宅的本質也是這樣，看起來也是房子，但你的權利內容就是不一樣。權利金的內容有多大、多複雜，以及值多少權利、可以借多少權利，以及買到又能做什麼用。哇！越講越複雜，所以我們要好好學習。今天來跟各位，我們請到四位專業的專家學者來演講，都是最厲害的，我一個一個來點名介紹一下。

第一個來介紹的是于俊明秘書長，現在是中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會秘書長，也是台北市不動產開發商業同業公會總幹事。簡單來說，在台灣，特別是北部地區，我想地政人都會知道，有考過地政高普考的應該都上過他的課，他是補習班的名師對不對，他很厲害，在不動產這一塊非常熟悉。

第二位是我們的卓輝華，卓博士。卓博士是宏大不動產的董事長，事實上他是我們台灣不動產估價師整個公會最早的創會的會長，所以輩分非常的高，經驗也非常豐富，事實上你可以看的到大概攸關不動產估價的議題、不動產正義，大概就要請他出來主持公道，說他估的價最公道。那至於有沒有主見，我不知道你自己跟他講看看。他現在也擔任很多相關公會的理事長。

再來是我們的旺根兄，林旺根。他有很多與土地有關的著作，我對他很敬佩。從我們認識二十幾年前他就一直在寫不動登記各種的實戰手冊，出了很多書，包括公寓大廈管理條例。事實上他也擔任新北市、台北市，還有其他很多縣市的都委會、區委會，還有很多跟不動產相關的委員會。所以我們期待他今



天來給我們指導。

還有土銀的副總，高明賢副總。我剛剛講的地上權跟所有權必然是不一樣的，但是可以值多少錢我也不知道，但是借錢的人最知道。我們高副總現在也是我們中華民國銀行公會授信業務委員會主委。在台灣土地銀行，儲蓄了幾十年的公益，今天可以用很好的開釋。

那我們今天就從第一棒開始，我們歡迎于秘書長。

與談人：于俊明／中華民國不動產開發商業同業公會全國 聯合會秘書長

與談題目：地上權住宅的前景與挑戰

唐院長、中心盧主任、還有林老師、還有與談人，還有在場關心不動產地上權的朋友，大家午安。我是不動產開發公會的秘書長，剛才我以前的單位叫建築開發公會，現在改名稱叫不動產開發公會，以後簡稱不動會，千萬不能夠不發、還是要發！今天笨鳥先飛，我先針對主辦單位交給我的題目來跟各位做個說明，但是我要先跟各位打個招呼，這個題目不是我訂的是主辦單位訂的，我就順著主辦單位訂的邏輯跟思路來談。但這個範圍我想不要擴展太多，這樣會比較好聚焦，因為在實務上這種地上權態樣其實滿多的。那麼我今天最主要的重點是縮小範圍，針對國有非公有土地這個部分為例，來跟各位分享我的心得。

我當然還是要行禮如儀，地上權分為普通地上權跟區分地上權，我今天跟各位報告的主要還是普通的地上權。這個地上權在民法中有些明確的定義，包括在這裡提到的不管是我們土地的上面或下面。之前有一個建築業的長輩，他就赫然問我一個問題，他說這很不合理，這個地上權我標到之後不知道地下怎麼挖，這個我聽了差點要昏厥了，他以為地上權只有土地上面，所以在地下怎麼挖？這個地上權是一種物權，是一種使用土地這個權利，跟地上、地下沒有當然的關係，我們可以在上面做建築物與工作物。

地上權取得的方式態樣很多，今天主要以設定為題，就目前實務上有國有非公用土地設定地上權要點。在第六個點跟第八個點有這個遊戲規則做敘明、談一下整個流程。我跟各位說明一下，其實在國有財產法還沒修改之前，國有

土地是可以標售所有權，但是自從修法以後，五百坪的國有非公用土地不能去標售。這個標售是好還是不好呢？見仁見智，有的人說怎麼可以把權利的資產透過這種標售就一去不復返；也有人認為，透過這種標售所有權的方式，讓這種實務上，在經濟學裡面我們講到的競租，競租能決定土地最好的用途。把這個土地藉由競租的方式，把他交給一個真的可以促進利用的人。這有不同的見解，不過最多的見解還是要回到我們現實的生活。目前五百坪以上的國有土地，不能去做標售。地方政府，有關這種標售當然不受國有財產法的限制，但是會受到政府的限制、受到政府政策上的限制。一般這個案子，根據土地法第25條報到中央以後，基本上就會被否准。像高雄市也在動用一些立委，想修正土地法第25條。不管怎麼樣，這種所有權的不標售只有針對地上權的設定，大概是將來土地開發一個趨向，包括這個區段徵收。那麼區段徵收開發的土地也有可能標售、標租或設立地上權。所以我們發現這個地上權越來越聚焦，那麼也變成我們開發公會的會員，要去搜尋的標的，所以這個部份透過這種設定的方式來取得。

這個簡報上所列的東西，在實務它是一種行政規則，這種行政規則並不是一種法規命令，更不是一個法律。這個行政規則會約束國有非公用土地，設定地上權跟我們這種民間來設立契約的內容，是受到行政規則的拘束。但因為是行政規則背後就表達政府的一些政策與態度。像這裡所提到的部分，就是用招標這種方式，來通知得標人來簽訂這種地上權契約、來設定這種地上權。經過登記以後，就由得標人取得這個土地上面的地上權，用這個權源去做地上戶的興建。

地上權人到底有什麼權利，這當然也是我們開發者關心的一個部分。在座也有很多我們公會的會員，我們不動產開發公會的會員專長是在開發，但是不見得對營運部分專長。我們去開發土地、去建築、去設計這些房子等等，這些或許都是我們的專長，但是你說要做一個長期的經營，或者長期的營運的話，對於我們很多的開發者就是一個滿大的挑戰，所以這個部分怎麼去處分這個建築物，對我們來講會變成一個很重要的議題。這個我們在民法裡面，地上權得將他的權利讓與或設定抵押權，民法第882條講到的將地上權當作擔保標的這種抵押權。不過話鋒一轉，叫做「契約另有約定的話，就不在此限」。所以這個部分在國有財產署，有滿大的影響力量。針對合約的內容，會預先在招標



要件中訂好。也就是說我的遊戲規則就是這樣，你要選擇這樣做或者不要這樣做，是你的問題，我們還是會照遊戲規則訂的走。這是根據剛提到的國有非公用土地設定地上權的要點，來拘束一點行政行為對契約內容的一些約定，當然這個背後也許就是一些政策。所以這個東西我們在操作當中，我們都會把這種招標的條件，或者合約的內容必須要先看好，當作我們評估價值或是營運的重要背景。

再來，有關地上權人的義務，最主要就是在地租這個部分。那麼地租有三個模式：第一個模式是我們分次，或許一年定期，這是一種模式；第二個模式就是用權利金，那麼這個權利金就是用一次支付的這個方式。等一下我們的卓理事長會談細節，在江湖上這就是種Inwood，用複利年金的現價率來折現加總，來算算地上權權利價值範圍到底是多少，這個叫一次的；但我們國有非公用土地的這個狀態，第一個先跟你收權利金，每一年再給一個地租，這兩個東西就是在討價還價。這個地租將來只需要足夠付它的地價稅等等，這個權利金在剛開始就先支付一筆，所以這個地租的給付義務，就拆成兩包。第一包就是我們權利金的第一大包，再來就是每一年地租的支付。所以目前國有非公用土地的這種設定的態樣，主要的就是我們簡報上的第三個模式，權利金還有地租。所以這個就是地上權主要在將來得標以後的一些義務。這個法令其實還滿複雜的，所以就留待我們後面的專家來解釋。

我換一個簡單的圖來跟各位分享一下地上權的生命週期。大家請來過目一下，第一個部分就國有財產署來招標地上權，這種條件權利金的部分是用市價的三成到七成，這個要看個案、看地區，這個存續區間不能超過七十年。這個在我們江湖上，有五十年也有七十年不等，會有不同的狀況。再來就是它的地租，用的是申報地價，當然還是花半分鐘說明它的背景，我們目前是以一地兩價，有公告地價還有公告現值，這個公告現值所謂的反映市價，公告地價反映這個土地的收益價。這是一些我們偉大的地政前輩設想的，當時設想的邏輯也很簡單。比如說我舉一個例子，像這個農地可能期待變更為建地，所以它市價可能很高，但是它的受益必須按照法律的用途，它只能種大白菜，只能種大陸妹，它不能像建地這樣的一個用途。如果你用市價來課這塊地的地價稅的話，可能就會讓他受不了，所以過去的地政前輩在民國八〇年以後，就把這個一地分成兩價。一地分成兩價當時的這個想法過了二十幾年，其實都慢慢的模糊

掉。目前當紅炸子雞的這個語言叫做「實價課稅」，只要打房，講到最後不知道所以然，之後就最後建議實價課稅，我翻報紙上面都說建議實價課稅。如果建議價課稅用地上權來玩的話，可以說會死得很淒慘，我沒有騙你，絕對會死得很淒慘。

這個不要講我們一般的商業行為，這個包括佔用國有土地的佔用部門，在經過這樣協商，也許他升格為承租人，這個承租人每一年的租金是用申報地價的百分之五來計算。如果把申報地價的百分之五調到市價的話，他不跟你翻臉才怪，包括那個契稅。大家去想實價課稅契稅的百分之六，這個母數用的是實價的話，這個對交易的消費者對買方來講是何其沉重之負擔，所以我們公會對外不是什麼在反對實價課稅，而是說要有配套，有很多東西當時當然是有它的背景。這個申報地價就是課地價稅，跟我們地上權來計徵它地租的母數來用。目前是百分之三到百分之五不等、契約百分之一到百分之五不等。剛跟各位報告的，地上權設立的契約裡面，它受到行政規則的拘束。這個權利金的範圍，還有地租的比例（百分比數）在行政規則當中就拘束到它的合約中。

甲公司得標了以後，目前有一些公司，像是吉美建設、像冠德、像昇陽建設等等，在國內都是一些相當優質的建商，還有像華固等等，就慢慢有這個案子；另外還有一個原因，就是因為台北市的土地真的是太難找了。像都市更新，林老師當過台北市的副市長，我也常常為了都市更新去找林老師的麻煩，趁這個機會跟你說對不起，常常找他的麻煩，就是談都更。都更不要講別的，正義國宅那個案子，我在當學生的時代就去看過了，上面噴了八個字，本戶即將拆除改建。抱歉，那是三十年前，我當年看到這八個字還有流汗，現在還不知道會不會通過。上禮拜的都審聽說又被退回了，所以這個東西很難喬。有時候人家問我們說都更要怎麼做得比較快，有時候會想說北韓金日成、金正日、金正恩來做，可能會快一點。如果有反對的拒遷戶，我們就丟到用犬刑來伺候，有時候晚上做夢會夢到這些事情，來發現被咬的是我們實施者，這又是另外一回事了。

第二個部分就是我們甲公司，利用這種地上權得標的方式來取得這個土地的原料。第三個部分就是來興建房屋，興建房屋整個邏輯就跟我們一般的開發通通都是一樣的，但是當時一個土地面積的絕對量的淨值標售所有權，但他卻沒有考慮到他的分區（zoning），像商業區。固然我們可以做所謂購物中心



(shopping mall) 這種營運的方式，像我們台北的學院一樣，可以用商業的模式來操作。剛才那個盧老師也有提到，用商業的方式來抓它每一年的收益，這是一種方式。有很多地上權的案子都是位在住宅區，尤其是目前對豪宅，在輿論的氛圍當中有些不同的看法。在住宅區的部分，如果要做商業活動也許就違反了分區環境，它根本就不能去做那樣子的商用。比如是說面臨八米的、十米的等等也滿多的，所以在它的法定用途中它非做住宅不可。做商用的部分頂多是一些比較輕微的零售業等等，但是要做這個東西要抓多少收益，這真的有很大的困難。所以商業區的國有地上權標售，在法定用途上必須偏向做住宅，這在實務上就會出現一些問題產生。

第四個部分，等到存續期間屆滿，地上權講白一點就叫自動消滅，根據我們土地的登記規則，這種不管是地主或是任何東西，都可以去申請地上權的塗銷，因為這個地上權期間屆至，地上權它就沒有了。地上權沒了，它的生命就消失了，至於上面得地上物原則上就無償移轉給了中華民國、變成中華民國的，後續的事情我們就不知道了，那裡面的這些人是不是也移轉給中華民國？我就不知道。所以目前有很多占用的土地，都很難去排除了。我們在隨便舉一個例子，植物園附近很多的占用戶，其實你去對照他的地籍套繪、對照它的都計圖，全都是計畫道路，連這種無權的部分都要他搬遷都很難了，更何況當時我是合法去承有的這些東西。這個東西將來要怎麼處理我也不曉得，但我覺得各位也不用去擔心，因為那可能是五十年或七十年以後的問題。所以有時候我看到一些有關地上權的案子，小朋友在那邊跑來跑去，我就在想說，身體練好五十年後準備抗爭，這個部分將來會有一些問題會存在。我就用簡單這個圖，跟各位先進把地上權的生命週期給各位做一個簡單的背景。

再來，我跟各位分享我自己的一個分類，地上權目前有三個模式、四操作。第一個模式是地上權人是甲，上面的建物也是甲的，這是一種「自用」型的。這種東西一般都偏向商用的這種用途，它就會比較好用。甲是地上權人，甲是上面建物的所有權人，房子的目的就是在使用收益，他就是在做使用的收益。有些對地上權很肯定，也就是說在這種模式之下，比如說是像101、君悅飯店、SOGO百貨，它就是一個純粹的商用，所以我用這個土地不是在賺取它真實的利益，我是用這個土地來當作原料。我的重點是在它的收益，這個土地就是我的原料，我們經濟學所謂的勞力資本跟土地結合來創造我們的收益。

所以，一般對地上權的一些好感，可能就是源自於圈圈一招標地上權的部分，本身並不是在期待增值的效果。在兩個禮拜前，我們台北市這種公告現值的地王叫做101，各位看到他家在媒體上，大家看到宋董事長很開心！因為那個東西如果很高，過了兩年，我們公告地價調了一次，在102、103、104到105年這個公告地價會追公告現值，我們今年才103年，那還有104年，105年三年的責任。這個公告地價不至於跟公告現值差異太大，所以這個在過三年之後，101的地租就有可能會暴增。我身為一個地上權人，公告地價高對我沒有好處，我只有讓我多繳地租，也不是說公告地價調高了，我們的生意就更好，沒有。大家都會說它是台北市的地王，但是從來不會想到這個事情，會想到101是怎樣，但不會想到它是公告地價高的地租。所以這個部分對地上權人來講的話，公告現值的調高會帶來財務上的一種壓力。

第二個模式，就是「出售使用權」的這種模式，我簡單的跟各位說明一下。地上權人是甲，建物的所有人也是甲，但它賣的是它的使用權。這個模式，有時候就是一種無奈，因為在今（2013）年九月三十號以前，國有非公用土地的設立地上權的規定，它就不准分割出售。但是我是住宅，我要怎麼辦？你不准我分割出售？這個部分只能用簽使用權的方式來做交易的標的。但這個使用權一直到今天為止，不曉得下午的法務部開會的結果會怎樣？一直到今天為止，使用權不會被認為是我們銀行法第12條所謂的擔保標的。所以講白一點，政府的這個理念，如果不再鼓勵所謂的住者有其屋的話，就是要照顧經濟的弱者，也是我們今天的政大商學院信義不動產研究發展中心研討會的主標題「地上權住宅如何成為減輕負擔的新選擇」，要減輕我們消費者的負擔，但它根本就不能去做融資的這種標的，這個在實務上就是用信貸這種方式。大家玩過都很清楚，它的利率相當的高，它的貸款的成數相當的低。所以這個部分你就會讓消費者，在這個融資的市場中，他沒有辦法去取得這種融資的來源，對它的購買力其實也削弱了不少，這也是使用權當中的一個麻煩。

第三個模式，就是九月三十日以後，我們江湖上講的「分割出售」。什麼叫「分割出售」？就是我們地上權人把一口麵、一口湯的方式來配出去。比如說我上面蓋了五十戶，你可以買上面一戶的建物的所有權，至於地上權的部分就變成五十分之一的持分，就是到最後這棟大樓我有一戶建物的所有權，另外就有一戶五十分之一的地上權。等一下卓輝華老師也會提到這個估價邏輯的轉



換，它就變成區分地上權的這種概念，因此地上權在一樓或者在十五樓，它的地上權持分價值會有所不同，樓層別、效用比、土共、建共等等。不過這個對消費者來講，拿到建物的所有權就會有融資的能力。但銀行肯不肯借，我們要看個案。但是至少建物是所有權人，土地是地上權的持分，以目前的銀行法第12條跟民法規定都可以當作擔保標的，至少可以解決消費者和融資的問題。所以地上權目前有這三種操作的模式。

再來我來跟各位分享地上權的前景，第一個這個部分，剛才唐院長開場白有提到，價格比周邊的價格低，這種購屋者容易來進駐精華的地區；第二個是它的租金報酬率相對的可能會比較高，為什麼講相對？今天是買一個房子跟你買地上權，對我這個房客來講沒有差，不會反映租金。因為這個房客本身就是在使用，他是在給付租金，因此對一個投資者來講的話，如果我取得成本是比較低的，但是我的租金是相對比較高的，這種情況在市場上的投報率會比較有競爭力。所以我們也可以去設算一個模式，開發商把地上權住宅都蓋好後，也許我可能整批都讓渡給一個很好的營運公司或者很好的租賃公司，讓他們去操作、讓他們去營運、讓他們有很棒的商務飯店，這種經營模式其實也是投資的一種管道，則地上權的租金的報酬相對的會比較高一點，可以去做這樣的思維；第三，移轉其實就沒有增值稅的問題，因為目前的增值稅是針對所有權移轉。針對土地地上權的設定，不論是它的讓渡也好、它的設定也好，它沒有這種增值稅的問題；第四，地上權裡面沒有土地持分，時間到了就都沒有了，這以後都市更新怎麼辦？這關起門來講，更新就慢慢去想吧。更新目前有兩個用途，一個用途是考試用，一個給政府用來宣揚政績用。不要講都更了！頭會痛！所以不要再想什麼都更了。不過有人要做都更是因為他有勇氣，如果這種地上權的房子，你還再想未來五十年的都更，我是覺得先不要把這個部分做考量；第五個部分，就是讓我們資產的配置更具彈性。我不要把我所有的錢都壓在所有權身上，也許有部份的錢用地上權、所有權等等去做配置。也許我整個資金是固定的，但是以我的配置來講可以有些多樣化的選擇，這是我認為它的好處。所以，我如果要開始推案的話，大家可能開始會看到一些我推出的廣告，第一個叫「豪宅解嚴了！」這個不知道可不可以吸引你來買房子。再來，這好像是什麼哲學，偉大的林建元大師曾經提到，這當然不是他講的，這只是舉例來說，「房地產對人生的意義不在絕對的擁有，而是在能否真正的提升生

活品質」，這個東西可以拿來扯一扯。那麼再來，「東西好買的便宜，五十年也會有三代傳承」，我們越講越浪漫。再來，「脫離爭執的觀點，回歸居住需求的本質」。這些廣告詞我都想好了，大家如果要拿去用的話請自由拿去用。

可是我們的題目裡面有提到挑戰，這個挑戰因為時間上的因素我來快速地說一下。剛剛跟各位提到的模式二的購買使用權的模式，我列出有五個課題。第一個就是很現實的，融資帶動很困難，這個土銀就想貸給我的話，我也沒有擔保品提供。因為目前為止都不能做為設定質權的標的。他不是設定抵押，我們用使用權來設質。那其實這個東西我們也曾經跟公部門有溝通過，既然使用權在實務上都可以當作讓渡的標的，為什麼不能設定質權呢？他本身就是有價值的一個權利。再來，第二個部分，就算有銀行願意承做，但是用信用擔保的方式，或用聯保的方式，這部分它額度低、利率很高。那麼第三個部分，就是如果得標的地上業主，萬一撐不下去了怎麼辦？那麼國有財產署將來就會面對眾多的使用權住戶，因為有時候我們人生不是那麼美好。人生真的不是那麼美好，當你在煩惱你的髮型怎麼樣的時候，你要去考慮沒有頭髮的人，人生有時候不是那麼美好的！所以我們會設想五十年、七十年到的話大家解甲歸田，但也許他十年、二十年就出狀況，那這怎麼辦？也許你的地租會讓他撐不下去、也許不能做商業的用途，他們不能有更多收益的配置會讓他撐不下去，這個怎麼辦？第四部分，使用權的住宅不具有物權性，它的流動缺乏物權登記的公示性、公信力，影響交易安全。講得比較白話，今天我們要開一個區分所有權人的會議都有點覺得怪怪的，為什麼？因為我根本不是區分所有權人啊！這個房子根本不是公寓大廈，因為公寓大廈裡面他必須要區分所有的東西，所以我們都沒有區分所有，因為大家通通都是使用權，一個格子、一個格子的使用權者，並不是一個區分所有權者，你要開區分所有權人會議、去提撥公寓大廈管理基金等等，這在實務上、操作上都有他的困難，這是我們目前面臨到的課題。

再來，針對我們剛提到的購買地上權型的四個課題。第一個課題就是房屋稅的加重，這個主持人特別有提到的，有關這個稅負的部分，如果你拿的是建物的所有權，房屋稅的納稅義務人就是購買房屋的這個消費者。所以這個房屋稅的加重的話，這個我們要注意一下。我們很多人都誤以為，這個房屋稅的稅基叫做房屋現值，在房屋現值的成分裡有考量到折舊。但是各位不要忘了，



它還有路段調整率，像什麼豪宅、像什麼帝寶等等，他的房租為什麼暴增，就是因為它路段調整率的調高。所以政府不是沒方式，它只要把路段調整率調高，它的房屋稅就會暴增。所以，這個房子已經越來越舊了，尤其是地上權的房子，它的存續期間已經越來越接近了。但是房屋稅反而變得更重，這是個問題。第二個問題，剛才講過了，就是有關地租的加重化。那將來就算它可以融資，它的條件不像房地的所有權來的那麼好。還有存續期間屆至了以後，它就必須要還地，就有這四大課題。

把剛剛的東西綜合成有五個挑戰，融資、租金成長、房屋稅、地租、增值性。這個東西我是掠人之美，這個是卓輝華老師的專長。在我們江湖上這個叫做DCF，也就是我們折現現金流量分析的思維。地上權，我現在是站在一個購買者，我要去買這個地上權，我不是開發者，我是購買地上權房子的這個人，當然我講的是廣義的，也許包括使用權，也許包括有建物所有權的地上權的住宅。我這個價格到底要怎麼看，那麼也許我就是站在投資的角度，它每一年可以給我多少的現金流量。現金流量的計算就是把我可以收的租金扣掉可能的費用，費用裡面，如果租金不能成長，費用會越來越大，那CF就是我目前進場不能去想像。租金的收益沒有成長，至少費用項裡面，房屋稅和地租可能會越來越高，尤其是實價課稅的氛圍存在的話，這個部分要怎麼去整理？但用這個機會也是希望我們國產署對於地租租率能夠有些彈性。所以我們第一個是融資的問題，還有租金成長的問題、房屋稅和地租的問題、將來的增值性。我這個是一個可以生雞蛋的母雞，將它讓渡給你賺中間的權利價差，這個增值性存不存在？對地上權來講就比較不會有所謂的期末價值，所以地上權就會面臨到上面羅列五大挑戰。

最後我給各位做幾個建議，給各位參考。第一個，使用權是不是朝向可以設質的角度，因為地上權不能設定抵押，但可以設質做為擔保物權。未來使用權的設質可不可以使用註記的方式在登記簿裡面保障交易安全？可不可以承認他是習慣上的物權，來比照過去的最高限額抵押？重點是要讓他活潑，保障交易安全而並非要圖利誰。

既然用地上權來活絡、促進地用，有些配套一定要找。再來，有關地租的部分我有兩個建議，乾脆我們權利金一次買斷，將來我們每年不要再收地租了。剛才我們地租有三個模式，用地租的第二個模式通通折現還原一次買斷，

這樣我才可以預估將來的營運成本。再來是建立地租租率的調降或遞減機制，假設你的租率是百分之三點五，但是母數的公告地價越來越高，每三年一次高一次，財政部也在研擬每兩年一次，某些學者建議一年兩次，這部分一年兩次會讓地上權的房子一年倒兩次。謝謝各位的聆聽。

與談人：卓輝華／中華民國不動產估價師公會全聯會名譽理事長

與談題目：地上權產品如何定價

唐院長、盧主任、主持人、與談人，各位來賓午安，其實剛才于秘書長已經把今天的主題講完了，我現在來補充一些內容，其實學不動產有一個好處，因為不動產市場景氣會循環。地上權產品為什麼現在又開始在談？是因為房價太高，大家希望能買到一些便宜貨，等到市場下來之後，有沒有人還會再來買地上權產品？或許就沒有了，那時候可能就不會有地上權產品了，等下一波房價又高到大家買不起，我們再來想辦法可不可以市價六成、七成可以拿到，可是這樣會拿到便宜嗎？所以我今天用這個題目，也是主辦單位要我講的題目來跟各位分享一下，地上權產品可不可以是一個便宜貨？大家要不要進場？但是我沒有結論，因為說它不便宜，那大家買了就會吃虧；說它便宜那要怎麼算才是便宜，所以剛才我們唐院長也講到，什麼叫做真實的價格？真實價格現在在市場上一直在流動，地上權的價值剛才于俊明老師有做一個折現現金流量的分析，其實我們的分析是如此。整個地上權真的很複雜，要從什麼樣的角度來探討？如果現在是國有財產局在標售國有非公用土地的立場，大部分都是壽險公司或是開發商進來買，這是一種角度；可是我們今天的題目比較偏向當開發商蓋好地上權產品時，要轉售給一般消費者，以此種角度來看它的價值，這一部份我們講的是土地地上權的價值特性，我們只針對土地來講，國有財產局現在要標售的這個地上權的價值是怎麼樣的型態，它的特性是因為所有權的價值含有所有的權利，地上權只是它其中的一項權利而已，所以地上權權利價值絕對不會高於所有權價值，所以這是必定的，所有權是全部的權利，它包含其中的一項叫地上權，可是所有權還有很多其他的，地役權、抵押權等等，還有很多其他的權利。一般而言，地上權的存續期間越長，它的權利價值越接近土地所



有權，像英國最長的地上權有到999年，那個就不是三代五十年了，999年可能30代40代，所以誰也不曉得你五代之前的阿祖是誰，你更不會知道三十代前，所以999年它的權利價值幾乎就相當於所有權的價值。但如果你只有十年五年，你的權利價值就會比較小。

剛才于俊明秘書長有提到，台灣的地上權價值，我們的慣例是要先支付一筆權利金，然後每年再支付地租，這兩項負擔是最大的負擔，所以整個地上權的價值其實就是期初支付的權利金，以及每一期每年所要繳的地租。那初始設定地上權，如果地租越低，在有競標的情況下，權利金就會拉高，如果地租設定是相對高，權利金會是相對低的，現在台灣大概以這兩年國有財產處所標售的地上權，大概最低的租金率是百分之三左右，最高是百分之五。雖然規定是百分之一到五，但是幾乎沒有低於百分之三的，申報地價的百分之三。還有一個特性是當房地產景氣越好的時候，因為會競標所以大家搶的很兇，所以它會越接近土地的正常價值，這個我們是針對土地來看。針對地上權的產品，如果這個土地設定地上權後它蓋了住宅、大樓、商場等等，剛才于秘書長提到說有三種模式，第一種模式像京華、君悅、101等等，土地標了自己來經營收益，像京站是使用權，在今（2013）年九月之前國有財產處規定它的權利是不能分送的，但九月之後，因應應該也是剛才林建元老師所提的，要讓實戰經驗的人去立法院講才有效，所以從善如流放寬，以後就能用區分權利來出售，我後面舉的例子比較傾向：如果可以用區分權利來出售的時候，那它的價值怎麼訂？地上權要評估，我們是評估權利，你一定要設定很多相關的條件，一個條件不一樣，那整個價值的估算通通會不一樣，所以並不是像所有權的產品一樣，我所有權買來就是我的，國家相關的稅收、物權的規定等等我只要遵守就可以了。市場的產品99.9%也都是所有權產品，所以我很容易去做市場的價格比較，可是地上權所佔的部分，其實我們現在算一算市場上現在賣地上權住宅的產品，有沒有超過10個？或許都沒有，所以你很難去定它的價，所以地上權產品如果是可以用區分權利來出售，同樣的它的特性是它的產品價值絕對不會高於所有權價值，而且存續期限變長，權利價值也一樣會接近所有權價值，當然期限越短、權利價值會越低，這邊所講的支付權利金可能就比較沒有這樣的一個情況，因為這個都是開發商它去取得土地的時候，必須支付的權利金，所謂支付權利金越高的時候，開發商付出的權利金越高，那它所蓋的房子是不是

一樣要賣很高？所以我們今天沒有談到一個地上權利估價的方法叫作「土地開發分析」，就是假如開發商拿到的權利金越高時，這個權利金如果能用區分權利出售的話，開發商不只要把它的權利金通通賺回來，也必須要賺利潤，所以地上權的產品價值房價也會高。景氣繁榮的時候，地上權產品也會跟著市場在走，越繁榮的時候你買的權利價值可能也會越高；那景氣低迷的時候，連所有權的房子都已經夠低了，如果你要買地上權房子，價值其實會更低。

地上權的估價目前有兩大法令來做依循，一個是國有財產署，國有財產計價方式，這個是針對國有財產署要標售地上權的土地價格來做估價；另外一個是讓不動產估價師來估地上權的權利價值。在不動產估價技術規則上，規定如果估地上權的價值的時候，考慮地上權產品的用途、存續期間有沒有支付地租、權利的讓與和限制地上權設置的空間位置等等這些條件，明確的給予鑑定，評估它的價值。

影響地上權產品價值有四大影響因素，第一個是租金。各位想想，如果你去買地上權產品，不管是要自己住，還是要當房東，買地上權產品的租金報酬率比較高，因為沒有人會管你有沒有土地所有權，你的租金是不變的，所以影響地上權價值第一個因素是租金。我自己住也估算租金，因為我購買地上權的房子，花五十年的租金來這一區租同樣的房子，這五十年我累積要支付的租金有多少？支付的租金不能高於房價對不對？一定是這樣，譬如我要住信義計畫區的豪宅，那豪宅一坪租金兩千塊，你要支付這兩千塊的租金去住豪宅，還是在這附近買一個可能只有市價的六成的豪宅？擁有五十年或七十年，租金將會影響它的權利價值，所以這裡面各位要思考的一個就是，最近十年來，也不要講台北市，我們台灣的住宅的租金漲了多少？因為權利價值決定於租金，所以我們現在的張金鶯副市長一直在講泡沫化，就是在講租金這一塊。在未來五十年，你要住房子，房租會不會漲三倍、漲五倍？還是說現在到五十年後可能就漲了一倍？租金會影響最後權利價值，所以你要不要去買一個地上權的房子，租金是很重要的。

第二個是收益資本化率，資本化率越低反映了房價會越高，以目前這個階段來看，我們一般的資本化率是相對偏低的，因為現在我們處在有史以來利率水準最低的時候，所以我們要租房子、要使用資金，我們所支付的資本利息都是最低的，那未來會不會漲？還是會繼續跌？這也會影響到權利價值。



第三個是地租的變動，剛才于秘書長建議以後地租應該要在期初就一次講定。譬如說我在哪個地方要推出地上權的房子，我們會認為它只有市價的六成七成很便宜、大家感覺很便宜，等到你住了三十年，剩下二十年的時候你會發現，怎麼地租已經相對非常高，但你的租金報酬好像沒有跟著成長？因為這一塊是大家無法預測的。中國大陸的權利金也是，雖然是標售使用權，使用權一次標出去就是一次支付一筆類似我們這邊的權利金，至於地租就沒有那麼明確，甚至沒有了，這個就類似購買五十年的權利；可是我們台灣的地上權權利價值，它不是只看權利金那塊。我今天居然看到某個壽險公司標了台北學院141億，它的權利價值多少？那個只是期初支付的權利金而而已，它每年還要再繳地租，那其實也是整個權利價值的一部份，把這兩個加起來，最後才是地上權的價值。譬如說買一個地上權住宅，買六成七成，可是你買六成或七成這個房價，你認為是比市價便宜嗎？以後你每年要繳比別人多的地租，我們自用住宅的地價稅是多少？千分之二，可是我們的地租剛才提到，都是百分之三到百分之五，所以是幾倍？十七倍到二十五倍，而且以後政策應該是每年調高，所以這個是不可預期的，誰都沒有辦法做預測的，所以剛才于秘書長的現金流量，我們沒有辦法把這個現金流量估到五十年的現金流量，如果能估的話，只有上帝做得到，其他人大概都做不到。另外一個是剩餘期間越短，地上權的價值會越低，這幾個是會影響地上權產品很重要的因素。

我在這邊提兩個估價方法，一個叫做「價格比率法」，這是一般民眾比較會用的。我們去市場上買所有權的房子，一坪一百萬，買地上權的房子在這附近，我只要用七十萬就買到了，所以七十萬跟一百萬之間的比例，就是七成，所以我們的腦海裏面就經常有一個印象，地上權產品大概是市價的七成左右的價格，這個是我們的印象。土地也是同樣的狀況，那我這邊是用101大樓做例子，當初他們是用226萬／坪標到，總價是206億，我們就會估說那當時這邊的土地價格是一坪320萬，所以我們的權利金佔土地正常價格的比例是在71%，權利金佔土地市價的71%，剛才我們講地上權價值還含有50年你必須要繳的地租，這個我們就沒有算進去，它只是權利金而已。地上權的產品這邊我們舉幾個例子像京站，雖然是使用權，還是經常有交易，長春路、南京東路、龍江路的精華地區等等，其實這幾個案子大概都是在民國80年後，82、83、84年時推出來的，因為我們其實面臨到78年房價的最高峰，所以之後政

府也推出幾個地上權產品。所謂「價格比率法」就是地上權產品一般交易價格大概落在48到52萬之間，市價大概72到75萬之間，所以地上權買賣的價格、房屋買賣的價格跟所有權買賣的價格，大概在六成五到七成左右，這會讓我們覺得我們買地上權房屋的價格大概就是六成五、七成，這個就是所謂的「價格比率法」，我們就用市場的資訊去做比較，你都不要管租金多少等等，都不要管它，就跟著市場跑。我們今天買賣所有權的房子，我們台灣人喜歡買房子，跟著市場跑是完全不在看租金的收益的，大家在看說我們買了一年之後會漲30%或我轉手就賺30%，大家在看這個東西。地上權在剛才老師的投影片現金流量那塊，最後其實還有一個期末價值的處分，可是地上權沒有期末價值的處分，到50年期末之後就完全沒價值了，馬上歸零。可是如果我擁有完全所有權的不動產，我擁有50年，50年後我不想住了，我可以再轉售，所以我還會有一個期末價值的折現，會有這樣的一個概念，但是我們沒有這一塊。

地上權另外一個估價方法是「收益法」，這個就是剛才于秘書長所講，我們一定期間的收益價格，所以就可以套用這個公式來估地上權的權利價值。它的幾個影響價格的因素，就是剛才講的，一個是收益，你的租金收益是多少？我們會有五十年的租金收益，然後再除以一個收益資本化率，我們就會得到一定期間的收益價格，如果是五十年，就是五十年的收益價格，所以這裡面影響價值的因素就是那四大要素，租金等等這些。我用比較簡單的方式來和各位呈現，譬如說某一個地上權大樓住宅產品，每個月一坪可以收2000元的租金，這個租金算高還低？非常高，大概也接近所謂的豪宅級租金水準，我要去買一個地上權產品，想住豪宅，也支付得起這種租金，你就去用這種租金支付給房東，你每年都可以住豪宅，而且住新豪宅，不是那種可能三十年、四十年的豪宅，因為地上權產品三十年、四十年之後，你會變成老豪宅，可是你用這種租金你每年都可以去住新豪宅。這五十年，如果租金水準一年有2.4萬，你要支付一坪2.4萬的租金，五十年內你支付的租金是一坪120萬，但是我們前提是不扣任何成本跟費用，如果你是買這樣地上權產品，等於說你不用繳房屋稅、地價稅、管理費，不用繳任何保險費等等，什麼都不用繳，這樣子不可能啊！如果買的話我們一定要繳，所以在估價上面，是要用淨租金去估算它的價值，所以這個淨租金我們一般會扣掉房屋稅、管理費、空置率等等。

我們假設這些成本是佔租金的25%，所以我們的收益就有75%，而這時



候我們一年租金的淨收入，一坪就1.8萬，如果支付了五十年，你一坪淨租金就要支付90萬。在這樣的前提下，我們還沒有考慮資金的成本，資金成本就是我們能不能跟銀行借錢，畢竟一坪90萬也是非常高的價值，所以我能不能跟銀行借個五成、六成，我自備款四成、五成，可是這種資金還是有成本，這種資金的成本有時間的成本，所以我們也要扣。我們就要用這一個公式去帶，最簡單的，如果只租這房子租一年，我一坪要支付1.8萬，或是我到期末才能收1.8萬，我再扣掉我的資金成本，我的價值也只有17,591塊，如果只算一年一坪會有這樣的情況。但如果我們算到五十年，剛才我們所講的這樣的一個公式，用銀行貸款百分之六成，然後我們用所謂的加權平均的概念，五大銀行平均放款利率是2.8%，自有資金40%，自有資金報酬率1.5%，用這樣的概念去算的話，那我們就算出來說用一坪2000塊的租金要推算50年的權利價值，我們得到的是529,396元，所以並不是一坪90萬，也不是一坪120萬。但如果是永續年期，我們一樣用同樣的公式，會得到775,862元，這裡影響價值就是資本化率的概念。如果我們用市場現在的租金水準跟現在房價水準去萃取出來那個資本化率，其實我們現在的資本化率可能只有1.5%到1.7%左右這樣的一個水準，所以我們還原出來的價格大概是105萬的市價，就是說如果一坪租金在2000元這樣的豪宅，還原出來的房價應該是在105萬左右會是比較合理的價格。這裡面我們就看到如果用529,396元除於775,862元，它是佔68%，但是如果用一個市場萃取法所得到的房價水準，其實地上權的權利價值大概只佔50%。

回復到剛才所提的，如果要估價的話，我們剛才的假設都是說，租金五十年不變，成本五十年不變，但是我們還沒有計算地租那塊。所以如果我們今天規定的用途有差異，我們就要去調整，如果存續期間，如果剩下三十年、剩下二十年，我們也要去調整權利金支付的方式，等於就是期初買賣的方式怎麼支付也要去考量，地租也要考量，未來權利可不可以讓與也會影響到、期末土地跟建物是不是要完全還給國家或還給原來賣的人，這些條件通通都會影響到它的價值。所以影響地上權權利價值就是租金資本化率、地租、存續期間這幾塊，如果永續的價值是100的話，50年的地上權價值約佔50%左右，如果再加上地租等等成本的話，權利價值就更高，所以購買地上權產品我們要注意的，是我們絕對不能用所有權產品的觀點來考量，你絕對不能跟著市場走，因為跟

著市場走在目前這個時間點會有它的行情在。可是如果你細細去算租金等等這些報酬的話，很可能它的權利價值不見得會像市場比率法的概念那麼高。地上權到期時我們沒有期末的處分價值，所以是完全是零的，其實權利期限越短的時候，大家才會算的越仔細。五十年、七十年大家都不願意去算它，地租未來走勢會怎麼樣？這個大家一定都非常明瞭，折現率是以銀行放款和自有資金報酬來計算，目前也是在最低的水準，這一塊的走勢如果越來越高的話，其實權利價值相對是會更低的；但地租越來越高，它的權利價值也是一樣會相對偏低，如果房租不會大幅走升的情況下，地上權的產品價值也值得我們細細去估算，要怎麼算會比較合理要看每個企業條件來決定，但是基本的方法大概是這樣的一個方法。以上僅供參考，謝謝。

主持人：林建元／臺灣大學建築及城鄉研究所教授

各位朋友我們繼續下半場，上半場我們有聽到秘書長非常精彩的介紹了複雜的地上權，但是我們搞不清楚到底值多少？經過卓董事長開釋以後我們大家知道有這麼一個比例，可是即使那個價格到底能不能買得起，決定於你能不能貸到那麼多的錢，所以決定真正的起買不起還是要回到貸款機制，我們今天很榮幸邀請到土地銀行高明賢高副總來為我們講解銀行地上權的貸款機制，我們掌聲歡迎。

與談人：高明賢／臺灣土地銀行副總經理

與談題目：地上權住宅的貸款機制

盧主任、林教授、以及我們秘書長以及與會各位貴賓大家午安，我是土地銀行副總經理高明賢，目前擔任銀行公會授信委員會主任委員，雖然我在銀行界從事授信工作很多年，但是今天聽了我們于秘書長剛剛第一堂課對地上權的剖析，跟第二堂課我們卓董事長的估價，與其說我今天是來這邊跟各位演講，不如說與各位一樣來這邊受教，也很感謝與會單位安排這個機會，讓我們有這個機會來學習。土地銀行是國內唯一一家不動產授信專業的銀行，即使是如此，我們對地上權雖然有研究，但還是不如我們于秘書長今天講的這個精闢。



我們是不動產專業銀行，我們在不動產的授信占我們總授信差不多有五成多，我們對於建築業的融資有將近3000億元，我們對於不動產的房屋貸款，就是房貸的部分，有6000多億元，大概6500多億元，所以在國內來講，可以說建築融資部分我們市占率接近20%左右，在住宅貸款方面我們市占率大概10%，跟土地、跟住宅、跟開發有關的融資部分，我們都會積極配合政府政策以及經濟社會脈動在進行。

地上權的融資其實我們一直在做，最主要的差別就在今天所講的，住宅用地的地上權這部分。在今（2013）年9月30號，國有的非公用土地地上權設定要點還沒有修改之前，是不能夠持分轉讓，所以那時候我們所做的地上權融資，大部分都屬於開發型的或商業用的。今天我很高興看到我們與會貴賓裡面有一位貴賓是我們地上權融資第一個案例的貴賓在座，非常感謝他給我們這個機會。在國內的銀行裡面，我們還沒有開辦地上權融資之前，同業也不太清楚地上權融資怎麼做，甚至講一個案例給大家開玩笑：「我們有一個客戶他標到政府的地上權，銀行大概也不知道是怎麼一回事要怎麼做，他跑到我們本行來問，我說我們有做，我們條件都談好了，我們也通過條件，那有銀行就跑去爭取說，你把土銀的合約書給我，條件都一樣，唯一不一樣是成數加一成，這是開玩笑的。」

今天我們來跟各位談談地上權融資這塊，首先跟各位報告的是說地上權融資在土地銀行一直有做，也謝謝我們于秘書長跟各位報告，在地上權融資這塊確實有它融資的困難，不是銀行不願意配合，在法規面、在實務面是有困難的，尤其是在住宅用的地上權這一塊。今天的簡報大綱，大概分為地上權、銀行辦理地上權的商機，以及結語這幾塊。什麼叫地上權？剛剛我們于秘書長在第一堂課已經跟各位講的很清楚了，地上權它是可以讓與他人或是設定抵押權的，地上權人積欠兩年的地租總額以後，土地所有權人可以終止地上權。地上權我們今天所來講的也是以公部門的地上權，跟各位報告，目前地上權這塊的作業規範大概分為兩塊，一個是國有土地，一個是台北市的市有土地。國有土地是依照財政部訂頒的「國有非公用土地設定地上權作業要點」，它的主辦機關是國有財產署，也就是以前的國有財產局，另外一個是台北市政府訂頒的「市有非公用土地設定地上權實施要點」，它的主管機關是台北市政府的財政局。這兩個辦法、要點，主辦主管機關是不一樣的，使用的限制也稍微有點差

異。「國有非公用土地設定地上權作業要點」和「市有非公用土地設定地上權實施要點」的第一點大概都是一樣，就是地上權不得將土地出租或出借供他人建築使用；「國有非公用土地設定地上權作業要點」第二點就是以公開招標方式取得的新建之建物為區分所有權的建物時且符合相關規定，執行機關得同意將地上權之一部或全部連同應有之地上權轉讓給他人。也就是持分可以轉讓，這個是在今（2013）年9月30號修訂之後開始實施的，不溯及既往。「市有非公用土地設定地上權實施要點」第二點就是說地上權人將地上權或地上物之一部或全部轉讓與他人的時候，應報經台北市政府的核准。

主管機關對於地上權的規範，我們今天以國有地來談的話，主要的不同在於今（2013）年9月30號起所修訂的第16之第一點第一項：「依第三點第一款規定辦理地上權及地上權人興建的建物，區分所有建物的時候，而且要符合下面三個情境之下，執行機關可以同意地上權人將地上權建物及它應有的持分做轉讓給他人。」這個規定就是說，地上權原得標人或依前點規定辦理的全部讓與之受讓人，它要跟執行機關簽訂無償委託管理契約，負責將地上權存續期間受讓的各地上權人應繳的地租之收繳、欠繳、催繳、欠租的催繳等等相關的管理事宜，而且要繳交履約保證金。履約保證金的金額在要點內也有規範，大概是5年，那麼受讓人承諾繼受地上權契約之各項的權利和義務，受讓人承諾地上權消滅的時候，將地上物所有權無償移轉登記為國有，並無條件遷離。所以這一條對我們銀行辦理融資來講是相當重要的一個指標。

地上權跟一般房地產來講，它主要的不同在權利方面，地上權只有使用權一些土地部分，一般是擁有所有權，地上權的房地價格大概是市價的六到八成，這是以新屋來講，如果越接近使用年限到的時候，它的價格是遞減的，一般房地大概跟市場行情差不多增減。使用的期限一般來講是五十年，最長是可以到七十年的。在土地的使用成本方面，一般房地它必須繳地價稅、土地增值稅，地上權房屋不必繳這兩個稅，但它要繳的就是剛才前面兩位老師講的，它要繳的是租金。地上權得設定抵押權，那麼一般房地也可以設定抵押權，這是在住宅部分，但是我們過去在做地上權融資的時候，有一部分商用不動產或者是開發型的地上權案子，在政府的合約裡面它不見得同意你去設定抵押權，所以如果不能設定抵押權的地上權在銀行是沒有辦法融資的。所以各位貴賓如果將來要跟政府訂立地上權合約的時候，如果需要融資的時候必須注意，雙方契



約約定可不可以設定抵押權，如果在契約裡面沒有約定可以設定抵押權的話，銀行通常是不會融資給你的，除非你去取得主管單位同意你設定抵押權，我們才會做融資，這個也順便給各位參考。

地上權比一般房地取得成本低，但是取得成本低是在第一次取得你會覺得比市價便宜，但是剛剛就像前兩位老師講的，它還有後面租金的因素在裡面，地上權的房屋貸款是比較不容易，轉手也不太容易，因為大家的觀念還在所有權的觀念。最重要的是，一般所有權的房地它是有增值的空間，地上權是沒有增值的空間的。

接下來跟各位報告一下銀行辦理地上權融資業務，一般來講我們做地上權融資搭配信託業務。政府現在政策是說，對大面積的國有土地採取是只租不售，在非商用土地是500坪以上，商用土地是在300坪以上，它是只租不售的原則，所以它以設定地上權的方式提夠大面積精華地區國有土地供民眾使用，投資人較一般標售或是買賣取得的鄰近土地價格，成本比較便宜來開發，增加投資的誘因，符合永續經營，但可以帶動周邊的行為與增加附近商機。

在我們銀行來講，什麼時點是我們介入、有融資的機會呢？第一個，就是當你得標的時候，你去標這個地上權或者是去議這個地上權權利金的繳納，這個權利金的繳納是我們一個融資機會，也就是說你今天跟政府簽訂權利金以後，簽完以後我們可以做一部份成數的融資，以目前來講大概是五成，以五成為原則，就是地上權權利金的部分。再來如果你是住宅融資，住宅的地上權的話，你必須興建才能出租或出售，那在你開發興建的過程之中，我們會做建築融資。這個建築融資就跟我們一般的不動產開發的建築融資是大同小異，是沒什麼區別的，一般也是融資五成為原則；再來你蓋好了以後，就可以轉成長期擔保融資，所以剛剛于秘書長有講過，就是說在地上權沒有辦法持分轉讓的情況之下，你就不能夠作為銀行法所謂的擔保品，也就不能做擔保放款，也就沒辦法做長期擔保融資，所以像京站那個案子，我們有參與到第一段跟第二段，第三段我們就沒有參與了，第三段是由另一家民營的金融機構來參與，就像我們于秘書長所講的，它不是用一般銀行的擔保授信來辦理。

在9月30號以後，修定地上權可以持分轉讓以後，併同你的建物也可以轉讓，所以承買人它就可以設定抵押權，我們就可以把它轉成一般長期的擔保融資，跟購屋貸款類似，這種時候大概是以七成為原則。剛剛提的銀行法辦理地

上權為標的抵押權所擔保的授信是銀行法第12條所謂的擔保授信，所以在9月30號修法前、修法後，最大的不同就在這個地方，可不可以做為銀行的擔保授信，作為銀行擔保授信在銀行法它有規定的一個淨值的規定也有關係，所以這個是擔保授信對銀行的淨值會比較大，就是說能夠承做的額度會比較大。地上建物興建完成以後，就像剛提的可以設立抵押權給銀行，確保銀行的債權，也因此銀行承作的意願會提升很多。

地上權融資業務的挑戰分成的實務面、法規面跟技術面三個方面。在法規面主要是地上權的使用目的約定，地上權轉讓，持分轉讓、全部轉讓，或者其他設定負擔的限制比較嚴格，等於它的流動性會受到限制，影響到銀行承作的意願。在今（2013）年9月30號以後，它可以做持分的轉讓，這個部分就可以提升銀行的承做意願，但在第16之一點第一項它有條件，原得標人或地上權人，地上權全部的受讓人，須負責轉讓或者相關履約管理事項。但地上權一般是五十年，最長可以到七十年，而一般住宅貸款的話可以二十年到三十年之間。原得標人或地上權全部受讓人的存續或能力，他的管理履約的能力有沒有辦法經過這麼長時間的考驗，這是在做融資的時候需要考慮的。地上權消滅的時候，地上權建物必須無償登記為國有，而且要遷出，銀行在做地上權融資的時候，抵押權設定的時候，我們在抵押權設定契約書上面，我們必須要出具地上權消滅後，無論你的債權是否獲得清償，我們都要拋棄地上權的抵押權的承諾書的，這部分就不利銀行債權的確保；在實務面就是剛我們卓輝華理事長所提的估價的問題，地上權的價值，還有它的市場流動性，它是會隨著剩餘的時間而遞減價值，大部分國有土地的地上權建物是不得分割移轉，承買人買到的只是使用權而非所有權，對銀行辦理分戶貸款債權擔保率比較不佳，影響我們的分戶貸款以及意願，也就是說在今（2013）年9月30號之前，持分轉讓還沒有修改說可以的話，就像台北京站的這個案子，前段我們是參與的，到後段因為它不是屬於擔保放款，我們就沒有承做，這會影響到整個分戶貸款的意願，在九月三十號以後它就可以辦理；在技術面，地上權的標的沒有很普及，所以它的流動性比較欠缺，公允的市價怎麼去評定？然後分割的地上權如何用公允價格去判斷去估價？如果發生融資逾放的時候，如何對地上權的處分可能會比較困難。

我們在做地上權融資考量的因素，其實銀行跟各位貴賓報告，銀行不管在



做任何融資，主要都是有5P為原則，這只是5P裡面我們針對特定產品我們所需要考慮的因素。最重要第一個P就是借款人的因素，借款人的信用、資歷；第二個P是借款的用途，它的用途正不正當，用途用到什麼地方去。你今天到銀行來，你說我借這筆錢是要去簽大家樂，借款用途不正當，你即使有擔保品，銀行也不會借給你，這就是銀行跟當舖不一樣的地方，銀行會看你的借款用途；第三個P是你的還款來源，你的償還來源可不可靠，我們過去在地上權住宅融資承做之前，我們所做的商業型不動產或是開發型不動產，也都是看它的償還來源，它的Cash In的部分、現金來源的部分夠不夠支撐貸款期間的利息以及本金的攤還，這是它的還款來源；第四個P講到的就是債權的保障，承做這個貸款對我們銀行有債權的保障是在什麼地方？最後一點就是我們承做這個貸款的展望性如何？就像剛剛講說你借錢去簽大家樂，對國家經濟沒有幫助，這是助長賭博，所以我們也不會做，就像我今天借這筆錢去買土地，我買土地的目的不是要開發，而是要囤積土地，而是要炒作土地，我想銀行也不會做，主管機關也不會縱容，所以我們承做建築業融資差不多接近三千億，幾乎主管機關要求我們每個月要報建商土地一年內到底有沒有興建、一年內沒有興建的有多少？然後沒興建的原因是什麼？我們都要說明。譬如說申請建照，很多縣市的建照申請要經過都審，要經過消防審查、甚至交通環評等等，可能都要超過一年，必須要跟主管機關說明清楚，不然你繼續再買土地來，我們如果繼續借你，我們就是助長炒作土地。我們土地銀行是很願意做生意，很多建商也都是我們好朋友，有時候我們是看的到吃不到，你買的土地幾十筆都不蓋，你再來我們也不敢做，因為我一做，稽檢單位就來了，報告就寫不完。所以，做這筆融資的展望如何，對整個國家經濟有沒有幫助？當然是鼓勵為原則。

住宅融資考量因素，第一個就是Location，我想這是在不動產授信最主要的一個，景氣不管起起落落，只要地點好的我想只有價格的問題，而沒有賣不出去的不動產，所以座落的地點是非常重要的；第二個就是你產品的型態，你所規範的產品是不是符合當地市場的需求，舉例來講，在台北市大家都是以大樓為主要產品，因為土地太貴了，你蓋透天根本划不來，而且單價也太高，但是如果你在鄉下，你為了充分利用這個容積，把它用完你去蓋一個大樓，把容積用完，但當地的市場性夠不夠？所以我們要考慮的問題是產品的規劃符合當地的市場，當地市場是屬於豪宅型的還是自用型的，還是首購型的，還是

投資型的，這個市場性都是要考量的；再來就是原得標人或者是地上權全部的受讓人它的履約管理能力，剛剛講的，這個履約管理能力期間一般是五十年，最長可以七十年，即使是貸款二十年，在二十年期間你有沒有能力履約？價格合理性，我們到底要貸到幾成呢？

再來就是剛剛跟各位報告的第一個P，借款人的償還能力，有沒有能力償還？對我們銀行的債權保障、確保，那麼在做地上權融資的時候，我們會搭配信託業務進行，地上權是一個獨立的信託財產，得標人的債權人原則上不可以對信託財產做強制執行，所以可以增加土地所有權人權益的保障。地上權信託的挑戰，就是依照國有非公用土地設立作業要領的規定，受託人須承諾繼受原地上權契約的各項權利義務，因為國有土地地上權最長長達七十年，機關對於地上權的一些限制，開發商如果構成違約，被迫將撤銷地上權的時候，將是受託人，也就是受託給銀行長期暴露在高度不確定作業風險中，影響承作意願，雖然一般信託業者仍將依信託法第三條，受託人因信託行為，受益人負擔之義務僅於信託財產的限度內負履行的責任。

剛剛講的我們在今（2013）年9月30號之前我們所承做的地上權融資，不過這個地上權融資是屬於商業型的，它是在松江路上面一個雙捷運的好的交通要道上面標到的台北市開發案，它是蓋地下六樓、地上十七樓的商業辦公大樓，向我們申請地上權權利金融資、建築融資，以及週轉金融資。我們的審核重點就是第一個地點，它的地點位在雙捷運的交叉口，所以是地理位置非常優越的地方，它的產品規劃是作為商場、會議中心、辦公室、餐廳，剛好適合那個區域的市場，產品的規劃與區域的市場是吻合的，得標人履約能力，建商、得標人是我們台北縣市很優良而且財力雄厚的建築師，對不動產開發能力也很強，所以我們評估後有融資給他，我們全部做了大概5.86億的融資搭配信託機制，目前這個工程已經順利完工，而且也正常的營運中。

最後跟各位結語，鄰近國家地上權的規範，以台灣、中國大陸、新加坡、香港來講大部分都是使用權，在中國大陸地上權可以自動展延，但是在香港沒辦法。續約的原則是在期滿前，大陸是一年前申請續約；新加坡申請展延；香港是以價高者得到為原則，也可以修改舊的契約。地上權期滿後處理方式，中國大陸因為可以展期，所以沒有明確規範；新加坡是無償移轉登記國有；香港的話依照每年公告日期舉行拍賣或招標。國內對地上權住宅持續跟你們提個方



向，第一個就是說民眾的觀念是不是能夠接受，我們一直有「有土斯有財」的觀念，所以我們就是所有權的概念，但是現在變成一個地上權的概念；持分的地上權估價是比較難估的，價格合理性如何？主要是它的價值不會增值而是遞減的；它的流動性，地上權如果消滅的時候，地上建物無償登記為國有，而且無條件遷移，屆時就像我們剛剛于秘書長所講的可能會引起大家去抗爭。但是像于秘書長講的，以我這個年齡我承租的案子，我看不到抗爭。在銀行業者來講，我們希望能夠多做一些地上權融資，我們也希望在法規面能夠有一些修改，就是如何在法規面或實務面能有適當配合的配套措施，如何來合理建構地上權估價機制；地上權消滅後，不論債權是否已獲清償，均需拋棄地上建物的這個承諾是否能夠取消？再來就是地上權契約終止時，須無償返還，是不是能夠訂立合理補償機制？像前面兩位老師講的，雖然借款時間是二十年，但是中間如果發生風險時，地上權存續期間是五十年或七十年，你建物的耐用年限現在有五十五年，這個時候還有殘值存在，你就無償移轉給政府，這樣的話銀行債權保障會受到影響，是不是可以就這部分制定一個合理的補償機制？

地上權我們剛講的搭配信託，它的優點就是可以確保地上權控管在我們信託銀行底下，安全可靠，不會受到外來債務等等的干擾。辦理興建資金的信託，由我們受託銀行來控管興建資金，也就是說興建資金是專款專用，一定能夠把這棟建物完工。營運期間如果建物的產權能建立在銀行信託底下，那麼產權就不會有移轉之虞，營運的收入也可以屬於信託帳戶裡面，你的地租、權利金也可以獲得一個穩定的來源。許可期屆滿的時候，由我們信託銀行直接塗銷地上權並且把建物的產權移轉，程序簡便，那有信託契約的開發案有公正的第三者，專業的第三者來做監督。以上簡報，謝謝各位。今天我們信託部的梁經理跟我們審查部的科長也到現場，如果待會各位有需要跟我們指教的部分，希望各位不吝指教，也藉這個機會，謝謝各位不動產開發業者給土地銀行的支持與愛護，謝謝！

主持人：林建元／臺灣大學建築及城鄉研究所教授

謝謝高副總，特別剛剛補充，有問題有困難沒關係，他今天帶了土銀的團隊來，沒在怕，好不好，所以好好準備問題。剛剛我們聽高副總介紹以後知

道，地上權雖然非常複雜，不過站在銀行的觀點錢還是要賺，還是可以貸款的，只是比較難做而已，謝謝副總給我們這樣的解說。最後一個，另外一位林教授要介紹日本的經驗，來幫助大家刺激思考，歡迎林教授！

與談人：林旺根／中華民國地政士公會全國聯合會
榮譽理事長

與談題目：他山之石-日本借地權住宅制度介紹

謝謝林老師，還有三位報告人，還有各位女士先生大家晚安。剛剛三位報告指出來我們台灣地上權住宅的這部分，其實面臨的瓶頸在國外是否可以得到一些救濟跟解答，我們大概用這個角度來看，台灣的地上權住宅應該怎麼去解套，剛剛幾位也都提出來一些解套的辦法。因為時間不夠，我們前面的這一些大家不一定看得懂，我也不一定看得懂。我們在投資有幾個方式，日本也把這個當作是一個投資標的，活化、物權資產的一個標的，各位也知道我們民法債編有租賃、有使用借貸；在物權有地上權或是榮譽權，或者是永佃權等等，這一個物權、一個債權。租賃這一個部分本來就是債權，但是在日本可以透過地政士司法疏失去辦理所謂的認借權的登記，所以它已經有物權法，而且在早期日本，我們常常都在講買賣不破租賃，但是在日本早期是買賣破租賃，這是不同的觀念。當然過程裡面它也讓借地權在租賃權中產生一些困擾，所以在立法過程原來有所謂的借家法、借地法，後來在平成三年（1991年）的時候把它變成「借地借家法」，這個部分是這樣子來的。

借地權在日本「借地借家法」裡面的定義，係以建物所有為目的來設定地上權或租賃權，國內的學者把它翻譯成租賃權，其實有一點限縮，其實它有一點使用權的概念，所以這個權利在登記的時候有一部份可以登記為所謂的地上權，但是另一部分用租賃權的方式，租賃權的使用限制會比較多。地上權在日本是沒有限制，你要移轉、設定皆可，你要轉借也可以，所以它的權利在兩個之間的比較，以我們台灣現在的地上權住宅來講，我覺得受到的限制非常的多。

這個土地的權利，我們現在在日本有普通借地權、定期的借地權，日本發展借地權的時間有長達一百年以上，現在的態樣非常的多。這一張圖可以代表



我們怎樣去看普通的房地產在買賣時，你的房地都你自己的，然後借地權的這一個部分，土地不是你的，剛剛兩三位的報告都指出來我們現在的京站叫使用權，其實是不對的，它也是所有權，只是他的所有權區分建物算是信託，在信託機構底下，所以它也是所有權，你看日本這一些作法也都是所有權；區分這一個建物所有權或是地上權，它是從屬於這個物權，從屬於這個建築物，從這一個概念底下我們來看為什麼日本的區分所有法基地叫做基地權，基地權包括所有權和基地其他所有利用權，包括借地權。

借地權現在有很多的態樣，這個部分就是這張圖表示這一棟房子是我的，土地不是我的，土地是地主的。有的房子我們怕到時候像是京站為什麼要信託，因為到最後45年之後，怕到時候還不回來，台北市也怕、銀行也怕，那就透過信託，將來把房子整個拆掉。現在日本也有一個練習，就是說等借地權屆滿的時候，全部要把它拆掉，另外也可以透過更新的方式讓它留下來或者把這個房子直接過還給地主，甚至在借地權活化的時候，借地權跟土地所有權可以互相移轉，然後變成共有的關係，所以我們在看這幾張圖的時候，借地權滿好玩的。但台灣很奇怪，在我們學界幾乎沒有看到這一個部分的文獻，這個是我覺得我們應該去努力的。借地權的這個制度在明治時期就有，大正時期訂了「借地借家法」，為什麼呢？在那時候日俄戰爭的時候他回來，很多土地發生跟借地權之間的爭議才因此訂法。在早期1992年之前舊的借地制度，對於借地人的保障是非常的夠，沒有正當的理由就是無限更新，就像大陸期限到了還是會更新，就像我們過去三七五耕地租約，六年到了之後再更新。在1941年，戰後這一段時間裡面，他要有正當理由的才可以收回來。在1992年把兩個法定成一個法，這個部分才有所謂的定期借地的概念。在五年前，這個借地借家法的改正又增列了所謂的事業用的定期借地權，這個部分我們稍後會有幾個畫面再跟大家做補充。

整個民法，像我剛剛講日本民法跟我們很像，也有租賃、也有使用借貸、也有債權之外的物權，他立了借地借家法之後已經有了物權的關係，這個物權的關係還有個特色，此外，在昭和35年（1960年）又增訂了一個自己借地權，自己借地權的概念就是說在我自己的土地上面蓋房子並把它賣掉，但我不賣土地所有權，我把它賣借地權給人家，這個概念在台灣現在所謂的自己不動產役權是相類似的，它的性質也可以跟這個部分做一個搭配。02:15:21

普通借地權是從過去舊法時代到新法時代都有，它是期間要三十年以上，用途不限，然後口頭約定也可以，當然不來登記也可以，但是過去不來登記不可以對抗，現在是可以對抗的。這邊期間終了建築物處理，跟我們民法第840條的規定有一點類似，這裡面建構一個所謂的買回請求權，就是地主買回來就依照實價實質買回來，如果他沒有買回來的時候我還是可以繼續使用，這使用就適用借家的關係來繼續使用。這是法定更新，就是時間到的時候他不表示反對的時候還是更新，那有正當的理由可以把它終掉，在一般普通借地是這個樣子。在新的一般借地的這個部分，一般借地裡面有個原則，就是期間一定是50年起跳，到一百年都沒有關係；50年以後，時間到了你就不能主張法定更新、不能延期，你也不能主張現有的建物的買取請求權，也就是說你約定的時間到了，然後就了了，房子怎麼辦呢？自己拆，不是土地所有權人幫你拆，是自己要去拆，這時候怎麼辦呢？自己去設定借地權的時候就應該要辦理公證，公證的時候要承諾這三個條件，這個部分在一般借地權、事業借地權等都是類似的，也是要符合這三個條件。另外有一種是30年以上的，時間到了，一般房子到30年的時間都還可以用，就可以約定到時候這個房子讓給地主，就現在京站的信託有點類似。我們這邊整理這個表，舊的借地法裡面規定不同的年限有牢固的、不牢固的，普通借地權部分是30年，現在是一定要50年以上，這個是可以30年，也可以更多，但是他不可以更新；事業借地權也有10年到30年，這個是5年前修法時把它界定到可以50年，這個部分大概是這樣的一個關係。

我們來看這一些用途是什麼，假設我如果是要在事業用的，其實這部分就可以設定事業用的，如果是要在住宅的就是用一般定期的借地權，甚至也可以搭配讓與特約的這個借地權，這個是日本他分類分得非常細。借地權跟這個地上權性質跟普通的所有權之間的差異，為什麼這個在日本有那麼多人願意去做這樣的一個設定，這裡面也有一些蹊蹺，也就是國家在這個制度上除了借地借家法之外，租稅上的減免，像是固定資產稅，如果是素地的時候，要繳一百二十萬的固定資產稅，在借地的關係時他只要繳二十萬就好。相對於台灣，日本房子從泡沫之後就很便宜，但是各位可以發現到日本房子很小，為什麼很小？不是他買不起，是他住不起，他在住的時候固定資產稅非常高，還有都市計畫稅等等，這一些在借地權的時候都有一定的減免，更重要的是我



們土地持有人最後會老、會死，在素地的這個部分遺產稅買高，在借地權的時候，不同的地域他可以減到25%~45%，也就是說他透過租稅的減免讓借地權在日本可以被接受。剛剛說地上權可不可以設定，我們民法規定地上權本來就可以設定，是因為當事人自己怕將來怎麼辦？才作一個限縮，在日本地上權是不可以限制的，所謂不需要承諾就是他可以不限制的，其他如果是借地權他是可以限制，他是可以限制可不可以讓你設定或是再轉借、移轉、讓渡等等，這個部分相對他的擔保能力增加。借地權在日本的部分從平成五年（1993年）開始有定期借地之後，目前還沒有最新的統計資料，因為從平成二十一年（2009年）之後因為發生所謂的東北大地震，國土交通省比較忙，所以沒有在做這一方面的調查。幾乎在平成二十一年（2009年）以前每一年都會做調查，我們這邊的資料是平成二十年（2008年）的資料，那個時候有七萬多戶，那有一半是獨立建物，有一半是公寓大廈，這一些數字大家都有。我們來看一下他的使用持家型的就是自有的，那提供在出租是在平成十四年（2002年）修法的時候，所以這一個部分也是新的趨勢。為什麼借地權在日本可以去接受，這邊有一些理由就是素地的固定資產稅負擔比較大，然後很少人會去養地，這部分也注入一些活化，讓土地所有權透過權利金，權利金到六成、七成時候，本來賣地的時候所得稅稅金跟他拿到的權利金差不多，這一些都是所謂的他的優點，剛剛幾位報告人也都有提到。

那麼最重要的在日本借地權的活用，他可以包括除了權利金，還有預付地租，權利金跟預付地租是要扣所得稅的範圍，保證金要還。借地權甚至可以跟都市的再開發做結合，我們等一下有幾個畫面，他們的案例提供給大家，因為時間剩下五分鐘，不希望佔大家太多時間，優缺點的部分跟台灣的這個部分其實差異有限，我們最重要的要跟大家說預付地租的這個部分。民法在2010年修正的物權法，也有預付地租的概念，這個部分讓土地的地主願意提供土地設地上權，其實當初考慮也有一定的意義在這裡面。而相同的他們在平成十七年（2005年），就是八年前，他們也有把預付地租的概念放進來。

另外一個比較重要的部分就是當設定借地權或是地上權的住宅，地主端、權利端，或是買這個借地地上住宅的人對於到時房子要不回來怎麼辦？將來，一般三年他們會去更新他們的地代、地租，你說高、他說低，這個部分怎麼辦呢？這個部分除了剛剛特約之外，他們有一個很重要的「借地非訟」制度。什

麼叫做「借地非訟」制度？就是我們現在如果有爭議的時候要透過法院裁判，我們台灣就是訴訟，日本是透過借地訴訟、借地非訟的這個部分。另外，為什麼借地權的住宅為什麼滿多人喜歡？因為他比現在一般人要住的面積要大上好多，平均一般的所有權住宅是九十九平方米，借地權的住宅是一百二十五平方米，專有的面積也比較大、公共設施也比較優良、價值也比較低，剛剛幾位報告人也有提到，這個部分是他的優點。缺點就是最後要還，它不是永遠的，所以這個部份我們要補充各位手上沒有的，因為我覺得這是為什麼借地住宅會被落實、會被接受的一個很重要的理由，就是日本是把它當作非訟事件在處理，我們知道訴訟跟非訟差別在哪裡？訴訟就是要判決，一審、二審、三審，非訟是要裁定。

我國現在也有走到所謂的訴訟非訟化的一個趨勢，所以像這一些東西都有正當的理由構成，找非訟來裁定、地租的增減裁定、借地條件變更、原來是事業用要改成一般用，你要變更或是這段時間也可以改建，要經過許可裁定。你要讓渡，如果是地上權就不用，如果是賃借權要讓渡也是要經過許可、裁定，買賣的一些公賣制度裡面要經過裁定，這個部分的設定、轉讓等等事件要經過裁定。這個裁定的訴訟、非訟，它另外訂所謂的鑑定委員會，不是透過法官，它是透過鑑定委員會專業者來判斷這合理不合理，所以這個部份我覺得是一個非常值得我們去參考的地方。

那下面就提幾個例子給大家參考。這個部分是他們所謂借地權的大樓，他們的這種大樓非常多。這個社區其實滿優質的，最有名的東京都第一號被認可的南青山一丁目的這個社區，這個部分是有社會住宅，有商業用的、也住宅用等等，他是透過三家大的廠商共組的SDC得標，其中出租住宅有三百八十戶，都營住宅就是所謂的社會住宅，跟他們有個公營住宅，公營出租的，所以不表示社會住宅就是要獨立出來一個貧民窟。這地點多好？這地點這邊是六本木，這個地方有捷運，這地方也有捷運，他在這個地方。這就是所謂的借地住宅、這邊是都營住宅、這邊是商用，然後這邊是港區，我們知道日本這邊有二十三區，港區千代田新宿是最貴的地方，而這邊是最貴的地方的中心，這個案子是滿成功，現在已經都完工。另外一個東京的案子，這個案子的樓地板面積也高達兩萬多平方米，也是七十億的工程費，時間也是七十年，這些蓋出來的房子在平成二十年（2008年）已經完工。這是臨日本海的一個富山市的一個牛島



町的部分，那它也是透過土地整理計畫與都市再生兩個法一起來實施，所以有非常多的例子。這是在大阪高松市的部分，也是透過都市再生的方式權利變換，這個部分在這邊有提到像地價高昂的泡沫化時代，借地權是被採用的。這個是在大阪的一個京小路車站旁邊，這邊是大阪的高速公路，這邊是京阪線的快速道路，這邊也是一個捷運，基地在這邊，地點都非常好。這個部分現在蓋地完成部分是很多的商店街，旁邊有借地住宅，這樣的一個例子，讓我們思考借地權住宅其實還不錯。

另外，我們剛剛談到說，就都市的土地再開發來講，這一塊地沒有臨路，這邊是現有地。這個部分的土地畸零，有的是借地權、有的是地上權，像剛剛講所有權等等，這個部分他們透過整合之後做一個整理，整理之後這個房子從原來的部分蓋成新的房子，因為你有效的時間裡面借地權還是有效，然後他還是可以變成新房子，所以借地權或是地上權真的都不可以設定嗎？而且地上權它是越來越無價嗎？從外國的例子裡面其實不是的。

那我們的時間也到了，我們幾個建議，參考日本的借地借家法，其實我們可以要求政府，如果要去推青年住宅、社會住宅，或是要有比較便宜的地上權住宅時，我覺得租稅減免應該要思考。再來，我們現在的用役物權只有地上權，這個地上權應該可以再細緻做一些分類，讓有爭議的時候走非訟事件，也就是直接用法定裁定的方式。再來就是類型應該要再做一些細緻的分類，讓他有機會再轉貸或轉處分、讓渡等等變成可行，銀行在做融資的時候才願意投入這樣的一塊值得開發的市場。以上就是我的結論，感謝大家，謝謝。

三、Q&A時間

主持人：林建元教授

謝謝理事長，今天每位老師都很認真，所以時間都超過，表定時間現在應該結束回家了，因為政大他們提供服務但不加價，所以我們再討論一、二十分鐘都可以吧，這樣好不好？就十五分鐘把問題解決，大家看看哪些問題，我大概簡單講一下看看是否這樣的關係。于秘書長先將地上權權利能力與複雜關係等等這一部分的釐清；那值多少錢、怎麼估，所以就有我們卓理事長說明，是估得出來的！然而，到底銀行願意承受多少？又是另外一件事情，我們土地銀

行的高副總從他們融資的制度、怎麼看待地上權的操作，當然結論就是叫作很複雜，怎麼辦？所以我們剛剛的林理事長就說其實說不定地上權這件事情本身權利的設計本身就是不完整，或許根本治療的方法，它提供了一個想法，去參考了日本的借地權，也許用日本借地權的方法，他介於地上權與租賃權中間，夾在中間的另外一種權力的設計，用那個東西或許是一個新的機會可以解決前面遭遇到的很多問題。因為每個國家都有制度的背景，適合一個國家的不一定適合我們，當然適合我們也不一定適合別的國家。像最近很多人都會請教德國的地制，所以大部分都是介紹德國，今天這邊都比我年輕，大概都知道德國的人在他退休之後，他會想盡辦法要把他一輩子的錢花掉，因為覺得自己賺的錢應該要有意義的把他花掉，為什麼要留給下一代？反過來說，下一代也不要期望說上一代會留很多財產給你，因為永續發展就是每一代都照顧好自己這一代，你不要留債子孫，但是也不一定要留很多財產給子孫，假如都有這想法，地上權就不會像我們剛剛講的那麼複雜，說建築物存在的時間比地上權時間還長，人活的時間比建築物還長似乎問題就更複雜了，就發生這樣的事，所以要從根本治療。我們現在看看有什麼問題請教我們前面的老師。我們現在看哪一位要示範提第一個問題，剛剛聽起來最不怕問的是高副總，因為他帶了一個團隊來！

第一位提問者：

林老師、還有各位老師大家好，我可以請教一下就是林老師、高副總這邊，因為剛剛有講到希望在以後地上權消滅，時間到了可能有一些補償金作為改善的制度，我只要問一個可能比較前面一點的問題，現在民法規定，要是兩年沒有繳租金的話地上權就消失，土地的所有權人就可以把地上權拿回來，假使在實務上，今天擁有這房子地上權的人，兩年沒有去繳租金，銀行一般房貸可能都是二十年或是三十年，在目前銀行的債權擔保怎麼辦，是直接替他付那兩年的租金避免地上權被消滅嗎？

高明賢副總經理的回答：

目前我們實務上，剛剛在跟各位報告中有提到我們地上權住宅用的目前幾乎是沒有在做的，因為之前是不能持分轉讓，所以我們做都是商業型的，商業型的就是剛剛說會透過一個信託的機制，也就是我們會做營運專戶的設計，



營運專戶裡面必須要保留適當的現金留在裡面，當你發生遲繳租金時，我們會從這個專戶抵繳租金。另外一個就是借物權，銀行評估之後，發現這個專戶在期間雖然可以幫你代墊幫你繳掉，但是你沒有能力繼續後面的營運時，我們會行使借物權，我們會開始去找適當的人接手、來借物，我們會行使借物權，謝謝。

第二位提問者：

請教于秘書長，我們剛才所講的都是公有的，國家的用地可以給大型的做地上權，可是在實務上台北市就有很多私人機構，他的地上權、土地供給一般民眾來購買一般地上建物的地上權，這地上權是永久性的地上權，我想這個情況下跟我們今天這個題目或者關心這個地上權的人是更接近我們關心的重點，也就是說他的永續權，他的所有權是永續的，這個部分一則是我們的內容，二則我們土地銀行未來對這個永久，他不是五十年、不是七十年，他是一直下去，土地銀行會做這種的貸款嗎？

于俊明秘書長的回答：

謝謝這位指教的問題，我想有幾個層面，第一個部分，地上權不一定只有國有土地才可以做設定，像剛剛講到的一般私人，像是公圳，他就是把他的土地設定地上權給SOGO，我所知道的有一些民間他的資產要留下來，讓他或是他自己本身的後代能去收取租金這樣的一個模式。這種地上權在民法當中，他本來就沒有期限的限制，不像租賃權或其他一些有九十九年的規定，這是地上權本來就沒有期限的這一個部分；如果是永續型的部分，或許是剛剛卓老師所提到的，他在估價裡面的價值上面，他可以用永續型的一種收益，這種權利價值可能就會比較高，我想這是一般私設還有存續期間的問題。不過，我用別的角度來思考，因為最近我們家對面有一個仲介公司在發傳單，我看了以後，我不曉得是不是你剛剛問的問題，他的傳單上面寫一個內容就是說：「地上權的房屋可更新，四十五坪保證有兩個車位。」類似都市更新的東西，依我自己的看法，他不是我們法律上的地上權，也就是民間對於地上權的誤認，那個地上權不是一個權，他是一個無權占用的問題，無權占用下的結果，但是你說他完全都沒有？其實他還有一個佔有的權屬，所以有些人就把他讓渡，就像我們俗稱的都市更新，為了解決這樣的問題，也賦予他一些容積獎勵，這一種容積

獎勵讓在市場上變得有價值，所以我感覺你講的是後者。

高明賢副總經理的回答：

有關於這地上權融資，剛剛提及國有土地，實際上也有一些民間土地，像一些社團法人或財團法人，所以像剛剛于秘書長講的公圳跟SOGO的關係，還有萬華很多土地都是仁濟院所有的，也是一種地上權的概念。首先就是要看雙方當事人所訂的合約內容是怎樣？有些合約內容是不容許你去融資、不容許你去轉讓，所以地上權可不可以設定抵押權，這契約約定是最重要的。如果地上權可以設定抵押權後，我們再從授信的角度來評估，不過雖然地上權是沒有期限，但房屋是有期限的，它是會折舊的，謝謝。

主持人：林建元教授

至少我們經過這樣的討論我們知道說，我們討論了很多名詞，有些是法律上的定義，有些是民間的習慣用語，有些是報紙的用語、政策的用語都不一樣，所以我們自己要很小心。

第三位提問者：

剛剛卓理事長講到這個估價部分，其實我們知道現在是以地上權標售的價格，假如我們以租金所以的方式回推的話，它是遠遠不到的價格。現在住宅開價都有八十萬到一百三十萬，這部份銀行在做地上權住宅貸款的時候成數會不會有問題，一般來講地上權住宅的貸款成數都比較低，那它售價又比實際價值還高，在估價銀行這邊有沒有什麼樣的處理方式？在售價長期走高通常對我們地上權長期下來也是一個傷害，不知道各位有什麼樣的看法。

卓輝華理事長的回答：

我想這個問題是我的，他提的是售價越走越高，其實剛才我表達得非常清楚，因為地上權就是一個租賃的關係，我們用收益的角度去看，我們就不能去追著市場的價格去跑。所以在台灣的不動產市場，市價跟所謂租金的價，後面其實有一張投影片是說市場萃取法，萃取出來的收益率其實是相對非常低的，但如果從資金的報酬率來看的話，就不會那麼低，所以市價跟售價之間的關係就會產生落差。以目前房價那麼高來看，地上權房屋的價值也跟著去



走高，所以大家以為我還是買便宜，因為市價兩百萬，我還是買一百三十萬、一百四十萬，所以也沒買貴，大家心裡是那樣想，只不過那個風險如果能去做貸款的話，如果銀行也能去貸個三十年、五十年或是說只剩下二十年期的地上權，也跟著市場的價值這樣去走的話，風險其實是銀行必須要去顧慮到的，所以這個部分需要由高副總來解答。

林建元教授的回答：

我在想我稍微釐清一下，卓理事長的專業就是估價，如果我的估價能夠盡量去反映到正常價格或是市場價格這個概念。開銀行就是要賺錢，所以我在控制風險底下我願承受到多少，至於這樣的結果是太高或太低，那是從要買方或是貸款方，這是另外一件事情。老實說叫他們兩個來答老實說還真的有點困難，因為他們兩個或是說兩個行業都沒有說我的責任是把他降到你認為不高的價格，那他要怎賺你的錢？因為他是在做生意，所以在邏輯上他有點難回答到問題，我大概做這樣的一個解釋好不好，假如我解讀錯，等一下再繼續問。

第四位提問者：

各位老師、還有先進大家好，我想先請教各位先進、老師一些問題，地上權的住宅，既然我已經有建物的所有權，那是不是在未來我持有兩年內相關特種貨物的事由就是要被課徵奢侈稅；第二個問題就是既然我持有了建物所有權，是不是未來我這東西也要進入實價登錄的範圍內，這可能要請教一下你們；接下來是因為是住宅，那未來我是不是可以依法去做預售或是要套用預售屋履約保證一些相關規定；接下來可能要請教一下高副總，就是說未來既然我有住宅可以做出售，是不是這一些利益可以提前實現，我這邊可不可以做一些受益權轉讓，這可能要看您在實務操作上面的經驗或是現階段這樣子做？另外，也請教高副總這一邊以現有的部分，地上權辦融資不知道在是一般利率上再加成，還是說跟一般利率是一樣的。

林旺根理事長的回答：

這個問題跟我剛剛演講沒有關係，地上權住宅上面是住宅，如果他有轉讓的時候，如果在兩年內當然有特銷稅的適用，因為特銷稅裡面第二條就有講到建物，所以這一部分是建物，所以這個沒有問題；第二個登錄這裡面有一點

盲點，因為我們平均地權條例裡面講的部分是土地，地上權不適用在土地增值稅，但是建物的部分還是要辦實價登錄，所以這兩個部分合起來，因為將來地上權住宅其實他也很難分地上權多少價、房屋多少價，所以這部分是一體的關係，就日本來講是一體的，地上權、借地權是區分所有建物的從權，是這樣子的一個概念。

于俊明秘書長的回答：

我想奢侈稅的部分，在建物的部分，因為是所有權的東西，這個部分它在兩年之內有奢侈稅的適用。剛才林理事長沒有去提到地上權的部分，地上權的這個部分我個人認為目前以租稅法律主義的角度，似乎不能擴大解釋針對地上權的持分也必須課徵奢侈稅。因為連地上權，非持分的地上權的讓渡，以目前來講都沒有奢侈稅，何況是針對他持分的部分可以來課奢侈稅？這是我的一個回答；第二個部分就是有關實價登錄，大家可以觀察一下，實價登錄是在過戶以後的三十天之內來申報，什麼叫過戶呢？建物所有權的過戶是一個，但是地上權持分的過戶目前並不是在他規範的範圍。我覺得是說，剛才林理事長提的就是你怎麼去做拆帳的問題，現在房地授權的拆帳這個其實以內政部的實價登錄的遊戲規則他是不做基本的一個介入，因為那個拆帳很難去定如何去拆，他目前是跟課稅是脫鉤的，那借物的部分我認為是有奢侈稅跟實價登錄的問題。

高明賢副總經理的回答：

我覺得第一個問題受益權轉讓的問題，就是說受益權轉讓透過信託機制，那以目前主管機關在今（2013）年的六月有發布一個命令，信託公會，所以你提的問題目前受益權轉讓上是有困難度的；第二個利率的部分，當然利率跟風險是成正比，所以在受益權融資的案子裡面風險會比較高，則利率必然是比一般的土地擔保放款的利率來得高。

第五位提問者：

我請教林旺根理事長，就您最後講那個有關日本借地權的部分，我分兩個問題，第一個程序面，就是您剛剛講他是以裁定非訟事件，就我個人瞭解我們國內裁定、非訟事件也是三級三審制的，他得以抗告再抗告，意思就是說可以上訴再上訴的意思；借地權您又說他是介於地上權還有租賃權，租賃權本身



還有地上權，這是截然不同的，一個物權、一個是債權，如果我們再仔細講，租賃權他是一個物權關係，他也不是純然的物權，您這樣把他介定在這兩個之間，我就不知道該怎麼去設想債權跟物權這兩個如何在發揮他的基礎，前面還有非訟事件法的問題，那麻煩教授也跟我們一併解釋一下。

林旺根理事長的回答：

第一個裁定當然有三級沒有問題，因為如果台灣借鏡於這樣的一個非訟事件制度的話應該也會這樣子，但是透過非訟化，基本上他裁定的程序時間會比訴訟程序，準備庭到辯論庭到判決這樣的一個程序應該會比較快；再來就是地上權跟借地權之間，日本民法第601條也有賃貸借這樣的一個租賃關係的設計。如果依照借地借家法第11條辦的借地權，也是有所謂的準物權的概念，當然你去辦登記的時候更足以對抗第三人，所以在借地借家法第11條是規定你沒有登記的時候也可以對抗，所以這裡面就會產生比那個賃借權、租賃權他物權化的強度還要更強，所以我才講他是在地上權跟租賃權兩者之間的一個權利。

四、結論

林建元教授的總結：

謝謝林理事長，因為我對日本的制度我是不瞭解，所以他講得我都把他算對，假如有進一步問題等一下還可以再來討論，今天因為時間關係已經超過五點了，應該要告一個段落，不過我還是簡單把問題稍微釐清一下。我們今天探討的主題是地上權的住宅，這個問題之所以會變複雜，是因為地上權不像所有權是永遠的，它是決定於它設定的契約，也就是說它契約是怎麼規範的，就會影響到它權利的範圍，包括說它可否抵押，可否抵讓等等，因此它就變成一個非常複雜的權利的一個內容以及它衍生出來的估價或是融資。

我相信各位今天聽完以後從最開始的不清楚，至少進步到一個階段，就叫似懂非懂，有點清楚但還是不清楚，那就是成功，本來事情就不是那麼簡單，事後再去請教專家。不管怎樣今天看的出來幾位老師都很認真把他們所學所知跟大家分享，我們在一次掌聲謝謝感謝老師。