

# 第五章 借鏡日本借地制度，活化地上權產品

林旺根<sup>1</sup>

## 壹、引言

為國活化公產之利用，財政部國有財產署，近年來數度修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」，例如，准許設定地上權土地作為容積移轉的接受基地；地上權人得與第三人訂定委託管理契約；更重要的是在2013年9月30日修正，地上權人興建之地上物為區分所有建物，符合相關條件下，執行機關可以同意地上權人將地上物之一部分連同應有之地上權持分讓與他人，此即所謂地上權住宅分割讓售。

因為以上的鬆綁，2013年間國內相關公產管理機關（構），標脫地上權的個案也因而增加，難怪業界形容「地上權市場又活過來了！」<sup>2</sup>。究竟地上權住宅（建物）是否廣為社會大眾所接受，值得關注。

不過，鬆綁前標租地上權的個案，仍受該辦法十六點第一項規定，縱經「經受讓人承諾繼受原地上權契約之各項權利義務<sup>3</sup>，並願一併受讓地上權及地上物之全部者」而轉讓，仍應受「轉讓後之地上權或地上權及地上建物所有權之總登記人數僅限一人」限制。開發商就投資興建此類建物，乃另闢徑徑，改以出售建物「使用權」方式，提供承購者使用收益。但仍因承購者未能取得建物所有權及地上權共有權利，金融機構無法承作擔保貸款，而面臨

<sup>1</sup> 德霖技術學院不動產經營系兼任專技副教授、中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長。

<sup>2</sup> 2013.11.22蘋果日報。

<sup>3</sup> 尚包括承諾繼受地上權契約之各項權利義務及受讓人承諾地上權消滅時，將地上物所有權無償移轉登記為國有，並無條件遷離等必要條件。

借窘境<sup>4</sup>。2013年8月16日台北市建商公會偕同全聯會邀請學者專家<sup>5</sup>共同舉辦「不動產使用權擔保定位之探討」研討會，並建議財政部(國有財產署)修訂上述規定，允許地上權及其地上建物所有權得以區分所有方式予以分割出售，並溯及既往，以根本解決問題。另外也建議法務部認定使用權准予設質並得註記於登記簿，以保障交易安全<sup>6</sup>。

究竟公產管理機關標租地上權的行政規定，是否過度保守，現有機制有無再檢討修正之處，亦有探討之必要，故本文擬以日本借地權住宅的法制與實際推動狀況加以介紹，以期藉他山之石，提供各界參考。

## 貳、日本借地權住宅簡介

日本在江戶時代，一般庶民欠缺擁有房地是具有財價的意識<sup>7</sup>，到明治維新時代，一方面市民社會是受西洋觀念之影響，開始導入土地所有權對的財產權；另者，明治政府為穩定財政收入，規定土地所有人（以下簡稱地主）應有納之義務<sup>8</sup>。在二次世界大前，都市內的住民，以租借土地（稱為借地）建築居住與租賃（稱為借家）房屋居住的居住形態非常普遍。故早在大正10年（1921）即制定借地法與借家法以為規範。以東京下町為例，借地、借家居住者即高達90%。當時的人民不以擁有土地為風尚，地主與借地人關係也非常和諧、借地人自己興建住宅居住，所剩資金尚可於藉地上興建房屋供作

<sup>4</sup> 吳寶田，推動地上權開發 要有融資配套，2013年9月1日經濟日報，[http://money.udn.com/wealth/printpage.jsp?f\\_ART\\_ID=296134](http://money.udn.com/wealth/printpage.jsp?f_ART_ID=296134)

<sup>5</sup> 專家學者包括：陳榮隆教授、邱聰智教授、姚志明教授、謝哲勝教授及張鈺光教授共同出席。會後並將結論建議法務參採，法務部於2014年1月15日召會研商，該次會議由陳政務次長明堂、謝前大法官在全共同主持，與會專家學者，除陳榮隆教授、邱聰智教授外，尚有朱伯松教授、黃立教授與筆者等參討論。

<sup>6</sup> 其理由是地上權案之使用權作為得以買賣標的，且法律並未禁止設質；使用權是權利並非權能，屬於可以讓與之債權，以其設質在法理無違，且買賣屬高度處分，低度之設質自無不可。

<sup>7</sup> 主要的土地掌握在大名、旗本等幕府及武士身上，在農村，農民農作物之穫，每年必須向其領主貢納。在都市，一般庶民均限於下町地域居住密集的長屋，當時一般人欠缺擁有房地是具有財價的意識。

<sup>8</sup> 明治4（1872）年12月27日行地券，載明地名地番地種地積地價額地租額及所有者等，作為稅課之依據。此後地券，透過公證制度與登記法之實施（1886年8月13日公布、翌年2月1日施行），而於明治22年（1889年）3月22日建立土地台帳規則制定而止。故地券制度可謂日本登記制度之濫觴。



出租使用，以增益自己定期的年金收入。

明治時代的日本主張國強兵、工商業發達、都會便利、土地價格因而上漲，因此，地主亦要求調升地租。而且，當時民法有「買破租賃」原則<sup>9</sup>，地主一旦變更，租賃關係即不存在，借地人就可能面臨建物被拆除及交還土地。地主即可利用此一手段，締訂買契約，請求返還土地，而引起社會問題<sup>10</sup>、是以，明治42年制定「建物保護に關する法律」<sup>11</sup>，若借地人之建物辦妥登記、即可對抗地主。

二次世界大戰期間，借家的賃貸借（租賃）關係均發生很大的變化（如許多賃借人是出征的兵士，眷屬苦守家園，借地契約縱然屆期，地主不得終止契約，而發生法定當然更新，形成「半永久的」之效果，對地主不利，引發地主與借主間之諸多齟齬）。故借地法、借家法於昭和16（1941）予以改正，增訂地主如有正當理由得予終止租約，以資平衡。

戰後，一是借家（租屋）方面，因借家人家族人數加而感覺到居家空間狹小、且經濟生活條件較以往豐富，遷居情況增加。另自地主方面以觀，由於契約期間屆，當然發生契約更新而無法返還土地的制度，導致地主在簽訂借地契約時要求支付高達土地市價50~90%押金（立退料）。均屬借地制度面臨的問題。

而且日本的地價持續高漲，甚至有「地價必漲」的「土地神話」，以致在都市地區取得住宅的成本大幅提高。及至昭和58年開始，地價從平成2年得高峰急速串昇而引起房地產泡沫（バブル）但一般受薪階級仍無力購買，因此，分住宅朝向宅地狹小化與住宅地遠隔地化。

在房地產泡沫化與土地神話崩解下，日本政府為解決人民居住問題，針對社會經得實際發展狀態加以調整借地借家關係，故經過八年之研議，借地借家法於平成3(1992)年10月4日公布，平成4（1994）年8月に施行，並創

<sup>9</sup> 溫豐文，土地法頁。因日本民法第605規定「不動產の賃貸借は、これを登記したときは、その後その不動產について物權を取得した者に対しても、その効力を生ずる。」故借地或借家，必須以登記，對於新所有人始具有對抗之效力。惟實際上，當時賃借權之登記，少之又少，故如地主請求調高地租遭到拒絕時，就將所有權渡與新地主，以為爭執。

<sup>10</sup> 如此情況，類似因地震發生時造成的建物損一般，故有「地震売買」之稱。參考デジタル大辭泉の解説（資料來源：<http://kotobank.jp/word/%E5%9C%B0%E9%9C%87%E5%A3%B2%E8%B2%B7>）

<sup>11</sup> 1909年公布，至1991年借地借家法制定同時廢止。

設定期借地權制度。

定期借地權制度之登場，讓土地「利用權（定期借地）」取代「所有」，新型的借地權住宅模式，增添為人民另一種選擇。因此日本借地權的種類，包括，一是依民法之賃貸借(民605)、二是普通借地權（法2~8）三是自己借地權（法15）、四是定期借地權。此部分又分為一般定期借地權（法22）、事業用定期借地權（法23）、建物渡特約付借地權（法24）等三種類型。

另依日本借地借家法所定義的借地權係指「以有建築物為目的，而在他人土地有地上權或賃借權」（法2①）之謂；因此以土地使用權源加以區分，可分為地上權、土地之賃借權（租賃權）及使用賃借權<sup>12</sup>。

一、地上權<sup>13</sup>：設定地上權，因屬物權，無須經地主之同意，即可直接將該地上權自由處分（如讓與、轉租）。

二、土地之賃借權：租地人依其租賃契約約定，對於土地有使用益之權利(日民601)。基於契約自由，借地借家法第2條所定之借地權，尚包括土地之臨時使用權。

依日本不動登記法第3條規定，不動產賃借權，得經，當事者依賃貸借契約約定，申請賃借權登記；經登記後，即生對抗第三人之效力（日民605條）；不過，要注意的是，為提高借地權之多元活用，爰將「債權物權化」<sup>14</sup>納入借地借家法加以規範。是以，借地權縱然未經登記，惟土地上已有借地權人之建物並辦理保存登記時，仍可向第三人主張對抗之效力(法10 I)。

## 一、普通借地權

### (一)內容簡述

<sup>12</sup> 使用賃借權（我國民法464條稱使用借貸），是無須支付租金而有使用益權利。其與土地之賃借權的差別，即在有無對價支付而已，故理論上，使用賃借權仍有存在之餘地。

<sup>13</sup> 日本民法所稱地上權，工作物又は竹木を所有するため他人之土地を使用収益することを目的とした用益物權(民265)；與我國修正前一樣包括「竹木」。

<sup>14</sup> 館幸嗣，民法Ⅱ講義案（2），中央学院大学社会システム研究所紀要1卷1号（2001.3），140頁。



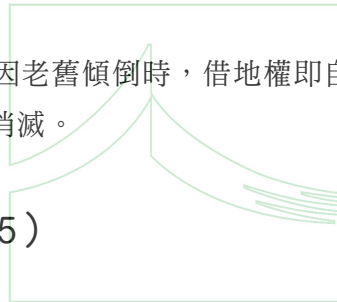
普通借地權的存續期間為30年，第1次的屆期更新期間為20年以上、第2次屆期更新之期間為10年以上。借地人得依自己的需求而依法主張的契約更新(法3-8)：

1. 建物之用途沒有限制。
2. 契約終了時，得向地主主張建物之買受請求權(法13)。
3. 契約方法沒有限制。

## (二)新、舊普通借地權之差異

依舊法規定，借地權之存續期間，以建物之強固狀態而影響其存續期間；其與新法主要之區別，在於新法不因建物之強固與否，借地權之存續期間仍維持30年。

舊法上之借地權、建物因老舊傾倒時，借地權即自動消滅；新法中的普通借地權，則不因建物朽壞而消滅。



## 二、自己借地權（法15）

在過去，大樓分戶售時，地主無法先設定借地權，而是迂迴的將專有部分讓售時，以準共有方式共同設定。為解決上述困擾，新借地借家法創設自己借地權，即地主得於自己之土地上自行設定借地權（法15 I）；而且規定，此項自己借地權，不因混同而消滅（法15 II）。以方便地主得以保留所有權之前提下，提供借地權住宅。

## 三、一般定期借地權

定期借地權之創設，主要特色是無須支付押金，期間屆滿必須無條件返還土地，讓地主安心出借的新制。茲依借地借家法第22條規定，分述如下：

以存續期間50年以上為目的之借地權設定時，應以特約放棄本法第9條或第16條，關於契約之更新（包括更新之請求或土地使用之繼續等）或建物之築造期間之延長、以及依第13條規定之買受請求權等規定。前揭特約應經公證人作成公正證書等書面(法22)。

具體而言，定期借地權係建立在必須有下列三種內容之特約，且應經公證人作成公正證書，始得成立：

1. 契約不得主張更新：定期借地權與舊法借地之最大差異，在於借地人必須不得主張契約更新的權利、以確保契約關係終了時，交還土地之義務。
2. 建物重建借地期間亦不延長：舊法借地，對於借地人在契約期間內有建物重建之情形，該借地期間，得將重建而無法居住之期間，予以扣除；定期借地權，則無論契約期間中有無重建，均以當初約定之契約期間終了，即負有返還土地之義務。
3. 沒有建物買受請求權：舊法借地，契約期間屆，借地人返還土地時，得主張建物買受請求權（相當我國民法841條規定）；定期借地權，則不得主張建物買受請求；不僅如此，原則上借地人應於返還土地前，自動將建物拆除，回復原狀返還。

#### 四、事業用定期借地權等(法23)

以供事業使用建物（不得提供居住使用）之所有為目的之定期借地權，其存續期間為30年以上50年未；此類借地權設定時、應以特約放棄本法第9條或第16條，關於契約之更新（包括更新之請求或土地使用之繼續等）或建物之築造期間之延長、以及依第13條規定之買受請求權等規定。前揭特約應經公證人作成公正證書等書面(法23 I)。

此類事業用定期借地權之存續期間為10年以上30年未時，其借地權設定，不適用本法第3條至第8條、第13條或第18條之規定(法23 II)

前二項規定之借地權設定，其契約應經公證人作成公正證書(法23 III)。

按、過去的事業用定期借地權，主要係作為臨路的店為主、因此類事業經營期間以20年上限為已足。惟今，實際上大規模賣場（ショッピングモール）等已紛紛出現、當初預定的活用形態已有不足。故於平成20（2009）年1月1日借地借家法改正時、將修正前之「10年以上20年以下」修正延長為「10年以上50年未」。

#### 五、以建物渡特約之借地權

新法在平成12年(2001)年登場之後，為活用定期借家契約，並使地主得以安心提供土地設定借地權，由借地人興建房屋使用，爰創設「以建物渡特約」之借地權。亦即，在借地權設定之際，以附條件之特約約定、排除本法第



9條規定，經過30年以上之約定期日以相當對價，將借地上之建物讓售於地主之特約，使借地權消滅之借地權設定(法24 I)。此之特約並不以書面為必要，口頭約定亦可成立，惟為避免將來發生紛，仍宜訂立書面為妥。至於將來買受建物之相關事宜，則必須辦理所有權移轉之「登記」（相當於我國之「預告登記」），以資保全。

此種「以建物渡特約」之借地權，地主得於期間屆滿時，除借地人（或建物承租人）請求繼續使用，經地主同意（此繼續使用期間視為租賃關係）外，地主應將借地人所有之建物予以買受，使借地權歸於消滅。反之，如地主屆時認為該建物的管理維護狀態不良，以可以此理由選擇不買受該建物。於此情形、因借地權消滅，建物而變成無權占有的狀態。

另者，一般定期借地權或事業用定期借地權（30年以上）亦可與「以建物渡特約」之借地權預以併同使用（如圖5-5-1）。

例如，事業用定期借地權契約定有30年以上的存續期間時，亦可依借地借家法第24條關於建物渡特約付借地權併入約定；此之設定契約仍須辦理公證取得公正證書。當存續期間屆滿時，地主不行使買受建物之預定權利時、一般定期借地權或事業用定期借地權之契約期間屆時，借地權歸於消滅，借地人即負有拆除建物回復為素地返還地主之義務。

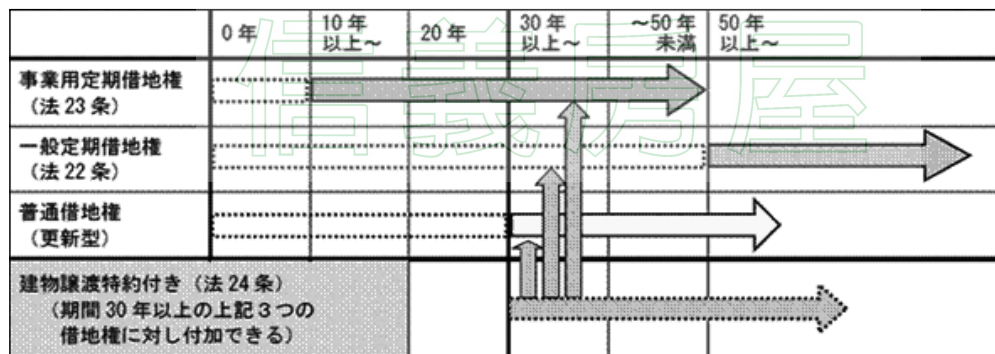


圖5-5-1 各種定期借地權之活用模式

## 六、各種借地權之比較

經上述各類型的借地權的介紹，茲再將各種借地權之比較整理如表5-5-1，以供讀者參考。

表5-5-1 各種借地權之比較簡表

借地權類型		存續期間	利用目的	契約方法	關係終了	期滿建物之處理
定期借地權	一般定期借地權 (法22條)	50年以上	用途無限制	應檢附公正證書載明三種之特約之書面。 ①無契約之更新權 ②存續期間不得延長 ③不得主張建物買受請求權。	期間屆時	原則上借地人須將建物拆除返還土地
	事業用定期借地權 (法23條)	10年以上 50年未	必須以事業使用為前提，不得供作居住使用。	應附有公正證書之設定契約並三種之特約。 ①無契約之更新權 ②存續期間不得延長 ③不得主張建物買受請求權。	期間屆時	原則上借地人須將建物拆除返還土地
	以建物渡特約之借地權 (法24條)	30年以上	用途無限制	30年以上經過之時點，建物以相當對價渡予地主之特約。	建物渡	①建物有地主買受 ②建物拆除將土地返還借地人或借家(租屋)人得以 ③房屋租賃關係繼續居住
普通借地權		30年以上	用途無限制	無任何限制，亦可口頭約定	①有法定更新權。 ②地主應有正當事由必要始得拒絕更新。	①有建物買受請求權。 ②買受請求權行使後，建物所屬之基地應點交予地主。如有居住需要者，僅存在房屋租賃之關係。

## 參、定期借地之活用及其誘因

### 一、定期借地權住宅之普及狀況

#### (一)發展階段

定期借地權住宅的發展狀況，大概可依其法制變革而分為以下三個階





段：

### 1. 創設初期(1984~1987)

新借地借家法自平成4年(1993)年8月施行，新法確實可讓土地利用多元發展，普遍引起業者響應與參與，此種狀態一直延續到平成7(1996)年左右。

### 2. 停期(1997~1999)

此期間因為景氣衰退，住宅供給量亦相對減緩，定期借地權的發展也受到壓縮。

### 3. 二十一世紀(2000~)

當地價不跌的神話破滅後，很少人會再預測今後地價仍會上漲，因而使得各級政府的公共債務突破舉債上限，積壓在土地的資金難以回收，乃至都市整備公或各地方的土地開發公社、住宅供給公社等，開始運用定期借地權的方式經營，從而創造出借地權活用的盛況。

加以，定期借地權新制的建立已超過十年，不動產市場對它也不再陌生，從需要者方面而言，可以提供利用土地的另一種來源；從土地的供給者而言，已抹去對定期借地權感到不安的焦慮感，開始接納此一制度。

555

## (二)發展階段

根據日本國土交通省2011(平成21年)年2月的調查統計資料顯示：

1. 日本全國定期借地權付住宅累計：定期借地權之住宅供給，自平成5年開始至2010年(平成20年)止，供給數合計有70,492。其中包括，獨立建築之住宅有35,826、大樓(含分售或租賃)有34,666。
2. 2010年(平成20年)的定期借地權住宅供給數：較平成19年約5,000回升至6,373，是定期借地權制度創設以來最多的一年。
3. 定期借地權住宅的普及狀況  
包括自住的有1,170、租賃有5,203。自住的獨立建築的住宅有268、分大樓有902、以公有為主的出租住宅計2,825、民間事業者提供的出租住宅亦達2,378。

<sup>15</sup> 使因民間業者對於定期借地權的運用已日趨普遍，國土交通省，自平成22年至平成24年，僅就以公有為主的定期借地權的活用態調查資料，故本文，乃以平成25年3月所作的「平成24年度公的主体による定期借地權の活用実態調査」(報告第9頁)予以補充。

4.以公有為主的定期借地權住宅<sup>15</sup>累計(自平成6年開始至平成20年止)：供給數計18,156。平成20年的供給數則有2,828。此外，據國土交通省平成24年的調查資料顯示，定期借地權付住宅施設供給狀況，累計已達22,549，其中作為出租住宅的有8,877戶(占39.4%)，承購為自有住宅的有13,672戶，占60.6%(獨立建物11,733戶，占52.0%；大樓區分建物1,939，占8.6%)。值得一題的是，自平成22~24年三年的公有借地權住宅，並無大廈區分所有建物的案子出現。



圖5-5-2 定期借地權住宅的發展狀況  
(平成21年「全國定期借地權付住宅之供給実績調」)

## 二、定期借地具有節稅效果

日本的稅法規定，未利用的素地，較諸提供設定借地權使用的稅負，都要高出許多，所以，對於一般土地所有人而言，將土地設定借地權，即可避免其土地固定資之負擔大、又可利用取得地租、活化土地，降低投資風險。

依照2000年(平成10年)8月國聽廳之行政命令修正「一般定期借地權為目的之宅地評價相關處理規定」，底地<sup>16</sup>的評價額大幅向下調整、節額度因而大幅提高(較修正前降低20%以上)。舉例言之，一筆300坪的住宅用地，每坪公示地價為30萬日，在土地未利用時，依政府評價為9000萬日、固定資是評

<sup>16</sup> 所稱底地，係指經設定借地權之後之土地。



價額的70%(=6300萬日)、依其固定資產稅率1.7%計算，就必須繳納107萬日的負(6300×1.7%=107.1)。因此，素地的固定資負擔，比向銀行借款支付利息還要來的高。從而，保有未加利用的土地，變成一種資產的負數，相對的也促成地主願意提供其土地設定借地權(各種稅負，如表5-5-2)。

此外，地主所收的保證金、權利金等，依契約約定，期間終了時應予返還，即不屬課徵所得稅<sup>17</sup>或消費稅之標的。事業用的建物，該事業與他人簽訂租賃契約或終止租約時，依約收取或返還之上揭保證金等，亦不屬課稅範圍<sup>18</sup>。因而使得開發商樂於接受此一借地制度。

表5-5-2 各種借地權的稅金負擔表

	定期借地權(地上權)	定期借地權(賃借權)	普通借地權(地上權賃借權方式)
權利	物權	債權	物權債權
固定資		基地200m <sup>2</sup> 以下部分1/6 基地200m <sup>2</sup> 超部分1/3	
都市計畫		基地200m <sup>2</sup> 以下部分1/3 基地200m <sup>2</sup> 超部分2/3	
遺產稅評價	速地的遺產稅評價額(視地域差異)之45%~25%減額		依借地持分比率予以減額
權利回復	存續期間屆後以素地返還	存續時間屆後以素地返還	借地權購入
抵押權設定	地上權為物權，無須地主承諾即可設定	原則不得設定抵押權；但保證金可設質	地上權時，無須地主承諾即可設定
擔保能力	有擔保能力		
底地之出售	可能		

### 三、借地權紛爭之救濟方式比較

當然定期借地並非全無缺點，以地主角度而言，可能擔心借地人之產品定位是否周妥、經營是否永續、建物管理維護是否良善、將來大樓變成貧民窟等疑慮；反之，借地人或承購戶對於定期借地住宅，亦難免有些疑慮，因借地權

<sup>17</sup> 原則上設定借地權或地上權等之所得，如無須返還的敷金、保證金，仍應依法課徵所得稅。

<sup>18</sup> 日本國稅廳之消費稅「課稅取引・非課稅取引」[No.6225 地代、家賃や權利金、敷金など]資料來源：<https://www.nta.go.jp/taxanswer/shohi/6225.htm>，(消法6、消法別表第1一、十三、消令16の2、消基通5-4-3、6-1-2~3、6-1-5)

屆期土地必須返還、無法分享土地漲價之利益、擔心將來地主要求調漲地租及將來的中古屋出售困難等。

一旦發生借地爭議，以我國民法物權編用益物權人與土地所有人發生爭議的處理機制，例如，期滿的建物以時價補償或延長期間，足以影響第三人之權利時，應對該第三人為相當之補償。補償之數額以協議定之；不能協議時，得聲請法院裁定之（民841-4）。同理，法院依第八百四十條第四項定區分地上權之期間，倘足以影響第三人之權利者，應併斟酌該第三人之利益（民841-3）。上述爭議事件及處理機制，大都可由法院公平裁判或裁定以求救濟；茲整理如附表5-5-3。

表5-5-3 我國用益物權爭議之處理機制

權利種類	爭議事項	處理機制	法條依據	法律效果
地上權 不動產役權	因土地價值之升降，依原定地租給付顯失公平者	請求法院增減之	835-1 859-2	依判決結果辦理
不動產役權	因土地價值之升降，依原定地租給付顯失公平者	請求法院判決	835-1	依判決結果辦理
普通地上權 區分地上權	地上權期間屆滿前，按該建築物之時價為補償	法院裁定	840 II III 841-4	不願依裁定之時價補償期間應酌量延長
普通地上權 區分地上權	地上權期間屆滿之延長期間	請求法院斟酌建築物與土地使用之利益，判決之	840 II IV 841-3	依判決結果辦理
典權	房、地單獨設定之租金數額	請求法院判決	924-2 II	依判決結果辦理
典權	出典人依時價補償建築物	聲請法院裁定	927 III	不依裁定之時價補償，回贖時視為已有地上權設定
典權	視為有地上權設定，其地租、期間及範圍	請求法院判決	927 IV	依判決結果辦理

資料來源：作者自行整理。

反觀，日本借地爭議事件之處理，包括：地租額減額請求之調停<sup>19</sup>；借地條件之變更或改建之許可；賃借權渡或土地轉租許可事件；法院拍賣或政府標售附隨之土地賃借權渡許可事件或借地權設定者之建物或土地賃借權受事件等，依借地借家法第四章「借地條件變更等裁判手續」規定（第41條~60

<sup>19</sup> 依民事調停法（調停類似我國之調解）第二十四二規定，依借地借家法第十一請求地租或租金之減，或同法第三十二房屋租金減之請求等事件，係採調停前置主義。故此類案建應先申請調解。



條)，原則上應先以非訟事件方式為之。

上述爭議事件，依非訟事件程序進行，應經法院組成之鑑定委員會<sup>20</sup>調查、提出意見書，始由法院進行裁定、抗告等程序（圖5-5-3）；相較於我國用益物權之爭議，與一般民事訴訟經法院判決之程序，大異其趣，值得我國借鏡。

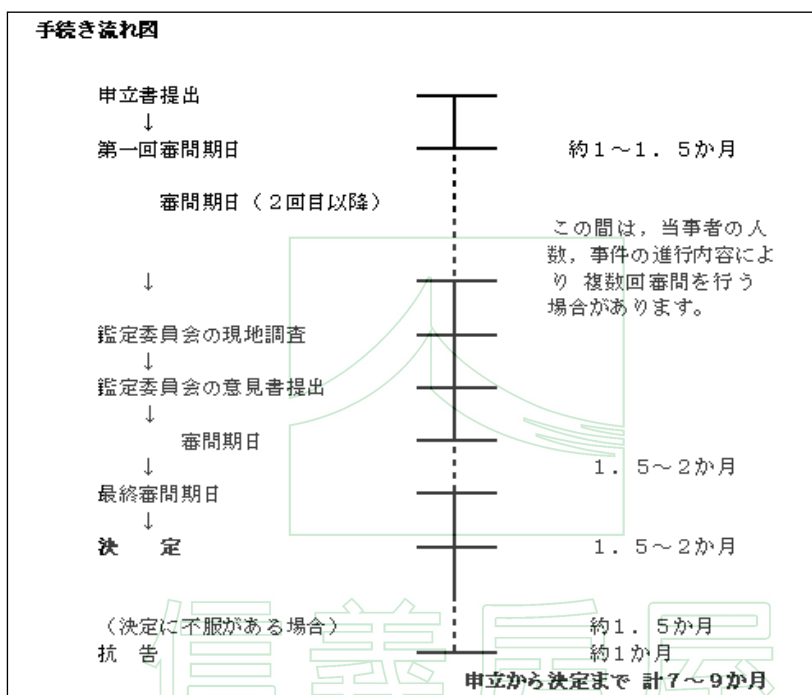


圖5-5-3 借地非訟事件手續之流程圖

資料來源：「借地非訟事件について」，東京地方裁判所民事第22部の取り扱い。

#### 四、定期借地制度成功的關鍵

從上述制度及實務活用的介析，可以得知，日本定期借地制度之成功關鍵，是無論從地主、借地人、購屋者或是從都市整體發展而言，均有其利大於弊的誘因。

<sup>20</sup> 委員會須有三人以上之委員所組成；委員之選定，依借地借家法第47條第2項規定，由地方裁判所就具有特別知識者或其他適人選中年選任之；各該事件所選定之人，應經事者合意始得選定。

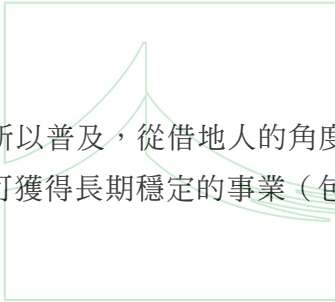
### (一)以地主觀點

以地主之觀點，將土地設定地借地權，除有上述節稅之效果，得以確保穩定地租收入外，同時亦有下列之優點：

- 1.無須負擔事業之風險：包括事業的建造成本、費用等所須之資金、契約時之「一時金」（指簽約時一次支付之金額，包括保證金、權利金、或預付地租等）及定期支付之地租等資金籌措之風險。
- 2.穩定地租收入有利於長期安定經營：透過定期借地權之設定，減少中途解約的情事發生，地主也可以安心的去長期經營其他事業。
- 3.期間屆滿返還素地：契約期間屆滿時，只要返還保證金，即可取回土地（原則上是以拆除建物後之素地為準）

### (二)對借地人之魅力

定期借地制度之所以普及，從借地人的角度而言，係以較低廉的地租，且因定期契約的保障，可獲得長期穩定的事業（包括住宅、商業等不同用途）所需的用地。



### (三)以承購者的觀點

對於家戶所得較低的民眾，其承購借地權住宅的成本大幅下降，獲得自有住宅變為較可能實現。而且，更由於借地權住宅價格較低，平均的建物面積比一般住宅大，且因基地面積規模較大，相對的居住環境，反而較一般住宅為佳。

根據國土交通省的調查統計資料顯示，定期借地權的獨立建物平均每棟之樓地板面積為125m，是以所有權的獨立建物平均每棟99.6m的1.25倍；而大樓的區分所有建物，每戶平均樓地板面積為86.3m，依區域別分類，中部最大為93m，首都為88m、其他地域為82m、近畿為79m，均較該地域的所有權住宅為大。再以所有權住宅與借地住宅的交易成本加以比較（表5-5-4）亦可確認，借地權住宅對於經濟能力較低者，取得自有住宅變為可能。



表5-5-4 所有權住宅與借地住宅的交易成本加以比較表

項目	所有權價格	借地住宅價格	比率
取得價格	62,000,000	33,000,000	53.2%
借入金	62,000,000	33,000,000	
借入金年間清償額	2,863,284	1,524,000	53.2%
土租公課（年額）	86,800	無	
地租	無	420,000	
支付額	2,950,084	1,944,000	65.9%
貸款期間支付額	103,252,940	68,040,000	65.9%
50年間支付額	104,554,940	74,340,000	71.1%

#### (四)以都市整體發展的角度

以定期借地制度從事土地開發，不但可避免土地閒置，且透過開發許可的規範，提供必要的、道路、開放空間、綠帶或廣場等公共設施用地，以及都市設計的要求，結合自然地景、規劃友善人行空間、配置街道傢俱、形塑社區意象等，建構良好的生活環境。對於都市整體發展當然有所助益。

561

### 五、借地權之活用事例

根據國土交通省的資料，成功的定期借地權事例（圖5-5-4），茲舉以下數案例加以說明：

#### (一)東京都定期借地權活用事例

日本東京都於平成15年1月經國土交通大臣第1認定許可，座落於南青山一丁目的社區（団地）重建案例，透過PFI手法委託民間投資興建之「公營（都營）住宅整備開發案」<sup>21</sup>。

該案由三井、大成、伊藤忠等大型不動產業者共同組成「特別目的會社SPC<sup>22</sup>南青山アパートメント」為投資事業者，基地面積6,800m<sup>2</sup>，興建規

<sup>21</sup> 資料來源：國土交通省「定期借地權の解説」

<sup>22</sup> 特別目的會社 SPC (specific purpose company)，係依「資産の流動化に関する法律」（平成10年6月15日法律第105号。簡稱資産流動化法）之規定而設立之特別法人。

模為地上46層與地上14層之2棟建物，總樓地板面積計有72,000m<sup>2</sup>。

本案是全國首創，由民間事業者投資興建公營（都營）住宅與民間住宅之複合型整備事例，其中有借地權住宅有380、港區立圖書館、國際醫療福祉大學大学院、商業施設、業務施設及都市活動支援施設，其他尚有都營住宅（社會住宅）150、港區立保育所、老人之家（高齡者グループホーム）等（分布示意圖，圖5-5-4）。

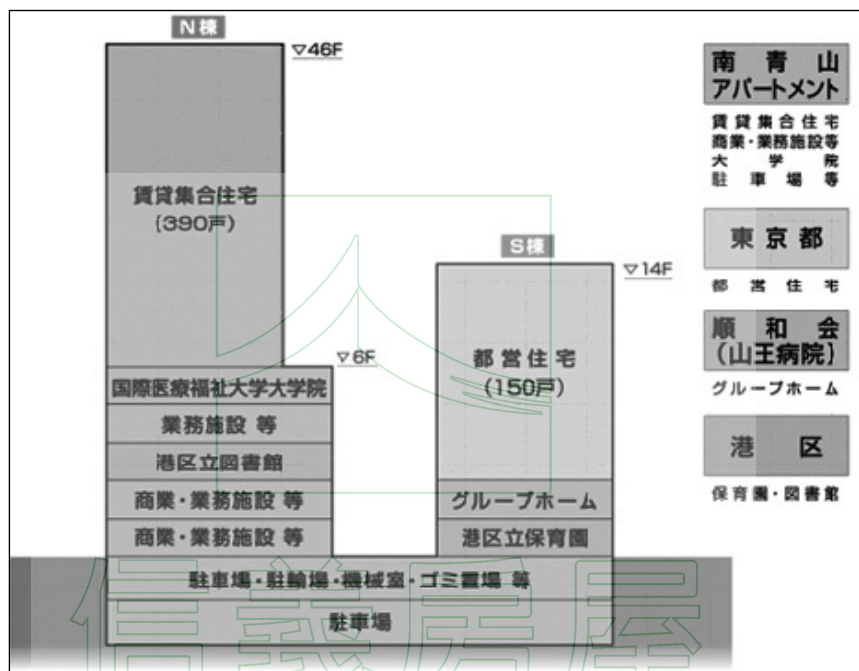


圖5-5-4 南青山一丁目団地建て替えプロジェクト示意圖

## (二)全國都市再開發之活用首例

利用定期借地催生中心市街地活性化，也可以達到都市再開發之目的。日本第一個運用定期借地權作為都市再開發的活用案例，是在「高松市丸龜町商店街再開發」再開發ビル（A街區）案（開發大事紀，表5-5-4），該案於平成18年12月竣工（如圖5-5-5），引起極大之回響。

表5-5-4 高松丸龜町商店街A街區再開發案重要大事紀

年	事件摘要
昭和62年度	商業近代化地域計畫（商工會議所）
平成2年度	再開發計畫（商店街振興組合）





平成3年度	中心商業地區地區更新基本計畫（高松市） 再開發計畫（策定委員會）
平成4年度	商店街等活性化實施計畫（商工會議所）
平成5年度	市街地総合再生計畫 大臣承認
	A街區市街地再開發事業基本計畫
	A街區市街地再開發準備組合設立
平成6年度	A街區市街地再開發事業推進計畫
平成7年度	A街區市街地再開發事業事業採擇
平成10年度	株式會社（第三セクター）設立
平成7年度	A街區市街地再開發事業事業採擇
平成10年度	株式會社（第三セクター）設立
平成13年度	A街區市街地再開發事業都市計畫決定
平成14年度	A街區市街地再開發組合設立認可
	都市再生緊急整備地域指定
平成15年度	特定業務代行者決定
平成16年度	都市再生特別地區都市計畫決定
	A街區權利變換計畫認可
	A街區市街地再開發事業高度化事業認可
	A街區市街地再開發事業開工
平成18年度	A街區市街地再開發事業竣工

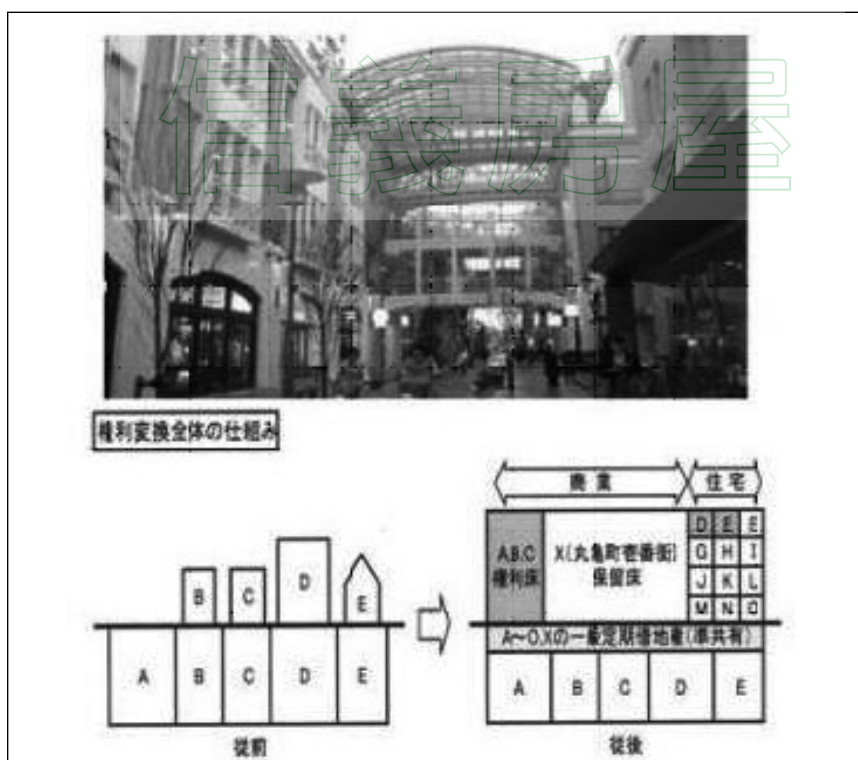
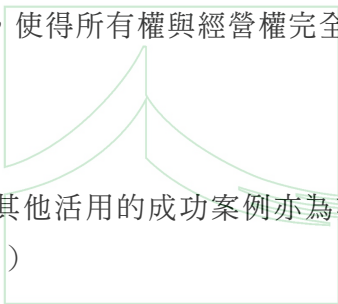


圖5-5-5 高松市丸龜町商店街再開發」再開發ビル（A街區）案示意圖

本案基地規劃商店街入口有歐式廣場意象與拱門、弧型頂蓋設置。A街區基地面積4,365㎡、興建2棟建物，縱樓地板面積16,575㎡，包括住宅（47）、商業（19店）、社區使用施設1,130㎡、停車場541㎡等。由包括土地所有人在內的開發會社，以設定期借地權方式興建取得再開發大樓。

本案避免投資購買土地之風險，且透過專業的都市再開發特定業務代行方式實施在開發事業<sup>23</sup>。在定借付住宅部分完全銷售（地主獲取定期地租），至於店舖部分，為兼顧永續經營，租金係採「完全売上歩合制<sup>24</sup>」，即完全以營業收入比例（單純營業收入率計算），無須支付定期借地的「一時金」（係指簽約時一次支付的款項，一時金之種類、包括保證金、權利金、敷金、預付地租），減輕取得借地權的成本，地主又有穩定的租金收入，透過開發會社的租賃管理，使得所有權與經營權完全分離，得以實現。



### (三)其他活用案例

除上述案例外，其他活用的成功案例亦為數不少，由於篇幅所限，僅列其案名供參（表5-5-5）

表5-5-5 其他成功的定期借地權事例

所在地	案名	定期借地權期間
北海道札幌市	北5西5街區整備事業（札幌55ビル）	事業用定借：20年
北海道室蘭市	むろらん広域センタービル	事業用定借：40年
北海道室蘭市	MORUE（モルエ）中島	事業用定借：20年
北海道江別市	江別駅前再開發事業	事業用定借：20年
埼玉県さいたま市	ムサカガーデン・三室	一般定借：100年

<sup>23</sup> 資料來源：國土交通省「19年度定期借地權供給實態調」（財）都市みらい推進機構HP(土地活用モデル大賞)

<sup>24</sup> 一般租金之收取方式，有固定租金、固定租金+折扣租金、營業收入比例制及最低保証制等方式，其中「固定租金+折扣租金」指在超過一定營業收入租金增○%之方式；而「營業收入折扣制」，又分為①「完全売上歩合」完全營業收入比例（單純營業收入率計算）、②低減折扣（按營業階段設定，並依其營收率扣減其租金）及③變動制折扣（按營業階段設定，並依其營收率之變動，增減其租金。）



埼玉県八潮市	フレスポ八潮	事業用定借：20年
東京都江戸川区	篠崎駅西口公益複合施設（プロシード篠崎タワー）	一般定借：70年
富山県富山市	富山市牛島町地区再開発	一般定借：60年
長野県長野市	ムサカガーデン・ぱていお大門整備事業	事業用定借：20年
岡県沼津市	岡東部拠点特定再開発事業	事業用定借：20年
静岡県藤枝市	B i V i 藤枝	事業用定借：20年
愛知県名古屋市	金山北地区開発プロジェクト（アスナル金山）	事業用定借：15年
大阪府豊中市	旧市立豊中病院跡地利用事業	事業用定借：20年
鳥取県南部町	南部町福里団地 移住・定住促進の宅地分譲	一般定借：61年
岡山県岡山市	アエル東ヶ丘	一般定借：51年
香川県高松市	高松丸亀町商店街A街区第一種市街地再開発事業	一般定借：62年
福岡県北九州市	ガーデンヴィレッジ天神	一般定借： 55年3個月（一期） 52年3個月（二期）

## 肆、結語與建議

從上述日本定期借地制度及實務活用的介紹，對照我國地上權建物的發展，似有許多值得借鏡之處。尤其在抑制高昂房價的考量下，更應鼓勵公、私部門透過地上權設定方式，提供更多較低廉的地上權住宅，似應屬政府的政策目標。從而，主管機關似應檢討現行法制，包括：租稅法上有減免之空間，目前標租地上權的行政命令或行政規則，是否太著重於權益的保障，反而忽略標租的產品定位。文末本文具體建議如下：

### 1. 增設地上權之類型，放寬其處分、及設定之權限：

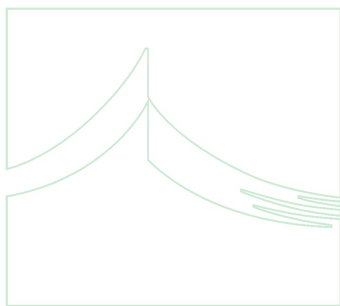
參考日本借地借家法的分類（事業用地上權建物、一般地上建物或定期無條件拆除返還素地之地尚權建物等），視其目的性之差異性，分別檢討現行地上上設定（標租）之行政規定，是否允許更多的彈性空間（如事業用地上權，應限制其移轉對象、一般建物似無限制轉讓、轉租之必要）。

## 2.立法增訂租稅減免之誘因：

對於投資興建地上權住宅之業者、承購戶（限於中低收入）增設（如地價稅、房屋稅等）租稅減免。

## 3.為有效紓減糾紛，宜立法創設非訟制度。

並透過專業的物業管理以其產權信託、公證及登記等制度，讓土地所有人權益不受損害之前提下，使其融資周轉更具可能性與可行性。



信義房屋