

立法院第 8 屆第 4 會期財政委員會
第 15 次全體委員會會議資料

「國有土地以設定地上權方式開發之政策及相關
制度檢討」專題報告



法務部

102 年 12 月 30 日

主席、各位委員、各位女士、先生：

今天奉邀列席 貴委員會就「國有土地以設定地上權方式開發之政策及相關制度檢討」乙案，代表本部列席做專題報告，並備質詢，深感榮幸。謹提供意見如下，敬請指教。

一、地上權之意義

按土地所有人本可於法令限制範圍內自由支配該土地，然就同一土地而言，倘所有人以外之他人，對於該土地能有更高效益之利用，未必須以取得該土地所有權，始得為之，是以，民法定有地上權、不動產役權、農育權等以使用收益為目的之物權。至所謂地上權者，係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（民法第 832 條）。

二、地上權之功能

地上權之社會作用，係在調和土地與地上物間之使用關係，建築物或其他工作物通常不能脫離土地而存在，兩者必須相互結合，方能發揮其經濟作用。地上權提供土地所有人以外之人，亦得以對土地為利用之機制，且得自由轉讓，可成為政府及私人規劃其土地充分利用之工具，以充分發揮土地經濟效益，達到物盡其用之目的。

三、地上權之特性

次按地上權係對於他人土地之利用，不具有一身之專屬性，本質上並無不可讓與，故除契約另有約定或另有習慣者外，原則上地上權人得將地上權移轉於他人（民法第 838 條）。故地上權與其建築物或其他工作物之讓與或設定其他權利，應同時為之，以免地上物失其存在之權源，因此，地上權與其建築物或其他工作物，不得分離而為讓與。

四、國有土地之地上權

按國有財產法第 47 條第 1 項規定：「非公用財產類不動產，得依法改良利用。」又第 3 項規定：「經改良之土地，以標售為原則。但情形特殊，適於以設定地上權或其他方式處理者，得報請行政院核定之。」64 年修正上開第 3 項之立法理由，認為在國有土地之改良利用，在某些規劃開發如以設定地上權方式，建築房屋，最為適宜，對國庫亦最為有利，因此，增列以設定地上權方式，俾資為辦理依據。併予提出供參。

以上報告，敬請

主席、各位委員指教，謝謝。