

# 試論地上權不動產之價值

華銀企業金融部 宋淑貞

## 一、前言

台灣地區公有土地約佔土地總面積的三分之二，對公有土地之管理運用影響土地的有效利用，而以往對於國有非公用土地(註1)的管理運用，多以出售方式為之，惟其中缺失不少，遂有以出租方式提供使用，然租賃權僅具債權性質，不若物權之穩固，故逐漸由租賃方式轉變成具有物權效力的設定地上權方式。政府近幾年來為推動經濟發展，創造良好的工商投資環境，並增進土地之有效利用，除參考沿用民法之相關規定外，陸續訂定發布各種有關之行政法令以為辦理國有非公用土地地上權不動產之依據。本文由於篇幅限制，撰寫重點為藉由國內設定地上權投資開發案例、相關法律依據及國外作法以探討地上權不動產的真實鑑估價值，供作相關授信業務之參考。

## 二、國內設定地上權投資開發案實例：

### (一)台北國際金融大樓開發案

台北市政府於86年7月間，就座落台北市信義計畫區內7筆市有地，面積約九、一五八.七九坪之商業用地，以設定地上權之方式公開招標，由中華開發信託公司得標，興建高達一一層超高商業大樓，約定存續期間為86年11月19日至156年11月18日計70年。

權利金以土地市價6成為底價，決標金額為206億8,889萬元，相當於每坪單價226萬元，刷新國內土地成交價格及公有土地標租紀錄。地租以當期公告地價按年息百分之二計收，興建期間減半，地租額隨同公告地租調整，未經土地所有權人同意，不得為地上權之轉讓、抵押、分租或分割，亦不得設定擔保物權或其他負擔，至於地上權消滅後，地上物無償移轉為台北市政府所有。

### (二)月眉大型娛樂區開發案

85年由台糖公司與泛亞國際開發股份有限公司，就位於台中縣后里鄉月眉糖廠地區面積198公頃土地提供設定地上權，並簽訂「月眉大型育樂區開發經營契約」完成土地開發事業計劃地上權存續期間50年，期滿台糖再為出租時，地上權人有優先承租權其期間至少20年。權利金分為開發權利金與經營權利金兩種，前者為1.5億元，分2年3期繳付，後者自開始營業之日起，依年營業收入總額之5.1%分期繳付。

### (三)中崙車站綜合商業大樓開發案

台灣汽車客運股份有限公司與力勝開發股份有限公司自88年起以設定地上權方式，提供臺北市八德路二段原中崙車站之三筆土地，面積4,265.55坪由力勝開發股份有限公司投資興建為地下5層、地上14層，總樓地板面積約31,904坪之綜合商業大樓，契約存續期間50年(88年2月至138年2月)，地上權存續期間屆滿後，地上權人有優先續約權。

地上權權利金為新台幣29.4億元(簽約時支付10%，每間隔1年再支付10%，大樓建造完成並取得使用執照後20日內支付剩餘權利金總價款)。地租金依土地當期公告地價年息5%計算，每年計付一次。地上權存續期間屆滿或中途終止契約時，其本契約土地上下之建築物及其附屬設施，無條件配合將所有權移轉登記為台灣汽車客運股份有限公司所有。

### (四)新光合纖信義區住宅開發案(案名：台北花園)

本案例係由國有財產局與新光合纖(股)公司於信義區松勇路以設定地上權方式簽訂契約50年，權利金新台幣10.6億元，租金為公告地價5%，由新光合纖負責興建為地上13層地下2層之住宅大樓。

該不動產放款值之計算如下：

土地部分：放款值係(按各土地權利持有之百分比乘以七成，再乘以地上權剩餘年數佔總年數之比例)/1.2。

建物部分：(按台灣地區銀行各類建築物估價標準表及分層建築物估價標準加成表計算之數額，乘以地上權剩餘年數佔總年數之比例)/1.2。

## 三、相關法律依據：

民國八十四年行政院通過「國有非公用土地設定地上權實施要點」，對於地上權利價值及建物時價估價有明確之規定，相關內容茲摘錄如次：

(一)地上權存續期間，執行機關得同意地上權人將地上權或地上建物辦理抵押權設定，以地上權或地上建物供擔保之債權額度，不得超過地上權權利價值或建物時價之七成。

(二)前項地上權權利價值及建物時價，應按左列方式估算：

1. 地上權權利價值：

(1) 招標設定地上權者，以得標之權利金或地上權人徵求執行機關同意設定抵押權當時國有土地市價五成之數額，兩者中數額較高者，乘以地上權剩餘年數占總年數之比例。

(2) 專案設定地上權者，以專案核定時之權利金或地上權人徵求執行機關同意設定抵押權當時國有土地市價六．五成之數額，兩者中數額較高者，乘以地上權剩餘年數占總年數之比例。

2. 建物時價：

以地上權人徵求執行機關同意設定抵押權當時，按台灣地區銀行各類建築物估價標準表及分層建築物估價標準加成表計算之數額，乘以地上權剩餘年數占總年數之比例。

#### 四、國外有關地上權建物之估價相關辦法

(一) 中國大陸：

中國大陸實施社會主義，土地採公有制度，土地所有權歸國家所有，任何單位和個人僅可擁有使用權，以房地產作為抵押者為土地使用權及房屋產權。

土地使用者之使用權年限為土地使用權出讓合同規定之使用年限減原土地使用者已使用年限後之剩餘年限。

房地產價格隨各地開發程度不同，市場價格波動大，故以土地使用權上房屋為擔保，其建物估價方式不一，並無客觀估價標準。

(二) 紐約：

鑑價公司通常先評估對擁有完整土地產權時之土地及地上建物估價，再依據地上權使用權限之長短，打八折至六折作為該土地地上權及其地上建物之估價。

(三) 新加坡：

新加坡土地多屬國有，由都市發展局競標出租給建築公司發展興建，或住都局負責規劃發展興建政府租屋，一般私人無法單獨取得地上權，因此無法單獨對地上權估價。當地銀行對地上權及地上建物之估價多委由專業機構處理，主要以買賣成交價為主，再根據屋況、管理、可使用年限及樓層高低等作為加減依據。

#### (四)香港：

香港地區土地與中國大陸同均為政府所有，其承作按揭貸款（mortgage loan），或以不動產為授信擔保，均僅針對地上物鑑價，並設定抵押權為擔保。不動產鑑價一般委託專業鑑估機構進行鑑估，鑑估方法採市價比較法，依標的物面積、所在地區、屋齡、樓層、朝向等相似物業，最近成交價格為參考，作為標的物鑑估價格。

### 五、結論：

地上權不動產價值為地上權加地上物之總和，其中地上權為使用權，多設有存續期間，除因其價值會隨著地上權剩餘年限減少而遞減外，在存續期間內亦有可能因地上權地租未繳付，或因違反權利使用限制而遭土地所有權人撤銷而消滅，故其價值及市場性不易確定，實務上亦缺乏客觀認定標準，難以計算真正之價值，目前實務上及金融同業間對地上權應考量下列因素，並以不估價為原則（但少數特殊大型聯貸案以權利金之七成為融資金額）。

1. 地上權為有期限之權利，故應注意其存續期間；地租為地上權之成本，必須將地租從地上權之價值中扣除；地上權契約中有無轉讓或使用限制，如有限制，其評估價值應酌減；地上權總存續期間應包括原設定期間加上地上權人可續約期間。
2. 設定地上權之土地上如有地上物（例如：建築物、工作物或竹木）應一併設定抵押權，俾便於日後擔保品之處分。
3. 放款後待收債權不得高於地上權及其建物於地上權期間屆滿前之殘留價值。
4. 放款最後清償日不得超過地上權的存續期間，並以地上權存續期間屆滿前六年為宜。

5. 對於地上權契約約定之撤銷事項應特別注意防範，以保障融資債權。

另地上建物通常不能脫離土地而單獨存在，必須與土地互相結合，方能產生經濟價值，故地上權建物估價除考慮建物本身重置成本外，亦應考量建物座落基地使用權價值及其權利取得、喪失、變更等事由已如上述，爰參酌上開國內外作法歸納可得：

1. 以地上權與建物合併計算價值再作一固定折扣（紐約分行）；或有以市價、買賣契約價為鑑估（新加坡、香港）。
2. 地上權與建物分別計算價值：
  - (1) 地上權或不估價（月眉案）；或以地上權權利價值七成鑑估（101金融大樓）。
  - (2) 建物為造價七成（101金融大樓），或以一般建築物估價標準方式鑑估；或以銀行各類建築物估價標準表及分層建築物估價標準加成表計算之數額，乘以地上權剩餘年數占總年數之比例為鑑價標準（台北花園）。

筆者以為第1種土地建物合併鑑估方法，因有市場價格作後盾，已可真實反應地上權不動產價值，惟如新建房屋並無鄰近市場成交價可供比較時，有其難以適用之處，而第2種地上權與建物分別計算價值者，除權利金因價值難以認定通常不估價外，建物部分如已有考量建物造價及地上權剩餘存續期間價值者，方屬較合理之估價辦法。

【註1】：國有財產法第四條：

國有財產區分為公用財產與非公用財產兩類。下列財產稱為公用財產：

1. 公務用財產：各機關、部隊、學校、辦公、作業及宿舍使用之國有財產均屬之。
2. 公共用財產：國家直接供公共使用之國有財產均屬之。
3. 事業用財產：國營事業機關使用之財產均屬之。

非公用財產，係指公用財產以外可供收益或處分之一切國有財產。