

正 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
113年度收文字號第0238號
日期：113. 5. 28

臺南市政府地政局 函

710

臺南市永康區中華路349號16樓之2

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：林宥呈

電話：06-3901209

傳真：06-2982768

電子信箱：mikelin72@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國113年5月27日

發文字號：南市地籍字第1130753418號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本局「地上權住宅購買須知」宣導摺頁，請貴單位多加利用及協助宣導，請查照。

說明：旨揭摺頁電子檔得至「本局局網-下載專區」下載使用。

正本：臺南市政府所屬各地政事務所、臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、臺南市不動產代銷經紀商業同業公會、臺南市直轄市不動產代銷經紀商業同業公會、社團法人台南市地政士公會、臺南市南瀛地政士公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

副本：臺南市政府地政局

局長陳淑美

本案依分層負責規定授權主管科長決行



所有權住宅VS 地上權住宅VS使用權住宅

	所有權 住宅	地上權 住宅	使用權 住宅
土地 所有權	有	無	無
房屋 所有權	有	有	無
房價	相對高	相對低	相對較低
使用 期限	無期限	有使用期限	
貸款 成數	相對高	相對低	恐難以 核貸
稅金／ 租金	1.房屋稅 2.地價稅	1.房屋稅 2.地租 (除雙方 另有約定 外，原則 買方須繳 納)	房屋稅 及地租 依約定繳 納。
轉手性	相對容易	相對受限	相對不易



臺南市政府地政局
不動產交易專區



內政部
平權新制專區



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government



地上權 住宅

購買須知



何謂地上權住宅？

指開發業者向地主取得土地之地
上權後，所興建而成的住宅。

消費者購買此種住宅，**沒有土地所有權**，

於地上權存續期間，擁有地上建物
所有權，須按期繳交地租給地主，
對於地上建物之使用，除契約另有
約定外，原則與一般住宅無異。

惟地上權期限屆滿，應將該地上建物
連同土地**一併返還給地主**。



1 地上權住宅 使用年限？

依雙方約定之地上權存續期限，如有
約定得終止之事由發生，
地主並得提前終止地上權契約。如果
想確認地上權設定的年限，可以自置
買賣契約書及土地登記謄本他項權利部
中確認。

2 地上權年限 到期怎麼辦？

依雙方約定方式處理，原則上應將地
上建物連同土地**一併返還給地主**。
以國有土地設定地上權為例，地上權
人（買方）於地上權期限屆滿，應將
該建物**無償移轉**為國有，**無條件遷
移**。



3 地上權住宅 須繳納稅金？

地上權住戶須繳納房屋稅，
免繳納地價稅，但需另繳交
「**地租**」給地主，租金計算標準依
契約約定。

以國有土地為例，地租係以土地申報
地價年息一定比率計算，分為隨申報
地價調整及不隨申報地價調整2部
分，故地租將隨申報地價調整而有所
變動。

何謂使用權住宅？

係以土地及其地上建物的「使用權」
為交易標的之住宅。
消費者購買此種住宅，只能取得約定
期限內之土地及其地上建物的「使用
權」，
沒有土地及建物的所有權。