

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)	房屋稅及地租依契約約定繳納。
轉手性	相對容易	相對受限	相對不易



地盡其利、地利共享
永續共好、宜居臺南



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**。