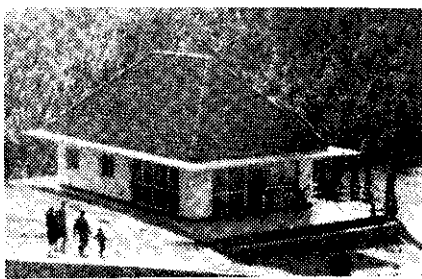


？權上地是麼什

吾 濂 孫



(振榕張) 園雀孔潭月日

我們常常聽說：有些人住的房子是自己的，但是，建築房子的土地，却屬於市政府、縣政府、鄉公所或他人，這種情形就是有了地上權而沒有土地的所有權。

依照我國民法的規定，地上權是在別人的土地上，建築房屋等建築物或工作物。(其中使用別人土地來種植農作物時，應該是屬於永佃權。)

土地所有人以契約訂定，但是，根據法律規定，地上權的契約必書有書面的字據，而且，還要到地政機關去登記，否則，是沒有效力的。

一般租賃一定要付租金，而地上權可以有租金，也可以是不付租金的契約。租賃常常因為所有人的更換而結束，而地上權在契約訂定的有效期間內，所有人的更換並不受影響。

享有地上權的人可以把這項權利轉讓給另外的人，或是把土地出租給別人使用。同時，地上權還可以用來向銀行去抵押借款，或是向別人借錢時用來作擔保，除非有相反的習慣或規定。訂立地上權契約時，也沒有明文規定它的期限。

地上權的所有者，可以在土地上蓋房屋，房屋蓋好之後可以自己居住也可以租給別人使用，而收取租金，也可以在土地上建立工廠。

地上權人對土地享有占有權，如果有第三人侵害到土地，地上權人可以予以排斥，或向法院提出控訴。土地所有人出售土地時，地上權人有優先承購的權利。

地上權人在地上權終止時，應該把土地交還給土地所有人。因為地上權的目的是使用土地，因此，地上權人在使用完土地之後，應該把土地回復原來情狀，並有此義務。

不過，由於地上權的使用，多半是在土地上建築房屋，如果要回復原狀，勢必非把房屋拆掉不可。這樣，減少了土地的價值，也會妨害到社會的經濟發展，因此，法律規定土地所有人可以依當時市價，向地上權人買下這些建築物，地上權人不得拒絕。

另外一種義務，是當事人間如果訂有需支付租金的契約時，地上權人負有支付租金的義務，即使是因為地震、旱災、颱風等不可抵抗的力量不能使用土地時，也不能夠請求土地所有人減少或免除租金的支付。

牌 子 老 日 產 ★ 農 藥 成 份 確 實

水稻、蔬菜、果樹害蟲之驅除
請用：毒性輕微、藥力速効的
最安全——最効的殺蟲劑

註冊商標

益農產 乳劑

エ ル サン 50%

藥力強、殘効性期長、
最適適合水稻、果樹害蟲之驅除

註冊商標

心愛用 乳劑

P I N 45%

紋 穗 液 劑

水稻紋枯病特效藥

大 生 精 乳 劑

園藝蔬菜病害殺菌劑

大 滅 蟲 乳 劑

蔬菜青蟲專用殺蟲劑

樂 果 乳 劑

果樹紅蜘蛛特效藥

荷 蒙 綠 混合肥料

ホ モ グ リ ン

經精製結晶之窒素葉面散佈劑
生長快、防止隔年結實

中日技術合作 台灣日產化工股份有限公司 電話：771348

台北市內湖區安康路140號