

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第458號

原告 承鋒冷凍材料有限公司

法定代理人 陳惠真

訴訟代理人 翁瑋律師  
羅偉甄律師

被告 林金釵

邱渝真

邱姿瑜

邱忠威

共同

訴訟代理人 楊俊樂律師

上列當事人間請求請求地上權登記事件，本院於民國113年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應就附表所示土地，協同原告向臺中市大里地政事務所辦理如附表所示內容之地上權設定登記。

訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，民事訴訟法第182條第1項定有明文。惟所謂訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。若他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程序即毋庸停止（最高法院101年度台抗字第224號裁定意旨參照）。被告稱本件原告之主張係以民國105年5月25日其與邱樹林簽訂之土地租賃契約（下稱系爭租約）有效為前提，兩

01 造間另案即本院111年度訴字第373號事件，業經被告提起上  
02 訴，由臺灣高等法院臺中分院以113年度重上字第165號審理  
03 中，被告於該案主張系爭租約為偽造，尚待另案調查及判  
04 決，請裁定停止本件訴訟程序等語（見本院卷第598頁），  
05 然查，兩造間另案係被告向原告請求租金或不當得利，被告  
06 原係依系爭租約請求本件原告給付租金，後又改稱系爭租約  
07 為偽造，此據本院調取另案卷宗核閱屬實，並有另案一審判  
08 決在卷可憑（見本院卷第493-593頁），是另案訴訟之訴訟  
09 標的法律關係為不當得利，本件原告係依民法第422條之1請  
10 求，爭點固均為系爭租約是否有效，然另案是否成立之法律  
11 關係，並非本件訴訟之先決問題，無停止訴訟之必要，合先  
12 敘明。

## 13 貳、實體方面

### 14 一、原告主張：

15 (一)臺中市大里區成功段500-19、500-32、500-33、500-34、50  
16 0-35地號土地（下稱合稱系爭土地），原為被告之被繼承人  
17 邱樹林所有，邱樹林前於89年間，以其為負責人之暄億企業  
18 有限公司（下稱暄億公司）為起造人，以系爭土地為建築基  
19 地，興建完成臺中市○○區○○段0000○號即門牌號碼臺中  
20 市○○區○○街00號建物（下稱系爭建物），暄億公司並向  
21 邱樹林承租系爭土地。

22 (二)暄億公司嗣將系爭建物出售予原告，原告為確保得以繼續使  
23 用系爭土地，仍持續向邱樹林承租系爭土地，並於105年5月  
24 25日與邱樹林簽訂系爭租約，約定使用範圍為系爭土地全  
25 部，租賃期間自105年6月1日起至155年5月31日止，共50  
26 年，租金每月新臺幣（下同）90,000元。惟邱樹林於105年1  
27 2月21日死亡，其全體繼承人間另案分割遺產事件，於111年  
28 7月27日判決確定，由被告共同取得系爭土地，並於111年9  
29 月14日辦妥所有權移轉登記。

30 (三)原告所有之系爭建物坐落於系爭土地上，系爭土地為系爭建  
31 物之建築基地，原告與邱樹林間成立之系爭租約，為租地建

01 屋契約，邱樹林死亡後，應由被告繼承邱樹林基於系爭租約  
02 之權利義務，爰依民法第422條之1規定提起本件訴訟，請求  
03 被告應協同就系爭土地辦理如附表所示之地上權登記。並聲  
04 明：如主文第1項所示。

05 二、被告則以：

06 (一)原告提出之系爭租約並非真正，邱樹林於105年12月死亡，  
07 在此之前已多次出入醫院，當時並無意思能力締結契約，該  
08 契約為偽造。且邱樹林與原告間之歷次契約，其91年、95  
09 年、100年之契約用印與105年間之契約用印不同，系爭租約  
10 上邱樹林之筆跡並非真正，印章應是原告盜刻蓋用。況105  
11 年1月1日邱樹林才與原告簽訂第一份土地租賃契約，期間自  
12 105年1月1日起至109年12月31日止，每月租金10,000元，為  
13 何不及半年即改定租約，自105年6月1日起至155年5月31日  
14 止，每月租金90,000元，可見係原告法定代理人利用邱樹林  
15 病危之機會所為。

16 (二)縱使系爭租約為真正，本件兩造間亦非租地建屋關係，系爭  
17 建物為暄億公司於88年間所興建，後由暄億公司於91年12月  
18 20日出售予原告，並於91年4月1日就系爭土地簽立土地租賃  
19 契約，可見系爭廠房並非原告自行租地興建，並非租地建屋  
20 契約。

21 (三)本件原告自91年起即開始承租系爭土地，嗣後雖多次續約，  
22 但其租賃法律關係並未中斷，縱使本件認有租地建屋法律關  
23 係存在，自91年間開始起算消滅時效，於106年間已時效消  
24 滅，被告得拒絕給付。

25 (四)參照民法第833條之1規定，地上權存續期間原則上為20年，  
26 原告自91年4月1日開始承租系爭土地，至111年3月31日止已  
27 滿20年，其在112年6月29日始提出登記地上權之請求，不符  
28 誠信原則。縱准許原告之請求，其請求登記地上權存續期間  
29 為50年，衡酌其已使用系爭土地20年以上，應依民法第833  
30 條之1規定意旨，縮短其存續期間等語，資為抗辯。並聲  
31 明：原告之訴駁回。

01 三、得心證之理由

02 (一)原告主張其為系爭建物所有權人，被告為邱樹林之繼承人，  
03 目前為系爭土地之所有權人等情，據其提出建物登記謄本、  
04 土地登記謄本為證（見本院卷第35頁、第81-97頁），復為  
05 被告所不爭執，堪以認定。

06 (二)租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人  
07 為地上權之登記，民法第422條之1定有明文。原告依前揭規  
08 定請求被告就系爭土地為地上權之登記，為被告所否認，茲  
09 分述如下；

10 1.系爭租約有效：

11 (1)原告提出其與邱樹林簽訂之系爭租約（見本院卷第37-39  
12 頁），並於112年12月21日準備程序時提出原本供本院核  
13 對，經核與卷內影本相符（見本院卷第290頁），且系爭租  
14 約上邱樹林之印章及簽名，印章與被告提出之105年1月1日  
15 之土地租賃契約相同（見本院卷第119-120頁），復經本院  
16 依原告聲請向彰化銀行、元大證券等金融機構函調邱樹林留  
17 存之帳戶開戶資料，回函結果可見邱樹林留存之簽名及印章  
18 均與系爭租約上之簽名及印章相符（見本院卷第303-331  
19 頁），已足認系爭租約上邱樹林之簽名及印章為真正。

20 (2)被告雖稱：系爭租約上日期105年5月25日是用藍色筆書寫，  
21 其他簽名、身分證號碼、戶籍地址都是用黑色筆書寫，該日  
22 期應為倒填等語（見本院卷第290頁）。經查，系爭租約原  
23 本上日期係使用藍色墨水書寫，出租人及承租人之簽名、身  
24 分證字號、戶籍地址則是使用黑色墨水書寫，固經本院核閱  
25 屬實（見本院卷第290頁），然徒憑此尚難認定其上日期為  
26 倒填。復依被告提出邱樹林生前於中國醫學大學附設醫院之  
27 護理紀錄記載（見本院卷第421-460頁），邱樹林於105年12  
28 月7日入院，至同年月8日8時35分許開始意識不清，持續至  
29 同年月21日，因生命徵象不穩始離院返家後死亡，是系爭租  
30 約上記載之日期暨為105年5月25日，亦無證據證明為倒填，  
31 復無證據證明邱樹林當時欠缺意思能力。再被告雖提出105

01 年1月1日之土地租賃契約（見本院卷第119-120頁），稱此  
02 契約與原告提出之系爭契約租賃範圍有重疊，系爭契約應為  
03 偽造等語，然被告提出之105年1月1日租賃契約，租賃期間  
04 為105年1月1日起至109年12月31日止，每月租金為10,000  
05 元，原告提出之系爭租約，租賃期間為105年6月1日起至155  
06 年5月31日止，每月租金90,000元，系爭租約租期較長且租  
07 金較高，原告與邱樹林自有可能係以系爭租約取代105年1月  
08 1日之租約，尚難憑此認定系爭租約為偽造。準此，系爭租  
09 約應屬有效。

## 10 2.系爭租約為租地建屋契約：

11 按土地法有關租地建屋之規定，係因城市地方人口集中，其  
12 建築房屋基地之需求殷切，為防止土地投機，並保護基地承  
13 租人之利益而設。因此，城市地方，以在他人土地上有房屋  
14 為目的而租用基地者，無論係租地後自建房屋，或承受前手  
15 之房屋後始租用該基地，皆應解為租地建屋契約（最高法院  
16 74年度台上字第2562號判決意旨參照）。又參民法第422條  
17 之1之立法目的，其係為保護承租人，將土地法第102條規定  
18 移列於此，是關於租地建屋之解釋，自應與前揭關於土地法  
19 之解釋相同。原告所有之系爭建物，使用原邱樹林所有之系  
20 爭土地，並成立土地租賃關係，其目的即在保持系爭建物之  
21 使用，縱係原告取得系爭建物後始與邱樹林訂立土地租賃契  
22 約，亦為租地建屋契約。

## 23 3.原告請求權未罹於時效：

24 按基地承租人依土地法第102條規定，請求出租人協同辦理  
25 地上權設定登記之請求權，有民法第125條15年消滅時效規  
26 定之適用，其消滅時效自基地租賃契約成立時起算（最高法  
27 院63年度第3次民庭庭推總會議決定(一)參照，並於92年度第8  
28 次民事庭會議增列民法第422條之1為本則決定）。被告雖辯  
29 稱原告於91間即開始與邱樹林承租系爭土地，已罹於消滅時  
30 效等語，然原告本件所主張之依據為105年5月25日簽訂之系  
31 爭租約，縱使原告承租系爭土地已久，其與邱樹林間有不同

01 期間之土地租賃契約，各次契約獨立，自應以原告所主張之  
02 系爭租約成立時起算消滅時效15年，自105年5月25日系爭租  
03 約成立時，迄原告於112年6月29日提起本件訴訟時，顯然未  
04 逾15年，被告此部分辯解亦不足採。

05 4.地上權存續期間部分：

06 系爭租約約定租賃期限為105年6月1日起至155年5月31日  
07 止，每月租金9萬元，原告請求設定如附表所示之地上權內  
08 容，與系爭租約相符，當屬可採。被告辯稱依民法第833條  
09 之1規定，地上權存續期間不得逾20年等語，然民法第833條  
10 1係規定地上權未定有存續期間之情形，本件原告請求設定  
11 之地上權為定有期間之地上權，民法地上權之相關規定亦無  
12 限制合意設定地上權之期間上限，自應尊重當事人之意思，  
13 以租賃契約約定之存續期間為準，被告此部分辯解亦不足  
14 採。準此，被告為邱樹林之繼承人，繼承系爭土地及系爭租  
15 約，原告依民法第422條之1規定，請求被告協同辦理設定如  
16 附表所示之地上權，於法有據，應予准許。

17 四、綜上所述，原告依民法第422條之1，請求被告應就系爭土  
18 地，協同原告辦理如附件所示之地上權設定登記，為有理  
19 由，應予准許。

20 五、被告雖聲請調查原告於105年度申報營業稅之資料、105年度  
21 會計師申報營業稅之工作底稿、105年度日記簿（見本院卷  
22 第356-360頁），然系爭租約業經本院認定為真正，業如前  
23 述，被告上開聲請調查之證據，與系爭租約之真正間亦無必  
24 然關聯，認無調查必要。本件事證已臻明確，兩造其餘主張  
25 及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

28 民事第五庭 審判長法官 陳文爵

29 法官 潘怡學

30 法官 陳昱翔

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出  
02 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，  
03 應一併繳納上訴裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日  
05 書記官 許瑞萍

06 附表：地上權登記內容  
07

土地	臺中市○○區○○段000000地號 臺中市○○區○○段000000地號 臺中市○○區○○段000000地號 臺中市○○區○○段000000地號 臺中市○○區○○段000000地號
設定權利人	承鋒冷凍材料有限公司
設定義務人	林金釵、邱渝真、邱姿瑜、邱忠威
設定權利範圍	全部
地租	依照土地租賃契約約定
存續期間	50年（民國105年6月1日起至155年5月31日止）
設定目的	建築房屋