# 臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第478號

上　訴　人　方幸雄
　　方幸平
　　000000000000000000
　　方信哲
　　方士元

　　000000000000000000
　　王美佐
　　周秀美
　　方仁宏
　　方志平
　　方逸君
前　列9人
共　　同
訴訟代理人　裘佩恩律師
　　唐世韜律師
　　吳祈緯律師
視同上訴人　洪暐智（即○○○承受訴訟人兼追加被告）
　　000000000000000000
　　洪朝元（即○○○承受訴訟人兼追加被告）
　　000000000000000000
　　洪安妮（即○○○承受訴訟人兼追加被告）
　　000000000000000000
　　方志宏
　　方淑芬
　　杜方修眉
　　方錫靜
被 上訴 人　延平郡王三聖宮
　　000000000000000000

法定代理人　許鈞翔
上列當事人間請求塗銷地上權登記等事件，上訴人對於中華民國112年8月18日臺灣苗栗地方法院111年度重訴字第94號第一審判決提起上訴，經本院先為一部判決確定，其餘上訴及被上訴人所為追加之訴，於114年12月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

洪暐智、洪朝元、洪安妮應就○○○繼承被繼承人○○○、○○○依序如附表編號6、7所示地上權辦理繼承登記。

原判決主文第四項關於命酌定地租超過每月新臺幣貳仟柒佰肆拾伍元及由上訴人按原判決附表四負擔租金欄所示部分及該訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴均駁回。

關於廢棄改判部分第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔；上訴駁回部分第二審訴訟費用（含追加之訴），由上訴人依附表「繼承人」欄所示權利範圍負擔；其中編號6、7、11就其權利範圍應由該欄上訴人連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面

㈠被上訴人所有坐落○○縣○○鎮○○段000地號土地(下稱000地號土地)，於民國38年間設定地上權予○○○（下稱系爭地上權）。○○○於00年0月00日去世（見原審卷一第79頁），系爭地上權由其第一順位繼承人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等人為分割繼承登記（見本院卷一第296、299-301、329-330、332頁）。嗣經各房輾轉分割繼承，系爭地上權人現全體登記權利人為方幸雄、方幸平、方信哲、方士元、王美佐、○○○、○○○、杜方修眉、方錫靜，方志平、○○○，方逸君等人。其中○○○於訴訟進行中之00年0月00日死亡（見原審卷一第247頁），○○○、方志宏、方淑芬為其繼承人（見原審卷一第247、259-265頁，○○拋棄繼承）；○○○於00年0月0日死

亡（見原審卷一第287頁），其第一順位繼承人○○○拋棄繼承，父母亦均死亡，由第三順位繼承人○○○、方志宏、方淑芬、杜方修眉、方錫靜繼承（見原審卷一第97頁）；○○○於00年0月0日死亡（見原審卷一第223頁），周秀美、方仁宏為其繼承人（見原審卷一第223、225、227頁）。被上訴人以方幸雄、方幸平、方信哲、方士元、王美佐、○○○、方志宏、方淑芬、杜方修眉、方錫靜、方志平、周秀美、方仁宏、方逸君（下稱方幸雄等14人，各房繼承情形詳如附表所載）為共同被告提起本訴，求為判命終止、塗銷系爭地上權並酌定租金等，核無不合。

㈡又訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。上訴人方幸雄、方幸平、方信哲、方士元、王美佐、周秀美、方仁宏、方志平、方逸君（下稱方幸雄等9人），對被上訴人本訴先位聲明判決命其等將㈠原判決附圖一編號A、C、D及附圖二編號E1、E2、E3、E5等地上物（即○○○興建之泉松醫院主體建築、附隨地上物及圍牆，總計682.85平方公尺，以下合稱系爭甲地上物）所坐落之土地以外部分之地上權（下稱系爭甲地上物以外之地上權），應予終止、塗銷；㈡酌定系爭甲地上物所在土地之地租及命給付部分；提起上訴，核其訴訟標的之法律關係，對於全體地上權人須合一確定，方幸雄等9人之上訴，自形式觀之，有利於原審同造之方志宏、○○○、方淑芬、杜方修眉、方錫靜等5人，上訴效力雖應及於其5人，惟○○○於本院訴訟進行中之000年0月00日死亡，洪暐智、洪朝元、洪安妮3人為其繼承人（下稱洪暐智等3人，其3人均未拋棄繼承，見本院卷二第311-317頁），方幸雄等9人聲請由其3人承受訴訟，並無不合，合先敘明。

㈢方志宏、方淑芬、杜方修眉、方錫靜、洪暐智、洪朝元、洪安妮等人（下稱方志宏等7人）及被上訴人經合法通知未於

言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：伊所有000地號土地，於38年間設定系爭地上權予○○○。嗣○○○於其上興建門牌號碼○○縣○○鎮○○路00號建物(下稱系爭建物)、附屬建物及圍牆，供醫院使用。然○○○死後，醫療事業已無人承繼，系爭甲地上物以外之建物，係○○○事後所擅行增建，其成立之地上權目的已不存在，伊自得訴請終止及塗銷。至系爭甲地上物部分，於系爭地上權設定之初，雖未約定地租，系爭建物其後並經○○縣政府公告為古蹟，然000地號土地附近工商活動、教育、交通及生活機能便利，土地價值早今非昔比，系爭地上權成立已逾76年，且長年閒置、無人維護，任由建物老舊、頹倒，又無須繳納地租，對伊顯失公平，亦非設定地上權登記當時所得預見，自有訴請法院酌定地租之必要。又地上權人○○○於本院訴訟繫屬中死亡，爰追加請求命其繼承人洪暐智等3人就○○○繼承被繼承人○○○、○○○各如原判決附表二編號6、7所示之系爭地上權辦理繼承登記，並㈠依民法第833條之1、第767條第1項前段、中段規定，先位訴請甲地上物以外之地上權應予終止，並辦理塗銷登記；倘認其地上權無法終止，則㈡備位依民法第833條之1規定，請求酌定其地上權存續期間為1年，並依民法第227條之2、第835條之1第2項規定，求為按系爭土地申報地價年息10%，酌定其每年地租並命上訴人連帶給付；就甲地上物地上權部分，則請求酌定地租為每月新臺幣（下同）9153元，並命上訴人給付如原判決附表四所示金額（被上訴人就先位之訴被駁回部分，上訴人就判命辦理繼承登記部分，均未聲明不服；被上訴人訴請○○○等人拆屋還地及返還不當得利部分，則經本院先為一部判決確定，另○○○、○○○2人未經原判決，其2人亦已撤回上訴，均不在本院審理範圍）。

二、上訴人方幸雄等9人則以：㈠系爭甲地上物以外之地上權，

於○○○死後雖閒置，但仍具有經濟上效用，地上權之目的仍然存續，不應准許終止及塗銷地上權登記。㈡系爭甲地上物部分，兩造係以代繳地價稅做為地租，無酌定地租之必要。又系爭建物為古蹟，使用上依法設有諸多之限制，與一般房地有別，自不應參考鄰近土地之租金計算地租。況渠等從未獲取任何利益，縱未給付地租，亦無顯失公平之情，被上訴人請求酌定地租亦無理由等語，資為抗辯。

三、方志宏等7人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明及陳述。

四、上訴人方幸雄等9人就原審判命甲地上物以外地上權應予終止、塗銷地上權登記；及命酌定甲地上物所在土地地租及給付地租部分，提起上訴，並上訴聲明求為：原判決上開不利於上訴人部分廢棄，前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則追加請求洪暐智等3人應辦理繼承登記，並答辯聲明：上訴駁回。

五、下列事實為方幸雄等9人及被上訴人所不爭執（見原審卷一第362至363頁、卷三第264至265頁），方志宏等7人亦未到庭作何爭執或抗辯，並有000土地、系爭建物第一類謄本、手抄謄本等附卷可證，堪信為真正並採為本判決之依據。

㈠000地號土地為被上訴人所有，系爭建物坐落其上，並設有地上權登記；系爭地上權權利人如原判決附表一所示。

㈡系爭建物經○○縣政府公告為古蹟。

㈢000地號土地000年1月申報地價為每平方公尺3217元。

六、本院得心證之理由：

㈠被上訴人追加之訴有理由：

按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條亦有明文。又地上權之塗銷，足使地上權發生消滅之效力；酌定地租則為變更原地上權之內容，性質上均屬不動產物權之處分行為，依民法第759條規定，非經辦理繼承登記，無從為處分或變更。查○○○係系爭地上

權人之一，於本院訴訟繫屬中死亡，而地上權之終止、塗銷與否及有無酌定地租之必要，須向系爭地上權之全體繼承人為之，當事人方始適格，故有合一確定之必要，被上訴人追加請求命洪暐智、洪朝元、洪安妮3人就○○○繼承○○○、○○○地上權部分辦理繼承登記，洵無不合，應予准許。

㈡系爭甲地上物之地上權仍有存續之必要：

1.被上訴人所有000地號土地，於16年間先經上訴人之被繼承人○○○設定質借權，臺灣光復後則設定原地上權，並由○○○興建系爭建物以供醫院使用（見原審卷一第37頁）。除醫院舊址所在之系爭建物外，其附隨建物（廁所、豬舍）及圍牆所在之位置，同為○○○所興建並遺留迄今。○○縣政府雖僅就系爭建物公告為縣定古蹟，然其附屬建物及圍牆與系爭建物均為醫院原始建築之一部分，並形成整體之設計與利用，均寓含歷史、文化傳承之意義，與地上權設定之目的亦相符，均有保留之必要，被上訴人於本院就此亦均無反對或爭執之表示，其地上權自有存續之必要，而不得終止及塗銷。

2.次按「未定有地租之地上權，如因土地之負擔增加，非當時所得預料，仍無償使用顯失公平者，土地所有人得請求法院酌定其地租」民法第835條之1第2項定有明文。又「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限」、「第九十七條之規定，於租用基地建築房屋均準用之」土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。關於未定有地租之地上權，如因情事變更而有酌定其地租之必要，究應如何酌定，法雖無明文，然系爭土地設定地上權，係以建築改良物為目的（見本院卷一第296頁），與租地建屋之性質相近，自得類推適用土地法前開規定以為地租之核定。

3.上訴人雖抗辯兩造係約定以繳納地價稅充作租金云云。然觀之000地號土地光復初期手抄登記簿之記載（見原審卷一第3

7頁），系爭地上權地租或利息欄為空白，可見系爭地上權並未約定地租。雖○○○之後人曾繳納部分地價稅（見原審卷二第117至568頁），然地價稅係直轄市或縣市主管稽徵機關，依地政機關所編送之地價歸戶冊及地籍異動通知所核定，與當事人約定之地租，係基於兩造合意所為，究屬有別，上訴人主張雙方係約定以地價稅為地租，不僅與手抄登記簿之記載不符，更乏證明，自難採信。

㈢地上權存續部分，有酌定地租之必要：

1.按民法第835條之1第2項明定：未定有地租之地上權，如因土地之負擔增加，非當時所得預料，仍無償使用，顯失公平者，土地所有人得請求法院酌定其地租。

2.查系爭地上權早於38年間即設定，當時正值臺灣光復初期，經濟活動以務農為主，之後臺灣歷經數十年之演變與進步、已非農業社會，系爭000地號土地四周復有竹南科學園區、台積電廠區等科技大廠之開發與進駐，土地價值顯著提升，非昔日所能比擬，系爭甲地上物所在之土地面積達682.85平方公尺，經地上權人無償使用長達76年之久，自○○○死後亦乏人維護、管理，其地上權雖仍有存續之必要，然由上訴人繼續占有，其所受利益甚微，而被上訴人則受有數十年來均無法使用、維護土地之損失，二者相互比較，對被上訴人顯失公平，此非設定系爭地上權登記當時所能預料，被上訴人請求法院酌定地租，於法有據，應予准許。茲審酌000地號土地經濟價值、地處竹南鎮迎薰路，當前社會經濟發展情形，四周環境、教育及生活機能均稱便利（見原審卷三第23至27頁）；系爭建物坐落之土地部分，已列為古蹟，客觀上已乏市場交換價值，使用上亦受有相當之限制（參文化資產保存法第34至36條、第38條），無法如一般地上權人自由使用收益地上物等一切情狀，酌定本件地租應以000地號土地申報地價年息1.5%計算為適當。準此，每月地租應為2745元（計算式：3217元/平方公尺×系爭甲地上物占用面積682.85平方公尺x1.5%÷12個月＝2745.9元，元以下捨去），並由系

爭地上權之共有人按應有部分比例負擔或連帶負擔如原判決附表四所載，上訴人抗辯不應核定地租或應按年息百分之1計算（見本院卷二第386頁、本院卷三第108頁），均無可採。

㈣系爭甲地上物以外之地上權應予終止、塗銷：

按土地所有人或地上權人得於地上權成立後，於存續期間逾20年或地上權成立之目的已不存在時，得請求法院酌定其存續期間者，此為民法第833條之1所明定。依民法物權編施行法第24條第2項規定，前開規定於修正施行前未定有期限之地上權，亦有適用。是以當事人於設定地上權時，倘有約定存續期間者，固從其所定，惟就未定有期限之地上權，依其地上權登記內容，倘於設定之始，並無容任第1次建置之建築物或工作物滅失後，得重為第2次以後建置之目的者，其土地所有人即得請求終止地上權，俾利土地之最大效益利用（最高法院109年度台上字第2860號、105年度台上字第163號判決意旨參照）。經查：

1.甲地上物以外之土地，雖設有地上權登記，然由附圖四編號A、B、C所示鐵皮屋，與附圖一編號B（內含B1、B2）之鐵皮屋互核對照，無論坐落位置、建物外形特徵均相符，面積亦大致相當，足認此二者之主體建物（即鐵皮屋）應屬同一。上開A、B、C鐵皮屋，係由○○○之繼父即○○○所興建，已經原審追加被告○○○於原審陳述明確（見原審卷三第117頁），兩造就附圖一所示B鐵皮屋，及超過鐵皮屋圍牆以外，以房屋滴水線為界測量所得之E4部分，係由○○○所興建一節，亦不爭執（見原審卷三第263頁、第265頁），益證上開鐵皮屋並非泉松醫院原始建築或圍牆之一部分，而係○○○事後所擅行建蓋，兩造就此亦無爭執，堪予採信。

2.經核，系爭地上權設定之始，係供建築醫院造福鄉里使用，依當事人締約之真意及目的，自無於醫院使用之必要範圍外，更容許第三人恣意增建鐵皮屋以擴大地上物之範圍，亦無於系爭甲地上物之外，復容任第三人於鐵皮屋老舊棄置

後，再為重置或另行建蓋新建物以延續地上權之可能。是除系爭甲地上物外，其他人嗣後所興建之建物及現況為空地之部分，均難謂有存續之必要。

3.依000地號土地光復初期手抄登記簿謄本（見原審卷一第37頁）所載系爭地上權之存續期間為不定期，並於38年8月10日即完成設定登記，系爭甲地上物以外之地上權，地上物長年閒置，對於被上訴人000地號土地所有權之圓滿狀態及使用受益之行使，已有所妨礙，上訴人方仁宏就此部分地上權之終止、塗銷當庭表示無意見（見本院卷三第109頁），其餘上訴人亦未提出任何事證足證此部分地上權仍有繼續存在之必要，被上訴人依民法第833條之1、第767條第1項中段，請求終止系爭甲地上物外之地上權及辦理塗銷登記，於法有據，應予准許。

七、綜上，被上訴人於本院追加請求⑴洪暐智等3人就○○○繼承○○○、○○○之地上權部分辦理繼承登記，為有理由；其於原審依⑵民法第833條之1、第767條第1項中段規定，請求上訴人就系爭甲地上物以外之地上權應予終止及塗銷地上權登記；⑶依同法第835條之1第2項規定，酌定甲地上物所在土地部分之地租為每月2745元並請求上訴人為給付，均有理由。原審就上開⑵、⑶部分為其有利之判決，核無不合，又被上訴人就系爭甲地上物以外之地上權，先位之訴請求終止及塗銷既有理由，就酌定其存續期間等之備位聲明即無審酌之必要。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，併予駁回其上訴。另就甲地上物所在土地酌定地租超過每月2750元部分核屬無據，原審為被上訴人勝訴之判決，應予廢棄改判如主文第3項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所舉證據，核與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

據上論結，本件被上訴人追加之訴為有理由，上訴人上訴一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　24　　日

民事第二庭　　審判長法　官　謝說容

法　官　廖純卿

法　官　施懷閔

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人得上訴。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　康孝慈

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　24　　日

附表：系爭地上權繼承系統、地上權人暨登記日期字號

| 被繼承人 | 繼承人 | 再轉繼承人 | 復再轉繼承人 |
|---|---|---|---|
| ○○○<br>權利範圍13分之2（方幸雄、方幸平、方信哲權利範圍各39分之2） | **編號1**：方幸雄/000年○○所資字第000000號/登記日000年0月00日/權利範圍39分之2(原審卷一第81頁) | | |
| | **編號2**：方幸平/000年○○所資字第000000號/登記日000年0月00日/權利範圍39分之2(原審卷一第81-83頁) | | |
| | **編號3**：方信哲/000年○○所資字第000000號/登記日000年0月00日/權利範 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 圍39分之2(原審卷一第83頁) | | |
| ○○○/<br>權利範圍13分之2 | **編號4**：方士元/000年○○所資字第000000號/登記日000年0月00日/權利範圍13分之2(原審卷一第83頁) | | |
| ○○○/<br>權利範圍13分之2 | **編號5**：王美佐/000年○○所資字第000000號/登記日000年0月00日/權利範圍13分之2(原審卷一第83頁) | 註：○○○就左列地上權權利部分由王美佐一人為分割繼承登記，繼承人○○○、○○○未繼承左列地上權。 | |
| ○○○/<br>權利範圍13分之1 | **編號6**：○○○/000年○○所資字第000000號/登記日000年0月00日/權利範圍52分之1(原審卷一第85頁) | **同**順位繼承人<br>方絜 拋棄繼承 | |
| | | ○○○<br>（未辦繼承登記，經原審判決辦理繼承登記確定） | 洪暐智<br>（未辦繼承登記） |
| | | | 洪朝元<br>（未辦繼承登記） |
| | | | 洪安妮<br>（未辦繼承登記） |
| | | 方志宏<br>（未辦繼承登記，經原審判決辦理繼承登記確定） | |
| | | 方淑芬<br>（未辦繼承登記，經原審判決辦理繼承登記確定） | |
| | **編號7**：○○○/000年○○所資字第000000號/登記日000年0月00日/權利範圍52分之1(原審卷一第85頁) | **前**順位繼承人<br>○○○ 拋棄繼承 | |
| | | ○○○<br>（未辦繼承登記，經原審判決辦理繼承登記確定） | 洪暐智<br>（未辦繼承登記） |
| | | | 洪朝元<br>（未辦繼承登記） |
| | | | 洪安妮 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | （未辦繼承登記） |
| | | 方志宏<br>（未辦繼承登記，經原審判決辦理繼承登記確定） | |
| | | 方淑芬<br>（未辦繼承登記，經原審判決辦理繼承登記確定） | |
| | | 杜方修眉<br>（未辦繼承登記，經原審判決辦理繼承登記確定） | |
| | | 方錫靜<br>（未辦繼承登記，經原審判決辦理繼承登記確定） | |
| | **編號8**：杜方修眉/000年○○所資字第000000號/登記日000年0月00日/權利範圍52分之1(原審卷一第85頁） | | |
| | **編號9**：方錫靜/000年○○所資字第000000號/登記日000年0月00日/權利範圍52分之1(原審卷一第85-87頁） | | |
| ○○○/權利範圍13分之2 | **編號10**：方志平/000年○○所資字第000000號/登記日000年0月00日/權利範圍13分之2(原審卷一第87頁） | | |
| **編號11**：○○○/00年○○所資字第000000號/登記 | 周秀美<br>（未辦繼承登記，經原審判決辦理繼承 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 日00年00月0日/權利範圍13分之2（原審卷一第83-85頁） | 登記確定）<br>方仁宏<br>（未辦繼承登記，經原審判決辦理繼承登記確定） | | |
| ○○○/權利範圍13分之2 | **編號12**：方逸君/000年○○所資字第000000號/登記日000年0月00日/權利範圍13分之2(原審卷一第87頁） | | |