

臺灣高等法院民事判決

105年度重上字第1061號

上訴人 葉百昌

訴訟代理人 楊美滿

上訴人 葉公隆

葉公超

葉麗娥

共同

訴訟代理人 林凱律師

詹奕聰律師

上訴人 西德有機化學藥品股份有限公司

法定代理人 葉佳紋

訴訟代理人 鄭洋一律師

羅明通律師

複代理人 鄒易池律師

訴訟代理人 蔡調彰律師

上列當事人間請求塗銷地上權等事件，上訴人對於中華民國105年10月6日臺灣新北地方法院105年度重訴字第216號第一審判決各自提起上訴，本院於109年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴人葉百昌、葉公隆、葉公超、葉麗娥之上訴（含先位聲明之上訴、備位聲明之上訴）駁回。

原判決關於(一)就如後述之地上權定其存續期間超過自民國一百一十一年一月一日起至民國一百三十五年十月二十三日止、(二)調整後述地上權之年地租金額超過如附表「年地租」欄所示部分，及命上訴人西德有機化學藥品股份有限公司負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄(一)、(二)部分，上訴人葉百昌、葉公隆、葉公超、葉麗娥在第一審備位之訴駁回。

01 上訴人西德有機化學藥品股份有限公司其餘上訴駁回。

02 第二審訴訟費用關於上訴人葉百昌、葉公隆、葉公超、葉麗娥上
03 訴部分，由上訴人葉百昌負擔八分之五、上訴人葉公隆負擔八分
04 之一、上訴人葉公超負擔八分之一、餘由上訴人葉麗娥負擔。第
05 一審訴訟費用關於命上訴人西德有機化學藥品股份有限公司負擔
06 部分，及第二審訴訟費用關於上訴人西德有機化學藥品股份有限
07 公司上訴部分，由上訴人西德有機化學藥品股份有限公司負擔二
08 分之一，上訴人葉百昌負擔十六分之五、上訴人葉公隆負擔十六
09 分之一、上訴人葉公超負擔十六分之一、餘由上訴人葉麗娥負
10 擔。

11 原判決主文第三項經上開廢棄(一)後，更正為：

12 上訴人西德有機化學藥品股份有限公司就上訴人葉百昌、葉公
13 隆、葉公超、葉麗娥所有坐落新北市○○區○○段○○○地號土
14 地於民國五十三年一月二十三日設定登記之地上權，定其存續期
15 間至民國一百三十五年十月二十三日。

16 事實及理由

17 甲、程序方面：

18 按「當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，
19 不在此限……三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充
20 者」、「未於準備程序主張之事項，除有下列情形之一者外，於
21 準備程序後行言詞辯論時，不得主張之……四、依其他情形顯失
22 公平者」，民事訴訟法第447條第1項但書第3款、第276條第1項
23 第4款分別定有明文。查上訴人葉百昌、葉公隆、葉公超、葉麗
24 娥（下稱葉百昌等4人）於本院提出上證1-13（本院卷一第76、
25 113、114-117頁、卷三第29-31頁、卷六第321-333、381-385
26 頁）、聲請訊問證人陳鵬欽、陳遠鴻（本院卷五第217-239頁）；
27 對造上訴人西德有機化學藥品股份有限公司（下稱西德公司）提
28 出上證1-12之1、被上證1之2、2之1、7、13-45（本院卷一第25-
29 98、125-164、177-224頁、卷二第86-105、108-110頁、卷三第6
30 3-64、169-176、卷四第239-242、255-271、405-413頁、卷五第
31 29-53、169-173頁、卷六第77-271、455-457頁、卷七第161-287

頁)，均已釋明合於民事訴訟法第447條第1項但書第3款之規定，西德公司就準備程序終結後提出部分，並釋明符合合同法第276條第1項第4款之規定，均應准其提出。

乙、得心證之理由：

一、葉百昌等4人起訴主張：坐落新北市○○區○○段000地號（重測前為臺北縣○○市○○○段○○○段0000地號）土地（下稱系爭土地）原為伊等之母葉李坐及葉百昌共有，應有部分各1/2，葉李坐於民國100年8月1日死亡，對系爭土地之權利由伊等繼承，葉百昌、葉公隆、葉公超、葉麗娥之應有部分依序為5/8、1/8、1/8、1/8。西德公司於53年1月23日在系爭土地上設定地上權（下稱系爭地上權），約定年地租為新臺幣（下同）500元，並向臺北縣（已改制為新北市）三重地政事務所（下稱三重地政）為地上權設定登記。葉李坐及葉百昌前向原審訴請調整租金，經本院以97年度上字第501號判決系爭地上權年租金應調整為534,100元確定。然依系爭土地周邊之開發建設情形等，就交通性、居住便利性、生活機能而言應為新北市首選，惟西德公司未善加利用系爭土地。再西德公司如三重地政土地複丈成果圖編號A所示之地上物（下稱系爭廠房），有超過2/3係違章建築。另系爭廠房南側、北面、東側有學校、寺廟、他人所有建物相鄰，如系爭廠房及鄰近建物發生火災意外，均可能因西德公司之違章建築，致損害範圍蔓延至其餘建物。且西德公司近年業績日益下滑，與周遭新建之公寓大廈相較，審酌「固定資產耐用年數表」所示磚構造及加強磚造工場用廠房之耐用年限分別為20年及30年，益見西德公司所有逾屋齡50年之系爭廠房年久失修、老舊不堪，就系爭土地已不足發揮地上權之社會機能，其已悖於系爭地上權當初使用目的，進而違法使用系爭土地。兩造就系爭地上權並未定有存續期間，基於系爭土地使用收益能達利益最大化及促進整體社會經濟發展之考量，並斟酌西德公司因使用系爭土地所受益之時間已長達半世紀以上，伊等身為系爭土地所有權人卻無法更加有效地使用收益系爭土地等情，系爭地上權應依民法第833條之1規定

01 予以終止，系爭地上權既經終止，西德公司自應將系爭地上權
02 予以塗銷。縱認系爭地上權仍有存續之必要，惟因系爭地上權
03 已存在50餘年，遠逾20年期限。又系爭地上權雖曾調整租金，
04 惟考量系爭土地遼闊，伊等每年應繳納之地價稅金即高達10餘
05 萬元，加上各捷運站陸續通車，商業活動熱絡，土地價值飛
06 升，現年租金數額僅534,100元，對伊等顯失公平，年地租應
07 依申報地價總價年息10%計算調整租金為每年1,293,199元，
08 並酌定系爭地上權之存續期間為3年。爰依民法第833條之1、
09 第767條第1項中段之規定，先位之訴求為(一)系爭地上權應予終
10 止、(二)西德公司應將系爭地上權予以塗銷；依民法第833條之
11 1、第835條之1之規定，備位之訴求為(一)准定系爭地上權存續
12 期間為3年（於本院更正為「准定系爭地上權存續期間至108年
13 2月4日」，見本院卷七第292頁）、(二)系爭地上權之年地租應
14 自西德公司收受起訴狀繕本時起調整為1,293,199元之判決。
15 西德公司則以：伊公司係葉百昌等4人及公司法定代理人葉佳
16 紋之先父葉重德於50年前以家族企業創辦經營之國內知名藥
17 廠，系爭土地為葉重德為擘畫永續經營家族事業，於50至51年
18 間購置建廠，當時借用配偶葉李坐及葉百昌為土地之信託登記
19 名義人，應有部分各1/2，並辦理系爭地上權以便永久無償使
20 用，葉重德為系爭土地實際出資購買之人。法院於當事人請求
21 終止地上權時，應詳細審酌系爭建築物之種類、性質、利用狀
22 況、尚得使用之期間如何、是否已至不堪使用及是否成立之目
23 的已不存在等情。系爭地上權係以伊公司在系爭土地上興建廠
24 房永續經營家族事業為目的，伊公司迄今經營狀況穩定、業績
25 優異，有效藥品許可證達61種，健保用藥達26種，早年即已取
26 得GMP之藥廠認證，近年亦已取得衛生福利部藥品優良製造證
27 明書，伊公司生產之藥品品質優良、廠房無老舊不堪使用之情
28 形，無予終止之必要。系爭地上權存續期間為「不定」，而非
29 「空白」，更非「未定有期限」。斟酌當時設定系爭地上權之
30 情形，可知系爭地上權成立之目的即是使伊公司興建廠房永續
31 經營家族事業之用，此目的至今仍然存在，葉百昌等4人主張

01 系爭地上權之成立目的已不存在云云，與事實不符。系爭地上
02 權自設定登記迄另案塗銷地上權訴訟前，經過40年10個月從未
03 有租金之給付及請求，均由葉重德繳納每年地價稅，系爭地上
04 權應依登記約定而不得任意翻異，且該地上權於53年間設定，
05 無民法第835條之1規定適用，亦不得再類推適用民法第442條
06 之規定為請求，葉百昌等4人請求調整租金，即屬無據。縱有
07 調整之必要，亦應以申報地價3%計算每年地租云云，資為抗
08 辯。

09 二原審駁回葉百昌等4人先位之請求，並依葉百昌等4人備位之
10 訴，判決(一)西德公司就系爭地上權，定其存續期間至110年12
11 月31日、(二)系爭地上權之年地租應自105年2月20日（原判決載
12 105年2月19日，惟葉百昌等4人於本院減縮自105年2月20日調
13 整，本院卷七第292頁）起調整為905,239元，駁回葉百昌等4
14 人其餘備位之請求。葉百昌等4人提起上訴，聲明：

15 (一)先位聲明：

16 1.原判決關於駁回葉百昌等4人後開第二、三項之訴部分廢
17 棄。

18 2.西德公司就系爭地上權應予終止。

19 3.西德公司就系爭地上權予以塗銷。

20 (二)備位聲明：

21 1.原判決關於定系爭地上權存續期間及所為調整租金之金額
22 部分均廢棄。

23 2.西德公司就系爭地上權，定其存續期間至108年2月4日。

24 3.系爭地上權之年地租應自105年2月20日起調整為系爭土地
25 申報地價百分之十計算之金額。

26 原審備位聲明更正為：

27 (一)請准定系爭地上權存續期間至108年2月4日。

28 (二)系爭地上權之年地租應自105年2月20日起調整為系爭土地申
29 報地價百分之十。

30 西德公司答辯聲明：葉百昌等4人先位上訴及備位上訴均駁
31 回。

01 並上訴聲明：

02 (一)原判決主文第三項、第四項請求廢棄。

03 (二)上項廢棄部分，請求駁回被上訴人葉百昌等4人第一審備位
04 聲明第一項、第二項之請求。

05 葉百昌等4人對西德公司之上訴，答辯聲明：西德公司之上訴
06 駁回。

07 (超過上開請求部分，業經原審判決葉百昌等4人敗訴確定，
08 不在本院審判範圍)。

09 三葉百昌等4人主張前揭事實，提出土地登記謄本、原法院三重
10 簡易庭94年度重簡字第291號及原法院94年度簡上字第100號民
11 事判決、原法院96年度重訴字第397號、本院97年度上字第501
12 號、最高法院98年度台上字第148號判決、系爭土地週遭環境
13 照片10幀、建物登記謄本、固定資產耐用年數表、食品藥物消
14 費者知識服務網網頁資料、新北市政府稅捐稽徵處104年地價
15 稅繳款書、內政部不動產交易實價查詢網頁資訊等件為證（原
16 審卷一第24-73頁）。葉百昌等4人主張系爭土地為其等所共
17 有，為西德公司所否認，辯稱：系爭土地之實際出資人為葉重
18 德，僅當時借用配偶葉李坐及葉百昌為系爭土地之信託登記名
19 義人，應有部分各1/2云云。然按不動產物權經登記者，推定
20 登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。
21 其立法意旨在於：「『登記』與『占有』同為物權公示方法之
22 一，民法就占有既於第943條設有權利推定效力之規定，『登
23 記』自亦應有此種效力，爰仿德國民法第891條、瑞士民法第9
24 37條第1項規定，增訂第1項，以期周延。又此項登記之推定
25 力，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人
26 外，得對其他任何人主張之。為貫徹登記之效力，此項推定
27 力，應依法定程式塗銷登記，始得推翻」。兩造均不爭執系爭
28 土地原登記為葉李坐、葉百昌共有，葉李坐死亡後登記為葉百
29 昌等4人共有，有原審言詞辯論筆錄載：「（原告葉百昌、原
30 告葉公隆、原告葉公超、原告葉麗娥現為新北市○○區○○段
31 000 地號土地（重測前○○○段○○○段0000地號）之共有

人，應有部分為八分之五、八分之一、八分之一、八分之一，被告西德公司為地上權人（53年1月23日登記）……兩造有無意見？兩造：沒有意見」等語（原審卷一第228頁）。是依民法第759條之1第1項規定，本件應推定系爭土地原為葉李坐、葉百昌共有，現為葉百昌等4人共有。西德公司抗辯系爭土地係信託（或借名）登記於葉李坐、葉百昌名一節，既係反於系爭土地之登記公示資料，應由西德公司舉證推翻此推定之事實。西德公司雖提出83年10月1日葉重德名義簽署之文書為據（原審卷一第141頁），惟該文書僅由葉重德單獨署名，無葉李坐與葉百昌之簽名，縱認該文書真正無訛且確係葉重德所書立，亦難認葉重德與葉李坐、葉百昌間有何信託（或借名）登記之意思表示合致。此外，西德公司復未提出其他證據以證明信託（或借名）登記契約之內容及葉重德與葉李坐、葉百昌間如何就該信託（或借名）登記契約內容達到互相表示意思一致（民法第153條第1項參照）之事實。西德公司辯稱葉重德出資購買為系爭土地之真正所有權人云云，尚無足取，本件仍應依登記公示資料，以葉百昌等4人為系爭土地之共有人。

四葉百昌等4人先位之訴主張系爭地上權應予終止、西德公司應將系爭地上權予以塗銷云云，為西德公司所否認，並以前詞置辯。

（一）西德公司雖辯稱系爭地上權原登記之存續期間為不定，有使其永久取得地上權永續經營之意云云，並提出臺北縣土地登記總簿為證（原審卷一第145-146頁）。惟系爭地上權他項權利部或載「存續期間：不定」、或載：「存續期間（空白）」，或經西德公司將存續期間更正為「不定」（原審卷一第122、253頁、本院卷四第407頁、卷六第315-316、323、326頁），惟存續期間僅載不定或空白，未有任何記載，即屬未定有期限之地上權，此觀地上權設定契約書填寫說明：「六、第(8)欄『存續期間』：按訂立契約人約定填寫。如地上權定有期限者，將其起迄年月日填入；如約定無期限者，填寫『無』字樣；如未有約定者，以斜線劃除」（本院

卷七第301頁），顯然登記簿上地上權存續期間之欄位，無論記載為「不定」，或於欄位為空白之記載，均屬於未定有期限之地上權。另內政部以108年7月25日台內地字第0000000000號函：「……存續期間欄位為『不定』1節……無從判斷是局屬未定有期限」、三重地政以108年7月24日新北重地登字第0000000000號載：「至所詢旨揭地上權存續期間『不定』是否即為…『未定期限』……請貴院依修正前民法相關規定卓處」等語（本院卷五第313、315-316頁），均難作為有利於西德公司認定之依據，西德公司辯稱系爭地上權係永久地上權，永久存在，無民法第833條之1之適用云云，非屬可採。

(二)系爭地上權屬未定有期限，有如上述。另系爭地上權成立之目的係為西德公司在系爭土地上興建廠房經營藥品事業一節，為葉百昌等4人所不爭執（原審卷一第19頁）。顯然系爭地上權之成立目的是否仍存在，應視西德公司在系爭土地上興建之系爭廠房是否仍供藥品生產製造使用。經原審囑託三重地政測量系爭廠房使用系爭土地之總面積為1061.18平方公尺（含新北市○○區○○段0000○○0000○○號建物之登記面積55.93平方公尺、42.78平方公尺、247.33平方公尺），有建物登記謄本、三重地政105年8月8日新北重地測字第0000000000號函暨所附土地複丈成果圖附卷為憑（原審卷一第142-144頁、卷二第109-110頁），亦經本院至現場履行勘驗屬實，有勘驗程序筆錄在卷可參（本院卷二第55-59頁）。觀諸系爭土地面積為1224.62平方公（原審卷一第252頁），系爭廠房使用系爭土地之範圍達百分之86.65（ $1061.18 \div 1224.62 = 0.866538$ ），亦屬充分利用無閒置浪費。再系爭廠房一樓為物料進出口，二樓北側為辦公室、南側為實驗室，三樓北側為包裝區與成品庫、南側為原料倉庫，四樓北側為藥品物料區、南區為電梯機電室與物料倉庫、上方為鐵皮屋頂，廠房內有員工在辦公等（原審卷二第106頁），顯然系爭廠房內部確針對藥品生產製造所需，規劃辦公室、實

01 驗室、原物料區、包裝區、成品區等位置，難謂系爭地上權
02 成立之目的已不存在。至系爭廠房有無違建、西德公司是否
03 曾違規復工、藥品品質良窳、火災意外發生可能性等節，均
04 與系爭地上權成立目的是否存在之判斷無涉，至多僅為行政
05 裁罰之問題，要難執此遽認系爭地上權之成立目的已不存
06 在。此外，葉百昌等4人復未舉證證明系爭地上權成立之目
07 的已不存在，其依民法第833條之1之規定請求判決終止系爭
08 地上權，並依民法第767條第1項中段之規定請求西德公司塗
09 銷系爭地上權，於法無據，不能准許。

10 (三)預備之合併，係原告預慮其提起之先位之訴無理由，同時提
11 起不能並存之預備之訴，以備先位之訴無理由時，得就預備
12 之訴受有理由之判決。葉百昌等4人先位之訴既無理由，本
13 院自應就其備位之訴為裁判。

14 五葉百昌等4人備位請求定系爭地上權存續期間部分：

15 (一)葉百昌等4人雖不能依民法第833條之1之規定，請求法院終
16 止系爭地上權，其等另請求法院定其存續期間，西德公司雖
17 抗辯系爭地上權係永久地上權，無該條之適用云云，然系爭
18 地上權係未定有期限者，已如前述，而系爭地上權係53年1
19 月23日設定登記，迄今已逾20年甚明，葉百昌等4人依上開
20 規定請求法院定其存續期間，核屬有據。

21 (二)系爭廠房已登記部分（即新北市○○區○○段0000○0000○
22 0000○號）均係一層樓建物，皆於51年2月5日建築完成，材
23 質為磚造與加強磚造（原審卷一第142-144頁），迄今已逾
24 58年，超過磚造建築之耐用年數20年與加強磚造建築之耐用
25 年數30年（原審卷一第69頁），其中第二-四層樓屬違建而
26 將遭拆除（原審卷一第303頁）等，葉百昌等4人據以主張系
27 爭地上權應定其存續期間3年或至108年2月4日云云。惟建築
28 法令無對建築物使用年數之規定，蓋建築物之使用受其施工
29 品質及使用維護情形之影響，政府不能定建築物之使用年
30 數，否則制定後一旦使用年數屆至，依法即必拆除。而耐用
31 年數僅係會計作業上必須規定之折舊年限，作為攤提折舊之

基礎，苟建築物逾耐用年數，非不得繼續使用，此觀所得稅法第54條「固定資產耐用年數屆滿仍繼續使用者，得就殘值繼續提列折舊」自明。況無論系爭地上權定其存續期間3年（按葉百昌等4人於105年2月4日起訴，其所稱3年以起訴時計算3年至108年2月4日）或108年2月4日，均為過去之時間，而系爭廠房迄葉百昌等4人主張之108年2月4日後仍正常運作，有新北市政府違章建築拆除大隊108年10月15日新北拆認一字第0000000000號予葉百昌之函載：「一、依據……臺端108年9月27日陳申第0000000號消防檢舉書辦理。二、案址經本大隊派員勘查後……」等語（本院卷六第321頁），顯見系爭廠房至遲於葉百昌檢舉違建時（108年9月27日），仍正常運作。再「地上權不因建築物或其他工作物之滅失而消滅」，為民法第841條所明定，遑論系爭廠房之原始建築物迄今未因滅失而消滅，葉百昌等4人主張系爭地上權定其存續期間至108年2月4日，於法無據，不能准許。

(三)至西德公司之地址雖設於新北市五股工業區，並於五股工業區另有廠房（原審卷一第127頁、卷二第26頁）。然本院函衛生福利部查西德公司五股廠是否符合（PIC/S）GMP標準等，經衛生福利部以106年4月27日衛授食字第0000000000號載：「『西德公司五股廠』（新北市○○區○○○路00號（地下1層、1樓夾層）及『西德公司五股二廠』（新北市○○○○○○路00號2、3、4樓）未曾申請西藥藥品GMP檢查，非本部核定之GMP藥廠」等語（本院卷六第213頁，按藥品優良製造規範(GMP)經行政院衛生署以88年5月1日衛署藥字第00000000號公告，衛生福利部於102年7月30日修正藥物優良製造準則第3條「西藥……之製造……應符合中央衛生主管機關參照國際醫藥品稽查協約組織(PIC/S)其規範……其分階段施行之項目、時程，由中央衛生主管機關之。衛生福利部於106年9月28日以衛授食字第0000000000號公告，主旨：公告修正「西藥藥品優良製造規範……並自即日生效。依據：藥物優良製造準則第三條。公告事項：一、配合國際醫

01 藥品稽查協約組織於106年1月1日公布之PIC/S) ……」，顯
02 然西德公司無法將系爭廠房西藥之生產製造遷往五股廠房，
03 原判決以西德公司得將系爭廠房生產製造遷至五股廠房為
04 由，定系爭地上權存續期間至110年12月31日云云，亦無可
05 取。

06 (四)參酌新北市建築師公會之補充鑑定報告書，結論：「經比對
07 上述構造（指系爭廠房）有陸續增改建的行為，依航測照片
08 資料推算改建時間約在75年至80年間，如以改建完成日為75
09 年計，其至今已使用33年，又依政府部分公布之一般鋼筋混
10 凝土 造建築其耐用年限為50年。故所剩餘的法定使用年限
11 尚有17年，但於鑑定會勘時勘查現況構造，其各樓層依整體
12 外觀勘檢並無嚴重瑕疵及損壞現象，因其管理維護尚稱良
13 好，所以估計其移除耐用年限應可再延長至25至30年之
14 久……」，有補充鑑定報告書可參（外放，結論影本見本院
15 卷七第337頁），本院取其中間數27.5年即27年又6個月，以
16 補充鑑定報告書作成之108年4月23日，定系爭地上權存續期
17 間至135年10月23日。葉百昌等4人主張系爭地上權存續期間
18 超過自108年2月4日起至135年10月23日止部分，於法無據，
19 不能准許。

20 六葉百昌等4人備位請求調整地租部分：

21 (一)按法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人主張之重
22 要爭點，本於當事人辯論之結果，已為判斷時，除有顯然違
23 背法令之情形，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判
24 斷之情形外，應解為在同一當事人間就與該重要爭點有關所
25 提起之他訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆
26 不得任作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則，
27 此即學理上所稱之爭點效理論，係基於誠實信用原則所生之
28 判決效力，具有禁止裁判矛盾之積極作用，有利於紛爭之統
29 一解決，並有避免訴訟不經濟之可能。

30 (二)葉李坐、葉百昌（下稱葉李坐等2人）前以西德公司為被
31 告，請求調整租金，經本院以97年11月4日97年度上字第501

01 號（下稱相關前案）判決以系爭地上權年地租若干為主要爭
02 點〔按葉李坐等2人於該案主張系爭地上權年地租應依申報
03 地價總價年息10%計算（原審卷一第44頁、本院卷七第332
04 頁），與葉百昌等4人於本件之主張（本院卷七第292頁）
05 同〕，有相關前案判決在卷足稽（本院卷七第341-347
06 頁），兩造已就此一爭點進行攻防、舉證，並經法院實質審
07 理，本件備位之訴請求調整地租部分與相關前案均係就系爭
08 地上權地租若干（應按系爭土地申報地價總價年息百分之幾
09 計算年地租）為爭執，揆諸前開說明，本件備位之訴調整地
10 租部分就系爭地上權年地租應按系爭土地申報地價總額年息
11 若干之爭執，自當有爭點效之適用，不得任與相關前案判決
12 為相反之判斷或主張。

13 (三)查相關前案確定判決，認定「四、葉李坐、葉百昌（按相關
14 前案上訴人為西德公司，被上訴人為葉李坐等2人，為免混
15 淆，逕載其姓名、名稱）主張兩造間就系爭地上權於設定之
16 初，曾約定地租每年500元，因系爭土地之價值昇漲，上開
17 地租金額顯屬過低，自有依土地法（第105條準用）第97條規
18 定予以調整之必要；而西德公司則以前揭情詞置辯。經查：
19 (一)按地上權固非以地上權人交付地租為必要……惟依……土
20 地登記簿所示，系爭土地上所設定之系爭地上權，在『利息
21 或地租』欄內載有『每年租金新台幣伍佰元正』，可見兩造
22 間就系爭地上權之設定，確有地租之約定……再經參酌西德
23 公司曾於93年12月6日寄發存證信函向被上訴人表示：『該
24 租金之記載僅係象徵性伍佰元而已。自設定以來即以本公司
25 代繳地價稅方式折抵』，並隨函附寄2,500元匯票，用以給
26 付5年之地租……益證西德公司於系爭地上權設定之初，即
27 已與葉李坐等2人間達成給付地租之意思表示合致。是西德
28 公司所為上開地租約定係屬心中保留或通謀虛偽意思表示之
29 抗辯，自不足取。(二)……出租人自得依民法第227條之2第1
30 項規定，訴請法院調整其租金……關於民法第442條之規
31 定，於地上權地租之增加，亦應類推適用。查系爭地上權既

01 未約定期限……葉子坐等2人自得訴請法院調整地租。茲
02 查，系爭土地係於66年間開始規定地價，其公告地價為每平
03 方公尺500元，嗣經多次調整以迄96年間，其公告地價已調
04 昇至每平方公尺1萬900元；申報地價亦已調昇至每平方公尺
05 8,720元；公告土地現值更調昇至每平方公尺3萬3,100
06 元……足見系爭土地之價值於系爭地上權設定後，已呈現大
07 幅昇漲。又系爭土地95年度之地價稅高達12萬2,670元……
08 經核亦與系爭地上權之原約定年地租500元不成比例，益徵
09 兩造間於約定上開地租時，並未預料系爭土地之價值將因時
10 空環境之變遷而大幅昇漲，致發生日後地租顯然過低之情
11 形……葉李坐等2人所為系爭地上權之年地租有調昇必要之
12 主張，應屬可取。(三)……查系爭廠房之登記構造為本國式磚
13 造平房，用途為工廠……而經原審前往系爭廠房現場勘驗發
14 現系爭廠房坐落於中山高速公路與臺北縣三重疏洪道間，現
15 仍供作工廠使用，雖位於巷內，惟附近工廠林立，鄰近臺北
16 縣私立穀保高級家事商業職業學校，且巷口處之臺北縣三重
17 市中正北路上各類商店雲集、有多線公車經過……西德公司
18 除利用系爭廠房營業外，另在臺北縣五股鄉五股工業區承租
19 廠房營業，惟近三年結算所得均屬虧損……爰斟酌系爭土地
20 所處位置工商林立、交通便利、生活機能健全，極具經濟效
21 益，惟系爭廠房已屬屋齡逾40年之老舊本國式房屋，使用效
22 能較低，且葉李坐等2人於取得系爭土地所有權時，系爭廠
23 房業已存在，並曾同意按每年500元收取地租，及西德公司
24 近年來利用系爭廠房營業均屬虧損等一切情狀後，認系爭地
25 上權之年地租應按系爭土地之申報總價年息5%計算為適
26 當。(四)……系爭地上權之地租即應自96年6月23日起，始得
27 予以調整。又系爭土地共計1,225平方公尺，其96年度之申
28 報地價為每平方公尺8,720元…爰認系爭地上權之年地租應
29 自96年6月23日起調整為53萬4,100元（其計算式為：8,720
30 元×5%×1225＝53萬4,100元）。雖葉李坐等2人主張：系爭土
31 地鄰近之廠房月租金至少為每坪349元云云……。惟經

核……上開資料，均僅係仲介公司單方面所擬訂之出租條件，並非實際成交條件，已難遽認與市場行情相符，況經參諸上開資料所載之出租價格，係涵括廠房及其坐落基地之使用對價，顯與本件僅為系爭土地之使用對價，其計價範圍並不相同，且上開資料亦未詳述其出租標的之房屋狀況（含屋齡、構造、坐落位置等事項），更無從與系爭土地及系爭廠房之使用現況互相比較，尚難據為有利於葉李坐等2人之認定。是葉李坐等2人……請求將系爭地上權之年地租自96年6月23日起，調整為53萬4,100元，自屬有據；至超過上開金額之請求，即屬無據」（本院卷七第333-336頁）。從而，本件系爭地上權年地租，原則上應為相同之判斷，即依系爭土地申報地價總價年息5%計算。

(四)葉百昌等4人雖主張系爭土地四周鄰近北捷中和新蘆線、機場捷運線，復處於中山高速公路與二重疏洪道間，附近學校、商家遍布等，就交通性、居住便利性及生活機能實屬新北市首選，系爭地上權年地租應以系爭土地申報地價總額年息10%計算云云。然葉百昌等4人未舉證證明系爭土地所在之新北市三重區為新北市住商之首選，而中山高速公路早通車40年以上，葉百昌等4人所稱之蘆洲線早於99年11月3日通車、新莊線於101年1月5日通車（本院卷365、368頁），新北市於105年1月將系爭土地公告地價每平方公尺由10,600元調至13,200元（本院卷七第311頁），必依地價調查估計規則第24條第1項第1款訂定之新北市實施地價調查估計作業規定調整，而該規定第7條第1項「土地估價人員調查影響區段地價之資料，應包含土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、工商活動……及其他影響因素」（本院卷七第351-360頁），是葉百昌等4人所稱上開交通性等，均經新北市地政機關調查估計地價時考慮在內。至機場捷運雖於106年3月2日通車（本院卷七第369頁），惟系爭土地107年之公告地價不升反降為每平方公尺13,100元（本院卷七第311頁），堪認機場捷運之通車對系爭土地之地價之漲

01 跌無何助益（按機捷分直達車、普通車，葉百昌等4人所稱
02 系爭土地附近之三重站僅停靠普通車）。此外，葉百昌等4
03 人又未能提出其他新訴訟資料，以推翻原判決，顯然系爭地
04 上權年地租仍應依相關前案所判斷之依系爭土地申報地價總
05 價年息5%計算。又葉百昌等4人為葉李坐之繼承人，應受相
06 關前案判斷之拘束，西德公司亦應該判斷之拘束。

07 (五)系爭土地105年1月、107年1月之申報地價依序為10,560元、
08 10,480元（原審卷一第27頁、本院卷四第405頁，另見本院
09 卷七第311頁，申報地價為公告地價之80%），系爭土地面
10 積為1224.62平方公尺，以此計算，系爭土地自105年2月20
11 日起至106年12月31日、107年1月1日起至135年10月23日年
12 地租依序為646,599元、641,701元（計算式詳附表）。葉百
13 昌等4人逾此範圍之請求，即屬無據而不應准許。又形成判
14 決固於判決確定時，始發生形成力，惟此係指形成力本身發
15 生之時期而言，倘形成判決之內容係使其標的之法律關係溯
16 及既往而發生、變更或消滅者，則於發生形成力之際，其所
17 形成之法律效果即溯及既往發生。葉百昌等4人本件上訴人
18 訴請調整租金，性質上屬形成之訴，法院所定調整地租間之
19 起算日，非不得溯及既往發生效力。則葉百昌等4人請求調
20 整系爭地上權之地租之起訴狀繕本於105年2月19日送達於西
21 德公司（原審卷一第91-92頁），其請求系爭地上權之地租自
22 翌日即105年2月20日予以調整，亦屬有據。

23 (六)以上，系爭地上權之年地租自105年2月20日起調整為如附表
24 「年地租」欄所示，葉百昌等4人逾此範圍之請求，於法無
25 據，不應准許。

26 七綜上所述，葉百昌等4人先位依民法第833條之1、第767條第1
27 項中段之規定，請求(一)系爭地上權應予終止、(二)西德公司應將
28 系爭地上權予以塗銷，不應准許，應予駁回。備位之訴依民法
29 第833條之1、第835條之1之規定，請求定系爭地上權存續期間
30 至135年10月23日、年地租自105年2月20日起調整如附表「年
31 地租」欄所示，於法有據，應予准許，其備位之訴逾此範圍之

01 請求，於法無據，應予駁回。原審駁回葉百昌等4人先位之請
02 求，並駁回其系爭地上權存續期間自108年2月4日起至110年12
03 月31日、系爭地上權年地租自105年2月20日起調整超過905,23
04 9元備位之請求，而為葉百昌等4人敗訴之判決，核無不合。葉
05 百昌等4人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
06 為無理由，應予駁回。原判決關於定系爭地上權存續期間超過
07 自111年1月1日起至135年10月23日止、就系爭地上權年地租超
08 過如附表「年地租」欄所示部分，為西德公司敗訴之判決，尚
09 有未洽，西德公司上訴意旨指摘此部分原判決不當，求予廢棄
10 改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第三項所
11 示。至系爭地上權存續期間逾135年10月23日、年地租調整為
12 如附表「年地租」欄部分，原判決為西德公司敗訴之判決，核
13 無不合。西德公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
14 改判，為無理由，應予駁回。另原判決定系爭地上權存續期間
15 經本院廢棄超過自111年1月1日起至135年10月23日止部分，為
16 使主文明確，爰就原判決主文第三項經廢棄部分，更正如主文
17 第六項所示。

18 八、本件因事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所為之立
19 證，經審酌後認與判決之結果不生若何影響，無庸再逐一予以
20 論列；另葉百昌等4人主張西德公司於本院聲請與本案無關之
21 鑑定，本件訴訟費用或鑑定費用應由西德公司負擔云云，然訴
22 訟費用之負擔本應依民事訴訟法相關之規定定之，而西德公司
23 聲請鑑定、補充鑑定在舉證證明系爭廠房尚可使用若干年數，
24 本院亦確依鑑定結果定系爭地上權之存續期間，自無由令西德
25 公司全額負擔訴訟費用之理，葉百昌等4人上開主張即無可
26 採，均合併敘明。

27 據上論結，本件葉百昌等4人之上訴（含先位聲明之上訴、備位
28 聲明之上訴）為無理由，西德公司之上訴，為一部有理由，一部
29 無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條、第79
30 條、第85條第1項但書判決如主文。

31 中 華 民 國 109 年 2 月 26 日

民事第二十二庭

審判長法官 張靜女

法官 丁蓓蓓

法官 湯美玉

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後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日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）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。

中 華 民 國 109 年 2 月 26 日

書記官 陳美宜

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。