

臺灣高等法院民事判決

112年度重上更一字第101號

上訴人 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 張雲鵬

訴訟代理人 侯水深律師

被上訴人 洪秀月

訴訟代理人 游孟輝律師

宋銘樹律師

朱敬文律師

上列當事人間請求終止地上權等事件，上訴人對於中華民國107年5月16日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第1061號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，經最高法院第一次發回更審，本院於115年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應將坐落○○市○○區○○段○小段○○○、○○○-○○地號土地上如附表所示地上權登記予以塗銷。

第一、二審（含追加之訴）訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人於第二審為訴之變更、追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項準用第255條第1項第2款規定甚明。上訴人於原審主張其所有坐落○○市○○區○○段○小段000地號土地（下稱系爭土地），於民國51年間設定未定存續期間之地上權（下稱系爭地上權）予訴外人林洪阿娟，惟林洪阿娟於系爭土地上之同段0建號建物（即門牌號碼○○市○○區○○街0號，下稱系爭建物）已經滅失，故系爭地上權成立之目的已不存在，惟被上訴人輾轉取得系爭地上權，並登記如附表所示，於原審先位之訴依民法第833條之1、第767條第1項

01 中段規定，請求終止並塗銷系爭地上權登記（下稱原起訴先
02 位聲明）；備位之訴依民法第833條之1、第835條之1第1項
03 規定，請求就系爭地上權之存續期間定為5年，並自106年3
04 月1日起地租調高為每月新臺幣（下同）4萬9,262元（下稱
05 原起訴備位聲明）。經原審為上訴人敗訴之判決，其不服提
06 起上訴，並於本院前審以系爭地上權於台北市土地登記簿
07 （下稱系爭登記簿）上登記之存續期間欄位「空白」，然依
08 林洪阿娟於51年3月23日申請系爭地上權登記之申請書複印
09 本（下稱系爭複印本），系爭地上權權利存續期限係記載自
10 51年1月1日起至51年12月31日止，足認系爭登記簿上之系爭
11 地上權存續期間欄位「空白」，未予登記上開1年期限，屬
12 漏未登記，則系爭地上權已因1年存續期限屆滿而當然消滅
13 依民法第767條第1項中段規定，追加先位之訴，聲明請求塗
14 銷系爭地上權登記（見本院前審卷一第315至317頁），此同
15 針對系爭地上權，核屬請求基礎事實同一之追加，雖被上訴
16 人不同意，仍應准許。

17 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
18 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
19 查上訴人同為坐落同上段505-1地號土地（下稱505-1地號土
20 地）所有權人，505-1地號土地乃於99年8月10日自系爭土地
21 分割而來，系爭地上權亦轉載其上，為同一登記內容（見前
22 審卷一第219、321、413頁）。是上訴人於前審除追加聲明
23 被上訴人應塗銷系爭地上權登記外，併聲明被上訴人應將50
24 5-1地號土地上，登記日期99年2月1日、收件字號中正一字
25 第0000號、證明書字號99北古字第0000號之地上權（下稱50
26 5-1地號地上權）登記予以塗銷（下稱原追加先位聲明）；
27 再將原起訴先、備位聲明改列為第1、第2備位聲明（見前審
28 卷一第495至499、507、508頁、卷二第194頁）。又上訴人
29 原追加聲明請求被上訴人應將系爭土地上如前審附圖甲、乙
30 部分之如附表所示地上權登記、505-1地號地上權登記予以
31 塗銷，惟經臺北市古亭地政事務所（下稱古亭地政事務所）

01 表示，因前審附圖甲、乙部分所示面積（61.63平方公尺）
02 與系爭登記簿所載系爭地上權設定權利範圍面積（62.08平
03 方公尺）不符，先位聲明無從依判決辦理系爭地上權之塗銷
04 登記（見本院卷第65至66頁），上訴人因而更正為：被上訴
05 人應將如附表所示系爭地上權、505-1地號地上權登記予以
06 塗銷（見本院卷第153頁），核上開內容，均屬更正法律上
07 陳述，合於上揭規定。

08 貳、實體方面

09 一、上訴人主張：伊所有系爭土地於51年間設定如附表所示之系
10 爭地上權予林洪阿娟，林洪阿娟於系爭土地上之系爭建物已
11 經滅失，系爭地上權成立之目的已不存在，被上訴人輾轉受
12 讓取得系爭地上權，並於99年2月1日登記為地上權人，系爭
13 地上權自應予終止。倘系爭地上權不足以終止，因該地上權
14 租金僅每月17元5角，偏離市場租金行情，顯失公平，參照
15 伊內部作業規則「華南商業銀行承租行舍及出租不動產注意
16 事項」第4條第3項第1款規定：「基地：年租金為申報地價
17 百分之六點五，或參考附近租金行情訂定」，應定系爭地上
18 權之存續期間，按系爭地上權之權利範圍及本件起訴時之土
19 地公告地價調整租金等情，爰先位依民第833條之1、第767
20 條第1項中段規定，求為命終止系爭地上權，被上訴人應塗
21 銷系爭地上權登記；備位依民法第833條之1、第835條之1第
22 1項規定，求為酌定系爭地上權存續期間為5年，調整租金為
23 每月4萬9,262元之判決（原審為上訴人敗訴之判決，其不
24 服，提起上訴，並為訴之追加及更正，如程序事項所示），
25 並上訴及追加聲明：(一)原判決廢棄。(二)先位聲明：被上訴人
26 應將如附表所示系爭地上權、505-1地號地上權登記予以塗
27 銷。(三)第1備位聲明：系爭地上權准予終止，被上訴人應將
28 系爭地上權登記予以塗銷。(四)第2備位聲明：系爭地上權之
29 存續期間定為5年，並自106年3月1日起地租調整為每月4萬
30 9,262元。

31 二、被上訴人則以：伊於97年4月17日向訴外人溫端清購買系爭

01 建物及系爭地上權，嗣於99年2月1日完成系爭地上權設定登
02 記，並自購買系爭建物後持續居住使用迄今近10年未曾間
03 斷。系爭登記簿上登記之系爭地上權存續期間欄為「空
04 白」，應屬「永久存續」，而非「未定期限」，無民法第83
05 3條之1規定之適用，上訴人請求塗銷系爭地上權、定存續期
06 間或終止地上權，均無理由。系爭建物至今仍坐落於系爭地
07 上權設定範圍，並無滅失且屋況良好，由伊實際使用中，上
08 訴人請求定系爭地上權存續期間，亦無理由。又系爭地上權
09 之設定發生於99年2月3日民法物權編修正施行前，民法第83
10 5條之1第1項之增訂復無溯及適用之規定，依民法物權編施
11 行法第1條後段規定，本件並無民法第835條之1第1項之適
12 用，上訴人無從據此主張調整地上權租金。伊自100年起按
13 系爭地上權登記內容所載「月租17元5角正」繳納租金，上
14 訴人於105年11月間收取伊給付之租金後，迄今均無異議，
15 應認同伊對租金之計算方式，且上訴人為金融機構，應已將
16 系爭土地之價值依市場交易經驗，估算逐年成長之幅度，以
17 及土地租稅與其他負擔費用等因素加以評估考量，決定向承
18 租人收取之租金，不得以系爭土地價值上漲為由，請求調整
19 租金。伊自99年2月1日完成系爭地上權設定登記後，持續居
20 住使用至今近10年，上訴人罔顧伊居住使用系爭建物之客觀
21 事實，要求調漲租金，達到收回土地之目的，違背誠信原則
22 而屬權利濫用等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之
23 訴均駁回。

24 三、不爭執事項（見本院卷第300至302頁，並依論述之妥適，調
25 整其內容）：

26 (一)系爭土地為上訴人所有，於51年間設定系爭地上權予林洪阿
27 娟，地租為17元5角，被上訴人於99年2月1日經登記為系爭
28 土地地上權人。依林洪阿娟於51年3月23日單獨申請系爭地
29 上權登記時所提出之系爭複印本，其上記載：權利存續期限
30 自51年1月1日至51年12月31日，原建築物「主要建材：木
31 造」、「層數：001層、總面積：38.02平方公尺、層次：一

01 層、層次面積：38.02平方公尺」，登記原因為供建築改良
02 物為目的（見前審卷一第167、273頁、北簡卷第7頁）。且
03 林洪阿娟於申請系爭地上權登記時，系爭土地上即坐落一層
04 木造房屋，於日據時期昭和2年（即民國16年）3月9日已辦
05 竣建物保存登記，有系爭土地登記第二類謄本、古亭地政事
06 務所107年10月17日北市古地登字第0000000000號函檢附公
07 務用謄本可參（見原審北簡卷第5頁、前審卷一第327至341
08 頁）。

09 (二)被上訴人於97年4月17日以買賣為原因，經登記為系爭建物
10 所有權人，有建物登記第二類謄本可參（見原審北簡卷第7
11 頁）。現況系爭建物為混凝土加強磚造二層頂加建物，面積
12 為61.63平方公尺，有原審附圖可參。

13 (三)505-1地號土地乃系爭土地於99年8月10日分割而來，系爭地
14 上權亦轉載其上，為同一登記內容等情，有系爭土地、系爭
15 建物及505-1地號土地之登記謄本、人工登記簿謄本、異動
16 索引等件為據（見前審卷一第131至147、413頁）。

17 (四)系爭建物坐落於系爭土地上，現為磚造二層建物，頂樓有加
18 蓋建物等情，有原審於107年1月24日履勘筆錄、系爭土地土
19 地登記謄本、系爭土地土地登記簿、系爭建物建物登記謄
20 本、古亭地政事務所106年12月12日北市古地測字第0000000
21 0000號函及其附件各1份及系爭建物現場照片15張可參（見
22 北簡卷第5至7頁、原審卷第52至57頁反面、69至70、72至79
23 頁）。

24 (五)上訴人前以107年9月14日函向古亭地政事務所主張系爭地上
25 權設定登記存續期間遺漏登記，請逕為更正登記，經古亭地
26 政事務所以其於96年10月4日收件中正(一)字第000000號登記
27 案所附文件中，查得系爭複印本載有系爭地上權之存續期間
28 為「自民國五壹年壹月壹日至拾貳(月)參壹(日)」等
29 情，乃依土地法第69條及土地登記規則第13條規定，以107
30 年9月27日收件中正(一)字第000000號土地建物逕為更正登記
31 案件簽辦單，將系爭登記簿登記之系爭地上權存續期間由原

01 空白更正登記為「自民國51年1月1日至民國51年12月31
02 日」，並於同日辦竣登記（下稱原處分），被上訴人不服提
03 起訴願，經臺北市政府訴願審議委員會駁回其訴願（下稱訴
04 願決定），上訴人提行政訴訟，經臺北高等行政法院108年
05 度訴字第620號判決訴願決定及原處分均撤銷，古亭地政事
06 務所對之提起上訴，經最高行政法院109年度上字第606號駁
07 回其上訴，其理由略以：依古亭地政事務所上開逕為更正登
08 記案件簽辦單及系爭複印本，系爭地上權權利存續期限載明
09 自51年1月1日起至同年12月31日止，關於系爭地上權存續期
10 間之登記，雖有遺漏情形，但上訴人於99年2月1日受讓登記
11 之地上權其權利存續期間欄位為空白，該地上權權利存續期
12 間究竟為何，固屬不明，有待釐清，並非當然得解為存續期
13 間業已屆滿之地上權；本件因更正登記前後情形呈現權利存
14 在與不存在之不同，對上訴人之權利已有損害，非屬更正登
15 記之範圍，無從依土地法第69條規定予以更正等情，有該訴
16 願決定及歷審行政法院判決可參（見前審卷二第9至19頁、1
17 35至156頁，下稱另案行政訴訟）。

18 四、本院得心證之理由

19 (一)上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求塗銷系爭地上權
20 登記及505-1地號地上權登記，為有理由：

- 21 1.按地上權定有期限者，因存續期間屆滿而消滅（最高法院72
22 年度台上字第4813號判決意旨參照）。又所有人對於妨害其
23 所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明
24 文。
- 25 2.上訴人主張依林洪阿娟於51年3月23日申請系爭地上權登記
26 之系爭複印本，其上關於系爭地上權存續期限載明自51年1
27 月1日起至51年12月31日止，足認系爭登記簿登記之系爭地
28 上權存續期間欄位「空白」，未予登記上開1年期限，屬漏
29 未登記，系爭地上權存續期限已屆滿而當然消滅等語，則為
30 被上訴人所否認。是兩造對於系爭地上權究否定有期限乙
31 節，互有爭執。經查：

01 (1)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
02 辭句，民法第98條定有明文。又契約應以當事人立約當時之
03 真意為準，而真意何在，應以過去事實及其他一切證據資料
04 為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院112年度
05 台上字第730號判決意旨參照）。又「查系爭地上權係於51
06 年間辦竣設定登記，參照當時土地登記規則第43條規定：

07 『……權利事項之登記，應記載收件年月日時、收件號數、
08 權利人姓名、住所、登記原因、並其年月日、登記標的，及
09 其他聲請書所載關於權利應行記載之事項。』，可知其存續
10 期間應按案附申請書或契約書所載之雙方約定內容予以登
11 載。是以本案土地登記簿所載地上權存續期間雖為『空
12 白』，即表示僅能認係當事人間未約定，且未於申請書或契
13 約書載明存續期間，故登記機關未予登記，其真實之存續期
14 間，依民法第98條規定仍應探究當事人之真意俾為釐清，而
15 非即認為係『未定期限』或『永久存續』，亦有古亭地政
16 事務所112年9月20日北市古地登字第0000000000號函可參
17 （見本院卷第65、66頁）。

18 (2)查系爭登記簿登記之系爭地上權存續期間欄位固為「空
19 白」，然觀諸古亭地政事務所107年8月24日北市古地籍字第
20 0000000000號函檢送之系爭地上權登記案複印本（見前審卷
21 一第155至222頁），其中所附林洪阿娟於51年3月23日申請
22 系爭地上權登記之系爭複印本，其上記載：聲請登記標的
23 「地上權設定登記」、登記原因「供建築改良物為目的」、
24 權利存續期限「自民國五壹年壹月壹日至拾貳（月）參壹
25 （日）」、土地標示「……○○段○小段○○地號（按即系
26 爭土地）……所有權壹部內壹八坪七七捌……」，且林洪阿
27 娟於申請系爭地上權登記時，系爭土地上即坐落一層木造房
28 屋，於日據時期昭和2年（即民國16年）3月9日已辦竣建物
29 保存登記等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項欄(-)），足
30 見系爭地上權設定當時，非係租地建屋（見前審卷一第273
31 頁，原書寫「租地建屋」，後以直線劃掉），而係供建築改

01 良物為目的，即為上開木造房屋而設，乃訂有自51年1月1日
02 起至51年12月31日止之期限，符合林洪阿娟設定系爭地上權
03 之真意，則系爭地上權既係被上訴人輾轉受讓取得，上訴人
04 主張系爭土地登記簿登記之系爭地上權存續期間欄位「空
05 白」，未予登記上開1年期限，應屬漏未登記，堪認可憑。
06 是系爭地上權登記之存續期限既為1年，從而，上訴人主張
07 系爭地上權已屆滿而消滅，自為可取。至上訴人雖曾表示
08 「土地登記簿關於地上權存續期間欄位所以『空白』，其原
09 因眾多，有可能因當事人未約定存續期限，有可能因電子謄
10 本漏未轉載，有可能當事人有約定但登記時漏未登載存續期
11 限等等原因。」等語（見前審卷二第217頁），然此僅係主
12 觀揣測土地登記簿就地上權存續期限欄位未予登載之原因，
13 並不代表系爭地上權未約定存續期間，上訴人仍強調系爭地
14 上權存續期間仍為1年（見前審卷二第217、220頁），尚難
15 據此為其不利之認定。

16 3.次查，505-1地號土地乃系爭土地於99年8月10日分割而來，
17 系爭地上權亦轉載其上（即505-1地號地上權），為同一登
18 記內容等節（見不爭執事項欄(三)）。然系爭建物僅坐落於系
19 爭土地之系爭地上權範圍，並未包含505-1地號土地，經前
20 審囑託臺北市政府地政局土地開發總隊於108年3月8日至現
21 場鑑測，並製有鑑定圖即原審附圖可參（見前審卷一第501
22 頁）。是上訴人主張其為系爭土地及505-1地號土地所有權
23 人，系爭地上權因存續期間屆滿而消滅，惟仍登記於上訴人
24 之前揭土地上，自有妨害其所有權之行使，其先位之訴依民
25 法第767條第1項中段規定，請求被上訴人應將系爭土地及50
26 5-1地號土地上如附表所示地上權登記予以塗銷，即為可
27 取。

28 (二)被上訴人執最高法院86年度台上字第3585號與本院103年度
29 重上字第226號判決要旨，辯以系爭地上權登記之存續期間
30 欄為「空白」，屬「永久存續」云云（見本院卷第337至341
31 頁）。查依林洪阿娟於51年3月23日申請系爭地上權登記之

01 系爭複印本，其上關於系爭地上權存續期限載明自51年1月1
02 日起至51年12月31日止，足認系爭登記簿登記之系爭地上權
03 存續期間欄位「空白」，未予登記上開1年期限，屬漏未登
04 記等情，業如前述。而最高法院86年度台上字第3585號判決
05 與本院103年度重上字第226號判決所據事實，並無設定地上
06 權文書記載之差異，與系爭登記簿存續期間欄位空白，係屬
07 漏未登記不同，自不得比附援引。

08 (三)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
09 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
10 8條固定有明文。又權利之行使，是否以損害他人為主要目
11 的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家
12 社會因此所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，
13 自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大，縱此
14 為權利人取得權利之初所不知，亦非不得視為以損害他人為
15 主要目的，故權利之行使，是否以損害他人為主要目的，與
16 權利人取得權利時已否知悉權利之行使將造成他人及國家社
17 會之損失，並無必然關係（最高法院96年度台上字第334號
18 判決意旨參照）。被上訴人辯以其於99年2月1日完成系爭地
19 上權設定登記後，持續居住使用至今近10年，上訴人提起本
20 訴，罔顧伊至今仍實際居住使用系爭建物之客觀事實，進而
21 達到收回系爭土地之目的，顯違背誠信原則而屬權利濫用云
22 云。惟查，上訴人為系爭土地及505-1地號土地所有權人，
23 系爭地上權因存續期間屆滿而消滅，惟仍登記於上訴人之前
24 揭土地上，自有妨害其所有權之行使，已如前述，則上訴人
25 依物上請求權，請求被上訴人將系爭地上權登記及505-1地
26 號地上權登記予以塗銷，乃合法權利之行使，並無上訴人獲
27 益極少而致被上訴人或國家社會所受損失甚大、或係以損害
28 被上訴人為主要目的之情形，要難認有何違背誠信原則而屬
29 權利濫用之情事。被上訴人上揭所辯，尚非可取。

30 五、綜上所述，上訴人追加先位之訴依民法第767條第1項中段規
31 定，請求被上訴人應將系爭土地、505-1地號地上權上如附

01 表所示地上權登記予以塗銷，為有理由，應予准許。原審為
02 上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，
03 求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第2項所示。
04 又上訴人先位之訴為有理由，其備位之訴無庸裁判，附此敘
05 明。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，附此敘明。

09 七、據上論結，本件追加之訴及上訴均為有理由，爰判決如主
10 文。

11 中 華 民 國 115 年 3 月 17 日
12 民事第六庭

13 審判長法官 古振暉

14 法官 王 廷

15 法官 汪曉君

16 附表：見前審卷一第31頁

17

所在土地之地號	登記日期	收件字號	登記原因	權利種類	權利人	權利範圍	設定權利範圍
○○市○○區○○段○小段000地號	民國99年2月1日	中正一字第0000號	讓與	地上權	洪秀月	三分之一	62.08平方公尺

18 正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 （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
22 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
23 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
24 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

25 中 華 民 國 115 年 3 月 17 日

26 書記官 戴伯勳