

最高法院民事判決

113年度台上字第386號

上訴人 祭祀公業法人臺北縣游光彩

法定代理人 游林盛

訴訟代理人 林邦棟律師

劉育杰律師

被上訴人 游于毅

訴訟代理人 汪團森律師

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112年11月8日臺灣高等法院第二審判決（112年度上字第825號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：坐落○○市○○區○○段000地號（重測前為同區○○○段○○○○小段000-0地號）土地（下稱系爭土地）為伊所有，被上訴人母親游廖清月在其上興建同區○○街000號房屋、鐵皮屋、車庫等建物（下稱系爭建物），於民國99年4月9日以時效取得登記為地上權人，權利範圍215.91平方公尺（下稱系爭地上權），嗣贈與被上訴人，於101年4月11日為地上權移轉登記。系爭地上權未約定地租，被上訴人以系爭建物無償使用系爭土地，顯失公平。系爭土地坐落○○市○○區市中心，105年1月公告地價為每平方公尺新臺幣（下同）1萬8002元，107年1月及109年1月則為1萬7513元，且系爭地上權之境界線臨○○街道路建築線，致伊就地上權範圍以外之土地，不能為建造房屋或其他工作物之使用，參照土地法第97條第1項、第105條及平均地權條例第16條等規定，伊得自提起本件時往前回溯5年（自105年11月24日起至110年11月24日止，下稱系爭期間），請

01 求被上訴人依系爭地上權面積215.91平方公尺，以當年度申
02 報地價年息百分之10按年計付地租等情。爰依民法第835條
03 之1第2項規定，求為命被上訴人於系爭期間，依系爭地上權
04 面積215.91平方公尺，以當年度申報地價年息百分之10按年
05 計付地租之判決（上訴人請求被上訴人於系爭地上權存續期
06 間，自110年11月25日起，給付依系爭土地當年度申報地價
07 年息百分之10乘以面積215.91平方公尺計算之租金部分，業
08 經原審判決被上訴人敗訴；另上訴人請求終止系爭地上權，
09 命被上訴人塗銷該地上權登記，及系爭地上權存續期間定為
10 本件判決確定之日起1年，被上訴人應於存續期間屆滿時塗
11 銷該地上權登記部分，業經第一審判決上訴人敗訴；受敗訴
12 之當事人均未聲明不服，未繫屬於本院，不予論述）。

13 二、被上訴人則以：請求法院酌定地上權地租之訴，屬形成之
14 訴，僅得自請求酌定地租之意思表示到達時起算，不得請求
15 回溯等語，資為抗辯。

16 三、原審以：系爭建物於61年5月23日以游廖清月名義申請建
17 造，經臺北縣（現改制為新北市）政府於同年11月28日編定
18 門牌、房屋稅籍，住戶遷入戶籍、接通水電及繳付房屋稅迄
19 今；游廖清月於99年4月9日登記為系爭地上權人，於101年4
20 月11日將該地上權以贈與為原因移轉登記與被上訴人，並將
21 系爭建物之事實上處分權讓與被上訴人，系爭地上權未定期
22 限及地租各情，為兩造所不爭執，堪信為真實。系爭地上權
23 未約定地租，系爭土地自99年度起至110年度止，土地公告
24 現值由每平方公尺5萬5060元增至8萬9361元，土地公告地價
25 由每平方公尺1萬5280元增至1萬7513元，110年度地價稅為6
26 9萬7731.1元，有歷年土地公告地價查詢資料及新北市政府
27 稅捐稽徵處110年地價稅繳款書所列課稅明細可憑。上訴人
28 為系爭土地所有人，長期負擔繳納地價稅之義務，且所負稅
29 額日益增加，被上訴人無償使用、收益系爭土地，無庸繳納
30 稅賦，對上訴人而言，顯失公平，非系爭地上權設定當時所
31 能預料，上訴人固得依民法第835條之1第2項規定，請求酌

01 定系爭地上權之地租。惟未定有地租之地上權，土地所有人
02 必先經法院酌定地租後，始得據以請求地上權人如數給付，
03 該請求法院酌定地租之訴，屬形成之訴，僅得自請求酌定意
04 思表示時起算，不得溯及請求酌定意思表示前之地租。最高
05 法院110年度台上字第3013號、111年度台上字第919號判
06 決，係依民法第425條之1第2項規定所為之請求，與本件依
07 同法第835條之1第2項規定請求法院酌定地租，兩者要件不
08 同，無從比附援引。上訴人以系爭地上權之地租與相當於租
09 金之不當得利相類似為由，請求被上訴人應自上訴人起訴時
10 回溯5年即系爭期間，依系爭地上權面積215.91平方公尺，
11 以當年度土地申報地價年息百分之10按年計付地租，於法無
12 據，不應准許，為其心證之所由得，並說明兩造其餘攻防暨
13 舉證於判決結果不生影響，毋庸逐一論駁之理由。因而廢棄
14 第一審就此部分所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其訴。

15 四、本院判斷：

16 (一)按民法第835條之1第2項規定：「未定有地租之地上權，如
17 因土地之負擔增加，非當時所得預料，仍無償使用顯失公平
18 者，土地所有人得請求法院酌定其地租。」99年2月3日增訂
19 該條項之立法理由載明「原未訂有地租之地上權，如因土地
20 所有人就土地之租稅及其他費用等負擔增加，而非設定地上
21 權當時所得預料者，如仍令土地所有人單獨負擔，顯失公
22 平，基於情事變更法則，土地所有人亦得提起民事訴訟，請
23 求法院酌定地租」等語，可見當事人間原未訂有地租之地上
24 權，因情事變更，為使地上權之利用關係符合公平原則，土
25 地所有人方得據以請求法院以判決酌定地上權地租，創設給
26 付確定地租數額之法律關係，其性質屬形成之訴，且為求雙
27 方權益之平衡，地上權人僅得請求自酌定意思表示時起算之
28 地租，不得溯及請求。又「稱普通地上權者，謂以在他人土
29 地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之
30 權。」民法第832條定有明文。是地上權並不以地租之約定
31 或支付為必要，此與租賃契約具有雙務及有償之性質，兩者

01 有本質上之不同。本件與本院110年度台上字第3013號、111
02 年度台上字第919號判決，基礎事實不同，據以請求之請求
03 權基礎互異（上開2判決係依民法第425條之1第2項規定所為
04 之請求），不得比附援引。

05 (二)原審本其採證、認事之職權行使，綜據相關事證，合法認定
06 上訴人僅得自請求酌定意思表示時起算之地租，不得回溯請
07 求酌定意思表示前之地租，上訴人請求被上訴人於系爭期
08 間，依系爭地上權面積215.91平方公尺，以當年度土地申報
09 地價年息百分之10按年計付地租，於法無據，因以上述理
10 由，為上訴人不利之判決，經核於法並無違背。上訴論旨，
11 指摘原判決此部分違背法令，聲明廢棄，非有理由。

12 五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第4
13 49條第1項、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

15 最高法院民事第七庭

16 審判長法官 林 金 吾

17 法官 高 榮 宏

18 法官 蔡 孟 珊

19 法官 藍 雅 清

20 法官 陳 靜 芬

21 本件正本證明與原本無異

22 書 記 官 林 蔚 菁

23 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日