最高法院民事判決

115年度台上字第1169號

上　訴　人　洪秀月

訴訟代理人　游孟輝律師

　　朱敬文律師

被 上訴 人　華南商業銀行股份有限公司

法定代理人　陳芬蘭

訴訟代理人　侯水深律師

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115年3月17日臺灣高等法院第二審更審判決（112年度重上更一字第101號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、被上訴人主張：伊所有坐落臺北市○○區○○段0小段000地號土地（下稱系爭土地）於民國51年10月4日設定如原判決附表所示地上權（下稱系爭地上權）予訴外人林洪阿娟，由其興建同小段0建號木造房屋。因該屋已滅失，系爭地上權成立之目的不存在，上訴人輾轉於99年2月1日受讓並登記取得該地上權，自應予終止。倘認該地上權無須終止，因該地上權租金僅每月新臺幣（下同）17元5角，偏離市場租金行情，顯失公平，亦應定系爭地上權存續期間，並按其權利範圍及本件起訴時之土地公告地價調整租金等情。爰依民法第767條第1項中段、第833條之1、第835條之1第1項規定，先位求為命終止系爭地上權及上訴人塗銷系爭地上權登記；備位求為酌定系爭地上權存續期間為5年，及自106年3月1日起調整租金為每月4萬9,262元（下合稱原訴）之判決。嗣於原審更審前審理時，以系爭地上權雖漏未登載權利存續期間「自51年1月1日起至51年12月31日止」，然已因期間屆滿而當然消滅；另系爭土地於99年8月10日分割出同段505-1地號

土地（下稱505-1地號土地），系爭地上權亦轉載其上，為相同登記內容等情，爰依民法第767條第1項中段規定，追加先位聲明，求為命上訴人塗銷系爭土地、505-1地號土地系爭地上權登記之判決，並將原訴依序改列為第1、第2備位聲明。

二、上訴人則以：伊於97年4月17日向訴外人溫端清購買門牌號碼臺北市○○區○○街0號房屋（下稱9號房屋）及系爭地上權後即居住使用迄今。系爭地上權登記之存續期間欄為「空白」，應屬永久存續，而非未定期限，伊信賴該登記，應有民法第759條之1適用，而不適用民法於99年2月3日修正後第833條之1、第835條之1第1項；且被上訴人要求調漲租金，達到收回土地之目的，違背誠信原則而屬權利濫用等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，並為其追加先位之訴勝訴之判決，係以：

㈠系爭土地為被上訴人所有，於51年間設定系爭地上權予林洪阿娟；上訴人於97年4月17日以買賣為原因，登記為9號房屋所有權人，復於99年2月1日登記為系爭土地地上權人；9號房屋為混凝土加強磚造二層頂加建物，面積為61.63平方公尺，為兩造所不爭。

㈡系爭地上權登記之存續期間欄位固為「空白」，然51年3月23日系爭地上權登記申請書記載登記原因「供建築改良物為目的」、權利存續期限「自民國五壹年壹月壹日至拾貳（月）參壹（日）」，斯時系爭土地上坐落一層木造房屋，於16年（日據時期昭和2年）3月9日已辦竣建物保存登記，為兩造所不爭，足見系爭地上權非為租地建屋，而係為上開木造房屋而設定，乃訂有自51年1月1日起至同年12月31日止之期限，符合林洪阿娟設定系爭地上權之真意，堪認系爭地上權係漏未登記上開1年期限。

㈢505-1地號土地乃系爭土地於99年8月10日分割而來，系爭地上權轉載其上，為同一登記內容，亦為兩造所不爭。而9號

房屋僅坐落於系爭土地之系爭地上權範圍，未含505-1地號土地，有臺北市政府地政局土地開發總隊鑑定圖可參。被上訴人為系爭土地及505-1地號土地所有權人，系爭地上權因存續期間屆滿而消滅，惟仍登記於前揭土地上，妨害其所有權行使，自得請求塗銷該登記，而與誠信原則無違且非權利濫用。

㈣從而，被上訴人先位依民法第767條第1項中段規定，請求上訴人塗銷系爭土地、505-1地號土地上系爭地上權登記，為有理由，應予准許，且其先位之訴為有理由，備位之訴即無庸裁判等詞，為其判斷之基礎。

四、按民法第759條之1第1項規定，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。其立法理由載明：「此項登記之推定力，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外，得對其他任何人主張之。為貫徹登記之效力，此項推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻」。是基於此一登記之推定力，除登記名義人直接前手外，任何第三人於依法定程序變更其登記前，不得僅以反證推翻。又為保護信賴登記而依法律行為為物權變動登記之善意第三人，同條第2項復規定善意第三人之權益，不因原登記物權之不實而受影響，以維交易安全。所謂「原登記物權之不實」，係指登記之物權狀態與真實之物權狀況不一致而言。次按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見，民事訴訟法第226條第3項定有明文。是法院為當事人敗訴之判決，關於足以影響判決結果之攻擊防禦方法之意見，有未記載於理由項下者，即為同法第469條第6款所謂判決不備理由。查林洪阿娟於51年間設定系爭地上權時訂有自51年1月1日起至同年12月31日止之期限，惟漏未登記，其期限已屆滿，固為原審認定之事實。惟依土地登記申請書、他項權利證明書、系爭土地異動索引表記載，似見林洪阿娟設定系爭地上權後，其繼承人即訴外人林芬如、林金松，及訴外人楊寶琴、林淑貞先後於96年10月4日、同年月9日、同年月24日以繼承及讓與為

原因取得系爭地上權，林淑貞復於99年2月1日將系爭地上權讓與上訴人，斯時存續期間欄位之登記均為空白，且被上訴人非上訴人取得系爭地上權之直接前手（見原審重上字卷一第171-173、185-188、197-202、206-210、214、223-227頁、一審重訴字卷第54頁反面）。果爾，上訴人是否為信賴不動產登記之善意第三人？上訴人在事實審抗辯其善意信賴土地登記而受讓系爭地上權，有民法第759條之1之適用等語（見原審重上字卷一第377-381頁），是否全無可採？攸關被上訴人得否訴請塗銷系爭地上權登記，為上訴人重要之防禦方法，自應釐清究明。原審就此悉未研求，亦未敘明其不採之理由，遽以前揭理由就先位之訴為上訴人不利之判斷，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。又本件先位之訴既經廢棄，備位之訴應併予廢棄發回，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　周　舒　雁

法官　方　彬　彬

法官　吳　美　蒼

法官　蘇　姿　月

法官　陳　婷　玉

本件正本證明與原本無異

書　記　官　區　衿　綾

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　21　　日