最高法院民事裁定

108年度台上字第51號

上　訴　人　豐澤國際股份有限公司
法定代理人　林　伯　翰
上　訴　人　卓騰電子工業股份有限公司
法定代理人　劉　世　輔
上　訴　人　鍾　元　凱
　　郭　秀　寶
　　元鼎投資股份有限公司
上　一　人
法定代理人　許陳安瀾
上　訴　人　陳　素　甜
　　張　凱　玲
　　明淵股份有限公司
上　一　人
法定代理人　王　自　展
上　訴　人　聯城國際股份有限公司
法定代理人　吳　添　丁
上　訴　人　玉濤投資有限公司
法定代理人　吳　亦　圭
上　訴　人　昶禾股份有限公司
法定代理人　高　桂　美
上　訴　人　鄭　睿　閎
　　丁　紹　傑
　　李　秀　鳳
　　黃　麗　萍
　　允德股份有限公司
上　一　人
法定代理人　彭　雪　芬
上　訴　人　仲華國際股份有限公司
法定代理人　趙　無　逸
上　訴　人　鄭　文　蓉

	王 長 怡
	殷富資訊股份有限公司
上 一 人	
法定代理人	周 沛 任
上 訴 人	友元投資股份有限公司
法定代理人	徐 善 可
上 訴 人	沈 秋 蓉
	百瀛有限公司
上 一 人	
法定代理人	劉 金 福
上 訴 人	張 美 芳
	映達連股份有限公司
上 一 人	
法定代理人	張 東 益
上 訴 人	吳 亦 明
	景漢實業股份有限公司
上 一 人	
法定代理人	何 敏
上 訴 人	陳 寶 樹
	安仲有限公司
上 一 人	
法定代理人	曹 寧 之
上 訴 人	陳 燦 榮
	寶若投資有限公司
上 一 人	
法定代理人	林 寶 玉
共 同	
訴訟代理人	江 如 蓉律師
	鄧 輝 鼎律師
被 上訴 人	財政部國有財產署北區分署
法定代理人	郭 曉 蓉

訴訟代理人　楊　政　雄律師
複　代理　人　陳　美　華律師
上列當事人間請求調整地租事件，上訴人對於中華民國107年3月30日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第205號），提起上訴，本院裁定如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

上訴人上訴本院後，上訴人允德股份有限公司法定代理人變更為彭雪芬；被上訴人法定代理人變更為郭曉蓉，茲據其分別聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

按上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之。又提起上訴，上訴狀內應記載上訴理由，其以民事訴訟法第469 條所定事由提起第三審上訴者，應於上訴狀內表明：原判決所違背之法令及其具體內容、暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實。其依同法第469條之1規定提起上訴者，並應具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。同法第467條、第470條第 2項分別定有明文。而依同法第 468條規定，判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；依同法第 469條規定，判決有該條所列各款情形之一者，為當然違背法令。是當事人提起第三審上訴，如合併以同法第 469條及第469條之1之事由為上訴理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決所違背之法令條項，或有關解釋字號，或成文法以外之習慣或法理等及其具體內容，暨係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實，並具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。如未依上述方法表明，或其所表明者與上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自非合法。本件上訴人對於原判決不利其部分提起第三審上訴，雖以該部分判決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證據、認定事實之職權行使所論

斷：訴外人新光合成纖維股份有限公司、味王股份有限公司及恆昌開發股份有限公司（下合稱新光等 3公司）於民國89年間共同得標被上訴人招標系爭土地設定50年期限之地上權案，上訴人先後向新光等 3公司購買因系爭地上權所興建之系爭大樓區分所有權，並繼受系爭地上權及地上物所有權。上訴人依約應給付被上訴人按當期公告地價5%計算之年地租。公告地價係依平均地權條例第14、15、16條規定所評定，系爭土地 105年公告地價雖調漲為設定系爭地上權時公告地價約2.61倍，99年至102年間及102年至 105年間公告地價之漲幅亦分別約27.13%、68.50%，仍非上訴人於訂約當時所不可預見。系爭地上權地租係被上訴人辦理招標時，依當時有效之國有非公用土地設定地上權實施要點（已廢止）規定收取。至嗣考量當時市場供需狀況、地上權招標作業可否順利進行等因素，陸續制訂發布、修正國有非公用土地設定地上權作業要點，調整地租計收比例、計算方式，被上訴人他分署並據以辦理地上權招標，與本件兩造簽約時有無預見公告地價會巨幅上漲及按原約定計收地租是否顯失公平等情並無關連。其次，系爭大樓位於臺北市○○○段，附近交通便利、商業繁榮，系爭地上權所約定地租，符合土地法第 105條準用第97條規定地租不超過系爭土地公告地價年息 10%之上限。系爭大樓與系爭地上權一併出售，與一般租屋情形不同，上訴人提出相鄰地段租金行情之個案與系爭大樓所在之地段、使用之建材、後續之管理維護等出租條件及規格並不相同，自難據此認定本件原約定給付之地租顯不合理而有失公平。再者，系爭土地之價值於系爭地上權設定後雖有相當之調漲，上訴人使用之，其收益亦會隨同增加，上訴人復未舉證原約定給付之地租有顯失公平。從而，上訴人依民法第227條之2第1項、第835條之1第1項規定，請求酌減系爭地上權租金，難認有據等情，指摘為不當，並就原審所為論斷，泛言未論斷或論斷矛盾謂為違法，而非表明該判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，更未具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由，難認其已合法表明上訴理由。依首揭

說明，應認其上訴為不合法。末上訴人於原審未區辨地租與建物租金，主張所負擔系爭地上權每平方米地租，高於系爭大樓建物每平方米租金及鄰近大樓每平方米建物租金，顯不公平，經原判決認上訴人未舉證證明，尚無判決理由不備情形。至華固建設股份有限公司地上權另案地租爭議仲裁結果，係上訴人上訴第三審後始提出之新證據，非本院所得審究，附此敘明。

據上論結，本件上訴為不合法。依民事訴訟法第481條、第444條第 1項、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　7　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　劉　靜　嫻

法官　林　恩　山

法官　高　金　枝

法官　黃　麟　倫

法官　李　媛　媛

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　14　　日