最高法院民事判決

108年度台上字第94號

上　　訴　　人　洪柏棋
訴訟代理人　莫怡萍律師
上　　訴　　人　洪錦坤
上列二人
訴訟代理人　李初東律師
被上訴人　楊秋娟（李東興、李得川之承受訴訟人，兼李佳涔、李佳思、李軍輝之承當訴訟人）
　　李泰澍（李東華、李得川之承受訴訟人，兼陳美雲、李世煌、李芊慧之承當訴訟人）
共　　同
訴訟代理人　曾信嘉律師

上列當事人間請求給付地租事件，上訴人對於中華民國107 年10月9日臺灣高等法院第二審更審判決（107年度上更三字第16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

本件被上訴人之被繼承人李得川主張：坐落新北市○○區（改制前臺北縣○○市○○○○段第724、724之1、724之3、724之4（嗣分割增加724之5、724之6）地號（重測前○○○段○○○小段第54之5地號）土地（下稱系爭土地），原為伊之被繼承人李烏車所有，嗣由伊及訴外人李美麗繼承，各取得應有部分2分之1。民國38年間訴外人李陳閔及陳水木於系爭土地設定地上權，權利範圍依序24.71坪（即81.69平方公尺，下稱A地上權）、21.333坪（即70.52平方公尺，下稱B地上權），嗣A、B地上權依序由訴外人李阿屘、陳森藤繼承，復於79年間依序讓與上訴人洪錦坤、洪柏棋，並辦畢移轉登記。系爭土地因捷運開通、商業興盛，地價大幅上漲，上訴人本於地上權，提供土地為基地與鄰地合併建築房屋，獲有巨額利益，伊反因地價驟升需負擔高額稅捐，

顯不公平等情，依民法第835條之1規定，於原審減縮聲明，求為酌定A、B地上權之地租，命洪錦坤於A地上權存續期間內，自99年8月5日起至104年1月25日止，依第724之3、724之4地號土地面積依序24.67、57.02平方公尺；自104年1月26日起，依第724之3、724之4、724之6地號土地面積依序25.87、54.46、1.36平方公尺；洪柏棋於B地上權存續期間內，自99年8月5日起至104年1月25日止，依第724之4地號土地面積70.52平方公尺；自104年1月26日起，依第724之4、724之6地號土地面積依序46.69、23.83平方公尺，均按當年度各土地申報地價年息8%之2分之1計付地租，每年9月30日、次年4月30日各給付半數予被上訴人各2分之1之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

上訴人則以：李陳閔、陳水木之地上權登記未有租金之記載，依土地法第43條規定，伊無給付地租之義務，亦無情事變更顯失公平之情形，被上訴人不得請求酌定地租。況李烏車早已將系爭土地讓售予陳水木、卓周秀、李重雄（下稱陳水木等人），前經臺灣臺北地方法院62年度訴字第3712號判決（下稱前案判決）命李得川、李美麗辦理繼承登記後將土地分割移轉予各買受人，伊係向陳水木等人購買房屋及土地，並受讓系爭地上權，且已將尾款提存於法院，得本於所有權合法占有系爭土地，李得川違約未辦理所有權移轉登記，反而請求伊給付地租，有違誠信原則等語，資為抗辯。

原審以：系爭土地原為李烏車所有，嗣由李得川及李美麗繼承，應有部分各2分之1。李陳閔及陳水木於38年間就系爭土地依序設定取得A地上權、B地上權，嗣依序由訴外人李阿屘、陳森藤繼承，復於79年間依序讓與洪錦坤、洪柏棋，並辦畢移轉登記。被上訴人楊秋娟及被上訴人李泰澍因繼承等輾轉取得系爭土地應有部分各4分之1，為兩造所不爭執。次查前案判決係認陳水木等人得依買賣契約關係，請求李得川、李美麗辦理繼承登記後將土地分割辦理移轉登記，上訴人向陳水木等人買受房屋及土地，並未繼受陳水木等人與李得川、李美麗間之買賣契約關係，自非前案判決既判力所及之人，其抗辯得依前手之買賣關係，本於所有權

占有系爭土地，為無足採。又洪錦坤、洪柏棋係依序自李阿屘、陳森藤受讓A、B地上權，李阿屘、陳森藤之A、B地上權登記事項就地租部分均登載「空白」，而未定有地租之地上權，如因土地之負擔增加，非當時所得預料，仍無償使用顯失公平者，土地所有人得請求法院酌定其地租，民法第835條之1第2 項定有明文。系爭土地自53年起迄今，其公告現值由每平方公尺新臺幣（下同）270元上漲至16萬1,000元不等，有內政部地政司網站查詢資料在卷可憑。其地價稅負擔隨之大幅增加，非38年間設定A、B地上權時所得預料，如仍維持由上訴人無償使用，對土地所有人顯失公平，被上訴人依上開規定請求酌定自99年8月5日起之地租，自無不合。審酌系爭土地位於新北市○○區○○路0段臺北橋頭附近，交通便利、市況繁榮情形及上訴人利用該地上之房屋開設公司行號及供為住家等一切情狀，參酌土地法第97條第1項及第105條規定，認地租以按系爭土地申報地價總額年息8%計算為適當。系爭A地上權設定面積81.69平方公尺，洪錦坤所有門牌號碼新北市○○區○○路0段27、29、33號房屋原占用第724之3、724之4地號土地面積如原判決附表（下稱附表）二及原判決附圖（下稱附圖）一所示，於104年1月26日分割增加第726之6地號後，上開房屋占用第724之3、724之4、724之6地號土地面積如附表二及附圖二所示，按比例計算上開土地之地上權登記面積，自99年8月5日起至104年1月25日止，第724之3、724之4地號土地依序為24.67、57.02平方公尺；自104年1月26日起，第724之3、724之4、724之6地號土地依序為25.84、54.46、1.36平方公尺。系爭B地上權設定面積70.52平方公尺，洪柏棋所有門牌號碼新北市○○區○○路0段第21、23、25號房屋占用第724之4地號土地面積如附表三及附圖一所示；於104年1月26日分割增加第726之6地號後，上開房屋占用第724之4、724之6地號土地面積如附表三及附圖二所示，共計53.24平方公尺，按比例計算上開土地之地上權登記面積，自104年1月26日起，第724之4、724之6地號土地依序為46.69、23.83平方公尺。被上訴人得依上開土地之地上權面積按各土地當年度申報地價總額年息8%計算上訴人應付

之地租。被上訴人因系爭土地地價逐年遞增，商業價值及使用利益大幅提高，非系爭地上權設定時所得預料，上訴人仍無償使用，顯失公平，而請求酌定地租，核屬權利之正當行使，上訴人復未舉證證明被上訴人有何足使伊正當信任其不行使請求酌定租金權利之特別情事，難認被上訴人有違反誠信或權利濫用之情形。系爭地上權原未定有地租，已如上述，上訴人聲請訊問證人陳森藤以證明系爭地上權未有地租，核無必要。故被上訴人依民法第835條之1規定，請求洪錦坤於A地上權存續期間內，自99年8 月5日起至104年1月25日止，依第724之3、724之4地號土地面積依序24.67、57.02平方公尺；自104年1月26日起，依第724之3、724之4、724之6地號土地面積依序25.87、54.46、1.36平方公尺；洪柏棋於B地上權存續期間內，自99年8月5日起至104年1月25日止，依第72 4之4地號土地面積70.52平方公尺；自104年1 月26日起，依第724之4、724之6地號土地面積依序46.69、23.83平方公尺，均按當年度各土地申報地價年息8%之2分之1計付地租，於每年9月30日、次年4月30日各給付半數予被上訴人各2分之1，為有理由，應予准許。爰維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。查第二審法院因民事訴訟法第255條第1項但書規定，而許訴之變更或追加，或以訴為非變更或無追加之裁判，不得聲明不服，此觀同法第463條準用第258條第1項規定自明。原審認被上訴人依民法第835條之1規定為請求，僅係釐清其法律適用依據之陳述，非訴之變更或追加，無論其說明之理由如何，上訴人要無聲明不服之餘地。次查命再開已閉之言詞辯論，原屬法院之職權。原審107年9月11日言詞辯論期日，上訴人以原審10 7年7月17日裁定命再開言詞辯論不合法為由不到場，難認有正當理由，原審因認無民事訴訟法第386條所列各款情形，依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決，程序上並無不合。又上訴人於事實審言詞辯論程序，自認新北市○○區○○路0段○第
27、29、33號房屋為洪錦坤所有、同段第21、23、25號房屋為洪柏棋所有（見原審上字卷63頁），而上訴人既未合法撤銷自認，

原審以之為判決之基礎，即無違背法令可言。再99年2月3日修正公布之民法第835條之1規定：「地上權設定後，因土地價值之昇降，依原定地租給付顯失公平者，當事人得請求法院增減之。未定有地租之地上權，如因土地之負擔增加，非當時所得預料，仍無償使用顯失公平者，土地所有人得請求法院酌定其地租」，乃將情事變更原則條文化，於該法條公布施行後，不論地上權設定時間在之前或之後，倘有該法條所定情形，土地所有人均得請求法院酌定其地租。兩造間之地上權未定有地租，因土地之負擔增加，非當時所得預料，仍無償使用顯失公平，為原審合法確定之事實，則原審適用上開規定，酌定系爭地上權自99年8月5日之地租，於法自無違誤。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　27　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　陳　國　禎

法官　陳　真　真

法官　王　金　龍

法官　陳　毓　秀

法官　鄭　純　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　9　　日