最高法院民事判決

109年度台上字第2860號

上　訴　人　洪柏棋
　　洪錦坤
共　　同
訴訟代理人　莫怡萍律師
被 上訴 人　李泰澔
　　楊秋娟
　　蔡金河
　　蔡介旻
　　蔡廣諺
共　　同
訴訟代理人　曾信嘉律師

上列當事人間請求終止地上權等（定地上權存續期間）事件，上訴人對於中華民國108年9月25日臺灣高等法院第二審判決（106年度上字第461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、本件被上訴人主張：伊為坐落新北市○○區○○○段000、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0地號土地（下分別以地號稱之，合稱系爭土地）共有人，訴外人李陳閔、陳水木於民國38年間在系爭土地上設定如原判決附表所示編號一、二地上權，權利範圍依序為24.71坪（即81.69平方公尺，下稱編號一地上權）、21.333坪（即 70.52平方公尺，下稱編號二地上權）。上訴人洪錦坤、洪柏棋輾轉於79年間依序受讓編號一地上權、編號二地上權（下合稱系爭地上權）。系爭地上權未定有期限，存續期間已逾20年，系爭土地上原建物已逾耐用年限，系爭土地地價逐年提高，稅賦負擔日趨繁重，上訴人未繳納地租，有違公平等情，爰依民法第833條之1規定，以備位之訴求為酌定系爭地上權存續期間之判決（被

上訴人先位之訴請求終止及塗銷系爭地上權部分，經第一審判決駁回後，未聲明不服，不予贅述）。

二、上訴人則以：系爭土地原所有人即訴外人李烏車於61年間出售系爭土地其中25坪予陳水木及訴外人李重雄、卓周秀（下合稱陳水木等人），約定無限期有效至辦妥移轉登記為止，前經臺灣臺北地方法院62年度訴字第3712號判決（下稱第3712號判決）命李烏車繼承人即訴外人李得川、李美麗辦理繼承登記後將土地分割移轉予各買受人，伊係向陳水木等人或其繼受人購買房屋及土地，並受讓系爭地上權，取得系爭地上權之目的，係為取得李得川、李美麗依第3712號判決移轉部分，及前開出售之25坪土地，非因其上建物所為設定。李得川、李美麗訴請伊塗銷系爭地上權登記事件已敗訴確定，被上訴人為其繼承人，提起本訴係為達成塗銷系爭地上權之目的。況李美麗與上訴人於原法院98年度上字第105號事件（下稱第105號事件）成立和解，李美麗同意上訴人不須繳納租金，且拋棄其餘請求，即不得再為本件請求。系爭土地上建物尚非不堪使用。伊取得系爭地上權經合法登記，登記為無限期，且伊信任李美麗、李得川所述須取得系爭地上權後，始得辦理繼承分割登記以移轉所有權，如未移轉所有權，系爭地上權自為無期限，伊應受此信賴保護，得永續利用系爭地上權，不因系爭土地上建物更易受影響，否則有違誠信等語，資為抗辯。

三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：系爭土地89年間重測前為改制前臺北縣○○○段○○○○段0000地號（下稱00-0地號），原所有人為李烏車，嗣由李得川、李美麗繼承，應有部分各1/2，被上訴人現為系爭土地之全體共有人。李陳閔、陳水木於38年間在系爭土地依序設定取得編號一地上權、編號二地上權，嗣該地上權依序由訴外人李阿屘、陳森藤繼承，復於79年間依序讓與洪錦坤、洪柏棋。李美麗與上訴人間於第105號事件成立和解，無同意不為本件請求之意。根據登記謄本、土地登記簿及他項權利登記聲請書內

載系爭地上權存續期間為「（空白）」、「無定」，系爭地上權原因發生日期均為38年11月 1日，編號一地上權未登載何時登記；編號二地上權於39年12月 1日登記，依登載順序，應係編號一地上權登記完畢後，再登記編號二地上權，可見系爭地上權於39年12月 1日以前均已辦妥登記。又編號一地上權、編號二地上權聲請登記時，均記載坐落00-0地號土地，權利範圍依序為建坪24坪71、21坪333 ，改良物情形依序為填報表填明、詳見填報表，參諸建築改良物情形填報表內載：建物所有人李陳閔者，係坐落門牌「重新路25號」、基地位置00-0地號土地、式樣及構造為台式磚造、面積合計24.71坪、建築日期民國3年（下稱李陳閔建物）；建物所有人陳水木者，係坐落門牌「大德里1鄰23號」、基地位置00-0地號土地、式樣及構造為木磚貳層、1層及2層面積各為21.333 坪、建築日期未記載（下稱陳水木建物），另登記時併附之保證書均記載：因地主不蓋章，保證人即里長及鄰長保證前開建物權利確係屬實。可見系爭地上權登記面積與李陳閔建物、陳水木建物地面層面積相符，系爭地上權成立之目的，係為李陳閔建物、陳水木建物坐落系爭土地之權源，因而辦理系爭地上權登記。系爭地上權於地籍圖上位置及範圍，因逾保存年限銷毀，無案可稽，經查詢坐落系爭土地上辦理登記之建物，其中新北市○○區○○○段 ○○○○號建物（門牌○○路00號），登記日期39年 4月20日，原因發生日期空白，所有人為李陳閔（住址台北縣○○市 ○鄰○○路○○號）；同段000建號建物（門牌空白），登記日期39年12月1日，原因發生日期38年12月 1日，所有人為陳水木（住址台北縣○○市○○里○鄰○○○○路○○號現整編為○○路0段00號；○○里0鄰00號無建物整編資料。上訴人自承000號建物即李陳閔登記所有建物已不存在。參諸證人陳森藤之證詞，及上訴人於原法院勘驗時陳述：○○路 0段00號原所有人為陳水木，洪錦坤購入同段00號後，拆除00號樓梯，以00號樓梯進出等詞，足見陳水木原2層樓建物應已修建為現在○○路0

段00號建物。新北市三重地政事務所辦理第3712號判決之強制執行事件，依上訴人指界系爭地上權位置測量如原判決附圖（下稱附圖）一之一及一之二所示，系爭土地上坐落全部建物情形如附圖二所示，將二者套繪後如附圖三所示，上訴人指界之地上權位置上含門牌號碼○○路0段00、00、00、00、00、00、00、00號（下分別以號碼稱之）建物，包括當時李陳閔、陳水木設定系爭地上權時建物所在位置，系爭地上權所在位置應如附圖一之一及一之二所示，其上坐落建物如附圖三所示，其中00、00號建物未辦理建物所有權登記，其稅籍證明書所載納稅義務人為訴外人林竹田，與上訴人或陳水木、李陳閔無關。其餘建物現況為洪錦坤及其家族居住、營業使用，且其配偶洪林月琴、女兒洪秋芬、弟弟洪全乙設籍於此，並供洪錦坤經營訴外人統勝紡織有限公司、錦生紗線有限公司，及供其子洪全永經營訴外人威宗實業有限公司。參諸上訴人於勘驗時陳述上開房屋購入時即為現況，僅內部裝潢，主結構無變動，00號建物於20、30年前將1、2樓地板換成現況等詞，社團法人新北市土木技師公會鑑定00、00、00、00、00、00號（下合稱00號等建物）建物主要構造材料及使用年限結果：00號建物為磚造柱、牆，木造樑、地板等；00號建物為磚造牆，木造樑、地板、樓梯等；00號建物為磚造牆，木造樑、地板、樓梯等；00號建物為磚造柱、牆，木造樑加混凝土、木造隔牆、木造樓梯等；00號建物為輕型鋼架柱、輕型鋼樑、磚造牆，鋼鐵造樓梯、輕型鋼平頂、木造地板等；00號建物為鋼筋混凝土柱、樑、平頂、樓梯，鋼筋混凝土加強磚造牆、磚造牆、輕鋼架樑、平頂。上開建物現況，與李陳閔建物、陳水木建物構造非全然相符，已就原有結構加以混凝土、輕型鋼、鋼筋混凝土等構造材料，且00、00、00、00號建物構造材料均超過使用年限；00號建物除磚造牆部分可繼續使用5年，其餘已逾使用年限；00號建物磚造牆可繼續使用5年、鋼筋混凝土加強磚造可繼續使用15年，其餘鋼筋混凝土構造材料可繼續使用30年。原系爭

地上權登記之李陳閔建物已不存在，陳水木建物已修建為現在00號建物，而00號等建物供洪錦坤及其親族使用，該等建物有相互依存共用關係，經改用鋼筋混凝土加強磚造及鋼筋混凝土部分，雖可繼續使用15至30年，屬地上權設定登記後再為改建部分，上訴人未舉證系爭地上權設定之始，尚有容任第一次建置之建築物因老舊汰新，重為第二次以後建置之目的，應就原有建材年限考量。系爭地上權未定有期限，存在迄今近70年，對被上訴人使用系爭土地之權益確有影響，而系爭地上權範圍內建物，即00號等建物現係供洪錦坤及其親屬居住或經營使用，系爭地上權存續與否亦影響上訴人權益非輕，審酌上開建物整體結構、使用機能及建材耐用年限，且逾年限後尚須搬遷時間，各該建物外觀係相連，部分亦有內部相通等情狀，系爭地上權之存續期間應整體考量認定，以自本件判決確定時起存續10年期間，較能兼顧兩造之權益。至於建物構造材料使用年限逾10年以上者，乃系爭地上權設定後重新翻修所致，已變動陳水木建物、李陳閔建物之原始構造，無以此認為存續期間應逾10年以上。洪錦坤等於61年間與李烏車之代理人即訴外人李聰明簽訂系爭土地中25坪之買賣契約，所載本契約無限期有效至賣主繼承無條件移轉予洪錦坤為止，係指該買賣契約效力期限。洪錦坤與陳森藤間不動產買賣契約書、洪錦坤配偶林月琴與李重雄間不動產買賣契約書、洪錦坤與訴外人邵尊清及邵尊清與卓周秀間不動產買賣契約書，均係系爭地上權設定登記後所為，上訴人與李得川、李美麗縱約定取得系爭地上權後始辦理上開25坪土地所有權移轉登記，為系爭土地所有權買賣移轉事宜，均與系爭地上權成立之目的無關。況依民法第833條之1規定，就未定期限而逾20年以上之地上權，重新檢視有無存續必要及其期間，避免地上權不定期限存續而有害於土地利用，有其公益性。上訴人與李得川、李美麗或李聰明間買賣之爭執，李美麗、李得川有無違反誠信，非系爭地上權成立之內容，不得據此為系爭地上權應永續存在之理由，否則有礙系

爭土地使用之公益。從而，被上訴人依民法第833條之1規定，請求酌定系爭地上權存續期間為自判決確定之日起10年，應予准許，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘抗辯及聲明證據為不足取與無須再予審酌之理由，因而維持第一審所為上訴人此部分敗訴之判決，駁回其上訴。又因系爭土地於起訴後分割增加000-0、000-0地號土地，更正被上訴人請求酌定系爭地上權存續期間如主文第3項所示。

四、按地上權雖未定有期限，但非有相當之存續期間，難達土地利用之目的，不足以發揮地上權之社會機能。又因科技進步，建築物或工作物之使用年限有日漸延長趨勢，為發揮經濟效用，兼顧土地所有人與地上權人之利益，民法物權編乃於99年2月3日增訂第833條之1，明定土地所有人或地上權人均得於逾20年後，請求法院斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之各種狀況而定地上權之存續期間。法院依此規定，以形成之訴變更原物權之內容，縱然建築物仍得使用，尚非不得酌定存續期間，且定存續期間時，非僅衡量建築物之使用年限，應兼顧土地所有人就土地之完整利用。又倘未定有期限之地上權設定之始，並無容任第一次建置之建築物或工作物滅失後，重為第二次以後建置之目的，該以地上權建置之建築物或工作物因存在及利用現狀已不合土地之經濟價值，亟待更新利用方式，俾利土地之最大效益利用，即與民法第833條之1規定相符。原審依上開見解，本於認事、採證之職權行使，合法認定上訴人受讓之系爭地上權，係於38年間設立，其成立之目的係為李陳閔建物、陳水木建物坐落系爭土地之權源，無容任第一次建置之建築物因老舊汰新，重為第二次以後建置之目的，系爭地上權存在近70年，李陳閔建物已不存在，陳水木建物經修建為00號建物，而系爭地上權範圍內之00號等建物現供洪錦坤及其親屬居住或經營使用，系爭地上權存續影響被上訴人權益非輕，上開建物整體結構、使用機能及建材耐用年限，各該建物外觀相連，並有內部相通等情狀，整體考量其存續期間以自本件判決確定時起存

續10年期間，較能兼顧兩造之權益，經核於法洵無違背。上訴論旨，猶就原審採證、認事之職權行使及其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決為不當，聲明廢棄，非有理由。末查，系爭地上權設定登記後，上訴人縱因買賣系爭土地或其上建物而受讓系爭地上權，得否基於買賣關係使用系爭土地，與本件被上訴人依法請求酌定地上權存續期間，係屬兩事，附此敘明。

五、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　110　年　9　月　15　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　盧　彥　如

法官　吳　麗　惠

法官　張　恩　賜

法官　林　麗　玲

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　華　民　國　110　年　9　月　22　日