

最高法院民事判決

110年度台上字第303號

上訴人 葉百昌
葉公隆
葉公超
葉麗娥

共同

訴訟代理人 林凱律師
詹奕聰律師

被上訴人 西德有機化學藥品股份有限公司

法定代理人 葉佳紋

訴訟代理人 羅明通律師
鄒易池律師
蔡調彰律師
鄭洋一律師

上列當事人間請求塗銷地上權等事件，上訴人對於中華民國109年2月26日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第1061號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人對備位聲明之上訴及備位之訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：坐落新北市○○區○○段○○○ ○號（重測前為臺北縣○○市○○○段○○○段0000地號）土地（下稱系爭土地）原為伊等之母葉李坐及上訴人葉百昌共有，應有部分各2分之1，前於民國53年1月23日設定未定期限之地上權（下稱系爭地上權）予被上訴人，約定年地租為新臺幣（下同）500元，嗣經原法院97年度上字第501號判決（下稱前案判決）系爭地上權年租金應調整為53萬4100元確定。葉李坐於100年8月1日死亡，其權利由伊等繼承，葉百昌、葉公隆、葉公超、葉麗娥依序各有系爭

01 土地所有權應有部分8分之5、8分之1、8分之1、8分之1。系爭地
02 上權存續期間已逾50年，被上訴人在系爭土地上之廠房（下稱系
03 爭廠房）年久失修，老舊不堪，面積超過3分之2為違章建築，系
04 爭地上權當初成立之目的已不復存在，爰依民法第833條之1規定
05 請求終止，並依民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人塗銷
06 系爭地上權登記。如認系爭地上權仍有存續之必要，則依民法第
07 833條之1規定，請求定存續期間至108年2月4日止；又系爭土地
08 近來價值飛漲，前案判決調整之地租過低，對伊等顯失公平，爰
09 依民法第835條之1第1項規定，請求調整年租金按系爭土地申報
10 地價年息10%計算。先位聲明，求為：(一)系爭地上權應予終止；
11 (二)被上訴人應將系爭地上權塗銷之判決。備位聲明，求為：(一)定
12 系爭地上權存續期間至108年2月4日止；(二)系爭地上權之年地租
13 應自105年2月20日起，調整為系爭土地申報地價年息10%之判決
14 。

15 被上訴人則以：上訴人之父葉重德生前為擘畫永續經營家族事業
16 ，於50至51年間購置系爭土地，借用其配偶葉李坐及長子葉百昌
17 名義登記為共有人，並設定系爭地上權予伊，供伊永久無償使用
18 。系爭地上權存續期間為「不定」，並非「未定有期限」，且該
19 地上權成立供伊興建廠房永續經營之目的，迄今仍然存在，自無
20 民法第833條之1規定之適用。又系爭地上權如有調整租金必要，
21 應按申報地價年息3%計算年地租等語，資為抗辯。

22 原審維持第一審所為上訴人先位之訴，及備位之訴請求定系爭地
23 上權存續期間自108年2月4日起至110年12月31日止、年地租超過
24 自105年2月20日起調整為90萬5239元部分敗訴之判決，駁回上訴
25 人之上訴；並將第一審定系爭地上權存期續間超過自111年1月1
26 日起至135年10月23日止，年地租超過自105年2月20日至106年12
27 月31日止起調整為64萬6599元、自107年1月1日起至135年10月23
28 日止調整為64萬1701元部分之判決，予以廢棄，改判駁回上訴人
29 該部分備位之訴，係以：系爭土地原登記為葉李坐及葉百昌共有
30 ，應有部分各2分之1，葉李坐死亡後，其應有部分由上訴人繼承
31 ，現登記為葉百昌應有部分8分之5，其餘上訴人應有部分各8分

之1，有土地登記謄本可按。至被上訴人提出葉重德名義簽署之文書，僅由葉重德單獨署名，無從憑證其與葉李坐、葉百昌間存有系爭土地借名登記之意思合致，被上訴人執此抗辯葉重德始為系爭土地真正所有權人云云，難予憑取。葉李坐、葉百昌於53年1月23日設定系爭地上權予被上訴人，登記簿上存續期間之欄位，或載為「不定」，或為空白，應屬未定有期限之地上權，被上訴人抗辯系爭地上權為永久地上權云云，為不足取。上訴人不爭執系爭地上權成立之目的，係為提供被上訴人興建廠房經營藥品事業。而經原審囑託地政機關測量系爭廠房使用系爭土地之總面積為1,061.18平方公尺（內含新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號建物登記面積55.93平方公尺、42.78平方公尺、247.33平方公尺，其餘為未登記建物面積），已達系爭土地面積1,224.62平方公尺之86.65%；另參諸系爭廠房內部針對藥品生產製造所需，規劃辦公室、實驗室、原物料區、包裝區、成品區等情，難謂系爭地上權成立之目的已不存在。至上訴人主張系爭廠房大部分係違建、被上訴人曾違規復工、藥品品質不良、有發生火災意外之可能等節，均與系爭地上權成立目的是否存在之判斷無涉。則上訴人先位之訴依民法第833條之1規定，請求判決終止系爭地上權，及依民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人塗銷系爭地上權，自屬不應准許。又系爭未定有期限之地上權，其存續期間早已逾20年，審酌系爭廠房已登記之磚造及加強磚造1層建物，於51年2月5日建築完成，雖已超過磚造建築之耐用年數20年及加強磚造建築之耐用年數30年，但非不得繼續使用，且系爭廠房於108年2月4日以後仍正常運作等情，因認上訴人備位之訴依民法第833條之1規定，請求定系爭地上權存續期間至108年2月4日，尚非可採。而被上訴人雖設址於新北市五股工業區，並於五股工業區另有廠房，惟該廠房未曾申請西藥藥品GMP檢查，有行政院衛生福利部覆函可稽，顯見被上訴人無法將系爭廠房西藥之生產製造遷往五股廠房，故一審以被上訴人得將系爭廠房生產製造遷至五股廠房為由，定系爭地上權存續期間至110年12月31日，亦無可取。爰參酌新北市建築師公會補充鑑定報告書所載：系爭

01 廠房有陸續增改建的行為，各樓層依整體外觀勘檢並無嚴重瑕疵
02 及損壞現象，管理維護尚稱良好，估計其剩餘耐用年限可再延長
03 至25至30年之久等語，取其中間數27.5年，並以補充鑑定報告書
04 作成日即108年4月23日為基準，定系爭地上權存續期間至135年
05 10月23日。至上訴人備位之訴請求定存續期間逾越上開範圍部分
06 ，即屬不能准許。另查葉李坐、葉百昌前訴請被上訴人調整系爭
07 地上權租金，經前案判決調整租金為53萬4100元確定，而系爭地
08 上權地租若干，為該案之主要爭點，並經兩造進行攻防、舉證，
09 當有爭點效之適用，是上訴人備位之訴依民法第835條之1規定請
10 求調整地租，應與前案判決為相同之判斷，即應按系爭土地申報
11 地價年息5%計算。又上訴人請求調整租金為形成之訴，法院所定
12 調整地租期間，非不得溯及起訴狀繕本送達被上訴人之翌日即10
13 5年2月20日起算。查系爭土地105年1月、107年1月之申報地價依
14 序為1萬0560元、1萬0480元，有土地登記謄本可稽，以此計算，
15 系爭土地自105年2月20日起至106年12月31日止、107年1月1日起
16 至135年10月23日止之年地租，依序應調整為64萬6599元、64萬
17 1701元。至上訴人備位之訴請求調整租金逾越上開範圍部分，亦
18 屬不應准許等詞，為其判斷之基礎。

19 關於廢棄發回部分（即備位之訴部分）：

20 按為兼顧土地所有權人與地上權人利益，民法第833條之1乃明定
21 未定存續期間之地上權，土地所有人或地上權人於逾20年後，得
22 請求法院斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質
23 及利用情形等各種狀況而定地上權之存續期間；或於地上權成立
24 之目的不存在時，請求法院終止地上權。此係以形成之訴變更原
25 物權之內容，縱然建築物尚得使用，亦非不得酌定存續期間。而
26 以現代建築技術而言，經由整修工程使建築物長久屹立，並非難
27 事，法院酌定存續期間時，尤不應僅考慮建築物之使用年限，致
28 未能兼顧土地所有權人就土地之完整利用。查系爭未定期限之地
29 上權，設定於53年1月23日，被上訴人於是時起，即在系爭土地
30 上興建廠房使用，迄今已有50餘年，為原判決所認定，似見被上
31 訴人藉由地上權之設定，充分利用系爭土地，其存續期間與民法

第833條之1所定20年相較，已近3倍。則上訴人依民法第833條之1規定請求定系爭地上權存續期間時，法院自應斟酌系爭廠房繼續存在系爭土地之必要性及可替代性，俾資兼顧土地所有權人之利益。原審見未及此，對於被上訴人有無遷廠並另行申請西藥藥品GMP檢查之可能性，及其合理期間為若干，全未斟酌，徒以系爭廠房剩餘耐用年數27.5年為據，定系爭地上權存續期間至135年10月23日，尚欠允洽。其次，一審判決定系爭地上權存續期間至110年12月31日，其中並無「定存續期間超過111年1月1日起至135年10月23日止」之部分，原審何以竟將一審判決關於「定存續期間超過111年1月1日起至135年10月23日止」之部分廢棄，亦滋疑問。復按判決理由之爭點效，須以同一當事人間主張或抗辯而經前案判斷之重要爭點，始有適用。查葉李坐、葉百昌與被上訴人間請求調整租金之前案訴訟，係以系爭土地於該案言詞辯論終結（97年10月21日）前之價值昇降為其爭點，因而判斷年地租應調整為申報總價年息5%；至該土地嗣於105年2月20日以後之價值昇降，則非該案攻防及判斷之爭點。乃原審竟謂前案判決就系爭地上權年地租應按申報地價年息5%調整之判斷，對於本件租金之調整發生爭點效，自有可議。再者，申報地價因年度而有不同，原判決謂系爭地上權租金應按系爭土地申報地價年息5%調整，卻以107年1月之申報地價為準，逕為計算迄至135年10月23日止之年租金，亦有理由矛盾之違法。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

關於駁回上訴部分（即先位之訴部分）：

原審以前揭理由，為上訴人先位之訴敗訴之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，不能認為有理由。

據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 4 月 21 日

最高法院民事第二庭

01		審判長法官	陳	重	瑜
02		法官	周	舒	雁
03		法官	陳	麗	玲
04		法官	黃	書	苑
05		法官	梁	玉	芬
06	本件正本證明與原本無異				
07			書	記	官
08	中華民國	110	年	4	月
					28
					日