

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度潮簡字第856號

原告 吳逸群
訴訟代理人 張介鈞律師
被告 陳泐諭

陳龍濱

兼 上一人
訴訟代理人 陳楊春月

上列當事人間請求塗銷地上權登記事件，本院於民國113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造間如附表所示之地上權應予終止，被告應將如附表所示之地上權登記予以塗銷。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第436條第2項分別定有明文。原告原請求：被告應將坐落於屏東縣○○鎮○○段000○000地號土地（下分稱為000土地、000土地，合稱為系爭土地）如附表所示之地上權（下稱系爭地上權）登記予以塗銷等語（本院卷一第27頁），嗣變更為：(一)兩造關於系爭土地之系爭地上權應予終止。(二)被告應將坐落於系爭土地之系爭地上權登記予以塗銷等語（本院卷二第219、220頁）。核屬基於系爭土地上之系爭地上權事實所為之同一請求，與前揭規定相符，應予准許。
- 二、被告陳泐諭未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386

01 條各款所列情形，爰依原告之聲請（本院卷二第220、221
02 頁），由其一造辯論而為判決。

03 貳、實體事項：

04 一、原告主張：

05 (一)前被告陳楊春月、陳泐諭（原名：陳精堂）及訴外人即被告
06 陳龍濱之父陳玉麟（下稱陳楊春月等3人）於系爭土地上存
07 有重測前屏東縣○○鎮○○段000○號（門牌號碼屏東縣○
08 ○鎮○○路000號）建物（下稱000建物，下文以此類推），
09 於民國82年間與訴外人即原告之父吳順興，於本院82年訴字
10 第166號請求協同辦理地上權登記事件中（下稱前前案）達
11 成和解，吳順興同意將000土地（重測前為屏東縣○○鎮○
12 ○段0000地號）、000土地（重測前為屏東縣○○鎮○○段0
13 0000地號），設定系爭地上權予陳楊春月等3人。

14 (二)000建物嗣於85年間於本院84年度訴字第459號分割共有物事
15 件（下稱前案）中分割為000建物及000建號，89年重測後分
16 別編為屏東縣○○鎮○○段000○000○號（門牌號碼則分別
17 改編為屏東縣○○鎮○○路00000號、112號，下分稱000建
18 物、000建物，合稱為被告建物），陳楊春月登記為000建物
19 所有權人，陳泐諭及陳玉麟則為000建物所有權人。

20 (三)吳順興死亡後，由訴外人李秀珠因繼承為原因取得系爭土地
21 所有權，李秀珠再將系爭土地贈與原告，原告因而取得系爭
22 土地所有權。另陳玉麟死亡後，陳龍濱因分割繼承而登記為
23 系爭土地之地上權人，故現系爭土地上地上權人為被告。

24 (四)系爭地上權因未約定存續期間，屬未定期限之地上權，惟系
25 爭地上權設定至今已逾20年，而000建物當時為磚造蓋瓦建
26 築，然現存於系爭土地上被告建物似為鋼筋混泥土造建築，
27 且占用面積亦從斯時之15平方公尺擴建為16.01平方公尺，
28 顯見被告已有重建或改建被告建物，系爭地上權之目的已不
29 存在，應依民法第833條之1之規定予以終止，並得依同法第
30 767條第1項之規定請求塗銷。

31 (五)退步言之，縱認被告未重新改建房屋，然000建物為56年1月

01 所建之磚造房屋，使用年限參照建築改良物耐用年數為46
02 年，迄今亦已逾耐用年限10年，屬不堪使用之建物，而有安
03 全疑慮，無繼續存在經濟利益。為此，爰依民法第833條之
04 1、第767條第1項等規定，提起本訴等語，並聲明：如上開
05 變更後聲明所示。

06 二、被告部分：

07 (一)陳泱諭未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或
08 陳述。

09 (二)陳楊春月及陳龍濱略以：被告建物繼續存在至今，占有系爭
10 土地之面積甚小，無礙原告使用收益或完整性，亦非毫無經
11 濟價值，原告以民法第833條之1之規定請求終止地上權，違
12 背民法第876條之規定等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴
13 駁回。

14 三、經查，原告主張(一)(二)(三)等節，有系爭土地公務用謄本暨異動
15 索引、電子處理前舊簿謄本、陳龍濱分割繼承登記資料、前
16 前案和解筆錄暨複丈成果圖、系爭地上權位置謄本圖、內政
17 部國土測繪中心圖資服務雲圖、被告建物土地建物查詢資
18 料、異動索引、建物測量成果圖、建物改良登記簿、本院84
19 年度訴字第459號判決暨確定證明書在卷可稽（本院卷一第5
20 3-86、159-176、181-220、227-231、245頁、卷二第165-17
21 8、191-199、223-231頁），並經本院調取前前案判決原本
22 核閱無訛，且為被告所未爭執，堪信為真實。

23 四、得心證之理由：

24 (一)按地上權未定有期限者，存續期間逾20年或地上權成立之目
25 的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之
26 目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定
27 其存續期間或終止其地上權，民法第833條之1定有明文。又
28 地上權雖未定有期限，但非有相當之存續期間，難達土地利
29 用之目的，不足以發揮地上權之社會機能。又因科技進步，
30 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
31 用，兼顧土地所有人與地上權人之利益，民法物權編乃於99

01 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
02 於逾20年後，請求法院斟酌地上權成立之目的、建築物或工
03 作物之各種狀況而定地上權之存續期間；或於地上權成立之
04 目的不存在時，法院得終止其地上權（參見該法條之立法理
05 由）。且此修正後之規定，於修正之條文施行前未定有期限
06 之地上權，亦適用之（參見民法物權編施行法第13條之
07 1）。而民法第841條雖規定：「地上權不因建築物或其工作
08 物之滅失而消滅」，惟該規定係指約定有地上權存續期間
09 者，期間屆滿前，縱地上之建築物或工作物滅失，地上權不
10 受影響，依然存續；或未約定地上權存續期間者，依地上權
11 約定存在於地上之建築物或工作物，非因自然因素滅失者
12 （如失火、外力毀壞等），其地上權亦不因而消滅等情形而
13 言。倘當事人間並無第一次之建築物或工作物自然滅失後，
14 仍可為第二次建築物或工作物建置之合意，復無地上權存續
15 期間之約定，則建築物或工作物自然滅失後，尚無上開規定
16 之適用，始符當事人間設定地上權之目的及法意。法院依上
17 開規定，決定准否定存續期間或終止地上權，自應綜合地上
18 權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等
19 情形以定之。倘未定有期限之地上權設定之始，並無容任第
20 一次建置之建築物或工作物因老舊汰新，重為第二次以後建
21 置之目的，該以地上權建置之建築物或地上物因經時老舊，
22 其存在及利用現狀已不合土地之經濟價值，亟待更新利用方
23 式，俾利土地之最大效益利用，即與民法第833條之1規定相
24 符（最高法院105年度台上字第163號判決意旨參照）。

25 (二)查，系爭地上權未定有期限，乃因和解所為之登記，又000
26 建物乃磚造蓋鐵皮，坐落於系爭土地如前前案和解筆錄複丈
27 成果圖編號C、E部分等節，有前前案和解筆錄暨複丈成果
28 圖、建築改良物登記簿存卷可觀（本院卷一第227-229頁；
29 卷二第191-200頁），惟系爭土地上現存之被告建物為磚造
30 蓋瓦平房，且擴建有如屏東縣潮州地政事務所（下稱潮州地
31 政）112年7月14日屏潮法字第40000號土地複丈成果圖編號9

01 16(1)、916(2)部分等情，業經本院會同兩造及潮州地政人員
02 至現場勘驗2次確認無誤（本院卷一第273頁；卷二第95-98
03 頁），並製有前揭複丈成果圖在卷可考（本院卷一第283
04 頁），另有現場照片可憑（本院卷一第277-279頁；卷二第1
05 01-103頁），核與陳楊春月於前案自陳於84年6月間僱工修
06 繕改良000建物等語相符（本院卷二第224、226頁），足認
07 原000建物早已因改建而滅失。而被告並未舉證當初設定地
08 上權時，土地所有權人有何容任第一次建置之建築物因老舊
09 汰新，重為第二次以後建置之目的，自不得以現存被告建物
10 之狀態做為考量系爭地上權成立目的是否存在之依據。況被
11 告於系爭地上權登記後，竟於系爭土地增建如上開所述之地
12 上物，已然逾越當時設定系爭地上權之目的，至為灼然。被
13 告所辯，洵難以採。

14 (三)況查，000建物現所有權人為訴外人陳冠霖，000建物則為陳
15 龍濱及訴外人蓋維萍之節，有前開土地建物查詢資料可考，
16 則被告之中，現僅陳龍濱1人為被告建物所有權人，亦已乏
17 系爭地上權維持之意義。

18 (四)基此，本院審酌系爭地上權未定有期限，且其存續期間自82
19 年間迄今已長達約30多年之久，且系爭土地上亦已無當時設
20 定地上權時原磚造蓋鐵皮之282建物存在，綜合上情，堪認
21 原告依民法第833條之1規定請求終止地上權，乃屬有據。又
22 系爭地上權既經終止，系爭地上權之登記繼續存在，對於系
23 爭土地所有權使用收益之圓滿狀態即造成妨害，則原告本於
24 所有權人地位，依民法第767條第1項之規定，請求被告將該
25 登記予以塗銷，亦屬有據。

26 五、綜上所述，原告依民法第833條之1、第767條第1項之規定請
27 求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

28 六、本件雖係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，惟本件性
29 質上不適於為假執行，不能適用民事訴訟法第389條第1項第
30 3款依職權宣告假執行之規定，併此敘明。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
02 敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：本件原告雖為勝訴，然審酌民法第83
04 3條之1係於99年2月3日新增規定之故，難以歸責於被告，被
05 告所為之訴訟行為乃為伸張或防衛權利所必要者，而終止系
06 爭地上權之結果僅有利於原告，爰依民事訴訟法第81條第2
07 款之規定，命由原告負擔本件訴訟費用。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日
09 潮州簡易庭 法 官 吳建緯

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者
14 ，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日
16 書記官 薛雅云

17 附表（系爭地上權）：
18

地號	地上權登記
屏東縣○○鎮 ○○段000地號 土地	收件年期：民國82年 登記日期：民國82年10月19日 權利種類：地上權 字號：潮登字第022151號 登記原因：和解設定 權利人：陳楊春月、陳泱諭 權利範圍：均1分之1 存續期間：（空白） 權利標的：所有權 設定權利範圍：共同共有285分之3 其他登記事項：權利範圍詳和解筆錄土地複丈 成果圖

	<p>收件年期：民國99年 登記日期：民國99年10月07日 權利種類：地上權 字號：潮登字第081601號 登記原因：分割繼承 權利人：陳龍濱 權利範圍：1分之1 存續期間：(空白) 權利標的：所有權 設定權利範圍：共同共有285分之3 其他登記事項：(空白)</p>
<p>屏東縣○○鎮 ○○段000地號 土地</p>	<p>收件年期：民國82年 登記日期：民國82年10月19日 權利種類：地上權 字號：潮登字第022151號 登記原因：和解設定 權利人：陳楊春月、陳泱諭 權利範圍：均1分之1 存續期間：(空白) 權利標的：所有權 設定權利範圍：共同共有1486分之12 其他登記事項：權利範圍詳和解筆錄土地複丈成果圖</p>
	<p>收件年期：民國99年 登記日期：民國99年10月07日 權利種類：地上權 字號：潮登字第081601號 登記原因：分割繼承 權利人：陳龍濱 權利範圍：1分之1</p>

(續上頁)

01

	存續期間：(空白) 權利標的：所有權 設定權利範圍：共同共有1486分之12 其他登記事項：(空白)
--	---