臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第711號

原　　告　張弘作

000000000000000000

訴訟代理人　李進建律師

被　　告　謝得財

000000000000000000

上列當事人間請求確認地上權不存在等事件，本院於民國112年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

壹、原告先位之訴及備位一之訴均駁回。

貳、兩造間就坐落於彰化縣○○市○○段000000000地號土地（面積：114.00平方公尺）地上權之存續期間定為自判決確定之日起17年。

參、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告謝得財經合法通知且無正當理由，未於言詞辯論期日到場，本院核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、原告起訴主張：

一、先位訴之理由：

㈠原告前於民國（下同）41年9月30日繼承坐落於彰化縣○○市○○段000000000地號土地（下稱系爭土地；原告應有部分4分之1），並於80年7月4日辦理繼承登記後，發現被告已於68年間就系爭土地主張以時效取得地上權，並於69年1月5日以彰化縣員林地政事務所員字第022815號辦理時效取得地上權登記（附件一；下稱系爭地上權）。

㈡嗣後調閱土地登記簿記載（附件二），被告以68年10月12

日為時效取得地上權之原因發生日期，並於同年11月22日申請地上權登記，再於69年1月5日登記完畢，惟系爭地上權之存續期間卻為「空白」，亦無代價。又系爭土地上現有同段00000-000、00000-000建號建物（下稱系爭建號建物），而系爭2933建號登記所有權人為訴外人謝明惠，系爭3339建號登記所有權人為訴外人王斌、王玉如、王世浚各共有3分之1，均並非被告。

㈢系爭土地雖經被告向員林地政事務所以時效取得地上權申請為地上權登記，惟並無證明係以基於地上權之意思而為占有，而係於68年間因無權占有後，疑似提出不知名之人為證，以申請書提出於地政事務所，經承辦人員未查而率予登記，致生原告所有權圓滿利用之損害。

㈣被告申請之時效取得地上權登記，並未符合法定要件，而為無效之地上權登記，已對原告所有之系爭土地所有權之使用收益圓滿狀態造成妨害，故原告除確認地上權登記無效而不存在外，並依民法第767條第1項規定予以塗銷。

二、備位聲明一理由：

㈠承前，系爭地上權未有期限，亦未見租金約定，且設定迄今已逾42年，原設定前及設定時存在建物亦已不存在，倘任令系爭地上權繼續存在，勢必有礙所有權人使用系爭土地，並有害於系爭土地之經濟價值，依民法第833條之1規定，認系爭地上權應予終止為適當，故原告請求鈞院終止系爭地上權。

㈡原告為系爭土地之所有權人，而地上權人對於土地既得為特定之使用及支配，是地上權之存在顯已限縮土地所有權使用收益之圓滿狀態，又系爭地上權雖因鈞院予以終止，惟該地上權登記仍不失為財產上利益，且對於系爭土地所有權使用收益之圓滿狀態造成妨害，原告既為系爭土地之所有權人，其本於民法第767條第1項中段規定，請求被告將系爭地上權登記塗銷，亦屬有據。

三、備位聲明二理由：

㈠系爭土地於69年1月5日因時效取得地上權已如前述，惟地上權設定之存續期間並無限期，則此地上權自該當民法第833條之1所規定之「未定有期限者，存續期間逾20年」，且系爭土地上確無被告當初設定時所有之其他建物或地上物之存在，為免有礙於所有權人使用系爭土地或有害於系爭土地之經濟價值，除前述主張終止，若鈞院認不宜為終止者，則應審酌地上權自69年1月5日設定後至今已存在42餘年，再加以時效取得地上權設定前，被告業經占有長達至少10年以上，總計長達52年以上，致原告與其他共有人長期無法使用收益，顯已妨礙土地所有權人對系爭土地之使用，倘任令地上權繼續存在，勢必將有害於系爭土地之經濟效用。是以，原告依民法第833條之1規定，請求鈞院酌定存續期間自本件判決確定時起為二年。

㈡若鈞院認被告之時效取得地上權為有理由，然如前述，地上權設定業經逾42年，以會計折舊年限計算，則本件建物業經逾50年(加計設定前已存續)，則於會計折舊或實際之存續，已無價值，故依民法第833-1條規定，對於逾20年以上之地上權或未定期限地上權，請求定存續期間為二年。

㈢又若鈞院認為二年期間過短，惟鑑定報告就系爭建物所認之賸餘經濟耐用年數期間仍過長，爰建議鈞院酌定一衡平期間為17年年限。

四、原告聲明：

㈠先位：

1.確認被告就坐落於彰化縣○○市○○段000000000地號土地（面積：114.00平方公尺）於民國69年1月5日向彰化縣員林地政事務所以員字第022815號辦理時效取得地上權所為之地上權登記不存在。

2.被告應將前項地上權之登記予以塗銷。

3.被告應將座落於第一項土地上之同段00000-000、00000-000建號建物拆除，並將土地騰空返還原告與全體共有

人。

4.訴訟費用由被告負擔。

㈡備位一：

1.兩造間就坐落於彰化縣○○市○○段000000000地號土地（面積：114.00平方公尺）於民國69年1月5日向彰化縣員林地政事務所以員字第022815號辦理時效取得地上權所為之地上權登記應予終止。

2.被告應將前項地上權之登記予以塗銷。

3.被告應將座落於第一項土地上之同段00000-000、00000-000建號建物拆除，並將土地騰空返還原告與全體共有人。

4.訴訟費用由被告負擔。

㈢備位二：

1.兩造間就坐落於彰化縣○○市○○段000000000地號土地（面積：114.00平方公尺）地上權之存續期間定為自判決確定之日起二年。

2.訴訟費用由被告負擔。

參、被告謝得財未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

肆、本院之判斷：

一、地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權，民法第八百三十三條之一規定甚明。準此，法院依上開規定，決定准否定存續期間或終止地上權，自應綜合地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形以定之。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因老舊汰新，重為第二次以後建置之目的，該以地上權建置之建築物或地上物因經時老舊，其存在及利用現狀已不合土地之經濟價值，亟待更新利用方式，俾利土地之最大效益利用，即與

民法第八百三十三條之一規定相符（最高法院105年度台上字第163號判決參照）。

二、原告先位之訴主張：⑴系爭土地雖經被告向員林地政事務所以時效取得地上權申請為地上權登記，惟並無證明係以基於地上權之意思而為占有，而係於68年間因無權占有後，疑似提出不知名之人為證，以申請書提出於地政事務所，經承辦人員未查而率予登記，致生原告所有權圓滿利用之損害。⑵被告申請之時效取得地上權登記，並未符合法定要件，而為無效之地上權登記，已對原告所有之系爭土地所有權之使用收益圓滿狀態造成妨害，故原告除確認地上權登記無效而不存在外，並依民法第767條第1項規定予以塗銷等語，按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，為民事訴訟法第277條所明定，原告主張上開事實並無法舉證，並經本院向彰化縣員林地政事務所調閱相關資料，經該所函覆以：查本所68年員字第22815號設定（地上權）案件逾保存期限，業已銷毀，有該所111年8月9日員地一字第1110005517號函在卷可稽，按「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」民法第759條之一所明定，原告無法舉證上開所主張之事實及推翻法律所推定之事實，原告先位之訴求為判決：1.確認被告就坐落於彰化縣○○市○○段000000000地號土地（面積：114.00平方公尺）於民國69年1月5日向彰化縣員林地政事務所以員字第022815號辦理時效取得地上權所為之地上權登記不存在。2.被告應將前項地上權之登記予以塗銷。3.被告應將座落於第一項土地上之同段00000-000、00000-000建號建物拆除，並將土地騰空返還原告與全體共有人等語，為無理由，應予駁回。

三、原告備位一主張略以：⑴系爭地上權未有期限，亦未見租金約定，且設定迄今已逾42年，原設定前及設定時存在建物亦已不存在，倘任令系爭地上權繼續存在，勢必有礙所有權人使用系爭土地，並有害於系爭土地之經濟價值，依民法第833條之1規定，認系爭地上權應予終止為適當，故原告請求鈞

院終止系爭地上權。⑵原告為系爭土地之所有權人，而地上權人對於土地既得為特定之使用及支配，是地上權之存在顯已限縮土地所有權使用收益之圓滿狀態，又系爭地上權雖因鈞院予以終止，惟該地上權登記仍不失為財產上利益，且對於系爭土地所有權使用收益之圓滿狀態造成妨害，原告既為系爭土地之所有權人，其本於民法第767條第1項中段規定，請求被告將系爭地上權登記塗銷等語，原告就上開事實無法舉證，且觀系爭土地上建物即員林市○○段○0000號建物登記日期為76年1月4日，合理推斷應為地上權使用該土地，依民法第833條之1規定，該建物尚未達不堪使用之情形，法院並無權終止系爭地上權之使用法律關係並塗銷該權利登記，是原告備位一求為判決：1.兩造間就坐落於彰化縣○○市○○段000000000地號土地（面積：114.00平方公尺）於民國69年1月5日向彰化縣員林地政事務所以員字第022815號辦理時效取得地上權所為之地上權登記應予終止。2.被告應將前項地上權之登記予以塗銷。3.被告應將座落於第一項土地上之同段00000-000、00000-000建號建物拆除，並將土地騰空返還原告與全體共有人等語，為無理由，應予駁回。

四、原告備位二主張：1.系爭土地於69年1月5日因時效取得地上權已如前述，惟地上權設定之存續期間並無限期，則此地上權自該當民法第833條之1所規定之「未定有期限者，存續期間逾20年」，且系爭土地上確無被告當初設定時所有之其他建物或地上物之存在，為免有礙於所有權人使用系爭土地或有害於系爭土地之經濟價值，除前述主張終止，若鈞院認不宜為終止者，則應審酌地上權自69年1月5日設定後至今已存在42餘年，再加以時效取得地上權設定前，被告業經占有長達至少10年以上，總計長達52年以上，致原告與其他共有人長期無法使用收益，顯已妨礙土地所有權人對系爭土地之使用，倘任令地上權繼續存在，勢必將有害於系爭土地之經濟效用。是以，原告依民法第833條之1規定地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法

院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。請求鈞院酌定存續期間自本件判決確定時起為二年。2.若鈞院認被告之時效取得地上權為有理由，然如前述，地上權設定業經逾42年，以會計折舊年限計算，則本件建物業經逾50年(加計設定前已存續)，則於會計折舊或實際之存續，已無價值，故依民法第833-1條規定，對於逾20年以上之地上權或未定期限地上權，請求定存續期間為二年。3.又若鈞院認為二年期間過短，惟鑑定報告就系爭建物所認之賸餘經濟耐用年數期間仍過長，爰建議鈞院酌定一衡平期間為17年年限等語。

五、系爭土地上之建物，因原告並無法為相關舉證，應合理推斷為設定地上權後所建築登記之建物，且依土地登記簿謄僅本記載地上權登記日期為69年1月5日，未記載地上權存續期限，且上開建物登記日為76年10月14日，則客觀上已合於民法第833條之1「地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。」之規定，經本院囑託華聲科技不動產估價師事務所就系爭建物關於法律上或經濟上耐用年數，其鑑定理由以：

㈠依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發佈之第四號公報：

1.彰化縣○○市○○段0000○0000○號建築完成日期皆為民國74年1月21日，經計算，建物屋齡約為38年。

2.依據建物登記謄本資料顯示，員林段2933、3339建號主要建材為鋼筋混凝土造，主要用途為住商用。

3.依據第四號公報訂定標準，員林段2933、3339建號建物之經濟耐用年數為50年，故建物之賸餘經濟耐用年數為12年。

㈡依據彰化縣政府發佈之彰化縣房屋耐用年數及折舊率標準

表：

依據建物登記謄本資料顯示，員林段2933、3339建號主要建材為鋼筋混凝土造。依據彰化縣房屋耐用年數及折舊率標準表，員林段2933、 3339建號建物之經濟耐用年數為60年，故建物之賸餘經濟耐用年數為22年。

㈢依據財政部賦稅署固定資產耐用年數表（發文字號：台財稅字第10604512060號）：

依據建物登記謄本資料顯示，員林段2933、3339建號主要建材為鋼筋混凝土造，依據財政部賦稅署固定資產耐用年數表，員林段2933、3339建號建物之經濟耐用年數為50年，故建物之賸餘經濟耐用年數為12年，有該所鑑定報告在卷可稽。

盱衡上開民法第833條之一之立法理由「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，爰明定土地所有人或地上權人均得於逾二十年後，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；或於地上權成立之目的不存在時，法院得終止其地上權。又此項請求係變更原物權之內容，性質上為形成之訴，應以形成判決為之」等語，本院認上開㈠㈡㈢機關所定耐用年數各有其依據之相關資料及數據，本院認定以22年及12年相加除以2為17年作為平衡使用年數，不失偏頗，故原告備位二求為判決：兩造間就坐落於彰化縣○○市○○段000000000地號土地（面積：114.00平方公尺）地上權之存續期間定為自判決確定之日起17年為有理由，又本件性質為形成之訴兼有非訟性質，不受當事人聲明拘束，不另為駁回其訴之判決，惟當事人認為法院酌定不當仍可上訴聲明不服，自不待言。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　31　　日

民事第四庭　　法　官　李言孫

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　梁永慶