

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壙簡字第2302號

原告 金鑰投資有限公司

法定代理人 高守正

被告 姓名及住居所如附表B之所示

上列當事人間請求塗銷地上權登記事件，本院於民國113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告就原告所有坐落桃園市○○區○○段000地號土地上，如附表A所示之地上權，應予終止。

被告黃萬德、彭瑞琴、彭瑞敏、彭鑫潤、彭錦屹、彭若茵、袁儉、黃素珍、李如來、戴桂蘭、傅戴秋香、戴秋花、戴美箴、戴忠良、戴文明、戴海峰、戴文興、黃智良、黃馨玉、黃耀台、黃士銘、黃耀弘、黃國矩、葉佳明、葉佳麟、葉佳松、葉秋香、葉菊玲應將被繼承人黃和之如附表A所示之地上權（權利範圍4分之1），於辦理繼承登記後予以塗銷。

被告黃來秀、饒黃夜妹、黃玉春、黃玉秋、黃文志、黃振能、黃福榮、蔡美珠、黃鑑生、黃鉅淞、黃兆暉、黃晴聖、黃繼正、黃珍香、黃桂英、黃琪歲、黃桂蘭、黃旭君、黃昭然、黃威文、黃昭仁、黃淑梅、黃徐鳳英應將被繼承人黃增之如附表A所示之地上權（權利範圍4分之3），於辦理繼承登記後予以塗銷。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第5款、第256條分別定有明文。經查，原告起訴時僅表明被告為「被告1：黃」、「被告2：黃」，並聲

01 明：「(一)兩造間就原告所有坐落桃園市○○區○○段000地
02 號土地（下稱系爭土地）上如原告起訴狀所附之附表一所示
03 地上權應予終止。(二)被告等應將如上開附表一所示地上權登
04 記予以塗銷。」，嗣於民國113年4月17日具狀、於113年8月
05 21日本院審理時，分別更正聲明為如本件主文第1至3項之所
06 示（見本院卷一第210、220頁、本院卷二第12、20頁），僅
07 係更正事實上之陳述，依法均應予准許。

08 二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，法院得依職權由
09 一造辯論而為判決，民事訴訟法第433條之3定有明文。經
10 查，本件被告均經合法通知，除被告黃晴聖、黃繼正、蔡美
11 珠、黃鑑生、黃鉅淞、黃兆暉、黃珍香、黃桂英、黃琪歲、
12 黃桂蘭、黃旭君、黃玉春、黃玉秋、黃文志、黃昭然、黃徐
13 鳳英，其餘被告均無正當理由未於言詞辯論期日到場，爰依
14 職權命一造辯論而為判決。

15 貳、實體事項

16 一、原告主張：系爭土地為伊與被告黃萬德、黃耀台、黃晴聖、
17 黃繼正、黃珍香、黃桂英、黃琪歲、黃桂蘭、黃旭君、蔡美
18 珠、黃鑑生、黃兆輝所共有所有。前於38年12月20日間，設
19 定地上權與訴外人黃和、黃增，嗣因實施耕者有其田條例而
20 由黃和、黃增取得系爭土地所有權，然因地政事務所遺漏，
21 未將該土地之地上權一併登記，迄至72年4月1日間，始補登
22 記與黃和、黃增，然若地政事務所能於黃和、黃增取得系爭
23 土地所有權時，一併登記上開地上權，則上開地上權將因混
24 同而消滅，是上開補登記之地上權於法未合，其登記之效力
25 應自始當然確定不生效力，又自黃和、黃增最初取得如附表
26 A所示之地上權（下稱系爭地上權）迄今，已歷經75年，且
27 因系爭地上權之設定而興建在系爭土地之建物亦已滅失，系
28 爭地上權成立之目的顯已不存在，伊乃依民法第833條之1及
29 民法物權編施行法第24條第2項、第13條之1規定，請求終止
30 系爭地上權，而系爭地上權終止後，該系爭地上權登記仍有
31 妨害伊之所有權行使，伊自得依民法第767條第1項中段、第

01 821條之規定訴請被告塗銷該地上權之登記，爰依塗銷地上
02 權登記之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明如本件主文
03 第1至3項之所示。

04 二、被告抗辯之部分：

05 (一)被告黃晴聖、黃繼正、蔡美珠、黃鑑生、黃鉅淞、黃兆暉、
06 黃珍香、黃桂英、黃琪歲、黃桂蘭、黃旭君、黃玉春則均
07 以：我同意塗銷等語，資為抗辯。

08 (二)被告黃玉秋則以：地上物我不知道是誰的，系爭土地我也已
09 經賣了，所以我不是很清楚，但是我爺爺留下來的，我就不
10 想塗銷系爭地上權等語，資為抗辯。

11 (三)被告黃文志則以：我不知道這個意思等語，資為抗辯。

12 (四)被告黃昭然則以：我不知道怎麼回答等語，資為抗辯。

13 (五)被告黃徐鳳英則以：我沒有表達意見等語，資為抗辯。

14 (六)除被告黃晴聖、黃繼正、蔡美珠、黃鑑生、黃鉅淞、黃兆
15 暉、黃珍香、黃桂英、黃琪歲、黃桂蘭、黃旭君、黃玉春、
16 黃玉秋、黃文志、黃昭然、黃徐鳳英，其餘被告未於言詞辯
17 論期日到場，亦未提出書狀作出任何聲明或陳述。

18 三、本院之判斷：

19 (一)原告主張伊為系爭土地之所有權人，並與被告黃萬德、黃耀
20 台、黃晴聖、黃繼正、黃珍香、黃桂英、黃琪歲、黃桂蘭、
21 黃旭君、蔡美珠、黃鑑生、黃兆輝共同所有，而系爭土地上
22 所設定之系爭地上權，原登記之地上權人黃和、黃增均已分
23 別於44年7月12日、56年2月19日死亡，被告為其繼承人等事
24 實，業據原告提出系爭土地之土地舊簿（見本院卷一第189
25 至194頁）、土地登記第一類謄本（見本院卷一第184至188
26 頁）、繼承系統表（見本院卷一第205、52頁、第98頁、第1
27 04頁、第204頁、第212、119、213頁、第130頁、第138頁、
28 第150頁、第157頁）、戶籍手抄本（見本院卷一第31頁及其
29 背面、第53至57頁、第117頁、第120至129頁、第133頁、第
30 140至143頁、第148頁、第152至153頁、第155頁、第162
31 頁、第241至250頁、第251至259頁）、除戶謄本（見本院卷

01 一第58至71頁、第105頁、第112至113頁、第131至132頁、
02 第139頁、第145頁、第151頁、第158至161頁）、戶籍謄本
03 （見本院卷一第72至89頁、第99至103頁、第107至110頁、
04 第114至116頁、第135至137頁、第146至147頁、第149頁、
05 第154頁、第156頁、第163至174頁、第201至203頁、第214
06 頁、第240頁）、繼承人拋棄繼承查詢法院裁判書系統結果
07 （見本院卷一第90至97頁）為證，而上開證據資料雖有部分
08 容有更正之必要，經本院函知原告補正，而未據原告提出更
09 正後之證據資料，然原告已提出民事聲請狀載明更正內容，
10 足資為佐證，有本院113年5月2日桃院增民齊112壩簡字第23
11 02號函（見本院一卷第236頁及其背面）、原告提出之民事
12 聲請狀（見本院卷一第239頁）在卷可查，且未據被告爭
13 執，堪信為真實。

14 (二)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
15 的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之
16 目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，終
17 止其地上權，99年8月3日修正施行之民法第833條之1定有明
18 文。依民法第833條之1立法理由謂：地上權雖未定有期
19 限，但非有相當之存續期間，難達土地利用之目的，不足以
20 發揮地上權之社會機能。又因科技進步，建築物或工作物之
21 使用年限有日漸延長趨勢，為發揮經濟效用，兼顧土地所有
22 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
23 逾20年後，請求法院斟酌地上權成立之目的、建築物或工作
24 物之各種狀況，於地上權成立之目的不存在時，法院得終止
25 其地上權。又此項請求係變更原物權之內容，性質上為形成
26 之訴，應以形成判決為之。而此項規定依99年2月3日公布、
27 同年8月3日施行之民法物權編施行法第13條之1規定，亦溯
28 及適用於民法物權編99年1月5日修正之條文施行前未定有期
29 限之地上權。是以，民法第833條之1修正施行前未定期限之
30 地上權，於地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人
31 之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、

01 性質及利用狀況等情形，以形成判決終止其地上權。

02 (三)經查，系爭地上權並未定有期限，係以建築改良物為目的，
03 且係設定登記成立於72年4月1日，有上開土地登記謄本可
04 參。足見系爭地上權存續期間已逾40餘年，超越20年，且觀
05 諸系爭土地現況之照片，只見系爭土地上礫石遍布，部分生
06 有雜草，此有原告提出之系爭土地現況圖（見本院卷一第27
07 0至273頁）在卷可查，又無證據足認系爭土地上有何建築物
08 或其他工作物，併考量系爭土地之利用狀況，堪認系爭地上
09 權之存續已無必要，是原告依民法第833條之1規定聲請終止
10 系爭地上權，於法有據，應予准許。

11 (四)至被告黃玉秋雖以前詞置辯，然揆諸上開說明，法院於判斷
12 地上權是否有存續之必要時，其考量之因素，應以土地利用
13 所由生之經濟效益為主要考量因素，然被告黃玉秋所辯毋寧
14 係感念該地上權自祖輩處所傳來，而希冀本院諒能保留該地
15 上權之存續，此祇係一種情感上之利益，與上開法律上保障
16 地上權存續之理由，顯現容有落差，而為本院礙難採憑其上
17 開辯詞。

18 (五)次按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第76
19 7條第1項中段定有明文。而地上權係以在他人土地上有建
20 築物或其他工作物為目的，而使用其土地之權，為限定物
21 權，地上權人對於土地得為特定之使用及支配，是地上權之
22 存在自有害於所有權使用收益之圓滿狀態。另地上權消滅
23 後，無論其消滅之原因為何，地上權人自負有塗銷地上權登
24 記之義務，此為法理所當然，民法就此雖未有明文，仍應為
25 肯定之解釋。復按因繼承，於登記前已取得不動產物權者，
26 非經登記，不得處分其物權，民法第759條定有明文。又地
27 上權為財產權，塗銷地上權登記為使權利消滅之處分行為，
28 數繼承人因繼承取得地上權，於分割遺產前，地上權自屬繼
29 承人共同共有，非得共同共有人同意不得為之。不動產權利
30 之登記如登記名義人死亡後，自應由其繼承人繼承；且為維
31 持登記之連續性，應認在其繼承人辦理繼承登記前，尚不得

01 逕行請求塗銷該登記。經查，本件被告分別為黃和、黃增之
02 繼承人，已如前述，自應由渠等繼承系爭地上權。而系爭地
03 上權既因本院終止而消滅，被告均尚未辦理繼承登記，原告
04 請求被告塗銷系爭地上權係屬處分共有物權之行為，是為維
05 持登記之連續性，則原告本於所有權人地位，並依繼承之法
06 律關係，請求被告應就被繼承人設定之系爭地上權辦理繼承
07 登記後，予以塗銷，為有理由，應予准許。

08 四、綜上所述，原告依民法第833條之1、第767條第1項規定，請
09 求如主文第1至3項之所示，均為有理由，應予准許。

10 五、又查，原告雖主張系爭地上權自38年12月20日間即已存在，
11 然據其所提出之系爭土地抄本（見本院卷二第14至19頁）而
12 觀，其登記名義人為王包，並未見自始登記系爭地上權與黃
13 和、黃增，而無從認定原告此部分之主張是否真實，然系爭
14 地上權自72年4月1日登記時起，已逾20年，且依上開本院判
15 斷之理由，亦認為系爭地上權已無存續之必要，是原告此部
16 分之主張是否真實，究於本院終局之判斷無影響，而無予以
17 辯論並裁判之實益，已堪認本件事證足臻明確，兩造其餘攻
18 擊防禦方法及舉證，經核均與本件判決結果不生影響，爰不
19 一一贅述，附此敘明。

20 六、本件雖係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，惟參酌強制執
21 行法第130條第1項及土地登記規則第27條之規定，本件訴訟
22 之性質上並不適宜為假執行之宣告，爰不依職權宣告假執
23 行，附此敘明。

24 七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
25 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
26 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80之1條定有明
27 文。本件原告之所以勝訴，係民法第833之1條於99年2月
28 3日新增規定之故，難以歸責於被告，而被告應訴僅因其為
29 繼承人之身分所不得不然，本院斟酌情形，認本件訴訟費用
30 由原告負擔，較為公平。爰依上開規定命由原告負擔本件訴
31 訟費用。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

02 中壢簡易庭 法 官 黃丞蔚

03 以上為正本係照原本作成。

04 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
05 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
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

09 書記官 巫嘉芸

10 附表A：

| 桃園市○○區○○段000地號土地 | | |
|------------------|----------|-------------------------------------|
| 1 | 權利種類 | 地上權 |
| 2 | 收件日期 | 72年 |
| 3 | 收件字號 | 中字第101259號 |
| 4 | 登記日期 | 72年4月1日 |
| 5 | 登記原因 | 讓與 |
| 6 | 權利價值 | 空白 |
| 7 | 存續期間 | 無定期 |
| 8 | 地租 | 依照契約約定 |
| 9 | 權利標的 | 所有權 |
| 10 | 設定權利範圍 | 68.76平方公尺 |
| 11 | 設定義務人 | 王青山、王清奇、王清明、王清溪、 王清潤、王清發、 王清本 |
| 12 | 權利人及權利範圍 | 黃和（歿）：四分之一 黃增（歿）：四分之三 |
| 13 | 其他登記事項 | 地租：免租 |

12 附表B：

| 編號 | 稱謂 | 姓名 | 地址 |
|----|----|--------------------|----------------------------|
| 1 | 被告 | 黃萬德 | 桃園市○○區○○街00號 |
| 2 | 被告 | 彭瑞琴 | 新北市○○區○○路0段0巷0號 |
| 3 | 被告 | 彭瑞敏 | 宜蘭縣○○鄉○○路00號 |
| 4 | 被告 | 彭鑫潤 (彭成泰之承受訴訟人) | 新北市○○區○○街00巷0號 |
| 5 | 被告 | 彭錦屹 (彭成泰之承受訴訟人) | 新北市○○區○○街00巷0號 |
| 6 | 被告 | 彭若茵 (彭成泰之承受訴訟人) | 新北市○○區○○街00巷0號 |
| 7 | 被告 | 黃素珍 | 新北市○○區○○路000號16樓 |
| 8 | 被告 | 李如來 | 桃園市○○區○○路○○段000巷000號 |
| 9 | 被告 | 戴桂蘭 | 臺北市○○區○○路0段00號12樓之46 |
| 10 | 被告 | 傅戴秋香 | 桃園市○○區○○路000號4樓之7 |
| 11 | 被告 | 戴秋花 | 桃園市○○區○○路000號12樓 |
| 12 | 被告 | 戴美箴 | 新北市○○區○○路00巷00號 |
| 13 | 被告 | 戴忠良 | 新北市○○區○○路000巷00號3樓 |
| 14 | 被告 | 戴文明 | 臺北市○○區○○街0段000號4樓 |
| 15 | 被告 | 戴海峰 | 臺北市○○區○○路0段00號13樓之30 |
| 16 | 被告 | 戴文興 | 新北市○○區○○街00號 |
| 17 | 被告 | 黃智良(國內公送) | 籍設桃園○○○○○○○○ (現應送達處所不明) |
| 18 | 被告 | 黃馨玉 | 桃園市○○區○○路000巷00號 |
| 19 | 被告 | 黃耀台 | 桃園市○鎮區○○街0號4樓 |
| 20 | 被告 | 黃士銘 | 桃園市○鎮區○○路000巷0號 |
| 21 | 被告 | 黃耀弘 | 桃園市○○區○○路000巷00號 |

| | | | |
|----|----|-----------|------------------------------|
| 22 | 被告 | 黃國矩 | 桃園市○○區○○路000巷00號 |
| 23 | 被告 | 葉佳明 | 桃園市○○區○○街00號 |
| 24 | 被告 | 葉佳麟 | 桃園市○○區○○路000號 |
| 25 | 被告 | 葉佳松(國內公送) | 籍設桃園○○○○○○○○○○ (現應送達處所不明) |
| 26 | 被告 | 葉秋香 | 桃園市○○區○○路000號 |
| 27 | 被告 | 葉菊玲(國內公送) | 籍設桃園○○○○○○○○○○ (現應送達處所不明) |
| 28 | 被告 | 饒黃夜妹 | 新北市○○區○○路00巷0弄00號2樓 |
| 29 | 被告 | 黃玉秋 | 桃園市○○區○○路0段00○0號 |
| 30 | 被告 | 黃文志 | 新北市○○區○○街00巷0號 |
| 31 | 被告 | 黃振能 | 新北市○○區○○街00號 |
| 32 | 被告 | 黃福榮 | 新北市○○區○○路00號 |
| 33 | 被告 | 蔡美珠 | 桃園市○○區○○路0段000巷0號 |
| 34 | 被告 | 黃鑑生 | 桃園市○○區○○路0段000巷0號 |
| 35 | 被告 | 黃鉅淞 | 桃園市○○區○○路0段000巷0號 |
| 36 | 被告 | 黃兆暉 | 桃園市○○區○○路0段000巷0號 |
| 37 | 被告 | 黃晴聖 | 桃園市○○區○○路000巷0號 |
| 38 | 被告 | 黃繼正 | 桃園市○○區○○路0段00巷00弄00號 |
| 39 | 被告 | 黃珍香 | 屏東縣○○鎮○○路000巷00號 |
| 40 | 被告 | 黃桂英 | 桃園市○鎮區○○路000號 |
| 41 | 被告 | 黃琪崑 | 桃園市○○區○○路0段000巷00號4樓 |
| 42 | 被告 | 黃桂蘭 | 桃園市○○區○○路0段00巷0號6樓 |
| 43 | 被告 | 黃旭君 | 桃園市○○區○○街000巷00弄0號3樓 |
| 44 | 被告 | 黃昭然 | 桃園市○○區○○路000號15樓 |
| 45 | 被告 | 黃威文 | 桃園市○○區○○路00號 |

(續上頁)

01

| | | | |
|----|----|-------------------|---------------------|
| 46 | 被告 | 黃昭仁 | 桃園市○○區○○街00號 |
| 47 | 被告 | 黃淑梅 | 桃園市○○區○○路000巷00弄00號 |
| 48 | 被告 | 袁儉 (彭成泰之承受訴訟人) | 新北市○○區○○街00巷0號 |
| 49 | 被告 | 黃徐鳳英 | 桃園市○○區○○路000巷00弄00號 |
| 50 | 被告 | 黃玉春 | 桃園市○○區○○路000號 |
| 51 | 被告 | 黃來秀 (國內公送) | (現應送達處所不明) |