臺灣新竹地方法院民事簡易判決

110年度竹北簡字第570號

原　　告　祭祀公業法人新竹縣蔡錫東

000000000000000000

法定代理人　蔡華田

訴訟代理人　江肇欽律師

複　代理人　路春鴻律師

被　　告　蔡林蘭妹

蔡鏵增

陳蔡鴻娥

蔡鴻珠

000000000000000000

蔡鴻芝

000000000000000000

朱燕亭

朱華枝

蔡新枝

朱素珠

000000000000000000

蔡助雲

蔡佩桓

蔡肇泉

鄧竣齡

000000000000000000

鄧智元

000000000000000000

鄧安敦

鄧喬榕

000000000000000000

鄧慧卿

鄧懿卿

徐蔡貞妹

徐蔡菊蘭

朱來進

朱德財

朱秀聰

鍾德和即朱靜玲之承受訴訟人

鍾睿勝即朱靜玲之承受訴訟人

鍾宏杰即朱靜玲之承受訴訟人

鍾珮琪即朱靜玲之承受訴訟人

鍾琬瑜即朱靜玲之承受訴訟人

朱秀菊

黃劉銀妹

黃梅生

黃梅春

黃梅院

黃秀珍

黃秀琴

朱明生

戴嘉恩

朱秀香

朱秀雲

郭忠灶
郭俊良
郭俊樓
郭上華

郭子渝

盧朝樑
盧林雪美
盧廷湖
盧廷校
盧春香
盧朝烘
張盧惠妹
游盧清妹
劉志航
劉志桓

劉文玲

劉文珍

盧賢妹

上　一　人

訴訟代理人　陳春強

被　　告　張瑞金

張金龍

張金福

張賢德

張金鳳

張昀淇即張小玉

朱碧蘭

葉國良

葉國亮

葉國賢

葉國順

葉小芬

葉小莉

蔡桂裕

蔡淳妹

0000000000000000
蔡淑勤
蔡淑金
林賢宗
林政廷
0000000000000000
林盈君
0000000000000000
蔡淑琴
蔡華燉
0000000000000000
蔡秋男
0000000000000000
上列當事人間終止地上權事件，本院於民國111年6月1日辯論終結，判決如下：

主　　文

一、如附表編號一、二、三所示之地上權均應予終止。

二、被告蔡林蘭妹、蔡鏵增、陳蔡鴻娥、蔡鴻珠、蔡鴻芝、朱燕亭、朱華枝、蔡新枝、朱素珠、蔡助雲、蔡佩桓、蔡肇泉、鄧竣齡、鄧智元、鄧安敦、鄧喬榕、鄧慧卿、鄧懿卿、徐蔡貞妹、徐蔡菊蘭就原告所有如附表所示土地上如附表編號一所示之地上權辦理繼承登記後，塗銷地上權登記；被告朱來進、朱德財、朱秀聰、鍾德和、鍾睿勝、鍾宏杰、鍾珮琪、鍾琬瑜、朱秀菊、黃劉銀妹、黃梅生、黃梅春、黃梅院、黃秀珍、黃秀琴、朱明生、戴嘉恩、朱秀香、朱秀雲、郭忠灶、郭俊良、郭俊樓、郭上華、郭子渝、盧朝樑、盧林雪美、盧廷湖、盧廷校、盧春香、盧朝烘、張盧惠妹、游盧清妹、劉志航、劉志桓、劉文玲、劉文珍、盧賢妹、張瑞金、張金龍、張金福、張賢德、張金鳳、張小玉、朱碧蘭、葉國良、葉國亮、葉國賢、葉國順、葉小芬、葉小莉就原告所有如附表所示土地上如附表編號二所示之地上權辦理繼承登記

後，塗銷地上權登記；被告蔡桂裕、蔡淳妹、蔡淑勤、蔡淑金、林賢宗、林政廷、林盈君、蔡淑琴、蔡華燉、蔡秋男就原告所有如附表所示土地上如附表編號三所示之地上權辦理繼承登記後，塗銷地上權登記。

三、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。經查，本件原告提起終止地上權之訴，被告必須合一確定，而原告起訴時列起訴前即已死亡之地上權人蔡和興、朱葉奔妹、蔡朝佐為被告，經查明後始追加其等之繼承人為被告（見本院卷一第305-314頁），核屬追加須合一確定之人為當事人，於法並無不合，應予准許。

二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受訴訟以前當然停止；又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。本件地上權人朱葉奔妹之繼承人朱靜玲於訴訟中死亡，被告鍾德和、鍾睿勝、鍾宏杰、鍾珮琪、鍾琬瑜為其繼承人，且未辦理拋棄繼承，有繼承系統表、戶籍謄本為憑（見本院卷二第91-97頁），並經本院依職權查明無訛，原告已具狀為其等聲明承受訴訟，亦有民事準備㈡狀可稽（見本院卷第81-90頁），於法尚無不合，應予准許。

三、除被告劉志桓、盧賢妹外，其餘被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）坐落新竹縣新埔鎮黃梨園段1356、1356-1、1356-2、1356-3、1356-4地號土地（下稱系爭土地）重測及分割前為新竹縣○○鎮○○○段○○○○段000地號土地，其上坐落有佃農蔡阿火、蔡和興、蔡金土家族及朱葉奔妹家族所興建並居住之土角厝三合院，其中門牌號碼新竹縣○○鎮○○里0鄰○○○0號房屋係由蔡阿火、蔡和興、蔡金土3兄弟居住，另一門牌號碼新竹縣○○鎮○○里0鄰○○○0號房屋則是由朱葉奔妹一家人居住，故當初為了使該三合院房屋取得合法使用之權利，因此於民國39年間原告之前身祭祀公業蔡錫東當時之管理人蔡金亮乃同意設定如附表所示之地上權（下稱系爭地上權）予蔡和興、朱葉奔妹及蔡朝佐。嗣因原本之土角厝三合院年久失修、逐漸損壞，因此朱葉奔妹之子朱瑞枝乃於68、69年間將門牌號碼新竹縣○○鎮○○里0鄰○○○0號房屋之老屋改建為一層樓磚石造之未辦保存登記房屋（即原證3編號D紅色斜線部分），目前該房屋（門牌號碼編為新竹縣○○鎮○○里0鄰0號）歸朱瑞枝之子即被告朱德財所有。另蔡阿火、蔡和興之子蔡添發及蔡金土3人也接續在70年間將門牌號碼新竹縣○○鎮○○里0鄰○○○0號二間房屋改建為三間二層樓(後來再加蓋三樓)加強磚造之未辦保存登記房屋（即原證3編號A、B、C黑色斜線部分），由蔡阿火、蔡添發、蔡金土三房依序分得上開編號A、B、C之房屋居住，目前編號A房屋（門牌號碼編為新竹縣○○鎮○○里0鄰0號)係歸蔡阿火之孫蔡文財所有，並由蔡文財及其家人實際居住使用；編號B房屋（門牌號碼編為新竹縣○○鎮○○里0鄰0號)係歸蔡和興之曾孫蔡耀頡所有，並由蔡耀頡及其家人居住使用；編號C房屋（門牌號碼編為新竹縣○○鎮○○里0鄰0○0號)歸屬蔡金土之子蔡炳堂所有，並由蔡炳堂及其家人實際居住。由於上開房屋已由蔡阿火、蔡和興、蔡金土及朱葉奔妹之子孫蔡文財、蔡耀頡、蔡炳堂及朱德財等人實際居住使用多年，為使土地及房屋之所有權合一，便利日

後房屋改建或處分，因此渠等乃出面向原告表達承購系爭土地之意願，經原告同意後，雙方於109年5月30日簽署協議切結書。

（二）系爭地上權並未定有期限，且自39年成立迄今已逾70餘年，而且當初係為了讓佃農蔡阿火、蔡和興、蔡金土家族及朱葉奔妹家族所興建並居住之土角厝三合院可以合法使用系爭土地始設定系爭地上權，故設定之初實無容任當時存在之土角厝三合院於滅失後得重為第二次以後建置之目的，則上開土角厝三合院既已因老舊毀壞而改建為現今之磚石造或加強磚造之房屋，當初設定系爭地上權之目的應認為已不復存在；再者，原告已與蔡阿火、蔡和興、蔡金土、朱葉奔妹等佃戶之後代子孫蔡春榮、蔡鏵增、蔡炳堂、朱來進於109年5月30日簽署協議切結書，合意終止彼此間之鹿鳴字第94、101號三七五租佃契約關係，益徵當初設立系爭地上權之目的確已消失；尤其，系爭土地上現存之房屋事實上分別為蔡文財、蔡耀頡、蔡炳堂、朱德財所有，並由渠等與家人居住使用迄今，且蔡和興、朱葉奔妹及蔡朝佐均已死亡，被告蔡林蘭妹、蔡鏵增、陳蔡鴻娥、蔡鴻珠、蔡鴻芝、朱燕亭、朱華枝、蔡新枝、朱素珠、蔡助雲、蔡佩桓、蔡肇泉、鄧竣齡、鄧智元、鄧安敦、鄧喬榕、鄧慧卿、鄧懿卿、徐蔡貞妹、徐蔡菊蘭為蔡和興之繼承人；被告朱來進、朱德財、朱秀聰、鍾德和、鍾睿勝、鍾宏杰、鍾珮琪、鍾琬瑜、朱秀菊、黃劉銀妹、黃梅生、黃梅春、黃梅院、黃秀珍、黃秀琴、朱明生、戴嘉恩、朱秀香、朱秀雲、郭忠灶、郭俊良、郭俊樓、郭上華、郭子渝、盧朝樑、盧林雪美、盧廷湖、盧廷校、盧春香、盧朝烘、張盧惠妹、游盧清妹、劉志航、劉志桓、劉文玲、劉文珍、盧賢妹、張瑞金、張金龍、張金福、張賢德、張金鳳、張小玉、朱碧蘭、葉國良、葉國亮、葉國賢、葉國順、葉小芬、葉小莉為朱葉奔妹之繼承人；被告蔡桂裕、蔡淳妹、蔡淑勤、蔡淑金、林賢宗、林政廷、林

盈君、蔡淑琴、蔡華燉、蔡秋男為蔡朝佐之繼承人，並無實際使用系爭土地之事實存在，因此系爭地上權即令終止對於渠等之權益亦無任何影響，顯見系爭地上權確無繼續存在之利益及必要性。為此原告乃依民法第833條之1之規定請求鈞院逕為終止系爭地上權，並依民法第767條第1項中段規定，請求被告塗銷系爭地上權登記。

（三）綜上，爰聲明：

1、坐落新竹縣新埔鎮黃梨園段1356、1356-1、1356-2、1356-3、1356-4地號土地上如附表所示之地上權應予終止。

2、被告應就前項土地上如附表所示之地上權辦理繼承登記後予以塗銷。

3、訴訟費用由被告負擔。

二、被告朱來進、朱德財、朱秀聰、朱秀菊、張金鳳及被告鍾德和、鍾睿勝、鍾宏杰、鍾珮琪、鍾琬瑜之被繼承人朱靜玲到庭陳稱：同意原告終止地上權。被告盧賢妹表示：地上權係長輩留下來的，希望可以保留等語。被告劉志桓則表示：不清楚地上權的事情。其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）按稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權；地上權未定有期限者，存續期間逾20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832條、第833條之1分別定有明文。次按修正之民法第833條之1規定，於民法物權編99年1月5日修正之條文施行前未定有期限之地上權，亦適用之，民法物權編施行法第13條之1亦有明定。又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，爰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；或於地上權成立之目的不存在時，法院得終止其地上權（民法第833條之1立法理由參照）。

（二）原告主張之前開事實，業據提出土地登記謄本、房屋坐落現況說明圖、房屋稅籍證明書、現場照片、協議切結書、不動產買賣契約書、繼承系統表、除戶謄本、全體繼承人之戶籍謄本等件為證（見本院卷一第27-77頁、第91-303頁、卷二第91-97頁）。而被告朱來進、朱德財、朱秀聰、朱秀菊、張金鳳及被告鍾德和、鍾睿勝、鍾宏杰、鍾珮琪、鍾琬瑜之被繼承人朱靜玲曾到庭表示同意原告之請求（見本院卷一第328頁）；被告盧賢妹雖到庭表示不同意終止地上權，但未提出相關事證以供本院參酌；其餘被告則於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場或提出書狀爭執，自堪信原告主張之前揭事實為真。本院審酌系爭地上權屬未定期限，設定迄今已逾70年，且原地上權人蔡和興、朱葉奔妹、蔡朝佐分別於50年、80年、56年間死亡，其等繼承人達數十名，迄未辦理繼承登記。又系爭土地上之地上物已非原設定地上權時之建築物，現實際居住使用地上建物之人亦非全然為原地上權人之繼承人，多數繼承人實際未使用系爭土地，或對於系爭土地設定地上權一事毫無所悉，顯見多數被告未行使系爭地上權多年，設定之目的早已不存在。另審酌地上建物所有人有意向原告洽購系爭土地，俾使房地所有權合一，可免去事後紛爭，相衡所有權人與地上權人之利益，認原告依民法第833條之1規定請求本院終止系爭地上權，當屬有據，應予准許。

（三）又按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。本件系爭地上權因本院准予終止而消滅，惟在未塗銷前形式上仍登記存在，自屬妨害原

告所有權圓滿之行使，是原告依前開規定，請求被告分別辦理系爭地上權之繼承登記後，並將系爭地上權登記予以塗銷，自屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第833條之1、第767條第1項中段規定，請求裁判終止系爭地上權並請求被告分別辦理繼承登記後塗銷地上權登記，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

六、本件原告勝訴係因民法第833條之1於99年2月3日新增規定之故，難以歸責被告，而終止地上權之結果，又有利於原告，故本院斟酌以上情形，依民事訴訟法第81條規定，命由原告負擔本件訴訟費用。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第81條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　28　　日

竹北簡易庭　法　官　傅伊君

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本；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　　111　　年　　6　　月　　28　　日

書記官　彭富榮

附表：地上權登記情形

編號	地上權人	坐落土地	他項權利登記次序	地上權登記事項
一	蔡和興	新竹縣新埔鎮黃梨園段1356、1356-1、1356-2、1356-3、1356-4地號	0000-000	字號：字第000416號 登記原因：設定 權利人：蔡和興 權利範圍：全部1分之1 存續期間：不定期限 地租：無 權利標的：所有權

				設定權利範圍：全部1分之1 證明書字號：新埔字第000174號 設定義務人：（空白） 其他登記事項：（空白）
二	朱葉奔妹	同上	0000-000	權利人：朱葉奔妹，其餘登記事項同上
三	蔡朝佐	同上	0000-000	權利人：蔡朝佐，其餘登記事項同上