

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度旗簡字第74號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原 告 陳文英

訴訟代理人 謝勝合律師  
岳忠樺律師  
蘇怡慈律師

被 告 王世萍  
王世媗  
王世明  
蔡陳耳  
陳進源  
穆姿廷

林志星  
李勝泰

共 同

訴訟代理人 吳紹貴律師  
複 代理人 羅詩婷律師

被 告 李春輝

李中正  
李中仁  
李清雲  
李秋香  
李秋玉  
李秋華  
穆汶盛

黃麗純  
穆宥萱

01 林志玲

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 林志虹

05 0000000000000000

06 林建勝

07 賴凱昕

08 賴翔

09 陳進豐

10 陳素玉

11 陳素綿

12 上列當事人間請求核定地上權範圍及期間事件，本院於民國113  
13 年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 原告之訴駁回。

16 訴訟費用由原告負擔。

17 事實及理由

18 一、被告李春輝、李中正、李中仁、李清雲、李秋香、李秋玉、  
19 李秋華、穆汶盛、黃麗純、穆宥萱、林志玲、林志虹、林建  
20 勝、賴凱昕、賴翔、陳進豐、陳素玉、陳素綿未於言詞辯論  
21 期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原  
22 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

23 二、原告主張：原告於民國106年10月17日透過本院105年度司執  
24 字第102418號強制執行程序（下稱系爭執行程序）拍賣取得  
25 高雄市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地）之所  
26 有權，並於106年11月1日領得不動產權利移轉證書。而系爭  
27 土地上有被告分別具事實上處分權，如附表所示之房屋（均  
28 未辦理第一次所有權登記，下合稱系爭房屋）坐落，茲因系  
29 爭土地、房屋乃經由系爭執行程序造成土地、房屋之所有權  
30 人各異，爰適用或類推適用民法第838條之1第1項規定，請  
31 求法院核定系爭房屋坐落系爭土地之地上權範圍及期間等

01 語，並聲明：(一)、請求判決被告王世萍、王世媗、王世明就  
02 附表編號1所示之房屋，於原告所有系爭土地之地上權，範  
03 圍及期間各如附表編號1所示；(二)、請求判決被告李春輝、  
04 李中正、李中仁、李清雲、李秋香、李秋玉、李秋華就附表  
05 編號2所示之房屋，於原告所有系爭土地之地上權，範圍及  
06 期間各如附表編號2所示；(三)、請求判決被告蔡陳耳就附表  
07 編號3所示之房屋，於原告所有系爭土地之地上權，範圍及  
08 期間各如附表編號3所示；(四)、請求判決被告陳進源就附表  
09 編號4所示之房屋，於原告所有系爭土地之地上權，範圍及  
10 期間各如附表編號4所示；(五)、請求判決被告穆姿廷、穆汶  
11 盛、黃麗純、穆宥萱就附表編號5所示之房屋，於原告所有  
12 系爭土地之地上權，範圍及期間各如附表編號5所示；(六)、  
13 請求判決被告林志星、林志玲、林志虹、林建勝、賴凱昕、  
14 賴翔就附表編號6所示之房屋，於原告所有系爭土地之地上  
15 權，範圍及期間各如附表編號6所示；(七)、請求判決被告李  
16 勝泰就附表編號7所示之房屋，於原告所有系爭土地之地上  
17 權，範圍及期間各如附表編號7所示；(八)、請求判決被告陳  
18 進源、陳進豐、陳素玉、陳素綿就附表編號8所示之房屋，  
19 於原告所有系爭土地之地上權，範圍及期間各如附表編號8  
20 所示。

### 21 三、被告答辯：

- 22 (一)、被告王世萍、王世媗、王世明以：系爭土地之使用分區、使  
23 用地類別為特定農業區、農牧用地，屬於農業發展條例第3  
24 條第11款所規定之耕地，故依司法院大法官釋字408號解釋  
25 及實務見解，不得設定地上權，亦無法定地上權之適用。因  
26 此，原告起訴請求就被告王世萍、王世媗、王世明具有事實  
27 上處分權之附表編號1所示之房屋予以核定地上權之範圍及  
28 期間，並無理由，應予駁回等詞置辯。聲明：原告之訴駁  
29 回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。
- 30 (二)、被告蔡陳耳、陳進源、穆姿廷、林志星、李勝泰以：民法第  
31 838條之1規定之法定地上權，應以土地及土地上之建築物同

01 屬於一人所有，因強制執行之拍賣，造成土地及建築物之拍  
02 定人各異時，始有適用，且基於物權法定主義，法定地上權  
03 並無類推適用之餘地。因此，如附表編號2至8所示之房屋，  
04 於原告在106年透過系爭執行程序取得系爭土地之權利前，  
05 即與系爭土地分屬不同人所有，顯不符合民法第838條之1規  
06 定之要件，且無從類推適用，原告仍請求就附表編號2至8所  
07 示之房屋予以核定地上權之範圍及期間，並無理由，應予駁  
08 回等詞置辯。聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔  
09 保請准宣告免為假執行。

10 (三)、被告李春輝、李中正、李中仁、李清雲、李秋香、李秋玉、  
11 李秋華、穆汶盛、黃麗純、穆宥萱、林志玲、林志虹、林建  
12 勝、賴凱昕、賴翔、陳進豐、陳素玉、陳素綿未於言詞辯論  
13 期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

14 四、兩造不爭執之事項（見本院卷第248至250頁）：

15 (一)、系爭土地原為訴外人郭陳桂美所有。郭陳桂美於72年間與訴  
16 外人即建商李昌銘成立合建契約，由李昌銘在系爭土地上出  
17 資興建如附表所示之系爭房屋，且其中附表編號1之房屋分  
18 由郭陳桂美原始取得所有權，其餘房屋則分由李昌銘原始取  
19 得所有權，上開房屋均未辦理保存登記。

20 (二)、郭陳桂美於73年3月15日將附表編號1之房屋事實上處分權出  
21 售予訴外人王連取得，嗣王連於101年12月27日死亡，  
22 該屋之事實上處分權現由被告王世萍、王世煊、王世明因繼  
23 承而取得。

24 (三)、李昌銘取得附表編號2之房屋之所有權後，將該屋之事實上  
25 處分權出售予訴外人李芳牧取得，嗣李芳牧於73年12月24日  
26 死亡，該屋之事實上處分權現由被告李春輝、李中正、李中  
27 仁、李清雲、李秋香、李秋玉、李秋華因繼承而取得。

28 (四)、李昌銘取得附表編號3之房屋之所有權後，將該屋之事實上  
29 處分權出售予訴外人張榮盛取得，嗣張榮盛再於79年10月1  
30 日將該屋之事實上處分權出售予訴外人蔡春福取得，而蔡春  
31 福於93年4月6日死亡，該屋之事實上處分權現由被告蔡陳耳

01 因繼承而取得。

02 (五)、李昌銘取得附表編號4之房屋之所有權後，因積欠訴外人林  
03 憲男債務，遂將該屋之事實上處分權抵償予林憲男取得，嗣  
04 林憲男再將該屋之事實上處分權出售予訴外人胡坤城取得，  
05 胡坤城復於86年11月22日將該屋之事實上處分權出售予被告  
06 陳進源取得，故陳進源現為該屋之事實上處分權人。

07 (六)、李昌銘取得附表編號5之房屋之所有權後，將該屋之事實上  
08 處分權出售予訴外人張榮盛取得，嗣張榮盛再於79年8月6日  
09 將該屋之事實上處分權出售予訴外人穆秋喜取得，而穆秋喜  
10 於107年4月8日死亡，該屋之事實上處分權現由被告穆姿  
11 廷、黃麗純、穆汶盛、穆宥萱因繼承而取得。

12 (七)、李昌銘取得附表編號6之房屋之所有權後，將該屋之事實上  
13 處分權出售予訴外人林金昌取得，嗣林金昌於104年3月31日  
14 死亡，該屋之事實上處分權現由被告林志星、林志玲、林志  
15 虹、林建勝、賴凱昕、賴翔因繼承而取得。

16 (八)、李昌銘取得附表編號7之房屋之所有權後，因積欠訴外人林  
17 憲男債務，遂將該屋之事實上處分權抵償予林憲男取得，嗣  
18 林憲男再將該屋之事實上處分權出售予訴外人李吉正取得，  
19 而李吉正於103年7月9日死亡，該屋之事實上處分權現由被  
20 告李勝泰因繼承而取得。

21 (九)、李昌銘取得附表編號8之房屋之所有權後，將該屋之事實上  
22 處分權出售予訴外人陳乾記取得，嗣陳乾記於107年2月9日  
23 死亡，該屋之事實上處分權現由被告陳進源、陳進豐、陳素  
24 玉、陳素綿因繼承而取得。

25 (十)、系爭土地前經本院以系爭執行程序為拍賣，由原告於106年1  
26 0月17日得標拍定，且原告繳足價金後於106年11月1日取得  
27 系爭土地之不動產權利移轉證書，並登記為系爭土地所有權  
28 人。

29 (十一)、如附表編號2至8所示房屋，先前雖同經本院以105年度司執  
30 字第102418號強制執行程序為拍賣，並由原告於106年10月1  
31 7日得標拍定，但經臺灣高等法院高雄分院以108年度上易字

01 第194、195、196、197、198、199、200號民事確定判決認  
02 定上開房屋均非債務人郭忠雄所有，拍賣無效，故原告未取得  
03 如附表編號2至8所示房屋之所有權或事實上處分權。

04 五、本院之判斷：

05 (一)、按「土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執  
06 行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上  
07 權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協  
08 議者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣  
09 時，亦同」固為民法第838條之1第1項所明定。惟參以民法  
10 第832條規定，稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有  
11 建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。故設定地上  
12 權之土地，以適於建築房屋或設置其他工作物者為限。而土  
13 地法第82條前段規定，凡編為某種使用地之土地，不得供其  
14 他用途之使用，屬農業發展條例第3條第11款所稱耕地之土  
15 地，性質上即不適用於設定地上權（司法院大法官釋字第408  
16 號解釋文意旨可供參照）。因此，民法第838條之1第1項視  
17 為已有地上權設定之規定，在土地為耕地者，即無適用餘  
18 地，更無類推適用之可能。

19 (二)、其次，物權，除依法律或習慣外，不得創設，民法第757條  
20 定有明文，此即為物權法定主義之精神，而在此原則下，法  
21 定地上權必當合於法律之特別規定，始能成立。因此，民法  
22 第838條之1規定之法定地上權，依條文規定，自當以土地及  
23 土地上之建築物，同屬於一人所有，且係因強制執行之拍  
24 賣，造成土地及建築物之所有人各異時，始有適用，倘不合  
25 於此要件，自無適用或類推適用之餘地。

26 (三)、本件原告固主張系爭土地、房屋乃經由系爭執行程序造成土  
27 地、房屋之所有權人各異，其可適用或類推適用民法第838  
28 條之1第1項規定，請求法院核定系爭房屋坐落系爭土地之地  
29 上權範圍及期間云云。然而，系爭土地之使用分區、使用地  
30 類別為特定農業區、農牧用地，屬於農業發展條例第3條第1  
31 1款所規定之耕地，有土地登記公務用謄本可查（見本院卷

第191頁)，而耕地性質上不適於設定地上權，無適用或類推適用民法第838條之1第1項規定之餘地，有如前述，則原告引該規定請求適用或類推適用以核定系爭房屋坐落系爭土地之地上權範圍及期間，已無可採，難以准許。況且，如附表編號2至8所示之房屋，係由建商李昌銘出資興建而原始取得所有權，為兩造所不爭執，則附表編號2至8所示之房屋既自始不曾由系爭土地原所有人即郭陳桂美取得所有權，當不符合民法第838條之1規定之法定地上權，應以土地及土地上之建築物，同屬於一人所有，且係因強制執行之拍賣，造成土地及建築物之所有人各異之要件；又基於物權法定主義之精神，亦無類推適用之可能，原告無視於此，仍請求核定地上權範圍及期間，屬無理由，應予駁回。

六、綜上所述，原告主張其可適用或類推適用民法第838條之1第1項規定，請求法院核定系爭房屋坐落系爭土地之地上權範圍及期間，並無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 8 月 15 日  
旗山簡易庭 法官 楊博欽

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 113 年 8 月 15 日  
書記官 陳秋燕

附表：				
編號	坐落系爭土地上之房屋門牌號碼	左列房屋之事實上處分權人	原告訴請核定左列房屋坐落系爭土地之地上權範圍	原告訴請核定左列房屋坐落系爭土地之地上權期間
1	高雄市○○區	被告王世萍、王	如附圖一之A、	自106年11月1

	○○路○○號	世煊、王世明	B、C、D所示， 面積127.39平方公尺	日至116年11月1日，共10年
2	高雄市○○區 ○○路○○號	被告李春輝、李中正、李中仁、李清雲、李秋香、李秋玉、李秋華	如附圖二之第一層至第三層所示，面積共247.68平方公尺	自106年11月1日至116年11月1日，共10年
3	高雄市○○區 ○○路○○號	被告蔡陳耳	如附圖三之第一層至第三層所示，面積共247.68平方公尺	自106年11月1日至116年11月1日，共10年
4	高雄市○○區 ○○路○○號	被告陳進源	如附圖四之第一層至第三層所示，面積共248.54平方公尺	自106年11月1日至116年11月1日，共10年
5	高雄市○○區 ○○路○○號	被告穆姿廷、黃麗純、穆汶盛、穆宥萱	如附圖五之第一層至第三層所示，面積共242.95平方公尺	自106年11月1日至116年11月1日，共10年
6	高雄市○○區 ○○路○○號	被告林志星、林志玲、林志虹、林建勝、賴凱昕、賴翔	如附圖六之第一層至第三層所示，面積共242.95平方公尺	自106年11月1日至116年11月1日，共10年
7	高雄市○○區 ○○路○○號	被告李勝泰	如附圖七之第一層至第三層所示，面積共242.95平方公尺	自106年11月1日至116年11月1日，共10年
8	高雄市○○區 ○○路○○號	被告陳進源、陳進豐、陳素玉、陳素綿	如附圖八之第一層至第三層所示，面積共311.75平方公尺	自106年11月1日至116年11月1日，共10年