

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第317號

原告 黃信一

黃惠玲

黃錫龍

黃聖凱

黃致翔

黃正修

黃邱月桂

上七人共同

訴訟代理人 李典穎律師

被告 戴瀚成

戴瀚生

戴瀚平

黃彩玉

訴訟代理人 簡宏銘

被告 黃秋蘭

江維信

上二人共同

訴訟代理人 林國漳律師

上列當事人間塗銷地上權登記等事件，本院於民國113年9月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告先位之訴駁回。

二、被告戴瀚成、戴瀚生、戴瀚平、黃彩玉及黃秋蘭應就被繼承
人黃新鐘如附表編號1所示之地上權辦理繼承登記。

三、附表所示之地上權之存續期間至民國116年10月8日止。

四、附表編號1所示之地上權自民國113年1月3日起酌定其地租為
每年新臺幣5,331元；附表編號2所示之地上權自民國113年1

01 月3日起酌定其地租為每年新臺幣2,666元。

02 五、原告其餘備位之訴駁回。

03 六、訴訟費用由原告負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序事項：

06 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同
07 意者、有請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項
08 之聲明者、不甚礙被告之防禦與訴訟終結者，不在此限。被
09 告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為
10 同意變更或追加。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上
11 或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第25
12 5條第1項第1、2、3、7款、第2項、第256條定有明文。本件
13 原告起訴時之聲明原為：(一)坐落宜蘭縣○○市○○○段000
14 地號土地（下稱系爭土地）上如附表所示之地上權（下稱系
15 爭地上權）應予終止。(二)被告應就被繼承人黃新鐘如附表編
16 號1所示之地上權辦理繼承登記後，將該地上權登記予以塗
17 銷。(三)被告江維信應將如附表編號2所示之地上權登記予以
18 塗銷（見本院卷一第5頁），後於民國113年1月3日追加備位
19 訴之聲明：(一)坐落系爭土地上之系爭地上權，其存續期間定
20 為自起訴狀繕本送達之翌日起6個月。(二)系爭地上權之地
21 租，定為每年新臺幣（下同）14,422元。(三)被告應就被繼承
22 人黃新鐘如附表編號1所示之地上權辦理繼承登記後，為第1
23 項、第2項所示事項地上權之變更登記。(四)被告江維信應將
24 如附表編號2所示之地上權，為第1項、第2項所示事項地上
25 權之變更登記。(五)被告應自起訴狀繕本送達翌日起，至系爭
26 地上權塗銷時止，按月連帶給付原告黃信一2,404元、黃惠
27 玲2,404元、黃錫龍1,802元、黃正修1,802元、黃聖凱1,202
28 元、黃致翔1,202元、黃邱月桂3,606元（見本院卷二第12至
29 14頁）。嗣迭經變更及減縮後，最終於113年7月16日本院審
30 理時就先位聲明特定為：(一)坐落系爭土地上之系爭地上權應
31 予終止。(二)被告戴瀚成、戴瀚生、戴瀚平、黃彩玉、黃秋蘭

01 應就被繼承人黃新鐘如附表編號1所示之地上權辦理繼承登
02 記後，將該地上權登記予以塗銷。(三)被告江維信應將如附表
03 編號2所示之地上權登記予以塗銷；就備位聲明特定為：(一)
04 坐落系爭土地上之系爭地上權，其存續期間定為自民事起訴
05 狀繕本送達之翌日起6個月。(二)附表編號1所示之地上權自民
06 事追加備位聲明及調查證據聲請狀繕本送達最後1位被告收
07 受之日起酌定其地租為每年115,380元；附表編號2所示之地
08 上權自民事追加備位聲明及調查證據聲請狀繕本送達最後1
09 位被告收受之日起酌定其地租為每年57,688元。(三)被告戴瀚
10 成、戴瀚生、戴瀚平、黃彩玉、黃秋蘭應就被繼承人黃新鐘
11 如附表編號1所示之地上權辦理繼承登記（見本院卷二第188
12 頁）。經核原告上開追加及聲明之變更，均與上述規定相
13 符，自亦應准許。

14 二、被告戴瀚成、戴瀚生、戴瀚平、黃彩玉經合法通知，均未於
15 最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列
16 情形，爰依民事訴訟法第385條第1項前段之規定，准原告之
17 聲請，由其一造辯論而為判決。

18 貳、實體部分：

19 一、原告主張：原告為系爭土地之所有權人，系爭土地上目前登
20 記有系爭地上權。又訴外人即附表編號1所示之地上權權利
21 人黃新鐘業已死亡，被告戴瀚成、戴瀚生、戴瀚平、黃彩玉
22 及黃秋蘭為黃新鐘之繼承人，惟尚未辦理繼承登記，被告江
23 維信則為附表編號2所示之地上權權利人。因系爭地上權係
24 於41年7月8日設定登記迄今，地上權所屬之原始建物均滅
25 失，可見系爭地上權成立之目的已不存在，原告自得請求被
26 告戴瀚成、戴瀚生、戴瀚平、黃彩玉及黃秋蘭辦理繼承登
27 記，並訴請准予終止系爭地上權。如系爭地上權無終止理
28 由，因系爭地上權設定已逾70年，且原始建物已經滅失，考
29 量地利之發揮，爰請求酌定存續期間為6個月併請求酌定地
30 租等語。爰依民法第833條之1、第835條之1規定，聲明如前
31 述先、備位聲明所示。

01 二、被告方面：

02 （一）被告黃秋蘭、江維信以：系爭地上權於設定時已約定為不
03 定期限，且目前尚有門牌號碼為宜蘭縣○○市○○路0段0
04 ○0號房屋（下稱系爭建物）存在，無從認系爭地上權設
05 定目的不存在。且系爭建物之原所有權人為被告黃秋蘭，
06 被告黃秋蘭確實曾因道路開闢而拆除部分房屋，並經宜蘭
07 縣政府予以補償，是原告主張應終止系爭地上權云云，洵
08 屬無據。又系爭建物目前尚堪使用之年限至少有20年以
09 上，顯仍具有相當之使用價值，尚難認已達不堪使用之程
10 度。退萬步言，即便就系爭地上權應定存續期限，至少亦
11 應有20年之時間始屬合理等語，資為抗辯。並聲明：原告
12 之訴駁回。

13 （二）被告黃彩玉、戴翰成則以：地上權是先人遺留下來的，且
14 伊等還居住在系爭土地，並聲明原告之訴駁回等語。

15 （三）被告戴瀚生、戴瀚平未於言詞辯論期日到場，亦未提出準
16 備書狀作何聲明或陳述。

17 三、原告主張渠等為系爭土地之所有權人，系爭土地上有系爭地
18 上權登記，黃新鐘及被告江維信則登記為系爭地上權之權利
19 人，目前並有系爭建物坐落其上，又被告等均為系爭建物之
20 所有權人，且黃新鐘業已死亡，被告戴瀚成、戴瀚生、戴瀚
21 平、黃彩玉及黃秋蘭為黃新鐘之繼承人等情，有系爭土地登
22 記謄本、戶籍謄本、繼承系統表、建物所有權狀及房屋稅籍
23 證明書在卷可按，並經本院至系爭土地勘驗明確，復有勘驗
24 筆錄、現場照片（見本院卷一第299至301、305至310頁）及
25 囑託宜蘭縣宜蘭地政事務繪製112年11月9日土地複丈成果圖
26 （見本院卷一第325頁，下稱附圖）為參，應堪認定為真
27 實。

28 四、先位之訴部分

29 （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
30 他工作物為目的而使用其土地之權；地上權未定有期限
31 者，存續期間逾20年或地上權成立之目的已不存在時，法

01 院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或
02 工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或
03 終止其地上權，民法第832條、第833條之1定有明文。究
04 其民法第833條之1立法理由係以：「地上權雖未定有期
05 限，但非有相當之存續期間，難達土地利用之目的，不足
06 以發揮地上權之社會機能。又因科技進步，建築物或工作
07 物之使用年限有日漸延長趨勢，為發揮經濟效用，兼顧土
08 地所有人與地上權人之利益，爰明定土地所有人或地上權
09 人均得於逾20年後，請求法院斟酌地上權成立之目的、建
10 築物或工作物之各種狀況而定地上權之存續期間；或於地
11 上權成立之目的不存在時，法院得終止其地上權」。次按
12 修正之民法第833條之1規定，於民法物權編中華民國99年
13 1月5日修正之條文施行前未定有期限之地上權，亦適用
14 之，民法物權編施行法第13條之1復有明文，故系爭地上
15 權設定日期雖早於民法第833條之1規定修正前，依前開施
16 行法規定，仍有適用。

17 (二) 又按民法第832條所定之地上權，得以約定其存續期限，
18 於約定之地上權存續期限未屆至前，縱地上之工作物或竹
19 木滅失，依同法第841條規定其地上權仍不因而消滅（最
20 高法院85年度台上字第447號判例要旨參照）；且觀諸民
21 法第841條於18年11月30日之立法理由：「查民律草案第
22 一千零七十八條理由謂地上權其地上之工作物或竹木滅
23 失，則標的物欠缺，然不因標的物欠缺之故，使其權利消
24 滅。蓋地上權之標的物為土地，非工作物或竹木也。故設
25 本條以明示其旨。」等語，可知原始地上權建物已滅失非
26 必然即謂地上權發生當然消滅之效力，而係由法院審酌民
27 法第833條之1之立法意旨所示各情，是否以形成判決方式
28 發生終止地上權或酌定存續期間之效力。更何況，地上權
29 為一種用益物權，旨在強化土地之利用，使地上權人取得
30 就土地使用收益之權能，其設定之初並不以原有建築物、
31 竹木或其他工作物存在為必要（最高法院87年度台上第92

號判決要旨參照），自不因地上權原始建物滅失即當然認地上權成立之目的已不存在。查系爭地上權於設定時已約定為不定期限，且系爭土地上目前仍存有被告等所有之系爭建物坐落其上，雖無法判斷系爭建物與設定登記時之建物是否同一，然縱使目前尚存之系爭建物與設定登記時之建物並不相同，亦為被告等拆除原建物重新建造新建物而使用迄今，則依上開說明，地上權之標的在於土地，自不因舊建物滅失即當然認系爭地上權成立之目的已不存在。是以，原告主張因系爭地上權原始建物已滅失，而應終止系爭地上權云云，洵屬無據，不能採憑。

（三）故原告雖主張系爭地上權未定有期限，其成立之目的已不存在，依民法第833條之1規定，請求本院判決終止系爭地上權等語。惟本件系爭地上權已難認其有何成立之目的已不存在之情形，業如前述認定，則原告請求本院裁判終止系爭地上權自無理由，不應准許。

五、備位之訴部分

（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833條之1定有明文。且上開規定，於民法物權編99年1月5日修正條文施行前未定有期限之地上權，亦適用之，均如前述。

（二）系爭地上權屬未定有期限之地上權，業如前述，且於41年設定登記至今已逾20年甚明，是以原告依民法第833條之1規定，請求本院定系爭地上權之存續期間，核屬有據。而按法院酌定地上權之存續期間，應以地上權成立當時之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形為斟酌之依據，倘地上權設定目的係供建築改良物使用，而建築改良物完成興建多年，因一再使用新式建材進行整修、改建致堪繼續使用，即認地上權應永久存續，無酌定存續期間之必要，顯未兼顧土地所有權人之權益，有違民法第

833條之1規定之立法意旨，易言之，法院酌定存續期間係以形成之訴變更當事人物權內容，縱建物尚得使用，亦非不得酌定存續期間（最高法院104年度台上字第2157號、105年度台上字第1072號判決要旨參照）。本院審酌前囑託上為不動產估價師事務所鑑定系爭建物現況可堪使用年限之不動產估價報告書摘要勘估標的物經現勘後綜合觀察分析判斷結果略以：系爭建物屋頂已斑駁生鏽、地板龜裂修補、內部牆面因生鏽而二次塗裝，與鐵皮屋施工經驗30年專業人員分析評定殘存年限3年，可使用年限3年較為適當等語，有上為不動產估價師事務所宜蘭縣○○市○○路○段0○0號房屋使用年限報告書在卷可參；兼衡本院於112年11月9日至現場履勘系爭建物使用為供經營餐飲店使用（本院卷一第308至309頁），以及所有權人已歷經長時間無法有效利用系爭土地所損及之經濟利益等情，認系爭地上權應定其存續期間3年即至116年10月8日為適當。

（三）又地上權設定後，因土地價值之昇降，依原定地租給付顯失公平者，當事人得請求法院增減之；未定有地租之地上權，如因土地之負擔增加，非當時所得預料，仍無償使用顯失公平者，土地所有人得請求法院酌定其地租，民法第835條之1定有明文。查近年來，宜蘭地區土地價格上漲，為眾所周知之事實。而系爭土地於57年間之申報地價為每平方公尺90.8元，至111年為每平方公尺6,658.4元，有土地登記謄本可證（見本院卷一第49頁），可徵系爭土地價值上漲、稅務負擔增加，並非設定系爭地上權當時所得預見，無論以原有地租或是無償使用系爭土地均非公平至明。是以，原告依民法第835條之1規定請求酌定系爭地上權之地租，當屬有據。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限。土地法第97條第1項定有明文。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額，依該管縣市地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明文。而法定地價，係土

地所有人依該法規定所申報之地價，此觀土地法第148條規定自明。惟依土地法第105條準用同法第97條及平均地權條例施行細則第21條(即公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價)之規定，以申報地價年息10%計算。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等事項綜合判斷之(最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照)。查系爭土地於111年1月申報地價為每平方公尺6,658.4元，業如前述，本院審酌系爭地上權坐落位置為宜蘭縣宜蘭市，鄰近宜蘭火車站，商業機能發達等情，有原告提出之民事準備(二)狀可參(見本院卷二第174頁)，且為被告所不爭執(見本院卷二第189頁)。是系爭地上權之坐落範圍甚為繁榮，生活機能良好，並審酌系爭建物占用面積，以及將來利用系爭地上權可能之經濟價值與所受利益等一切情形，認以系爭建物占用土地面積即12.01平方公尺及系爭土地111年申報地價年息百分之10計付地租為屬適當，即附表編號1所示之地上權自113年1月3日起之年地租應酌定為5,331元(計算式： $6,658.4\text{元} \times 12.01\text{平方公尺} \times 10\% \times 2/3 = 5,331\text{元}$ ，元以下4捨5入)；附表編號2所示之地上權自113年1月3日起之年地租應酌定為2,666元(計算式： $6,658.4\text{元} \times 12.01\text{平方公尺} \times 10\% \times 1/3 = 2,666\text{元}$ ，元以下4捨5入)為適當。

(四)原告請求被告戴瀚成、戴瀚生、戴瀚平、黃彩玉及黃秋蘭應就被繼承人黃新鐘於附表編號1所示之地上權辦理繼承登記部分：

- 1.原告主張被告戴瀚成、戴瀚生、戴瀚平、黃彩玉及黃秋蘭為原登記地上權人黃新鐘之繼承人，然未辦理繼承登記等情，業據其提出系爭土地登記第一類謄本、黃新鐘之繼承系統表，又被告戴瀚成、戴瀚生、戴瀚平、黃彩玉及黃秋蘭就此亦未爭執，是此部分之事實足堪認定。
- 2.按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律

行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條定有明文。本件系爭土地原登記之地上權人黃新鐘已死亡，而被告戴瀚成、戴瀚生、戴瀚平、黃彩玉及黃秋蘭為黃新鐘之繼承人，其迄今未辦理地上權之繼承登記，是原告依上開規定，於請求酌定系爭土地上權之存續期間及酌定地租時，一併請求被告戴瀚成、戴瀚生、戴瀚平、黃彩玉及黃秋蘭應就如附表編號1所示之地上權辦理繼承登記，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，原告先位之訴依民法第833條第1項規定，請求法院判決終止地上權，核無理由，應予駁回。原告備位之訴依民法第833條之1、第835條之1規定，請求本院定系爭地上權存續期間及酌定地租，為有理由，爰定系爭地上權存續期間至116年10月8日，並自113年1月3日起，就附表編號1所示之地上權之地租酌定為年地租5,331元、附表編號2所示之地上權地租酌定為年地租2,666元。而定地上權存續期間以及酌定地租，既為本院依形成判決為之，則本院自不受當事人聲明之拘束，且上述判決就與原告聲明主張不同之部分，亦無庸再為駁回之諭知。又原告請求被告戴瀚成、戴瀚生、戴瀚平、黃彩玉及黃秋蘭應就附表編號1所示之地上權辦理繼承登記，亦有理由，應予准許。至原告逾上開部分之請求，為無理由，不應准許。

七、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件原告先、備位之訴，係依民法第833條之1、第835條之1規定為請求，性質上為法院之形成判決，而原告勝訴之因，亦係上述規定於99年2月3日新增規定之故，故系爭地上權未能塗銷難以歸責於被告。本院斟酌上開情形，認本件訴訟費用由原告負擔，較為公平，茲參照民事訴訟法第80條之1之法理，命由原告負擔本件訴訟費用。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 8 日
02 民事庭法 官 許婉芳

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 10 月 8 日
09 書記官 鄒明家

10 附表：
11

編號	土地坐落	收件年期	字號	權利人	登記日期	權利範圍	設定權利範圍	存續期間	地上權人之繼承人
1	宜蘭縣○○市○○○段 000地號	41年	字第090001號	黃新鐘	41年7月8日	3分之2	全部1分之1	不定期限	戴瀚成、戴瀚生、戴瀚平、黃彩玉、黃秋蘭
2		107年	宜登字第061240號	江維信	107年5月22日	3分之1	全部1分之1	不定期限	