臺灣宜蘭地方法院民事判決

114年度訴字第448號

原　　告　周淑敏

訴訟代理人　邱樹裕律師

複 代 理人　郭謦瑋律師

被　　告　楊朝興

楊炎針

楊明德

楊銀圓

鄭黃烏肉

上　一　人

訴訟代理人　鄭桐和

被　　告　游楊阿麗

黃楊淵之選任遺產管理人詹連財律師

黃楊池

黃宏武

黃楊鎮

黃素敏

林曜章

林純卿

林曜彩

林純玉

林純利

林曜子

楊簡麵

楊時榮

楊時華

楊時富

楊嘉貴

陳劉麗珠

陳俊宏

陳子霏

陳俊宇

張陳悉勸

陳悉粉

陳讚壽

陳三妹

陳讚生

黃彩霞

黃淑芳

黃秉宏（原名黃勝偉）

黃楊忠

黃秀足

余佳欣

林郁容

林佩蓉

林佩璇
000000000000000000
黃映潔
黃楊翔

上列當事人間請求塗銷地上權等事件，本院於民國115年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、坐落宜蘭縣○○鄉○○○段○○○地號土地如附表所示之地上權應予終止。

二、確認兩造間就坐落宜蘭縣○○鄉○○○段○○○地號土地之租賃關係不存在。

三、被告楊朝興、楊炎針、楊明德、楊銀圓、鄭黃烏肉、游楊阿麗、黃楊淵之選任遺產管理人詹連財律師、黃楊池、黃宏武、黃楊鎮、黃素敏、林曜章、林純卿、林曜彩、林純玉、林純利、林曜子、楊簡麵、楊時榮、楊時華、楊時富、楊嘉貴、陳劉麗珠、陳俊宏、陳子霏、陳俊宇、張陳悉勸、陳悉粉、陳讚壽、陳三妹、陳讚生、黃彩霞、黃淑芳、黃秉宏、黃楊忠、黃秀足、余佳欣、林郁容、林佩蓉、林佩璇、黃映潔、黃楊翔應就被繼承人楊登照如附表所示之地上權辦理繼承登記後予以塗銷。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由原告負擔。

六、原告假執行之聲請駁回。

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。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五、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。六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭

執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加；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256條定有明文。查原告周淑敏起訴時聲明原為：「㈠坐落於宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地（重測前為宜蘭縣○○鄉○○段000000000地號，下稱系爭土地），於民國38年收件之地上權應予終止。㈡確認兩造間就系爭土地租賃關係不存在。㈢被告楊朝興、楊阿娥、楊為政、楊炎針、楊明德、楊銀圓、黃福義、黃銀有、陳黃阿招、鄭黃烏肉、游楊阿麗、黃張玉蘭、黃楊淵、黃楊池、黃宏武、黃楊鎮、黃素敏、林耀星、林曜章、林純卿、林純花、林曜彩、林純玉、林純利、林曜子、李木、游阿玉、游文瑛、游明傑、游添福、游明俊應就第1項所示之地上權辦理繼承登記後予以塗銷。㈣被告楊朝興、楊阿娥、楊為政、楊炎針、楊明德、楊銀圓、黃福義、黃銀有、陳黃阿招、鄭黃烏肉、游楊阿麗、黃張玉蘭、黃楊淵、黃楊池、黃宏武、黃楊鎮、黃素敏、林耀星、林曜章、林純卿、林純花、林曜彩、林純玉、林純利、林曜子、李木、游阿玉、游文瑛、游明傑、游添福、游明俊應將系爭土地返還予原告。㈤原告願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷㈠第18頁至第19頁），嗣於本院審理時變更訴之聲明，於114年10月20日、115年9月3日以民事起訴暨陳報狀、當庭變更訴之聲明：「㈠坐落系爭土地於38年收件之地上權應予終止。㈡確認兩造間就系爭土地租賃關係不存在。㈢被告楊朝興、楊炎針、楊明德、楊銀圓、鄭黃烏肉、游楊阿麗、黃楊淵之選任遺產管理人詹連財律師、黃楊池、黃宏武、黃楊鎮、黃素敏、林曜章、林純卿、林曜彩、林純玉、林純利、林曜子、楊簡麵、楊時榮、楊時華、楊時富、楊嘉貴、陳劉麗珠、陳俊宏、陳子霏、陳俊宇、張陳悉勸、陳悉粉、陳讚壽、陳三妹、陳讚生、黃彩

霞、黃淑芳、黃秉宏、黃楊忠、黃秀足、余佳欣、林郁容、林佩蓉、林佩璇、黃映潔、黃楊翔應就第1項所示之地上權辦理繼承登記後予以塗銷。㈣被告楊朝興、楊炎針、楊明德、楊銀圓、鄭黃烏肉、游楊阿麗、黃楊淵之選任遺產管理人詹連財律師、黃楊池、黃宏武、黃楊鎮、黃素敏、林曜章、林純卿、林曜彩、林純玉、林純利、林曜子、楊簡麵、楊時榮、楊時華、楊時富、楊嘉貴、陳劉麗珠、陳俊宏、陳子霏、陳俊宇、張陳悉勸、陳悉粉、陳讚壽、陳三妹、陳讚生、黃彩霞、黃淑芳、黃秉宏、黃楊忠、黃秀足、余佳欣、林郁容、林佩蓉、林佩璇、黃映潔、黃楊翔應將系爭土地返還予原告。㈤原告願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷㈡第19頁至第22頁、卷㈢第155頁），原告追加或撤回被告之部分，核屬因訴訟標的對當事人必須合一確定，揆諸前揭規定，應予准許。

二、按法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位受有侵害之危險，而此危險得以對被告之確認判決除去者，即得依民事訴訟法第247條之規定，提起確認之訴（參照最高法院52年台上字第1922號判例要旨）。查兩造間就系爭土地存有不定期限租賃契約，原告可否終止租賃關係尚屬不明確，則原告在私法上之地位有受侵害之危險，自有確認利益，揆之上開說明，原告提起本件確認訴訴具有保護之必要。

三、本件被告等均經合法送達通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告方面：

㈠系爭土地面積448.02平方公尺、權利範圍1分之1，為原告所有，被告等之被繼承人楊登照自38年5月間起，向原告之前手周福源承租系爭土地，並建築宜蘭縣○○鄉○○○段000○號建物(下稱系爭建物)，且於39年9月1日完成第1次登記，雙方並未訂立書面租賃契約。楊登照曾以系爭土地其中

之387.96平方公尺，向宜蘭地政事務所申請設定如附表所示之38年收件、登記日期空白、權利範圍1分之1、存續期間不定期限、地租空白、權利標的所有權、設定權利範圍387.96平方公尺（原告誤繕為全部1分之1）、證明書字號字第000176號、其他登記事項以建築改良物為目的之地上權（下稱系爭地上權），嗣楊登照於68年12月25日死亡，歷經數次繼承後，被告等共同繼承系爭土地之承租權及系爭地上權，然系爭建物已於114年4月13日由被告楊朝興自行拆除，現已無任何建物坐落於系爭土地上，且被告等均未利用系爭土地，並經宜蘭縣宜蘭地政事務所於114年5月27日測量勘查(114年GB78建測字第007020號)、於114年5月28日登記滅失(114年GB65宜登字第066600號)完竣。

㈡兩造對於系爭土地已無租賃關係，如為被告等所否認，將影響原告利用系爭土地，原告主觀上認為其私法上地位有受侵害之不安狀態存在，且該不安狀態得以本件確認判決除去之，揆諸前揭說明，原告自有即受確認判決之法律上利益。

㈢系爭地上權成立以建築改良物為目的，既系爭建物已不存在，且被告等均未再使用系爭土地，考量系爭地上權存續期間已逾70年之久，且系爭土地為建地，依民法第833條之1應終止系爭地上權，原告於114年6月23日提起本件訴訟時，上開增訂條文業已施行，且系爭地上權「收件年期：38年」，存續迄今已逾70年之久，即有民法第833條之1規定之適用，觀系爭土地第一類謄本，系爭地上權「存續期間：不定期限」，系爭地上權係未定有期限，且「其他登記事項：以建築改良物為目的」，即系爭地上權以系爭建物之存在為目的，又系爭建物業經宜蘭縣宜蘭地政事務所收件於114年5月27日測量勘查、於114年5月28日登記滅失完竣，其辦理情形為核定、結案，系爭土地上現已無存在任何建築改良物，楊登照之全體繼承人即被告等均未再使用系爭土地興建建物居住使用，足堪認定系爭地上權成立之目的已不存在甚明，系爭土地使用地類別為乙種建築用地，倘任令如系爭地上權繼

續存在，勢必妨礙原告就系爭土地所有權之正常行使，且有害於系爭土地之經濟價值，斟酌系爭地上權成立之目的、被告等已未使用系爭土地、歷經相當期限後之情事變更、所有權人與地上權人之權益衝突等情形，應終止系爭地上權。

㈣因系爭建物已不存在，依土地法第103條第1款及最高法院實務見解，兩造間就系爭土地之租賃關係不存在，又原告主張其前手自38年11月起將系爭土地出租予被告等之被繼承人，雙方雖未訂立書面契約，惟已成立未定期限之土地租賃關係，嗣周日男於89年間曾向本院起訴請求調整租金，並經本院於90年2月21日以89年度宜小字第27號判決系爭土地自90年1月24日起租金調整為每年新臺幣（下同）16,916元等情，兩造間就系爭土地原存在未定期限之土地租賃關係，為本院105年宜簡字第46號民事判決所認定，又系爭建物已辦竣滅失登記如前所述，足認契約目的已不復存在，依據立約時當事人之真意，租賃期限應已屆滿。兩造間就系爭土地之租賃關係不存在，縱認終止租賃契約應通知被告，原告亦以起訴狀作為通知。

㈤原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告應就系爭地上權辦理繼承登記後，將系爭地上權登記予以塗銷，並返還系爭土地予原告，原告為系爭土地所有人並依法終止系爭地上權，則系爭地上權登記對原告就系爭土地所有權之圓滿行使即構成妨害。又塗銷地上權性質上為處分行為，系爭地上權非經辦理繼承登記不得塗銷，惟楊登照業已死亡，由被告等繼承系爭地上權，被告等即負有塗銷系爭地上權之義務，然其等迄今未辦理繼承登記，原告依上開規定請求被告等應就系爭地上權辦理繼承登記後，將系爭地上權登記予以塗銷，並返還系爭土地予原告。

㈥聲明：1.坐落系爭土地於38年收件之系爭地上權應予終止。2.確認兩造間就系爭土地租賃關係不存在。3.被告等應就系爭地上權辦理繼承登記後予以塗銷。4.被告等應將系爭土地返還予原告。㈤原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

㈠被告鄭黃烏肉曾到庭表示：同意原告之請求，被告鄭黃烏肉在系爭土地上沒有房屋，不清楚其餘被告之情形等語（見本院卷㈡第321頁）。

㈡黃楊淵之選任遺產管理人詹連財律師以書狀表示：對於事實部分不爭執等語（見本院卷㈢第133頁）。

㈢其餘被告均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：

㈠原告主張系爭土地為其所有，系爭土地上設定有系爭地上權，系爭地上權人原係楊登照，後由其繼承人即被告等繼承，且尚未辦理繼承登記等情，有土地所有權狀、土地登記第一類謄本、繼承系統表、戶籍謄本等附卷可稽，且為被告等所不爭執，堪信為真實。

㈡按租用建築房屋之基地，非因契約年限屆滿時，出租人不得收回，土地法第103條第1款定有明文。又土地之租賃契約，不論係租地後自建房屋，或承受前手之房屋後始租用該基地，均係以承租人使用其房屋為目的，非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期限，依契約之目的探求當事人之真意，亦應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限（最高法院95年度台上字第388號判決意旨參照）。又原告主張其前手自38年11月起將系爭土地出租予被告等之被繼承人楊登照，雖未訂立書面契約，惟已成立未定期限之土地租賃關係，嗣周日男於89年間曾向本院起訴請求調整租金，並經本院以89年度宜小字第27號判決系爭土地自90年1月24日起租金調整為每年16,916元，嗣後經原告於105年再向楊登照之繼承人提起調整租金訴訟，經本院以105年度宜簡字第46號判決系爭土地自104年12月1日起調整租金為每年35,224元等情，兩造間就系爭土地原存在未定期限之土地租賃關係，為本院89年度宜小字第27號、105年宜簡字第46號民事判決所認定，且為被告等所不爭執，應堪認定。又系爭

建物已辦竣滅失登記，有測量案件辦理情形查詢結果附卷可稽（見本院卷㈠第41頁），亦經本院於114年11月25日會同兩造及地政機關現場履勘結果：系爭土地上無建物，有種植數棵竹林，空地尚有堆放雜物，有勘驗筆錄及現場照片附卷可參（見本院卷㈡第445頁至第457頁），足認系爭建物業已滅失，原租賃契約之目的已不復存在，依據立約時當事人之真意，租賃期限應已屆滿，原告並以起訴狀作為通知被告等終止租賃契約之意思表示，是原告請求確認兩造間就系爭土地租賃關係不存在，自屬有據。

㈢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定有明文。究其民法第833條之1立法理由係以：「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」。是舉凡未定期間之地上權，或地上權約定存續期間逾20年，或地上權成立之目的已不存在時，地上權之存續已難發揮其經濟效用，為兼顧土地所有人之利益，土地所有人均得依前開規定請求法院終止地上權，而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。次按修正之民法第833條之1規定，於民法物權編中華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復有明文，故系爭地上權設定日期早於民法第833條之1規定修正前，依前開施行法規

定，仍有適用。系爭地上權於38年登記時，存續期間係「不定期限」，有土地登記第一類謄本在卷可稽，迄今存續期間已逾20年；又經本院於114年11月25日會同兩造及地政機關現場履勘結果：系爭土地上無建物，有種植數棵竹林，空地尚有堆放雜物，有勘驗筆錄及現場照片附卷可參（見本院卷㈡第445頁至第457頁），系爭土地上並無建物或工作物，足認原來地上權設定時之建築改良物已不存在，亦無被告表示有依系爭地上權所建之建物，則原成立地上權之目的已不存在，且系爭地上權自38年間設定後已分別存在70餘年，原告長期無法就地上權範圍使用收益，已顯然妨礙原告對系爭土地之使用，倘任令系爭地上權繼續存在，勢必將有礙於原告對系爭土地之使用，且有害於系爭土地之經濟價值。是以，原告請求依民法第833條之1終止系爭地上權，自屬有據。

㈣末按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條定有明文。而地上權係以在他人土地上有建築物或其他工作物為目的，而使用其土地之權，為限定物權，地上權人對於土地得為特定之使用及支配，是地上權之存在自有害於所有權使用收益之圓滿狀態。另地上權消滅後，無論其消滅之原因為何，地上權人自負有塗銷地上權登記之義務，此為法理所當然，民法就此雖未有明文，仍應為肯定之解釋。再因繼承、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。本件准許終止系爭地上權之法律關係，已如前述，因此原告請求被告等將系爭地上權登記予以塗銷為有理由；又系爭地上權登記之權利人仍為楊登照，其死亡後，全體繼承人業依法繼承取得系爭地上權之權利，然迄未辦理繼承登記，亦有土地登記謄本在卷可稽，則原告請求楊登照之全體繼承人即被告等應先就系爭地上權辦理繼承登記後，再將系爭地上權登記予以塗銷，為有理由。至於原告請求被告等返還系爭土地，然原告業已陳明目前無任何被告占有使用系爭土地，有民事陳報㈣狀附卷可參（見

本院卷㈢第107頁），無被告占有使用系爭土地下，原告請求被告等返還系爭土地，自屬無據。

四、綜上所述，原告請求確認兩造間就系爭土地之租賃關係不存在；依民法第833條之1規定，請求本院准予終止系爭地上權；依民法第767條第1項中段、第759條之規定，請求被告等應就系爭地上權辦理繼承登記後，再予塗銷，均有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：按因共有物分割、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。被告等係因繼承、被選任為遺產管理人而分別取得系爭地上權，且均未就系爭地上權辦理登記，於年代久遠下，顯多數人均不知悉渠等為地上權人，系爭建物亦經被告楊朝興主動拆除，難以歸責於被告等，且終止地上權之結果，純屬利於原告，故本院審酌上情，認本件訴訟費用由原告負擔，較符公平，爰依上開規定，命由原告負擔本件訴訟費用。

六、另按得為宣告假執行之判決，以適於執行者為限，諸如確認判決、形成判決以及給付判決中關於夫妻同居之判決、命被告為意思表示之判決等（司法院院解字第3076號及最高法院49年台上字第1225號判例參照），是按其性質屬不適於強制執行者，當不得為假執行之宣告。而原告請求終止地上權為形成判決，塗銷地上權登記則為命被告為意思表示之判決，主文第2項為確認判決，是依強制執行法第130條規定，視為自判決確定時，被告等已為意思表示，揆諸前述說明，均屬不適於執行者，自無從為假執行之宣告，原告就此部分聲請假執行之宣告，自不應准許。至原告敗訴部分其假執行之聲請則失所附麗，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　17　　日

民事庭　法　官　張淑華

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　　115　　年　　9　　月　　17　　日

書記官　施馨雅

附表：

地上權坐落地號	收件年期	字號	登記日期	權利人	權利範圍	存續期間	設定權利範圍	證明書字號	地租	其他登記事項
宜蘭縣○○鄉○○○段000地號	38年	字第000000號	（空白）	楊登照	全部***1分之1	不定期限	387.96平方公尺	字第000176號	（空白）	以建築改良物為目的