

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

113年度苗簡字第59號

原告 劉煌地
訴訟代理人 甘龍強律師
被告 陳文男

賴嘉星

賴嘉鴻

譚慧君

譚劍虹

譚劍平

譚宗漢

陳玫伶

陳怡芬

陳昀綺

陳桂誼

陳威達

郭柔均

01 0000000000000000
02 郭載礪
03 0000000000000000
04 郭姿均
05 0000000000000000
06 郭來礪
07 0000000000000000
08 陳素琴
09 0000000000000000
10 鄭慈美
11 0000000000000000
12 被 告 高昌瑗
13 0000000000000000
14 兼上一被告
15 法定代理人 高嘉矜
16 0000000000000000
17 兼上一被告
18 法定代理人 高興漢
19 0000000000000000
20 被 告 鄭綉枝
21 0000000000000000
22 林進旺
23 0000000000000000
24 林憫英
25 0000000000000000
26 梁丰雅
27 0000000000000000
28 梁晃維
29 0000000000000000
30 陳俐伶
31 0000000000000000

01	陳紀秀
02	0000000000000000
03	陳佑禎
04	0000000000000000
05	陳慶勳
06	0000000000000000
07	高睿康
08	0000000000000000
09	陳紋慧
10	0000000000000000
11	陳瑩澤
12	0000000000000000
13	陳春妙
14	0000000000000000
15	林傑峯
16	0000000000000000
17	林千櫻
18	0000000000000000
19	陳佳宏
20	0000000000000000
21	陳怡潔
22	0000000000000000
23	陳勃學
24	0000000000000000
25	黃素玲
26	0000000000000000
27	梁藝薰
28	0000000000000000
29	梁育誠
30	0000000000000000
31	陳廣義

01 0000000000000000

02 陳睿紘

03 0000000000000000

04 林喆即陳鑾海之承受訴訟人

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 陳雅芳即陳鑾海之承受訴訟人

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 陳穎慧即陳鑾海之承受訴訟人

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 陳清德

16 0000000000000000

17 陳秀霞

18 0000000000000000

19 陳秀美

20 0000000000000000

21 陳慶祥

22 0000000000000000

23 陳清龍

24 0000000000000000

25 陳慶昌

26 0000000000000000

27 陳慶郎

28 0000000000000000

29 陳好妸

30 0000000000000000

31 陳佩雯

01	0000000000000000	
02		黃淑鈴
03	0000000000000000	
04		黃佩儀（原名黃翊軒）
05	0000000000000000	
06	0000000000000000	
07		黃淑琴
08	0000000000000000	
09		黃永清
10	0000000000000000	
11		黃陳鴻英
12	0000000000000000	
13		陳鳳麒
14	0000000000000000	
15		陳宏彰
16	0000000000000000	
17		陳宏銘
18	0000000000000000	
19		黃月鳳
20	0000000000000000	
21	0000000000000000	
22		郭景隆
23	0000000000000000	
24	0000000000000000	
25		郭景義
26	0000000000000000	
27		郭玲玲
28	0000000000000000	
29	0000000000000000	
30		陳義昕
31	0000000000000000	

01 0000000000000000
02 陳沛云
03 0000000000000000

04 陳怡如
05 0000000000000000
06 0000000000000000

07 陳淑真
08 0000000000000000

09 陳志誠
10 0000000000000000

11 陳富國
12 0000000000000000

13 周旺辰
14 0000000000000000

15 周員羽
16 0000000000000000

17 上列當事人間請求塗銷地上權登記事件，本院於民國113年12月1
18 7日言詞辯論終結，判決如下：

19 主 文

20 被告應就其等被繼承人陳棟所遺如附表所示之地上權辦理繼承登
21 記。

22 被告應將如附表所示之地上權登記予以塗銷。

23 訴訟費用由原告負擔。

24 事實及理由

25 一、程序方面：

26 （一）本件被告等人均經合法通知，無正當理由，均未於本院言
27 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情
28 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

29 （二）按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其
30 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第16
31 8條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，

01 應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民
02 事訴訟法第168條及第175條定有明文。查原告起訴後，被
03 告陳鑾海於訴訟中即民國113年3月2日死亡，其繼承人為
04 被告林言、陳雅芳、陳穎慧等3人，而原告於113年5月28
05 日具民事承受訴訟聲明狀聲明由被告林言、陳雅芳、陳穎
06 慧等3人承受陳鑾海部分之訴訟，此有陳鑾海全體繼承人
07 戶籍謄本、全戶戶籍謄本手抄本、繼承系統表及本院家事
08 事件公告查詢結果、民事承受訴訟聲明狀等在卷可稽（見
09 本院卷二第109至131頁），且經本院依法通知被告林言、
10 陳雅芳、陳穎慧等3人承受並續行陳鑾海部分之訴訟在
11 案，因核與上開規定相符，應予准許。

12 （三）次按所謂當事人適格，乃指就為訴訟標的之特定權利或法
13 律關係，得為當事人而實施訴訟，具有受本案判決之資
14 格。當事人是否適格，係就形式上認定為訴訟標的之法律
15 關係，應在何特定當事人間予以解決，方屬適當而具有法
16 律上之意義，與為訴訟標的之法律關係之存否，尚屬有
17 間。是在給付之訴，原則上祇須主張自己為給付請求權
18 人，對於伊主張為義務人提起，即為當事人適格（最高法
19 院85年度台上字第2788號判決意旨參照）。查原告為坐落
20 苗栗縣○○鎮○○○段000地號土地（下稱系爭土地）之
21 共有人，伊請求權基礎之一係依民法第821條規定請求，
22 而依民法第821條規定，法律乃賦予共有人之一得本於所
23 有權為全體共有人利益請求，是原告主張伊自己為給付請
24 求權人，依上開說明，伊當事人即為適格。

25 二、原告主張：伊為系爭土地共有人之一，持分為1000分之20
26 8。系爭土地於39年5月10日經設定如附表所示之地上權（下
27 稱系爭地上權），登記權利人為陳棟，並載明存續期間為無
28 限期、設定權利範圍為1部110坪、其他登記事項為建築房
29 屋。而陳棟乃於33年10月17日死亡，被告均為渠繼承人；惟
30 陳棟係於系爭地上權設定登記前即已死亡，亦即於系爭地上
31 權設定時已無權利能力，是系爭地上權之設定自屬無效。又

01 系爭地上權登記既以建築房屋為目的，然現系爭土地上並無
02 陳棟或其繼承人所建築之房屋存在，依土地使用情況觀之，
03 亦足認系爭地上權成立目的已不存在，是系爭地上權之存
04 在，則有害於原告對於系爭土地所有權之完整性，為此爰依
05 民法第767條第1項中段、第821條及繼承關係之法律規定，
06 請求被告就如附表所示之系爭地上權辦理繼承登記後，予以
07 塗銷等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

08 三、被告黃陳鴻英雖未於本院言詞辯論期日到場；惟據其前所提
09 書狀略以：其對原告所指上開情節全然不知，故欲拋棄系爭
10 地上權等語，以資抗辯。

11 四、其餘被告均經合法通知，未於本院言詞辯論期日到場，亦未
12 提出任何書狀作何聲明或陳述。

13 五、本院得心證之理由

14 （一）查原告主張伊為系爭土地共有人之一，持分為1000分之20
15 8，系爭土地於39年5月10日設定系爭地上權，權利人陳棟
16 於33年10月17日死亡，被告為渠繼承人等情，業據原告提
17 出系爭土地登記第一類謄本、陳棟之繼承系統表及渠繼承
18 人之戶籍謄本等為證（見本院卷一第45頁至第325頁、第3
19 35頁至第339頁、第189頁至第351頁、本院卷二第23頁至
20 第77頁、第263頁至第427頁）；而被告黃陳鴻英雖未於本
21 院言詞辯論期日到場爭執，然前以書狀表示其欲拋棄系爭
22 地上權等語（見本院卷二第435頁至第441頁），另其餘被
23 告均已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到
24 場，亦未提出任何準備書狀為何爭執，依民事訴訟法第43
25 6條第2項、第279條第1項前段規定、第280條第3項準用同
26 條第1項前段規定，當認屬自認或視同自認之行為，是本
27 院依調查證據之結果，堪信原告上開主張，當屬真實。

28 （二）按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，
29 民法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，觀
30 其立法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手
31 之真正權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之

真正權利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力。如直接前手為真正權利人，於第三者信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人非不得對登記名義人主張登記原因之無效或撤銷（最高法院102年度台上字第1577號判決意旨參照）。又關於土地登記，係主管機關適用相關土地登記法令而辦理者，依高度蓋然性之經驗法則，其完成登記之內容通常可推認為真實，即所謂表現證明。因此，否認登記內容所示權利之人，應主張並證明該項登記內容係由於其他原因事實所作成，以排除上開經驗法則之適用（最高法院100年度台上字第387號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。查原告主張系爭地上權登記因登記權利人陳棟造於登記前即死亡而為無效，應予塗銷，依上開說明，自應由原告就系爭地上權登記為無效之事實，負舉證之責任（最高法院90年度台上字第1031號判決意旨參照）。

（三）按地上權之設定，係屬物權契約行為，需有權利人即地上權人、義務人即土地所有權人之存在，始足成立，此觀民法物權編第3章地上權之規定至明。又人之權利能力，始於出生，終於死亡；而當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第6條、第153條、第758條第1項分別定有明文。經查，系爭地上權之設定登記日期為39年5月10日，而登記地上權人陳棟則早於33年10月17日即已死亡等情，為被告所不爭執，業如上述，足見系爭地上權設定時，陳棟已因死亡而喪失權利能力，不得為權利義務負擔之主體，自無與斯時之土地所有權人達成成立系爭地上權設定契約之意思表示合致，或成立地上權登記之物權契約，甚且發生向地政機關申辦地上權登記行為之餘地，是已堪認系爭地上權之設定，顯非基於陳棟生前有效存在之物權契約所為至

明。從而，系爭地上權於39年設定登記時，既無有效之物權契約存在，更無由陳棟與土地所有權人共同向地政機關申請登記之情事，自堪認系爭地上權之登記顯然欠缺法律行為主體而屬無效甚明。至本院前就此函詢苗栗縣通霄地政事務所（下稱通霄地政）有關係爭地上權設定之理由及法律依據，固經通霄地政以113年4月30日通地一字地0000000000號函覆稱「…光復初期土地總登記時，地上權人陳棟並非系爭土地所有權人，惟為系爭土地上同段11建號土造建物所有權人，本案係光復初期民國39年間總登記之地上權，由於年代久遠，依當時時空背景，辦理地上權登記，所依據之文件已無可考，且清查本所現存地籍資料，除登記簿謄本外，已無該地上權設定之相關資料可資提供。」等語，並援引「臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點」（下稱系爭要點）第1點「臺灣光復初期辦理土地權利憑證繳驗及換發權利書狀時，以死者名義申報登記為所有權人或他項權利人者，其合法繼承人得依照本要點申請更正登記」之規定；然則，觀諸系爭要點第1點第2項「前項所謂臺灣光復初期係指民國35年4月至民國38年12月後底，人民辦理土地權利憑證繳驗之申報期間」之規定，而本件系爭地上權設定登記係地政機關於39年間受理，登記日期為39年5月10日，有通霄地政隨函檢附之系爭土地登記謄本、系爭土地之臺灣省苗栗縣土地登記簿在卷可佐（見本院卷一第397頁至第429頁），是堪認系爭地上權之登記時點與系爭要點所定之期間不符，已無上開登記權利人之合法繼承人得申請更正登記等規定之適用；甚且，依該要點辦理申請更正登記者，必係死者生前已合法取得權利為要件，而被告等人既未就原告所指陳棟並未合法取得系爭地上權等上情為何爭執抗辯，是益見被告等人確無從依上開要點規定為申請更正登記之餘地。準此，原告主張系爭地上權登記為無效等語，應屬有據，堪予採信。

01 (四) 按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權
02 之請求；所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民
03 法第821條第1項、第767條中段定有明文。又因繼承、強
04 制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記
05 前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民
06 法第759條亦有明定。另按不動產權利之登記如有無效之
07 原因，其登記名義人雖不能取得權利，惟此項登記仍不失
08 為財產上之利益，登記名義人死亡後，自應由其繼承人繼
09 承；且為維持登記之連續性，應認在其繼承人辦理繼承登
10 記前，真正權利人尚不得逕行請求塗銷登記（最高法院87
11 年度台上字第2667號判決參照）。查系爭地上權既確有上
12 開無效之原因，且系爭地上權之登記已對原告就系爭土地
13 所有權使用收益之圓滿狀態造成妨害，而被告等人皆為陳
14 棟之繼承人，且均未拋棄繼承等情，業如前述，且有本院
15 查詢家事法庭查覆表資料在卷可參（見本院卷一第343頁
16 至第363頁），是依上開規定，被告等人於其等之被繼承
17 人陳棟（或於陳棟之各繼承人或再轉繼承人等人）死亡時
18 當已繼承取得系爭地上權無疑，揆諸前開說明，原告以被
19 告等人為當事人自屬適格，且被告等人當須先辦理系爭地
20 上權之繼承登記，方得處分甚明。綜上，原告依民法第76
21 7條第1項中段、第821條規定及繼承之法律關係，請求被
22 告應於就系爭地上權辦理繼承登記後，將該地上權登記予
23 以塗銷，核屬有據，應予准許。

24 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、第821條及繼承
25 之法律規定，請求被告就其等所繼承之系爭地上權辦理繼承
26 登記後，予以塗銷，為有理由，應予准許。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
28 決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

29 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
30 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
31 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。本件原告之勝訴，係因系爭地上權登記有上開無效之原因得予塗銷，然被告均係因繼承分別取得系爭地上權，渠等或因未能知悉繼承系爭地上權而未及塗銷，實難以歸責於被告，且被告均已自認或視同自認上情，應認係被告按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者，復以，塗銷系爭地上權之結果，純屬有利於原告，是本院斟酌上開情形，認本件訴訟費用宜由原告全部負擔，較為公平，茲參照民事訴訟法第80條之1法理及第81條第2款規定，命由原告全部負擔本件訴訟費用。

中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
臺灣苗栗地方法院苗栗簡易庭
法 官 許惠瑜

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），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 114 年 1 月 14 日
書記官 劉碧雯

附表：

編號	地上權人	坐落土地	收件年期	字號	登記日期	權利範圍	存續期間	地租	設定權利範圍	其他登記事項
1	陳棟	苗栗縣○○鎮○○○段000地號土地	39年	苑裡字第438號	民國39年5月10日	全部1/1	無限期	無	壹部壹壹零坪	（一般註記事項）建築房屋