

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

113年度苗簡字第538號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21

原 告 賴銘志
訴訟代理人 朱逸群律師
被 告 張國梁
0000000000000000
張庭瑋
張偉薇
張偉萱
張偉靖
張麗紅
張美紅
張劉美佐
0000000000000000
0000000000000000
張進旺
張明珠
張蘇秀蘭
0000000000000000
張志榮
張雅玲

01 黃玉福

02 黃歆雁

03 張天成

04 賴張昭

05 羅張阿香

06 0000000000000000

07 張阿汶

08 0000000000000000

09 陳紹志(兼陳賴玉鶯之承受訴訟人)

10 0000000000000000

11 陳紹平(兼陳賴玉鶯之承受訴訟人)

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 陳麗華(兼陳賴玉鶯之承受訴訟人)

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 陳瑞徵

18 陳瑞祥

19 陳瓔娟

20 陳明德

01 陳明煌

02 陳明清

03 林永堂

04 林永寬

05 林永祥

06 林佑嶸

07 林宜萱

08 何義津

09 何建坊

10 何義明

11 洪何喜美

12 0000000000000000

13 何涇瑋

14 上列當事人間請求塗銷地上權登記等事件，本院於民國113年12
15 月3日言詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 被告應就其等被繼承人何炎仔所遺如附表所示之地上權辦理繼承
18 登記。

01 如附表所示之地上權應予終止。
02 被告應將如附表所示之地上權登記予以塗銷。
03 訴訟費用由原告負擔。

04 事實及理由

05 一、程序方面：

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

09 (二) 按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其
10 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第16
11 8條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，
12 應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民
13 事訴訟法第168條及第175條定有明文。查原告起訴後，被
14 告陳賴玉鶯於訴訟中即民國113年6月26日死亡，其繼承人
15 為被告陳紹志、陳紹平及陳麗華等3人，而原告於113年9
16 月20日具民事聲明承受訴訟狀聲明由被告陳紹志、陳紹平
17 及陳麗華等3人承受陳賴玉鶯部分之訴訟，此有陳賴玉鶯
18 全體繼承人戶籍謄本、全戶戶籍謄本手抄本、繼承系統表
19 及本院家事事件公告查詢結果、民事聲明承受訴訟狀等在
20 卷可稽（見卷第395至405頁及第409頁），且經本院依法
21 通知被告陳紹志、陳紹平及陳麗華等3人承受並續行陳賴
22 玉鶯部分之訴訟在案（見本院卷第411至419頁），因核與
23 上開規定相符，應予准許。

24 二、原告主張：原告為坐落苗栗縣○○鄉○○○段000○00000○
25 00000地號土地（下合稱系爭土地）共有人之一（持分均為4
26 分之1），伊取得系爭土地時，系爭土地上已存有如附表編
27 號1至3所示以建築改良物為目的之地上權（下稱系爭地上
28 權）；原地上權人何炎仔其後乃於40年4月15日死亡，被告
29 等人為渠繼承人，原告自得請求其等就被繼承人何炎仔所遺
30 系爭地上權辦理繼承登記，以承受何炎仔就系爭地上權之權
31 利義務。而系爭土地上之系爭地上權係於38年間設立登記，

迄今已逾20年以上，又依系爭土地登記第一類謄本所載，系爭地上權係以建築改良物為目的，而現系爭土地上並無任何建築改良物存在，依土地使用情況觀之，足認系爭地上權成立目的已不存在。為此，爰依民法第833條之1、第767條第1項等規定，請求被告等人應就系爭地上權辦理繼承登記，並請求終止系爭地上權，且應由被告等人將系爭地上權予以塗銷等語。並聲明：如主文第1項至第3項所示。

三、被告等人均經合法通知，未於本院言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作何聲明或陳述。

四、本院得心證之理由

(一) 查原告主張伊為系爭土地共有人之一，持分均為4分之1，系爭土地上自38年間起即已有系爭地上權設定登記，而系爭地上權之權利人何炎仔乃於40年4月15日死亡，被告等人為渠繼承人，並因繼承關係而繼受系爭地上權，且尚未辦理繼承登記等情，業據原告提出系爭土地登記第一類謄本、何炎仔之繼承系統表及渠繼承人之戶籍謄本等為證（見本院卷第107頁至第85頁、第189頁至第351頁），而被告等人均已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何準備書狀為何爭執，依法視同自認（除被告張阿汶乃經本院為公示送達者外），是本院依調查證據之結果，堪信原告主張為真正。

(二) 次按民事訴訟法第56條之1第1項規定，係為解決固有必要共同訴訟當事人適格之問題而設，必以訴訟標的對於數人必須合一確定，且該數人「應共同起訴」者，始足當之。共有人就共有土地上已由他人設定之地上權，依民法第833條之1規定，請求法院定存續期間或終止地上權，或依同法第835條之1規定，請求法院增加租金者，乃以形成之訴，請求判決變更共有土地所設定地上權之內容，依土地法第34條之1第1項規定，以共有人過半數及其應有部分合計過半數，或其應有部分合計逾3分之2之共有人同意，即可行之，非必需共有人全體同意。倘起訴之共有人已具備

01 (或提出同意書證明合於)上開人數或應有部分比例之要件，則無適用民事訴訟法第56條之1第1項規定，裁定命未
02 起訴之共有人追加為原告之必要(最高法院106年度台抗
03 字第743號民事裁定及臺灣高等法院暨所屬法院112年法律
04 座談會民事類提案第29號審查意見參照)。又按土地法第
05 34條之1為民法第819條第2項之特別規定，倘若共有人不
06 能依土地法第34條之1第1項規定，取得多數共有人之同意
07 為共有物之處分，仍應回歸民法第819條第2項之規定，即
08 共有人對於共有物之處分、變更、及設定負擔，應以共有
09 人全體為當事人，始為適格，而其等對於訴訟標的之法律
10 關係，於共有人全體有法律上之利害關係，對於共同訴訟
11 人之全體必須合一確定(最高法院86年度台上字第1474號
12 判決意旨參照)。查原告為系爭土地共有人之一，持分均
13 為4分之1，依上開說明，原告提起本件形成之訴，依土地
14 法第34條之1第1項規定，需以共有人過半數及其應有部分
15 合計過半數，或其應有部分合計逾3分之2之共有人同意行
16 之，本件當事人方屬適格。經查，原告就此業已具狀提出
17 系爭土地其餘共有人張昭雄等人之同意書為證(見本院卷
18 第449至450頁)，而經系爭土地各應有部分合計逾3分之2
19 之共有人同意為之，是依上開規定，原告提起本件訴訟，
20 自屬當事人適格。

22 (三)又按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法
23 律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得
24 處分其物權，民法第759條定有明文。又因繼承而取得不
25 動產物權者，非經登記，固不得處分其物權，但為訴訟經
26 濟，當事人一訴請求辦理繼承登記後再為分割，並無不可
27 (最高法院71年度台上字第3729號判決意旨參照)。經
28 查，系爭地上權之權利人何炎仔於40年4月15日死亡，被
29 告等人為渠繼承人，均未拋棄繼承等情，業如前述，且有
30 本院查詢家事法庭查覆表資料在卷可參，亦未為被告所爭
31 執，是被告等人於其等被繼承人何炎仔死亡時自己繼承取

01 得系爭地上權無疑，揆諸前開說明，則原告以被告等人為
02 當事人自屬適格，且被告等人當須先辦理系爭地上權繼承
03 登記方得處分甚明，從而，原告請求被告等人應就系爭地
04 上權辦理繼承登記，核屬有據，應予准許。

05 (四) 按稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其
06 他工作物為目的而使用其土地之權；地上權未定有期限
07 者，存續期間逾20年或地上權成立之目的已不存在時，法
08 院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或
09 工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或
10 終止其地上權，民法第832條、第833條之1定有明文。次
11 按，「民法第841條規定：地上權不因建築物或其工作物
12 之滅失而消滅，係指約定有地上權存續期間者，期間屆滿
13 前，縱地上之建築物或工作物滅失，地上權不受影響，依
14 然存續；或未約定地上權存續期間者，依地上權約定存在
15 於地上之建築物或工作物，非因自然因素滅失者（如失
16 火、外力毀壞等），其地上權亦不因而消滅等情形而言。
17 倘當事人間並無第一次之建築物或工作物自然滅失後，仍
18 可為第二次建築物或工作物建置之合意，復無地上權存續
19 期間之約定，則建築物或工作物自然滅失後，尚無上開規
20 定之適用，始符當事人間設定地上權之目的及法意。又地
21 上權未定有期限者，存續期間逾20年或地上權成立之目的
22 已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之
23 目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，
24 定其存續期間或終止其地上權，民法第833條之1規定甚
25 明。準此，法院依上開規定，決定准否定存續期間或終止
26 地上權，自應綜合地上權成立之目的、建築物或工作物之
27 種類、性質及利用狀況等情形以定之。倘未定有期限之地
28 上權設定之始，並無容任第一次建置之建築物或工作物因
29 老舊汰新，重為第二次以後建置之目的，該以地上權建置
30 之建築物或地上物因經時老舊，其存在及利用現狀已不合
31 土地之經濟價值，亟待更新利用方式，俾利土地之最大效

01 益利用，即與民法第833條之1規定相符。」，亦有最高法院
02 院105年度台上字第163號民事判決可參。又究民法第833
03 條之1立法理由係以：「地上權雖未定有期限，但非有相
04 當之存續期間，難達土地利用之目的，不足以發揮地上權
05 之社會機能。又因科技進步，建築物或工作物之使用年限
06 有日漸延長趨勢，為發揮經濟效用，兼顧土地所有人與地
07 上權人之利益，爰明定土地所有人或地上權人均得於逾20
08 年後，請求法院斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物
09 之各種狀況而定地上權之存續期間；或於地上權成立之目
10 的不存在時，法院得終止其地上權」。是舉凡未定期間之
11 地上權，或地上權約定存續期間逾20年，或地上權成立之
12 目的已不存在時，地上權之存續已難發揮其經濟效用，為
13 兼顧土地所有人之利益，土地所有人均得依前開規定請求
14 法院終止地上權，而此項請求係變更原物權之內容，性質
15 上為形成之訴，應以形成判決為之。又修正之民法第833
16 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
17 未定有期限之地上權，亦適用之，民法物權編施行法第13
18 條之1亦有明文，是系爭地上權設定日期雖早於民法第833
19 條之1規定修正前，然依前開施行法規定，仍有適用。經
20 查：

- 21 (1) 系爭地上權係於38年間收件為登記設定，登載其存續期間
22 為無定期、地租為空白、權利範圍為全部、系爭地上權以
23 建築改良物為目的等情；又系爭土地上現未建有建築物等
24 情，此有系爭土地登記第一類謄本等在卷可考（見本院卷
25 第107頁至第183頁），而被告等人經合法通知，均未於言
26 詞辯論期日到場，亦未提出書狀予以否認或為爭執，依民
27 事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認（除被
28 告張阿汶經公示送達者外），是依本院調查證據之結果，
29 堪認原告主張系爭土地上現確無建有任何建築改良物等
30 語，當屬可採。
- 31 (2) 而查，系爭地上權自38年間設定迄今，存續期間已達75年

01 而早已逾20年，且系爭土地上現並無依系爭地上權所建之
02 建物或地上物，已如前述，亦未見設定登記時有何第一次
03 之建築物或工作物自然滅失後，仍可為第二次建築物或工
04 作物建置之合意約定，依上開說明，當堪認系爭地上權成
05 立之目的已不存在，允無疑義。又審之系爭地上權並未約
06 定地租及期限，足見系爭土地自38年間起即陷於土地所有
07 權人無法自行或使他人使用收益之事實狀態，該狀態已歷
08 時70年以上，倘令其繼續存在，勢必有礙於土地所有權人
09 使用系爭土地，且因系爭地上權之存在，致系爭土地所有
10 權與使用權難以合一，而有害於系爭土地之經濟價值，揆
11 諸前揭規定，足認系爭地上權應予終止為合宜，是原告請
12 求終止系爭地上權，核屬有據，應予准許。

13 (五)按地上權消滅後，無論其消滅之原因為何，地上權人自負
14 有塗銷地上權登記之義務，此為法理所當然，民法就此雖
15 未有明文，仍應為肯定之解釋。又地上權之塗銷，性質上
16 乃不動產物權之處分行為，於繼承人因繼承取得地上權之
17 情形，依民法第759條規定，非經辦理繼承登記，無從為
18 地上權之塗銷登記。按所有人對於妨害其所有權者，得請
19 求除去之，民法第767條第1項中段亦有明定。查原告為系
20 爭土地之所有權人，已如前述，而地上權人對於土地既得
21 為特定之使用及支配，是地上權之存在顯已限縮土地所有
22 權使用收益之圓滿狀態無疑，從而，系爭地上權雖經本院
23 准予終止而消滅，惟於未塗銷登記前形式上仍存在，該地
24 上權登記仍不失為財產上利益，自有礙於原告就系爭土地
25 所有權使用收益之圓滿狀態，是原告依繼承之法律關係、
26 民法第767條第1項中段規定，請求被告於就系爭地上權辦
27 理繼承登記後，將該地上權登記予以塗銷，亦當屬有據。

28 五、綜上所述，原告依民法第833條之1、第767條第1項中段及繼
29 承之法律規定，請求被告等人就繼承之系爭地上權辦理繼承
30 登記，及請求終止系爭地上權，並命被告等人將系爭地上權
31 登記予以塗銷，均為有理由，應予准許。

01 六、訴訟費用負擔之依據：按因下列行為所生之費用，法院得酌
02 量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部：(一)勝訴人之行
03 為，非為伸張或防衛權利所必要者。(二)敗訴人之行為，按當
04 時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者；又因共有物分
05 割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔
06 訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負
07 擔其一部，民事訴訟法第81條及第80條之1分別定有明文。
08 本件原告雖為勝訴，然係民法第833條之1於99年2月3日新增
09 規定之故，難以歸責於被告，被告之應訴，係為伸張或防衛
10 權利所必要者，而終止系爭地上權之結果，又純有利於原
11 告。是本院斟酌上開情形，認本件訴訟費用由原告負擔，較
12 為公平，茲參照民事訴訟法第81條、第80條之1之法理，命
13 由原告負擔本件訴訟費用。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日
15 臺灣苗栗地方法院苗栗簡易庭
16 法 官 許惠瑜

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 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 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
21 應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日
23 書記官 劉碧雯

24 附表：

25

編號	地上權人	坐落土地 (苗栗縣造橋鄉文湖段)	收件 年期	收件字號	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	何炎仔	284地號土地	38年	淡文湖字 第66號	無記 載	1/1	無定 期	空白	79.34 平方公尺	以建築 改良物 為目的
2		284-4地號土地								
3		284-6地號土地								