

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第287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 黃盛鈞
輔 佐 人 曾星翔

原 告 黃盛強
鄭聚然
吳姿樺

黃盛璟
黃盛賢
黃秀綾

黃秀禎
黃信銘
黃正穎
毛彭瑞竹
毛起鳳

共 同
訴訟代理人

黃盛鈞
張正興
張正輝
張正源
張秀綾

張譽梧（原名張宏謙）

張伽鎂
張鈺晨
張文星
張文忠

01 張文良

02 0000000000000000

03 張靖苓

04 張耀文

05 張獻文

06 張翠萍

07 張燕萍

08 陳莉羚

09 0000000000000000

10 陳秀琴

11 陳寶美

12 陳貴蘭

13 陳貴菊

14 陳玉潔

15 0000000000000000

16 鍾菊英

17 陳忠源

18 0000000000000000

19 兼上一人

20 輔佐人 陳正宏

21 上列當事人間請求塗銷地上權登記事件，本院於民國113年10月2
22 日言詞辯論終結，判決如下：

23 主 文

24 一、被告就原告所有坐落苗栗縣○○市○○段○○○○○○○○

25 ○地號土地如附表1所示之地上權應予終止。

26 二、被告應就前項地上權辦理繼承登記後，予以塗銷。

27 三、訴訟費用由原告負擔。

28 事實及理由

29 壹、程序事項

30 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟
31 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

01 事人者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上
02 或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第25
03 5條第1項第5款、第256條分別定有明文。原告黃盛鈞原起訴
04 以訴外人張雲修（下逕稱其名）之繼承人為被告，而請求渠
05 等就張雲修所遺坐落苗栗縣○○市○○段○○○○地段號均
06 同）497、479-1地號土地之地上權辦理繼承登記，並請求終
07 止地上權及塗銷該登記等語（本院卷(一)第15至16頁），復於
08 民國113年8月29日追加黃盛鈞以外之原告及追加鍾菊英為被
09 告，再於113年10月22日更正聲明為：「一、被繼承人張雲
10 修之繼承人即被告等24人，應就被繼承人張雲修所遺坐落苗
11 栗縣○○市○○段000地號（面積1,542.41平方公尺）及同
12 段479-1地號（面積3.27平方公尺）土地（下合稱系爭土
13 地）之地上權辦理繼承登記。二、被告於系爭土地之地上權
14 應予終止。被告應將依第一項辦理繼承登記後之地上權登
15 記，予以塗銷。」（本院卷(二)第10頁），核其追加黃盛鈞外
16 之原告為系爭土地之共有人，被告鍾菊英則為張雲修之再轉
17 繼承人，係為使訴訟標的須合一確定之人，核無不合，應予
18 准許。至訴之聲明第1、2項請求之地上權原為497、479-1地
19 號土地，嗣後方更正為系爭土地，惟觀諸被告黃盛鈞起訴時
20 檢附之土地登記謄本即為系爭土地謄本（本院卷(一)第17至24
21 頁），可知其民事起訴狀原信義段497地號土地之記載應為
22 誤植，其嗣後更正為同段479地號土地，核屬訴之聲明之更
23 正，亦屬合法。

24 二、被告張正興、張正輝、張正源、張秀綾、張譽梧、張伽鎂、
25 張鈺晨、張文星、張文良、張靖苓、張翠萍、張燕萍、陳忠
26 源、陳莉羚、陳寶美、陳貴蘭、陳貴菊、陳玉潔、陳秀
27 琴、鍾菊英經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
28 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造
29 辯論而為判決。

30 貳、實體事項

31 一、原告主張：原告均為系爭土地之所有權人，惟系爭土地上設

01 有如附表1所示之地上權（下稱系爭地上權）存在，然系爭
02 地上權存續期間迄今已逾70年，且依據系爭地上權所興建之
03 建築改良物已不在系爭土地上，是系爭地上權應已失其原來
04 登記使用於建築改良物的目的，爰依民法第833條之1、第76
05 7條規定，請求終止系爭地上權，及請求被告辦理繼承登記
06 後塗銷地上權登記等語。並聲明：(一)被告應就被繼承人張雲
07 修所遺坐落系爭土地之地上權辦理繼承登記。(二)被告於系爭
08 土地之地上權應予終止。被告應將依前項辦理繼承登記後之
09 地上權登記，予以塗銷。

10 二、被告之抗辯：

11 (一)被告張獻文、張耀文則以：張雲修生前戶籍異動從未在頭份
12 鎮後庄里13號即系爭地上權權利人之登記地址，是可能誤為
13 同名登記，與被告之被繼承人張雲修無關。且本案請求權已
14 逾15年而消滅。又系爭土地上若有張雲修所有建物存在，原
15 告未經張雲修本人或繼承人同意拆除該建物，應賠償建物滅
16 失之損失等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

17 (二)被告張文忠則以：被告之被繼承人張雲修戶籍地址與系爭地
18 上權設定資料上所載張雲修之地址不同，且據被告所知，張
19 雲修生前沒有住○○○設○○○○○○○○鎮○○里00號。
20 況原告所主張之民法第833條之1、民法第767條時效均為15
21 年，業已消滅。又系爭地上權所供興建之建物倘若存在，亦
22 為被告即張雲修之繼承人所有，未經張雲修或其繼承人同意
23 拆除，原告須回復原狀。其餘抗辯則與被告張獻文、張耀文
24 相同等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

25 (三)被告張正興、張正輝、張正源、張秀綾、張譽梧、張伽鎂、
26 張鈺晨、張文星、張文良、張靖苓、張翠萍、張燕萍、陳忠
27 源、陳莉羚、陳寶美、陳貴蘭、陳貴菊、陳玉潔、陳秀琴、
28 鍾菊英、陳正宏未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
29 聲明或陳述。

30 三、本院之判斷：

31 (一)系爭地上權應予終止：

01 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
02 工作物為目的而使用其土地之權；地上權未定有期限者，存
03 續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因
04 當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之
05 種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上
06 權，民法第832條、第833條之1定有明文。而法院依上開規
07 定，決定准否定存續期間或終止地上權，自應綜合地上權成
08 立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形
09 以定之。倘未定有期限之地上權設定之始，並無容任第一次
10 建置之建築物或工作物因老舊汰新，重為第二次以後建置之
11 目的，該以地上權建置之建築物或地上物因經時老舊，其存
12 在及利用現狀已不合土地之經濟價值，亟待更新利用方式，
13 俾利土地之最大效益利用，即與民法第833條之1規定相符
14 （最高法院105年度台上字第163號民事判決）。經查：

- 15 1.按共有人就共有土地上已由他人設定之地上權，依民法第83
16 3條之1規定，請求法院定存續期間或終止地上權，或依同法
17 第835條之1規定，請求法院增加租金者，乃以形成之訴，請
18 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
19 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，
20 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
21 需共有人全體同意（最高法院106年度台抗字第743號民事裁
22 定）。經查，原告起訴請求終止地上權，乃為變更設定地上
23 權之內容，須有共有人過半數或應有部分合計逾3分之2同意
24 行之，而原告為系爭土地之所有權人，其應有部分如附表2
25 所示，有系爭土地登記第一類謄本在卷可稽（本院卷(一)第39
26 至57頁），其人數已超過共有之半數，應有部分合計亦逾
27 3分之2，是其請求終止系爭土地之地上權，應有適格。
- 28 2.系爭土地上自38年起設定有未定期限之系爭地上權，該地上
29 權權利人為張雲修，設定權利範圍為1573.55平方公尺，其
30 他登記事項欄位內則亦有註明「本號地上權以建築改良物為
31 目的」，有系爭土地登記第一類謄本在卷可查（本院卷(一)第

01 39至57頁），足見系爭地上權設定之目的為供給張雲修於系
02 爭土地上建築房屋使用。又系爭土地上曾經建有苗栗縣○○
03 市○○段00號建號（即重測前蟠桃段後庄小段11建號）建物
04 （下稱系爭土造建物），其係於38年10月15日為總登記，而
05 為主建物面積345.45平方公尺、附屬建物80.8平方公尺之土
06 造平房，而該建物所有權人亦為張雲修，有113年9月19日苗
07 栗縣頭份地政事務所函暨附件地籍異動索引、建築物改良物
08 登記簿在卷可查（本院卷(-)第429至434頁），其登記時間與
09 系爭地上權設定時間相近，坐落地號即蟠桃段後庄小段31地
10 號土地亦為系爭土地重測與分割前之地號（本院卷(-)第39至
11 57頁），足認張雲修設定系爭地上權係供建築前開建物之
12 用。惟系爭土造建物業在112年5月15日因滅失而刪除登記
13 （本院卷(-)第431頁），而系爭479地號土地上目前坐落有3
14 筆建物，分別為磚造及鐵皮加蓋之二層建物、鐵皮造一層建
15 物，另一建物則為鄰地二層建物外圍及其為圍牆之一隅，有
16 本院勘驗筆錄、系爭土地相片、空照圖、113年8月28日苗栗
17 縣頭份地政事務所土地複丈成果圖在卷可查（本院卷(-)第34
18 5至360、419頁），前開3筆建物之外觀、建材、層次數均與
19 系爭土造建物於建築物改良登記簿所載之土造、平房並有畜
20 舍之附屬建物等特徵不符；且由原告提出之稅籍登記證明
21 （本院卷(-)第369至371頁）亦可知悉前開磚造及鐵皮加蓋之
22 二層建物、鐵皮造一層建物之所有權人亦非張雲修。至於系
23 爭479-1地號土地上目前則無任何建物，目前為雜草地，亦
24 有本院勘驗筆錄、土地相片、113年8月28日苗栗縣頭份地政
25 事務所土地複丈成果圖在卷可查（本院卷(-)第345至346、36
26 0、419頁），堪認系爭土地上並無張雲修所有之建築改良物
27 存在。

28 3.次查，系爭地上權設定迄今已70餘年，且權利人張雲修已於
29 52年6月25日死亡（本院卷第77至78頁），其繼承人及再轉
30 繼承人為被告全體，亦有繼承系統表、除戶及戶籍謄本（本
31 院卷第93至182頁）在卷可參，是本件原告起訴時，系爭地

01 上權之地上權人應為被告全體，再參以卷內亦無兩造就系爭
02 土地租賃之有關文書，系爭土地目前又無張雲修或其繼承人
03 所有之建築改良物存在，且被告張文忠、張獻文、張耀文亦
04 稱：起訴前二年並未繳納過系爭地上權之地租，也不知道有
05 該房屋的存在，祖父張雲修生活相當寬裕，應該沒有必要到
06 交通不便的系爭土地租地建木屋等語（本院卷(-)第337至338
07 頁），足見張雲修及其繼承人租地建屋之使用目的已不存
08 在，被告亦無使用之事實，系爭土地目前之狀態並未為經濟
09 上之有效利用，倘令系爭地上權繼續存在，將有妨害系爭土
10 地所有權人即原告對於系爭土地利用之虞，是依民法第833
11 條之1規定，系爭地上權自應予終止為宜，原告請求終止系
12 爭地上權，應屬有據。

13 4. 被告雖主張系爭地上權之地上權人張雲修應非其祖父，蓋張
14 雲修之戶籍從未設置於系爭土造建物之地址，且張雲修過世
15 時亦從未聽聞有此筆地上權等語。惟查，依系爭地上權於光
16 復後舊土地登記簿（本院卷(-)第67至68頁）所記載系爭地上
17 權之登記資料，系爭地上權之地上權人姓名為張雲修，設定
18 日期為38年8月，當時年齡45歲，籍設新竹縣○○區○○鎮
19 ○○里00號，由此可推知該地上權人應為民國前7年前後出
20 生，復經本院分別函詢苗栗○○○○○○○○○○○○○○○○詢
21 問有無曾設籍「新竹縣竹南區」、姓名張雲修而於民國前6
22 至8年出生之人，經苗栗縣竹南戶政事務所函覆查無此人
23 （本院卷(-)第73頁）；而苗栗○○○○○○○○○○則函覆民
24 國前6至8年出生、姓名為張雲修之人即為被告之被繼承人，
25 亦有113年1月23日苗栗○○○○○○○○○○函在卷可查（本
26 院卷(-)第75至78頁），由此可知，系爭地上權之地上權人應
27 為張雲修即被告之被繼承人。至系爭地上權登記資料雖記載
28 張雲修籍設新竹縣○○區○○鎮○○里00號，該址固非張雲
29 修歷次遷徙之地址之一（本院卷(-)第77至78頁），惟早年地
30 政與戶政登記有錯漏並非鮮見，且地政機關於登記時是否
31 夠查對當時最新戶政資料或僅以權利人或義務人填載之地址

01 為登記，猶非無疑，是尚難因張雲修之戶籍資料歷次遷徙地
02 址與地上權登記地址不符，即認張雲修非被告之被繼承人。

03 5.被告雖又抗辯原告依民法第833條之1請求終止地上權已逾民
04 法第125條之時效其間等語。然查，民法第833條之1規定乃
05 為原告提起形成之訴之權利，而於形成判決確定時始生效
06 力，故尚非屬請求權性質，此觀諸民法第833條之1之立法理
07 由即明，從而並無民法第125條之適用，被告之抗辯應無理
08 由。

09 (二)原告應得請求被告就系爭地上權辦理繼承登記後塗銷之：

10 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
11 條第1項中段定有明文。按土地所有權人對於所有之土地有
12 自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉之權
13 利，亦即具有使用收益之權，而地上權則係得在他人所有土
14 地上搭設建築物或其他工作物為目的而使用之權利；又不動
15 產物權經登記，即推定登記權利人適法有此權利，是土地設
16 定有地上權者，即推定地上權人對於土地有前開使用收益之
17 權，而限制土地所有權人對於同一土地使用收益之權利。經
18 查，原告為系爭土地之所有權人，系爭土地之地上權人則為
19 被告全體，業如前述，而系爭地上權雖經本院依民法第833
20 條之1規定予以終止，惟該地上權登記倘繼續存在，即推定
21 地上權人適法有此權利而仍得以對抗所有權人，自將對於系
22 爭土地所有權人就系爭土地使用收益造成妨害，是原告既為
23 系爭土地之所有權人，本於前開規定，請求地上權人即被告
24 將系爭地上權登記塗銷，亦屬有據。

25 2.被告雖抗辯原告請求塗銷地上權已逾時效期間等語。然按已
26 登記不動產所有人之除去妨害請求權，依其性質無民法第12
27 5條消滅時效規定之適用。業據司法院大法官釋字第164號著
28 有解釋（最高法院82年度台上字第2360號判決參照）。原告
29 既為系爭土地之登記所有權人，其依民法第767條第1項中段
30 規定，請求被告塗銷系爭地上權登記，乃為除去妨害請求權
31 之行使，並無民法第125條規定之適用，是被告之抗辯乃屬

01 無據。

02 3.末按，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。而塗銷地上權登記乃直接對於地上權有所變動，性質上屬物權處分行為，故地上權人已死亡者，其繼承人自應先經繼承登記，始得處分該地上權，是於繼承人為被告之情形，為求訴訟之經濟，原告得就繼承登記及塗銷地上權登記之訴一併提起，即以一訴請求該死亡之地上權人之繼承人辦理繼承登記並請求該繼承人於辦理繼承登記後，併予塗銷地上權之登記。經查，系爭土地之地上權人張雲修，其繼承人及再轉繼承人為被告全體，業如前述，則被告因繼承而取得系爭土地之地上權，當即負有塗銷系爭地上權之義務，又塗銷地上權登記乃對地上權之權利有所變動，性質上屬處分行為，應先經繼承登記，始得為之，是為求訴訟之經濟，原告自得於本訴一併請求被告辦理繼承登記後，再為塗銷地上權登記，是原告併予請求被告應先就系爭土地之地上權辦理繼承登記，亦屬有據。

18 四、綜上所述，原告依民法第833條之1、第767條第1項中段規定，請求終止系爭地上權，及請求被告就系爭地上權辦理繼承登記後，再予塗銷系爭地上權，為有理由，應予准許。

21 五、本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法，及未予援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

24 六、末按因共有物分割、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。本件原告勝訴係因系爭地上權有應予終止之原因，被告則係因繼承而取得系爭地上權，渠等或因未能知悉繼承系爭地上權而未及與原告終止或塗銷，尚難以歸責，而終止系爭地上權之結果，純屬利於原告，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

01 之1之法理，命由原告負擔本件訴訟費用。
 02 中華民國 113 年 11 月 8 日
 03 民事第二庭 法官 陳景筠

04 附表1：
 05

編號	登記權利人	地號	收件日期	登記日期	字號	權利範圍	存續期間	證明書字號	地租	設定權利範圍	其他登記事項
1	張雲修	苗栗縣○○市○○段 000 地號	38年	空白	頭份字第 000815號	全部	無限期	頭份字第 000673號	空白	1573.55 平方公尺	本號地上權以建築改良物為目的；依苗栗縣政府98年3月17日府地籍字第09800420732號公告屬地籍清查辦法第3條第7款之土地
2	張雲修	苗栗縣○○市○○段 00000 地號	38年	99年12月15日	頭份字第 000815號	全部	無限期	頭份字第 000673號	空白	1573.55 平方公尺	同上

06 附表2：
 07

編號	原告	479地號 應有部分	479-1地號 應有部分
1	黃盛鈞	1/20	1/20
2	黃盛強	6/20	6/20
3	鄭聚然	2/20	2/20
4	吳姿樺	1/20	
5	黃盛璟	1/12	1/12
6	黃盛賢	1/12	1/12
7	黃秀綾	1/16	1/16
8	黃秀禎	1/16	1/16
9	黃信銘	1/16	1/16
10	黃正穎	1/16	1/16
11	毛彭瑞竹		1/40

(續上頁)

01

12	毛起鳳		1/40
	合 計	11/12	11/12

02

以上正本係照原本作成。

03

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

04

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 113 年 11 月 11 日

06

書記官 周曉羚