

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

114年度苗簡字第134號

原告 何世偉
卜正文
威冠建設有限公司

法定代理人 袁欣儀
上3人共同
訴訟代理人 江彥儀律師
複代理人 高子涵
複代理人 戴連宏律師
複代理人 賴敬婷律師

被告 黃林芳美
黃家齡

兼上2人共同

訴訟代理人 黃榮國
徐黃玉英
黃淑貞

黃思賢

兼上1人

訴訟代理人 黃淑女
黃仲麒
謝宏烱
謝心怡

謝心桓

上列當事人間塗銷地上權登記事件，本院於民國114年11月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告黃林芳美、黃家齡、黃榮國、徐黃玉英、黃淑貞、黃思

賢、黃仲麒、黃淑女、謝宏焄、謝心怡、謝心桓應就被繼承人黃海俊於原告所有坐落苗栗縣○○市○○段000地號土地如附表所示之地上權，辦理繼承登記。

二、如附表所示之地上權應予終止。

三、被告黃林芳美、黃家齡、黃榮國、徐黃玉英、黃淑貞、黃思賢、黃仲麒、黃淑女、謝宏焄、謝心怡、謝心桓應將如附表所示之地上權登記予以塗銷。

四、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按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上開人數或應有部分比例之要件，即無適用民事訴訟法第56條之1第1項規定，裁定命未起訴之共有人追加為原告之必要（最高法院106年度台抗字第743號民事裁定意旨參照）。原告於本件起訴時，就苗栗縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）已符合土地共有人過半數及應有部分合計過半數，有原告所提出系爭土地登記第一類謄本附卷可憑（卷第65至67頁），本院即無裁定命未起訴之共有人追加為原告之必要。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、5款定有明文。本件原告起訴請求塗銷如附表所示地上權設定登記，應以地上權人黃海俊（民國66年8月31日死亡）之全體繼承人為被告，而原告前以被告黃**為被告，起訴聲明：被告黃**應將坐落系爭土地，於民國38

01 年（收件字號：38年頭份字第1414號）所為如附表所示地上
02 權設定登記予以塗銷（卷第19頁）。嗣追加黃海俊之全體繼
03 承人黃林芳美、黃家齡、黃榮國、徐黃玉英、黃淑貞、黃思
04 賢、黃仲麒、黃淑女、謝宏烱、謝心怡、謝心桓為被告，最
05 末次變更後之聲明為：（一）被告黃林芳美、黃家齡、黃榮國、
06 徐黃玉英、黃淑貞、黃思賢、黃仲麒、黃淑女、謝宏烱、謝
07 心怡、謝心桓應就被繼承人黃海俊於原告所有系爭土地如附
08 表所示之地上權，辦理繼承登記。（二）如附表所示之地上權應
09 予終止。（三）被告黃林芳美、黃家齡、黃榮國、徐黃玉英、黃
10 淑貞、黃思賢、黃仲麒、黃淑女、謝宏烱、謝心怡、謝心桓
11 應將如附表所示之地上權登記予以塗銷（卷第241頁、第399
12 頁）。核原告所為追加被告及聲明變更，均係本於同一基礎
13 事實，且本件訴訟標的對於全體被告，必須合一確定，故其
14 所為訴之追加及變更，應予准許。

15 三、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
16 法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而
17 為判決。

18 貳、實體方面

19 一、原告主張：原告為系爭土地之共有人，系爭土地上如附表所
20 示地上權登記（下稱系爭地上權、或系爭地上權登記）之地
21 上權人黃海俊於66年8月31日死亡，其全體繼承人為本件被
22 告黃林芳美等11人，因繼承關係而繼受系爭地上權，且未辦
23 理繼承登記。原告起訴請求終止並塗銷系爭地上權登記，被
24 告黃林芳美等11人既已繼承系爭地上權，應先辦理繼承登記
25 方得處分，故請求被告黃林芳美等11人應就系爭地上權辦理
26 繼承登記。系爭地上權設定之初係以在系爭土地上建築房屋
27 為目的，惟該房屋現已滅失，並無被告所有之建物存在於其
28 上，被告有未使用系爭土地之事實，系爭地上權設立之目的
29 已不存在甚明。系爭地上權自38年設定迄今已75年有餘，其
30 設定之目的既已不存在，且已無設定地上權時之目的，倘任
31 令其繼續存在，有礙於原告使用系爭土地，並有害於系爭土

01 地之經濟價值，爰依民法第833條之1規定，請求終止系爭地上權。
02 被告並無任何建築物存在於系爭土地上，為不爭之事實，惟系爭地上權登記仍然存在，且對於系爭土地所有權使用收益之圓滿狀態及經濟價值造成妨害，原告為系爭土地之所有人，為此原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求地上權人應塗銷系爭地上權登記。爰依民法第833條之1、
05 第767條第1項及第821條規定提起本訴等語。並聲明：如主
06 文第1至3項所示。
07
08

09 二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明
10 或陳述。

11 三、本院之判斷：

12 (一)原告主張系爭土地有黃海俊設定系爭地上權，黃海俊已歿，
13 其繼承人及再轉繼承人即全體被告均未辦理繼承登記。系爭
14 土地並無地上建物建號，經本院現場履勘結果，系爭土地現
15 況雜草叢生並無建物，並囑託苗栗縣頭份地政事務所（下稱
16 頭份地政）人員測量系爭土地上有無地上物，若有則標示有
17 何地上物及其位置，若無則標示系爭土地位置；經測量結果
18 系爭土地上並無地上物，僅有鄰房即苗栗縣○○市○○里○○
19 ○○○鄰000號之雨遮（2.2平方公尺）占用系爭土地等情，
20 有系爭土地登記第一類謄本、黃海俊繼承系統表、除戶謄
21 本、黃海俊全體繼承人戶籍謄本（卷第65至96頁）、臺灣新
22 竹地方法院113年9月9日函（卷第119頁）、黃淑英繼承系統
23 表、黃淑英全體繼承人戶籍謄本、家事事件（繼承事件）公
24 告查詢結果（卷第183至197頁、第207頁）、黃海俊、黃永
25 全、黃淑英之全戶戶籍謄本手抄本（卷第213頁至233頁）、
26 臺灣新竹地方法院114年6月10日函（卷第261頁）、本院勘
27 驗筆錄及現場照片（卷第319至328頁）、系爭土地及四周房
28 屋現況（卷第337至343頁）、頭份地政114年8月29日發給之
29 土地複丈成果圖（卷第383頁）、頭份地政114年9月22日函
30 （卷第389頁）等附卷為證，被告亦未就上開事實提出爭
31 執，原告主張之上開事實，堪以採信。

01 (二)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號民事判決意旨參照）。

15 又，修正之民法第833條之1規定，於民法物權編99年1月5日
16 修正之條文施行前未定有期限之地上權，亦適用之；民法物
17 權編修正條文及本施行法修正條文，自公布後6個月施行，
18 民法物權編施行法第13條之1、第24條第2項分別定有明文。
19 經查：

- 20 1.系爭土地自38年起設定有無限期之系爭地上權，該地上權權
21 利人為黃海俊，設定權利範圍為全部，無地租、權利標的所有
22 權、設定權利範圍72.72平方公尺、設定義務人（空
23 白）、其他登記事項（一般註記事項）記載本號地上權以建
24 築改良物為目的，有系爭土地登記第一類謄本在卷可查（卷
25 第65至67頁），足見系爭地上權設定之目的為供給黃海俊於
26 系爭土地上建築房屋使用。惟系爭土地之地上建物建號為空
27 白，有系爭土地登記第一類謄本在卷可憑。經本院114年8月
28 22日履勘現場結果，系爭土地上並無建物，此有勘驗筆錄及
29 現場照片（卷第319至328頁）、頭份地政114年8月29日發給
30 之土地複丈成果圖（卷第383頁）、頭份地政114年9月22日
31 函（卷第389頁）等附卷可佐，且原告主張系爭地上權以建

01 築改良物為目的，現今系爭地上權成立之目的已不存在一
02 節，被告均未予爭執，因認原告此部分主張堪以採信。

03 2.次查，系爭地上權設定迄今已70餘年，且黃海俊於66年8月3
04 1日死亡，有除戶謄本在卷可查（卷第71頁），其繼承人及
05 再轉繼承人為被告全體，有全戶戶籍謄本手抄本、繼承系統
06 表、黃海俊之全體繼承人戶籍謄本、家事事件查詢公告及本
07 院函詢結果在卷可參。是如附表所示之地上權，其地上權人
08 應為被告全體，綜以前開系爭土地勘驗結果，足見黃海俊於
09 38年間設定地上權建屋之使用目的已不存在，被告亦無使用
10 系爭土地之事實，系爭地上權目前並未為經濟上之有效利
11 用，倘令其繼續存在，將有妨害系爭土地所有權人即原告對
12 於系爭土地利用之虞，是依民法第833條之1規定，系爭地上
13 權自應予終止為宜，原告請求終止系爭地上權，應屬有據。

14 (三)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對
15 於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，民法第
16 767條第1項中段、第821條本文定有明文。土地所有權人對
17 於所有之土地有自由使用、收益、處分其所有物，並排除他
18 人之干涉之權利，亦即具有使用收益之權，而地上權則係得
19 在他人所有土地上搭設建築物或其他工作物為目的而使用之
20 權利；又不動產物權經登記，即推定登記權利人適法有此權
21 利，是土地設定有地上權者，即推定地上權人對於土地有前
22 開使用收益之權，而限制土地所有權人對於同一土地使用收
23 益之權利。經查，原告為系爭土地之部分所有權人，系爭地
24 上權之權利人則為被告，業如前述，系爭地上權雖經本院依
25 民法第833條之1規定予以終止，惟該地上權登記倘繼續存
26 在，即推定地上權人適法有此權利而仍得以對抗所有權人，
27 將對系爭土地所有權人就系爭土地使用收益造成妨害，是原
28 告既為系爭土地之所有權人，本於前開規定，請求系爭地上
29 權之權利人即全體被告將系爭地上權登記塗銷，亦屬有據。

30 (四)末按，因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法
31 律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處

01 分其物權，民法第759條定有明文。而塗銷地上權登記乃直
02 接對於地上權有所變動，性質上屬物權處分行為，故地上權
03 人已死亡者，其繼承人自應先經繼承登記，始得處分該地上
04 權，是於繼承人為被告之情形，為求訴訟經濟，原告得就繼
05 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
06 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
07 繼承登記後，併予塗銷地上權之登記。經查，系爭地上權之
08 原權利人黃海俊之繼承人及再轉繼承人即全體繼承人乃為被
09 告，業如前述，則被告因繼承取得系爭地上權，當即負有塗
10 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
11 有所變動，性質上屬處分行為，應先經繼承登記，始得為
12 之，是為求訴訟經濟，原告自得於本訴一併請求被告辦理繼
13 承登記後，再為塗銷地上權登記，是原告併予請求被告應先
14 就系爭地上權辦理繼承登記，亦屬有據。

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

18 五、本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法，及未予援用之證
19 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決結果，爰不逐一
20 論述。

21 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
22 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
23 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
24 文。本件原告勝訴係因系爭地上權有應予終止之原因，被告
25 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
26 地上權而未及與原告終止或塗銷，尚難以歸責，而終止系爭
27 地上權結果，純屬利於原告，本院斟酌上開情形，認本件訴
28 訟費用由原告負擔，較為公平，茲依民事訴訟法第80條之1
29 規定，命由原告負擔本件訴訟費用。

30 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
31 苗栗簡易庭 法 官 張淑芬

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日

07 書記官 郭娜羽

08 附表：

土地坐落地號		權利人	權利範圍	設定權利 範圍	備註
苗栗縣○○市○○段00 0地號		黃海俊	全部	72.72平 方公尺	收件字 號：頭 份字第 001414 號
登記原因	收件年期	登記日期	標的登記次序		
設定	民國38年	空白	0006、0007、0008、 0009		
存續期間	地租	權利標的	證明書字號		
無限期	無	所有權	頭份字第001052號		