

臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度訴字第611號

原告 黃品皓
被告 陳月里

陳志賢

陳素貞

陳素珠

張寅真

呂冠瑩

呂冠逸

兼上7人共同

訴訟代理人 蔡錦華

01 被 告 陳政忠

02 0000000000000000

03 曾秀寶

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 陳文山

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 陳文輝

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 陳文瑞

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 陳德旺

16 0000000000000000

17 0000000000000000

18 錢陳秀蘭

19 0000000000000000

20 0000000000000000

21 陳永勝

22 0000000000000000

23 0000000000000000

24 0000000000000000

25 陳錫霞

26 0000000000000000

27 0000000000000000

28 陳瑩瑩

29 0000000000000000

30 0000000000000000

01 陳錫嬌
02 0000000000000000
03 0000000000000000
04 陳晴雯
05 0000000000000000
06 0000000000000000
07 陳瑞婕
08 0000000000000000
09 0000000000000000
10 陳瑞英
11 0000000000000000
12 0000000000000000
13 陳瑞錦
14 0000000000000000
15 邱平松
16 0000000000000000
17 0000000000000000
18 邱叁龍
19 0000000000000000
20 0000000000000000

21 邱同漢
22 0000000000000000
23 0000000000000000
24 邱明進
25 0000000000000000
26 0000000000000000
27 邱清霖
28 0000000000000000
29 0000000000000000
30 邱美秀

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 李郁

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 李暄予

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 兼上23人共同

10 訴訟代理人 陳楚鎮

11 0000000000000000

12 被 告 葉人榮

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 葉仁豪

16 0000000000000000

17 0000000000000000

18 郭玉燕

19 0000000000000000

20 0000000000000000

21 陳彥瑜

22 0000000000000000

23 0000000000000000

24 陳德濱

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 陳德興

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 林裕章

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 林裕清

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 林淑貞

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 陳秀璧

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 邱平貴

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 呂東為

18 0000000000000000

19 上列當事人間請求塗銷地上權等事件，本院於民國115年5月25日
20 言詞辯論終結，判決如下：

21 主 文

22 如附表一、二所示之地上權應予終止。

23 被告陳月里、蔡錦華、陳志賢、陳素貞、陳素珠、張寅真、呂冠
24 瑩、呂冠逸、葉人榮、葉仁豪、呂東為應就附表一編號1、附表
25 二編號1所示陳福所遺地上權辦理繼承登記後，予以塗銷。

26 被告陳政忠、曾秀寶、陳文山、陳文輝、陳文瑞、陳德旺、郭玉
27 燕、陳彥瑜、陳德濱、陳德興、林裕章、林裕清、林淑貞、錢陳
28 秀蘭、陳秀璧、陳永勝、陳錫霞、陳瑩瑩、陳錫嬌、陳楚鎮、陳
29 晴雯、陳瑞婕、陳瑞英、陳瑞錦、邱平松、邱參龍、邱平貴、邱
30 同漢、邱明進、邱清霖、邱美秀、李郁、李暄予應就附表一編號
31 2、附表二編號2所示陳新發所遺地上權辦理繼承登記後，予以塗

01 銷。

02 訴訟費用由原告負擔。

03 事實與理由

04 壹、程序方面：

05 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83
06 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
07 第835條之1規定，請求法院增加租金者，乃以形成之訴，請
08 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
09 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，
10 或其應有部分合計逾 $\frac{2}{3}$ 之共有人同意，即可行之(最高
11 法院106年度台抗字第743號裁定意旨參照)。查如附表一、
12 二所示之土地，原告應有部分各為 $\frac{1}{6}$ ；共有人林兆鴻、
13 林展鵬、林崑輝之應有部分各為 $\frac{1}{6}$ ；共有人林佳鎰、林
14 志學之應有部分各為 $\frac{1}{12}$ ，有土地登記第一類謄本在卷
15 可稽(見本院卷一第61至73頁)。是原告及上開共有人就附表
16 一、二所示土地之應有部分合計各為 $\frac{5}{6}$ ($\frac{1}{6}+\frac{1}{6}+\frac{1}{6}+\frac{1}{12}+\frac{1}{12}=\frac{5}{6}$)，而附表一、二
17 所示土地之共有人各為7人，原告及上開共有人已有6人。是
18 原告及上開共有人之應有部分及共有人人數，分別為 $\frac{5}{6}$
19 及 $\frac{6}{7}$ ，已符合前開規定之共有人過半數及其應有部分合
20 計過半數，則原告經上開共有人同意提起本訴，有同意書在
21 卷可稽(見本院卷二第25至33頁)。核與前開規定並無不符，
22 應予准許。

24 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟
25 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
26 事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款分別
27 定有明文。原告起訴後於民國115年1月9日具狀追加呂東為
28 為被告(見本院卷二第141、142頁)，係因其為陳福之繼承
29 人，本件訴訟標的對陳福之繼承人必須合一確定，是其追加
30 核與前開規定並無不符，應予准許。

31 三、原告請求將附表一、二所示之地上權塗銷，惟其上有陳福設

01 定之抵押權，且其抵押標的為附表一、二所示之地上權，本
02 院依職權對抵押權人陳福之繼承人為訴訟告知，有115年5月
03 6日苗院潔民孝114訴611字第11583號函在卷可稽(見本院卷
04 二第417頁)。並有陳福之繼承人蔡錦華等11人之送達回執在
05 卷可憑(見本院卷二第419至439頁)，惟其等均未具狀或陳明
06 參加訴訟，併予敘明。

07 四、被告葉人榮、葉仁豪、郭玉燕、陳彥瑜、陳德濱、陳德興、
08 林裕章、林裕清、林淑貞、陳秀璧、邱平貴、呂東為等人經
09 合法通知，均未於言詞辯論期日到場，經核均無民事訴訟法
10 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
11 為判決。

12 貳、實體事項：

13 一、原告起訴主張略以：

14 (一)原告共有如附表一、二所示土地，目前有被繼承人陳福、
15 陳新發(下稱陳福、陳新發)登記為地上權人，其地上權如
16 附表一、二所示。陳福、陳新發分別於44年4月22日、71
17 年8月26日死亡，被告陳月里、蔡錦華、陳志賢、陳素
18 貞、陳素珠、張寅真、呂冠瑩、呂冠逸、葉人榮、葉仁
19 豪、呂東為(下稱陳月里等11人)為陳福之繼承人；被告陳
20 政忠、曾秀寶、陳文山、陳文輝、陳文瑞、陳德旺、郭玉
21 燕、陳彥瑜、陳德濱、陳德興、林裕章、林裕清、林淑
22 貞、錢陳秀蘭、陳秀璧、陳永勝、陳錫霞、陳瑩瑩、陳錫
23 嬌、陳楚鎮、陳晴雯、陳瑞婕、陳瑞英、陳瑞錦、邱平
24 松、邱叁龍、邱平貴、邱同漢、邱明進、邱清霖、邱美
25 秀、李郁、李暄予(下稱陳政忠等33人)為陳新發之繼承
26 人，自得請求其等辦理繼承登記，分別承受陳福、陳新發
27 就附表一、二所示地上權之權利義務。

28 (二)查附表一、二所示之地上權，均係於41年7月22日設立登
29 記，迄今早已超過70年，且其上已無陳福、陳新發之房屋
30 存在，而原告及系爭土地之前所有權人，均從未曾聽聞有
31 任何人出面向原告或其前手主張任何權利。是附表一、二

01 所示之地上權係以建築目的之建物已滅失，設定目的已不
02 存在，如任其繼續存在，將有礙於原告使用系爭土地，且
03 有害於系爭土地之經濟價值。為此，原告請求終止系爭地
04 上權。

05 (三) 如附表一、二所示之地上權既已終止，則其地上權登記之
06 存在，對於附表一、二所示土地所有權之圓滿狀態已造成
07 妨害。爰依民法第833條之1、第767條第1項、第821條之
08 規定，請求被告等分別應就附表一、二所示之地上權辦理
09 繼承登記，並請求終止及由被告等分別塗銷附表一、二所
10 示之地上權等語。

11 (四) 並聲明：如主文所示。

12 二、被告蔡錦華、陳月里、陳志賢、陳素貞、陳素珠、張寅真、
13 呂冠瑩、呂冠逸、陳政忠、曾秀寶、陳文山、陳文輝、陳文
14 瑞、陳德旺、錢陳秀蘭、陳永勝、陳錫霞、陳瑩瑩、陳錫
15 嬌、陳楚鎮、陳晴雯、陳瑞婕、陳瑞英、陳瑞錦、邱平松、
16 邱參龍、邱同漢、邱明進、邱清霖、邱美秀、李郁、李暄予
17 等人陳稱：同意原告之請求。

18 三、除前開被告外，其餘被告等人則未於言詞辯論期日到場，亦
19 未提出準備書狀作何聲明或陳述。

20 四、得心證之理由：

21 (一) 按因繼承而取得不動產物權者，非經登記，固不得處分其
22 物權，但為訴訟經濟，當事人一訴請求辦理繼承登記後再
23 為分割，並無不可(最高法院71年度台上字第3729號判決
24 意旨參照)。經查，附表一、二所示之地上權權利人為陳
25 福、陳新發，有附表一、二所示土地之登記公務用謄本在
26 卷可稽(見本院卷二第319至322頁)，而陳福、陳新發分別
27 於44年4月22日、71年8月26日死亡，有戶籍謄本手抄本在
28 卷可憑(見本院卷一第95、191頁)。又被告陳月里等11人
29 為陳福之繼承人、被告陳政忠等33人為陳新發之繼承人，
30 此亦有繼承系統表、戶籍謄本、戶籍謄本手抄本等資料為
31 證(見本院卷一第75至258、359至369、379至385頁)。是

01 原告以被告等人為當事人即屬適格，先予敘明。又被告陳
02 月里等11人、被告陳政忠等33人等，既已分別繼承陳福、
03 陳新發如附表一、二所示之地上權，揆諸前開說明，須先
04 辦理繼承登記方得處分，是原告請求被告陳月里等11人、
05 被告陳政忠等33人，應分別就陳福、陳新發所遺如附表
06 一、二所示之地上權辦理繼承登記，即屬有據，應予准
07 許。

08 (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
09 他工作物為目的而使用其土地之權；地上權未定有期限
10 者，存續期間逾20年或地上權成立之目的已不存在時，法
11 院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或
12 工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或
13 終止其地上權，民法第832條、第833條之1分別定有明
14 文。另修正之民法第833條之1規定，於民法物權編99年1
15 月5日修正之條文施行前未定有期限之地上權，亦適用
16 之，民法物權編施行法第13條之1亦有明定。該條之立法
17 理由，係鑑於地上權非有相當之存續期間，難達土地利用
18 之目的，不足以發揮地上權之社會機能。又因科技進步，
19 建築物或工作物之使用年限有日漸延長趨勢，為發揮經濟
20 效用，兼顧土地所有人與地上權人之利益，爰明定土地所
21 有人或地上權人針對未定有期限之地上權，均得於逾20年
22 後，請求法院斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之
23 各種狀況而定地上權之存續期間；或於地上權成立之目的
24 不存在時，法院得終止其地上權。顯見地上權之設定固然
25 須以一定之存續期限方可發揮其經濟效益，然於經過相當
26 期間後，是否有存續之必要，仍須斟酌建築物或工作物之
27 各種狀況及地上權之成立目的是否存在等因素，綜合判斷
28 之。經查：

29 1、附表一、二所示土地上設定地上權原記載為：收件年期：
30 民國39年、字號：竹南字第000938號、權利種類：地上
31 權、權利人：陳福、權利價值：新臺幣6,000元、權利標

01 的：抵押權，有附表一、二所示土地之登記第一類謄本在
02 卷可稽(見本院卷一第63、69頁)。然上開登記係屬錯誤，
03 業據苗栗縣竹南地政事務所(下稱竹南地政)函覆：上開土
04 地39年竹南字第938號登記之他項權利，正確應為「抵押
05 權」，而其權利標的為同地號上之地上權(地上權人陳
06 福、陳新發)。另附表一、二所示之地上權(登記次序3-
07 1、3-2)原權利範圍所載有誤，業已更正為各1/2，有竹南
08 地政115年3月16日南地所一字第1150001913號函及所附土
09 地登記公務用謄本等在卷可按(見本院卷二第317至322
10 頁)。是被告蔡錦華之被繼承人陳福，在附表一、二所示
11 土地登記次序1之他項權利為抵押權，而非地上權，且其
12 權利標的為登記次序3-1陳福、3-2陳新發之地上權，而非
13 登記次序2林樹之地上權，先予敘明。

14 2、附表一、二所示之地上權係於41年間登記設定，存續期間
15 為無定期、地租依照契約約定、設定權利範圍分別為99.1
16 7平方公尺、23.14平方公尺等情，此有附表一、二所示土
17 地之登記公務用謄本在卷可稽(見本院卷二第319至322
18 頁)。再經本院會同原告、被告蔡錦華、陳楚鎮、曾秀寶
19 (其餘被告未到場)及竹南地政事務所人員至現場履勘，附
20 表一所示土地上有鐵皮造平房、附表二所示土地上有鐵皮
21 造平房及磚造無屋頂之平房，其他部分則為空地。又原告
22 於勘驗現場陳稱：附表二所示之土地上鐵皮平房是共有人
23 林志學所有，無屋頂之磚造平房係共有人林兆鴻、林展
24 鵬、林佳鎡共有；附表一所示之土地上鐵皮屋是共有人林
25 崑輝所有等語。到場之共有人林兆鴻，及被告亦對原告所
26 述表示無誤而無意見，有勘驗筆錄、空照圖、現場照片、
27 竹南地政115年4月8日土地複丈成果圖在卷可憑(見本院卷
28 二第297至311、409頁)。足認附表一、二所示之土地上確
29 已無被告等人所有之建物存在。

30 3、附表一、二所示之地上權於41年間設定迄今，存續期間早
31 已逾20年，且附表一、二所示之土地上並無被告等人所有

01 之建物存在，堪認附表一、二所示地上權成立之目的已不
02 存在。參以附表一、二所示之地上權記載地租依照契約約
03 定，然被告等人均未曾繳納地租，倘任令其繼續存在，勢
04 必有礙於所有權人使用系爭土地，且有害於附表一、二所
05 示土地之經濟價值。況被告蔡錦華、陳月里、陳志賢、陳
06 素貞、陳素珠、張寅真、呂冠瑩、呂冠逸、陳政忠、曾秀
07 寶、陳文山、陳文輝、陳文瑞、陳德旺、錢陳秀蘭、陳永
08 勝、陳錫霞、陳瑩瑩、陳錫嬌、陳楚鎮、陳晴雯、陳瑞
09 婕、陳瑞英、陳瑞錦、邱平松、邱叁龍、邱同漢、邱明
10 進、邱清霖、邱美秀、李郁、李暄予等人已陳稱同意原告
11 之請求(見本院卷二第536頁)。揆諸民法第833條之1規
12 定，本院認為附表一、二所示之地上權應予終止為合宜，
13 是原告請求本院終止附表一、二所示之地上權，核屬有
14 據，應予准許。

15 (三) 又按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第
16 767條第1項中段定有明文。查原告為附表一、二所示土地
17 之所有權人(共有人)，有附表一、二所示土地登記第一類
18 謄本在卷可憑(見本院卷一第61至71頁)。而地上權人對
19 於土地既得為特定之使用及支配，是地上權之存在顯已限
20 縮土地所有權使用收益之圓滿狀態。又附表一、二之地上
21 權雖因本院予以終止，惟該地上權登記仍不失為財產上利
22 益，且對於附表一、二所示土地所有權使用收益之圓滿狀
23 態造成妨害，原告既為附表一、二所示土地之所有權人
24 (共有人)，其本於前開規定，請求被告等人將附表一、二
25 所示之地上權登記塗銷，亦屬有據。

26 五、綜上所述，原告依民法第833條之1、第767條第1項中段規
27 定，請求被告陳月里等11人、被告陳政忠等33人，分別就繼
28 承陳福、陳新發如附表一、二所示之地上權為繼承登記，及
29 請求本院終止附表一、二所示之地上權，並命被告陳月里等
30 11人、被告陳政忠等33人分別將附表一、二所示之地上權登
31 記予以塗銷，均為有理由，應予准許。爰判決如主文第1至3

01 項所示。
02 六、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
03 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
04 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
05 文。本件原告勝訴之因，係民法第833條之1於99年2月3日新
06 增規定之故，且被告陳月里等11人、被告陳政忠等33人均係
07 因繼承而取得系爭地上權，其等或因未能知悉繼承系爭地上
08 權而未及塗銷，難以歸責於被告等人，而終止系爭地上權之
09 結果，純屬利於原告，本院斟酌上開情形，認本件訴訟費用
10 由原告負擔，較為公平，茲參照民事訴訟法第80條之1之法
11 理，命由原告負擔本件訴訟費用。

12 中 華 民 國 115 年 6 月 8 日
13 民事第二庭 法 官 陳秋錦

14 以上正本係照原本作成。
15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
17 中 華 民 國 115 年 6 月 8 日
18 書記官 張智揚

19 附表一：
20 苗栗縣○○鎮○○○段○○○段00地號
21

| 編號 | 地 上 權 登 記 |
|----|--|
| 1 | 登記次序：0000-000 收件年期：民國041年 登記日期：民國041年07月22日 權利種類：地上權 登記字號：竹南字第000251號 登記原因：買賣 權利人：陳福 權利範圍：2分之1 存續期間：無定期 地租：依照契約約定 |

01

| | |
|---|---|
| | 設定權利範圍：99.17平方公尺 |
| 2 | 登記次序：0000-000 收件年期：民國041年 登記日期：民國041年07月22日 權利種類：地上權 登記字號：竹南字第000251號 登記原因：買賣 權利人：陳新發 權利範圍：2分之1 存續期間：無定期 地租：依照契約約定 設定權利範圍：99.17平方公尺 |

02 附表二：

03 苗栗縣○○鎮○○○段○○○段00地號

04

| 編號 | 地 上 權 登 記 |
|----|--|
| 1 | 登記次序：0000-000 收件年期：民國041年 登記日期：民國041年07月22日 權利種類：地上權 登記字號：竹南字第000251號 登記原因：買賣 權利人：陳福 權利範圍：2分之1 存續期間：無定期 地租：依照契約約定 設定權利範圍：23.14平方公尺 |
| 2 | 登記次序：0000-000 收件年期：民國041年 登記日期：民國041年07月22日 權利種類：地上權 |

| | |
|--|--|
| | 登記字號：竹南字第000251號 登記原因：買賣 權利人：陳新發 權利範圍：2分之1 存續期間：無定期 地租：依照契約約定 設定權利範圍：23.14平方公尺 |
|--|--|