

臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度訴字第73號

01  
02  
03 原 告 陳文賢  
04 訴訟代理人 張智宏律師  
05 複 代理人 蔡惠如  
06 被 告 陳清盛  
07 陳金城  
08 陳茂田  
09 陳憲輝  
10 陳志源

11 上列當事人間請求塗銷地上權登記等事件，本院於中華民國114  
12 年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

- 14 一、附表一所示地上權應予終止。  
15 二、被告陳茂田、陳憲輝、陳志源應就附表一所示地上權辦理繼  
16 承登記後予以塗銷。  
17 三、原告、被告陳清盛、陳金城所共有坐落苗栗縣○○鎮○○段  
18 ○○○地號土地，依苗栗縣通霄地政事務所民國一百一十四  
19 年六月九日土地複丈成果圖分割如附表三所示，並應由原  
20 告、被告陳金城各按附表四「應補償金額欄」所示金額補償  
21 被告陳清盛。  
22 四、訴訟費用由原告、被告陳清盛、陳金城依附表二「訴訟費用  
23 負擔比例欄」所示比例負擔。

24 事實及理由

25 壹、程序事項：

- 26 一、按不動產之任一共有人就共有物以其他共有人為被告提起分  
27 割共有物訴訟（下稱分割共有物之訴），並同時以地上權人  
28 為共同被告，請求裁判終止共有物上之地上權（下稱終止地  
29 上權之訴）時，雖提起終止地上權之訴為共有物處分行為，  
30 理應由全體共有人一同起訴，或起訴之共有人依土地法第34  
31 條之1規定取得共有人過半數及其應有部分合計過半數，或

01 其應有部分合計逾三分之二之共有人同意，方具當事人適  
02 格，但因分割共有物之訴及終止地上權之訴合併提起後，其  
03 他共有人已得在同一程序內表示意見，程序權獲得保障，判  
04 決結果亦對全體共有人合一確定，不發生歧異，是應認終止  
05 地上權之訴部分仍具當事人適格（臺灣高等法院暨所屬法院  
06 民國113年法律座談會民事類提案第22號研討結果可供參  
07 考）。本件原告於113年6月17日以民事起訴狀（本院卷第13  
08 至23頁；下稱起訴狀），列坐落苗栗縣○○鎮○○段000地  
09 號土地（下稱系爭土地）之其他共有人陳清盛、陳金城為被  
10 告，請求裁判分割系爭土地，以及列繼承附表一所示地上權  
11 （下稱系爭地上權）之人為被告，請求裁判終止系爭地上  
12 權，且繼承系爭地上權之人應就系爭地上權辦理繼承登記後  
13 予以塗銷。而因陳清盛、陳金城已為本件之共同被告之一，  
14 且陳清盛已於113年11月14日出具同意書（本院卷第149頁）  
15 同意原告就系爭地上權提起裁判終止訴訟，是就裁判終止系  
16 爭地上權部分，參諸前揭法律說明，應認當事人適格而為合  
17 法。

18 二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人  
19 之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項  
20 前段定有明文。查本件就114年9月16日言詞辯論期日，陳清  
21 盛、陳茂田、陳憲輝、陳志源前已經本院合法通知，有本院  
22 114年8月26日送達證書（本院卷第521、531頁）、114年8月  
23 22日送達證書（本院卷第529、533頁）各2份附卷可稽，陳  
24 清盛、陳茂田、陳憲輝、陳志源未遵期到場，且依卷內事  
25 證，本件無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之  
26 聲請（本院卷第542頁），由其一造辯論而為判決。

27 貳、實體事項：

28 一、原告主張：

29 (一)系爭土地乃伊、陳清盛、陳金城所共有，權利範圍如附表二  
30 所示。系爭土地前為附表一所示登記權利人陳鄭旺（已於86  
31 年10月12日死亡）設定系爭地上權，且系爭地上權登記是以

01 建築房屋為地上權成立目的。惟系爭土地上現僅存在伊、陳  
02 金城所共有2層樓建物（即苗栗縣通霄地政事務所〈下稱通  
03 霄地政所〉114年6月9日土地複丈成果圖〈本院卷第477頁；  
04 下稱附圖〉所示編號甲區塊，門牌號碼為苗栗縣○○鎮○○  
05 00號；下稱系爭建物），是系爭地上權成立之目的應已不存在  
06 在；又系爭地上權自最初設定日迄今已存續超過74年，倘繼  
07 續存在，將嚴重影響系爭土地之利用，有礙所有權人之利  
08 益。再陳鄭旺早已死亡，故系爭地上權應由陳茂田、陳憲  
09 輝、陳志源共同繼承，但陳茂田、陳憲輝、陳志源迄今未辦  
10 理繼承登記。爰依民法第833條之1、第767條第1項、第759  
11 條、第821條規定請求裁判終止系爭地上權，與陳茂田、陳  
12 憲輝、陳志源就系爭地上權辦理繼承登記後予以塗銷。

13 (二)系爭土地無依使用目的或法令限制不能分割之情形，共有人  
14 間亦無不能分割之約定，為使法律關係單純化，避免長期維  
15 持共有影響權益，並提昇系爭土地利用價值。爰依民法第82  
16 3條第1項規定，請求裁判分割系爭土地等語。並聲明：如主  
17 文第1項至第3項所示。

## 18 二、被告之辯解：

19 (一)陳茂田、陳憲輝、陳志源於言詞辯論期日未到場，僅以114  
20 年1月17日民事陳報狀（本院卷第191至193、199至201、207  
21 至209頁）辯稱：伊等雖繼承系爭地上權，但現無地上物在  
22 系爭土地上，同意塗銷等語。然未為任何聲明。

23 (二)陳清盛於言詞辯論期日未到場，僅以114年7月16日民事陳報  
24 狀（本院卷第483、484頁）辯稱：同意原告所主張系爭土地  
25 依附圖分割如附表三所示，並應由原告、陳金城各按附表四  
26 「應補償金額欄」所示金額補償伊之分割方案（下稱原告方  
27 案）等語。但未為任何聲明。

28 (三)陳金城辯稱：同意系爭共有物以原告方案為分割等語。但未  
29 為任何聲明。

## 30 三、得心證之理由：

31 (一)裁判終止系爭地上權部分：

01 1.按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行  
02 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其  
03 物權；又所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返  
04 還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有  
05 權之虞者，得請求防止之；再地上權未定有期限者，存續期  
06 間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事  
07 人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種  
08 類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上  
09 權；復各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有  
10 權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益  
11 為之，民法第759條、第767條第1項、第833條之1、第821條  
12 分別規定甚明。

13 2.系爭地上權為未定期限地上權，並以建築房屋為目的，現已  
14 存續逾74年，且經本院於114年3月27日會同通霄地政所人員  
15 至系爭土地履勘，確認其上目前僅存在未經保存登記之系爭  
16 建物，別無其他建物，核與陳茂田、陳憲輝、陳志源前揭辯  
17 解相符，並有系爭土地之電子化前土地登記新簿影本（本院  
18 卷第283至290頁）、土地建物查詢資料（本院卷第535至538  
19 頁）、本院114年3月27日現場勘驗筆錄（本院卷第311至313  
20 頁）、航照圖（本院卷第323頁）、系爭建物之房屋稅籍證  
21 明書（本院卷第293頁；登記納稅義務人為訴外人陳雙仔  
22 〈戶政登記姓名為陳双仔〉，乃原告、陳金城之祖母及陳清  
23 盛之母）各1份、履勘照片8張（本院卷第315至319頁）附卷  
24 可證。

25 3.系爭土地上既已無地上權人所有之建物存在，倘任系爭地上  
26 權繼續存在，勢必有礙所有權人對系爭土地之使用，進而有  
27 害系爭土地之經濟價值，且繼承系爭地上權之陳茂田、陳憲  
28 輝、陳志源均同意塗銷，如前所述，揆諸民法第833條之1規  
29 定，本院認系爭地上權應予終止為宜。從而，原告請求本院  
30 終止系爭地上權，核屬有據。

31 4.系爭地上權既經終止而消滅，其登記外觀繼續存在自屬對所

01 有權人權利圓滿狀態之妨害，是原告依上揭民法第759條、  
02 第767條第1項、第821條規定，請求繼承系爭地上權之陳茂  
03 田、陳憲輝、陳志源應辦理繼承登記，並應將系爭地上權登  
04 記予以塗銷，自有所憑。

05 5.從而，本件原告依民法第833條之1、第759條、第767條第1  
06 項、第821條規定，請求如主文第1項、第2項所示，均有理  
07 由，應予准許。

08 (二)分割共有物部分：

09 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
10 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不  
11 在此限；又分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消  
12 滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請  
13 求，命以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配  
14 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；再以原物為分配  
15 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配  
16 者，得以金錢補償之；復以原物為分配時，因共有人之利益  
17 或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第  
18 823條第1項、第824條第2項第1款、第3項、第4項分別規定  
19 明確。

20 2.依卷附系爭土地之電子化前土地登記新簿影本（本院卷第28  
21 3至290頁）、土地建物查詢資料（本院卷第535至538頁）、  
22 本院114年3月27日現場勘驗筆錄（本院卷第311至313頁）、  
23 航照圖（本院卷第323頁）、系爭建物之房屋稅籍證明書  
24 （本院卷第293頁）、苗栗縣政府114年3月6日府商建字第11  
25 40047759號函（本院卷第269、270頁）、通霄地政所114年3  
26 月6日通地二字第1140000978號函（本院卷第271、272  
27 頁）、苗栗縣○○鎮○○000○○000○○鎮○○○00000000  
28 00號函（本院卷第297頁）各1份、履勘照片8張（本院卷第3  
29 15至319頁）所示，系爭土地在白沙屯五雲宮旁，南側直接  
30 臨接路名不詳之道路，東側為平面停車場。使用分區為鄉村  
31 區，使用地類別為乙種建築用地，現登記由原告、陳清盛、

01 陳金城共有，權利範圍如附表二所示，且未有已登記建物，  
02 亦查無建築套繪紀錄，但土地中段實際存在登記納稅義務人  
03 為陳双仔、鋼筋水泥2層樓結構之系爭建物。又原告、陳金  
04 城均稱共有人間就系爭土地不存在禁止分割協議（本院卷第  
05 442頁），陳清盛就此部分亦未表示爭執。堪信系爭土地不  
06 存在因物之使用目的或共有人間不分割協議而不得分割情  
07 事，原告訴請裁判分割系爭土地，自屬有據。

### 08 3.分割之方法：

09 (1)原告以因系爭土地原以東側由訴外人陳允（即原告、陳金城  
10 之伯父及陳清盛之兄弟）使用、中段由訴外人陳成（即原  
11 告、陳金城之父及陳清盛之兄弟）使用、西側由陳清盛使用  
12 方式分管，陳允於82年間將其應有部分轉讓與原告，以及兼  
13 顧其與陳金城共有之系爭建物之維持、金錢補償計算之便捷  
14 性為由，主張原告方案（本院卷第21、401、495至497  
15 頁）；陳清盛、陳金城均同意原告方案（本院卷第442、44  
16 3、484、542頁）。又上開原告方案亦經通霄地政所確認符  
17 合相關地政法規而得辦理登記，有通霄地政所114年6月10日  
18 通地二字第1140002793號函1份（本院卷第475頁）在卷供  
19 參。

20 (2)本院審酌上開原告方案已兼顧系爭土地利用現狀、系爭建物  
21 之維持、各區塊均外型方正且臨接道路而有利使用及可滿足  
22 將來通行需求、各共有人意願、全體共有人利益、共有人間  
23 公平原則、土地公告現值為計算補償金額之合理基準之一，  
24 認系爭土地按附圖分割如附表三所示，並由原告、陳金城各  
25 補償陳清盛如附表四「應補償金額欄」所示金額，為屬適  
26 當。

27 4.故原告依民法第823條第1項前段規定，請求裁判分割系爭土  
28 地，為有理由，應予准許，爰判決如主文第3項所示。

29 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提證據，經本院斟酌  
30 後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

31 五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗

01 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝  
02 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1規定清楚。  
03 查本件陳茂田、陳憲輝、陳志源僅因承繼系爭地上權而被  
04 訴，且原告、陳清盛、陳金城實質獲得地上權終止及登記塗  
05 銷之利益。又分割共有物之訴乃固有必要共同訴訟，兩造間  
06 本可互換地位，原告起訴固於法有據，但陳清盛、陳金城之  
07 應訴實因訴訟性質使然，如由被告負擔全部訴訟費用，乃顯  
08 失公平，是依上揭民事訴訟法第80條之1規定及所示法理，  
09 本院認本件之訴訟費用應由原告、陳清盛、陳金城按附表二  
10 「訴訟費用負擔比例欄」所示比例分擔，爰判決如主文第4  
11 項所示。

12 中 華 民 國 114 年 9 月 19 日  
13 民事第一庭 法 官 陳中順

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（須  
16 附繕本）。如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 114 年 9 月 19 日  
18 書記官 蔡芬芬

19 附表一：

登記權利人	地號	收件日期 (民國)	登記日期	字號	設定權利 範圍(平 方公尺)	存續期間	地租	權利範圍	證明書字 號	其他登記 事項
陳鄭旺	苗栗縣○○鎮 ○○段000地號	39年	空白	通霄字第 000490號	壹部貳零 坪六合	無限期	無	全部 一分之一	通霄字第 000418號	建築房屋

21 附表二；

共有人 姓名	權利範圍	訴訟費用 負擔比例
陳文賢	二分之一	二分之一
陳清盛	三分之一	三分之一
陳金城	六分之一	六分之一

## 01 附表三：

02

編號	苗栗縣通霄地政事務所民國114年6月9日土地複丈成果圖所示區塊	區塊面積 (平方公尺)	分得人	權利範圍
1	編號A區塊	60.64	陳清盛	三分之一
2	編號B區塊	71.34	陳文賢	二分之一
			陳金城	二分之一
3	編號C區塊	76.96	陳文賢	三分之一

## 03 附表四：

04

應補償人	應受補償人	應補償金額 (新臺幣)	計算式
陳文賢	陳清盛	6萬2,016元	<p>1.以系爭土地113年1月公告現值即每平方公尺7,600元為補償計算基準。</p> <p>2.系爭土地總面積為208.94平方公尺，各共有人按應有部分比例應受分配面積：</p> <p>(1)陳清盛：<math>208.94 \times 1/3 \approx 69.65</math>，小數點第2位以下四捨五入。</p> <p>(2)陳文賢：<math>208.94 \times 1/2 = 104.47</math>。</p> <p>(3)陳金城：<math>208.94 \times 1/6 \approx 34.82</math>，小數點第2位以下四捨五入。</p> <p>3.各共有人實際受分配面積：</p> <p>(1)陳清盛：60.64。</p> <p>(2)陳文賢：<math>76.96 + (71.34 \times 1/2) = 112.63</math>。</p> <p>(3)陳金城：<math>71.34 \times 1/2 = 35.67</math>。</p> <p>4.各共有人應受分配面積與實際受分配面積之差額：</p> <p>(1)陳清盛：<math>69.65 - 60.64 = 9.01</math>。</p> <p>(2)陳文賢：<math>104.47 - 112.63 = -8.16</math>。</p> <p>(3)陳金城：<math>34.82 - 35.67 = -0.85</math>。</p> <p>5.陳文賢、陳金城應補償陳清盛之金額：</p> <p>(1)陳文賢：<math>8.16 \times 7,600 = 62,016</math>。</p> <p>(2)陳金城：<math>0.85 \times 7,600 = 6,460</math>。</p>
陳金城	陳清盛	6,460元	