

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度湖簡字第1284號

原告 祭祀公業周同立記

特別代理人 周雄傑

訴訟代理人 李仁豪律師

複代理人 張瑋廷律師

被告 伊頂發國際開發有限公司

法定代理人 李中進

被告 浚歲有限公司

法定代理人 何昇峰

共同

訴訟代理人 蔡正廷律師

陳靜儀律師

蘇家玄律師

被告 意霖美工材料有限公司

法定代理人 莊秋足

訴訟代理人 林拔群律師

林煥程律師

上列當事人間確認地上權存在等事件，經本院於民國115年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣4,620元由原告負擔。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及本院言詞辯論筆錄。另就原告追

01 加起訴部分，本院另為裁定，不在本件審理範圍。

02 二、本院之判斷：

03 (一)原告主張新北市○○區○○段00地號土地(重測前地號：新
04 北市○○區○○段○○○○段00地號，下稱系爭土地)及其
05 上門牌號碼新北市○○區○○街000巷00號建物(下稱系爭未
06 辦保存登記建物)之中間公廳(下稱系爭公廳)，原同屬原告
07 所有，系爭土地經被告於強制執行程序拍定買受，業據提出
08 本院93年度訴字第913號判決、新北汐止區公所101年11月28
09 日新北汐民字第10123144211號公告所附祭祀公業周同立記
10 不動產清冊、本院民事執行處112年7月26日士院鳴110司執
11 夏字第62164號通知、本院113年1月24日士院鳴110司執夏字
12 第62164號不動產權利移轉證書、土地登記第二類謄本為證
13 (見本院卷第19至37、43至59頁)，惟依民法第838條第1項、
14 第425條之1規定，系爭土地視為已有地上權之設定，且兩造
15 間就系爭土地及系爭房屋，推定有租賃關係存在，爰起訴請
16 求：(一)確認系爭公廳對其占用之系爭土地中面積36.11平方
17 公尺部分之地上權存在；(二)被告應偕同原告辦理第1項地上
18 權之登記；(三)確認系爭公廳對其占用之系爭土地中面積36.1
19 1平方公尺部分之土地租賃關係存在。被告則抗辯系爭公廳
20 為系爭未辦保存登記建物整體中之一部，不具經濟上使用目
21 的及構造、使用上之獨立性，非屬建物或房屋，而不能為獨
22 立所有權標的，亦無法成立法定地上權或推定租賃關係，又
23 系爭公廳經被告於114年8月18日至現場勘查時，察知系爭公
24 廳業已滅失，並未坐落於被告之系爭土地上，縱有上開法定
25 地上權或推定租賃關係，亦應認該等權利或租賃關係已經終
26 止或消滅等語。

27 (二)按建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上
28 及使用上之獨立性，即屬獨立之建築物，得為物權之客體。
29 所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他
30 相鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清
31 界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間。而所謂使用上

之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一般觀念為綜合考量(最高法院106年度台上字第941號判決意旨參照)。經查，原告主張依本院93年度訴字第913號民事判決(下稱系爭前案判決)，係認定原告所有之地上物範圍係「附圖M 部分」、面積36.11平方公尺(g即系爭公廳，而系爭公廳前經債權人林玄信等人聲請對之進行強制執行拍賣，經本院於106年2月7日以104年度司執字第69033號民事裁定認定系爭公廳係系爭未辦保存登記建物之部分，並非獨立之物。系爭未辦保存登記建物除系爭公廳外，尚有廂房部分，兩者間之地基、屋頂、樑柱均共用，使用上亦有互通，是系爭公廳與兩旁之廂房均同屬系爭未辦保存登記建物之部分，系爭公廳，在構造上、使用上並無獨立性可言，自不得為執行標的之客體，而駁回債權人林信玄等人之強制執行之聲請。嗣經債權人聲明異議，經本院106年度執事聲字第28號民事裁定駁回而確定，而該民事裁定駁回理由亦認定：系爭公廳為系爭未辦保存登記建物之一部分，面積僅30.06平方公尺，有現場照片及複丈成果圖在卷可稽，可知系爭公廳兩側之建物係利用原有建物牆壁而搭建，於外觀上已與原有建物附合而融為一體，無可資區別之標識存在，是系爭公廳與兩側建物雖貌似可分離，實仍為系爭未辦保存登記建物整體中之一部，行政管理上亦無獨立之物權客體，揆諸最高法院判決及一般社會通念，系爭建物公廳客觀上與系爭未辦保存登記建物之其他部分實具有功能性之關聯及依存關係，為不可脫離而獨立之建物，屬系爭未辦保存登記建物整體之一部，堪認為附屬物而不具使用上及經濟上之獨立性。此經本院依職權調閱本院104年度司執字第69033號執行卷證，核閱無誤。而依本院調取之上開卷證內容，亦可知系爭公廳之兩側有廂房(類似三合院)暨南北兩側之建築

01 聚落，其係與系爭未辦保存登記之其他部分確具有功能性之
02 關聯及依存關係，為不可脫離而獨立之建物，屬系爭未辦保
03 存登記建物整體之一部，故應認為系爭公廳為系爭未辦保存
04 登記之附屬物而不具使用上及經濟上之獨立性，而不得為獨
05 立所有權之標的。

06 (二)再按土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執
07 行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上
08 權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協
09 議者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣
10 時，亦同。前項地上權，因建築物之滅失而消滅。民法第83
11 8條之1定有明文。是以法定地上權係為其上之建物築而存
12 在，故並無民法第841條之適用。因此，縱依原告所主張而
13 認系爭公廳為獨立之建物，惟系爭公廳於114年8月18日時確
14 已滅失，有被告所提之現場照片可稽，依前揭規定，亦應認
15 原告所主張之法定地上權或推定租賃關係等權利亦已消滅。
16 至於原告主張系爭公廳係為被告所拆除，並聲請本院函詢被
17 告所提之現場照片中之怪手上出現「文字」名稱之公司及操
18 作人員，以明何人委託其等拆除系爭公廳等情，僅係原告是
19 否得另對被告為其他權利主張之問題，而與法定地上權或推
20 定租賃關係是否消滅之要件無涉。

21 (三)綜上，原告起訴請求確認系爭公廳對其占用之系爭土地中面
22 積36.11平方公尺部分之地上權存在、被告應偕同原告辦理
23 第1項地上權之登記、確認系爭公廳對其占用之系爭土地中
24 面積36.11平方公尺部分之土地租賃關係存在，均無理由，
25 均應予駁回。

26 三、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 115 年 4 月 14 日
28 內湖簡易庭 法 官 徐文瑞

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 115 年 4 月 14 日

03 書記官 陳立偉