

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2719號

原告 劉昱呈

訴訟代理人 陳睿智律師

鍾李駿律師

被告 巨翊建設股份有限公司

法定代理人 沈怡文

被告 賀中原

郭玉琴

郭玉秀

郭玉美

郭玉齡

陳弘義

陳夢娟

陳次娟

陳洵霽

李和明

郭劉阿碧

郭惠櫻

01 郭楹榛  
02 郭博承  
03 郭惠嬪  
04 郭惠娟

05 上列當事人間請求塗銷地上權登記等事件，經本院於民國114年2  
06 月25日言詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

08 被告郭劉阿碧、郭惠櫻、郭楹榛、郭博承、郭惠嬪、郭惠娟應就  
09 附表編號3所示之地上權辦理繼承登記。

10 被告陳弘義、陳夢娟、陳次娟、陳洵霏應就附表編號9所示之地  
11 上權辦理繼承登記。

12 如附表所示之地上權應予終止。

13 被告等應將如附表所示之地上權登記塗銷。

14 訴訟費用由被告負擔。

15 事實及理由

16 壹、程序上理由

17 一、本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條  
18 各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

19 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減  
20 縮應受判決事項之聲明者，有該訴訟標的對於數人必須合一  
21 確定時，追加其原非當事人之人為當事人，不在此限，民事  
22 訴訟法第255條第1項第3、5款定有明文。原告原起訴請求被  
23 告陳弘義、陳夢娟、陳次娟、陳洵霏應就附表3編號9所示之  
24 地上權辦理繼承登記。如附表3所示之地上權應予中止。被  
25 告等應將如附表3所示之地上權登記塗銷，嗣因郭應榮於112  
26 年7月15日死亡、陳鵬義於97年3月12日死亡（見本院卷第6  
27 5、75頁），於113年11月25日具狀追加被告並為擴張聲明如  
28 主文所示（見本院卷第153-158頁），揆之前開規定，核無  
29 不合，應予准許。

30 貳、實體上理由

31 一、原告起訴主張：緣原告於民國（下同）113年7月31日，向訴

01 外人翟如英永和區永福段311-1地號土地(下稱系爭土地)，  
02 並於同年8月29日於中和地政事務所辦理移轉登記。依原證1  
03 謄本附表所示時間，各依設定、繼承、分割繼承等原因，將  
04 系爭土地之地上權分別登記予被告等(以下簡稱系爭地上  
05 權)，且該等地上權均無期限，亦無註明特定用途，應可推  
06 認該等地上權之設定目的即一般於該地上下建築物或工作物  
07 之用。復，被告等於設定或繼承取得地上權數十年間，均未  
08 於其上建築建物或工作物，迄今仍為空地，嗣於98年3月17  
09 日，經新北市政府規劃變更為道路用地使用。該等地上權之  
10 設定，不僅歷有年所，且被告等取得後，均未妥善利用該  
11 地，已有任憑該地經濟價值徒費之虞，甚且，系爭土地已經  
12 變更為道路用地，早已不能再事建築建物或其他工作物之  
13 用，被告等地上權之設定目的應無從實現。職此，為除去上  
14 開長年不經濟且目的不能之土地權利利用狀況。爰依民法833w  
15 條之1、第767條第1項中段之規定，提起本訴，並聲明如主  
16 文所示。

17 二、被告巨翊建設股份有限公司(下稱巨翊公司)未於最後言詞辯  
18 論期日到庭，然之前具狀則以：

19 (一)82年間，新北市○○市○○段○○地○○地號分別為311、31  
20 8、319、320、321)土地所有人洽商開發合建案，申請建照  
21 前本為5筆土地(地號同上)。84年間巨翊公司完成興建，而  
22 當時規劃進行上開土地合併及分割，並完成分割土地登記，  
23 合併分割後為311及311-1，而合併分割後之311地號上興建  
24 房屋，依法須使基地與道路有所連結而有建築線，故將311-  
25 1獨立分割後，保留做完311地號上建物基地之連外道路使  
26 用，如此，出311地號所興建房屋才有連外道路可用；為免  
27 爭議，311-1地號土地所有人，除與巨翊公司為利益交換  
28 後，同意將311-1地號土地提供為311地號上建物之連外道路  
29 使用外，更設定系爭地上權予巨翊公司及311地號上建物其  
30 他所有人等，以免日後311-1地號土地所有人阻礙311地號上  
31 建物所有人通行311-1地號土地。嗣後，311地號上建物取得

01 建物使照。且依照現場照片可確定311-1已為道路使用(但未  
02 徵收)，因未徵收，故系爭地上權，可使311土地上建物之所有  
03 權人得以順利通行311-1土地，免遭人阻擋，此為當初設定  
04 地上權之目的與經過，合先敘明。

05 (二)按民法第148條及833條之1之規定，本件311-1地號，現仍為  
06 供人通行之道路，更是311地號建物對外通行之必要道路，  
07 已如前述，倘系爭地上權遭終止，有失當初設定系爭地上權  
08 之目的，原告之請求不符合民法第833條之1之規定。又系爭  
09 地上權做為連外道路使用，要屬公共利益，亦乃311-1土地  
10 原所有權人與被告等之約定，屬其義務，是原告繼受前手取  
11 得311-1土地，本應繼受當時系爭地上權拘束。是本件原告  
12 起訴請求終止地上權，有失誠信更有權利濫用之情。

13 (三)聲明：原告之訴駁回。

14 三、被告賀中原、郭玉琴、郭玉秀、郭玉美、郭玉齡、陳弘義、  
15 陳夢娟、陳次娟、陳洵霽、李和明、郭劉阿碧、郭惠櫻、郭  
16 楹榛、郭博承、郭惠嬪、郭惠娟方面：被告未於言詞辯論期  
17 日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

18 四、原告於113年7月31日以買賣為原因，向訴外人翟如英取得系  
19 爭土地，並於113年8月29日辦理所有權移轉登記，系爭土地  
20 之原所有權人翟如英於84年9月29日設定地上權於巨翊公  
21 司、賀中原，應有部分依序為12分之9，12分之1，其餘被告  
22 均以繼承原因取得設定系爭地上權，設定期限為未定期限，  
23 同段318、319、320、321地號於84年6月10日合併為同段311  
24 地號，311地號為建地，並於84年12月1日分割出系爭土地，  
25 系爭土地目前作為道路使用，地目變更為「道」，有原告提出  
26 之系爭土地登記謄本可按（見本院卷第23-29頁）、現場  
27 照片、土地複丈成果圖、新北市政府計畫土地使用分區證明  
28 書及被告提出之土地登記簿謄本可按（見本院卷第31、101  
29 頁）。另被告陳鵬義於97年3月12日死亡，其繼承人為被告陳  
30 弘義、陳夢娟、陳次娟、陳洵霽，被告郭應榮於112年7月15  
31 日死亡，其繼承人為郭劉阿碧、郭惠櫻、郭楹榛、郭博承、

01 郭惠嬪、郭惠娟，且為被告所不爭，堪信為真實。

02 五、本件爭點應為：原告依據民法第833條之1、第767條第1項中  
03 段之規定，請求被告辦理繼承登記，請求終止系爭地上權，  
04 並應塗銷系爭地上權，是否有理由？

05 (一)地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的  
06 的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、  
07 建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定  
08 其存續期間或終止其地上權，99年2月3日總統華總一義字第  
09 09900022461號令修正公佈，同年8月3日施行民法第833條  
10 之1定有明文。考其立法理由為「地上權雖未定有期限，但  
11 非有相當之存續期間，難達土地利用之目的，不足以發揮地  
12 上權之社會機能。又因科技進步，建築物或工作物之使用年  
13 限有日漸延長趨勢，為發揮經濟效用，兼顧土地所有人與地  
14 上權人之利益，爰明定土地所有人或地上權人均得於逾二十  
15 年後，請求法院斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之  
16 各種狀況而定地上權之存續期間；或於地上權成立之目的不  
17 存在時，法院得終止其地上權。又此項請求係變更原物權之  
18 內容，性質上為形成之訴，應以形成判決為之。若地上權經  
19 設定抵押權者，法院得依民事訴訟法第六十七條之一規定告  
20 知參加訴訟，以保障抵押權人之權益，併予敘明」等語。另  
21 「修正之民法第八百三十三條之一規定，於民法物權編中華  
22 民國九十九年一月五日修正之條文施行前未定有期限之地上  
23 權，亦適用之。」，99年2月3日民法物權編施行法第13條之  
24 1亦有明文。系爭地上權未記載存續期間，有原告提出之系  
25 爭土地之土地登記第一類謄本可按（見本院卷第23至27頁）  
26 系爭地上權自屬於未定有期限之地上權登記，而有民法第83  
27 3條之1之適用。

28 (二)稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工  
29 作物為目的而使用其土地之權。民法第832條定有明文。參  
30 以巨翊公司抗辯系爭地上權係為供同段311地號建物通行之  
31 用，顯已違反地上權之規定。系爭土地並無工作物或其他建

01 物，系爭地上權之存續期間為未定有期限，其存續期間自84  
02 年9月29起迄今，已達30年以上，因原告依據民法第833之1  
03 條之規定，起訴請求終止系爭土地之地上權，並請求塗銷系  
04 爭土地之地上權，本院斟酌系爭地上權並無建物，及系爭土  
05 地目前供道路使用，並無阻礙同段311建物之建物所有權人  
06 通行之情事，為發揮系爭土地之最大經濟效用等情形，原告  
07 請求依民法第833條之1之規定，終止系爭土地之地上權，自  
08 屬有據。原告於終止系爭土地之地上權後，並依民法第767  
09 條第1項中段之規定，請求被告塗銷系爭土地之地上權，於  
10 法有據，應予准許。

11 (三)按不動產權利之登記如有無效之原因，其登記名義人雖不能  
12 取得權利，惟此項登記仍不失為財產上之利益，登記名義人  
13 死亡後，自應由其繼承人繼承；且為維持登記之連續性，應  
14 認在其繼承人辦理繼承登記前，真正權利人尚不得逕行請求  
15 塗銷登記（最高法院87年度台上字第2667號判決參照）。原  
16 告請求終止系爭土地之地上權，並塗銷系爭土地之地上權，  
17 為有理由，已如前述，且該地上權登記仍不失為財產上利  
18 益，系爭地上權登記對於系爭土地所有權之行使造成妨害，  
19 原告本於所有權，訴請被告郭劉阿碧、郭惠櫻、郭楹榛、郭  
20 博承、郭惠嬪、郭惠娟應就附表4編號3所示之地上權辦理繼  
21 承登記。被告陳弘義、陳夢娟、陳次娟、陳洵雲應就附表4  
22 編號9所示之地上權辦理繼承登記，並塗銷地上權之登記，  
23 自屬有據，應予准許。

24 六、綜上述，原告依民法第833條之1、第767條第1項中段之規  
25 定，請求如主文所示，為有理由，應予准許。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核  
27 與判決結果無涉，爰不一一論述。

28 八、結論：原告之訴為有理由，判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

30 民事第三庭 法官 徐玉玲

31 以上正本係照原本作成

01 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  
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

04 書記官 林昱嘉