

臺灣澎湖地方法院民事判決

114年度訴字第77號

原告 蔡禎祐
訴訟代理人 蕭琪男律師

被告①蔡青木 (現應為送達處所不明)

②林正楠(即蔡松柏之繼承人)

③林麗燁(即蔡松柏之繼承人)

④林江莉(即蔡松柏之繼承人)

⑤連國淵(即蔡松柏之繼承人)

⑥連偉婷(即蔡松柏之繼承人)

⑦連宜珊(即蔡松柏之繼承人)

⑧蔡歐金杏(即蔡松柏之繼承人)

⑨蔡明燁(即蔡松柏之繼承人)

⑩蔡明澤(即蔡松柏之繼承人)

⑪蔡明娟(即蔡松柏之繼承人)

⑫蔡清明(即蔡松柏之繼承人)

01 0000000000000000
02 ⑬林淑儀(即蔡松柏之繼承人)
03 0000000000000000
04 ⑭林建國(即蔡松柏之繼承人)
05 0000000000000000
06 ⑮葉圳光(即蔡松柏之繼承人)
07 0000000000000000
08 ⑯蔡其翰(即蔡松柏之繼承人)
09 0000000000000000
10 ⑰蔡宜玲(即蔡松柏之繼承人)
11 0000000000000000
12 ⑱蔡青坤(即蔡松柏之繼承人)
13 0000000000000000
14 ⑲蔡綉吉(即蔡松柏之繼承人)
15 0000000000000000
16 0000000000000000
17 ⑳蔡淑娟(即蔡頭之繼承人)
18 0000000000000000
19 ㉑蔡麗鑫(即蔡頭之繼承人)
20 0000000000000000
21 ㉒蔡淑蓁(即蔡頭之繼承人)
22 0000000000000000
23 ㉓蔡為昌(即蔡頭之繼承人)
24 0000000000000000
25 ㉔蔡宛庭(即蔡頭之繼承人)
26 0000000000000000
27 兼 被 告
28 ②④⑤⑥⑬
29 ⑰⑱之共同
30 訴訟代理人㉕蔡宜真(即蔡松柏之繼承人)
31 0000000000000000

01 被告⑫⑳㉑

02 ⑳㉑㉒㉓共同

03 訴訟代理人 蔡金山

04 被告②④⑤

05 ⑥⑫⑬⑭⑮⑯

06 ㉑㉒㉓㉔㉕

07 ㉖ 之共同

08 訴訟代理人 顏家鴻律師

09 上列當事人間請求終止地上權登記事件，本院於民國115年7月23
10 日言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 一、被告蔡青木、林正楠、林麗燁、林江莉、連國淵、連偉婷、
13 連宜珊、蔡歐金杏、蔡明燁、蔡明澤、蔡明娟、蔡清明、林
14 建國、林淑儀、葉圳光、蔡其翰、蔡宜真、蔡宜玲、蔡青坤
15 及蔡綉吉應就被繼承人蔡松柏於澎湖縣○○市○○段000地
16 號土地如附表編號1所示之地上權辦理繼承登記。

17 二、被告蔡淑娟、蔡麗鑫、蔡淑蓁、蔡為昌及蔡宛庭應就被繼承
18 人蔡頭於前項土地如附表編號2所示之地上權辦理繼承登記

19 三、兩造間就第1項土地如附表所示之地上權均准予終止。

20 四、被告應將附表所示之地上權登記予以塗銷。

21 五、訴訟費用由原告負擔。

22 事實及理由

23 壹、程序方面：

24 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，同法第255條第1項但書第5款規定甚
27 明。經查，本件原告起訴時漏列蔡松柏之繼承人林建國為被
28 告，嗣於民國114年12月9日言詞辯論時追加林建國為被告，
29 核屬因訴訟標的對於數人必須合一確定，追加其原非當事人
30 之人為當事人，自應准許。

31 貳、實體方面：

01 一、原告主張：原告所有坐落澎湖縣○○市○○段000地號土地
02 （下稱系爭土地）存有如附表所示由訴外人蔡松柏、蔡頭於
03 40年間以設定為原因而登記取得之不定期限地上權（下合稱
04 系爭地上權）。嗣蔡松柏、蔡頭分別於41年1月14日、100年
05 2月16日死亡，被告為其等繼承人，惟迄未就如附表所示系
06 爭地上權辦理繼承登記，而系爭土地上的建物屋頂已塌陷，
07 屋內樹木叢生，已喪失遮風避雨之效果，堪認已滅失，且系
08 爭地上權存續期間已逾70年之久，其成立之目的已因建物滅
09 失而消失，故原告請求依民法第833條之1規定請求終止系爭
10 地上權。又系爭土地存有系爭地上權之登記，對於系爭土地
11 之客觀交易價值有負面影響及影響所有權之完整性，復因地
12 上權之塗銷性質上乃不動產之處分行為，依民法第759條規
13 定，非經辦理繼承登記，無從為地上權之塗銷登記，爰併依
14 第767條第1項中段規定，請求被告辦理系爭地上權之繼承登
15 記後，將系爭地上權登記予以塗銷等語。並聲明：(一)被告應
16 就系爭地上權辦理繼承登記。(二)兩造間系爭地上權應予終
17 止。(三)被告應將系爭地上權登記予以塗銷。

18 二、被告答辯：

19 (一)被告②④⑤⑥⑫⑯⑰⑱⑳㉑㉒㉓㉔㉕以：系爭土地之建物尚
20 未完全消滅，且結構完整，部分堪用，故認上有維持整修之
21 必要等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

22 (二)被告②④⑤⑥⑯⑰⑱㉕另以：原本都不知道有這個，是被告
23 了以後才知道有這件事等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

24 三、本院之判斷：

25 (一)原告主張系爭土地為原告所有，系爭土地存有被告之被繼承
26 人蔡松柏、蔡頭於40年間以設定為原因而登記取得之系爭地
27 上權；嗣蔡松柏、蔡頭分別於41年1月14日、100年2月16日
28 死亡，被告為其等繼承人，然迄未就系爭地上權辦理繼承登
29 記，而系爭地上權設定迄今已逾75年之久等情，業據提出系
30 爭土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、蔡松柏與蔡頭之除戶
31 謄本、繼承系統表、臺灣新竹地方法院113年度司繼字第136

5號拋棄繼承公告暨全體繼承人即被告之戶籍謄本等件為證，自堪信為真。

(二)又系爭土地上有一咾咕石造之古厝，並掛有「文山路55巷27」之門牌，然該古厝之大門敞開，內部堆置大量雜物，屋頂裸露破毀，其上並長滿樹木，樹根則垂落於室內等情，有現場照片可佐，可見系爭土地上的房屋早已年久失修，並被植被佔領，應已甚久無人管理及居住，客觀上已無正常之遮風避雨或居住之功能。

(三)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工作物為目的而使用其土地之權；地上權未定有期限者，存續期間逾20年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權，民法第832條、第833條之1定有明文。究其民法第833條之1立法理由係以：「地上權雖未定有期限，但非有相當之存續期間，難達土地利用之目的，不足以發揮地上權之社會機能。又因科技進步，建築物或工作物之使用年限有日漸延長趨勢，為發揮經濟效用，兼顧土地所有人與地上權人之利益，爰明定土地所有人或地上權人均得於逾20年後，請求法院斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之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存在時，法院得終止其地上權」。是舉凡未定期間之地上權，或地上權約定存續期間逾20年，或地上權成立之目的已不存在時，地上權之存續已難發揮其經濟效用，為兼顧土地所有人之利益，土地所有人均得依前開規定請求法院終止地上權，而此項請求係變更原物權之內容，性質上為形成之訴，應以形成判決為之。次按修正之民法第833條之1規定，於民法物權編中華民國99年1月5日修正之條文施行前未定有期限之地上權，亦適用之，民法物權編施行法第13條之1復有明文，故系爭地上權設定日期早於民法第833條之1規定修正前，依前開施行法規定，仍有適用。又法院依上開規定，決定准否定存續期

間或終止地上權，自應綜合地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形以定之。倘未定有期限之地上權設定之始，並無容任第一次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目的，該以地上權建置之建築物或地上物因經時老舊，其存在及利用現狀已不合土地之經濟價值，亟待更新利用方式，俾利土地之最大效益利用，即與民法第833條之1規定相符（最高法院105年度台上字第163號判決要旨參照）。次按，因繼承而取得不動產物權，係依法律行為以外之事由所生不動產物權之變動，不受民法第758條所定須經登記始生效力之限制（最高法院40年度台上字第1001號判例要旨參照）。因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條固有明文；然參酌前開規定立法意旨，係為貫徹不動產物權變動之公示原則，若非繼承人之處分行為，當不受前開規制，故法院宣告終止地上權，則非在前開法條限制之列，亦即繼承人於繼承登記前已取得之地上權，縱未辦理登記，法院亦得宣告終止地上權。繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，民法第1151條亦有規定。

(四)經查，系爭地上權原為蔡松柏、蔡頭於40年間以設定為原因而登記取得，被告為其等之繼承人，雖迄未就系爭地上權辦理繼承登記，然揆諸前揭說明，被告縱未辦理系爭地上權之繼承登記，仍因繼承取得系爭地上權之公同共有。又系爭地上權迄今已逾75年以上，且系爭土地上已無人居住，其上房屋破毀不堪，已如上述，復有被告表示：原本都不知道有這個，是被告了以後才知道有這件事等語明確，堪認系爭地上權成立之目的已不存在。本院審酌系爭地上權為不定期限之地上權，其存續期間自登記時起迄今已逾20年，且系爭土地上原本之建築物已破敗不堪、無法正常供人使用而可認係無建築物或工作物存在，應認被告繼承如系爭地上權後，並未就系爭土地為任何之利用，故而系爭地上權應已無存續之必

要，且因系爭地上權存在，妨礙原告發揮系爭土地之經濟效用，原告主張依民法第833條之1規定，請求終止系爭地上權，為有理由，應予准許。

(五)第按，所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項中段著有規定。查系爭土地現為原告所有，被告係因繼承而取得系爭地上權，惟業經本院宣告終止，已如前述。據此，被告因繼承取得之如附表所示系爭地上權，雖經本院宣告終止，然未經塗銷登記，即屬妨害原告系爭土地之所有權；又被告係因繼承取得如系爭地上權之共同共有，而地上權登記之塗銷性質上乃不動產之處分行為，揆諸民法第759條之規定，自應經全體繼承人即被告辦理繼承登記，始得為地上權之塗銷登記。從而，原告請求被告應就系爭地上權辦理繼承登記，並將系爭地上權登記予以塗銷，亦屬有據。

四、綜上，原告本於所有權人之地位，依民法第833條之1、第767條第1項中段及民法物權編施行法第13條之1之規定，訴請本院終止系爭地上權，並請求被告應就系爭地上權辦理繼承登記，及將系爭地上權登記予以塗銷，經核均有理由，應予准許。

五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，核均與本判決結果無影響，爰不一一予以論列，併此敘明。被告雖聲請鑑定系爭土地之建物存續期間，然此已有現場照片可資佐證其現況，故無調查之必要。

六、又訴訟費用，因敗訴人之行為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部，為民事訴訟法第81條第2款所明定。本件原告訴請終止系爭地上權，及請求被告就系爭地上權辦理繼承登記後，將系爭地上權登記予以塗銷，惟被告所為之訴訟行為，係為防衛權利所必要，爰酌命由原告負擔本件訴訟費用，併此敘明。

中華民國 115 年 8 月 13 日

民事庭 法官 陳立祥

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 8 月 13 日

書記官 林均軒

附表：

編號	權利人	坐落土地	他項權利 登記次序	權利種類	地上權登記事項
1	蔡松柏	澎湖縣○○ 市○○ 段 000 地 號土地	0000-000	地上權	登記日期：40年6月1日 字號：馬登字第000153號 登記原因：設定 權利範圍：全部 權利價值：陸拾元元正 存續期間：不定限期 地租：無 權利標的：所有權 標的登記次序：0003 設定權利範圍：2/3 證明書字號：馬登字第00 0069號 設定義務人：（空白） 其他登記事項：（空 白）
2	蔡頭	同上	0000-000	地上權	登記日期：40年6月1日 字號：馬登字第000153號 登記原因：設定 權利範圍：全部 權利價值：陸拾元元正 存續期間：不定期限 地租：無 權利標的：所有權

					標的登記次序：0003 設定權利範圍：2/3 證明書字號：馬登字第00 0070號 設定義務人：（空白） 其他登記事項：（空白）
--	--	--	--	--	---