

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度訴字第237號

原告 侯國勝

被告 潘建豐

潘福智

溫玉綿

潘妙葳

兼上列三人

訴訟代理人 潘嘉文

被告 潘佳玉

潘永吉

上三人共同

訴訟代理人 陳樹村律師

匡載禾律師

被告 傅潘素珠

林潘麗玉

潘素美

潘美月

李潘美香

劉秀珠

潘宏璋

潘宏洋

潘福居

潘佩宜

阮士紅（兼阮中紅之承受訴訟人）

01	0000000000000000	
02		阮福隆
03		阮采晶
04	0000000000000000	
05		阮俞瑄
06		潘來富
07		潘岳宗
08		潘美蓮
09		王錦杏
10		潘建智
11		潘淑娟
12		潘熾鈴
13		潘淑華
14	0000000000000000	
15		潘美琳 住屏東縣○○市○○○巷0弄000號
16		潘永新 住屏東縣○○鄉○○村○○路00號
17		潘慶雄
18		潘慶臨
19		潘美仁
20		潘 格
21		潘英免
22	0000000000000000	
23	0000000000000000	
24		阮李絨
25		阮慶相
26		蔡阮季淳
27		阮美鳳
28		阮素蘭
29		阮文和
30		阮文祥
31		阮文財

01 0000000000000000

02 阮衍盛

03 阮映瑩

04 上二人共同

05 法定代理人 劉海艷

06 被 告 阮新華

07 阮昭惟

08 李居好

09 阮順陽

10 阮秋菊

11 阮玉梅

12 0000000000000000

13 阮秋蓉

14 阮潘秀霞

15 阮飛強

16 阮建智

17 阮揚順

18 林玉仙

19 陳清文

20 簡文彥即陳清水之遺產管理人

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 陳莉莉

24 郭素靜（即陳賜之承受訴訟人）

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 陳清南（即陳賜之承受訴訟人）

28 0000000000000000

29 陳清輝（即陳賜之承受訴訟人）

30 0000000000000000

31 0000000000000000

01 陳虹潔（即陳賜之承受訴訟人）

04 陳 學

05 劉陳蓮

06 陳蓮花

08 王阮秀爾

09 鄧陳玉串

10 鄧福財

11 鄧福文

12 鄧福賜

13 鄧淑惠

14 潘正道

15 徐樂仁（即徐鄧秀霞之承受訴訟人）

17 徐樂山（即徐鄧秀霞之承受訴訟人）

19 徐春華（即徐鄧秀霞之承受訴訟人）

21 簡文彥即林憲堂之遺產管理人

24 林永文

25 林瑞文

26 邱志文

27 上列當事人間請求塗銷地上權登記事件，本院於民國114年1月24
28 日言詞辯論終結，判決如下：

29 主 文

30 被繼承人潘川所遺坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地於民國4
31 0年9月17日設定登記之地上權，應予終止。

01 被告應就前項地上權辦理繼承登記，並將前項地上權設定登記予
02 以塗銷。

03 訴訟費用由被告負擔。

04 事實及理由

05 一、本件請求終止地上權及塗銷地上權設定登記事件，其訴訟標
06 的對於地上權人潘川全體繼承人必須合一確定，原告於起訴
07 時僅列部分潘川之繼承人為被告，訴狀送達後，追加其原非
08 當事人之繼承人及遺產管理人為被告，依民事訴訟法第255
09 條第1項第5款規定，其所為訴之追加，於法自無不合。又本
10 件訴訟繫屬中，被告阮中紅於民國111年6月1日死亡，被告
11 陳清水於111年11月29日死亡，被告陳賜於113年3月5日死
12 亡，被告徐鄧秀霞於113年8月17日死亡，陳清水之遺產管理
13 人簡文彥具狀聲明承受訴訟（見本院卷(五)第67頁），原告具
14 狀聲明阮中紅之繼承人阮士紅及陳賜之繼承人郭素靜、陳清
15 南、陳清輝、陳虹潔暨徐鄧秀霞之繼承人徐樂仁、徐樂山、
16 徐春華承受訴訟（見本院卷(七)第13頁、第175頁及卷(八)第107
17 頁），依民事訴訟法第168條、第175條第1項、第2項及第17
18 6條規定，於法亦無不合。其次，除被告潘嘉文、潘佳玉、
19 潘永吉外，其餘被告均未於最後言詞辯論期日到場，爰依原
20 告之聲請，由其一造辯論而為判決，先予敘明。

21 二、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地（105年重
22 測前為同鄉○○段1105-26地號土地，下稱系爭土地），原
23 為潘允棟所有，於38年8月10日為潘川設定不定期限之地上
24 權（下稱系爭地上權），並於40年9月17日辦畢登記，其地
25 上有潘川於13年間建造完成之竹造平房，如未再經整修，時
26 至今日應已不復存在。系爭土地上目前有門牌號碼屏東縣○
27 ○鄉○○村○○街00巷00號、58號及66號共3棟房屋，其中5
28 8號房屋應係前述竹造平房經整修而成，56號及66號房屋則
29 應係系爭地上權設定後經過相當期間所建造。伊因拍賣而取
30 得系爭土地，並於110年6月22日辦畢登記，潘川則已於43年
31 2月6日死亡，其繼承人依後附繼承系統表，共有被告等82人

（再轉繼承人及代位繼承人，其中陳清水、林憲堂均已死亡而無繼承人，經選任簡文彥為其遺產管理人），系爭地上權成立之目的，係為供上開竹造平房占有使用，且其存續期間已遠逾20年，依民法第833條之1規定，伊得請求終止系爭地上權，並依民法第767條第1項規定，請求被告就系爭地上權辦理繼登記及將系爭地上權設定登記予以塗銷等情，並聲明：如主文所示。

三、被告潘嘉文、潘佳玉、潘永吉則以：系爭土地上現有門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○街00巷00號、58號及66號共3棟房屋，其中58號房屋建造最早，應係原竹造平房所整修，56號及66號房屋建造較晚，應係6、70年間以後始建造。系爭地上權成立之目的，係以建築物使用系爭土地為目的，其設定之初，雖僅有竹造平房，但應有容任建築物重為第二次建置或翻修之目的，系爭土地上現存3棟房屋，均尚堪使用，應不得依民法第833條之1規定，請求終止地上權或定其存續期間，原告請求終止系爭地上權，於法應有未合。又本件倘依原告之請求，終止系爭地上權，則原告隨後即得以無權占有為由，請求拆除上開3棟房屋以返還系爭土地，較諸原告所獲利益，上開3棟房屋所有人所受之損害較鉅，依民法第148條第1項規定，亦應認原告不得請求終止系爭地上權等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、被告潘建豐、潘福智、溫玉綿、潘妙葳、阮慶相、林永文、林瑞文、阮文和、阮美鳳、李居好、阮秋菊、阮玉梅、潘美仁、潘英免、簡文彥即陳清水、林憲堂之遺產管理人未於最後言詞辯論期日到場（被告潘建豐未曾到場），被告潘建豐與被告溫玉綿提出書狀陳稱：潘川於38年間設定取得系爭地上權，在系爭土地上興建房屋居住，並辦理建物所有權第一次登記，迄今已在系爭土地上居住3、4代，時間超過70年，該房屋經過多次整修，雖原貌已不復可見，但因整修之材料日益進步，仍可永續居住使用。又系爭土地為未辦理繼承登記之土地，列管後經移請財政部國有財產署公開標售，其等

01 為地上權人，原有優先購買權，但因未接獲通知而未參與投
02 標及行使優先購買權，其程序顯有瑕疵等語，並聲明：原告
03 之訴駁回。被告潘福智、溫玉綿、潘妙葳、阮慶相、林永
04 文、林瑞文、阮文和、阮美鳳、李居好、阮秋菊、阮玉梅、
05 潘美仁、潘英免、簡文彥即陳清水、林憲堂之遺產管理人到
06 場陳稱：阮潘祥吟為被告阮文和之祖母，門牌號碼屏東縣〇
07 〇鄉〇〇村〇〇街00巷00號房屋，於被告潘英免（00年0月0
08 日生）5、6歲時，其屋頂蓋甘蔗葉，牆壁為竹編泥土抹石
09 灰，被告潘英免約15歲時，上開房屋翻修，牆壁改為砌磚塊
10 抹水泥，屋頂改為蓋鐵皮，樑柱改為杉木，後又改為鐵材，
11 被告潘英免一出生即住在該屋，潘約亦住在該處，其餘引用
12 被告潘嘉文、潘佳玉、潘永吉答辯之理由同等語，並聲明：
13 原告之訴駁回。其餘被告則均未於言詞辯論期日到場，亦未
14 提出書狀作何聲明或陳述。

15 五、經查：系爭土地原為潘允棟所有，於38年8月10日為潘川設
16 定系爭不定期限之地上權，並於40年9月17日辦畢登記，其
17 地上原有潘川於13年間建造之竹造平房，現則有門牌號碼屏
18 東縣〇〇鄉〇〇村〇〇街00巷00號、58號及66號共3棟房
19 屋。上開56號房屋為被告溫玉綿、潘嘉文、潘福智、潘妙葳
20 因繼承潘英東而共有，上開66號房屋則為被告潘佳玉繼承潘
21 文和所取得。又系爭土地已由原告因拍賣而取得，並於110
22 年6月22日辦畢登記，被告潘嘉文、潘佳玉、潘永吉以其等
23 有優先購買權為由，對原告起訴，請求確認其等就系爭土地
24 有優先購買權存在，並請求原告將系爭土地於110年6月22日
25 以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，業經本院以
26 111年度訴字第698號判決被告潘嘉文、潘佳玉、潘永吉敗訴
27 確定各事實，有土地登記謄本、建物登記謄本、照片、房屋
28 稅籍資料、地籍異動索引及本院111年度訴字第698號民事判
29 決在卷可稽（見本院卷(一)第11至19頁、第71至89頁、卷(二)第
30 105至111頁、第505至515頁、卷(三)第15至21頁、第199至203
31 頁及卷(五)第57至65頁），並經本院會同屏東縣屏東地政事務

01 所測量員到場勘測屬實，製有勘驗測量筆錄及土地複文成果
02 圖在卷可憑（見本院卷(二)第523、524頁及卷(三)第25頁），復
03 經本院調閱上開111年度訴字第698號請求確認優先購買權存
04 在等事件卷宗查明無訛，堪信為實在。

05 六、潘約與第一任丈夫潘和尚生有潘來港、阮潘祥吟、鄧潘清茶
06 等3名子女；潘和尚死亡後，潘約再嫁潘川，生有潘春風、
07 潘先進、潘播（甫滿2歲不久即夭折）、潘平、潘安樂、阮
08 潘阿尾等6名子女。潘川於43年2月6日死亡，其繼承人有潘
09 約、潘春風、潘先進、潘平、潘安樂、阮潘阿尾等6人，嗣
10 後潘約於59年3月17日死亡，其繼承人除潘春風、潘先進、
11 潘平、潘安樂、阮潘阿尾5人外，另有潘來港、阮潘祥吟、
12 鄧潘清茶3人。其後潘春風、潘先進、潘平、潘安樂、阮潘
13 阿尾、潘來港、阮潘祥吟、鄧潘清茶死亡，其繼承人及再轉
14 繼承人如後附繼承系統表所示。其中潘春風於93年7月21日
15 死亡，其子女除被告潘建豐外均拋棄繼承（本院93年度繼字
16 第713號）。潘先進於88年7月23日死亡，被告傅潘素珠、林
17 潘麗玉、潘月霞、潘素美、潘美月、李潘美香雖均拋棄繼承
18 （本院88年度繼字第340號），但因繼承潘張花而仍有公同
19 共有系爭地上權之權利。阮中紅於111年6月1日死亡後，因
20 未婚無子女，由其兄即被告阮士紅繼承。潘江湖於91年6月1
21 7日死亡，被告潘美蓮雖拋棄繼承（本院91年度繼字第383
22 號），但因代位繼承潘秀鳳，仍有公同共有系爭地上權之權
23 利。潘榮貴於111年5月26日死亡，被告潘慶雄、潘慶臨雖均
24 拋棄繼承（本院111年度司繼字第945、1388號），但其等
25 仍因繼承潘含笑而有公同共有系爭地上權之權利。阮炳舉於
26 108年3月26日死亡，其妻劉海艷拋棄繼承（本院108年度司
27 繼字第861號），僅由被告阮衍盛、阮映瑩繼承。陳石柱於9
28 3年12月1日死亡，除被告陳學外，其餘子女均拋棄繼承（本
29 院93年度繼字第966號）。陳清水於111年11月29日死亡，其
30 繼承人均拋棄繼承（本院111年度司繼字第2127號），經本
31 院家事庭以112年度司繼字第1213號裁定選任簡文彥為其遺

01 產管理人。鄧紅妹於86年5月20日死亡後，其繼承人除被告
02 潘正道外均拋棄繼承（本院86年度繼字第265號）。林憲堂
03 於92年12月31日死亡，其繼承人均拋棄繼承（本院93年度繼
04 字第41號），其大陸籍配偶張素月（92年1月23日結婚）亦
05 未於3年內以書面向本院為繼承之表示，經本院家事庭以113
06 年度司繼字第54號裁定選任簡文彥為其遺產管理人。以上事
07 實，有戶籍謄本、民事裁定、本院民事庭查詢表及索引卡查
08 詢等件在卷足憑（見本院卷(一)第105至199頁、民事補正狀卷
09 （外放）、卷(五)第69至71頁、卷(七)第91至149頁、第199至20
10 1頁及卷(八)第43、105、165頁），並經調閱本院88年度繼字
11 第340號（潘先進）、91年度繼字第383號（潘江湖）、93年
12 度繼字第41號（林憲堂）、93年度繼字第713號（潘春
13 風）、93年度繼字第966號（陳石柱）、108年度司繼字第86
14 1號（阮炳舉）、111年度司繼字第945、1388號（潘榮貴）
15 及111年度司繼字第2127號（陳清水）拋棄繼承事件卷宗查
16 明屬實，亦堪信為實在。則潘川所遺系爭地上權，即為被告
17 因繼承而公同共有（陳清水、林憲堂部分為其遺產，由被告
18 簡文彥管理）。

19 七、按土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾1年未辦理繼承
20 登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼
21 承人於3個月內聲請登記，並以書面通知繼承人；逾期仍未
22 聲請者，得由地政機關予以列冊管理。前項列冊管理期間為
23 15年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關書面通知繼承人及
24 將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標
25 售。依第2項規定標售土地或建築改良物前應公告3個月，繼
26 承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購
27 買權。但優先購買權人未於決標後30日內表示優先購買者，
28 其優先購買權視為放棄。土地法第73條之1第1項前段、第2
29 項前段及第3項定有明文。本件潘允棟所遺系爭土地，因未
30 辦理繼承登記，於列冊管理後，經移請財政部國有財產署公
31 開標售，由原告得標買受，並於110年6月22日辦畢移轉登

01 記，被告潘嘉文、潘佳玉、潘永吉對原告提起訴訟，請求確
02 認其等就系爭土地有優先購買權存在，並請求原告將系爭土
03 地於110年6月22日以買賣為原告所為之所有權移轉登記予以
04 塗銷，業經本院以111年度訴字第698號判決被告被告潘嘉
05 文、潘佳玉、潘永吉敗訴確定，經本院調卷查明無訛，已據
06 前述。其餘系爭地上權之公同共有人，未於決標後30日內表
07 示優先購買，其優先購買權視為放棄，則系爭土地已確定由
08 原告取得。被告潘建豐、溫玉綿猶以系爭土地標售之程序有
09 瑕疵為由，抗辯原告不得為本件之請求云云，自無可採。

10 八、按地上權未定有期限者，存續期間逾20年或地上權成立之目
11 的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之
12 目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定
13 其存續期間或終止其地上權，99年8月3日修正施行之民法第
14 833條之1定有明文。依民法物權編施行法第13條之1規定，
15 上開修正規定，亦適用於修正前未定有期限之地上權。又法
16 院依上開規定，決定准否定存續期間或終止地上權，應綜合
17 地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀
18 況等情形以定之。倘未定有期限之地上權設定之始，並無容
19 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
20 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
21 舊，其存續及利用現狀已不合土地之經濟價值，亟待更新利
22 用方式，俾利土地之最大效益利用，即與民法第833條之1規
23 定相符（最高法院105年度台上字第163號判決要旨參照）。
24 換言之，決定定地上權存續期間或終止地上權時，原則上無
25 須斟酌「地上權成立後」建築物或工作物經整修之現有結構
26 及使用現況。查系爭土地於設定系爭地上權時，僅有潘川所
27 有於13年間建築完成，40年9月17日辦畢建物所有權第一次
28 登記之竹造平房（與系爭地上權辦畢設定登記同日，見本院
29 卷(二)第515頁及卷(三)第199、201頁）。且被告潘英免（00年0
30 月0日生）亦陳稱：伊約5、6歲時，屏東縣○○鄉○○村○
31 ○街00巷00號房屋屋頂是蓋甘蔗葉，牆壁是竹編泥土抹石

01 灰，在伊約15歲時，房屋翻修，牆壁改為砌磚塊抹水泥，屋
02 頂改為蓋鐵皮，樑柱改為杉木，後來又改為鐵材。伊一出生
03 就住在該房屋，伊祖母潘約也住在那裡，直到伊18歲時，伊
04 祖母才往生等語（見本院卷(八)第95頁）。而同巷56號房屋最
05 初之納稅義務人為潘川之孫即潘先進之子潘英東，同巷66號
06 房屋最初之納稅義務人則為潘川之媳即潘平之妻潘尤妥（見
07 本院卷(一)第71、85頁），被告潘嘉文、潘佳玉、潘永吉復表
08 示同巷56號及66號房屋應係6、70年間以後始建造（見本院
09 卷(六)第35頁），堪認系爭地上權之成立，係以前述竹造平房
10 之建置為其目的。又被告潘嘉文、潘佳玉、潘永吉等人並無
11 法舉證證明系爭地上權設立之始，有容任因汰舊換新而得重
12 為第二次以後建置之目的，則即使嗣後建造之56號及66號房
13 屋均尚堪居住使用，58號房屋經不斷整修亦尚堪居住使用，
14 斟酌系爭未定期限之地上權成立迄今已70餘年（較法定20年
15 多出50餘年），原建築物為竹造結構，若非經過整修，早已
16 不堪居住使用，且原告請求終止系爭地上權，乃權利之正當
17 行使，亦無民法第148條第1項所定權利濫用可言，足認原告
18 依民法第833條之1規定，請求終止潘川所遺系爭地上權，於
19 法有據，應予准許。次按因繼承、強制執行、徵收、法院之
20 判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，
21 應經登記，始得處分其物權。所有人對於無權占有或侵奪其
22 所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除
23 去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第759
24 條及第767條第1項分別定有明文。系爭地上權業經終止，有
25 如前述，惟被告迄未就因繼承而取得之系爭地上權辦理繼承
26 登記，則原告請求被告就被繼承人潘川所遺系爭地上權辦理
27 繼承登記，並將系爭地上權於40年9月17日所為設定登記予
28 以塗銷，於法亦屬有據，應予准許。

29 九、綜上所述，本件原告依民法第833條之1規定，請求終止被繼
30 承人潘川所遺系爭地上權，暨依民法第767條第1項規定，請
31 求被告就系爭地上權辦理繼承登記，並將系爭地上權於40年

01 9月17日所為設定登記予以塗銷，為有理由，應予准許。又
02 本件事證已臻明確，被告潘嘉文、潘佳玉、潘永吉等人請求
03 囑託鑑定屏東縣○○鄉○○村○○街00巷00號、58號及66號
04 房屋尚堪使用之年限，並無必要，爰不依聲請送鑑定，併此
05 敘明。

06 十、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
07 第1項前段、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
09 民事第二庭 法 官 涂春生

10 正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
12 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
13 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
15 書記官 黃佳惠