臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第742號

原　　告　張宗榮
000000000000000000
　　張宗隆
　　張惠香
　　張美香
共　　同
訴訟代理人　王瑩婷律師
被　　告　李棟才
　　李如意
兼　上二人
訴訟代理人　李慶南
被　　告　廖德泰
　　張黃如美
上　一　人
訴訟代理人　張凱堡
被　　告　連簡鶴子
訴訟代理人　連明峯
被　　告　郭啟鏞
000000000000000000
　　劉鴻朋
　　黃正岳
　　居000 0th ST #0 Santa Monica,Ca.0
　　0　000
上　一　人
訴訟代理人　顏黃玲瑛
上七人共同
訴訟代理人　陳淑貞律師
被　　告　劉楊金珠
　　徐會恭

曾芳村
李添財
謝麗玲
陳良俊
000000000000000000
上六人共同
訴訟代理人　吳紀賢律師
陳志寧律師
被　　告　陳正雄
訴訟代理人　陳淑貞律師
吳紀賢律師
陳志寧律師
被　　告　劉豐銘（即陳秀珍之繼承人）
000000000000000000
劉玥緹（即陳秀珍之繼承人）
000000000000000000
劉富山
上列當事人間請求塗銷典權設定登記等事件，本院於民國113年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告廖德泰應將如附表一編號二所示之建物設定如附表一編號二所示典權登記及其附記登記塗銷。
被告張黃如美應將如附表一編號三所示之建物設定如附表一編號三所示典權登記及其附記登記塗銷。
被告徐會恭應將如附表一編號四所示之建物設定如附表一編號四所示典權登記及其附記登記塗銷。
被告曾芳村應將如附表一編號五所示之建物設定如附表一編號五所示典權登記及其附記登記塗銷。
被告李添財應將如附表一編號六所示之建物設定如附表一編號六所示典權登記及其附記登記塗銷。
被告李慶南、被告李棟才、被告李如意應將如附表一編號七所示

之建物設定如附表一編號七所示典權登記及其附記登記塗銷。
被告謝麗玲應將如附表一編號八所示之建物設定如附表一編號八所示典權登記及其附記登記塗銷。
被告連簡鶴子應將如附表一編號九所示之建物設定如附表一編號九所示典權登記及其附記登記塗銷。
被告郭啟鏞應將如附表一編號十所示之建物設定如附表一編號十所示典權登記及其附記登記塗銷。
被告劉豐銘、劉玥緹應就被繼承人陳秀珍所遺如附表一編號十一所示建物登記之典權辦理繼承登記。
被告劉豐銘、被告劉玥緹、被告劉鴻朋、被告劉富山應將如附表一編號十一所示之建物設定如附表一編號十一所示典權登記及其附記登記塗銷。
被告陳良俊應將如附表一編號十二所示之建物設定如附表一編號十二所示典權登記及其附記登記塗銷。
被告陳正雄應將如附表一編號十三所示之建物設定如附表一編號十三所示典權登記及其附記登記塗銷。
被告黃正岳應將如附表一編號十四所示之建物設定如附表一編號十四所示典權登記及其附記登記塗銷。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用由兩造依附表二所示比例負擔。
事實及理由
壹、程序事項
一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條定有明文。
二、原告起訴時第10至12項聲明依序為：被告郭玉輝應塗銷如附表1編號10所示之建物典權設定登記及其附記登記，及騰空返還建物予原告全體；被告陳澤儀應塗銷如附表1編號13所示之臺北市大同區市○段0○段0000○0000○號建物（下逕以建號稱之）典權設定登記及其附記登記，及騰空返還建物

予原告全體；被告陳秀珍應塗銷如附表1編號11所示之建物典權設定登記及其附記登記，及騰空返還建物予原告全體（見本院卷一第14-15頁）。其中附表1編號10、編號13之1437、1438建號建物於起訴前登記典權人為郭啟鏞、陳正雄，原告將上列被告更正為郭啟鏞、陳正雄，核屬事實之更正；又附表1編號11之登記典權人為劉鴻朋、劉富山、陳秀珍，原告於起訴時僅列陳秀珍，嗣更正為劉鴻朋、劉富山、陳秀珍，亦屬事實之更正；再陳秀珍於起訴前民國110年2月1日死亡，陳秀珍之繼承人為被告劉豐銘、劉玥緹，尚未就典權辦理繼承登記，原告追加聲明請求被告劉豐銘、劉玥緹辦理繼承登記部分，與前開請求塗銷典權登記、返還建物占有部分請求之基礎事實同一，均合於前開規定，應予准許。

三、被告劉豐銘、劉玥緹、劉富山經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：原告為附表1所示建物之所有權人暨其上之典權設定義務人，被告分別為附表1所示建物設定登記之典權人，典權權利存續期間陸續於111年5月2日、同年9月9日屆滿，原告於典權屆滿後2年內，以存證信函向被告提出原典價並為回贖通知。原告既合法行使回贖權，附表1所示建物設定之典權因而消滅，被告亦不得再繼續占有附表1所示建物，爰依民法第767條規定，請求各被告分別塗銷附表1所示典權登記，並返還附表1所示各建物予原告等語。並聲明：㈠被告劉楊金珠應塗銷如附表1編號1所示之建物典權設定登記及其附記登記，及騰空返還建物予原告全體；㈡被告廖德泰應塗銷附表1編號2所示之建物典權設定登記及其附記登記，及騰空返還建物予原告全體；㈢被告張黃如美應塗銷如附表1編號3所示之建物典權設定登記及其附記登記，及騰空返還建物予原告全體；㈣被告徐會恭應塗銷如附表1編號4所示之建物典權設定登記及其附記登記，及騰空返還建物予原

告全體；㈤被告曾芳村應塗銷如附表1編號5所示之建物典權設定登記及其附記登記，及騰空返還建物予原告全體；㈥被告李添財應塗銷如附表1編號6所示之建物典權設定登記及其附記登記，及騰空返還建物予原告全體；㈦被告李慶南、李棟才、李如意應塗銷如附表1編號7所示之建物典權設定登記及其附記登記，及騰空返還建物予原告全體；㈧被告謝麗玲應塗銷如附表1編號8所示之建物典權設定登記及其附記登記，及騰空返還建物予原告全體；㈨被告連簡鶴子應塗銷如附表1編號9所示之建物典權設定登記及其附記登記，及騰空返還建物予原告全體；㈩被告郭啟鏞應塗銷如附表1編號10所示之建物典權設定登記及其附記登記，及騰空返還建物予原告全體；㈩一被告陳正雄應塗銷如附表1編號13所示之建物典權設定登記及其附記登記，及騰空返還建物予原告全體；㈩二被告劉豐銘、劉玥緹應辦理被繼承人陳秀珍之繼承登記，完成前開登記後，應與被告劉鴻朋、劉富山塗銷如附表1編號11所示之建物典權設定登記及其附記登記，及騰空返還建物予原告全體；㈩三被告陳良俊應塗銷如附表1編號12所示之建物典權設定登記及其附記登記，及騰空返還建物予原告全體；㈩四被告黃正岳應塗銷如附表1編號14所示之建物典權設定登記及其附記登記，及騰空返還建物予原告全體。

二、各被告答辯如下：

㈠被告劉楊金珠、徐會恭、曾芳村、李添財、謝麗玲、陳良俊、陳正雄則以：

1.附表1編號1所示建物設定典權存續期間已於108年5月2日屆滿，原告未於典期屆滿後2年內回贖附表1編號1所示之建物，依民法第923條第2項規定，被告劉楊金珠已取得附表1編號1所示建物所有權，故原告不得主張塗銷附表1編號1所示之建物典權設定登記及請求返還附表1編號1所示建物。又原告就附表1編號13所示之1437、1438建號建物通知行使回贖權之對象為陳澤儀，非被告陳正雄，難認其合法行使回贖權。再原告於存證信函提及權利價值是否為

典價尚有疑義，而難認有提出原典價，且依照兩造訂立之典權契約約定回贖須按照登記之典價依臺灣省政府公報主計處所編製之臺北市躉售物價指數換算，原告未依該約定行使回贖權，自不生回贖效力。另原告以顯不相當之原典價回贖，致被告長久居住於附表1所示建物之權利受到影響，明顯係以損害他人權利為主要目的，屬權利濫用，並有違反誠信原則。

2.附表1所示建物為建成大樓（A、B、C三棟）之一部分，坐落之土地原為訴外人中華民國鑛業協進會提供合建建物，並於建物興建完成後將建物登記為訴外人張金標（原告為其繼承人）、陳麗生共有，再將建物陸續出售予附表1所示之典權人或其讓與人，因有賦稅累進之故，張金標、陳麗生求得買受人之同意，改簽立典權契約，嗣再逐年依買賣關係，移轉所有權予買受人；上情並經臺灣臺北地方法院70年度訴字第12002號判決（下稱12002號事件、判決）所認定。而本件典權設定既係起因於買賣契約，而被告為買賣契約之買受人，或自買受人受讓建物而占有附表1所示之建物，被告自得依買賣關係，或占有連鎖關係為合法占有，原告自不得請求被告遷讓返還等語，資為抗辯。

3.並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告廖德泰、張黃如美、李慶南、連簡鶴子、郭啟鏞、劉鴻朋、黃正岳、陳正雄（陳正雄僅新增上開㈠未提出部分）則以：

1.原告對被告張黃如美通知回贖之存證信函，收件地址記載臺北市○○區○○○路000巷0弄00號，並非被告張黃如美之現居住所，被告張黃如美否認有收到回贖通知；又被告黃正岳長年居住國外，原告於110年9月6日寄發通知回贖之存證信函期間，被告黃正岳並未居住國內，否認有收到回贖通知；且原告就附表1編號10、11通知回贖之對象，部分並非係現登記典權人，均難認原告有合法行使回贖權。再附表1編號2、3、7、9、10、13、14所示建物於登

記之「存續期限」欄記載為「不定期限」，原告對被告張黃如美、郭啟鏞、黃正岳、陳正雄行使回贖權為不合法，依民法第924條規定，上列被告於典權屆滿30年後即取得建物之所有權。另原告未提出原典價，僅以存證信函或本件訴狀為回贖之意思表示，則原告行使回贖權為不合法，不生消滅典權之效力。

2.本件設定典權係源於被告為附表1所示建物之買受人，經出賣人陳麗生、張金標要求先行設定典權契約，爾後再依買賣契約逐年分批移轉所有權予買受人，藉以規避按所得累進課徵之高額稅賦，上情業經原告母親張劉月娥於12002號事件審理中自認，原告應受此拘束。是被告基於買賣契約或占有連鎖關係而占有附表1所示建物，為有權占有，原告自不得請求返還。又原告明知上情，卻仍提起本件訴訟請求塗銷典權登記及騰空返還建物，係以損害他人為主要目的，權利行使已有濫用等語，資為抗辯。

3.並聲明：原告之訴駁回。

㈢被告劉豐銘、劉玥緹、劉富山未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執事項（本院卷四第215-223頁）

㈠關於典權設定部分

1.附表1編號1所示建物典權人為被告劉楊金珠，設定日期為81年5月2日，設定原因為判決設定，曾經12002號判決為典權設定（附表2序號20-23；卷二第116頁），典權拆分成4筆，其中3筆期限為30年，另1筆為27年，典價為新臺幣（下同）22萬5,000元、17萬元、17萬元、22萬元。

2.附表1編號2所示建物典權人為被告廖德泰，設定日期為81年5月2日，當時典權人為邱柱錦，設定原因為判決設定，曾經臺灣臺北地方法院67年度訴字第10975號判決（下稱10975號判決）為典權設定（附表1編號19；卷三第205頁），經臺灣高等法院70年度上更一字第261號判決（下稱261號判決）上訴駁回，典權設定期間依謄本「其他登記事項」欄記載「自典權登記完畢之翌日起30年」（卷一

第142頁），依建築改良物登記簿亦記載為自典權登記完畢之翌日起30年（謄本卷第33頁），典價為18萬元，86年4月29日移轉典權設定予被告廖德泰。

3.附表1編號3所示建物典權人為被告張黃如美，設定日期為81年5月2日，當時典權人分別為陳善次、趙陳玉雲，設定原因為判決設定，曾經10975號判決為典權設定（附表1編號10、11；卷三第204 頁），經261號判決上訴駁回，典權設定期間依謄本記載，「存續期間」欄記載「不定期限」、「其他登記事項」欄記載「（一般註記事項）存續期限：自典權登記完畢之翌日起30年」（卷一第146 、148頁），依建築改良物登記簿亦記載為自典權登記完畢之翌日起30年（謄本卷第69、73頁），典價均為各18萬元，82年7月27日移轉典權設定予被告張黃如美。

4.附表1編號4所示建物典權人為被告徐會恭，設定日期為81年5月2日，設定原因為判決設定，曾經10975號判決為典權設定（附表1編號15；卷三第204頁），經261號判決上訴駁回，典權設定期間依謄本記載雖為不定期限，然依建築改良物登記簿記載為自典權登記完畢之翌日起30年（謄本卷第29頁），典價為18萬5,000元。

5.附表1編號5所示建物典權人為被告曾芳村，設定日期為81年5月2日，設定原因為判決設定，曾經10975號判決為典權設定（附表1編號20；原告為楊素娥；卷三第205頁），經261號判決上訴駁回，典權設定期間依謄本記載雖為不定期限，然依建築改良物登記簿記載為自典權登記完畢之翌日起30年（謄本卷第37頁），典價為16萬元。

6.附表1編號6所示建物典權人為被告李添財，設定日期為81年5月2日，設定原因為判決設定，曾經10975號判決為典權設定（附表1編號21、22；卷三第205頁），經261號判決上訴駁回，典權設定期間依謄本記載雖為不定期限，然依建築改良物登記簿記載為自典權登記完畢之翌日起30年（謄本卷第21、25頁），典價為17萬5,000元、23萬元。

7.附表1編號7所示建物典權人為被告李慶南、李棟才、李如意，權利範圍各1/3 ，設定日期為81年5月2日，當時典權人為李迺華，設定原因為判決設定，曾經10975號判決為典權設定（附表1編號23；卷三第205頁），經261號判決上訴駁回，典權設定期間依謄本記載「存續期限」欄記載「不定期限」、「其他登記事項」欄記載「（一般註記事項）存續期限：自典權登記完畢之翌日起30年」（本院卷一第166頁），然依建築改良物登記簿記載為自典權登記完畢之翌日起30年（謄本卷第49頁），典價為15萬元。107年4月24日因繼承而移轉典權設定予被告李慶南、李棟才、李如意。

8.附表1編號8所示建物典權人為被告謝麗玲，設定日期為81年5月2日，當時典權人為沈約限，設定原因為判決設定，曾經10975號判決為典權設定（附表1 編號9；卷三第204頁），經261號判決上訴駁回，典權設定期間30年，典價為14萬元。81年7月22日移轉典權設定予被告謝麗玲（謄本卷第65頁）。

9.附表1編號9所示建物典權人為被告連簡鶴子，設定日期為81年5月2日，設定原因為判決設定，曾經10975號判決為典權設定（附表1編號54；卷三第206頁），經261號判決上訴駁回，典權設定期間依謄本記載「存續期限」欄記載「不定期限」、「其他登記事項」欄記載「（一般註記事項）存續期限：自典權登記完畢之翌日起30年」（卷一第176頁），典價為13萬元。

10.附表1編號10所示建物典權人為被告郭啟鏞，設定日期為81年5月2日，當時典權人為郭玉輝，設定原因為判決設定（謄本卷第77頁），曾經12002號判決為典權設定（附表2編號10；卷二第110頁），典權設定期間依謄本記載「存續期限」欄記載「不定期限」、「其他登記事項」欄記載「（一般註記事項）存續期限：自典權登記完畢之翌日起30年」（卷一第180頁），然依建築改良物登記簿記載為

自典權登記完畢之翌日起30年（謄本卷第77頁），典價為10萬元；110年4月26日因分割繼承登記郭啟鏞為典權人。

11.附表1編號11所示建物典權人為被告劉鴻朋、劉富山、訴外人陳秀珍，設定日期為81年9月9日，當時典權人為劉寶蓮，設定原因為判決設定（謄本卷第45頁），曾經10975號判決為典權設定（附表1編號16；卷三第205頁），經261號判決上訴駁回，典權設定期間依謄本記載其他登記事項欄存續期間記載為自典權登記完畢之翌日起30年（卷一第190頁），典價為16萬5000元；劉寶蓮死亡後，由被告劉鴻朋、劉富山、訴外人劉鴻麒於94年1月13日繼承登記為典權人（謄本卷第118頁），劉鴻麒死亡後，經陳秀珍於97年11月6日分割繼承登記為典權人（謄本卷第119頁），陳秀珍業於110年2月1日死亡（限閱卷第54、74頁），陳秀珍之繼承人為被告劉豐銘、劉玥緹（限閱卷第76頁）。

12.附表1編號12所示建物典權人為陳良俊，設定日期為81年5月2日，設定原因為判決設定，曾經10975號判決為典權設定（附表1編號14、卷三第204頁），經261號判決上訴駁回，典權設定期間依謄本「存續期間」欄記載雖為不定期限，惟依謄本「其他登記事項」欄記載存續期限自典權登記完畢之翌日起30年，典價為13萬元（卷一第196頁）。

13.附表1編號13所示1437建號建物典權人為陳正雄，設定日期為81年5月2日，設定原因為判決設定，當時典權人為陳澤儀（謄本卷第57頁），曾經10975號判決為典權設定（附表1編號5、卷三第203頁），經261號判決上訴駁回，典權設定期間依謄本記載「存續期限」欄記載「不定期限」、「其他登記事項」欄記載「（一般註記事項）存續期限：自典權登記完畢之翌日起30年」（卷一第184頁），然依建築改良物登記簿記載為自典權登記完畢之翌日起30年（謄本卷第57頁），典價為19萬2000元；被告陳正雄於109年4月15日因讓與而登記為典權人（謄本卷第13

1頁）。

14.附表1編號13所示1438建號建物典權人為陳正雄，設定日期為81年5月2日，設定原因為判決設定，當時典權人為陳澤儀（謄本卷第61頁），曾經10975號判決為典權設定（附表1編號6、卷三第203頁），經261號判決上訴駁回，典權設定期間依謄本記載「存續期限」欄記載「不定期限」、「其他登記事項」欄記載「（一般註記事項）存續期限：自典權登記完畢之翌日起30年」（卷一第186頁），然依建築改良物登記簿記載為自典權登記完畢之翌日起30年（謄本卷第61頁），典價為18萬元；被告陳正雄於109年4月15日因讓與而登記為典權人（謄本卷第135頁）。

15.附表1編號13所示臺北市大同區市○段0○段0000○號建物（下逕以建號稱之）典權人為陳正雄，設定日期為81年5月2日，設定原因為判決設定，當時典權人為陳謝阿菜（謄本卷第81頁），曾經12002號判決為典權設定（附表2編號14、卷二第111頁），典權設定期間依謄本記載「存續期限」欄記載「不定期限」、「其他登記事項」欄記載「（一般註記事項）存續期限：自典權登記完畢之翌日起30年」（卷一第200頁），然依建築改良物登記簿記載為自典權登記完畢之翌日起30年（謄本卷第81頁），典價為10萬2000元；被告陳正雄於107年4月16日因讓與而登記為典權人（謄本卷第154頁）。

16.附表1編號13所示臺北市大同區市○段0○段0000○號建物（下逕以建號稱之）典權人為陳正雄，設定日期為81年5月2日，設定原因為判決設定，當時典權人為陳謝阿菜（謄本卷第85頁），曾經12002號判決為典權設定（附表2編號15、卷二第111頁），典權設定期間依謄本記載「存續期限」欄記載「不定期限」、「其他登記事項」欄記載「（一般註記事項）存續期限：自典權登記完畢之翌日起30年」（卷一第202頁），然依建築改良物登記簿記載為

自典權登記完畢之翌日起30年（謄本卷第85頁），典價為10萬2000元；被告陳正雄於107年4月16日因讓與而登記為典權人（謄本卷第158頁）。

17.附表1編號13所示臺北市大同區市○段0○段0000○號建物（下逕以建號稱之）典權人為陳正雄，設定日期為81年5月2日，設定原因為判決設定，當時典權人為陳謝阿菜（謄本卷第53頁），曾經10975號判決為典權設定（附表1編號7、卷三第204頁），經261號判決上訴駁回，典權設定期間依謄本記載「存續期限」欄記載「不定期限」、「其他登記事項」欄記載「（一般註記事項）存續期限：自典權登記完畢之翌日起30年」（卷一第204頁），然依建築改良物登記簿記載為自典權登記完畢之翌日起30年（謄本卷第53頁），典價為17萬5000元；被告陳正雄於107年4月16日因讓與而登記為典權人（謄本卷第126頁）。

18.附表1編號14所示建物，典權人為黃正岳，設定日期為81年5月2日，設定原因為判決設定，曾經10975號判決為典權設定（附表1編號8 、卷三第204頁），經261號判決上訴駁回，典權設定期間依謄本記載「存續期限」欄記載「不定期限」、「其他登記事項」欄記載「（一般註記事項）存續期限：自典權登記完畢之翌日起30年」（卷一第208頁），典價為33萬5000元。

㈡關於原告行使回贖部分

1.典權人被告劉楊金珠典權屆滿日有三筆為111年5月2日，有一筆為108年5月2日，收受原告通知回贖之存證信函日期為110年9月7日（卷三第27-29頁）。

2.典權人被告廖德泰典權屆滿日為111年5月2日，收受原告通知回贖之存證信函日期為110年9月7日（卷三第31-33頁）。

3.典權人被告張黃如美典權屆滿日為111年5月2日，收受原告通知回贖之存證信函日期為110年9月7日（卷三第35-39頁）。

4.典權人被告徐會恭典權屆滿日為111年5月2日，收受原告通知回贖之存證信函日期為110年9月7日（卷三第41-43頁）。

5.典權人被告曾芳村典權屆滿日為111年5月2日，收受原告通知回贖之存證信函日期為110年9月7日（卷三第45-47頁）。

6.典權人被告李添財典權屆滿日為111年5月2日，收受原告通知回贖之存證信函日期，1425建號為111年4月18日，1426建號為110年9月15日（卷三第49-55頁）。

7.典權人被告李慶南、李棟才、李如意典權屆滿日為111年5月2日，收受原告通知回贖之存證信函日期，其中李慶南、李棟才為110年11月26日，李如意部分確實有經李如意本人親自簽收，但郵戳部分因蓋印因素，致無法辨識日期（卷三第57-67頁）。

8.典權人被告謝麗玲典權屆滿日為111年5月2日，收受原告通知回贖之存證信函日期為110年9月7日（卷三第69-71頁）。

9.典權人被告連簡鶴子典權屆滿日為111年5月2日，收受原告通知回贖之存證信函日期為110年9月7日（卷三第73-75頁）。

10.典權人被告郭啟鏞典權屆滿日為111年5月2日，原告通知回贖之存證信函收件人記載郭玉輝，又收受原告通知回贖之存證信函日期為110年9月7日（卷三第77-79頁）。

11.典權人被告劉鴻朋、劉富山、劉豐銘、劉玥緹典權屆滿日為111年9月9日，其中關於陳秀珍部分，收受原告通知回贖之存證信函日期為110年9月7日（卷三第81-83頁）；劉鴻朋、劉富山通知回贖部分，111年8月25日民事準備書狀係於111年9月12日寄存送達予劉鴻朋，於111年9月7日補充送達予劉富山。

12.典權人被告陳良俊典權屆滿日為111年5月2日，收受原告通知回贖之存證信函日期為110年9月11日（卷三第85-87

頁）。

13.典權人被告陳正雄典權屆滿日為111年5月2日，其中1443、1444、1435建號寄件對象為陳正雄，收受原告通知回贖之存證信函日期為110年11月25日，1437、1438建號寄件收件人為陳澤儀，收受日期為110年9月7日（卷三第89-91 、93-97頁），上開存證信函寄件地址均為承德路1段8號5樓，經管委會蓋章簽收。

14.典權人被告黃正岳典權屆滿日為111年5月2日，收受原告通知回贖之存證信函日期為110年9月7日（卷三第99-101頁）。

四、法院的判斷

㈠原告請求被告塗銷典權設定登記（含附記登記），有無理由？

1.典權定有期限者，於期限屆滿後，出典人得以原典價回贖典物。出典人於典期屆滿後，經過2年，不以原典價回贖者，典權人即取得典物所有權。民法第923條定有明文。

2.原告為附表1編號1至14所示建物之所有權人，有登記謄本在卷可證（見本院卷一第133-208頁），此部分事實，應可認定。

3.附表1編號1，其中一筆典權於期限屆至後逾2年始為回贖通知，原告得否主張塗銷？

附表1編號1設定典權共計4筆，設定日期為81年5月2日，其中3筆期限為30年，另1筆為27年一節，為原告所不爭執（見不爭執事項㈠1.），則就設定期間為27年之典權部分，原告以存證信函通知回贖，經被告劉楊金珠於110年9月7日收受（見不爭執事項㈡1.），足見原告係於典期屆滿日108年5月2日，逾2年始為回贖通知，被告劉楊金珠依民法第923條第2項規定取得附表1編號1所示建物所有權，是原告自不得請求其塗銷典權設定登記。

4.1437建號、1438建號建物、附表1編號10、11所示建物，原告通知回贖對象非登記之典權人，是否合法行使回贖

權？

1437建號、1438建號建物登記之典權人為被告陳正雄，附表1編號10所示建物登記之典權人為被告郭啟鏞，附表1編號11所示建物登記之典權人為陳秀珍、被告劉鴻朋、劉富山；而原告於110年間以存證信函通知典權人行使回贖權，1437建號、1438建號建物寄件收件者為陳澤儀，附表1編號10所示建物寄件收件者為郭玉輝，附表1編號11所示建物寄件收件者僅列陳秀珍等情，均為原告所不爭執（見不爭執事項㈠10.、11.、13.、14.、㈡10.、11.、13.），原告以存證信函通知上開建物典權人行使回贖權部份，固有通知對象不正確之情事。惟查，原告於提起本件訴訟後，業以民事變更起訴狀對被告陳正雄、郭啟鏞、劉鴻朋、劉富山、劉豐銘、劉玥緹為回贖典物之意思表示通知（見本院卷二第19-27頁），被告郭啟鏞、陳正雄、劉富山業於111年9月7日收受上開書狀，被告劉鴻朋、劉豐銘、劉玥緹於同年月12日為寄存送達，有送達證書在卷可稽（見送達證書卷第41-49、55頁），堪認原告已補正其回贖通知對象，且係於典期屆滿後之2年內為行使。又被告黃正岳抗辯其於原告寄發存證信函時旅居國外，並未合法收受回贖通知等語，然查，原告提出民事變更起訴狀業經本院以公示送達方式對被告黃正岳為送達，有公示送達公告附卷可佐（見本院卷二第245-247頁），應認原告已合法行使回贖權，是上開被告抗辯被告行使回贖權通知對象有誤，難認有據。

5.本件典權依照謄本記載存續期間為不定期限者，關於存續期間之認定，是否得依建築改良物登記簿之記載，或依112002號判決、261號判決內容為認定？

⑴附表1編號2、3、7、10、13、14所示建物於登記謄本之「存續期限」欄固記載為「不定期限」，然附表1編號2、3、7、10、13、14所示建物建物之建築改良物登記簿記載為自典權登記完畢之翌日起30年乙情，為被告所

不爭執（見不爭執事項㈠2.、3.、7.、10.、13.、14.），應認上開建物之典權設定係定有期間，存續期間為30年，不因嗣於建置謄本時轉載為不定期限，同時於「其他登記事項」欄記載「（一般註記事項）存續期限：自典權登記完畢之翌日起30年」而受到影響。

⑵附表1編號9所示建物亦有登記謄本之「存續期限」欄記載為「不定期限」之情事，然本院審酌附表1編號9所示建物設定典權與附表1編號2、3、7、13、14均係源自於10975號判決、261號判決，典權登記原因為判決設定（見不爭執事項㈠9.），10975號判決就典權設定期限已明載為30年（見本院卷三第218頁），應認上開建物之典權設定係定有期間，存續期間為30年，不因嗣於建置謄本時轉載為不定期限，同時於「其他登記事項」欄記載「（一般註記事項）存續期限：自典權登記完畢之翌日起30年」而受到影響。

⑶綜上，本件典權係定有期限，除附表1編號1其中1筆為27年，其餘均為30年，被告抗辯本件典權為未定期限云云，核屬無據。

6.原告行使回贖權是否合法？

⑴出典人回贖典物，祇須提出原典價向典權人提示回贖之意思，即生消滅典權之效力。縱令典權人對於出典人提出之原典價拒絕收領，出典人亦未依法提存，於典權之消滅均不生影響（最高法院32年上字第4090號判決參照）。

⑵原告於110年間以存證信函通知行使回贖時，業於存證信函內載明典權權利價值（即典價），以原典價回贖典物，有存證信函在卷可稽（見本院卷一第93-127頁），又原告以民事變更起訴狀通知行使回贖，亦已表明以原典價回贖（見本院卷二第26-27、29-30頁），堪認原告合法行使回贖權。

⑶部分被告抗辯原告於回贖時，應按照兩造約定登記典價

依照臺灣省政府公報主計處所編制之臺北市躉售物價總指數換算典價為之，始能認為合法等語。惟查：

①不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。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758條第1項、第759條定有明文。

②附表1所示建物設定之典權，設定原因均係判決設定，即12002號判決、10975號判決、261號判決，為被告所不爭執（見不爭執事項㈠1.至18.），被告雖提出典權契約（見本院卷四第75-92、137-138、237-239頁、卷五第111-117、125-126頁），據以抗辯典權契約約定回贖須按照登記之典價依臺灣省政府公報主計處所編製之臺北市躉售物價指數換算等語，然本件設定典權並非係基於典權契約所設定，而係因前開判決結果所設定，則本件判斷典權之內容，僅得自登記之內容予以判斷，尚無從以被告所提典權契約作為兩造間登記典權內容之判斷。

③回贖權之行使將使典權發生消滅，其性質為形成權，而回贖權行使既於民法第923條、第924條明定「以原典價回贖」為要件，如欲變更，應屬變更物權內容，自須辦理登記後方能生效（民法第758條參照）。本院檢視調取之建築改良登記簿、登記謄本內容（見本院卷一第133-208頁、謄本卷第13-85頁），兩造於設定典權時，並未將「回贖須按照登記之典價依臺灣省政府公報主計處所編製之臺北市躉售物價指數換算」登記為典權內容，則原告於本件典權行使回贖權時，僅須提出原典價回贖即可，被告抗辯應按照登記之典價依臺灣省政府公報主計處所編製之臺北市躉售物價指數換算等語，核屬無據。

④被告又抗辯原典價過低，應依目前消費者物價指數調

整等語，惟契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。民法第227條之2第1項定有明文。當事人依民法第227條之2情事變更原則之規定，請求法院增加給付者，乃為形成之訴，須待法院為增加給付之形成判決確定後，其就新增加給付之請求權始告確定發生（最高法院104年度台上字第1911號判決參照）。本件被告於原告行使回贖權時，並未提出以原典價回贖顯失公平，業經確定判決增加給付之證明，則原告以原典價進行回贖，於法核屬有據，被告此部分抗辯，則屬無據。

⑤至原告依法行使回贖權，係法律賦與正當之權利，難認有何權利濫用之情事，附此敘明。

7.另陳秀珍業已死亡，就附表1編號13所示建物登記之典權尚未由被告劉豐銘、劉玥緹辦理繼承，原告訴請被告劉豐銘、劉玥緹就附表1編號13所示建物登記之典權辦理繼承登記，核屬有據。

8.綜上，原告就附表1編號2至14所示建物及典權，業已合法行使回贖權，原告基於所有權關係訴請該部分被告塗銷典權，核屬有據。至附表1編號1所示典權業因原告於期限屆至2年間未行使回贖權，被告劉楊金珠已合法取得建物所有權，原告自不得再基於所有權關係對其主張塗銷典權。

㈡原告請求被告遷出並返還典物，有無理由？

1.所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前段、中段定有明文。訴之客觀預備合併，法院如認先位之訴為無理由，而預備之訴為有理由時，就預備之訴固應為原告勝訴之判決；對於先位之訴，仍須於判決主文記載駁回該部分之訴之意旨（最高法院83年度台上字第787號判決參照）。民事訴訟法第400條第1項規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。若

訴訟標的以外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除同條第2項所定關於抵銷之情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項判斷為有既判力。又學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。（最高法院97年度台上字第2688號判決參照）。

2.10975號判決所示原告（下稱10975號原告）前以陳麗生及本件原告、張劉月娥（張金標之繼承人）為被告，提起訴訟，主張略以：陳麗生與張金標將10975號判決附表1所示房屋及附表2所示房屋之基地，與10975號原告及其等讓與人訂有買賣契約，惟陳麗生與張金標以稅賦累進關係不勝負擔，乃約定以設典方式，使陳麗生與張金標得逐年分批移轉所有權予10975號原告，俾減低所得稅之累進率，按虛偽意思表示隱藏他項法律行為者，適用該項法律行為之規定，爰先位聲明請求陳麗生及本件原告、張劉月娥將10975號判決附表1所示房屋辦理第一次所有權登記為共有，將該等房屋所有權移轉登記予10975號原告所有，陳麗生及本件原告、張劉月娥將臺北市建成區（已改制為大同區）市○段0○段000○000○000○000○000地號土地（下稱系爭土地）依照10975號判決附表2所示房屋之基地為現狀分割後，將10975號判決附表2所示應有部分移轉登記予10975號原告；並預備聲明請求陳麗生及本件原告、張劉月娥將10975號判決附表1所示房屋辦理第一次所有權登記為共有，協同原告依照10975號判決附表3所示各房屋之典價，辦理典權登記，其期限均自典權登記完畢之翌日起30年，陳麗生及本件原告、張劉月娥將系爭土地依照10975

號判決附表4所示之房屋及基地為現狀分割後，依照10975號判決附表4之應有部分、典價，辦理典權登記，其期限均自典權登記完畢之翌日起30年等語，經10975號判決認定10975號原告主張與陳麗生與張金標間有買賣契約關係為不可採，而依10975號原告預備聲明，判決如10975號判決主文所示，有10975號判決在卷可稽（見本院卷第三第189-201頁），嗣經陳麗生及本件原告、張劉月娥不服提起上訴，經261號判決駁回上訴確定，亦有261號判決附卷可參（見本院卷三第223-241頁），惟查，10975號判決主文僅就准許10975號原告預備聲明部分為諭知，就駁回先位聲明部分，並未於主文諭知10975號原告之訴駁回，揆諸前開說明，10975號原告主張與陳麗生與張金標間存有買賣契約關係，依買賣契約請求移轉登記房屋所有權乙事，既未經10975號判決於主文記載駁回該部分之訴，則此部分請求自不生既判力，10975號原告或其受讓人自不因而受拘束。

3.又12002號判決所示原告（下稱12002號原告）亦以陳麗生及本件原告、張劉月娥為被告，提起訴訟，其等主張之內容大略與10975號原告主張之內容相同，並聲明請求陳麗生應協同本件原告、張劉月娥將12002號判決附表2所示房屋辦理第一次所有權登記為本件原告、張劉月娥所有後，本件原告、張劉月娥應協同12002號原告依12002號判決附表2所示內容辦理典權登記，其典權期限均自典權登記完畢之翌日起如12002號判決附表2所示之年限，本件原告、張劉月娥應將12002號判決附表2所示建物所在基地依照附圖編號所示分割後，協同12002號原告依照12002號判決附表3所示之應有部分及典價辦理典權登記，其典權期限均自典權登記完畢之翌日起如12002號判決附表3所示之年限。經12002號判決准許12002號原告之聲明請求，有12002號判決在卷可稽（見本院卷二第157-173頁），而參以12002號判決理由欄二第1至6行，明確記載本件原告、張劉

月娥對於「12002號原告主張陳麗生、張金標將房屋及坐落之土地出售予12002號原告及其等讓與人，嗣因出賣人之要求及12002號原告等之同意改為設立典權契約，爾後再依買賣關係逐年分批移轉所有權予12002號原告」乙事為自認，顯見本件原告於12002號判決中對於典權設定係因陳麗生、張金標先成立買賣契約乙事並不爭執，而此對照261號判決係於70年6月29日作成（見本院卷三第232頁），12002號判決則係於71年4月30日作成（見本院卷二第161頁），益徵本件原告雖於261號判決前雖有爭執前揭買賣契約關係，然於12002號事件審理時，已不再爭執。

4.12002號判決對於12002號原告所主張設立典權契約之源由即其等為12002號判決附表2所示房屋之買受人，經出賣人陳麗生、張金標要求先行設立典權契約，爾後再依買賣關係逐年分批移轉所有權予買受人，藉此規避按所得累進課徵之高額賦稅，而獲12002號原告同意依此方式辦理之重要爭點，原告係於充分之攻擊防禦後為自認，而由12002號判決認定12002號原告主張之上開事實係為真實。揆諸前揭說明，前案兩造及其繼受人，即應受該爭點效之拘束，故原告於本件訴訟就上開爭點自不得再為相反之主張，本院亦無從為相異之判斷。本件被告郭啟鏞就附表1編號12所示建物係自郭玉輝受讓典權，被告陳正雄就附表1編號13之1443、1444建號建物係自陳謝阿菜受讓典權（見不爭執事項㈠10.、15.、16.），郭玉輝、陳謝阿菜為12002判決之當事人，則被告郭啟鏞就附表1編號12所示建物、被告陳正雄就附表1編號13之1443、1444建號建物部分，均係基於買受人之地位占有系爭建物，具合法權源。

5.證人李江隆子於本院審理時證稱：伊為臺北市○○區○○街00○00○00○00號建物（下逕以門牌號碼稱之）登記所有權人，伊配偶即被告李添財以前送貨經過太原路，看到有房子要賣，去找陳麗生、張金標談要買房子，當時是蓋成商場，稅金很貴，為了節稅，對方說先設定典權，等他

們用好之後，將典權塗銷，再把所有權過戶，陳麗生與張金標原為合夥人，後來拆夥，華陰街42之76、42之77號建物雖依10975、261號判決只能設定典權，然此部分建物因屬陳麗生，陳麗生後來有與伊達成共識，同意移轉所有權予伊，至被告李添財就附表1編號6部分，則屬張金標而沒有後續等語（見本院卷五第70-71頁），核與本件原告於12002號判決自認之前開事實相符，足認本件如附表1所示建物設定典權係因原告之被繼承人張金標、陳麗生與被告及被告之讓與人簽立買賣契約，因有賦稅累進之故，張金標、陳麗生求得買受人之同意，改簽立典權契約，再逐年依買賣契約移轉所有權；原告雖否認有訂立買賣契約，然其等於12002號判決有前開自認情事，於本件訴訟未提出任何證據證明典權設立之經過，其等泛言未成立買賣契約等語，難認可信。

6.虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定。民法第87條第2項定有明文。被告徐會恭、曾芳村、李添財、連簡鶴子、陳良俊、黃正岳為設定典權之當事人，被告廖德泰、張黃如美、李慶南、李棟才、李如意、謝麗玲、劉豐銘、劉玥緹、劉鴻朋、劉富山、郭啟鏞、陳正雄為典權之受讓人，應認得援引設定典權時隱藏之買賣契約法律關係，基於買受人之地位有權占有系爭建物。

7.從而，原告依民法第767條規定，請求被告廖德泰、張黃如美、徐會恭、曾芳村、李添財、李慶南、李棟才、李如意、謝麗玲、連簡鶴子、郭啟鏞、劉豐銘、劉玥緹、劉鴻朋、劉富山、陳良俊、陳正雄、黃正岳分別騰空返還附表1編號2至14所示建物，因上開被告為有權占有該等建物，原告此部分請求即無理由；另被告劉楊金珠因原告未合法行使回贖權而取得建物所有權，已如前述，原告訴請被告劉楊金珠騰空返還附表1所示建物，亦屬無據。

五、綜上所述，原告基於所有權及典權法律關係，請求被告劉豐

銘、劉玥緹就被繼承人陳秀珍所遺如附表1編號11所示典權辦理繼承登記，及請求被告廖德泰、張黃如美、徐會恭、曾芳村、李添財、李慶南、李棟才、李如意、謝麗玲、連簡鶴子、郭啟鏞、劉豐銘、劉玥緹、劉鴻朋、劉富山、陳良俊、陳正雄、黃正岳分別塗銷附表1編號2至14所示建物登記之典權，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　31　　日

民事第一庭　法　官　蔡子琪

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　2　　月　　7　　日

書記官　周苡彤