

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第154號

原告 劉若華

訴訟代理人 王識涵律師

被告 黃四山

訴訟代理人 蔡文彬律師

林冠廷律師

李明峯律師

邱維琳律師

上列當事人間請求塗銷地上權登記等事件，經本院於民國113年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

如附表所示之地上權應予終止。

被告應將如附表所示之地上權予以塗銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、原告所有坐落臺南市○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），其上設定有如附表所示未定期限之地上權（下稱系爭地上權），而系爭地上權係被告之被繼承人即訴外人黃安依據最高法院58年度台上字第2041號民事判決單獨聲請登記（下稱系爭最高法院判決），嗣被告於民國84年10月5日以分割繼承為由，完成租地造屋之地上權登記。然系爭最高法院判決之所以准予黃安於系爭土地上設定系爭地上權，係因黃安與當時土地所有權人即訴外人劉青波，繼承上一代於日據時代即已存在之租地建屋關係（約定供黃安之先祖居住使用），自黃安於58年設定系爭地上權於系爭土地後，迄今已使用系爭土地長達55年之久。又系爭土地上之同段583建號建物（下稱583建物）、595建號建物（下稱595建物），係63年間、67年間始重新興建，且被告目前分別將系爭583、

- 595建物出租予訴外人京城戶外用品有限公司、訴外人藝豐商行作為店鋪使用，顯見被告己身已無居住使用系爭土地。
- (二)、系爭土地上之原建物均已滅失，系爭583、595建物乃事後重建，現亦非供居住使用，則系爭地上權之成立目的已不存在。又系爭土地位在臺南市中心，為臺南市最精華之地區，周遭生活機能健全，為避免系爭土地之所有權人即原告，永久因系爭地上權存在，而無法就系爭土地作有效之經濟利用，爰先位依民法第833條之1、第767條第1項中段之規定，請求法院判決終止系爭地上權，並塗銷系爭地上權。
- (三)、退步言之，縱尚未達終止地上權之程度，亦請參酌系爭地上權已存在55年，自系爭583、595建物興建完成迄今，被告僅繳付低額之租金予原告，卻能將系爭583、595建物高價出租予訴外人，長期收取高額之租金獲利，爰備位依民法第833條之1之規定，請准定系爭地上權存續期間至114年3月10日止等語。
- (四)、先位聲明：1.如附表所示之地上權應予終止。2.被告應將如附表所示之地上權予以塗銷；備位聲明：被告就附表所示地上權定其存續期間至114年3月10日。
- 二、被告答辯略以：
- (一)、兩造因繼承而就系爭土地有租賃及地上權之法律關係存在，依系爭土地登記謄本他項權利部所示，系爭地上權成立目的乃「租地造屋」，是系爭583、595建物，既興建於系爭土地上，自合於系爭地上權成立之目的，原告先位請求判決終止系爭地上權並塗銷系爭地上權登記，即無理由。
- (二)、備位請求部分，斟酌系爭地上權成立乃以租屋造屋為目的，系爭583建物為加強磚造、系爭595建物為鋼筋混凝土造，使用年限甚長，現亦分別出租予京城戶外用品有限公司及藝豐商行，足見原告請求定系爭地上權存續期間至114年3月10日止，顯不合於系爭土地之最大利用效益等語。
- (三)、聲明：原告先位及備位之訴均駁回。訴訟費用由原告負擔。
- 三、兩造不爭執事項：

01 (一)、系爭土地為原告於101年9月21日因遺囑繼承而登記取得所有
02 權（原因發生日期為89年3月23日）；系爭583、595建物為
03 被告於84年10月5日因分割繼承而登記取得所有權（原因發
04 生日期為81年3月13日），並同時登記為系爭土地之地上權
05 人、存續期間登記為不定期限。兩造因繼承而就系爭土地有
06 租賃及地上權之法律關係存在。

07 (二)、系爭土地登記第一類謄本之他項權利部，關於其他登記事項
08 記載：「（一般註記事項）目的租地造屋、最高法院58年度
09 台上字第2041號民事判決單獨聲請」。

10 四、法院之判斷：

11 (一)、本件爭點厥為：①原告請求終止兩造間關於系爭土地之地上
12 權，並塗銷系爭土地之地上權登記，有無理由？②倘無理
13 由，原告依民法第833條之1規定，請求定其存續期間，有無
14 理由？若有理由，其存續期間為何？茲分述如下：

15 (二)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
17 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又按稱普
18 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
19 為目的而使用其土地之權；地上權未定有期限者，存續期間
20 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
21 請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性
22 質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權，民法
23 第832條、第833條之1分別規定明確。觀諸民法第833條之1
24 之立法理由為：「地上權雖未定有期限，但非有相當之存續
25 期間，難達土地利用之目的，不足以發揮地上權之社會機
26 能。又因科技進步，建築物或工作物之使用年限有日漸延長
27 趨勢，為發揮經濟效用，兼顧土地所有人與地上權人之利
28 益，爰明定土地所有人或地上權人均得於逾20年後，請求法
29 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
30 地上權之存續期間；或於地上權成立之目的不存在時，法院
31 得終止其地上權」。次按修正之民法第833條之1規定，於民

01 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
02 之地上權，亦適用之，民法物權編施行法第13條之1復有明
03 文，故系爭地上權設定日期雖早於民法第833條之1規定修正
04 前，依前開施行法規定，自仍有適用。

05 (三)、經查，系爭地上權乃於58年間，由被告之被繼承人黃安依58
06 年7月18日最高法院58年度台上字第2041號民事判決單獨聲
07 請登記，目的為「租地造屋」，存續期間登記為不定期限；
08 嗣被告於84年10月5日以分割繼承為原因，登記為系爭地上
09 權之權利人迄今等情，為兩造所不爭執，並有最高法院58年
10 度台上字第2041號民事判決書、系爭土地之土地登記第一類
11 謄本附卷可稽（見本院卷第45頁、調字卷第23頁之土地他項
12 權利部中關於「其他登記事項（一般註記事項）：目的租地
13 造屋，最高法院58年度台上字第2041號民事判決單獨聲請」
14 等語），自堪認定。

15 (四)、次查，原告為系爭土地（面積230平方公尺、權利範圍全
16 部，）之所有權人（於89年3月23日因遺囑繼承）；其上坐
17 落有系爭583建物（門牌號碼臺南市○○路○段00號）、系
18 爭595建物（門牌號碼臺南市○○路○段00號），前者主要
19 建材為加強磚造、建築完成日期為62年9月10日、於63年7月
20 26日第一次登記，後者主要建材為鋼筋混凝土、建築完成日
21 期為67年7月19日，被告均於84年10月5日因分割繼承而取得
22 系爭建物之所有權（權利範圍全部）乙節，亦有系爭土地及
23 系爭建物之土地及建物登記第一類謄本附卷可稽（見調字卷
24 第23至26頁）。

25 (五)、再查，系爭地上權之登記原因，乃自日據時代，被繼承人許
26 傳曾向原告之先人劉青波承租土地而建築房屋，嗣許傳逝
27 世，由被告之先人黃安及訴外人許成發等人共同取得該承租
28 權，渠等兄弟分產時，由黃安單獨取得該承租權，「其土地
29 上之房屋」亦由黃安一人取得所有權，有黃安提出之「戶籍
30 謄本」及許成發等人出具之證明書附卷為證，是乃得依土地
31 法第102條規定請求登記系爭地上權，此有前述最高法院58

01 年度台上字第2041號民事判決書在卷可憑。據此，系爭地上
02 權之成立目的，自堪認定係指租地建屋以自行居住使用為
03 限。而查，前揭最高法院58年度台上字第2041號民事判決所
04 憑認之房屋，早已滅失，系爭583建物（66號）、系爭595建
05 物（68號），乃分別於62年9月10日、67年7月19日建築完
06 成，詳如前述，兩者並不相同；且系爭建物均非供自住使
07 用，系爭583建物（66號）係出租予運動品牌SKECHERS門市
08 店面（京城）、系爭595建物（68號）係出租予藝豐漫畫便
09 利屋門市店面，此有現場照片在卷可證（見調字卷第27
10 頁），並有本院另案109年度訴字第1611號請求確認租金債
11 權不存在事件之被告稅務電子閘門財產所得調件明細表在卷
12 可考（見限制閱覽卷第131、137、145頁，京城戶外用品有
13 限公司107、108、109年給付租金每年各為54萬元、藝豐商
14 行107、108、109年給付租金每年各為120萬元），顯不符合
15 系爭地上權之成立目的。

16 (六)、系爭地上權據以登記之房屋既已不存在，系爭建物為嗣後興
17 建，且均非供自住使用，成立目的已不存在，且系爭地上權
18 為不定期限之地上權，如不計日據時期之年限，則自58年間
19 起至本案起訴日112年3月10日止，大約54年，存續期間顯然
20 已逾20年，本院斟酌系爭地上權成立之原因、過程、目的、
21 建築物之種類及性質、目前利用狀況等一切情形，兼衡土地
22 所有權人之利益與地上權人之利益，揆諸民法第833條之1規
23 定及立法目的，因認系爭土地之系爭地上權應予終止，方屬
24 公平允當。從而，原告先位聲明請求終止系爭地上權，核屬
25 有據。系爭地上權既經終止而消滅，則其登記之外觀繼續存
26 在自屬對所有權人權利圓滿狀態之妨害，是原告依民法第
27 767條第1項規定，請求被告塗銷系爭地上權登記，亦屬有
28 理。

29 五、結論：

30 (一)、綜上所述，本件原告先位依民法第833條之1、第767條第1項
31 規定，請求如主文第1項至第2項所示，均有理由，應予准

許。又原告先位之訴係有理由，本院自無庸再就原告主張之前開備位請求有無理由予以審酌之必要。

(二)、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
民事第一庭 法 官 吳金芳

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
書記官 李崇文

附表

編號	地上權之登記 內容	地上權之建物
1	收件年期：84 年 字號：東南地 字第010296號 登記日期：84 年10月5日 登記原因：分 割繼承 權利範圍：全 部 存續期間：不 定期限 地租：依照契 約約定	北門路一段66 號（即583建 物） 北門路一段68 號（即595建 物）

