

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第1466號

原告 邱仕立

訴訟代理人 王朝揚律師

被告 好富建設股份有限公司

法定代理人

即清算人 邱振銘

吳惠棻

吳盛八 原籍設臺南市○○區○○路0段00號之3

郭文仁

上列當事人間請求塗銷地役權設定事件，本院於民國114年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落於臺南市○區○○段00000地號土地（下稱系爭475-1土地），與同段475地號土地（下稱系爭475土地）於分割前原屬同一宗土地，其後於民國77年間經分割為上開二筆土地後，系爭475-1土地設定存續期間永久之地役權（下稱系爭地役權）予系爭475土地以供通行之用。嗣系爭475土地於84年7月間以買賣為名義，分別登記予被告（應有部分為2420/4696）及訴外人綜盈建設開發股份有限公司（應有部分為22

01 76/4696) ，旋於84年8月間又以共有物分割為名義，由被告  
02 取得系爭475土地所有權全部。系爭475-1土地於分割後為系  
03 爭475土地之供役地，系爭475土地所有權雖屢經異動變更，  
04 然由於並無僅讓與系爭475土地之特約，故依民法第853條之  
05 不動產役權從屬性原則，系爭地役權依法隨同移轉於系爭47  
06 5土地之所有權人。而原告於113年10月間，經拍賣取得系爭  
07 475-1土地所有權，並辦理所有權移轉登記完畢。

08 (二)系爭475-1土地原係供系爭475土地通行使用，然系爭475-1  
09 土地業已劃編為道路用地，並經闢建為臺南市東區自由路2  
10 段175巷之道路一部分，故系爭475土地顯無再透過系爭475-  
11 1土地通行之需要。系爭475-1土地既於現實上已無存續系爭  
12 地役權之必要，爰依民法第859條規定，請求宣告系爭475-1  
13 土地之系爭地役權設定登記消滅等語。

14 (三)並聲明：原告所有系爭475-1土地於84年11月4日所設定登記  
15 之系爭地役權消滅。

16 二、被告答辯：不同意原告之主張，原告基於私利而提起本件訴  
17 訟，被告認為不合理等語。並聲明：原告之訴駁回。

18 三、得心證之理由：

19 (一)按民法物權編於99年2月3日修正公布、同年8月3日施行，將  
20 第851條以下原稱「地役權」之相關規定，修正為「不動產  
21 役權」。惟民法物權編施行法並無修正後不動產役權溯及適  
22 用之特別規定，系爭地役權係於民法物權編修正施行前設定  
23 登記完畢，自應適用99年2月3日修正前民法（下稱修正前民  
24 法）第851條以下之規定（最高法院107年度台簡上字第5號  
25 判決意旨參照）。次按地役權不得由需役地分離而為讓與，  
26 或為其他權利之標的物，修正前民法第853條定有明文。由  
27 此可知，地役權（不動產役權）具有從屬性，不得與需役地  
28 分離，亦即，依從隨主之法理言，地役權（不動產役權）在  
29 需役不動產讓與時，通常情形，地役權（不動產役權）亦隨  
30 同讓與，一併由需役不動產受讓人取得；縱於需役不動產所  
31 有權移轉登記時，未為地役權（不動產役權）隨同移轉之登

01 記，亦同（參謝在全著，民法物權論(下)，第33至34頁，  
02 新學林出版股份有限公司，112年9月修訂八版）。

03 (二)經查，原告主張系爭475土地於84年7月間以買賣為名義，分  
04 別登記予被告（應有部分為2420/4696）及訴外人綜盈建設  
05 開發股份有限公司（應有部分為2276/4696），旋於84年8月  
06 間又以共有物分割為名義，由被告取得系爭475土地所有權  
07 全部等情，固據其提出土地登記簿影本為證（補字卷第29至  
08 31頁）；而被告於84年11月4日以讓與為原因登記為系爭地  
09 役權之權利人（權利範圍2420/4696，收件年期及字號為84  
10 年東資地字第1619號），亦有臺南市地籍異動索引及系爭47  
11 5-1土地登記第一類謄本在卷可參（補字卷第41至43、51  
12 頁），然系爭475土地所有權嗣經移轉予訴外人莊龍翔等  
13 人，被告於原告起訴前已非需役地即系爭475土地之現所有  
14 權人，此有原告提出之系爭475土地登記第一類謄本在卷可  
15 稽（訴字卷第175至243頁），並為兩造所自陳在卷（訴字卷  
16 第300頁），則依前揭說明，於通常情形，系爭地役權應於  
17 系爭475土地所有權移轉時，隨同移轉於系爭475土地之所有  
18 權人，此亦為原告於起訴狀所明載，從而，原告仍以好富建  
19 設股份有限公司為被告，依民法第859條規定，訴請宣告系  
20 爭地役權消滅，難認有據。

21 四、綜上所述，原告以好富建設股份有限公司為被告，依民法第  
22 859條規定，請求宣告原告所有系爭475-1土地於84年11月4  
23 日所設定登記之系爭地役權消滅，為無理由，應予駁回。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
25 審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，併此敘  
26 明。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

29 民事第四庭 法官 吳彥慧

30 以上正本證明與原本無異。

31 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表

01 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送  
02 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

04 書記官 但育緬