臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2827號

原　　告　江道義
被　　告　劉國連
　　劉子婕
　　簡萬和
共　　同
訴訟代理人　趙立偉律師
　　徐欣瑜律師

上列當事人間請求塗銷地上權登記事件，於民國114年3月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及裡由

一、原告主張：兩造同為桃園市○○區○路段000地號土地（下稱系爭土地）共有人及地上權人（地上權權利範圍與應有部分比例相同），然該地上權為民國38年設定之不定期限地上權（下稱系爭地上權），已存在75年有餘，基於系爭地上權而坐落之房屋（同地段433建號）本為土角造，業經部分重建、並有部分喪失居住功能，地上權設定之目的已不存在，又訴外人簡石得、簡聰明、簡黃惜曾同為共有人及地上權人，地上權應因混同而消滅，現在亦為相同情形，該地上權並無存續之必要，原告係依法起訴主張權利，並無權利濫用，爰依民法第833條之1規定請求終止地上權。並聲明：㈠請求終止兩造於系爭土地之地上權。㈡兩造應就前項地上權予以塗銷。

二、被告則以：原告僅有系爭土地3分之1之應有部分，不可能取得系爭土地共有人及應有部分過半數，或應有部分合計逾3分之2共有人之同意，原告依民法第833條之1規定提起本件訴訟，應屬當事人不適格。系爭土地所設定之地上權未定有

期限，由被告之簡氏家族建造房屋長久使用並繳納房屋稅至今，內部包含客廳、起居室及浴室等使用空間，非無經濟價值，地上權設定目的依然存在，亦無權利混同滅失之問題。原告於113年1月4日始經拍賣取得系爭土地應有部分3分之1及部分地上權，原告顯然明知系爭地上權存在及土地使用狀況，原告拍賣取得系爭土地後隨即起訴終止地上權，顯係以損害被告利益為主要目的，屬權利濫用等語置辯。答辯聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠原告主張系爭地上權之設定目的已不存在，為被告所否認，並以前詞置辯，則本件爭點為：原告之應有部分未符土地法第34條之1第1項之比例，可否依民法第833條之1之規定請求法院終止地上權？系爭地上權之設定目的是否不存在？

㈡按地上權未定有期限者，存續期間逾二十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833條之1定有明文。次按民法第833 條之1 所定地上權當事人請求定地上權存續期間或終止地上權，乃以形成之訴請求為處分或變更，則於共有土地之情形，倘非依土地法第34條之1第1項規定，經共有人過半數及其應有部分合計過半數，或應有部分合計逾3分之2之同意，就共有土地已取得處分權之共有人，即不得依本條為請求（最高法院108年度台上字第2684號民事判決意旨參照）。經查，本件兩造共有系爭土地，原告有應有部分3分之1，被告有應有部分3分之2，有土地登記謄本可稽，並為兩造不爭執，依土地法第34條之1第1項規定，原告無從單獨處分、變更、設定地上權，實體上即無請求法院終止地上權之權利；又被告因屬系爭地上權人之身分而為本件訴訟之對造，且反對終止地上權，基於訴訟之對立性，原告無將其追加為原告之可能，故若將土地法第34條之1第1項規定視為本件訴訟上權利保護要件，原告起訴之當事人適格亦有欠

缺，而無從補正，應予判決駁回。原告既不得請求法院終止系爭地上權，原告請求被告塗銷該地上權登記，亦乏依據。

㈢退步言之，依實務另說見解，認共有人依民法第833條之1規定請求法院終止地上權，係請求法院介入形成共有物之權利得、喪、變更，其法律效果須待法院判決確定後始發生，與共有人依土地法第34條之1第1項規定直接行使處分、設定、變更權利之行為性質不同，各共有人無論應有部分多寡，均得單獨依民法第833條之1規定起訴（此與各共有人均得單獨起訴請求法院分割共有物之法理相似，至於其他土地共有人，可以告知訴訟或訴訟參加之程序保障其程序參與權）。準此，原告單獨依民法第833條之1規定提起本件訴訟程序，尚無不合。惟查，系爭地上權所由設定之建物（現為新路段433建號，前為新路坑段74建號）於38年9月26日申請建物登記暨地上權登記，斯時該建物所有權人即地上權人簡眉為系爭土地（現為新路段373地號，前為新路坑段784-12地號）共有人之一（應有部分5分之1），有地上權設定契約書、他項權利登記申請書、建築改良物登記簿謄本在卷（見本院卷85至95頁），可知系爭地上權係為表彰該建物有合法占用共有土地特定範圍之權利。簡眉去世後，系爭土地應有部分、建物所有權及地上權均於41年6月14日移轉登記由繼承人簡石得、簡聰明、簡黃惜取得，此3人復於66年12月1日因共有物分割取得系爭土地其他共有人之應有部分後均分，應有部分成為各3分之1，有土地登記簿謄本為憑（見本院卷67至71頁）。自此，系爭建物之共有人即地上權人與土地所有權人相同，建物占用土地之權利歸屬更為單純，而無其他土地共有人爭執之可能，足見簡石得等3人確有長久使用系爭建物，不願後代產生爭議之意。再觀諸系爭建物自38年建物登記迄今，尚有部分仍維持土角造原狀由被告簡氏家族使用中，並由被告簡萬和持續繳納房屋稅等情，有兩造所提出現場照片、房屋稅繳款書可稽（本院卷105至113頁、117至121頁），足認該建物不曾完全滅失且持續發揮相當經濟價值，

更具有家族傳承意義，系爭地上權自有繼續存在以表彰建物坐落權源之必要，原告主張系爭地上權之設定目的已不存在，或應因混同而滅失，均難認可採。原告既不能證明系爭地上權設定目的不存在，自無從請求法院終止地上權，從而，原告請求被告塗銷該地上權登記，亦屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第833條之1規定請求法院終止地上權，並請求被告塗銷該地上權登記，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造所提其他主張及證據，經本院斟酌均於結論無影響，爰不一一論駁，附此敘明。

六、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　20　　日

民事第五庭　　法　官　袁雪華

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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。

書記官　蘇哲男

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　21　　日