臺灣桃園地方法院民事簡易判決

115年度桃簡字第163號

原　　告　黃得福
訴訟代理人　邱奕澄律師
複　代理人　喬郁心律師
被　　告　黃得輝
000000000000000000
　　黃得祿
　　黃得利
　　鄭黃愛玉
　　陳黃愛珠
　　黃愛娥
　　黃愛惠
　　簡春旺
000000000000000000
　　簡君融
　　簡明祥
兼 上 3 人
訴訟代理人　簡明宏
000000000000000000

上列當事人間請求塗銷地上權登記事件，本院於民國115年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、如附表所示之地上權應予終止，被告並應偕同原告將所示之地上權予以塗銷。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、本件被告黃得輝、黃愛惠均經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落於桃園市○○區○○段000地號土地（下稱

系爭土地）原為訴外人黃正合所有，於民國38年間於系爭土地上設定地上權，嗣黃正合於58年6月27日將系爭土地出賣與原告後，即未再使用系爭土地，亦未曾給付租金予原告，是黃正合設定地上權顯非基於在系爭土地上興建建築物或其他地上物為目的，而係為免年紀尚輕之原告取得系爭土地後轉賣他人，另黃正合於21年3月間在系爭土地上興建同段278建號房屋，並於39年3月20日為第一次總登記（門牌號碼：龜山村189號，下稱系爭房屋），黃正合於81年間死亡後，其繼承人並未就系爭房屋為繼承登記，而遭地政機關列冊管理，而系爭房屋於91年間即因道路拓寬而遭拆除，系爭土地迄今長期未遭占有及使用，另黃正合之繼承人自始不知悉地上權存在，於本件訴訟繫屬後始辦理系爭地上權登記，顯見黃正合及其繼承人長達45年未實際使用系爭土地，系爭房屋滅失後亦無重建或有重建計畫，是系爭地上權存在目的已不存在，系爭土地之生活機能良好，系爭地上權之存在致原告無法使用系爭土地，影響經濟效益及土地價值，爰依民法第833條之1條之規定提起本件訴訟，請求終止系爭地上權後，被告應塗銷系爭地上權等語，並聲明：如主文第1項所示。

三、被告均以：黃正合欲將系爭土地供4房男丁興建房屋，為免系爭土地登記予原告後由原告獨自占用，故設定系爭地上權，系爭土地上原有之系爭房屋由部分被告與黃正合同住至20幾歲，系爭房屋於91年間雖因道路拓寬而經拆除，然全體繼承人對於房屋仍應存有權利，依照民法第841條規定，系爭地上權不因建物滅失而消滅，再者，系爭房屋拆除後被告雖有重建計畫，但終因意見分歧而未果，系爭土地現由黃得輝、黃得祿將部分空地作為停車場出租與他人，黃得利則將部分空地供幼稚園遊樂場使用等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、查系爭土地原為黃正合所有，並於38年間設定地上權，黃正合於21年3月間在系爭土地上興建系爭房屋，於39年3月20日辦理第一次總登記，嗣黃正合於58年6月27日以買賣為登記

原因，將系爭土地所有權移轉予原告，黃正合於81年間去世後，其全體繼承人即兩造於114年12月12日就上開地上權辦理繼承登記（即系爭地上權），而系爭房屋迄未辦理繼承登記，由地政機關依職權勘查現場後於105年10月26日辦理滅失登記等情，有系爭土地登記謄本，系爭房屋登記簿、光復初期建物舊簿、異動索引表、滅失登記申請書及繼承系統表等件在卷可稽（見本院卷第48、103-106、155-170、172-188頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。本院茲就兩造間之爭點，判斷如下：

㈠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。又本條規定依民法物權編施行法第24條第2項規定，自公布後6個月施行，依同法施行法第13條之1，於修正施行前未定有期限之地上權，亦適用之。又地上權雖未定有期限，但非有相當之存續期間，難達土地利用之目的，不足以發揮地上權之社會機能。又因科技進步，建築物或工作物之使用年限有日漸延長趨勢，為發揮經濟效用，兼顧土地所有人與地上權人之利益，民法物權編乃於99年2月3日增訂第833條之1，明定土地所有人或地上權人均得於逾20年後，請求法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地上權之存續期間；或於地上權成立之目的不存在時，法院得終止其地上權。倘未定有期限之地上權設定之始，並無容任第一次建置之建築物或工作物滅失後，重為第二次以後建置之目的，該以地上權建置之建築物或工作物因存在及利用現狀已不合土地之經濟價值，亟待更新利用方式，俾利土地之最大效益利用，即與民法第833 條之1規定相符（最高法院106年度台上字第2408號、109年度台上字第2860號判決意旨參照）。

㈡經查，系爭房屋於21年3月間興建完成，總面積為134㎡，而

系爭地上權係於38年間登記，設定面積為147.63㎡，略大於系爭房屋之坐落面積，可知黃正合初設定系爭地上權時，系爭土地上已存有系爭房屋，是系爭地上權設定目的應係供系爭房屋合法使用土地之目的，首堪認定（果若黃正合乃畏年紀尚輕之原告取得系爭土地後率爾轉售，理當將地上權設定面積與系爭土地面積相同，而為326㎡）。次查，系爭地上權之存續日期為「不拘年限」，已如上述，可認其存在期間自38年迄今長達77年之久，已逾20年，而兩造自承系爭房屋前於91年間即因拆除而滅失，迄未有任何建築物或地上物存於其上，雖被告辯稱其等間有重建計畫，系爭土地現況亦有使用情形等語，就前者而言，被告並未能舉證土地所有權人與地上權人於系爭地上權設定之始，有容任第一次建置之建築物或工作物滅失後，重為第二次以後建置之合意，且被告間終因意見分歧而未能有重建房屋之共識或行動，當無由令系爭房屋滅失已24年之久後之今日，再令原告遙遙無期的坐等被告二次興建房屋，而無法使用系爭土地；就後者而論，縱令被告稱系爭土地現況作為出租他人停車使用，及供幼稚園作為遊樂場使用等情為真，然此與地上權依民法第832條規定，係供「建築物或其他工作物」為使用目的不符，亦與系爭地上權最初設立目的乃供系爭房屋使用目的相違。

㈢從而，系爭地上權於設定時未定期限，自38年送件設定登記迄今，存續期間已77年，而系爭房屋業已滅失24年之久，系爭地上權成立之目的已不存在，被告間亦未有以建築物或其他工作物使用系爭土地之意，為發揮系爭土地之使用效益，原告依民法第833條之1規定請求終止系爭地上權，洵屬正當；系爭地上權既經終止，系爭地上權登記之存在，顯然妨害系爭土地所有權人所有權之圓滿行使，是原告另請求被告應塗銷系爭地上權登記，自屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第833 條之1 之法律關係，主張系爭地上權應予終止，併請求被告塗銷系爭地上權，均為有理由，應予准許。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：本件原告雖為勝訴，然審酌民法第833條之1係於99年2月3日始新增之規定，難以歸責於被告，而終止系爭地上權之結果乃僅有利於原告（原告亦為系爭地上權人），爰依民事訴訟法第81條規定，命由原告負擔本件訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

桃園簡易庭　法　官　廖子涵

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　115　　年　　7　　月　　27　　日

書記官　林嘉伃

附表：

地上權坐落土地：桃園市○○區○○段000地號土地（重測前：桃園市○○區○路○段0000地號土地） 面積：326㎡
登記內容
登記次序：0001 權利種類：地上權 收件年期：民國114年 字號：桃山登跨字第但024910號 登記日期：民國114年12月12日 登記原因：繼承 權利人：全體被告（最初由黃正合於民國38年間以桃字第172號為地上權登記） 權利範圍：公同共有1分之1

存續期間：不拘年限
地租：新臺幣拾伍元正
權利標的：所有權
設定權利範圍：147.63㎡
證明書字號：114山他字第8679號
設定義務人：（空白）
其他登記事項：（空白）