臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

108年度重簡字第1106號

原　　告　永聖資產管理股份有限公司
法定代理人　黃顏智美
訴訟代理人　楊國華律師
被　　告　黃明山
訴訟代理人　王瀚興律師

上列當事人間請求酌定地上權存續期間事件，於民國108年11月28日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告就原告所有坐落新北市○○區○○段○○○號土地上、收件日期為民國六十三年九月十一日（63）莊登字第二一九０九號、登記日期為民國六十三年九月十三日、設定權利範圍為三五０平方公尺應有部分四分之一之不定期地上權，其存續期間自民國六十三年九月十三日起至民國一百一十二年三月二十二日止。

訴訟費用由原告負擔。

事　實　及　理　由

一、原告起訴主張：原告為坐落新北市○○區○○段○○○號土地（即重測前中港厝段702之2地號，下稱系爭土地）之所有人，於民國38年12月6日以新莊字1494號收件地上權設定登記予蘇紅芋、吳再興、陳宗承，權利範圍47坪400、各持分三分之一，不定期限。50年11月21日蘇紅芋將持分各六分之一讓渡予陳宗承、吳再興。53年5月28日以53新莊字482號收件53年7月3日登記地上權變更：陳宗承、吳再興，權利範圍350平方公尺、各持分二分之一、地租每年新臺幣314元。59年6月6日陳宗承以（59）新莊字1288號收件，59年6月19日登記地上權移轉予巴本夷、巴本漢，權利範圍350平方公尺、各持分八分之一；陳宗承權利範圍剩餘350平方公尺、持分四分之一。嗣訴外人陳宗承於63年9月6日將坐落系爭地上建物（即同段1794建號、門牌號碼新北市○○區○○街○○號建物，下稱系爭房屋）及地上權讓渡予被告，並於63年9月11日以（63）莊登字21909號收件，63年9月13日地上權（下

稱系爭地上權）移轉登記予黃明山即被告，權利範圍350平方公尺、持分四分之一。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。又上開規定，於民法物權編99年1月5日修正條文施行前未定有期限之地上權，亦適用之，民法物權編施行法第13條之1規定甚明。查系爭地上權之存續期間已逾20年且未定有期限，而系爭房屋於38年9月22日建築完成，房屋結構係加強磚造三層樓，屋齡迄今已逾70年，且參酌社團法人新北市建築師公會新北市建師鑑字第468號鑑定報告書，考量土地所有人及地上權人間利益，權衡地上權成立之目的、建築物的種類、性質及利用狀況等情形，爰依民法第833條之1之規定，請求定系爭地上權之存續期間等語，並聲明：求為判決如主文第一項之所示。

二、被告則以：本件鑑定人雖稱系爭房屋僅有繼續使用3.4年，然系爭房屋外觀良好，鄰近英仁醫院，機能完善，依最高法院79年台上字第540號判例意旨，並參酌新北市建師鑑字第468號鑑定報告書第6頁所載「依建築工程實務及建物外觀現況來看，尚無出現對建物結構安全會造成立即危害之疑慮..」等語，足見系爭房屋無結構安全與立即危害，是原告所主張之地上權存續期間顯屬過短等語，資為抗辯；並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)按稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權，民法第832條定有明文，地上權人依設定目的有優先於所有權人之使用土地權利，因而對土地所有權發生限制之作用，核屬定限物權或限制物權之一種，倘地上權未定有期限，致所有權無限期受到限制，已臻剝奪所有權人對於所有物支配權能之程度，顯非妥適，是我國民法於99年2月3日公布增訂第833條之1「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」之規定，其立法目的即考量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，爰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，以資調和地上權設定目的、當事人合意內容、歷經相當期限後之情事變更、所有權人與地上權人之權益衝突等節。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。

(二)查系爭地上權最初係於38年12月6日完成登記，是時地上權人為蘇紅芋、吳再興、陳宗承，存續期間空白、地租空白，被告係於63年9月11日受讓取得系爭地上權，登記日期為63年9月13日，存續期間空白、地租314元，有卷附土地登記謄本、異動索引、104年10月19日收件字號237920號土地登記申請書、新北市0000000000○○○區○○○段○○○○○○號（重測後：文德段44地號）建築改良物情形填報表、光復初期土地舊簿及電子處理前舊簿等件可稽，而自被告受讓取得迄原告於108年3月7日提起本件訴訟止，系爭地上權存續期間已達44年餘；系爭土地登記簿謄本就系爭地上權存續期間雖為空白，係因為當事人未約定存續期間，自不能以登記空白即推論系爭地上權係永久存續。再者，本件地上權設定之目的，係在於使系爭土地得作為系爭建物之基地使用，此為兩造所不爭執，以建物不可能永久存續，自難認系爭地上權定有「永久存續」期限，是系爭地上權係屬未定期限之地上權，應堪認定。系爭地上權既為未定期限之地上

權，且存續期間已逾20年，則原告請求定系爭地上權之存續期間，自合於民法第833條之1之規定，應予准許。

(三)第查，被告所有之系爭房屋（門牌號碼新北市○○區○○街○○號），為一棟地上三層加強磚造，主要用途為住家用，建築完成日期為38年9月22日，建物使用許可核准日為59年3月23日，有建物登記謄本、臺北縣政府（現新北市政府）建設局所核發淡水河洪水平原管制區建築物使用許可書在卷可佐，且經本院囑託新北市建築師公會鑑定系爭房屋依其材料、結構、使用狀況，可繼續使用之安全年限等。新北市建築師公會依標的物之建物登記薄謄本、建築物使用許可書及目前現況（目前全棟閒置中並無營業和居住使用，整體屋況從原使用狀況來看，尚無發現房屋明顯受損或毀壞之情形），並參採「新北市政府地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表」訂定之耐用年數，鑑定結果認：系爭房屋之總經濟壽命為53年，並以建物使用許可核准日即59年3月23日起算，截至鑑定日期108年10月28日，已使用49年7月（49.6年），故可繼續使用3.4年，此有社團法人新北市建築師公會新北市建師鑑字第468號鑑定報告書可稽。本院審酌上情，爰認系爭地上權之存續期間至112年3月22日止（即自59年3月23日起算53年），以兼顧兩造之權益，允為適當。

(四)末者，按形成判決固於判決確定時，始發生形成力，惟此係指形成力本身發生之時期而言，倘形成判決之內容係使其標的之法律關係溯及既往而發生、變更或消滅者，則於發生形成力之際，其所形成之法律效果即溯及既往發生。本件酌定系爭地上權存續期間，性質上屬形成之訴，法院所定存續期間之起算日，似非不得溯及既往發生效力（最高法院104年度台上字第2157判決要旨參照）。準此，酌定地上權存續期間，於判決確定後即溯及既往發生效力，因此系爭地上權之存續期間自63年9月13日起至112年3月22日止，附此敘明。

五、綜上所陳，系爭地上權之存續期間為自63年9月13日起至112年3月22日止。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、按因下列行為所生之費用，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部：(一)勝訴人之行為，非為伸張或防衛權利所必要者。(二)敗訴人之行為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者，民事訴訟法第81條定有明文。本件原告雖為勝訴，然係民法第833條之1於99年2月3日新增規定之故，難以歸責於被告，而終止系爭地上權或定期存續期間之結果，又係有利於原告。本院斟酌上開情形，認本件訴訟費用由原告負擔，以符公平，茲參照民事訴訟法第81條規定，命由原告負擔。

八、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第81條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　10　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　　官　彭松江

以上為正本係照原本作成。

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）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　10　　日

書　記　官　許雁婷