

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第954號

原告 賴慶榮
訴訟代理人 黃璧川律師
被告 雷典穎
雷政蓉
雷子緹

上三人
訴訟代理人 楊擴舉律師
被告 雷秀春

上列當事人間請求塗銷地上權登記等事件，本院於民國110年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、被告雷秀春經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、原告起訴主張：

一、坐落新北市○○區○○段○○○號（重測前為水碓子段167地號）（下稱系爭土地）係原告等人共有之土地，之前經被告之被繼承人雷榮昌在該土地上興建門牌號碼為新北市○○區○○街○○號（即正德段821建號；重測前為水碓子段49建號）、面積65.29平方公尺、土造一層房屋（下稱系爭25號房屋），並於建物基地設定地上權（下稱系爭地上權）；依系爭土地之登記謄本所載，系爭地上權係原地上權人雷榮昌於民國38年以淡什字第637號設定，嗣雷榮昌亡故（歿於102年12月1日），系爭地上權及系爭25號房屋所有權遂均由被告繼承，原均登記為共同共有，嗣於109年7月間經鈞院分割遺產事件（即109年度家繼訴字第9號）判決登記為分別共有（權利範圍為被告雷秀春1/2，被告雷典穎、雷政蓉

、雷子緹各1/6)；復依新北市淡水地政事務所函檢送之雷榮昌設定地上權之相關登記資料所示，系爭地上權係於38年12月設定，未定有存續期限，迄今已逾70年，且未約定地租。而系爭25號房屋業已倒塌、不能使用，系爭地上權成立之目的已不存在，倘任令其繼續存在，勢必有礙於所有權人使用系爭土地，且有害於土地之經濟價值，為使系爭土地發揮更大之經濟效益，依民法第833條之1規定，請求終止系爭地上權；又被告以已倒塌之系爭25號房屋無權占有系爭土地，原告亦得為系爭土地全體共有人之共同利益，請求被告返還所占有之系爭土地予原告與其他共有人。

二、聲明：

(一)、被告就原告共有系爭土地上之系爭地上權應予終止，並將占有之土地返還予原告與其他共有人。

(二)、願供擔保，請准宣告假執行。

參、被告雷典穎、雷政蓉、雷子緹辯稱：

一、系爭地上權係沒有期限，亦即永久存續，土地所有人不得隨時終止地上權設定，且依系爭地上權之設定登記資料，記載地上權之登記目的在於建築房屋用，並未限定僅為建築系爭25號房屋之用，再地上權不因建築物或其他工作物而消滅（民法第841條參照），依舉重以明輕之法理，系爭地上權自不因地上權人未維持其建物之良善，即認地上權成立之目的已不存在，是本件與民法第833條之1規定法院得終止地上權之要件不符。又系爭25號房屋並未倒塌，現正由原告占有使用中，雖屬老舊建物，但仍屬堪用之狀態，亦可見原告擔任代表人及董事之「金久建設有限公司」（下稱金久公司）以系爭25號房屋為辦公處所及營業登記處所，並掛起招牌；且原告於被告雷典穎就系爭25號房屋對其提起遷讓房屋之訴訟（即109年度士簡字第903號）中，從未主張系爭25號房屋已倒塌，而係主張其占有房屋係經他共有人即被告雷秀春同意，並非無權占有云云，益見系爭25號房屋並未倒塌，原告之主張洵屬無據。本件係因被告不願配合原告辦理合建程

01 序，亦不願出賣共有土地之應有部分予原告，原告遂提起訴
02 訟，為圖令被告就範，惟原告之訴並無理由。

03 二、聲明：原告之訴駁回。

04 肆、被告雷秀春未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
05 或陳述。

06 伍、得心證之理由：

07 一、按共有人就共有土地上已由他人設定之地上權，依民法第83
08 3條之1規定，請求法院定存續期間或終止地上權，或依同
09 法第835條之1規定，請求法院增加租金者，乃以形成之訴
10 ，請求判決變更共有土地所設定地上權之內容，依土地法第
11 34條之1第1項規定，以共有人過半數及其應有部分合計過
12 半數，或其應有部分合計逾三分之二之共有人同意而得行之
13 （最高法院106年度台抗字第743號裁定意旨參照）。次按
14 各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請
15 求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，
16 民法第821條規定參照。本件原告為系爭土地之共有人，於
17 109年5月4日起訴時，其應有部分為25/36，嗣於本件審
18 理中之109年12月29日，其應有部分增為2426/3240，即原
19 告就系爭土地之應有部分均逾三分之二，依前揭說明，原告
20 對於系爭土地上所設定登記之系爭地上權之地上權人兼系爭
21 25號房屋之所有權人即被告，提起本件訴訟，請求終止系爭
22 地上權，並返還系爭25號房屋所占有之系爭土地予原告與其
23 他共有人，尚無當事人不適格之情事，合先敘明。

24 二、本件原告主張系爭地上權係被告之被繼承人雷榮昌為系爭土
25 地上建造之系爭25號房屋之基地所設定之未定期限地上權，
26 於38年間設定後迄今已逾70年，而系爭25號房屋業已倒塌，
27 地上權成立之目的已不存在，倘任令其繼續存在，有害於所
28 有權人使用土地及土地之經濟價值，而依民法第833條之1
29 規定，請求終止系爭地上權，並請求被告將以已倒塌之系爭
30 25號房屋占有之系爭土地返還予原告與其他共有人等情，為
31 被告所否認，並以前詞置辯。經查：

01 (一)、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
02 的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之
03 目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定
04 其存續期間或終止其地上權，99年2月3日修正公布之民法
05 第833條之1定有明文；立法理由揭明：地上權雖未定有期
06 限，但非有相當之存續期間，難達土地利用之目的，不足以
07 發揮地上權之社會機能，又因科技進步，建築物或工作物之
08 使用年限有日漸延長趨勢，為發揮經濟效用，兼顧土地所有
09 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
10 逾20年後，請求法院斟酌地上權成立之目的、建築物或工作
11 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
12 的不存在時，法院得終止其地上權。復依同日修正公布之民
13 法物權編施行法第13條之1規定：修正之民法第833條之1
14 規定，於民法物權編99年1月5日修正之條文施行前未定有
15 期限之地上權，亦適用之。

16 (二)、查系爭地上權係被告之被繼承人雷榮昌於38年間以淡什字第
17 637號設定登記，系爭土地登記謄本之存續期間欄及地租欄
18 為空白，又被告為系爭地上權及系爭25號房屋之共有人等情
19 ，有系爭土地（即正德段240地號；重測前為水碓子段167
20 地號）、系爭25號房屋（即正德段821建號；重測前為水碓
21 子段49建號）之登記謄本（見本院卷第15至34、386至388
22 、400頁）附卷可稽。復依新北市淡水地政事務所109年7
23 月2日函檢送之系爭地上權設定登記資料（見本院卷第74、
24 158至164頁），其中：「他項權利登記聲請書」上記載設
25 定原因係「建物敷地」、存續期間及地租欄均未填載（見本
26 院卷第164頁），而「系爭25號房屋（重測前為水碓子段49
27 建號）之建築改良物情形填報表」之「權利憑證欄」則記載
28 包括：房屋稅收據、保證書、理由書、「他項權利登記聲請
29 書」等情（見本院卷第158頁），可知系爭地上權確係雷榮
30 昌為系爭土地上所建造之系爭25號房屋之基地而設定。再衡
31 之前揭系爭地上權設定時之登記聲請書資料，於存續期間欄

並非記載「永久」或「無期」等文字，而係未填載，依其文
義難認屬於永久存續之地上權，且系爭地上權之設定目的如
前述係作為系爭25號房屋之基地使用，而系爭25號房屋不可
能永久無限期存在，是系爭地上權係屬「未定期限之地上權
」，洵屬明確。至於被告雷典穎等人另援引最高法院86年度
台上字第3585號判決為據，主張系爭地上權存續期間依土地
登記謄本記載係空白，即沒有期限，亦即指永久存續之地上
權，而非未定期限之地上權云云，惟細繹上開最高法院判決
所引據之事實，乃該案土地之土地登記簿上記載存續期間為
「無期」，嗣地政機關將土地登記簿之資訊轉載至電子謄本
時登載為「空白」，此與本件系爭地上權之原始設定登記資
料上，自始即未有地上權約定期限之記載，兩者情形不同，
自難比附援引，併此敘明。

(二)、原告固稱系爭25號房屋已倒塌，地上權成立之目的已不存在
，依民法第833條之1規定，應終止系爭地上權云云。惟查
：

1、依卷附兩造不爭執真正之系爭25號房屋現況相片所示，該屋
之前方及兩側之牆壁均屬完整，後方之牆壁及屋頂雖有破損
然非全部滅失，且房屋之前方外牆掛有25號房屋門牌、及原
告擔任負責人之金久公司辦公處之標牌等情（見本院卷第21
2、240至244、252至254、316至320頁），並迭經原
告自陳：系爭25號房屋現為其所占有、使用，其係經系爭土
地及系爭25號房屋共有人即被告雷秀春同意，並非無權占有
等語，有原告委請律師於108年11月25日所發之律師函、本
案109年9月10日言詞辯論筆錄、另案本院109年度士簡字
第903號（即本件被告雷典穎對本件原告賴慶榮訴請返還系
爭25號房屋之訴訟）判決（見本院卷第210至211、236、
296至303頁）可考，堪認系爭25號房屋雖有損壞，但尚未
致倒塌、滅失之情事。又系爭25號房屋目前為原告所占用，
則系爭25號房屋所有權人被告雷典穎等人未就房屋損壞之處
為修繕，亦難認有何可歸責之處或拋棄系爭地上權之意。

01 2、準此，本件依系爭地上權成立之目的、建築物或工作物之種
02 類、性質及利用狀況，尚無民法第833條之1所定終止系爭
03 地上權之事由，原告請求終止系爭地上權，洵屬無據。又系
04 爭地上權既未經終止，系爭25號房屋繼續占有系爭土地即有
05 正當權源，則原告復依民法第821條規定行使所有權人之物
06 上請求權，請求被告將系爭25號房屋占有之系爭土地返還予
07 原告與其他共有人，亦屬無據。

08 三、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求終止系爭地上權，及請
09 求被告將系爭25號房屋占有之系爭土地返還予原告與其他共
10 有人，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行
11 之聲請失所附麗，應併駁回。

12 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
13 本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不另一一論述。

14 五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1
15 項前段、第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 110 年 2 月 26 日
17 民 事 第 二 庭 法 官 孫 曉 青

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 110 年 2 月 26 日
22 書 記 官 曾 琬 真