臺灣宜蘭地方法院民事判決

107年度簡上字第31號
108年度簡上字第4 號

上　訴　人　游秀經
　　游秀麵
被上訴人　博愛企業股份有限公司
法定代理人　許子文
訴訟代理人　許以文
訴訟代理人　廖學興律師（僅107年度簡上字第31號受委任）
　　劉致顯律師（僅107年度簡上字第31號受委任）

上列當事人間請求酌定地上權存續期間事件，上訴人對於中華民國107 年5 月15日本院宜蘭簡易庭106 年度宜簡字第270 號第一審判決分別提起上訴，本院於108 年3 月27日合併為言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張者，法院得命合併辯論。命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁判，民事訴訟法第205 條第1 項、第2 項定有明文。查本院107 年度簡上字第31號、108 年度簡上字第4 號之上訴人雖有不同，但被上訴人相同，且上訴人均係就本院宜蘭簡易庭106 年度宜簡字第270 號定地上權存續期間之判決不服，且上訴人游秀經、游秀麵所有地上權均係因繼承而來之同一筆地上權，權利範圍各10分之1 ，故本院107 年度簡上字第31號、108 年度簡上字第4 號之訴訟標的乃相牽連，復已於審理時裁定諭知合併辯論及裁判，合先敘明。

貳、實體部分：

一、被上訴人起訴主張：宜蘭縣○○鎮○○段○○○ ○號（重測前○○○鎮○○段合興小段76地號）土地為被上訴人所有，上訴人於系爭土地上有如附表所示之地上權登記（下稱系爭地

上權）。而系爭地上權原係上訴人之被繼承人游阿嬰與訴外人游有土於民國39年9月1日設定登記，設定迄今已逾60年，其後上訴人因繼承取得系爭地上權（權利範圍各10分之1），嗣被上訴人與游阿嬰之其他繼承人即訴外人游森雄、游垣崎、游秀英達成合意塗銷渠等之部分地上權，而一併於102年間辦理上訴人就附表所示地上權之繼承登記。因游阿嬰與游有土於39年4月25日送件登記之29建號建物係在系爭土地設定地上權，然該建物業已滅失而不存在，且經鈞院100年度宜簡字第174號案件囑託宜蘭縣宜蘭地政事務所在101年3月15日現場測量時，系爭土地上均無建物或地上物存在。詎上訴人竟於101年8月間於系爭土地上興建鐵皮建物（下稱系爭建物），並經臺灣宜蘭地方檢察署102年度他字第34號案件委託地政機關於102年6月5日現場勘驗並測得其占用系爭土地之面積為14.8平方公尺。因上訴人游秀經現居住於基隆市○○區○○街○○○號，早已不在系爭土地上居住，且其自陳在距離其基隆住處50公里，且需跋山涉水20分鐘始能到達之系爭土地上耕種農作物維持每日生計，亦與常情有悖，其搭蓋系爭建物顯係為向被上訴人索取鉅額金錢而為，並非係以居住為目的。系爭建物無法申請雜項執照、建築執照，屬於無水電之違章建築，上訴人游秀經搭蓋系爭建物，顯無從實現其地上權之目的。至上訴人雖在系爭土地上耕作，然此並非屬於地上權之範圍，自不得以此為由主張地上權存續期間應予增加，爰依民法第833條之1，請求酌定系爭地上權之存續期間為2年等語。

二、上訴人答辯及上訴意旨略以：被上訴人與游阿嬰等人就系爭土地設定系爭地上權，無非係被上訴人前負責人羅文堂於58年時成立口頭契約，約定游阿嬰將系爭土地交付予被上訴人，並由被上訴人建設為觀光區，及將土地上增建房屋6棟、2,800坪觀光區土地、1,000多棵果樹交予游阿嬰，暨提供工作機會等，作為游阿嬰交付系爭土地之補償，否則被上訴人應按系爭土地原價賠償或返還；詎游阿嬰、羅文堂相繼離世

後，被上訴人負責人更迭為許子文，竟不再履行前開承諾。上訴人享有系爭地上權，搭建系爭建物本屬合法權利之行使，可自行調配使用，上訴人於系爭土地上設置系爭建物，或無完備及舒適之房間、寢具等，然仍不需被上訴人酌定地上權存續期間，被上訴人請求酌定地上權存續期間係明顯剝奪上訴人權利。另系爭地上權並非一般地上權，是早就設定無期限地上權，被上訴人需履行前開58年口頭契約條件，才可以請求酌定存續期間。又系爭建物係於101 年以舊屋的設備重建在系爭土地上，花了幾10萬元，房屋狀況足以堪用，原判決定存續期間至111 年8 月31日止並不公道等語，資為抗辯。

三、原審就被上訴人請求，判決系爭地上權存續期間為自39年9月1 日起至111 年8 月31日止。上訴人不服，提起上訴，聲明求為：㈠原判決廢棄；㈡前開廢棄部分，被上訴人之訴駁回；㈢訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人則答辯聲明：㈠上訴駁回；㈡上訴費用由上訴人負擔。

四、本件依民事訴訟法第436 條之1 第3 項準用同法第463 條、第270 條之1 第1 項第3 款規定，整理並協議簡化爭點為：㈠被上訴人主張依照民法第833 條之1 規定酌定系爭地上權存續期間，有無理由？㈡如有，存續期間為何？㈢上訴人二人抗辯，被上訴人未履行羅文堂與上訴人父親所訂立之交換店面、土地及提供工作機會之契約條件前，被上訴人不得請求酌定地上權存續期間，是否有據？（見本院107 年度簡上字第31號卷第251 頁、108 年度簡上字第4 號卷第57頁）。爰針對前開爭點分述本院判斷如下：

㈠被上訴人主張依照民法第833 條之1 規定酌定系爭地上權存續期間，有無理由？上訴人抗辯，被上訴人未履行羅文堂與上訴人父親所訂立之交換店面、土地及提供工作機會之契約條件前，被上訴人不得請求酌定地上權存續期間，是否有據？

1.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，因此，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。

2.經查，系爭地上權自上訴人之被繼承人游阿嬰於39年9 月1 日完成登記日起迄至被上訴人於106 年9 月27日提起本件訴訟止，已達67年餘，且地上權於設定時存續期間欄登載為「無期限」，即屬未定期限等節，有被上訴人起訴狀上之收文章、系爭土地之土地登記資料、他項權利登記聲請書等影本在卷可按（見原審卷第3 頁、第8 頁及第11頁），堪認系爭地上權符合民法第833 條之1 第1 項所規定「地上權未定有期限」及「存續期間逾20年」之要件，則被上訴人訴請本院斟酌系爭地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，酌定其存續期間等語，於法即屬有據。

3.上訴人固抗辯，被上訴人未履行羅文堂與上訴人父親所訂立之交換店面、土地及提供工作機會之契約條件前，被上訴人不得請求酌定地上權存續期間云云。惟系爭地上權設定當時土地所有權人為訴外人游天茂等人，並非被上訴人，被上訴人係於61年9月13日始因買賣而取得系爭土地所有權，此有土地登記謄本足參（見原審卷第8頁），則上訴人辯以被上訴人與游阿嬰就系爭土地設定系爭地上權，無非係被上訴人前負責人羅文堂於58年時成立口頭契約，約定游阿嬰將系爭土地交付予被上訴人，並由被上訴人建設為觀光區，及將土地上增建房屋6棟、2,800坪觀光區土地、1,000多棵果樹交予游阿嬰，暨提供工作機會等，作為游阿嬰交付系爭土地之補償云云，顯不足採。況同前述，系爭地上權合於民法第833條之1第1項規定要件，被上訴人依法即得訴請酌定存續期間，則上訴人此部分所辯縱屬可信，亦屬無據。

4.次按法院酌定地上權之存續期間，應以地上權成立當時之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形為斟酌之依據，倘地上權設定目的係供建築改良物使用，而建築改良物完成興建多年，因一再使用新式建材進行整修、改建致堪繼續使用，即認地上權應永久存續，無酌定存續期間之必要，顯未兼顧土地所有權人之權益，有違民法第833條之1規定之立法意旨，易言之，法院酌定存續期間係以形成之訴變更當事人物權內容，縱建物尚得使用，亦非不得酌定存續期間（最高法院104年度台上字第2157號、105年度台上字第1072號判決要旨參照）。被上訴人固抗辯系爭建物係其於101年8月間於以舊屋的設備重建在系爭土地上，花了幾10萬元，房屋現況足以堪用云云，並有卷附系爭建物照片可參，惟依前開說明，系爭地上權自登記迄今已逾60餘年，同時亦限制土地所有權人對於系爭土地所有權能之行使達60餘年，且未定存續期限，合乎民法第833條之1規定要件，縱系爭建物現況足以堪用，被上訴人依法仍得訴請法院酌定存續期間。

㈡系爭地上權存續期間為何？

查上訴人父親游阿嬰於39年9月1日設定系爭地上權，乃係以此作為其所有「本國式石造、建積20坪、種類及用途為「住家」之建物，得合法坐落系爭土地之權源，此有建築改良物情形填報表附卷可按（見原審卷第13頁）。次查，前開本國式石造建物現已滅失，經上訴人游秀經於101年8月間於系爭土地上以舊屋設備重建系爭建物乙節，為兩造所不爭執，堪信屬實；觀之系爭建物為未辦理保存登記之建物，結構材料均為鐵皮，有現場照片在卷可參（見原審卷第62頁至第65頁），且系爭建物並無水電可供使用，上訴人復亦未居住在系爭建物內，僅有置放種菜之器具於其內，系爭土地又位處車輛無法到達之偏遠林間，需先將車輛停在合興里鳳山廟，再以徒步行走山路小徑約20分鐘始能到達等情，亦據上訴人游秀經於原審審理時陳述明確（見原審卷第115頁、第165頁反面、第117頁至第118頁），可徵系爭建物僅供置放農具，且無水無電、到達不易，並不適合供居住之住家使用，則系爭建物使用現況已非原系爭地上權設定之目的。本院考量前開情狀，尊重系爭建物之目前使用狀況，並參酌行政院發布之「固定資產耐用年數表」中有關金屬農機具室為10至15年之耐用年限，以系爭建物自上訴人興建之時即101年8月起算，復審酌系爭建物為鐵皮材質，依其腐蝕程度、腐蝕速率、表面塗裝效果耗盡及所在環境等因素，暨上訴人游秀經自承系爭建物係以舊屋建材搬到系爭土地，壞掉部分換掉，可堪用就繼續使用之方式重建等情（見本院107年度簡上字第31號卷第133頁），認系爭地上權存續期間應定至111年8月31日止，應屬適當。至於上訴人主張地上權存續期間應為無期限云云，核與前開說明有違，要無可採。

五、綜上所述，被上訴人請求酌定系爭地上權存續期間，於法有據，應予准許。原判決酌定系爭地上權存續期間自39年9月1日起至111年8月31日止，並無不合，上訴人指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，其上訴應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，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、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第463條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　17　　日

民事庭審判長法　官　蔡仁昭

法　官　張軒豪

法　官　游欣怡

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　18　　日

書記官　呂典樺

附表：

編號	地段號	地上權人	登記內容
1	宜蘭縣頭城鎮合興段814地號	游秀經	登記次序：0000-000 字號：宜登字第129701號 登記原因：繼承 登記日期：102年9月2日 權利範圍：10分之1 存續期間：空白 地租：空白 權利標的：所有權

（續上頁）

			設定權利範圍：壹部
2		游秀麵	登記次序：0000-000 字號：宜登字第129701號 登記原因：繼承 登記日期：102年9月2日 權利範圍：10分之1 存續期間：空白 地租：空白 權利標的：所有權 設定權利範圍：壹部