

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1448號

原告 王文俊
訴訟代理人 楊鈞國律師
被告 喜全國國際股份有限公司
法定代理人 賴麗玉
訴訟代理人 李米玲
被告 張肇益
鍾從定
李麗秋

兼

上二人共同

訴訟代理人 蔡嘉倫

上列當事人間請求塗銷地役權事件，本院於民國109年6月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分

壹、原告於起訴後，迭經追加被告張肇益、鍾從定、李麗秋、蔡
嘉倫、鍾艾維並追加聲明（見中簡卷第73至85、127至135
頁），復於民國109年1月3日撤回對被告鍾艾維之訴（見
訴字卷第203頁），最後聲明如後述（見訴字卷第201至20
3頁）。因被告無異議而為本案言詞辯論，依同法第255條
第2項規定，應予准許。又被告鍾艾維於109年3月18日收
受原告撤回之書狀繕本（見訴字卷第303頁）後，未於10日
內提出異議，依民事訴訟法第262條第4項規定，視為同意
撤回。

貳、被告張肇益受合法通知，無正當理由，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。

乙、實體部分

壹、原告主張：

一、原告為坐落臺中市○區○○○段○○○ ○○○○號土地（下稱系爭土地）所有人，被告喜全公司則為原同段298之19至21地號土地所有人。87年10月2日，被告喜全公司以298之19至21地號土地為需役地、系爭土地為供役地，設定登記取得地役權（嗣因修法包含於不動產役權內），且該等土地嗣已合併至298之6地號土地。然而，被告喜全公司於99年8月27日將298之6地號土地所有權全數移轉登記給最後一戶買受人尤國品時，即完全喪失該土地之所有權。依民法第853條、第859條第1項規定，被告喜全公司原有之不動產役權已與需役地即298之6地號土地分離，而喪失其從屬性。且被告喜全公司既非298之6地號土地所有權人，其原有之不動產役權已無存續必要，應宣告消滅。又被告喜全公司既已於99年間喪失不動產役權，則其嗣於102年2月5日以讓與之方式，重新取得如附表編號1所示不動產役權，該登記當屬無效。其餘被告復於103、104、107年受讓如附表編號2至5所示各該不動產役權登記，乃給付不能，依民法第246條第1項前段規定法理，附表編號2至5所示各該不動產役權之移轉登記行為，亦均自始無效。再者，附表所示不動產役權讓與移轉登記案件，並未會同義務人即原告辦理，乃違反土地登記規則第4條、26條、第27條規定；內政部（84）台內地字第8407744號關於需役地所有權人得單獨辦理不動產役權移轉登記之函釋（下稱內政部84年函釋），亦違反上開土地登記規定及物權法定主義，而屬違法。故附表所示不動產役權讓與移轉登記，確屬無效。爰依民法第767條第1項中段規定，提起本件訴訟等語。

二、並聲明：被告應分別將系爭土地如附表所示不動產役權登記予以塗銷。

貳、被告則以：

一、被告喜全公司原為298之19至21地號土地所有權人，該3筆

土地嗣與298之6、7、46地號土地合併為298之6地號土地，作為「喜全美術真鑄」建案之基地。被告喜全公司並與訴外人王劉心華（即原告之被繼承人）、王文豪簽訂協議書，以新臺幣（下同）66萬元之對價，於87年10月2日登記取得系爭土地之不動產役權，存續期間為永久。嗣上開建案房屋興建完成後，被告喜全公司便陸續移轉房地所有權予買受之住戶，最後一戶係由尤國品買受，並於99年8月27日辦理房地所有權移轉登記完畢。依民法第853條規定及立法理由，若契約無特別約定，則需役地所有權讓與時，從屬之不動產役權亦隨同移轉，而由受讓需役地之所有權人取得。因本件被告張肇益、鍾從定、李麗秋、蔡嘉倫（以下合稱被告張肇益等4人）均係輾轉買受上開建案房地，且買賣契約並無特別約定不受讓不動產役權，故被告張肇益等4人當已合法取得系爭土地不動產役權。惟因辦理上開建案各房地所有權移轉登記時，疏未一併辦理不動產役權移轉登記，直至102年訴外人鍾艾維、103年被告張肇益、104年被告鍾從定及李麗秋，分別向前手購買該建案房地時，地政機關方要求依其等內政部84年函釋辦理不動產役權讓與登記。故附表所示各該不動產役權登記，均屬合法有效等語，資為抗辯。

二、並聲明：原告之訴駁回。

參、得心證之理由：

一、系爭土地所有人原為訴外人王劉心華、王文豪共有，應有部分各2分之1，嗣於107年1月19日由原告分割繼承取得王劉心華之應有部分；被告喜全公司則為原298之19至21地號土地所有人，並於87年10月2日與當時系爭土地之所有人王劉心華及王文豪，簽訂不動產買賣補充協議書，約定以298之19至21地號土地為需役地、系爭土地為供役地，設定登記取得地役權（嗣修法包含於不動產役權內），存續期間為永久，且298之19至21地號土地嗣已合併至298之6地號土地，作為被告喜全公司「喜全美術真鑄」建案之基地；俟該建案建物興建完成後，被告喜全公司即陸續出售並移轉房地所

有權登記予買受之住戶，最後一戶係由尤國品買受，並於99年8月27日辦理房地所有權移轉登記完畢，故被告喜全公司已非298之6地號土地所有人等節，有原告之土地所有權狀、系爭土地及298之6地號土地登記謄本、298之6地號土地異動索引、不動產買賣協議書、被告喜全公司之他項權利證明書、地役權設定契約書（見中簡卷第25、27至31、33至53、115頁；訴字卷第109至113頁）在卷可稽。且系爭土地登記謄本於土地標示部之登記事項，已載明「供役地地號：後墾子段298之23地號」等語（見中簡卷第33頁）。此部分事實，均堪認定。

二、按不動產役權（包含修法前所稱之地役權）不得由需役不動產分離而為讓與，或為其他權利之標的物，民法第853條定有明文。由此可見，不動產役權具有從屬性，不得與需役不動產分離，亦即，若當事人間無特別約定，不動產役權應與需役不動產所有權一併移轉。經查，被告喜全公司於上開建案建物興建完畢後，乃陸續出售房地並移轉登記給買受之住戶，最後一戶係由尤國品買受，並於99年8月27日辦理所有權移轉登記完畢。依被告喜全公司與王劉心華、王文豪簽訂之不動產買賣補充協議書所載，因系爭土地○○○區○道路，故王劉心華、王文豪方同意被告喜全公司於系爭土地設定不動產役權，俾便使被告喜全公司取得對外永久通行權利（見訴字卷第109頁）。是以，被告喜全公司於系爭土地設定不動產役權，乃為供其後續於298之6地號土地興建之建案建物對外通行之用。衡諸常情，被告喜全公司銷售並移轉該建案房地所有權時，自無可能另與買受人約定不移轉系爭土地之不動產役權，致買受人買受之房地無道路可對外通行，復無證據顯示買受該建案房地之人嗣後轉售各該房地時，另有約定不移轉不動產役權。故依上開規定及說明，被告喜全公司於87年10月2日就系爭土地設定之不動產役權，應於需役不動產即298之6地號土地所有權移轉時，一併法定移轉予受讓該土地之所有人。準此，被告張肇益等4人既係輾轉

買受該建案房地，而取得298之6地號土地所有權，則其等亦同時因法定移轉而一併取得系爭土地之不動產役權，且此係屬民法第759條所指「其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權」情形。

三、然而，該建案房地陸續辦理所有權移轉登記時，漏未依民法第853條規定，併同辦理不動產役權移轉登記；直至102年至104年、107年間，鍾艾維、被告張肇益等4人分別辦理該建案房地所有權移轉登記時，始經中山地政發覺上情，為符合不動產役權應隨同需役不動產讓與之規定，中山地政乃要求由鍾艾維及被告張肇益等4人，依內政部84年函釋出具說明書單獨申辦，或會同原不動產役權人即被告喜全公司辦理不動產役權移轉登記，此業經臺中市中山地政事務所（下稱中山地政）108年12月19日中山地所一字地0000000000號函覆在卷（見訴字卷第195至196頁），核與鍾艾維、被告張肇益等4人申請辦理不動產役權讓與登記之申請資料相符（見訴字卷第33至101頁）。亦與系爭土地騰本除鍾艾維及被告張肇益等4人外，並無298之6地號土地其他所有權人設定不動產役權登記乙情，相互吻合。由上足認，被告張肇益等4人僅係依民法第853條規定，補辦不動產役權隨同移轉之讓與登記，以使實際不動產役權人與登記名義人相符。

四、原告雖主張：被告喜全公司就系爭土地之不動產役權，已於99年8月27日歸於消滅，其嗣於102年2月5日重新取得系爭土地之不動產役權，乃屬無效等語。然查，被告喜全公司於87年10月2日於系爭土地設定登記不動產役權後，第一筆涉及權利變動之異動紀錄即102年2月5日，此觀臺中市地籍異動索引（見訴字卷第291至292頁）即明。觀之該次異動之收件字號102年普登字第027560號案件申請資料（見訴字卷第35至46頁），可知該次係因鍾艾維受贈該建案房地而取得298之6地號土地所有權，而依內政部84年函釋單獨申請隨同辦理不動產役權讓與登記。再由土地登記申請書備註欄記載「本案原地役權人喜全公司，移轉後新地役權人喜全

公司、鍾艾維」乙節，足見係因298之6地號土地仍有其他
共有人未辦理隨同移轉不動產役權，鍾艾維並非讓與取得全
部不動產役權，故被告喜全公司仍維持登記為系爭土地之不
動產役權權利人，而新增鍾艾維為不動產役權權利人。此觀
被告張肇益等4人辦理不動產役權讓與登記，亦保留先前登
記之不動產役權權利人，而迭次新增受讓不動產役權之人為
權利人（見訴字卷第47、67、83頁），益加明確。是以，
298之23地號土地之他項權利部異動索引，方於102年2月
5日出現以相同案號（即102年普登字第027560號），先刪
除被告喜全公司，又新增被告喜全公司及鍾艾維之紀錄（見
訴字卷第291至293頁）。原告以該等異動紀錄，主張被告
喜全公司就系爭土地不動產役權已於99年間消滅，復於102
年2月5日重新取得乙節，顯屬誤會。且被告張肇益等4人
係因民法第853條所定之法定移轉原因，補辦不動產役權讓
與登記，並非因法律行為受讓不動產役權，故亦無原告所指
給付不能之情形。

五、原告又主張：被告張肇益等4人辦理不動產役權讓與移轉登
記，違反土地登記規則第4條、第26條、第27條，內政部84
年函釋亦違反上開土地登記規則及物權法定主義，故該等讓
與登記為無效等語。惟查，被告張肇益等4人係因民法第85
3條所定法定移轉之原因而取得系爭土地之不動產役權，並
非因法律行為而取得，已如前述，故其等不待登記即已取得
不動產役權，自無土地登記規則第4條規定之適用，亦無違
反物權法定主義可言。其次，土地登記規則第26條固規定，
「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會
同申請之」。然而，就系爭土地之不動產役權移轉登記而言
，該不動產役權須由最初登記取得之被告喜全公司，讓與給
後續輾轉受讓該建案房地之所有權人，故義務人乃被告喜全
公司，與原告無涉，蓋原告僅為最初不動產役權登記予被告
喜全公司案件中之義務人。是原告主張被告張肇益等4人辦
理不動產役權讓與登記時，未會同原告辦理，乃違反土地登

記規則第26條乙節，當屬無憑。再者，土地登記規則第27條所定得由權利人單獨申請之案件，固無民法第853條所定不動產役權讓與登記情形。然而，不動產役權法定移轉倘若非必會同義務人申請不可，則義務人不配合即無法辦理移轉登記，而導致實際不動產役權人與登記名義人不符之情形。是以，當已登記之需役不動產所有權讓與時，並無不動產役權不隨同移轉之特別約定，亦應可由權利人單獨申請辦理。故內政部84年函釋：「需役地與地役權未一併辦理移轉登記，致其所有權與地役權登記名義人不同，如地役權於需役地讓與時，確無不同移轉之特別約定並經登記者，得由需役地所有權人單獨申請地役權移轉登記」等節（見訴字卷第185至186頁），乃合乎民法第853條之規範意旨，難認有何違法。基上，原告主張附表所示各該不動產役權登記均為無效，洵無足採。

六、至原告另主張：被告喜全公司已非298之6地號土地所有權人，其原有之不動產役權已無存續必要，依民法第859條第1項規定應宣告消滅等語。經查，觀諸民法第859條第1項規定之立法理由可知，該條乃適用於不動產役權因「情事變更」，致不動產役權之全部或一部無存續必要之情形。然而，被告喜全公司於87年間就系爭土地設定之不動產役權，權利存續期間為永久。其嗣後因出售建案房地而將298之6地號土地所有權移轉登記予買受人，致其不再為298之6地號土地所有權人，僅涉及不動產役權法定移轉時，如何辦理移轉登記之問題，非屬情事變更，自無民法第859條第1項規定之適用。是原告此部分主張，亦屬無據。

七、綜上所述，原告主張附表所示不動產役權均屬無效，而依民法第767條第1項規定中段，訴請塗銷各該不動產役權登記，為無理由，應予駁回。

肆、本件事證已臻明確，原告另聲請調取其餘土地登記資料（見訴字卷第209至211、287至289、337至341頁），均無再行調查之必要；其於言詞辯論終結後提出之主張及調查證

據之聲請（見訴字卷第351至385頁），均非本院依法所得審究，亦無再開辯論之必要；又兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 6 月 18 日
民事第二庭 法官 黃凡瑄

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 109 年 6 月 18 日
書記官 楊思賢

附表：

編號	權利人	不動產役權登記
1	被告喜全公司	登記日期102年2月5日，收件字號：102年普字第027560號，權利種類：不動產役權。
2	被告張肇益	登記日期103年3月25日，收件字號：103年普登字第055850號，權利種類：地役權。
3	被告鍾從定	登記日期104年1月7日，收件字號：104年普登字第001510號，權利種類：地役權。
4	被告李麗秋	登記日期104年1月7日，收件字號：104年普登字第001510號，權

(續 上 頁)

		利 種 類 ： 地 役 權 。
5	被 告 蔡 嘉 倫	登 記 日 期 107 年 5 月 28 日 ， 收 件 字 號 ： 107 年 山 普 登 字 第 063470 號 ， 權 利 種 類 ： 不 動 產 役 權 。