臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第511號

原告	祭祀公業法人新北市陳合記
法定代理人	陳明雄
訴訟代理人	陳明欽律師
複代理人	王秋滿律師
	盧德聲律師
被告	簡游秀娥
	張秀蘭
	王金蓮
	游念鈞
	游少味
	林阿月
訴訟代理人	許美惠
被告	陳石柱
	陳石勇
	陳素芬
	陳炳獻
訴訟代理人	陳進旺
被告	林陳吉
訴訟代理人	林邦彥
被告	林新幸
	林玉芬
	林美榕
兼上列三人共同訴訟代理人	林玉齡
被告	吳添進
	余鳴雄
	余惠文
	余凌玲
	余佳玲
	余佳惠

兼前列五人共
同訴訟代理人　余凌宜
被　　告　余淑慧
兼訴訟代理人　余惠珠
被　　告　余國賓
兼訴訟代理人　余國傑

上列當事人間請求塗銷地上權登記等事件，本院於民國一０八年四月二十五日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○號土地經新北市新店地政事務所於民國三十九年六月一日以新店字第四三０四號設定登記、以陳清泉為權利人、設定權利範圍七０・一八平方公尺、權利範圍全部、權利標的所有權、以建築改良物為目的、證明書字號新店字第二三一０號、存續期間無限期之普通地上權，應予終止。

被告應就前項地上權辦理繼承登記後，將前項地上權登記塗銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第十條第一項定有明文。本件原告就其所有、坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○號土地（下稱本件土地），依民法第八百三十三條之一規定，請求終止於民國三十九年六月一日經新店地政事務所新店字第四三０四號設定登記、以被告之被繼承人陳清泉為權利人、設定權利範圍七０・一八平方公尺、權利範圍全部、證明書字號新店字第二三一０號、以建築改良物為目的、未定地租之無限期地上權（下稱本件地上權），並依同法第七百六十七條第一項規定，請求被告塗銷前開地上權設定登記，為因不動產之物權涉訟，依首揭規定，專屬本院管轄。

二、原告於一０七年九月十三日變更訴之聲明第一項地上權證明

書之字號為「新店字第二三一０號」（見卷㈠三四五頁筆錄），無涉基礎事實及訴訟標的請求權基礎，僅係更正聲明之顯然錯誤，於法自無不合。

三、被告簡游秀娥、王金蓮、游念鈞經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到庭，核無民事訴訟法第三百八十六條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

乙、實體方面

一、原告部分：

（一）訴之聲明：

１被告就本件土地（即原告所有、坐落新北市○○區○○段○○○○○○○號土地）之本件地上權（即三十九年六月一日經新店地政事務所新店字第四三０四號設定登記、以陳清泉為權利人、設定權利範圍七０・一八平方公尺、權利範圍全部、證明書字號新店字第二三一０號、以建築改良物為目的、未定地租之無限期地上權），應予終止。

２被告應就本件土地上之本件地上權辦理繼承登記後，予以塗銷。

（二）原告起訴主張：

本件土地自三十六年七月一日起即為原告所有，三十九年六月一日經新店地政事務所新店字第四三０四號設定登記以被繼承人陳清泉為權利人、設定權利範圍七０・一八平方公尺、權利範圍全部、證明書字號新店字第二三一０號、以建築改良物為目的、未定地租之無限期地上權。陳清泉於五十三年一月十九日死亡，本件土地上亦無陳清泉所有之建築改良物存在，本件地上權設定迄今已逾二十年，如任令本件地上權繼續存在，顯有礙原告使用本件土地及本件土地之經濟價值，被告為陳清泉本件地上權之全體繼承人（繼承系統表詳如附表所示），惟迄未辦理本件地上權之繼承登記，爰依民法第八百三十三條之一規定請求終止本件地上權，並依民法第七百六十七條第一項規定，請

求被告就本件地上權辦理繼承登記後，予以塗銷。

二、被告部分：

（一）被告②張秀蘭、⑤游少味、⑥林阿月、⑦陳石柱、⑧陳石勇、⑨陳素芬、⑩陳炳獻、⑪林陳吉、⑫林新幸、⑬林玉齡、⑭林玉芬、⑮林美榕、⑯吳添進、⑰余鳴雄、⑲余惠文、⑳余惠珠、㉑余凌玲、㉒余凌宜、㉓余佳玲、㉔余佳惠、㉕余淑慧、㉖余國賓、㉗余國傑部分

均稱對於原告之主張及請求並無意見。

（二）被告①簡游秀娥、③王金蓮、④游念鈞經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、原告主張之事實，業據提出土地登記謄本、繼承系統表、戶籍謄本、相片為證（見卷㈠第二三至三九、四五至一八一、三五三至四一０、五二一至五三一頁、卷㈡第十七、十九頁），核屬相符，其中本件土地自三十六年七月一日起為原告所有，三十九年六月一日經新店地政事務所新店字第四三０四號設定登記以陳清泉為權利人、設定權利範圍七０・一八平方公尺、權利範圍全部、證明書字號新店字第二三一０號、以建築改良物為目的、未定地租之無限期地上權一節，已經本院職權查證屬實，有新北市新店地政事務所覆函暨土地登記謄本可佐（見卷㈠第二七九至三０三頁），關於被告二十六人為陳清泉本件地上權現存之全體繼承人，且均未拋棄繼承一節，亦經本院職權查證明確，有新北市瑞芳戶政事務所覆函暨戶籍謄本及戶籍資料、臺灣新北地方法院家事庭覆函、本院民事紀錄科查詢表、臺北市士林區戶政事務所覆函暨戶籍謄本及戶籍資料、臺灣士林地方法院家事庭函附卷可稽（見卷㈠第二六五至二七七、三一一至三二五、四六九至四八０、五五五頁），前開事實復均為到庭被告肯認無訛，應堪信為真實。

四、茲分述如下：

（一）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；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，九十九年一月五日修正增訂、二月三日公布、公布後六個月（八月三日）施行之民法第八百三十二條、第八百三十三條之一定有明文。修正之民法第八百三十三條之一規定，於民法物權編九十九年一月五日修正之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十三條之一亦有明定。民法第八百三十三條之一立法理由為：「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二十年後，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」。本件地上權於三十九年六月一日設定登記，未定存續期限、無支付地租之約定，前已述及，本件地上權存續期間顯已逾二十年，原告依首揭規定請求本院終止本件地上權，於法尚無不合。經查：

1 本件地上權成立之目的為「建築改良物」，此觀卷附土地登記謄本所載即明（見卷㈠第六九、三0一頁），並為到庭兩造所不爭執，前已述及。

2 本件土地上現已無陳清泉所有之建築改良物存在，此經原告陳明在卷，核與卷附相片所示一致（見卷㈡第十七、十九頁），並為到庭被告所不爭執，前業載明。本院審酌本件地上權成立之目的為「建築改良物」，陳清泉已於五十三年一月十九日死亡，陳清泉縱曾在本件土地上興建建築改良物（僅係假設），迄今亦已逾五十年，且本件土地上現並無陳清泉所有之建築改良物存在，已如前述，陳清泉

之繼承人復於陳清泉死亡後長達五十五年仍未辦理本件地上權之繼承登記，在本件訴訟期間，亦未曾主張就本件地上權有何利益存在，足見本件地上權對地上權人已無任何利益；而本件土地公告現值自八十七年間分割前每平方公尺新臺幣（下同）四萬五千元，至一0八年間每平方公尺十六萬二千元，有新北市政府不動產買賣交易服務網公告土地現值查詢單可按（見卷㈡第七九、八一頁），以本件地上權權利範圍面積（七0・一八平方公尺）計算，該部分土地公告現值即達一千一百二十二萬八千八百元，以本件土地全部面積（三二六・七四平方公尺）計算，價值更達五千二百九十三萬一千八百八十元，土地市價通常並較公告現值為高；又本件土地總面積達三二六・七四平方公尺，可為單獨完整之開發利用，周邊並已有寬敞道路及其他地上建築物（參見卷㈡第十七、十九頁相片），予以閒置顯無法發揮本件土地之經濟效用，本件地上權復無收取地租之約定，迭已提及，對本件土地所有權人即原告之不利益過鉅等情形，認本件地上權應予終止。

（二）次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第七百六十七條第一項前段規定甚明。又因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權；遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：㈠直系血親卑親屬；前條所定第一順序之繼承人，以親等近者為先；同一順序之繼承人有數人時，按人數平均繼承；繼承，因被繼承人死亡而開始；繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，民法第七百五十九條、第一千一百三十八條第一款、第一千一百三十九條、第一千一百四十一條前段、第一千一百四十七條第一千一百四十八條第一項前段、第一千一百五十一條亦有

明文。本件地上權於三十九年六月一日設定登記，未定存續期限、無支付地租之約定，早已逾二十年，陳清泉已於五十三年一月十九日死亡，陳清泉縱曾在本件土地上興建建築改良物，迄今亦已逾五十年，且本件土地上現並無陳清泉所有之建築改良物存在，陳清泉之繼承人即被告復於陳清泉死亡後長達五十五年仍未辦理本件地上權之繼承登記，亦未曾主張就本件地上權有何利益存在，本件地上權對地上權人已無任何利益，本件土地價值不斐，面積足為單獨完整之開發利用，周邊並已有寬敞道路及其他地上建築物，予以閒置顯無法發揮本件土地之經濟效用，本件地上權復無收取地租之約定，對本件土地所有權人即原告之不利益過鉅，經本院因原告之請求，依民法第八百三十三條之一之規定予以判決終止，此經本院審認如前，本件地上權既經本院判決終止，本件地上權非專屬一身之權利，於陳清泉或其繼承人死亡後得由其繼承人繼承，於分割前並為繼承人公同共有，被告為陳清泉本件地上權現存之全體繼承人，而塗銷地上權登記為處分行為，應經登記始得為之，則原告依前開規定請求被告就本件地上權辦理繼承登記後，予以塗銷，亦屬有據。

五、綜上所述，本件地上權於三十九年六月一日設定登記，未定存續期限、無支付地租之約定，早已逾二十年，被繼承人陳清泉已於五十三年一月十九日死亡，被告為陳清泉本件地上權現存全體繼承人，陳清泉縱曾在本件土地上興建建築改良物，迄今亦已逾五十年，且本件土地上現並無陳清泉所有之建築改良物存在，被告復於陳清泉死亡後長達五十五年仍未辦理本件地上權之繼承登記，亦未曾主張就本件地上權有何利益存在，本件地上權對地上權人已無任何利益，本件土地價值不斐，面積足為單獨完整之開發利用，周邊並已有寬敞道路及其他地上建築物，予以閒置顯無法發揮本件土地之經濟效用，本件地上權復無收取地租之約定，對本件土地所有權人即原告之不利益過鉅，本件地上權未經辦理繼承登記，

而塗銷地上權登記為處分行為，從而，原告依民法第八百三十三條之一請求本院終止本件地上權，並依同法第七百六十七條第一項規定請求被告就本件地上權辦理繼承登記後，予以塗銷，洵屬有據，應予准許。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第三百八十五條第一項前段、第七十八條、第八十五條第一項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　20　　日

民事第四庭　法　官　洪文慧

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　20　　日

書記官　顏子薇

附表：陳清泉繼承系統表（編號表本件當事人）

<table>
<tr><th>被繼承人</th><th>第一代</th><th>第二代</th><th>第三代</th><th>第四代</th></tr>
<tr><td rowspan="7"></td><td>(長子)陳廉
6.08.04歿</td><td colspan="3">無</td></tr>
<tr><td rowspan="6">(養女)游招
76.07.09歿

(配偶)游景煙
70.12.30歿</td><td>(養女)簡游秀娥①</td><td colspan="2">不論</td></tr>
<tr><td>(長子)游阿祥
100.01.26歿
(配偶)張秀蘭②</td><td colspan="2">無</td></tr>
<tr><td>(次子)游象仙
102.10.09歿
(配偶)王金蓮③</td><td>(長女)游念鈞④</td><td>不論</td></tr>
<tr><td>(三子)游阿地
43.07.30歿</td><td colspan="2">無</td></tr>
<tr><td>(長女)游寶環
46.03.01歿</td><td colspan="2">無</td></tr>
<tr><td>(養女)游少味⑤</td><td colspan="2">不論</td></tr>
</table>

（續上頁）

<table>
<tr><td rowspan="15">陳清泉
53.01.19歿

(配偶)
陳吳網
34.03.08歿</td><td>(長女)陳紅連
10.03.15歿</td><td colspan="3">無</td></tr>
<tr><td rowspan="14">(養女)吳陳玉
89.09.09歿

(前配偶)范昌坤
36.03.15離婚

(配偶)吳土
41.10.05歿</td><td>(長女)陳金子
30.10.05歿</td><td colspan="2">無</td></tr>
<tr><td rowspan="5">(次女)吳枝（原名范枝子、陳枝）
94.06.24歿

(配偶)余永全
99.11.01歿</td><td>(長女)余凌玲㉑</td><td>不論</td></tr>
<tr><td>(長子)余瑞棋
80.05.20歿</td><td>無</td></tr>
<tr><td>(次女)余凌宜㉒
(三女)余佳玲㉓
(四女)余佳惠㉔
(五女)余淑慧㉕</td><td>不論</td></tr>
<tr><td>(長女)余雲娥
104.01.18歿
(前配偶)余財發
63.08.27離婚
(配偶)陳志成
【拋棄繼承】</td><td>(長子)余國賓㉖
(次子)余國傑㉗

(長女)陳佩孜
(長子)陳聖凱
【拋棄繼承】</td></tr>
<tr><td>(長子)余鳴焜
97.03.03歿</td><td>無</td></tr>
<tr><td>(次子)余鳴雄⑰
(次女)余惠文⑲
(三女)余惠珠⑳</td><td>不論</td></tr>
<tr><td>(三女)陳富子
34.09.16歿</td><td colspan="2">無</td></tr>
<tr><td>(長子)吳添進⑯</td><td colspan="2">不論</td></tr>
<tr><td>(次子)游明同
63.10.23出養</td><td colspan="2">不論</td></tr>
<tr><td>(次子)陳俊鄉
13.08.05歿</td><td colspan="3">無</td></tr>
<tr><td>(三子)陳紅英</td><td colspan="3">無</td></tr>
</table>

（續上頁）

	14.12.23歿		
	(次女)林陳吉⑪	不論	
	(三女)林陳罕 100.09.05歿 (配偶)林新幸⑫	(長子)林世一 57.05.12歿	無
		(長女)林玉齡⑬ (次女)林玉芬⑭ (三女)林美榕⑮	不論
	(四子)陳炳坤 103.09.27歿 (配偶)林阿月⑥	(長子)陳石柱⑦ (長女)陳素芬⑨ (次子)陳石勇⑧	不論
	(五子)陳炳獻⑩	不論	
	(四女)王麗華 40.09.28出養	不論	