

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上字第404號

上訴人 王文俊
訴訟代理人 楊鈞國律師
被上訴人 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
被上訴人 張肇益
鍾從定
李麗秋
蔡嘉倫

上列當事人間請求塗銷地役權事件，上訴人對於民國109年6月18日臺灣臺中地方法院108年度訴字第1448號第一審判決提起上訴，本院於109年10月13日（上訴人與被上訴人喜全國國際股份有限公司、蔡嘉倫間）、10月20日（上訴人與其餘被上訴人間）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、程序部分

被上訴人張肇益、鍾從定經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、上訴人主張：伊為坐落臺中市○區○○○段○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）所有人，被上訴人喜全國國際股份有限公司（下稱喜全公司）為原同段298之19至21地號土地所有人。民國87年10月2日，被上訴人喜全公司以298之19至21地號土地為需役地，在系爭土地上設定登記地役權（嗣因修法包含於不動產役權內），嗣298之19至21地號土地合併至同段298之6地號土地。99年8月27日，被上訴人喜全公司將298之

01 6地號土地所有權移轉登記予最後一戶買受人尤國品後，已
02 完全喪失298之6地號土地之所有權，依民法第853條、第859
03 第1項規定，其原有之不動產役權因與需役地（298之6地號
04 土地）分離而喪失其從屬性，應歸於消滅。且被上訴人喜全
05 公司已非298之6地號土地所有人，其原有之不動產役權亦無
06 存續必要。又被上訴人喜全公司於系爭土地上之不動產役權
07 於99年8月27日既已歸於消滅，則其嗣後於102年2月5日以讓
08 與方式重新取得如原判決附表（下稱附表）編號1所示不動
09 產役權之登記應屬無效。另其分別於附表編號2、3、4所示
10 時間將該不動產役權移轉登記予被上訴人張肇益、鍾從定、
11 李麗秋、蔡嘉倫（下稱張肇益等4人），依民法第246條第1
12 項規定，其登記亦均自始無效。再者，上開不動產役權讓與
13 登記案件，均未會同伊辦理，亦違反土地登記規則第4條、2
14 6條、第27條規定，應屬無效。爰依民法第767條第1項中段
15 規定，起訴聲明求為命被上訴人喜全公司應將系爭土地上如
16 附表所示不動產役權登記塗銷之判決。另於本院補稱：

17 (一)被上訴人喜全公司於99年8月27日已完全喪失需役地之所有
18 權，非需役地之所有權人，亦非民法859之3條所稱以使用收
19 益為目的之物權或租賃關係而使用需役不動產者，是其於10
20 2年2月5日以「讓與人為喜全公司、受讓人為喜全公司」之
21 讓與登記方式，新增登記取得之不動產役權，應為不法，應
22 予塗銷，始符合民法第853條不動產役權之從屬性與同法第7
23 57條物權法定原則及土地登記規則之規定，並非僅係錯誤登
24 記。至被上訴人喜全公司辯稱伊應返還當初設定不動役權之
25 對價66萬元云云，應不影響其不動產役權已消滅之事實。

26 (二)被上訴人喜全公司自99年8月27日起已非需役地之所有權人
27 ，已喪失需役地之不動產役權，自無從再將該不動產役權讓
28 與移轉登記予第三人。且被上訴人張肇益等4人均非自被上
29 訴人喜全公司受讓取得需役地之所有權，而係自喜全公司以
30 外之其他前手取得需役地之所有權，該等前手雖得依民法第
31 759條前段規定，取得不動產役權人之地位，但渠等並未依

01 同條後段之強制規定，先申請登記為不動產役權人，自無從
02 處分該不動產役權，將該不動產役權讓予被上訴人張肇益等
03 4人。是渠等間之讓與，依民法第71條規定，亦屬無效。

04 二、被上訴人辯以：

05 (一)喜全公司：

06 伊於系爭土地設定不動產役權係為供後續於298之6地號土地
07 興建之建案建物對外通行使用，伊於87年10月2日設定不動
08 產役權後，至102年2月5日始發生第一筆權利變動之異動紀
09 錄，即鍾0維受贈該房地取得298之6地號土地所有權，而依
10 內政部84年5月19日台內地字第8407744號函釋（下稱內政部
11 84年函釋）單獨申請隨同辦理不動產役權讓與登記。其土地
12 登記申請書備註欄記載「本案原地役權人喜全公司，移轉後
13 新地役權人喜全公司、鍾0維」，即足認298之6地號土地尚
14 有其他共有人仍未辦理隨同移轉不動產役權登記，鍾0維並
15 非取得全部不動產役權，故伊仍維持登記為系爭土地之不動
16 產役權人，而新增鍾0維為不動產役權權利人。此觀諸被上
17 訴人張肇益等4人辦理不動產役權讓與登記，亦保留先前登
18 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
19 權利人即明。其他住戶取得不動產役權之移轉登記亦均係依
20 上開函釋辦理。是298之23地號土地之他項權利發生異動，
21 係於102年月5日出現以相同案號先行刪除伊，又新增伊及鍾
22 0維之紀錄。上訴人以該等記錄主張伊就系爭土地之不動產
23 役權於99年即已消滅，顯屬誤解。又伊之前已給付補償費66
24 萬元合法取得於系爭土地上之不動產役權，若上訴人執意塗
25 銷，自應賠償或返還先前已收受之66萬元。

26 (二)李麗秋：

27 伊係因買受298之6地號土地上之8樓房地，而同時取得系爭
28 土地之不動產役權，縱認前手之不動產役權登記不實，伊係
29 善意信賴不動產登記之第三人，伊已登記之不動產役權亦不
30 因此而受影響。

31 (三)蔡嘉倫：

01 107年辦理房子過戶時，伊等都是依臺中市中山地政事務所
02 （下稱中山地政所）108年12月19日中山地所一字地0000000
03 000號函辦理。該回函足證伊等係合法取得該不動產役權。

04 (四)張肇益未於言詞辯論期日到庭，惟曾提出書狀陳明：伊依法
05 規按地政機關指示辦理，單獨登記所有之不動產役權係來自
06 於經合法買受之需役不動產所有權而隨同產生之權利。因此
07 ，只要上訴人無法證明伊所有之需役不動產所有權為不合法
08 ，即無理由要求撤銷伊已登記之不動產役權。又伊所有之需
09 役不動產所有權雖曾多次移轉，但不論其間之所有權人是否
10 經登記不動產役權，該不動產役權均已依民法第853條規定
11 ，隨同需役不動產所有權而讓與所有權人，所有權人均已同
12 時取得不動產役權。因此，只要其間並無任何有關「不受讓
13 不動產役權」之特別約定，均得依上開內政部函釋辦理登記
14 ，自無上訴人所稱違反民法第759條之情形。其餘理由同原
15 判決及上開中山地政所回函所載。

16 (五)鍾從定未於言詞辯論期日到庭，復未提出任何書狀為陳述或
17 說明。

18 三、經原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，上訴聲明：

19 (一)原判決廢棄。(二)被上訴人所有如附表所示地役權之讓與登
20 記應予塗銷。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

21 四、不爭執事項

22 (一)上訴人為系爭土地之所有人。

23 (二)系爭土地原為訴外人王劉0華、王0豪共有，應有部分各2
24 分之1，嗣於107年1月19日由上訴人分割繼承取得王劉0華
25 之應有部分。

26 (三)被上訴人喜全公司為原同段298之19至21地號土地所有人。
27 87年10月2日與當時系爭土地所有人王劉0華及王0豪，簽
28 訂不動產買賣補充協議書，約定以298之19至21地號土地為
29 需役地、系爭土地為供役地，設定登記取得地役權（嗣修法
30 包含於不動產役權內），存續期間為永久。

31 (四)依被上訴人喜全公司與王劉0華、王0豪簽訂之不動產買賣

01 補充協議書所載，因系爭土地○○○區○道路，故王劉○華
02 、王○豪方同意被上訴人喜全公司於系爭土地設定不動產役
03 權，俾便使被上訴人喜全公司取得對外永久通行權利（見原
04 審卷第109頁）。

05 (五) 298之19至21地號土地嗣已合併至298之6地號土地，作為被
06 上訴人喜全公司「喜全美術真鑄」建案之基地；俟該建案建
07 物興建完成後，被上訴人喜全公司即陸續出售並移轉房地所
08 有權登記予買受之住戶，最後一戶係由尤國品買受，並於99
09 年8月27日辦理房地所有權移轉登記完畢，故被上訴人喜全
10 公司自斯時起已非298之6地號土地所有人。

11 (六) 系爭土地登記謄本於土地標示部之登記事項，已載明「供役
12 地地號：後墘子段298之23地號」等語。

13 (七) 102年至104年、107年間，鍾○維、被上訴人張肇益等4人分
14 別辦理該建案房地所有權移轉登記時（是同時辦理或之後辦
15 理地役權登記等有爭執），經中山地政所要求鍾○維及被上
16 訴人張肇益等4人，依內政部84年函釋出具說明書單獨申辦
17 ，或會同原不動產役權人即被上訴人喜全公司辦理不動產役
18 權移轉登記，此業經中山地政所108年12月19日中山地所一
19 字地0000000000號函覆在卷（見原審卷第195至196頁）。

20 (八) 被上訴人喜全公司於87年10月2日於系爭土地設定登記不動
21 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
22 ，此觀臺中市地籍異動索引（見原審卷第291至292頁）即明
23 。觀之該次異動之收件字號102年普登字第027560號案件申
24 請資料（見原審卷第35至46頁）。再由土地登記申請書備註
25 欄記載「本案原地役權人喜全公司，移轉後新地役權人喜全
26 公司、鍾○維」。298之23地號土地之他項權利部異動索引
27 ，方於102年2月5日出現以相同案號（即102年普登字第0000
28 00號），先刪除被上訴人喜全公司，又新增被上訴人喜全公
29 司及鍾○維之紀錄（見原審卷第291至293頁）。

30 五、本件爭點

31 上訴人主張附表所示不動產役權登記均屬無效，而依民法第

01 767條第1項規定中段，訴請塗銷各該不動產役權登記，是否
02 有理由？

03 六、得心證之理由：

04 (一)上訴人主張附表所示不動產役權登記均屬無效，而依民法第
05 767條第1項規定中段，訴請塗銷各該不動產役權登記，是否
06 有理由？

07 1.按不動產役權（包含修法前所稱之地役權）不得由需役不
08 動產分離而為讓與，或為其他權利之標的物，民法第853
09 條定有明文。由此可見，不動產役權具有從屬性，不得與
10 需役不動產分離，亦即，若當事人間無特別約定，不動產
11 役權應與需役不動產所有權一併移轉。

12 2.經查：

13 (1)被上訴人喜全公司於上開建案建物興建完畢後，乃陸續
14 出售房地並移轉登記給買受之住戶，最後一戶係由尤國
15 品買受，並於99年8月27日辦理所有權移轉登記完畢。
16 依被上訴人喜全公司與王劉0華、王0豪簽訂之不動產
17 買賣補充協議書所載，因系爭土地○○○區○道路，故
18 王劉0華、王0豪方同意被上訴人喜全公司於系爭土地
19 設定不動產役權，俾使被上訴人喜全公司取得對外永久
20 通行權利（見原審字卷第109頁）。是以，被上訴人喜
21 全公司於系爭土地設定不動產役權，乃為供其後續於29
22 8之6地號土地興建之建案建物對外通行之用。

23 (2)衡情被上訴人喜全公司銷售並移轉該建案房地所有權時
24 ，自無可能另與買受人約定不移轉系爭土地之不動產役
25 權，致買受人買受之房地無道路可對外通行，復無證據
26 顯示買受該建案房地之人嗣後轉售各該房地時，另有約
27 定不移轉不動產役權。

28 (3)依上開規定及說明，被上訴人喜全公司於87年10月2日
29 就系爭土地設定之不動產役權，應於需役不動產即298
30 之6地號土地所有權移轉時，一併法定移轉予受讓該土
31 地之所有人。準此，被上訴人張肇益等4人既係輾轉買

01 受該建案房地，而取得298之6地號土地所有權，則其等
02 亦同時因法定移轉而一併取得系爭土地之不動產役權。
03 被上訴人喜全公司亦已無此不動產役權之處分權。

04 (4) 然該建案房地陸續辦理所有權移轉登記時，漏未依民法
05 第853條規定，併同辦理不動產役權移轉登記；直至102
06 年至104年、107年間，鍾O維、被上訴人張肇益等4人
07 分別辦理該建案房地所有權移轉登記時，始經中山地政
08 所發覺上情，為符合不動產役權應隨同需役不動產讓與
09 之規定，中山地政所乃要求由鍾O維及被上訴人張肇益
10 等4人，依內政部84年函釋出具說明書單獨申辦，或會
11 同原不動產役權人即被上訴人喜全公司辦理不動產役權
12 移轉登記，此業經中山地政所108年12月19日中山地所
13 一字地0000000000號函覆在卷（見原審卷第195至196頁
14 ），核與鍾O維、被上訴人張肇益等4人申請辦理不動
15 產役權讓與登記之申請資料相符（見原審卷第33至101
16 頁），由此可認被上訴人張肇益等4人僅係依民法第853
17 條規定，補辦不動產役權隨同移轉之讓與登記，以使實
18 際不動產役權人與登記名義人相符。

19 (5) 上訴人雖主張下列各情，惟核均無理由，分述如下：

20 ① 上訴人雖主張被上訴人喜全公司就系爭土地之不動產
21 役權，已於99年8月27日歸於消滅，其嗣於102年2月5
22 日重新取得系爭土地之不動產役權，乃屬無效云云。
23 惟查，被上訴人喜全公司於87年10月2日於系爭土地
24 設定登記不動產役權後，第一筆涉及權利變動之異動
25 紀錄即102年2月5日，此觀臺中市地籍異動索引（見
26 原審卷第291至292頁）即明。觀之該次異動之收件字
27 號102年普登字第027560號案件申請資料（見原審卷
28 第35至46頁），可知該次係因鍾O維受贈該建案房地
29 而取得298之6地號土地所有權，而依內政部84年函釋
30 單獨申請隨同辦理不動產役權讓與登記，再由土地登
31 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、鍾〇維」乙節，足見係因298之6地號土地仍有其他共有人未隨同辦理移轉不動產役權，鍾〇維並非讓與取得全部不動產役權，故被上訴人喜全公司仍維持登記為系爭土地之不動產役權權利人，而新增鍾〇維為不動產役權權利人。此觀被上訴人張肇益等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（見原審卷第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），先刪除被上訴人喜全公司，又新增被上訴人喜全公司及鍾〇維之紀錄（見原審卷第291至293頁）。是上訴人主張被上訴人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日重新取得云云，顯屬誤會。且被上訴人張肇益等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，故亦無上訴人所指給付不能之情形。

- ②上訴人雖主張：被上訴人張肇益等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云云。惟查，被上訴人張肇益等4人係因民法第853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，自無違反土地登記規則第4條規定，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上訴人喜全公司，讓與給後續輾轉受讓該建案房地

之所有權人，故義務人乃被上訴人喜全公司，與上訴人無涉，蓋上訴人之被繼承人僅為最初不動產役權登記予被上訴人喜全公司案件中之義務人。是上訴人主張被上訴人張肇益等4人辦理不動產役權讓與登記時，未會同上訴人辦理，乃違反土地登記規則第26條乙云云，為不可採。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（見原審卷第185至186頁），乃合乎民法第853條之規範意旨，難認有何違法之處。是上訴人主張附表所示各該不動產役權登記均為無效云云，不足採信。

③上訴人雖主張上訴人喜全公司已非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項規定應宣告消滅云云。惟查，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。然而本件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。是上訴人此部分之主張，亦屬無據。

(6) 綜上，上訴人主張附表所示不動產役權登記均屬無效，而依民法第767條第1項規定中段，訴請塗銷各該不動產

役權登記云云，為不可採。

(二)綜上所述，上訴人主張附表所示不動產役權登記均屬無效，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。原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

(三)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，又上訴人復聲請本院調取被上訴人蔡嘉倫等人有關不動產役權土地申請書及相關資料等，本院審酌本件事實發生均相同，相關證據亦屬共通可資認定，故無調查之必要，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依法判決如主文。

中 華 民 國 109 年 10 月 27 日

民事第七庭 審判長法官 王 銘

法官 郭妙俐

法官 張國華

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 孫銘宏

中 華 民 國 109 年 10 月 27 日