

## 民事法判解

## 地上權消滅

## 臺灣士林地方法院106年度重訴字第336號民事判決

## 【實務選擇題】

下列何者為意定地上權消滅原因？

- (A) 地上建築物或工作物滅失者。
- (B) 因不可歸責於地上權人之事由，致土地不能達原來使用之目的時，經地上權人解除地上權者。
- (C) 地上權人因違反約定之使用方法，經土地所有人終止地上權者。
- (D) 地上權之全部或一部無存續必要，經法院宣告撤銷地上權者。

**答案**：C

## 【裁判要旨】

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。又法律關係定有存續期間者，於期間屆滿時消滅，期滿後，除法律有更新規定外，並不當然發生更新之效果，地上權並無如[民法第451](#)條之規定，其期限屆滿後自不生當然變更為不定期限之效果，因而應解為定有存續期間之地上權於期限屆滿時，地上權當然消滅（最高法院[70年台上字第3678號](#)判例參照）。

## 【爭點說明】

土地所有人與地上權人就地上權消滅，可主張之效果分述如下：

- 一、地上權消滅原因計有，地上權存續期間屆滿、地上權拋棄、欠租終止、約定消滅事由發生及約定使用方法違反等原因。本題乃地上權存續期間屆滿而地上權消滅，除法律另有規定外，並不當然發生更新，地上權未如租賃契約於[民法第451](#)條默示更新規定，故此時因地上權存續期間屆滿，地上權當然消滅。
- 二、地上權人有回復原狀、取回工作物通知義務及取回工作物之權，[民法第839](#)條自明，新法另增修規定若地上權人遲不取回工作物，地上權消滅1個月後，該

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

工作物歸屬於土地所有人，並且取回前須「通知」土地所有人，藉以兼顧土地所有人權益。

- 三、依民法第839條第3項，土地所有人有時價購買請求權，目的在避免地上權人取回工作物所導致之價值下降。地上權因存續期間屆至而消滅，民法第840條規定工作物係建築物時，土地所有人有時價補償義務，目的係為維持建築物社會經濟功能，兼顧地上權人權益，除此之外，若土地所有人於地上權人補償請求期間內拒絕、不為確答或不願依法院裁定時價補償者，地上權期間應酌量延長，係出於法律規定，故不待變更登記即生效力，倘若地上權人不願延長，即不得請求土地所有人補償。

#### 【相關法條】

民法第451條、第839條、第840條

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！