

# 未定期限無償地上權之終止

## —最高法院 100 年度台上字第 599 號判決

■ 編目：民法

出處	月旦裁判時報，第 15 期，頁 102~105	
作者	陳光岳教授	
關鍵詞	未定期限無償地上權、未定期限地上權	
摘要	民法第 833 條之 1，於判定是否終止未定期限之地上權時，須斟酌地上權「成立之目的、建物之種類、性質及利用狀況等」，而非僅考量建物是否不堪使用。而「利用狀況」與土地是否有效利用及區域狀況無關，而是仍應僅限於土地之實際利用狀況是否影響地上權之存續為判斷。	
重點整理	案件事實	<p>一、被告於民國 56 年就原告共有之土地設有未定期限無償之地上權，並隨即於該土地 1/3 面積部分建造建物。原告原主張類推適用民法第 442 條，請求被告給付地租。一審法院以「無償之地上權，地上權人本無支付租金之義務」，欠缺類推適用基礎，判決原告敗訴。</p> <p>二、原告不服上訴，並追加提起先位之訴，主張被告現僅於該地堆放雜物，難達土地利用目的，依民法第 833 條之 1 請求法院終止系爭地上權，判決被告應塗銷系爭地上權登記。</p> <p>三、原審以系爭地上權無特定之設定目的、建物已老舊、未有建物部分土地未為積極利用，同時，本案土地位於商業繁盛交通便利之處、現利用狀況顯未發揮經濟效益，至所有權能空洞化等為由，認其符合民法 833 條之 1 立法意旨，准許塗銷系爭地上權之請求。被告不服提起上訴。</p>
	本案爭點	對於未定期限之地上權，當事人依民法第 833 條之 1 規定請求法院判決終止時，如何判斷是否符合該規定所定要件？
	判決要旨	<p>一、原審就性質上應為變更原物權內容之形成之訴，逕判令被告塗銷系爭地上權，實有疑義。</p> <p>二、次以本案建物於設定系爭地上權後約經二個月即辦理第一次登記，似有由被告依系爭地上權興建現有建物之目的；</p> <p>三、又系爭建物之種類、性質、利用狀況、尚得使用之期間如何，其是否已至不堪使用，是否成立之目的已不存在，攸關係爭地上權得否終止，原審未加詳析，逕以系爭建物係空屋，僅堆置水塔、招牌等雜物，即認其無特定之設定目的，判准原告之請求，有欠允洽，發回更審。</p>
重點整理	判決要旨	<p>三、又系爭建物之種類、性質、利用狀況、尚得使用之期間如何，其是否已至不堪使用，是否成立之目的已不存在，攸關係爭地上權得否終止，原審未加詳析，逕以系爭建物係空屋，僅堆置水塔、招牌等雜物，即認其無特定之設定目的，判准原告之請求，有欠允洽，發回更審。</p>



	評析	<p>一、未定期限不動產利用之關係之終止</p> <p>(一)未定期限地上權在物權法修正前，並無相關規範。有鑑於此，立法者稱「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。」</p> <p>(二)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，兼土地所有人與地上權人之利益，爰於民法第 833 條之 1 明定「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」；且本條規定溯及適用於修法前已發生之未定期限地上權(民法物權編施行法第 13 條之 1)。</p> <p>二、本判決評析</p> <p>(一)相對於依土地法第 103 條認定未定期限基地租賃契約是否消滅，其判斷的焦點在於房屋是否已達不堪使用的程度，於依民法第 833 條之 1 判定是否終止未定期限之地上權時，須斟酌地上權「成立之目的、建物之種類、性質及利用狀況等」，顯見其須考量之事項及範圍非僅限於建物是否不堪使用，而是即使建物仍堪使用，如有滿足上述判斷要素的情形，法院仍可依當事人之請求終止地上權。至於是否滿足各該判斷要素固因個別事案之差異而有不同，本案例在一定程度上提供了參考的因素。</p> <p>(二)但在具體化本條規定中之抽象用語時，仍有以下應一併思考之處。亦即，關於「<u>成立目的</u>」應非僅指設定當時的情形，而是應綜合考量當事人間於設定後至生爭議時止之經過(如是否有償、地租之金額及設定後有無增減、給付地租之狀況、原始建物增建或修繕等時所有人之反應等)。</p> <p>(三)至於「<u>利用狀況</u>」仍應配合設立目的及地上權人之利用必要性判斷，其與原審法院所舉是否配合土地所在區域狀況的變化無關；亦即，「<u>利用狀況</u>」與土地是否有效利用及區域狀況無關，而是仍應僅限於土地之實際利用狀況是否影響地上權之存續為判斷。</p>
考題趨勢		<p>一、未定期限無償地上權之終止，是否適用土地法第 100 條、第 103 條、第 114 條之規定？又物權修法後，對於未定期限無償地上權之終止，有何變革？</p> <p>二、在依民法第 833 條之 1 判定終止地上權時，應考量何要素？各要素之具體內容為何？</p>
延伸閱讀		<p>一、謝哲勝(2009)，〈地上權的權利金〉，《月旦法學教室》，第 77 期，頁 12-13。</p> <p>二、陳榮傳(2007)，〈地上權的目的變更〉，《月旦法學教室》，第 60 期，頁 10-11。</p> <p>※延伸知識推薦，都可在最多法學資源的【月旦法學知識庫】<a href="http://www.lawdata.com.tw">www.lawdata.com.tw</a> 立即在線搜尋！</p>

