

臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度重訴字第38號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原 告 陳清松  
訴訟代理人 閻道至律師  
複代理人 尤文祭律師  
追加原告 黃麗庭

0000000000000000

0000000000000000

黃老櫻（嬰）

0000000000000000

陳淑慧  
李雅雯  
李靜怡

0000000000000000

黃麗玉  
李文仁

0000000000000000

黃玠華

0000000000000000

0000000000000000

黃秀慧

0000000000000000

0000000000000000

黃清好  
楊范秀蝦  
歐黃素嬌

0000000000000000

上 1 人  
訴訟代理人 歐秀蘭  
歐美華  
追加原告 黃增成

01 黃麗美  
02 黃素白  
03 黃素卿  
04 黃陳芳子  
05 黃議德

06 0000000000000000

07 黃志仁  
08 黃志文  
09 黃碧玉  
10 周永裕

11 0000000000000000

12 李多(黃俊輝之遺產管理人)

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 被 告 邱素禎  
16 林鴻吉

17 0000000000000000

18 林圳松  
19 林惠珠  
20 林俐伶  
21 林素貞  
22 林素月

23 0000000000000000

24 兼 上3人

25 共 同

26 訴訟代理人 林哲良

27 被 告 劉阿琴

28 訴訟代理人 劉文山

29 被 告 潘信忠

30 0000000000000000

31 潘月娥

01 潘信傳

02 兼上2人共同

03 訴訟代理人 曾國忠

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 被 告 潘素秋

07 潘玉環

08 林薛阿嬌

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 鄭林玉蘭

12 王秋香

13 00000 000000 00000

14 熊王素貞

15 廖春美

16 廖紫婕

17 廖春蘭

18 廖春蓮

19 林麗華

20 0000000000000000

21 廖奕麟

22 廖奕勛

23 廖逸芳

24 0000000000000000

25 廖芸汝

26 劉麗花

27 0000000000000000

28 蔡毓

29 0000000000000000

30 林宏達

31 林耿璋

01 林耿源  
02 0000000000000000  
03 林耿義  
04 0000000000000000  
05 林衍家  
06 林麗秋  
07 林麗娜  
08 林錫泉  
09 黃賴阿色  
10 陳美鳳  
11 0000000000000000  
12 林安迪  
13 00000 0000000000  
14 林韋恩  
15 兼上24人共同  
16 訴訟代理人 廖兆楨  
17 0000000000000000  
18 被 告 林麗玉  
19 訴訟代理人 于煥庭  
20 廖兆楨  
21 0000000000000000  
22 被 告 廖兆銘  
23 廖兆鴻  
24 0000000000000000  
25 廖兆陽  
26 林忠翰  
27 0000000000000000  
28 0000000000000000  
29 游若語  
30 陳明香  
31 廖月琴

01	廖月蕙
02	廖月鳳
03	廖月玲
04	沈廖秀梅
05	許明凱
06	許銀倩
07	廖清波
08	廖碧珠
09	薛勝鏞
10	翁李麗純
11	李麗花
12	0000000000000000
13	李東陽
14	李麗芬
15	賴李麗芳
16	馬安琪
17	0000000000000000
18	馬如龍
19	馬振富
20	陳永銘
21	陳淑玲
22	0000000000000000
23	毛沛雯
24	馬阿明
25	馬倉頡
26	0000000000000000
27	馬清水
28	蔡旻
29	0000000000000000
30	林慧俐
31	林曉慧

01 蕭文崇  
02 蕭昱弘  
03 蕭惠文  
04 蕭舒文  
05 秦富瑛  
06 0000000000000000  
07 黃世一  
08 黃世二  
09 劉榮珍  
10 黃梓菘  
11 黃浩蕨  
12 黃明秀  
13 黃明嵩  
14 蔡文通  
15 兼 上1人  
16 訴訟代理人 蔡富傑  
17 被 告 蔡博智  
18 0000000000000000  
19 蔡旻哲  
20 0000000000000000  
21 陳賴英子  
22 楊彩雲  
23 林煒恩  
24 林筠庭  
25 林宜慧  
26 林志勝  
27 馮瑞祥  
28 馮瑞祺  
29 馮瑞禎  
30 楊金枝  
31 楊惠媚

01 楊文德  
02 楊月女  
03 楊雅晴  
04 楊舒涵  
05 0000000000000000  
06 曾鴻源  
07 0000000000000000  
08 曾國榮  
09 曾志文  
10 0000000000000000  
11 曾素精  
12 馬天錫  
13 馬春珍  
14 0000000000000000  
15 馬新如  
16 馬富美  
17 0000000000000000  
18 馬菡屏  
19 馬玉葉  
20 馬小嵐

21 上列當事人間請求塗銷地上權等事件，本院於民國113年9月5日  
22 言詞辯論終結，判決如下：

23 主 文

- 24 一、如附表一、二、三、四所示之地上權應予終止。  
25 二、如附表六編號1號所示之被告應就附表一所示之地上權辦理  
26 繼承登記後，塗銷地上權登記。  
27 三、如附表六編號2號所示之被告應就附表二所示之地上權辦理  
28 繼承登記後，塗銷地上權登記。  
29 四、被告邱素禎應塗銷如附表三所示之地上權登記。  
30 五、如附表六編號4號所示之被告應就附表四所示之地上權辦理  
31 繼承登記後，塗銷地上權登記。

- 01 六、如附表六編號5號所示之被告應將如附表五所示之地上權登  
02 記予以塗銷。
- 03 七、如附表六編號1號所示之被告應將坐落宜蘭縣○○鎮○○段  
04 ○○○地號土地上，如宜蘭縣羅東地政事務所土地複丈成果  
05 圖編號E所示建物（門牌號碼：宜蘭縣○○鎮○○路○段00  
06 巷0號，面積四四點五〇平方公尺）拆除，並將前開占用土  
07 地騰空返還予原告、追加原告。
- 08 八、如附表六編號2號所示之被告應將坐落宜蘭縣○○鎮○○段  
09 ○○○地號土地上，如宜蘭縣羅東地政事務所土地複丈成果  
10 圖編號D所示建物（門牌號碼：宜蘭縣○○鎮○○路○段00  
11 巷0號，面積六九點四四平方公尺）拆除，並將前開占用土  
12 地騰空返還予原告、追加原告。
- 13 九、如附表六編號3號所示之被告應將坐落宜蘭縣○○鎮○○段  
14 ○○○地號土地上，如宜蘭縣羅東地政事務所土地複丈成果  
15 圖編號A所示建物（門牌號碼：宜蘭縣○○鎮○○路○段00  
16 巷0號，面積三〇點八六平方公尺）拆除，並將前開占用土  
17 地騰空返還予原告、追加原告。
- 18 十、如附表六編號4號所示之被告應將坐落宜蘭縣○○鎮○○段  
19 ○○○地號土地上，如宜蘭縣羅東地政事務所土地複丈成果  
20 圖編號B所示建物（門牌號碼：宜蘭縣○○鎮○○路○段00  
21 巷0號，面積三八點〇九平方公尺）、編號C所示建物（門牌  
22 號碼：宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號，面積七三點六九  
23 平方公尺）拆除，並將前開占用土地騰空返還予原告、追加  
24 原告。
- 25 十一、如附表六編號1號所示之被告應自第一項地上權終止日  
26 （即本判決確定日）之翌日起至返還第七項土地之日止，  
27 按月給付原告新臺幣捌佰陸拾玖元。
- 28 十二、如附表六編號2號所示之被告應自第一項地上權終止日  
29 （即本判決確定日）之翌日起至返還第八項土地之日止，  
30 按月給付原告新臺幣壹仟叁佰伍拾柒元。
- 31 十三、如附表六編號3號所示之被告應自第一項地上權終止日

01 (即本判決確定日)之翌日起至返還第九項土地之日止，  
02 按月給付原告新臺幣陸佰零叁元。

03 十四、如附表六編號4號所示之被告應自第一項地上權終止日  
04 (即本判決確定日)之翌日起至返還第十項土地之日止，  
05 按月給付原告新臺幣貳仟壹佰捌拾肆元。

06 十五、原告其餘之訴駁回。

07 十六、訴訟費用由如附表六編號1號所示之被告負擔百分之十  
08 六，由如附表六編號2號所示之被告負擔百分之二十六，  
09 由如附表六編號3號所示之被告負擔百分之十一，由如附  
10 表六編號4號所示之被告負擔百分之四十三，由如附表六  
11 編號5號所示之被告負擔百分之四。

12 十七、本判決第七項於原告以新臺幣捌拾捌萬捌仟伍佰陸拾元為  
13 如附表六編號1號所示之被告供擔保後，得為假執行。如  
14 附表六編號1號所示之被告以新臺幣貳佰陸拾陸萬伍仟陸  
15 佰捌拾叁元為原告供擔保後得免為假執行。

16 十八、本判決第八項於原告以新臺幣壹佰叁拾捌萬陸仟伍佰伍拾  
17 肆元為如附表六編號2號所示之被告供擔保後，得為假執  
18 行。如附表六編號2號所示之被告以新臺幣肆佰壹拾伍萬  
19 玖仟陸佰陸拾肆元為原告供擔保後得免為假執行。

20 十九、本判決第九項於原告以新臺幣陸拾壹萬陸仟貳佰元為如附  
21 表六編號3號所示之被告供擔保後，得為假執行。如附表  
22 六編號3號所示之被告以新臺幣壹佰捌拾肆萬捌仟陸佰零  
23 柒元為原告供擔保後得免為假執行。

24 二十、本判決第十項於原告以新臺幣貳佰貳拾叁萬壹仟玖佰捌拾  
25 元為如附表六編號4號所示之被告供擔保後，得為假執  
26 行。如附表六編號4號所示之被告以新臺幣陸佰陸拾玖萬  
27 伍仟玖佰伍拾柒元為原告供擔保後得免為假執行。

28 二十一、本判決第十一項各到期部分，於原告每期以新臺幣貳佰  
29 玖拾元為如附表六編號1號所示之被告供擔保後，得假  
30 執行。但如附表六編號1號所示之被告每期如以新臺幣  
31 捌佰陸拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 二十二、本判決第十二項各到期部分，於原告每期以新臺幣肆佰  
02 伍拾貳元為如附表六編號2號所示之被告供擔保後，得  
03 假執行。但如附表六編號2號所示之被告每期如以新臺  
04 幣壹仟參佰伍拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。  
05 二十三、本判決第十三項各到期部分，於原告每期以新臺幣貳佰  
06 元為如附表六編號3號所示之被告供擔保後，得假執  
07 行。但如附表六編號3號所示之被告每期如以新臺幣陸  
08 佰零參元為原告預供擔保，得免為假執行。  
09 二十四、本判決第十四項各到期部分，於原告每期以新臺幣柒佰  
10 貳拾捌元為如附表六編號4號所示之被告供擔保後，得  
11 假執行。但如附表六編號4號所示之被告每期如以新臺  
12 幣貳仟壹佰捌拾肆元為原告預供擔保，得免為假執  
13 行。

14 二十五、原告其餘假執行之聲請駁回。

15 事實及理由

16 一、程序事項：

17 (一)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有訴訟  
18 標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當  
19 事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明  
20 文。又訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其  
21 中一人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告  
22 聲請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告。逾  
23 期未追加者，視為已一同起訴，同法第56條之1第1項亦有明  
24 定。另按民事訴訟法第56條之1第1項規定，係為解決固有必  
25 要共同訴訟當事人適格之問題而設，必以訴訟標的對於數人  
26 必須合一確定，且該數人「應共同起訴」者，始足當之。共  
27 有人就共有土地上已由他人設定之地上權，依民法第833條  
28 之1規定，請求法院定存續期間或終止地上權，或依同法第8  
29 35條之1規定，請求法院增加租金者，乃以形成之訴，請求  
30 判決變更共有土地所設定地上權之內容，依土地法第34條之  
31 1第1項規定，以共有人過半數及其應有部分合計過半數，或

01 其應有部分合計逾3分之2之共有人同意，即可行之，非必需  
02 共有人全體同意，倘起訴之共有人已具備上開人數或應有部  
03 分比例之要件，即無適用民事訴訟法第56條之1第1項規定，  
04 裁定命未起訴之共有人追加為原告之必要（最高法院106年  
05 度台抗字第743號民事裁定意旨參照）。本件原告陳清松起  
06 訴時主張其為坐落宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地（下稱  
07 系爭土地）之共有人，其應有部分僅有10分之4，尚不符合  
08 土地法第34條之1第1項規定，其依民法第833條之1規定請求  
09 終止並塗銷如附表一、二、三、四、五所示之地上權（下稱  
10 系爭地上權），被告應將系爭地上權登記予以塗銷等語。本  
11 件因涉及原告人數及持有應有部分是否達土地法第34條之1  
12 規定之限制，而屬合一確定之訴訟，經本院發函請追加原告  
13 表示意見，除追加原告黃麗庭有於民國112年3月15日以補充  
14 說明之書狀表示意見外（見本院卷(三)第179頁），其餘追加  
15 原告收受通知後迄未具狀陳述意見，亦未提出拒絕同為原告  
16 之正當理由，嗣經本院於112年7月6日裁定命系爭土地其他  
17 共有人黃老櫻、陳淑慧、李雅雯、李靜怡、黃麗玉、李文  
18 仁、黃玠華、黃秀慧、黃清好、楊范秀蝦、歐黃素嬌、黃增  
19 成、黃麗美、黃素白、黃素卿、黃陳芳子、黃議德、黃志  
20 仁、黃志文、黃碧玉、黃麗庭、周永裕應於收受裁定5日內  
21 具狀追加為原告，逾期視為已一同起訴（見本院卷(四)第111  
22 頁至第118頁），上開追加原告均逾期未為追加，故視為已  
23 與原告一同起訴。

24 (二)又按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其  
25 他依法令應續行訴訟之人承受訴訟以前當然停止；上開法條  
26 所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；當  
27 事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行  
28 訴訟。民事訴訟法第168條、第175條第1項、第178條分別定  
29 有明文。本件訴訟繫屬中，楊馬阿玉於訴訟繫屬中之112年1  
30 2月26日死亡，其繼承人為被告楊金枝、楊惠媚、楊文德、  
31 楊月女、楊文聰，楊文聰則於101年7月30日先於楊馬阿玉死

01 亡，應由楊文聰之直系血親卑親屬被告楊雅晴、楊舒涵代位  
02 繼承楊文聰之應繼分；曾艷輝於113年2月17日死亡，其繼承  
03 人為被告曾鴻源、曾國榮、曾國忠、曾志文、曾素精；馬阿  
04 溪於113年4月16日死亡，其繼承人為被告馬天錫、馬春珍、  
05 馬新如、馬富美、馬菡屏、馬玉葉、馬小嵐，因其等俱未向  
06 本院聲明承受訴訟，本院乃依職權，於113年2月26日以裁定  
07 命被告楊金枝、楊惠媚、楊文德、楊月女、楊雅晴、楊舒涵  
08 為被告楊馬阿玉之承受訴訟人，並續行本件訴訟（見本院卷  
09 八）第267頁至第268頁），於113年3月27日以裁定命被告曾鴻  
10 源、曾國榮、曾國忠、曾志文、曾素精，曾鴻源為曾艷輝之  
11 承受訴訟人，並續行本件訴訟（見本院卷九）第23頁至第24  
12 頁），於113年5月30日以裁定命被告馬天錫、馬春珍、馬新  
13 如、馬富美、馬菡屏、馬玉葉、馬小嵐為馬阿溪之承受訴訟  
14 人，並續行本件訴訟（見本院卷九）第397頁至第398頁），以  
15 利訴訟程序之進行。

16 (三)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列  
17 各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之  
18 基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。  
19 四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五、該訴訟  
20 標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當  
21 事人者。六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭  
22 執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法  
23 律關係之判決者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。  
24 被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視  
25 為同意變更或追加；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上  
26 或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第25  
27 5條、第256條定有明文。查本件原告於起訴時聲明原為：  
28 「壹、先位訴之聲明：一、林黃完、曾艷輝、被告邱素禎、  
29 廖陳阿免（後改名為林廖陳免）等4人於系爭土地上所設定  
30 之如附表一、二、三、四所示之地上權，應予終止。二、劉  
31 煥輝、林黃完、曾艷輝、被告邱素禎、林廖陳免等5人應將

01 系爭土地上所設定之系爭地上權登記塗銷。三、劉煥輝應將  
02 坐落系爭土地之宜蘭縣○○鎮○○段○○000號即門牌號碼宜  
03 蘭縣○○鎮○○路○○段00號建物拆除，並將系爭土地騰空返  
04 還原告及全體共有人。劉煥輝應自本件起訴日起至返還上開  
05 土地時為止，按月給付原告新臺幣（下同）1,598元。四、  
06 林黃完應將坐落系爭土地之宜蘭縣○○鎮○○段○○000號即  
07 門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路○○段00號建物拆除，並將系爭  
08 土地騰空返還原告及全體共有人。林黃完應自本件起訴日起  
09 至返還系爭土地時為止，按月給付原告1,884元。五、陳○  
10 ○應將坐落系爭土地之宜蘭縣○○鎮○○段○○000號即門牌  
11 號碼宜蘭縣○○鎮○○路000號建物拆除，並將系爭土地騰  
12 空返還原告及全體共有人。陳○○應自本件起訴日起至返還  
13 系爭土地時為止，按月給付原告4,509元。六、曾艷輝應將  
14 坐落系爭土地之宜蘭縣○○鎮○○段○○000號即門牌號碼宜  
15 蘭縣○○鎮○○路○○段00號建物拆除，並將系爭土地騰空返  
16 還原告及全體共有人。曾艷輝應自本件起訴日起至返還系爭  
17 土地時為止，按月給付原告3,196元。七、被告邱素禎應將  
18 坐落系爭土地之宜蘭縣○○鎮○○段○○000號即門牌號碼宜  
19 蘭縣○○鎮○○路○○段00巷0號建物拆除，並將上開土地騰  
20 空返還原告及全體共有人。被告邱素禎應自本件起訴日起至  
21 返還上開土地時為止，按月給付原告1,712元。八、廖○○  
22 應將坐落系爭土地之宜蘭縣○○鎮○○段○○000號即門牌號  
23 碼宜蘭縣○○鎮○○路○○段00號建物拆除，並將系爭土地騰  
24 空返還原告及全體共有人。廖○○應自本件起訴日起至返還  
25 系爭土地時為止，按月給付原告1,027元。九、被告劉煥輝  
26 應給付原告95,895元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
27 止，按週年利率5%計算之利息。十、原告願供擔保，請准  
28 宣告假執行。貳、備位訴之聲明：一、核定林黃完、曾艷  
29 輝、被告邱素禎、林廖陳免於系爭土地上所設定之全部地上  
30 權存續期間為1年，存續期間屆滿後，林黃完、曾艷輝、被  
31 告邱素禎、林廖陳免應將系爭土地上所設定之全部地上權登

01 記塗銷。二、林黃完、曾艷輝、被告邱素禎、林廖陳免應於  
02 上開第1項所核定之地上權存續期間內，按年給付原告133,7  
03 01元。三、劉煥輝應將系爭土地上所設定之全部地上權登記  
04 塗銷。四、林黃完於上開第1項所核定之地上權存續期間屆  
05 滿後，林黃完應將坐落系爭土地之宜蘭縣○○鎮○○段○○  
06 0號即門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路○○段00號建物拆除，並  
07 將上開土地騰空返還原告及全體共有人。林黃完應自上開第  
08 1項所核定之地上權存續期間屆滿起至返還上開土地時為  
09 止，按月給付原告1,884元。五、陳○○於上開第1項所核定  
10 之地上權存續期間屆滿後，陳○○應將坐落系爭土地之宜蘭  
11 縣○○鎮○○段○○000號即門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路000  
12 號建物拆除，並將上開土地騰空返還原告及全體共有人。陳  
13 ○○應自上開第1項所核定之地上權存續期間屆滿起至返還  
14 系爭土地時為止，按月給付原告4,509元。六、曾艷輝於上  
15 開第1項所核定之地上權存續期間屆滿後，曾艷輝應將坐落  
16 系爭土地之宜蘭縣○○鎮○○段○○000號即門牌號碼宜蘭縣  
17 ○○鎮○○路○○段00號建物拆除，並將上開土地騰空返還原  
18 告及全體共有人。曾艷輝應自上開第1項所核定之地上權存  
19 續期間屆滿起至返還上開土地時為止，按月給付原告3,196  
20 元。七、被告邱素禎於上開第1項所核定之地上權存續期間  
21 屆滿後，被告邱素禎應將坐落系爭土地之宜蘭縣○○鎮○○  
22 段○○000號即門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路○○段00巷0號建物  
23 拆除，並將系爭土地騰空返還原告及全體共有人。被告邱素  
24 禎應自上開第1項所核定之地上權存續期間屆滿起至返還系  
25 爭土地時為止，按月給付原告1,712元。八、廖○○於上開  
26 第1項所核定之地上權存續期間屆滿後，廖○○應將坐落系  
27 爭土地之宜蘭縣○○鎮○○段○○000號即門牌號碼宜蘭縣○  
28 ○鎮○○路○○段00號建物拆除，並將系爭土地騰空返還原告  
29 及全體共有人。廖○○應自上開第1項所核定之地上權存續  
30 期間屆滿起至返還系爭土地時為止，按月給付原告1,027  
31 元。九、劉煥輝應將坐落系爭土地之宜蘭縣○○鎮○○段○

000號即門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路○段00號建物拆除，並將系爭土地騰空返還原告及全體共有人。十、劉煥輝應給付原告95,895元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自本件起訴日起至返還上開土地時為止，按年給付原告19,179元。十一、原告願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷(一)第8頁至第11頁），嗣於本院審理時迭經變更訴之聲明，最終於113年9月5日以民事變更訴之聲明(十)狀變更聲明為：「壹、先位訴之聲明：一、如附表六編號1、2、4、5號所示被告應分別就其被繼承人如附表一、二、四、五所示之地上權辦理繼承登記。二、如附表六編號1、2、3、4、5號所示被告於系爭土地上所設定之全部地上權，應予終止。三、如附表六編號1、2、3、4、5號所示被告應將如附表一、二、三、四、五所示之地上權登記予以塗銷。四、如附表六編號1號所示之被告應將坐落系爭土地門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號建物拆除，並將上開土地騰空返還原告及全體共有人。如附表六編號1號所示之被告應自本件起訴日起至返還系爭土地時為止，按月連帶給付原告2,415元。五、如附表六編號2號所示被告應將坐落系爭土地門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號建物拆除，並將系爭土地騰空返還原告及全體共有人。如附表六編號2號所示被告應自本件起訴日起至返還系爭土地時為止，按月給付原告3,769元。六、被告邱素禎應將坐落系爭土地門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號建物拆除，並將系爭土地騰空返還原告及全體共有人。被告邱素禎應自本件起訴日起至返還系爭土地時為止，按月給付原告1,675元。七、如附表六編號4號所示被告應將坐落系爭土地門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號及宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號建物拆除，並將系爭土地騰空返還原告及全體共有人。如附表六編號4號所示被告應自本件起訴日起至返還系爭土地時為止，按月連帶給付原告6,068元。貳、備位訴之聲明：一、如附表六編號1、2、4、5號所

01 示被告應分別就其被繼承人如附表一、二、四、五所示之地  
02 上權辦理繼承登記。二、核定如附表六編號1、2、3、4、5  
03 號所示之被告於系爭土地上所設定之全部地上權存續期間為  
04 1年，存續期間屆滿後，如附表六編號1、2、3、4、5號所示  
05 之被告應將系爭土地上所設定之全部地上權登記塗銷。三、  
06 如附表六編號1、2、3、4、5號所示之被告應於上開第2項所  
07 核定之地上權存續期間內，按年連帶給付原告133,701元。  
08 四、如附表六編號5號所示之被告應將系爭土地上所設定之  
09 全部地上權登記塗銷。五、如附表六編號1號所示之被告於  
10 上開第2項所核定之地上權存續期間屆滿後，如附表六編號1  
11 號所示之被告應將坐落系爭土地門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○  
12 路○段00巷0號建物拆除，並將系爭土地騰空返還原告及全  
13 體共有人。如附表六編號1號所示之被告應自上開第2項所核  
14 定之地上權存續期間屆滿起至返還系爭土地時為止，按月連  
15 帶給付原告2,415元。六、如附表六編號2號所示之被告於上  
16 開第2項所核定之地上權存續期間屆滿後，應將坐落系爭土  
17 地門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號建物拆除，並  
18 將系爭土地騰空返還原告及全體共有人。如附表六編號2號  
19 所示之被告應自上開第2項所核定之地上權存續期間屆滿起  
20 至返還系爭土地時為止，按月給付原告3,769元。七、被告  
21 邱素禎於上開第2項所核定之地上權存續期間屆滿後，被告  
22 邱素禎應將坐落系爭土地門牌號碼即宜蘭縣○○鎮○○路○  
23 段00巷0號建物拆除，並將系爭土地騰空返還原告及全體共  
24 有人。被告邱素禎應自上開第2項所核定之地上權存續期間  
25 屆滿起至返還系爭土地時為止，按月給付原告1,675元。  
26 八、如附表六編號4號所示之被告應將坐落系爭土地門牌號  
27 碼宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號、宜蘭縣○○鎮○○路  
28 ○段00巷0號建物拆除，並將系爭土地騰空返還原告及全體  
29 共有人。如附表六編號4號所示之被告應自本件起訴日起至  
30 返還上開土地時為止，按月連帶給付原告6,068元。九、原  
31 告願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷(十)第393頁至第4

01 14頁)，原告上開追加被告等人部分，核屬因訴訟標的對當  
02 事人必須合一確定，而追加原非當事人之人為當事人，揆諸  
03 前揭規定，應予准許；其餘就佔有建物之變更僅係更正事實  
04 上之陳述，依前述說明，於法均無不合。

05 (四)除原告陳清松以外之追加原告及除被告邱素禎、潘月娥、潘  
06 信傳、林哲良、蔡文通、蔡富傑、蔡博智、廖兆楨、黃賴阿  
07 色、林錫泉、林麗娜、林麗秋、林衍家、林耿義、林耿源、  
08 蔡毓、林宏達、廖奕勛、廖奕麟、廖芸汝、廖逸芳、林耿  
09 璋、劉麗花、林麗玉、林麗華、廖春蓮、廖春美、廖春蘭、  
10 廖紫婕、熊王素貞、林韋恩、林安迪、陳美鳳以外之被告，  
11 經本院合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事  
12 訴訟法第386條所列各款情事，爰依兩造之聲請，由到庭之  
13 兩造一造辯論而為判決。

## 14 二、原告方面：

### 15 (一)先位之訴部分：

16 1.民法第833條之1乃在調和土地所有權人及地上權人之權利  
17 而設，除保護地上權得有相當時間可以使用收益該土地，  
18 並使其得以有充分時間回收建設地上物之價值，然亦使土  
19 地所有權人不致於受過度之拘束。本件系爭地上權之權利  
20 人共有劉煥輝、林黃完、曾艷輝、被告邱素禎、林廖陳免  
21 等5人，審酌如附表一、二、三、四所示之地上權之設定  
22 權利人、權利範圍、存續期間、地租等條件，乃在38至42  
23 年間設定，繼續存在於系爭土地上業已逾67年，早已超過  
24 民法第833條之1規定之20年甚多，且依原告觀察，系爭土  
25 地上各建物之使用現狀應為設定地上權之初所興建之磚造  
26 平房，其中有部分建物雖疑似有經過鐵皮改建，但實際屋  
27 齡應已超過65年以上，雖然加以修繕仍可繼續使用，惟其  
28 價值已經甚低，應無需斟酌系爭土地上各房屋是否得予以  
29 修繕後繼續使用問題。是以，衡諸前揭立法理由，原告請  
30 求判決終止如附表一、二、三、四所示之地上權，應合於  
31 前揭法條規定，應予准許。

- 01 2.另就如附表五所示之地上權人劉煥輝之部分，依系爭土地  
02 之土地登記謄本記載，原有約定地上權之存續期間為3  
03 年，則劉煥輝之地上權應於45年4月13日即已消滅，自應  
04 塗銷如附表五所示之地上權登記。
- 05 3.本件如附表一、二、三、四所示之地上權如經本院判決應  
06 予終止，則如附表一、二、三、四所示之地上權之登記對  
07 原告就系爭土地所有權之圓滿利用，即構成妨害，爰依民  
08 法第767條之規定併予請求如附表六編號1、2、4號所示之  
09 被告辦理繼承登記後，並請求如附表六編號1、2、3、4號  
10 所示之被告塗銷如附表一、二、三、四所示之地上權之登  
11 記。
- 12 4.本件如附表一、二、三、四所示之地上權如經終止並經塗  
13 銷登記，被告廖秀娥所有之房屋門牌號碼雖為羅東鎮中山  
14 路3段61號，與羅東鎮南昌段854建號房屋登記門牌相符，  
15 然無法與宜蘭縣羅東地政事務所土地複丈成果圖上之5棟  
16 建物相互比對，且經查詢比對後5棟建物之新門牌號碼，  
17 應分別為羅東鎮中山路3段49巷1號、2號、3號、5號、6號  
18 之建物，宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號所有人為被告  
19 邱素禎，宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0○0號之所有人為  
20 林廖陳免後代子孫，宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號之  
21 所有人為曾艷輝後代子孫，宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷  
22 0號之所有人為林黃完後代子孫，原告爰依民法第767條前  
23 段、中段之規定，請求被告邱素禎及如附表六編號1、2、  
24 4號所示林黃完、曾艷輝、林廖陳勉之被繼承人將羅東鎮  
25 中山路3段49巷1號、2號、3號、5號、6號之建物拆除並將  
26 系爭土地騰空，返還原告及全體共有人。
- 27 5.本件如附表一、二、三、四所示之地上權經終止並塗銷  
28 後，如附表六編號1、2、3、4號所示之被告之建物即無再  
29 占用系爭土地之法律上權源，且如附表六編號1、2、3、4  
30 號所示之被告持續占用系爭土地至返還前，即享有相當於  
31 租金之不當得利，自有預為請求之必要。而系爭土地之地

租數額，如以系爭土地109年1月之申報地價每平方公尺5,861元之年息10%即每年地租每平方公尺586元計算，則系爭土地每年之地租應為每年417,818元（計算式586元×713平方公尺=417,818元），原告就其所有之持分所應領取之租金數額應為167,127元（計算式：417,818元×40%持分比例=167,127元，小數點以下四捨五入），至如附表六編號1、2、3、4號所示之被告應分擔之相當於租金之不當得利數額比例，應依其等於系爭土地上之建物面積比例分攤。

被告	建物門牌	面積比例 (平方公尺)	每月相當於租金 之不當得利(小 數點以下四捨五 入)
邱素禎	宜蘭縣○○鎮○ ○路○段00巷0 號	30.86/256.58	1,675元
林廖陳免後 代子孫	宜蘭縣○○鎮○ ○路○段00巷0 號	38.09/256.58	2,068元
林廖陳免後 代子孫	宜蘭縣○○鎮○ ○路○段00巷0 號	73.69/256.58	4,000元
曾艷輝後代 子孫	宜蘭縣○○鎮○ ○路○段00巷0 號	69.44/256.58	3,769元
林黃完後代 子孫	宜蘭縣○○鎮○ ○路○段00巷0 號	44.5/256.58	2,415元

(二)備位之訴部分：

- 1.原告請求核定如附表一、二、三、四所示之地上權存續期間，俟該地上權期間屆滿後應塗銷系爭地上權之部分：如

01 附表一、二、三、四所示之地上權並未約定期限，則自如  
02 附表一、二、三、四所示之地上權人於38年至42年經設定  
03 登記迄今，已達65年以上，顯已逾20年，如附表六編號  
04 1、2、3、4號所示之房屋屋齡已逾65年，甚為老舊，參酌  
05 行政院106年2月3日發布之「固定資產耐用年數表」住宅  
06 用磚造房屋為25年之耐用年數，如附表六編號1、2、3、4  
07 號所示之建物已遠逾耐用年限，及現存建物落後當地都市  
08 發展局勢影響市貌及都市發展，審酌如附表一、二、三、  
09 四所示之地上權之建築改良物之設定目的，暨原告對於整  
10 體土地之利用及都市計畫，若任令如附表一、二、三、四  
11 所示之地上權仍無限期存續，有失公允。應認如附表一、  
12 二、三、四所示地上權自起訴日起算存續期間為1年，方  
13 屬合理。如附表一、二、三、四所示地上權存續期間屆至  
14 後，本件如附表一、二、三、四所示地上權登記對原告就  
15 系爭土地所有權之圓滿利用，即構成妨害，而應予塗銷。

16 2. 就如附表五所示之地上權部分，依系爭土地之土地登記謄  
17 本記載，原有約定地上權之存續期間為3年，則如附表五  
18 所示之地上權應於45年4月13日即已消滅，自應塗銷如附  
19 表五所示之地上權之登記。

20 3. 原告依民法第767條前段、中段及民事訴訟法第246條，請  
21 求如附表六編號1、2、3、4號所示之被告於地上權存續期  
22 屆滿後應將如附表六編號1、2、3、4號所示建物拆除，並  
23 將系爭土地騰空，返還原告及全體共有人；本件如附表  
24 一、二、三、四所示之地上權如因存續期間屆滿並經塗銷  
25 登記，如附表六編號1、2、3、4號所示之建物，即屬無繼  
26 續占用系爭土地之合法權源，原告爰依民法第767條前  
27 段、中段之規定，請求如附表六編號1、2、3、4號所示之  
28 被告將如附表六編號1、2、3、4號所示之建物拆除並將系  
29 爭土地騰空，返還原告及全體共有人。

30 4. 考量系爭地上權設定至今已逾60餘年，系爭土地之價值經  
31 過多年，已發生當時難以預見之數十倍升值情形，且現代

01 土地所有權之經濟效用，業與地租債權相互結合，成為實  
02 現土地所有權利益之手段，則原告因如附表一、二、三、  
03 四所示之地上權而無法使用系爭土地，卻仍負有每年繳納  
04 地價稅之義務，對於原告顯失公平，原告自得基於所有權  
05 人地位，請求酌定如附表一、二、三、四所示之地上權於  
06 存續期間內之合理租金數額。又如附表一、二、三、四所  
07 示之地上權之地租數額，如以系爭土地109年1月之申報地  
08 價每平方公尺5,861元之年息10%即每年地租每平方公尺5  
09 86元計算，則如附表一、二、三、四所示之地上權之地租  
10 應為每年417,818元（計算式：586元×713平方公尺=417,  
11 818元），原告就其所有之持分所應領取之租金數額應為1  
12 67,127元（計算式：417,818元×40%持分比例=167,127.  
13 2，小數點以下四捨五入）。又如附表六編號1、2、3、  
14 4、5號所示被告以其等地上權之權利比例，為分擔土地租  
15 金之計算，即應以5分之1之比例分擔之，則如附表六編號  
16 1、2、3、4、5號所示被告應於核定地上權之存續期間內  
17 按年連帶給付原告133,701元（計算式：167,127÷5人×4人  
18 =133,701，小數點以下四捨五入）。

- 19 5.原告依民法第179條、民事訴訟法第246條請求如附表六編  
20 號1、2、3、4號所示之被告自地上權存續期間屆滿後至返  
21 還系爭土地止所獲得相當於租金之不當得利部分：查本件  
22 核定之地上權期間屆滿後，如附表六編號1、2、3、4號所  
23 示之被告之建物即無再占用系爭土地之法律上權源，且如  
24 附表六編號1、2、3、4號所示之被告持續占用系爭土地至  
25 返還前，即享有相當於租金之不當得利，自有預為請求之  
26 必要。而系爭土地之地租數額，如以系爭土地109年1月之  
27 申報地價每平方公尺5,861元之年息10%即每年地租每平  
28 方公尺586元計算，則系爭土地每年之地租應為每年417,8  
29 18元（計算式586元×713平方公尺=417,818元），原告就  
30 其所有之持分所應領取之租金數額應為167,127元【計算  
31 式：417,818元×40%持分比例=167,127（小數點以下四

01  
02  
03  
04

捨五入)】。至如附表六編號1、2、3、4號所示之被告應分擔之相當於租金之不當得利數額比例，應依其等於系爭土地上之建物面積比例分攤。

被告	建物門牌	面積比例 (平方公尺)	每月相當於租金 之不當得利(小 數點以下四捨五 入)
邱素禎	宜蘭縣○○ 鎮○○路○ 段00巷0號	30.86/256.58	1,675元
林廖陳免 後代子孫	宜蘭縣○○ 鎮○○路○ 段00巷0號	38.09/256.58	2,068元
林廖陳免 後代子孫	宜蘭縣○○ 鎮○○路○ 段00巷0號	73.69/256.58	4,000元
曾艷輝後 代子孫	宜蘭縣○○ 鎮○○路○ 段00巷0號	69.44/256.58	3,769元
林黃完後 代子孫	宜蘭縣○○ 鎮○○路○ 段00巷0號	44.5/256.58	2,415元

05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12

(三)又按「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算」，土地法第34條之1第1項規定定有明文。原告陳清松目前已取得追加原告陳淑慧(黃含梢之繼承人)、李雅雯(黃含梢之繼承人)、李靜怡(黃含梢之繼承人)、黃麗玉(黃含梢之繼承人)、李文仁(黃含梢之繼承人)、黃清好、楊范秀蝦、歐黃素嬌、黃增成、李多(黃

01 俊輝之遺產管理人)、黃麗美、黃素白、黃素卿、黃陳芳  
02 子、黃志仁(兼黃碧霞之繼承人)、黃志文(兼黃碧霞之繼  
03 承人)、黃碧玉(兼黃碧霞之繼承人)、黃麗庭(兼黃碧霞  
04 之繼承人)之系爭土地地上權塗銷同意書,取得應有部分合  
05 計 $81/100$ 之同意【計算式: $4/10$ (陳清松之持份) $+1/20$   
06 (黃含梢全體繼承人之持份) $+1/10$ (黃清好之持份) $+1/$   
07  $20$ (楊范秀蝦之持份) $+6/300$ (歐黃素嬌之持份) $+6/300$   
08 (黃增成之持份) $+1/40$ (黃俊輝遺產管理人李多之持份)  
09  $+1/40$ (黃麗美之持份) $+1/40$ (黃素白之持份) $+1/40$   
10 (黃素卿之持份) $+6/300$ (黃陳芳子之持份) $+1/100$ (黃  
11 志仁之持份) $+1/100$ (黃志文之持份) $+1/100$ (黃碧玉之  
12 持份) $+1/100$ (黃麗庭之持份) $+1/100$ (黃碧霞全體繼承  
13 人之持份) $=81/100$ 】,已逾上開規定所定應有部分合計 $2/$   
14  $3$ ,是原告請求終止並塗銷系爭土地之地上權及請求相當於  
15 租金之不當得利,應屬有據。

16 (四)被告多次稱本件並無地租約定,係由原告同意使用,兩造紛  
17 爭於多代之前急於解決,然對此抗辯並無提出有效證據,實  
18 際上原告訴求是針對當初地租約定,目前承租地上權使用目  
19 的,地上權建物已存在數十年,並不符合租地效益使用,有  
20 被告稱系爭土地上房子興建5、6年,已與當初地上權設立目  
21 的不符,被告多次稱原告請求不符公平、強徵土地,然被告  
22 多年來使用該土地,並未支付相對應價,前次原告有與被告  
23 商談如何和解,被告竟提出要原告買下自己土地的條件,此  
24 乃反客為主、強佔原告土地。

25 (五)聲明:壹、先位訴之聲明:一、如附表六編號1、2、4、5號  
26 所示被告應分別就其被繼承人如附表一、二、四、五所示之  
27 地上權辦理繼承登記。二、如附表六編號1、2、3、4、5號  
28 所示被告於系爭土地上所設定之全部地上權,應予終止。  
29 三、如附表六編號1、2、3、4、5號所示被告應將如附表  
30 一、二、三、四、五所示之地上權登記予以塗銷。四、如附  
31 表六編號1號所示之被告應將坐落系爭土地門牌號碼宜蘭縣

01 ○○鎮○○路○段00巷0號建物拆除，並將上開土地騰空返  
02 還原告及全體共有人。如附表六編號1號所示之被告應自本  
03 件起訴日起至返還系爭土地時為止，按月連帶給付原告2,41  
04 5元。五、如附表六編號2號所示被告應將坐落系爭土地門牌  
05 號碼宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號建物拆除，並將系爭  
06 土地騰空返還原告及全體共有人。如附表六編號2號所示被  
07 告應自本件起訴日起至返還系爭土地時為止，按月給付原告  
08 3,769元。六、被告邱素禎應將坐落系爭土地門牌號碼宜蘭  
09 縣○○鎮○○路○段00巷0號建物拆除，並將系爭土地騰空  
10 返還原告及全體共有人。被告邱素禎應自本件起訴日起至返  
11 還系爭土地時為止，按月給付原告1,675元。七、如附表六  
12 編號4號所示被告應將坐落系爭土地門牌號碼宜蘭縣○○鎮  
13 ○○路○段00巷0號及宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號建物  
14 拆除，並將系爭土地騰空返還原告及全體共有人。如附表六  
15 編號4號所示被告應自本件起訴日起至返還系爭土地時為  
16 止，按月連帶給付原告6,068元。貳、備位訴之聲明：一、  
17 如附表六編號1、2、4、5號所示被告應分別就其被繼承人如  
18 附表一、二、四、五所示之地上權辦理繼承登記。二、核定  
19 如附表六編號1、2、3、4、5號所示之被告於系爭土地上所  
20 設定之全部地上權存續期間為1年，存續期間屆滿後，如附  
21 表六編號1、2、3、4、5號所示之被告應將系爭土地上所設  
22 定之全部地上權登記塗銷。三、如附表六編號1、2、3、4、  
23 5號所示之被告應於上開第2項所核定之地上權存續期間內，  
24 按年連帶給付原告133,701元。四、如附表六編號5號所示之  
25 被告應將系爭土地上所設定之全部地上權登記塗銷。五、如  
26 附表六編號1號所示之被告於上開第2項所核定之地上權存續  
27 期間屆滿後，如附表六編號1號所示之被告應將坐落系爭土  
28 地門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號建物拆除，並  
29 將系爭土地騰空返還原告及全體共有人。如附表六編號1號  
30 所示之被告應自上開第2項所核定之地上權存續期間屆滿起  
31 至返還系爭土地時為止，按月連帶給付原告2,415元。六、

01 如附表六編號2號所示之被告於上開第2項所核定之地上權存  
02 續期間屆滿後，應將坐落系爭土地門牌號碼宜蘭縣○○鎮○  
03 ○路○段00巷0號建物拆除，並將系爭土地騰空返還原告及  
04 全體共有人。如附表六編號2號所示之被告應自上開第2項所  
05 核定之地上權存續期間屆滿起至返還系爭土地時為止，按月  
06 給付原告3,769元。七、被告邱素禎於上開第2項所核定之地  
07 上權存續期間屆滿後，被告邱素禎應將坐落系爭土地即門牌  
08 號碼宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號建物拆除，並將系爭  
09 土地騰空返還原告及全體共有人。被告邱素禎應自上開第2  
10 項所核定之地上權存續期間屆滿起至返還系爭土地時為止，  
11 按月給付原告1,675元。八、如附表六編號4號所示之被告應  
12 將坐落系爭土地門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0  
13 號、宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號建物拆除，並將系爭  
14 土地騰空返還原告及全體共有人。如附表六編號4號所示之  
15 被告應自本件起訴日起至返還上開土地時為止，按月連帶給  
16 付原告6,068元。九、原告願供擔保，請准宣告假執行。

### 17 三、被告方面：

18 (一)被告邱素禎則以：地上權是屬於不定期限的契約，建築物有  
19 所有權狀，地上物有勤加維護整修，也搭建鐵皮屋頂及樑  
20 柱，尚可使用很久，原告沒有任何的原因無法請求塗銷，被  
21 告邱素禎的地上物門牌號碼是羅東鎮中山路3段49巷1號，是  
22 被告邱素禎單獨在使用，被告邱素禎目前居住在裡面，原告  
23 若未全數同意塗銷地上權，本件是否符合法律程序等語置辯  
24 (見本院卷(一)第391頁至第392頁、卷(二)第37頁、卷(三)第332  
25 頁、卷(四)第11頁、卷(十)第374頁)，並聲明：原告之訴駁  
26 回。

27 (二)被告林哲良則以：以前有支付土地的租金，後來拜託曾艷輝  
28 提存在法院，但是地主不拿，又被法院退回，曾艷輝已經死  
29 亡了，之後地主有寄存證信函，讓地上權人買土地，但是因  
30 地上物沒有辦法分割，所以地上權人沒有辦法買，之後就不  
31 了了之，被告林哲良居住的門牌號碼為羅東鎮中山路3段63

01 號（羅東鎮中山路三段49巷6號），現在是被告林哲良在居  
02 住使用，地上權人林黃完是被告林哲良的母親，林黃完過世  
03 時留給被告林哲良的，其他的繼承人沒有在使用，被告林哲  
04 良的房子有使用執照，修理房子的時候也有給原告的母親3  
05 萬元，那是10、20年前的事情，現在的房子才新建5、6年而  
06 已等語置辯（見本院卷(一)第392頁、卷(二)第56頁、卷(四)第11  
07 頁、卷(七)第32頁至第35頁、卷(十)第374頁），並聲明：原告  
08 之訴駁回。

09 (三)被告林俐伶、林素真、林素月則以：被告林俐伶、林素真、  
10 林素月出嫁了，現在房子是被告林哲良在使用，被告林哲良  
11 的房子有使用執照，修理房子的時候也有給原告的母親3萬  
12 元，那是10、20年前的事情等語置辯（見本院卷(一)第392  
13 頁、卷(四)第11頁），並聲明：原告之訴駁回。

14 (四)被告劉阿琴則以：地上權登記的原因是設定，當時的存續期  
15 間是3年，被告劉阿琴不知道地上物的門牌號碼，卷內寫門  
16 牌號碼為羅東鎮中山路三段59號，現場是1棟3層樓的建物，  
17 被告劉阿琴及家人都沒有在使用系爭土地上之地上物等語置  
18 辯（見本院卷(一)第392頁），並聲明：原告之訴駁回。

19 (五)被告潘月娥、潘信傳則以：被告潘月娥、潘信傳、潘素秋不  
20 知道祖先劉煥輝的房子是在幾號，是接到通知才知道有本件  
21 訴訟，現在系爭土地上沒有被告潘月娥、潘信傳在使用的房  
22 子，只是有個地上權的權利在那裡，劉煥輝的繼承人都沒有  
23 有人在系爭土地上有使用的房子，地上權存在最少有83年以上  
24 了，當初地上權的登記沒有註明有租金，不同意原告的塗  
25 銷，羅東鎮中山路49巷2號建物很早以前就已經賣給1個姓黃  
26 的人，黃姓的人再賣給張姓的人，後來又賣給現在羅東鎮中  
27 山路三段49巷3號林廖陳免的親人，好像叫廖青松，所以羅  
28 東鎮中山路三段49巷49巷2號跟劉煥輝已經沒有關係，建物  
29 早在以前就賣給人家，現在沒有義務塗銷地上權等語置辯  
30 （見本院卷(三)第332頁、卷(四)第11頁、第224頁），並聲明：  
31 原告之訴駁回。

01 (六)被告曾國忠則以：依據之前的地上權設定地租是空白的，權  
02 利價值也是空白，權利範圍是1分之1，當時在建房子的時候  
03 就已經跟地主達成協議為永久居住權，曾艷輝所遺留的地上  
04 權建物門牌號碼為羅東鎮中山路三段49巷5號，曾艷輝過世  
05 前是曾艷輝在使用，如果系爭土地要出售，地上權人應該可  
06 以優先承購，根據阿東社的傳說，當時是由流氓來管理住戶  
07 的，土地是屬於沒有登記，所以黃紅爻到底來收的是地租或  
08 是保護費，根本不清楚，曾艷輝所佔的坪數是56平方，願意  
09 向原告購買，關於曾艷輝的部分，購買的時候已經權利、義  
10 務備註清楚，沒有期限，沒有地租，之前所交給黃紅爻之地  
11 租，現在看起來懷疑是保護費，不是地租，因此認定當設定  
12 地上權及房屋產權之時與土地已經沒有任何關係，系爭土地  
13 還有7、8、9、10號建物，不知道有沒有地上權，如果取消  
14 地上權，應連7、8、9、10號建物一起，原告沒有做這部分  
15 的動作，原告應有部分只有百分之40，不足百分之75的土地  
16 處理權利，認為原告沒有辦法代表所有的地主做取消地上權  
17 的動作，系爭土地上之建物有存在價值，地上權設定與房屋  
18 無關，這是祖先與之前的地主協調好無租金、無期限而兩清  
19 了，之前付的保護費，而非地租，本件發生於00年前，土地  
20 與房屋均已處理，並無地租問題，僅有強收保護費，被告曾  
21 國忠之父親過世有繳遺產稅，地上權繳了5萬多元，房屋尚  
22 堪使用，評估如要照原樣建築需100萬元以上，並非原告所  
23 述已無價值，原告想無償塗銷地上權，被告不服，原告強迫  
24 被告曾國忠放棄地上權、搬離屬強制行為，被告不服，地上  
25 權應由雙方協議取消或被告有未繳地租之情等語置辯（見本  
26 院卷(三)第332頁、卷(四)第11頁至第13頁、卷(八)第74頁至第75  
27 頁、卷(十)第374頁），並聲明：原告之訴駁回。

28 (七)被告廖兆楨、黃賴阿色、林錫泉、林麗娜、林麗秋、林衍  
29 家、林耿義、林耿源、蔡毓、林宏達、廖奕勛、廖奕麟、廖  
30 芸汝、廖逸芳、林耿璋、劉麗花、林麗玉、林麗華、廖春  
31 蓮、廖春美、廖春蘭、廖紫婕、熊王素貞、林韋恩、林安

01 迪、陳美鳳則以：羅東鎮中山路3段49巷2號、3號都是林廖  
02 陳免留下的建物，現在是被告廖兆楨的妹妹即被告廖春美在  
03 居住，林廖陳免是被告廖兆楨的曾祖母，其他的後代子孫都  
04 搬出去了，去查林廖陳免的後代戶籍資料，目前已經有100  
05 多個人了，所以被告廖兆楨也無從去辦理登記，地上權登記  
06 是無期限使用，四代的人都住那邊，如要終止地上權，要何  
07 去何從等語置辯（見本院卷(三)第332頁、卷(七)第32頁至第35  
08 頁、卷(八)第74頁、卷(十)第374頁），並聲明：原告之訴駁  
09 回。

10 (八)被告熊王素貞則以：從小就不知道有這個地方，也沒有使用  
11 這個地方的建物，接到開庭通知才知道這件事情等語置辯  
12 （見本院卷(七)第32頁至第35頁），並聲明：原告之訴駁回。

13 (九)被告潘素秋則以：被告潘素秋不知道祖先劉煥輝的房子是在  
14 幾號，是接到通知才知道有本件訴訟，現在系爭土地上沒有  
15 被告潘素秋在使用的房子，只是有個地上權的權利在那裡，  
16 劉煥輝的繼承人都沒有在系爭土地上有使用的房子等語置辯  
17 （見本院卷(三)第332頁），並聲明：原告之訴駁回。

18 (十)被告蔡旻哲、陳賴英子則以：被告蔡旻哲、陳賴英子及家人  
19 沒有住在這裡，對本件不清楚等語置辯（見本院卷(八)第74  
20 頁），並聲明：原告之訴駁回。

21 □被告林宏達則以：被告林宏達及家人沒有住在這裡等語置辯  
22 （見本院卷(七)第32頁至第35頁、卷(八)第74頁），並聲明：原  
23 告之訴駁回。

24 □被告林麗華、廖奕麟、廖奕勛、林耿璋、林耿源、林衍加、  
25 林麗娜、黃賴阿色則以：沒有住在這裡；不知道那個地方等  
26 語置辯（見本院卷(七)第32頁至第35頁），並聲明：原告之訴  
27 駁回。

28 □被告林麗玉、廖逸芳、廖芸汝、劉麗花、廖碧珠、岑聰達、  
29 馬阿溪則以：對本件不清楚等語置辯（見本院卷(七)第32頁至  
30 第35頁），並聲明：原告之訴駁回。

31 □被告蔡文通、蔡富傑、蔡博智則以：被告蔡文通、蔡富傑、

01 蔡博智及家人沒有住在這裡，對本件不清楚，同意原告請  
02 求，對塗銷並無意見，被告蔡文通、蔡富傑、蔡博智並無不  
03 當得利等語置辯（見本院卷(八)第74頁），並聲明：原告之訴  
04 駁回。

05 □被告廖兆楨、廖兆鴻、廖兆陽、廖春美、廖紫婕、廖春蘭、  
06 廖春蓮則以：本件原告計有25人，為釐清其列名之合法性，  
07 主要原告，是否提供取得合法代理或受託其他24人之證明文  
08 件，被告廖兆楨、廖兆鴻、廖兆陽、廖春美、廖紫婕、廖春  
09 蘭、廖春蓮先祖「林廖陳免」，向時為土地所有權人「黃  
10 大目」合法租用系爭土地，兩造間已成立契約關係，依既有  
11 文件，為確保建物所有權人之權益，遂於38年10月辦理單獨  
12 登記保證書，且保證「係業已向得該建物敷共有黃大目等7  
13 名租用上開建物敷地在此建築房屋」，其使用範圍為一部，  
14 存續期間不「無定」，並律定定期支付租金，時為里長之  
15 「陳成德」作為此事之保證人，為確保系爭建物之所有權  
16 屬，遂於38年11月16日另由他項權利人「林廖陳免」及所有  
17 權人「黃大目」共同向時為臺北縣政府聲請「地上權設定」  
18 並作為保證，其保證人計有時任鄰長黃大目（亦為時之地  
19 主）及時任里長陳成德，並律定每年6月、12月支付土地租  
20 金（因文件未載故無法判斷租金數額為何），又依地政資料  
21 「土地他項權利部」，系爭土地於42年4月20日設定地上  
22 權，存續期間為「不定期限」，系爭土地上之建物非屬拆除  
23 重建或使用目的變更等地上權設定之目的不復存在之情形，  
24 自建築至今其目的並未消失（住宅自住），且現仍有自有居  
25 住事實，本件地上物非屬買賣讓受，係屬繼承使用，原告所  
26 提「塗銷地上權」及「要求騰空返還」，於情不合，於法不  
27 符，系爭土地之租用，自本人之先祖林廖陳免起至本人之父  
28 親廖清松，於80年以前皆按時支付租金費用予黃紅爻先生代  
29 收，惟於81至84年間依承租人代表給付租金，並由「黃雨  
30 生」代收，依文件所示，分別由曾艷輝（8,000元）、廖清  
31 松（6,000元）、邱阿猛（4,000元）、林紅嬰（4,000元）、蔡

01 黃裕(4,000元)給付，後因原有代收人黃雨生於00年0月0日  
02 退回所收81年至84年間之所有租金計104,000元，至此無人  
03 敢出面代表收取費用，故致被告等人無對象可繳納租金，非  
04 被告等人不願給付，倘需恢復原有需繳納租金可進一步協  
05 商。退萬步言，縱認原告主張有理由（假設語氣），所有原  
06 告之意志是否皆同意提告及代理律師是否亦取得全部所有原  
07 告之委託書尚不可知，且依民法第426條之1應保障地上權之  
08 使用人（或繼承人）相關權益，故請駁回原告之請求等語置  
09 辯（見本院卷(四)第417頁至第447頁），並聲明：原告之訴駁  
10 回；如受不利益之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執  
11 行。

12 □其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲  
13 明或陳述。

#### 14 四、得心證之理由：

15 (一)原告主張其與追加原告為系爭土地之共有人，系爭土地上設  
16 定有如附表一、二、三、四、五所示之地上權，如附表六編  
17 號1、2、4、5號所示之被告分別為地上權人林黃完、曾艷  
18 輝、劉煥輝、林廖陳免之繼承人，系爭土地上現有門牌號碼  
19 宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0○○○○號建物，宜蘭  
20 縣○○鎮○○路○段00巷0號所有人為被告邱素禎，宜蘭縣  
21 ○○鎮○○路○段00巷0○○號之所有人為林廖陳免後代子  
22 孫，宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號之所有人為曾艷輝後  
23 代子孫，宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號之所有人為林黃  
24 完後代子孫等情，此為到庭被告所不否認，亦有宜蘭縣羅東  
25 地政事務所111年5月23日羅地資字第1110004797號函、宜蘭  
26 縣政府財政稅務局111年10月17日宜財稅羅字第1110229148  
27 號函、土地登記第一類謄本、宜蘭縣地籍異動索引、宜蘭縣  
28 羅東地政事務所112年1月12日羅地資字第1120000434號函、  
29 宜蘭縣政府警察局羅東分局112年4月7日警羅偵字第1120008  
30 653號函附卷可參（見本院卷(一)第489頁至第525頁、卷(二)第1  
31 13頁至第155頁、第161頁至第191頁、第317頁至第366頁、

01 卷(三)第249頁至第273頁)，此部分之事實，應堪認定。

02 (二)關於塗銷如附表五所示之地上權部分：

03 1.按法律關係定有存續期間者，於期間屆滿時消滅，期滿  
04 後，除法律有更新規定外，並不當然發生更新之效果，地  
05 上權並無如民法第451條之規定，其期限屆滿後自不生當  
06 然變更為不定期限之效果，因而應解為定有存續期間之地  
07 上權於期限屆滿時，地上權當然消滅（最高法院70年台上  
08 字第3678號判例意旨參照）。而定有期限之地上權，自該  
09 期限屆滿時起即歸於消滅。又所有人對於妨害其所有權  
10 者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之  
11 全部為本於所有權之請求，民法第767條第1項、第821條  
12 分別定有明文。

13 2.查如附表五所示之地上權設定之時，權利存續期間自42年  
14 4月14日起3年等情，此有宜蘭縣羅東地政事務所112年1月  
15 12日羅地資字第1120000434號函附卷可查（見本院卷(二)第  
16 317頁至第366頁），應認如附表五所示之地上權已因期限  
17 屆滿而當然消滅。基此，原告以如附表五所示地上權期限  
18 屆滿而已消滅為由，依據民法第767條請求如附表五所示  
19 原地上權人劉煥輝之繼承人應塗銷如附表五所示地上權登  
20 記，即屬有據，自應准許。至於因如附表五所示之原地上  
21 權人劉煥輝係於地上權因期限屆滿而當然消滅後始死亡  
22 （73年3月13日），有戶籍謄本附卷可參（見臺灣高等法  
23 院109年度抗字第1434號卷第141頁），是如附表五所示原  
24 地上權人劉煥輝於死亡前即負有原地上權塗銷之義務，但  
25 其繼承人即如附表六編號5所示之被告自無繼承如附表五  
26 所示之地上權可言，惟因繼承法律關係而負有塗銷如附表  
27 五所示之地上權登記之義務，故所有權人如以地上權人之  
28 繼承人為被告訴請塗銷地上權登記時，該地上權既已消  
29 滅，自無須先辦地上權繼承登記，始准許塗銷登記，故原  
30 告即可逕行請求劉煥輝之繼承人即如附表六編號5號所示  
31 之被告直接辦理塗銷其被繼承人劉煥輝名義之原地上權登

01 記，固無由先終止如附表五所示之地上權及請求劉煥輝之  
02 繼承人辦理繼承登記後，再辦理塗銷登記之必要，是原告  
03 請求終止如附表五所示之地上權、劉煥輝之繼承人應先就  
04 如附表五所示之地上權辦理繼承登記部分，即無必要，此  
05 部分自應駁回。

06 (三)關於終止如附表一、二、三、四所示之地上權部分：

07 1.按稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其  
08 他工作物為目的而使用其土地之權；地上權未定有期限  
09 者，存續期間逾20年或地上權成立之目的已不存在時，法  
10 院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或  
11 工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或  
12 終止其地上權，民法第832條、第833條之1分別定有明  
13 文。另修正之民法第833條之1規定，於民法物權編99年1  
14 月5日修正之條文施行前未定有期限之地上權，亦適用  
15 之，民法物權編施行法第13條之1亦有明定。審民法第833  
16 條之1其立法理由，係鑑於地上權非有相當之存續期間，  
17 難達土地利用之目的，不足以發揮地上權之社會機能。又  
18 因科技進步，建築物或工作物之使用年限有日漸延長趨  
19 勢，為發揮經濟效用，兼顧土地所有人與地上權人之利  
20 益，爰明定土地所有人或地上權人針對未定有期限之地上  
21 權，均得於逾20年後，請求法院斟酌地上權成立之目的、  
22 建築物或工作物之各種狀況而定地上權之存續期間；或於  
23 地上權成立之目的不存在時，法院得終止其地上權。是本  
24 條規定，旨在促進物之利用，俾免地上權破壞物之經濟效  
25 益，而賦予土地所有權人或地上權人得請求法院基於合目  
26 的性裁量，以判決方式變更或消滅當事人間之地上權法律  
27 關係。且依法條文義，法院裁量之所重無非「地上權成立  
28 之目的」，而關於成立目的之判斷，則應綜合考量設定當  
29 時之情形，以及當事人於設定後至發生爭議時為止之事情  
30 經過，倘「地上權之存在，果然已嚴重妨礙土地之經濟使  
31 用」，法院即得依當事人之聲請，以判決終止地上權。是

01 法院依民法第833條之1規定，決定准否定存續期間或終止  
02 地上權，自應綜合地上權成立之目的、建築物或工作物之  
03 種類、性質及利用狀況等情形以定之。倘未定有期限之地  
04 上權設定之始，並無容任第1次建置之建築物或工作物因  
05 老舊汰新，重為第2次以後建置之目的，該以地上權建置  
06 之建築物或地上物因經時老舊，其存在及利用現狀已不合  
07 土地之經濟價值，亟待更新利用方式，俾利土地之最大效  
08 益利用，即與民法第833條之1規定相符（最高法院105年  
09 度台上字第163號判決意旨參照）。

10 2.如附表一、二、三、四所示之地上權於38年、42年間設定  
11 登記，為不定期限且無租金，亦如前述，則如附表一、  
12 二、三、四地上權未定有期限者，存續期間已逾20年，自  
13 可認定，又觀諸宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號所有人  
14 為被告邱素禎，登記為宜蘭縣○○鎮○○段000○號（騰  
15 本上之門牌號碼為宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號、木  
16 造、1層、30平方公尺、28年2月建）；宜蘭縣○○鎮○○  
17 路○段00巷0○0號之所有人為林廖陳免後代子孫，登記為  
18 宜蘭縣○○鎮○○段000○號（騰本上之門牌號碼為宜蘭  
19 縣○○鎮○○路○段00號、木造、1層、18平方公尺、18  
20 年建）、宜蘭縣○○鎮○○段000○號（騰本上之門牌號  
21 碼為宜蘭縣○○鎮○○路00號、木造、1層、28平方公  
22 尺、13年建），然查詢宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0○0  
23 號變更前之門牌號碼為宜蘭縣○○鎮○○路00號、宜蘭縣  
24 ○○鎮○○路00號（或53號）；宜蘭縣○○鎮○○路○段  
25 00巷0號之所有人為曾艷輝後代子孫，登記為宜蘭縣○○  
26 鎮○○段000○號（騰本上之門牌號碼為宜蘭縣○○鎮○○  
27 ○路○段00號、木造、1層、56平方公尺、30年建），然  
28 查詢宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號變更前之門牌號碼  
29 為宜蘭縣○○鎮○○路00號（或55號），騰本上之宜蘭縣  
30 ○○鎮○○路○段00號仍有此門牌號碼；宜蘭縣○○鎮○○  
31 ○路○段00巷0號之所有人為林黃完後代子孫，登記為宜

01 蘭縣○○鎮○○段000○號（謄本上之門牌號碼為宜蘭縣  
02 ○○鎮○○路○段00號、木造、1層、33平方公尺、31年5  
03 月建），然查詢宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號變更前  
04 之門牌號碼為宜蘭縣○○鎮○○路00號（或57號），謄本  
05 上之宜蘭縣○○鎮○○路○段00號仍有此門牌號碼，有宜  
06 蘭縣羅東鎮地政事務所109年4月6日羅地資字第109000309  
07 4號函、宜蘭縣羅東鎮地政事務所109年7月23日羅地資字  
08 第1090006932號函、宜蘭縣羅東鎮地政事務所110年11月2  
09 3日羅地資字第1100010847號函、村里街路門牌查詢、宜  
10 蘭縣羅東鎮地政事務所112年7月6日羅鎮戶字第112000183  
11 5號函附卷可參（見本院卷(一)第91頁至第101頁、第135頁  
12 至第137頁、第375頁至第385頁、卷(三)第421頁至第446  
13 頁、卷(四)第119頁至第125頁），從謄本登記資料可知，如  
14 附表一、二、三、四、五所示之地上權人取得如附表一、  
15 二、三、四、五所示地上權前，即已於系爭土地上建築木  
16 造房屋各1棟，建物謄本上所示之建物，除被告邱素禎所  
17 有之宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號因於97年辦理繼承  
18 登記有更新而一致外，其餘之建物均無法與建物謄本上所  
19 示之建物做連結，依登記謄本所示門牌號碼均與系爭土地  
20 上現況宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0○○○○○號建物不  
21 同，堪認現況宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0○○○○○號  
22 建物均已難認與如附表一、二、四、五所示之地上權所涉  
23 建物相關。再經本院於111年2月8日會同兩造及地政事務  
24 所人員至系爭土地勘驗，宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0  
25 ○○○○○○號建物結合木造及鋼樑、鐵皮結構，經地政  
26 機關人員測量門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0○○  
27 ○○○○○○號建物面積，分別為如宜蘭縣羅東地政事務所  
28 土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A、B、C、D、E所示之3  
29 0.86平方公尺、38.09平方公尺、73.69平方公尺、69.44  
30 平方公尺、44.50平方公尺，有勘驗筆錄及現場照片、宜  
31 蘭縣羅東鎮地政事務所111年3月21日羅地測字第11100025

01 88號函附卷可參（見本院卷(一)第423頁至第433頁、第451  
02 頁至第464頁、第471頁至第473頁），顯見宜蘭縣○○鎮  
03 ○○路○段00巷0○○○○○○○號建物與系爭地上權所示  
04 之建物不僅面積不相同，構造已屬相異，然縱使木造平屋  
05 之部分結構現仍存在建物上，客觀上亦應已逾財政部106  
06 年2月3日台財稅字第10604512060號令修正發布之固定資  
07 產耐用年數10年，屬屋齡老舊而有住居風險之虞，嚴重妨  
08 礙系爭土地之經濟使用，況宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷  
09 0○○○○○○○號建物現雖仍可使用，惟係以鋼樑、鋼  
10 柱、不鏽鋼板從新架構或包裹部分原始木造結構，有照片  
11 附卷可參（見本院卷(一)第451頁至第455頁），若無鋼樑、  
12 鋼柱、不鏽鋼板等物品從新架構，原始之木造結構自應已  
13 倒塌或傾倒，而如附表一、二、三、四所示地上權設定時  
14 當事人間有無允許「原建物因老舊汰新而為第2次建置」  
15 之約定，亦未見如附表六編號1、2、3、4號所示之被告提  
16 出相關事證或說明，尚難認定上述鐵皮房屋與如附表一、  
17 二、三、四所示地上權具有關聯性，是以，應認如附表  
18 一、二、三、四所示地上權成立之目的，均因「原登記之  
19 建物俱已滅失（無論係自然毀敗，抑係人為汰建）」而不  
20 存在。

21 3.本院斟酌如附表一、二、三、四所示地上權存續迄今已逾  
22 70年，符合民法第833條之1所定未定有期限，且存續期間  
23 逾20年之要件，則如附表一、二、三、四所示地上權係以  
24 在系爭土地上有上開改良物為成立目的，且系爭土地現已  
25 無如附表一、二、三、四所示設定地上權之木造平屋存在  
26 或早已滅失不堪使用，原始地上權人及繼受地上權之如附  
27 表六編號1、2、3、4號所示被告70餘年來，無庸支付任何  
28 地租予原告、追加原告，即得享有無償使用之利益，對原  
29 告、追加原告使用土地之權能所增加之限制，顯然有失公  
30 允，況系爭土地為建地，以系爭土地111年1月公告現值就  
31 已達每平方公尺為60,255元，其價值亦會隨社會經濟成長

01 而上漲，倘若任令如附表一、二、三、四所示地上權無限  
02 期繼續存在系爭土地上，堪認難以達成土地利用之經濟目  
03 的，亦不足以發揮地上權應有之社會機能。準此，原告主  
04 張依民法第833條之1規定，請求終止如附表一、二、三、  
05 四所示地上權，為有理由，應予准許。

06 4.至於被告廖兆楨等人雖辯稱：先人曾於80年前給付租金予  
07 黃紅爻，81年至84年曾給付租金，並由黃雨生代收等語，  
08 並提出收據為證（見本院卷(四)第441頁至第447頁），然關  
09 於黃紅爻之部分並未提出證據證明，而收據上所記載之收  
10 款人黃雨生，究是否為當時之所有權人、共有人或有獲得  
11 授權，亦未見被告廖兆楨等人提出證據佐證，是黃雨生究  
12 係自己收受或代他人收受及收受何種內容款項，即屬未  
13 明，況縱使收據之內容為真正，如附表一所示之地上權本  
14 即有租金之記載，地上權為用益物權，占有使用土地本為  
15 地上權人之權利，此一占有具有排他性，絕無可能同一筆  
16 土地竟同時存有地上權及租賃關係，租金收據上稱謂「承  
17 租人」、「收款人」等記載至多僅能證明地主當時有對於  
18 地上權之地上物收取地租，絕非證明兩造間就如附表一、  
19 二、三、四所示地上權外，又另成立租賃契約，是被告廖  
20 兆楨等人所辯，自非可採。

21 (四)關於塗銷如附表一、二、三、四所示地上權及請求如附表六  
22 編號1、2、3、4號所示之被告將如附表六編號1、2、3、4號  
23 所示之建物拆除併返還占有土地，為有理由部分：

24 1.按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律  
25 行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處  
26 分其物權；所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，  
27 而各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權  
28 之請求，民法第759條、第767條第1項中段及第821條前段  
29 分別定有明文。復塗銷地上權登記乃係直接對地上權之權  
30 利有所變動，性質上屬處分行為，故原地上權人死亡者，  
31 依民法第759條規定，其繼承人自非先經登記，不得逕行

01 塗銷地上權，而在該繼承人為被告之情形，為求訴訟經  
02 濟，原告可就請求繼承登記及塗銷地上權之訴一併提起  
03 （最高法院68年第13次民事庭會議決議意旨可資參照）。

04 2. 本件原告為系爭土地之共有人，依民法第833條之1規定，  
05 起訴請求終止如附表一、二、三、四所示地上權，適法有  
06 據，並經本院允准終止如附表一、二、三、四所示地上權  
07 已如前述，且查如附表一、二、四所示地上權之原權利人  
08 即林黃完、曾艷輝、林廖陳免業分別於91年4月14日、113  
09 年2月17日、36年7月5日死亡，如附表六編號1、2、4號所  
10 示之被告繼承如附表一、二、四所示地上權，均未辦理繼  
11 承登記，此有土地登記第一類謄本在卷為憑，核地上權人  
12 對於土地既得為特定之使用及支配，其存在顯已限縮土地  
13 所有權使用收益之圓滿狀態，如附表一、二、三、四所示  
14 地上權雖因本院予以終止，惟該地上權登記乃財產上利  
15 益，且其繼續存在對於系爭土地所有權使用收益之圓滿狀  
16 態造成妨害，則原告本於共有權人地位，訴請被告邱素禎  
17 塗銷附表三所示之地上權登記，暨訴請如附表六編號1、  
18 2、4號所示之被告就如附表一、二、四所示地上權辦理繼  
19 承登記後，再就如附表一、二、四所示地上權登記予以塗  
20 銷，自屬有據，亦應准許。

21 3. 系爭土地上目前存有如附圖所示之門牌號碼宜蘭縣○○鎮  
22 ○○路○段00巷0○○○○○○0號建物，如附圖編號A所示  
23 之宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號建物（面積30.86平方  
24 公尺）所有人為被告邱素禎，如附圖編號B、C所示之宜蘭  
25 縣○○鎮○○路○段00巷0○○號建物（面積38.09平方公  
26 尺、73.69平方公尺）之所有人為如附表六編號4所示被告  
27 即林廖陳免後代子孫，如附圖編號D示之宜蘭縣○○鎮○  
28 ○路○段00巷0號建物（面積69.44平方公尺）之所有人為  
29 如附表六編號2號所示被告即曾艷輝後代子孫，如附圖編  
30 號E所示之宜蘭縣○○鎮○○路○段00巷0號（面積44.50  
31 平方公尺）之所有人為如附表六編號1號所示被告即林黃

01 完後代子孫，且均非如附表一、二、三、四所示地上權所  
02 由設定之原始改良物，故於如附表一、二、三、四所示地  
03 上權終止後，渠等已無占有系爭土地之合法權源，此外如  
04 附表六編號1、2、3、4號所示之被告復未提出該等現況地  
05 上物尚有何其他法律上合法權源可占有使用系爭土地，則  
06 原告同時訴請如附表六編號1號所示之被告拆除如附圖編  
07 號E、如附表六編號2號所示之被告拆除如附圖編號D、如  
08 附表六編號3號所示之被告拆除如附圖編號A、如附表六編  
09 號4號所示之被告拆除如附圖編號B、C該等現況建物後，  
10 返還系爭土地被占有部分予原告、追加原告，同屬有據。

11 (五)原告請求如附表六編號1、2、3、4號所示之被告給付相當於  
12 租金之不當得利，為有理由：

13 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
14 利益，民法第179條前段定有明文。次按依不當得利之法  
15 則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他  
16 人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方  
17 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占  
18 有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀  
19 念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。如附  
20 表一、二、三、四所示地上權既已終止，如經確定，且又  
21 無其他正當使用權源，則如附表六編號1、2、3、4號所示  
22 之被告繼續占用系爭土地，自受有相當於租金之不當得  
23 利，則原告依據民法第179條規定，請求如附表六編號1、  
24 2、3、4號所示之被告自地上權終止日（即本判決確定日）  
25 之翌日起至返還上開土地日止，按月給付相當於租金之不  
26 當得利，即屬有據；逾此部分之請求（請求自起訴日起  
27 算），則無所據。

28 2.又地上權之地租與租賃契約之租金，固屬不同，然就其  
29 「因使用土地而支付金錢為對價」之點言之，二者實相類  
30 似；再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物  
31 申報總價年息10%為限，並為租用基地建築房屋所準用

01 之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而基地  
02 租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地  
03 之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值  
04 及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非  
05 必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第  
06 3071號判例參照）。查系爭土地前方為羅東鎮中山路3  
07 段，車流量大，附近商家林立，交通便利，從中山路3段  
08 沿著巷子進來即為系爭土地，距離羅東國小、聖母醫院、  
09 博愛醫院、開元市場皆非常近，有勘驗筆錄、現場照片附  
10 卷可參（見本院卷(一)第423頁至第433頁、第457頁至第464  
11 頁），本院審酌系爭土地所在之位置、附近頻繁商業活  
12 動、生活機能良好、如附表六編號1、2、3、4號所示之被  
13 告利用系爭土地之經濟價值、系爭土地111年土地公告現  
14 值已高達每平方公尺60,255元等情，認原告主張按每年度  
15 申報地價之年息10%計算占有系爭土地所能獲得相當於租  
16 金之利益，尚與系爭土地之價值相當。再依卷附系爭土地  
17 之謄本所示，原告之應有部分為10分之4，則原告可請求  
18 如附表六編號1號所示之被告之月租金為869元（計算式：  
19  $44.5 \times 5,861 \text{元} \times 10\% \div 12 \times 4/10 = 869 \text{元}$ ，元以下四捨五  
20 入）；請求如附表六編號2號所示之被告之月租金為1,357  
21 元（計算式： $69.44 \times 5,861 \text{元} \times 10\% \div 12 \times 4/10 = 1,357 \text{元}$ ，  
22 元以下四捨五入）；請求如附表六編號3號所示之被告之  
23 月租金為603元（計算式： $30.86 \times 5,861 \text{元} \times 10\% \div 12 \times 4/10$   
24  $= 603 \text{元}$ ，元以下四捨五入）；請求如附表六編號4號所示  
25 之被告之月租金為2,184元【計算式： $(38.09 + 73.69) \times$   
26  $5,861 \text{元} \times 10\% \div 12 \times 4/10 = 2,184 \text{元}$ ，元以下四捨五入】。

27 逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

28 (六)又請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起  
29 之，此觀民事訴訟法第246條規定自明。考其立法意旨，係  
30 認原條文在履行期未到而有不履行之虞者，始得提起將來給  
31 付之規定，失之過狹，為擴大將來給付之訴適用之範圍，爰

01 參酌日本、德國立法例予以修正。據此，凡居於未來履行之  
02 狀態，而有預為請求之必要者，均可允債權人先行提起將來  
03 給付之訴。法院依民法第833條之1規定終止地上權，屬形成  
04 判決，於判決確定時始生終止地上權之效力。原告起訴時，  
05 如附表一、二、三、四所示地上權雖仍有效存在，然如強令  
06 原告於本件終止如附表一、二、三、四所示地上權之判決確  
07 定生效後，始得另訴請求如附表六編號1、2、3、4號所示之  
08 被告塗銷地上權、拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，  
09 無異徒增兩造訟累，揆諸前揭說明，原告上開請求雖為將來  
10 給付之訴，惟均有預為請求之必要，附此敘明。

11 (七)至原告之備位聲明，主張依民法第833條之1規定請求法院酌  
12 定如附表一、二、三、四所示地上權存續期間，期間屆滿後  
13 向被告行使所有權之返還、排除之回復請求及給付相當於租  
14 金之不當得利部分，因本院認定原告先位請求法院終止並塗  
15 銷系爭地上權，及請求排除地上物返還土地暨給付不當得利  
16 部分，為有理由，則本院就原告之備位聲明部分即毋庸加以  
17 審判。

18 五、綜上所述，原告及追加原告依民法第833條之1規定，請求法  
19 院終止如附表一、二、三、四所示之地上權，並依所有權之  
20 返還、排除作用、共有及不當得利之法律關係，請求判決如  
21 主文第1至14項所示，應予准許；逾此部分之請求則無理  
22 由，應予駁回。

23 六、本件原告就請求拆除如附圖編號A、B、C、D、E所示建物、  
24 不當得利之勝訴部分，原告陳明願供擔保，聲請宣告假執  
25 行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權酌定  
26 如附表六編號1、2、3、4號所示之被告供相當擔保金得免為  
27 假執行。至原告敗訴部分其假執行之聲請則失所附麗，應予  
28 駁回。另按得為宣告假執行之判決，以適於執行者為限，諸  
29 如確認判決、形成判決以及給付判決中關於夫妻同居之判  
30 決、命被告為意思表示之判決等（司法院院解字第3076號及  
31 最高法院49年台上字第1225號判例參照），是按其性質屬不

01 適於強制執行者，當不得為假執行之宣告。而原告請求終止  
 02 地上權為形成判決，塗銷地上權登記則為命被告為意思表示  
 03 之判決，是依強制執行法第130條規定，視為自判決確定  
 04 時，被告已為意思表示，揆諸前述說明，均屬不適於執行  
 05 者，自無從為假執行之宣告，原告就此部分聲請假執行之宣  
 06 告，自不應准許，附此敘明。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均  
 08 與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

09 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日  
 11 民事庭 法 官 張淑華

12 以上正本係照原本作成。

13 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。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日  
 16 書記官 陳靜宜

17 附表一：

18

地上權坐落地號	收件年期	字號	登記日期	權利人	權利範圍	存續期間	地租	設定權利範圍	證明書字號	設定義務人	其他登記事項
宜蘭縣○○鎮○○段000地號（重測前：羅東段19地號）	38年	羅東字第002540號	39年2月1日	林黃完	全部（1分之1）	不定期	年租貳元整	（土地一部壹零坪）	羅字第00922號	黃阿石等七人	（一般註事項） 支付期每年6、12月兩次

19 附表二：

20

地上權坐落地號	收件年期	字號	登記日期	權利人	權利範圍	存續期間	地租	設定權利範圍	證明書字號	設定義務人	其他登記事項
宜蘭縣○○鎮	38年	羅東字第	（空白）	曾艷輝	全部（1	（空白）	（空白）	（土地一部一	羅字第00	黃阿石等七人	（空白）

(續上頁)

01	○○段000地號 (重測前：羅東段19地號)	002593號			分之1)			六坪九合四勺)	0941號		
----	---------------------------	---------	--	--	------	--	--	---------	-------	--	--

02 附表三：

03	地上權坐落地號	收件年期	字號	登記日期	權利人	權利範圍	存續期間	地租	設定權利範圍	證明書字號	設定義務人	其他登記事項
	宜蘭縣○○鎮○○段000地號 (重測前：羅東段19地號)	96年	羅登字第224300號	97年1月3日 (贈與)	邱素禎	全部(1分之1)	不定期	(空白)	(土地一部九坪八勺)	097羅地字第000050號	黃阿石等七人	原設定收件年字號：0000000000

04 附表四：

05	地上權坐落地號	收件年期	字號	登記日期	權利人	權利範圍	存續期間	地租	設定權利範圍	證明書字號	設定義務人	其他登記事項
	宜蘭縣○○鎮○○段000地號 (重測前：羅東段19地號)	42年	羅東字第002915號	42年4月20日	林廖陳免(廖陳阿免)	全部(1分之1)	不定期	(空白)	(土地一部)	其他字第000027號	黃阿石等七人	(一般註記事項)狀書字為羅東

06 附表五：

07	地上權坐落地號	收件年期	字號	登記日期	權利人	權利範圍	存續期間	地租	設定權利範圍	證明書字號	設定義務人	其他登記事項
	宜蘭縣○○鎮○○段000地號 (重測	42年	羅東字第000038號	42年4月14日	劉煥輝	全部(1分之1)	參年	年租新臺幣拾捌元	(土地一部八坪五合)	其他字第000198號	黃阿石等七人	(一般註記事項)狀書

(續上頁)

01

前：羅東段19地號)											字為羅東
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------

02

附表六：

03

坐落土地：宜蘭縣羅東鎮南昌段194地號							
權利種類：地上權							
編號	權利人	收件年期及其字號	登記日期	登記原因	權利人死亡日期	權利人之繼承人即被告	現存坐落系爭土地上之建物門牌號碼
1	林黃完	38年羅東字第002540號	39年2月1日	設定	91年4月14日	林薛阿嬌、林鴻吉、林圳松、林惠珠、林哲良、林俐伶、林素貞、林素月。	羅東鎮中山路三段49巷49巷6號
2	曾艷輝	38年羅東字第002593號	空白	設定	113年2月17日	曾鴻源、曾國榮、曾國忠、曾志文、曾素精。	羅東鎮中山路三段49巷49巷5號
3	邱素禎	96年羅登字第224300號	97年1月3日	贈與	-	-	羅東鎮中山路三段49巷49巷1號
4	林廖陳免(廖陳阿免)	42年羅東字第002915號	42年4月20日	設定	36年7月5日	鄭林玉蘭、王秋香、熊王素貞、廖兆楨、廖兆銘、廖兆鴻、廖兆陽、廖春美、廖紫婕、廖春蘭、廖春蓮、林麗華、林麗玉、林忠翰、游若語、陳明香、廖月琴、廖月蕙、廖月鳳、廖月玲、沈廖秀梅、廖奕麟、廖奕勛、廖逸芳、廖芸汝、劉麗花、許明凱、許銀倩、廖清波、廖碧珠、薛勝鏞、翁李麗純、李麗花、李東陽、李麗芬、賴李麗芳、馬安琪、馬如龍、馬振富、陳永銘、陳淑玲、毛沛雯、馬阿明、馬倉韻、馬春珍、馬天錫、馬新如、馬富美、馬菡屏、馬玉	羅東鎮中山路三段49巷49巷2號、3號

						葉、馬小嵐、馬清水、蔡毓、蔡旻、林宏達、林慧俐、林曉慧、蕭文崇、蕭昱弘、蕭惠文、蕭舒文、秦富瑛、黃世一、黃世二、劉榮珍、黃梓菘、黃浩蕨、黃明秀、黃明嵩、林耿璋、林耿源、蔡文通、蔡富傑、蔡博智、蔡旻哲、林耿義、林衍家、陳美鳳、林安迪、林韋恩、林麗秋、林麗娜、林錫泉、陳賴英子、黃賴阿色、馮瑞祥、馮瑞祺、馮瑞禎、楊彩雲、林煒恩、林筠庭、林宜慧、林志勝、楊金枝、楊惠媚、楊文德、楊月女、楊雅晴、楊舒涵。	
5	劉煥輝	42年羅東字第000038號	42年4月14日	設定	73年3月13日	劉阿琴、潘月娥、潘信忠、潘信傳、潘素秋、潘玉環。	無建物