

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第2905號

原告 林知佑

訴訟代理人 楊國華律師

原告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 康茹涵

張珈嫻

原告 力寶股份有限公司

法定代理人 施俊吉

訴訟代理人 張靜怡

原告 吳秀伶

被告 邱奕霖

邱佩妤

邱奕賢

邱顯祥

共同

訴訟代理人 陳啟洲律師

上列當事人間請求塗銷地上權登記等事件，本院於民國111 年1月27日辯論終結，判決如下：

主 文

一、如附表所示之地上權應予終止。

二、被告邱奕霖、邱佩妤、邱奕賢應將如附表所示之地上權登記予以塗銷。

三、被告邱顯祥應將坐落桃園市○○區○○段○○○地號土地上，如附圖一所示編號A 之鐵架（面積九四點四七平方公尺）、編號B 之鐵架（面積一四八點二一平方公尺）、編號C 之鐵架（面積一八點二一平方公尺）、編號D 之平房建物（面積四〇點七六平方公尺）、編號E 之鐵架（面積一七點

七七平方公尺）、豬舍殘餘L形矮牆垣拆除及如附圖二所示斜線範圍（面積一五一八平方公尺）內之竹木剷除後，將斜線範圍內之土地返還予原告及其他全體共有人。

四、被告邱顯祥應自地上權終止日（即本判決確定日）之翌日起至返還上開土地之日止，按年給付原告林知佑依占有面積一五一八平方公尺當年度上開土地申報地價年息百分之五及應有部分比例二四〇分之一〇五計算之金額。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告邱顯祥負擔百分之八十九、被告邱奕霖、邱佩妤、邱奕賢負擔百分之十一。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中一人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告聲請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告。逾期未追加者，視為已一同起訴，民事訴訟法第56條之1 第1 項定有明文。又公同共有物權利之行使，固應得公同共有人全體之同意，但事實上無法得全體公同共有人同意時（如他公同共有人所在不明，或為對造當事人），如有對第三人起訴之必要，為公同共有人全體之利益計，僅由事實上無法得其同意之公同共有人以外之其他公同共有人起訴，要不能謂其當事人之適格有欠缺（最高法院95年度台上字第1834號民事判決意旨參照）。所謂「事實上無法得公同共有人之同意」，係指在一般情形下，有此事實存在，依客觀判斷，不能得其同意而言，如公同共有人間利害關係相反，或所在不明等屬之（最高法院91年度台上字第996號判決要旨參照）。經查：

（一）本件訴訟係原告林知佑具狀提起，主張其為坐落桃園市○○區○○段000地號土地（重測前為新溪洲段92-37地號土地，下稱系爭土地）之共有人，系爭土地原登記有不定期限地上權（下稱系爭地上權），被告邱奕霖、邱佩妤、邱

01 奕賢因讓與取得系爭地上權，因系爭地上權設定目的已不
02 存在，爰先位依民法第833 條之1 之規定及無權占有、不
03 當得利之法律關係，請求終止並塗銷系爭地上權，被告邱
04 奕霖、邱佩妤、邱奕賢應拆屋還地及給付不當得利；備位
05 則依民法第833 條之1 規定，請求核定系爭地上權存續期
06 間為1 年，期間屆滿後，應塗銷系爭地上權。揆諸前揭規
07 定及說明，原告提起本件訴訟，其訴訟標的法律關係，對
08 於全體共有人必須合一確定，應由全體共有人一同起訴，
09 當事人之適格始無欠缺。

10 (二) 原告林知佑同時聲請本院以裁定命未起訴之其他共有人追
11 加為原告，本院遂先函請財政部國有財產署、力寶股份有
12 限公司（下稱力寶公司）、吳秀伶、邱顯祥於文到5 日內
13 具狀表示意見，其中財政部國有財產署表示對追加為原告
14 並無意見，力寶公司陳報本件非固有必要共同訴訟，無追
15 加原告之必要，吳秀伶未表示意見，邱顯祥則具狀表示其
16 為系爭地上權之真正地上權人及系爭土地上房屋之事實上
17 處分權人，而反對追加為原告，依客觀判斷，原告林知佑
18 已有事實上無法得邱顯祥同意一同為原告之情形，揆諸前
19 揭說明，邱顯祥拒絕追加為原告有正當理由，本院另審酌
20 原告林知佑未與其他共有人即財政部國有財產署、力寶公
21 司、吳秀伶現有權利相衝突，其訴訟標的法律關係，對於
22 全體共有人必須合一確定，當事人之適格始無欠缺，若渠
23 等未同為原告，將妨害原告林知佑正當權利之行使，是原
24 告林知佑聲請裁定追加財政部國有財產署、力寶公司、吳
25 秀伶為本件訴訟之共同原告，並無不合，爰於民國110年4
26 月6日裁定命渠等應於裁定送達後7 日內追加為本件訴訟
27 之原告。

28 (三) 該裁定送達予財政部國有財產署、力寶公司、吳秀伶（見
29 本院卷一第181、183、185頁）後，渠等均逾期未自行陳
30 明追加為本件原告，依法應視為就本件訴訟已一同起訴，
31 爰列渠等為本件訴訟之原告。

01 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
02 之基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不
03 在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之
04 陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255 條第1 項但
05 書第2款、第7款、第256條分別定有明文。經查：

06 (一) 原告林知佑起訴時原列邱奕霖、邱佩妤、邱奕賢為被告，
07 並聲明：1.先位聲明：(1)被告邱奕霖、邱佩妤、邱奕賢就
08 附表所示系爭地上權應予終止。(2)被告邱奕霖、邱佩妤、
09 邱奕賢應將系爭地上權登記塗銷。(3)被告邱奕霖、邱佩
10 妤、邱奕賢應將系爭土地上殘餘房屋（面積以複丈實測為
11 準）拆除，並將占有之土地（面積以複丈實測為準）返還
12 原告及其他全體共有人。(4)被告應自系爭地上權終止日
13 （即本判決確定日）之翌日起至返還上開土地之日止，每
14 月按申報地價百分之10及原告應有部分比例給付原告不當
15 得利。2.備位聲明：被告邱奕霖、邱佩妤、邱奕賢就附表
16 所示系爭地上權，其存續期間定為自本件判決確定之日起
17 1年。存續期間屆滿後，被告邱奕霖、邱佩妤、邱奕賢應
18 將系爭地上權登記塗銷（見本院卷一第3、4頁）。

19 (二) 嗣原告以起訴主張邱奕霖、邱佩妤、邱奕賢無權占用部
20 分，其所有權人尚包括邱顯祥，而追加邱顯祥為被告（見
21 本院卷一第191至193頁），且其聲明迭經變更，最後依系
22 爭土地82年間彩色土地複丈成果圖、桃園市大溪地政事務
23 所110年9月27日土地複丈成果圖（即本判決附圖一、二）
24 變更聲明為：1.先位聲明：(1)被告邱奕霖、邱佩妤、邱奕
25 賢就附表所示系爭地上權應予終止。(2)被告邱奕霖、邱佩
26 妤、邱奕賢應將系爭地上權登記塗銷。(3)被告應將系爭土
27 地上如附圖一所示A部分面積94.47平方公尺之鐵架、B部
28 分面積148.21平方公尺之鐵架、C部分面積18.21平方公尺
29 之鐵架、D部分面積40.76平方公尺之平房建物、E部分面
30 積17.77平方公尺之鐵架、豬舍殘餘L形矮牆垣拆除及如附
31 圖二所示斜線部分面積1,518平方公尺內之竹木剷除，並

將所占用之土地返還原告及其他全體共有人。(4)被告應自系爭地上權終止日（即本判決確定日）之翌日起至返還上開土地之日止，按占有面積1,518平方公尺，依各該年度申報地價年息百分之10及原告林知佑之應有部分240分之105計算，於每年12月31日前給付原告林知佑不當得利。2. 備位聲明：(1)被告邱奕霖、邱佩妤、邱奕賢就附表所示系爭地上權，其存續期間定為自本件判決確定之日起1年。存續期間屆滿後，被告邱奕霖、邱佩妤、邱奕賢應將系爭地上權登記塗銷。(2)前項系爭地上權存續期間屆滿之翌日，被告應將系爭土地上如附圖一所示A部分面積94.47平方公尺之鐵架、B部分面積148.21平方公尺之鐵架、C部分面積18.21平方公尺之鐵架、D部分面積40.76平方公尺之平房建物、E部分面積17.77平方公尺之鐵架、豬舍殘餘L形矮牆垣拆除及如附圖二所示斜線部分面積1,518平方公尺內之竹木剷除，並將所占用之土地返還原告及其他全體共有人。(3)被告應自第1項系爭地上權存續期間屆滿之翌日起至返還上開土地之日止，按占有面積1,518平方公尺，依各該年度申報地價年息百分之10及原告林知佑之應有部分240分之105計算，於每年12月31日前給付原告林知佑不當得利（見本院卷一第335至337頁）。

（三）經核原告追加邱顯祥為被告部分，係本於系爭土地遭無權占有之同一基礎事實而為；追加聲明部分，乃本於兩造間排除地上物、返還土地併請求相當租金不當得利之同一基礎事實而為，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結；又原告係將原訴之聲明請求被告返還之土地位置、範圍依據附圖一而為事實上之補充、更正，並非訴之變更或追加，揆諸上開規定，均無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地為原告與被告邱顯祥所共有，原告為系爭土地之共有人。系爭土地前由訴外人陳茂全以作為建築物（門牌號碼為桃園縣○○鎮○○里○○○○0號，下稱系爭

建物) 基地並種植防風林保護建物安全為目的，於85年7 月2日以時效取得為原因登記為地上權人，設定權利範圍1,518平方公尺、權利範圍為全部、權利存續期間為不定期限。陳茂全復於85年7月17日將地上權權利範圍各3分之1分別讓與訴外人黃國彥、陳茂喜，嗣被告邱佩好、邱奕霖、邱奕賢於101年11月23日輾轉自陳茂全、黃國彥、陳茂喜受讓取得系爭地上權。系爭地上權未定有期限，其存續期間自陳茂全申請登記時起算，迄起訴止已存續24餘年，且系爭建物現大部分已滅失，無法居住使用，已被雜草覆蓋，原保護建築物安全而種植之防風竹林，亦因無人管理維護而雜草叢生，故系爭地上權之成立目的應已不存在，依民法第833 條之1 規定，地上權應予終止；退步而言，倘認系爭地上權仍有存續之必要，系爭建物僅磚造結構，陳茂全自37年設籍於此迄今至少已逾70年，考量系爭建物之結構、使用狀況，可繼續使用之安全年限等，爰依上開規定，請求核定系爭地上權存續期間為1 年。又系爭地上權經終止後，其讓與登記並未塗銷，且系爭土地上如附圖一所示系爭建物現狀、如附圖二所示斜線範圍亦屬無權占有，均已妨礙原告所有權之行使，而被告邱顯祥自陳為系爭地上權、系爭建物之事實上處分權人，原告自得依民法第767 條第1 項、第821條（原告雖未曾提及，然依原告之聲明，顯係漏列此部分）規定，請求被告邱奕霖、邱佩好、邱奕賢塗銷系爭地上權，並請求被告拆除系爭建物、剷除防風林竹木，及將該占有之土地返還予原告及其他全體共有人。另被告於系爭地上權終止後繼續占用系爭土地，應受有相當於租金之利益，原告林知佑亦得依民法第179條之規定，並參酌土地法第97條第1 項、第105 條規定，以系爭土地申報地價年息10%計算，請求被告於每年年底前給付原告林知佑自系爭地上權終止日之翌日起至返還土地之日止相當於租金之不當得利等語。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

二、被告則以：被告邱顯祥前向陳茂全、黃國彥、陳茂喜購買系

01 爭地上權權利範圍各3分之1，及向陳茂全購買系爭建物及防
02 風竹林，為避免日後捲入土地開放糾紛，買賣雙方遂約定將
03 系爭地上權權利範圍分別登記在被告邱奕霖、邱佩妤、邱奕
04 賢名下，故被告邱顯祥始為系爭地上權、系爭建物之事實上
05 處分權人。系爭建物主體結構仍存在，僅屋頂、牆垣部分毀
06 損，現由被告邱顯祥維護使用，作為放置竹木砍伐及採收器
07 具之處所，而系爭建物周圍防風竹林仍持續生長，對系爭地
08 上權設定範圍之土地及其周圍有保護生態環境之功能，亦可
09 採收竹筍等，能為有效之利用，無損其經濟價值，故系爭地
10 上權成立之目的並未消滅，仍有存續之必要，不應定有存續
11 期間。況系爭地上權係於修法前即已設定，應適用修法前地
12 上權之規定，且修法前之地上權意涵以在他人土地上有建物
13 或種植竹木為目的即為已足，二者間無需依存關係，種植竹
14 木可單獨為成立地上權之目的，不因建築物得否居住使用而
15 受影響，更遑論地上權不因建築物滅失而消滅。又倘認系爭
16 地上權經判決應予終止或定有存續期間確定，被告繼續占用
17 系爭土地，應依被告邱奕霖、邱佩妤、邱奕賢自前手受讓系
18 爭地上權前，曾協議就系爭土地時效取得地上權，議定每年
19 地租依該年度申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利
20 方為適當等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。
21 （二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、原告為系爭土地之共有人，系爭土地於85年7月2日由訴外
23 人陳茂全以時效取得為原因，設定權利範圍1,518平方公
24 尺、權利範圍為全部、權利存續期間為不定期限之地上權；
25 被告邱佩妤、邱奕霖、邱奕賢因讓與登記為如附表所示之地
26 上權人；系爭土地上原有陳茂全所有系爭建物作為住宅使
27 用，現大部分已滅失不存在，現況僅餘被告邱顯祥有事實上
28 處分權之鐵架、平房建物、豬舍殘餘L形矮牆及周圍防風竹
29 木，該等地上物占有系爭土地如附圖一編號A（面積94.47平
30 方公尺）、B（面積148.21平方公尺）、C（面積18.21平方
31 公尺）、D（面積40.76平方公尺）、E（面積17.77平方公

尺)部分、L型豬舍遺址(下合稱系爭地上物)，及如附圖二所示斜線範圍(含系爭地上物，面積1,518平方公尺)等情，此有臺灣高等法院83年度上更(三)字第30號民事判決、最高法院84年台上字第405號民事判決(下稱前案民事事件)、系爭土地登記謄本、時效取得登記案異動清冊、讓與登記相關資料、本院110年9月27日勘驗筆錄及現場照片、附圖一、二等件在卷可稽(見本院卷一第39至55、77至114、227至228、247至249、291、301至311、317頁)，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、至於原告復主張系爭地上權未定有存續期限，且系爭土地上原有之系爭建物大部分業已滅失不存在，現僅存被告邱顯祥有事實上處分權之系爭地上物及防風竹木，該地上權之成立目的已不存在，依民法第833條之1規定請求終止地上權，再依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，請求如先位聲明；又倘系爭地上權仍有存續之必要，依前開規定請求核定系爭地上權存續期間為1年，並請求如備位聲明等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，茲就兩造爭點及本院判斷論述如下：

(一)原告依民法第833條之1規定，請求法院終止系爭地上權，為有理由：

1.按地上權未定有期限者，存續期間逾20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，民法第833條之1定有明文。又修正之民法第833條之1規定，於民法物權編99年1月5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13條之1亦有明定，準此，本條文溯及適用於修正施行前未定期限之地上權。而上開修正之民法第833條之1立法理由謂：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

01 使用年限有日漸延長趨勢，為發揮經濟效用，兼顧土地所
02 有人與地上權人之利益，爰明定土地所有人或地上權人均
03 得於逾20年後，請求法院斟酌地上權成立之目的、建築物
04 或工作物之各種狀況而定地上權之存續期間；或於地上權
05 成立之目的不存在時，法院得終止其地上權。民法第833
06 條之1規定之增定，旨在調和民法第841條規定地上權不因
07 建築物或其他工作物之滅失而消滅，可能帶來地上權長久
08 存在於土地上致使難達土地利用目的之情形。再按，稱地
09 上權者，謂以在他人土地之上有建築物，或其他工作物，
10 或竹木為目的而使用其土地之權，99年8月3日修正施行前
11 民法第832條定有明文。是地上權依上開修正前民法第832
12 條之規定，係以在他人土地上有建築物或其他工作物，或
13 竹木為目的而使用其土地之權。

14 2.經查，依陳茂全於78年間向桃園縣大溪地政事務所申辦地
15 上權登記之調處紀錄所載，陳茂全陳稱：「防風林、竹木
16 等是為保護建築物之安全而植，為必要之作物」等語（見
17 本院卷一第35頁），及陳茂全於前案民事事件中稱：其自
18 37年起設籍、繼續居住於系爭建物、擔任鄰長、自54年起
19 開始申請用電，自37年起即以行使地上權之意思占有系爭
20 土地建屋造林等語，足認系爭地上權之設定係供系爭建物
21 作為基地使用而成立，防風林、竹木僅係為保護建物存在
22 而種植，惟現今82年間測繪如附圖二所示系爭建物大部分
23 已滅失，現況僅存系爭地上物等情，亦為被告邱顯祥於本
24 院110年9月27日履勘期日到場所自承並指界屬實（見本院
25 卷一第301頁），則系爭建物大部分既已滅失不復存在，
26 且系爭地上物僅剩鐵架、一側平房建物及餘留L型豬舍遺
27 址，自堪認系爭地上權成立之目的已不存在。況系爭地上
28 權並未定有存續期限，自85年7月2日登記日期起算迄今已
29 逾20年期間，而系爭地上權雖係於民法物權編99年1月5日
30 修正前所取得，然依民法物權編施行法第13條之1規定，
31 亦適用民法第833條之1規定，從而原告依民法第833條之1

規定，請求判准終止系爭地上權，應屬有據。

3. 被告雖稱：系爭地上物周圍現仍持續種植防風竹林，不應以建築物得否居住使用而影響該部分可單獨成立地上權之目的，被告於受讓系爭地上權及防風林、竹木後，持續種植、管理維護防風林、竹木及採收竹筍迄今，從未荒廢，且系爭土地上之竹木對於土地具有水土保持、涵養水源及保護生態環境之功能等語，惟系爭地上權之設定係供系爭建物作為基地使用而成立，防風林、竹木僅係為保護建物存在而種植，業經認定如前，系爭建物現況雖尚可見遺留之鐵架、殘留磚造牆垣，然牆面斑駁、破損，建物內部並堆放有育苗箱等雜物，周圍竹林遍佈（見本院卷一第303至311頁本院勘驗現場相片），長期以來建物四周環繞雜草、野生植物（見本院卷一第65、66頁原告起訴時所提現場相片），更已阻擋系爭建物出入口，雜草高度近乎入口處高度一半以上，復經比對被告遭起訴後提出之現場照片（本院卷一第65、243至245頁），該建物入口毫無雜草，除草工具並放置建物內，顯見被告遭起訴前已長期未至現場管理維護，本件起訴後始至現場除草整理，被告稱受讓系爭地上權迄今從未荒廢、每1、2星期會至現場修整竹木等語，自無可採。參以依被告邱顯祥勘驗期日所陳，系爭建物目前作為其放置農用工具空間之用，顯見非供居住使用，與85年間陳茂全聲請登記時效取得地上權之情狀已大有不同，周圍防風竹林維護系爭建物安全之功能已不存在，堪認地上權設定目的已不存在；又系爭地上權設定迄今期限長達25餘年，土地所有權人長期喪失對土地之利用與收益，縱可自由轉讓，亦因土地上設有地上權而對土地價值造成負面影響，對土地所有權之圓滿與土地價值造成相當大之抑制，難以發揮土地之經濟效用，故被告此部分所為抗辯，亦不足採。

（二）原告請求被告邱奕霖、邱佩好、邱奕賢塗銷地上權登記，及請求被告邱顯祥將系爭地上物拆除、周圍竹木剷除併返

還占有土地，為有理由：

1.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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有明文。準此，其他共有人為回復共有物，自仍得依民法第821條但書之規定，請求占有人向全體返還共有物。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。而物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第2053號判決意旨參照）。又返還土地係指移轉土地之占有，故返還土地必須排除地上物，始能達成交還土地目的。

2.原告依民法第833條之1規定，請求法院以判決終止系爭地上權，為有理由，業如前述，則系爭地上權經終止後，未經被告邱奕霖、邱佩妤、邱奕賢辦理塗銷登記，自屬對於系爭土地所有權人之妨害；又被告邱顯祥自承系爭地上物及周圍防風竹林皆由其處分使用，其餘被告均為其子女，僅係將系爭地上權應有部分各3分之1分別登記在渠等名下等語（見本院卷一第129至131頁），可見系爭地上物及周圍防風竹林為被告邱顯祥所有而為事實上處分權人，且原告迄至本件言詞辯論終結前為止，復未能提出其他證據資為證明系爭地上物及防風竹林之事實上處分權係本件全體被告之事實，尚不能單純因渠等登記為系爭地上權之權利人，即認被告邱奕霖、邱佩妤、邱奕賢為系爭地上物及防風竹林有事實上處分權之人，揆諸前揭說明，除被告邱顯祥外之其餘被告自無此部分之拆除、剷除權限甚明。準此，原告為系爭土地之共有人，而被告邱顯祥有事實上處分權之系爭地上物及防風竹林，於系爭地上權經終止後，已無占有使用系爭土地之合法權源，故原告依前揭法

條之規定，請求被告邱奕霖、邱佩妤、邱奕賢應塗銷系爭地上權登記，並主張被告邱顯祥應拆除系爭土地如附圖一所示系爭地上物、剷除如附圖二所示斜線範圍內之竹木後，將占有如附圖二所示斜線部分面積1,518平方公尺土地返還予原告及其他全體共有人，自屬有據，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

(三) 原告林知佑請求被告邱顯祥給付相當於租金之不當得利，為有理由：

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。次按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。系爭地上權既已終止，如經確定，且又無其他正當使用權源，則系爭地上物、竹林繼續占用系爭土地，自受有相當於租金之不當得利，則原告林知佑依據民法第179條規定，請求系爭地上物、竹木事實上處分權人即被告邱顯祥自地上權終止日（即本判決確定日）之翌日起至返還上開土地日止，按年給付相當於租金之不當得利，即屬有據。

2. 又地上權之地租與租賃契約之租金，固屬不同，然就其「因使用土地而支付金錢為對價」之點言之，二者實相類似；再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，並為租用基地建築房屋所準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判例參照）。查系爭土地周遭大部分為防風竹

01 林，人煙稀少，僅餘系爭地上物、竹木坐落其上，系爭土
02 地外為大溪區康莊路5段，有勘驗筆錄、現場照片附卷可
03 參（見本院卷一第301至311頁）。本院審酌系爭土地所在
04 之位置、工商繁榮程度、被告邱顯祥利用系爭土地之經濟
05 價值及其所受之利益及被告邱奕霖、邱佩妤、邱奕賢受讓
06 系爭地上權後，每年地租係依系爭土地申報地價年息5%
07 計算等情，認原告林知佑主張按每年度申報地價之年息1
08 0%計算占有系爭土地所能獲得相當於租金之利益，尚嫌
09 過高，應以系爭土地申報地價年息5%計算為適當。

10 3.再依卷附系爭土地之公務用謄本所示（見本院卷一第77
11 頁），原告林知佑之應有部分為240分之105，被告邱顯祥
12 占用面積如附圖二所示斜線部分即1,518平方公尺，已如
13 前述，是被告邱顯祥應自地上權終止日（即本判決確定日）
14 之翌日起至返還上開土地日止，每年給付原告林知佑依占
15 用面積1,518平方公尺當年度系爭土地申報地價年息5%及
16 原告林知佑應有部分240分之105計算之租金。逾此範圍之
17 請求，即屬無據，應予駁回。

18 五、綜上所陳，原告依民法第833 條之1 規定，請求法院終止系
19 爭地上權，並依所有權之返還、排除作用、共有及不當得利
20 之法律關係，請求判決如主文第1 至4 項所示，為有理由，
21 應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。至原告
22 之備位聲明，主張依民法第833 條之1 規定請求法院酌定系
23 爭地上權存續期間，期間屆滿後向被告行使所有權之返還、
24 排除之回復請求及給付相當於租金之不當得利部分，因本院
25 認定原告先位請求法院終止並塗銷系爭地上權，及請求排除
26 地上物返還土地暨給付不當得利部分，為有理由，則本院就
27 原告之備位聲明部分即毋庸加以審判。又本件原告並未陳明
28 願供擔保請准宣告假執行，被告陳明願供擔保請准宣告免為
29 假執行，容有誤會，併予敘明。

30 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
31 與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中華民國 111 年 3 月 8 日

民事第二庭 法官 呂如琦

附表

土地坐落	地上權人	地上權登記內容
桃園市○○區○ ○段 000 地號 (重測前為新溪 洲段 92-37 地 號)	邱奕霖	登記次序：0000-000 0. 收件年期及字號：民國101年、溪電字第220050號 2. 登記日期：101年11月23日 3. 登記原因：讓與 4. 權利範圍：3分之1 5. 存續期間：不定期限 6. 權利標的：所有權 7. 設定權利範圍：1,518平方公尺 8. 其他登記事項：空白
	邱佩好	登記次序：0000-000 0. 收件年期及字號：民國101年、溪電字第220060號 2. 登記日期：101年11月23日 3. 登記原因：讓與 4. 權利範圍：3分之1 5. 存續期間：不定期限 6. 權利標的：所有權 7. 設定權利範圍：1,518平方公尺 8. 其他登記事項：空白
	邱奕賢	登記次序：0000-000 0. 收件年期及字號：民國101年、溪電字第220070號 2. 登記日期：101年11月23日 3. 登記原因：讓與 4. 權利範圍：3分之1 5. 存續期間：不定期限 6. 權利標的：所有權 7. 設定權利範圍：1,518平方公尺 8. 其他登記事項：空白

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。

01 中 華 民 國 111 年 3 月 9 日
02 書記官 王志成