

臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第298號

原告	羅玉秋
訴訟代理人	林廷隆律師
被告	游進益
訴訟代理人	房樹貴律師
被告	國楨工業有限公司
法定代理人	林清水
被告	鴻僖投資有限公司
法定代理人	郭淑珍
被告	薪宇汽車材料有限公司
法定代理人	江謝瑞
被告	富慶鉸科技股份有限公司
法定代理人	劉嘉仁
被告	台灣虹膜光電科技股份有限公司
法定代理人	楊政達
被告	富基興企業有限公司
法定代理人	李國彰
被告	阿默企業有限公司
法定代理人	周麗秀
被告	金群力科技股份有限公司
法定代理人	林蓉美
被告	社團法人中華民國防蝕工程學會
法定代理人	莊東漢
被告	謝添壽
	黃慧茹
	黃子恆
	詹孟鴻
	阮建凱
	阮建茂
	許秋霞
	牟宗珮

01 王 俊 雄
02 廖 淑 芳
03 林 進 發
04 黃 文 楷
05 施 嘉 文
06 柯 進 忠
07 尤 瑞 娟
08 蘇 大 村
09 陳 家 霖
10 游 仕 敏
11 游 玉 偵
12 謝 嘉 容
13 楊 大 中
14 沈 足
15 鍾 佩 伶
16 鄧 玉 英
17 顏 郁 修
18 江 杰 霖
19 顏 沛 淳
20 簡 永 福
21 李 佳 哲

22 上 38 人 共 同

23 訴 訟 代 理 人 蘇 淑 女
24 被 告 徐 子 淳
25 蘇 淑 女

26 2

27 上 列 當 事 人 間 請 求 給 付 地 租 事 件 ， 經 本 院 於 民 國 108 年 11 月 6 日
28 言 詞 辯 論 終 結 ， 判 決 如 下 ：

29 主 文

30 原 告 之 訴 及 假 執 行 之 聲 請 均 駁 回 。

31 訴 訟 費 用 由 原 告 負 擔 。

事實理由

甲、程序方面：

原告起訴後，於民國108年8月20日具狀撤回對被告李木火、李承宗、李蕙琳之起訴（見本卷二第235頁），合於民事訴訟法第262條規定；另被告富慶鉸科技股份有限公司法定代理人林竑源，於訴訟中107年10月15日變更為劉嘉仁，並由其聲明承受訴訟（見本院卷三第57-71頁），合於民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條規定；又被告徐子淳經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決；另原告於訴訟中追加不當得利法律關係為訴訟標的（見本院卷二第261頁原告108年8月20日民事準備書七狀）；嗣又撤回上開請求（見本院卷三第52頁本院108年11月6日言詞辯論筆錄）；併此敘明。

乙、實體方面：

壹、原告主張：

一、原告於102年6月3日，向訴外人廖克棟、廖克樑、廖克芳、廖克銘購買登記取得新北市○○區○○段000、000號地號土地所有權全部，被告游進益雖於75年12月17日，即已登記為系爭2筆土地之地役權人，然其於102年間在隔鄰所有之同段000地號土地上，興建地上14層地下3層「高峰社區」，將地役權部分轉讓於購買高峰社區之住戶即其他被告，利用原告000地號土地對外通行及停車使用；000地號部分土地則充作花圃及排水溝之用，致原告無法使用系爭2筆土地。

二、按於未訂有地租之地役權，如因土地所有人就土地之租稅及其他費用等負擔增加，而非設定地役權當時所得預料者，如仍令土地所有人單獨負擔，顯失公平，基於情事變更法則，土地所有人得提起民事訴訟，請求法院酌定地租，故民法第859條之2準用民法第835條之1第2項規定：「未定有地租之地役權，如因土地之負擔增加，非當時所得預料，仍無

償使用顯失公平者，土地所有人得請求法院酌定其地租」。系爭2筆土地，單以80年至107年間之地價漲幅，即已分別高達39%與20%，致原告稅賦大增每年須繳高額之地價稅，若無法請求被告給付租金，顯失公平。

三、原告依土地法第105條租用基地建築房屋之租金限制，準用土地法第97條規定，以不超過土地報總價年息百分之10為計算，請求被告給付每日租金新台幣（下同）3,619元，計算式如下：

000地號土地面積937.03平方公尺，107年以前申報地價為每平方公尺1萬2,374元（原證3），則該地申報總價為1,159萬4,809元（ $937.03 \times 12,374 = 11,594,809$ 元）。000地號土地面積157.78平方公尺，107年以前申報地價每平方公尺1萬0,240元（原證4），則該土地申報總價為161萬5,667元（ $157.78 \times 10,240 = 1,615,667$ 元）。000、000地號2筆土地申報總價合計為1,321萬0,476元（ $1,1594,809 + 1,615,667 = 13,210,476$ 元），依前揭土地法規定以百分之10計算，原告得請求被告每年給付之地租金額為132萬1,047元（ $13,210,476 \times 10\% = 1,321,047$ 元），則被告每日應給付原告之金額為3,619元（ $1,321,047 \text{ 元} / 365 \text{ 日} = 3,619 \text{ 元}$ ），並為下列聲明：

（一）訴之聲明1：

原告於102年6月3日取得系爭2筆土地所有權，游進益自75年12月17日登記為地役權人，則游進益應給付原告自102年6月3日至105年8月9日止，共計3年又68日（共1,163日）之租金420萬8,897元（ $3,619 \text{ 元} \times 1,163 \text{ 日} = 4,208,897$ 元）；並為訴之聲明1，請求游進益給付原告420萬8,897元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

（二）訴之聲明2：

自105年8月10日至同年月16日共7日，系爭2筆土地由游進益、謝添壽、黃慧茹、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建茂

01 等人登記為地役權人，其等就上開7日應給付原告租金2萬
02 5,333元（3,619元X7日=25,333元）；並為訴之聲明2，
03 請求上開7位被告應給付原告2萬5,333元，及自起訴狀繕
04 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

05 (三)訴之聲明3：

06 105年8月17日，系爭2筆土地由游進益、謝添壽、黃慧茹
07 、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建茂、國楨工業有限公司、
08 鴻僖投資有限公司等人登記為地役權人，其等應給付原告該
09 1日租金3,619元予原告；並為訴之聲明3，請求上開9位
10 被告應給付原告3,169元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
11 償日止，按年息百分之5計算之利息。

12 (四)訴之聲明4：

13 自105年8月18日至同年9月1日共15日，系爭2筆土地由
14 游進益、謝添壽、黃慧茹、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建
15 茂、國楨工業有限公司、鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料
16 有限公司、許秋霞、牟宗珮等人登記為地役權人，其等就上
17 開15日，應給付原告租金5萬4,285元（3,619元X15日=5
18 4,285元）；並為訴之聲明4，請求上開12位被告應給付原
19 告5萬4,285元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
20 按年息百分之5計算之利息。

21 (五)訴之聲明5：

22 自105年9月2日至11日共10日，系爭2筆土地由游進益、
23 謝添壽、黃慧茹、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建茂、國楨
24 工業有限公司、鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料有限公司
25 、許秋霞、牟宗珮、王俊雄、廖淑芳登記為地役權人，其等
26 就上開10日，應給付原告租金3萬6,190元（3,619元X10
27 日=36,190元）；並為訴之聲明5，請求上開14位被告應給
28 付原告3萬6,190元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
29 止，按年息百分之5計算之利息。

30 (六)訴之聲明6：

31 自105年9月12日至18日共7日，系爭2筆土地由游進益、

01 謝添壽、黃慧茹、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建茂、國楨
02 工業有限公司、鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料有限公司
03 、許秋霞、牟宗珮、王俊雄、廖淑芳、林進發等人登記為地
04 役權人，其等就上開7日應給付原告租金2萬5,333元（3,
05 619元X7日=25,333元）；並為訴之聲明6，請求上開15
06 位被告應給付原告2萬5,333元，及自起訴狀繕本送達翌日
07 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

08 (七)訴之聲明7：

09 自105年9月19日至28日共10日，系爭2筆土地由游進益、
10 謝添壽、黃慧祐、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建茂、國楨
11 工業有限公司、鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料有限公司
12 、許秋霞、牟宗珮、王俊雄、廖淑芳、林進發、黃文楷等人
13 登記為地役權人，其等就上開10日應給付原告租金3萬6,19
14 0元（3,619元X10日=36,190元）；並為訴之聲明7，請
15 求上開16位被告應給付原告3萬6,190元，及自起訴狀繕本
16 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

17 (八)訴之聲明8：

18 105年9月29日，系爭2筆土地由游進益、謝添壽、黃慧祐
19 、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建茂、國楨工業有限公司、
20 鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料有限公司、許秋霞、牟宗
21 珮、王俊雄、廖淑芳、林進發、黃文楷、施嘉文等人登記為
22 地役權人，其等就上開1日應給付原告租金3,619元；並為
23 訴之聲明8，請求上開17位被告應給付原告3,619元，及自
24 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
25 利息。

26 (九)訴之聲明9：

27 自105年9月30日至同年10月10日共11日，系爭2筆土地由
28 游進益、謝添壽、黃慧茹、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建
29 茂、國楨工業有限公司、鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料
30 有限公司、許秋霞、牟宗珮、王俊雄、廖淑芳、林進發、黃
31 文楷、施嘉文、柯進忠、富慶鉸科技股份有限公司等人登記

01 為地役權人，其等就上開11日應給付原告租金3萬9,809元
02 (3,619元X11日=39,809元)；並為訴之聲明9，請求上
03 開19位被告應給付原告3萬9,809元，及自起訴狀繕本送達
04 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

05 (十)訴之聲明10：

06 自105年10月11日至23日共13日，系爭2筆土地由游進益、
07 謝添壽、黃慧茹、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建茂、國楨
08 工業有限公司、鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料有限公司
09 、許秋霞、牟宗珮、王俊雄、廖淑芳、林進發、黃文楷、施
10 嘉文、柯進忠、富慶鉸科技股份有限公司、徐子淳等人登記
11 為地役權人，其等就上開13日應給付原告租金4萬7,047元
12 (3,619元X13日=47,047元)；並為訴之聲明10，請求上
13 開20位被告應給付原告4萬7,047元，及自起訴狀繕本送達
14 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

15 (十一)訴之聲明11：

16 自105年10月24日至同年11月7日共15日，系爭2筆土地由
17 游進益、謝添壽、黃慧祐、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建
18 茂、國楨工業有限公司、鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料
19 有限公司、許秋霞、牟宗珮、王俊雄、廖淑芳、林進發、黃
20 文楷、施嘉文、柯進忠、富慶鉸科技股份有限公司、徐子淳
21 、尤瑞娟、蘇淑女等人登記為地役權人，其等就上開15日應
22 給付原告租金5萬4,285元(3,619元X15日=54,285元)
23 ；並為訴之聲明11，請求上開22位被告應給付原告5萬4,28
24 5元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
25 之5計算之利息。

26 (十二)訴之聲明12：

27 自105年11月8日至同年12月19日共42日，系爭2筆土地由
28 游進益、謝添壽、黃慧祐、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建
29 茂、國楨工業有限公司、鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料
30 有限公司、許秋霞、牟宗珮、王俊雄、廖淑芳、林進發、黃
31 文楷、施嘉文、柯進忠、富慶鉸科技股份有限公司、徐子淳

、尤瑞娟、蘇淑女、蘇大村、陳家霖等人登記為地役權人，其等就上開42日應給付原告租金15萬1,998元（3,619元X42日=151,998元）；並為訴之聲明12，請求上開24位被告應給付原告15萬1,998元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(四) 訴之聲明 13：

105年12月20日，系爭2筆土地由游進益、謝添壽、黃慧祐、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建茂、國楨工業有限公司、鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料有限公司、許秋霞、牟宗珮、王俊雄、廖淑芳、林進發、黃文楷、施嘉文、柯進忠、富慶鉸科技股份有限公司、徐子淳、尤瑞娟、蘇淑女、蘇大村、陳家霖、游仕敏、游玉偵、謝嘉容等人登記為地役權人，其等就該1日應給付原告3,619元；並為訴之聲明13，請求上開27位被告應給付原告3,619元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(五) 訴之聲明 14：

自105年12月21日至106年5月31日共162日，系爭2筆土地由游進益、謝添壽、黃慧祐、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建茂、國楨工業有限公司、鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料有限公司、許秋霞、牟宗珮、王俊雄、廖淑芳、林進發、黃文楷、施嘉文、柯進忠、富慶鉸科技股份有限公司、徐子淳、尤瑞娟、蘇淑女、蘇大村、陳家霖、游仕敏、游玉偵、謝嘉容、楊大中等人登記為地役權人，其等就上開162日，應給付原告租金58萬6,278元（3,619元X162日=586,278元）；並為訴之聲明14，請求上開28位被告應給付原告58萬6,278元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(六) 訴之聲明 15：

自106年6月1日至27日共27日，系爭2筆土地由游進益、謝添壽、黃慧茹、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建茂、國楨工業有限公司、鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料有限公司

、許秋霞、牟宗珮、王俊雄、廖淑芳、林進發、黃文楷、施嘉文、柯進忠、富慶鉸科技股份有限公司、徐子淳、尤瑞娟、蘇淑女、蘇大村、陳家霖、游仕敏、游玉偵、謝嘉容、楊大中、沈足等人登記為地役權人，其等就上開27日應給付原告租金9萬7,713元（3,619元×27日=97,713元）；並為訴之聲明15，請求上開29位被告應給付原告9萬7,713元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(六)訴之聲明16：

自106年6月28日至同年8月15日共50日，系爭2筆土地由游進益、謝添壽、黃慧祐、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建茂、國楨工業有限公司、鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料有限公司、許秋霞、牟宗珮、王俊雄、廖淑芳、林進發、黃文楷、施嘉文、柯進忠、富慶鉸科技股份有限公司、徐子淳、尤瑞娟、蘇淑女、蘇大村、陳家霖、游仕敏、游玉偵、謝嘉容、楊大中、沈足、鍾佩伶、鄧玉英登記為地役權人，其等就上開50日應給付原告租金18萬0,950元（3,619元×50日=180,950元）；並為訴之聲明16，請求上開31位被告應給付原告18萬0,950元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(七)訴之聲明17：

106年8月16日起至20日止共5日，系爭2筆土地由游進益、謝添壽、黃慧茹、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建茂、國楨工業有限公司、鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料有限公司、許秋霞、牟宗珮、王俊雄、廖淑芳、林進發、黃文楷、施嘉文、柯進忠、富慶鉸科技股份有限公司、徐子淳、尤瑞娟、蘇淑女、蘇大村、陳家霖、游仕敏、游玉偵、謝嘉容、楊大中、沈足、鍾佩伶、鄧玉英、台灣虹膜光電科技股份有限公司登記為地役權人，其等就上開5日應給付原告租金1萬8,095元（3,619元×5日=18,095元）；並為訴之聲明17，請求上開32位被告應給付原告1萬8,095元，及自起訴

狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(六) 訴之聲明 18：

自106年8月21日至同年9月5日共16日，系爭2筆土地由游進益、謝添壽、黃慧茹、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建茂、國楨工業有限公司、鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料有限公司、許秋霞、牟宗珮、王俊雄、廖淑芳、林進發、黃文楷、施嘉文、柯進忠、富慶鉸科技股份有限公司、徐子淳、尤瑞娟、蘇淑女、蘇大村、陳家霖、游仕敏、游玉偵、謝嘉容、楊大中、沈足、鍾佩伶、鄧玉英、台灣虹膜光電科技股份有限公司、富基興企業有限公司等人登記為地役權人，其等就上開16日應給付原告租金5萬7,904元（3,619元X16日=57,904元）；並為訴之聲明18，請求上開33位被告應給付原告5萬7,904元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(六) 訴之聲明 19：

自106年9月6日至26日共21日，系爭2筆土地由游進益、謝添壽、黃慧茹、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建茂、國楨工業有限公司、鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料有限公司、許秋霞、牟宗珮、王俊雄、廖淑芳、林進發、黃文楷、施嘉文、柯進忠、富慶鉸科技股份有限公司、徐子淳、尤瑞娟、蘇淑女、蘇大村、陳家霖、游仕敏、游玉偵、謝嘉容、楊大中、沈足、鍾佩伶、鄧玉英、台灣虹膜光電科技股份有限公司、富基興企業有限公司、阿默企業有限公司等人登記為地役權人，其等就上開21日應給付原告租金7萬5,999元（3,619元X21日=75,999元）；並為訴之聲明19，請求上開34位被告應給付原告7萬5,999元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(六) 訴之聲明 20：

自106年9月27日至同年11月21日共計56日，系爭2筆土地由游進益、謝添壽、黃慧祐、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮

建茂、國楨工業有限公司、鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料有限公司、許秋霞、牟宗珮、王俊雄、廖淑芳、林進發、黃文楷、施嘉文、柯進忠、富慶鉸科技股份有限公司、徐子淳、尤瑞娟、蘇淑女、蘇大村、陳家霖、游仕敏、游玉偵、謝嘉容、楊大中、沈足、鍾佩伶、鄧玉英、台灣虹膜光電科技股份有限公司、富基興企業有限公司、阿默企業有限公司、顏郁修、江杰霖、顏沛淳、金群力科技股份有限公司等人登記為地役權人，其等就上開56日應給付原告租金20萬2,664元（3,619元×56日=202,664元）；並為訴之聲明20，請求上開38位被告應給付原告20萬2,664元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(二) 訴之聲明 21：

自106年11月22日至同年12月21日共30日，系爭2筆土地由游進益、謝添壽、黃慧茹、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建茂、國楨工業有限公司、鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料有限公司、許秋霞、牟宗珮、王俊雄、廖淑芳、林進發、黃文楷、施嘉文、柯進忠、富慶鉸科技股份有限公司、徐子淳、尤瑞娟、蘇淑女、蘇大村、陳家霖、游仕敏、游玉偵、謝嘉容、楊大中、沈足、鍾佩伶、鄧玉英、台灣虹膜光電科技股份有限公司、富基興企業有限公司、阿默企業有限公司、顏郁修、江杰霖、顏沛淳、金群力科技股份有限公司、簡永福、李佳哲等人登記為地役權人，其等就上開30日應給付原告租金10萬8,570元（3,619元×30日=108,570元）；並為訴之聲明21，請求上開40位被告應給付原告10萬8,570元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(三) 訴之聲明 22：

自106年12月22日至31日止共10日，系爭2筆土地由游進益、謝添壽、黃慧茹、黃子恆、詹孟鴻、阮建凱、阮建茂、國楨工業有限公司、鴻僖投資有限公司、薪宇汽車材料有限公司、許秋霞、牟宗珮、王俊雄、廖淑芳、林進發、黃文楷、

01 施嘉文、柯進忠、富慶鉸科技股份有限公司、徐子淳、尤瑞
02 娟、蘇淑女、蘇大村、陳家霖、游仕敏、游玉偵、謝嘉容、
03 楊大中、沈足、鍾佩伶、鄧玉英、台灣虹膜光電科技股份有
04 限公司、富基興企業有限公司、阿默企業有限公司、顏郁修
05 、江杰霖、顏沛淳、金群力科技股份有限公司、簡永福、李
06 佳哲、社團法人中華民國防蝕工程學會等人登記為地役權人
07 ，其等就上開10日應給付原告租金3萬1,690元（3,619元
08 X 10日=36,190元）；並為訴之聲明22，請求被告41人應給
09 付原告3萬1,690元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
10 止，按年息百分之5計算之利息。

11 (三)訴之聲明23：

12 被告41人取得系爭地役權存續間為不定期限，而土地申報地
13 價未來可能會調整，為免將來申報地價調整時，兩造就系爭
14 2筆土地地役權應繳交之租金又起爭議而須另行請求，故自
15 107年1月1日以後之租金，即改依系爭2筆土地申報地價
16 總額年息百分之10請求。而依社會慣例，租金以月付最為常
17 見，所以將被告應給付之年租金分成12等分按月支付，且因
18 兩造就租金支付之日期並未約定，依民法第439條之規定，
19 以每月最終日為給付租金之日期；並為訴之聲明23，請求被
20 告41人應自107年1月31日起，至其等喪失新北市○○區○
21 ○段○○○ ○號與000地號2筆土地之地役權之日止，按月於
22 每月最終日給付依新北市○○區○○段○○○ ○號及000地號
23 2筆土地當年度申報地價總額年息百分之10的12分之1金額
24 予原告。

25 (四)訴訟費用由被告負擔。

26 (五)原告願供擔保，請准宣告假執行。

27 貳、被告答辯：

28 被告徐子淳經本院通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
29 書狀為任何聲明或陳述；其餘被告則聲明駁回原告之訴及假
30 執行之聲請，如受不利益判決願供擔保請准宣告免為假執行
31 ，並答辯：

- 01 一、原告依民法第859之2條準用地835條之1第2項規定，請
02 求酌定租金，本訴訟為形成之訴，僅得自請求酌定之意思表
03 示時起算，而不得溯及請求酌定該意思表示前之地租，原告
04 訴之聲明1至22，係以其102年6月3日取得系爭2筆土地
05 所有權之日起算，請求被告給付租金，顯已溯及請求酌定該
06 意思表示前之地租，原告該部分之起訴即屬無理由。
- 07 二、游進益於75年12月17日即就系爭2筆土地登記取得地役權，
08 且該地投權並未訂有地租，為「無償通行地役權」，該計劃
09 道路之本質即為供通行使用，原告於102年6月3日買受登
10 記取得上開土地所有權後自當繼受之，方符合都市計畫法第
11 51條規定。
- 12 三、系爭000地號土地自72年以來即為都市計畫地區16公尺計劃
13 道路，000地號為10公尺計劃道路迄今均無變更，亦經公告
14 公示，原告嗣於102年6月3日買受登記取得各該土地，本
15 即應依都市計畫法第51條規定：「依本法指定之公共設施保
16 留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使
17 用或改為妨礙目的較輕之使用」；準此，原告亦可依都市計
18 畫法之規定，使用通行該道路，此情亦為原告於買受土地時
19 明知或可得而知，並非如原告所言無法使用系爭土地。
- 20 四、被告就系爭000地號，僅使用其中部分土地供通行使用，另
21 就000地號則並未使用該筆土地供通行之用：
- 22 (一)游進益早於75年12月7日登記為地役權人時，即在土地設置
23 排水溝、鋪設柏油以供通行，此情亦經新北地檢署105年度
24 偵續字第388號竊佔案不起訴處分書第4頁以下，論述綦詳
25 (見原證10)，該案經告訴人即原告聲請再議後，亦經臺灣
26 高等檢察署駁回再議處分確定。游進益於76年間即在隔鄰自
27 有000地號土地(現為高峰社區)興建辰豐企業有限公司廠
28 房，廠房前之土地即原告所有系爭000地號，土地當時就已
29 鋪設柏油及公共排水溝，此有照片乙幀可證(見被證4)，
30 故游進益自75年間起，即係以000地號對外通行且並無支付
31 地租，被告亦未將000地號作為停車場使用。

(二)原告並未就所有系爭000、000地號土地，提出公共設施保留地臨時建築使用申請；更何況依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第7條規定：「在公共設施道路及綠地保留地上，申請臨時建築者，限於計畫道路寬度在15公尺以上，並應於其兩側各保留4公尺寬之通路」，然系爭000地號土地為10公尺計畫道路，顯不符合此規定。再者，所謂在15公尺寬以上，係指計畫寬度在15公尺以上尚未開闢者而言，故縱令計畫寬度超過15公尺，若因部分開闢完成，致其計畫寬度不足15公尺者，即與規定不符，自不得申請臨時建築使用。游進益取得高峰社區101土建字第722號建照執照背面，業經新北市政府工務局加註：「……基地之主要出入口及車道出入口至已開闢道路之通路，須於建照辦理放樣勘驗時自行與地主協調開闢4公尺通路以供公眾通行。另經起造人切結於領得使用執照前於基地側未開闢之16米計劃道路，開闢8米寬且達本案申請之車道處」（見被證3）；因此，系爭000地號8米寬度屬於已開闢道路，原告是否得再於該土地上申請臨時建築，已屬可疑。又000、000土地二者並非毗鄰相連，此觀原證5之地籍圖自明。綜上，000地號僅為10公尺計畫道路，原告不能在該土地符申請臨時建築物；且被告並未使用000地號通行，經檢察官於竊佔案測量000地號土地鋪設柏油路面積僅2.05平方公尺、排水溝面積為11.77平方公尺（見原證10），被告亦無將000地號作為停車場使用，僅使用000部分土地供出入通行之用，000與000土地既非毗鄰相接，則原告主張其可將所有000、000土地出租他人收租做為幼稚園、托兒所、停車場使用，洵不可採。

參、法院之判斷：

一、訴之聲明1-22部分：

(一)請求給付地租屬給付之訴，內容並未含有請求法院核定地租之意，故未定有地租之地上權，土地所有人必先經法院酌定地租後，始得據以請求地上權人如數給付。又該請求法院酌定地租之訴屬形成之訴，應先由法院為形成判決確定其具體

酌定租金之確定金額後，當事人始得請求所增加租金之給付，故原告僅得自請求酌定之意思表示時起算，而不得溯及請求酌定該意思表示前之地租（最高法院105年度台上字第875號裁判意旨參照）。

(二)原告於107年1月31日（見本院板橋簡易庭107年度板司調字第74號卷第13頁起訴狀），基於系爭000、000地號土地所有權人地位，就土地上設定有地役權之被告，依民法第859條之2準用民法第835條之1第2項規定，主張系爭未定有地租之地役權，因土地之負擔增加，非當時所得預料，被告仍無償使用顯失公平而請求本院酌定其地租云云。按上開酌定地租之訴為形成之訴，原告僅能請求自向法院聲請提起訴訟後，由法院開始酌定之地租，然本件原告於起訴前，既未向被告為酌定地租之意思表示，該意思表示於107年1月31日起訴日始送達本院，是應自起訴日始發生酌定租金之效果意思；因此，然原告訴之聲明1至22，請求本院自原告102年6月3日登記取得系爭000、000地號土地之日起算，至106年12月31日止，酌定約4年6月之地租並命被告給付，均屬原告起訴前之地租酌定與請求，依上開說明，自不得溯及主張；該部分之請求自屬無據，應予駁回。

二、訴之聲明23部分：

原告訴之聲明23，請求被告自107年1月31日起，至被告喪失系爭000、000地號2筆土地地役權之日止，按月於每月最終日給付依該2筆土地，當年度申報地價總額年息百分之10的12分之1金額，並以民法第835條之1第2項增訂之立法理由「原未訂有地租之地上權，如因土地所有人就土地之租稅及其他費用等負擔增加，而非設定地上權當時所得預料者，如仍令土地所有人單獨負擔，顯失公平，基於情事變更法則，土地所有人亦得提起民事訴訟」，為請求法院酌定地租之依據。另以000地號土地，於80年6月之「前次移轉現值或原規定地價每平方公尺為1萬2,999.6元」，107年1月之申報地價為每平方公尺1萬8,091元（見原證1），每

平方公尺之地價增加 5,091.4 元，地價增幅高達 39 % ($5,091.4 \div 12,999.6 = 0.3917$)。又 000 地號土地 80 年 6 月之「前次移轉現值或原規定地價為每平方公尺 1 萬 2,523.8 元」，107 年 1 月申報地價為每平方公尺 1 萬 5,000 元 (見原證 2)，每平方公尺之地價增加 2,476.2 元，地價增幅高達 20 % ($2,476.2 \div 12,523.8 = 0.1977$)。單以 80 年間至 107 年間之地價漲幅即已分別高達 39 % 與 20 %，若以 75 年間設定地役權時之地價來計算，漲幅當更高；則土地所有權人應負擔之地價稅，顯已非當年間設定地役權時所得預料；職故，另依土地稅法第 16 條第 1 項規定地價稅基本稅率為千分之 10 計算，而不考慮累進地價稅率，則：(一) 000 地號土地面積為 937.03 平方公尺，107 年申報地價每平方公尺 1 萬 8,091 元，土地申報地價總價為 1,695 萬 1,809 元 ($18,091 \text{ 元} \times 937.03 = 16,951,809.73 \text{ 元}$)，每年應繳之地價稅至少為 16 萬 9,518 元。(二) 000 地號土地面積 157.78 平方公尺，107 年申報地價每平方公尺為 1 萬 5,000 元，土地申報地價總價為 236 萬 6,700 元 ($15,000 \text{ 元} \times 157.78 = 2,366,700 \text{ 元}$)，每年應繳之地價稅至少為 2 萬 3,667 元；因此，原告就系爭 2 筆土地每年應繳之地價稅至少為 19 萬 3,185 元 (若含累進稅率當更高)，而原告每年須繳高額之地價稅，若無法請求被告給付租金，顯失公平云云，為請求依據。經查：

(一) 民法於 99 年 2 月修正增訂第 835 條之 1 第 2 項，就未定地租所設定之地上權，如因土地所有人就土地之租稅及其他費用等負擔增加，而非設定地上權當時所得預料者，如仍令土地所有人單獨負擔，顯失公平，基於情事變更法則，土地所有人得提起民事訴訟，請求法院酌定地租，爰於該條項規定：「未定有地租之地上權，如因土地之負擔增加，非當時所得預料，仍無償使用顯失公平者，土地所有人得請求法院酌定其地租」。上開規定，依民法第 859 條之 2 規定，於土地所有權人對土地設定未訂有地租之地役權人，準用之。按新北市○○區○○段○○○ ○號 (面積 937.03)、000 地號 (面積

157.78)，重測前為員林段貨饒小段000-6、000-4地號土地，由訴外人即土地所有人廖嘉輝，於74年12月21日設定地役權予需役地所有權人李友吉及何乙筆2人，在其他登記事項欄載有「通行為目的需役地同段000、000-3、000-5、000-7地號」，利息或地租載為「空白」（見本院卷一第229頁以下，新北市板橋地政事務所108年4月29日新北板地登字第1085316551號函及所附土地登記簿影本）。游進益於75年12月17日登記為系爭2筆土地之地役權人，其餘40位被告，分別自105年8月10日起至106年12月22日，先後登記取得系爭地役權（見本院107年度司板調字第74號卷第39-145頁）。被告等人為坐落基○○○區○○○段○○○號上建物，即門牌新北市○○區○○路○段00000000號高峰社區住戶，平日對外通行○○○區○○路，須經由000地號土地（本院卷一第79頁地籍圖謄本、第81-87頁現場照片；第183頁107年12月5日勘驗筆錄）；000地號土地，大部分是由隔鄰裕德幼稚園使用中，只有部分是由高峰社區建築，依建築法規定必須設置的公共排水溝（見本院卷一第183頁107年12月5日勘驗筆錄），故應認本件地役權為未訂有地租之地役權甚明。

(二)所謂情事變更原則，係指契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更（最高法院104年度台上字第2413號判決意旨參照）。按系爭000、000地號2筆土地，依台北縣政府71年2月9日發布實施之「土城都市計畫『工三』『工五』工業區細部計畫案」，已將土地○○○區○○○道路用地，000地號土地屬16公尺計畫道路、000地號土地屬10公尺計畫道路，迄今並未變更（見本院卷一第57頁新北市政府都市計畫土地使用分區「或公共設施用地」證明書、本院卷一第223頁新北市

政府108年4月25日新北府城測字第1080686460號函），且系爭2筆土地，並未曾辦理徵收、協議價購、獎勵私人或團體投資興辦公共設施等事項（見本院卷一第227頁新北市政府新建工程處108年4月26日新北新地字第1084596389號函）；亦非新北市已辦竣之公、自辦市地重劃區範圍內之土地，目前亦無相關重劃計畫書核定事宜（見本院卷一第295頁新北市政府地政局108年5月2日新北地劃字第1080759358號函）。又新北市政府稅捐稽徵處就系爭2筆土地，自102年至107年間，均以「公共設施保留地」性質，作為核課地價稅標準（見本院卷二第27-36頁，新北市政府稅捐稽徵處108年5月31日新北稅土字第1083047536號函）。從而，系爭2筆土地自71年2月9日迄今，均為「土城都市計畫『工三』『工五』工業區細部計畫案」中之「道路用地」，土地使用分區及「公共設施保留地」之屬性，並未發生改變，並無任何不可歸責於當事人之事由，致發生設定地役權時所不可預料之劇變；因此，原告主張系爭2筆土地有情事變更原則之適用，請求酌定地租，並無理由。

(三)未定有地租之地上權，如因土地之負擔增加，非當時所得預料，仍無償使用顯失公平者，土地所有人得請求法院酌定其地租，民法第835條之1第2項固定有明文。參酌其立法理由，該新增規定係基於情事變更法則及公平原則而來，即就無償提供土地所有人，因該土地租稅及其他費用負擔增加，非設定地上權當時所得預料時，該所有人得請求法院酌定地租，以平衡因土地負擔增加之不利益，似難概謂土地所有人除增加負擔之彌補外，更可取得與定有地租地上權相當之無法使用土地對價（最高法院102年度台上字第1157號判決要旨參照）。基於同一法理，上開法律見解於本件未訂有地租之地役權，亦準用之。按游進益於101年12月14日，向新北市政府工務局申請取得101土建字第00722號建造執照，在系爭土地隔鄰同段000地號等3筆土地上，興建地上14層地下3層共計62戶之高峰社區乙種工業區建案（見本院卷一第

147 頁)，再由其他被告先後就系爭2筆土地登記取得地役權。原告則於102年5月7日，始向訴外人廖克棟、廖克樑、廖克芳、廖克銘購買系爭000、000號地號，並於同年6月3日登記取得上開土地所有權全部（見調解卷第39、121頁土地登記簿第一類謄本）。因此，原告於購買土地時，即已知悉系爭2筆土地○○○區○道路用地，並為公共設施保留地，且已設定有地役權；又本院於108年5月24日發文新北市政府稅捐稽徵處，就系爭000、000地號土地，自102年至107年間是否依法免徵地價稅或其他稅賦，及原告於102年6月3日以買賣為原因登記為所有權人後，迄今所繳納之土地稅捐金額為若干為查詢後，經該處於同月31日以新北稅土字第1083047536號函覆結果（見本院卷二第27-36頁）：

- 1、102年系爭土地係部分面積免徵地價稅、部分面積按千分之6課徵地價稅，000土地納稅額9,734元、000土地納稅額2,541元。
 - 2、103年至104年地價稅，原告曾於102年10月21日申請供道路使用免徵地價稅，經該處查核現場有建築工地使用，非供公眾通行之使用，全部面積改按公共設施保留地稅率千分之6課徵地價稅。000土地納稅額：103年55,282元、104年55,282元；000土地納稅額：103年7,724元、104年7,724元。
 - 3、105年至107年地價稅：000地號土地由原告於105年7月21日申請免徵地價稅，經查符合規定，已自105年起迄今均免徵地價稅。000地號土地由原告於107年8月21日申請免徵地價稅，經稅捐處查處該土地未供公眾通行使用，未符規定，故105年至107年均按公共設施保留地稅率千分之6課徵地價稅。納稅額為105年9,694元、106年9,694元、107年1萬4,200元。
- 綜上，原告取得系爭土地時之102年度地價稅，000土地納稅額9,734元、000土地納稅額2,541元；105年度起迄今

，000 地號土地因屬供公眾通行使用之公共設施保留地，而免徵地價稅，000 地號土地經稅捐處查處並未供公眾通行使用，未符免稅規定，故按公共設施保留地稅率千分之 6 課徵地價稅，103、104 年度納稅額均為 7,724 元；105、106 年度納稅額均為 9,694 元；107 年度 1 萬 4,200 元，上開地價稅額並無大幅劇烈增加，應屬客觀常態事實，且應為原告購買土地時所得以預料認知，而系爭 2 筆土地 107 年共計繳納地價稅 1 萬 4,200 元，亦非原告主張之 19 萬 3,185 元，又 000 號土地，大部分是由隔鄰裕德幼稚園使用中，只有部分是由高峰社區建案依建築法規定必須設置的公共排水溝，並經本院會同板橋地政事務所人員指界會勘無誤（見本院卷一第 183 頁 107 年 12 月 5 日勘驗筆錄）；原告亦自認 000 地號土地是裕德幼稚園以圍籬圍起來的，已經發文請求拆除，但迄今均未拆除（見本院卷三第 54 頁 108 年 11 月 6 日言詞辯論筆錄），足認被告抗辯 000 土地，因有部分遭隔鄰裕德幼稚園以圍籬隔離無法通行，如經拆除後該地供公眾通行，原告即可申請免繳地價稅等語，應可採信；故原告主張由其單獨負擔 000 土地地價稅，又無法使用該土地而顯失公平云云，並無理由。

(四)原告主張被告於 000 地號土地開設停車場而獲有利益，致原告因此無法使用系爭土地而受有損害，並提出現場照片 34 張為證（見本院卷一第 81-87 頁；第 303-311 頁）。惟綜觀上開照片內容，未見土地上畫設有停車格，亦無設置一般停車場應有之出入管制設施，亦未見相關停車管理人員在場，且經被告否認有設停車於該土地，則不能以照片上所示花圃立有「非本社區車輛請勿進入」告示牌，即遽認被告在該址開設停車場；況此事實之存否，亦與系爭土地是否因此增加原告之負擔無涉，原告執此要求酌定地租，顯屬無據。

(五)原告提出游進益與訴外人廖克棟、廖克芳、廖克樑、廖克銘，於 99 年 3 月 21 日就系爭 000、000 地號土地簽立之土地租賃契約，約定由游進益向廖克棟等人，以每月 1 萬 7,000 元

租金承租土地，租期自99年6月1日起至土地被徵收時止（見本院卷二第81-83頁原證16），據以主張系爭地役權為有償而非無償，且受有土地未能出租他人使用之損害云云。惟游進益係於75年12月17日登記取得本件地役權，其設定登記當時，有關利息或地租均載為「空白」等事實，已如前述，能否以在24年之後簽訂之土地租賃契約，回溯設定地役權當時認定該地役權為有償，已有可議；再參以原告配偶李友吉之胞兄李木火，於本院訊問系爭地役權設定當時是有償還是無償時陳稱：「我是同意律師的說法。因為這個土地在原來就是由原地主廖嘉輝與李友吉在68年定買賣契約的時候，因為要土地的通行，所以由代書建議附帶以無償、不計期限，以通行為目的，訂立地役權，原告在102年購買上述土地，所以他買的時候已經知道有地役權存在。而該土地會定不定期限、無償使用的地役權是因為該筆土地是土城區公所、新北市○○○市道路○○區○○○道路用地」、「幾十年來都沒有金錢的支付紀錄」、「當時在高峰大樓這邊沒有面臨道路，只有目前這個道路，那個道路是分區道路預定地不能賣，當時買的時候怕沒有道路可以通行，所以代書建議設定地役權永久無償使用。我不是買主，但當時我在現場」（見本院卷一第40-41頁本院107年7月18日言詞辯論筆錄）等語，自應認系爭地役權為無償而非有償。況原告是依民法第859條之2準用民法第835條之1第2項規定，請求法院就「無地租」之地役權酌定地租，則原告又主張該地役權為有付地租之有償地役權，先後主張顯屬矛盾而不能採信。又縱認原告主張之上開土地租賃契約為真實，亦屬是否構成買賣不破租賃之法律問題而已，而與本件酌定地租之訴無關。

(六)原告於105年1月20日以游進益為被告，向台灣新北地方檢察署提出刑法第320條第2項竊佔罪告訴，以游進益係旭峯建設有限公司負責人，於101年間起在其所有坐落於新北市○○區○○段○○○ ○號土地開發建案建造房屋，嗣於上開建案完成後，為取得使用執照，明知原告為○○○地號土地相鄰

之新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○號土地所有權人，竟仍
意圖為自己不法之利益，於104年10月間某日，未經原告同
意，即擅自在原告所有所有上開土地從事整地行為，並鋪設
柏油及設置排水溝，面積共達878.61平方公尺（柏油路面共
839.26平方公尺、排水溝29.63平方公尺），而竊佔原告00
0、000地號土地，經該署以105年度偵字第13248號、10
5年度偵續字第388號、105年度偵字第28927號，以罪嫌
不足為不起訴處分，並經台灣高等檢察署於106年9月30日
，以106年度上聲議字第7837號駁回再議確定之事實，業經
本院職權調閱上開偵查卷證查明屬實，自應認游進益並無竊
佔得利，亦無使原告不能使用系爭土地之事實，故原告主張
其因被告行使系爭地役權而無法使用土地云云，並不可採。

肆、結論：

一、原告基於系爭000、000地號土地所有權人地位，就土地上
設定有地役權之被告，依民法第859條之2準用民法第835
條之1第2項規定，主張系爭未定有地租之地役權，因土地
之負擔增加，非當時所得預料，仍無償使用顯失公平而請求
本院酌定及給付地租為無理由，應予駁回；其給付地租假執
行之聲請因失附麗，併予駁回。

二、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附
此敘明。

三、原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第
78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 12 月 11 日
民 事 第 一 庭 法 官 黎 文 德

以上正本係照原本作成。

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。

中 華 民 國 108 年 12 月 11 日
書 記 官 黃 頌 榮

