

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第312號

原告 順治投資股份有限公司

法定代理人 鄭玉慧

訴訟代理人 胡仁達律師

被告 楊春楹

楊景州

楊林換

上三人共同

訴訟代理人 楊淑惠律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國109年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。本件原告起訴時原係請求判決如附表編號1.所示；嗣於民國109年7月27日以民事爭點整理狀變更訴之聲明為如附表編號2.所示；其後復於109年8月11日言詞辯論期日當庭就有關不當得利之數額及地租之數額部分減縮為每月新臺幣（下同）2,516元，核與前揭規定並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、本件原告起訴主張：

（一）坐落臺南市○市區○○○段○○○○號土地（重測前為社內段200-1地號土地、使用地類別為乙種建築用地；下稱系爭土地）原為被告楊景州所有，嗣訴外人許立經於96年8月27日因拍賣而取得系爭土地之所有權；其後訴外人德奧生物科技股份有限公司（下稱德奧生技公司）於103年9月24日自訴外人許立經處以買賣為原因取得系爭土地所有權後，又於107年5

月24日將系爭土地出賣予原告，並於107年6月11日以買賣為原因，辦理所有權移轉登記為原告所有。而原告於108年4月間因公司營運需求，欲以系爭土地為抵押品向銀行申請貸款，卻因被告所有如臺南市新化地政事務所109年7月10日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A即門牌號碼臺南市新市區社內139號之未保存登記木石磚造三合院（下稱系爭建物）無權占用系爭土地，致遭銀行拒絕，影響原告權利甚鉅，原告已於108年7月29日以存證信函通知被告商談相關事宜，然被告楊林換、楊春楹、楊景州分別於108年8月3日、108年8月6日收受存證信函後均未回應，且現由被告楊林換及二位孫女（被告楊春楹女兒）同住，顯見被告仍不願將系爭土地交付占有，原告無奈之餘，僅得依法提起本件訴訟。

(二)先位聲明部分：

1.原告主張依民法第767條第1項規定請求被告應將系爭土地上如附圖所示編號A部分（面積125.78平方公尺）之系爭建物拆除，並將該占用部分之土地返還予原告，為有理由：

(1)被告所有之系爭建物占用系爭土地無合法權源：

①訴外人許立經於97年間就系爭土地上之三合院等建物曾對被告3人訴請拆屋還地等，雖經本院於98年3月18日以97年度重訴字第182號判決認定：「系爭三合院占用系爭土地有法定地上權存在及有民法第425條之1推定（擬制）租賃關係之適用」，並核定地租為每月789元，業已確定在案（下稱前案確定判決）。惟系爭土地係輾轉由許立經出售予德奧生技公司，再由德奧生技公司出售予原告，是原告僅係系爭土地之再轉繼受人，且依移轉登記而取得實體法上物權，並未概括承受許立經與被告間對人之關係權利義務，故原告自得本於對系爭土地之物上請求權，對被告訴請拆屋還地，而不受前案確定判決既判力客觀範圍之拘束甚明。

01 ②系爭土地於拍賣前，原為被告楊景州一人所有，而系
02 爭建物於楊江龍過世後，由被告三人繼承而為共同共
03 有，即系爭土地僅係系爭建物共同共有人中之一人所
04 有，實務見解認此並不符合民法第876條第1項「土地
05 及其土地上之建築物，同屬於一人所有」法定地上權
06 之要件；又被告雖辯稱本案仍有民法第425條之1法定
07 租賃權之適用云云，然民法第425條之1所謂「土地及
08 房屋同屬一人」，係指包括「土地及房屋同屬相同之
09 共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外
10 ，尚有其他共有人」之情形在內，且參以最高法院就
11 土地共有人之一人於土地上建物之案例，業已明白指
12 出此仍「非」房屋及土地同屬一人所有之情形。是以
13 ，就與本案相似之案例，即占用土地上之建物為數人
14 共同共有，而土地僅為建物共同共有人之一人單獨所
15 有，且土地及建物於拍賣後異其所有之情形，依實務
16 見解均認無從適用民法第876條第1項法定地上權、民
17 法第425條之1法定租賃權規定，則前案確定判決寬認
18 系爭建物對系爭土地存有法定地上權，除嚴重損害系
19 爭土地之用益及擔保權能，對土地所有人而言，實屬
20 不公。況系爭建物坐落於系爭土地者，主要為被告楊
21 林換所住之左側及三合院中央處，其屋齡已逾60年以
22 上，磚造牆垣多處殘破不堪，相較鄰地上之房屋右側
23 房屋已重新改良增修，顯見被告無願積極修整系爭建
24 物之左側及三合院中央處，其竟又於審理期間提出和
25 解方案，要求原告於被告楊林換百年後，另行再給付
26 被告2人130萬元之不合理條件，形同欲無限期占用系
27 爭土地，完全剝奪原告之所有權能。

28 ③若原告應受前案確定判決既判力客觀範圍之拘束，則
29 被告所有系爭建物之法定地上權亦因存續目的完成而
30 消滅：

31 (甲)法定地上權制度之存在，乃係令尚存有經濟價值之

建築物不至因拍賣而遭拍定人請求拆除，致害於社會經濟之發展，然若該建築物已逾其耐用年數並達不堪使用程度，即便拆除亦無礙於社會經濟發展時，即應認建築物已未具相當之經濟價值，法定地上權業已因存續目的之完成而消滅。此時，所有權人自得本於所有權人之地位，請求建築物所有權人將建築物拆除，並返還土地。

(2) 系爭建物為未保存登記之建物；又前案確定判決雖認定：「系爭三合院占用系爭土地有法定地上權存在及有民法第425條之1推定（擬制）租賃關係之適用」，然亦提及「系爭豬舍、系爭三合院（即本案系爭建物）、系爭水泥地係丙00、丁00、乙00之被繼承人楊江龍所有，楊江龍於78年5月18日死亡後，楊江龍之繼承人就系爭豬舍、系爭三合院、系爭水泥地並未辦理分割系爭豬舍、系爭三合院、系爭水泥地並未辦理分割，系爭豬舍、系爭三合院、系爭水泥地仍屬楊江龍之繼承人全體公同共有…」等語，併參被告曾提及系爭建物為渠等之祖厝且為磚造建物老舊外觀，可知系爭建物應已存在於系爭土地上至少50、60年，則參酌台南市各類房屋折舊標準表中針對磚石造建物所估之耐用年限為46年，系爭建物亦早已逾耐用年限而不堪使用；甚者，將系爭建物殘值與系爭土地價值相比，系爭土地價值明顯高出甚多，則以維護社會經濟發展之目的以觀，實無繼續令系爭法定地權為存在之理。

(3) 從而，系爭建物未具相當經濟價值，縱拆除亦無礙於社會經濟發展，是系爭法定地上權業因存續目的完成而消滅，原告自得本於所有權人之地位，依民法第767條第1項中段及前段規定，請求被告拆除系爭建物後，將系爭土地返還予原告。

(2) 原告訴請被告拆屋還地，乃本為基於所有人地位適法行

使權利，並無違反誠信原則，而有權利濫用之情形。

(3) 另按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間或命分期給付。經原告同意者，亦同。履行期間，自判決確定或宣告假執行之判決送達於被告時起算，民事訴訟法第396條第1項、第3項定有明定。本件原告起訴請求先位聲明所示判決，雖有所據，然考量被告楊林換年邁，長期居住於系爭建物內，原告亦不忍要求其立即搬離，是若本院准予拆屋還地，原告願給予自判決確定起3年之履行期間。

2. 被告所有之系爭建物既無權占用原告所有之系爭土地，則原告就被告占用系爭土地即附圖所示編號A部分自得請求被告給付相當於租金之不當得利：系爭土地當期之申報地價為2,400元，依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，原告以土地申報總價額年息10%計算被告每月應給付相當於不當得利之租金為2,516元（當其申報地價2,400元×占用面積138.72平方公尺×10%÷12=2,516元）。

(三) 備位聲明部分：若本院認系爭法定地上權仍存在而無消滅，因原告前曾寄發存證信函通知被告商談系爭法定地上權相關事宜，未獲被告等人之回應，則就系爭法定地上權之地租、範圍實無從與被告協議；又系爭建物房屋早已逾耐用年數，原告仍願恤諒被告楊林換長期居於該處而給予相當之因應期間，爰依民法第876條第1項規定請求本院核定被告就附圖所示編號A部分土地之法定地上權自起訴狀繕本送達翌日起存續5年，並應每月給付地租2,516元。

(四) 並聲明：

1. 先位聲明：

(1) 被告楊春楹、楊景州及楊林換應將坐落台南市○市區○○○段○○○○號土地上如附圖所示A部分之未保存登記建物拆除，將土地交還原告，履行期間為3年。

(2) 被告楊春楹、楊景州及楊林換應自起訴狀繕本送達翌日

01 起至交還上開土地之日止，按月給付原告2,516元。

02 2.備位聲明：請求核定被告楊春楹、楊景州及楊林換就附圖
03 所示A部分土地之法定地上權自起訴狀繕本送達翌日起存
04 續5年，及每月應給付原告地租2,516元。

05 二、被告辯稱：

06 (一)先位聲明部分：

07 1.原告主張依民法第767條第1項規定請求被告應將系爭土地
08 上如附圖所示編號A部分（面積125.78平方公尺）之系爭
09 建物拆除，並將該占用部分之土地返還予原告，為無理由
10 ；

11 (1)被告所有之系爭建物占用系爭土地有合法權源：

12 ①原告應受前案確定判決既判力客觀範圍之拘束：

13 (甲)訴外人許立經於97年間就系爭土地上之三合院等建
14 物對被告訴請拆屋還地等，經前案確定判決認定被
15 告所有之系爭建物占用系爭土地有民法第876條第1
16 項法定地上權及民法第425條之1擬定租賃權之適用
17 ，並駁回訴外人許立經之請求。

18 (乙)原告前案確定判決後取得系土地所有權，為系爭土
19 地所有權之繼受人，則依最高法院61年度台再字第
20 186號裁判要旨，前案確定判決對於兩造即系爭土
21 地之繼受人自有效力，兩造應受該確定判決之拘束
22 ，不得再為與前訴訟確定判決意旨相反之主張，法
23 院亦不得再為與前訴訟確定判決意旨相反之裁判。
24 是本件應不得為與前案確定判決意旨相反之主張，
25 故原告請求自非可採。

26 ②被告所有系爭建物之法定地上權仍有其存續目的，並
27 未消滅：

28 (甲)台南市各類房屋折舊標準表至多僅為房屋折舊之客
29 觀參考資料，並非係房屋耐用年限，亦非是房屋是
30 否堪用之唯一依據，是縱屋齡已逾該折舊年限，房
31 屋亦顯非即屬不耐用、或不堪使用。此由被告所有

之系爭建物固較老舊，惟迄今並未有倒塌或毀壞之跡象，足證系爭建物縱已逾該房屋折舊標準表所示房屋折舊年限，然系爭建物仍屬堪用，而具經濟價值。況被告楊林換及被告楊春楹之兩名女兒目前仍居住於該系爭建物，益證系爭建物確屬堪用且具經濟價值。

(2) 再者，被告楊林換已高齡105歲，被告楊林換風燭殘年，年老體衰，已無謀生能力，賴以遮風避雨、安居之棲身處所即系爭建物對被告楊林換而言，雖屬卑微，但卻為被告楊林換之重大日常。從而，被告所有之系爭建物之法定地上權仍有其存續目的，並未消滅，被告屬有權占用系爭土地。

③ 若原告不受前案確定判決既判力客觀範圍之拘束，則系爭建物占用系爭土地部分亦有民法第876條第1項法定地上權、民法第425條之1法定租賃權規定之適用：

(甲) 前案確定判決業已肯認系爭建物占用系爭土地有民法第425條之1擬定租賃權之適用，且系爭建物迄今既仍為堪用、具經濟價值，足認係爭建物仍在得使用期限內，被告所有之面積125.78平方公尺之系爭建物占有系爭土地之租賃關係應繼續存在。

(2) 被告所有之系爭建物占用原告所有之系爭土地仍有民法第876條第1項法定地上權及民法第425條之1擬定租賃權之適用，被告占有系爭土地乃有合法權源，並非為無權占有人，故原告本於民法第767條第1項規定請求被告拆屋還地，自屬無據。

(2) 原告訴請被告拆屋還地，有權利濫用之情形：系爭建物占用系爭土地之現況，自前案確定判決前、後、迄今均未有任何變動；又系爭房屋雖較老舊，惟迄今仍為堪用，且確實有人實際居住使用，益徵被告所有之系爭建物對系爭土地仍有民法第876條第1項法定地上權及民法第425條之1擬定租賃權並未消滅，被告屬有權占用系爭土

01 地。而原告取得系爭土地所有權時即明知系爭建物之占
02 用狀況及使用情形，並默許同意被告繼續使用系爭土地
03 ，被告合法占有權源，卻罔顧被告權益，藉損害被告合
04 法權利，圖謀一己之私利，提起本件訴訟，顯屬權利濫
05 用，其請求應屬無據。

06 (3)原告請求被告拆除系爭未保存登記建物既無理由，則原
07 告所稱願給予自判決確定起3年之履行期間，當失其所
08 據。

09 2.原告雖就被告楊春楹、楊景州、楊林換占用系爭土地即附
10 圖所示編號A部分請求被告楊春楹、楊景州、楊林換給付
11 相當於租金之不當得利，然其未就損害金額以申報地價總
12 價額年息百分之10計算舉證證明，顯難遽採；倘原告就被
13 告占用部分得請求相當於租金之不當得利，則被告認為應
14 以申報地價百分之6計算之。

15 (二)備位聲明部分：

16 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
17 目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成
18 立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情
19 形，定其存續期間或終止其地上權，民法第833條之1固有
20 明文。惟按地上權雖未定有存續期限，但非有相當之存續
21 期間，難達土地利用之目的，不足以發揮地上權之社會機
22 能。

23 2.系爭建物固已逾該房屋折舊標準表所示「房屋折舊」年限
24 ，惟系爭建物外觀保存良好，迄今並未有倒塌或毀壞，建
25 物內部狀態猶屬完善，仍可供被告作為安身立命之居住場
26 所使用，顯然無礙於系爭建物作為一般住宅之基本功能及
27 其可供生活起居之通常使用效能，自難遽認系爭建物有何
28 已達不堪使用之情形，是系爭建物之現況尚且具備房屋通
29 常使用效能乙節，足堪認定。

30 3.系爭建物既未達到不堪使用之狀態，則系爭法定地上權自
31 仍有存續之必要。原告請求核定被告之系爭法定地上權自

起訴狀繕本送達翌日起存續5年，即乏所據；況系爭法定地上權為「自起訴狀繕本送達翌日起存續5年」，究何所據？並無證據足資證明，則原告請求顯無理由。

4. 退步言，縱認原告請求本院核定被告就附圖所示編號A部分土地有法定地上權，然關於地租數額部分，被告認應以申報地價之百分之6計算。

(三) 並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

(一) 坐落臺南市○市區○○○段○○○○號土地（重測前為社內段200-1地號土地、使用地類別為乙種建築用地；即系爭土地）原為被告楊景州所有，嗣訴外人許立經於96年8月27日因拍賣而取得系爭土地之所有權；其後訴外人德奧生技公司於103年9月24日自訴外人許立經處以買賣為原因取得系爭土地所有權後，又於107年5月24日將系爭土地出賣予原告，並於107年6月11日以買賣為原因，辦理所有權移轉登記為原告所有。

(二) 系爭土地上有如附圖所示編號A即門牌號碼臺南市新市區社內139號之未保存登記木石磚造三合院（即系爭建物）：

1. 系爭建物原為訴外人楊江龍所有，楊江龍於78年5月18日死亡後由被告3人繼承而為公同所有，且系爭建物占用系爭土地之面積為125.78平方公尺。

2. 系爭建物目前為被告楊林換及其兩位孫女（被告楊春楹女兒）占有使用中。

(三) 訴外人許立經於97年間就系爭土地上之三合院等建物曾對被告3人訴請拆屋還地等，經本院於98年3月18日以97年度重訴字第182號判決認定：「系爭三合院占用系爭土地有法定地上權存在及有民法第425條之1推定（擬制）租賃關係之適用」，並核定地租為每月789元，業已確定在案（即前案確定判決）。

(四) 依臺南市各類房屋折舊標準表所載（適用於105年6月30日以前新建、增建、改建完成之房屋），磚石造之房屋耐用年數

01 為46年。

02 (五)系爭土地自105年度起至109年度止之申報地價分別為每平方
03 公尺1,760元、1,760元、1,840元、1,840元、2,400元。

04 (六)系爭土地自106起至108年止之地價稅分別為15,892元、16,6
05 15元、15,944元。

06 (七)原告曾於108年7月29日寄發高雄市政府郵局第106號存證信
07 函通知被告商談法定地上權之相關事宜，然被告楊林換、楊
08 春楹、楊景州分別於108年8月3日、108年8月6日收受存證信
09 函後均未回應。

10 四、本院得心證之理由：

11 (一)先位聲明部分：原告主張依民法第767條第1項規定請求被告
12 應將系爭土地上如附圖所示編號A部分（面積125.78平方公
13 尺）之系爭建物拆除，將該占用部分之土地返還予原告，並
14 請求被告楊春楹、楊景州、楊林換給付相當於租金之不當得
15 利，有無理由？

16 1.被告所有之系爭建物占用系爭土地有合法權源：

17 (1)原告應受前案確定判決既判力效力之拘束：按民事訴訟
18 法第401條第1項所謂繼受人，包括因法律行為而受讓訴
19 訟標的之特定繼承人在內。而所謂訴訟標的，係指為確
20 定私權所主張或不認之法律關係，欲法院對之加以裁判
21 者而言。至法律關係，乃法律所定為權利主體之人，對
22 於人或物所生之權利義務關係。惟所謂對人之關係與所
23 謂對物之關係，則異其性質。前者係指依實體法規定為
24 權利主體之人，得請求特定人為特定行為之權利義務關
25 係，此種權利義務關係僅存在於特定之債權人與債務人
26 之間，倘以此項對人之關係為訴訟標的，必繼受該法律
27 關係中之權利或義務人始足當之。後者則指依實體法規
28 定為權利主體之人，基於物權，對於某物得行使之權利
29 關係而言，此種權利關係，具有對世效力與直接支配物
30 之效力，如離標的物，其權利失所依據，倘以此項對物
31 之關係為訴訟標的時，其所謂繼受人凡受讓標的物之人

，均包括在內（最高法院61年台再字第186號、33年上字第1567號判例意旨參照）。經查，系爭土地原所有權人即第三人許立經，曾本於所有權之法律關係，訴請被告應將系爭土地上如前案判決附圖編號B部分之三合院拆除，並將占用土地返還，經前案確定判決認定：「系爭三合院占用系爭土地有法定地上權存在及有民法第425條之1推定（擬制）租賃關係之適用」，並核定地租為每月789元等情，為兩造所不爭執，且有本院97年度重訴字第182號判決在卷可憑（卷第37頁），並經本院依職權調取該前案查核屬實，則此部分事實，堪認屬實。其後，訴外人德奧生技公司於103年9月24日自訴外人許立經處以買賣為原因取得系爭土地所有權後，又於107年5月24日將系爭土地出賣予原告，並於107年6月11日以買賣為原因，辦理所有權移轉登記為原告所有乙節，亦為兩造所不爭執，復有系爭土地之登記謄本在卷可憑，顯見訴外人德奧生技公司及原告均係受讓標的物即系爭土地之人，且無論前案或本件，訴外人許立經、原告均係以所有權物之法律關係為訴訟標的，故依上開條文規定及判例意旨，原告自為前案確定判決既判力效力所及。至原告雖援引最高法院98年度台再字第35號判決意旨為據，惟該判決之基礎事實，所指之前案確定判決內容，除了物權之所有權外，尚有僅在特定當事人間發生效力之債之關係抗辯，與本件之前案確定判決內容不同，自難以比附援引，附此敘明。

- (2) 被告所有系爭建物之法定地上權尚未因存續目的完成而消滅：再按民法第876條第1項規定之法定地上權，係為維護土地上建築物之存在而設，則於該建築物滅失時，其法定地上權即應隨之消滅，此與民法第832條所定之地上權，得以約定其存續期限，於約定之地上權存續期限未屆至前，縱地上之工作物或竹木滅失，依同法第841條規定其地上權仍不因而消滅者不同（最高法院85年

台上字第447號民事裁判參照)。本件原告雖爭執系爭建物，已逾臺南市各類房屋折舊標準表所載耐用年數，幾無殘餘價值，而不具經濟價值云云，惟前開耐用年數表，僅係於計算損害賠償時之參考資料之一，並非係判斷固定資產即系爭建物耐用年數之絕對客觀標準，本院審酌卷內系爭建物之照片顯示該建物之外觀完整，足以遮避風雨，且被告楊林換及其兩位孫女（被告楊春楹女兒）現既均居住其內，足認該建物可達其經濟上之使用目的，是原告爭執系爭建物已無經濟價值云云，亦非可採。

2. 原告就被告占用系爭土地即附圖所示編號A部分不得請求被告給付相當於租金之不當得利：惟依前開說明，系爭建物坐落系爭土地上係有法定地上權之存在，並非無權占有，亦非無法律上之原因，是原告此部分之主張尚有誤會，為無理由。

3. 綜上，原告既受前案確定判決既判力效力所及，且被告所有系爭建物之法定地上權尚未因存續目的完成而消滅，則系爭建物占有系爭土地係有法定地上權存在，並非無權占有；從而，原告主張依民法第767條第1項規定請求被告應將系爭土地上如附圖所示編號A部分（面積125.78平方公尺）之系爭建物拆除，將該占用部分之土地返還予原告，並請求被告給付相當於租金之不當得利，均為無理由，應予駁回。

(二) 備位聲明部分：原告主張依民法第876條第1項規定請求本院核定被告就附圖所示編號A部分土地之法定地上權自起訴狀繕本送達翌日起存續5年，並應每月給付地租2,774元，亦無理由：按依民法第876條第1項規定訴請法院定法定地上權之地租者，其訴之性質，為形成之訴，且本件原告為前案確定判決既判力之效力所及，已如前述，則前案確定判決所核定關於地租數額部分，原告自亦應受拘束，是原告主張依民法第876條第1項規定請求本院核定被告就附圖所示編號A部分

土地之法定地上權自起訴狀繕本送達翌日起存續5年，並應每月給付地租2,774元，亦為無理由，應予駁回。

五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決不生影響，無一一論述之必要，併予敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 109 年 8 月 25 日
民事第二庭 法官 洪碧雀

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 109 年 8 月 25 日
書記官 林政良

附表：原告訴之聲明

編號	訴之聲明內容
1.	先位聲明： 一、被告楊春楹、楊景州及楊林換應將坐落台南市○市區○○○段○○○○號土地上如附圖所示A部分之未保存登記建物拆除，將土地交還原告，並自起訴狀繕本送達翌日起至交還上開土地之日止，按月給付原告2,774元。 備位聲明： 一、請求核定被告楊春楹、楊景州及楊林換就附圖所示A部分土地之法定地上權自起訴狀繕本送達翌日起存續2年，及每月應給付原告地租2,774元。
2.	先位聲明： 一、被告楊春楹、楊景州及楊林換應將坐落台南市○市區○○○段○○○○號土地上如附圖所示A部分之未保存登記建物拆除，將土地交還原告，履行期間為3年。 二、被告楊春楹、楊景州及楊林換應自起訴狀繕本送達翌日起至交還上開土地之日止，按月給付原告2,774元。 備位聲明： 一、請求核定被告楊春楹、楊景州及楊林換就附圖所示A部分土地之法定地上權自起訴狀繕本送達翌日起存續5年，及每月應給付原告地租2,774元。