

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2033號

原告

即反訴被告 呂沛霖

財團法人道教王禪老祖鬼谷仙神廟

上一人

法定代理人 劉建受

共同

訴訟代理人 楊久弘律師

複代理人 吳宜珊律師

被告

即反訴原告 達力實業股份有限公司

法定代理人 陳弘修

訴訟代理人 姜震律師

林興富

被告 呂錫源

訴訟代理人 呂承翰律師

上列當事人間請求返還所有物等事件，經本院於民國108年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應連帶給付反訴原告新臺幣26,853元，及自民國108年6月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告連帶負擔十分之三，餘由反訴原告負擔。

本判決第三項，得假執行。但反訴被告如以新臺幣26,853元為反訴原告預供擔保者，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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項但書第3款定有明文。查，本件原告原起訴時訴之聲明為：「一、被告達力實業股份有限公司（下稱達力公司）及被告呂錫源應將門牌號碼新北市○○區○○里○○路○○○號建物（下稱系爭建物）屋頂騰空返還予原告。二、被告達力公司及被告呂錫源應按各自利得數額分攤（被告各自分擔金額待確認後調整）給付原告不當得利金額共新臺幣（下同）36萬元及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，暨自民國106年10月1日起至騰空返還系爭建物屋頂予原告之日止，按月於每月末日給付原告各6,000元（被告各自分擔金額待確認後調整）及自每期清償期屆至之翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。」（本院107年度板簡字第48號卷〈下稱107板簡48卷〉第11至12頁），嗣後於本院107年12月6日審理時以言詞更正前開聲明第二項前段不當得利金額原載「共36萬元」更正為「各36萬元」（見本院卷(一)第215頁），及以民事更正起訴聲明暨準備(二)狀更正聲明為：「一、被告達力公司及被告呂錫源應將系爭建物屋頂騰空返還予原告。二、被告達力公司及被告呂錫源應各自（被告各自分擔金額待確認後調整）給付原告36萬元及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，暨自106年10月1日起至騰空返還系爭建物屋頂予原告之日止，按月於每月末日給付原告各6,000元（被告各自分擔金額待確認後調整）及自每期清償期屆至之翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。」（見本院卷(一)第295至296頁），及以民事變更聲明暨準備(四)狀變更聲明為：「一、被告應連帶給付原告呂沛霖372,000元，及其中360,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，其中6,000元自106年12月1日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息，其中6,000元自107年1月1日起至清償日止按週年利

率百分之五計算之利息。二、被告應連帶給付原告財團法人道教王禪老祖鬼谷仙神廟372,000元，及其中360,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，其中6,000元自106年12月1日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息，其中6,000元自107年1月1日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。」（見本院卷(二)第11至12頁），經核原告所為上開訴之變更，揆諸上開法律規定，應予准許。

二、又按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起，固為民事訴訟法第259條、第260條第2項所分別明定。次按民事訴訟法第435條第1項規定：「因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。」經查，通常訴訟程序與簡易訴訟程序之性質並無不同，僅因若干訴訟事件情節輕微、簡單應速結，始應利用簡易訴訟程序為審判。從而，基於民事訴訟法第435條第1項規定之立法目的解釋，本訴應適用簡易訴訟程序，惟反訴之標的金額或價額逾50萬元，而與本訴合併辯論及裁判者，既應改依通常訴訟程序規定辦理；則本訴原即適用通常訴訟程序，惟反訴之標的金額或價額未逾50萬元者，亦應准許與本訴合併依通常訴訟程序辯論及裁判，以達訴訟經濟與防免判決矛盾之目的（同此見解參照陳榮宗、林慶苗，民事訴訟法〔上〕，第365頁，102年3月修訂8版1刷）。查本件被告即反訴原告達力公司提起反訴，先位請求原告即反訴被告應連帶給付反訴原告達力公司102,000元及法定遲延利息，備位請求原告即反訴被告應各給付反訴原告達力公司51,000元及法定遲延利息等語（見本院卷(二)第133至134頁），則依首揭說明，於通常訴訟程序之本訴中，提起簡易訴訟程序之反訴時，反訴仍應適用通常訴訟程

序之規定，應認為得行同種之訴訟程序而准許。

三、次按事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格（最高法院93年度台上字第382號裁判要旨參照）。反訴原告達力公司主張其為坐落於新北市○○區○○○段○○○ ○號土地之所有權人，依民法第184條第1項、第185條第1項及第179條規定為本件請求，乃以其、反訴被告為是項訴訟標的法律關係之權利、義務主體，則依據首揭說明，當事人應屬適格。反訴被告爭執反訴原告達力公司並非前開土地之所有權人，實為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題。反訴被告據以指摘反訴原告達力公司此部分請求當事人不適格云云，容有誤會。

貳、實體方面：

一、本訴部分：

甲、原告方面：

(一)、緣原告各有門牌號新北市○○區○○里○○○路○○○ ○○號建物（下稱系爭建物）所有權持分二分之一，均為所有權人。被告則為系爭建物所坐落之新北市○○區○○○段○○○地號土地（下稱系爭土地）所有權人。距今約五、六年前，被告達力實業股份有限公司（下稱達力公司）於系爭建物屋頂上劃分12個停車位並架設停車棚架並經營停車場（下稱系爭停車場）營利，且據悉被告二人皆有取得系爭停車場之營利所得，而被告未經系爭建物所有權人即告之同意，逕自占有系爭建物屋頂作為停車場出租乙事，實乃無權占用系爭建物供營利使用。

(二)、被告於系爭建物之頂樓平台上經營停車場並無正當權源，致使原告受有不能使用系爭建物頂樓平台之損害，原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段請求被告連帶負擔損害賠償責任，賠償停車場租金之不當得利之損害。倘鈞

01 院認民法第184條第1項前段及第185條為請求權基礎無理
02 由，原告仍得依民法第179條請求被告返還不當得利。以上
03 二個以上請求權基礎，請法院為擇一有利判決。

04 (三)、關於被告應返還不當得利之範圍，應自原告起訴前計算5年
05 之不當得利，即被告達力公司應給付原告各18萬元，及被告
06 呂錫源應給付原告各18萬元。又於原告起訴後至原告收回系
07 爭建物頂樓平台出租即107年1月1日止，期間2個月停車
08 位租金，被告達力公司應給付原告各6,000元，被告呂錫源
09 亦應給付原告各6,000元。又被告應各給付12,000元，其中
10 6,000元之利息（給付原告各3,000元之11月份租金），應
11 於106年11月30日翌日即106年12月1日起計算，其中6,00
12 0元之利息（給付原告各3,000元之12月份租金），應於10
13 6年12月31日翌日即107年1月1日起計算。

14 (四)、併聲明：

15 1、被告應連帶給付原告呂沛霖372,000元，及其中360,000元
16 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之
17 利息，其中6,000元自106年12月1日起至清償日止按週年
18 利率百分之五計算之利息，其中6,000元自107年1月1日
19 起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

20 2、被告應連帶給付原告財團法人道教王禪老祖鬼谷仙神廟372,
21 000元，及其中360,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償
22 日止按年息百分之五計算之利息，其中6,000元自106年12
23 月1日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息，其中
24 6,000元自107年1月1日起至清償日止按週年利率百分之
25 五計算之利息。

26 3、訴訟費用由被告負擔。

27 4、原告願供擔保，請准宣告假執行。

28 乙、被告方面：

29 (一)、被告達力公司部分：

30 1、系爭建物所座落之系爭土地為被告達力公司所有應有部分1/
31 2，原告前手不法竊佔系爭土地並出租他人獲利，已屬違法

並經刑事判決有罪確定，且原告或其前手就系爭建物亦無所有權：

因原告之前手即訴外人呂岳雲（下稱呂岳雲）竊佔被告所有之系爭土地乙案，前業經臺灣高等法院98年上易字第324號刑事判決判處呂岳雲犯竊佔罪並科刑確定在案，而該刑事判決同時認定「…而被告（呂岳雲）明知達力公司係自陳啟福、康德焜過戶取得146之99號土地（即系爭建物坐落之被告所有系爭土地）之所有權應有部分2分之1，自己並非土地所有權人，且原所興建之甲棟部分（包含本案地下2層結構物）於78年聲請變更設計為僅興建乙棟時，本應將甲棟全部拆除，已如前述，該地下2層僅係連續壁，自難有何獨立性及經濟價值可言，故難因共同壁而未確實拆除之146之99號土地地下2層結構物，仍屬被告（呂岳雲）取得，是被告（呂岳雲）及其辯護人前開所辯，均不足採信。從而，被告（呂岳雲）對於系爭146之99號土地，應無佔用之合法權源，則被告（呂岳雲）仍於88年10月7日及89年4月1日先後分別將系爭146之99號土地如附圖C、A、B所示位置，出租予曾仁德、張意明等人使用，其有為自己不法利益之意圖，而佔用他人之不動產甚明。」等語，可知原告之前手呂岳雲對於系爭建物並無享有任何權利，則原告究依據何權源提前本件訴訟，顯屬有疑。

2、原告之前手呂岳雲就系爭建物並未取得所有權或其他權利，原告自無從對被告主張何等權利：

(1)、原告之前手呂岳雲並非系爭建物之所有權人，此經其於前案即臺灣高等法院99年度上更(二)字第37號已自承：「…於取得乙棟之使用執照後，呂岳雲欲以系爭土地上之甲棟建物重新申請建築執照，故拆除甲棟建物地上1層及地下1層部分，而留地下2層部分即系爭建物…」、「乙棟（應為甲棟）蓋到地下2層、地上1層時，我將乙棟（應為甲棟）的地上1樓及地下1樓打掉，剩下地下2樓…」是原告前手呂岳雲既已自承甲棟之地上1層和第1層業經其打掉拆除，則系爭

- 建物顯非係呂岳雲出資興建而原始取得。
- (2)、依新北市工務局所查得之79年土建字第1518號卷內照片所示，該建築執照係於79年11月核發，而依該照片所示於80年8月3日之施工圍籬照片（被證1左上角照片、右上角照片及右下角照片），於80年8月3日拍攝時，尚未興建系爭建物，是於80年8月3日前，並不存在本案系爭結構體，則臺灣高等法院99年度上更(二)字第37號民事判決理由欄所認系爭建物係原告之前手呂岳雲原始取得乙節，即與實情不符，實應為被告達力公司之前負責人陳隆吉墊付興建費用而原始取得所有權。
- (3)、縱認系爭建物為呂岳雲原始取得，但既係呂岳雲竊佔系爭土地所興建，屬於贓物，呂岳雲將其贈與原告的債權行為及事實上處分權應依民法第71條規定而無效。
- 3、系爭建物之「頂層平台」，為系爭土地之「地面層」（地表）而屬被告所有「土地」之範圍，則被告於自己土地上（地表）行使權利，並無妨害原告何等權利之行使：
- (1)、被告達力公司為系爭建物所坐落土地之系爭土地所有權人之一，而原告之前手呂岳雲不法竊佔被告土地並出租他人獲利已屬違法並前經刑事判決有罪確定，已如前述，並依民法第773條前段規定，土地所有權之範圍，除及於土地之上、下外，更包括土地之地表。系爭建物乃屬「地下層」之構造，該結構物之「頂層平台」，即為土地之「地面層」（地表），性質上為被告所有之系爭土地範圍。
- (2)、原告之前手呂岳雲違法竊佔被告所有之系爭土地在先，嗣經上開民事判決拆屋還地確定後，迄今仍拒不履行返還系爭土地義務，現竟又以輾轉贈與系爭建物予原告之手段，令原告提起本件訴訟，實有權利濫用之情。況系爭建物之屋頂，其性質上本即為「土地之地面層」，而為土地所有權之範圍，故被告根本未有占有系爭建物之情。
- 4、併聲明：
- (1)、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

01 (2)、訴訟費用由原告負擔。

02 (3)、如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

03 (二)、被告呂錫源部分：

04 1、被告呂錫源並未占用系爭建物屋頂平台，更無設置停車場或
05 因此受有營利所得：被告呂錫源固為系爭土地之所有權人（
06 權利範圍：3971/7942），惟被告呂錫源長年居住於戶籍地
07 ，甚少離開，亦未與被告達力公司往來，並無原告所稱占用
08 系爭建物屋頂或因此受有營利所得之情形。

09 2、原告所主張侵權行為部分，業已逾2年部分為時效抗辯。

10 3、併聲明：

11 (1)、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

12 (2)、訴訟費用由原告負擔。

13 (3)、如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

14 二、反訴部分：

15 甲、反訴原告達力公司方面：

16 (一)、反訴原告達力公司為系爭土地應有部分3971/7942之所有權
17 人，系爭建物屋頂平台，其性質為系爭土地之所有權（地面
18 層、地表）範圍，反訴被告並無使用收益之權源，惟反訴被
19 告除未依將其違反占用部分拆除返還外，竟猶將之出租他人
20 停車謀取停車費之不當得利，而侵害反訴原告達力公司之土
21 地所有權，致反訴原告達力公司受有損害及侵害歸屬於反訴
22 原告達力公司內容而受有利益。故自107年1月1日起至10
23 8年5月31日共計31個月即102,000元之損害賠償或不當得
24 利。反訴原告達力公司爰先位主張依民法第184條第1項、
25 第185條第1項規定，請求反訴被告應連帶給付反訴原告達
26 力公司102,000元；備位主張依民法第179條規定，請求反
27 訴被告應各給付反訴原告達力公司51,000元。

28 (二)、併聲明：

29 1、先位聲明：

30 (1)、反訴被告連帶應給付反訴原告達力公司210,000元，及自反
31 訴狀送達反訴被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算

之利息。

(2)、訴訟費用由被告負擔。

(3)、原告願供擔保，請准宣告假執行。

2、備位聲明：

(1)、反訴被告呂沛霖應給付反訴原告達力公司51,000元，及自反訴狀送達反訴被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(2)、反訴被告財團法人道教王禪老祖鬼谷仙神廟應給付反訴原告達力公司51,000元，及自反訴狀送達反訴被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(3)、訴訟費用由被告負擔。

(4)、原告願供擔保，請准宣告假執行。

乙、反訴被告方面：

(一)、反訴被告之前手呂岳雲業已給付系爭土地相當於租金之不當得利予反訴原告達力公司，反訴原告達力公司亦開立發票，足證反訴原告達力公司已同意反訴被告使用系爭土地至109年9月30日，自不得再主張反訴被告有何不當得利或侵害所有權。

(二)、前開停車場既係位於系爭建物之屋頂，故該停車場之使用權利與反訴原告達力公司所擁有系爭土地實無任何關聯，反訴被告自有使用系爭建物屋頂之權利。

(三)、系爭建物因結構安全問題而不宜貿然拆除，反訴原告達力公司主張反訴被告未將其占用部分拆除云云，實屬無稽。況反訴原告就系爭土地是否有所有權一節，反訴被告業已另案起訴請求反訴原告移轉系爭土地所有權，現由均院106年度重訴字第920號民事裁定、臺灣高等法院107年度抗字第1438號民事裁定廢棄原裁定，故反訴原告並非系爭土地之所有權人。

(四)、併聲明：

1、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2、訴訟費用由反訴原告負擔。

01 3、如受不利之判決，反訴被告願供擔保，請准宣告免為假執行
02 。

03 三、本院得心證之理由：

04 甲、本訴部分：

05 (一)、原告主張其為系爭建物之所有權人，被告未經原告同意或授
06 權而擅自在系爭建物之屋頂平台上設置12個停車位並以每個
07 停車位每月1,000元出租營利使用，係侵害原告所有權，爰
08 依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段或依民法
09 第179條規定（以上二以上請求權，請法院擇一有利判決）
10 ，請求被告應給付原告起訴前5年之租金收益，即被告連帶
11 給付原告各372,000元及法定遲延利息等語，為被告否認，
12 並以前詞置辯。

13 (二)、按民法第66條規定：稱不動產者，謂土地及其定著物。同法
14 第773條規定：土地所有權，除法令有限制外，於其行使有
15 利益之範圍內，及於土地之上下。因此，建築物為土地上之
16 定著物，兩者為不同所有權標的物，無論建築物於土地上之
17 建蔽率若干，「土地」所有物之存在不致於因建築物於其上
18 廣建即會消失，而且土地之不動產所有權，其權利範圍不僅
19 於地表而已，尚及於其上空及地下。經查，被告為系爭土地
20 之所有權人且權利範圍各為3791/7492一節，此有系爭土地
21 之登記謄本（見107板簡48卷第121頁）足證，是被告為系
22 爭土地之共有人無訛。又原告固主張被告達力公司自101年
23 11月1日起至106年10月31日止將系爭建物屋頂平台作為停
24 車場使用，且使用範圍為臺灣高等法院99年度上更(二)字第37
25 號民事判決附表二編號地-A（面積：126.46平方公尺）、地
26 -C（面積：136.81平方公尺）之建物屋頂平台（下稱系爭範
27 圍）一節，為被告達力公司所不爭執（見本院卷(二)第179頁
28 ），並有上開判決（見本院卷(一)第133至159頁）可證；並
29 經本院至現場勘驗結果：經當事人引領至現場，位於南天母
30 路旁，可見系爭建物為道路坡度旁，該建物上方有一柏油路
31 面車道上停車場，停車場兩側有車棚架設，其中一側位於上

開建物上方平台，共有架設11個車棚，另於上開車道入口處
建物旁有一擋土牆架設，該擋土牆上方有一空地足供一車輛
停放。經法官諭知請地政人員以上開建物屋外牆壁至屋內深
度測量為6米4，並在現場噴漆標示，並以該深度為距離測
量上開11車棚架之範圍在該建物上方及深度範圍內，且經核
與本院卷(二)第27頁照片所示建物擋土牆車道入口大致相符等
情，此有本院勘驗筆錄及現場照片（見本院卷(二)第101至
106、145至163頁）可證，足認系爭建物之屋頂平台係與
承天南路道路相連，而系爭建物既係建築於系爭土地之地下
層，則縱系爭建物占用系爭土地之地下層，但就系爭建物之
屋頂平台，仍應認屬於系爭土地之權利範圍，故被告辯稱：
系爭建物占用系爭土地地下層，但原告所主張系爭建物之屋
頂平台屬於系爭土地之地面層等語，即屬有據。因此，被告
達力公司於前開期間將系爭建物之屋頂平台出租他人收益一
節，既屬其就系爭土地所有權之權利範圍為使用、收益，自
難認有何侵害系爭建物所有權或當該於不當得利。至原告另
聲請傳喚證人周龍在，以證明被告上開無權占有期間即自
101年11月1日起至106年10月31日止將現場12個車位出租
、每個車位每月租金1,000元等語（見本院卷(二)第207頁）
，然被告達力公司既為系爭土地之共有人，且系爭建物之屋
頂平台既屬系爭土地地面層之範圍，縱使被告達力公司於前
開期間有為上開車位之出租收益，既屬於其就系爭土地所有
權之權利行使，有合法正當權源，自無傳訊證人周龍在之必
要及理由，併此敘明。

(三)、從而，原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項前
段或依民法第179條規定，請求被告應給付原告起訴前5年
之租金收益，即被告應連帶給付原告各372,000元及法定遲
延利息云云，礙難逕予採認。

乙、反訴部分：

(一)、反訴原告達力公司主張反訴被告無權占用其所有之系爭土地
並出租收益，爰先位主張依民法第184條第1項段、第185

條第1項前段規定，請求反訴被告連帶應給付其210,000元及法定遲延利息；備位主張依民法第179條規定，請求反訴被告應各給付反訴原告達力公司51,000元及法定遲延利息等語，為反訴被告否認，並以前詞置辯。

(二)、又按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段分別定有明文。次按無權占有他人土地者，侵害土地所有人自由使用、收益所有物之權能，屬不法侵害他人之所有權，致土地所有權人受有損害。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念。

(三)、承上所述，系爭建物之屋頂平台既屬系爭土地之所有權範圍，且反訴被告自承渠等共同自107年1月1日起至108年5月31日止，將系爭建物之屋頂平台作為停車場出租收益，每個停車位每月1,000元租金由渠等共同收取一節（見本院卷(二)第180頁），顯屬故意侵害反訴原告達力公司就系爭土地之所有權，致反訴原告達力公司受有損害甚明，則反訴原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段之規定，請求反訴被告連帶賠償自107年1月1日起至108年5月31日止相當於租金之損害，洵屬有據。

(四)、至反訴被告雖辯稱：反訴被告之前手呂岳雲業已給付相當於租金之不當得利給反訴原告，故渠等使用系爭土地確實有合法之權源，並非無法律上原因云云。然觀諸臺灣高等法院99年度上更(二)字第37號民事判決，認定呂岳雲應將坐落於系爭土地上如附圖二編號地-A、地-B、地-C及地-D所示部分建物拆除，並將該部分土地返還本件反訴原告達力公司及其他共有人全體，及自89年4月1日起至返還該部分土地之日止，按年給付本件反訴原告達力公司2,757元（見本院卷(一)第133頁），係基於呂岳雲所有上開建物無權占有反訴原告達力公司所有之系爭土地，依民法第179條規定，應按年給付反訴原告達力公司相當於租金之不當得利等語（見本院卷(一)第

154 至 155 頁)，而呂岳雲依上開判決自 89 年 4 月 1 日起至 109 年 9 月 30 日止按年給付反訴原告達力公司每年 2,757 元，此有反訴原告達力公司所開立之統一發票 (見本院卷(一)第 307 至 307 頁)可憑。是以，呂岳雲前開應按年給付反訴原告達力公司相當於租金之不當得利，係就其所有之上開建物應拆除並返還該部分土地予反訴原告達力公司，其無權占有所受利益既屬無法律上原因，致反訴原告達力公司受有損害，其所為上開給付僅係屬於相當於租金之不當得利，況呂岳雲迄今尚未將上開部分建物拆除並返還該部分土地予反訴原告及其他全體共有人，此經本院調閱本院 101 年度司執字第 000000 號、103 年度司執字第 6148 號、104 年度司執字第 7963 號強制執行卷宗核閱屬實，是呂岳雲縱使依上開民事判決而按年給付前開金額予反訴原告達力公司，其並非其當然取得使用系爭土地之合法權源，縱使反訴被告因呂岳雲贈與而取得上開建物即系爭建物之事實上處分權，亦無從認反訴被告當然亦取得合法使用系爭土地之權源。則反訴被告前開辯解，即屬無據。

(五)、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額年息 10% 為限，土地法第 97 條第 1 項定有明文。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額，依該管縣市地政機關估定之價額，土地法施行法第 25 條亦有明定。而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地價，此觀土地法第 148 條規定自明。又基地租金之數額，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。經查，系爭土地位在新北市○○區○○路，鄰近承天禪寺、桐花公園，並以住家為主，環境清幽，距離捷運土城站不遠，交通尚屬便利，可迅速抵達商家眾多之土城區市區，生活機能尚佳，反訴原告達力公司雖主張反訴被告將上開土地以 12 個車位、每個車位每月租金 1,000 元收租計算

相當於租金之損害云云，然本院審酌反訴被告前開車位收租仍有相當成本之支出、利潤收益不等，認宜以系爭土地申報地價年息6%計算相當於租金之損害，應屬適當，據此計算反訴原告達力公司得請求損害賠償為26,853元（計算式如附表1所示）。又本院既認反訴原告達力公司依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段之規定所為金錢請求為一部有理由，其另主張依民法第179條規定所為請求，即毋庸再予論斷。未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。經查，本件反訴原告達力公司請求反訴被告賠償損害，係以支付金錢為標的，反訴被告對反訴原告達力公司所負之上開給付義務，固未經兩造特約而無確定清償期限或特定利率，然反訴被告既於108年6月19日收受民事反訴狀繕本之送達（見本院卷(二)第169頁），則反訴原告達力公司請求反訴被告連帶給付26,853元，及自民事反訴狀繕本送達翌日即108年6月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據，至逾上開數額者，礙難准許。

四、綜上所述，本訴部分，原告主張依民法第184條第1項段、第185條第1項前段或依民法第179條規定，請求被告連帶給付原告各372,000元及法定遲延利息云云，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，併駁回之。反訴部分，反訴原告達力公司主張反訴被告自107年1月1日起至108年5月31日止無權占有系爭土地，依民法第184條第1項段、第185條第1項前段規定，請求反訴被告連帶應給付其26,853元及自108年6月20日起至清

償日止，按週年利率5%計算之利息等語，為有理由，應予准許，至於上開數額者，為無理由，應予駁回。又按所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職權宣告假執行，民事訴訟法第389條第1項第5款定有明文，本件反訴原告達力公司勝訴部分，因反訴被告應給付之金額未逾50萬元，揆諸前開之規定，本院爰依職權宣告假執行，反訴原告達力公司就該部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，僅係促請法院上開職權宣告之發動，本院就此部分不另為准駁之諭知。反訴被告亦陳明願供擔保免為假執行之宣告，核無不合，爰依其等聲請及依職權酌定相當金額後准許之。至反訴原告達力公司敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，併駁回之。

五、本件事證已臻明確，至於兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用依據：依民事訴訟法第78條、第79條、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 8 月 26 日
民 事 第 二 庭 法 官 饒 金 鳳

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 8 月 27 日
書 記 官 沈 柏 樺

附表1：

(一)、107、108年度申報地價：

當年度公告地價3,000元/平方公尺×0.8=2,400元/平方公尺

(二)、地-A面積與地-B面積之總和：

126.46平方公尺+136.81平方公尺=263.27平方公尺

(三)、107年1月1日起至107年12月31日止相當於租金之收益：

2,400元/平方公尺×263.27平方公尺×年息6%×

01 1/2=18,955元 (元以下四捨五入,下同)
02 (四)、108年1月1日起至108年5月31日止:
03 2,400元/平方公尺×263.27平方公尺×年息 6%×5/12×
04 利範圍 1/2=7,898元
05 (五)、總計:(三)+(四)=18,955元+7,898元=26,853元