

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第1072號

原告 黃明華
張瑋文

共同

訴訟代理人 王正宏律師

被告 巴森開發建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 黃淑芬

被告 欣巴巴事業股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 黃烱輝

共同

訴訟代理人 王健勳

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國114年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將高雄市○○區○○段0000○號（門牌號碼：高雄市○○區○○○路000號）外牆如附圖所示之廣告物拆除。
- 二、被告不得於高雄市○○區○○段0000○號（門牌號碼：高雄市○○區○○○路000號）外牆刊登任何廣告物。
- 三、被告巴森開發建設股份有限公司或欣巴巴事業股份有限公司應給付原告黃明華新臺幣441,960元，及其中新臺幣159,690元自民國113年6月1日起、其中新臺幣222,645元自民國114年4月17日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。如被告巴森開發建設股份有限公司或欣巴巴事業股份有限公司任一被告為給付，另一被告於已給付之範圍內免其給付義務。
- 四、被告巴森開發建設股份有限公司或欣巴巴事業股份有限公司應自民國114年4月23日起至第一項外牆廣告拆除之日止，按月給付原告張瑋文新臺幣11,880元，如被告巴森開發建設股

01 份有限公司或欣巴巴事業股份有限公司任一被告為給付，另
02 一被告於已給付之範圍內免其給付義務。

03 五、訴訟費用由被告負擔。

04 六、本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣8,500元為原告預
05 供擔保後，得免為假執行。

06 七、本判決第三項得假執行。但被告以新臺幣441,960元為原告
07 預供擔保，得免為假執行。

08 八、本判決第四項已屆期部分得假執行。

09 事實及理由

10 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
11 基礎事實同一者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異
12 議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴
13 訟法第255條第1項但書第2款、第2項規定甚明，所謂請求之
14 基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其
15 共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關
16 連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當
17 程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予
18 以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審
19 理，進而為統一解決紛爭者即屬之，最高法院著有90年度台
20 抗字第2號裁判要旨可資參照。查本件原告黃明華起訴時，
21 原聲明：(一)被告應將座落高雄市○○區○○段0000○號（門
22 牌號碼：高雄市○○區○○○路000號，下稱系爭房屋）外牆
23 廣告拆除；(二)被告巴森開發建設股份有限公司、欣巴巴事業
24 股份有限公司（下合稱被告公司，分別稱欣巴巴公司、巴森
25 公司）應自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按月給付原
26 告新臺幣（下同）50,000元（實際金額以鑑定為準）。如被
27 告巴森公司、欣巴巴公司任一人為給付，他義務人於已給付
28 之同額範圍內免其給付義務；(三)原告願供擔保，請准宣告假
29 執行。嗣經本院闡明黃明華已112年12月22日將系爭房屋於
30 讓與張瑋文，而追加張瑋文為原告（本院卷第167、169
31 頁），後又變更聲明為：(一)被告應將系爭房屋外牆廣告拆

01 除；(二)被告不得於系爭房屋外牆刊登任何廣告物；(三)被告巴
02 森公司、欣巴巴公司應給付原告黃明華441,960元，其中15
03 9,690元自民事變更聲明二狀送達翌日起至清償日止、其中2
04 22,645元自民事變更聲明四狀送達至清償日止，均按週年利
05 率5%計算之利息。如被告巴森公司、欣巴巴公司任一人為給
06 付，他義務人於已給付之同額範圍內免其給付義務；(四)被告
07 巴森公司、欣巴巴公司應自114年4月23日起至第一項外牆廣告
08 拆除之日止，按月給付原告張瑋文11,880元，如被告巴森公
09 司、欣巴巴公司任一人為給付，他義務人於已給付之同額範
10 圍內免其給付義務；(五)原告願供擔保，請准宣告假執行（本
11 院卷第477、479、485頁）。審酌追加張瑋文為原告與聲明
12 變更前、後均係基於被告公司占有系爭房屋外牆之同一基礎
13 事實，且被告於上開變更追加後無異議仍為本案言詞辯論，
14 故其所為訴之變更追加與前揭規定並無不合，應予准許。

15 二、原告主張：黃明華於112年5月16日向訴外人莊○○購買高雄
16 市○○區○○段000地號土地（下稱516地號土地）及坐落其
17 上之系爭房屋（下合稱系爭不動產），莊○○於112年5月中
18 將系爭不動產點交與黃明華，當時系爭房屋外牆並未懸掛廣
19 告，其後黃明華於同年9月間發現系爭房屋外牆為被告公司
20 作為刊登其建案廣告所用，然被告公司對系爭房屋外牆並無
21 使用權，竟自112年5月31日迄至113年10月3日、113年11月2
22 1日起迄今仍繼續占有使用中。期間黃明華於112年12月22日
23 將系爭房屋所有權移轉予張瑋文，迄今均為張瑋文所有，張
24 瑋文自得依民法第767條請求被告拆除廣告、不得再於系爭
25 房屋外牆刊登廣告。而因被告占有系爭房屋外牆，約定由黃
26 明華補貼外牆為被告占用之相當租金不當得利予張瑋文，張
27 瑋文則將112年12月22日起至本件訴訟言詞辯論終結前其對
28 被告所有之不當得利債權讓予黃明華。是被告無權占有使用
29 原告所有房屋外牆，致原告二人受損害，自得依民法第179
30 條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利。為此，原告
31 分別依民法第767條、第179條提起本件訴訟。並聲明：如上

01 開變更後訴之聲明。

02 三、被告則以：高雄市○○區○○段00000地號土地（下稱000-0
03 地號土地）與000地號土地相鄰，原均為莊○○所有，莊○○
04 ○於97年11月27日將000-0地號土地出售予被告欣巴巴公司
05 之代表人黃烱輝，並向黃烱輝表示因莊○○於69年間於516
06 地號土地興建系爭房屋，系爭房屋外牆占用511-1地號土地
07 約4呎寬度面積，因此莊○○同意黃烱輝或其指定之人可永
08 久使用系爭房屋之外牆，是系爭房屋外牆之使用權為511-1
09 地號土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋
10 （下稱237號房屋）所有。且被告自99年1月19日迄今均長期
11 公然、持續善意占用系爭房屋外牆，黃明華向莊○○購買系
12 爭不動產時亦已知悉或可得而知上情，張瑋文向黃明華購買
13 系爭房屋亦已知悉或可得而知上情，是基於債權物權化之效
14 果，被告占有系爭房屋之外牆即屬有正當權源，並可對抗原
15 告，亦無不當得利可言。並聲明：原告之訴駁回。

16 四、兩造不爭執之事項（本院卷第488、489頁，並依判決格式修
17 正或刪減文句）

18 (一)系爭房屋原為訴外人莊○○所有，112年5月31日以買賣為原
19 因登記為黃明華所有(持有期間112年5月31日至112年12月21
20 日)，112年12月22日黃明華將系爭房屋所有權移轉予張瑋
21 文，迄今均為張瑋文所有。

22 (二)系爭房屋外牆於112年5月中之狀況如本院卷第21頁。

23 (三)被告均自112年5月31日起至113年10月3日起在系爭房屋外牆
24 掛廣告(如本院卷第23頁)，占用系爭房屋外牆之面積為264.
25 4平方公尺，如認原告之訴有理由，每平方公尺租金為90
26 元，每月租金以23,800元計算，黃明華得請之租金為383,97
27 3元。

28 (四)被告均自113年11月21日起迄今在系爭房屋外牆掛廣告(如本
29 院卷第411頁)，占用系爭房屋外牆之面積為132平方公尺，
30 如認原告之訴有理由，每平方公尺租金為90元，每月租金以
31 11,880元計算，原告黃明華得請求59,400元。

01 (五)511-1地號土地原為莊○○所有，97年11月27日出售予被告
02 欣巴巴公司之代表人黃烱輝，自101年間陸續將土地持份分
03 別出售予購買房屋之客戶。

04 (六)門牌號碼高雄市○○區○○○路000號房屋坐落於000-0地號
05 土地上，該房屋非被告所有。

06 五、得心證之理由：

07 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
08 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按所有人對於無權占
09 有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權
10 者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止
11 之。民法第767條第1項定有明文。而以無權占有為原因，請
12 求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實
13 無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有
14 之事實，無舉證責任，被告應就其占有係有正當權源之事實
15 證明之（最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第
16 1120號、98年度台上字第863號判決意旨參照）。查，被告
17 自112年5月31日至113年10月3日起在系爭房屋外牆掛廣告，
18 占用系爭房屋外牆之面積為264.4平方公尺，又自113年11月
19 21日起迄今在系爭房屋外牆掛廣告，占用系爭房屋外牆之面
20 積為132平方公尺之事實，為兩造所不爭執，是自應由被告
21 就其有權占有之事實負舉證之責任。

22 (二)按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，
23 僅對當事人發生效力。以占有特定不動產為標的所訂立之繼
24 續性債權契約，其目的在配合社區發展，促進社會經濟及公
25 共利益者，為使社區共同團體多數人之一方繼續占有他方所
26 交付之不動產，該債權契約如對受讓特定不動產所有權之第
27 三人發生效力，始能維持契約原先所欲達成之目的。為維持
28 法律秩序之安定，使當事人締結契約之本旨及社會公益得以
29 完全實現，固得例外令第三人受該債權契約關於不動產繼續
30 占有法效之拘束，惟必須第三人明知或可得而知該債權契約
31 存在及不動產之占有實況，令其受該拘束無致其財產權受不

01 測損害之虞，且不悖公平正義及誠信原則者，始為適法（最
02 高法院108年度台上字第787號民事判決參照）。經查，被告
03 雖抗辯莊○○將系爭不動產售予黃明華時，有告知黃明華系
04 爭房屋外牆因有越界建築情事，而同意由黃烱輝或其指定之
05 人可永久使用系爭房屋之外牆，是張瑋文亦同樣知悉，然未
06 舉證以實其說，被告此部分，自難憑採。次查，被告雖又抗
07 辯其自99年1月19日迄今均長期公然、持續善意占用系爭房
08 屋外牆而有公示之外觀，為原告可得而知，然依據原告所提
09 出112年5月間系爭房屋外牆之照片顯示，系爭房屋外牆並無
10 懸掛任何廣告（本院卷第21頁），且被告於本院114年4月22
11 日言詞辯論期日自陳：被告是有新建案才會掛廣告，不是一
12 年365天都在那邊掛廣告…原告陳報狀內所述112年5月中被
13 告未掛廣告，被告沒有意見，恰好可以證明被告並非每天都
14 掛著廣告等語（本院卷第488頁），可見被告並未長期持續
15 不間斷占有系爭房屋之外牆，難認被告有何使原告可得而知
16 之公示信賴外觀存在，被告此部分所辯，亦無足採。況且，
17 000-0地號土地並非被告所有，僅曾經為欣巴巴公司之代表
18 人黃烱輝所有，其後被告公司在000-0地號土地上興建000號
19 房屋，已將房屋及所對應之土地持分出售予他人，有000-0
20 地號土地登記第一類謄本在卷可參（本院卷第203-311
21 頁），且被告亦自承：被告蓋了一個建案後已經將000-0地
22 郝土地持分與房子一起移轉給買受人等語（本院卷第445
23 頁），足見被告早已非000-0地號土地及000號房屋之所有權
24 人，若認得由被告公司永久無償使用系爭房屋外牆，實有導
25 致原告財產權受不測損害之虞，而與公平正義及誠信原則有
26 違，難認被告得例外主張債權物權化而使原告受拘束，仍應
27 回歸債權相對性，是被告既僅與莊○○間有無償使用系爭房
28 屋外牆之約定，該約定無從對抗原告，原告主張被告無權占
29 用系爭房屋外牆，而本於所有權請求被告拆除懸掛於系爭房
30 屋外牆之廣告、並不得再占用系爭房屋外牆懸掛廣告，即屬
31 有據。原告主張被告因無權占用系爭房屋外牆而獲有相當租

01 金之利益，致原告受有損害一情，亦堪認定。

02 (三)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
03 利益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返
04 還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害
05 為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
06 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人不動產，
07 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查被告自
08 112年5月31日起至113年10月3日起在系爭房屋外牆掛如本院
09 卷第23頁照片之廣告，占用系爭房屋外牆之面積為264.4平
10 方公尺，每平方公尺租金為90元，每月租金以23,800元計
11 算，為兩造所不爭執，此期間黃明華依不當得利及債權讓與
12 之法律關係得請求相當租金不當得利為383,973元。嗣被告
13 拆除上開如本院卷第23頁照片所示之廣告後，又自113年11
14 月21日起迄今在系爭房屋外牆掛如本院卷第411頁之廣告，
15 占用系爭房屋外牆之面積為132平方公尺，每平方公尺租金
16 為90元，每月租金以11,880元計算，此部份亦為兩造所不爭
17 執，是此期間原告黃明華依不當得利及債權讓與之法律關係
18 得請求59,400元，以上合計443,373元，黃明華僅請求
19 441,960元，及其中159,690元自113年6月1日（民事變更聲
20 明二狀送達翌日，本院卷第173、485頁）起至清償日止、其
21 中222,645元自114年4月17日（民事變更聲明四狀送達翌
22 日，本院卷第486、493頁）至清償日止，均按週年利率5%計
23 算之利息，自屬可採。又因張瑋文係將112年12月22日起至
24 本件訴訟言詞辯論終結前其對被告之不當得利債權讓與黃明
25 華，是自114年4月23日起至被告拆除廣告之日止，張瑋文請
26 求被告按目前占用系爭房屋外牆面積132平方公尺，每平方
27 公尺租金為90元，每月租金以11,880元計算之相當租金不當
28 得利，亦屬有據。

29 六、綜上所述，原告依民法第767條、第179條規定，請求被告拆
30 除懸掛於系爭房屋外牆之如附圖所示之廣告、並不得再占用
31 系爭房屋外牆懸掛廣告，並給付如主文第3、4項所示給付，

01 均為有理由，應予准許。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
03 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

04 八、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易訴訟程序所為被
05 告敗訴判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告
06 假執行。並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供擔保
07 後，免為假執行。

08 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 5 月 23 日

10 高雄簡易庭 法 官 周子宸

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
13 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 中 華 民 國 114 年 5 月 23 日

16 書 記 官 羅崔萍