

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第3221號

原告 吳訓孝

訴訟代理人 何仁歲律師

被告 郭雀玲

0000000000000000

陳伽蕙

郭楊雪

共同

訴訟代理人 曾伊如律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國114年5月20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。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查本件原告起訴請求返還不當得利等案件，其請求內容涉及不動產租金之估價鑑定，經中聯不動產估價師事務所於114年4月2日函覆本院鑑定結果後，原告於114年4月24日具狀為訴之變更，其請求之基礎實屬同一；嗣原告雖又於114年5月20日具狀變更訴之聲明，然核其請求之數額實為前次聲明之減縮，揆諸首揭法條意旨，均應予准許。合先敘明。

二、原告起訴聲明：

(一)被告陳伽蕙應給付原告（下同）969,392元，及自民國113年3月15日起至清償日止，按周年利率5%計算之利息。

(二)被告郭雀玲應給付原告969,392元，及自113年3月15日起至清償日止，按周年利率5%計算之利息。

01 (三)被告郭楊雪應給付原告969,391元，及自113年3月15日起
02 至清償日止，按周年利率5%計算之利息。

03 (四)被告陳伽蕙應給付原告254,929元，及自114年5月20日起
04 至清償日止，按周年利率5%計算之利息。

05 (五)被告郭雀玲應給付原告254,929元，及自114年5月20日起
06 至清償日止，按周年利率5%計算之利息。

07 (六)被告郭楊雪應給付原告254,929元，及自114年5月20日起
08 至清償日止，按周年利率5%計算之利息。

09 (七)願供擔保請准宣告假執行。

10 並主張略以：

11 (一)兩造分別為坐落新北市○○區○○○道○段000號之四層
12 樓公寓（下稱系爭建物，另有屋突層頂樓加蓋）建物之區
13 分所有權人，原告為一樓所有權人，被告陳伽蕙、郭雀
14 玲、郭楊雪分別為二至四樓所有權人。原告取得系爭建物
15 一樓所有權日期為102年6月18日。系爭建物外牆有供他人
16 刊登廣告。三面廣告看板的位置分別為：對應公寓二樓的
17 外牆（下稱看板A）、對應公寓三四樓的外牆（下稱看板
18 B）、對應公寓屋突即頂樓加蓋的外牆鋼架（下稱看板
19 C）。被告陳伽蕙、郭雀玲、郭楊雪自承將系爭建物外牆
20 分別供他人刊登廣告，並以普吉工業有限公司（下稱普吉
21 公司）名義與訴外人「廣告王」簽立三面廣告看板的承租
22 媒體看板定點合約，由委由陳伽蕙代收租金。本件系爭建
23 物之外牆係屬兩造共有，並無分管協議，被告三人占用外
24 牆收取廣告收益，而排除原告之使用，致原告之所有權受
25 到侵害，原告自得對被告三人請求相當於租金之不當得
26 利。

27 (二)按各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用
28 收益之權；共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管
29 理之，98年7月23日修正施行前民法第818條、第820條第1
30 項分別定有明文。次按數人區分一建築物而各有其一部
31 者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之

共有，修正前民法第799條前段亦有明文。嗣為明確計，現行民法第799條第1項修正文字為「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物」。又公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分，而公寓大廈本身所占之地面、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造，並不得為約定專用部分，公寓大廈管理條例第7條第1款、第3款定有明文。同條例第55條第2項雖規定該條例施行前已取得建造執照之公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，依第60條規定以中央主管機關所定規約範本視為規約，但得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制。是以，於84年6月28日公布施行之公寓大廈管理條例以前，已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人就公寓大廈共用部分，固不受公寓大廈管理條例第7條各款之拘束而仍得約定專用，然以一般公寓大廈共用部分或為區分所有建物必要共同結構，如公寓大廈所占之地面、基礎、樑柱、承重牆壁及樓地板構造等，或為供應區分所有建築物生活所需必要設備，而與建築物效用不可分或區分所有人生活上不可缺少之部分，如水電、瓦斯管線或防空避難室、蓄水池、化糞池、電梯機房、防火間隔等，既均為區分所有人使用區分所有建築物不可缺少者，此等共用部分縱得經全體區分所有人共同約定由特定共有人專用，衡情亦應在不變更其性質復未毀損其效用之範圍內為使用，且不得有害建築物甚至專有部分之安全，始符經驗及論理法則，且合於當事人真意。而公寓大廈之外牆，係建築物主要構造，為維持建物安全及其外觀所必要的構造，性質上應亦不許分割而獨立為區分所有之客體，而由全體住戶共同使用，應認屬共用部分。申言之，區分所有建物之外牆面，依其所在位置，有位於共有部分（如共用走廊、樓梯間、大廳等區域）者，有位於專有部分（如各區分所有權人之住宅單

位、約定專用部分等區域）者，惟縱屬位於專有部分之外牆，亦應屬於共有部分之範圍。蓋外牆不論其位置係位於區分所有建物之專有部分或共有部分，均係整體建築物之基本構造，為整棟建築物結構上及外觀上所不可或缺之部分，故應認屬區分所有建物之共有部分。本件系爭建物之外牆，屬包覆全棟建築物整體外觀且為維持建物安全性及其外觀所必要之基本構造，則系爭建物之外牆應為建物內房屋及坐落基地之區分所有權人即兩造共有，非任一區分所有權人得予約定專用之部分。

(三)再按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權。惟未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。其未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院78年台抗字第297號、81年台上字第1818號裁判意旨參照）。又分管協議雖不以訂立書面為要件，明示或默示均無不可，然默示之意思表示，係指土地共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院109年台上字第2118號判決意旨參照）。再按公寓大廈管理條例於84年6月30日施行後，依該條例第23條第2項第1款之規定：「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。」則約定專用部分即分管部分必須經載明於規約始生效力。經查，系爭建物並無規約亦未曾有區分所有權人會議，就外牆亦無明文之分管協議，為兩造所不爭，顯見並無「明示分管協議」存在。對於原告而言，原告於本訴中才知道系爭建物的真正所有權權利狀態。且由系爭建物外觀照片可見，客觀上廣告看板位置共有三面：對應到相當於二樓的上半段部分（即看板A）；對應到相

01 當於3、4樓的部分（即看板B）；對應到相當頂樓加蓋的
02 部分（即看板C），依照債之相對性原則，亦係出租人與
03 承租人間之契約，原告不受其拘束，無從證明兩造間有分
04 管契約存在。

05 (四)被告再以郭同祐與原告之間於112年1月6日、同年月16日
06 之LINE對話內容，主張兩造間有「默示分管協議」云云。
07 惟該對話僅有郭同祐對原告表示：「晚安，我租賃廣告公
08 司1/14會請工人去裝帆布，請再把選舉廣告拆除，謝
09 謝！」、「你聯繫多日還是沒有得到你的回覆，我已經受
10 權廣告公司自行拆除。」，原告回應：「喔喔喔 郭大哥
11 抱歉 剛好人不在北部~」。此充其量只能證明原告有使用
12 外牆的一部分刊登競選廣告之事實，不能證明有分管協議
13 存在。至原告稱郭同祐為郭大哥，係對年長者的稱呼，無
14 從作為「默示分管協議」之佐證。被告又以被證6、7號對
15 應一樓外牆曾於98、102年供人刊登廣告一事佯稱有默示
16 分管協議云云。惟原告不知對應一樓外牆之廣告係由何人
17 授權刊登？有無或由何人收取租金？自原告於102年買受
18 系爭公寓一樓以來，從未在一樓外牆刊登過廣告，自難認
19 有何默示分管協議。是以，兩造間既未存在明示或默示分
20 管協議，縱使被告三人對外牆有管理行為，亦屬侵害原告
21 使用收益外牆權益，原告自得主張返還不當得利。

22 (五)被告又抗辯：依民法第820條，被告三人已經是多數決，
23 可以決定系爭建物外牆的管理方式，如被告目前所為，故
24 無不當得利云云。但所謂共有人各自占有共有物之特定部
25 分而為管理之決議，該管理行為，不但須符合多數決之規
26 定，且需有為全體共有人管理共有物之意，始足當之。本
27 件被告等人把系爭建物的牆面出租他人，各自收取租金，
28 何來「為全體共有人」管理共有物之意？足見其所辯不足
29 採信。

30 (六)關於原告請求被告返還不當得利之數額，計算如下：

31 1.依鈞院囑託中聯不動產估價師事務鑑定結果（下稱系爭

估價報告），採行比較法，分別就看板A、B、C進行估價，其中看板A(二樓)以每平方公尺970元計算，乘以面積54.08平方公尺，每月正常租金為52,458元；看板B(三、四樓)分別以每平方公尺1,000元、1,030元計算，乘以面積54.08平方公尺、54.08平方公尺，每月正常租金為54,080 + 55,702共計109,782元；看板C(屋突層)以每平方公尺1,060元計算，乘以面積50.88平方公尺，每月正常租金為53,933元。

2.如鑑定報告所載，系爭標的位於人車來往頻繁的新北大道一段鄰近中山高架道路(台1線)引道，且由新北大道一段中華路口，該處有公車站牌「中華路口」，自台北車站方向往新莊、五股、泰山等方向的公車都會看得到系爭看板，往西到新北大道206巷口時，即可看到標的外牆懸掛的整片廣告，廣告效果佳。加上系爭看板面積較大，租金總價自然較高，應認鑑定報告之認定並無偏離一般社會經驗之處。

3.承上，原告得向被告三人請求113年3月14日向前回溯五年之不當得利數額計算如下：以系爭外牆看板A(二樓)、B(三、四樓)、C(屋突層)均由訴外人普吉工業有限公司出租予第三人「廣告王」刊登廣告看板，計算五年正常租金總和乘以四分之一即為原告應有之正常租金利益，扣除原告層使用看板A刊登競選廣告後，計算之利益為2,908,175元。被告有三人，且三人各有二、三、四樓，則前開原告本應取得之利益亦除以三，經計算為969,391.667...，則在小數點以下四捨五入後，原告得向被告各主張969,392元，惟因會多出1元，即向郭楊雪部分主張969,391元。利息起算日則以被告三人第一次到法院開庭的113年3月14日次日，即113年3月15日起算。

4.原告得向被告三人請求113年3月15日至114年5月19日之不當得利數額計算如下：系爭外牆看板A(二樓)、B

(三、四樓)、C(屋突層)按月可得之正常租金分別為52,458元、109,782元、53,933元，以原告就系爭外牆有應有部分四分之一計算，原告按月可得之正常租金分別為13,115元、27,446元、13,483元。被告三人於113年3月15日均親自或由代理人第一次到庭答辯，直至114年5月19日止，外牆鐵架均未拆除且有供他人懸掛廣告看板（附件：114.05.19現場拍攝系爭看板外觀），則此段期間共計1年2個月又5日（共計14.166月），即可分別計算原告按月可取得各看板正常租金總額分別為：185,787元、388,000元、191,000元，共計764,787元。以被告三人將此數額除以三，被告各應返還原告不當得利數額即分別為254,929元。並自114年5月20日起計算法定遲延利息等語。

三、被告答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。並略以下列情詞置辯：

(一)系爭外牆係屬專有部分，被告並非無權占有。建築物登記所有權之範圍，係以「牆之外緣」為界，依公寓大廈管理條例第56條第3項第1款規定：「公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。」地籍測量實施規則第273 條第1項第1款規定：「建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：一、建物以其外牆之外緣為界。」故區分所有權人之單獨所有權，及於「牆之外緣」，俾維持區分所有建築物為「物」的性質，是以，本件與被告等人私有建物樓層相對應之牆面外緣，自屬被告等人專有，並非兩造共有。則被告等人基於所有權人之地位，自有權管理使用系爭外牆，不成立不當得利。

(二)倘系爭外牆為兩造共有（假設語氣），被告等人仍得自由使用該外牆，並非無權占有。按公寓大廈管理條例第8條第1項規定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及

01 不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置
02 廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理
03 外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決
04 議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應
05 受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」因系爭大樓
06 並未設有住戶規約，就外牆使用亦無限制或禁止規定，為
07 兩造所不爭執，故被告等人就私有建物相對應之外牆可自
08 由使用，非屬無權占用。且按最高法院108年台上字第153
09 8號民事判決理由略以：「...是就公寓大廈外牆管理使用
10 之限制，須規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，
11 並經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案，其區分
12 所有權人始受限制。否則，區分所有權人就屬共有部分之
13 外牆仍可自由使用，非屬無權占用」等語，顯見最高法院
14 亦認為除非區分所有權人有決議限制或規約有明確規範禁
15 止，且經主管機關核備，否則大樓住戶在外牆設置招牌或
16 其他類似之行為應不受限制，亦非無權占用，自無所謂不
17 當得利可言。又按內政部93年3月18日台內營字第0930082
18 552號函釋略以：「...外牆面...設置廣告物、鐵鋁窗或其
19 他類似之行為，本應依相關法令規定辦理，除該公寓大廈
20 規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄
21 市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約約定
22 或區分所有權人會議決議之限制外，自無需經區分所有權
23 人會議之同意」，亦採同一意見。故本件被告本得自由使
24 用外牆，並非無權占有，本件自無不當得利可言。

25 (三)退步言之，系爭建物之外牆縱屬共有，也存在分管協議，
26 被告等人可分管各自的外牆，無不當得利之情。按共有人
27 間就共有物之全部劃定範圍，各自占用共有物之特定部分
28 而為管理者，為共有物之分管契約。共有物分管之約定，
29 不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，
30 對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、
31 收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不

得認有默示分管契約之存在（最高法院83年台上字第1377號判決意旨參照）。所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院29年上字第762號判例意旨參照）。另按共有人與其他共有人訂立共有物分管之特約後，將其應有部分讓與第三人時，除該受讓人不知有分管契約，亦無可得而知之情形外，仍應受讓與人所訂分管契約之拘束，用維法律秩序之安定，並免善意受讓人受不測之損害（最高法院93年台上字第863號判決意旨參照）。參諸GOOGLE MAP擷取照片，可見一樓前屋主亦將一樓外牆出租他人刊登廣告；另於104年及105年間，被告曾於外牆施作防水工程，原告斯時既未出面制止被告僱工施作，亦未寄發存證信函宣示系爭外牆係兩造共有。從而，原告吳訓孝於102年6月18日登記為一樓屋主後，長達10年之期間內，其對於各樓層住戶使用、收益各自建物產權相對應之外牆，從未加予干涉，顯然認可外牆之分管現狀。另原告為參加新北市議員選舉，曾有向郭同祐借用2樓外牆刊登競選廣告。嗣選舉結束後，郭同祐授權廣告公司拆除原告之競選廣告，原告未加異議，亦未曾有隻字片語主張系爭外牆係兩造共有，反而表示：「郭大哥抱歉」等語。原告既曾對於逾期未主動拆除選舉廣告造成2樓屋主出租管理外牆之困擾，明白表達「抱歉」，可知其對於各樓層住戶使用、收益各自相對應之外牆，確實存在分管契約或默示分管協議一事，知之甚詳。原告選舉前及選舉期間為借用2樓外牆懸掛競選廣告，對郭同祐言必稱「郭大哥」、態度畢恭畢敬；詎料選舉結束後，竟反顏相向，先起訴慷慨出借外牆10個月的郭同祐，再追加起訴郭同祐之母親、妻子及姊姊，致郭同祐家族皆遭訟累。原告所為不符合誠信原則，已然破壞系爭大樓外牆數十年來建立管理秩序之安定性，自有可議。

01 (四)退萬步言，縱認本件無默示分管協議存在，系爭外牆係經
02 3位住戶（郭雀玲、陳伽蕙、郭楊雪）多數決而管理，亦
03 符合民法第820條第1項之規定。按共有物之管理，除契約
04 另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數
05 之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予
06 計算，民法820條第1項定有明文。查系爭建物1樓所有權
07 人為原告、2樓所有權人為被告陳伽蕙、3樓所有權人為郭
08 雀玲、4樓所有權人為郭楊雪。而扣除原告吳訓孝外，其
09 餘3位住戶，均同意將系爭房屋之外牆設置廣告招牌，人
10 數及應有部分合計均過半數，則依民法第820條第1項，屬
11 於共有物多數決之管理行為，被告等人自有架設廣告招牌
12 之正當權源，並非無權占有。

13 (五)末查，縱認本件成立不當得利（假設語氣，被告否認
14 之），然「中聯不動產估價報告書」就系爭外牆分別鑑
15 價，每一個廣告欄位月租金均逾5萬元；加計頂樓鐵架
16 後，2至4樓外牆月租金逾20萬元，金額過於離譜浮誇，不
17 具參考價值。本件縱成立不當得利（假設語氣），計算基
18 準應以被告實際所受利益之金額為準。貴院囑託中聯不動
19 產出具之系爭估價報告書，係試估「最終端客戶」付出的
20 廣告租金，然本件被告並未直接接觸「最終端客戶」，僅
21 以成本價出租給「廣告王」，再由「廣告王」對外招商，
22 是系爭估價報告書鑑定之租金數額，自難做為被告所受利
23 益之判斷基準。本件被告前已提呈租約，二、三、四層樓
24 廣告加總月租金為23,000元，實為三重地區外牆欄位出租
25 給廣告業者的行情。況且，系爭房屋3樓，含電器及辦公
26 家具出租給「杰紡蕾絲有限公司」，內部一整層的月租
27 金，行情也只有18,000元；與之相對應之三樓外牆，依
28 「估價報告書」竟可收取月租高達54,080元，顯然荒謬至
29 極，悖離現實，不具參考價值等語。

30 四、兩造不爭執事項：

31 (一)兩造分別為坐落系爭建物之區分所有權人，原告為一樓所

有權人，被告陳伽蕙、郭雀玲、郭楊雪分別為二至四樓所有權人。

(二)原告係於102年6月18日取得系爭建物一樓所有權。

(三)系爭建物外牆（含屋突外牆）有供他人刊登廣告。設有三面廣告看板，位置分別為：對應二樓的外牆（看板A）、對應三、四樓的外牆（看板B）、對應屋突的外牆鋼架（看板C）。

(四)被告三人有將系爭建物外牆分別供他人刊登廣告，並以普吉公司名義與訴外人「廣告王」簽立三面廣告看板的承租媒體看板定點合約，分別收取租金，租金簽收人均為被告陳伽蕙。

(五)系爭建物並無規約，亦未曾召開區分所有權人會議。

(六)原告曾於111年4月至112年1月15日使用外牆一部（即對應公寓二樓部分之看板A）無償刊登競選廣告。

(七)系爭建物至遲在98年間，於Google街景地圖上已經存在外牆出租刊登廣告之事。

五、本件爭點及本院得心證之理由：

(一)本件原告主張被告三人無權占用系爭建物之外牆出租牟利，致身為共有人之原告受有損害等語。被告則否認渠等為無權占有，辯稱渠等出租廣告之牆面係屬被告三人所有二、三、四樓房屋之專用部分，本得排除原告之使用，不構成不當得利等語。本院認定如下：

1.查系爭建物之外牆出租情況，分為看板A、看板B、看板C三個單元，此有現場照片及系爭估價報告之調查資料在卷可按，且為兩造所不爭執。而依看板A、看板B、看板C所對應的位置來看，分別是系爭建物二樓外牆（A）、三、四樓外牆（B）、屋突鋼架（C），並非各自位於系爭建物二、三、四樓的外牆。因此，本件被告三人辯稱渠等分別出租之看板A、B、C之廣告牆，係因為系爭建物二、三、四樓的外牆為渠等之專用部分，本來就有屬於其所有權的範圍，所以可以各自出租，不需

01 得原告之同意，並非無權占有云云，顯然與客觀事證不
02 符，難予採信。

03 2.再者，系爭建物之外牆，乃系爭建物主要、基本、核心
04 之結構，即各區分所有權人使用系爭建物必不可少之
05 部分，核其性質，與系爭建物之大門、樑柱、樓板、樓
06 梯、樓梯間、公用管線等相同，均為系爭建物各區分所
07 有權人不可單獨處分之共有部分，並無疑義。縱依系爭
08 建物興建時即修正前之民法規定：按數人區分一建築
09 物，而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部
10 分，推定為各所有人之共有，修正前民法第799條前段
11 定有明文。又按就本條文義言，其所謂共有應屬分別共
12 有，而非共同共有。查系爭頂樓、樓底板、樓梯間之牆
13 壁及扶手欄杆性質上不許分割而獨立為區分所有客體之
14 部分(最高法院71年台上字第1193號判決意旨參照)，揆
15 諸前揭規定，即屬該區分所有建築物之共同部分，推定
16 為各所有人之共有。故縱依舊法，於本件亦無從推認系
17 爭建物之外牆非屬全體區分所有權人所共有。至被告所
18 引公寓大廈管理條例第56條第1項第3款、地籍測量實施
19 規則第273條第1項第1款等規定，均係關於建築物「測
20 繪」之行政規定，非得當然據為判定建物所有權係屬共
21 用部分或專用部分之標準，被告此部分抗辯容有誤解，
22 併此敘明。

23 (二)被告復辯稱：兩造間就系爭建物之外牆存在分管契約，被
24 告等人使用系爭房屋二樓之上的外牆是依分管契約之權
25 利，並非不當得利等語。此為原告所否認，並主張兩造間
26 並不存在明示或默示之分管契約等語。本院就此爭點，判
27 斷如下：

28 1.按共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，倘共有人
29 間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相
30 容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予
31 干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存

在。再所謂默示同意，除表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院100年台上字第2103號判決旨參照）。

2.本院查，本件原告係於102年6月18日取得系爭建物一樓所有權；而被告等人至遲於104年間，即有透過普吉公司與「廣告王」簽訂外牆廣告出租合約；且依Google街景照片，早於98年間系爭房屋外牆即有出租廣告使用之情形（見本院卷第391頁）。而原告於111年時，因競選新北市議員，有向被告陳伽蕙之夫郭同祐商借系爭建物二樓牆面作為競選廣告刊登之用等情，為兩造所俱不爭執。是以，自原告102年取得系爭房屋一樓所有權起，應已經知悉有外牆出租廣告使用之情形持續存在，然原告並未就此表示異議。至111年間，距原告取得系爭建物一樓且知悉外牆有刊登廣告一事，至少已歷時9年，斯時因原告要競選新北市議員，乃向郭同祐商借二樓牆面（看板A）免費刊登其競選廣告，當時其上看板B部分有「都廳大院」之建商廣告，看板C部分則為鐵架，並無廣告，但懸掛「牆面出租」之告示（見本院卷第153頁），可見原告對於系爭建物之外牆廣告出租事實，多年來不但知之甚詳，且無異議。再者，於新北市議員競選活動結束後，原告有傳「銘謝賜票，每一票孝訓都感恩在心」之圖片給郭同祐，郭同祐回以「鼓掌」圖示。嗣於112年1月6日，郭同祐傳訊息予原告稱：「晚安，我租賃廣告公司1/14會請工人去裝帆布，請再把選舉廣告拆除，謝謝！」、「你聯繫多日還是沒得到你的回覆，我已經授權廣告公司自行拆除」；經過10日，原告始於同年月16日覆稱：「喔喔喔 郭大哥抱歉 剛好人不在北部～」郭同祐回以：「收到，快過年了大家都比較

01 忙，有空來公司泡茶。」由此可見，郭同祐既已明確告
02 知原告要交由廣告公司拆除其競選廣告，則原告對於郭
03 同祐家族（即被告）有使用系爭建物之外牆出租予廣告
04 公司一事，顯然已經完全了解。然而，原告當時非但沒
05 有表示反對之意，反而對於自己沒有即時拆除競選廣
06 告，以致影響被告將牆面出租一事表示歉意，並完全同
07 意可由郭同祐授權廣告公司拆除原告所有之競選廣告。
08 由上述事證來看，本件系爭建物之外牆刊登廣告一事，至
09 少已歷時十多年，自原告持有系爭房屋一樓至其起訴時
10 （112年8月9日）止，也已經超過10年，期間原告明知
11 系爭建物的外牆（含屋突）是由住在二、三、四樓的郭
12 同祐家族成員出租作為廣告牆使用收益，但從未予以干
13 涉，已歷有年所，甚至在111年間，更曾向郭同祐「商
14 借」廣告牆使用，並於郭同祐向其催促返還廣告牆以利
15 再做商業出租時，非但完全沒有異議，反而對於自己耽
16 誤返還之時程表示歉意。再者，依被告提出98年、102
17 年間的Google街景照片，顯示系爭房屋一樓外牆亦有刊
18 登廣告之情形，足見系爭房屋並非僅有二樓以上部分才
19 曾做為廣告牆使用，於一樓部分也可以並曾經作為廣告
20 牆使用。綜合上開情狀，本院認為本件以被告三人辯
21 稱：兩造間就系爭建物之外牆使用，已經有各自分管之
22 默示協議存在等語，與事證無違，較為可信。原告主張
23 其本人對於被告使用二樓以上的外牆出租廣告，只是單
24 純沉默，完全沒有默示同意分管系爭房屋之外牆云云，
25 則與前述相關事證不無扞格之處，尚難遽予採認。

26 (三)綜上，本件應以被告抗辯兩造就系爭房屋之外牆已有默示
27 分管協議一節，為可採信。是本件兩造間既已就系爭房屋
28 之外牆有分管協議存在，則被告三人為同一家族，使用其
29 等對應之外牆（即二樓以上含屋突部分）出租作為廣告牆
30 使用一節，即難認屬無權占用，對原告而言亦難認構成不
31 當得利。

01 六、從而，本件原告主張被告使用系爭房屋二樓以上之外牆出租
02 作為廣告牆使用，係屬無權占用，而應負相當於租金之不當
03 得利返還責任云云，為無理由，應予駁回。其訴既經駁回，
04 假執行之聲請亦失其依附，應併予駁回。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 八、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核
07 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

08 中 華 民 國 114 年 6 月 26 日

09 民事第六庭 法 官 許映鈞

10 以上正本係照原本作成

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 6 月 26 日

14 書記官 陳逸軒