

臺灣新北地方法院民事判決

115年度簡上字第72號

上訴人 林文尾

0000000000000000

被上訴人 劉桂齡

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國114年1月23日本院三重簡易庭114年度重簡字第1220號第一審判決提起上訴，本院於115年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決主文第三項關於命上訴人按月給付部分，更正為「自民國114年6月2日起至民國115年5月7日止，按月給付被上訴人新臺幣400元」。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為門牌號碼新北市○○區○○路000號建物(下稱系爭建物)1樓所有權人(即新北市○○區○○段0000○號，權利範圍全部，下稱系爭1樓房屋)，並為前開房屋坐落基地同段818號地號土地(權利範圍5分之1，下稱系爭土地)之共有人。伊所有系爭1樓房屋專有部分包含騎樓及停車場部分，即如附件所示樑柱(下稱系爭樑柱)位於系爭房屋專有部分範圍內，經新北市新莊地政事務所民國114年10月7日測量占用如土地複丈成果圖(下稱如附圖)所示面積0.07平方公尺。上訴人在門牌號碼新北市○○區○○路000號2樓房屋(下稱系爭2樓房屋)經營美髮業，而其坐落基地係同段819地號土地，則上訴人既非系爭土地之共有人或系爭建物所有人或區分所有權人，未經伊、系爭土地其他共有人、系爭建物之區分所有權人同意，擅自在系爭樑柱上設置廣告物、電箱及電線至少5年，伊多次請其拆除，均置之不理，依民法第767條第1項及第821條規定，請求上訴人拆除擅自設置於系爭樑柱之如附件所示廣告物、電箱及電線，並返還伊及全體共有人。又上訴人占用系爭樑柱受有不當得利，致

伊受有損害，依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利新臺幣(下同)24,000元，及拆除系爭樑柱上廣告物、電箱及電線並返還占用之系爭樑柱之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利400元。並聲明：1.上訴人應將設置於系爭1樓房屋騎樓之系爭樑柱上即如附圖所示818(1)部分，面積0.07平方公尺如附件所示廣告物、電箱暨電線均拆除，將占用之系爭樑柱返還原告及其他共有人全體。2.上訴人應給付被上訴人24,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計付之利息。3.上訴人應自114年6月2日起至拆除第1項之廣告物、電箱暨電線並返還占用系爭樑柱之日止，按月給付被上訴人400元。

二、上訴人則以：115年5月8日已將系爭樑柱上如附件所示廣告物、電箱及電線全部拆除。系爭樑柱，依公寓大廈管理相關規定，屬建物結構體，為全體住戶共有，被上訴人不得以位於其範圍內主張所有權，另被上訴人前將系爭1樓房屋出租予訴外人黃淑芬，而黃淑芬經營鞋店在騎樓所擺放高鞋櫃影響上訴人所營美髮店之曝光率，故上訴人於109年12月徵得被上訴人之租客黃淑芬之同意，在系爭樑柱上設置廣告物，被上訴人將系爭1樓房屋出租予黃淑芬後，黃淑芬有權轉租，故上訴人設置廣告物無須徵得被上訴人同意，與被上訴人無涉，且上訴人已使用多年，被上訴人知悉時亦未表示反對，多年後才主張不得使用，被上訴人請求5年之不當得利，並無理由。另被上訴人請求租金部分，因斯時不知系爭樑柱為何人所有，被上訴人自不能追究，114年7月被上訴人要上訴人拆時，同意招牌可以不用拆等語置辯。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即命上訴人應將設置於系爭1樓房屋騎樓之系爭樑柱上如附件所示之廣告物、電箱暨電線均拆除，將占用之前開樑柱返還被上訴人。被上訴人應給付上訴人24,000元，及自114年6月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。被上訴人應自114年6月2日起，至拆除第一項之廣告物、電箱暨電線並返還如附表所示樑柱之日止，按月給付原告400元。上訴人就其敗

01 訴部分不服，一部提起上訴，上訴聲明則為：(一)原判決主文
02 第二項、第三項部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用
03 之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁
04 回。被上訴人於本院則答辯聲明：上訴駁回。

05 四、本院之判斷：

06 (一)按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決；判決書內應
07 記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上
08 之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事訴訟法第454
09 條第1項前段、第2項前段分別定有明文。上開規定依同法第
10 436條之1第3項，於簡易程序之第二審亦有準用。本案中有
11 關認定上訴人無法律上原因占用系爭樑柱即如附圖所示818
12 (1)部分，面積0.07平方公尺如附件所示廣告物、電箱暨電
13 線，受有不當得利，及被上訴人請求不當得利之理由及金額
14 等部分，本院所持見解均與原判決理由相同，爰予以引用原
15 審判決內容，不再重複敘述。

16 (二)次按公寓大廈管理條例第7條固有規定公寓大廈主要樑柱若
17 為共用部分不得獨立使用供做專有部分，亦不得為約定專用
18 部分，然公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布，同年月3
19 0日施行，系爭建物為75年1月9日建築完成，系爭建物有五
20 層，系爭1樓房屋層次有一層、騎樓、停車場一節，有系爭1
21 樓房屋建物登記第一類謄本1件（見原審卷第21頁）在卷可
22 稽，堪認系爭建物係公寓大廈管理條例施行之前已取得建造
23 執照之公寓大廈，本無該條例第7條規定之適用，再者，系
24 爭樑柱所位之騎樓，乃係登記為系爭1樓房屋之專有部分，
25 並非系爭建物「共用部分」，堪已認定，上訴人以系爭樑柱
26 為系爭建物全體住戶共有，非被上訴人所有專有部分，顯屬
27 無據，難認可採。

28 (三)再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
29 任。民事訴訟法第277條本文定有明文。上訴人上訴另主張
30 其於109年12月徵得被上訴人之租客黃淑芬之同意，在系爭
31 樑柱上設置如附件所示之廣告物、電箱暨電線一節，為被上
32 訴人所否認，上訴人就此節應負舉證責任。查上訴人自承租

客黃淑芬不願意給安裝同意證明等語（見本院卷第21頁、第23頁），則上訴人既無法提出證明以實其說，則上訴人主張有經被上訴人租客黃淑芬同意而設置附件所示之廣告物、電箱暨電線，難認可採。又被上訴人主張就系爭1樓房屋，前曾於105年8月31日起出租予黃淑芬，出租範圍僅限於系爭1樓房屋內部，不含騎樓，租賃關係至113年6月30日止一節，有被上訴人提出被上訴人與黃淑芬間LINE對話紀錄及租賃契約各1件（見本院卷第53頁、第55頁）在卷可佐，觀之被上訴人與黃淑芬間LINE對話，被上訴人表示「你們是租我的258號一樓，和我先生的258號二樓，並沒有含騎樓對吧」等語，並傳送租賃契約書條款照片予黃淑芬，黃淑芬則回以「對」（見本院卷第53頁），又被上訴人與黃淑芬間就系爭1樓房屋之租約亦約定有「乙方（即黃淑芬）未經甲方（即被上訴人）明示同意，不得將租賃房屋全部或一部轉租、出借、頂讓或以其他變相方法由他人使用。」（見本院卷第55頁），堪認被上訴人主張與黃淑芬間租約，出租範圍僅限於系爭1樓房屋內部，不含騎樓及系爭樑柱，約定除有被上訴人同意，不得轉租、借用予第三人，租賃關係至113年6月30日止等情為真實，則縱使上訴人曾得到被上訴人之租客黃淑芬同意而占有使用系爭樑柱，然使用借貸契約為債之關係，僅於契約當事人間有效，上訴人既未能提出被上訴人有同意上訴人得占有使用系爭樑柱之證明，則上訴人占有使用系爭樑柱難認有法律上原因甚明，是以上訴人以有得到被上訴人租客黃淑芬同意，而得以占有使用系爭樑柱，具有法律上原因而不用負擔不當得利，顯屬無據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定請求上訴人返還24,000元及自114年6月21日至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自114年6月2日至拆除第一項之廣告物、電箱暨電線並返還系爭樑柱之日止按月給付400元，為有理由，應予准許。原審為被上訴人此部分勝訴之判決，核無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又上訴人於原審判決後於115年5月8日已拆除廣告物、

01 電箱暨電線並返還系爭樑柱，為兩造所肯認（見本院卷第82
02 頁），爰將原判決主文第3項更正如本判決主文第2項所示。
03 從而，原審為上訴人部分敗訴之判決，並無不合。上訴意旨
04 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

05 六、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及
06 所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論
07 列，附此敘明。

08 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
09 3項、第463條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 115 年 9 月 3 日
11 民事第二庭 審判長法 官 謝宜雯

12 法 官 張智超

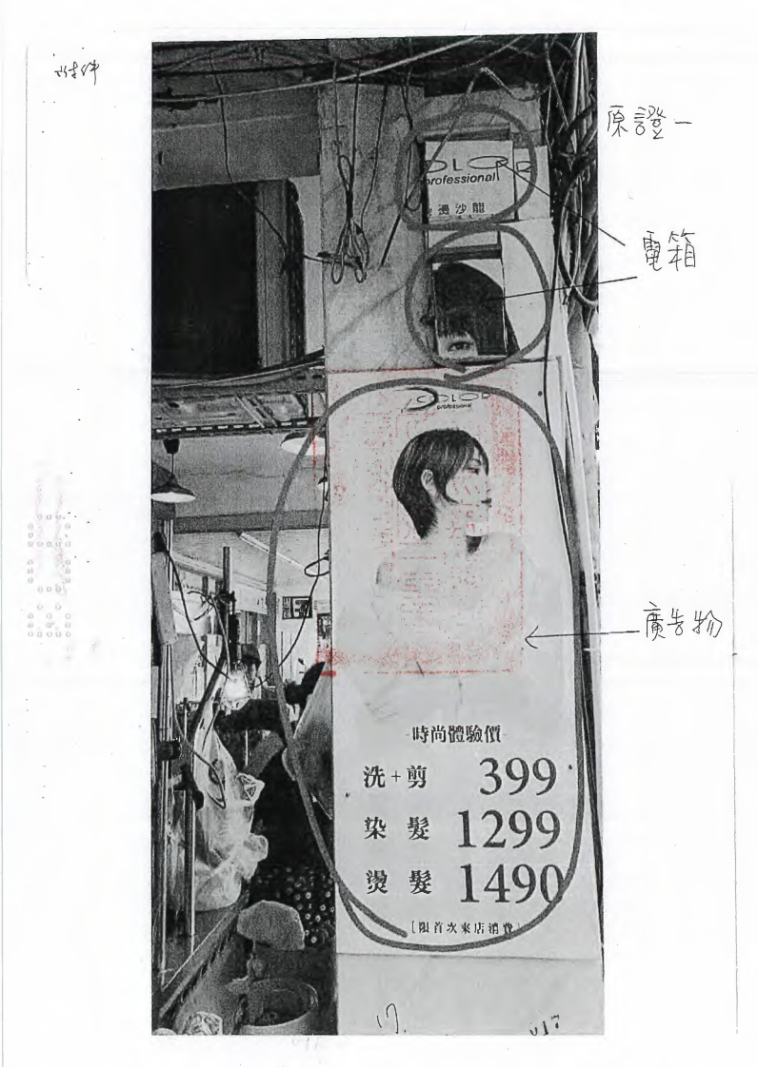
13 法 官 顏妃琇

14 以上正本係照原本作成。

15 本判決不得上訴。

16 中 華 民 國 115 年 9 月 3 日
17 書記官 鐘怡文

18 附件：



02 附圖：
03

