

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第198號

原告 竹科悅揚社區管理委員會

法定代理人 蔡宗翰

訴訟代理人 賴頡律師

被告 星醫美學股份有限公司

法定代理人 林信一

訴訟代理人 黃瑋如律師

複代理人 李侑宸律師

被告 柏文健康事業股份有限公司

法定代理人 陳尚義

訴訟代理人 陳恆毅

參加人 興富發建設股份有限公司

法定代理人 曹淵博

訴訟代理人 林桂聖律師

黃捷琳律師

參加人 全球人壽保險股份有限公司

法定代理人 林文惠

訴訟代理人 邱培慎律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國112年9月5日辯論終結，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。

參加訴訟費用各由參加人興富發建設股份有限公司、全球人壽保

險股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；次按第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條定有明文。原告原名為竹科悅揚社區住宅管理委員會，於民國112年2月10日變更名稱為竹科悅揚社區管理委員會，並於同日原法定代理人饒瑋純變更為蔡宗翰，此有被告提出之新竹市東區區公所民國112年2月10日東經字第1120002261號同意備查函影本在卷可稽（見本院卷第281頁），並經原告於112年9月1日具狀聲明由蔡宗翰承受訴訟（見本院卷第273-275頁），經核尚無不合，應予准許。又參加人全球人壽保險股份有限公司之法定代理人已變更為林文惠，並已具狀聲明承受訴訟，有其之民事聲明承受訴訟狀在卷可憑，程序上亦無不合。

二、次按，公寓大廈管理條例（下稱大廈條例）第38條第1項規定：「管理委員會有當事人能力。」，又所謂當事人適格，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之。而當事人是否適格固以其是否係訴訟標的之主體為斷，惟雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦得為適格之當事人，且在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當事人適格即無欠缺。本件原告係基地位於新竹市○○段0000地號等多筆土地之集合式建物「竹科悅揚社區」（下稱系爭社區）之管理委員會，主張被告無權占用系爭社區所設置，由其負責管理、維護之系爭廣告看板牆，受有相當於租金之不當得利，起訴請求被告返還所受之不當得利予原告。因公寓

大廈管理條例（下稱大廈條例）第10條第2項前段，已規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。」，是原告本於其主張就系爭廣告看板牆之管理權限，對被告所為之請求，揆以上開之規定及說明，即有訴訟實施權，故原告就本件訴訟之提起，應屬適格之當事人。至原告就系爭廣告看板牆，是否為有權管理、維護者，對被告本件之請求有無理由，則屬實體上之爭議問題，不影響原告為適格當事人之地位，參加人興富發建設股份有限公司（下稱興富發公司）辯稱原告提起本件訴訟當事人不適格云云，尚不可採。

三、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人；兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第65條第1項、第58條第1項分別定有明文。經查，被告星醫美學股份有限公司（下稱星醫公司）、柏文健康事業股份有限公司（下稱柏文公司），主張其等依序分別向興富發公司、全球人壽保險股份有限公司（下稱全球人壽公司）承租系爭社區之一、二樓商場建物及該等建物之牆面及系爭廣告看板牆等，如本件受不利益判決，將另訴對上開出租人請求，是興富發公司、全球人壽公司就本件訴訟有法律上利害關係，爰聲請對興富發公司、全球人壽公司為訴訟告知等語（見臺北地方法院111年訴字第5734號卷，下稱北院卷，第93-94頁，及本院卷第85頁）。經核，被告主張興富發公司、全球人壽公司對本件訴訟有法律上利害關係乙節，尚屬有據，而興富發公司、全球人壽公司經本院告知訴訟後，均已具狀表明參加訴訟（見本院卷第29頁、第91頁），經核於法尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

原告為系爭社區之管理委員會，於110年12月18日依法成立，是就系爭社區之共用建物部份具有管理權限，而該等共

用建物外牆所包括之廣告看板牆、廣告柱面包柱等，自依法亦為原告所負責管理、維護之範圍。詎被告星醫公司及柏文公司竟未經原告同意，逕各自於111年5月起，無權占用系爭社區內之廣告看板牆等迄今，其中被告星醫公司係占用系爭社區○○○路及○○路共2面廣告看板牆（下合稱系爭A廣告看板牆）懸掛廣告物，被告柏文公司則係占用系爭社區慈濟路2面廣告看板牆及6支柱子（下合稱系爭B廣告看板牆等）懸掛廣告物，均未曾給付原告使用之對價，雖經原告屢為催討，被告皆置之不理。依竹科悅揚社區廣告物管理辦法（下稱系爭管理辦法）第5條所訂定之收費標準，即「(1)慈濟路廣告燈箱：每面每月新台幣（下同）30,000元整。(2)○○○路&○○路廣告牆：每面每月新台幣20,000元整。(3)柱面包柱：每支每月新台幣15,000元整」，則被告星醫公司自111年5月開始無權占用起至同年9月底共5個月期間，其無法律上原因而享有相當於租金之不當得利共計200,000元【計算式：（2面廣告牆×20,000元/月）×5個月=200,000元】，並自111年10月1日起至拆除廣告物返還廣告看板牆之日止，按日受有1,333元之不當得利【計算式：（2面廣告牆×20,000元/月）÷30日=1,333元】；被告柏文公司自111年5月起至同年9月底共5個月無權占用期間，則受有不當得利共計450,000元【計算式：（2面廣告牆×30,000元/月+柱子6支×5,000元/月）×5個月=450,000元】，並自111年10月1日起至拆除廣告物返還廣告看板牆之日止，按日受有3,000元之不當得利【計算式：（2面廣告牆×30,000元/月+柱子6支×5,000元/月）÷30日=3,000元】，原告自得依民法第179條規定，請求被告等返還相當於租金之不當得利。並聲明：(一)、被告星醫公司應給付原告200,000元，及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，暨自111年10月1日起至拆除廣告物返還廣告看板牆之日止，按日給付原告1,333元。(二)、被告柏文公司應給付原告450,000元，及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

01 利息，暨自111年10月1日起至拆除廣告物返還廣告看板牆之
02 日止，按日給付原告3,000元。(三)、原告願供擔保，請准宣
03 告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)、被告星醫公司：

06 伊不否認有使用系爭A廣告看板牆刊登廣告，惟伊係向系爭
07 社區商場建物之所有權人即參加人興富發公司，承租其商場
08 之建物使用，而租賃標的之範圍，亦包含參加人興富發公司
09 已依其與全體區分所有權人間成立之分管契約，所取得專用
10 權之系爭A廣告看板牆在內，伊自非無權占用。且依系爭社
11 區規約第4條第1項第3款、第2項第5款、第19條第3項之約
12 定，可知本件系爭之廣告牆等設施，亦已劃歸系爭社區中之
13 「竹科悅揚商場管理委員會」，非由原告所負責修繕、管
14 理，原告顯無管理系爭社區系爭廣告外牆、看板等之權利，
15 原告所依據之系爭管理辦法，已明顯抵觸系爭社區之分管契
16 約及社區規約，非可做為原告就系爭A廣告看板牆具管理權
17 限之依據，被告使用該廣告看板牆，亦不會對原告構成不當
18 得利。縱使興富發公司就系爭A廣告看板牆，無使用收益權
19 限，然伊亦已支付使用相當之對價（即租金）予興富發公
20 司，原告主張不當得利之對象應為興富發公司而非被告等
21 語，並聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如
22 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 (二)、被告柏文公司：

24 伊不否認使用系爭B廣告看板牆等，然原告並未享有上開廣
25 告看板牆等之管理使用權，伊係與系爭社區之商場建物所有
26 權人即參加人全球人壽公司訂立租賃契約，承租其專有之商
27 場建物及其依分管契約享有專用權之系爭系爭B廣告看板牆
28 等，且已支付租金予該公司作為對價，自非無權占用，並同
29 參加人全球人壽公司之陳述，且聲明：1、原告之訴及假執
30 行之聲請均駁回。2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免
31 為假執行。

01 (三)、參加人興富發公司：

02 系爭社區建物係由伊所興建，依系爭社區之房屋土地預定買
03 賣契約書（下稱系爭買賣契約書）第17條第1項第4款、第4
04 項、第11項、第13項之約定，可知就包括系爭A廣告看板
05 牆、系爭B廣告看板牆等，已經參加人興富發公司即系爭社
06 區建物之建商，與全體區分所有權人成立分管契約，約定各
07 分歸由商場建物區分所有權人即參加人興富發公司、全球人
08 壽公司所專用，參加人興富發公司就系爭A廣告看板牆，已
09 取得專有之使用權，並將該等廣告看板牆出租予被告星醫公
10 司使用，被告星醫公司亦已支付租金予興富發公司，自非無
11 權占用該等廣告看板牆，對原告即無不當得利可言。且原告
12 非系爭社區建物之共有人，非系爭社區建物共用部分實體法
13 上權益歸屬之主體，無從因被告星醫公司使用系爭A廣告看
14 板牆而「受有損害」，原告請求被告星醫公司給付相當於租
15 金之不當得利，在法律上顯無理由。又系爭管理辦法，因違
16 反系爭社區全體區分所有權人之分管契約、民法第820條第1
17 項、第148條、大廈條例第9條第1項但書、第33條第2、3款
18 規定，依大廈條例第37條、民法第56條第2項、第71條規
19 定，應屬無效，原告自不得依系爭管理辦法，主張其就系爭
20 A廣告看板牆有管理權並據為本件之請求，伊並同被告星醫
21 公司之聲明。

22 (四)、參加人全球人壽公司：

23 原告並未舉證系爭社區一、二樓牆面及外牆廣告招牌，係屬
24 該住宅社區區分所有權人所共有，且依系爭社區之房屋土地
25 預定買賣契約書約定、系爭社區規約及都市審議報告書等，
26 系爭社區商場建物及一、二樓外牆面，均屬商場建物區分所
27 有權人所自行負責管理維護，並由其等依住戶間之分管契
28 約，取得該等一、二樓牆面及廣告看板牆之專用權，因伊亦
29 為系爭社區商場建物區分所有權人之一，已因分管契約取得
30 系爭B廣告看板牆等之專用權，並合法出租予被告柏文公司
31 使用，亦不需得到原告之同意，則被告柏文公司使用該等廣

告看板牆等，自非無權占用，原告亦未受有何損害，自不會對原告成立不當得利，另原告所自行制訂之系爭管理辦法，已與上開買賣契約書、社區規約規定等相牴觸而無效，原告自無從依辦法之規定，取得系爭B廣告看板牆等之管理使用權，並向被告柏文公司為不當得利之請求等語，並同被告星醫公司之聲明。

三、本院之判斷：

(一)、經查，系爭社區建物係由參加人興富發公司所興建，其建物係包括商場及住宅建物，其後該社區之區分所有權人，依大廈條例第26條之規定，分別成立竹科悅揚住宅管理委員會及竹科悅揚商場管理委員會，並訂立社區規約，於該社區規約第3條，係約定商場共用部分、約定共有部分範圍之劃分，第4條係為分管約定；又原告即原竹科悅揚住宅管理委員會，於111年3月8日訂定系爭管理辦法，其中第1、2條規範系爭社區內各項廣告物之管理機構係原告，並於第5條就包含系爭A、B廣告看板牆等各項廣告物，明定其收費標準；另參加人興富發公司為系爭社區商場建物區分所有權人之一，被告星醫公司前向興富發公司，承租其所有、位於新竹市○○里○○路0號(一層)及0號(一、二層)之商場房屋及地下一層28個車位，暨廣告物招牌C(即位於○○○路之廣告看板牆)、廣告物招牌D(即○○路廣告看板牆)，即系爭A廣告看板牆，約定租期自111年5月1日至121年4月30日止，被告星醫公司自111年5月1日起，使用系爭A廣告看板牆迄今，期間未給付使用該等廣告看板牆之對價予原告；參加人全球人壽公司為系爭社區商場建物區分所有權人之一，被告柏文公司前向其承租其所有、位於系爭社區一樓商場B1及二樓商場B3全部(含租賃契約書附件三之一位置示意圖所示之廣告招牌，即系爭B廣告看板牆等)，約定租期自起租日(即租賃物取得使用執照之當日)起算10年，而被告柏文公司已自111年5月1日起使用系爭B廣告看板牆等迄今，期間未給付使用該等廣告看板牆等之對價予原告等情，有系爭社區之社

01 區規約、系爭管理辦法、被告星醫公司與參加人興富發公司
02 間之租賃契約書、被告柏文公司與參加人全球人壽公司間之
03 房屋租賃契約書，及系爭A廣告看板牆、B廣告看板牆等之現
04 場照片影本各一份在卷可憑（見北院卷第29-43、101-106、
05 113-152頁、本院卷第99-103頁），且為兩造及參加人所不
06 爭執，以上之情堪信為事實。

07 (二)、至原告主張被告二人，係無權占用原告所管理之系爭A廣告
08 看板牆、系爭B廣告看板牆等，受有相當於租金之不當得利
09 之情，則為被告及參加人所否認，並辯稱如上，故本件雙方
10 所爭執應予以審究者，在於：(一)、系爭社區住戶就包括系爭A
11 廣告看板牆、系爭B廣告看板牆等，有無分管之約定？如
12 有，係約定歸何人所分管使用？(二)、被告星醫公司占用系爭
13 A廣告看板牆、被告柏文公司占用系爭B廣告看板牆等，是
14 否為有權占用？原告得否向被告二人，請求給付占用上開廣
15 告看板牆等之不當得利？原告得請求之數額為多少？爰予以
16 論述如下。

17 (三)、系爭社區住戶就包括系爭A廣告看板牆、系爭B廣告看板牆
18 等，有無分管之約定？如有，係約定歸何人所分管使用？

19 1、按「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之
20 共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約
21 定。」，為大廈條例第9條第1項明定。次按「公寓大廈之買
22 賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共用部分或其
23 基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有
24 人間已合意成立分管契約。」、「是以公寓大廈等集合住宅
25 之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基
26 地之空地由特定共有人使用者，各共有人間對各自占有管領
27 之部分，互相容忍，對於他共有人所占有土地之使用、管
28 理，未予干涉，歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存
29 在。」，亦有最高法院97年台上第909號、98年度台上字第2
30 426號判決意旨可供參考。故於集合式住宅共有建物之全體
31 共有人，如就特定之共有物約定歸由特定之共有人所使用，

01 此為共有物之分管契約，則該等約定之特定共有物，即分歸
02 該等特定共有人所單獨專有而為使用，並得以排除其他共有
03 人之使用收益權利，此等分管契約，即為上開大廈條例第9
04 條第1項所稱之另有約定。復按共有物分管契約，不以共有
05 人明示之意思表示為限，縱為共有人默示之意思表示，亦包
06 括在內。

07 2、經查，系爭社區之建物係參加人興富發公司所興建，該公司
08 與參加人全球人壽公司同為該等建物之出賣人，已如前述，
09 並有被告星醫公司所提被證2之房屋土地預定買賣契約書、
10 參加人全球人壽公司提出之房屋土地預定買賣契約書（含附
11 件、附圖等資料）影本在卷可憑（見北院卷第107-112頁、
12 本院卷第107-198頁）。又查，上開買賣契約書第六章【分
13 管約定專章】第17條第1項第4款，已約定：「甲方（買受
14 人）了解並同意以下範圍由商場區分所有權人持分所有並約
15 定專用使用，且由其負責管理維護，持分面積包含…及【其
16 他主管機關核准圖說登載為商場用之類似空間或設
17 備】。」、同條第4項約定：「本社區商場區分所有權人自
18 行負責統一管理商場區域之事務（包含商場區域之物業管
19 理，如：環境清潔、垃圾清運、【商場廣告設置等】）及商
20 場區域設施設備使用管理（包含商場客貨梯、電器室等機電
21 設備定期維護等），並得就公共事務之處理制訂相關管理規
22 章…（二）為維護本社區外觀一致性，商場及店鋪之廣告招
23 牌，甲方同意依乙方（出賣人）規劃之位置及尺寸大小統一
24 設置，日後同意不透過區分所有權人會議決議變更設置位
25 置。」、第11項約定：「本社區之外觀立面、屋頂平台、公
26 共設施等，除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權
27 人應依使用執照及乙方之規劃永久管理維護使用，不得有變
28 更構造、顏色、使用目的、設置廣告物【本社區商場、店鋪
29 之廣告招牌除外】、自行增建或其它類似之行為。」、另第
30 13項則約定：「上開各條項分管約定，業經甲方充分認知，
31 並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式或對

01 乙方為任何主張，日後如有出售或讓與第三人等情事，甲方
02 應將本章分管約定之內容充分告知繼受人並使繼受人併同繼
03 受。甲方：_____簽章。」（以上見本院卷第125-128）。
04 又依新竹市政府109年3月25日府都發字第1090048108號函，
05 所准予備查之系爭社區都市設計審議報告書圖節本所示，其
06 中5-22廣告招牌檢討部分，已載明：系爭社區屬第二種商業
07 區，地面一層、二層皆規劃為商業使用，採多元設計為商場
08 及店鋪，且商場及店鋪各有各自之正面型廣告招牌等內容，
09 此亦有參加人興富發公司提出之證1-1新竹市政府函及證1-2
10 上開函文備查之系爭社區都市設計審議報告書圖節本影本在
11 卷可參（見本院卷第79-83頁）。可知被告二公司目前使用中
12 之系爭A、B廣告看板牆等，乃前述買賣契約書第17條第1項
13 第4款，所約定系爭社區建物，經主管機關核准圖說登載為
14 商場用之類似空間或設備，亦為買賣契約書該同條款所約
15 定，分歸系爭社區商場建物所有權人所專用之範圍，是依上
16 開買賣契約書第17條第1項第4款、第4項、第11項、第13項
17 之約定，堪認系爭社區建物之全體區分所有權人，已透由上
18 開買賣契約書，約定就位於1、2樓之商場建物外牆等廣告招
19 牌，即系爭A、B廣告看板牆等，其使用收益權係分歸予商場
20 建物區分所有權人所專有。

- 21 3、復查，因系爭社區原分別成立有竹科悅揚社區住宅管理委員
22 會及竹科悅揚商場管理委員會，於社區規約第3條，就系爭
23 社區商場共有部份、約定共用部分範圍之劃分中，已明定：
24 「本公寓大廈商場因其結構上與使用上之獨立性，屬於商場
25 之專有部分、商場之共有部份，依竣工圖說經雙方（即住宅
26 及商場管理委員會）約定管理協議如附圖(一)至附圖(五)約定分
27 管，應由商場管理委員會（管理負責人）制定相關管理規
28 章。」，於第4條第1項社區共用部分分管約定方式，其第3
29 款係約定：「本公寓大廈壹、貳樓外牆面及外牆廣告招牌依
30 竣工圖說經住宅管理委員會及商場管理委員會（管理負責
31 人）約定管理協議。如附圖(一)至附圖(五)約定分管，商場管理

01 委員會（管理負責人）應就約定協議負責修繕、管理、維
02 護。廣告招牌經商場管理委員會（管理負責人）向主管機關
03 申請核准後得變更構造、顏色及設置位置。」，再參以其中
04 第4條第2項第5款內，亦已約定由系爭社區商場區分所有權
05 人，自行負責統一管理商場區域之事務，包含有商場廣告設
06 置等，其等並得就公共事務之處理制訂相關管理規章，另第
07 19條第3項，亦約定商場管理委員會（管理負責人），應負
08 擔屬於商場專有部分、共有部分、約定使用管理部分之管理
09 責任，可訂定物業管理或自行招聘僱包括公寓大廈壹、貳樓
10 外牆面及廣告招牌等事項（以上見北院卷第114、116-117、
11 119、129頁），準此，可知依系爭社區之規約，就本件位於
12 商場建物即1、2樓建物外牆之系爭A、B廣告看板牆等，亦屬
13 劃歸於竹科悅揚商場管理委員會所管理負責，原先之竹科悅
14 揚社區住宅管理委員會並無管理權限，因商場建物區分所有
15 權人，係成立並歸屬於竹科悅揚商場管理委員會，準此，益
16 堪認被告所辯，系爭A、B廣告看板牆等已由系爭社區全體區
17 分所有權人，約定歸由商場建物區分所有權人所分管之情可
18 資採信。再者，因參加人興富發公司及全球人壽公司，為系
19 爭社區1、2樓商場建物之區分所有權人，此為兩造所不爭
20 執，則被告及參加人辯稱，參加人興富發公司及全球人壽公
21 司，已因上開之共有人間分管契約之約定，各取得系爭A廣
22 告看板牆、系爭B廣告看板牆等之專有使用權乙節，即非無
23 憑。

24 4、原告雖據系爭管理辦法，主張其為系爭社區內各項廣告物之
25 管理機構，其始享有管理使用權，非由參加人二人所分管取
26 得使用權云云，然查，按「共有物之管理，除契約另有約定
27 外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行
28 之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計
29 算。」，為民法第820條第1項所規定；又按「各區分所有權
30 人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地
31 有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」、「管理委員

會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議」，亦為大廈條例第9條第1項、第37條所明定。再按「民法第820條第1項至第4項於98年1月23日修正後，…共有人對於共有物之管理，…倘經全體共有人訂立未定期限之分管契約，則該分管契約之終止，須經全體共有人同意始得為之，此即第820條第1項所稱『除契約另有約定外』之情形，共有人尚不得逕以多數決方式終止分管契約，變更共有物管理方法。…上訴人未經全體區權人同意，以系爭決議侵害少數區權人基於分管協議享有之既有利益，堪認違反誠信原則而屬權利濫用，應屬無效。」，亦有最高法院111年台上字第898號判決意旨可資參照。經查，因系爭管理辦法，係於前述共有人間之分管契約成立、系爭社區之社區規約訂定之後，始經原告即原系爭社區住宅管理委員會，所片面制訂，其規範之內容，業已違反上開分管契約及社區規約之約定，原告又未舉證系爭管理辦法之制定，係經系爭社區全體區分所有權人，包括本件參加人二人所同意而為，並經全體區分所有權人，所同意變更其間原就系爭A、B廣告看板牆等之分管約定，則原告所訂定之系爭管理辦法，已因違反上開民法及大廈條例之規定而無效，原告自無從依系爭管理辦法，主張其已取得系爭社區一、二樓外牆面及外牆廣告招牌，即系爭A、B廣告看板牆等之管理、使用權，並據以對抗參加人二人。

(四)、被告星醫公司占用系爭A廣告看板牆、被告柏文公司占用系爭B廣告看板牆等，是否為有權占用？原告得否向被告二人，請求給付占用上開廣告看板牆等之不當得利？原告得請求之數額為多少？

1、按「故共有人全體就共有物之全部劃定範圍，各自使用特定之共有物者，非法之所不許，是為共有物之分管契約。共有人於分管範圍，對於共有物有使用收益之權，固非無權占有，即共有人將自己分管範圍，同意他人使用收益者，該他人亦非無權占有。」、「按共有土地之出租，乃典型之利用

行為而屬民法第八百二十條第一項規定管理權能之範圍，故
共有人如就共有土地已訂有分管契約者，對各分管部分即有
單獨使用、收益之權，其將分管部分出租他人，自無須得其
餘共有人之同意，該全體共有人尤不得指承租人為無權占有
而請求返還土地。」、「共有人如就共有土地已訂有分管契
約者，對各分管部分即有單獨使用、收益之權，其將分管部
分出租他人，自無須得其餘共有人之同意。」，有最高法院
79年度台上字第2336號、98年度台上字第1087號、100年台
上字第1776號民事判決意旨可資參照。

2、依上所述，參加人興富發公司、全球人壽公司已因與全體共
有人間之分管契約，各分管取得系爭A廣告看板牆、系爭B
廣告看板牆等之專有使用權，則依上開大廈條例第9條第1項
但書及上開最高法院之見解，其等自有權將上開廣告看板牆
等出租他人，無庸取得其餘共有人及原告之同意。又因被告
星醫公司、柏文公司自111年5月1日起迄今，各使用系爭A
廣告看板牆、系爭B廣告看板牆等，係因其等各向參加人興
富發公司、全球人壽公司所承租而來，已如前述，則被告二
人自111年5月1日起迄今，各使用系爭A廣告看板牆、系爭
B廣告看板牆等，自屬有權占用，原告主張其等係無權占
用，並不可採。又按無法律上之原因而受利益，致他人受損
害者，應返還其利益，固為民法第179條前段所規定，惟
查，因被告2人各使用系爭A廣告看板牆、系爭B廣告看板
牆等，係基於其等各與參加人興富發公司、全球人壽公司之
租賃契約而來，對原告而言並非無權占用，即無原告所稱其
等無法律上原因，受有占用該等廣告看板牆等之利益，致原
告受有損害之情形，與不當得利之要件不合，則原告依不當
得利之法律關係，對被告二人為本件之請求，於法無據，不
應准許。

(五)、綜上所述，原告依民法不當得利法律之規定，請求被告2人
各給付其如其訴之聲明所示之不當得利金額及法定遲延利
息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行

01 之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

02 (六)、本件事證已臻明確，兩造及參加人其餘攻擊防禦方法及所提
03 證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

04 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 112 年 10 月 25 日
06 民事第二庭 法 官 鄭政宗

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 112 年 11 月 1 日
11 書 記 官 黃志微