

臺灣臺北地方法院小額民事判決

109年度北小字第4979號

原告 羅馬儷都大廈B棟管理委員會

法定代理人 鍾以慶

被告 萬瑞廣告事業有限公司

法定代理人 吳世昌

訴訟代理人 許雁菱

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國110年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌仟捌佰貳拾元，及自民國一百一十年四月十七日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，其中新臺幣壹佰肆拾元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。被告如以新臺幣捌仟捌佰貳拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、本件原告之法定代理人原為張哲朗，於訴訟進行中變更為鍾以慶，經其以書狀聲明承受訴訟，依民事訴訟法第175、176條規定，核無不合，應予准許。

二、原告起訴主張略以：訴外人林楊寶鳳為原告所管理之羅馬儷都大廈B棟1樓區分所有權人，於民國106年3月間將社區之位於忠孝東路4段181巷側及後側之外牆，提供被告設置廣告海報作為NIKE行銷使用，惟系爭外牆為大樓全體區分所有權人所共有，並由原告所管理，並非林楊寶鳳專有部分之權利範圍，林楊寶鳳不得將系爭房屋外牆提供被告設置廣告，且被告遲至106年9月間始撤下廣告，是被告無法律上原因受有利

01 益，致原告受有損害，參諸東區商圈外牆每平方公尺月租約
02 為新臺幣（下同）1,564元，被告占用外牆面積約為54平方
03 公尺，每月不當得利金額8萬4,456元，爰依不當得利之法律
04 關係請求等語，並聲明：被告應給付原告10萬元，及自起訴
05 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

06 三、被告則以：被告所提出之與林楊寶鳳間之契約為無償，並無
07 湮滅證據造成原告損害情況，原告應就被告受有不當得利乙節
08 負舉證之責等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

09 四、得心證之理由：

10 （一）查被告於106年2月22日與訴外人謝世隆簽立活動合作協議
11 書，由謝世隆代表門牌號碼台北市○○○路0段000巷00號1
12 樓（下稱系爭房屋）所有權人林楊寶鳳同意提供系爭房屋牆
13 面作為NIKE行銷活動用途，約定期間自106年3月1日起至同
14 年月31日止，由被告使用系爭外牆懸掛廣告，原告曾於同年
15 7月間催告林楊寶鳳將外牆回復原狀，嗣被告將系爭廣告撤
16 下，為兩造所不爭，並有系爭外牆廣告照片、活動合作協議
17 書、存證信函在卷可佐（卷第21-27頁、第49頁），堪信為
18 真正。

19 （二）按各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收
20 益之權；共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理
21 之，98年7月23日修正施行前民法第818條、第820條第1項分
22 別定有明文。次按數人區分一建築物而各有其一部者，該建
23 築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有，修正
24 前民法第799條前段亦有明文。嗣為明確計，現行民法第799
25 條第1項修正文字為「稱區分所有建築物者，謂數人區分一
26 建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該
27 建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物」。又公寓大廈
28 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
29 之地面、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋
30 頂之構造，並不得為約定專用部分，公寓大廈管理條例第7
31 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

01 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
02 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
03 規約，但得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制。是
04 以，於84年6月28日公布施行之公寓大廈管理條例以前，已
05 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
06 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
07 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
08 共同結構，如公寓大廈所占之地面、基礎、樑柱、承重牆壁
09 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
10 備，而與建築物效用不可分或區分所有人生活上不可缺之
11 部分，如水電、瓦斯管線或防空避難室、蓄水池、化糞池、
12 電梯機房、防火間隔等，既均為區分所有人使用區分所有建
13 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
14 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
15 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
16 安全，始符經驗及論理法則，且合於當事人真意。而公寓大
17 廈之外牆，係建築物主要構造，為維持建物安全及其外觀所
18 必要的構造，性質上應亦不許分割而獨立為區分所有之客
19 體，而由全體住戶共同使用，應認屬共用部分。申言之，區
20 分所有建物之外牆面，依其所在位置，有位於共有部分（如
21 共用走廊、樓梯間、大廳等區域）者，有位於專有部分（如
22 各區分所有權人之住宅單位、約定專用部分等區域）者，惟
23 縱屬位於專有部分之外牆，亦應屬於共有部分之範圍。蓋外
24 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，
25 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
26 所不可或缺之部分，故應認屬區分所有建物之共有部分。原
27 告主張系爭外牆為其所管理之羅馬儷都大廈B棟全體區分所
28 有權人共有，1樓之區分所有權人林楊寶鳳無權提供系爭外
29 牆供被告懸掛廣告，被告則以其有得1樓所有權人之同意而
30 使用，且為無償等語抗辯。揆之前揭說明，認該大樓建物之
31 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，該棟建物之外牆應為該建物內房屋及坐落基地之區分所有權人共有，非任一區分所有權人得予約定專用之部分。再觀諸104年1月4日訂立之住戶規約第2條第3項規定：「本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，如有懸掛或設置廣告物之情事，應依法令及下列規定辦理....2. 非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設廣告物。」（卷第198頁），是系爭房屋外牆並非林楊寶鳳專有部分之權利範圍，亦不得約定為專用，林楊寶鳳就系爭房屋之外牆，自無權提供他人設置廣告，被告未經系爭大樓之區分所有權人會議決議同意，不得於系爭外牆設置廣告，縱其有經過林楊寶鳳同意者，亦屬無權使用。

（三）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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文，是依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。本件被告未經系爭大樓區分所有權人會議決議同意而使用系爭外牆，且因設置該廣告而受有報酬6萬3,000元（卷第221至225頁），經調取本院108年度訴字第4219號電子卷證查明無訛，參酌被告之所營事業當中有一般廣告服務業（卷第59頁），及財政部網站公布之106年年度營利事業各業所得暨同業利潤標準，其他廣告服務業之淨利率為14%，認本件被告因無權使用系爭外牆所受利益，以6萬3,000元乘以14%計算，應屬合理，原告主張以月租金8萬4,456元計算，核屬無據。是原告請求被告給付不當得利8,820元（計算：63,000×14%=8,820），為有理由，應予准許。

（四）綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付原告8,820元，及自110年4月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求則屬無據，

應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如以主文第4項所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 110 年 4 月 30 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法 官 蔡玉雪

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（應按他造當事人之人數附繕本）；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 110 年 4 月 30 日
書記官 陳黎諭

計算書：

項 目	金額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	1,000元	原告部分勝訴，故訴訟費用中140元由被告負擔，餘由原告負擔。
合 計	1,000元	

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。