臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第19276號

原　　告　林育新

被　　告　東南旅行社股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　李清松

訴訟代理人　徐于堯

　　李彥昇

參　加　人　劉建業

訴訟代理人　陳佳函律師

　　孫宇律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經臺灣士林地方法院移送前來，本院於民國110年9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捌萬柒仟元，及自民國一〇九年九月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟壹佰壹拾元由被告負擔十分之八，餘由原告負擔。

參加訴訟費用新臺幣壹仟元由參加人負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣捌萬柒仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件被告之法定代理人原為黃正一，於訴訟進行中變更為李清松，李清松已具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第117至126頁），核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

二、按就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58條第1 項定有明文。又民事訴訟法第58條第1項所稱有法律上利害關

係之第三人，係指第三人在私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其所輔助之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益，倘該當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，且不問其敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須其有致該第三人受不利益之影響者，均應認其有輔助參加訴訟之利益而涵攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化（最高法院98年度台上字第1372號判決意旨參照）。本件原告主張被告無權占用大樓外牆懸掛招牌，而向被告請求返還不當得利，經被告表明其與劉建業訂有房屋租賃契約，如被告受敗訴判決，被告將另向劉建業為請求，告知訴訟後，劉建業具狀表明為輔助被告起見而聲請參加訴訟（見本院卷一第259頁），經核並無不合，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告自民國98年9月18日起至109年11月19日止，為臺北市○○區○○路00號4 樓建物之所有權人，詎被告自自105年2月29日起至108年10月15日止，共43月15日，未經所有權人同意，擅自在80號與82號3、4樓間共同直立壁上懸掛直立式招牌（下稱系爭招牌）。臺灣高等法院103年度上易字第1370號事件（下稱另案）鑑定全國電子股份有限公司直立式招牌(下稱全國電子招牌，長448公分、寬91.5公分）每月租金新臺幣（下同）2萬元，而系爭招牌尺寸長約448公分、寬約120公分，為全國電子招牌之1.31倍，依比例計算，被告每月應付租金26,200元，原告主張系爭招牌租金以每月25,000元計算，應屬合理價格，因共有10戶，原告占10分之1，故被告每月應給付原告2,500元，為此依民法第179條之規定，請求被告給付原告自105年2月29日起至108年10月15日止相當租金之不當得利108,750 元（計算式：2,500×43+2,500×15/30＝108,750）等語。並聲明：被告應給付原告108,750元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告辯稱：被告於105年間委由訴外人群雄資產管理有限公司（下稱群雄公司）仲介房屋，被告提出租屋條件需附有可供承租人於同棟大樓外牆設置廣告招牌之條件，經群雄公司仲介臺北市○○區○○路00號1樓房屋，被告與劉建業簽立租賃契約時，劉建業口頭承諾同棟大樓外牆可一併供被告使用作為設置廣告招牌之用，故被告基於信任仲介、屋主之同意下，始自105年2月29日起至108年10月15日止使用系爭外牆懸掛系爭招牌。原告自106年8月24日起，即就其所有82號4樓房屋共有外牆懸掛招牌一事，陸續向其他公司訴請不當得利，原告也曾於107年1月間至被告門市接洽旅遊行程，原告明知被告使用外牆懸掛系爭招牌，卻無任何反對之意思，顯見原告默示同意被告無償使用其共有之系爭外牆懸掛系爭招牌。縱認原告未同意被告使用系爭外牆，原告長久以來不主張權利，原告提起本件訴訟有違誠實信用原則，當生失權效。原告於110年3月29日起訴，所以有部分不當得利請求時已罹於時效等語。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、參加人陳述：被告曾於108年2月15日至109年10月31日間，向參加人承租80號1樓及地下室。原告應就被告受有不當得利之事實，及不當得利之請求範圍、計算依據，盡舉證責任。原告諉稱系爭招牌長448公分、寬120公分，率稱系爭招牌為全國電子招牌尺寸之1.31倍，復以另案鑑定報告之鑑定結果，作為請求被告返還不當得利之依據，但原告並未提出系爭招牌之實際規格資料或實際測量數據以核其實，且另案鑑定報告，被告及參加人全程未參與其鑑定過程，無從表示意見，遑論，另案鑑定標的為東湖路84號3至4樓外牆看板，實施鑑定勘估之時間為104年6月，與原告主張被告受有不當得利之標的、時間均不同，自不得逕以該另案鑑定報告作為本件不當得利之計算依據等語。

四、經查，門牌號碼臺北市○○區○○路00號、82號建物為5層樓公寓，每層2戶，原告自98年9月18日起至109年11月19日

止為82號4樓之所有權人；被告於105年1月19日與參加人劉建業簽訂房屋租賃契約，向參加人承租80號1樓及地下室，約定租賃期間自105年2月15日起至110年3月31日止；被告自105年2月29日起至108年10月15日止，在80號3、4樓與82號3、4樓間共同直立壁上懸掛系爭招牌等情，為兩造所不爭執，並有建物登記第一類謄本、土地建物查詢資料、被告與參加人於105年1月間簽訂之房屋租賃契約書、系爭外牆相片等件附卷可稽，自堪信為真實。

五、得心證之理由：

原告主張被告在80號與82號3、4樓間共同直立壁上懸掛系爭招牌，而依不當得利法律關係，請求被告返還不當得利，被告則以前揭情詞置辯，是本件應審究之爭點厥為：㈠被告懸掛系爭招牌是否無權占用系爭外牆？㈡原告請求被告返還不當得利，是否有據?茲析述如下。

㈠被告懸掛系爭招牌，係無權占用系爭外牆：

1.按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」，公寓大廈管理條例第3條第3款、第4款分別定有明文。次按「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：…三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」、「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，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」，公寓大廈管理條例第7條第3款、第8條第1項亦分別定有明文。查本件懸掛系爭招牌之系爭外牆係位於臺北市○○路00號與82號3、4樓之共同直立壁，該直立壁以壁心為界而各為80號及82號之專有部分，亦

即系爭外牆分別包覆80號及82號之邊間，係大廈之外牆面，與大樓外觀息息相關，如認此重要部位屬區分所有權人之專有部分未經其他共有人同意而得任意處置，無異將影響公寓大廈之整體外觀，亦有違公寓大廈管理條例第7條第3款、第8條第1項制定之原意所在。至公寓大廈管理條例第56條第3項規定「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。二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。四、有隔牆之共用牆壁，依第2款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。」，此係規範公寓大廈區分所有權面積界線範圍，蓋區分所有人之單獨所有權，如以區分所有之空間為範圍，違反物權須以物為標的之原則，故以上開規定規範建築物登記所有權之範圍，俾維持區分所有建築物為物的性質，但解釋上應認為此屬於區分所有權之對外關係（例如買賣、課稅等），於區分所有人相互間之內部關係，仍應認為建築物之外牆為全體區分所有人所共有。

2. 被告雖辯稱：被告於105年間委由群雄公司仲介房屋，被告提出租屋條件需附有可供承租人於同棟大樓外牆設置廣告招牌之條件，經群雄公司仲介80號1樓，被告與劉建業簽立租賃契約時，劉建業口頭承諾同棟大樓外牆可一併供被告使用作為設置廣告招牌之用，故被告基於信任仲介、屋主劉建業之同意下，始使用系爭外牆懸掛系爭招牌等語，並提出租賃意向書、房屋租賃契約為證，然就群雄公司租賃意向書、被告與劉建業於105年1月間簽訂之房屋租賃契約書觀之(見本院卷一第45至48頁)，其上並無任何有關廣告招牌設置之條款，且被告承租之範圍係80號1樓及地下室，其承租範圍並不包括被告懸掛系爭招牌之80號與82號3、4樓間共同直立壁處，況依公寓大廈管理條例規定，公寓大廈外牆本為區分所有權人所共有，劉建業並無權限就系爭招牌懸掛外牆為任何

承諾，被告除取得劉建業之同意外，本須取得其他各共有人之同意，或是信賴有規約約定或是全體區分所有權人之同意或決議，始得合法使用該共有之外牆懸掛招牌，被告復無法證明該部分外牆業經該建物之共有人同意由其使用之情，其以此主張系爭招牌屬有權占有云云，並不可採。堪認被告係無法律上之原因，受有在系爭外牆懸掛系爭招牌之利益。

3. 又被告辯稱：原告明知被告使用外牆懸掛系爭招牌，卻無任何反對之意思，顯見原告默示同意被告無償使用其共有之系爭外牆懸掛系爭招牌云云。惟按所謂默示之意思表示，除依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，倘單純之沉默，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，固可謂為默示之意思表示，然沈默與默示意思表示仍屬不同，沈默係單純之不作為，並非間接意思表示，除法律或契約另有規定外，原則上不生法律效果。默示意思表示則係以言語文字以外之其他方法，間接使人推知其意思，原則上與明示之意思表示有同一之效力（最高法院86年度台上字第3609號判決參照）。本件被告並非系爭外牆之共有人，本無從主張與原告就系爭外牆成立默示分管契約之餘地，原告縱於109年5月18日始向被告起訴請求不當得利，惟依社會通念觀之，尚不足評價為默示同意被告得占有使用系爭外牆之意思表示，應認僅屬單純之沈默。是原告主張被告懸掛系爭招牌無權占用系爭外牆之事實，應堪認定。

4. 另按權利人於相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊情況，足以使義務人正當信任權利人已不欲行使權利，或不欲義務人履行義務時，經斟酌當事人間之關係、權義時空背景及其他主、客觀等因素，依一般社會通念，可認其權利之再為行使有違「誠信原則」者，自得因義務人就該有利於己之事實為舉證，使權利人之權利受到一定之限制而不得行使，此權利失效原則，乃係源於「誠信原則」之特殊救濟方法，最高法院100年度台上字第445號判決意旨可資參照。然

該判決記載「…伊將買賣價金支付…後，出賣人即容任伊於系爭土地上拓寬田埂興築農路，供伊…通行使用迄今，已逾三十年，…，果係如此，上訴人向…買受系爭土地斥資拓寬田埂興築農路，供兩造通行使用至今，如…等四人明知上訴人買地築路，又非不知悉…售地原委等情，則其四人似已長期沉默，未為主張上訴人與…間所為系爭土地買賣其等有優先承購權，似此行為，是否足引起上訴人之正當信任，以為…等四人及其被繼承人…當不欲行使優先承購權，乃其再為上開權利之行使，致令上訴人陷於窘境，其有無違反誠實信用原則，自值研酌。…」，該案權利人係已逾30年未行使其優先承購權，與本件情形不同，且人民之訴訟權本為憲法保障之權利，為免人民不當行使訴訟權破壞法安定性，尚有消滅時效之規範以維平衡，而本件原告所請求相當租金之不當得利尚未逾請求租金給付之5年短期消滅時效，自難單憑原告先向其他不當得利受益人提起訴訟，嗣後才提起本件訴訟，即遽認已產生原告不欲向被告行使其權利之正當信任。是被告辯稱：原告長久以來不主張權利，原告提起本件訴訟有違誠實信用原則，當生失權效云云，亦無可採。

㈡原告得請求被告返還不當得利及其數額：

1.按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，又無權占有他人之物，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例意旨參照）。再依民法第821條規定，各共有人固得為共有人全體之利益，就共有物之全部，為回復共有物之請求。惟請求返還不當得利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有人得按其應有部分，請求返還（最高法院88年度台上字第1341號判決意旨參照）。查本件系爭招牌所懸掛使用之系爭外牆係屬該大樓區分所有權人共有，原告自98年9月18日起至109年11月19日止為82號4樓之所有權

人，而被告無權占有80號與82號3、4樓間共同直立壁懸掛系爭招牌之事實，業經本院認定如前所述，是原告請求被告返還系爭招牌無權占用系爭外牆相當於租金之不當得利，應屬有據。

2.又按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文，該規定雖適用於當事人已證明受有損害之情形，然當事人依不當得利為請求時，如已證明對方受有利益而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，如仍強令其舉證證明對方所受利益數額，非惟過苛，亦不符訴訟經濟原則，惟民事訴訟法第222條第2項既漏未規定，自應認有公開之法律漏洞，且為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞，即應類推適用民事訴訟法第222條第2項規定，以符公平。經查：

①原告主張系爭招牌長448公分、寬120公分（見本院卷二第9頁），或主張系爭招牌長448公分、寬115公分（見本院卷二第25頁），系爭招牌尺寸為另案全國電子招牌之1.31倍，參照另案鑑定之結果依面積比例換算每月租金為26,200元，原告主張系爭招牌每月租金25,000元等情，雖提出照片為證，但為被告所否認，惟系爭招牌已經拆除，且被告自陳系爭招牌已經丟掉，無從丈量確認實際尺寸，且被告為系爭招牌之訂製人及所有人，被告並未提出其訂製系爭招牌等相關資料以反證證明系爭招牌之確切尺寸，兩造復均未提出系爭招牌之租金鑑定報告供本院認定，而參照另案鑑定報告所記載鑑定費用45,000元，相當本件原告請求總金額之41.38%，可知程序上鑑定耗費顯然非低，堪認證明原告所受相當租金之不當得利數額，顯有重大困難，依前揭說明，應可由法院審酌一切情況，酌定其相當租金之數額。

②本院審酌依原告提出另案中全國電子公司招牌之照片（見本院卷一第29頁、第279頁），及另案中之鑑定報告所憑招牌尺寸為長×寬×厚各約448公分×91.5公分×22公分（見本院卷

一第277頁），比對原告提出之系爭招牌照片（見本院卷一第179頁、卷二第43頁），堪認系爭招牌面積近似等同另案中全國電子公司招牌之尺寸，但尚難認原告主張系爭招牌尺寸為另案全國電子招牌之1.31倍為可採。又另案臺灣高等法院囑託國泰不動產鑑定股份有限公司所鑑定之全國電子公司招牌，懸掛地點為82號與84號3、4樓間共同直立壁、鑑定期間係自97年5月15日起至102年5月14日止，鑑定機關勘估日期係104年6月4日，雖與本件系爭招牌懸掛地點、時間不完全相同，但本件系爭招牌懸掛地點為80號與82號3、4樓間共同直立壁、懸掛期間係自105年2月29日起至108年10月15日止，上揭鑑定報告自有其參考之價值。是本院認原告主張依另案鑑定結果作為本件系爭招牌占用系爭外牆之相當租金不當得利計算的參考依據，尚非無據。本院並考量另案判決經臺灣高等法院調查後，認定全國電子公司招牌掛立於82號與84號3、4樓間共同直立壁外牆所得享有之利益，應採該鑑定評估浮動值之中限，以每月2萬元為適當，經本院調閱臺灣高等法院103年度上易字第1370號卷宗查閱屬實，而系爭招牌面積與另案中全國電子公司招牌近似，故本院認系爭招牌掛立於80號與82號3、4樓間共同直立壁外牆所得享有之利益，亦以每月2萬元為適當。

3. 再查，門牌號碼臺北市○○區○○路00號、82號建物為5層樓公寓，每層2戶，系爭外牆係屬共有，原告自98年9月18日起至109年11月19日止為82號4樓之所有權人，被告自105年2月29日起至108年10月15日止，在80號3、4樓與82號3、4樓間共同直立壁上懸掛系爭招牌等情，已如前述，是原告對於被告應返還之利益所得請求之範圍，即為其應有部分為1/10，亦堪認定。依前揭本院認定被告每月所享有應返還之利益為2萬元，則原告得請求之利益即為每月2,000元（計算式：20,000元×1/10＝2,000元）。是原告得請求被告返還系爭招牌自105年2月29日起至108年10月15日止無權占用系爭外牆相當於租金之利益，為共計87,000元（計算式：2,000元×43

月+2,000元x15日/30日＝87,000元）。

㈢末按不當得利之受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第182條第2項、第203條分別定有明文。查原告於109年5月18日具狀起訴，起訴狀繕本並於109年9月26日送達被告，此有本院送達證書附卷可考（見本院卷一第19頁），雖本院嗣不許可非法律系畢業之張國湧擔任原告之訴訟代理人（見本院卷一第166頁、第227頁），然經原告具狀及當庭表示其確有於109年5月18日以該起訴狀對被告提起本件訴訟，且其聲明陳述如該起訴狀所載（見本院卷一第203、269頁），故本件訴訟係於109年5月18日即繫屬臺灣士林地方法院，被告辯稱：原告於110年3月29日起訴，所以有部分不當得利請求時已罹於時效云云，為不足採，且原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即109年9月27日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付原告87,000元，及自109年9月27日起至清償日止按年息5%計算之利息之範圍內，為有理由，應予准許。原告逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

七、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，惟被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額，併宣告之。

八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造及參加人其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

九、結論：原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第86條第1項前段、第389條第1項第3款、第392條

第2項，判決如主文。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　　10　　月　　12　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　羅富美

計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　　註
第一審裁判費	1,110元	
合　　計	1,110元	

備註：另第一審參加訴訟費用1,000元，依民事訴訟法第86條第1項前段規定，由參加人負擔。

以上判決正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路1段126巷1號）提出上訴狀，並繳納上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　12　　日

書記官　陳鳳瀅