

臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第450號

上訴人 許櫻薰

訴訟代理人 黃相博律師

許漢任

被上訴人 商河事業股份有限公司（原名榮河商事股份有限公司）

水晶大廈管理委員會

兼上二人

法定代理人 馮大年

趙一曼

共同

訴訟代理人 曾朝誠律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國107年1月30日臺灣臺北地方法院105年度訴字第3397號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於109年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴並其假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。查上訴人在原審主張被上訴人為本判決附表（下稱附表）編號1至4所示侵害行為，依民法第767條、第184條規定，請求被上訴人以金錢賠償其損害。上訴後，上訴人主張被上訴人上開行為屬共同侵權行為，追加請求被上訴人將所拆除之「相撲涮涮鍋」橫

01 式招牌（下爭系爭橫式招牌）及冷氣機2台（下稱系爭冷
02 氣）回復原狀，如不能回復原狀，則以金錢賠償其損害，並
03 連帶負損害賠償責任，且主張被上訴人商河事業股份有限公
04 司（下稱商河公司）於系爭橫式招牌遭拆除後，旋在系爭橫
05 式招牌原懸掛處設置LED電子看板，依民法第179條前段規
06 定，追加請求商河公司返還相當於5年租金之不當得利。核
07 上訴人對被上訴人上開追加回復原狀、連帶賠償及不當得利
08 請求部分，均係基於附表編號1至4所示行為之基礎事實為訴
09 之追加，尚屬無礙，應予准許。

10 貳、實體方面：

11 一、上訴人主張：伊為坐落臺北市○○區○○段○○段0000號建
12 物（門牌號碼臺北市○○路○段0000號房屋，下稱系爭房
13 屋）之所有權人，並自民國89年5月18日起在水晶大廈1樓之
14 系爭房屋及坐落臺北市○○區○○段○○段0000號建物（門
15 牌號碼臺北市○○路○段0000號，下稱系爭0-00號房屋）經
16 營「相撲飲食店」，且在店鋪門口合法設置原證17照片編號
17 1所示系爭橫式招牌及編號2所示「相撲涮涮鍋」直式招牌
18 （下稱系爭直式招牌，與系爭橫式招牌合稱為系爭二招
19 牌）。被上訴人趙一曼（下稱趙一曼）係水晶大廈0號2樓、
20 2樓之1至之9房屋之所有權人，商河公司登記地址設在水晶
21 大廈2樓之7，而被上訴人馮大年（下稱馮大年）為趙一曼之
22 配偶，並於103年間擔任商河公司之監察人。被上訴人因見
23 臺北捷運信義線於102年11月24日通車，水晶大廈附近逛街
24 人潮回籠而有利可圖，遂假借被上訴人水晶大廈管理委員會
25 （下稱水晶大廈管委會）之名，於附表編號1至4所示時間，
26 擅自拆除伊所有之系爭二招牌；剪斷原證17-4照片所示「相
27 撲飲食店」鐵捲門（下稱系爭鐵捲門）之電源線及拆除壁虎
28 螺絲，致該鐵捲門無法使用；暨拆除原證17-5照片所示「相
29 撲飲食店」後方外牆上之系爭冷氣等行為。又商河公司於10
30 3年1月16日系爭橫式招牌遭拆除後，旋於翌（17）日在系爭
31 橫式招牌原懸掛騎樓外牆處設置LED電子看板，而另案本院1

06年度上更(一)字第95號民事判決已認定趙一曼就水晶大廈挑高騎樓2樓走廊部分之所有權不存在，被上訴人自應拆除LED電子看板，將系爭橫式招牌回復原狀。本件被上訴人係共同為附表編號1至4所示侵權行為，致伊受有財產上損害，故依民法第28條、第184條第1項前段、第185條規定，請求被上訴人連帶為附表「請求內容」欄所示金錢賠償。原審就上開請求被上訴人金錢賠償部分為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴後，並為訴之追加，以LED電子看板係由商河公司向臺北市建築管理工程處（下稱北市建管處）申請廣告雜項執照及出租牟利，故依民法第179條前段規定，請求商河公司返還相當於5年租金之不當得利合計55萬5,000元等情，上訴及追加聲明：(一)原判決關於駁回下列第二項之訴及第三、四項關於金錢請求部分均廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴人41萬1,800元，及自105年1月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被上訴人應拆除懸掛於系爭0-00號騎樓（外牆）之LED電子看板，並將系爭橫式招牌回復懸掛如103年1月16日拆除前之狀態，如不能履行時，應連帶給付上訴人9萬6,000元，及自民國105年1月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(四)被上訴人應購置松林夏牌（或相當品質）之分離式冷氣2台，回復懸掛於系爭房屋後方外牆供上訴人使用，如不能履行時，應連帶給付上訴人11萬6,200元，及自105年1月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(五)商河公司應給付上訴人55萬5,000元，及自民事追加及辯論意旨狀繕本送達翌日（即108年12月7日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(六)上開聲明之金錢請求部分，願供擔保請准宣告假執行。（至原審駁回上訴人金錢請求逾62萬4,000元部分，未據上訴人聲明不服，非本院審理範圍）

二、被上訴人則以：水晶大廈管委會所拆除之系爭橫式招牌，係懸掛在大廈騎樓外牆處，上訴人為系爭房屋（即1樓商家後方）之所有權人，對此外牆位置並無任何權利。且上訴人設

置系爭二招牌，未經區分所有權人會議（下稱區權人會議）之同意，依水晶大廈88年7月規約（下稱系爭住戶規約）第2條第3項約定，上訴人並無設置系爭二招牌之合法權源，亦無權請求商河公司返還相當於5年租金之不當得利。又水晶大廈管委會所為附表編號1至4所示拆除行為，均係依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第8條第3項、系爭住戶規約及水晶大廈102年9月7日、102年10月26日、103年2月22日區權人會議之決議執行，自屬合法；況上開拆除行為業經臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）、臺灣高等檢察署（下稱高檢署）、原法院刑事庭均認定並無不法。再者，附表編號1、2、4部分，水晶大廈管委會僱工拆除系爭二招牌、系爭冷氣後，將系爭二招牌放在地上交還上訴人保管，將系爭冷氣放置在管委會旁空地上，均未取走上開物品；附表編號3部分，水晶大廈管委會僱工將「相撲飲食店」鐵捲門開關按鍵外盒蓋之壁虎螺絲卸下數顆，以打開盒蓋及切斷開關之電源，表示已執行拆除作業，並要求上訴人自行拆除鐵捲門，故伊並未造成系爭二招牌、系爭鐵捲門或系爭冷氣損壞，從而上訴人請求伊等連帶負侵權行為損害賠償責任，並無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第145至147頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

- (一)水晶大廈係於公寓條例84年6月28日公布施行前即已存在之建築物，其區分所有權人已依公寓條例之規定成立管理委員會，並於88年7月10日召開區權人會議制定「水晶大廈規約」；水晶大廈管委會業於88年11月6日經臺北市政府核備。
- (二)上訴人於89年4月10日登記取得系爭房屋所有權而成為水晶大廈之區分所有權人，目前仍為系爭房屋之所有權人。
- (三)上訴人原為獨資商號「相撲飲食店」之登記負責人，該飲食店係於89年5月18日核准設立登記，營業登記地在系爭房屋，實際營業範圍除系爭房屋外，包含系爭0-00號房屋。上

01 訴人已於106年11月23日將「相撲飲食店」移轉登記予其胞
02 兄即訴外人許超雄，上開移轉行為不涉及本件上訴人請求債
03 權之移轉。

04 (四)「相撲飲食店」所有之系爭橫式招牌係於92年6月5日建築法
05 第95條之3規定修正施行前所設置，並經臺北市政府都市發
06 展局（下稱北市都發局）102年12月12日北市都建字第10270
07 282800號函同意維持現狀列管。

08 (五)水晶大廈管委會委託馮大年雇工，先後於103年1月16日及同
09 年月18日拆除「相撲飲食店」之系爭橫式招牌及系爭直式招
10 牌。商河公司於同年月17日在原懸掛系爭橫式招牌處，設置
11 LED電子看板迄今。

12 (六)水晶大廈管委會委託馮大年雇工，於103年2月12日卸除系爭
13 16號房屋鐵捲門上方馬達之壁虎螺絲。

14 (七)水晶大廈管委會雇工，於103 年4 月18日晚間卸除上訴人所
15 有、懸掛在「相撲飲食店」後方外牆上之系爭冷機，將之移
16 置至水晶大廈後方空地。

17 (八)上訴人另案就水晶大廈管委會於102 年9 月7 日、同年10月
18 26日、103年2月22日所召集之區權人會議，提起確認區權人
19 會議決議無效等訴訟，業經本院106年度重上字165號民事判
20 決認定102年9月7日及同年10月26日之區權人會議決議無效
21 確定；有關103年2月22日區權人會議決議之效力部分，業經
22 最高法院108年台上字第514號民事判決廢棄發回，現由本院
23 108年度上更(一)字第132號事件審理中。

24 (九)水晶大廈1-00號、1-00號、1-00號房屋所有權人（1樓騎樓
25 商家）訴外人闕麗梅等人另案對趙一曼（2樓所有權人）提
26 起確認所有權不存在等之訴，經本院106年度上更(一)字第95
27 號民事判決認定趙一曼無該判決附圖A、B、C部分騎樓2樓走
28 廊之所有權，趙一曼不服提起上訴，現由最高法院審理中。

29 (十)上訴人曾就附表編號1至4所示行為，向臺北地檢署對被上訴
30 人提起刑法強制、毀損、背信罪之告訴，經臺北地檢署以10
31 4年度偵字第1896號、4136號、10181號為不起訴處分，並經

01 高檢署以104年度上聲議字第4999號就馮大年涉嫌毀損罪部
02 分發回續查外，其餘均駁回再議；上訴人不服向原法院刑事
03 庭聲請交付審判，經原法院104年度聲判字第165號刑事裁定
04 認定，原不起訴處分就馮大年部分漏未為不起訴處分屬聲請
05 不合法而裁定駁回外，其餘部分均無理由予以駁回。上開馮
06 大年涉嫌毀損部分另經臺北地檢署檢察官續行偵查後，以10
07 4年度偵續字第519號為不起訴處分，再經高檢署以105年度
08 上聲議字第2084號駁回再議確定。

09 (二)上訴人於105年1月11日寄發臺北古亭郵局第32號存證信函予
10 被上訴人，被上訴人於翌（12）日收受該信函。

11 上開事實為兩造所不爭（見本院卷二第145至147頁），並有
12 公寓大廈管理組織報備證明、建物登記謄本、「相撲飲食
13 店」營利事業登記證、北市都發局102年12月12日北市都建
14 字第10270282800號函、商河公司登記資料、廣告物雜項執
15 照申請書、「相撲飲食店」平面圖、報案三聯單、上開存證
16 信函、上開民事判決、刑事處分書、刑事裁定、現場照片等
17 在卷可稽（見原審卷一第67頁背面、92頁及背面、96至10
18 0、151至178、210至213、256、257、279至283頁；原審卷
19 二第7、8、34至37、124至125頁背面、182、183、215至230
20 頁；本院卷一第41、43、45至54、57、75、359至387、42
21 9、477、502至515、551頁；本院卷二第157至177、243、24
22 4頁），應堪信為真。

23 四、上訴人主張被上訴人為附表編號1至4所示侵權行為，請求被
24 上訴人將系爭橫式招牌及系爭冷氣回復原狀，及連帶賠償其
25 財產上損害，並請求商河公司返還其設置LED電子看板所受
26 相當於5年租金之不當得利，為上訴人以前詞所拒。茲就爭
27 點分別論述如下：

28 (一)上訴人主張被上訴人為附表編號1至4所示侵權行為，應依附
29 表「請求內容」欄為損害賠償，是否可採？

30 1.按「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分
31 之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗

01 或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規
02 約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣
03 （市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權
04 人會議決議之限制。」、「區分所有權人對專有部分之利
05 用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同
06 利益之行為。」，公寓條例第8條第1項、第5條分別定有明
07 文。是關於在公寓大廈之外牆及騎樓外牆處設置招牌、鐵捲
08 門或冷氣機之行為，除須合於法令規定、住戶規約外，並應
09 經區權人會議之同意；住戶縱在大廈外牆、騎樓專有部分外
10 牆設置招牌、冷氣機或鐵捲門，亦不得違反公寓大廈之正常
11 使用，且不得影響區分所有權人之共同利益，蓋在公寓大廈
12 外牆及騎樓外牆處所設置招牌之位置、型式與內容，及設置
13 鐵捲門、冷氣機之位置等，本應搭配公寓大廈用途與整體美
14 觀，以維護並促進居住品質及不動產價值。又公寓條例係於
15 84年6月28日公佈，同年月30日始施行，水晶大廈雖屬公寓
16 條例施行前已取得建造執照之公寓大廈（見原審卷一第190
17 頁之使用執照存根、第89頁之建物登記謄本），惟就施行前
18 已取得建造執照之公寓大廈，參諸該條例第55條規定意旨，
19 並審酌為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定
20 該條例之立法目的（公寓條例第1條參照），足見在公寓條
21 例制定前已取得建造執照之公寓大廈，除得不受該條例第7
22 條各款不得為約定專用部分之限制外，其餘規定仍應一體適
23 用，俾符合立法原意。準此，水晶大廈之全體區分所有權人
24 自應受公寓條例之規範。

25 2.查上訴人所有之系爭橫式招牌（原證17照片編號1）及系爭
26 直式招牌（原證17照片編號2），分別設置在水晶大廈挑高
27 騎樓外牆及水晶大廈3至5樓大廈外牆上，系爭冷氣（原證17
28 -6）則設置在「相撲飲食店」後方大廈外牆上，此為兩造所
29 不爭，並有現場照片在卷可稽（見原審卷一第279、282頁背
30 面）。上訴人雖主張：系爭二招牌業經北市都發局認定屬92
31 年6月5日建築法第95條之3規定修正施行前所設置，同意維

持現狀列管，且另案本院106年度上更(一)字第95號民事判決已認定水晶大廈挑高騎樓部分屬1樓商家所有，故伊在騎樓外牆設置系爭橫式招牌及在大廈外牆設置系爭直式招牌，均屬合法等語，並提出北市都發局102年12月12日北市都建字第10270282800號函及上開民事判決為證（見原審卷一第59、157至177頁）。惟查，水晶大廈之外牆乃該大廈之主要結構，依社會通常觀念，公寓大廈之外牆係為維持建物安全及外觀所必要之構造，尚難認有何使用上之獨立性，性質上不許分割而獨立為區分所有之客體，應由全體住戶共同使用，屬於區分所有建物之共用部分，而非各區分所有權人之專有部分，此觀公寓條例第8條第1項規定，在外牆面設置廣告物或其他類似之行為，應經區權人會議之決議之旨即明。又系爭住戶規約第2條第1項第2款、第3項分別約定：「共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者」、「本大廈周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。」（見本院卷一第505頁），益徵上訴人在水晶大廈周圍上下之外牆面設置系爭二招牌及系爭冷氣之行為，除應符合法令及系爭住戶規約規定外，並應經水晶大廈區權人會議之同意，始得對抗區分所有權人。上訴人徒以系爭二招牌業經主管機關同意維持現狀列管，及另案判決認定水晶大廈挑高騎樓屬1樓商家所有，逕主張伊有權設置系爭二招牌云云，洵不足採。

- 3.上訴人所有之系爭鐵捲門（原證17-4），係設置在水晶大廈挑高騎樓內之外牆面上，此為兩造所不爭，並有現場照片可證（見原審卷一第281頁及背面）。而水晶大廈之騎樓固登記為訴外人許瑛玲、許修昆、闕麗梅、賴麗雅、許世珍、許綉涼、許深育等1樓建物（下稱1樓商家）所有權人所有，屬1樓商家之專有部分乙節，有建物登記謄本附卷可考（見原審卷一第89至92頁），惟觀諸系爭房屋及系爭0-00號房屋之建物登記謄本（見原審卷一第92頁及背面），僅系爭0-00號

01 房屋之所有權登記面積包括騎樓，系爭房屋之專有部分則未
02 包含騎樓，雖上訴人原經營「相撲飲食店」之營業範圍包括
03 系爭房屋及系爭0-00號房屋，然上訴人既非系爭0-00號房屋
04 之所有權人，其有何在騎樓內之外牆面上設置鐵捲門之權
05 利，尚非無疑。又水晶大廈之騎樓並非屬1樓商家之室內空
06 間，而係供公眾通行使用，此有現場照片足憑（見原審卷一
07 第279至282頁）；且依公寓條例第5條規定，1樓商家對於騎
08 樓專有部分之利用，應不得有妨害建築物之正常使用及違反
09 區權人共同利益之行為。復參以公寓大廈之騎樓內之外牆面
10 與大廈外牆均同為一體而不可分，性質相似，均涉及公寓大
11 廈之整體觀瞻，自應搭配公寓大廈用途與整體美觀，以維護
12 並促進居住品質及不動產價值，是騎樓內之外牆面應由全體
13 住戶共同使用，屬於區分所有建物之共用部分，依上說明，
14 上訴人在騎樓內之外牆面上設置系爭鐵捲門，仍應受系爭住
15 戶規約及水晶大廈區權人會議決議之限制甚明。

- 16 4.查水晶大廈管理委員會先後於：(1)102年9月7日召開102年水
17 晶大廈臨時區權人會議（下稱102年9月7日區權會），決議
18 通過討論事項三：「依照建築管理法規，改善1、2樓及地下
19 室住戶之廣告招牌及冷氣機之按裝位置」及討論事項四：
20 「騎樓、3座門廳及停車場及周圍之整修」之議案；(2)102年
21 10月26日召開102年水晶大廈第二次臨時區權人會議（下稱1
22 02年10月26日區權會），決議通過討論事項三：「本大廈
23 1、2樓及地下室住戶應如何改善廣告招牌及鐵捲門，懸掛
24 物、冷氣機等之安裝位置，以符合建築管理法令與整齊美觀
25 原則，又依建築法規，樓上樓下應以樓地板之中心線為界，
26 超越界線者，請退至樓地板中心線內，否則將依公寓條例第
27 8條處理」及討論事項四：「本大廈1樓騎樓、3座門廳及停
28 車場之整修」之議案；(3)103年2月22日召開103年度區權人
29 會議（下稱103年2月22日區權會），決議通過討論事項三：
30 「本大廈1、2樓及地下室住戶改善招牌廣告及鐵捲門，懸掛
31 物，冷氣機等，應符合建築管理法令與整齊美觀原則，鐵捲

門捲軸、冷氣機不得設置於門外(騎樓內牆牆面柱面)，又依建築法規，樓上樓下應以樓地板之中心線為界，超越界線者，請退至樓地板中心線內」及討論事項四：「本大廈1樓騎樓、3座門廳及停車場之整修」之議案等情，有上三區權人會議記錄存卷可考（見原審卷二第155至158、233、234頁）。雖上開102年9月7日及同年10月26日區權會之決議，業經另案本院106年度重上字第165號民事判決認定決議因無召集權人召集無效確定（見本院卷一第366頁），然水晶大廈之區權人已於104年10月24日區權人會議（下稱104年10月24日區權會）決議通過「追認102年9月7日區分所有權人會議之議案決議事項」及「追認同年10月26日區分所有權人會議之議案決議事項」之議案，此有該區權人會議記錄可證（見原審卷二第236頁），雖非使原無效決議本身得以生效，但依其真意乃係承認溯及該決議事項內容之效力，上訴人復未舉證104年10月24日區權會決議有何無效或得撤銷情事，則102年9月7日、同年10月26日及103年2月22日區權人會議決議通過之事項內容，自屬有效。又水晶大廈管委會於上開區權會決議通過後，先後於102年11月7日、103年1月24日、同年3月4、10、17日寄發存證信函，通知上訴人應自行移除占用大廈牆面之系爭鐵捲門、系爭二招牌及系爭冷氣等物，而上訴人並未配合辦理拆除動作等情，有上開存證信函、臺北市議會市民服務中心協調陳情案會議記錄及拆除前現場照片在卷可參（見北檢103年度發查字第3852號偵查卷第103至108、125至136頁），則被上訴人主張水晶大廈全體區分所有權人已決議改善大廈外牆及騎樓所設置之招牌、鐵捲門及冷氣，因上訴人未配合改善，始由管委會雇工為附表編號1至4所示行為，應屬有據。

- 5.按依民法第184 條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立

要件應負舉證責任，最高法院100年度台上字第1903號判決
意旨參照。又住戶違反公寓條例第8條第1項規定，管理負責
人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管
機關依第49條第1項規定處理，該住戶並應於1個月內回復原
狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復
原狀，其費用由該住戶負擔，公寓條例第8條第3項定有明
文。且依公寓條例第36條第1款、第2款、第5款規定，公寓
大廈管委會之職務，包括「區分所有權人會議決議事項之執
行」、「共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良」、
「住戶違規情事之制止」等事項。查水晶大廈管委會
於102年4月間接獲2樓住戶趙一曼所寄發要求該大廈拆除設
於1、2、3樓外牆之廣告招牌及其他設置物之律師函後，先
後於同年月20、27日、同年5月4日、同年8月3日邀集該大廈
1、2樓商家召開大廈外牆及騎樓改善整修之協商會議；且水
晶大廈管委會曾向臺北市政府陳情該大廈1樓設置違規廣告
物，經北市都發局針對違規廣告物進行查處後，原認定上訴
人設置之系爭橫式招牌係未經許可擅自設立，將對上訴人處
罰鍰及限期拆除，因上訴人舉證系爭橫式招牌係於92年6月5
日建築法第95條之3規定修正施行前所設置，北市都發局同
意維持現狀列管等情，有上開律師函、召集協商會議通知書
及會議紀錄、北市都發局與上訴人往來之函文等附卷可考
（見北檢104年度偵續字第519號偵查卷第228至235、243至2
56頁）。嗣水晶大廈區分所有權人陸續於102年9月7日、同
年10月26日及103年2月22日區權人會議，決議通過改善大廈
外牆及騎樓所設置之招牌、鐵捲門及冷氣等事項後，水晶大
廈管委會先後於102年11月7日、103年1月24日、同年3月4、
10、17日寄發存證信函，通知上訴人應自行移除占用大廈牆
面之系爭二招牌、系爭鐵捲門及系爭冷氣等物，而上訴人並
未配合辦理拆除或改善，已如前述，則水晶大廈管委會因認
其就大廈外牆及騎樓內側牆面所設置之招牌、冷氣、鐵捲門
等物，有依公寓條例規定為「改善及執行」之權，且其曾發

01 函要求上訴人改善大廈外牆及騎樓之外觀，更報請主管機關
02 處理，惟上訴人並未配合回復原狀，遂依公寓條例第8條第3
03 項規定，自行雇工拆除上訴人設置之系爭招牌、系爭冷氣，
04 並以剪斷電源線、拆卸螺絲方式破壞系爭鐵捲門，自非無
05 據，難認有何故意或過失。參以上訴人因附表編號1至4所示
06 行為，對馮大年、趙一曼及水晶大廈管委會之管理委員王偉
07 誠等人提出刑法強制、毀損、背信、竊盜等罪之告訴，均經
08 臺北地檢署、高檢署為不起訴處分確定，是被上訴人抗辯水
09 晶大廈管委會拆除系爭二招牌、系爭冷氣及破壞系爭鐵捲門
10 之行為，係基於執行上開區權人會議決議而為改善大廈外觀
11 之正當行為，並非侵權行為，要堪信實。

12 6.再者，附表編號1至4所示行為，均係由水晶大廈管委會自行
13 或委由馮大年雇工為拆除行為，此為兩造所不爭。上訴人固
14 主張趙一曼曾於102年8月22日發函上訴人，要求拆除系爭二
15 招牌及系爭冷氣（見本院卷一第249頁之函文），及商河公
16 司於系爭橫式招牌102年1月16日拆除後，於翌（17）日在系
17 爭橫式招牌原懸掛處設置LED電子看板，然此均不足以證明
18 趙一曼或商河公司有何參與水晶大廈管委會或馮大年之上開
19 拆除行為，上訴人主張趙一曼及商河公司為共同行為人，尚
20 不足取。

21 7.綜上，水晶大廈管委會及馮大年所為拆除系爭二招牌、系爭
22 冷氣及破壞系爭鐵捲門之行為，並非不法，亦無故意或過
23 失，上訴人復未舉證證明商河公司或趙一曼係上開拆除行為
24 之共同行為人，則其主張被上訴人共同為附表編號1至4所示
25 侵權行為，應連帶負損害賠償責任，並不足採。

26 (二)上訴人主張商河公司在系爭橫式招牌原懸掛之騎樓外牆處設
27 置LED電子看板，應返還所受相當於5年租金之不當得利，是
28 否可採？

29 查水晶大廈管委會於103年1月16日拆除系爭橫式招牌後，商
30 河公司於翌日在系爭橫式招牌原懸掛處設置LED電子看板，
31 為兩造所不爭。而水晶大廈之挑高騎樓外牆，應屬全體住戶

01 之共用部分，業經本院認定如前，雖商河公司未舉證其設置
02 LED電子看板之行為，有經水晶大廈區權人會議之同意，固
03 有侵害其他住戶權利之嫌，然上訴人若未得其他住戶全體之
04 同意，亦不得對上開設置LED電子看板之騎樓外牆主張為使
05 用收益之權。是上訴人並未因被商河公司占有使用上開騎樓
06 外牆而受有相當於租金之損害；則上訴人請求商河公司賠償
07 此部分相當於5年租金之不當得利55萬5,000元，難認有據，
08 不應准許。

09 五、綜上所述，水晶大廈管委會及馮大年所為附表編號1至4所示
10 拆除系爭二招牌、系爭冷氣及破壞系爭鐵捲門之行為，並非
11 不法，亦無故意或過失，上訴人復未證明商河公司或趙一曼
12 有何參與上開行為，難認被上訴人所為該當侵權行為。從
13 而，上訴人依民法第184條第1項前段規定，請求被上訴人賠
14 償41萬1,800元，復於本院依民法第185條、第179條前段規
15 定，追加請求被上訴人將所拆除之系爭橫式招牌及系爭冷氣
16 回復原狀，如不能回復原狀，則各以9萬6,000元、11萬6,20
17 0元賠償其損害，並連帶負損害賠償責任，暨請求商河公司
18 返還相當於5年租金之不當得利55萬5,000元，非屬正當，均
19 不應准許。上訴論旨指摘原判決除追加部分外之金錢請求部
20 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人
21 另行追加之回復原狀、連帶損害賠償及不當得利請求，亦屬
22 無理由，均應併予駁回，其假執行聲請亦因敗訴而併予駁
23 回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
28 第449條第1項、第78條，判決如主文。

29 中 華 民 國 109 年 5 月 6 日

30 民事第十六庭

31 審判長法 官 朱耀平

法官 黃明發

法官 羅立德

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 109 年 5 月 7 日

書記官 顧哲瑜

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表：

編號	時 間	侵權行為	請求內容（新臺幣）	備 註
1	103年1月16日 上午9時至晚 間9時	拆除系爭橫式招牌（規格：150×110×30公分）	將系爭橫式招牌回復原狀，如不能回復原狀則賠償9萬6,000元	原審卷一第279頁及背面
2	103年1月18日 上午9時至晚 間6時	拆除系爭直式招牌（規格：120×480×30公分）	賠償4萬8,000元	原審卷一第280頁
			（2-1）賠償系爭二招牌之清運工資1萬500元及環保局罰鍰1,200元	原審卷一第280頁背面
3	103年2月12日 下午5時許	剪斷系爭鐵捲門之電源線、拆除壁虎螺絲，致系爭鐵捲門無法使用	賠償鐵捲門費用3萬3,600元 賠償電源修復費500元	原審卷一第281頁及背面
4	103年4月18日 晚間10時許	拆除「相撲飲食店」後方外牆之冷氣機2台，移至水晶大廈管委會旁空地	將系爭冷氣回復原狀，如不能回復原狀則賠償11萬6,200元 （4-1）賠償「相撲飲食店」之營業損失31萬8,000元	原審卷一第282背面、283頁、原審卷二第5頁
請求內容2、2-1、3、4-1部分，合計41萬1800元。 如請求內容1、4部分均無法回復原狀，則求償金額合計為62萬4,000元。				