臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

107年度南簡字第1039號

原　　告　張瓊分
被　　告　皇后大道公寓大廈管理委員會
法定代理人　賴嚮景
訴訟代理人　王建強律師
　　王韻茹律師
被　　告　幸福家事業有限公司
法定代理人　李應吉
訴訟代理人　蔡孟諺
　　鄭羽倩

上列當事人間排除侵害事件，於中華民國107 年12月28日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告幸福家事業有限公司應將其設置於坐落臺南市○區○○段○○○號建物之廣告，占用原告房屋即門牌號碼臺南市○區○○路○段○○○號八樓之六外牆，面積十七萬零一百平方公分之部分拆除並回復原狀。

被告皇后大道公寓大廈管理委員會應給付原告新臺幣貳萬肆仟伍佰肆拾柒元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告幸福家事業有限公司、皇后大道公寓大廈管理委員會如各以新臺幣壹萬叁仟陸佰伍拾元、新臺幣幣貳萬肆仟伍佰肆拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件被告幸福家事業有限公司（下稱幸福家公司）未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文。本件原告起訴時聲明第1、2項原為「一、被告幸福家公司應將設置於門牌臺南市○區○○路0段000號8樓之6（即原告所有房屋）外牆面如附圖所示之廣告拆除，並回復原狀；二、被告皇后大道公寓大廈管理委員會（下稱皇后大道管委會）應給付原告新臺幣（下同）52,500元」，嗣訴狀送達後，於民國107年10月9日具狀變更其第1項聲明限於該廣告設置於「原告房屋外牆面積為170,100平方公分」部分，另第2項變更為「被告皇后大道管委會應給付原告26,484.5元」，有民事補正狀1紙在卷可稽（見本院卷第70頁），經核原告所為上開聲明之變更中，其關於拆除回復原狀之廣告面積部分，核屬補充及更正事實上之陳述，請求被告給付之金額部分，則屬減縮應受判決事項之聲明，揆之前開法律規定，並無不合，均應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告為門牌號碼臺南市○區○○路0段000號「皇后大道社區（下稱系爭大樓）」8樓之6房屋即坐落臺南市○區○○段○○○○號建物之所有權人。詎原告於107年1月27日發現被告皇后大道管委會未經原告同意，自105年11月起，將系爭建物東側外牆出租予被告幸福家公司設置廣告物（下稱系爭廣告）。經測量系爭廣告寬630公分，懸掛垂直高度為152塊大樓外牆磁磚，每塊磁磚為10.8公分，總面積為1,034,208平方公分【計算式：152塊x 10.8公分x 630公分＝1,034,208平方公分】；系爭廣告覆蓋原告房屋外牆部分共25塊磁磚，占用面積共計170,100平方公分【計算式：25塊x 10.8公分x 630公分＝170,100平方公分】。系爭廣告懸掛於非隔間共用之建物外牆，其覆蓋原告房屋外牆部分，依公

寓大廈管理條例第56條第1項前段、第3項規定，應為原告即區分所有權人之專有部分。被告皇后大道管委會與被告幸福家公司簽立租約設置系爭廣告前，未經該樓層區分所有權人即原告之同意，被告皇后大道管委會雖稱其有召開區分所有權人會議，但原告於今年前均未受通知，今年107年5月召開之區分所有權人會議，討論事項並未將「外牆使用」列入議題，嗣被告皇后大道管委會於原告起訴後之107年12月復召開區分所有權人會議，原告亦當場表示反對。被告皇后大道管委會未得原告之同意，在原告房屋外牆設置廣告物，已違反公寓大廈管理條例第33條第2款之強制規定，該決議不生效力。被告幸福家公司雖與被告皇后大道管委會訂有租約，但基於債之相對性，不得對原告主張有占用權源，而為無權占有，原告與被告數次溝通寄發存證信函請求被告撤下，均未獲置理，原告自得依民法第767條、第821條規定，請求被告幸福家公司將系爭廣告覆蓋原告房屋外牆之部分拆除並回復原狀。

㈡被告皇后大道管委會違反公寓大廈管理條例第33條第2款規定，無權將原告專有之房屋外牆出租被告幸福家公司設置廣告物，已違反保護他人之法律，其受有相當於租金之利益，並使原告受有相當於租金之損害。而系爭廣告占用原告外牆面積占系爭廣告全部百分之16.45，參以被告皇后大道管委會主任委員告知每月租金為7,000元，自105年11月起至107年9月止合計為26,484.5元【計算式：7,000元x 16.45%x 23月＝26,484.5元】，為此，依民法第179條前段、第184條第2項，請求本院擇一判決，命被告返還該相當於租金之利益或以此計算之損害賠償等語。

㈢並聲明：

1.被告幸福家公司將系爭廣告覆蓋原告房屋外牆，面積170,100平方公分之部分拆除並回復原狀。

2.被告皇后大道管委會應給付原告26,484.5元。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告皇后大道管委會則以：

㈠被告皇后大道管委會固不爭執原告房屋外牆為其專有部分，然依公寓大廈管理條例第8條第1項之文義，可認大樓外牆應屬共用部分。被告皇后大道管委會基於上開法律規定，於107年5月25日經區分所有權人會議議決通過，除再次確認管理委員會關於大樓外牆管理維護之責外，同時並授權管理委員會得出租外牆以增加大樓管理基金之收入。事實上在此之前，被告皇后大道管委會即已依法負責維護大樓外牆，並向保險公司依法投保公共意外責任險。原告主張原告房屋外牆為專用部分，並非共用部分云云，應有誤會。

㈡又上開107年5月25日之區分所有權人會議，被告皇后大道管委會已依法通知原告到會陳述意見，原告並未出席，今再持不同意見，要求拆除業經區分所有權人會議決議通過之設置廣告物，似有權利濫用之嫌。退步言，縱法院認定原告前雖未出席區分所有權人會議，而有違反公寓大廈管理條例第33條第2款之情形，被告皇后大道管委會就系爭大樓外牆之共用部分仍有管理權限，故不影響被告簽立租賃契約之效力。被告皇后大道管委會本有對系爭大樓外牆使用收益之權，故至多有將系爭廣告拆除之義務，原告自不得請求相當租金之不當得利等語置辯。

㈢並聲明：原告之訴駁回。

三、本件被告幸福家公司未於最後言詞辯論期日到場，惟依其先前到庭及書狀陳述略以：

㈠被告幸福家公司前於105年11月間與被告皇后大道管委會簽立租賃契約，向被告皇后大道管委會承租系爭大樓東側房屋外牆懸掛系爭廣告，於107年5月11日更新租約，約定租賃期間自107年5月11日起至108年6月30日止，租金共計68,000元。被告幸福家公司本於租賃契約在系爭大樓外牆懸掛系爭廣告，且被告皇后大道管委會一再向被告幸福家公司表示本件業經區分所有權人決議並無爭議，自難謂無權占用。至被告皇后大道管委會是否取得原告同意或區分所有權人會

議決議是否合法有效，被告幸福家公司並無所悉等語置辯。

㈡並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

㈠原告起訴主張伊為系爭大樓8樓之6房屋即坐落臺南市○區○○段○○○○號建物之所有權人，被告皇后大道管委會前自105年11月起與被告幸福家公司簽立租賃契約，將系爭建物東側外牆出租與被告幸福家公司設置系爭廣告，系爭廣告寬630公分，懸掛垂直高度為152塊大樓外牆磁磚，每塊磁磚為10.8公分，總面積為1,034,208平方公分，覆蓋原告房屋外牆部分共25塊磁磚，占用面積共計170,100平方公分等情，業據其提出照片4張為證（見本院卷第33頁、第71頁至第75頁），且為被告到庭或於書狀所不爭執（見本院卷第29頁、第51頁、第84頁）。此部分事實，自先堪認定。

㈡原告另主張系爭大樓8樓之6房屋外牆非系爭大樓之共用部分，被告皇后大道管委會未經原告同意即決議將系爭大樓外牆出租與被告幸福家公司設置廣告物，違反公寓大廈管理條例第33條第2款之強制規定，請求被告幸福家公司將系爭廣告覆蓋原告房屋外牆占用面積170,100平方公分之部分拆除及回復原狀，並請求被告皇后大道管委會返還不當得利或賠償其損害等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，茲就原告請求是否有據，分述如下：

1.原告房屋外牆是否全體區分所有權人之共用部分？

①按本條例用辭定義如下：三、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。四、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；六、約定共用部分，指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。又有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。規約除應載明專有部分及共用部分

範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：一、專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。公寓大廈管理條例第3條第3款、第4款、第6款、第23條第1項、第2項第1款、第33條第1款定有明定。依該條例第3條定義可知，公寓大廈之「共有部分」，係將公寓大廈「專有部分」除外後之「其他建物部分」而言，另所謂「約定共用部分」，性質上仍為區分所有權人專有，僅係經住戶規約約定共同使用，即所有權雖專屬各該區分所有權人，但各區分所有權人並無單獨使用、收益或排除他人之權限，而屬建物「所有權」與「使用權」分離之例外情形。再按，公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。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，依第二款之規定，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，同條例第56條第1項至第3項亦有明定。觀該條第3項關於公寓大廈辦理所有權第一次登記之規定，其中第1款、第3款係以「外緣」為界、第2款係以「中心」為界，而在「附屬建物」之情形，其附屬建物有牆壁者之外緣即其牆面，顯為建物所有權不可切割之部分，是於第1款之「外緣」，亦應作相同之解釋，即該所有權登記之範圍，應及於牆壁之外緣牆面，而非將「外緣牆面」排除。據此，除區分建物所有之共用牆壁係牆壁中心為界，其餘獨立建築物之所有權，均應測至牆

之外緣牆面部分，而為各區分所有權人專有甚明。

②另參以內政部營建署99年6月14日營署建管字第0990036588號函釋謂：「『外牆依建築技術規則建築設計施工編第1條第22款規定，係指建築物外圍之牆壁，由其建築物之建築執照標示圖說、使用執照所記載用途及相關測繪規定，認定其屬專有部分或共用部分，並可經由規約約定或區分所有權人會議議決供特定區分所有權人或共同使用。…』為本部91年3月22日台內營字第0910082290號函所明釋，又按『公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。』為公寓大廈管理條例第56條第1項所明定，故有關公寓大廈外牆之定義及其屬專有部分或共用部分之認定，依上開條文規定及函釋說明辦理」等語（見本院卷第107頁）。上開主管機關機關之函文，雖未就建物外牆係專有或共用統一定性，惟細繹其認定之標準，係以公寓大廈所有權第一次登記及申請建造執照時檢附之圖說及規約草約為據，亦未將各區分所有權人登記時將建物外牆登記為所有權人專有之情形存在。申言之，各區分所有權人，向建物外側延伸之牆面（如本件原告房屋之東側牆面），既非用以區分建物所有權之共用牆壁，如未經公寓大廈住戶規約或規約草約為將專有部分約定供共同使用，自難均認其使用目的為共用。而查，本件原告主張系爭大樓8樓之6之房屋外牆為原告專有之事實，業經被告皇后大道管委會於本院言詞辯論時被告自認在卷（見本院卷第50頁），本院即應受當事人自認之事實拘束，並以之為裁判之基礎。原告房屋外牆既為其專有，依前開說明，僅有於住戶規約或規約草約約定為共用（且參照公寓大廈管理條例第33條第1款，尚須經專有部分區分所有權人之同意）之情形下，始能供全體區分所有權人共同使用。被告皇后大道管委會既抗辯系爭大樓建物外牆為共用部分（應為約定共用部分之誤），自應由被告皇后大道管委會就該抗辯事實負有舉證責任。然被告皇后大道管

委會經本院諭知其提出住戶規約，迄至本件言詞辯論終結之日前均未能提出相關證據供本院調查（見本院卷第51頁、第84頁、第89頁），自難為其有利之認定。從而，被告皇后大道管委會抗辯系爭大樓原告房屋之外牆為共用部分，尚難憑採。

③被告皇后大道管委會另以公寓大廈管理條例第8條第1項規定文義，及被告皇后大道管委會就系爭大樓外牆已投保意外險，抗辯公寓大廈外牆應為共用部分等語。然按，區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為，公寓大廈管理條例第4條第1項、第5條定有明文。是各區分所有權人對其專有部分，固為單獨所有，仍應受同條例第5條之限制。蓋因區分所有之觀念本係將一建築物之特定部分區別為「專有部分」及「共有部分」之獨立所有權客體，與傳統物權法之一物一權主義未必相符，但該區分之目的係考量現代立體建築遍及之實際生活現實所必需，故有其概念上之實益。惟各區分所有權人對其所有構造及使用上具有獨立性之專有部分，該部分本質上與建築物整體之實體物理密接，其本於所有權人所生之權能，自有與全體區分所有權人利益調和之必要，上開公寓大廈管理條例第5條之規定，旨與不動產之相鄰關係制度兼以調整相鄰物權用益之衝突以追求最大經濟利益之立意如出一致（參見最高法院96年度台上字第584號判決意旨，亦認區分所有權人之專有部分在一定情形下，得類推適用相鄰關係之規定）。而84年6月28日訂定之公寓大廈管理條例第8條第1項，立法理由揭示：「第1項規定公寓大廈外圍使用之限制，以維建築物整體觀瞻。」嗣該條於102年5月8日、105年11月16日修正時，僅增加「不屬專有部分之防空避難設備」，且將現行條文第2項兒童老人住戶防墜設施予以除外，未更動原有條文其它部分。上開追求「建築物整體觀瞻」之立法理由，係

因建物對外觀感乃全體住戶共同承擔，避免個別住戶擅自變更公寓大廈之構造、顏色，或設置廣告物、鐵鋁窗，令全體區分所有權人受有不便，而其所規範「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」等「公寓大廈外圍」部分，均與建築物之大樓容貌息息相關，故就其「使用」加以限制，自不得過度解為有何將其該規範客體之使用目的均定為共用之意。況公寓大廈管理條例第8條第1項，明文將「樓頂平台」納入規範客體，但公寓大廈之「樓頂平台」，若為共有部分，亦非不得透過全體區分所有權人約定供特定區分所有權人使用，僅其使用須依設置目的及通常使用方法為之，且不能違反公寓大廈管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。而縱然「樓頂平台」因約定專用已具備專用之性質，亦無排除公寓大廈管理條例第8條第1項因建物觀瞻及公眾利益對使用限制之理，自不得因該條列舉「公寓大廈外圍」並予以約束，反認該「公寓大廈外圍」均為共用。綜上，本院認為公寓大廈管理條例第8條對「公寓大廈外圍」使用之限制，應認有調和其用益權能與多數利益之目的存在，尚不得作為認定「外牆」為共用部分之依據。至於被告皇后大道管委會是否有就系爭大樓外牆投保，為被告皇后大道管委會基於管理委員會就公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項，被告皇后大道管委會既已決議透過保險方式分攤全體區分所有權人之賠償責任，兼以保障意外事故發生時被害人之求償管道，被告皇后大道管委會本得就各故戶之專有部分比例收取相關費用，若被告皇后大道管委會決議由管理委員會之經費支出，嗣保險事故發生，保險公司理賠後亦得依契約或相關法律向最終負責之人代位請求，申言之，被告皇后大道管委會縱有就系爭大樓外牆投保保險，亦未必為最終之行為責任歸屬，仍視造成事故造成之原因及各區分所有權人之修繕義務為認定，兩者為不同層次，自不得因管理員會出面投保，即認系爭大樓牆面均為共用部分。

④另有論者以公寓大廈管理條例第7條規定：「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」，認公寓大廈之承重牆壁為共用部分。然公寓大廈關於專有或共用之認定，攸關建物起造時之分配規劃及區分所有權人取得產權時之認知，若所有權登記、設計圖說及住戶規約約定內容並未違反法令，自應回歸登記及規約判斷，始屬合理。縱為專有部分，各區分所有權人之使用，亦非不受公寓大廈管理條例及相關法令之限制，則是否能以公寓大廈管理條例第7條規定一律認定大樓外牆為共有部分，尚非無疑。況該條規定，係針對「約定專用」部分之限制，所謂「約定專用」部分，依同條例第3條第5款規定，係公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用，並依同條例第23條第2項第1款之程序處理之建物部分。惟公寓大廈之「共用部分」，依同條第3款、第4款規定，係已將專有部分除外之其他部分。本件原告主張原告房屋外牆為其專有，為被告皇后大道管委會所不爭執，已如前述，該房屋外牆既為專有部分，即無公寓大廈管理條例第7條規定適用之餘地，併此敘明。

2.原告主張被告皇后大道管委會將系爭大樓外牆出租與被告幸福家公司設置廣告物，違反公寓大廈管理條例第33條第2款，請求被告幸福家公司將系爭廣告覆蓋原告房屋外牆部分拆除並回復原狀，是否有據？

①按公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及防空避難室非依法令規定，並經區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其他類似之行為，公寓大廈管理條例第8條第1項定有明文。是關於在中央大樓屋頂平台設置廣告物之行為，除須合於法令規定外，並應經區分所有權人會議之同意，始得對抗區分所有權人。而此區分所有權人會議之決議方式，應依同條例第29條、第30條、第31條（按：於92年12月31日修正部分條文並移列至第31條、第

32條、第33條）規定為之（最高法院91年度台上字第405號判決意旨參照）。又按區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見，公寓大廈管理條例第33條第2款定有明文。上開公寓大廈管理條例第33條第2款之規定，係於92年12月31日修正公布時所新增，其目的在規範公寓大廈如欲在外牆面、樓頂平臺設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為時，應經該頂層或設置樓層之區分所有權人同意，以保護各該利害關係樓層之區分所有權人，避免其他樓層而事不關己之區分所有權人，以多數決方式強行決議在公寓大廈之外牆面、樓頂平臺為該等可能侵害頂層或特定樓層區分所有權人之權益，而對區分所有權人會議決議之限制。核諸上開規定之性質，應屬強行法規，公寓大廈之管理委員會所決議之內容，自不得違反該款規定。

㈡被告皇后大道管委會固辯稱其於105年11月間將系爭大樓東側出租與被告幸福家公司前，業經區分所有權人會議決議，且被告皇后大道管委會於107年5月25日，亦再次召開區分所有權人會議確認該項提案，原告並未出席，現要求拆除系爭廣告，已有權利濫用之嫌等語，並提出區分所有權人會議紀錄1份為證（見本院卷第65頁至第66頁）。然原告主張當時之會議通知並未列明將討論與外牆承租之相關事項，亦有皇后大道107年第1次區分所有權人大會會議會開會通知單影本1份在卷可憑（見本院卷第103頁），且未為被告皇后大道管委會所爭執。而被告皇后大道管委會答辯即已自陳原告於該次區分所有權人會議並未出席（見本院卷第55頁），姑不論原告未參加該次區分所有權人會議，是否與其所知悉之討論事項內容有關，被告如欲將系爭大樓牆面出租設置廣

告物，即應得系爭廣告所覆蓋之住戶即原告之同意，蓋因公寓大廈管理條例第33條第2 款係為保護特定區分所有權人，避免多數犧牲少數權益之強制規定，業如前述，復無區分所有權人經通知未到場即視為同意之擬制，縱原告自願放棄參加該次區分所有權人會議，仍無解被告皇后大道管委會為該系爭廣告之出租決議前應經原告同意之法定義務。遑論系爭大樓外牆東側自105 年11月起即由被告皇后大道管委會出租與被告幸福家公司懸掛系爭廣告，業經被告陳明一致，而在105 年11月前或107 年5 月11日更新租約前，被告皇后大道管委會決議出租牆面設置廣告物之議決過程如何，被告未能提出任何證據供本院調查，縱認被告皇后大道管委會於107 年5 月25日召開之區分所有權人會議時，有對出租契約追認之意，仍應依公寓大廈管理條例第33條第2 款所定之方式為之。況原告於本院107 年12月28日言詞辯論時，當庭表示伊在被告皇后大道管委會於107 年12月間召開之區分所有權人會議中業已重申其反對出租牆面懸掛系爭廣告之意（見本院卷第101 頁），被告皇后大道管委會亦未為爭執，顯見原告自始未曾向被告皇后大道管委會為公寓大廈管理條例第33條第2 款之同意甚明。原告透過訴訟方式行使法律上其身為特定區分共有權人之權益，並無損及他人之意，自難認有權利濫用之情形。被告皇后大道管委會未得原告同意，作出將系爭大樓東側牆面出租與被告幸福家公司之決議，已違反法律強制規定，應屬無效，且揆之首開說明，即不得對抗原告，從而，原告依民法第767 條第1 項及第821 條規定，請求被告幸福家公司將系爭廣告覆蓋原告房屋外牆，面積170,100 平方公分之部分拆除並回復原狀，自屬有據。

3.原告請求被告皇后大道管委會返還該相當於租金之利益或以此計算之損害賠償，是否有據？

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，民法第179 條定有明文。次按不當得利乃對於違反公平原則之財產變動，剝奪受益人所受利益，以調整其財產狀態

為目的，其判斷應以「權益歸屬說」為標準，亦即倘欠缺法律上原因而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得利，不以受益人有歸責性及違法性存在為必要（最高法院106 年度台上字第2467號判決意旨參照）。本件原告房屋外牆牆面為原告之專有部分，且被告皇后大道管委會將系爭大樓東側牆面出租與被告幸福家公司之決議未得原告同意，均如前述，而區分所有權人之專有部分，其使用、收益及利用雖須受住戶規約及法令限制，但本質上仍有民法之物權權能，若占用他人專有之牆面懸掛廣告，或無權出租他人專有牆面收受租金對價之情形，均將導致該區分所有權人就專有部分之支配關係受到侵害，而發生不正當財產損益變動之結果，自非不許專有之區分所有權人依不當得利法律關係請求將相當於租金之利益返還，使財貨不當移動之現象歸於公平合理之狀態，以維護財貨應有之歸屬狀態，俾法秩序所預定之財貨分配法則不至遭到破壞。經查，被告皇后大道管委會對原告之專有部分，並無使用、收益之權，未依法經原告同意作成決議違反法令，詎其仍自105 年11月起將包含原告專有部分之系爭建物牆面出租與被告幸福家公司懸掛系爭廣告收取租金，上開被告間之租賃契約，復無法對抗原告，顯然欠缺法律上原因，且該權益應歸於原告所有。據此，原告自得依民法第179 條前段規定，請求被告皇后大道管委會返還105 年11月起算相當於租金之利益。再查，被告皇后大道管委會於105 年11月10日起將系爭大樓東側牆面出租原告，至107 年5 月10日止每月月租金為7,000 元，復107 年5 月間更新租約，租期約定自107 年5 月11日起至108 年6 月30日止，租金約定為68,000元，平均每月為4,976 元【計算式：68,000元÷ 13月又20日（即2 ／3 月）＝4,976 元（小數點以下四捨五入）】有租賃契約影本2 份附卷可憑（見本院卷第109 頁、第63頁）換算系爭廣告占用原告專有部分之比例為百分之16.45 【計算式：170,100 平方公分÷ 1,034,208 平方公分≒0.1645】，應得以據以計算被告皇后大道

管委會無權占用每月所得之利益及原告所受之損害。又原告請求自105年11月至107年9月間合計23個月之不當得利，然被告皇后大道管委會係自105年11月10日起將系爭大樓牆面出租被告幸福家公司迄今，是原告得請求自105年11月至107年9月止之不當得利，應自105年11月10日起算共22個月又20日，合計為24,547元【計算式：（7,000元x 18月＋4,976元x 4又2／3月x 0.1645≒24,547元（小數點以下四捨五入）】，尚非無據。逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。至被告皇后大道管委會另援引相關實務見解，認原告就系爭建物之外牆並無使用、收益之權，不得請求不當得利，然被告所引案件中管理委員會無權出租之部分公寓大廈之「共用部分」（見本院卷第57頁），該個案事實與本件原告房屋外牆為原告之專有部分，已有不合，自難比附援引，尚難憑採。又本件原告以單一之聲明，主張不當得利或損害賠償法律關係請求本院擇一而為判決，乃屬選擇訴之合併，本院既已依民法第179條前段規定，認被告應負返還之責任，與原告本於其他法律關係所得請求之給付，並無二致，自毋庸再就原告其他主張有無理由予以審酌，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法767條第1項、第821條規定，請求被告幸福家公司將系爭廣告覆蓋原告房屋外牆之部分拆除並回復原狀，暨依民法第179條前段規定，請求被告皇后大道管委會給付原告105年11月10日至107年9月止相當於租金之不當得利24,547元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果均無影響，爰不另一一論述。

七、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第79條定有明文。查本件原告對被告之請求一部為有理由，一部為無理由，惟本院審酌原告敗訴部分係駁回部分不當得利請求所致，原告請求

將系爭廣告排除部分全部勝訴，故訴訟費用仍應由被告負擔為適當，爰判決如主文第4項所示。

八、假執行部分：原告固陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟本件係就民事訴訟法第427條第1項規定簡易訴訟事件所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。併依被告之聲請，酌定其免為假執行之擔保金如主文第5項所示。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

九、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第85條第1項、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　18　　日

臺南簡易庭　　法　官　徐安傑

以上正本係依原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　18　　日

書記官　謝明達