

臺灣基隆地方法院民事判決

108年度基簡字第721號

原告 俞清松
被告 拓璞建設股份有限公司
法定代理人 蘇銘聰
訴訟代理人 金福瑞
被告 台灣房屋仲介股份有限公司
法定代理人 李碧華

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國108年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、被告台灣房屋仲介股份有限公司（下稱台灣房屋公司）經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段之規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：原告是位於吉祥企業大樓（下稱系爭大樓）內門牌號碼基隆市○○區○○路○○號9樓之5房屋（下稱系爭9樓之5房屋）之所有權人，系爭9樓之5房屋自民國106年起即空置待租無人居住，被告未經原告同意自107年6月1日起至108年7月1日止，在系爭9樓之5房屋玻璃外窗懸掛長條巨幅廣告，其內容記載：「租售台灣房屋信義君悅特許加盟店0000-0000」字樣（下稱系爭廣告），足以使外人誤會以為被告係經原告委託租售系爭9樓之5房屋，因此阻斷原告自行招租之信息，藉此獲有廣告利益，致原告受有損害，應依民法第179條規定，各負返還所受不當得利之義務。而關於原告所受損害額，依系爭大樓頂樓長10公尺以下之廣告招牌使用費每月新臺幣（下同）10,000元計算，請求被告懸掛系爭廣告13個月之損害等語。並聲明：被告應各給付原告130,000元，並自108年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之

利息，如有一人給付，其他被告在已給付範圍內免給付義務。
。

三、被告方面：

(一)拓璞建設股份有限公司（下稱拓璞公司）抗辯：門牌號碼基隆市○○路○○號9樓之1至4房屋（下稱系爭9樓之1至4房屋）所有權人委託被告辦理出售、出租事宜，系爭廣告是屋主取得系爭大樓管理委員會同意無償懸掛，且依系爭大樓管理辦法，建築物外牆廣告費用由管理委員會收取，原告並無主張之權利，原告請求被告返還不當得利應無理由等語。並答辯聲明：原告之訴駁回。

(二)台灣房屋公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

四、查原告是系爭9樓之5房屋之所有權人，被告於107年2月1日與系爭9樓之1至4房屋所有權人簽訂不動產委託銷售契約書，在系爭9樓之1至4、9樓之5房屋玻璃鋁窗懸掛系爭廣告等事實，有建物登記謄本、照片、不動產一般委託銷售契約書等件影本附卷足憑，且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

五、原告主張被告未經原告同意，共同在系爭9樓之5房屋玻璃鋁窗設置系爭廣告，受有利益，應各負返還不當得利之責，為被告拓璞公司所否認，並以前詞置辯。本院判斷如下：

(一)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。共用部分則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款定有明文。又公寓大廈周圍上下、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，同條例第8條第1項亦有明文。查系爭大樓是11層鋼筋混凝土造建物，其外牆係設置玻璃鋁窗，有建物登記謄本

01 及系爭大樓照片可參，屬於公寓大廈管理條例第8條第1項所
02 稱外牆面，且供系爭大樓區分所有權人共同使用，為共有部
03 分，至各戶玻璃鋁窗以內之範圍，均由各戶使用，具有使用
04 上之獨立性，始為專有部分，原告主張系爭9樓之5房屋玻璃
05 鋁窗為其專有部分，自不足採。

06 (二)次按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
07 負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分
08 所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可
09 歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權
10 人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
11 者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。
12 系爭廣告懸掛之系爭9樓之5房屋玻璃鋁窗，屬於系爭大樓共
13 用部分之外牆，已如前述，且系爭大樓有設立管理委員會處
14 理公共事務，依上開規定，系爭大樓玻璃鋁窗應由管理委員
15 會負責管理，經管理委員會會議於107年6月15日決議：「玻
16 璃外牆掛廣告之廠商酌收保證金，1至7樓收7,000元、8至11
17 樓收10,000元，拆除時無息退還」有原告所提系爭大樓管理
18 委員會12樓頂廣告物暨附屬建物水塔使用管理辦法及第4屆
19 第9次委員會議紀錄可憑。系爭大樓管理委員會既允許在玻
20 璃鋁窗懸掛廣告，被告又未侵害原告之專有部分，原告依民
21 法第179條規定，為自己請求相當於租金之不當得利，為無
22 理由，應予駁回。

23 六、本件事證已經明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
24 之證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自
25 無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

26 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條
27 第2項、第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

28 中 華 民 國 108 年 9 月 12 日

29 基隆簡易庭法官 陳湘琳

30 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
31 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 108 年 9 月 12 日

03 書記官 林惠如