

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

109年度基簡字第866號

原告 吉祥企業大樓公寓大廈管理委員會

法定代理人 洪宇帆

訴訟代理人 游茗任

被告 台灣房屋仲介股份有限公司

法定代理人 李碧華

訴訟代理人 游璿樺

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

受告知人 翁明輝

受告知人 翁明煌

上列當事人間侵權行為損害賠償事件，本院於民國109年8月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告拓璞建設股份有限公司應給付原告新臺幣玖萬元，及自民國一百零九年五月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告拓璞建設股份有限公司負擔新臺幣玖佰貳拾元，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告拓璞建設股份有限公司如以新臺幣玖萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、被告台灣房屋仲介股份有限公司經合法通知，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：

(一)原告係基隆市○○區○○路○○號吉祥企業大樓（下稱系爭大樓）之公寓大廈管理委員會，系爭大樓之外牆面，依公寓大

廈管理條例第8條第1項規定，係由原告負責管理。詎被告台灣房屋仲介股份有限公司（下稱台灣房屋公司）及其加盟店即被告拓璞建設股份有限公司（下稱拓璞公司）自民國107年6月1日起迄同年7月1日止及自107年11月3日起迄108年7月11日止共計9個月間，未經原告同意，擅自在系爭大樓9樓之1房屋至系爭9樓之5房屋水泥外牆裝設之玻璃處（下稱系爭外牆）懸掛內容記載「租售台灣房屋信義君悅特許加盟店0000-0000」字樣之長條巨幅廣告（下稱系爭廣告），前經系爭大樓9樓之5房屋所有權人即訴外人俞清松發現後，認被告等無法律上原因受有廣告利益，致其受有無法自行招租之損害，乃向本院對被告等提起返還不當得利訴訟，嗣經本院認定系爭廣告係懸掛在由原告負責管理之系爭外牆，縱被告拓璞公司因懸掛系爭廣告而獲有不當得利，訴外人俞清松個人亦非受有損害者，而以本院108年度簡上字第62號判決訴外人俞清松敗訴確定在案（下稱前案），是依前案確定判決所示，被告等懸掛系爭廣告之行為，係共同侵害原告就系爭外牆之管理權，應負連帶賠償之責，而致原告減少之廣告招牌使用收益，應依原告於106年9月28日訂定之管理辦法（下稱系爭管理辦法）第4條規定，按月以新臺幣（下同）10,000元計算原告所受損害之數額，爰依民法第184條、第185條規定提起本件訴訟，請求被告連帶賠償原告所受損害等語。

(二)對被告答辯之陳述：依系爭大樓社區規約規定，系爭大樓9樓房屋所有權人即訴外人張金鸞僅能在其9樓房屋之玻璃窗外懸掛系爭廣告，惟系爭廣告卻係懸掛在系爭大樓9樓玻璃窗下方屬於系爭大樓公共設施之水泥牆，且系爭廣告之右半部約3.5公尺處，即係訴外人俞清松所有之系爭大樓9樓之5房屋，是張金鸞縱得使用其所有房屋之外牆，亦不得逾越其所有房屋之寬度。

(三)並聲明：被告應連帶給付原告130,000元，及自108年7月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告台灣房屋公司未於言詞辯日期日到場，惟據其具狀聲明

01 請求駁回原告之訴，並陳明如受不利益判決，願供擔保請准
02 免為假執行之宣告，其答辯略以：「台灣房屋」之服務標章
03 ，係由被告台灣房屋公司授權予訴外人買屋知識家股份有限
04 公司（即台灣房屋加盟總部）後，再由買屋知識家股份有限
05 公司授權予被告拓璞公司使用，後者並以「台灣房屋信義君
06 悅特許加盟店」之名義對外營業，惟被告台灣房屋公司從未
07 授權被告拓璞公司代理仲介或承辦系爭大樓之廣告租售業務
08 ，被告拓璞公司係以自己名義接受系爭大樓區分所有權人委
09 託仲介懸掛系爭廣告，與被告台灣房屋公司無涉，況被告台
10 灣房屋公司與被告拓璞公司為不同法人，財務及法律責任各
11 自獨立，原告復未舉證證明被告台灣房屋公司有何共同侵權
12 行為之情事，被告台灣房屋公司自不與被告拓璞公司連帶負
13 侵權行為損害賠償責任等語；被告拓璞公司則聲明請求駁回
14 原告之訴，並陳明如受不利益判決，願供擔保請准免為假執
15 行之宣告，其答辯略以：被告拓璞公司前與系爭大樓9樓之1
16 至之4房屋所有權人即受告知人翁明輝、翁明煌及其等之代
17 理人即訴外人張金鸞簽訂不動產委託銷售契約書，並受委託
18 辦理系爭大樓9樓之1至之4房屋之出售、出租事宜，系爭廣
19 告則係在翁明輝、翁明煌、張金鸞取得原告同意後，由被告
20 拓璞公司依張金鸞之指示懸掛於系爭外牆，原告召開之第4
21 屆第9次委員會議紀錄就此亦有記載，倘因而致原告受有損
22 害，亦應由系爭大樓9樓之1至之4房屋所有權人負損害賠償
23 之責。又被告拓璞公司為被告台灣房屋公司之加盟店，被告
24 台灣房屋公司就被告拓璞公司在系爭外牆懸掛系爭廣告乙節
25 並不知悉。

26 三、經查，原告主張其係系爭大樓之公寓大廈管理委員會，又被
27 告拓璞公司自107年6月1日起迄107年7月1日止及自107年11
28 月3日起迄108年7月11日止共計9個月間，在系爭大樓9樓之1
29 房屋至系爭9樓之5房屋水泥外牆裝設之玻璃處懸掛系爭廣告
30 ，前經系爭大樓9樓之5房屋所有權人即訴外人俞清松向本院
31 對被告等提起前案訴訟，嗣經本院判決訴外人俞清松敗訴確

01 定在案等事實，業據其提出基隆市仁愛區公所108年10月29
02 日基仁民字第1080011045號備查函、系爭大樓照片暨示意圖
03 、本院108年度簡上字第62號判決等件影本為證，並有系爭
04 大樓管理委員會第4屆第9次委員會議紀錄影本在卷可稽（見
05 本院卷第15至28頁、第127至131頁），並經本院依職權調取
06 本院108年度基簡字第721號、108年度簡上字第62號案卷核
07 閱無訛，且為兩造所不爭執，應堪信為真實。

08 四、按公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之
09 防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或
10 其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約
11 另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（
12 市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人
13 會議決議之限制；公寓大廈，指構造上或使用上或在建築執
14 照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基
15 地；專有部分，指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性
16 ，且為區分所有之標的者；共用部分，指公寓大廈專有部分
17 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
18 ；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
19 責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所
20 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸
21 責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人
22 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者
23 ，從其規定。公寓大廈管理條例第8條第1項、第3條第1款、
24 第3款、第4款、第10條第2項分別定有明文。經查，系爭大
25 樓係11層鋼筋混凝土造建物，系爭外牆之水泥牆面外側另設
26 置不可開啟之窗型玻璃，外觀上與各區分所有建物之可開啟
27 之玻璃窗戶連成一體，有本院108年度基簡字第721號卷附系
28 爭大樓建物登記第一類謄本及系爭大樓照片附卷可稽，是系
29 爭外牆係用以維護建築之安全與外觀，性質上不許分割而獨
30 立為區分所有之客體，且供系爭大樓區分所有權人共同使用
31 ，自屬於公寓大廈管理條例第8條第1項規定之外牆面，而為

系爭大樓之共用部分，洵堪認定，且依前揭規定，應由系爭大樓之公寓大廈管理委員會即原告負管理、維護之責。

五、次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；不能知其中孰為加害人者亦同。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條亦有明定。查，原告係系爭大樓之公寓大廈管理委員會，而被告拓璞公司自107年6月1日起迄107年7月1日止及自107年11月3日起迄108年7月11日止，在系爭外牆處懸掛系爭廣告之事實，均如前述，被告拓璞公司雖辯稱系爭廣告係經原告同意後始懸掛，並提出原告召開之第4屆第9次委員會議紀錄為證（見本院卷第127至131頁），惟查，觀諸前開會議紀錄討論提案案由第三點「107年6月1日翁太太委由台灣房仲來大樓吊掛租售廣告，本人依上述規定（即公寓大廈管理條例第8條）請廣告公司懸掛於901自有玻璃外牆…」之記載，足見原告係同意系爭大樓區分所有權人懸掛廣告物在其所有專用部分外之玻璃窗，而系爭廣告懸掛之系爭大樓9樓之1房屋至系爭9樓之5房屋共用外牆處，自非經原告同意區分所有權人得自行使用之範圍。又被告拓璞公司雖另辯稱其係受系爭大樓9樓之1至之4房屋所有權人即受告知人翁明輝、翁明煌及其等之代理人即訴外人張金鸞指示懸掛系爭廣告云云，然查，被告拓璞公司既否認系爭廣告係其懸掛在系爭外牆，則縱系爭廣告果係被告拓璞公司受區分所有權人或其代理人指示而懸掛，亦無礙被告拓璞公司上開所為係不法侵害他人之權利者之事實，故被告拓璞公司上開所辯，均非可採。此外，被告拓璞公司復未舉證證明其有何使用系爭外牆之正當權源，從而，被告拓璞公司在系爭外牆懸掛系爭廣告之行為，侵害被告拓璞公司侵害原告就系爭外牆之管理權，應堪認定，原告據此主張被告拓璞公司應負損害賠償之責，自屬有據。至原告雖主張被告台灣房屋公司亦為本件侵權行為人，惟為被

01 告台灣房屋公司所否認，原告復未舉證證明被告台灣房屋公
02 司亦在系爭外牆懸掛系爭廣告，或有何其他侵害其權利之行
03 為，是原告請求被告台灣房屋公司應與被告拓璞公司連帶負
04 損害賠償之責，則屬無據，不應准許。

05 六、再按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
06 補債權人所受損害及所失利益為限，第216條第1項定有明文
07 。而民法第216條第1項所謂所受損害，即現存財產因損害事
08 實之發生而被減少，屬於積極的損害。所謂所失利益，即新
09 財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極的損害
10 （最高法院48年台上字第1934號判例參照），亦即所謂損害
11 ，係以侵權行為前後之被害人財產狀況加以比較，如被害人
12 之財產或利益有積極減少或應得利益而未能獲得者，始能謂
13 為損害，而依通常情形或依已定計畫、設備或其他特別情事
14 ，可得預期之利益，視為所失利益。經查，本件被告拓璞公
15 司自107年6月1日起迄107年7月1日止及自107年11月3日起迄
16 108年7月11日止，在系爭外牆處懸掛系爭廣告，係未經原告
17 同意而侵害原告就系爭外牆之管理權，業如前述，是以，原
18 告因此所受損害，應為原告於被告拓璞公司無權懸掛系爭廣
19 告之期間內，無從就系爭大樓外牆為使用、收益而可能獲得
20 相當於租金之利益，堪可認定。又查，依系爭大樓管理委員
21 會12樓頂廣告物暨附屬建物、水塔管理使用辦法第4條規定
22 ，長10公尺以下之廣告招牌使用費為每月10,000元之事實，
23 有原告提出之上開管理使用辦法影本附卷可稽，兩造復不爭
24 執被告拓璞公司占用系爭外牆之期間應以9個月計算（見本
25 院109年8月10日言詞辯論筆錄），從而，原告請求被告拓璞
26 公司賠償系爭大樓外牆相當於租金之利益共計90,000元【計
27 算式：10,000元/月×9個月=90,000元】，洵屬有據，逾此
28 範圍之請求，則非有理。

29 七、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
30 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；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5%，民法第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告請求被告拓璞公司給付損害賠償額之債權，並無確定期限，應自被告拓璞公司受催告時起，始負遲延責任。原告雖請求被告給付自108年7月1日起算之遲延利息，惟原告既未提出任何證據證明其已於108年7月1日前請求或催告被告清償上開債務，則其主張被告應自108年7月1日起負遲延責任，即非有理。從而，原告依侵權行為之法律關係，請求被告拓璞公司給付90,000元，及自起訴狀繕本送達被告拓璞公司之翌日即109年5月29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，則無理由，應予駁回。

八、本件訴訟費用1,330元（即第一審裁判費），由原告與被告拓璞公司依勝敗比例負擔。

九、本件係民事訴訟法第427條第1項所定之標的金額50萬元以下之財產權訴訟，本院為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依被告拓璞公司之聲請宣告被告拓璞公司預供擔保，得免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，不應准許。

十、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 8 月 31 日
基 隆 簡 易 庭 法 官 姚 貴 美

以上正本係照原本作成。

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 109 年 8 月 31 日

03 書記官 湯惠芳