

臺灣士林地方法院民事判決

107年度簡上字第294號

上訴人 饒恕

林美幸

周玉齡

林育新

共同

訴訟代理人 張國湧

被上訴人 日藥本舖股份有限公司

法定代理人 謝德璋

訴訟代理人 蔡文彬律師

尤柏榮律師

被上訴人 福餐聯餐飲股份有限公司

法定代理人 許湘鎰

訴訟代理人 蔡慶文律師

複代理人 戴君容律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於民國107年9月28日本院內湖簡易庭107年度湖簡字第6號第一審判決提起上訴，本院於108年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人日藥本舖股份有限公司應給付上訴人饒恕、林美幸、周玉齡及林育新各新臺幣參萬元，及均自民國一百零六年十二月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。被上訴人福餐聯餐飲股份有限公司應給付上訴人饒恕、林美幸、周玉齡及林育新各新臺幣壹萬肆仟玖拾柒元，及均自民國一百零六年十二月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

經廢棄之第一審訴訟費用由被上訴人日藥本舖股份有限公司負擔百分之六十八，餘由被上訴人福餐聯餐飲股份有限公司負擔。第

二審訴訟費用，由被上訴人日藥本舖股份有限公司負擔百分之四十九、被上訴人福餐聯餐飲股份有限公司百分之二十三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人於原審主張：

(一) 上訴人饒恕、林美幸、周玉齡、林育新分別為臺北市○○區○○路○○號（下稱系爭84號建物）3樓、4樓、82號（下稱系爭82號建物）3樓、4樓之所有權人，該等建物為5層樓公寓，每一層共2戶。該公寓之外牆應屬各區分所有權人共有（上訴人每人應有部分各 $1/10$ ）。被上訴人日藥本舖股份有限公司（下稱日藥本舖公司）、福餐聯餐飲股份有限公司（更名前為饕客美味股份有限公司，下稱福餐聯公司）先後在上述內湖路82號1樓懸掛招牌，竟占用上訴人等人共有之外牆（下稱系爭外牆），係無法律上原因而受有相當於租金之利益，致上訴人等人受損害，應各自返還上訴人按應有部分比例計算之利益。關於被上訴人不當得利金額之計算如下：

1. 日藥本舖公司占用期間自103年4月5日起至104年7月31日止，共15月又26日，其立式招牌面積42,000平方公分（長400cm×105cm），按臺灣高等法院103年度上易字第1370號事件（下稱系爭另案）囑託國泰不動產鑑定股份有限公司鑑定認定利益之評估標準換算，每月應付租金22,000元，上述期間租金總額計349,067元，每戶10分之1為34,906元。橫式招牌面積11,050平方公分（85cm×130cm），換算每月租金為5,931元，上述期間租金總額計94,105元，每戶10分之1為9,410元。兩部分合計應給付每戶44,317元。
2. 福餐聯公司占用期間自105年5月29日起至106年7月31日止，共14月又3日，其直立式招牌面積11,304平方公分（60cm×60cm×3.14），依上述鑑定之評估標準換算，每月租金應付租金6,068元，上述期間租金總額計85,558元，每

戶10分之1為8,555元。橫式招牌面積11,050平方公分（130cm×85cm），每月應付租金5,931元，上述期間租金總額計83,627元，每戶10分之1為8,362元。兩部分合計應給付每戶16,917元。

（二）綜上，爰依民法第179條不當得利法律關係提起本訴等語。並聲明：1.日藥本舖公司應給付上訴人饒恕、林美幸、周玉齡、林育新各44,317元；2.福餐聯公司應給付上訴人饒恕、林美幸、周玉齡、林育新各16,917元。

二、被上訴人抗辯則略以：

（一）日藥本舖公司：

- 1.其公司於103年1月23日與訴外人許財能、許恆綻簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭甲租約），承租系爭82號建物1樓、2樓及地下室。依系爭甲租約約定，其得於系爭82號建物1樓、2樓設置廣告物。其公司係自103年8月1日起至104年7月31日間於該樓層外牆懸掛廣告。
- 2.依公寓大廈管理條例第56條第3項第1款規定，緊臨住戶專有部分外牆，應屬該戶所有。其依系爭甲租約，經出租人同意，於承租部分外牆懸掛招牌，其亦給付租金予出租人，應無不當得利。上訴人就其主張關於招牌面積及租金之計算並未盡舉證之責等情。並聲明：上訴人之訴駁回。

（二）福餐聯公司：

- 1.其公司於105年4月12日與系爭82號建物1樓所有權人許財能、許恆綻簽訂房屋租賃合約書（下稱系爭乙租約），承租系爭82號1樓、2樓與地下室房屋全部。依系爭乙租約約定，其於系爭82號1樓懸掛招牌，並依系爭租約第7條第4項之約定給付租金相當對價，並非無故受益，應無不當得利可言。
- 2.縱認系爭82號建物1樓外牆之權利非許財能、許恆綻專有，其亦為善意占有人而無不當得利。縱許財能、許恆綻對系爭82號1樓外牆無單獨之所有權，然該樓層外牆亦應有由系爭82號建物1樓所有人使用收益之分管協議存在，上

01 訴人自不得違反分管協議，就系爭82號建物1樓外牆之使
02 用、收益主張權利。再退步言，縱認無分管協議，系爭82
03 號1樓外牆之使用、收益亦應屬建物管理委員會，而非上
04 訴人等人。且依民法第799條第4項規定，區分所有權人就
05 區分所有建物之共有部分，如有約定依約定辦理，若無約
06 定，則依專有部分面積占專有部分總面積比例定之。上訴
07 人就該建物外牆之權利，應依上述規定提出相關佐證。另
08 系爭另案之鑑定報告，鑑定客體與其公司懸掛招牌時、地
09 、情節不同，自不得比附援引，上訴人引為請求依據，並
10 非可採。且從系爭另案臺灣高等法院判決最終未以該鑑定
11 報告認定之每月22,000元為判決基礎，足見該鑑定不具公
12 正、客觀性。資為抗辯。並聲明：1.上訴人之訴駁回。2.
13 如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、本件原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，
15 除所述與原審相同外，另於第二審程序中補陳略以：上訴人
16 林美幸曾寄發存證信函告知日藥本舖公司其占用外牆須支付
17 租金，惟日藥本舖公司置之不理。福餐聯公司予105年租用
18 當時，開發部經理沈明仁負責裝修工程，上訴人亦告知占用
19 外牆須支付租金，惟福餐聯公司亦置之不理。且訴外人全國
20 電子股份有限公司（下稱全國電子公司）曾就占用共有部分
21 與上訴人達成和解，故被上訴人2人逾越公寓大廈管理條例
22 之專用部分，而故意將共有部分占用，原審判決未予詳查而
23 駁回，實屬不當。並聲明：（一）原判決廢棄。（二）如第
24 一審聲明。日藥本舖公司除所陳與原審相同外，另補陳：上
25 訴意旨所指，除未有所述情事外，亦未見提出資料。福餐聯
26 公司除所陳與原審相同外，另補陳：依上訴人所提照片，僅
27 能看出橫式招牌，未見福餐聯公司有懸掛直立式招牌，而無
28 法得知福餐聯公司所懸掛招牌是否逾越承租樓層範圍，且未
29 說明面積及懸掛時間等，上訴人就其攸關不當得利金額計算
30 之基礎事實，未就有利於己之事實舉證。而臺灣新北地方法
31 院107年度司移調字第106號調解筆錄僅為該案原兩造磋商條

件，僅在當事人間發生效力，不拘東福餐聯公司。被上訴人2人均聲明：上訴駁回。

三、本院之判斷

(一) 查系爭84號及82號建物為5層樓公寓，每層2戶，建築完成日期為70年8月25日，上訴人饒恕、林美幸、周玉齡、林育新分別自71年2月11日、98年6月19日、70年11月5日、98年8月18日起為系爭84號建物3、4樓、系爭82號建物3、4樓之所有權人。日藥本舖公司於103年1月23日與訴外人許財能、許恆綻簽訂系爭甲租約，承租系爭82號建物1樓、2樓及地下室。福餐聯公司於105年4月12日與訴外人許財能、許恆綻簽訂系爭乙租約，承租系爭82號建物1樓、2樓及地下室等情，有上訴人所提出系爭84號3樓及82號3樓、4樓建物之建物登記第二類謄本、臺灣高等法院103年度上字第1370號民事判決及被上訴人所提出之甲、乙租約（以上均影本）在卷可按（見原審卷第76至78、15至24、53至57、104至108頁），堪信為真實。

(二) 上訴人主張日藥本舖公司自103年4月5日起至104年7月31日止，於系爭84號建物外牆分別架設立式招牌及橫式招牌各1個（下稱日藥本舖招牌），並提出照片1張在卷可按（見原審卷第11頁）。被上訴人雖不否認有懸掛上揭招牌，惟辯稱係自103年8月1日起始開始懸掛。經查，依被上訴人日藥本舖公司所提出甲租約第2條雖約定（見原審卷第53頁），出租人應於103年2月19日交屋，自103年2月19日起至同年4月4日間為免收取租金裝潢期，租金起算日為103年4月5日，但租金之起算日究與實際懸掛招牌之日期有別，在上訴人未為其他舉證下，尚難僅依此認定日藥本舖公司實際懸掛日藥本舖招牌時間，故應以103年8月1日起作為本件日藥本舖招牌懸掛人之起始時間。

(三) 上訴人主張福餐聯公司自105年5月29日起至106年7月31日止，於系爭84號建物外牆分別懸掛立式（圓形）招牌及橫式招牌各1個（下稱福餐聯招牌），並提出照片3張在卷可

01 按（見原審卷第12、141、142頁）。福餐聯公司雖不否認
02 於上揭期間，有於該建物懸掛橫式招牌，惟爭執是有懸掛
03 立式（圓形）招牌。惟依上訴人所提照片（見原審卷第14
04 1、142頁）明顯可見福餐聯公司於上揭期間於系爭建物外
05 牆確實有懸掛上訴人所指立式（圓形）招牌甚明，福餐聯
06 公司上揭抗辯尚非可採。

07 （四）上訴人主張被上訴人未經上訴人同意，在系爭建物1、2樓
08 外牆分別設置招牌，侵害上訴人所有權，受有相當於租金
09 之利益，應負返還不當得利之責，為被上訴人所否認並以
10 前詞置辯。是本件爭點為：1.被上訴人先後懸掛之招牌是
11 否無權占用系爭建物之外牆？2.上訴人請求被上訴人返還
12 不當得利加計利息，是否有據？茲分述如下：

13 1.被上訴人先後懸掛之招牌是否無權占用系爭建物之外牆？

14 (1)按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立
15 性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大
16 廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而
17 供共同使用者。」公寓大廈管理條例第3條第3款、第4款
18 分別定有明文。次按「公寓大廈共用部分不得獨立使用供
19 做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：
20 …三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋
21 頂之構造。」、「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺
22 及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設
23 置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦
24 理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有
25 決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，
26 應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」，公寓大
27 廈管理條例第7條第3款、第8條第1項亦分別定有明文。經
28 查，本件懸掛系爭招牌之系爭外牆係位於系爭82號1、2樓
29 之外牆牆面，係大廈之外牆面，與大樓外觀息息相關，如
30 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
31 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項制定原意所在。至公寓大廈管理條例第56條第3項第1款規定，辦理公寓大廈建物所有權第一次登記，獨立建築物所有權之牆壁以牆之外緣為界。此係為規範公寓大廈區分所有權面積界至範圍，但此與外牆面屬於公寓大廈不可分割之整體，應由全體區分所有權人共有係屬二事，不應混為一談。是被上訴人等引用公寓大廈管理條例第56條第3項規定，並主張許財能、許恆綻具有上揭外牆之單獨所有權等語，尚非可採。

- (2) 雖日藥本舖公司、福餐聯公司，均提出其與訴外人許財能、許恆綻之甲、乙租約，稱其設置系爭招牌係屬合法云云，惟依日藥本舖公司所提出甲租約第7條有關廣告招牌設置之條款，係記載為「乙方（指日藥本舖公司）應依照政府相關法令或住戶規約使用租賃物及懸掛招牌（招牌使用位置：一樓至二樓外牆及騎樓權利使用範圍內）...」（見原審卷第56頁）；福餐聯公司所提出乙租約第7條有關廣告招牌設置之條款，係記載為「乙方（指福餐聯公司）應依照政府相關法令規定懸掛廣告物、室外機之安裝等（使用範圍：依權狀登記使用範圍內）...」。但依日藥本舖公司、福餐聯公司分別所定之系爭甲、乙租約第1條所載，其承租之範圍均係臺北市○○區○○路○○號1、2樓及地下室（依權狀登記）。是日藥本舖公司、福餐聯公司依該甲、乙租約第1條中約定承租範圍，並不包括懸掛日藥本舖、福餐聯招牌之系爭82、84號建物外牆。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，日藥本舖公司、福餐聯公司除取得許財能、許恆綻之同意外，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，並得主張為善意占有。而本件日藥本舖公司、福餐聯公司並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係屬有

- 01 權占有，為善意占有，不構成不當得利云云，並不可採。
- 02 (3) 又福餐聯公司辯稱上訴人長期明知系爭82號1樓建物出租
- 03 他人並懸掛招牌而未有反對之意思表示，可認上訴人已默
- 04 示同意系爭82號1樓建物所有權人使用收益之分管契約云
- 05 云。然按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他
- 06 情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之
- 07 沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社
- 08 會之通念，可認為有一定之意思表示者，固可謂為默示之
- 09 意思表示，然沈默與默示意思表示仍屬不同，沈默係單純
- 10 之不作為，並非間接意思表示，除法律或契約另有規定外
- 11 ，原則上不生法律效果。默示意思表示則係以言語文字以
- 12 外之其他方法，間接使人推知其意思，原則上與明示之意
- 13 思表示有同一之效力。本件福餐聯公司並非系爭外牆之所
- 14 有權人，本無從主張與上訴人就系爭外牆成立默示分管契
- 15 約之餘地，上訴人縱於本件起訴前未曾對該外牆懸掛廣告
- 16 表示異議，惟依社會通念觀之，尚不足評價為默示同意系
- 17 爭82號1樓建物所有權人得分管使用該系爭外牆之意思表
- 18 示。應認僅屬單純之沈默。是上訴人主張系爭日藥本舖、
- 19 福餐聯招牌無權占用系爭外牆之事實，堪以認定。
- 20 2. 上訴人請求被上訴人返還不當得利加計利息，是否有據？
- 21 (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
- 22 因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還
- 23 之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害
- 24 若干為準，又無權占有他人之物，可能獲得相當於租金之
- 25 利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判
- 26 例意旨參照）。再依民法第821條規定，各共有人固得為
- 27 共有人全體之利益，就共有物之全部，為回復共有物之請
- 28 求。惟請求返還不當得利，並無該條規定之適用，請求返
- 29 還不當得利，而其給付可分者，各共有人得按其應有部分
- 30 ，請求返還（最高法院88年度台上字第1341號判決意旨參
- 31 照）。次按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證

01 明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定
02 其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。是於當事人
03 請求返還不當得利，如已證明對方受有利益而不能證明其
04 數額或證明顯有重大困難者，如仍強令其舉證證明對方所
05 受利益數額，非惟過苛，亦不符訴訟經濟原則，惟民事訴
06 訟法第222條第2項既漏未規定，自應認有公開之法律漏洞
07 ，即應類推適用民事訴訟法第222條第2項規定，以符公平
08 。

09 (2) 經查：

- 10 ① 上訴人主張系爭日藥本舖招牌，其中立式招牌面積42,000
11 平方公分（長400公分×寬 105公分）、橫式招牌面積11,0
12 50平方公分（85公分× 130公分）；系爭福餐聯招牌，其
13 中立式（圓形）招牌面積11,304平方公分（60公分× 60公
14 分× 3.14）、橫式招牌面積11,050平方公分（130公分× 8
15 5公分）等情，為日藥本舖公司、福餐聯公司所否認，惟
16 系爭招牌已經拆除，無從丈量確認，且日藥本舖公司、福
17 餐聯公司均未提出反證證明系爭招牌之尺寸。又上訴人主
18 張系爭日藥本舖招牌，其中立式招牌參照系爭另案鑑定之
19 結果，每月租金為22,000元；橫式招牌按面積比例換算每
20 月租金應為5,931元；系爭福餐聯招牌，其中立式招牌，
21 按面積比例換算，每月租金應付租金6,068元，橫式招牌
22 ，按面積比例換算，每月應付租金5,931元等情，亦為日
23 藥本舖公司、福餐聯公司否認，並以上揭情詞置辯，然兩
24 造均未提出系爭招牌之租金鑑定報告供本院認定，而參照
25 系爭另案鑑定報告所記載鑑定費用45,000元，相當本件上
26 訴人請求總金額近15%，可見程序上鑑定耗費顯然非低。
27 可認證明上訴人所受相當租金之不當得利數額，顯有重大
28 困難，依前揭說明，應可由法院審酌一切情況，酌定其相
29 當租金之數額。
- 30 ② 本院審酌依上訴人提出系爭另案中，全國電子公司招牌照
31 片（見本院卷第139頁），及該案中之鑑定報告所憑面積

為40,992平方公分（448公分×91.5公分）（見本院卷第102頁），比對上訴人提出系爭招牌之照片（原審卷第11、141、142頁），系爭日藥本舖招牌，其中立式招牌面積近似等同另案中全國電子公司招牌之尺寸，而系爭立式招牌之面積與橫式招牌之面積因照片攝影角度無法直接比對，但上訴人所主張之橫式招牌面積均小於上揭全國電子公司招牌下，足以認定上訴人上揭主張系爭日藥本舖招牌之長寬、半徑據以計算面積，作為計算相當於租金不當得利之約略基準，應可採信。又系爭另案所鑑定之全國電子公司招牌懸掛地點為系爭84號建物3、4樓、鑑定期間係自97年5月15日起至102年5月14日止，雖與本件系爭招牌懸掛地點、時間不同，但懸掛位置鄰近僅差一門牌號碼，時間亦接近，是上揭鑑定報告自有其參考之價值。是本院認上訴人主張依系爭另案鑑定結果作為本件系爭招牌占用之相當租金之不當得利計算參考依據，尚非無據。本院並考量系爭另案判決經調查後，採取鑑定評估浮動值之中限，認定全國電子公司招牌之月租金認定為每月20,000元，而系爭日藥本舖招牌，其中立式招牌面積與全國電子公司招牌近似，故應認定租金為每月20,000元為適宜。而系爭日藥本舖招牌，其中橫式招牌及系爭福餐聯招牌之立式（圓形）招牌、橫式招牌之面積均近為系爭日藥本舖招牌之立式招牌面積1/4，是均認定其每月租金為5,000元為適宜。

③日藥本舖公司占用期間自103年8月1日起至104年7月31日止，共計12個月，故上述期間租金立式招牌租金總額計240,000元（計算式： $20,000 \times 12 = 240,000$ ），橫式招牌每月租金為5,000元，租金總額60,000元，合計300,000元。福餐聯公司占用期間自105年5月29日起至106年7月31日止，共14月又3日，故上述期間立式（圓形）招牌及橫式招牌租金總額，均為70,484元（計算式： $5,000 \times (14 + 3/31) = 70,484$ ，元以下四捨五入），合計140,968元。

④系爭建物外牆係屬共有，業如前述，且該外牆所屬大樓建

01 物為5層樓，每一層樓有2戶，上訴人饒恕、林美幸、周玉
02 齡、林育新分別自71年2月11日、98年6月19日、70年11月
03 5日、98年8月18日起為系爭84號建物3、4樓、系爭82號建
04 物3、4樓之區分所有權人，業據認定如上。是上訴人每位
05 對於上揭日藥本舖公司、福餐聯公司應返還之利益所得請
06 求之範圍，即為其應有部分各為十分之一，亦堪認定。是
07 上訴人每位得請求日藥本舖公司返還本件系爭外牆使用利
08 益即相當於租金之損害金為30,000元（計算式： $300,000$
09 $\times 1/10 = 30,000$ ）；得請求福餐聯公司返還本件系爭外
10 牆使用利益即相當於租金之損害金為14,097元（計算式：
11 $140,968 \times 1/10 = 14,097$ ，元以下四捨五入）。

12 五、綜上所述，上訴人依據不當得利之法律關係，請求日藥本舖
13 公司給付上訴人各30,000元；請求福餐聯公司給付上訴人各
14 14,097元，及自起訴狀繕本送達之翌日起（送達證書見原審
15 卷第31、32頁）即106年12月14日起至清償日止，按年息5%
16 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求即無理
17 由，應予駁回。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴
18 之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予
19 廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示
20 。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判
21 決，經核並無不合，此部分上訴為無理由，應駁回此部分之
22 上訴。

23 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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
27 主文。

28 中 華 民 國 109 年 1 月 20 日
29 民事第五庭 審判長 法官 蔡志宏
30 法官 趙彥強
31 法官 方鴻愷

01 以上正本係照原本作成。

02 本件判決不得上訴。

03 中 華 民 國 109 年 1 月 20 日

04 書記官 陳紀元