臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第703號

原　　告　饒　恕
　　林美幸
　　周玉齡
　　林育新
共　　同
訴訟代理人　張國湧
被　　告　全國電子股份有限公司
法定代理人　林琦敏
訴訟代理人　王晨桓律師
　　林伊柔律師
　　張雅淇律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國108 年9 月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告饒恕、周玉齡、林育新各新臺幣壹拾肆萬肆仟元，及均自民國一百零八年五月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告林美幸新臺幣貳萬壹仟伍佰元，及自民國一百零八年五月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之四，餘由原告饒恕、周玉齡、林育新各負擔百分之六，原告林美幸負擔百分之二。

本判決第一項原告饒恕、周玉齡、林育新勝訴部分，各得假執行。但被告如各以新臺幣壹拾肆萬肆仟元分別為原告饒恕、周玉齡、林育新預供擔保，各得免為假執行。

本判決第二項原告林美幸勝訴部分，得假執行。但被告如以新臺幣貳萬壹仟伍佰元為原告林美幸預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告受合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠臺北市○○區○○路○○號、84號建物為5層樓公寓（下稱系爭建物），每層樓為2戶，每戶之應有部分均為10分之1。原告饒恕自民國71年2月11日起為系爭建物84號3樓之所有權人，原告林美幸自98年6月19日起為系爭建物84號4樓之所有權人，原告周玉齡自70年11月5日起為系爭建物82號3樓之所有權人，原告林育新自98年9月18日起為系爭建物82號4樓之所有權人，被告則係自87年起向訴外人林明榮承租系爭建物84號1樓及地下室建物作為營業賣場使用。詎料，被告竟未經原告等人之同意，無權於原告等人所共有系爭建物之公共空間懸掛招牌，自受有相當於租金之不當得利，原告等人自得依民法第179條之規定，請求被告負返還所受不當得利之責任。

㈡又被告係分別於系爭建物82號至84號間懸掛直立式招牌（長220公分、寬96公分；下稱A招牌）、84號1樓懸掛直立式招牌（長180公分、寬115公分；下稱B招牌）、84號1樓懸掛橫式招牌（長114公分、寬110公分；下稱C招牌）。而原告林美幸與被告於本院107年度司移調字第106號事件（即本院107年度訴字第2051號返還不當得利事件）所達成之調解金額，係參照臺灣高等法院103年度上易字第1370號返還不當得利事件（下稱前案）委託國泰不動產股份有限公司所為系爭建物84號3、4樓看板租金之價格評估後所出具之鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）為計算基礎，堪認A招牌之每月租金應為新臺幣（下同）1萬0,772元，每戶為1,077元、B招牌之每月租金應為1萬1,110元，每戶為1,111元、C招牌之每月租金應為6,732元，每戶為673元。準此，原告饒恕、周玉齡、林育新得分別向被告請求起訴前5

年（即103 年3 月21日起至108 年3 月20日止）相當於租金之不當得利數額均為17萬1,660 元；原告林美幸得向被告請求A 、B 招牌自107 年6 月23日起至108 年3 月20日止，以及C 招牌自107 年6 月20日起至108 年3 月20日止之相當於租金之不當得利數額為2 萬5,552 元。

㈢並聲明：

1.被告應給付原告饒恕、周玉齡、林育新各17萬1,660 元，及均自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。

2.被告應給付原告林美幸2 萬5,552 元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。

3.訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

㈠前案判決係認定被告於系爭建物84號3 、4 樓外牆所懸掛之直立式招牌（寬約3 台尺、長約16台尺）有占用系爭建物之公共空間，被告於前案判決後亦已將前開招牌拆除。原告等人於本件訴訟中請求之A 、B 、C 招牌部分，並未經前案認定確實有占用系爭建物公共空間之情形，且前案委託鑑定後所出具之系爭鑑定報告，亦因時間久遠而不得為本案所援用。

㈡並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

三、得心證之理由：

㈠查系爭建物每層2 戶，建築完成日期為70年8 月25日，原告饒恕自71年2 月11日起為系爭建物84號3 樓之所有權人、原告林美幸自98年6 月19日起為系爭建物84號4 樓之所有權人、原告周玉齡自70年11月5 日起為系爭建物82號3 樓之所有權人、原告林育新自98年9 月18日起為系爭建物82號4 樓之所有權人，被告自87年起與系爭建物84號1 、2 樓之所有權人林明榮簽訂房屋租賃契約承租系爭建物84號1 樓及地下室

，由其東湖店即全國電子分公司營業，並在系爭建物外牆懸掛A、B、C招牌，且系爭建物公寓大廈並未設立管理委員會，亦無規約或區分所有權人會議決議就外牆使用為何規範等情，為兩造所不爭執，並有建物登記謄本、異動謄本、招牌現況照片等件在卷為憑（見本院卷第19頁至第27頁），且經本院調取本院107年度訴字第2051號民事卷宗、臺灣高等法院103年度上易字第1370號民事歷審卷宗查核屬實，應堪予認定。

㈡原告主張被告未經系爭建物所有權人同意，在系爭建物外牆設置A、B、C招牌，侵害原告等人之所有權，受有相當於租金之利益，應負返還不當得利之責，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

1.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。又依社會通常觀念，構造物係屬維持建築物安全所必要之支柱、屋頂、外牆、承重牆、或為公共樓梯間、消防設備、電梯間、機電室、公共大門、走廊、水塔等使用者，在構造上及使用上均不具有獨立性，應認為屬於共同使用部分而不能單獨成為所有權之客體。查被告設置A、B、C招牌並掛立於系爭建物之外牆，其中A、B招牌分別位於系爭建物82號與84號之共同直立壁、84號與86號之共同直立壁，該直立壁以壁心為界而各為82號與84號、84號及86號之專有部分，亦即系爭外牆分別包覆82號與84號、84號及86號之邊間，而C招牌則掛立於系爭建物1、2樓間之外牆牆面，此為兩造所不爭，並有招牌照片附卷可憑（見本院卷第27頁、臺灣高等法院103年度上易字第1370號卷第148頁），堪予認定。又系爭建物外牆與大樓外觀息息相關，如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項制定之原意所在，且A、B、C招牌所占用之牆面為維持建築物安全所必要之外牆，應屬東湖路82、84號全體區分所有權人所共有無訛。被告仍空言辯稱A、B、C招牌並未占用系爭建物公共空間之情形，顯與事實及前揭法規不符，應無可取。

2.本件原告等人既均為系爭建物之區分所有權人，即為A、B、C招牌所占用外牆之共有人，則依民法第818條、第819條第2項、第820條第1項規定，自得按其應有部分對於系爭建物外牆有使用收益之權，且除契約另有約定外，系爭建物外牆亦應由共有人共同管理之。又按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造，並不得為約定專用部分。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。公寓大廈管理條例第7條第3款、第8條第1項亦分別定有明文。是在系爭建物外牆設置廣告物即A、B、C招牌之行為，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，依上開條例第8條第1項規範意旨。被告除係向林明榮承租系爭建物84號1樓及地下室作為商場使用外，並無提出系爭建物區分所有權人均同意其設置A、B、C招牌於系爭建物外牆之相關證據，是被告既無從證明其有合法占有使用系爭外牆之權源，則原告等人主張被告設置A、B、C招牌無權占用系爭建物外牆之事實，堪以認定。

㈡原告等人依民法第179條規定，請求被告設置A、B、C招牌應給付不當得利之部分：

1.按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範

圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人之物，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。又無權使用他人之物者，其所受利益，為使用本身，而「相當於租金」係原受利益依其性質不能返還時應償還之價額。再依民法第821 條規定，各共有人固得為共有人全體之利益，就共有物之全部，為回復共有物之請求。惟請求返還不當得利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有人得按其應有部分，請求返還（最高法院88年度台上字第1341號判決意旨參照）。查被告無合法權源設置A 、B 、C 招牌於系爭建物之外牆，而該外牆係屬系爭建物區分所有權人共有，又原告饒恕自71年2 月11日起為系爭建物84號3 樓之區分所有權人、原告林美幸自98年6 月19日起為系爭建物84號4 樓之區分所有權人、原告周玉齡自70年11月5 日起為系爭建物82號3 樓之區分所有權人、原告林育新自98年9 月18日起為系爭建物82號4 樓之區分所有權人，業如前述，被告前揭無權使用外牆行為顯有礙原告等人對系爭建物外牆即共有部分之所有權行使，則被告確因設置上揭招牌受有相當租金之不當利益，是原告等人依民法第179條不當得利法律關係，請求被告返還A 、B 、C 招牌占有使用系爭建物共用部分即外牆而生之不當得利，自屬有據。

2.又原告主張依前案委託國泰不動產股份有限公司所為系爭建物84號3 、4 樓看板租金之價格評估後所出具之系爭鑑定報告書作為本件A 、B 、C 招牌所生不當得利之計算基礎等情，查前案囑託國泰不動產股份有限公司鑑定被告於系爭建物84號3 、4 樓所設置之招牌（已拆除）占用系爭建物外牆之相當於租金利益為何，該公司出具系爭鑑定報告，以被告當時於3 、4 樓所設置直立、雙面招牌（長448 公分、寬91.5公分、厚度22公分）大小，估算97年5 月15日起至102 年5月14日之5 年期間內，掛立於上開位置之租金價額應為每月2 萬2,000 元，此有系爭鑑定報告及鑑估標的現況照片附於

前案卷可證（見臺灣高等法院103 年度上易字第1370號卷第127 頁至第142 頁），且經本院依職權調取前案卷宗查核屬實。被告雖以：前案委託鑑定後所出具之系爭鑑定報告，因時間久遠而不得為本案所援用等語置辯，惟依系爭建物附近不動產交易實價查詢網路資料所示（見本院卷第99頁至第109 頁），系爭建物附近房屋交易價格自104 年間起至108 年間仍屬持續增加○○○區○位○○○段應較系爭鑑定報告製作時更趨良好，參以系爭鑑定報告評估上開招牌租金價額時亦將掛立招牌之位置作為考量依據，足認原告以系爭鑑定報告書作為本件A 、B 、C 招牌之計算依據，應屬允當。本院審酌被告於系爭建物設置A 、B 、C 招牌（見臺灣高等法院103 年度上易字第1370號卷第148 頁），分別為直立雙面招牌（長220 公分、寬96公分）、直立雙面招牌（長180 公分、寬115 公分）、橫式招牌（長114 公分、寬110 公分），對照系爭鑑定報告所鑑估標的即84號3 、4 樓直立雙面招牌（長448 公分、寬91.5公分、厚度22公分，見臺灣高等法院103 年度上易字第1370號卷第137 頁），A 、B 、C 招牌面積顯然較小，且位置均於系爭建物1 樓或1 、2 樓處，其等經濟及廣告價值顯然較系爭鑑定報告所鑑定之招牌為低。基此，本院認被告因於系爭建物設置A 、B 、C 招牌所受之利益，應參酌系爭鑑定報告就84號3 、4 樓直立雙面招牌所鑑估金額之判斷標準，並按A 、B 、C 招牌面積大小、掛立位置、系爭建○○位區○○○段之交易價格等情綜合以觀，各以每月9,000 元、9,000 元、6,000 元為妥適。被告所辯前詞，並無可採。

3.再者，系爭建物為5 層樓、一層2 戶，共計10戶，原告等人既均為系爭建物之區分所有權人，如前所述，則原告等人對於被告應返還之利益所得請求之範圍即為應有部分10分之1 。是以，原告等人各得請求被告應返還相當於租金之不當得利金額為每月2,400 元【計算式：（9,000 元＋9,000 元＋6, 000元）÷ 10＝2,400 元】，是原告饒恕、林育新、周玉

齡請求被告返還本件108 年3 月20日起訴前5 年之系爭建物外牆使用利益即相當於租金之損害金，共計60個月均為14萬4,000 元（計算式：2,400 元/ 月x 60月＝14萬4,000 元）；原告林美幸請求被告返還A 、B 招牌自107 年6 月23日起至108 年3 月20日止、C 招牌自107 年6 月20日起至108 年3 月20日止之系爭建物外牆使用利益即相當於租金之損害金共計為2 萬1,500 元【計算式：（900 元＋900 元）/ 月x 8 又28 /30月＋（600 元/ 月x 9 又1/30月）＝21,500元】，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

㈣末按不當得利受領人，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償，民法第182 條第2 項定有明文。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5 ，亦為同法第203 條所明定。查，本件民事起訴狀繕本已於108 年5 月13日送達被告，有本院送達證書在卷可稽（見本院卷第37頁），揆諸前揭說明，原告等人就各請求上開相當於租金之不當得利，自得請求被告自起訴狀繕本送達翌日即108 年5 月14日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。

四、從而，原告等人依據不當得利之法律關係，請求被告給付原告饒恕、周玉齡、林育新各14萬4,000 元、原告林美幸2 萬1,500 元，及均自108 年5 月14日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求即無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不再逐一論列，併予敘明。

六、本件原告等人勝訴部分，因法院所命被告給付價額均未逾50萬元，依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定，應依職權宣告假執行，本院並酌定被告以相當金額供擔保後，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　29　　日

民事第二庭　法　官　潘曉玫

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　王元佑