

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第2041號

原告 方阡蓉

訴訟代理人 徐仲忠律師

陳宗賢律師

林宏耀律師

陳彥鈺律師

被告 博家管理顧問股份有限公司（前名稱：美麗灣商旅有限公司）

法定代理人 許裕旺

訴訟代理人 陳為元律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國112年3月15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、原告起訴主張：

(一)原告於民國109年4月9日，以其所有位於85大樓之房屋（址設：高雄市○○區○○○路0號12樓之25，下稱系爭房屋）為租賃標的物，與訴外人吳政輝訂立租賃契約（下稱系爭租約），原告為出租人，吳政輝為形式承租人，約定租賃期間自109年5月1日起至114年4月30日止。嗣後，雙方因租金議價未達成共識，於110年6月4日合意終止系爭租約，並以110年6月30日為終止日，並作成終止房屋租賃契約書。又吳政輝實際上係受被告為委任出名承租之人，系爭租約之實質承租人為被告，被告承租系爭房屋作為營業之用。詎於系爭租約終止後，被告以於系爭房屋之隔壁建物（門牌號碼：高雄市○○區○○○路0號12樓之26）營業之便為由，未拆除設置於系爭房屋牆面之「美麗灣商旅」招牌（下稱系爭招

牌），原告多次請求被告拆除，被告置之不理，期間原告雖就系爭房屋持續招商，但因被告占用系爭房屋外牆設置招牌之故，有意承租者見之紛紛避走，被告不僅未給付原告設置招牌作為商業廣告之租金，更使原告因系爭房屋租不出去而蒙受每月新臺幣（下同並未手法）2萬元之租金利益損失。本件原告為系爭房屋之所有權人，被告於系爭租約終止後已無占有系爭房屋牆面設置招牌之正當權源，是原告行使民法第767條第1項中段所有權妨害除去請求權，並依系爭租約擇一請求被告拆除系爭招牌應有理由。

(二)被告以系爭招牌占用系爭房屋之牆面，已因系爭租約已終止而無得繼續占用之法律上原因，是自110年7月1日起迄今係無權占有，又經詢問同層樓招牌廣告設置之租金行情，每月約3,000元，以此作為相當租金之不當得利計算基礎，是主張被告應返還至110年7月1日起至111年5月31日止，占用系爭房屋牆面之不當得利33,000元（計算式：3,000×11=33,000），並自111年6月1日起迄拆除系爭招牌之日止，按月給付占用系爭房屋牆面之不當得利3,000元。

(三)兩造合意終止系爭租約後，被告依系爭租約條款第5條第3項規定，負有拆除系爭招牌之義務，然被告於系爭租約終止後繼續占用系爭房屋外牆刊登廣告招牌，使有意承租系爭房屋營業之使用者考量無法設置招牌將影響營業收益，進而打消與原告締結租約之念頭，至今系爭房屋無人承租，致原告受有每月預期得獲取之2萬元租金收入之損失，是被告未拆除系爭招牌之不作為，已侵害系爭房屋所有權能中使用、收益之積極權能，原告受有所失利益自110年7月1日起至111年5月31日止，因系爭房屋無法出租而未取得之房租收入為22萬元（計算式：20,000×11=220,000），爰依侵權行為請求賠償220,000元。

(四)並聲明：1、被告應將系爭房屋牆面設置之系爭招牌拆除。2、被告應給付原告253,000元及自起訴狀繕本送達被告之日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。3、被告應自111年

01 6月1日起迄拆除系爭招牌之日止，按月給付原告3,000元。

02 4、願供擔保請准為假執行宣告。5、訴訟費用由被告負擔。

03 二、被告抗辯：依公寓大廈管理條例第8條第1項規定及85大樓廣
04 告招牌管理辦法（下稱系爭管理辦法）第3點第4條規定，系
05 爭房屋牆面屬共用部分，為系爭管委會所管理，被告已於10
06 9年5月起向高雄85大樓管理委員會（下稱系爭管委會）申請
07 使用牆面懸掛系爭招牌至今，並未侵害原告之所有權或使用
08 權，亦無依系爭租約有拆除系爭招牌之義務，且無不當得利
09 等語，並聲明：原告之訴駁回。

10 三、本院之判斷：

11 原告主張，被告向其承租系爭房屋，並懸掛系爭招牌，兩造
12 於110年6月30日合意終止系爭租約後，被告仍未將系爭招牌
13 拆除一節，並提出系爭房屋建物及土地所有權狀、系爭租約
14 契約書、終止租賃契約書、被告懸掛系爭招牌現況照片為證
15 （本院卷第23-45頁、359-361頁），且為被告所不爭執，此
16 部分堪信為真實。又原告主張，其自107年1月2日取得系爭
17 房屋所有權起，即使用系爭招牌所在處之牆面，並無管委會
18 或其他區分權人提出質疑，已形成默示分管契約由原告專用
19 等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點闕為：
20 (一)系爭招牌所在之牆面是否已形成「默示分管契約」由原告
21 專用，而得排除被告之佔用？(二)原告請求不當得利及損害賠
22 償有無理由？

23 (一)系爭招牌所在之牆面是否已形成「默示分管契約」由原告專
24 用，而得排除被告之佔用？

25 1. 按公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之
26 防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或
27 其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約
28 另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣
29 （市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權
30 人會議決議之限制。住戶對共用部分之使用應依其設置目的
31 及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。住戶違反第

01 2 項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性
02 質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並
03 得請求損害賠償，公寓大廈管理條例第8 條第1 項、第9 條
04 第2 項、第4 項規定甚明。又共有物分管契約，固不以共有
05 人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在
06 內。惟所謂默示之意思表示，係指依共有人之舉動或其他情
07 事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除
08 有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂
09 為默示之意思表示。

10 2. 次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
11 任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。經查。系爭管理辦
12 法第參點第3、4條約定「各用戶之招牌，僅限懸掛於私有房
13 產之門框上。各用戶進駐後可向12樓服務台申請懸掛標示
14 牌，申請表如附件，搬遷後由12樓服務台自行拆卸。」等
15 語，有系爭管理辦法在卷可參（本院卷第94頁），且證人即
16 系爭管委會之主任委員施定遠到庭證稱：「92年7 月29日85
17 大樓廣告招牌管理辦法（被證一），第三點第一項第三條各
18 用戶之招牌僅限掛於私有房產之門框，所謂門框是指上開照
19 片美麗灣招牌下方到落地窗上方這一小段位置，至於美麗灣
20 這個部位是牆面，要跟管委會申請，這並非專用部分。」等
21 語（本院卷第387頁），足證系爭招牌所懸掛之牆面為85大
22 樓共用部分，由全體住戶共同使用，依上開說明，應為系爭
23 管委會所管理及維護。又被告已於109年5月11日向系爭管委
24 會申請懸掛系爭招牌，且經系爭管委會同意在案，有客戶服
25 務執行單在卷可證（本院卷第307頁），並經證人施定遠證
26 述詳實（本院卷第388頁），其程序已符合系爭管理辦法之
27 規定，是被告抗辯已經系爭管委會核准懸掛系爭招牌，有合
28 法使用權，核屬有據。至於原告主張，系爭廣告懸掛牆面已
29 形成「默示分管契約」由其專用乙節，而依系爭租約或民法
30 第767條請求被告拆除系爭招牌等語，為被告所否認，原告
31 就此並未舉證證明，僅以其自107年1月2日即於系爭招牌之

01 相同位置懸掛廣告招牌，並無管委會或其他區分所有權人提出異議為據，惟證人戴金宗到庭證稱：「（問：是否曾經承租高雄市○○區○○○路0號12樓之25之房屋？承租時間為
02 多久？）有，107年開始租到109年，我從事旅館業。（問：懸掛招牌之範圍是否如照片中美麗灣商旅招牌？）有比較小
03 一點，長度一樣，但高度沒有那麼高，我的招牌一部分有跨到12樓之26，當時12樓之26也是我承租，12樓之25跟26的出租人是不同的。」等語（本院卷第383頁），又證人李幸融
04 到庭證稱：「（問：系爭房屋終止租賃契約是否由證人到場點交？）是我去點交，當時張家瑜跟我們承租不只系爭房屋，還有很多房屋，不論是以被告的名義出租或是以吳政輝
05 名義出租，我都是一間一間點交，但是系爭25的房子有點狀況是當時25跟26兩間是不同所有權人，但是房子卻是打通的，被告只有退系爭25這個房子，26仍然繼續承租，所以點
06 交那天就只有將25這邊全部清空而已，點交25房屋內部清除，當時基於善意考量被告就26仍然繼續經營，所以沒有立即要他拆除招牌」等語（本院卷第244頁），又觀之系爭招牌懸掛之照片，系爭招牌懸掛範圍橫跨系爭房屋及高雄市○○
07 區○○○路0號12樓之26兩間房屋之外牆，而從107年戴金宗承租起至被告110年6月30日退租這段期間，上開兩房屋雖為不同所有權人，但承租人既為相同，因此懸掛招牌在兩房屋之外牆，既然不會涉及其他住戶或用戶之利益，而無他住戶、用戶提出異議此為當然之理，並非當然即可認定全體區
08 分所有權人就系爭招牌懸掛牆面為原告約定專用部分有何默示同意，亦無任何具體舉措或其他情事，足以間接推知其他共有人有默示分管契約存在或默示同意原告可佔有使用此特定部分。再者，由上開系爭管理辦法第參點第3、4條規定，各用戶之招牌，僅限懸掛於私有房產之門框上，且各戶進駐後可向12樓服務台申請懸掛標示牌等語，足見85大樓規約已明文排除適用「默示分管契約」。從而，原告主張系爭招牌懸掛牆面已形成「默示分管契約」由原告專用乙節，顯

屬無據，不足採信，則原告請求被告拆除系爭招牌，亦為無理由。

(二)原告請求不當得利及損害賠償有無理由？

按共用部分，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。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第3條第4款、第10條定有明文。而外牆面係屬維持公寓大廈外觀及結構之必要工作物，關於其管理、維護，性質上應屬大廈之共同使用部分，應由管理委員會負責管理，區分所有權人使用該外牆作為其專有部分之範圍，但應僅以牆壁構造物內面為限。參以證人施定遠到庭證稱：

「（問：任何住戶都可以申請懸掛招牌在照片所示之部位，抑或僅外牆相對之住戶可以申請懸掛招牌？）首先必須一定要大樓所有權人才能申請，但是所有權人有分辦公區、套房區、商店區、百貨區等等，我們總共有九大分區，雖然上開招牌懸掛辦法並沒有特定12樓牆面那些區的所有權人才能來申請，但基本上只有12樓的商店區的所有權人才會來申請。12樓牆面招牌懸掛之申請只要是12樓區分所有權人都可以來申請，只要那個牆面是空的，並沒有所謂默示分管，那一戶建物外牆他就可以使用，否則系爭大樓一樓到11樓都是由某個企業所有，那他就可以隨便懸掛招牌嗎？我們現在已經有在整理，並且都按廣告招牌管理辦法辦理。（問：上開照片中各戶懸掛招牌有按月繳付懸掛招牌費用給管委會？）這部分目前沒有，因為在我接主委時，12樓已經有懸掛很多招牌，所以我們計畫是要修改廣告招牌管理辦法，來取得權限拆除一些沒有經過管委會同意的招牌。」等語（本院卷第388-389頁），足徵被告雖自109年5月間無償懸掛系爭招牌迄今，然此業經系爭管委會同意核准，自無侵害85大樓共有人之利益或權利，是原告依不當得利、侵權行為之法律關係請求被告給付253,000元及遲延利息，並迄系爭招牌拆除之日止按月給付3,000元，要無理由。

01 四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第767條第1項中段請求被
02 告應將系爭招牌拆除，又依民法第179、184條請求被告給付
03 253,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
04 年利率5%計算之利息，並自111年6月1日起迄拆除系爭招牌
05 之日止，按月給付原告3,000元為無理由，應予駁回。

06 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
07 據，經審酌認均與本件之判決結果不生影響，爰不再一一論
08 述，附此說明。

09 六、結論：本件原告之訴無理由。因此判決如主文。本件原告敗
10 訴，訴訟費用應由原告負擔。

11 中 華 民 國 112 年 4 月 12 日
12 高雄簡易庭 法 官 鄧怡君

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

17 中 華 民 國 112 年 4 月 12 日
18 書 記 官 吳語杰