

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第894號

原告 成功山水大廈管理委員會

法定代理人 謝美慧

訴訟代理人 蘇靜儀

李秋華

被告 鴻頤旅行社有限公司

法定代理人 洪進吉

被告 陳桂生

訴訟代理人 洪進吉

被告 靈巖山寺

法定代理人 施金佳

訴訟代理人 鄭幸幸

上列當事人間回復原狀事件，本院於民國111年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告鴻頤旅行社有限公司應將設置於成功山水大廈外牆之如附件所示之「鴻頤旅行社」招牌（含支架）拆除並回復原狀。

被告靈巖山寺應將設置於成功山水大廈外牆之如附件所示之「靈巖山高雄成功念佛會」招牌（含支架）拆除並回復原狀。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告鴻頤旅行社有限公司、被告靈巖山寺各負擔三分之一，餘由原告負擔。

01 本判決第一、二項得假執行。但被告鴻頡旅行社有限公司、被告
02 靈巖山寺各以新台幣壹萬肆仟伍佰元供擔保後，得各免為假執
03 行。

04 事實及理由

05 壹、程序部分

06 原告之法定代理人原為洪春菊，嗣變更為謝美慧，此有經高
07 雄市苓雅區公所核備之成功山水大廈（下稱系爭大廈）民國
08 111年1月份管理委員會會議記錄可佐，並據謝美慧具狀聲明
09 承受訴訟（本院卷第221至225頁），經核與民事訴訟法第17
10 5條第1項之規定相符，應予准許。

11 貳、實體部分：

12 一、原告主張：被告陳桂生、靈巖山寺分別為高雄市○○區○○
13 ○路00巷00號12樓之1（下稱系爭甲房屋）、同門牌號7樓之
14 2（下稱系爭乙房屋）之所有權人，為系爭大廈之區分所有
15 權人。陳桂生、被告鴻頡旅行社有限公司（下稱鴻頡公司）
16 擅自在系爭大廈外牆設置如附件所示之「鴻頡旅行社」招牌
17 （含支架，下稱系爭甲招牌），靈巖山寺擅自在系爭大廈外
18 牆設置如附件所示之「靈巖山高雄成功念佛會」招牌（含支
19 架，下稱系爭乙招牌），經多次勸導未進行改善，違反大樓
20 規約第1章第2條、附件二規約第3章第14條約定，爰依公寓
21 大廈管理條例（下稱公寓條例）第9條訴請被告拆除。並聲
22 明：（一）陳桂生、鴻頡公司應將設置於系爭大廈外牆之系
23 爭甲招牌拆除並回復原狀。（二）靈巖山寺應將設置於系爭
24 大廈外牆之系爭乙招牌拆除並回復原狀。

25 二、被告部分：

26 （一）陳桂生、鴻頡公司以：系爭甲招牌為鴻頡公司承租系爭甲
27 房屋所設置，非陳桂生設置。原告前已向主管機關高雄市政府
28 工務局（下稱工務局）舉報拆除，嗣又向本院起訴拆
29 除，違反一事不二告，且違背先行政後司法之原則。鴻頡
30 公司所在為系爭大廈之商辦大樓，較一般住家繳納更多之
31 管理費，於建造之初，各公司行號即有設立廣告招牌，30

01 多年來無任何住戶或歷屆管理委員會（下稱管委會）為反
02 對或要求拆除情事，即已形成約定俗成（分管契約），表
03 示同意掛招牌。詎料原告於110年間藉召開區分所有權人
04 會議強行通過商辦住戶不得設立廣告招牌，強迫拆除廣告
05 招牌，違反法安定性及誠信原則。再者，工務局現場勘查
06 認為系爭甲招牌尺寸無立即危險，可以補辦手續或申請協
07 助拆除，鴻頡公司即請工務局協助拆除。故原告之起訴並
08 無訴訟利益，且已罹於15年請求權時效等語置辯。並聲
09 明：原告之訴駁回。

10 （二）靈巖山寺則以：原告事前已向工務局舉報拆除，嗣又向本
11 院起訴拆除，違反一事不二告，且違背先行政後司法之原
12 則。系爭大廈A、C棟為商辦大樓，建造之初，各公司行號
13 即有設立廣告招牌。被告所設立之念佛會位於商辦大樓，
14 於91年設立招牌時，無任何住戶或歷屆管理委員會反對設
15 立廣告招牌或要求拆除情事，則已形成約定俗成（分管契
16 約）。詎料原告竟於110年間藉召開區分所有權人會議強
17 行通過商辦住戶不得設立廣告招牌，強迫拆除。系爭乙招
18 牌乃便利信眾造訪，且具照明效果，並未影響市容，亦無
19 安全疑慮，又依照規約繳交較一般住家多之管理費，數10
20 年來約定俗成，原告起訴互相矛盾。且靈巖山寺已主動通
21 知工務局協助拆除等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

22 三、本院之判斷：

23 （一）系爭大廈外牆屬於系爭大廈之共有公用部分，非屬於未登
24 記之不動產，原告請求權未罹於時效而消滅：

25 1、按請求權，因15年間不行使而消滅，民法第125條前段定
26 有明文。又已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第
27 125條消滅時效規定之適用（司法院大法官釋字第107號解
28 釋足參）。次按公寓大廈外牆為建築物之主要構造，為維
29 持建物安全及其外觀所必要，性質上亦不許分割而獨立為
30 區分所有之客體，應由全體住戶共同使用，自屬共同使用
31 部分。依民法第799條規定，應推定為大樓各區分所有人

之共有，縱未經登記，仍不失其共有之性質（最高法院85年度台上字第2389號判決意旨參照）。復按公寓條例第38條第1項規定，明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權，並於同條例第9條第4項規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權（最高法院98年度台上字第790號民事裁判要旨參照）。

- 2、系爭大廈為公寓大廈，系爭大廈外牆結構上與整棟建物不可分，屬於建物之一部分，並非一獨立或附屬之建物，無從以獨立之不動產視之，已隨同建物辦理登記，本無所謂須另外辦理登記之問題。而陳桂生、靈巖山寺分別為系爭甲房屋、系爭乙房屋之區分所有權人，鴻頡公司於系爭大廈之同門牌號4樓之2、5樓之2房屋對應外牆設置系爭甲招牌，靈巖山寺則於系爭乙房屋對應外牆設置系爭乙招牌乙節，有系爭甲、乙房屋之建物登記謄本、系爭甲、乙招牌照片可佐，並為兩造所不爭執（本院卷第43、45、211、250頁），此部分事實堪以認定。則原告本於其固有之訴訟實施權，依公寓條例第9條之規定訴請被告拆除系爭甲、乙招牌並回復原狀，因系爭大廈外牆包括在已經登記建物之內，自無罹於時效之問題。陳桂生、鴻頡公司辯稱原告之請求權已罹於時效而消滅，並不足採。

（二）鴻頡公司、靈巖山寺懸掛系爭甲、乙招牌為違反法令規定：

- 1、按住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。前2項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定；本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以公寓條例第60條規約範本視為規約。但得不受同條例第7條各款不得為約定專用部分之限制，公寓條例第9條第2、3項、第55條第2項分別定有明

01 文。次按招牌廣告及樹立廣告之設置，應向直轄市、縣
02 (市)主管建築機關申請審查許可；建築法修正施行後，
03 違反第97條之3第2項規定，未申請審查許可，擅自設置招
04 牌廣告或樹立廣告者，處建築物所有權人、土地所有權人
05 或使用人新台幣（下同）4萬元以上20萬元以下罰鍰，並
06 限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，得連
07 續處罰。必要時，得命其限期自行拆除其招牌廣告或樹立
08 廣告。建築法第97條之3第2項前段、第95條之3第2項亦分
09 別定有明文。依此，在公寓條例施行前已取得建造執照之
10 公寓大廈，其共用部分雖得不受公寓條例第7條不得為約
11 定專用部分之限制，但仍受公寓條例第9條規定之限制。
12 亦即縱公寓大廈於公寓條例施行前即已取得建造執照，住
13 戶對共用部分之使用仍應依其設置目的及通常使用方法為
14 之，且不得違反公寓條例、區域計畫法、都市計畫法及建
15 築法令之規定。

- 16 2、觀諸原告所提系爭大廈外牆照片，除系爭甲、乙招牌外，
17 尚有其他招牌，且有多位住戶將冷氣機設置懸掛於系爭大
18 廈外牆之情形（本院卷第31、211至215頁）。依鴻頡公
19 司、靈巖山寺所述，係分別於81年間、91年間設置系爭
20 甲、乙招牌（本院卷第248頁），然原告於110年間始因工
21 務局來函就遭檢舉之系爭甲、乙招牌函請鴻頡公司、靈巖
22 山寺拆除廣告招牌或補辦申請手續（本院卷第21、23
23 頁），至其餘住戶使用系爭大廈外牆部分則尚未有進一步
24 之動作，此亦經原告於本院自陳明確（本院卷第251
25 頁）。則依一般社會觀念，系爭大廈區分所有權人對於鴻
26 頡公司、靈巖山寺占有使用外牆懸掛招牌並未干涉且長期
27 容忍，可認為有默示同意。然縱如此，系爭大廈為78年間
28 建築完成，有系爭甲、乙房屋之建物登記謄本可佐，公寓
29 條例於84年6月間訂定，系爭大廈於85年10月27日即訂立
30 規約，依該時訂立之規約第2條第1項第2款、第3項即約
31 定，大廈外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其

外觀使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物（本院卷第365、367頁）。至110年間通過並向高雄市苓雅區公所核備之住戶生活管理規約，仍於其中第2條第3項為相同之約定，另附件二規約第14條亦約定為維護本大廈內外之景觀，不得於住戶室外懸掛招牌（本院卷第271至341頁）。是依住戶規約及自大廈外牆之構造功能目的觀察，應不允許任意懸掛招牌，影響全棟建築物之景觀及使用。系爭大廈區分所有權人仍應本於共有物原本之使用用法，依其性質、構造使用系爭大廈外牆，且無違共有物之使用目的始為合法。故系爭大廈區分所有權人縱然有默示同意住戶使用系爭大廈外牆，然懸掛招牌，不僅影響全建築物之景觀，甚且有時亦可能影響住戶之安全（如招牌掉落或發生火警救災等），已達變更外牆之用途或性質。而鴻頤公司、靈巖山寺設置招牌廣告復未依上開建築法規定向主管機關申請審查許可，自非合法，此亦有工務局於111年6月17日函覆，工務局曾於109年12月11日、110年3月29日、110年5月7日函請原告、鴻頤公司、靈巖山寺拆除未合法設置之招牌或補辦手續，然其等迄今仍未處理之函文可佐（本院卷第233至240頁）。是以，鴻頤公司、靈巖山寺使用系爭大廈外牆懸掛招牌未合於住戶規約約定，亦非經區分所有權人決議為之，且未符合建築法規定，自屬違法。

（三）原告訴請鴻頤公司、靈巖山寺分別拆除系爭甲、乙招牌並回復原狀為有理由，訴請陳桂生拆除系爭甲招牌並回復原狀為無理由：

1、按住戶違反公寓條例第9條第2項規定，管委會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置，公寓條例第9條第4項前段定有明文。又此所謂「住戶」，應指就違法狀態除去具有處分權之住戶而言（最高法院109年度台上字第728號判決參照）。

2、承前所述，鴻頤公司、靈巖山寺分別於系爭大廈外牆懸掛

01 系爭甲、乙招牌為違反法令之使用，則原告依公寓條例第
02 9條第4項規定制止無效，自得訴請法院命其拆除招牌並回
03 復原狀。鴻頡公司、陳桂生雖辯稱其等懸掛招牌數年來並
04 未經住戶或歷屆管理委員會反對或要求拆除，已約定俗成
05 分管契約，表示同意掛招牌。事後又藉召開區分所有權人
06 會議強行通過不得設立廣告招牌之規約強迫拆除廣告招
07 牌，違反法安定性及誠信原則。且其等已請工務局協助拆
08 除，原告違反一事不二告，違背先行政後司法之原則，無
09 訴訟利益等語。惟其等懸掛招牌未經主管建築機關審查許
10 可，已違反建築法之規定，依法除非補辦相關手續，否則
11 自有拆除之義務，並不因數年來無住戶或管委會要求拆
12 除，即得認其懸掛招牌為合法。原告依公寓條例之規定訴
13 請拆除招牌並回復原狀，乃屬依法行事，並無違反法安定
14 性或權利濫用情事。至其等雖稱已請工務局協請拆除招
15 牌，並提出切結書為佐（本院卷第143、153頁），然迄今
16 仍未拆除，原告自有依法訴訟之必要，並無違反一事不再
17 理或違背先行政後司法原則之情形。是其等上開所辯，均
18 無足採。

19 3、至陳桂生雖為系爭甲房屋之區分所有權人，然系爭甲招牌
20 並非其設置，此據鴻頡公司法定代理人洪進吉於本院陳述
21 明確（本院卷第248頁），原告亦未舉證證明系爭甲招牌
22 為陳桂生所設置，則僅鴻頡公司具有拆除系爭甲招牌之處
23 分權。故原告訴請陳桂生拆除系爭甲招牌並回復原狀，即
24 為無理由。

25 四、綜上所述，鴻頡公司、靈巖山寺分別於系爭大廈外牆懸掛系
26 爭甲、乙招牌未合於住戶規約約定，亦非經區分所有權人決
27 議為之，且未符合建築法規定，自屬違法。則原告依公寓條
28 例第9條第4項前段規定，訴請鴻頡公司、靈巖山寺分別拆除
29 系爭甲、乙招牌並回復原狀均為有理由，應予准許。逾此範
30 圍之請求為無理由，應予駁回。

31 五、本判決原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用

簡易訴訟程序所為鴻頡公司、靈巖山寺敗訴之判決，爰依同
法第389條第1項第3款規定依職權宣告假執行。並依民事訴
訟法第392條第2項之規定，依職權宣告其等預供擔保免為假
執行之金額。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
據，經審酌後認與判結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
高雄簡易庭 法 官 顏珮珊

以上正本係照原本作成。

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
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
20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
書記官 林雅姿