

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第2386號

原告 李雪絨

訴訟代理人 周雅玲律師

被告 翠綠籽國際興業有限公司

兼

法定代理人 黃瑞琦

被告 億特麗國際有限公司

法定代理人 王博璋

上列當事人間排除侵害事件，本院民國（下同）115年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告黃瑞琦應將設置在門牌號碼○○市○○區○○街00號建物外牆、柱之「翠綠籽國際興業有限公司」、「億特麗國際有限公司」招牌拆除，並將上開外牆、柱返還原告及全體區分所有權人。

二、訴訟費用新台幣（下同）1,500元由被告黃瑞琦負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

三、本判決所命給付得假執行，但被告如以1萬7,500元預供擔保，得免假執行。

事實及理由

一、本件原告經合法通知，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，爰依被告聲請，由其等一造辯論而為判決。

01 二、原告雖未於言詞辯論期日到場，但依其提出之書狀主張：伊
02 為門牌號碼○○市○○區○○街00號建物（下稱系爭建物）
03 之所有權人，被告為隔鄰即門牌號碼○○市○○區○○街00
04 號建物（下稱系爭另建物）之所有權人，2人均為「○○○
05 ○○」社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，未料被告黃
06 瑞琦未經原告及系爭社區區分所有權人會議同意，擅自將系
07 爭建物外牆裝設「翠綠籽國際興業有限公司」、「億特麗國
08 際有限公司」招牌（以下合稱系爭招牌），依民法第767條
09 第1項前段、中段規定，先位請求被告黃瑞琦將系爭招牌拆
10 除，將該外牆返還原告及全體區分所有權人。如被告黃瑞琦
11 否認系爭招牌非為所有，則備位請求被告翠綠籽國際興業有
12 限公司、億特麗國際有限公司將系爭招牌拆除，將該外牆返
13 還原告及全體區分所有權人。並聲明：先位：被告黃瑞琦應
14 將設置在系爭建物外牆之系爭招牌拆除，並將上開外牆返還
15 原告及全體區分所有權人；備位：被告翠綠籽國際興業有限
16 公司、億特麗國際有限公司應將設置在系爭建物外牆之系爭
17 招牌拆除，並將上開外牆返還原告及全體區分所有權人。

18 三、被告抗辯：系爭招牌係掛在系爭社區大樓的柱子，不是外
19 牆，柱子是公共設施，非原告單獨所有，且15、16年前伊購
20 買系爭另建物時，系爭招牌即掛在該處，伊是連同招牌一起
21 購買，期間曾經更換面板，當時原告在場亦未阻止，原告所
22 訴並無理由。並聲明：原告之訴駁回。

23 四、本院之判斷：

24 (一)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對
25 於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，
26 得就共有物之全部為本於所有權之請求；但回復共有物之請
27 求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前
28 段、中段、第821條第1項、第2項分別定有明文。又公寓大
29 廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難
30 設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似
31 之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定

01 或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管
02 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
03 之限制；公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電
04 台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋
05 頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經
06 該樓層區分所有權人同意，該層住戶，並得參加區分所有權
07 人會議陳述意見，公寓大廈管理條例第8條第1項、第33條第
08 2款亦有明訂。

09 (二)原告就其主張本身為系爭建物所有權人，被告黃瑞琦為系爭
10 另建物所有權人，且其等均為系爭社區區分所有權人之事
11 實，已提出系爭建物之建物所有權狀、系爭另建物之建物登
12 記第二類謄本為證，經核相符，且為被告所不爭執，堪信為
13 真實。又原告就其主張系爭建物外牆裝設有系爭招牌之事
14 實，亦已提出照片2張為證（見本院卷第27、29頁），被告
15 雖稱系爭招牌是掛在系爭社區大樓的柱子，非外牆，但不爭
16 執吊掛處在系爭建物外，而依原告提出之照片顯示，系爭招
17 牌吊掛處雖含大樓騎樓處之柱子，但最上緣則屬掛在外牆
18 處，是應認系爭招牌是掛在系爭建物之外牆、柱上。

19 (三)依系爭建物之建物所有權狀、系爭另建物之建物登記第二類
20 謄本所示，系爭建物及系爭另建物均有同一建號共有使用部
21 分之應有部分（見本院卷第17至25頁），顯見上開2建物確
22 如原告所主張，屬系爭社區之區分所有建物，且系爭社區屬
23 公寓大廈管理條例所規範之公寓大廈。而系爭招牌既是吊掛
24 於系爭社區即公寓大廈之外牆、柱上，依上開公寓大廈管理
25 條例之規定，當應受已向主管機關完成報備有案之大樓規約
26 規定、區分所有權人會議決議之限制，並應經設置樓層區分
27 所有權人之同意。而兩造並未主張或抗辯系爭社區有已向主
28 管機關完成報備有案之相關大樓規約規定、區分所有權人會
29 議決議，則並無法認定系爭招牌之吊掛違反相關大樓規約規
30 定、區分所有權人會議決議之限制。但原告主張系爭招牌係
31 設置於系爭建物外（牆、柱）之事實，為被告所不爭執，堪

01 信為真實，則系爭招牌之設置（吊掛），當需經系爭建物區
02 分所有權人即原告之同意，而被告並未抗辯系爭招牌之設置
03 （吊掛）曾徵得原告之同意，則自應認系爭招牌無權占用系
04 爭建物外牆、柱，原告當可依上開民法之規定，請求系爭招
05 牌所有人即被告黃瑞琦（見本院卷第154頁言詞辯論筆錄）
06 除去亦即拆除系爭招牌，而將上開設置（吊掛）之外牆、柱
07 返還予原告及系爭社區之全體區分所有權人。

08 五、綜上所述，原告先位請求：被告黃瑞琦應將設置在系爭建物
09 外牆（、柱）之系爭招牌拆除，並將上開外牆（、柱）返還
10 原告及全體區分所有權人，於法有據，應予准許。又原告勝
11 訴部分，應依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，職權宣
12 告假執行，並依同法第392條第2項之規定，依職權宣告被
13 告得預供擔保，免為假執行。再者，本件事證已臻明確，兩
14 造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌認與判決結果不生
15 影響，爰不逐一論列，併此敘明。

16 六、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文（訴訟費用負擔
17 之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項）。

18 中 華 民 國 115 年 1 月 27 日
19 高雄簡易庭 法 官 鄭峻明

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 中 華 民 國 115 年 1 月 27 日
25 書 記 官 武凱葳