

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

114年度重簡字第1501號

01 原 告 A01 (姓名年籍資料詳卷內對照表)
02
03 法定代理人 A02 (A01之母, 姓名年籍資料詳卷內對照表)
04
05 訴訟代理人 魏大千律師
06 複 代 理 人 吳俊芸律師
07 被 告 劉丁嘉即派克雞排新莊幸福店
08 0000000000000000
09 黃純純即新村館韓式中華料理
10 0000000000000000

11 上二人共同
12 訴訟代理人 高泉源
13 兼上二人共
14 同訴訟代理
15 人 高偉霞

16 上列當事人間請求回復原狀等事件, 本院於民國115年2月6日言
17 詞辯論終結, 判決如下:

18 主 文

19 被告丁○○及被告乙○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○應將設置於新北
20 市○○區○○路○○○○○○號二樓房屋外牆上如附件所標示之圓
21 形廣告招牌及其支架拆除。

22 被告丁○○及被告甲○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○應將設置於新北
23 市○○區○○路○○○○○○號二樓至四樓房屋外牆上如附件所標
24 示之長方形廣告招牌及其支架拆除。

25 訴訟費用由被告負擔。

26 本判決第一項及第二項得假執行。但被告如以新臺幣壹萬貳仟參
27 佰玖拾元為原告預供擔保, 得免為假執行。

28 事實及理由

29 壹、程序方面

30 一、按訴狀送達後, 原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
31 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者, 不在

01 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本
02 件原告起訴時原聲明請求：(一)被告乙○○○○○○○○○○
03 ○○應將設置於新北市○○區○○路000號2樓之房屋外牆上
04 如附件1所標示之圓形廣告招牌(直徑120公分)及其支架拆
05 除，並將系爭牆面回復原狀返還原告。(二)被告甲○○○○○
06 ○○○○○○○○應將設置於新北市○○區○○路000號2樓至
07 4樓之房屋外牆上如附件2所標示之長方形廣告招牌(長600公
08 分寬90.9公分)及其支架拆除，並將系爭牆面回復原狀返還
09 原告。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於訴訟進行
10 中，變更訴之聲明為：(一)被告丁○○及被告乙○○○○○○○
11 ○○○○○○○○應將設置於新北市○○區○○路000號2樓之房
12 屋外牆上如附件所標示之圓形廣告招牌(直徑120公分)及其
13 支架拆除。(二)被告丁○○及被告甲○○○○○○○○○○○○
14 ○應將設置於新北市○○區○○路000號2樓至4樓之房屋外
15 牆上如附件所標示之長方形廣告招牌(長600公分寬90.9公
16 分)及其支架拆除(本院卷第159至160頁)。(三)原告願供擔
17 保，請准宣告假執行。核其所為，係基於同一請求回復原狀
18 之基礎事實，擴張其應受判決事項之聲明，合於上開規定，
19 應予准許。

20 二、次按行政機關及司法機關所製作必須公開之文書，除兒童及
21 少年福利與權益保障法第69條第1項第3款或其他法律特別規
22 定之情形外，亦不得揭露足以識別前項兒童及少年身分之資
23 訊，兒童及少年福利與權益保障法第69條第1、2項定有明
24 文。查本件原告起訴時為未滿18歲之少年，是本件判決不得
25 揭露足以識別其身分之資訊，爰將原告A01及其法定代理人A
26 02之姓名、住所及足以識別原告之資訊均予以隱匿，合先敘
27 明。

28 貳、實體方面

29 一、原告起訴主張：

30 原告為新北市○○區○○路000號(下稱系爭大樓)2樓房屋
31 之區分所有權人，被告丁○○為系爭大樓1樓房屋之區分所

01 有權人，而系爭大樓所屬社區之公寓大廈規約或區分所有權
02 人會議決議，皆未特別約定大樓外牆牆面之使用方式，故系
03 爭大樓2樓房屋之外牆為原告所有專有部分。詎丁○○將其
04 所有系爭大樓1樓房屋出租予被告乙○○○○○○○○○○
05 ○○(下稱派克雞排店)與被告甲○○○○○○○○○○
06 (下稱新村館)二人做為營業使用，派克雞排店與新村館竟未
07 經原告同意，即分別於系爭大樓2樓至4樓房屋外牆(下稱系
08 爭外牆)懸掛廣告招牌，佔用系爭外牆，縱認系爭大樓2樓房
09 屋外牆非原告專有部分，亦屬全體共有人共有，則共有人間
10 既無分管契約之約定，被告等人擅自裝設招牌占用系爭外
11 牆，自屬無權占有，原告曾以114年6月13日寄發之存證信
12 函，促請原告於文到30日內拆除招牌並回復原狀，惟被告竟
13 於同年月23日回函表示其無拆除之權限，嗣經兩造於同年7
14 月23日前往新北市新莊區調解委員會進行調解會議時，被告
15 仍拒絕拆除，原告不得已提起本件訴訟，依民法第767條第1
16 項前段、中段及第821條規定，求命判決如變更後之聲明所
17 示。

18 二、被告則以：

19 我們在100年間向原告之爺爺(下稱前手)購買系爭大樓1樓房
20 屋時，前手說直式和橫式的招牌都可以按照原有方式懸掛，
21 並表示整棟樓都是其家族所有，不會有問題，此後每一任租
22 客承租該屋時，訴外人即原告之法定代理人丙○○(下稱丙
23 ○○)皆有指導如何掛招牌，十幾年下來都是如此，從未有
24 人有異議，這就是明示和默示之分管契約，系爭外牆並非原
25 告單獨所有，應該是整棟建築物共有人共有，整棟社區大樓
26 之外牆都是這樣掛招牌，只有我們不能掛，這樣並不合理等
27 語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

28 三、得心證之理由：

29 (一)原告主張兩造分別為系爭大樓1、2樓之區分所有權人，被告
30 於系爭外牆設置廣告招牌等情，業據其提出系爭外牆現況照
31 片、存證信函、調解不成立證明書等件為證，並經本院依職

01 權調閱建物登記公務用謄本附卷可參（本院卷第13頁至27
02 頁、第49至51頁、第119頁、第163頁至179頁），而被告對
03 系爭外牆之現況亦未有所爭執，是此部分之事實，堪信為真
04 實。惟被告否認其為無權占用，並以前詞置辯，是本件應審
05 酌者為：系爭外牆是否為系爭大樓2樓房屋之專有部分？原
06 告請求被告應將架設於系爭外牆上如本判決附件所標示之招
07 牌拆除，有無理由？

08 (二)系爭牆面是否為系爭大樓2樓房屋之專有部分？

09 按稱區分所有建築物之專有部分，指區分所有建築物在構造
10 上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部
11 分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專
12 有部分之附屬物。民法第799條第2項定有明文。次按區分所
13 有建築物專有部分之認定，須符合客體獨立性之要件，倘未
14 具備此要件，縱辦理區分所有權之專有登記，仍不因而認為
15 係專有部分。而公寓大廈之外牆，不論是否為承重牆壁或所
16 在位置，有其連續及不許分割之一體性，否則無足以包覆及
17 維護建築物之安全及外觀之完整，屬建築物之基本必要構
18 造，能否謂系爭外牆具有構造及使用上之獨立性，得為獨立
19 區分所有權之客體？自滋疑義。是按民法第799條第2項規
20 定，區分所有建築物之共有部分係指專有部分以外之其他部
21 分及不屬於專有部分之附屬物，則區分所有建築物之基礎、
22 樑柱、承重牆壁及樓地板構造，外牆、屋頂（平台）等，應
23 均屬共有部分（最高法院110年度台上字第246號、110年度
24 台上字第1958號判決意旨參照）。經查，系爭大樓之外牆包
25 覆全棟建築物，其外觀有連續及不許分割之一體性，屬於建
26 築物之基本必要構造，無從明確劃分其構造上及使用上之獨
27 立範圍，揆諸前揭說明，自屬系爭大樓區分所有權人之共有
28 部分，而非原告單獨所有之專有部分，故原告主張系爭外牆
29 為系爭大樓2樓房屋之專有部分云云，難認可採。

30 (三)原告請求被告應將架設於系爭外牆上如本判決附件所標示之
31 招牌拆除，有無理由？

- 01 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
03 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
04 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
05 前段、中段及第821條分別定有明文。次按各共有人，除契
06 約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用
07 收益之權，民法第818條亦定有明文。又共有人以維持共有
08 關係為目的，就共有物劃定範圍，各自占用共有物之特定部
09 分而為管理之分管契約，固不以訂立書面為要件，惟仍以全
10 體共有人有明示或默示之意思方得成立(最高法院110年度台
11 上字第2374號判決意旨參照)。所謂默示之意思表示，係指
12 依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而
13 言，若單純之沈默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一
14 定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。而單純之沈
15 默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加
16 異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非
17 默許同意繼續使用(最高法院83年台上字第237號判決、109
18 年度台上字第1765號判決意旨參照)。按當事人主張有利於
19 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
20 前段定有明文。以無權占有為原因請求者，占有人應就其取
21 得占有係有正當權源之事實證明之(最高法院106年度台上
22 字第203號判決意旨參照)。本件系爭外牆屬建築物之共有
23 部分，已如前述，則被告單獨使用系爭外牆設置招牌，自應
24 就其占有系爭外牆有正當權源乙節，負舉證之責。
- 25 2.被告抗辯其於100年間向前手購買系爭大樓1樓房屋時，前手
26 表示得以按照原有方式設置招牌，嗣經十多年來使用迄今，
27 均未有人異議，且丙○○亦曾指導被告房屋之承租人如何掛
28 置招牌，故有明示及默示之分管契約存在，自屬有權占有云
29 云。惟查，被告以前述理由主張系爭大樓共有人間有明示或
30 默示之分管契約存在，業經原告否認(本院卷第112至113
31 頁)，而被告亦未舉證證明其與前手之約定內容，自無從為

01 有利於被告之認定。又查，被告買受系爭大樓1樓房屋後，
02 丙○○曾請被告及其承租人拆除招牌，亦為被告所自承(本
03 院卷第61頁)，則被告抗辯十多年來均未有人異議，即難認
04 屬實，何況系爭大樓之區分所有權人業以書面表明禁止系爭
05 外牆設置招牌，此有聲明書(本院卷第117頁)為證，其上所
06 列之區分所有權人並未同意被告得單獨使用系爭外牆，則原
07 告抗辯前手與系爭大樓全體共有人間有明示或默示之分管契
08 約存在，尚乏依據。

09 3.被告固提出被告黃純純(即新村館負責人)與租屋超市簡小姐
10 之LINE對話紀錄(本院卷第145頁)為憑，欲證明有分管契約
11 之存在，惟細繹該對話內容僅為黃純純片面之陳述，尚無從
12 遽認有分管契約之存在，且縱使丙○○同意被告使用，亦不
13 足以代表全體共有人間已有分管契約之約定。從而，被告就
14 系爭大樓全體共有人間有約定分管契約，或有何舉動或其他
15 情形，足以間接推知有默示分管契約存在，均未舉證以實其
16 說，則被告抗辯其為有權占有云云，實屬無據。

17 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條
18 規定，為全體共有人之利益請求如主文第1至2項所示，為有
19 理由，應予准許。

20 五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡
21 易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第
22 389條第1項第3款，應依職權宣告假執行。並依同法第436
23 條第2項、第392條第2項規定，宣告被告為原告預供擔保
24 後，得免為假執行。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
26 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 115 年 3 月 17 日

29 臺灣新北地方法院三重簡易庭

30 法 官 許姿萍

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
04 應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 115 年 3 月 17 日

06 書記官 許朝榮

07 附件：系爭外牆上之廣告招牌
08



