

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第311號

原告 華美航運股份有限公司

法定代理人 彭雲慶

訴訟代理人 朱文德

被告 詩肯股份有限公司

法定代理人 林福勤

被告 底特律科技中心管理委員會

法定代理人 謝明宏

共同

訴訟代理人 張志偉律師

上列當事人間排除侵害等事件，本院於中華民國110年11月26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

甲、程序事項：

壹、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第176條分別定有明文。查原告於民國109年9月9日起訴時，被告底特律科技中心管理委員會（下稱底特律管委會）之法定代理人為黃正穎（見本院109年度湖調字第550號卷〈下稱湖調卷〉第9頁），嗣於訴訟程序進行中變更為謝明宏，經謝明宏具狀聲明承受訴訟（見湖調卷第123至131頁），核與前揭規定相符，應予准許。

貳、次按法院於言詞辯論終結後，宣示裁判前，如有必要得命再開言詞辯論，民事訴訟法第210條定有明文。而辯論再開之

01 決定，屬於訴訟指揮，由法院依職權為之，當事人並無再開
02 聲請權，故其聲請僅係使法院為適當之注意而已。查原告雖
03 於110年12月9日具狀聲請再開辯論（見本院卷第278至280
04 頁），惟本院審酌全案卷證後認核無必要，應予駁回。

05 乙、實體事項：

06 壹、原告主張：

07 一、原告為坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地權利範
08 圍1931/10000，暨其上同小段158、159、168建號即門牌號
09 碼臺北市○○區○○路0段000號、000號0樓、000號房屋之
10 所有權人，係屬底特律科技中心大樓（下稱底特律大樓）之
11 區分所有權人。而底特律大樓包括門牌號碼臺北市○○區○
12 ○路0段000號至000之0號，共計18戶。

13 二、底特律大樓雖於105年11月8日第二次臨時區分所有權人（下
14 稱區權人）會議，決議授權底特律管委會將舊宗路外牆對外
15 招租，以增加管委會收入（下稱系爭決議）。被告詩肯股份
16 有限公司（下稱詩肯公司）並向底特律管委會承租上開101
17 號、103號1至3樓外牆面（下稱系爭外牆），設置如附圖編
18 號A（面積2.03平方公尺）、B1（面積1.14平方公尺）、B2
19 （面積1.14平方公尺）、B3（面積1.14平方公尺）、C1（面
20 積0.13平方公尺）、C2（面積0.13平方公尺）、D1（面積0.
21 12平方公尺）、D2（面積0.12平方公尺）、E1（面積0.13平
22 方公尺）、E2（面積0.13平方公尺）、F1（面積0.13平方公
23 尺）、F2（面積0.13平方公尺）、G（面積0.13平方公
24 尺）、H1（面積1.13平方公尺）、H2（面積1.13平方公
25 尺）、J1（面積6.48平方公尺）、J2（面積6.48平方公尺）
26 所示廣告招牌（下稱系爭廣告招牌），租賃期限至108年10
27 月31日屆滿。

28 三、而系爭外牆設置系爭廣告招牌已具有獨占排他性質屬約定專
29 用，依底特律大樓規約（下稱系爭規約）第5條第3項、第14
30 條第6款規定，應經區權人會議特別決議。且於109年5月21
31 日底特律管委會亦決議詩肯公司續租系爭外牆之租賃契約交

01 由區權人會議決議。惟於109年6月24日底特律大樓區權人會
02 議並未決議通過詩肯公司續租系爭外牆，亦未授權底特律管
03 委會逕行與詩肯公司續約，且詩肯公司設置系爭廣告招牌未
04 經一樓區權人包括原告及訴外人成岳國際物流股份有限公司、
05 二樓區權人即原告、三樓區權人包括訴外人福邦科技國際
06 股份有限公司、王麗蓉、王錦秋、王錦香、王麗華之同意，
07 違反公寓大廈管理條例第33條第2款規定。詎底特律管
08 委會竟於上開租約到期後，擅自於109年9月24日與詩肯公司
09 簽定外牆面租賃合約書（下稱系爭租約），將系爭外牆續租
10 予詩肯公司設置系爭廣告招牌，其等共同無權占有系爭外
11 牆，依民法第767條第1項、第821條規定，原告自得請求被
12 告共同拆除系爭廣告招牌，為此，提起本訴等語。

13 四、並聲明：被告應共同將系爭外牆所設置系爭廣告招牌拆除，
14 並將占用之外牆騰空返還予原告及其他全體共有人。

15 貳、被告則以：

16 一、詩肯公司並非底特律大樓之區權人，非屬公寓大廈管理條例
17 第3條第5款規定之適用對象。且系爭外牆之出租乃共有物之
18 利用行為，在法律性質上應屬管理行為，依公寓大廈管理條
19 例第10條第2項規定，本即得由底特律管委會為之，底特律
20 管委會依系爭決議及系爭規約第23條第1項第1款規定，於10
21 8年9月25日管委會決議通過與詩肯公司續租，自屬有據。

22 二、嗣於109年5月21日管委會雖有決議將系爭租約交由區權人會
23 議決議，而原告自認於109年6月24日區權人會議係討論底特
24 律管委會無權出租系爭外牆予詩肯公司，惟僅6票贊成無權
25 出租，8票反對，並未決議通過，故底特律管委會仍有權出
26 租系爭外牆，底特律管委會乃於109年9月24日與詩肯公司簽
27 訂系爭租約，約定租賃期間自108年11月1日起至113年10月3
28 1日止。

29 三、則詩肯公司係本於租賃關係占有系爭外牆，並設置系爭廣告
30 招牌，自具有占有之法律上正當權源，非屬無權占有。另系
31 爭外牆不屬於其他區權人專用部分之牆面，不會影響其等之

01 採光或結構安全，無須經其等同意，故系爭廣告招牌之設
02 置，並未違反公寓大廈管理條例第33條第2款規定。因此，
03 原告請求被告共同拆除系爭廣告招牌，自無理由等語，資為
04 抗辯。

05 四、並聲明：原告之訴駁回。

06 參、兩造不爭執事項：（見本院卷第271至272頁，部分文字因判
07 決編輯而略為修改）

08 一、兩造對彼此提出之書證形式上真正不爭執。

09 二、底特律大樓之區分所有權人包括門牌號碼臺北市○○區○○
10 路0段000號至000之0號，共計18戶。

11 三、原告為坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地權利範
12 圍1931/10000，暨其上同小段158、159、168建號即門牌號
13 碼臺北市○○區○○路0段000號、000號0樓、000號房屋之
14 所有權人。

15 四、系爭規約詳如湖調卷第45至53頁。

16 五、於105年11月8日底特律大樓第二次臨時區權人會議，通過授
17 權底特律管委會將舊宗路外牆對外招租，以增加管委會收入
18 之系爭決議。

19 六、於108年9月25日底特律管委會第11屆第6次會議，決議通過
20 詩肯公司外牆租賃合約於108年10月31日到期後，續約5年，
21 內容詳如本院卷第176至178頁。

22 七、於109年9月24日底特律管委會與詩肯公司簽訂系爭租約，約
23 定由底特律管委會將系爭外牆，出租予詩肯公司，租賃期限
24 自108年11月1日起至113年10月31日止，詳細內容如本院卷
25 第172至174頁。

26 八、詩肯公司於系爭外牆設置如附圖所示之系爭廣告招牌。

27 肆、得心證之理由：（依本院卷第272至273頁所整理兩造爭執事
28 項進行論述）

29 一、按系爭規約第2條規定：「本規約依據『公寓大廈管理條
30 例』、『公寓大廈管理條例施行細則』、內政部所頒『公寓
31 大廈規約範本』之規定、凡本大樓區分所有權人及住戶，均

有遵行之義務，本規約未規定之事項適用『公寓大廈管理條例』及其相關法令規定或經本規約授權管理委員會制定之相關辦法規定辦理。」是依上開規定，本件自應優先適用系爭規約之規定，於系爭規約未規定時，始適用公寓大廈管理條例之相關規定。

二、次按系爭規約5條第1項第3款規定：「約定專用部分：係指共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，其使用名冊由管理委員會造冊保存。」可知約定專用係指底特律大樓之區權人間約定共用部分之特定區域供特定區權人使用，其約定專用關係存在於區權人間。而詩肯公司向底特律管委會承租系爭外牆設置系爭廣告招牌，係屬租賃關係，契約關係存在於詩肯公司與底特律管委會間，核與前揭約定專用迥然有別，自無系爭規約有關約定專用規定之適用。因此，原告以前詞主張系爭外牆設置系爭廣告招牌為約定專用，應依系爭規約第14條第6款規定經底特律區權人會議特別決議通過云云，自非可採。

三、再按系爭規約第5條第3項規定：「本大樓各棟大樓周圍上下及外牆面為共用部分，除本規約有特別規定或經區分所有權人會議決議，不得自行懸掛或設置廣告物或其他構造物。」可知系爭外牆為共用部分，其設置廣告物須經區權人會議決議。而於105年11月8日底特律大樓第二次臨時區權人會議已通過系爭決議，授權底特律管委會將舊宗路外牆對外招租，則底特律管委會自有權決定是否將系爭外牆出租予詩肯公司。經查：

(一)底特律管委會因前與詩肯公司就系爭外牆之租賃契約將於108年10月31日到期，乃於108年9月25日召開第11屆第6次管委會會議，經決議同意與詩肯公司續約5年，每年並按漲幅5%調整租金，嗣因詩肯公司提出租金以每年物價指數作為漲幅依據，底特律管委會遂於109年5月21日召開第11屆第10次管委會會議，決議將系爭租約修改即有關租金調漲部分交由區權人會議決議，此有被告提出之108年9月25日會議紀錄在卷

01 可稽（見本院卷第176至178頁），及109年5月21日會議紀錄
02 附於臺灣士林地方檢察署110年度偵字第1825號卷（下稱偵
03 卷）第21至23頁可資佐憑。足認底特律管委會已於108年9月
04 25日決定將系爭外牆續租予詩肯公司，租金數額以每年5%漲
05 幅調整。

06 (二)其後於109年6月24日底特律大樓區權人會議，在議案三第1
07 項「詩肯外牆面租賃合約書（修改）討論」，就詩肯公司承
08 租系爭外牆租賃合約之租金，底特律管委會決議以每年5%調
09 漲，是否改以物價指數調漲之議案進行討論，經區權人決議
10 6票贊成、8票反對，並未通過此議案，即維持底特律管委會
11 所決議租金以每年5%調漲之決定，此有原告提出之會議紀錄
12 （見湖調卷第67至69頁），並經臺灣士林地方檢察署檢察官
13 於110年1月24日勘驗上開區權人會議錄音光碟明確，此有勘
14 驗筆錄及光碟在卷足憑（見偵卷第189至190頁、臺灣士林地
15 方檢察署109年度他字第5340號證物袋）。則有關係爭租約
16 之租金改以物價指數調漲既未經底特律大樓區權人決議通
17 過，而維持108年9月25日底特律管委會決議以每年5%調漲，
18 底特律管委會於109年9月24日據此與詩肯公司簽訂系爭租
19 約，約定租期自108年11月1起至113年10月31日止，並自第
20 二年起租金按5%調漲（見本院卷第172頁），即無違反系爭
21 規約第5條第3項規定及系爭決議之情事。

22 (三)因此，原告仍以109年6月24日底特律區權人會議決議為由，
23 主張底特律管委會未經授權擅自與詩肯公司簽訂系爭租約云
24 云，即非可採。

25 四、又按公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基
26 地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂
27 者，應經頂層區權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區
28 權人同意。該層住戶，並得參加區權人會議陳述意見，區權
29 人會議之決議，未依上開規定辦理者，不生效力，公寓大廈
30 管理條例第33條第2款固有明定。然此條款係為保護各該利
31 害關係樓層之區權人，避免其他樓層事不關己之區權人以多

數決之方式強行通過，致侵害該頂層或設置樓層之區權人之權益。經查：

(一)底特律大樓為4層樓集合式住宅，除門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號0至0樓、000號0至0樓面臨舊宗路2段馬路外，其餘三面房屋均未面臨馬路，此有本院110年8月16日勘驗筆錄及照片在卷可稽（見本院卷第214至232頁）。

(二)因此，系爭決議所指「舊宗路外牆對外招租」應僅涉及上開101號1至4樓、103號1至4樓之房屋區權人及住戶權益，並未包括原告，又上開區權人或住戶並未於105年11月8日區權人會議中表示反對，且系爭決議亦未經認定為無效，則底特律管委會依有效之系爭決議，將系爭外牆出租予詩肯公司設置系爭廣告招牌，自未違反上開規定。故原告仍以前詞主張底特律管委會違反上開規定擅自簽訂系爭租約云云，即非可採。

五、末按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有明文。查底特律管委會係依系爭決議將系爭外牆出租予詩肯公司，且其亦非系爭廣告招牌之所有權人或處分權人，自無拆除系爭廣告招牌之權利；而詩肯公司則係本於系爭租約占有使用系爭外牆設置系爭廣告招牌，自屬有權占有。因此，原告請求被告共同拆除系爭廣告招牌，將占用之外牆騰空返還予原告及其他全體共有人，核與上開規定不符，不應准許。

六、從而，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告共同將系爭外牆所設置系爭廣告招牌拆除，並將占用之外牆騰空返還予原告及其他全體共有人，為無理由，應予駁回。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，附此敘明。

01 陸、本件訴訟費用依民事訴訟法第78條規定，由敗訴之原告負
02 擔。

03 柒、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
04 判決如主文。

05 中 華 民 國 110 年 12 月 29 日
06 民事第二庭 法 官 蘇錦秀

07 以上正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
09 出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 110 年 12 月 29 日
11 書記官 詹欣樺