臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第296號

原　　告　彭向陽
000000000000000000
　　林光洋
共　　同
訴訟代理人　楊金順律師
複代理人　　巫家佑律師
　　方志偉律師
被　　告　正隆股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　鄭舒云
訴訟代理人　陳建勳律師
　　林靜怡律師

上列當事人間請求增設廣告區等事件，本院於110年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明文。而所謂有法律上利害之關係之第三人，係指本訴訟之裁判效力及於第三人，該第三人私法上之地位，因當事人之一造敗訴，將致受不利益，或本訴訟裁判之效力雖不及於第三人，而第三人私法上之地位因當事人之一造敗訴，於法律上或事實上依該裁判之內容或執行結果，將致受不利益者而言（最高法院51年台上字第3038號判決要旨參照）。經查，本件原告係主張，伊前與被告於民國94年12月4日簽訂中正區河堤段二小段合建契約（下稱系爭合建契約），約定由原告提供所有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號

土地及其他地主之地與被告合建，茲因被告未依合建契約本旨將原告分配所得門牌號碼臺北市○○區○○○路○段0號2樓、2樓之1房屋（下稱系爭房屋）留設廣告位置，故請求被告應於系爭房屋面臨羅斯福路與金門街外牆，留設廣告位置，現因訴外人正隆天第大廈管理委員會（下稱正隆天第管委會）正與被告進行點交，且多次增減社區關於設置廣告位置之相關規約，本件就被告是否有義務設置廣告位置之認定，對於正隆天第管委會有直接影響而具法律上利害關係，爰以正隆天第管委會為受告知訴訟人，聲請告知訴訟云云（見本院卷第455至457頁）。惟被告將正隆天第大廈（下稱系爭大樓）其他公共設施部分（如公共門廳、庭園景觀等）點交予正隆天第管委會受領事件，與本件原告依兩造所締系爭合建契約關係，請求被告給付系爭房屋面臨羅斯福路、金門街之特定區域留設廣告位置，兩者法律關係並非相同，且正隆天第管委會並非本訴訟裁判效力將來效力所及之人，亦不因本件當事人之一造敗訴，於法律上或事實上依該裁判之內容或執行結果，而使其私法上之地位受有不利益。原告於本件訴訟繫屬中，聲請對正隆天第管委會為訴訟告知，與上揭所示之告知訴訟要件不符，復有礙於訴訟之終結及被告之防禦，原告所為告知訴訟之聲請，尚難准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：伊與被告所簽訂系爭合建契約書中明定，由原告提供伊所有、坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地與其他地主合併為一宗地，並由被告出資興建24層建物，建造完成後，依系爭合建契約書第5條產權分配原則第1項第1款、第2款辦理房、地分配，而依約本應由原告分得系爭大樓一樓房屋部分，因原告為提供予其餘區分所有權人作為車道及店面使用，而改為集中分配至系爭房屋，然先前原告提供予被告作為都更之土地，其使用分區屬商業區，於都更建造完成後，系爭大樓使用執照存根之使用分區為「商3特」，屬於住商綜合大樓，原告分配所得之系爭房屋所載核准

使用類組為一般事務所（G-2），依內政部營建署建築物使用類組及使用辦法第2條第1項暨其附表之標示使用類組所示，G-2屬營業用之場所，本身為營利生存事業對外應有廣告，自應使系房屋具有廣告文字及圖片所表彰之品質及效用。系爭大樓既屬住商混合大樓，原告所有之系爭房屋亦屬供營業使用，被告自應於108年8月交屋時，一併交付原告可設置廣告之看板，惟被告基於節省開銷、降低成本之私，未於2樓之店面配置廣告設置區域，然2樓亦為營業之使用，系爭房屋所在之2樓自應比照辦理，且由被告來做最為適當。按基於私法自治、契約自由原則，當事人本於自由意思所訂契約，如已合法成立，即應依從契約內容或本旨而履行，非一造事後所能主張增減。本件原告所有系爭房屋2戶為營業使用，被告未於系爭合建契約第9條第2項第2款所訂期限內，應原告需求交付廣告留設位置予原告，且迄今已逾3月，難認被告已依民法第235條規定就系爭合建契約之本旨提出履行，應視為被告已違約，原告自得本於債權關係，依系爭合建契約，請求被告於原告所有系爭房屋如訴之聲明第1項所示之設置，設置廣告物留設位置，完成並負擔相關費用等語。並聲明：㈠被告應於原告所有之坐落於門牌臺北市○○區○○○路0段0號2樓、2樓之1，面臨羅斯福路如附圖一著綠色位置三面及面臨金門街如附圖二著綠色位置二面之位置，設置廣告留設位置；㈡設置廣告之費用新臺幣（下同）50萬元，由被告負擔；㈢原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：依系爭合建契約第9條第4項第2款：「本約興建房屋之其他公共設施部分（如公共門廳、庭園景觀等）因屬領得使用執照後之後續工程，雙方同意乙方（即被告）於甲方（全體提供土地所有權人）完成交屋日起三個月內完成，並交由大樓管委會點收」之約定，已明確揭示其他公共設施之點收人為「大樓管委會」，原告並非其他公共設施之管理或處分權者，亦非系爭合建契約第9條第4項第2款之請求主體，對被告更無任何法定或約定之請求權存在，其當事人適

格已有欠缺。再依系爭合建契約，並無約定被告有於原告指定區域設置廣告區位置之義務，且依系爭大樓之建照圖、竣工圖及第二次都市事業計畫變更，均已明確揭示上開合建案設計規劃設置廣告區域之位置，兩造所締系爭合建契約第17條亦明確約定：「本契約中如有未明事項，悉依建築法及建築技術規則，或市政府工務局核准之建造執照圖及信託法令及有關法令與一般善良風俗習慣解釋處理」，原核准建造圖既然無於原告所指稱位置設置廣告區域之規劃，被告自無任何「未依據債之本旨提出給付」之情況。另，原告已於訴之聲明第一項，要求被告應於原告指定區域設置廣告留設位置，若被告有設置之義務，其相關設置費用即由被告負擔，原告無設置後向被告請求款項之理，其請求第二項已失所附麗，況原告起訴並未指出被告有何負此部分契約或法定義務之請求權基礎及相應理由，其請求亦無所憑等語。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其依系爭合建契約第9條第4項第2款約定之債務本旨，請求被告於原告分配所得之系爭房屋面臨羅斯福路及金門街外牆，設置廣告留設位置，並應由被告負擔相關設置費用50萬元，然為被告所否認，並以前詞置辯。則本件應審究者厥為：㈠被告抗辯原告依系爭合建契約第9條第4項第2款約

定，請求被告於系爭房屋面臨羅斯福路、金門街之外牆設置廣告留設位置，有當事人不適格之情，是否有理；㈡原告請求被告依系爭合建契約上揭約定之債務本旨，提出於系爭房屋面臨羅斯福路、金門街外牆位置，留設廣告位置之給付，是否有據；㈢原告基於同前請求權之依據，求命被告給付設置費用500,000元，有無理由？茲分別論述如下：

㈠、原告於本訴請求被告在系爭房屋面臨羅斯福路、金門街之外牆，設置廣告留設位置等，其當事人適格無欠缺。

按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之

名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院109年度台上字第539號、106年度台聲字第1352號判決意旨參照）。本件原告主張依系爭合建契約第9條第4項第2款約定之債務本旨，提起本件給付之訴，請求被告應為如其訴之聲明第一項、第二項所示之給付，即主張其為前開契約請求權訴訟標的法律關係之債權主體，被告為上開訴訟標的法律關係之債務主體，依上開說明，其當事人適格並無欠缺。至於原告主張有無理由，要與本件當事人適格之判斷無關，被告抗辯其非本訴訟適格之主體云云，揆諸前揭說明，要屬無據。

㈡、本件原告未能舉證證明，依兩造所締系爭合建契約債之本旨，被告有於系爭房屋外面臨羅斯福路、金門街之外牆設置廣告留設位置予原告之契約義務。

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求；請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則（最高法院17年上字第917號、43年台上字第377號判決意旨參照）。又不完全給付債務不履行責任，以可歸責於債務人之事由而給付不完全（未符債務本旨）為其成立要件，如債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人賠償損害，應先由債權人就其所受領之給付未符合債務本旨致造成損害，負舉證責任（最高

法院77年度台上字第1989號、107年度台上字第1678號裁判參照）。本件原告既主張被告未依系爭合建契約之債之本旨，履行提出合於契約本旨所為之給付，自應由原告負舉證責任。

2.經查，系爭合建契約第9條第4項第2款係載稱：「本約興建房屋之其他公共設施部分（如公共門廳、庭園景觀等）因屬領得使用執照後之後續工程，雙方同意乙方於甲方（全體提供土地所有權人）完成交屋日起3個月內完成，並交由大樓管委會點收」（見本院卷第47頁），原告據此而主張，由前約定之債務本旨，被告就伊所有之系爭房屋應依約留設廣告位置，並負責設計、規劃相關事宜云云。惟，觀諸上開合約條文，其內容僅概括載稱被告就其他公共設施部分（如公共門廳、庭園景觀等），因屬領得使用執照後之後續工程，兩造同意被告於原告完成交屋日起3個月內完成，且該部分設施係交由大樓管委會點收等語；至於所指公共設施項目，並無列載包含何具體內容，且參核合約前後內容，亦未有任何被告應為原告規劃、設計廣告區域之約定，甚無其他隻字片語涉此方面之事項。準此，本件由系爭合建契約第9條第4項第2款約定，已無從推得原告所指稱之被告應於原告分得之系爭房屋如訴之聲明第1項位置，留設或規劃設計廣告看板之義務。復參以原告經本院詢以：原告書狀內提到本件因被告過失，於設計時沒有把2樓原告分得的系爭房屋預留廣告設置區，當初雙方在締訂系爭合建契約時，有無針對2樓之建照設計或需留廣告區等商業使用之設置，作何相關約定時，亦自承：「是沒有」等語（見本院卷第328頁），原告既自承於系爭合建契約並無約定被告必須於原告分得之系爭房屋2樓區域留設廣告區域或位置，自難僅憑原告一己之主觀意願或解釋，遽予推認被告就原告所指系爭房屋廣告區有留設或設計規劃之義務。

3.原告雖又主張，伊提供合建之原土地其使用分區屬商業區，於系爭大樓建造完成後，原告分配所得之系爭房屋，其所載

之核准使用類組為一般事務所（G-2）乃供營業使用，被告本應依原告營業需求，交付原告符合債之本旨所留設之廣告位置云云。然：

①按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意；解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院39年台上字第1053號、同院99年度台上字第1421號判決意旨參照）。又民法第227條規定，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；而不完全給付，係指債務人提出之給付，不合債之本旨而言，債務人是否依債之本旨提出給付，應視其所提出之給付與契約約定之內容是否相符為斷（最高法院86年度台上字第924號、87年度台上字第2536號判決意旨參照）。

②查本件兩造簽訂系爭合建契約，係由原告提供其所有土地與其他地主合併為一宗地，由被告負責在該宗土地上興建24層戶房屋。併參以現今關於合建契約係指，由地主提供土地，建商以自己資金、材料、勞力在前開地上建築房屋後，依雙方約定分配建物，地主嗣依雙方約定移轉基地應有部分予建商之契約；建商使用土地及取得部分土地之對價為興建完成分配與地主之地上建物，地主取得地上建物之對價為移轉予建商之部分土地，依合建契約當事人意思，地主就取得之建物，無需另行支付價金，而建商使用土地除應分配予地主部分建物外，亦無庸另行支付對價，足見本件兩造雙方所締合作興建房屋之目的，從原告為系爭合建契約之地主，其契約

目的首重提供合建土地後得分受取得之建物部位及其價值；被告為系爭合建契約之建主，其契約目的首重合建建案之完成與獲益，可知兩造進行分屋協議之協商，攸關房屋建畢後原始取得所有權人之權益歸屬；另衡酌兩造合建契約約文、雙方締約目的及誠實信用原則，兩造間以系爭合建契約書第5條產權分配原則第1項第1款、第2款辦理房屋分配，當係系爭合建契約締訂之本旨。至於原告主張應設廣告留設位置乙節，其目的在招攬宣傳商業經營之用，然為達招攬宣傳商業經營之目的，並非以在系爭大廈外牆設置廣告招牌為唯一方法，審酌系爭合建契約締約目的、交易習慣及兩造當事人於此合建契約所欲獲得之經濟利益，尚無從由系爭合建契約之各約款，推得被告應有於系爭房屋面臨羅斯福路、金門街之外牆設置廣告留設位置之債務本旨。何況，公寓大廈外牆面非依法令規定，並經區分所有權人會議之決議，不得有設置廣告物或其他類似之行為，公寓大廈管理條例第8條第1項定有明文，是關於在公寓大廈之外牆面設置廣告物之行為，除須合於法令規定外，並應經區分所有權人會議之同意。本件縱係如原告主張，伊分配所得之系爭房屋乃供商業使用，而有設置廣告之需，然被告於系爭房屋興建完成後，亦不得任意在系爭大樓外牆設置廣告區域。職是，原告主張被告應依系爭合建契約之債務履行本旨設置廣告區域，自乏依據，無可採認。

㈢、原告主張系爭合建契約向被告請求給付設置廣告費用50萬元，為無理由：

查兩造間由系爭合建契約之債務本旨，尚無從推得被告有於系爭房屋留設廣告位置之義務，已如上述，而原告就被告有何前揭設置之約定，復未提出其他證據以實其說，則原告以被告違反系爭合建契約法律關係為由，自行預估每面廣告設置物之費用為10萬元，因而請求被告負擔設置5面廣告區之費用，自難認為有據，此部分亦不應准許。

四、綜上所述，本件原告依系爭合建契約之法律關係，請求被告

應於原告所有之坐落於門牌台北市○○區○○○路○段0號2樓及2樓之1，面臨羅斯福路如附圖一著綠色位置三面及面臨金門街如附圖二著綠色位置二面之位置，設置廣告留設位置，並負擔由原告設置所需支付之費用50萬元，均無理由，應予駁回。原告之訴既應予駁回，則其假執行之聲請自失所依附，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　19　　日

民事第二庭　　法　官　蔡英雌

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　19　　日

書記官　霍薇帆