

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第663號

原告 美河市公寓大廈管理委員會

法定代理人 洪育仁

訴訟代理人 張譽尹律師

沈巧元律師

蔡維哲律師

被告 京站實業股份有限公司

法定代理人 林怡均

訴訟代理人 李佳蕙

傅嘉和

胡惠閔

上列當事人間請求返還所有物等事件，本院於民國113年6月19日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條定有明文。本件原告之法定代理人原為戴心梅，嗣於本院訴訟繫屬中變更為洪育仁，有原告第11屆區分所有權人會議紀錄、新北市新店區公所民國112年10月12日新北店工字第1122389226號函在卷可稽，並經洪育仁於112年11月10日具狀聲明承受訴訟（見卷第319頁、第361-362頁），於法核無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之

01 基礎事實同一者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更  
02 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴  
03 訟法第255條第1項第2款、第256條定有明文。查原告起訴時  
04 原聲明：(一)被告應將位於新北市○○區○○段0000號建物牆  
05 面上如民事起訴暨證據調查聲請狀附圖1所示之燈箱拆除，  
06 並將上開燈箱所懸掛之新北市○○區○○段0000○號建物之  
07 區域返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）550,000  
08 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
09 5%計算之利息；(三)被告應自112年6月26日起至將新北市  
10 ○○區○○段0000○號建物之區域返還原告之日止，按月給  
11 付原告50,000元，及各自翌月26日起至清償日止，按週年利  
12 率5%計算之利息；(四)願以現金或等值之元大銀行新店中正  
13 分行無記名可轉讓定期單供擔保，請准宣告假執行。嗣於  
14 112年12月25日以民事更正聲明暨陳述意見一狀變更聲明第  
15 一項、第三項為：(一)被告應將位於新北市○○區○○段0000  
16 號建物牆面（下稱系爭牆面）上如民事更正聲明暨陳述意見  
17 一狀附圖2所示之燈箱（下稱系爭燈箱）拆除，並將系爭燈  
18 箱所懸掛之新北市○○區○○段0000○號建物之區域返還原  
19 告；(三)被告應自112年6月26日起至拆除系爭燈箱並將新北市  
20 ○○區○○段0000○號建物之區域返還原告之日止，按月給  
21 付原告50,000元，及各自翌月26日起至清償日止，按週年利  
22 率5%計算之利息（見卷第396頁）。核原告變更部分，其請  
23 求之基礎事實均屬同一，而為更正法律上及事實上之陳述，  
24 揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

## 25 貳、實體部分

26 一、原告主張：美河市社區共有16棟建築，坐落新北市新店區中  
27 央路，其中A棟及B棟由美河市住辦區管理委員會管理，C棟  
28 由美河市商場區管理負責人管理，D棟至P棟則由原告管理。  
29 C棟之區分所有權人為臺北市政府（下稱北市府）、財團法  
30 人中華基督教行道會、日勝生生活科技股份有限公司（下稱  
31 日勝生公司），被告則承租C棟部分樓層經營「京站時尚廣

場」，並於系爭牆面掛設系爭燈箱（即附圖所示A部分）。惟系爭牆面由D棟至P棟住戶共有，依公寓大廈管理條例第10條第2款、第36條第2款、第11款規定，原告對系爭牆面有管理權限，被告未得原告同意，擅自於系爭牆面懸掛系爭燈箱，係無權占用，原告自得請求被告拆除系爭燈箱並返還系爭牆面，併請求被告返還相當於租金之不當得利。而原告願出租系爭牆面之租金為每月50,000元，則自被告設置系爭燈箱之日即111年7月26日起至112年6月25日止（共計11月），計算不當得利金額為550,000元；被告亦應自112年6月26日起至拆除系爭燈箱止，按月給付原告50,000元。爰依民法767條第1項前段、中段、第179條規定，提起本訴。並聲明：

- (一)被告應將系爭燈箱拆除，並將其占用系爭牆面返還原告。
- (二)被告應給付原告550,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- (三)被告應自112年6月26日起至拆除系爭燈箱並返還系爭牆面之日止，按月給付原告50,000元，及各自翌月26日起均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- (四)願以現金或等值之元大銀行新店中正分行無記名可轉讓定期單供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告為新北市○○區○○段000○○00000地號及中華段750地號（權利範圍100000分之1391、門牌號碼新北市○○區○○路000號5樓、159號5樓、5樓之1、5樓之2）之所有權人，且為京站時尚廣場小碧潭店及京站小碧潭商場暨里民停車場之經營者。又原告前因另案請求確認區分所有權人決議無效事件，與北市府、日勝生公司於臺灣高等法院以109年度上移調字第697號作成調解筆錄，調解成立內容提及「就八字車道（附圖K）之管理，依下列方式為之：(一)美河市商場區管理負責人應負責管理、維護附圖7所示直線之左側區域，惟該左側區域內里民停車位（包含清潔、上方日光燈）應由被上訴人（即原告）負責維管。(二)美河市商場區管

01 理負責人應負擔下列費用：1.如附圖7所示直線左側區域之  
02 照明、進排氣系統及消防設備的維修、管理費用。2.如附圖  
03 7所示直線之左側區域之地面瀝青、混擬土修繕及費用。」

04 （下稱系爭調解筆錄），因系爭牆面即位於系爭調解筆錄所  
05 指「附圖7所示直線之左側區域」，故原告前已同意由美河  
06 市商場區管理負責人負責管理維護系爭牆面坐落區域；而被  
07 告為增加停車場之明亮度及提高汽車駕駛者對相關複合商場  
08 區域位置之掌握以提高行車動線之流暢，經美河市商場區管  
09 理負責人同意設置系爭燈箱，自非屬無權占有。再者，系爭  
10 燈箱位於停車場入口八字匝道圓環牆面上，與一般廣告招牌  
11 設置於建築物外牆面或行人往來通道處之牆面，吸引人潮目  
12 光目的，顯有不同，且系爭燈箱並無任何廣告內容或文宣文  
13 字，亦無任何設計廣告之圖案或被告商標存在，係指引駕駛  
14 人行車方向，並為照明指引之用，顯非為被告之利益所設  
15 置。縱系爭燈箱所懸掛之系爭牆面屬D棟至P棟住戶共有，惟  
16 所占用牆面面積比例甚微，被告增設系爭燈箱係為履行美河  
17 市商場管理負責人對維管區域之責任，原告本無使用該牆面  
18 之預定計畫，對原告所有權並未使用、收益上之影響，故基  
19 於上開公益性目的，本件應有民法第773條後段之適用，即  
20 原告應有容忍之義務，則原告依民法第767條請求排除侵  
21 害，顯無理由。再者，被告係自費施作並負擔電費等費用，  
22 並未因此獲致任何利益，且原告亦未證明被告於前述之狀況  
23 下，受何利益，故原告之不當得利請求，顯不可採。並聲  
24 明：

25 (一)原告之訴駁回。

26 (二)如受不利判決，願以現金或合作金庫銀行營業部無記名可轉  
27 讓定存單供擔保，請准宣告免為假執行。

28 三、得心證之理由：

29 (一)原告依民法第767條第1項前段、中段請求被告拆除系爭燈  
30 箱，並返還系爭牆面，有無理由？

31 1.按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一

部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物；前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物；專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。觀諸民法第799條第1、2、3項、公寓大廈管理條例第3條、第10條第2款規定甚明。系爭燈箱懸掛之系爭牆面位於5572號建物區域，非屬專有部分，而為D棟至P棟住戶共有乙節，有原告提出之現場照片、新北市新店地政事務所112年4月21日新北店地登字第1125885599號函、建物登記第三類謄本、5572建號建物測量結果圖、專有共用平面圖等件為證（見卷第39頁、第85-87頁、第125-127頁、第129頁）；復經本院於112年11月24日勘驗現場，確認系爭招牌確實懸掛於D棟社區電梯外、美河市社區八字車道處等情，亦有本院勘驗筆錄1份在卷可稽（見卷第373頁），足認系爭招牌懸掛之系爭牆面確為美河市D棟至P棟所有權人之共用部分無疑。而系爭牆面既為D棟至P棟所有權人所共有，則依前揭規定，對於該牆面之使用、收益，應經規約或徵得全體共有人之同意或與其他共有人為分管協議。

2. 本件被告抗辯系爭燈箱設置之區域，為美河市商場區管理負責人維護管理範圍，被告設置系爭燈箱經美河市商場區管理負責人同意，並非無權占有等語，並以系爭調解筆錄為據。查，兩造就系爭燈箱設置位置為系爭調解筆第十二點效力所示區域乙節，審理中均未表示爭執，則依系爭調解筆錄記載：「□就八字車道（附圖K）之管理，依下列方式為之：（一）美河市商場區管理負責人應負責管理、維護附圖7所示直線之左側區域，惟該左側區域內里民停車位（包含清潔、上

01 方日光燈)應由被上訴人(即原告)負責維管。(二)美河市商  
02 場區管理負責人應負擔下列費用：1.如附圖7所示直線左側  
03 區域之照明、進排氣系統及消防設備的維修、管理費用。2.  
04 如附圖7所示直線之左側區域之地面瀝青、混凝土修繕及費  
05 用。」，此有系爭調解筆錄1份在卷可稽(見卷第47-82  
06 頁)，而系爭燈箱設置位置在停車場入口八字車道底端，即  
07 為系爭調解筆錄中「附圖7直線左側之區域」，依系爭調解  
08 筆錄之內容，該區域內除里民停車位由原告負責維護管理  
09 外，其餘區域則由美河市商場區管理人負責維護，應認系爭  
10 燈箱設置之系爭牆面係由美河市商場區管理負責人負責之區  
11 域無疑。原告雖主張依系爭調解筆錄所示「左側區域內里民  
12 停車位(包含清潔、上方日光燈)應由被上訴人(即原告)  
13 負責維管」，系爭牆面前方為里民停車位，故停車位日光燈  
14 以下之區域即屬里民停車格應由原告管理云云，惟依系爭調  
15 解筆錄該項之內容可知，「附圖7直線左側區域」原則上均  
16 由美河市商場管理負責人維護管理，然因該區域內有少部分  
17 為里民停車位，非屬商場可使用之停車空間，始由原告負責  
18 停車位之維護管理，則依一般社會常情判斷，停車位應指平  
19 面之範圍並不包含牆面，況系爭調解筆錄明示原告管理範圍  
20 包含「上方日光燈」，卻未指明包含系爭牆面，應認系爭牆  
21 面之範圍仍係由美河市商場管理負責人維護管理無訛，原告  
22 主張系爭牆面非美河市商場區管理負責人負責云云，洵屬無  
23 據。

24 3.本件系爭燈箱懸掛位置在停車場入口八字車道底端，八字車  
25 道左轉可通往新美河購物廣場及卸貨區，右轉則通往美河市  
26 住宅停車位，而系爭燈箱之內容為「←前往3F京站停車場」  
27 乙節，有現場照片及本院勘驗筆錄1份在卷可憑(見卷第39  
28 頁、第373頁)，足見系爭燈箱設置目的係在引導進入美河  
29 市社區停車場之車輛正確行車動線無疑。蓋美河市為大型聯  
30 合開發案，共有16棟建築，涵蓋捷運機廠、社區住宅及複合  
31 式商場，此為原告自陳在卷，則為避免事故意外之發生，被

告設置系爭燈箱指引車輛進入商場停車場，避免誤闖社區住戶之停車場，應屬管理維護系爭燈箱設置區域之正當行為；況系爭燈箱之內容，僅在引導車輛之行進方向，核與一般廣告招牌之內容迥異，是被告抗辯系爭燈箱僅為提高行車動線流暢而設置，並無廣告內容乙節，洵堪採信。是以，系爭燈箱設置目的既在引導車輛、避免行車風險，堪認核於系爭調解筆錄所稱「管理、維護」之範圍，而原告對於被告設置系爭燈箱業已取得美河市商場區管理負責人同意乙節復未爭執（見卷第623頁），則被告稱依據系爭調解筆錄之內容，其懸掛系爭燈箱於系爭牆面即有合法權源，並非無權占有等語，洵屬可信，為有理由，原告主張被告無權占有系爭牆面，應予拆除等情，即屬無據，不足憑採。

(二)被告於系爭牆面設置系爭燈箱，既係基於系爭調解筆錄而有正當權源，則原告主張被告應拆除如附圖A部分所示系爭燈箱並返還系爭牆面，並給付占有期間之不當得利，自不可採，為無理由。

四、從而，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被告將如附圖所示A部分之系爭燈箱拆除，將系爭牆面返還原告；並給付原告550,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自112年6月26日起至拆除系爭燈箱、返還系爭牆面之日止，按月給付原告50,000元，及各自翌月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失其依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，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 113 年 7 月 19 日  
民事第八庭 法 官 陳威帆

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

03 書記官 黃文芳