

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1740號

原告 登寶有限公司

法定代理人 王田云

被告 築間餐飲事業股份有限公司微笑燒肉中壢延平分公司

法定代理人 黃駿迪

訴訟代理人 邱清銜律師

游淑琬律師

上列當事人間請求拆除招牌等事件，於民國114年2月13日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，原告公司於113年3月1日以民事準備書狀提起本件訴訟時，原訴之聲明為：為訴請拆除招牌歸還房屋所有權範圍事宜，依法提書準備書狀(見本院卷第9頁)。嗣原告公司於民國113年8月29日言詞辯論期日，當庭變更訴之聲明為：被告應將如附圖一所示以紅線色框起來的黃色招牌拆除(見本院卷第433頁)。經核，原告公司就上開訴之聲明之變更，僅係將原主張被告公司應拆除標的物範圍，以提供現場照片並標示方式予以特定、明確，屬補充事實上之陳述情形，自非為訴之變更或追加，與前開民事訴訟法第256條之規定相符，應予准許。

01 貳、實體方面

02 一、原告公司主張：

03 (一)緣坐落桃園市○○區○○段00000地號土地(下稱系爭土地)
04 上，桃園市○○區○○路000號騎樓(下稱系爭騎樓)範圍及
05 其所屬桃園市○○區○○段0000○號建物(下稱系爭9145建
06 號建物)部分，均為原告公司所有。又被告公司雖有承租門
07 牌號碼桃園市○○區○○路000號2樓房屋(下稱系爭522號2
08 樓房屋)，並自系爭522號2樓建物玻璃外面懸空架設招牌(下
09 稱系爭招牌)，卻於未經原告公司同意情形下，逕行將系爭
10 招牌向下延伸至系爭騎樓上方範圍，且為支撐系爭招牌維持
11 懸空之故，被告公司於未得原告公司同意之前提下，遽將系
12 爭招牌固定至系爭9145號建物之樑、柱內側等處，該處既屬
13 系爭9145建號建物內部構造範圍，顯見被告公司已對原告公
14 司就系爭9145建號建物之所有權造成侵害。

15 (二)又依桃園市廣告物自治條例第4條，即「廣告物除法令另有
16 規定外，應經本府審查許可後，始得設置」，以及第7條，
17 即「申請設置招牌廣告或樹立廣告，應檢具下列文件向本府
18 提出：五、建築物之使用執照或合法證明文件；六、設置地
19 點所有權證明文件或使用權同意書」等規定可見，被告公司
20 既從未自原告公司取得合法架設系爭招牌之相關權利依據，
21 則被告公司遽然將系爭招牌固定於系爭9145建號建物牆面
22 上，顯係未經許可之違章建築，無權占用原告公司所有系爭
23 9145建號建物之情即明。復經原告公司就前情向桃園市政府
24 建築管理處於113年1月18日陳情後，於113年1月24收受桃園
25 市政府建築管理處桃建拆字第1130007140號函，載明「旨揭
26 違規廣告本處業以桃建拆字第1130006293號函通知違規廣告
27 物所有人改善有案，後續將依『桃園市廣告物管理自治條
28 例』、『桃園市違章建築處理要點』及相關規定辦理」等
29 語，惟迄至113年3月1日原告公司提起本件訴訟前止，均未
30 見被告公司有何拆除系爭招牌之舉或相關規劃，反而就系爭
31 招牌外觀更加修飾增設，足見被告公司對於以系爭招牌無權

01 占用系爭9145建號建物一事，刻意消極無視，置之不理，原
02 告公司迫於無奈之下僅得訴請被告公司拆除系爭招牌並返還
03 所占用系爭9145件號建物部分。

04 (三)為此，原告公司爰依民法第767條之規定提起本件訴訟等
05 語，並聲明：如上開更正後聲明所示。

06 二、被告公司則以：

07 (一)伊與系爭522號2樓、門牌號碼桃園市○○區○○路000號2樓
08 之1(下稱系爭552號2樓之1房屋)、門牌號碼桃園市○○區○
09 ○路000號2樓之2(下稱系爭522號2樓之2房屋)等房屋所有權
10 人，即訴外人王名弘，就前開房屋簽立租賃契約(下稱系爭
11 租賃契約)後架設系爭招牌占有使用，係有法律上原因而
12 為，與原告公司指摘無權占用情形顯然有間。又經桃園市○
13 ○區0000○號建物(下稱系爭9146建號建物)建物登記第二類
14 謄本可見，王名弘就系爭552號2樓房屋之所有權範圍，及於
15 系爭9146建號建物上騎樓部分，原告公司稱具有所有權之騎
16 樓範圍僅限於系爭9145建號建物上，與系爭9146建號建物無
17 涉，是伊使用向王名弘承租之系爭9146建號建物範圍，架設
18 系爭招牌一舉，乃本於系爭租賃契約所為，即無何等不法之
19 處，原告公司所請求事項應屬無稽。

20 (二)再者，經附圖二所示，系爭招牌實際上與系爭9145、9146等
21 建號建物均無重疊，自無如原告公司所謂「伊以系爭招牌固
22 定於系爭9145建號建物」情形，且無法就如附圖三所示情形
23 得知系爭招牌是否確有固定於系爭9145建號建物內部結構
24 上，原告公司逕以系爭招牌有自2樓向下延伸至騎樓情形，
25 妄自臆測系爭9145建號建物有遭伊無權占用情形，顯屬無
26 據，自無理由等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

27 三、兩造不爭執事項：

28 (一)桃園市○○區○○路000號地下1樓(即桃園市○○區○○段0
29 000○號建物)(下稱系爭552號地下1樓房屋)、桃園市○○區
30 ○○路000號地下1樓之1(即桃園市○○區○○段0000○號建
31 物)(下稱系爭552號地下1樓之1房屋)等房屋之所有權人為原

告公司(見本院卷第123至125頁)。

(二)系爭9145建號建物面積為騎樓層2.21平方公尺，地面層11.35平方公尺，地下一層37.41平方公尺，合計面積為70.86平方公尺，由桃園市○○區○○段0000○號、9036建號等建物維持共有(見本院卷第125頁)。

(三)系爭522號2樓、552號2樓之1、522號2樓之2等房屋，均為訴外人王名弘所有(見本院卷第125頁)。

(四)系爭9146建號建物面積為騎樓層18.2平方公尺，地面層10.55平方公尺，第二層70.52平方公尺，附屬建物花台1.03平方公尺，合計面積為100.3平方公尺，由桃園市中壢區石頭段9038(權利範圍1515/10000)、9039(權利範圍1672/10000)、9040(權利範圍6813/10000)等建號建物維持共有，並為王名弘所有(見本院卷第125頁)。

四、本院得心證之理由

(一)原告公司稱系爭9145建號建物為其所有，且王名弘為系爭522號2樓、552號2樓之1、522號2樓之2等房屋，即系爭9146建號建物範圍之所有權人，以及系爭招牌為被告公司架設等情，此有桃園市○○區○○段0000○0000○號建物登記第一類謄本、系爭9146建號建物登記第二類謄本、113年8月29日言詞辯論期日筆錄附卷(見本院卷第11至13、135、160至161頁)可證，且為兩造所不爭執(見兩造不爭執事項(二)、(三)、(四))，堪信為真實。惟原告公司所述系爭9145建號建物遭被告公司以系爭招牌無權占用一事，則為被告公司所否認，並以系爭招牌之使用乃源自被告公司與王名弘間租賃關係所生，自與原告公司無涉，且經測量結果顯示，系爭招牌與系爭9145建號建物並未重疊，又難自原告公司所提供如附圖一、附圖三所示現場照片，判斷系爭招牌是否有固定於系爭9145建號建物樑柱內側等處，原告公司即不得逕為指摘被告公司有何無權占用系爭9145建號建物之事實等詞置辯。是本件爭點厥為：1.原告公司主張被告公司以系爭招牌無權占用系爭9145建號建物，有無理由？2.原告公司依民法第767條

01 之規定，請求被告公司將系爭招牌拆除，並將系爭9145建號
02 建物返還予原告公司，有無理由？本院茲分述如下：

03 (二)原告公司主張被告公司以系爭招牌無權占用系爭9145建號建
04 物，有無理由？

05 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，
06 民事訴訟法第277條前段亦有規定。次按主張法律關係存在
07 之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉
08 證之責。並民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負
09 舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
10 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有
11 疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院72年度台上字第4225
12 號判決要旨參照）。

13 2.是本件原告公司既係主張系爭9145建號建物遭被告公司無權
14 占有，請求被告公司拆除系爭招牌並返還系爭9145建號建物
15 予原告公司云云，而為被告公司抗辯並無「其以系爭招牌占
16 有系爭9145建號建物」之事實存在，則揆諸上開說明，自應
17 先由原告公司對「系爭9145建號建物確有遭被告公司以系爭
18 招牌占用」此事負舉證之責，被告公司方就「其占有系爭91
19 45建號建物乃屬有法律上原因所為」一事負舉證責任，倘原
20 告公司無法先就系爭9145建號建物為被告公司以系爭招牌占
21 用之事存在，即應為不利原告公司之認定。

22 3.經查，本院於113年10月7日會同兩造及桃園市中壢地政事務
23 所測量人員履勘現場，並指示桃園市中壢地政事務所測量員
24 測量系爭招牌所在位置、所占用之地號，以及占用到之面積
25 為何，並連同招牌厚度一併測量，此有本院該日勘驗筆錄可
26 稽（見本院卷第381至383頁），經桃園市中壢地政事務所於
27 113年12月23日以中地測字第1130024309號函暨所附附圖二
28 之土地複丈成果圖，其說明欄第三點事項載明「經現況及建
29 物竣工平面圖及建物保存圖說初步比對，招牌位置應與9145
30 及9146建號並無重疊，惟實際仍應依建物內部構造為主」等
31 語（見本院卷第401頁），可見系爭招牌並無占用系爭9145建

01 號建物之事實存在，又雖附圖二載有「實際仍應依建物內部
02 構造為主」等詞，然綜觀卷內資料，原告公司僅以如附圖三
03 所示現場照片（見本院卷第429頁），以及於114年2月13日言
04 詞辯論期日所為「如附圖三所示情形已經很明顯證明結構是
05 在柱子上面，不然招牌無法支撐；很明顯就在柱子裡面。房
06 屋分界是以柱子的中心為分界線，故柱子內就是在系爭9145
07 建號建物上」等陳述，遽稱系爭9145建號建物有遭系爭招牌
08 占用之事實存在，但均未就「系爭招牌確實有固定於系爭91
09 45建號建物」、「系爭招牌經固定於系爭9145建號建物何
10 處」，即「系爭9145建號建物確有遭被告公司以系爭招牌占
11 用」等節，提出相關事證說明之，則依前開舉證責任之相關
12 規定說明，自屬原告公司就其所述未盡舉證責任情形，本院
13 即應為不利原告公司之認定。故原告公司稱被告公司以系爭
14 招牌無權占用系爭9145建號建物此主張，應屬無據，為無理
15 由。

16 4.再查，被告公司自系爭522號2樓、552號2樓之1、522號2樓
17 之2等房屋內部，向外架設系爭招牌一事，係本於被告公司
18 與王名弘間訂有租賃契約關係（見本院卷第145至155頁）所
19 致，故被告公司就系爭招牌之架設，即難認有何無法律上原
20 因而為情形，更遑論原告公司所摘「系爭9145建號建物遭被
21 告公司以系爭招牌無權占用」一事，經前開所述已可得知，
22 系爭9145建號建物並無遭系爭招牌占用之事實存在，則原告
23 公司遽認系爭9145建號建物遭被告公司以系爭招牌無權占
24 用，自屬無據，附此敘明。

25 5.從而，原告公司主張被告公司以系爭招牌無權占用系爭9145
26 建號建物，顯屬無據，即無理由。

27 (三)原告公司依民法第767條之規定，請求被告公司將系爭招牌
28 拆除，並將系爭9145建號建物返還予原告公司，有無理由？

29 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。
30 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
31 者，得請求防止之，民法第767條第1項自有明文。又以無權

占有為原因，請求返還土地者，被告對原告就該土地有所有權存在之事實無爭執，而以非無權占有為抗辯者，被告自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明其占有具有正當權源，即應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號、88年度台上字第1164號判決意旨參照）。

2. 經查，原告公司固為系爭9145建號建物之所有權人，被告公司亦為系爭招牌之架設人，有桃園市○○區○○段0000○○0000號建物登記第一類謄本、113年8月29日言詞辯論期日筆錄在卷（見本院卷第11至13、135、160至161頁）可參，故倘原告公司認定系爭9145建號建物遭被告公司以系爭招牌無權占用，自得請求將系爭招牌拆除並返還系爭9145建號建物遭占用部分。

3. 然查，經如附圖二所示測量結果以及前開說明可知，系爭9145建號建物並未與系爭招牌有重疊情形，原告公司亦無法就「系爭9145建號建物內部樑柱確有遭被告公司以系爭招牌固定於其上」乙情，盡舉證責任說明之，即難謂原告公司就系爭9145建號建物之所有權，有何遭被告公司無權占用情形存在，原告公司自無得依民法第767條之規定，請求被告公司拆除系爭招牌並返還系爭9145建號建物之法律上依據存在。

4. 是以，原告公司依民法第767條之規定，請求被告公司將系爭招牌拆除，並將系爭9145建號建物返還予原告公司，洵屬無據，自應駁回。

五、綜上所述，原告依民法第767條之規定，主張被告以系爭招牌無權占用系爭9145建號建物，並據以請求被告應將系爭招牌拆除，並返還系爭9145件號建物予原告等情，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提未經援用之證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 114 年 3 月 21 日
民事第四庭 法官 徐培元

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 114 年 3 月 21 日
書記官 石幸子

附圖一：原告公司主張遭被告公司無權占用系爭9145號建號建物情形之現場照片(見本院卷第41、429頁)。

附圖二：113年10月7日桃園市中壢地政事務所土地複丈成果圖(見本院卷第401頁)。

附圖三：原告公司主張被告公司以系爭招牌固定於系爭9145建號建物上情形之現場照片(見本院卷第429頁)。

附表一：原告公司稱遭被告公司無權占用系爭9145號建號建物情形。

編號	建物坐落土地地段地號	建號	門牌號碼	原告公司所有 層次	占用面積 (平方公尺)
1	桃園市○○區○○段00000 地號土地	桃園市○○區 ○○段0000號	桃園市○○區○○路0 00號地下1樓 桃園市○○區○○路0 00號地下1樓之1	1樓、騎樓、 地下1樓	0.41