

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1062號

原告 高嘉蔚

被告 朱世榮

上列當事人間請求返還廣告招牌事件，本院於民國109年9月17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

一、原告主張：

(一) 原告於民國108年2月間向前手(第二手)王惠英購買臺中市美學NEC NO.1社區(下稱系爭社區)中門牌號碼台中市○○區○○路○○○○○○○號店面【即臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地(權利範圍均為10000分之91)暨同段建號8466號建物(權利範圍全部)、同段8562建號建物(權利範圍100000分之1087)，下稱系爭2-191-6號店面】，被告則為隔壁門牌號碼台中市○○區○○路○○○○○○○號店面(下稱系爭2-191-7號店面)之所有權人。系爭社區之一樓店面騎樓有6根立柱，每根立柱設置立式廣告燈箱供店面住戶使用，系爭社區一樓既有6個店面，則每個店面分配1個立式廣告燈箱使用，應為正常之使用情形。惟原告買受系爭2-191-6號店面後，始發現系爭2-191-6號店面沒有立式廣告燈箱使用，而系爭2-191-7號店面卻有2個立式廣告燈箱可以使用。

(二) 按立式廣告燈箱應屬於系爭社區公共設施之一部分，由建商規劃分售予一樓店面之區分所有權人而成立分管契約，原告自前手購買系爭2-191-6號店面，即當然繼受分管契約對立式廣告燈箱之專用權能。被告未經原告同意擅自將原告因分管契約取得專用之立式廣告燈箱據為己用，經系爭社區管理委員會出面協調，被告仍拒不返還，為此依分管契約及侵權行為之法律規定，請求被告返還系爭2-191-

01 6號店面與2-191-7號店面間之立式廣告燈箱（下稱系爭立
02 式廣告燈箱）。請求法院判決：被告應將系爭立式廣告燈
03 箱返還予原告；願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告答辯：

05 被告自98年間自前手林憲榮購買門牌號碼台中市○區○○路
06 2-191-7、-8二戶店面（即臺中市○區○○段○號8467、846
07 8號建物），因系爭2-191-7號店面是由二戶建物打通成一個
08 店面，因此分配到2個立式廣告燈箱使用，此為建設公司交
09 屋時的規劃，始會將2個立式廣告燈箱之開關箱配置在系爭2
10 -191-7號店面內，被告是從第一手林憲榮處取得系爭2-191-
11 7號店面所有權，當然取得林憲榮與建設公司間約定立式廣
12 告燈箱使用的權利，並非無正當權源等語資為抗辯。請求法
13 院判決：駁回原告之訴及假執行之聲請，如受不利判決時，
14 願供擔保請准宣告免於假執行。

15 三、本院判斷：

16 （一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
17 ，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由
18 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
19 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
20 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
21 之請求（最高法院17年上字第917號判例）。原告主張其
22 具有系爭立式廣告燈箱專用權，既為被告所否認，依法原
23 告自應先行證明所取得系爭立式廣告燈箱專用權，或提出
24 其他足以表彰取得系爭立式廣告燈箱專用權之相關證明，
25 始得據以排除他人之占有，否則縱令被告無法積極證明其
26 確屬合法占有系爭立式廣告燈箱，仍無由藉此反向推論原
27 告業已取得系爭立式廣告燈箱專用權，先予敘明。

28 （二）按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分；其為下
29 列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所
30 占之地面，二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通
31 往室外之通路或門○○○區○○巷道、防火巷弄，三、公

01 寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造
02 四、約定專用有違法令使用限制之規定者，五、其他有
03 固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之
04 共用部分，此有公寓大廈管理條例第7條第1至5款定有明
05 文。經查：觀看系爭社區騎樓立柱所附之立式廣告燈箱（
06 見本院卷第63頁之現場照片），僅為附著在騎樓樑柱上之
07 廣告物，隨時可以拆卸移除，即非公寓大廈管理條例第7
08 條第1至5款規定不得為約定專用部分，立式廣告燈箱既非
09 公寓大廈之共同部分，即無與系爭社區區權人成立分管契
10 約之餘地，因此原告主張其依分管契約取得系爭立式廣告
11 燈箱專用權利，並無依據。

12 （三）再者，觀看原告提出其與系爭2-191-6號店面之第一手所
13 有權人黃淑玲之電話錄音譯文：「（原告：那妳那時候買
14 的時候妳知道說那塊直立招牌是屬於妳的嗎？妳那時候知
15 道嗎？）那時候沒有特別去針對這件事爭執耶！說實在話
16 。（原告：那…所以妳之後有知道嗎？有知道這個招牌不
17 是屬於妳的？還是說妳完全都不知道？）我完全都不知道
18 ，我其實完全都不知道。（原告：因為老實說啦！我那時
19 候前幾天有去跟妳原本賣的、配合的那個仲介，有去跟他
20 聯繫？）對。（原告：阿他說，好像妳當初也不知道，是
21 他去了解，才知道說，原來這塊直立招牌不屬於妳的這
22 樣子？）這部份我其實都不清楚，因為當時沒有特別去講
23 這件事，就當時，真的只是…買房子。」、「（原告：他
24 用了兩根直立的柱子、他用了兩根，所以導致說我沒有我
25 的那根？）可是因為他打通了兩間不是嗎！（原告：對，
26 所以這個就是爭議點，其實這是有7間的空間，7間店面的
27 空間，那他把它打通成一間，那就代表說我那排是有6間
28 店面，可是它前面就只做6根的直立招牌，他沒做7根，假
29 設有做7根，那就不會有爭議了？）可是這不是應該要找
30 建商嗎！」等語（見本院卷第149、155頁）。依上開原告
31 與第一手黃淑玲之對話內容可知，黃淑玲對於建設公司當

01 初交屋時沒有分配立式廣告燈箱供系爭2-191-6號店面使
02 用乙事，並無異議，姑不論黃淑玲未提出異議的理由，係
03 因為不在意有無立式廣告燈箱可以使用，抑或與建設公司
04 間有何種協議存在，但系爭2-191-6號店面自第一手黃淑
05 玲開始即未分配到立式廣告燈箱使用權利，應為真實。

06 (四) 反觀被告提出其與前手林憲榮於98年4月7日簽訂之系爭2-
07 191-7號店面買賣契約書及水電施工圖(見本院卷第65頁
08 、第163至211頁)，足認被告早於98年間即自前手處取得
09 系爭立式廣告燈箱之使用權；而系爭2-191-6號店面之第
10 一手黃淑玲、第二手王惠英，歷經10年以來均未對被告提
11 出異議，默認系爭2-191-6號店面並無權利使用立式廣告
12 燈箱，則原告輾轉取得系爭2-191-6號店面，亦無法自前
13 手處繼受取得立式廣告燈箱的使用權利。另外，本院向建
14 築出售系爭社區之春田建設股份有限公司、系爭社區管理
15 委員會，函詢系爭立式廣告燈箱的歸屬問題，二者均回覆
16 無法判斷、無法證明，此有春田建設股份有限公司及系爭
17 社區管理委員會之函覆在卷可憑(見本院卷第229、231、
18 235頁)，因此，本件原告並無法證明其有系爭立式廣告
19 燈箱專用權利。

20 四、綜上所述，原告無法證明其有系爭立式廣告燈箱之專用權利
21 ，則其請求被告返還系爭立式廣告燈箱，為無理由，應予駁
22 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應
23 併予駁回。

24 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
25 判決如主文。

26 中 華 民 國 109 年 9 月 30 日
27 民事第一庭 法官 廖穗蓁

28 以上正本係照原本作成。

29 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(須
30 附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 109 年 9 月 30 日

