

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第210號

原告 吳俊騰
訴訟代理人 吳玲華律師
被告 均享股份有限公司
法定代理人 陳澄湘
訴訟代理人 黃旭田律師
劉佳燕律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國109年2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、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。

二、經查，本件原告起訴主張其所有之臺北市○○區○○段000段000○號房屋（門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號，下稱系爭191建號建物），其中1樓樑柱及2樓女兒牆面遭被告無權占用懸掛廣告招牌，並受有不當得利等語，其中訴之聲明(一)、(二)項原為：(一)被告應將懸掛在原告所有系爭191建號建物1樓樑柱及2樓女兒牆之廣告招牌5面拆除、(二)被告應給付原告新臺幣（下同）15萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院臺北簡易庭107年度北司調字第1483號卷，下稱北司調卷，第2頁）。嗣於本件程序中變更聲明為：(一)被告應將懸掛在原告所有系爭191建號建物如附圖所示1樓樑柱及2樓女兒牆之廣告招牌及木板（如附表所示面積）拆除、(二)被告應給付原告60萬元，及自民國108年2月22日民事準備書狀繕本

送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷一第85頁、卷二第163頁）；又追加民法第184條第2項為請求權基礎（見本院卷一第147至153頁），均屬基於系爭191建號建物1樓樑柱及2樓女兒牆面設置廣告招牌之同一基礎事實，訴訟資料及證據亦均有共通性，為統一解決紛爭，應認原告先後請求之基礎事實同一，且屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開說明，於法尚無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告為系爭191建號建物之所有權人，被告自107年3月底起，未得原告之同意擅自於系爭191建號建物之1樓樑柱即騎樓第1根最外圍結構柱、第二根結構樑下之鋼筋混凝土板及2樓女兒牆等位置懸掛如附表所示之招牌5面（下合稱系爭招牌，分稱編號1至5招牌），被告無權占用原告所有之系爭191建號建物，違反民法第765條保護他人之法律，且無法律上原因受有懸掛系爭招牌之利益，原告因此受有損害，爰依民法第767條第1項及第179條、民法第184條第2項之規定，聲明求為：（一）被告應將懸掛在原告所有系爭191建號建物如附圖所示1樓樑柱及2樓女兒牆之廣告招牌及木板（如附表所示面積）拆除；（二）被告應給付原告60萬元，及自108年2月22日民事準備書狀繕本送達翌日即108年2月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息；（三）被告應自107年11月1日起至拆除第1項聲明之系爭招牌之日止，按月給付原告2萬2,000元；（四）如受勝訴判決，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告雖於107年9月至12月間曾懸掛標示「松融建案」之招牌，惟編號1招牌係設置於原舊有之招牌及結構木板上，並非固定於系爭191建號建物之2樓之女兒牆，其餘編號2至5招牌所設置之位置，係設置於坐落被告所有之臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地（下稱系爭216之1地號土地）上如附圖所示太平門部分之1樓未辦保存登記建物及1樓柱子，而非設置於原告所有之系爭191建號

建物上。又系爭招牌及結構木板均非被告所設置，被告自無拆除之權限，兩造間自無成立不當得利或侵權行為可言。再者，兩造已就編號1招牌於本件程序中成立調解，已非本件訴訟標的範圍，原告自不得再行請求編號1招牌之不當得利。退步言之，縱認被告對位於太平門空間之未辦保存登記建物無事實上處分權，惟前開建物既坐落於被告所有之系爭216之1地號土地上，被告迄今未向原告請求地租，原告亦未對被告使用前開建物為任何反對之意思，兩造間已成立默示之交換使用契約，從而，原告自不得主張被告係無權占有而應拆除系爭招牌或給付不當得利及損害賠償等語。答辯聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)兩造間並未就原告請求被告拆除編號1之招牌或返還不當得利事項成立調解，編號1招牌是否無權占用系爭191建號建物及被告應否返還不當得利，仍為本件之審理範圍，合先陳明。

1、被告雖辯稱兩造已於本院108年2月27日試行調解期日成立調解筆錄，編號1招牌已非本件審理範圍云云。經查，本件被告辯以編號1招牌位置目前所示之「鬆餅格格」招牌非其所設置，對原告可自行拆除或使用沒有意見（見本院卷一第121頁），則兩造於該期日先就原告如有使用之需求，可先行拆除編號1招牌一事達成協議，此有本院調解程序筆錄在卷可稽。

2、惟本件原告所請求者，係被告應拆除系爭招牌及結構木板，故被告是否負有拆除系爭招牌及結構木座之義務，與是否成立不當得利或侵權行為，為本件審理之範圍，是兩造間就本件訴訟標的未曾達成任何和解或成立調解。被告辯稱兩造間已就編號1招牌成立云云，要與前開筆錄文義不符，從而，編號1招牌是否無權占用原告所有之系爭191建號建物，及被告應否拆除及返還不當得利或給付賠償予

原告，仍屬本件審理之範圍，合先陳明。

(二) 原告是否為附表所示系爭招牌設置位置建物之所有權人？
得否依民法第767條第1項中段之規定請求排除侵害？

1、按所有人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項中段、第821條分別定有明文，是上開請求權僅所有權人（或共有人）得行使之。又公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造，公寓大廈管理條例第7條第3款亦有明文。次按建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上及使用上之獨立性，即屬獨立之建築物，得為物權之客體。所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他相鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間。而所謂使用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一般觀念為綜合考量（最高法院106年度台上字第941號判決意旨參照）。經查，系爭191建號建物門牌原編釘為臺北市○○路○○○號，嗣於59年7月1日整編為臺北市○○路○段○○○號，並於60年8月19日以新建為原因，辦理第一次總登記為訴外人王港所有，嗣於63年8月13日以買賣為原因移轉登記予訴外人楊寶蘭，復於98年5月26日再以買賣為原因移轉登記予原告，前經臺灣高等法院104年度重上字第165號判決認定在案（下稱另案，見本院卷一第49頁）。本件原告主張系爭招牌無權占用其所有之系爭191建號建物，依民法第767條第1項中段請求被告拆除

，則就系爭招牌之設置位置，原告是否為該建物之所有權人或共有人，而有物上請求權，茲分述如下。

2、編號1招牌部分：設置位置即原告所有之系爭191建號房屋2樓之女兒牆面，被告亦不爭執為原告所有（見本院卷一第23頁），是原告自得依民法第767條第1項中段請求無權占用人除去侵害。

3、編號5招牌部分：

(1)設置位置即附圖所示太平門空間1樓鐵捲門上方，依附圖即系爭191號建物改良成果表及系爭191建號建物謄本之記載（見北司調卷第6至7頁），系爭191號建物1樓太平門部分面積並未辦理保存登記，自尚難以系爭191建號建物登記為原告所有，即可謂該太平門部分亦屬原告。

(2)原告雖主張已向楊寶蘭買受系爭191建號建物之全部權利，當然包含未登記之太平門部分建物結構云云，惟查，兩造就另案返還土地等事件，就該太平門非屬系爭191建號建物之一部已不爭執（見本院卷一第45頁）。又證人即楊寶蘭之子李彥廣於本院108年7月17日準備程序期日到庭證述系爭191建號建物1樓之太平門空間原為戲院之通道，前後並有加設平面鐵門，平時作為通道或堆置雜物使用，楊寶蘭及其家人均無使用權，而系爭191建號建物於出售原告前係供出租，然未曾將太平門之空間點交予承租人使用，出售予原告時是帶租約出售之意旨（見本院卷一第362至364頁）。復依華聲育樂事業股份有限公司108年9月25日華字第1080002號函文之說明「一、旨揭來函附件所示之門牌號碼臺北市○○路○段○○○號建物（下稱系爭建物，坐落土地臺北市○○區○○○段○○○號土地）於55年12月12日興建完成時，系爭建物與其坐落之212地號土地，以及臺北市○○區○○段0○段00000地號土地及其上之1樓建物（下稱系爭1樓建物，太平門部分）均屬華聲大戲院股份有限公司（為本公司之前身，下稱「華聲大戲院」）所有，系爭1樓建物（太平門部分）曾由華

01 聲大戲院設立鐵門（證人李彥廣以螢光筆表示部分）。二
02 、系爭1樓建物（太平門部分）為華聲大戲院供觀眾出入
03 之通道，華聲大戲院出售系爭建物予王港時，僅將系爭建
04 物與其坐落之212地號出售予王港，系爭1樓建物（太平
05 門部分）未交付予王港。即臺北市○○區○○段0○段00
06 000地號土地及其上之1樓建物（太平門部分）由華聲大
07 戲院保有所有權。三、承上，系爭1樓建物（太平門部分
08 ）未交付予王港，本公司繼續將系爭1樓建物（太平門部
09 分）供出入之通道，並有供作倉庫及店面使用。」（見本
10 院卷二第25頁），核與證人李彥廣證述楊寶蘭未曾取得附
11 圖所示太平門空間之占有，且該太平門空間於楊寶蘭買受
12 前即設立鐵門區隔之意旨相符。從而，原告雖向楊寶蘭買
13 受系爭191建號建物，惟楊寶蘭既無附圖所示之太平門空
14 間結構之使用權，亦未曾取得占有，則原告並未因買受系
15 爭191建號建物而取得該太平門空間之權利，應可認定。

16 (3)又依卷附所示之現場照片（見本院卷一第237至253頁）
17 ，該太平門空間1樓前後以二扇鐵捲門區隔，上有屋頂，
18 四周牆壁及進出為鐵捲門扇，為一明確標識其外部範圍之
19 獨立空間，於使用上設有電力照明，並由被告為出租店面
20 或倉庫使用，有租賃契約在卷可憑（見本院卷一第103至
21 106、353至354頁），顯具有獨立之經濟效用，且原告
22 亦曾就該太平門空間之出租轉介承租人予被告（見本院卷
23 二第97頁），是該太平門空間即屬獨立之建築物（下稱系
24 爭太平門建物），為一物權之客體，縱未辦理保存登記，
25 性質上為獨立之區分所有建物，非系爭191建號建物之一
26 部，足堪認定。

27 (4)綜上，原告既非系爭太平門建物之所有人或事實上處分權
28 人，自無從依民法第767條第1項中段之規定，排除設置
29 於系爭太平門建物鐵捲門上方之編號5招牌，從而，原告
30 主張編號5招牌侵害系爭191建號建物之所有權，即屬無
31 據。

01 4、編號2、3、4招牌部分：設置位置均為騎樓第1根最外
02 圍結構柱（見本司調卷第11至13頁），該結構柱位於為系
03 爭191建號建物及系爭太平門建物整體結構之最外側，為
04 乘載各樓地板及建物整體結構之主要樑柱，則依公寓大廈
05 管理條例第7條第3款之規定，即屬系爭191建號建物及
06 系爭太平門建物之共用部分。從而，原告為系爭191建號
07 建物之所有人，亦即為該主要樑柱之共有人，揆諸前揭規
08 定及說明，原告自得依民法第767條第1項中段之規定，
09 請求排除第三人對該結構柱之侵害。

10 （三）原告請求被告拆除系爭招牌及結構木板，為無理由。

11 1、編號5招牌部分：原告雖主張編號5招牌設置於「第二根
12 結構樑下之鋼筋混凝土版」，而非系爭太平門建物之鐵捲
13 門箱，惟由卷附之現場照片顯示（見本院卷一第249頁）
14 ，編號5招牌橫端左右側均為向牆面延伸之型式，如設置
15 於結構樑上，自無法截斷結構樑而形成長方體之型態，且
16 系爭太平門建物鐵捲門之門框及箱頂與編號5招牌緊密結
17 合，則被告辯以編號5招牌係設置於系爭太平門之鐵捲門
18 箱，與照片內容相符，即屬可信。又原告非系爭太平門建
19 物之所有權人或事實上處分權人，已如前述，則原告請求
20 被告應拆除設置於系爭太平門建物鐵捲門上方之編號5招
21 牌及結構木板，為無理由，應予駁回。

22 2、編號1至4招牌部分：

23 (1)原告為編號1至4招牌及結構木板設置位置之建物所有權
24 人或共有人，自得依民法第767條第1項中段之規定請求
25 排除侵害，合先敘明。

26 (2)本件被告辯以編號1至4招牌及結構木板非其所設置等語
27 。經查，證人即系爭太平門建物之承租人張志遠、鄧凱譽
28 、簡淑君於本院108年7月17日準備程序到院證述下列意
29 旨：證人張志遠於93年間向訴外人林山立承租系爭太平門
30 建物開設豆花店，編號1及4招牌及結構木板由其所裝設
31 等語（見本院卷一第370至372頁）；證人鄧凱譽承租系

爭太平門建物開設飲料店，編號2及3招牌及結構木板由其所設置等語（見本院卷一第376頁）；證人簡淑君於102年間承租系爭太平門建物，並於編號1招牌位置懸掛「鬆餅格格」廣告招牌，但不記得有沒有利用舊的結構框架等語（見本院卷一第374頁），並有被告與證人鄧凱譽、被告與訴外人歲碼咖啡有限公司（代表人簡淑君）分別簽署之租賃契約書在卷可參（見本院卷一第353至355、103至106頁），則被告所辯編號1至4招牌及結構木板並非其所設置，堪信為真實。

- (3) 原告雖以前開租賃契約書分別記載「第17條：租賃期滿遷出時，乙方所有任何傢俬雜物等，若有留置不搬者，應視作廢物論任憑甲方處理，乙方絕無異議。」、「第9條：租賃物之返還－租賃關係消滅時，乙方應即日將租賃房屋回復原狀遷空返還甲方，如不即日遷讓交還時，甲方得自行遷空房屋，搬遷費用由乙方全額負擔，乙方絕無異議。」（見本院卷一第105、354頁），稱被告依租賃契約已取得編號1至4招牌及結構木板之處分權云云。然查，前開租賃契約僅為被告與承租人間之債權契約，尚無從執前揭契約文義即認定被告已受讓承租人所設置之編號1至4招牌及結構木板，原告復未能證明被告為編號1至4招牌及結構木板之所有人或處分權人，從而，原告請求被告應拆除編號1至4招牌及結構木板，即屬無據，應予駁回。

(四) 原告依民法第179條及民法第184條第2項規定，請求被告給付60萬元及按月給付2萬2,000元部分，均為無理由。

- 1、按無權占用他人之物，屬「非給付型之不當得利」中「權益侵害之不當得利」，受益人侵害取得本應歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，其欠缺債權、物權或其他使用收益之正當依據（無法律上原因），即構成不當得利（最高法院108年台上字第184號判決意旨參照）。經查，編號1至4招牌及結構木板並非由被告所設置，原告

01 亦未證明被告具有處分權，已如前述，則原告所有之系爭
02 191 建號建物及騎樓第1根最外圍結構柱共用部分之權益
03 縱受侵害，亦非因被告之行為所致，從而，原告依民法第
04 179 條規定，請求被告返還60萬元及按月給付2萬2,000
05 元之不當得利，均屬無據，應予駁回。

06 2、次按民法第184條第2項前段之規定，違反保護他人之法
07 律，致生損害於他人者，負賠償責任。所謂違反保護他人
08 之法律者，係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止
09 妨害他人權益或禁止侵害他人權益之法律而言（最高法院
10 100年度台上字第390號判決意旨參照）。原告雖主張民
11 法第765條規定所有人，於法令限制之範圍內，得自由使
12 用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，自屬保護
13 他人之法律，原告自得依民法第184條第2項規定請求被
14 告賠償損害云云。惟查，民法第765條係民法物權編就所
15 有權權能之內容所為之規定，性質上非屬以保護他人為目
16 的之法律，再者，編號1至4招牌並非由被告所設置，業
17 如前述，是被告主張依民法第184條第2項規定，請求被
18 告賠償損害，亦屬無據，應予駁回。

19 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、民法179條、
20 民法第184條第2項之規定，請求(一)被告應將如附表編號1
21 至5所示之招牌及結構木板拆除；(二)被告應給付原告60萬元
22 ，及自108年2月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之
23 利息；(三)被告應自107年11月1日起至拆除第1項聲明之系
24 爭招牌之日止，按月給付原告2萬2,000元，均為無理由，
25 應予駁回。又原告所為假執行之聲請，因訴之駁回而失所依
26 據，亦應駁回。

27 五、本件事證已臻明確，原告雖聲請函查臺北市政府都市發展局
28 使用管理科及傳訊證人即仲介馮俊堯（見本院卷一第123、
29 157頁），藉以釐清騎樓第1根最外圍結構柱及系爭太平門
30 建物所有權之歸屬及原告就前揭建物之使用收益權能損害情
31 事云云，惟本院已依卷附事證認定前揭建物之性質，及系爭

招牌並非被告所設置等情，本院自無調查之必要；暨兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論列，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 109 年 3 月 11 日
民事第四庭 審判長法官 蔡政哲
法官 陳靜茹
法官 趙德韻

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 109 年 3 月 11 日
書記官 廖純慧

附表：

編號	設置位置	面積大小（公分）	證據出處
1	系爭191建號建物2樓女兒牆	120*170	北司調卷第10頁、 本院卷二第133、164頁
2	騎樓第1根最外圍結構柱內側（面對稱結構柱）	271*74.5	北司調卷第11頁、 本院卷二第133、164頁
3	騎樓第1根最外圍結構柱外側（面道路）	237*28	北司調卷第12頁、 本院卷二第133、164頁
4	騎樓第1根最外圍結構柱上方突出人行道	41.3*94	北司調卷第5頁、第13頁

(續上頁)

5	太平門空間1 樓 鐵捲門上方	63*200	北司調卷第14頁、 本院卷二第133、164頁
---	-------------------	--------	----------------------------

附圖：系爭191建號建物「建築改良物成果圖」