

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第360號

原告 社團法人高雄市雲高慈愛會

法定代理人 羅榮府

原告 李政翰

許福田

許耀仁

黃國展

曾潤玫

禪道有限公司

兼上一人

法定代理人 劉逸民

原告 曾駿霖

李麗麗

郭俊成

黃憲煌

共同

訴訟代理人 顏福松律師

鄭智元律師

被告 國芳廣告事業有限公司

各方企業有限公司

兼上二人

法定代理人 李清富

共同

訴訟代理人 藺超群律師

被告 台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司

法定代理人 黃葉寶鳳

訴訟代理人 張克豪律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國108年10月30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：

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、3款分別定有明文。查原告起訴時原以國芳廣告事業有限公司（下稱國芳公司）、李清富、台灣日立江森自控股股份有限公司為被告，且訴之聲明原為：一、被告國芳公司、李清富、台灣日立江森自控股股份有限公司應將門牌號碼高雄市○○區○○路○號建物屋頂平台（下稱系爭平台）騰空回復原狀後，返還予原告及其他區分所有權之共有人；二、前開被告應連帶給付原告新臺幣（下同）60萬元，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（下稱法定遲延利息），並由原告及其他區分所有權人之共有人受領；三、前開被告應自民國107年5月20日起至系爭平台騰空回復原狀止，按月連帶給付原告1萬元，並由原告及其他區分所有權之共有人受領；四、第一項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。嗣原告於本院審理期間知悉系爭平台上所架設廣告招牌係由各方企業有限公司（下稱各方公司）出租予台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司使用（下稱日立公司），遂撤回對台灣日立江森自控股股份有限公司之訴訟，且追加日立公司與各方公司為被告（見審訴卷第224至225頁，訴字卷一第81頁），並變更聲明為：一、先位聲明：（一）李清富、國芳公司應將系爭平台騰空回復原狀後，返還予原告及其他區分所有權之共有人；（二）李清富、國芳公司、被告各方公司、被告日立公司（下合稱本件被告）應連帶給付原告60萬元，暨自民事準備書續二狀繕本送達各方公司翌日起至清償日止之法定遲延利息，並由原告及其他區分所有權之共有人受領（各原告請求金額如附表一所示）；（二）本件被告應自民事準備書續二狀繕本送達各方公司翌日起至系爭平台騰空回復原狀止，

按月連帶給付原告1萬元，並由原告及其他區分所有權之共
有人受領（各原告請求金額如附表二所示）；(四)第一項聲明
，原告願供擔保請准宣告假執行。二、備位聲明：(一)李清富
、國芳公司應將系爭平台騰空回復原狀後，返還予原告及其
他區分所有權之共有人；(二)各方公司、日立公司應給付原告
60萬元，暨自民事準備書續二狀繕本送達各方公司翌日起至
清償日止之法定遲延利息，並由原告及其他區分所有權之共
有人受領（各原告請求金額如附表一所示）；(三)各方公司、
日立公司應自民事準備續二狀繕本送達翌日起至系爭平台騰
空回復原狀止，按月給付原告1萬元，並由原告及其他區分
所有權之共有人受領（各原告請求金額如附表二所示）；(四)
第二、三項聲明，如其中一被告已履行給付，他被告於該給
付範圍內同免責任；(五)第一項聲明，原告願供擔保請准宣告
假執行（見訴字卷一第79至81頁，訴字卷二第61、79至89、
109頁），核屬基於同一基礎事實所為追加、變更及減縮應
受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：本件原告均係址設高雄市○○區○○○路○號潮
流商業大樓（下稱潮流大樓）之區分所有權人，因潮流大樓
未依公寓大廈管理條例向主管機關申報管理組織，亦未定期
召開區分所有權人會議，致管理鬆散。詎潮流大樓12樓房屋
（下稱系爭12樓房屋）之區分所有權人李清富擅自委由國芳
公司在潮流大樓屋頂平台即系爭平台製作大型廣告招牌（下
稱系爭招牌），並由各方公司將之出租予日立公司，每月收
取高額租金。又先前協商時，李清富表示願每年補助潮流大
樓50萬元，另給付50萬元予潮流大樓作為公共基金，惟因系
爭平台每月租金應有30萬元至50萬元之行情，雙方未能達成
協議，原告只好提起訴訟維護全體區分所有權人權益。系爭
平台既屬潮流大樓之共用部分，且遭被告無權占用，原告依
公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第9條第2項、第4項
及民法第179條、第184條、第185條、第767條、第821

01 條、第831條等規定，自得請求李清富、國芳公司將系爭平
02 台騰空、回復原狀後交還原告與其他區分所有權人，且請求
03 本件被告給付不當獲利等語，並聲明如上開變更後聲明所示
04 。

05 二、被告方面：

06 (一)日立公司辯稱：日立公司自82年間起向各方公司（負責人為
07 李清富）承租系爭平台上搭設之系爭招牌迄今，而李清富係
08 於78年10月22日向起造人購買系爭12樓房屋，依李清富提供
09 給日立公司之房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約）第7條
10 後段已載明系爭平台除水箱、升降機房、樓梯間外，其餘全
11 部之使用權為12樓住戶（即李清富）所有，且系爭契約為制
12 式契約，其他樓層區分所有權人之買賣契約應有相同之記載
13 ，而有分管契約存在。又在系爭平台上設置系爭招牌，並未
14 違反平台之設置目的與通常使用方法，且潮流大樓係於79年
15 10月26日辦理建物第一次登記，原告則自79年10月26日起陸
16 續取得各區分所有建物之所有權，如原告係於潮流大樓建造
17 完成時取得區分所有權，自應受系爭契約第7條約定之拘束
18 ，如係之後始受讓取得所有權，因當時系爭平台早已設置系
19 爭招牌，亦難謂原告有何不知悉之情形，是潮流大樓之區分
20 所有權人或其後之受讓人均應受分管契約之拘束。日立公司
21 因信賴系爭契約第7條之約定，始與各方公司簽訂租賃契約
22 並按期繳付租金，已盡查證義務，並無故意或過失，自無構
23 成侵權行為之餘地，且在系爭平台上設置系爭招牌為有權使
24 用，日立公司更為善意占有人，不構成不當得利。何況日立
25 公司之廣告內容已於108年3月4日撤除，原告空言指摘侵
26 權行為持續至今，並無依據等語，並聲明：(一)原告之訴及假
27 執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免
28 為假執行。

29 (二)李清富、國芳公司、各方公司辯稱：李清富於78年間價購取
30 得系爭12樓房屋（後分別設立12號、12-1號2個門牌號碼）
31 ，並登記為李清富家族所共有，系爭契約第7條已載明系爭

01 平台除水箱、昇降機房、樓梯間外，其餘全部之使用權為12
02 樓住戶所有，系爭契約附件(七)亦同此旨，且系爭契約第15條
03 第2項明定其效力及於受讓人與繼承人，而當時潮流大樓全
04 體承買戶均係簽定與此相同約定內容之買賣契約書，堪認潮
05 流大樓區分所有權人有約定將系爭平台供12樓住戶使用。再
06 者，國芳公司於80年間合法取得屋頂廣告架之雜項執照，亦
07 可推認國芳公司使用系爭平台業經共有人同意，且至少有分
08 管契約存在。又潮流大樓於80年5月4日召開第一次管理委
09 員會，大樓之住戶管理公約第8條載明系爭平台使用權除公
10 共設施外歸頂樓使用，而李清富亦逐年提撥回饋金（每年原
11 為20萬元，後提高為30萬元）作為潮流大樓之管理基金，並
12 有86年2月1日會議決議紀錄載明「本次研討有關本公寓大
13 廈屋頂同意予國芳公司製作廣告招牌事宜，經出席之區分所
14 有權人參加，一致贊成…」，堪認在系爭平台上設置系爭招
15 牌係經潮流大樓區分所有權人之同意。另系爭平台於99年間
16 重行申請廣告物許可，當時僅有4戶未配合蓋章用印，且李
17 清富於107年9月間尚自費55萬元修繕頂樓地磚防水工程，
18 均能佐證李清富、國芳公司確有使用系爭平台之合法權利，
19 而各方公司經李清富、國芳公司合法授權始出租系爭招牌，
20 亦無侵權行為或不當得利可言。綜上，原告主張為無理由等
21 語，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

22 三、兩造不爭執事項：

23 (一)潮流大樓之區分所有建築物係於79年10月26日辦理第一次登
24 記，本件原告及李清富均為潮流大樓區分所有權人。

25 (二)系爭契約第7條記載：「公共設施權屬：公共設施設備（即
26 樓梯間、電梯間、水箱、走道）為全體住戶有共同使用與維
27 護之權利義務。屋頂平台除水箱、昇降機房、樓梯間外其餘
28 全部之使用權為12樓住戶所有」、第15條：「特別約定：(二)
29 本約之一切規定對甲乙雙方權利義務之法定受讓人與繼承人
30 ，有同等之約束力」。而該契約附件(七)為屋頂平台使用權同
31 意書，載明：「茲同意潮流大樓第12樓屋頂平台除公共設施

01 外（昇降機房、水箱、樓梯間）外，其餘面積之使用權益為
02 12樓住戶所擁有，並可架設廣告招牌」。該契約簽立日期為
03 78年10月22日，買方為李清富、賣方為訴外人譚庭欽。

04 (三)系爭平台屬潮流大樓區分所有權人所共有之共用部分。

05 (四)各方公司、國芳公司登記之代表人均為李清富，而日立公司
06 自82年起迄今係向各方公司承租系爭平台之廣告看板（即系
07 爭招牌）使用，系爭招牌為國芳公司所搭設。

08 (五)潮流大樓起造人為譚庭欽，且潮流大樓屬於公寓條例公布施
09 行前即已領得建造執照，並竣工而領得使用執造之區分所有
10 建築物。

11 四、本院得心證之理由：

12 原告主張其等與李清富均為潮流大樓區分所有權人，且國芳
13 公司在屬於潮流大樓共用部分之系爭平台上搭設系爭招牌，
14 並由各方公司將系爭招牌出租予日立公司等事實，為兩造所
15 不爭執，首堪認定。另原告主張本件被告無權占有系爭平台
16 ，構成侵權行為並獲有不當利益等情，為被告所否認，並以
17 前詞置辯，茲就本件原告請求有無理由分述如下：

18 (一)按契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相
19 表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人為媒介
20 而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者
21 ，仍不得謂契約未成立。又公寓大廈等集合住宅之買賣，建
22 商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由
23 特定共有人使用者，除別有規定外，應解為該大樓共有人已
24 同意成立分管契約，為維持共有物管理秩序之安定性，倘共
25 有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將
26 其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分
27 管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約
28 之拘束。

29 (二)李清富辯稱其為系爭12樓房屋所有權人之一（系爭12樓房屋
30 登記為李清富及其家族所共有），且其於78年間向建商譚庭
31 欽承購系爭12樓房屋時有簽立系爭契約，系爭契約第7條約

01 定系爭平台除水箱等公共設施外，其餘全部之使用權為12樓
02 住戶所有，而潮流大樓之全體承購戶均有簽立相同內容之契
03 約等情，有與其所述相符之系爭契約、系爭12樓房屋建物登
04 記謄本存卷為證（見審訴卷第156至181頁，訴字卷一第49
05 至51頁），並經證人即潮流大樓區分所有權人涂昱銘於本院
06 審理時證稱：我有跟建商購買潮流大樓7樓之3、7樓之4
07 ，買賣契約書上面的出賣人是譚庭欽，每一份買賣契約書裡
08 面都有附同意把系爭平台的使用權利讓給12樓住戶之同意書
09 ，買的時候譚庭欽的代理人跟我講說如果要買就要簽類似系
10 爭契約附件(七)的文件，我當時簽的資料應該跟附件(七)一樣，
11 而7樓之2、7樓之1、7樓是買二手的，當時跟前一手買
12 的買賣契約書中有些有以文書方式記載同意把系爭平台給12
13 樓住戶使用，有些則是口頭告知，我目前還是潮流大樓區分
14 所有權人，我有同意李清富、國芳公司於頂樓架設廣告招牌
15 ，因為買房子時就有簽同意讓12樓住戶使用系爭平台，當時
16 是一定要簽立同意書才可以買房子，一開始就知道他們是要
17 架設廣告招牌等語明確（見訴字卷二第66、68頁）。就此佐
18 以原告之一李麗麗早於79年11月14日向譚庭欽購買潮流大樓
19 6樓房屋，其並於國芳公司向高雄市政府工務局申請廣告招
20 牌之雜項執照時，於潮流大樓區分所有權人同意國芳公司架
21 設廣告招牌之同意書上蓋印等情（見審訴卷第117至118頁
22 所附建物登記謄本，訴字卷一第199至205頁所附同意書，
23 訴字卷二第81頁民事準備書續四狀）。堪認潮流大樓建造完
24 成銷售時，建商譚庭欽與各承購戶應有簽訂與系爭契約內容
25 相同之制式契約；原告雖否認此情，惟未能提出李麗麗向譚
26 庭欽承購潮流大樓6樓房屋之買賣契約供本院審酌，且若李
27 麗麗與譚庭欽之買賣契約書無系爭契約第7條內容，李麗麗
28 應無於前述同意書蓋印同意國芳公司申請廣告招牌雜項執照
29 之必要，顯見原告主張潮流大樓第一手承購戶非均簽署與系
30 爭契約內容相同之買賣契約等詞，實無足採。則依前揭說明
31 ，譚庭欽與潮流大樓各承購戶分別約定系爭平台除水箱等公

共設施外之其餘面積由系爭12樓房屋所有人使用，自得因建商之媒介將其他共有人互為之意思表示從中傳達，而獲致意思表示一致後，於共有人間合意成立分管契約，使系爭12樓房屋所有權人依約獲得系爭平台除水箱等公共設施外空間之管理使用權。

(二)另日立公司自82年起迄今均向各方公司承租系爭招牌使用之事實，為兩造所不爭執如前；證人涂昱銘於本院審理中亦證稱：大約是81、82年左右時就有廣告牌，一直到提起本件訴訟之前都有廣告招牌存在等詞（見訴字卷二第68頁）；再參以系爭招牌架設於潮流大樓頂樓且招牌面積非小，若經過潮流大樓可輕易發現系爭招牌存在一情，有潮流大樓外觀照片附卷可查（見訴字卷二第13頁）。是以，除向譚庭欽承購潮流大樓6樓房屋之李麗麗本應受前開分管契約拘束外，其餘在82年後成為潮流大樓區分所有權人之本件原告（除李麗麗外之其餘原告均係在82年以後成為潮流大樓區分所有權人之事實，經原告自承在卷【見訴字卷一第86頁】），於購買或因拍賣取得潮流大樓房屋時，自可輕易知悉系爭平台上有系爭招牌存在之事實。況原告對李清富辯稱其從85年開始每年繳交20萬元、從89年至106年每年繳交30萬元之回饋金作為潮流大樓公共基金之事實並不爭執（見訴字卷二第28至29、50頁），而證人涂昱銘亦證稱：我在跟譚庭欽買7樓之3、7樓之4時，譚庭欽就有講說因為要我們放棄系爭平台使用權，12樓住戶每年會給回饋金，李清富在我還沒有接任主委時就有每年給20萬元給大樓作為公共基金，所以在我接任主委之後也是延續這個習慣，我移交給楊先生時就提高到每年30萬元，一直到本件訴訟之前都有繳交回饋金等詞（見訴字卷二第67至68頁），足見李清富從85年至106年均每年固定繳交使用系爭平台之回饋金予潮流大樓作為公共基金，因此享有利益之潮流大樓區分所有權人就此自難諉為不知，故縱使部分原告非向建商承購潮流大樓房屋，亦顯非善意第三人，則揆諸前開說明，自應受原分管契約之拘束。原告主張其

01 等對系爭平台搭設系爭招牌之管理使用現狀毫不知情云云，
02 實與常情有違而難以置信。

03 (四)再者，國芳公司前於80年間申請在系爭平台上架設屋頂廣告
04 架雜項執照通過，有雜項執照、高雄市政府工務局108年3
05 月12日函文暨檢附之申請資料存卷可參（審訴卷第174頁，
06 訴字卷一第177至419頁）；而依招牌廣告及樹立廣告管理
07 辦法第2條規定，亦可知樹立廣告包含樹立或設置於屋頂之
08 廣告牌，堪認屋頂平台本身確實可供搭建廣告架（招牌）使
09 用，是國芳公司於系爭平台搭設系爭招牌應符合屋頂平台設
10 置目的及通常使用方法，無違反公寓條例第9條第2項規定
11 之情形，且原告亦非管理負責人或管理委員會，是原告依公
12 寓條例第9條第2、4項為本件主張，並無依據。至系爭招
13 牌設置高度是否符合現行高雄市廣告物管理自治條例第17條
14 規定、系爭招牌之雜項使用執照及許可是否有因招牌廣告及
15 樹立廣告管理辦法第12條規定失效，亦僅關乎行政主管機關
16 是否就系爭招牌進行取締、強制拆除或進行裁罰之問題，不
17 因此變更系爭平台本可架設廣告招牌使用之本質。

18 (五)綜上，本件原告應受潮流大樓區分所有權人間約定系爭平台
19 除水箱等公共設施外，其餘全部之使用權為12樓住戶所有之
20 分管契約拘束，且於系爭平台上架設系爭招牌不違反該共用
21 部分之設置目的及通常使用方法，已如前述，是包含李清富
22 在內之系爭12樓房屋所有權人對本件原告及其他區分所有權
23 人而言，均有權占有使用除水箱等公共設施外之系爭平台空
24 間（原告並未主張李清富有占用水箱等公共設施之事實），
25 原告依民法第767、821條請求李清富騰空返還系爭平台，
26 並無依據。又國芳公司與各方公司之法定代理人均為李清富
27 一節，為兩造所不爭執如前，而系爭12樓房屋所有權人均同
28 意國芳公司架設系爭招牌，且各方公司出租系爭招牌係基於
29 李清富、國芳公司之授權等事實，亦為兩造所不爭執（見訴
30 字卷二第30、63頁），則系爭12樓房屋所有權人基於分管契
31 約既得對原告及其他區分所有權人主張有權占有，國芳公司

經系爭12樓房屋所有權人同意架設系爭招牌而受讓占有，國
芳公司自亦得對原告及其他區分所有權人主張有權占有，原
告不得依民法第767、821條規定請求國芳公司拆除系爭招
牌並返還系爭平台。又李清富使用除水箱等公共設施外之系
爭平台空間、國芳公司架設系爭招牌既均非無權占用系爭平
台，李清富、國芳公司即無不法侵害原告及其他區分所有權
人權利之處，且非無法律上原因占有使用（蓋係依分管契約
占有使用），而各方公司基於李清富、國芳公司授權將系爭
招牌出租予日立公司，日立公司因向各方公司承租而使用系
爭招牌，均難謂構成侵權行為或獲有不當利益。是以，原告
先位主張本件被告構成共同侵權行為，備位主張各方公司、
日立公司均無法律上原因而受有利益，並為如先位聲明第二
、三項請求及備位聲明第二、三、四項請求，俱屬無據。

五、綜上所述，原告依公寓條例第9條第2項、第4項及民法第
179條、第184條、第185條、第767條、第821條、第83
1條提起本件訴訟，並為如訴之聲明之請求，為無理由，不
應准許。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，
應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
與判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
判決如主文。

中 華 民 國 108 年 11 月 27 日
民 事 第 二 庭 法 官 林 明 慧

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 108 年 11 月 27 日
書 記 官 林 雅 婷

附表一：

所有權人 (即原告)	請求金額 (新臺幣)
劉逸民	37,470元
禪道有限公司	146,860元
曾潤玫	48,630元
李麗麗	12,380元
許福田	25,100元
黃國展	23,490元
郭俊成	19,600元
曾駿霖	9,480元
黃憲煌	40,470元
許耀仁	51,490元
社團法人高雄市雲高慈愛會	12,380元
李政翰	7,220元

附表二：

所有權人 (即原告)	請求金額 (新臺幣)
劉逸民	625元
禪道有限公司	2,448元
曾潤玫	811元
李麗麗	206元
許福田	418元
黃國展	392元
郭俊成	327元
曾駿霖	158元
黃憲煌	675元
許耀仁	858元
社團法人高雄市雲高慈愛會	206元
李政翰	120元