

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第951號

原告 昭億通商大樓公寓大廈管理委員會

兼 上一人

法定代理人 賴秋菊

共 同

訴訟代理人 盧江陽律師

複 代理人 蕭志英律師

盧怡靜

被告 台灣大哥大股份有限公司

法定代理人 蔡明忠

被告 台灣固網股份有限公司

法定代理人 蔡明忠

共 同

訴訟代理人 李佳真律師

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國113年9月3日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告台灣固網股份有限公司應將坐落彰化縣彰化市西勢子段西勢
子小段6809、6810、6817、6818、6815、6819、6821建號及同段
6811、6812、6813、6814、6816、6820、6822建號（即昭億通商
大樓，門牌號碼彰化縣○○市○○路0段000號）如附圖一之「一
樓外部分管線示意圖」所示編號L1至L10塑膠管（PVC）內電纜線
及其內容物（管線管徑、長度、面積如附表一）予以拆除，並返
還予原告及其他住戶之共有人。

被告台灣大哥大股份有限公司應將上開大樓如附圖二之「B1部分
管線示意圖」編號A1至A5、AA1至AA4、B1、B2、B2A、B3、B3A、
BB1、BB2塑膠管（PVC）及管內電纜線及其內容物（管線管徑、

01 長度、面積如附表二)，暨如附圖二之「B1部分管線示意圖」所
02 示之A、B、C、D、甲、乙接電箱（規格、面積如附表三所示）予
03 以拆除，並返還予原告及其他住戶之共有人。

04 原告其餘之訴駁回。

05 訴訟費用由被告負擔。

06 本判決第一、二項於原告以新臺幣550,000元供擔保後，得假執
07 行。但被告如各以新臺幣825,000元或等額之台北富邦商業銀行
08 無記名可轉讓定期存單供擔保元供擔保後，得免為假執行。

09 原告其餘假執行之聲請均駁回。

10 事實及理由

11 壹、程序部分：

12 一、按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，
13 得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行
14 為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人
15 與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主
16 體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟
17 標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事
18 人。次按公寓大廈管理委員會就共用部分、約定共用部分，
19 有點收、保管及維護之職權，為公寓大廈管理條例第36條第
20 2款、第11款所明定。又按各區分所有權人按其共有之應有
21 部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權；
22 住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為
23 之；住戶違反第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制
24 止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處
25 置。如有損害並得請求損害賠償，亦為同條例第9條第1項、
26 第2項前段、第4項所明定。是以倘無約定專用之情，公寓大
27 廈之住戶占用共同使用部分之全部，即屬違反共同使用部分
28 之通常使用方法，管理委員會即得依該條例第9條第4項規
29 定，訴請法院為必要之處置。是以，公寓大廈管理委員會雖
30 非共有關係之權利主體，惟就公寓大廈共用部分既有點收、
31 保管及維護之職權，則本於上開權限所生之私法上爭議，無

01 論為保管、使用或收益，均有訴訟實施權，並為適格之當事
02 人（最高法院96年度台上字第1780號判決意旨參照）。經
03 查：原告昭億通商大樓公寓大廈管理委員會（下稱昭億大樓
04 管委會）主張坐落坐落彰化縣彰化市西勢子段西勢子小段68
05 09、6810、6817、6818、6815、6819、6821建號及同段681
06 1、6812、6813、6814、6816、6820、6822建號之昭億通商
07 大樓（門牌號碼彰化縣○○市○○路0段000號，下稱昭億大
08 樓）如附圖一、附圖二所示公用部分係昭億大樓之區分所有
09 權人共有，昭億大樓管委會就上開公用部分有管理權限，依
10 前開說明，昭億大樓管委會依公寓大廈管理條例第9條第4項
11 規定，提起本件訴訟，即屬適法。

12 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
13 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定
14 前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論
15 者，應得其同意，訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與
16 否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回
17 者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議
18 者，視為同意撤回，民事訴訟法第255條第1項第3款、第262
19 條第1項、第4項定有明文。經查：昭億大樓管委會於起訴時
20 依公寓大廈管理條例第9條第2項、第4項、民法第184條第1
21 項前段，及原告賴秋菊（下稱姓名）原依民法第767條、第8
22 21條、第184條第1項前段規定，聲明判決：(一)被告應將昭億
23 大樓如民事起訴狀附圖所示地下1樓至地上7樓安裝電纜塑膠
24 管線，及地下樓電箱應予拆除（上開占用位置面積以彰化縣
25 彰化地政事務所實測為準），後返還予原告及其他住戶之公
26 用（共有）人；(二)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第9
27 頁至第10頁）；嗣於113年9月3日言詞辯論期日，均撤回其
28 等基於民法第184條第1項前段規定所為請求，並減縮上開聲
29 明(一)為：被告應將昭億大樓公用部分如附圖一之「一樓外部
30 分管線示意圖」所示編號L1至L10塑膠管（PVC）內電纜線及
31 其他其內容物（管線管徑、長度、面積如附表一）（下稱系

01 爭電纜管線），及如附圖二之「B1部分管線示意圖」編號A1
02 至A5、AA1至AA4、B1、B2、B2A、B3、B3A、BB1、BB2塑膠管
03 （PVC）及管內電纜線及其內容物（管線管徑、長度、面積
04 如附表二）（下稱系爭光纖纜線），暨如附圖二之「B1部分
05 管線示意圖」所示之A、B、C、D、甲、乙接電箱（規格、面
06 積如附表三所示）（下稱系爭接電箱，與系爭電纜管線、系
07 爭光纖纜線合稱系爭地上物）予以拆除，並返還予原告及其
08 他住戶之共有人（見本院卷第316頁）。經核原告當庭以言
09 詞撤回前開訴訟標的，被告均未於10日內提出異議，視為同
10 意撤回；原告減縮聲明部分，合於民事訴訟法第255條第1項
11 第3款規定，應予准許。

12 貳、實體部分：

13 一、原告主張略以：

14 賴秋菊、被告台灣大哥大股份有限公司（下稱台哥大公司）
15 均為昭億大樓住戶，且為區分所有權人，台灣固網股份有限
16 公司（下稱台固網公司）則非昭億大樓住戶、區分所有權
17 人；台哥大公司、台固網公司未經昭億大廈之區分所有權人
18 同意，擅自於昭億大廈公用部分即地下1樓、北側外牆安裝
19 系爭地上物，影響昭億大樓結構及全體住戶之安全（如消
20 防、逃生、用水等）。是昭億大樓管委會依公寓大廈管理條
21 例第9條第2、4項規定，賴秋菊依民法第767條、第821條規
22 定，提起本件訴訟。並聲明：如上所述。

23 二、被告抗辯略以：

24 (一)台哥大公司係於87年間購入昭億大樓6、7樓區分所有建物，
25 因昭億大樓既有電信設備不足，經取得昭億大樓起造人賴王
26 月雲所簽署之使用同意書（下爭系爭同意書），及基於所有
27 權人、電信服務業經營者，依電信法第38條第3項、第33條1
28 項、第3項、第32條第6項等規定，設置交換機房、增設電信
29 相關設備，遂於89年間於昭億大樓地下1樓設置如附圖二所
30 示A、B、C、D、甲、乙接電箱，並向中華電信股份有限公司
31 （下稱中華電信）租用傳輸電路，自行建設管路提供中華電

01 信光纖通過；後台固網公司向台哥大公司承租昭億大樓7
02 樓，台固網公司為提供彰化市區網路傳輸業務（昭億通商大
03 樓亦在電信服務範圍內），遂於昭億大樓外牆設置系爭光纖
04 纜線使用。

05 (二)台哥大公司買受上開建物時，已取得系爭同意書，顯見台哥
06 大公司與起造人已就共用部分約定免費使用，依昭億大樓規
07 約第14條約定，台哥大公司自得於昭億大樓北側外牆設置電
08 纜線，而屬有權使用。況昭億大樓管委會於110年1月29日已
09 決議管委會就台哥大公司增設系爭接電箱乙事，收取清潔費
10 用；同年12月17日區分所有權人會議時，亦記載「台哥大公
11 公司已展現誠意，自110.5.1起依貴管委會決議，繳交超坪費
12 及電箱費5400元」等語，顯見區分所有權人會議已同意台哥
13 大公司設置系爭接電箱，而與台哥大公司就上開公用範圍成
14 立租賃契約，基此，台哥大公司、台固網公司就系爭地上物
15 即有占有權利。再者，台哥大公司、台固網公司為上開設置
16 行為已達20餘年，並依110年昭億大樓管委會決議按期繳納
17 清潔費用，昭億大樓管委會於111年間決議拆除系爭地上
18 物，損及昭億大樓住○○鄰○○○○號之行動通訊、網路傳
19 輸，原告提起本件訴訟，顯然不利於區分所有權人並損及公
20 眾利益，而屬權利濫用等語。並聲明：原告之訴及假執行均
21 駁回；願以現金或等額之台北富邦商業銀行無記名可轉讓定
22 期存單供擔保，請准宣告免為假執行。

23 三、兩造不爭執事項：

24 (一)賴秋菊、台哥大公司為昭億大樓之區分所有權人，台固網公
25 司非昭億大樓之區分所有權人。

26 (二)台固網公司有向台哥大公司承租昭億大樓7樓設置機房，提
27 供電信服務使用。

28 (三)台哥大公司有於89年間，在昭億大樓地下室1樓設置系爭接
29 電箱，及設置系爭電纜管線連接系爭接電箱，並沿昭億大樓
30 之管道間連接至昭億大樓7樓天花板內。

31 (四)台固網公司有於昭億大樓外牆設置系爭光纖纜線。

01 (五)台哥大公司就系爭接電箱、系爭電纜管線具有物之管領力。

02 (六)台固網公司就系爭光纖纜線具有物之管領力。

03 (七)昭億大廈管理委員會於88年8月19日申請報備成立。

04 四、本件爭點：

05 (一)賴秋菊依民法第767條第1項、第821條規定，請求台哥大公
06 司、台固網公司拆除系爭接電箱、系爭電纜管線、系爭光纖
07 纜線，並將該部分占用範圍返還全體共有人，有無理由？

08 (二)昭億大樓管委會依公寓大廈管理條例第9條第2項、第4項規
09 定，請求台哥大公司、台固網公司拆除系爭接電箱、系爭電
10 纜管線、系爭光纖纜線，並將該部分占用範圍返還全體共有
11 人，有無理由？

12 五、本院之判斷：

13 (一)上開不爭執事項(一)至(七)為兩造所不爭執（見本院卷第241
14 頁、第319頁至第320頁），且有建物登記第一類謄本、公寓
15 大廈管理組織報備證明在卷可參（見本院卷第21頁至第27
16 頁、第71頁至第93頁、第337頁），首堪認為真實。

17 (二)按電信法第2條第1款規定「電信：指利用有線、無線，以
18 光、電磁系統或其他科技產品發送、傳輸或接收符號、信
19 號、文字、影像、聲音或其他性質之訊息」、第38條第3項
20 規定「既存建築物之電信設備不足或供裝置電信設備之空間
21 不足，致不敷該建築物之電信服務需求時，應由所有人與提
22 供電信服務之市內網路業務經營者協商，並由所有人增
23 設」、第33條第1項規定「第一類電信事業或公設專用電信
24 設置機關所需交換機房，如當地都市計畫或區域計畫尚未配
25 合其分區設置需要預留電信公共設施用地或當地都市計畫或
26 區域計畫預留電信公共設施用地不敷使用者，第一類電信事
27 業或公設專用電信設置機關得視社區發展及居民分佈情形，
28 選擇適當地點，報請交通部核准，函請主管建築機關准予先
29 行建築，不受都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用
30 管制之限制。」等語，可見上開規定係就電信、電信設備之
31 設置為規範。則台哥大公司就系爭接電箱、系爭電纜管線設

01 置原因，已陳明係因台固網公司傳輸機房使用之用電量較
02 高，如使用大樓預設公用電箱將致電力過載，方設立系爭接
03 電箱、系爭電纜管線傳輸電力使用（見本院卷第103頁），
04 顯見系爭接電箱、系爭電纜管線均非屬電信法所規定之電信
05 設備，台哥大公司以上開規定抗辯其係有權使用等等，即非
06 可採。

07 (三)又電信法第32條第1項、第6項規定「第一類電信事業或公設
08 專用電信設置機關因設置管線基礎設施及終端設備之需要，
09 得使用公、私有之土地、建築物」、「第一項使用之私有建
10 築物如為公寓大廈，應取得公寓大廈管理委員會之同意。其
11 未設管理委員會者，應經區分所有權人會議之同意，不適用
12 公寓大廈管理條例第8條第1項之規定」，上開第6項規定係
13 於91年7月10日修正。則台固網公司於何時設立系爭光纖纜
14 線乙節，雖經被告稱時間已無從查證等語（見本院卷第318
15 頁），但參以台固網公司係於96年1月30日經核准設立（見
16 本院卷第323頁），其設置系爭光纖纜線應係於96年1月30日
17 以後，其設置電信設備即應遵循上開電信法第32條第1項、
18 第6項規定，則未經其舉證有電信法第32條第6項規定經昭億
19 大樓管委會同意之情事，是台固網公司以前開電信法規定，
20 抗辯其有權使用，自屬無據。

21 (四)再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
22 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
23 之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。而以
24 無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存
25 在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權
26 人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其
27 取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上
28 字第1120號判決意旨參照）。另私文書經本人或其代理人簽
29 名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真
30 正，民事訴訟法第358條第1項定有明文。上開第358條第1項
31 規定，須其簽名蓋章係本人或代理人為之，在當事人間已無

01 爭執或經舉證人證明者，始有適用（最高法院86年度台上字
02 第2129號判決意旨參照）。而當事人提出之私文書，必先證
03 其真正而無瑕疵，始有訴訟法上之形式證據力，更須其內容
04 與待證事實有關，且屬可信者，始有實質證據力之可言（最
05 高法院110年度台上字第864號判決意旨參照）。經查：

- 06 1.系爭接電箱、系爭電纜管線為台哥大公司具有物之管領力、
07 系爭光纖纜線為台固網公司具有物之管領力，已如前述；就
08 台固網公司同於系爭接電箱、系爭電纜管線，及台哥大公司
09 同對系爭光纖纜線具有管領力乙節，則未經原告舉證證明。
10 故本件僅能認定系爭接電箱、系爭電纜管線為台哥大公司具
11 有物之管領力、系爭光纖纜線為台固網公司具有物之管領
12 力。
- 13 2.又系爭接電箱設置於昭億大樓地下1樓、系爭電纜管線亦設
14 置於昭億大樓地下1樓，用以連接系爭接電箱，再沿昭億大
15 樓管道間延伸至6、7樓天花板，系爭光纖纜線則設置於昭億
16 大樓外牆，系爭電纜管線、系爭光纖纜線均為PVC管材質等
17 節，業據本院函囑彰化縣彰化地政事務所、創源測量有限公
18 司分別於113年1月22日、113月6月17日會同本院、兩造至昭
19 億大樓勘查屬實，並有勘驗筆錄、照片、測量成果報告在卷
20 可參（見本院卷第165頁至第170頁、第171頁至第179頁、第
21 249頁至第254頁、第255頁至第259頁、第261頁至第265頁、
22 第307頁）。是原告主張系爭接電箱、系爭電纜管線、系爭
23 光纖纜線有占有昭億大廈之公用部分，已屬可認。
- 24 3.被告雖舉系爭同意書欲佐證其等就昭億大廈前開公用部分具
25 有占有權利等等，然系爭同意書已經原告否認形式上真正，
26 系爭同意書是否具有形式上證據力，即應由被告舉證。則本
27 件被告未就系爭同意書形式上真正為任何舉證，並稱系爭同
28 意書僅有影本，原本已無法尋得等語（見本院卷第第320
29 頁）。是系爭同意書是否真實，顯有可疑。則系爭同意書形
30 式上真正已有疑慮，自不能作為被告具有占有權利之證明。
31 被告再舉昭億大樓管委會110年1月29日會議紀錄、繳費收

01 據、管理費通知單、昭億大廈區分所有權人110年12月27日
02 會議紀錄等件，欲佐證其等與昭億大廈管委會、區分所有權
03 人就昭億大廈之前開公用部分具有租賃關係等等。然上開管
04 委會會議紀錄僅見於會中有提案討論四即「地下室平面圖只
05 有台電受電室，其餘電箱都是業主增建，佔用公共空間研
06 討」，並經決議「台哥大增設電箱左右各1只，佔用公共空
07 間，管委會將收清潔管理費左右各3000元，不付費請拆除」
08 等語；上開區分所有權人會議紀錄亦僅見於會中有議題討論
09 七即「台哥大公司佔用公共設施20餘年，直到110年5月開始
10 起開始繳費頂樓冷氣主機超坪費 \$ 2400/月+地下1樓電箱費3
11 000元/月，共5400元/月，擬追討5年共計324000元，請研
12 討」，經台哥大公司出席人員表示意見稱「本公司已展現誠
13 意，自110.5.1依貴委管會決議，繳交超坪費及電箱費5400
14 元」後，再經區分所有權人決議「移下次區分所有權人會議
15 再研討」等語（見本院卷第127頁、第139頁至第141頁）。
16 顯然上開2次會議係就系爭接電箱占用公用建物部分決議收
17 取清潔費用，並就是否再追討5年費用為討論，並無於會議
18 中與台哥大公司、台固網公司為何等契約約定。是被告以此
19 抗辯其等就系爭地上物占用公用建物範圍已有租賃權利，而
20 具有合法占有權利等等，顯不可採。

21 4.從而，台哥大公司就系爭接電箱、系爭電纜管線占用昭億大
22 樓公用部分，及台固網公司就系爭光纖纜線占用昭億大樓外
23 牆部分，均無合法占有權利。賴秋菊依民法第767條第1項、
24 第821條規定、昭億大樓管委會依公寓大廈管理條例第9條第
25 4項規定，訴請台哥大公司拆除系爭接電箱、系爭電纜管
26 線，及訴請台固網公司拆除系爭光纖纜線，並均請求返還予
27 原告、其他住戶共有人，核屬有據。

28 (五)按權利之行使，不得以損害他人為主要目的，為民法第148
29 條所明定。而此所謂以損害他人為主要目的，係指權利之行
30 使，於自己所得利益極小而於他人損害甚大者或其行使違反
31 經濟用途或社會目的者在內（最高法院70年度台上字第3283

號判決意旨參照)。經查：原告係本於法律上權利為上開請求，要難認係以損害他人為目的；且拆除系爭地上物之結果，亦僅使被告需另擇定適當處所設置電信設備、機房辦公室，對其等損害甚小，依前開說明，自無權利濫用可言。

六、綜上所述，原告依前開規定請求台哥大公司拆除系爭接電箱、系爭電纜管線，及台固網公司拆除系爭光纖纜線，並均返還予原告、其他住戶共有人，為有理由，應予准許；逾前開請求部分者，則無理由，應予駁回。原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保准、免予假執行，核無不可，分別酌定相當擔保金准許之。原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請即失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，均與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 113 年 10 月 23 日
民事第一庭 法官 劉玉媛

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 113 年 10 月 23 日
書記官 康綠株

附表一（附圖一纜線管線之管徑、面積、長度）：

編號	管徑 (")	長度 (M)	備註	外管線面積
L1	3" ϕ	27.88	PVC	L1~L10 $25.68 \times 1.08 = 27.734$ $0.72 \times 3.20 = 2.304$ $27.734 + 2.304 = 30.038 \text{m}^2$
L2	3" ϕ	28.10	PVC	
L3	3" ϕ	28.32	PVC	
L4	3" ϕ	28.54	PVC	
L5	3" ϕ	28.76	PVC	
L6	3" ϕ	28.61	PVC	
L7	3" ϕ	28.83	PVC	
L8	3" ϕ	29.05	PVC	

(續上頁)

01

L9	3" ϕ	29.27	PVC	
L10	3" ϕ	29.49	PVC	

02

附表二 (附圖二光纖管線之管徑、面積、長度) :

03

編號	管徑 (")	長度 (M)	備註	外管線面積
A1	4" ϕ	$3.960*2=7.920$	PVC	$3.96*0.75=2.97m^2$
A2	4" ϕ	$3.960*2=7.920$	PVC	
A3	4" ϕ	$3.960*2=7.920$	PVC	
A4	4" ϕ	$3.960*2=7.920$	PVC	
A5	4" ϕ	$3.960*2=7.920$	PVC	
AA1	4" ϕ	2.03	PVC	$2.04*0.53=1.081m^2$
AA2	4" ϕ	2.03	PVC	
AA3	4" ϕ	2.03	PVC	
AA4	4" ϕ	2.04	PVC	
B1	4" $\phi*1$	4.79	PVC	$4.79*0.44=2.108m^2$
B2	4" $\phi*1$	4.79	PVC	
B2A	3" $\phi*1$	4.79	PVC	
B3	4" $\phi*1$	4.79	PVC	
B3A	3" $\phi*1$	4.79	PVC	
BB1	4" ϕ	1.45	PVC	$1.45*0.27=0.392m^2$
BB2	4" ϕ	1.45	PVC	

04

附表三 (附圖二之接電箱之規格)

05

編號	規格 (m^3)	備註
A	$0.71*1.505*0.45=0.481$	
B	$1.09*2.50*0.61=1.662$	
C	$0.81*2.00*0.61=0.988$	
D	$1.205*0.51*0.31=0.191$	
甲	$0.86*0.46*0.86=0.339$	

(續上頁)

01

乙	$0.6 * 0.46 * 0.6 = 0.166$	
---	----------------------------	--