

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

111年度宜簡字第70號

原告 蕭素玉 住○○市○○區○○路○段000巷00弄
0號0樓

訴訟代理人 雷皓明律師

複代理人 張芸榕律師

林桑羽律師

韓智宇律師

被告 蘭友廣播電台股份有限公司

法定代理人 侯銘煌

訴訟代理人 吳永乾

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國112年4月13日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將其設置於坐落門牌號碼為宜蘭縣○○市○○路○○○○
號十四樓、五十之三號十五樓建物之屋頂平台及屋頂突出物上方
如宜蘭縣宜蘭地政事務所土地複丈成果圖所示之電台廣播天線及
其附屬相關設備拆除，並將該部屋頂突出物分返還予原告及其他
共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾萬元為原告預供擔保
後，得免為假執行。

事實及理由

一、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。
查本件原告蕭素玉起訴本於所有權人之地位請求被告蘭友廣
播電台股份有限公司排除侵害，起訴時聲明為「被告應將其
設置使用坐落於門牌號碼宜蘭縣○○市○○路00○0號14
樓、50之3號15樓建物之屋頂平台及屋頂突出物上方之電台
廣播天線及其附屬相關設備拆除，並將該部屋頂突出物分返

還予原告及其他共有人」等語。嗣經本院囑託宜蘭縣宜蘭地政事務所派員會同履勘測量確認範圍後，乃於民國112年4月12日當庭變更聲明為「被告應將其設置使用坐落於門牌號碼宜蘭縣○○市○○路00○0號14樓、50之3號15樓建物之屋頂平台及屋頂突出物上方如宜蘭縣宜蘭地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）所示之電台廣播天線及其附屬相關設備拆除，並將該部屋頂突出物分返還予原告及其他共有人」（見本院卷(二)第55頁）。核原告聲明變更僅係更正事實上之陳述，依前述說明，於法無不合，自應准許。

二、原告方面：

(一)原告為延平麗景公寓大廈（下稱系爭大樓）頂層（門牌號碼：宜蘭縣○○市○○路00○0號14樓），即宜蘭縣○○市○○段000000000號建物之所有權人，系爭大樓之屋頂平台及其屋頂突出物等附屬建物，均為系爭大樓之共用部分，由原告與其他全體區分所有權人所共有，系爭大樓管理委員會（下稱管理委員會）前出租系爭大樓屋頂平台及屋頂突出物予被告蘭友廣播電台股份有限公司，裝設電台廣播天線等類似強波器之相關設備，原告前曾於民國103年6月3日同意自簽署同意書後5年期間內管理委員會得將系爭大樓屋頂及頂樓突出物處出租用於架設電信基地台、電台天線等相關設備，惟原告自上開期間屆滿後，即未再同意任何人於屋頂裝設電台廣播天線等類似強波器之相關設備，110年7月20日原告因電台廣播天線等設備有危害人體健康之疑慮，詢問管理委員會聯絡人黃錦煌關於電台廣播天線設置之事宜，並於110年8月17日提出聲明書，要求拆除系爭大樓屋頂平台之電台廣播天線、電訊基地台等相關設備，管理委員會竟於未經區分所有權人會議決議及未徵得系爭大樓頂樓區分所有權人即原告之同意下，擅自與被告續約，將系爭大樓頂樓突出物等其他頂樓部分出租予被告及其他5家電信公司，持續設置行動電話基地臺、電台廣播天線及附屬通訊設備等設施，110年10月3日系爭大樓第十六屆第二次區分所有權人會議中又

逕於未達區分所有權人會議決議之法定出席人數、原告未出席且表明不同意電台廣播天線設置下，決定繼續履行管理委員會與被告之合約、拒不拆遷有關電台廣播天線等相關設施，是因原告認被告違反原告之意願，於屋頂設置廣播天線等類似強波器之設備，侵害原告之權益，爰依法提起本件訴訟。

(二)系爭大樓共計14層，原告為系爭大樓頂層，即門牌號碼宜蘭市○○路00巷00○0號14樓建物之區分所有權人、系爭大樓屋頂平台之共有人，系爭大樓屋頂突出物屬屋頂平台之一部分，故系爭大樓之屋頂突出物亦為原告與其他區分所有權人所共有，110年10月3日系爭大樓第十六屆第二次區分所有權人會議竟以案由二決議同意管理委員會得繼續履行與被告及其他5家電信公司之合約，容忍被告於系爭大樓屋頂及屋頂突出物設置廣播天線等類似強波器之設備，惟第十六屆第二次區分所有權人會議之決議違反公寓大廈管理條例第31條規定，應為無效，系爭大樓之區分所有權人共為93人，法定出席人數應為區分所有權人3分之2以上，即62人以上，惟第十六屆第二次區分所有權人會議出席人數僅22人，並未達到法定出席人數，此有延平麗景第十六屆第二次區分所有權人會議紀錄記載：「1. 本次出席區分所有權人（含代理出席）計22人，詳如出席人員名冊（簽到簿）2. 依據區分所有權名冊，應出席區分所有權人數總計93人…」，故第十六屆第二次區分所有權人會議中之決議均違反公寓大廈管理條例第31條之強制規定，自屬無效至明。又原告於103年6月3日簽署同意書同意管理委員會得於5年內（即於108年6月2日前）將系爭大樓之屋頂及頂樓突出物出租予被告及其他5家電信公司架設電信基地台、電台天線等相關設備，惟逾該同意期間後，原告即不曾再同意任何人於系爭大樓之屋頂及頂樓突出物架設廣播天線等類似強波器之設備，原告於110年7月20日以通訊軟體line詢問管理委員會聯繫人黃錦煌屋頂廣播天線架設相關事宜，並要求管理委員會將系爭大樓屋頂平台及屋

01 頂突出物建設之電台設備等拆除，原告又於110年8月17日提
02 出聲明，表達原告不同意於系爭大樓頂樓架設電台天線等機
03 房設備，要求將系爭大樓屋頂平台及屋頂突出物上機房設備
04 撤除，第十六屆第二次區分所有權人會議竟仍於頂層區分所
05 有權人，即原告並未出席、未同意之情形下，以「架設基地
06 台之時曾取得屋頂住戶之同意」為由，無視原告所提之上開
07 聲明，容許被告於系爭大樓屋頂平台、屋頂突出物等頂樓附
08 屬部分架設無線基地台等設施，拒不拆除有關設備，以履行
09 管理委員會與被告之契約，第十六屆第二次區分所有權人會
10 議「案由二」之決議允許被告於系爭大樓屋頂平台及屋頂突
11 出物處架設廣播天線等類似強波器之設備，違反公寓大廈管
12 理條例第31條即屬無效，更違反民法第33條第2項之規定不
13 生效力，管理委員會與被告所定之租賃契約因欠缺法定要式
14 要件，依法不生效力，是被告無合法占有權源，卻以設置廣
15 播天線等類似強波器之設備之行為占用系爭大樓屋頂平台及
16 屋頂突出物，係無權占有侵害原告及系爭大樓區分所有權人
17 之所有權至明。原告既為系爭大樓頂層區分所有權人，亦為
18 樓頂及屋頂突出物之共有人之一，原告自得依民法第767條
19 第1項前段、中段及第821條規定，為全體系爭大樓區分所有
20 權人之利益，請求被告拆除系爭大樓屋頂平台及屋頂突出物
21 處之電台廣播天線等相關設施，並將樓頂平台及屋頂突出物
22 返還予原告及系爭大樓之所有共有人。

23 (三)聲明：1.被告應將其設置使用坐落於門牌號碼宜蘭縣○○市
24 ○○路00○0號14樓、50之3號15樓建物之屋頂平台及屋頂突
25 出物上方如附圖所示之電台廣播天線及其附屬相關設備拆
26 除，並將該部屋頂突出物分返還予原告及其他共有人。2.原
27 告願供擔保，請准宣告假執行。

28 三、被告方面：

29 (一)因系爭大樓一半是被告購買的，一半是原告所屬社區的，被
30 告已經在該處設置將近20年了，被告的門牌號碼為宜蘭縣○
31 ○市○○路00○0號15樓，依照使用現況被告都是將廣播天

01 線設置在被告這邊頂樓的突出物上，沒有設置在宜蘭縣○○
02 市○○路00○0號的上方就是14樓。

03 (二)聲明：請求駁回原告之訴及其假執行之聲請。

04 四、本院之判斷：

05 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

06 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
07 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。

08 (二)原告主張其為系爭大樓頂層（門牌號碼：宜蘭縣○○市○○
09 路00○0號14樓），即宜蘭縣○○市○○段000000000號建物
10 之所有權人，並提出宜蘭縣宜蘭地政事務所建物所有權狀為
11 證，且為被告所不爭執，堪信為真正。

12 (三)按92年12月31日修正公布施行之公寓大廈管理條例第33條第
13 2款規定：「區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事
14 項辦理者，不生效力：二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設
15 置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似
16 之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置
17 其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並
18 得參加區分所有權人會議陳述意見」；又108年6月26日制定
19 公布並於109年7月1日施行之電信管理法第47條第3項規定：

20 「設置使用電信資源之公眾電信網路者於公寓大廈設置電臺
21 時，應取得公寓大廈管理委員會之同意；其未設管理委員會
22 者，應經區分所有權人會議之同意」。公寓大廈管理條例於
23 92年12月31日修正時，鑒於無線電波基地台等類似發射設
24 備，其電波對人體之損害有無至今醫學界仍無法定論，實務
25 上公寓大樓住戶每每面臨基地台設置之恐懼，故基於維護住
26 戶身體法益、居住權益之考量，住戶或區分所有權人於其專
27 用部分設置無線電波基地台時等類似強波發射設備，非經由
28 區分所有權人會議之決議，不得為之，且為保障少數，通過
29 公寓大廈管理條例第33條第2款之規定，準此，該款規定應
30 經頂層區分所有權人同意所設置於屋頂之無線電台基地台等
31 類似強波發射設備，應係指類似強波發射設備，無線電台基

01 地台不過為其例示，故只要於公寓大廈屋頂設置無線電台基
02 地台者，即應得頂層區分所有權人同意。準此，在公寓大廈
03 屋頂設置無線電台基地台，依電信管理法第47條第3項規定
04 「取得公寓大廈管理委員會之同意」者，該管理委員會之同
05 意仍應依公寓大廈管理條例第33條第2款規定，以取得頂層
06 區分所有權人同意為前提。而原告出具之同意書（見本院卷
07 (一)第23頁）僅為同意103年6月3日起5年，故自108年6月3日
08 起管理委員會自應從新取得原告之同意，然被告並未提出證
09 據佐證管理委員會自108年6月3日起迄今有取得原告之同
10 意，且原告於110年8月17日亦向管理委員會表明不同意，此
11 有聲明書附卷可參（見本院卷(一)第25頁），是第十六屆第二
12 次區分所有權人會議（110年10月3日）之案由二就電台設置
13 於頂樓平台及屋突事宜議決時，未徵得頂層區分所有權人同
14 意，依公寓大廈管理條例第33條第2款規定，該區分所有權
15 人會議之決議不生效力。

16 (四)原告所有建物與被告設置基地台之系爭建物，是否屬同一建
17 築物？

18 1.按多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈、其共同設施之
19 使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組
20 織準用本條例之規定，公寓大廈管理條例第53條定有明
21 文。而公寓大廈管理條例施行細則第12條第1、3款規定：
22 「本條例第53條所定其共同設施之使用與管理具有整體不
23 可分性之集居地區，指下列情形之一：一、依建築法第11
24 條規定之一宗建築基地。三、其他經直轄市、縣（市）主
25 管機關認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之
26 地區」。現今公寓大廈之建物型態繁多，有獨棟型之公寓
27 大廈、有使用共同壁之連棟型公寓大廈，甚至有多數各自
28 獨立使用之建築物（例如透天厝）、公寓大廈，但共同設
29 施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者（例如社
30 區聚落型），依前揭公寓大廈管理條例第53條規定，管理
31 及組織亦準用公寓大廈管理條例規定者。因此，在界定公

01 寓大廈管理條例第33條第2款之「頂層區分所有權人」範
02 圍時，因列入參考之個案實際差異因素眾多，自難有尺規
03 性的劃一標準。因此，仍應回歸公寓大廈管理條例關於
04 「區分所有」之定義，以此定義來界定「頂層區分所有權
05 人」之範圍。依公寓大廈管理條例第3條第2款規定，區分
06 所有是指數人區分「一建築物」而各有其專有部分，並就
07 其「共用部分按其應有部分有所有權」。因此，在認定是
08 否為「一建築物」時，有以建物是否為同一使用執照之起
09 造範圍而論，或有以是否使用共同基礎、主要樑柱及承重
10 牆等構屋結構而定，亦有以建物是否彼此相連為據。

11 2.按區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一
12 部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物
13 之共同部分共有之建築物。共有部分，指區分所有建築物
14 專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物，民
15 法第799條第1項、第2項後段定有明文。次按公寓大樓之
16 屋頂平台，係維護建築之安全及外觀之屋頂構造，為全體
17 住戶共同使用之部分，性質上不能分割獨立為區分所有客
18 體，應屬共有部分。

19 3.又系爭大樓為兩棟建物之組合，一邊為門牌號碼宜蘭縣○
20 ○市○○路00○0號，一邊為門牌號碼宜蘭縣○○市○○
21 路00○0號，有本院勘驗筆錄及現場照片附卷可參，觀諸
22 兩棟建物彼此相連，且於使用基礎、主要樑柱及承重牆等
23 構屋結構屬相結合，自屬同一建物，被告抗辯宜蘭縣○○
24 市○○路00○0號之頂樓樓層低於宜蘭縣○○市○○路00
25 ○0號之頂樓樓層1層樓，兩棟建物非屬同一建物，自非可
26 採。

27 (五)又被告設置天線設備之位置，係在兩棟建物中間之屋突上，
28 除屋突為2層，設在第2層上，電纜線有2處拴在宜蘭縣○○
29 市○○路00○0號頂樓之圍牆上，1處拴在宜蘭縣○○市○○
30 路00○0號頂樓的圍牆上，宜蘭縣○○市○○路00○0號之頂
31 樓低於宜蘭縣○○市○○路00○0號頂樓1層樓，導音管位在

01 宜蘭縣○○市○○路00○○號建物頂樓處，亦有本院勘驗筆
02 錄及現場照片附卷可參（見本院卷(二)第25頁至第39頁），是
03 被告設置電台廣播天線及其附屬相關設備之位置，均屬公寓
04 大廈管理條例第33條第2款所規範之「屋頂」之範圍，且係
05 屬於系爭大樓頂層。而原告為系爭大樓頂層區分所有權人，
06 第十六屆第二次區分所有權人會議（110年10月3日）之案由
07 二就電台設置於頂樓平台及屋突事宜議決時，未徵得頂層區
08 分所有權人即原告之同意，依公寓大廈管理條例第33條第2
09 款規定，該區分所有權人會議之決議不生效力，已說明如
10 前，則管理委員會嗣後再與被告就系爭大樓之屋頂訂立契
11 約，被告即無從執該契約對抗原告，而得以主張有權占有如
12 附圖所示之部分，從而，原告依上開規定，請求被告拆除如
13 附圖所示之電台廣播天線及其附屬相關設備，並將系爭占用
14 部分返還原告及其他全體共有人，核屬有據。

15 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條
16 前段規定，請求被告拆除如附圖所示之電台廣播天線及其附
17 屬相關設備，並將系爭占用部分返還原告及其他全體共有
18 人，為有理由，應予准許。

19 六、本案事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
20 與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

21 七、假執行部分：原告固陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟本
22 件係就民事訴訟法第427條第1項規定簡易訴訟事件所為被告
23 敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權
24 宣告假執行。併依職權酌定其免為假執行之擔保金如主文第
25 3項所示。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
28 宜蘭簡易庭 法 官 張淑華

29 以上正本係照原本作成。

30 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，
31 同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應

01 於判決送達後十日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附
02 繕本）。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日

05 書記官 謝佩欣

06 附圖：宜蘭縣宜蘭地政事務所民國112年2月14日土地複丈成果
07 圖