

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第230號

原告 太陽住商大廈管理委員會0000000000000000000000

法定代理人 恒服實業股份有限公司0000000000000000

上 一

法定代理人 戴華北

訴訟代理人 馬駿騰 0000000000000000

董正堂

被告 北都數位有線電視股份有限公司0000000000000000

法定代理人 林冠羽

訴訟代理人 邱垂華

上列當事人間請求拆除設備事件，本院於民國111年3月31日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將設置於太陽住商大廈如附表所示之網路設備拆除。

訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

（一）其所管理之太陽住商大廈社區（下稱原告社區）前於民國
107年間同意被告設置網路設備，期間自107年11月1日起
至109年10月31日止，兩造並簽立網路建設同意書（下稱
系爭同意書），被告乃於原告社區共用部分設置如附表所
示之網路設備（下稱系爭網路設備），期間屆滿後，經原
告兩度發函通知被告重新協商，均未獲被告置理，原告乃
於110年4月27日發函被告，表明不同意系爭網路設備繼續
使用原告社區共用部分，是系爭網路設備已屬無權占有原
告社區共用部分，為此依民法第767條第1項規定，訴請被
告拆除系爭網路設備。

（二）聲明：如主文第1項所示。

二、被告抗辯：

（一）被告與原告社區住戶之間有服務合約，最晚要到113年間

01 才會到期，系爭同意書不是被告與住戶間所簽的有線電視
02 與網路合約書，如原告要求被告拆除系爭網路設備，恐影
03 響原告社區住戶之收視權益，原告應召開區分所有權人會
04 議，經全體區分所有權人同意，被告才能拆除。

05 (二) 聲明：駁回原告之訴。

06 三、得心證之理由：

07 (一) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
08 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有
09 權之虞者，得請求防止之；民法第767條第1項定有明文。
10 次按公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬
11 建築物，而供共同使用者，為該公寓大廈共有部分，屬該
12 公寓大廈區分所有權人全體共有。而公寓大廈管理條例為
13 加強公寓大廈之管理維護，並對公寓大廈之重建、修繕、
14 改良、利用等「物的管理」，及區分所有權人（包括住
15 戶）間互動關係、群居生活等「人的管理」，透過區分所
16 有權人參與集會之決議，藉由民主及自治管理機制，以管
17 理自身居住環境，決定自己生活方式，俾能提升居住品
18 質。公寓大廈管理委員會即是為執行區分所有權人會議決
19 議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住
20 戶若干人為管理委員所設立之組織。管理委員會雖非法
21 人，於實體法上非權利義務主體，然為遂行公寓大廈管理
22 條例賦與之職務（同條例第36條等），同條例第38條第1
23 項明定管理委員會有當事人能力，則管理委員會自得本於
24 其管理職務及權限，依據訴訟擔當之法理，以自己名義，
25 依民法第767 條第1 項規定為請求（最高法院107年度台
26 上字第2059號判決意旨參照）。

27 (二) 原告主張原告社區於107年間同意被告設置網路設備，約
28 定設置期間自107年11月1日起至109年10月31日止，續約
29 時應重議方案及內容，兩造並簽立系爭同意書，被告即於
30 原告社區共用部分設置系爭網路設備，上開約定期間屆滿
31 後，經原告兩度發函通知被告重新協商未果，原告乃於11

01 0年4月27日發函被告，表明不同意系爭網路設備繼續使用
02 原告社區共用部分等情，業據原告提出系爭網路設備附
03 表、系爭同意書、原告於109年12月11日、110年1月18
04 日、110年4月27日所寄發予被告之函文（見臺灣臺北地方
05 法院110年度訴字第7285號卷第13至15頁、23至33頁）、
06 系爭網路設備現場實況錄影光碟（見本院卷第52頁）等件
07 在卷可稽，且為被告所不爭執（見本院卷第29頁），堪信
08 原告前開部分之主張應為真實。

09 （三）經查：依系爭同意書第12條備註欄所載，兩造間設置網路
10 設備之合約期間業已到期，雙方未依前揭條款之約定，重
11 議方案內容加以續約，則被告於原告社區共用部分所設置
12 之系爭網路設備，已不得再依系爭同意書之約定加以占有
13 使用，被告復未能說明有何得以繼續占有使用原告社區共
14 用部分之合法權源，即屬無權占有。至被告前揭所辯，係
15 其自身與原告社區住戶之間，應如何本於有線電視及網路
16 服務合約繼續提供服務之問題，兩造間依系爭同意書所定
17 之合約期間既已屆滿，被告應自行尋覓合法地點設置相關
18 設備，以履行其對用戶之契約義務，不得以此作為繼續使
19 用原告社區共用部分之合法權源，亦無從要求原告須先召
20 開區分所有權人會議且經全體區分所有權人同意始得行使
21 權利，是被告前揭所辯，均無可採。

22 （四）綜上所述，兩造間依系爭同意書而設置網路設備之合約期
23 間業已屆滿，且未重議續約，被告所有系爭網路設備無權
24 占有原告社區共用部分，揆諸前揭法條規定及說明意旨，
25 原告依民法第767條第1項規定，訴請被告拆除系爭網路設
26 備，為有理由，應予准許。

27 四、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊方法及證據，經審酌
28 之後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

29 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 111 年 4 月 15 日
31 民事第二庭法 官 邱光吾

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 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 111 年 4 月 15 日

05 書記官 唐千雅