

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第2033號

原告 黃碧玉

訴訟代理人 詹晉鑒律師

複代理人 許紘睿律師

葉晉瑜律師

被告 建成企業大樓管理委員會

法定代理人 許瑞珍(即建成機械股份有限公司之指定代表人)

被告兼以上被告

法定代理人 建成機械股份有限公司

法定代理人 陳光雄

共同

訴訟代理人 黃秀禎律師

蔡祁芳律師

上列當事人間回復原狀事件，本院於民國114年8月26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、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條有明文規定，復按第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，同法第175條第1項亦規定甚詳。本件被告建成企業大樓管理委員會（下逕稱建成管委會）之法定代理人原為被告建成機械股份有限公司（下逕稱

01 建成公司)，建成公司並指定許瑞珍為其代理人，嗣其任期
02 於民國112年7月16日屆滿後，因該管委會所改選之委員及監
03 察人均辭任而暫無法定代理人，復於113年10月4日始變更其
04 法定代理人為建成公司，並再次指定許瑞珍為其代理人，此
05 有臺北市建築管理工程處(下稱北市建管處)114年4月2日北
06 市都建寓字第1143021749號函及附件建成管委會最新主任委
07 員報備資料、委任狀(見本院卷第246至312、326頁)可
08 稽，原告具狀聲明承受訴訟(見本院卷第328至329頁)，核
09 無不合，應予准許。

10 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張
11 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。不變更訴訟標
12 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更
13 或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明
14 文。原告起訴時聲明第1項為：被告應連帶將占用臺北市○
15 ○區○○路0段00號公寓大廈(下稱系爭大樓)樓頂平臺(下
16 稱系爭樓頂平臺)之消防用緊急發電機(下稱系爭發電機)
17 及棚架拆除，並將樓頂平臺返還原告及其他共有人全體。嗣
18 依本院囑託測量之結果，更正上開聲明中關於占有土地範圍
19 及面積之陳述，復就請求拆除之範圍減縮業已拆除之棚架部
20 分，並擴張請求併予拆除如臺北市建成地政事務所114年7月
21 28日土地複丈成果圖即附圖所示編號B之輕支架(下稱系爭
22 輕支架，見本院卷第373頁)，而為如貳、一、(-)之聲明，核
23 其更正占有土地範圍、面積之事實上陳述，非屬訴之變更；
24 另減縮、擴張請求拆除範圍係減縮、擴張應受判決事項之範
25 圍，依首揭規定，均應准許之。

26 貳、實體方面

27 一、原告主張：伊為建成管委會所管理之系爭大樓內，門牌號碼
28 為臺北市○○區○○路0段00號7樓之4房屋(下稱系爭房屋)
29 之區分所有權人(下稱區權人)，系爭大樓共有7層，伊為頂
30 層之區權人，建成公司自111年8月1日起擔任建成管委會之
31 主任委員，並指派許瑞珍代理建成公司處理主任委員事務，

01 系爭樓頂平臺為全體區權人共有，詎建成管委會竟未依公寓
02 大廈管理條例第8條第1項經全體區權人同意或經區權人會議
03 決議，擅自於110年10月30日決定將消防用緊急發電機設備
04 設置於系爭樓頂平臺，且系爭大樓於111年7月16日所召開之
05 區權人會議(下稱系爭區權人會議)，係決議將系爭發電機放
06 置於「頂樓電梯機房」內，若非移入電梯機房內，則安裝地
07 點須再召開區權人會議討論，該日會議紀錄復於同年9月6日
08 向北市建管處完成報備在案，建成管委會及建成公司於處理
09 管委會事務時，本應受上開決議之拘束。然建成管委會及建
10 成公司竟於同年月11日不顧原告及其他住戶之反對，違背系
11 爭區權人會議決議，擅自將系爭發電機設置於系爭樓頂平臺
12 如附圖所示編號A之位置，嗣另設置如附圖所示編號B之輕支
13 架。另設置系爭發電機影響建築物之景觀及全體住戶居住安
14 全，而與頂層廣告物之設置有相類似之情形，應類推適用公
15 寓大廈管理條例第33條第2款規定取得頂層區權人之同意，
16 然建成管委會竟在未取得頂層區權人同意下，擅自設置系爭
17 發電機，爰依民法第767條第1項中段、前段、第821條或同
18 法第184條第1項前段、第185條，擇一請求被告應連帶將占
19 用系爭樓頂平臺之系爭發電機、輕支架拆除，並將占用部分
20 騰空返還原告及其他共有人，並聲明：(一)被告應連帶將占用
21 系爭樓頂平臺如附圖所示編號A(面積1.28平方公尺)之系爭
22 發電機及如附圖所示編號B(面積2.73平方公尺)之輕支架拆
23 除，並將上揭占用部分回復原狀，返還原告及其他共有人。
24 (二)願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告答辯：

26 (一)建成管委會部分：

- 27 1.系爭大樓於110年5月7日所召開區分所有權人會議決議授權
28 建成管委會以新臺幣(下同)20萬元經費為系爭大樓設置消防
29 用緊急發電機，建成管委會遂於同年10月30日召開管委會會
30 議，決議將該發電機設置於樓頂平臺並採取防水措施，然上
31 開經費不足以支應設置發電機之用，因而延宕未為設置。

01 2.臺北市政府消防局(下稱北市消防局)111年6月2日至系爭大
02 樓進行消防檢查，以系爭大樓未設有發電機而開立「消防安
03 全檢查不合規定限期改善通知單」，要求應於同年7月12日
04 前改善完畢，並於同年7月7日准許建成管委會展延改善期限
05 至同年8月6日之申請，系爭大樓復於同年7月16日召開系爭
06 區權人會議，經全體出席區權人全數同意通過授權下一屆建
07 成管委會使用90萬元以內經費設置發電機，建成管委會為完
08 成上開區權人會議決議事項，且為避免遭裁罰，則再次申請
09 展延改善期限至同年9月20日，建成管委會並於同年9月11日
10 設置系爭發電機，以遵期完成改善程序。

11 3.系爭區權人會議僅決議提高設置系爭發電機之授權金額，並
12 未限制系爭發電機之設置地點，建成管委會將系爭發電機設
13 置於樓頂平臺係依其法定職權及執行系爭區權人會議決議事
14 項，並無違反系爭區權人會議決議之情事。消防系統屬系爭
15 大樓共用部分之附屬設施，其管理維護本為管委會職權，系
16 爭大樓因未設置消防用緊急發電機經北市消防局命限期改
17 善，依法則由建成管委會負責改善，得由建成管委會自大樓
18 共用部分挑選適宜處所設置，北市建管處亦認系爭發電機設
19 置於頂樓等公有空間，尚無違反建築管理相關法令，且本件
20 業經112年7月22日區權人會議決議，維持系爭發電機放置於
21 系爭房屋頂樓之公共空間，系爭發電機非屬設置廣告物、無
22 線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，並無
23 公寓大廈管理條例第33條第2款規定之適用或類推適用，且
24 建成管委會於系爭樓頂平臺設置系爭發電機，並未變更系爭
25 樓頂平臺之一般用途及性質，亦無違反公寓大廈管理條例第
26 8條第1項等語茲為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲
27 請均駁回。(二)願供擔保，請准免為假執行。

28 (二)建成公司部分：

29 系爭發電機及輕支架乃全體區分所有權人共有之財產，建成
30 公司並非系爭發電機及輕支架之所有人，亦無事實上處分
31 權，本無拆除之權限，原告以建成公司為被告請求拆除系爭

01 發電機、輕支架及返還共有物，顯無理由等語茲為抗辯，並
02 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保，請
03 准免為假執行。

04 三、本院之判斷：

05 (一)原告主張其為系爭大樓頂層7樓之4之區權人，系爭樓頂平臺
06 為全體區權人共有，原告於111年8月10日、同年月26日以存
07 證信函向建成管委會表示反對於系爭樓頂平臺設置系爭發電
08 機，建成管委會則於同年月19日函覆：其係依上屆管委會於
09 110年10月30日決議之設置地點，並依系爭區權人會議決議
10 之授權，執行相關設置事宜等語，復於同年9月11日將系爭
11 發電機設置於系爭樓頂平臺如附圖所示編號A之位置，嗣於
12 如附圖所示編號B設置輕支架等情，業據提出原告111年8月1
13 0日高雄民族社區郵局第182號及其委任之鍾孟賢律師同年月
14 26日高雄地方法院郵局第1168號存證信函、建成管委會同年
15 月19日臺北大同郵局第177號存證信函、建成管委會110年10
16 月30日會議紀錄、111年9月12日公告、系爭發電機、輕支架
17 設置之相關照片(見本院112年度士司補字第54號卷【下稱士
18 司補卷】第22至46頁)為證，並經本院囑託臺北市建成地政
19 事務所測量人員到場履勘、測量屬實，有臺北市建成地政事
20 務所函文暨所附如附圖之複丈成果圖可佐(見本院卷第358
21 至360頁)，被告對上情未為爭執，堪信為真實。

22 (二)原告主張建成管委會於系爭樓頂平臺設置系爭發電機、輕
23 支架，違反系爭區權人會議決議、公寓大廈管理條例第8條
24 第1項規定，且本件應類推適用公寓大廈管理條例第33條第2
25 款規定於取得頂層區權人同意後，方能設置系爭發電機，詎
26 建成管委會竟於未取得頂層區權人同意情形下擅自設置，建
27 成公司為建成管委會之法定代理人，而為共同侵權行為人，
28 故其得請求被告連帶將系爭發電機、輕支架拆除，並將占用
29 部分回復原狀返還原告及其他共有人等情。但為被告所否
30 認，並以前開情詞置辯，是本件爭點厥為：1.建成管委會於
31 系爭樓頂平臺設置系爭發電機、輕支架之行為，有無違反系

01 爭區權人會議決議或公寓大廈管理條例第8條第1項規定？2.
02 本件應否適用或類推適用公寓大廈管理條例第33條第2款規
03 定於取得頂層區權人同意後，始能於系爭樓頂平臺設置系爭
04 發電機及輕支架？3.原告依民法第767條第1項中段、前段、
05 第821條或同法第184條第1項前段、第185條，請求被告連帶
06 將系爭發電機、輕支架拆除，並將占用部分回復原狀，有無
07 理由？茲論述如下：

08 1.建成管委會於系爭樓頂平臺設置系爭發電機、輕支架之行
09 為，並無違反系爭區權人會議決議情事，茲認定如下：

10 (1)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
11 責人或管理委員會為之，為公寓大廈管理條例第10條第2項
12 所明定。次按區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會
13 經過及決議事項，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分
14 所有權人並公告之。前項會議紀錄，應與出席區分所有權人
15 之簽名簿及代理出席之委託書一併保存，亦經公寓大廈管理
16 條例第34條第1、2項定有明文。另公寓大廈管理條例第36條
17 規定：「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決
18 議事項之執行。二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及
19 一般改良。三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事
20 項。...十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備
21 之點收及保管。十二、依規定應由管理委員會申報之公共安
22 全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。十三、其
23 他依本條例或規約所定事項。」。查系爭大樓規約(下稱系
24 爭規約)第14條第1、3款規定：「委員會之任務如左：一、
25 規劃、維護高樓及社區內各項公共安全及環境衛生。三、促
26 進政府推行政令、防救災害。」(見士司補卷第218至220
27 頁)，準此，系爭大樓共用部分之修繕、管理、維護及系爭
28 大樓之公共安全規劃、維護事項、共用部分及其附屬設施設
29 備之點收及保管、消防安全設備檢修改善之執行，均應由建
30 成管委會負責，並為其職務範圍，且區權人會議之決議，應
31 作成紀錄，並由建成管委會執行之。

01 (2)原告主張系爭區權人會議決議將系爭發電機設備放置於「頂
02 樓電梯機房內」，若非移入電梯機房內，則安裝地點須再開
03 大會討論，且該會議紀錄已於同年9月6日向北市建管處完成
04 報備在案等語，係提出原證1會議紀錄、原證2函文及北市建
05 管處收件收據為其依據(見士司補卷第18至19、20至21頁)，
06 惟被告否認原證1會議紀錄、原證2函文為建成管委會所製
07 作，並抗辯上開文件均未經建成管委會用印，且系爭區權人
08 會議之會議紀錄於區權人會議後即已製作，並持以向臺北市
09 政府都市發展局(下稱北市都發局)報備等語，並提出北市都
10 發局111年9月26日同意備查建成管委會111年度改選結果報
11 備案函文及系爭大樓公寓大廈申請報備書檢附之系爭區權人
12 會議紀錄為憑(見士司補卷第88至89、136至140、210至212
13 頁)，該會議紀錄上則蓋有建成管委會、主席即訴外人余惠
14 英、紀錄即訴外人陳懋霆(下均逕稱其名)之印章，而該會議
15 紀錄第八點「宣讀上次會議紀錄及執行情形」第2點係記
16 載：「大樓消防系統安裝不斷電設備事宜：有兩種廠牌之估
17 價單，因超過區權會授權金額20萬元整，未能更換，致消防
18 局開立限期改善單，已申請延期至8/6日」、第十點「討論
19 事項及決議」第一案第2點則記載：「大樓消防系統安裝不
20 斷電設備事宜：經全體出席所有權人全數通過，同意列入專
21 案，並授權管委會使用新台幣90萬元以內之經費」(見本院
22 卷第210至212頁)。

23 (3)觀諸原告所提出之原證1會議紀錄，其上僅蓋有主席余惠
24 英、紀錄陳懋霆印章，並未蓋有建成管委會之印章，原證1
25 會議紀錄第八點「宣讀上次會議紀錄及執行情形」第2點係
26 記載：「大樓消防系統安裝不斷電設備事宜：有一個廠商兩
27 種廠牌之估價，地點放置於一樓停車場(地下室車道旁)，頂
28 樓因廠商安全疑慮不願估價，另因超過區權會金額20萬元
29 整，未能更換，致消防局開立限期改善單，已申請延期至8/
30 6日」、第十點「討論事項及決議」案由一第2點則記載：
31 「大樓消防系統安裝不斷電設備事宜：經504顏先生601郭小

01 姐提供專業建議出席所有權人同意消防系統設備地點原於地
02 地下室移至頂樓電梯機房內，若非移入電梯機房內，則安裝地
03 點須再開大會討論。列入專案，並授權管委會使用新台幣90
04 萬元以內之經費」（見本院卷第18至19頁），其上內容則與
05 建成管委會所提出之前揭會議紀錄迥異，更增加系爭發電機
06 之指定放置地點等內容，本院復依原告聲請函詢北市建管處
07 提供建成管委會111年9月間所補正之111年度區權人會議紀
08 錄，其函覆本院所檢附之會議紀錄則與被告所提出會議紀錄
09 內容相同，此有北市建管處113年5月14日北市都建寓字第11
10 36121643號函及所檢附會議紀錄（見本院卷第196至199頁）
11 附卷為憑，顯與原告所提出之原證1會議紀錄內容不同。

12 (4)原告雖提出系爭大樓3樓之4區權人要求補正系爭區權人會議
13 紀錄之聲明書、召開系爭管委會之主委余惠英於111年9月5
14 日Line對話紀錄、余惠英同日於系爭大樓所張貼之公告（見
15 本院卷第186至188頁）主張系爭區權人會議紀錄應補正如原
16 證1會議紀錄等情，然建成管委會於111年8月25日已將系爭
17 區權人會議之會議紀錄檢附提交予北市都發局申請報備（見
18 士司補卷第142、210頁），時任主任委員之余惠英、紀錄陳
19 懋霆當時應認該會議紀錄業已載明開會經過及決議事項，方
20 於其上用印（見士司補卷第210頁），余惠英雖於卸任後，
21 與系爭大樓3樓之4區權人以系爭區權人會議決議漏載：「應
22 將發電機設備放置於『頂樓電梯機房內』，若非移入電梯機
23 房內，則安裝地點需在大會討論」內容為由，要求修改系爭
24 區權人會議紀錄，惟原告除提出上開余惠英與系爭大樓3樓
25 之4區權人之個人修改意見外，並未提出其他具體事證，以
26 證明業經時任主任委員余惠英用印確認後，並依法公告之系
27 爭區權人會議之會議紀錄確有前揭缺漏之處而須予以補正，
28 是原告上開主張，難認可採。

29 (5)另按公寓大廈管理報備事項處理原則第4點第1項規定：「申
30 請人應為公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人。」。
31 原告雖提出原證2函文、北市建管處收件收據主張原證1會議

01 紀錄於111年9月6日已向北市建管處完成報備在案等語（見
02 士司補卷第14至15頁），惟細繹原證2函文雖載有「台北市
03 建成企業大樓管理委員會函」之名義，然其上未經建成管委
04 會用印，且申請人係記載為余惠英，由於余惠英111年9月6
05 日申請補正時已非建成管委會之主任委員，非以管理委員會
06 主任委員名義申請將修改後之原證1會議紀錄予以報備，依
07 上開規定，尚難認已生申請報備之效力，此觀北市建管處未
08 將余惠英申請報備之原證1會議紀錄列為經建成管委會所補
09 正者，亦有北市建管處113年5月14日北市都建寓字第113612
10 1643號函及所檢附之系爭區權人會議紀錄（見本院卷第196至
11 199頁）在卷可考，且原告並未提出北市建管處同意備查之函
12 文佐證，自難僅以原告提出原證2函文及北市建管處收件收
13 據等件，認定原證1會議紀錄業經主管機關同意備查在案。
14 從而，系爭區權人會議之會議紀錄應以建成管委會所提出，
15 並經主管機關備查者為準（見士司補卷第110至114、210至2
16 14頁）。

17 (6)建成管委會抗辯：系爭大樓前於110年5月7日所召開區分所
18 有權人會議決議授權建成管委會以20萬元經費為系爭大樓設
19 置消防用緊急發電機，建成管委會遂於同年10月30日召開管
20 委會會議，決議將該發電機設置於樓頂平臺並採取防水措
21 施，然上開經費不足以支應設置發電機之用，因而延宕未為
22 設置。北市消防局於111年6月2日至系爭大樓進行消防檢
23 查，以系爭大樓未設有發電機而開立「消防安全檢查不合規
24 定期改善通知單」，要求應於同年7月12日前改善完畢，
25 並於同年7月7日准許建成管委會展延改善期限至同年8月6日
26 之申請，系爭大樓復於同年7月16日召開系爭區權人會議，
27 經全體出席區權人全數同意通過授權下一屆建成管委會使用
28 90萬元以內經費設置發電機，建成管委會為完成系爭區權人
29 會議決議事項，且為避免遭主管機關裁罰，則再次申請展延
30 改善期限至同年9月20日，建成管委會並於同年9月11日設置
31 系爭發電機，以遵期完成改善程序等情，業據提出110年5月

01 7日系爭大樓全體住租戶暨區權人年度大會會議紀錄、建成
02 管委會110年10月30會議紀錄、北市消防局111年6月27日所
03 開立消防安全檢(複)查不合規定限期改善通知單、同年7月7
04 日北市消大四字第1113001083號函、同年8月11日北市消大
05 四字第1113001091號函、系爭區權人會議之會議紀錄(見士
06 司補卷第100至122頁)為證，堪認建成管委會上開抗辯，應
07 屬有據。

08 (7)系爭區權人會議僅決議提高設置系爭發電機之授權金額，並
09 未限制系爭發電機之設置地點，有系爭區權人會議之會議紀
10 錄在卷可稽(見士司補卷第110至114頁)，業如前述，而系爭
11 樓頂平臺屬系爭大樓之共用部分，系爭發電機則為共用部分
12 之附屬設施，建成管委會將系爭發電機設置於樓頂平臺，係
13 就共用部分之系爭樓頂平臺予以管理使用，其架設輕支架以
14 避免系爭發電機淋雨積水受損，係為妥善保管共用部分之附
15 屬設施，並執行系爭區權人會議決議事項及消防安全設備之
16 檢修改善，依上開說明，建成管委會將系爭發電機、輕支架
17 設置於系爭樓頂平臺係依其法定職權範圍執行系爭區權人會
18 議決議，自無違反系爭區權人會議決議情事，從而，原告主
19 張建成管委會於系爭樓頂平臺設置系爭發電機、輕支架之行
20 為違反系爭區權人會議決議，並不足採。

21 2.建成管委會於系爭樓頂平臺設置系爭發電機、輕支架之行
22 為，並無違反公寓大廈管理條例第8條第1項規定之情事：

23 (1)按公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之
24 防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或
25 其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約
26 另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣
27 (市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權
28 人會議決議之限制，為公寓大廈管理條例第8條第1項明定。

29 (2)原告主張依公寓大廈管理條例第8條第1項規定，系爭樓頂平
30 臺之使用方式，應經全體區權人同意或需經區權人會議決議
31 等語(見士司補卷第14頁)，然前揭規定係指公寓大廈周圍

01 上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，
02 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行
03 為，除應依法令規定辦理外，並受規約或區分所有權人會議
04 決議之限制，除上開事項外，對於公寓大廈樓頂平臺之使
05 用，應不受公寓大廈管理條例第8條第1項規定之限制，亦未
06 規定樓頂平臺之使用須得全體區權人之同意。

07 (3)查系爭發電機、輕支架係設置於系爭樓頂平臺外緣，其占用
08 面積僅2.73平方公尺，此觀附圖即明，該設置應不致阻礙住
09 戶使用系爭樓頂平臺逃生，另北市建管處、消防局就系爭發
10 電機設置爭議，於111年9月22日至系爭大樓現場會勘時，北
11 市建管處亦認將系爭發電機設置於頂樓等公有空間，尚無違
12 反建築管理相關法令，而北市消防局則要求建成管委會，就
13 緊急電源缺失項目，妥善協調發電機設置位置，並儘速設置
14 完成，未表示將系爭發電機設置於系爭樓頂平臺有違反消防
15 安全法規情事，此有北市消防局111年9月23日北市消大四
16 字第1113038156號函及所檢附之系爭大樓緊急發電機設置疑義
17 會議之會議紀錄(見士司補卷第124至128頁)可稽，足認將系
18 爭發電機設置於系爭樓頂平臺應無違反建築管理、消防安全
19 等相關法令。再按公寓大廈樓頂平臺之構造設計用途一般作
20 為火災之避難場、電梯之機械室、冷暖房用設備、屋頂之出
21 入口、避雷針、共同天線、火災時之通路等設施之用(最高
22 法院104年度台上字第1011號判決意旨參照)，準此，將系
23 爭發電機、輕支架等共用設備之附屬設施設置於系爭樓頂平
24 臺，其設置難認有變更樓頂平臺之用途及性質，亦非變更樓
25 頂平臺之構造、顏色情形，至所謂廣告物，指為宣傳或行銷
26 之目的而以文字、圖畫、符號、標誌、標記、形體、構架或
27 其他方式表示者，而系爭發電機屬消防安全設備，輕支架係
28 為避免系爭發電機損壞而設置，顯與為宣傳或行銷之目的而
29 設置之廣告物有間，自非屬廣告物，亦非設置鐵鋁窗或其他
30 類似之行為，而無公寓大廈管理條例第8條第1項規定之適
31 用，是原告主張依公寓大廈管理條例第8條第1項規定，建成

01 管委會應得全體區權人之同意，方能設置系爭發電機、輕支
02 架云云，難認可採。而建成管委會於系爭樓頂平臺設置系爭
03 發電機、輕支架之行為，並無違反公寓大廈管理條例第8條
04 第1項規定之情事。

05 3.本件並無應予適用或類推適用公寓大廈管理條例第33條第2
06 款規定之情事：

07 (1)按公寓大廈管理條例第33條第2款規定：「區分所有權人會
08 議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：二、公
09 寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等
10 類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經
11 頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分
12 所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述
13 意見。」揆其立法旨意，乃區權人會議經由多數決作成之決
14 議，於客觀上僅對於少數區權人之建物安全、居住安適造成
15 相當程度影響時，限制該多數決需獲受影響區權人之同意，
16 而以「公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台
17 基地台等類似強波發射設備」為例示，並以「其他類似之行
18 為」為概括範圍。基此，該其他類似之行為，應綜合公寓大
19 廈建築物與基地之一體性，住戶之團體關係、生活共同個體
20 之自由拘束、居住安全舒適之維護、平等公平之權益相當、
21 參與制定規約或作成決議之程序保障等觀點，及符合誠信原
22 則、避免權利濫用為衡酌判斷。(最高法院114年度台上字第
23 491號判決意旨參照)。

24 (2)次按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區
25 分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二
26 以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占
27 出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之，公寓大廈管
28 理條例第31條定有明文。從而，如公寓大廈內部規約就區分
29 所有權人會議之決議另有規定者，即應優先適用規約之規
30 定。查系爭規約第13條規定：「決議，均以過半數之出席，
31 及出席人員過半數之同意為之。」（見士司補卷第218

頁)，揆諸前開說明，自應優先適用。

(3)查建成管委會主任委員於112年7月22日區權人會議報告：消防用緊急發電機設置於系爭樓頂平臺，並於111年10月6日經消防局複檢完成等語，原告則於同日區權人會議提案反對系爭發電機設置於系爭樓頂平臺，並建議移置地下室車道上方空間，建成管委會主任委員則說明：建成管委會於系爭樓頂平臺設置系爭發電機前已詢問過北市建管處，北市建管處人員回覆系爭樓頂平臺為公共空間，管委會得於在不妨礙安全原則上將公共物品置於公共空間，無須經頂層住戶同意，且原告所有之系爭房屋頂樓位置距消防泵是最近的距離，表決結果則為5票同意將系爭發電機移置地下室車道之上方空間，25票不同意移置，經決議維持系爭發電機放置於系爭房屋頂樓之公共空間，當時區權人為42人，有32人出席，其等區分所有權比例為76.2%，上開決議不同意移置者為25票，同意移置者為5票，有系爭大樓112年7月22日區權人會議會議紀錄（見本院卷第134、140頁）存卷可參，足認上開決議業經區權人過半數及出席區權人過半數之同意，亦已合於系爭規約第13條規定要件。

(4)原告主張系爭發電機設置於系爭樓頂平臺，使住戶使用空間受限，影響建築物之景觀及全體住戶居住之安全，而與頂層廣告物之設置有類似之情事，自應類推適用公寓大廈管理條例第33條第2款規定，其設置應取得頂層區權人之同意等語（見士司補卷第14頁）。惟系爭發電機、輕支架非屬廣告物，業如前述；又依公寓大廈管理條例施行細則第9條規定：

「本條例第33條第2款所定無線電臺基地臺等類似強波發射設備，由無線電臺基地臺之目的事業主管機關認定之。」，而依國家通訊傳播委員會(下稱通傳會)組織法第2條規定，可知我國無線電臺基地臺之目的事業主管機關為通傳會，併參電信法第46條第2項規定，電臺指設置電信設備及作業人員之總體，利用有線或無線方式，接收或發送射頻訊息，另依電信法第14條第6項規定授權訂定之行動寬頻業務管理規

01 則第2條與無線寬頻接取業務管理規則第2條有關基地臺定
02 義，指設置於陸地上具有構成無線電通信鏈路以供行動臺間
03 及行動臺與其他使用者通信之設備，是已足認建成管委會設
04 置系爭發電機、輕支架之行為，核與設置無線電臺基地臺等
05 類似強波發射設備之行為有別。另系爭發電機及輕支架為共
06 用部分之附屬設施，其占用樓頂平臺面積僅為2.73平方公
07 尺，對於住戶空間之限制及建築物景觀影響甚微，且系爭發
08 電機及輕支架設置於系爭樓頂平臺外緣，應不致阻礙住戶使
09 用樓頂平臺逃生，亦無違反建築管理、消防安全相關法規，
10 原告復未就系爭發電機、輕支架設置於樓頂平臺究有何影響
11 其權益之情事舉證以實其說，依其設置位置及影響範圍以
12 觀，自難認建成管委會於系爭樓頂平臺設置系爭發電機、輕
13 支架，以完成消防安全設備檢修改善之行為，對於頂層區權
14 人之權益有何居住安全或安寧之不利影響，亦非權利濫用，
15 另原告於設置系爭發電機前，已多次表達反對意見(見士司
16 補卷第24至25、30至34頁)，亦有參與112年7月22日區權人
17 會議決議，提案陳述說明其意見(見本院卷第140頁)，難認
18 有未予原告意見表達之程序保障，是建成管委會設置系爭發
19 電機、輕支架之行為，亦非屬公寓大廈管理條例第33條第2
20 款「其他類似之行為」，是本件並無公寓大廈管理條例第33
21 條第2款規定之適用。

22 (5)另公寓大廈管理條例第33條第2款規定係為避免公寓大廈經
23 由事不關己之區權人以多數決之方式，強行通過在公寓大廈
24 樓頂平臺設置廣告物、無線電臺基地臺或其他相類行為，侵
25 害該頂層區分所有權人之權益，故明定區分所有權人會議作
26 成上開同意設置之決議時，非經該頂層之區分所有權人同意
27 者，不生效力，而上揭規定既已將設置廣告物、無線電台基
28 地臺等類似強波發射設備或「其他相類行為」之概括條款納
29 入規範，解釋上應僅須認定本件是否構成上述「其他相類行
30 為」要件，而無再予類推適用該規定之必要，且原告亦未指
31 明有何法律漏洞存在，本件自無類推適用公寓大廈管理條例

01 第33條第2款之餘地。

02 (6) 基此，本件並無應予適用或類推適用公寓大廈管理條例第33
03 條第2款規定之情事，原告主張應類推適用公寓大廈管理條
04 例第33條第2款規定，於設置系爭發電機、輕支架前，應先
05 取得頂層區權人同意等語，尚非可採。

06 4. 原告依民法第767條第1項中段、前段、第821條或同法第184
07 條第1項前段、第185條，請求被告連帶將系爭發電機、輕支
08 架拆除，並將占用部分回復原狀，並無理由：

09 (1) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
10 所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於
11 第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共
12 有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，因故意或過
13 失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。數人共同不
14 法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰
15 為加害人者亦同。造意人及幫助人，視為共同行為人。民法
16 第767條第1項前段、中段、第821條、第184條第1項前段、
17 第185條第1項、第2項分別定有明文。又按當事人主張有利
18 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277
19 條前段定亦有明定。原告既為主張權利者，即應先由其負舉
20 證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
21 實，即令被告就其抗辯事實不能舉證或尚有不足，仍不能遽
22 認原告主張事實為真實。

23 (2) 建成管委會將系爭發電機設置於樓頂平臺，係就共用部分即
24 系爭樓頂平臺予以管理使用，其架設輕支架，避免系爭發電
25 機淋雨積水受損，係為妥善保管、維護消防設備之附屬設
26 施，其設置上開設施係為執行系爭區權人會議決議事項及消
27 防安全設備之檢修改善，係依其法定職權範圍執行系爭區權
28 人會議決議，並屬管理委員會管理大樓共用部分之權能行
29 使，此復經系爭大樓112年7月22日區權人會議決議維持系爭
30 發電機放置於系爭樓頂平臺之決定（見本院卷第140頁），
31 難認為無權占有，而建成管委會既無否定原告及共有人對於

01 系爭樓頂平臺之權利，亦無減損原告及共有人對於系爭樓頂
02 平臺之使用，自無不法侵害原告及共有人之權利，或對於原
03 告及共有人所有權之行使有所侵奪或妨害。故原告依民法第
04 767條第1項前段、中段、第821條規定或同法第184條第1項
05 前段、第185條規定，請求建成管委會將系爭發電機、輕支
06 架拆除，並將占用部分回復原狀，於法洵非有據。

07 (3)原告另主張建成公司與建成管委會未經區權人會議決議，擅
08 自將系爭發電機、輕支架設置於系爭樓頂平臺共同侵害原告
09 及其他共有人之權利等語，然建成公司並非系爭發電機、輕
10 支架之所有權人，亦非事實上處分權人，原告對此情未為爭
11 執，堪信為真實，依此，建成公司自無拆除系爭發電機、輕
12 支架之權利，故原告依民法第767條第1項前段、中段、第82
13 1條規定，請求建成公司拆除系爭發電機、輕支架，並將占
14 有部分騰空返還予原告，顯無理由。又建成公司僅為建成管
15 委會之法定代理人，而建成管委會係依其法定職權將系爭發
16 電機、輕支架設置於樓頂平臺，自難認構成侵權行為，業如
17 前述，且系爭發電機、輕支架亦非建成公司所設置，是原告
18 主張被告屬共同侵權行為人，請求被告連帶負損害賠償責任
19 云云，洵屬無據。原告復未提出其他證據以證明建成公司有
20 何故意或過失而不法侵害原告權利，致其受有損害之事實，
21 則其依民法第184條第1項前段規定，請求建成公司負損害賠
22 償責任，尚難認有理由。

23 (三)基上，建成管委會於系爭樓頂平台設置系爭發電機、輕支
24 架，係依其法定職權範圍進行消防安全設備檢修改善，並執
25 行系爭區權人會議決議，並屬管理委員會管理大樓共用部分
26 之權能行使，復經112年7月22日系爭大樓區權人會議決議維
27 持系爭發電機放置於系爭樓頂平臺之決定，並無違反系爭區
28 權人會議決議、公寓大廈管理條例第8條第1項規定，本件亦
29 無公寓大廈管理條例第33條第2款之適用或類推適用情事，
30 原告依民法第767條第1項中段、前段、第821條或同法第184
31 條第1項前段、第185條，請求被告連帶將系爭發電機、輕支

01 架拆除，並將占用部分回復原狀並返還予原告及全體共有
02 人，並無理由。

03 四、綜上，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定
04 或同法第184條第1項前段、第185條規定請求被告連帶將占
05 用系爭樓頂平臺如附圖所示編號A(面積1.28平方公尺)之系
06 爭發電機及如附圖所示編號B(面積2.73平方公尺)之輕支架
07 拆除，並將占用部分回復原狀，返還原告及其他共有人，為
08 無理由，應予駁回。原告之訴既無理由，其假執行之聲請亦
09 失所附麗，併予駁回。

10 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
11 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
12 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

13 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
14 判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 9 月 23 日
16 民事第一庭 法 官 方鴻愷

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
20 命補正逕行駁回上訴。

21 中 華 民 國 114 年 9 月 23 日
22 書記官 吳紫音