

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3232號

原告 洪正衛

訴訟代理人 楊佳惠

被告 臺中市第一廣場大樓管理委員會

法定代理人 林賜郎

訴訟代理人 何國榮律師

邱奕賢律師

被告 中華電信股份有限公司

(行動通信分公司臺中營運處)

法定代理人 簡志誠

訴訟代理人 莊喬勝律師

被告 新世紀資通股份有限公司

法定代理人 徐旭東

被告 遠傳電信股份有限公司

法定代理人 徐旭東

上 2人共同

訴訟代理人 江奎徵律師

被告 台灣大哥大股份有限公司

法定代理人 蔡明忠

訴訟代理人 陳怡錚律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國115年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告臺中市第一廣場大樓管理委員會應給付原告新臺幣447,179

01 元，及其中新臺幣266,679元自民國113年9月11日起、新臺幣  
02 180,500元自民國115年2月3日起，均至清償日止，按年息百分之  
03 5計算之利息。

04 原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

05 訴訟費用由被告臺中市第一廣場大樓管理委員會負擔12%，餘由  
06 原告負擔。

07 原告勝訴部分得假執行，如被告臺中市第一廣場大樓管理委員會  
08 以新臺幣447,179元為原告預供擔保，得免為假執行。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
12 基礎事實同一者，或者擴張或減縮應受判決事項之聲明者，  
13 不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。

14 查，原告原依臺中市第一廣場大樓（下稱系爭大樓）民國111  
15 年2月26日區分所有權人會議決議修訂之規約第18條第14款  
16 （下稱系爭規約）、民法第179條、第184條、第767條、799  
17 條、第821條規定提起本件訴訟，並聲明：「(一)先位聲明：  
18 請求判令被告中華電信股份有限公司(行動通信分公司臺中  
19 營運處【下稱中華電信】)、新世紀資通股份有限公司（下  
20 稱新世紀公司）、遠傳電信股份有限公司(下稱遠傳電信)、  
21 台灣大哥大股份有限公司（下稱台哥大公司）應依各自所設  
22 置於系爭大樓，門牌號碼：『臺中市○區○○○道0段000號  
23 12樓(即系爭大樓之A3棟12樓，亦即中區繼光段四小段1054  
24 建號建物，下稱A3棟12樓建物)、臺中市○區○○○街000號  
25 12樓之1(即系爭大樓之A2棟12樓之1，亦即中區繼光段四小  
26 段1089建號建物，下稱A2棟12樓之1建物)』（下合稱系爭建  
27 物）之屋頂上（含屋突物）之基地台及附屬線路及強波發射  
28 器等設備全部拆除並回復原狀。(二)備位聲明：1.請求判令被  
29 告臺中市第一廣場大樓管理委員會（下稱系爭管委會）應按  
30 月給付原告新臺幣（下同）20,000元。2.請求判令系爭管委  
31 會應給付原告1,200,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至

01 清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷一第15至  
02 16頁）；嗣於115年1月21日具狀及本院115年2月2日言詞辯  
03 論期中變更先、備位之訴請求權基礎各為系爭規約、民法  
04 第179條規定並聲明：

05 (一)先位聲明：1.系爭管委會應給付原告1,932,893元，及自起  
06 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
07 息。2.中華電信應自115年2月1日起至將設置於系爭建物頂  
08 樓及凸出物平臺上之基地台等設備拆除日止，按月給付原告  
09 依中華電信與系爭管委會約定租金50%之金額。3.被告新世  
10 紀公司應自115年2月1日起至將設置於系爭建物頂樓及凸出  
11 物平臺上之基地台等設備拆除日止，按月給付原告依新世紀  
12 公司與系爭管委會約定租金50%之金額。4.遠傳電信應自  
13 115年2月1日起至將設置於系爭建物頂樓及凸出物平臺上之  
14 基地台等設備拆除日止，按月給付原告依遠傳電信與系爭管  
15 委會約定租金50%之金額。5.台哥大公司應自115年2月1日  
16 起至將設置於系爭建物頂樓及凸出物平臺上之基地台等設備  
17 拆除日止，按月給付原告依台哥大公司與系爭管委會約定租  
18 金50%之金額。6.願供擔保請准宣告假執行。

19 (二)備位聲明：1.系爭管委會應給付原告3,865,786元，及自起  
20 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
21 息。2.中華電信應將設置於系爭建物頂樓及凸出物平臺之基  
22 地台及附屬設備等予以拆除，並歸還頂樓平臺部分予全體共  
23 有人。並應給付原告自115年2月1日起至拆除上開項目之日  
24 止，按月給付依中華電信與系爭管委會約定之租金。3.新世  
25 紀公司應將設置於系爭建物頂樓及凸出物平臺之基地台及附  
26 屬設備等予以拆除，並歸還頂樓平臺部分予全體共有人。並  
27 應給付原告自115年2月1日起至拆除上開項目之日止，按月  
28 給付依新世紀公司與系爭管委會約定之租金。4.遠傳電信應  
29 將設置於系爭建物頂樓及凸出物平臺之基地台及附屬設備等  
30 予以拆除，並歸還頂樓平臺部分予全體共有人。並應給付原  
31 告自115年2月1日起至拆除上開項目之日止，按月給付依遠

01 傳電信與系爭管委會約定之租金。5.台哥大公司應將設置於  
02 系爭建物頂樓及凸出物平臺之基地台及附屬設備等予以拆  
03 除，並歸還頂樓平臺部分予全體共有人。並應給付原告自  
04 115年2月1日起至拆除上開項目之日止，按月給付依台哥大  
05 公司與系爭管委會約定之租金。6.願供擔保請准宣告假執  
06 行。」（見本院卷二第15至17、41頁）。

07 (三)經核原告變更之訴與原訴均本於主張「系爭管委會未經原告  
08 同意將系爭大樓A3、A2棟屋頂出租予中華電信、新世紀公  
09 司、遠傳電信、台哥大公司設置基地臺等設備，或雖已經原  
10 告同意但未依系爭規約給付原告上開租金50%」之同一基礎  
11 事實，並擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開說明，均無不  
12 合，應予准許。

13 二、新世紀公司、遠傳電信均經合法通知，未於最後言詞辯論期  
14 日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告  
15 之聲請，由其一造辯論而為判決。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：系爭大樓之A3棟12樓建物、A2棟12樓之1建物各  
18 為A3棟、A2棟之頂層，而原告為A3棟12樓建物、A2棟12樓之  
19 1建物之區分所有權人，依系爭規約所訂：「樓頂平台設置  
20 廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或冷卻水塔，  
21 設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意。如收租金，按  
22 管委會50%，所有權人50%分配，其餘依使用者付費原則」  
23 之條款，再參公寓大廈管理條例第33條之規範意旨，系爭規  
24 約所稱「所有權人」應指頂層所有權人，而系爭管委會將A3  
25 棟、A2棟之頂樓平臺及其附屬之屋突物出租予中華電信、新  
26 世紀公司、遠傳電信及台哥大公司設置基地臺等設備，每月  
27 租金共48,934元（下稱系爭租約），則系爭管委會依系爭規  
28 約應給付原告自起訴日回溯5年即108年7月1日起至115年1月  
29 31日止之上開租金50%即1,932,893元（計算式：48,934元  
30 x79個月x50%）；又中華電信、新世紀公司、遠傳電信及台  
31 哥大公司目前仍繼續以上開基地臺等設備占有A3棟、A2棟之

01 頂樓平臺及其附屬之屋突物，且不依系爭規約給付上開租金  
02 50%予原告，此部分有依民事訴訟法第246條規定預為請求  
03 之必要，故請求中華電信、新世紀公司、遠傳電信及台哥大  
04 公司應給付原告自115年2月1日起至上開基地臺等設備拆除  
05 日止，按月給付上開租金之50%。另退步言之，如認系爭規  
06 約無效，則系爭管委會未經原告同意所簽訂之系爭租約即無  
07 效，故系爭管委會所收取108年7月1日起至115年1月31日止  
08 之上開租金3,865,786元（計算式：48,934元x79個月）相當  
09 於其不當得利，應全部歸屬於A3棟、A2棟之頂層區分所有權  
10 人即原告；又因中華電信、新世紀公司、遠傳電信及台哥大  
11 公司目前仍繼續以上開基地臺等設備占有A3棟、A2棟之頂樓  
12 平臺及其附屬之屋突物，因系爭規約及系爭租約均無效而屬  
13 無權占有，原告自得請求中華電信、新世紀公司、遠傳電信  
14 及台哥大公司拆除上開基地臺等設備，並將頂樓平臺及其附  
15 屬之屋突物返還全體共有人，及請求自115年2月1日起至上  
16 開基地臺等設備拆除日止，按月給付相當於上開租金之不當  
17 得利。爰先位依系爭規約，備位依民法第179條規定提起本  
18 件訴訟等語。並聲明：如程序方面一、(一)(二)所載。

19 二、被告則以：

20 (一)新世紀公司、遠傳電信部分：

- 21 1.新世紀公司設置於系爭大樓A2棟之屋突內房間者為網路設  
22 備，非基地臺設備或類似強波設備，且該設備設置於A2棟屋  
23 突內之房間，並非設置於A2棟外牆面或頂樓平臺，無須經頂  
24 層區分所有權人同意，是原告之請求為無理由等語。
- 25 2.依國家通訊傳播委員會（下稱NCC）100年12月27日通傳技字  
26 第10000613520號函示意旨，行動通信網路基地臺並非類似  
27 強波發射設備，並無公寓大廈管理條例第33條規定之適用，  
28 且依電信管理法第47條第3項規定，設置使用電信資源之公  
29 眾電信網路者於公寓大廈設置電臺時，應取得公寓大廈管理  
30 委員會同意，未設管理委員會者，應經區分所有權人同意，  
31 而遠傳電信於系爭大樓之頂樓平臺設置行動通信設備業經系

01 爭管委會同意，並簽訂租約，有合法占有權源等語，資為抗  
02 辯。

03 (二)系爭管委會部分：

04 1.系爭管委會與中華電信、新世紀公司、遠傳電信及台哥大公  
05 司簽訂之系爭租約，係約定其等將相關設備設置於屋頂突出  
06 物或女兒牆，並非原告所稱之屋頂平臺，且乃依系爭大樓  
07 106年起實施之規約第18條第1項，將屋頂共有部分之使用管  
08 理事項，授權由系爭管委會另訂使用出租辦法，而本件出租  
09 部分亦係授權由系爭管委會訂之，故系爭租約之簽訂及續約  
10 皆依規約合法授權後設置至今，並非無權占有；又依公寓大  
11 廈管理條例施行細則第9條規定，公寓大廈管理條例第33條  
12 第2款所定之無線電臺基地臺等類似強波發射設備應由NCC認  
13 定之，而依NCC之102年11月25日通傳資技字第102430043900  
14 號函認定「行動通信基地臺所發射的電波於合理距離外的一  
15 般活動場域，其電波功率密度值必須符合行政院環保署所公  
16 告的『限制時變電場、磁場及電磁場曝露指引』無線電臺所  
17 屬頻段的最大暴露限制（MPE），不宜稱基地臺及所屬設備  
18 為『類似強波發射設備』」，則有關行動通信基地臺之收發  
19 機及天線，因其發射功率及密度合於MPE，應不屬公寓大廈  
20 管理條例第33條第2款所定「無線電台基地台等類似強波發  
21 射設備」，無庸經頂層區分所有權人同意，亦無系爭規約之  
22 適用。何況原告取得系爭建物所有權已久，對於系爭大樓頂  
23 樓設置基地臺等設備均無異議，足見其就該等設備之設置已  
24 有默示同意，今再起訴請求給付租金利益即屬無據。

25 2.縱認本件適用系爭規約，惟系爭規約自111年2月27日起始實  
26 施，則原告請求108年6月起至111年2月止之租金利益顯屬無  
27 據。另系爭大樓屋頂並非原告專有，係屬全體區分所有權人  
28 共用部分，依公寓大廈管理條例第3條規定，不得約定為專  
29 用部分，故原告並無單獨使用收益權，而系爭大樓屋頂既為  
30 全體區分所有權人所共有、共用，且租金收益屬公共基金，  
31 應為全體區分所有權人所共有並使用，原告既僅為區分所有

01 權人之一，並無單獨收取全部租金之權利，而系爭規約亦記  
02 載「如收租金，按管委會50%、所有權人50%」，應指全體  
03 區分所有權人，原告稱有關「所有權人」受分配部分係漏寫  
04 「頂層」顯臨訟杜撰，且悖於經驗法則，應不可採，則其租  
05 金利益應由原告與全體區分所有權人平均分配，故原告請求  
06 單獨收取租金利益50%即屬無據。再縱使如原告稱由頂層住  
07 戶受分配，然而系爭大樓頂層住戶共計22戶，原告僅有其中  
08 2戶，則原告自應與其他頂層住戶平均分配上開租金利益之  
09 半數。

10 3.原告前於111年2月26日區分所有權人會議，就前開設備提案  
11 租金利益之分配，且於113年5月寄送存證信函請求系爭管委  
12 會給付租金利益，足見原告已同意前開設備之設置，其事後  
13 因不滿租金分配，方稱未經其同意設置前開設備，並起訴請  
14 求予以拆除，顯係以拆除前開設備為逼迫系爭管委會給付其  
15 50%租金利益之不正當手段，犧牲系爭大樓全體區分所有權  
16 人之利益而遂行自己不當得利之目的，乃權利濫用及違反誠  
17 信原則等語，資為抗辯。

18 (三)中華電信部分：原告自陳其與系爭管委會於111年2月26日區  
19 分所有權人會議中達成協議，並於系爭規約約定如收租金，  
20 按管委會50%、頂層所有權人50%比例分配，則應由系爭管  
21 委會出面與中華電信簽訂租約並統一受領租金後分配，其等  
22 租金分配問題應屬原告與系爭管委會間之糾紛，與中華電信  
23 無涉。又中華電信之前開設備於92年5月以前即已設置，應  
24 無92年12月31日增定之公寓大廈管理條例第33條適用。另原  
25 告自承其與系爭管委會間於111年2月26日區分所有權人會議  
26 中達成系爭規約所訂租金分配之意思表示合致，又多次請求  
27 給付租金，可知原告有同意中華電信設置前開設備之意思，  
28 至少有默示同意。

29 (四)台哥大公司部分：原告為系爭大樓A3、A2棟之頂層系爭建物  
30 所有權人，惟台哥大公司之基地臺等設備係設置於系爭大樓  
31 C棟，並未占用原告所指之系爭建物頂樓平臺。又有關係爭

01 大樓之屋頂平臺及屋突物如何使用，系爭規約已特別約定交  
02 由系爭管委會處理，原告自應遵守。另台哥大公司於系爭大  
03 樓C棟架設前開設備業經系爭管委會同意，並簽有系爭租  
04 約，符合電信管理法第47條第3項規定。況且，台哥大公司  
05 前開設備並不屬公寓大廈管理條例第33條第2款所稱類似強  
06 波發射設備，自無該條文適用，原告主張拆除前開設備為無  
07 理由。此外，台哥大公司已按月給付系爭管委會租金，據悉  
08 系爭管委會亦將該租金收入作為社區管理維護之用，原告亦  
09 持續享受此租金利益良久，且系爭大樓之收入來自電信業者  
10 之收入占比約93%，倘拆除前開設備而減少此部分租金收  
11 入，將不利系爭大樓之管理維護，且影響住戶、公眾之通信  
12 品質，其請求拆除前開設備回復原狀，顯有權利濫用，應不  
13 准許等語，資為抗辯。

14 (五)並均聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利  
15 益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 16 三、本院之判斷：

17 (一)按稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託  
18 人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處  
19 分信託財產之關係。受託人因信託行為取得之財產權為信託  
20 財產。信託法第1條、第9條第1項各定有明文。次按信託乃  
21 委託人為自己或第三人之利益，將信託財產移轉於受託人，  
22 由受託人管理或處分，以達成一定經濟上或社會上之目的之  
23 行為，故信託契約之受託人在法律上為信託財產之所有人  
24 (最高法院98年度台上字第1339號判決意旨)。又按區分所  
25 有權人，指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共  
26 用部分按其應有部分有所有權之人，公寓大廈管理條例第3  
27 條第2款定有明文。查，原告為系爭大樓之A3棟12樓、A2棟  
28 12樓之1建物之信託財產受託人，該等信託財產之管理或處  
29 分方法為同意受託人管理處分信託物、出租、出賣、贈與、  
30 交換、設定(抵押權、地上權)、合併、分割、共有物分割等  
31 一切事宜等事實，有上開建物登記第一類謄本、信託登記申

01 請書在卷可稽（本院卷一第21至22、479至485頁），並為兩  
02 造所不爭執，依首揭說明，原告即為A3棟12樓、A2棟12樓之  
03 1建物之區分所有權人，先予敘明。

04 (二)經查，系爭大樓111年2月26日修訂並於翌日即同年月27日實  
05 施之規約第18條第14款訂有「樓頂平台設置廣告物、無線電  
06 台基地台等類似強波發射設備或冷卻水塔，設置於屋頂者，  
07 應經頂層區分所有權人同意。如收租金，按管委會50%，所  
08 有權人50%，其餘依使用者付費原則。」之規約條款，有系  
09 爭規約在卷可參（見本院卷一第28、251頁），並為兩造所  
10 不爭執。又查，系爭大樓之A2棟、A3棟各有12層樓，其等為  
11 雙併建物而相連並共同使用同一屋頂平臺，A2棟、A3棟之屋  
12 頂平臺正下方緊鄰樓層分別為各該棟12樓，分別僅有1戶，  
13 其等地址分別為臺中市○區○○○街000號12樓之1、臺中市  
14 ○區○○○道0段000號12樓；上開A3棟屋頂平臺靠近臺灣大  
15 道側之女兒牆設有中華電信之強波器及黑色線路、靠近綠川  
16 西街側之女兒牆設有遠傳電信之天線及發射單體、該天線附  
17 近之屋突頂端設有遠傳電信之天線、靠近繼光街處之女兒  
18 牆、附近屋突分別設有中華電信之固定發射單體暨天線、天  
19 線（上揭強波器、線路、發射單體以下合稱系爭強波器等設  
20 備）等情，經本院至現場勘驗屬實，有本院114年8月19日勘  
21 驗筆錄及現場照片在卷可稽（見本院卷一第515至573頁），  
22 並為兩造所不爭執，足認原告為A2棟、A3棟之頂層區分所有  
23 權人，且A2棟、A3棟之樓頂平臺即屋頂設置有系爭強波器等  
24 設備。

25 (三)系爭強波器等設備屬於系爭規約所訂之「無線電台基地台等  
26 類似強波發射設備」，理由說明如下：

27 1.按公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地  
28 台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，  
29 應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層  
30 區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議  
31 陳述意見。公寓大廈管理條例第33條第2款（下稱系爭規

01 定)定有明文。系爭規約所稱「無線電台基地台等類似強波  
02 發射設備」之文字既然與系爭規定上開用語完全相同，則其  
03 意涵解釋上亦應一致。而查，系爭管委會、中華電信及遠傳  
04 電信抗辯系爭強波器等設備非屬上開「無線電台基地台等類  
05 似強波發射設備」云云，無非以公寓大廈管理條例第8條所  
06 訂公寓大廈樓頂平臺其設置廣告物或其他類似之行為應依法  
07 令、區分所有權人決議及規約，以及公寓大廈管理條例施行  
08 細則第9條所訂前開規定之「無線電台基地台等類似強波發  
09 射設備」，由無線電台基地台之目的事業主管機關NCC認定  
10 之為論據。惟按公寓大廈管理條例第33條第2款規定，係92  
11 年12月31日修正時所新增，其目的在避免公寓大廈經由事不  
12 關己之區分所有權人以多數決之方式，強行通過在公寓大廈  
13 樓頂平臺設置無線電臺基地臺等類似強波發射設備，侵害該  
14 頂層區分所有權人之權益，故明定區分所有權人會議作成上  
15 開同意設置之決議時，非經該頂層之區分所有權人同意者，  
16 不生效力。次查基地臺之發射機（亦稱射頻單體）屬射頻管  
17 制器材，其功能為發送無線電能量，經過天線發射至空氣，  
18 或處理經由天線接收之無線電訊號；強波器則是一種將接收  
19 訊號放大後，再傳送至接收端之電氣設備，兩者不同。觀諸  
20 系爭規定立法過程，相關發言、討論均係以設置基地臺之情  
21 形進行研議，顯見於屋頂設置無線電臺基地臺，為立法者意  
22 欲以系爭規定予以規範之對象。準此，系爭規定所稱無線電  
23 臺基地臺等類似強波發射設備，解釋上應指無線電臺基地臺  
24 或類似強波發射設備，方符立法本意。至公寓大廈管理條例  
25 施行細則第9條規定由無線電臺基地臺之目的事業主管機關  
26 認定者，僅指通傳會以無線電臺所屬頻段之最大暴露限制  
27 (MPE)之電磁波輻射功率密度值為界定所謂「強波」之認  
28 定標準，俾定強波設備之範疇，非謂基地臺即屬類似強波發  
29 射設備，須達強波標準始有系爭規定之適用。次按設置使用  
30 電信資源之公眾電信網路者於公寓大廈設置電臺時，應取得  
31 公寓大廈管理委員會之同意；其未設管理委員會者，應經區

01 分所有權人會議之同意。109年7月1日施行之電信管理法第  
02 47條第3項定有明文。此所謂電臺，依同法第3條第1項第7款  
03 規定，係指電信網路內用以傳送、接收無線電波訊號之電信  
04 設備，基地臺屬之。是公眾電信網路者固得依該規定於公寓  
05 大廈樓頂平臺設置無線電臺基地臺，惟須取得公寓大廈管理  
06 委員會或區分所有權人會議同意，且該等同意須基於有效之  
07 決議。依系爭規定，區分所有權人會議作成同意設置基地臺  
08 之決議時，倘未經頂層區分所有權人同意者，其決議即不生  
09 效力。同條例第37條規定，管理委員會會議決議之內容不得  
10 違反公寓大廈管理條例、規約或區分所有權人會議決議，本  
11 此意旨，公寓大廈管理委員會依電信管理法第47條第3項逕  
12 為同意設置之決議時，仍須經頂層區分所有權人同意，始為  
13 有效之決議(最高法院112年度台上字第1113號判決意旨參  
14 照)。

15 2.按基地臺指「電信網路內採用國際電信聯合會或第三代合作  
16 夥伴計畫組織公布技術標準，用以傳送、接收無線電波訊  
17 號，供行動臺間或行動臺與公眾電信網路間通信，且其射頻  
18 設備最大輸出功率大於一點二六瓦特之電信設備，分為大型  
19 基地臺及微型基地臺。」、「設置於陸地上具有構成無線電  
20 通信鏈路以供行動臺間及行動臺與其他使用者通信之設備。  
21 基地臺依其下行速率分為高速基地臺及一般基地臺。」國家  
22 通訊傳播委員會依電信管理法第37條第9項所訂「公眾電信  
23 網路基地臺設置使用管理辦法」第2條第1款、「行動寬頻系  
24 統審驗技術規範查」2.1.1 分別訂有明文。又查，系爭強波  
25 器等設備乃中華電信、遠傳電信依其等與系爭管委會分別成  
26 立之「基地台房屋租賃房屋契約書」、「遠傳租賃合約」  
27 (下各稱中華電信租約、遠傳租約)而裝設，細繹中華電信租  
28 約第1條、遠傳租約第4條各約定：「使用範圍：房屋所在地  
29 有改善行動通信需要之範圍」、「租賃物提供乙方使用方式  
30 包括(但不限於)設置、維護、更新、改良具有構成無線電通  
31 信鏈路之塔台、天線、微波鼓及相關線路以供基地台與其他

01 用戶間通信運作之所有必要設備」（見本院卷一第67、73  
02 頁）；參以中華電信具狀稱：本件設立者為行動通信基地台  
03 之收發訊機及天線可發射電波(僅抗辯其功率密度合於距離  
04 外一般活動場域已低行政院環保署公告MPE)等語(見本院卷  
05 一第178頁)；遠傳公司具狀稱：不宜稱本件基地臺及附屬設  
06 備為類似強波發射設備等語（見本院卷一第196頁），並於勘  
07 驗時稱：屋頂平臺所設上開物品之作用為增波給本社區住戶  
08 使用等語（見本院卷一第518頁），顯見系爭強波器等設備  
09 均為用以傳送、接收無線電波訊號，係具有構成無線電通信  
10 鏈路以供行動臺間及行動臺與其他使用者通信之設備，符合  
11 前述基地臺之定義，依前揭說明，無論其電磁波輻射功率密  
12 度值是否屬於主管機關所界定之「強波」，均為系爭規定及  
13 系爭約定所稱之「無線電台基地台等類似強波發射設備」，  
14 其設置於系爭大樓屋頂，依系爭規定及系爭約定，均必須經  
15 頂層區分所有權人同意。

16 (四)系爭規約後段所訂「如收租金，按管委會50%，所有權人  
17 50%分配」所稱之「所有權人」係指同規約前段所訂「頂層  
18 區分所有權人」，則系爭強波器等設備裝設地點之系爭大樓  
19 屋頂下方頂層區分所有權人即原告得依該規約主張權利，理  
20 由如下：

- 21 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之  
22 辭句，民法第98條定有明文。又按所謂探求當事人之真意，  
23 如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事  
24 實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事  
25 人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原  
26 則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符  
27 合公平正義(最高法院96年度台上字第286號判決參照)。
- 28 2.按區分所有權人會議，指區分所有權人為共同事務及涉及權  
29 利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。  
30 管理委員會，指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大  
31 廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委

01 員所設立之組織。規約，指公寓大廈區分所有權人為增進共  
02 同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共  
03 同遵守事項。又按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、  
04 維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金  
05 支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但  
06 修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由  
07 該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或  
08 規約另有規定者，從其規定。共用部分及其相關設施之拆  
09 除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。  
10 前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應  
11 有部分比例分擔。公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：  
12 1.起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，  
13 應按工程造價一定比例或金額提列。2.區分所有權人依區分  
14 所有權人會議決議繳納。3.本基金之孳息。4.其他收入。區  
15 分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移  
16 轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。管理  
17 負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住  
18 戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，  
19 並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情  
20 形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管  
21 理負責人或新管理委員會。公寓大廈管理條例第3條第7、  
22 9、12款、第10條第2項、第11條第1、2項、第18條第1項、  
23 第19條、第20條第1項分別定有明文。綜觀上揭規定可知，  
24 公共基金之用途為共用部分、約定共用部分之修繕、管理、  
25 維護，或由管理委員會依區分所有權人決議或規約管理使  
26 用，並非得由管理委員會任意支用，亦即公共基金之所有權  
27 人為公寓大廈社區之全體區分所有權人，其管理委員會僅因  
28 區分所有權人決議或規約之授權而得使用收益，但其利益仍  
29 歸於其所有權人即全體區分所有權人所有。

30 3.查，被告固然抗辯系爭規約後段所稱「所有權人50%」之  
31 「所有權人」為全體區分所有權人云云。然而，依卷附系爭

01 規約據以訂定之區分所有權人會議資料記載：「原規約將本  
02 大樓屋頂歸屬本大樓，有違公寓大廈管理條例(會議資料誤  
03 載為「公寓法」)第33條之規定，如一旦訴訟，對大樓恐有  
04 不利，為此本委會建議屋頂設置嫌惡設施如設置基地台者，  
05 應經其同意外，設置之收益管委會分配60%、頂層所有權人  
06 分配40%」等語(見本院卷一第409頁)，嗣後亦因此訂定系  
07 爭規約，足徵系爭規約之訂定緣由即在於系爭規定已明文要  
08 求公寓大廈設置相關嫌惡設施於屋頂平臺必須經其頂層區分  
09 所有權人同意之立法意旨，亦即重申避免公寓大廈經由事不  
10 關己之區分所有權人以多數決之方式，強行通過在樓頂平臺  
11 設置基地臺而侵害該頂層區分所有權人之權益，惟如僅單純  
12 將系爭規定之文字重現於規約並無實益，亦與上開會議資料  
13 顯示系爭大樓擬討論將基地臺租金特定比例分配予同意之頂  
14 層區分所有權人以資補償之緣由相悖，應認系爭規約之訂定  
15 目的，除再度重申系爭規定之文字以外，亦提供額外補償以  
16 加強頂層區分所有權人同意於屋頂設置基地臺之意願。其  
17 次，依系爭規約之體系及用語以觀，其前段既稱樓頂平臺設  
18 置基地臺者應經「頂層區分所有權人」同意，則其後段所訂  
19 如收租金由「所有權人」分配50%所稱之「所有權人」亦應  
20 為相同之意涵，否則系爭規約之前段完全未出現「全體區分  
21 所有權人」之相關文字，卻謂其後段所稱之「所有權人」為  
22 全體區分所有權人，則顯屬突兀。況且，依前揭說明，系爭  
23 規約所訂系爭大樓之屋頂設置相關物品所收之租金性質上應  
24 為公共基金，其明訂將該租金之50%歸由其管理委員會管理  
25 使用，顯然非指由其管理委員會取得該租金50%之所有權，  
26 而應係由系爭大樓全體區分所有權人取得該租金50%之所有  
27 權並授權管理委員會使用收益，則如謂系爭規約後段所稱  
28 「所有權人50%」之「所有權人」亦為全體區分所有權人，  
29 顯屬疊床架屋而無必要；何況系爭大樓之全體區分所有權人  
30 之人數眾多，各該專有部分之面積或對於相關共有部分之應  
31 有部分比例衡情未盡相同，難以決定如何公平分配，顯見如

01 謂系爭規約係指將上開租金之50%歸由全體區分所有權人實  
02 際受領，亦屬窒礙難行，參以被告現實上迄今亦從未將任何  
03 租金款項實際交付予任何區分所有權人，足認系爭規約後段  
04 所稱「所有權人50%」之「所有權人」應為該規約前段所訂  
05 「頂層區分所有權人」，如此解釋方符合當事人之真意。

06 4.至於系爭管委會另抗辯系爭大樓之頂層住戶總計為22戶，原  
07 告僅為其中2戶之區分所有權人，應依其比例分配系爭強波  
08 器等設備之租金云云。惟查，系爭管委會並不爭執A2棟、A3  
09 棟之頂層各僅有1戶即原告所有之系爭建物（見本院卷一第  
10 275至279頁），而系爭強波器等設備均僅裝設於A2棟與A3棟  
11 雙併建物共用之屋頂平臺，又A2棟及A3棟之雙併建物與B棟  
12 中間固然架設金屬步道相連可步行穿越，但彼此相隔約10公  
13 尺，與系爭大樓其他棟則無相連，亦無法步行穿越，其等間  
14 隔更遠等情，業經本院至現場勘驗查明，有本院勘驗筆錄在  
15 卷可考（見本院卷一第519至520頁），則系爭強波器等設備  
16 對於A2棟與A3棟雙併建物頂層區分所有權人即原告之影響，  
17 相較於系爭大樓其他棟顯然不可比擬，實難認系爭規約所稱  
18 「頂層區分所有權人」乃指系爭大樓所有棟別之頂層區分所  
19 有權人。

20 5.綜上，審酌原告與系爭大樓全體區分所有權人、管委會共同  
21 訂定系爭規約時所根基之原因事實即系爭規定之立法意旨、  
22 擬討論補償頂層區分所有權人以使其同意設置嫌惡設施於屋  
23 頂之經濟目的、系爭規約之文義及體系按一般客觀認知之解  
24 釋、經驗法則及其等所欲發生之法律效果等情，足認系爭規  
25 約後段所謂「所有權人」應指裝設相關設施之系爭大樓屋頂  
26 平臺所屬該棟之頂層區分所有權人。而系爭強波器等設備裝  
27 設於A2棟、A3棟屋頂之頂層各僅有1戶即原告所有之系爭建  
28 物，業如前述，則原告自得依系爭規約請求系爭管委會給付  
29 系爭強波器等設備之租金50%。又查，中華電信、遠傳電信  
30 因裝設系爭強波器等設備而每月各給付租金12,000、7,000  
31 元與系爭管委會，有第一廣場廠商合約明細表、付款方式變

01 更同意書、中華電信租約、遠傳租約在卷可參（本院卷第  
02 29、53、65至75頁），其等每月租金共為19,000元，復為兩  
03 造所不爭執，則原告請求系爭管委會給付自系爭規約生效日  
04 即111年2月27日起至115年1月31日止之上開租金50%，亦即  
05 111年2月27日至同年月28日租金1,357元（計算式：19,000  
06 元÷28天×2天，元以下四捨五入）與111年3月1日至115年1月  
07 31日租金893,000元（計算式：19,000元×47個月），合計  
08 894,357元之50%為447,179元（計算式：894,357元×50%，  
09 元以下四捨五入）部分，即屬有據。惟系爭約規自111年2月  
10 27日始生效，此為兩造所不爭執，則原告依系爭規約請求系  
11 爭管委會給付自108年7月起至111年2月26日系爭強波器等設  
12 備之租金部分，自屬無據。

13 (五)有關原告先位依系爭規約、備位依民法第179條規定請求系  
14 爭管委會給付「台哥大公司及新世紀公司裝設於系爭建物屋  
15 頂之基地臺及附屬設備」租金50%、該租金全部；及先位依  
16 系爭規約請求台哥大公司及新世紀公司按月給付拆除該等設  
17 備前之租金50%，備位依民法第179條規定請求該等公司拆  
18 除該等設備並按月給付拆除前之租金全部云云。查，台哥大  
19 公司之基地臺等相關設備均裝設於系爭大樓之C棟，並未裝  
20 設系爭建物所屬A2、A3棟之屋頂，又新世紀公司設置於A2與  
21 A3棟屋頂之設備，均為裝設於屋突房間室內之網路傳輸設  
22 備，並非基地臺相關設備等事實，業經本院至現場勘驗明確  
23 （見本院卷一第519頁）。原告固然提出「第一廣場大樓113  
24 年1月份財務收支報表」載有「台灣之星電信機房租用」、  
25 「新世紀電信機房租用」乙情，主張台灣之星電信股份有限  
26 公司（於其與台哥大公司合併前）及新世紀公司均於A2、A3棟  
27 之屋頂平臺裝設有基地臺，並指稱A2與A3棟屋頂平臺某處之  
28 天線及基地臺為台灣之星電信股份有限公司所有云云，惟查  
29 上開財務收支報表並未記載各該公司之設備裝設於系爭大樓  
30 何棟別或具體位置，亦未載明其等裝設之電信設備種類，原  
31 告復未具體指明系爭建物之屋頂現場有何基地臺暨天線或發

01 射單體等類似設備係屬台哥大公司或新世紀公司所裝設，自  
02 難徒憑上開財務收支報表及原告片面指摘，逕認台哥大公司  
03 及新世紀公司有於系爭建物所屬A2及A3棟屋頂裝設基地臺或  
04 相類似之設備。從而，原告上開部分之請求均屬無據。

05 (六)關於原告備位依民法第179條規定請求系爭管委會給付中華  
06 電信、遠傳電信裝設於系爭建物屋頂之基地臺及附屬設備之  
07 租金逾447,179元部分；及先位依系爭規約請求中華電信及  
08 遠傳電信按月給付至拆除上開設備止之租金50%，備位依民  
09 法第179條規定請求該等公司拆除該等設備並按月給付拆除  
10 前之租金全部云云：

11 1.按所謂侵害型不當得利，乃指無法律上之原因，侵害歸屬他  
12 人權益內容而獲有利益。主張依此類型之不當得利請求返還  
13 利益者即受損人，固無庸就不當得利成立要件中之無法律上  
14 原因舉證證明，惟仍須先舉證受益人取得利益，係基於受益  
15 人之「侵害行為」而來，必待受損人舉證後，受益人始須就  
16 其有受利益之法律上原因，負舉證責任(最高法院114年度台  
17 上字第536號判決意旨參照)。查，原告主張系爭管委會於系  
18 爭規約訂定前，未經原告同意而出租系爭建物屋頂供中華電  
19 信、遠傳電信裝設系爭強波器等設備，係屬非給付型不當得  
20 利中之權益侵害，依上說明，自應由原告先舉證系爭管委會  
21 取得利益，係基於系爭管委會之「侵害行為」而來。而查，  
22 原告對於系爭管委會未經其同意出租上開屋頂予中華電信、  
23 遠傳電信裝設基地臺等設備乙節，僅提出系爭規約作為論  
24 據，惟系爭規約僅能佐證原告於該規約訂定之日即111年2月  
25 26日起有為上開同意，但尚難憑此反推系爭管委會在此之前  
26 或之後未得原告之同意，自無法認定系爭管委會、中華電信  
27 或遠傳電信有侵害行為。況且，原告僅為A2及A3棟之屋頂平  
28 臺眾多共有人之一，縱使系爭大樓未經原告同意於該屋頂裝  
29 設基地臺等相關設備，固然有違系爭規定或系爭規約，惟此  
30 僅原告得主張回復原狀之問題，尚難逕自推認其受有損害，  
31 而原告並未舉證證明其對於該屋頂有何使用上之權利或利益

01 因系爭強波器等設備裝設而受損害，核與不當得利返還請求  
02 權人必須受有損害之要件不符，則原告依民法第179條規定  
03 請求系爭管委會給付前開租金部分，尚屬無據。

04 2.系爭規約並未經中華電信、遠傳電信之意思表示合致，則中  
05 華電信、遠傳電信均顯然不受系爭規約之拘束，當然皆非系  
06 爭規約所訂相關給付之債務人，則原告先位依系爭規約請求  
07 中華電信、遠傳電信給付相關租金部分，自均屬無據。又原  
08 告依民法第179條規定請求中華電信、遠傳電信拆除該等設  
09 備並按月給付拆除前之租金部分，原告並未證明其不同意中  
10 華電信、遠傳電信裝設系爭強波器等設備或受有何損害，均  
11 業如前述，是原告此等部分之請求，亦屬無據。

12 (七)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
13 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
14 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
15 類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付  
16 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。  
17 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其  
18 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第  
19 229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。本件  
20 原告依系爭規約得對系爭管委會請求前開租金之債權，核屬  
21 無確定期限之給付，自應經原告之催告而未為給付，被告始  
22 負遲延責任。準此，原告雖請求系爭管委會給付前揭金額自  
23 起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按年息5%計算之利息，  
24 惟原告起訴狀僅請求計算至113年6月份為止之租金（見本院  
25 卷一第15至17、154頁），其經本院准許之金額為266,679元  
26 （計算式：【111年2月27日至同年月28日租金1,357元+111  
27 年3月1日至113年6月30日共28個月租金532,000元=533,357  
28 元】×50%，元以下四捨五入），則就此部分原告請求自起訴  
29 狀繕本送達系爭管委會翌日即113年9月11日（見本院卷一第  
30 95頁）起算遲延利息，固屬有據；惟原告就其餘部分即113年  
31 7月1日起至115年1月31日止之租金180,500元（計算式：

01 【19,000元×19個月】×50%)部分，乃遲至115年1月21日始  
02 出具民事變更訴之聲明狀請求，則此部分應自該狀送達系爭  
03 管委會翌日即115年2月3日（見本院卷第42頁）始起算遲延利  
04 息。亦即原告請求266,679元自113年9月11日起、180,500元  
05 自115年2月3日起，均至清償日止按年息5%計算之利息，洵  
06 屬可採，應予准許。惟逾此部分請求，則屬無據，應予駁  
07 回。

08 四、綜上所述，原告依系爭規約，請求系爭管委會給付447,179  
09 元，及其中266,679元自113年9月11日起、180,500元自115  
10 年2月3日起，均至清償日止按年息5%計算之利息，為有理  
11 由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

12 五、本件原告勝訴部分係命給付金額未逾50萬元之判決，應依民  
13 事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，並  
14 依民事訴訟法第392條第2項規定酌定相當擔保金額，宣告系  
15 爭管委會為原告預供擔保後，得免為假執行。再原告其餘之  
16 訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回  
17 之。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
19 斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘  
20 明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日

23 民事第三庭 法官 林秉賢

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
26 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 3 月 26 日

28 書記官 張雅慧