

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1149號

原告 董淑妃

訴訟代理人 陳英傑

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

被告 中華電信股份有限公司

法定代理人 簡志誠

訴訟代理人 李岡耿 律師

鍾詠凡

林毓琇

被告 遠傳電信股份有限公司

法定代理人 徐旭東

訴訟代理人 簡泰正 律師

上列當事人間請求拆除無線電台基地台事件，本院於民國114年9月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告台灣大哥大股份有限公司應將世貿天廈大樓原設置冷卻水塔處、如附圖所示編號A部分之鐵皮機房拆除，將如附圖所示編號A部分之平臺返還原告及其他共有人。

被告中華電信股份有限公司應將世貿天廈大樓頂層樓梯間內、如附圖所示編號B部分室內機房內之物品騰空，將如附圖所示編號B部分室內機房返還原告及其他共有人。

被告遠傳電信股份有限公司應將世貿天廈大樓頂層交誼廳旁、如附圖所示編號D部分之鐵皮機房拆除，將如附圖所示編號D部分之平臺返還原告及其他共有人。

被告應將世貿天廈大樓頂層水塔上方、如附圖所示編號B、C部分

內之地上物（不含四周之不銹鋼圍欄）拆除，將如附圖所示編號B、C部分之平臺返還原告及其他共有人。

本判決第一項至第四項之履行期間均為陸個月。

訴訟費用由被告台灣大哥大股份有限公司負擔百分之五，被告中華電信股份有限公司負擔百分之三十三，被告遠傳電信股份有限公司負擔百分之七，餘由被告負擔。

本判決得假執行。但被告台灣大哥大股份有限公司就本判決第一項所命給付，被告中華電信股份有限公司就本判決第二項所命給付，被告遠傳電信股份有限公司就本判決第三項所命給付，被告台灣大哥大股份有限公司、被告中華電信股份有限公司、被告遠傳電信股份有限公司就本判決第四項所命給付，如分別以新臺幣貳萬貳仟元、新臺幣壹拾參萬捌仟元、新臺幣伍萬壹仟元及新臺幣貳拾參萬壹仟元為原告預供擔保，各得免為假執行。

理 由

一、被告中華電信股份有限公司（下稱中華電信公司）之法定代理人原為郭水義，於訴訟進行中變更為簡志誠，業經簡志誠依法聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀1份在卷可按〔參見本院臺南簡易庭113年度南簡字第1149號卷宗（下稱本院卷）卷一第265頁〕，核無不合，應予准許。

二、本件原告主張：

（一）原告為坐落臺南市○區○○段000地號土地上之世貿天廈大樓（下稱系爭大樓；由系爭大樓之區分所有權人選出之管理委員設立之管理委員會，下稱系爭管委會）頂層、門牌號碼臺南市○區○○路00號11樓之5即臺南市○區○○段0000○號建物（下稱系爭區分所有建物）之區分所有權人。茲因被告台灣大哥大股份有限公司（下稱台哥大公司）無權占有系爭大樓原設置冷卻水塔處、如附圖所示編號A部分（下稱系爭A部分），設置鐵皮機房（下稱系爭A部分鐵皮機房），作為基地台；被告中華電信股份有限公司（下稱中華電信公司）無權占有系爭大樓頂層樓梯間內、如附圖所示編號B部分室內機房（下稱系爭B部分室內機房），放置設備，作為

01 基地台；被告遠傳電信股份有限公司（被告遠傳公司）無權
02 占有系爭大樓頂層交誼廳旁、如附圖所示編號D部分（下稱
03 系爭D部分），設置鐵皮機房（下稱系爭D部分鐵皮機房），
04 作為基地台；並共同無權占有系爭大樓頂層水塔上方、如附
05 圖所示編號B、C部分（下稱系爭水塔上方平臺），共同興建
06 地上物（不含四周之不銹鋼圍欄）（下稱系爭地上物），並
07 分別於系爭地上物內設置天線等基地台之電信設備。為此，
08 爰依民法第821條規定，行使民法第767條第1項所定權利而
09 提起本訴等語。

10 (二)並聲明求為判決：1. 被告台哥大公司應將系爭A部分鐵皮機
11 房拆除，將系爭A部分返還原告及其他共有人。2. 被告中華
12 電信公司應將系爭B部分室內機房內之物品騰空，將系爭B部
13 分室內機房返還原告及其他共有人。3. 被告遠傳公司應將系
14 爭D部分鐵皮機房拆除，將系爭D部分返還原告及其他共有
15 人。4. 被告應將系爭地上物拆除，將系爭水塔上方平臺返還
16 原告及其他共有人。

17 三、被告抗辯：

18 (一)被告台哥大公司抗辯：

- 19 1. 被告台哥大公司係經系爭管委會同意而設置基地台或天線
20 設備，且與系爭管委會訂有租賃契約書，符合電信管理法
21 第47條第3項規定，應屬合法。
- 22 2. 縱認電信管理法第47條第3項規定，並非公寓大廈管理條
23 例之特別規定，被告台哥大公司設置之電信設備，依國家
24 通訊傳播委員會（下稱通傳會）102年11月25日通傳技字
25 第10243043900號函釋之意旨，亦非公寓大廈管理條例第3
26 3條第2款（下稱系爭規定）規範之類似強波發射設備，並
27 無系爭規定之適用，無須經頂層區分所有權人同意。
- 28 3. 系爭規定乃為避免其他區分所有權人之行為，破壞屋頂原
29 有防水設施或鋼筋橫樑等，直接造成頂層區分所有權人之
30 損害；若所設置之物與該頂層或設置樓層之區分所有權人
31 並無直接接觸而較無發生危害之可能，應不在限制之列。

縱令設置基地台有系爭規定之適用，因被告台哥大公司之電信設備，並非直接設置於系爭大樓屋頂地面上，未與原告所有之建物直接接觸，對於原告之權利並無影響，亦無系爭規定之適用等語。

4. 並聲明求為判決：原告之訴駁回。

(二)被告中華電信公司抗辯：由電信管理法第47條第3項規定及其立法理由，可知設置基地台僅須系爭管委會同意；被告中華電信公司乃與系爭管委會簽訂場地租賃契約書，取得系爭管委會同意而設置基地台，符合電信管理法第47條第3項規定；對於因設置基地台而占有之處所，具有占有使用之權源等語。並聲明求為判決：原告之訴駁回，如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(三)被告遠傳公司抗辯：

1. 被告遠傳公司係經系爭管委會及系爭大樓之住戶大會同意而設置行動通信網路基地台，符合電信法第33條第3項及電信管理法第47條第3項規定，並非無權占有。

2. 系爭規定之規範重點，在於設置之設備是否屬於類似無線臺基地台之強波發射設備，非謂所有收發無線電波之基地台，均應受系爭規定之規範。再通傳會為我國無線電台基地台之目的事業主管機關，依公寓大廈管理條例施行細則第9條之規定，系爭規定所定無線電台基地台等類似強波發射設備，應由通傳會認定；又通傳會於100年12月27日以通傳技字第10000613520號函釋基地台與系爭規定及公寓大廈管理條例施行細則第9條規定之類似強波發射設備並不相同；於102年11月25日，復以通傳技字第10243043900號函釋不宜稱基地台及附屬設備類似強波發射設備。被告遠傳公司於系爭大樓設置之行動通信網路基地台，應非系爭規定所稱無線電台基地台等類似強波發射設備。

3. 系爭規定所稱之屋頂，應係指樓頂平臺，而非泛指全部屋頂，屋頂突出物應非系爭規定所指之屋頂；且系爭規定修正之目的，係為保護各該利害關係樓層之區分所有權人，

01 自以與廣告物、無線電台基地台有直接接觸關係各該樓層
02 之區分所有權人為限；如僅須設置於屋頂，不論與頂層有
03 無直接接觸關係，即屬有利害關係而有系爭規定之適用，
04 則頂層下一層之區分所有權人，亦可主張有利害關係而有
05 系爭規定之適用，則系爭規定豈非形同具文？被告遠傳公
06 司之基地台，乃設置於屋頂突出物上方，並非直接設置於
07 樓頂平臺，應無系爭規定之適用。

08 4.縱認基地台屬於系爭規定規範之強波發射設備，亦僅天
09 線，始有發射電磁波，可能符合強波發射設備。

10 5.另因基地台設置範圍極小，且設置於屋頂突出物上，並非
11 設置於系爭區分所有建物之正上方，距離系爭區分所有建
12 物甚遠，原告並無受影響之可能，原告因基地台之拆除，
13 所得利益甚微，惟若如基地台被拆除，該區用戶將無法接
14 到電話、網路訊號，於緊急事故發生時，亦無法使受害人
15 發出求救訊息，造成系爭大樓住戶、被告及社會大眾公共
16 利益之損失甚鉅，應屬權利濫用等語。

17 6.並聲明求為判決：原告之訴駁回，如受不利之判決，願供
18 擔保，請准宣告免為假執行。

19 四、兩造不爭執之事項：

20 (一)原告為系爭大樓內、系爭區分所有建物之所有權人。

21 (二)系爭大樓原設置冷卻水塔處、系爭B部分室內機房、系爭D部
22 分鐵皮機房坐落之平臺，均為原告及其他共有人所有。

23 (三)系爭A部分鐵皮機房，為被告台哥大公司建造，現為被告台
24 哥大公司使用。

25 (四)系爭B部分室內機房，目前為被告中華電信占有，其內設置
26 之設備為被告中華電信公司使用。

27 (五)系爭地上物，為被告共同出資建造。

28 (六)系爭D部分鐵皮機房，為被告遠傳公司建造，現為被告遠傳
29 公司使用。

30 五、得心證之理由：

31 (一)電信業者或設置公眾電信網路者設置之基地臺，是否為系爭

規定所稱之無線電台基地台？

1. 按區分所有權人會議決議於公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見，此觀諸系爭規定自明。觀諸系爭規定立法過程，相關發言、討論均係以設置基地台之情形進行研議，顯見於屋頂設置無線電台基地台，為立法者意欲以系爭規定予以規範之對象。準此，系爭規定所稱無線電台基地台等類似強波發射設備，解釋上應指無線電台基地台或類似強波發射設備，方符立法本意。至公寓大廈管理條例施行細則第9條規定由無線電台基地台之目的事業主管機關認定者，僅指通傳會以無線電台所屬頻段之最大暴露限制（MPE）之電磁波輻射功率密度值為界定所謂「強波」之認定標準，俾定強波設備之範疇，非謂基地台即屬類似強波發射設備，須達強波標準始有系爭規定之適用（最高法院112年度台上字第1113號判決意旨參照）。

2. 準此，電信事業或設置公眾電信網路者設置之基地台，應屬系爭規定所稱之無線電波基地台無疑。被告遠傳公司抗辯：系爭規定之規範重點，在於設置之設備是否屬於類似無線電台基地台之強波發射設備，非謂所有收發無線電波之基地台，均應受系爭規定之規範；再通傳會為我國無線電台基地台之目的事業主管機關，依公寓大廈管理條例施行細則第9條之規定，系爭規定所定無線電台基地台等類似強波發射設備，應由通傳會認定；又通傳會於100年12月27日以通傳技字第10000613520號函釋基地台與系爭規定及公寓大廈管理條例施行細則第9條規定之類似強波發射設備並不相同；於102年11月25日，復以通傳技字第10243043900號函釋不宜稱基地台及附屬設備類似強波發射設備；被告遠傳公司於系爭大樓設置之行動通信網路基地

01 台，應非系爭規定所稱無線電台基地台等類似強波發射設
02 備等語，自不足採。

03 (二)電信事業依電信法第33條第3項規定，取得公寓大廈管理委
04 員會之同意，設置基地台；公眾電信網路者依電信管理法第
05 47條第3項規定，取得公寓大廈管理委員會之同意，設置基
06 地台，是否無系爭規定之適用？

07 1. 按第一類電信事業或公設專用電信設置機關因無線電通信
08 工程之需要，得有償使用私有建築物，設置無線電臺。但
09 以不妨礙原有建築物安全為限。前項使用之建築物如為公
10 寓大廈，應取得公寓大廈管理委員會之同意。其未設管理
11 委員會者，應經區分所有權人會議之同意，不適用公寓大
12 廈管理條例第8條第1項之規定。電信法第33條第2項、第3
13 項分別定有明文。揆諸電信法第33條第2項之立法理由，
14 乃立法者鑑於行動通信成長快速，現有電信機房基地台已
15 不敷使用，亟需利用一般建築物屋頂設置無線電基地台而
16 增訂電信法第33條第2項之規定（參見電信法於85年2月5
17 日增訂第33條第2項規定之立法理由），可知行動通信所
18 用之基地台，即為電信法第33條第2項所稱之無線電臺。
19 是第一類電信事業或公設專用電信設置機關因無線電通信
20 工程之需要，固得依該規定於公寓大廈樓頂平臺設置基地
21 台，惟須取得公寓大廈管理委員會或區分所有權人會議同
22 意，且該等同意須基於有效之決議。依系爭規定，區分所
23 有權人會議作成同意設置基地台之決議時，倘未經頂層區
24 分所有權人同意者，其決議即不生效力。又公寓大廈管理
25 條例第37條規定，管理委員會會議決議之內容不得違反公
26 寓大廈管理條例、規約或區分所有權人會議決議，本此意
27 旨，公寓大廈管理委員會依電信法第33條第3項逕為同意
28 設置之決議時，仍須經頂層區分所有權人同意，始為有效
29 之決議。如管委會非基於有效之管委會決議所為之同意，
30 自難謂為有效之同意。

31 2. 次按，設置使用電信資源之公眾電信網路者於公寓大廈設

置電臺時，應取得公寓大廈管理委員會之同意；其未設管理委員會者，應經區分所有權人會議之同意，電信管理法第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款規定，係指電信網路內用以傳送、接收無線電波訊號之電信設備，基地台屬之。是公眾電信網路者固得依該規定於公寓大廈樓頂平臺設置基地台，惟須取得公寓大廈管理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決議。依系爭規定，區分所有權人會議作成同意設置基地台之決議時，倘未經頂層區分所有權人同意者，其決議即不生效力。又公寓大廈管理條例第37條規定，管理委員會會議決議之內容不得違反公寓大廈管理條例、規約或區分所有權人會議決議，本此意旨，公寓大廈管理委員會依電信管理法第47條第3項逕為同意設置之決議時，仍須經頂層區分所有權人同意，始為有效之決議（最高法院112年度台上字第1113號判決意旨參照）。如管委會非基於有效之管委會決議所為之同意，亦難謂為有效之同意。

3. 準此，電信事業依電信法第33條第3項規定，取得公寓大廈管理委員會之同意，設置基地台；設置使用電信資源之公眾電信網路者依電信管理法第47條第3項規定，取得公寓大廈管理委員會之同意，設置基地台，均有系爭規定之適用。否則，即難認業經公寓大廈管理委員會有效之同意。被告中華電信公司抗辯：由電信管理法第47條第3項規定及其立法理由，可知設置基地台僅須系爭管委會同意等語，應無足取。

(三)系爭規定所稱之屋頂、頂層區分所有權人各應如何解釋？

1. 按區分所有權人會議決議於公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見，此觀諸系爭規定自明。

01 2. 查，由系爭規定同時使用樓頂平臺與屋頂不同之用語，可
02 知立法者應有意區分樓頂平臺與屋頂之不同，否則，立法
03 者應無於同款規定內，使用不同用語之理。是被告遠傳公
04 司抗辯：系爭規定所稱之屋頂，應係指樓頂平臺，而非泛
05 指全部屋頂等語，自不足採。其次，細繹系爭規定之立法
06 過程，相關發言、討論，可知系爭規定應在避免頂層區分
07 所有權人以外之區分所有權人因自己居住之樓層距離屋頂
08 較遠，以多數決方式通行通過於屋頂設置基地台之決議，
09 是該款所稱之屋頂，自應為廣義之解釋，僅須公寓大廈頂
10 層天花板以上之空間，均屬屋頂。且頂層區分所有人亦不
11 以與其區分所有建物與基地台設置之處所有直接接觸為必
12 要。否則，頂層區分所有權人以外之區分所有權人豈非可
13 以決議於屋突、樓頂水塔上設置基地台，或決議於樓頂平
14 臺設置基座或支架，再於基座或支架上方設置基地台而規
15 避系爭規定之適用？況且，觀諸系爭規定同時就廣告物而
16 為規範；而在公寓大廈外牆面設置廣告物者，除直接以油
17 漆在外牆面繪製廣告者外，多係於外牆面先設支架，再於
18 支架上設置廣告物；如謂僅廣告物與外牆面直接接觸者，
19 始有系爭規定之適用，則絕大多數在公寓大廈外牆面設置
20 廣告物之情形，均將無系爭規定之適用。若此，顯然有悖
21 於系爭規定之立法目的（臺灣高等法院臺南分院108年度上
22 字第31號判決，亦認為：公寓大廈頂層天花板以上之空
23 間，皆涵攝於「屋頂」之範圍內，因此，頂層區分所有權
24 人不以其房屋天花板與發射天線有直接接觸者為限；嗣該
25 判決之被告中華電信公司對於該判決不服，提起上訴後，
26 經最高法院以110年度台上字第1422號判決駁回其上訴；另
27 外，臺灣高等法院109年度上更一字第136號判決認為設置
28 在樓頂平臺上方增建之違章建築上方之基地台，屬於設置
29 於屋頂之基地台；嗣該判決之被告台哥大公司、中華電信
30 公司、遠傳公司對於該判決不服，提起上訴後，亦經最高
31 法院以112年度台上字第1113號判決，駁回其上訴，可資參

照)。被告台灣大哥大公司抗辯：系爭規定乃為避免其他區分所有權人之行為，破壞屋頂原有防水設施或鋼筋橫樑等，直接造成頂層區分所有權人之損害；若所設置之物與該頂層或設置樓層之區分所有權人並無直接接觸而較無發生危害之可能，應不在限制之列等語；被告遠傳公司抗辯：系爭規定所稱之屋頂，應係指樓頂平臺，而非泛指全部屋頂，屋頂突出物應非系爭規定所指之屋頂；系爭規定修正之目的，係為保護各該利害關係樓層之區分所有權人，自以與廣告物、無線電台基地台有直接接觸關係各該樓層之區分所有權人為限等語，均無足取。至被告遠傳公司另雖抗辯：如廣告物、無線電台基地台僅須設置於屋頂，不論與頂層有無直接接觸關係，即屬有利害關係而有系爭規定之適用，則頂層下一層之區分所有權人，亦可主張有利害關係而有系爭規定之適用，則系爭規定豈非形同具文？等語。惟查，系爭規定乃規定設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，如設置於屋頂，應經頂層區分所有權人同意，而非規定如設置於屋頂者，應經利害關係人之同意。因此，系爭規定之屋頂，縱採廣義解釋，基地台設置於屋頂，亦僅應經頂層區分所有權人同意而無須經頂層下一層之區分所有權人同意；何況，縱如被告遠傳公司所辯頂層下一層之區分所有權人亦可主張有利害關係而有系爭規定之適用，僅會使區分所有權會議之決議，須經更多之區分所有權人之同意，使系爭規定適用之情形更為擴大，並無使系爭規定形同具文之可能？是被告遠傳公司上開辯解，亦無足取。

(四)被告台灣大哥大公司、中華電信公司、遠傳公司是否分別無權占有系爭A部分、系爭B部分室內機房、系爭D部分？是否共同無權占有系爭水塔上方平臺？

1. 查，原告為系爭大樓內、系爭區分所有建物之所有權人；系爭大樓原設置冷卻水塔處、系爭B部分室內機房、系爭D部分鐵皮機房坐落之平臺，均為原告及其他共有人所有，

為兩造所不爭執（參見兩造不爭執之事項(一)、(二)）；另系爭水塔上方平臺，屬於系爭大樓之共用部分，亦應屬於原告及其他共有人所有。堪認原告為系爭A部分、系爭B部分室內機房、系爭D部分及系爭水塔上方平臺之共有人。

2. 次查，系爭A部分鐵皮機房，為被告台哥大公司建造，現為被告台哥大公司使用；系爭B部分室內機房，目前為被告中華電信公司占有，其內設置之設備為被告中華電信公司使用；系爭D部分鐵皮機房，為被告遠傳公司建造，現為被告遠傳公司使用；系爭地上物，為被告共同出資建造，為兩造所不爭執（參見兩造不爭執事項(二)至(六)），足見被告台哥大公司、被告中華電信公司、被告遠傳公司分別占有系爭A部分、系爭B部分室內機房、系爭D部分，並共同占有系爭水塔上方平臺無疑。

3. 按所謂基地台，乃指電信網路內用以傳送、接收無線電波訊號之電信設備；而所謂電信設備，應指電信所用之機械、器具、線路及其他相關設備，此觀諸電信法第2條第2款即明定該法所稱之電信設備，指電信所用之機械、器具、線路及其他相關設備，亦可明瞭。查，原告主張被告台哥大公司設置系爭A部分鐵皮機房，作為基地台；被告中華電信公司於系爭B部分室內機房，放置設備，作為基地台；被告遠傳公司設置系爭D部分鐵皮機房，作為基地台；並共同興建系爭地上物，分別於系爭地上物內設置天線等基地台之電信設備之事實，為被告於言詞辯論時所不爭執，依民事訴訟法第436條第2項準用同法第280條第1項規定，視同自認，應堪信為實在。其次，被告台哥大公司於系爭A部分，設置系爭A部分鐵皮機房；被告中華電信公司於系爭B部分室內機房，放置設備；被告遠傳公司於系爭D部分，設置系爭D部分鐵皮機房，既均作為基地台之用；且共同興建系爭地上物後，分別於其內設置天線等基地台之電信設備，揆之前揭說明，應可認系爭A部分鐵皮機房、系爭B部分室內機房內之設備、系爭D部分鐵皮機

房，及系爭地上物暨其內設置之天線等設備，均為基地台之全部或一部。

4. 被告台哥大公司雖抗辯：被告台哥大公司係經系爭管委會同意而設置基地台設備或天線設備，且與系爭管委會訂有租賃契約書，符合電信管理法第47條第3項規定，應屬合法等語；被告中華電信公司亦抗辯：被告中華電信公司乃與系爭管委會簽訂場地租賃契約書，取得系爭管委會同意而設置基地台，符合電信管理法第47條第3項規定，對於因設置基地台而占有之處所，具有占有之正當權源等語；被告遠傳公司則抗辯：經系爭管委會及系爭大樓之住戶大會同意而設置基地台，符合電信法第33條第3項及電信管理法第47條第3項規定，並非無權占有等語。惟查，電信事業依電信法第33條第3項規定，取得公寓大廈管理委員會之同意，設置基地台；設置使用電信資源之公眾電信網路者依電信管理法第47條第3項規定，取得公寓大廈管理委員會之同意，設置基地台，均有系爭規定之適用；且系爭規定所稱之屋頂，應為廣義之解釋，僅須公寓大廈頂層天花板以上之空間，均屬屋頂，頂層區分所有權人亦不以其區分所有建物與基地台設置之處所有直接接觸為必要，已如前述；而系爭A部分、系爭B部分室內機房、系爭D部分及系爭水塔上方平臺，均在系爭大樓頂層天花板以上之空間，應均屬系爭規定所稱之屋頂；又系爭大樓地上共計11層，此觀諸卷附臺南市臺南地政事務所建物測量成果圖影本自明（參見本院112年度補字第165號卷宗第70頁），原告既為位於系爭大樓11樓之系爭區分所有建物之區分所有權人，自為系爭大樓之頂層區分所有權人，揆之前揭說明，被告台哥大公司、中華信公司、遠傳公司如於系爭A部分、系爭B部分室內機房、系爭D部分、系爭水塔上方平臺，設置基地台之全部或一部，自須取得經原告及其他頂層區分所有權人同意而作成、有效之系爭管委會決議所為之同意，始有占有之正當權源。被告台哥大公司、中華電

01 信公司、遠傳公司均未舉證證明業已取經原告及其他頂層
02 區分所有權人同意而作成、有效之系爭管委會決議所為之
03 同意，自難認被告台哥大公司、中華電信公司、遠傳公司
04 分別就系爭A部分、系爭B部分室內機房、系爭D部分，有
05 占有之正當權源，亦難認被告共同就系爭水塔上方平臺，
06 有占有之正當權源。

07 5. 從而，足見原告主張被告台哥大公司、中華電信公司、遠
08 傳公司分別無權占有系爭編號A部分、系爭B部分室內機
09 房、系爭D部分，並共同無權占有系爭水塔上方平臺之事
10 實，應堪信為實在。

11 (五)原告求為判決如訴之聲明第1項至第4項所為之請求，有無理
12 由？

13 1. 按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權
14 之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益
15 為之，民法第821條定有明文。該條所稱本於所有權之請
16 求，係指民法第767條第1項所規定之物權請求權而言（最
17 高法院105年度台聲字第188號裁定意旨參照）。次按，所
18 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對
19 於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
20 者，得請求防止之，民法第767條第1項亦有明文。

21 2. 查，原告為系爭A部分、系爭B部分室內機房、系爭D部分
22 及系爭水塔上方平臺之共有人；被告台哥大公司於系爭A
23 部分設置系爭A部分鐵皮機房，被告中華電信公司於系爭B
24 部分室內機房放置設備；被告遠傳公司於系爭D部分設置
25 系爭D部分鐵皮機房，及被告共同興建系爭地上物，顯然
26 業已妨害原告對於系爭A部分、系爭B部分室內機房、系爭
27 D部分及系爭水塔上方平臺所有權應有部分之行使，是原
28 告主張依民法第821規定，為本於所有權之請求，即依第7
29 67條第1項之規定，訴請被告台哥大公司將系爭A部分鐵皮
30 機房拆除；訴請被告中華電信公司將系爭B部分室內機房
31 內之物品騰空；訴請被告遠傳公司將系爭D部分鐵皮機房

01 拆除；暨訴請被告共同將系爭地上物拆除，應屬正當。其
02 次，被告台哥大公司、中華電信公司、遠傳公司分別無權
03 占有系爭編號A部分、系爭B部分室內機房、系爭D部分，
04 並共同無權占有系爭水塔上方平臺，已如前述，則原告主
05 張依民法第821規定，為本於所有權之請求，即依第767條
06 第1項之規定，訴請被告台哥大公司、中華電信公司、遠
07 傳公司分別將系爭A部分、B部分室內機房、系爭D部分，
08 返還原告及其他共有人，並共同將系爭水塔上方平臺返還
09 原告及其他共有人，亦屬正當。

10 3. 至被告遠傳公司雖抗辯：因基地台設置範圍極小，且設置
11 於屋頂突出物上，並非設置系爭區分所有建物之正上方，
12 距離系爭區分所有建物甚遠，原告並無受影響之可能，原
13 告因基地台之拆除，所得利益甚少，然如基地台被拆除，
14 該區用戶將無法接到電話、網路訊號；基地台附近之人在
15 緊急事故發生時，亦無法發出求救訊息，造成系爭大樓住
16 戶、被告及社會大眾公共利益之損失甚鉅，應屬權利濫用
17 等語。惟查：

18 (1)按權利之行使，不得以損害他人為主要目的，民法第14
19 8條第1項定有明文，此為民法關於禁止權利濫用原則之
20 規定。再民法第148條第1項關於權利之行使，不得以損
21 害他人為主要目的之規定，係在限制權利人行使權利，
22 專以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使
23 他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該
24 條規定之限制（最高法院111年度台上字第2577號判決
25 意旨參照）。又權利之行使，是否以損害他人為主要目
26 的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及
27 國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。
28 倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會
29 所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目
30 的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法
31 院114年度台上字第737號判決參照）。

01 (2)查，本院審酌原告主張依民法第821條規定，提起本件
02 訴訟，乃行使其對於系爭大樓共有部分所有權應有部分
03 之權利，維護其對於系爭大樓共有部分所有權應有部分
04 之圓滿行使；而被告台哥大公司、中華電信公司、遠傳
05 電信公分別或共同無權占有系爭大樓內前述處所之目
06 的，雖係為設置基地台及相關設備，惟基地台之設置處
07 所，並非不可替代，被告非不得另覓其他適當處所設
08 置；且僅須定相當之履行期間，使被告另覓其他適當處
09 所設置基地台，該區之用戶即無因基地台被拆除而無法
10 接到電話、網路訊號；基地台附近之人在緊急事故發生
11 時，亦不致發生無法發出求救訊息之情形，尚難認被告
12 及國家社會將因此受有重大損害。經比較原告因權利行
13 使所能取得之利益、被告及國家社會因其權利行使所受
14 之損失，實難認原告依民法第821條規定，提起本件訴
15 訟，行使其對於系爭大樓共用部分所有權應有部分之權
16 利，乃以損害被告為主要目的而有權利濫用之情可言。

17 六、綜上所陳，原告依民法第821條規定，訴請被告台哥大公
18 司、中華電信公司、遠傳公司分別為如主文第1項至第3項所
19 示，並共同為主文第4項所示，為有理由，應予准許。另將
20 系爭A部分鐵皮機房內之電信設備移除、將系爭D部分鐵皮機
21 房內之電信設備移除、將系爭水塔上方平臺上、系爭地上物
22 內設置之天線等基地台之電信設備移除，分別為將系爭A部
23 分、系爭D部分及系爭水塔上方平臺返還原告及其他共有
24 人之階段行為，本分別屬於原告訴請被告台哥大公司將系爭A
25 部分返還原告及其他共有人、訴請被告遠傳公司將系爭D部
26 分返還原告及其他共有人，及訴請被告將系爭水塔上方平臺
27 返還原告及其他共有人之聲明之內涵，是被告台哥大公司於
28 將系爭A部分返還原告及其他共有人、被告遠傳公司於將系
29 爭D部分返還原告及其他共有人，及被告於將系爭水塔上方
30 平臺返還原告及其他共有人以前，自應分別將系爭A部分鐵
31 皮機房內之電信設備、系爭D部分鐵皮機房內之電信設備，

01 及系爭水塔上方平臺上、系爭地上物內設置之天線等電信設
02 備移除，附此敘明。

03 七、末按，判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌
04 被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履
05 行期間，此觀民事訴訟法第396條第1項規定即明。本院審酌
06 被告台哥大公司、中華電信公司、遠傳公司如欲避免其等用
07 戶之無線通訊或網路訊號因基地台之拆除而受影響，在分別
08 依主文第1項至第3項履行，並共同依主文第4項履行以前，
09 尚需另覓其他適當處所設置基地台，按其性質非長期間不能
10 履行，爰酌定本判決主文第1項至第4項之履行期為6個月。

11 八、本判決原告勝訴部分，乃法院就民事訴訟法第427條第1項規
12 定之訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法
13 第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。另被告
14 中華電信公司、遠傳公司陳明願供擔保請准免為假執行，經
15 核原告勝訴部分與法律規定相符；另被告台哥大公司雖未陳
16 明願供擔保請准宣告免為假執行，惟本院為衡平兩造之利
17 益，併依職權宣告被告台哥大公司供擔保後，得免為假執
18 行，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

19 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與本件判
20 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

21 十、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
22 第2項、第389條第1項第5款、第392條第2項、第85條第1
23 項，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日
25 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
26 法 官 伍逸康

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
29 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
30 審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日

