

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3993號

原告 林肯大廈管理委員會

法定代理人 高明志

訴訟代理人 陳冠琳律師

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 吳俊緯律師

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 江奎徵律師

洪崑程

被告 王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社

兼上一人

訴訟代理人 王惠群

上列當事人間拆除基地台等事件，本院於民國113年11月19日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在
地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查本件
原告係依據民法第767條第1項前段、中段及民法第821條主

張所有物返還請求權及所有權妨害除去請求權，核係因不動產物權涉訟，應專屬不動產所在地(即臺北市○○區○○段00地號土地，門牌號碼為臺北市○○○路○段00號，下稱系爭不動產)之法院管轄，又系爭不動產位於本院轄區，故本院就本件拆除基地台等事件自有管轄權。

二、次因台灣之星電信股份有限公司(下稱台灣之星)於民國112年12月1日與台灣大哥大股份有限公司(下稱台哥大公司)合併，經經濟部於112年12月29日經授商字第11230242060號函許可，由台哥大公司為存續公司，台灣之星為消滅公司，並由台哥大公司聲明承受訴訟，有上開經濟部函、民事聲明承受訴訟狀、公司變更登記表、經濟部商工登記公示資料查詢服務結果在卷可按(卷1第473-487頁)，是台灣之星之權利義務自由台哥大公司承受，合先敘明。

三、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴狀所載應受判決事項之聲明原為「(一)被告台灣大哥大股份有限公司應將坐落臺北市○○區○○段○○段00號地號土地，門牌號碼臺北市○○區○○○路○段00號16樓頂樓平台上，面積5平方公尺(實際面積待地政機關測量後更正)之行動電話基地台含相關電信設備拆除，並將頂樓平台騰空返還予林肯大廈全體區分所有權人。(二)被告台灣之星電信股份有限公司應將坐落臺北市○○區○○段○○段00號地號土地，門牌號碼臺北市○○區○○○路○段00號16樓頂樓平台上，面積5平方公尺(實際面積待地政機關測量後更正)之行動電話基地台含相關電信設備拆除，並將頂樓平台騰空返還予林肯大廈全體區分所有權人。(三)被告遠傳電信股份有限公司應將坐落臺北市○○區○○段○○段00號地號土地，門牌號碼臺北市○○區○○○路○段00號16樓頂樓平台上，面積5平方公尺(實際面積待地政機關測量後更正)之行動電話基地台含相關電信設備拆除，並將頂樓平台騰空返還予林肯

大廈全體區分所有權人。(四)被告王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社應給付原告新台幣(下同)1,382,290元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自民事起訴狀繕本送達翌日起至拆除頂樓平台上所有行動電話基地台含相關電信設備並將頂樓平台騰空返還全體區分所有權人之日止，按月給付原告23,038元。(五)被告王惠群應給付原告1,382,290元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自民事起訴狀繕本送達翌日起至拆除頂樓平台上所有行動電話基地台含相關電信設備並將頂樓平台騰空返還全體區分所有權人之日止，按月給付原告23,038元。(六)第四項、第五項所命之給付，如有任一被告為全部或一部之給付者，其餘被告於該給付範圍內同免給付之義務。」(卷1第10-11頁)，嗣因台灣之星與台哥大公司合併，而由台哥大公司承受台灣之星之權利義務，並由台哥大公司具狀承受訴訟，原告因此將原聲明第二項關於台灣之星部分予以刪除，並將其餘聲明項次向上遞補(卷2第147-148頁)，經核其聲明聲明之變更，請求之基礎事實並未改變，揆諸前開說明，核無不合，應予准許。

四、又查原告起訴時法定代理人為黃思綺，嗣因任期屆滿改選，而於113年4月1日變更為由高明志擔任原告主任委員，有台北市政府都市發展局函在卷可按(卷2第169-171頁)，則原告即由高明志為法定代理人續行本件訴訟，並依照民事訴訟法第178條規定，命高明志承受訴訟，附此敘明。

五、另查原告雖以本件訴訟經高明志委任黃思綺全權處理，而主張由黃思綺擔任原告法定代理人，並提出委託書為據(卷2第173頁)，但是，公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會，公寓大廈管理條例第29條第2項前段所明定，是公寓大廈即應由主任委員為法定代理人代表為訴訟行為，並無從以主任委員個人之委託而由他人為法定代理人；因此，黃思綺尚無從以該委託書而取得法定代理人資格，亦無法定代理權限，本件

原告法定代理人應為高明志，並由其以法定代理人身份代表原告進行本件訴訟，應可確定。

六、且按當事人之法定代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前，當然停止；當事人有訴訟代理人者，訴訟程序不因其法定代理權消滅而當然停止；訴訟代理權，不因本人死亡、破產或訴訟能力喪失而消滅；法定代理有變更者亦同，民事訴訟法第170、173、73條定有明文。查本件原告之法定代理人固於113年4月1日變更為由高明志擔任原告主任委員，然法定代理人變更，並不因此致原訴訟代理權消滅，則其訴訟代理人陳冠琳律師自仍有訴訟代理之權限，自堪確定。

七、本件原告經合法通知未於最後言詞辯論期日(即113年11月19日)到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)坐落於臺北市○○區○○段00地號土地，門牌號碼為臺北市○○○路○段00號林肯大廈，係華美聯合建設股份有限公司於61年興建地下2層、地上16層樓之大樓，於64年興建完成核發使用執照，而系爭不動產第16層樓上有頂樓平台(下稱系爭頂樓平台)，系爭頂樓平台原始設計是作為林肯大廈全體住戶逃生避難之用，且依據系爭使用執照上記載，頂樓平台上建有一個三層屋頂突出物，該屋頂突出物之原始設計係作為林肯大廈全棟機房、水箱、水塔使用，此有原使用執照設計平面圖可證，因此頂樓平台、三層屋頂突出物為林肯大廈全棟住戶之公共設施，屬林肯大廈全體區分所有權人所共有之共有部分。

(二)林肯大廈於64年興建完成並核發使用執照，依使用執照及原始設計平面圖，系爭頂樓平台並未具備構造上及使用上之獨立性，無法登記為專有部分，亦非得約定為專用之客體。因此系爭頂樓平台屬林肯大廈法定共用部分，並不得約定為專

01 用，為林肯大廈全體區分所有權人之所有之共有部分；原告
02 即林肯大廈管理委員會於89年間成立，被告台哥大公司及遠
03 傳公司若要於林肯大廈外牆面、屋頂平臺，設置無線電台基
04 地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，自當應依電信
05 法第6項、第33條第3項及公寓大廈管理條例第33條第2款等
06 規定，經原告及16樓頂樓層區分所有權人之同意始得為之。
07 但是，被告台哥大公司及遠傳公司竟在未經原告及16樓頂樓
08 層區分所有權人之同意下，擅自與被告王惠群、被告王如蓮
09 即瀚翔多元化廣告企業社簽訂租賃契約，分別自103年、107
10 年及109年某月起租用林肯大廈頂樓平台架設基地台電信設
11 備機房、天線等地上物，並給付租金予被告王惠群、王如蓮
12 即瀚翔多元化廣告企業社。

13 (三)被告王惠群、王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社並非林肯大廈
14 之區分所有權人，王惠群卻於70幾年間開始在林肯大廈15、
15 16樓經營有小姐坐檯之酒店，由於被告王惠群當時所經營乃
16 八大行業，出入份子複雜，以致當時林肯大廈其他住戶均鮮
17 少至15、16樓，故無法知悉當時之使用情況。後來因政府大
18 力掃蕩，被告王惠群結束其在15、16樓之酒店經營後，竟在
19 未經林肯大廈全體區分所有權人會議之決議同意下，違法占
20 用原始興建時即屬林肯大廈公共設施之頂樓平台及三層屋頂
21 突出物，並大肆違法加蓋並居住於其內，甚至不讓人進入。

22 (四)其後，林肯大廈於109年12月間陸續發生兩次火災，當時高
23 樓層之住戶因頂樓平台全部被被告王惠群搭建起來之隔間封
24 死，以致無任何可對外逃生之路線。當時林肯大廈區分所有
25 權人開始強烈要求原告必須處理頂樓違建問題，故原告於11
26 0年10月間派黃思綺委員及大樓總幹事前往系爭頂樓平台及
27 三層屋頂突出物查看，赫然發現被告王惠群於頂樓平台上加
28 蓋違建已封閉所有可供逃生之樓梯及出入口，並在搭建之違
29 建內再以重量極重之H型鋼架及木板隔間，不但將三層屋頂
30 突出物又增建隔間成辦公室、客廳、起居室等建物並於其內
31 居住，甚至未經原告決議同意下擅自將頂樓平台一部分出租

01 予數間電信公司違法裝設電信基地台機、設備，甚至於頂樓
02 平台外圍架設近十支天線，並以其他建材偽裝、遮蓋。

03 (五)原告之委員黃思綺於查看時得知上情後，遂以手機App軟體
04 「Network Cell Info Lite & Wifi」查詢無線通訊訊號及
05 基地台位置，發現確實林肯大廈鄰近四維路那側有無線通訊
06 基地台的訊號。之後原告於110年10月29日向國家通訊傳播
07 委員會(下稱NCC)承辦人員鄭先生詢問後，始得知目前有被
08 告台哥大公司及被告遠傳公司等電信公司之基地台設置於林
09 肯大廈。甚且，被告王惠群、被告王如蓮即瀚翔多元化廣告
10 企業社從未曾擁有林肯大廈任何產權，自始非林肯大廈區分
11 所有權人，卻無權占用林肯大廈之頂樓平台及三層屋頂突出
12 物，不但迄今未曾繳過任何管理費予原告，竟還在未經原告
13 決議同意下私自將頂樓平台出租予被告台哥大公司及被告遠
14 傳公司等電信公司架設基地台機房設備及天線並收取租金，
15 渠等所為實已侵害林肯大廈全體區分所有權人之權利甚鉅。
16 且電信法第32條第6項、第33條第3項早在102年12月11日就
17 已施行，惟被告等所簽立之租賃契約均是在102年12月11日
18 電信法施行後，顯然被告1、3係明知渠等若要在林肯大廈頂
19 樓平台設置無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似
20 行為，尚必須經林肯大廈區分所有權人同意之情況下，仍刻
21 意未報請林肯大廈區分所有權人會議決議，逕自與王惠群簽
22 立租賃契約，明顯違法。

23 (六)原告委任律師於110年11月15日分別以110年度冠律字第0000
24 000號、第0000000號、第0000000號律師函向被告台哥大公
25 司、遠傳公司嚴正表示渠等於林肯大廈頂樓平台所架設之無
26 線基地台等所有相關電信設備，皆未經原告決議及第16層頂
27 層區分所有權人同意，並要求被告台哥大公司、遠傳公司應
28 即刻拆除，並儘速提供頂樓平台基地台租賃契約且聯繫原告
29 商討賠償事宜。詎料，被告台哥大公司、遠傳公司於收到律
30 師函後迄今，仍置若罔聞，為此依民法第767條第1項前段、
31 中段、民法第821條請求被告台哥大公司、遠傳公司將無權

01 占用頂樓平台所架設之基地台、天線等電信設備拆除，並將
02 該部分頂樓平台騰空返還予林肯大廈全體區分所有權人。

03 (七)被告王惠群、被告王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社既非林肯
04 大廈之區分所有權人，亦無林肯大廈16樓頂樓平台之使用收
05 益權限，竟在未經原告決議同意，或經16樓區分所有權人同
06 意下，擅自將林肯大廈16樓頂樓平台出租予被告台哥大公司
07 及被告遠傳公司架設基地台等相關電信設備、天線，藉此謀
08 取不法租金利益，迄今仍享有占用頂樓平台之利益，致林肯
09 大廈區分所有權人受有損害，是以，被告王惠群、被告王如
10 蓮即瀚翔多元化廣告企業社自應返還原告相當於租金之利
11 益，為此依民法第179條及不真正連帶規定請求被告王惠
12 群、王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社給付原告1,382,290元
13 及法定遲延利息，以及按月給付原告23,038元。

14 (八)又本件起訴之訴之聲明尚必須特定請求被告台哥大公司、遠
15 傳公司拆除及返還之面積，也有需特定被告王惠群、王如蓮
16 即瀚翔多元化廣告企業社就此部分所占用之面積，因此，原
17 告本即有特定聲明之義務，如原告未特定聲明即屬起訴不合
18 法，而被告等4人對於原告之聲明及聲請調查之證據亦有訴
19 訟協力之義務，在被告台哥大公司、遠傳公司均同意也認為
20 法院及地政人員有必要至現場履勘測量之情況下，法院自有
21 命被告王惠群、王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社應配合履勘
22 測量之義務，但是，本件原告無法特定聲明全係因被告4不
23 斷無正當理由拒絕原告聲請進入頂樓平台勘驗測量，此將導
24 致告可能承擔被駁回訴訟之不利益，為此依民事訴訟法第36
25 7條準用第347條之規定，聲請裁定命被告王惠群、王如蓮即
26 瀚翔多元化廣告企業社應提供頂樓平台供法院、兩造勘驗及
27 讓地政人員進入測量，以利本件訴訟之順利進行，若被告王
28 惠群、王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社仍不從法院裁定提出
29 之命令，請綜合全辯論意旨為適法並有利於原告之判決。

30 (九)並聲明：

31 (1)被告台灣大哥大股份有限公司應將坐落臺北市○○區○○段

○○段00號地號土地，門牌號碼臺北市○○區○○路○段00號16樓頂樓平台上，面積5平方公尺(實際面積待地政機關測量後更正)之行動電話基地台含相關電信設備拆除，並將頂樓平台騰空返還予林肯大廈全體區分所有權人。

(2)被告遠傳電信股份有限公司應將坐落臺北市○○區○○段○○段00號地號土地，門牌號碼臺北市○○區○○路○段00號16樓頂樓平台上，面積5平方公尺(實際面積待地政機關測量後更正)之行動電話基地台含相關電信設備拆除，並將頂樓平台騰空返還予林肯大廈全體區分所有權人。

(3)被告王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社應給付原告新台幣(下同)1,382,290元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自民事起訴狀繕本送達翌日起至拆除頂樓平台上所有行動電話基地台含相關電信設備並將頂樓平台騰空返還全體區分所有權人之日止，按月給付原告23,038元。

(4)被告王惠群應給付原告1,382,290元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自民事起訴狀繕本送達翌日起至拆除頂樓平台上所有行動電話基地台含相關電信設備並將頂樓平台騰空返還全體區分所有權人之日止，按月給付原告23,038元。

(5)第四項、第五項所命之給付，如有任一被告為全部或一部之給付者，其餘被告於該給付範圍內同免給付之義務。

(6)並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯意旨略以：

(一)被告台哥大公司部分：

(1)台哥大公司於105年12月19日與被告王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社訂有租賃契約，約定將系爭大樓頂樓加蓋出租予台哥大公司作為架設行動通信基地台及相關設備，租賃期間自106年1月1日起至110年12月31日止，並於110年9月1日續訂租賃契約，租賃期間自111年1月1日起至115年12月31日止；台灣之星之前身即威寶電信股份有限公司於101年11月15日

與王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社簽訂行動通信業務設備設置契約，合約期間自101年11月15日至106年11月14日，雙方並約定自動續約條款，嗣台哥大公司與台灣之星於112年12月1日合併，由台哥大公司為存續公司，台灣之星為消滅公司，依法由台哥大公司概括承受原台灣之星之權利義務。

(2)原告則於72年7月19日與訴外人丁載臣約定，系爭大樓屋頂陽台以上全部建物由原告同意訴外人丁載臣或其指定之人全權使用權，丁載臣與被告王惠群於74年7月6日約定，同意將其開使用權利全部讓與王惠群，並由原告出具同意書，同意由被告王惠群或其指定之人全權使用系爭大樓屋頂陽台以上全部建物。嗣後，王惠群同意王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社將系爭大樓頂樓加蓋交予台哥大公司作為架設基地台及相關設備，王如蓮並以其獨資成立之瀚翔多元化廣告企業社與台灣之星簽訂系爭租約供台灣之星設置基地台。則台哥大公司及原台灣之星使用系爭大樓頂樓架設基地台係基於與王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社之租賃關係，王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社既有使用系爭大樓頂樓加蓋之正當權源，台哥大公司使用系爭大樓頂樓架設基地台亦屬有權占有。

(3)王惠群雖未能提出上開約定書及同意書之原本，惟該等文書記載製作時間為72至74年間，距今已近40年，於該等文書上簽名或蓋印者(丁載臣、李敖、張仲銘、張傳釗)並已相繼過世，則要求王惠群舉證證明該等文書之真正實有困難，依最高法院85年度台上字第1837號、83年度台上字第2247號意旨所載「私文書經他造否認者，固應由舉證人證其真正。但如係遠年舊物，另行舉證實有困難，法院非不得依經驗法則，並斟酌全辯論意旨，判斷其真偽」等語，自得由法院依經驗法則，並斟酌全辯論意旨，判斷該等文書之真偽。

(4)依上開72年7月19日約定書記載，係由甲方(即原告)與乙方(即丁載臣)簽立，當時原告主任委員為劉會雲，該約定書載明：「一、林肯大廈屋頂陽台以上全部建物(含陽台，不含機房)由甲方同意乙方全權使用或由乙方指定之人為單位全

01 權使用。二、因現狀為完全無法使用狀態，恢復起碼之使用
02 狀態，所需開支130萬元以上(含樓梯入口倒灌等防水工
03 程)，悉由乙方墊付。乙方還回全部建物前，上述墊付，應
04 先償還乙方。…」等語，對照系爭大樓74年7月11日第4次委
05 員會議決議事項，討論事由所載：「屋頂突出物使用人(李
06 敖及丁載臣)與大廈前主委劉會雲約定書，事項商議如下：
07 (一)丁載臣所持有該約定書有法律效力，大廈無錢償還其約定
08 書內之欠款…」等語，足見原告當時已肯認72年7月19日約
09 定書之效力，該約定書所載丁載臣為系爭大樓墊付款項之
10 情，亦與系爭大樓74年7月11日第4次委員會議決議事項記載
11 系爭大樓無力償還約定書欠款相符，自堪信72年7月19日文
12 書為真。

- 13 (5)又訴外人郁慕明於112年3月6日在另案證稱：「我擔任系爭
14 大廈管理委員會主任委員期間，系爭大廈很缺錢，我拜託王
15 惠群協助解決系爭大廈債務，原本李敖居住在系爭屋頂平臺
16 及系爭屋突，之後李敖將之轉讓予王惠群，王惠群原本為系
17 爭大廈3、4樓住戶，系爭大廈住戶均知悉王惠群住在系爭屋
18 頂平臺及系爭屋突」等語。而原告於74年8月7日第5次會議
19 紀錄，記載討論事項(二)、(三)分別為「頂樓問題之處理」、
20 「3、4樓業主整修大樓之墊款保障討論」，會議紀錄及決議
21 事項則記載：「…張主委：(一)頂樓問題，因李敖及前主委劉
22 會雲之帳目並無單據，如何處理，應等到人來後提出單據再
23 結清償還墊款。…張主委：①3、4樓業主對大廈整修款，代
24 墊歸還，依第3次會議(74年6月15日)決議處理。②大廈只要
25 好好管理其每月應有結餘，其代墊款之保障應沒問題。…本
26 次會議決議事項：…(四)李敖之管理費已認可，但於上屆主委
27 (劉會雲)有多筆墊款並無單據，委員無法認可，現請總幹事
28 查認明確，俾使3、4樓業主承受。(五)於6月15日會議紀錄之
29 重整計畫，除3、4樓業主提供部分外，另代大廈及新業主及
30 大廈公共代墊款之回收保障問題，全體委員願認可並全力協
31 助3、4樓業主收回外，並附保證合約以視對墊款主負責。…

01 (八)原3、4樓代墊款(整修大樓)，該款原應負擔利息及費用應
02 由大廈管理費支出及負責，唯經大廈張主任委員全力爭取，
03 考慮目前大廈之困境，協議由3、4樓業主自己負責提供，而
04 代墊款之回收亦於大廈產生結餘時償還」等語，足見系爭大
05 樓3、4樓業主不僅承受李敖對系爭大樓之墊款債權，並代墊
06 系爭大樓之整修款，系爭大樓則於日後有結餘款時再予返還
07 墊款。

08 (6)再者，74年7月6日約定書係由甲方(李敖、丁載臣)與乙方
09 (被告王惠群)簽立，記載：「…茲因雙方為讓與系爭大廈屋
10 頂陽台等使用權利事訂立本約定書，共同遵守：一、甲方前
11 因墊付系爭大廈管理費用，故得全權使用大廈屋頂陽台以上
12 全部建物(含陽台，不含機房)(附件-甲方與原告約定書影本
13 乙份)，現甲方同意將此使用權利全部讓與乙方使用。二、
14 乙方應支付甲方新台幣壹佰伍拾萬元正…」等語；而原告於
15 74年7月出具之同意書則載明：「本大廈管理委員會前於72.
16 7.19將本會負責管理處置之大廈屋頂陽台以上全部建物(含
17 陽台，不含機房)同意由丁載臣全權使用，並承諾於還回使
18 用物前，本會應先償還丁君墊款(附約定書影本)在案。二、
19 現本委員會同意由王惠群代本會償還丁君150萬元後，由王
20 惠群或其指定人，在此期間全權使用前項所訂之標的物，他
21 人不得干涉。三、將來本委員會並保證應償還王惠群150萬
22 元及王惠群所支付之裝潢總工程費用…後方得收回使用標的
23 物…」等語，上開約定書、同意書所載與前述管理委員會74
24 年8月7日第5次會議紀錄所載，由新購入系爭大樓3、4樓房
25 屋之王惠群承受李敖、丁載臣對系爭大樓之墊款債權，並代
26 墊系爭大樓之整修款，原告則於日後清償王惠群後，方得取
27 回系爭屋頂平臺之使用權等節吻合，亦與前述證人郁慕明於
28 另案審理中證詞相符，故應可認上開文書均屬真正。

29 (7)公寓大廈管理條例第33條第2款應經頂層區分所有權人同意
30 者，係指在屋頂設置廣告物、無線電臺基地台等類似強波發
31 射設備或其他類似之行為。依文義解釋，無線電臺基地臺等

01 類似強波發射設備並非以無線電臺基地臺為已足，尚須符合
02 強波發射設備要件。而公寓大廈管理條例施行細則第9條規
03 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
04 射設備，由無線電臺基地臺之目的事業主管機關認定之。」
05 故被告台哥大所設置基地臺是否屬於強波發射設備，應由目
06 的事業主管機關NCC認定。依照NCC網站資料記載「目前的蜂
07 巢式大哥大系統，是將服務區域分割成一塊塊小型地理區，
08 每個地理區分別由一個基地臺服務，而這座基地臺是在低功
09 率狀態下運行；所以系統中間隔適當距離的其他基地臺可以
10 重複使用相同的無線電頻道」等語，以及NCC於①102年11月
11 25日通傳資技字第10243043900號函記載「…所謂『強波發
12 射設備』係電磁波對人體健康可能造成影響者，行動通信基
13 地台所發射的電波於合理距離外的一般活動場域，其電波功
14 率密度值必須符合行政院環保署所公告的『限制時變電場、
15 磁場及電磁場曝露指引』無線電台所屬頻段的最大暴露限
16 制，爰不宜稱基地台及附屬設備為『類似強波發射設備』。
17 …台灣大哥大行動電話基地台發射天線及機房內電信設備，
18 不屬公寓大廈管理條例及同法施行細則所稱『類似強波發射
19 設備』」、②於111年7月27日通傳北決字第11100412190號
20 函記載「按合法設置之行動通信基地台所發射之電磁波於合
21 理距離外的一般活動場域，其電波功率密度值必須符合行政
22 院環保署所公告的『限制時變電場、磁場及電磁場曝露指
23 引』無線電臺所屬頻段之公眾曝露參考位準值…爰來函所詢
24 相關基地台及其設備，非屬公寓大廈管理條例第33條第2款
25 所稱『類似強波發射設備』」等語。

26 (8)且另案之臺北地方法院104年度訴字第4252號民事判決亦認
27 同上開NCC見解，於判決內文明載：「…而該目的事業主管
28 機關國家通訊傳播委員會前以100年12月27日通傳技字第100
29 00613520號函復臺灣臺中地方法院，即以說明謂『…基地臺
30 係指設置於陸地上具有構成無線電通信鏈路，供行動業務行
31 動墊間或行動臺與非行動業務使用者通信之設備…基地臺之

發射機(亦稱射頻單體)屬射頻管制器材，其功能為發送無線電能量，經過天線發射至空氣，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訊號放大後，再傳送至接收端之電氣設備。循此，基地臺與公寓大廈管理條例第33條第2款及其施行細則第9條之『類似強波發射設備』並不相同』…；再以102年11月25日通傳資技字第10243043900號函復說明二…爰不宜稱基地臺及附屬設備為『類似強波發射設備』…足見被告架設如附表所示系爭行動通信設備、格柵、電纜線及鐵架，均非屬公寓大廈管理條例第33條第2款所稱之『類似強波發射設備』」等語。

(9)因此，主管機關NCC既已明確表示因基地台天線發射電波之功率密度於合理距離外一般活動場域已低於行政院環保署公告標準，「發射天線及附屬電信設備」皆不屬公寓大廈管理條例及同法施行細則所稱類似強波發射設備，則本件被告台哥大於系爭建物樓頂平台架設之發射天線，當然非屬公寓大廈管理條例及同法施行細則所稱類似強波發射設備，自無適用公寓大廈管理條例第33條第2項規定甚明，是原告據前述規定請求被告拆除基地台，於法無據，自不應准許。

(10)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被告遠傳公司部分：

(1)被告遠傳公司與同案被告瀚翔多元化廣告企業社」，於101年10月15日就系爭大廈之樓頂簽署租賃合約，供遠傳公司設置電信設備，租約期間自102年2月15日起至107年2月14日止共5年；租期屆滿因無不擬續約之表示，故依租賃合約第2條約定，自動依原條件續約5年，因此，租賃關係既然存續，且合約無不成立或不生效力之事由，是被告遠傳公司於系爭大廈之樓頂設置電信設備使用，即有合法占有使用權源。

(2)遠傳公司設置之電信設備是否屬「類似強波發射設備」，應由無線電臺基地臺之目的事業主管機關即國家通訊傳播委員會認定之。而依國家通訊傳播委員會100年12月27日通傳技

字第10000613520號函、102年11月25日通傳技字第10243043900號函，以及臺灣高等法院104年度上字第322號判決，均認為「內政部於修正公寓大廈管理條例施行細則前，曾開會討論公寓大廈管理條例第33條第2款所稱『無線電臺基地臺等類似強波發射設備』認定事宜及公寓大廈管理條例施行細則草案第9條條文訂定內容，決議內容謂：公寓大廈管理條例第33條第2款所定無線電臺基地臺等類似強波發射設備，其認定基於專業，應由目的事業主管機關依權責認定之，且於強波之認定在國內法規、國際標準及學理上並無可資參考之界定方式，復鑒於公寓大廈管理條例第33條第2款立法意旨係考量電磁波對人體健康可能造成之影響，由無線電臺基地臺之目的事業主管機關，以無線電臺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等情，有內政部94年9月23日台內營字第09400859932號函可參，而內政部召集相關單位討論如何認定『無線電臺基地臺等類似強波發射設備』時，亦未將之區分為『無線電臺基地臺』及『類似強波發射設備』分別討論，且決議內容亦著重強波之認定標準，可見公寓大廈管理條例第33條第2款『無線電臺基地臺等類似強波發射設備』之規範重點，在於所設置之設備是否屬類似無線電臺基地臺之強波發射設備，非謂所有收發無線電波之基地臺，均應受公寓大廈管理條例第33條第2款規範」等語，因此，原告以公寓大廈管理條例第33條第2款作為被告並非合法設置之依據，並非可採。

(3)況且原告曾於75年11月間出具同意書記載：「二、現本委員會同意由王惠群代本會償還丁君新台幣…由王惠群或其指定人，全權使用前項所定之標的物，他人不得干涉委員」，依該同意書第一項，標的物指大廈屋頂陽台以上全部建物(含陽台，不含電梯機房)，嗣王惠群復出具授權書針對系爭大廈之樓頂全權授權瀚翔多元化廣告企業社與遠傳公司簽署租賃合約，因此，遠傳公司之占有使用行為，並非未取得原告同意。原告以違反公寓大廈管理條例第32、33條作為其主張

之依據，自非可採。

(4)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(三)被告王惠群、王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社部分：

(1)王惠群係經管委會委員簽訂具合法對價關係、且歷經前後近30多屆管委會認同之約定專用使用權契約在案，王惠群並無涉嫌竊佔頂樓平台，有2份使用契約書可證，堪信王惠群自74年起即開始使用系爭大樓頂樓平台迄今。

(2)就林肯大廈頂頭平台是否為屋頂避難平台乙節函詢主管機關台北市都市發展局，經台北市都市發展局111年11月25日以北市都受建字第1116193422號函「林肯大廈屋頂平台非屬告訴人所稱上開法規之避難平台」等情，有上開函在卷可稽，且依上開函示資料，林肯大廈攝設有滅火器、室內消防栓、火警自動、手動警報、緊急廣播等消防設施供大廈住戶使用，基地台的裝設毫無阻塞逃生通道。且不管是否為曾為區分所有權人，王惠群是以對價關係取得頂樓的使用，對象是管理委員會，與是否曾經為區分所有權人無關。依照地檢署的資料有法源及依據，有開會紀錄，有對價關係約定專用，法院有函詢建管處查詢是否為逃生避難層，63年以前這個不是逃生避難層所以並無妨害到逃生。

(3)台北市政府都市發展局函示，林肯大廈頂樓基地台所在位置係屬83年以前一律緩拆之既存違建，原告明知還故意混淆視聽汙蔑為違建戶，卻不誠實面對40年前簽訂全權使用契約，欲拆除合法有合約存在之基地台，更無視管委會75年11月同意約定專用之公文；況NCC並無說被告台哥大公司、遠傳公司裝設基地台違法，且已裝設30多年，所以並無調查必要。

(4)主張現場不用再會勘，因為已經會勘很多次了，被告台哥大公司所提出照片第一張，是各家業者設置機房的門口無誤，各家的機房都是放在同一個房間裡面，至於第二張照片是否為台哥大業者的機台我無法辨識，但是我確定各家業者的基地台都是集中放在這個房間內，機房的位置應該是在G1區域

01 左上角的位置，所以不同意再行勘驗測量，因為已經打擾到
02 王惠群的生活。

03 (5)另案都有找地政人員進行測量，次數高達3到4次，並且已經
04 提出民事及刑事判決，上面均有記載測量的事情，裁判書也
05 有明確指出，如112年度聲判字第104號第9頁，認定有使用
06 權限。另案台灣台北地方法院111年重訴461號已判決合約為
07 真實，被告王惠群有權使用且非竊佔，且與原告有約定專用的
08 的法律保障，被告有權行使處分自己用地的權利，頂樓不屬
09 於附屬建物也不屬於任何樓層，管委會訂契約給王惠群，相
10 當於約定專用，系爭平台既不屬於避難平台也不是其他樓層
11 權利。

12 (6)並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利之判決，
13 願提供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、得心證之理由：

15 (一)經查，原告主張之事實，業據其提出林肯大廈使用執照之原
16 始設計圖、林肯大廈公寓大廈組織報備證明、林肯大廈坐落
17 土地歷年公告現值暨公告地價、林肯大廈使用執照、新聞報
18 導、系爭頂樓平台之基地台電信設備機房照片、基地台天線
19 照片、律師函、王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社之商業登記
20 公示資料、王惠群聲請假處分書狀、台北市建築管理工程處
21 函、台北市建築管理工程處單一陳情系統案件回復表、台北
22 市政府都市發展局函、台北市政府函、林肯大廈管理委員會
23 111年1月份例行月會會議紀錄、大安地政事務所111年11月1
24 5日大安土字第066300號複丈成果圖、台哥大公司發布之重
25 大訊息、王惠群另案提出之同意書、沈祖慰聲明書、另案函
26 詢大安地政事務所函文、大安地政事務所函、林肯大廈110
27 年12月25日區分所有權人會議紀錄、原告111年1月份、3月
28 份例行月會會議紀錄、台北市都市發展局函、委託書、林肯
29 大廈112年2月19日區分所有權人會議紀錄等文件為證(卷1第
30 25-60、177-185、225-235、261-263、375頁，卷2第13-2
31 0、159-176頁)；被告台哥大公司則否認原告之主張，而以

前詞茲為抗辯，並提出租賃契約、約定書、管委會同意書、王惠群同意書、國家通訊傳播委員會(即NCCC)網站Q&A、國家通訊傳播委員會函、台灣之星與王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社簽訂之行動通信業務設備設置契約、約定書、同意書、照片、經濟部函、股份有限公司變更登記表、台灣台北地方法院111年度重訴字第461號民事判決影本、原告74年7月11日委員會決議事項紀錄、另案證人郁慕明證詞、原告74年8月7日委員會會議紀錄等文件為證(卷1第91-129、243-247、425-429、475-487頁，卷2第89-129頁)；被告遠傳公司亦否認原告之主張，而以前詞茲為抗辯，並提出租賃契約、同意書、授權書等文件為證(卷1第195-201、391-393)；被告王惠群、王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社亦否認原告之主張，而以前詞茲為抗辯，並提出約定書、同意書、林肯大廈74年7月11日第4次委員會會議決議紀錄、台灣高等檢察署112年度上聲議字第3883號處分書、台灣台北地方法院112年度聲判字第104號刑事裁定、台灣台北地方法院111年度重訴字第461號民事判決影本等文件為證(卷1第339-365、437-457頁，卷2第207-261頁)；是本件所應審究者為：被告王惠群、王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社有無系爭空間(即台北市大安地政事務所土地複丈成果圖所示未畫設斜線，且以螢光筆圈設之範圍，卷1第375頁)之使用權限？原告依民法第767條第1項前段、中段、民法第821條請求被告台哥大公司、遠傳公司將無權占用頂樓平台所架設之基地台、天線等電信設備拆除，並將該部分頂樓平台騰空返還予林肯大廈全體區分所有權人，以及依民法第179條規定、不真正連帶關係請求被告王惠群、王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社給付相當於租金之不當得利1,382,290元及法定遲延利息，以及按月給付原告23,038元，有無理由？以下分別論述之。

(二)就被告王惠群、王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社有無系爭空間之使用權限之部分：

(1)按就分管契約於共有人間之效力而言，分管後共有人雖仍維

持共有之關係，但得依分管內容就共有物之分管部分，為使用收益及管理，即取得管理權。所謂默示意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。次按公寓大廈管理條例係於94年6月28日公布，同年月30日施行，該條例施行前，公寓大廈等集合住宅之買賣，由建商與各承購戶約定，公寓大廈共用部分或其基地空地由特定共有人使用者，為維持共有物管理秩序之安定性，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。且該分管契約若未經全體共有人之同意終止，自不因公寓大廈管理條例施行後區分所有權人會議決議另訂規約而失其效力。(最高法院48年台上字第1065號、89年台上字第482號、99年台上字第1191號、99年台上字第790號、司法院大法官會議解釋釋字第349號解釋理由書意旨參照)。

- (2)就系爭頂樓平台使用權限部分，原告先前對被告王惠群及訴外人財團法人社會再生文教基金會、李自弘等人提起請求拆屋還地等事件訴訟，經本院以111年度重訴字第461號受理後判決認定略以：「…3. 系爭大廈於64年6月2日建築完成，於65年1月14日為所有權第一次登記，有系爭大廈使用執照存根、系爭大廈所屬建物之建築改良物登記簿為憑，依民法物權編施行法第1條規定，應適用修正施行前之民法物權編規定。又系爭大廈樓頂平臺非屬公寓大廈特定樓層所有權或附屬建物範圍，使用上不具獨立性，不得單獨作為所有權之標的，且依公寓大廈管理條例第55條第2項、85年5月27日發布之公寓大廈規約範本第2條第2款規定，屬於共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經『規約』或『區分

所有權人會議之決議』，不得約定為約定專用部分，由特定共有人使用、收益…」、「5. 細繹王惠群所提原告與丁載臣簽立之72年7月19日約定書、李敖、丁載臣與王惠群簽立之74年7月6日約定書、原告於74年7月出具之同意書，可知丁載臣因替原告墊付款項，經原告同意由其或其指定人使用系爭屋頂平臺，原告於返還墊付款後，始得取回系爭屋頂平臺，嗣丁載臣、李敖將該使用權讓與王惠群，並經原告同意由王惠群使用系爭屋頂平臺，且日後償還王惠群款項始得取回系爭屋頂平臺，顯見原告已明示同意由王惠群使用系爭屋頂平臺(不含機房)，而系爭屋突位於系爭屋頂平臺，有臺北市建築管理工程處111年8月30日北市都建查字第1116167250號函及所附臺北市政府都市發展局110年11月2日北市都授建字第1106201488號函、違建認定範圍圖、勘驗筆錄在卷可按，堪信原告於74年間同意王惠群使用之範圍包含系爭屋頂平臺及系爭屋突，至為明確。又共用部分須依『規約』或『區分所有權人會議之決議』，始得約定專用，業如前述，本件僅經原告同意王惠群使用系爭屋頂平臺及系爭屋突之共有部分，無任何規約或區分所有權會議決議載明同意王惠群使用上開共有部分，自難謂系爭大廈區分所有權人就系爭屋頂平臺及系爭屋突有達成明示之分管契約」、「6. 惟證人即系爭大廈前主任委員郁慕明於本院審理中具結證稱：系爭屋頂平臺及系爭屋突最初係興建系爭大廈之張克東居住在內，之後更易為李敖住在該處，李敖復將之轉讓給王惠群，大家均知悉王惠群住在系爭屋頂平臺及系爭屋突，核與前述李敖、丁載臣於72年間取得系爭屋頂平臺及系爭屋突之使用權，並於74年間將該使用權讓與王惠群乙情大致相符；而系爭屋頂平臺於建造時即有系爭屋突，系爭屋頂平臺上之增建物則係83年12月31日以前之既存違建，亦有臺北市政府都市發展局111年6月22日北市都授建字第1110120978號函及所附違建查報案件清冊、屋頂層平面圖、臺北市建築管理工程處111年8月30日北市都建查字第1116167250號函可參，足見系爭大廈住戶自

01 72、74年間起至本件原告111年4月7日起訴時止，長達40年
02 均知悉系爭屋頂平臺及系爭屋突供特定人使用且無人提出異
03 議，足信王惠群長期使用系爭屋頂平臺及系爭屋突，未經其
04 他共有人干涉」、「7. 衡以原告提起本件訴訟前，系爭大廈
05 區分所有權人未曾起訴請求被告拆除系爭屋頂平臺之增建
06 物，則由區分所有權人近40年未予爭執，原告於70餘年間並
07 有簽立同意書，同意王惠群使用該等共有部分之事實以觀，
08 可認系爭大廈區分所有權人已默示同意王惠群使用該共有部
09 分，彼此間有默示分管契約存在甚明，是王惠群占有系爭屋
10 頂平臺及系爭屋突，並同意再生文教基金會、李自泓使用該
11 等共有部分，自非無權占有；縱使肯認原告有提起本件訴訟
12 之訴訟實施權，被告之舉亦未侵害系爭大廈共有部分之所有
13 權，或有違反保護他人法律之情，原告依民法第767條第1項
14 前段、中段、第821條、第184條第1項前段、第2項、第213
15 條第1項規定，請求…各該項次之請求內容，即無理由」等
16 情，有上開判決可按(卷2第89-105頁)，原告提起上訴，現
17 由台灣高等法院以113年度重上字第500號審理中等情，為兩
18 造不予爭執，堪予確定。

19 (3)然查，原告於72年7月19日與訴外人丁載臣簽訂約定書，李
20 敖、丁載臣及王惠群於74年7月6日簽訂約定書，且原告另於
21 74年7月出具同意書之事實，有上開約定書、同意書在卷可
22 按(卷1第111-114、185、199、339-349、437-447頁)，再審
23 酌原告於上揭契約締結後之期間，曾經先後於74年7月11日
24 第4次委員會議決議，以及74年8月7日第5次委員會會議，就
25 頂樓平台使用權限及財務墊款問題為討論，且系爭大廈區分
26 所有權人均知悉系爭屋頂平台供王惠群使用，並長達40年間
27 未曾向王惠群主張權利，足見就王惠群使用系爭屋頂平台部
28 分，林肯大廈之區分所有權人於近40年間均未予爭執，堪認
29 雙方業已成立默示分管契約甚明，況系爭空間位於系爭頂樓
30 平台之內，並無獨立出入口，而本件原告起訴請求拆除之基
31 地台位於系爭空間內，為前案請求返還以外之部分(即系爭

01 空間)，則前案既然已經判決認定王惠群有使用頂樓平台之
02 權利，而系爭空間位於頂樓平台內之範圍，並無獨立出入
03 口，即應與系爭頂樓平台為相同之認定，否則系爭空間自無
04 法獨立使用，是被告主張：王惠群有權使用系爭空間等語，
05 即非無據，可以確定。

06 (4)而被告王惠群就系爭空間既然有使用權限，則被告王惠群將
07 系爭空間交付予被告王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社使用
08 (卷1第107、115、201頁)，以及被告王如蓮即瀚翔多元化廣
09 告企業社將系爭空間出租予台哥大公司、遠傳公司使用(卷1
10 第91、109、195-197、243-247、391-393)，原告即應受該
11 默示分管契約之拘束，因此，王惠群占有系爭空間，並同意
12 王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社使用，以及王如蓮即瀚翔多
13 元化廣告企業社將之出租予台哥大公司、遠傳公司使用，自
14 均非無權占有，則被告主張：王惠群、王如蓮即瀚翔多元化
15 廣告企業社、台哥大公司、遠傳公司使用系爭空間均屬有權
16 占有，台哥大公司、遠傳公司承租系爭空間均有合法使用之
17 占有權源等語，即非無據，亦堪予確定。

18 (三)就原告爭執被告提出之72年7月19日約定書、74年7月6日約
19 定書、同意書等文件之真正部分：

20 (1)按法院得命提出文書之原本；不從前項之命提出原本或不能
21 提出者，法院依其自由心證斷定該文書繕本或影本之證據
22 力；私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執
23 者，不在此限，民事訴訟法第353條第1、2項、第357條規定
24 甚明。又私文書經他造否認者，固應由舉證人證其真正。但
25 如係遠年舊物，另行舉證實有困難，法院非不得依經驗法
26 則，並斟酌全辯論意旨，判斷其真偽(最高法院85年度台上
27 字第1837號、83年度台上字第2247號參照)。

28 (2)本件原告雖就上開文件之真正為爭執，惟該等文書記載製作
29 時間為72至74年間，距今已近40年，於該等文書上簽名或蓋
30 印者(丁載臣、李敖、張仲銘、張傳釗)並已相繼過世，此部
31 分事實為兩造不予爭執，則要求王惠群舉證證明該等文書之

真正實有困難，揆諸上開說明，本院要非不得依經驗法則，並斟酌全辯論意旨，判斷該等文書之真偽，亦可確定。

(3)再衡諸原告即系爭大廈管理委員會就：①74年7月11日第4次委員會議決議事項之討論事由記載「屋頂突出物使用人（李敖及丁載臣）與大廈前主委劉會雲約定書，事項商議如下：(一)丁載臣所持有該約定書有法律效力，大廈無錢償還其約定書內之欠款，委員一致希望更換由3、4樓業主協助解決並承受使用，管理權，同意不收管理費。(二)由於3、4樓業主除代大廈償還約定書內之欠款共計150萬（含電梯保養費及利息）外，如欲使用頂層尚需整修款約計至少100萬元以上。(三)為保障3、4樓業主之權益，如大廈或其他業主欲收回大廈作為公共使用，除依約取回外，並按銀行利息及裝潢支出，全數補貼，才得取回…」等語，並經王惠群、訴外人周文禧以原告管理委員身分簽名；以及②74年8月7日第5次會議紀錄記載討論事項(二)、(三)分別為「頂樓問題之處理」、「3、4樓業主整修大樓之墊款保障討論」，會議紀錄及決議事項記載「…張主委：(一)頂樓問題，因李敖及前主委劉會雲之帳目並無單據，如何處理，應等到人來後提出單據再結清償還墊款。…張主委：①3、4樓業主對大廈整修款，代墊歸還，依第3次會議(74年6月15日)決議處理。②大廈只要好好管理其每月應有結餘，其代墊款之保障應沒問題…本次會議決議事項…(四)李敖之管理費已認可，但於上屆主委(劉會雲)有多筆墊款並無單據，委員無法認可，現請總幹事查認明確，俾使3、4樓業主承受。(五)於6月15日會議紀錄之重整計畫，除3、4樓業主提供部分外，另代大廈及新業主及大廈公共代墊款之回收保障問題，全體委員願認可並全力協助3、4樓業主收回外，並附保證合約以視對墊款主負責…(八)原3、4樓代墊款(整修大樓)，該款原應負擔利息及費用應由大廈管理費支出及負責，唯經大廈張主任委員全力爭取，考慮目前大廈之困境，協議由3、4樓業主自己負責提供，而代墊款之回收亦於大廈產生結餘時償還」等語，有前開會議紀錄在卷可按(卷1

第351、449頁，卷2第107、127-129頁)，則上開會議紀錄對照前開約定書、同意書之內容，與王惠群取得系爭頂樓平台之使用權限部分均相互吻合，亦足作為真實性之佐據，因此，被告主張：72年7月19日約定書、74年7月6日約定書、同意書等文件均為真正等語，即為有據，亦可認定。

(4)況另案就此文書真正部分亦認定「(三)、王惠群所提私文書均為真正：…2. 參諸系爭大廈管理委員會74年8月7日第5次會議紀錄，記載討論事項(二)、(三)分別為頂樓問題之處理、3、4樓業主整修大樓之墊款保障討論…足見系爭大廈3、4樓業主不僅承受李敖對系爭大廈之墊款債權，並代墊系爭大廈之整修款，系爭大廈則於日後有結餘款時再予返還墊款」、「3. 又訴外人上海商業儲蓄銀行(下稱上海銀行)於74年6月4日發函予原告之函文…則綜合上開事證，堪信王惠群前確以香榭公司名義向上海銀行購入系爭大廈3、4樓，並由王惠群及香榭公司股東周文禧擔任原告管理委員甚明」、「4. 參以系爭大廈74年7月11日第4次委員會議決議事項，討論事由載明…並經王惠群、周文禧以原告管理委員身分簽名，經核與前述上海銀行於74年6月4日通知原告，有關王惠群、周文禧向上海銀行購入系爭大廈3、4樓，並承受原告管理委員職務等情全然相符，足信該份私文書為真」、「5. 原告雖以王惠群於另案假處分事件所提系爭大廈74年7月11日第4次委員會議決議事項，就討論事由(一)最末未記載『同意不收管理費』之文字，爭執該文書之真正。然對照王惠群先後所提2份文書，除於討論事由(一)『管理權』後方新增『同意不收管理費』之文字外，其餘內容完全相同…王惠群於112年5月2日言詞辯論期日攜帶新增文字後之文書原本到庭，並經原告當庭表示不爭執該文書之形式真正，該文書外觀上復無可疑為臨訟製作者，自堪信該文書具有形式證據力。至於證人沈祖慰雖證稱該決議事項上沈祖慰之簽名非其所簽等語，惟證人沈祖慰證述其所有系爭大廈房屋，係其父母於64年間替其購入，房屋價款均由其父母支付，並由其父母替其出租，其不知其母

王瑄有無替其處理系爭大廈事宜，亦無法確認其母有無在該文書上簽名等語，足認證人沈祖慰所購入之系爭大廈房屋，悉由其父母處理購屋、出租之一切事宜，則沈祖慰之母為管理該房屋而擔任原告管理委員，並在涉及系爭大廈公共事務之文書上，代理原告簽名即非無可能，故尚難單以證人沈祖慰之證詞，遽認該決議事項之文書為偽造」、「6. 另72年7月19日約定書係由甲方(即原告)與乙方(即丁載臣)簽立，當時原告主任委員為劉會雲，該約定書載明…足見原告已肯認此份72年7月19日約定書之效力，該約定書所載丁載臣為系爭大廈墊付款項之情，亦與系爭大廈74年7月11日第4次委員會議決議事項記載系爭大廈無力償還約定書欠款相符，自堪信72年7月19日文書為真」、「7. 再74年7月6日約定書係由甲方(李敖、丁載臣)與乙方(王惠群)簽立，記載…上開約定書、同意書經核與前述本院認定由新購入系爭大廈3、4樓房屋之王惠群承受李敖、丁載臣對系爭大廈之墊款債權，並代墊系爭大廈之整修款，原告則於日後清償王惠群後，方得取回系爭屋頂平臺之使用權等節吻合，亦與證人郁慕明於本院審理中證稱：我擔任系爭大廈管理委員會主任委員期間，系爭大廈很缺錢，我拜託王惠群協助解決系爭大廈債務，原本李敖居住在系爭屋頂平臺及系爭屋突，之後李敖將之轉讓予王惠群，王惠群原本為系爭大廈3、4樓住戶，系爭大廈住戶均知悉王惠群住在系爭屋頂平臺及系爭屋突等語大致相符，故綜合上開各節，可認上開文書均屬真正」等情，有上開判決書在卷可憑(卷2第94-99頁)，故而，綜合上開各節，自可認為72年7月19日約定書、74年7月6日約定書、同意書等文件均為真正，亦堪予確定。

(四)準此，就系爭空間部分，被告等人既均有合法占有權源，則原告依民法第767條第1項前段、中段、民法第821條請求被告台哥大公司、遠傳公司將無權占用頂樓平台所架設之基地台、天線等電信設備拆除，並將該部分頂樓平台騰空返還予林肯大廈全體區分所有權人，以及依民法第179條規定、不

真正連帶關係請求被告王惠群、王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社給付相當於租金之不當得利1,382,290元及法定遲延利息，以及按月給付原告23,038元等部分，均無理由，應予以駁回。

(五)就原告於本件訴訟中聲請勘驗測量系爭空間之部分：

(1)經查，原告雖於本件訴訟中聲請囑託臺北市大安地政事務所至臺北市○○區○○○路○段00號16樓上之頂樓平台內、外測繪被告台哥大公司及遠傳公司各自所架設之基地台所有電信設備、機房、天線等地上物占有之位置、範圍及佔用面積等部分，但是，另案就系爭頂樓平台已分別於111年11月16日、111年11月24日、111年11月29日分別為測量，而本件原告聲明請求返還之系爭空間亦位於前案測量範圍以內，足見雙方已就系爭頂樓平台已到場測量多次，縱使未經測量，則依系爭大廈之使用執照記載，將系爭頂樓平台之全部面積，扣除前案已測量部分之面積，對於尚未測量(即系爭空間)之面積部分，並非難事；況且，本件原告所請求者為拆除系爭空間內之基地台，與系爭空間之面積並無必然關係，而原告就此部分究有何測量之必要，亦未見其提出依據以為佐證，則是否有測量之必要，已非無疑，亦堪予確定。

(2)其次，雙方就系爭空間之「基地台設置位置是否屬於前案測量所及」，以及「履勘現場以確定訴訟拆除範圍」等勘驗測量範圍及方式等部分而有爭執，經雙方表示意見：①先經台哥大公司於112年12月15日，以民事陳報A狀提出系爭空間現場照片，並陳述略以：「現場照片為機房之位置，該地點為室內，是房間內。照片第一張是各家業者進入機房的門口，各家的機房應該都是放在這個房間內。照片第二張是被告1的機房門口。照片第三張是被告1的機房設備」等語，有照片、言詞辯論筆錄在卷可按(卷1第425-427頁)；②而該照片僅有機房門口及台哥大公司基地台設備照片，就照片內之空間全景，尚無從遽以確定，因此，被告台哥大公司、遠傳公司訴訟代理人乃陳明，願就其所屬基地台設備部分，由工程

01 師確認位置後，再次拍照陳報予法院，做為本件勘驗測量之
02 範圍等語，而原告訴訟代理人於113年1月31日言詞辯論期日
03 雖亦陳述：「就被告1、3實際指明機房位置部分，願意與被
04 告及工程師約定時間，會有主委及相關人員陪同被告1、3及
05 被告工程師上樓」等語，因此，若依照此陳報方式，亦足以
06 達成確認特定之結果；③但是，遠傳公司代理人經委請工程
07 師前去處理卻發生無從進入之結果，業據其陳述略以：「我
08 們有去申請，如原告民事準備(二)狀所寫的，但是不讓我們上
09 去，因為他們說我們沒有事先申請，而且主委不在現場，所
10 以當天就拒絕我們上去，因此我沒有辦法拍攝現場機房照
11 片。我們有設備在這個樓層，但是設備的位置現在無法特
12 定」、「請原告確認程序上應該要如何安排，上次開庭說我
13 們可以去，但是實際上到的時候又說公司必須要事先發函，
14 主委要在現場才可以等等條件，又說法官要求的，法官為何
15 不來，與其我們花費程序作這件事情，是否同意進行履勘一
16 次解決」等語，亦有上開言詞辯論筆錄在卷可按(卷2第28
17 頁)，顯然違反當庭陳述之特定方式，且以此拒絕阻撓之方
18 式促成明確特定之結果，足見台哥大公司、遠傳公司無法提
19 出其所設置基地台設備照片之原因，乃係因原告予以阻攔，
20 而非台哥大公司、遠傳公司之因素；從而，原告一方面要求
21 能降本件訴訟標定明確特定，一方卻又阻撓被告以陳報現場
22 照片之方式達成明確特定之目的，顯然與常理相違反。

23 (3)再者，為處理原告所主張明確特定之要求，並兼顧原告拒絕
24 被告1、3工程師前去現場之困境，以及調和被告4、5主張其
25 居住隱私權遭受多次侵害之維護等等利益折衝，法院乃提出
26 調整方案：「如果依照原告所提出附件5(卷1P427頁)由地
27 政機關特定請求之範圍及面積，可取代到場測量？」、「可
28 否由雙方協議以各當事人所委任之訴訟代理人到場進行測
29 量，已減少人員數量過多之困擾？」、「如果需要特定人確
30 認，可否由訴訟代理人到場就爭執之範圍拍照傳輸給特定
31 人，以為測量指界之依據？」、「被告1、3部分若未測量，

無法特定使用之位置、面積，可用現場照片特定，且被告1、3斟酌可否提出現場照片及所使用機台之外圍界線的資料，審酌是否能特定聲明之請求？」、「由被告1、3之工程師確認所使用之基地台、天線等物品，作為勘驗之範圍…工程師確認後由原告訴訟代理人就工程師確認以外之部分，如有爭執之物品設備提出質疑，由被告1、3工程師就該部分質疑提出解釋及說明…經工程師解釋說明後之部分，如認屬被告1、3使用之範圍，則納入測量之範圍，如認非屬使用範圍，則由原告訴訟代理人表示意見，再由工程師回覆，如雙方無法達成意見一致時，則由法院判斷是否屬應測量範圍，如認屬該範圍則進行勘驗，如認為該範圍時，則由法院拍照確認，如法院與本件訴訟無關時，則僅記明筆錄…前揭屬於測量範圍之部分，可由原告訴訟代理人拍照？」等方式作為本件訴訟當事人主張權益之平衡方法，但是此部分業經原告訴訟代理人於113年7月17日、113年9月11日言詞辯論期日陳述略以：「(如果依照原告所提出附件5由地政機關特定請求之範圍及面積，可取代到場測量?)沒有辦法，要到現場，另案履勘當天包含承審法官、地政機關測量人員，及原告該案訴訟代理人均無法進入該處的基地台機房，所以無法取代。而且由被告1所提出現場照片(卷1P425-427)可知，實際要拆除的機房面積，要進入現場才能實際測量，而非僅以複丈圖特定該空間範圍，否則與原告聲明不符。」、「就前開鈞院曉諭之履勘過程原告認為在確認是否屬經測量範圍前，能讓原告訴訟代理人就爭執範圍拍照與當事人確認是否為爭執範圍，以避免原告訴訟代理人對於現場情況不甚了解之情況下遺漏原應測量或爭執的範圍，導致測量過程有疏漏，還要補充調查。」、「(於工程師確認之後，如原告訴訟代理人認為有爭議的部分要先提出與工程師確認？還是要先拍照與當事人確認?)要先拍照與當事人確認是否提出爭執。我們要測量的物品所有權人也並非是被告4，他沒有權利拒絕我們拍照。我們要拍照與當事人確認是否爭執、需測量的基

01 地台、天線、偽裝箱等物品，其所有權人並非被告4，我們
02 沒有要拍被告4的與上開物品或本件訴訟無關的空間或使用
03 範圍，所以本件並無庸取決被告4是否同意原告先拍照後測
04 量。」、「前兩次庭期已表示被告3當天是臨時打電話告知
05 他們要去現場拍照，當時我們沒有陪同的人員，所以拒絕，
06 希望他們先提出申請，經管委會討論後決定日期及陪同人員
07 後，就可以與被告3相約到現場拍照…」、「原告也不同意
08 以此拍照方式特定聲明之範圍，拍照至多只能作為前往現場
09 履勘前的預先準備，且必須讓兩造表示意見，實際需特定聲
10 明之範圍，當然要以現場履勘為主。」、「如果原告方、管
11 委會人員或至少是大樓的管理人員都無法陪同，也沒有法官
12 等第三人在場之情況下，即便是被告1、3之工程師自行前往
13 拍照，原告仍認為會有遺漏或本案請求之範圍未納入之情
14 形，所以我們不同意。」、「(如果依照剛才勘驗的方式到
15 現場不能拍照，改由法院方拍照置入限閱卷，作為日後紛爭
16 的處理，是否同意?)同意法院拍照，但沒有限閱的理由。
17 (依此回覆是不同意的意思?)是」等語，有言詞辯論筆錄在
18 卷可按(卷1第138-142、180-187頁)，從而，因原告變更原
19 本決定，導致無法依照原本共識達成。

20 (4)然而，在前案經歷多次測量之後，原告復又於本件訴訟聲請
21 勘驗測量系爭空間，但是在雙方均已同意由台哥大公司及遠
22 傳公司之工程師就其設置於系爭空間之基地台、天線部分為
23 拍照後陳報予法院，做為本件勘驗測量之範圍及方法後，復
24 又主張「會有遺漏或本案請求之範圍未納入之情形，所以我
25 們不同意」等語，故本件無從以平衡兩造訴訟權益以及被告
26 4、5居住安寧權益之間，獲得平衡之解決方案。

27 (5)之後，就系爭空間之測量未達成協議之爭執，再由雙方提出
28 進行方案，經過多次折衝，因原告要求須由原告訴訟代理人
29 及被告1、3之工程人員、被告4在場，以及法院均到場進行
30 勘驗測量，並由原告訴訟代理人就所主張頂樓平台所有空
31 間，認為有侵害疑慮之部分拍照，並將照片傳送予原告法定

01 代理人確認，由原告法定代理人決定是否爭執再行提出主
02 張，但是，原告此部分主張，業據被告所拒絕，被告4、5並
03 明確表明：為維護隱私權拒絕接受此種侵害，尤其，若任以
04 原告拍照並傳送，事後卻無法確認原告是否已將該照片徹底
05 回收刪除，將對隱私權造成戕害等語，以為拒絕理由；，經
06 本院審酌，原告此部分主張，顯然逾越訴訟範圍之需求，而
07 且係以勘驗方式達成拍照之目的，形同以私人身份行使搜索
08 之公權力之結果，顯然係對於被告營運隱私及居住安寧造成
09 侵害，顯非妥適，是尚無從允許該要求。

10 (6)而為訴訟順利並調整平衡雙方之訴訟需求以及安寧隱私之保
11 障，經本院建議折衷方案以：「工程師確認後由原告訴訟代
12 理人就工程師確認以外之部分，如有爭執之物品設備提出質
13 疑，由被告1、3工程師就該部分質疑提出解釋及說明」、

14 「經工程師解釋說明後之部分，如認屬被告1、3使用之範
15 圍，則納入測量之範圍，如認非屬使用範圍，則由原告訴訟
16 代理人表示意見，再由工程師回覆，如雙方無法達成意見一
17 致時，則由法院判斷是否屬應測量範圍，如認屬該範圍則進
18 行勘驗，如認為該範圍時，則由法院拍照確認，如法院與本
19 件訴訟無關時，則僅記明筆錄」方式進行測量後，仍經原告
20 訴訟代理人陳述「同意法院拍照，但沒有限閱的理由。(依
21 此回覆是不同意的意思?)是」等情，亦即，依照法院建議
22 方案，將原告主張方案修正為：如訴訟代理人發現有疑問之
23 狀況，先向法院提出，經法院詢問被告意見後，如果被告確
24 認為基地台使用或法院認為屬之，則原告可以拍照，如果無
25 從認為係基地台使用，則不准許拍照，如果法院當下無法確
26 定時，則由法院拍照存卷(限閱卷)，等開庭確認後再決定處
27 置方式，而對於經認定不屬範圍之物，但是原告有堅持時，
28 亦由法院拍照存卷後確認，而此方式雖經被告同意，但仍為
29 原告所拒絕，而無從達成可得之結果。

30 (7)從而，本件多次折衝過程，原告堅持要自主拍照包含並非本
31 案訴訟範圍之現場照片為堅持，且就雙方提出之折衷方案

(即由台哥大公司及遠傳公司之工程人員現場拍照後陳報、由法院拍照等方式)亦經原告拒絕，則本件無法對系爭空間為勘驗測量，乃係原告之堅持造成，但是，此種方式已對被告隱私權保護、居住安寧造成侵害，衡諸上情，足認本件不僅並非以勘驗測量為特定之必要，原告主張之就調查證據方法即勘驗測量，將對於被告顯然係對於被告營運隱私及居住安寧造成侵害，而僅僅為了達成原告可能追加訴訟之目的，審酌可能可以訴訟追加與必然造成居住安寧侵害之間之高度差異，以及方法手段與達成目的間之法益絕對不平衡，自無從逕以原告單方主張之勘驗測量範圍及方法就系爭空間為勘驗測量，亦可確定。

(8)另外，就本件訴訟之過程以觀，就系爭空間以外頂樓平台之部分，業經原告於前訴訟請求被告王惠群返還，並經判決敗訴在案，現仍上訴台灣高等法院審理中，則原告就系爭空間以外之頂樓平台，既已於前案訴訟對被告王惠群為請求，而本件被告台哥大公司及遠傳公司僅係向王惠群、王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社承租系爭頂樓平台設置基地台通訊設備，則原告聲請就系爭空間為現場勘驗、測量及拍照等部分，自難認屬於訴訟需要之目的，並已造成被告非屬於訴訟必要之負擔，自亦無從允許，併予敘明之。

五、綜上所述，王惠群、王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社、台哥大公司、遠傳公司使用系爭空間均屬有權占有，台哥大公司、遠傳公司承租系爭空間均有合法使用之占有權源，則原告依民法第767條第1項前段、中段、民法第821條請求被告台哥大公司、遠傳公司將無權占用頂樓平台所架設之基地台、天線等電信設備拆除，並將該部分頂樓平台騰空返還予林肯大廈全體區分所有權人，以及依民法第179條規定、不真正連帶關係請求被告王惠群、王如蓮即瀚翔多元化廣告企業社給付相當於租金之不當得利1,382,290元及法定遲延利息，以及按月給付原告23,038元等部分，均無理由，應予以駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行聲請亦乏所據，爰併

01 予駁回之。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
03 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
04 附此敘明。

05 七、據上論結，原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條，判
06 決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
08 民事第二庭 法 官 蘇嘉豐

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
13 書記官 陳亭諭