

## 土地法裁判精選

# 公寓大廈樓頂平臺設置基地臺之 法律議題

——最高法院112年度台上字第1113號  
判決解說



陳立夫  
政治大學地政學系講座教授

月旦經典裁判庫研究室

### 導 讀

### 壹、前 言

行動通信普及之現代，設置無線基地臺<sup>1</sup>之需求，隨之存在且日益增加；而電信業者將無線基地臺設置於公寓大廈<sup>2</sup>（區分所有建築物<sup>3</sup>）樓頂平臺<sup>4</sup>之情形，於都市地區頗為常見。然而，民眾對公寓大廈樓頂平臺設置基地臺，可能衍生電磁波對人體影響，或牽動房價下跌、權益受損等有諸多疑慮與不安，是相關爭議（或爭訟事件）多起。有鑑於此，本文爰選

DOI: 10.53106/27889866050904

<sup>1</sup> 基地臺，指設置於陸地上，用以傳送、接收無線電波訊號，供行動臺間或行動臺與公眾電信網路間通信之電信設備（行動通信網路業務基地臺設置使用管理辦法第3條第6款、公眾電信網路基地臺設置使用管理辦法第2條第1款；另，電信管理法第3條第1項第7款併參）。

<sup>2</sup> 公寓大廈，係指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地（公寓大廈管理條例第3條第1款）。其與民法所稱區分所有建築物，應解為同義。

<sup>3</sup> 稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物（民法第799條第1項）。

<sup>4</sup> 樓頂平臺，係指公寓大廈屋頂構造上方之平臺空間。

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

錄是類事件值得注目之最高法院112年度台上字第1113號判決<sup>5</sup>（公寓大廈頂樓區分所有權人訴請拆除基地臺事件），擬藉以闡述公寓大廈樓頂平臺（屬共用部分）使用權歸屬及於其上設置基地臺之相關法律議題。

## 貳、最高法院112年度台上字第1113號判決解說

### 一、爭訟事實

本事件，乃被上訴人（X）主張其為○○大廈頂樓（系爭13樓建物）之區分所有權人，○○大廈區分所有權人會議<sup>6</sup>未經伊同意，授權參加人○○大廈管理委員會<sup>7</sup>（Z）出租系爭13樓建物樓頂平臺供上訴人（Y）等3家電信業者架設無線電基地臺等設備，違反公寓大廈管理條例第33條第2款規定，無權占有樓頂平臺等情。爰依民法第821條、第767條第1項前段、中段規定，求為命Y等應各自拆除其等所有之系爭基地臺設備，並返還樓頂平臺予伊及其他全體共有人之判決。經臺灣桃園地方法院103年度訴字第575號判決命Y等應將基地臺拆除，並歸還樓頂平臺於全體共有人；Y等不服提起上訴，經臺灣高等法院104年度上字第322號判決廢棄原判決，並駁回X在第1審之訴。X不服，提起上訴，經最高法院108年度台上字第1010號判決將原審判決廢棄，發回更審；嗣經臺灣高等法院109年度上更一字第136號判決駁回Y等之上訴。於是，Y等遂提起本件上訴。

### 二、判決要旨

本件判決駁回上訴人Y等3家電信業者之上訴，其理由（判決要旨）詳見本文後附「判決整理」中，標示粗黑字體文字之內容。

### 三、判決解說

#### （一）公寓大廈樓頂平臺之性質

按公寓大廈（區分所有建築物），其建築物本體，係由「專有部

<sup>5</sup> 關於是類事件，並請參閱最高法院110年度台上字第1422號判決。

<sup>6</sup> 區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議（公寓大廈管理條例第3條第7款）。

<sup>7</sup> 公寓大廈管理委員會：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員所設立之組織（公寓大廈管理條例第3條第9款。有關公寓大廈管理委員會之職務，請參閱同條例第36條）。另，公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應互推1人為召集人，召開第1次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備（同條例第55條第1項）。