

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1193號

原告 政大資優生大廈管理委員會

法定代理人 何閔暄

訴訟代理人 歐致豪律師

被告 于鏡源

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾捌萬陸仟伍佰捌拾壹元，及自民國一百一十三年四月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，得為假執行；但被告如以新臺幣肆拾捌萬陸仟伍佰捌拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

- (一) 被告自民國109年1月起，至112年5月間止，將其所有位於原告管理社區坐落臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼為臺北市○○區○○路00○0號5樓，下稱系爭房屋），未經社區管理委員會之同意，違反電信法及公寓大廈管理條例之規定，提供予電信業者裝設基地台設備，並收取租金獲得利益，不法侵害應歸屬於社區全體區

01 分所有權人之權益及委由原告行使之管理維護權限，其所
02 受利益欠缺保有之正當性。依系爭房屋周邊出租行情，平
03 均每月租金約為新臺幣（下同）14,111元，為此依民法第
04 179條不當得利法律關係，訴請被告給付出租期間相當於
05 租金之不當得利共578,551元（14,111元×41月=578,55
06 1），及自支付命令送達翌日起至清償日止之法定遲延利
07 息。

08 （二）聲明：

09 1. 被告應給付原告578,551元，及自支付命令送達翌日起至
10 清償日止，按年息百分之5計算之利息。

11 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告抗辯：

13 （一）被告於持有系爭房屋期間，從未出租予任何電信業者裝設
14 基地台，亦未接獲任何來自國家通訊傳播委員會之訊息，
15 只是在從事虛擬貨幣的挖礦買賣，用電換錢，所以用電度
16 數較高，原告所述並非事實，系爭房屋之出租行情僅為每
17 月12,000元左右。

18 （二）聲明：

19 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

20 2. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

21 三、得心證之理由：

22 （一）原告主張被告自109年1月起，至112年5月止，為系爭房屋
23 所有權人乙節，業據原告提出系爭房屋之建物登記謄本為
24 證（見本院113年度司促字第3725號支付命令卷宗第25
25 頁）為證，並有系爭房屋之異動索引清冊在卷可稽，且為
26 被告所不爭執，應堪信為真實。

27 （二）被告確自109年1月起，至112年5月17日止，將系爭房屋出
28 租予電信業者裝設基地台設備並收取租金：

29 1. 原告主張被告於上開期間，未經社區管理委員會之同意，
30 將系爭房屋出租予電信業者裝設基地台設備並收取租金等
31 情，為被告所否認，經查：

01 (1)依被告與原告前任主任委員傅豪之通訊軟體對話紀錄，被
02 告曾於111年8月25日表示：「8/15已經關台，拆站部分因
03 排拆工班安排大約在9/12-15號左右拆站，感謝諒
04 解。」，嗣於同年9月16日表示：「已拆站了」、「真不
05 好意思，給大樓填（添）麻煩了」，其後傅豪於112年5月
06 10日向被告表示：「你於去年九月同意拆除基地台。然實
07 際上沒拆，管委會會採取法律行動處理。」，被告則答
08 稱：「保證盡快處理完畢，不好意思，再次抱歉！處理完
09 後通知你」、「我肯定盡快拆了」、「幫忙一下吧！我很
10 窮的，若不是有難處早解決了！最好是能高抬貴手，收益
11 很少的」等語（見前揭支付命令卷宗第27至28頁、本院卷
12 第68至69頁，其真正性均為被告所不爭執，見本院卷第84
13 頁）。

14 (2)依原告提出系爭房屋內設置基地台設備上之審驗合格標籤
15 所示，係由臺灣諾基亞通信股份有限公司所申請（下稱諾
16 基亞公司，見本院卷第80至81頁），經本院依原告之聲
17 請，向諾基亞公司函詢結果，該公司函覆本院意旨略以：
18 於109年1月至112年5月間，該公司確曾至系爭房屋裝設基
19 地台設備，該基地台設備係由台灣大哥大股份有限公司所
20 承租，類型為3500MHz，廠牌、型號為NOKIA，5G射頻設備
21 型號AEQI（見本院卷第94、102頁），而上開基地台設
22 備，係於112年5月17日由工人自系爭房屋內拆除搬運離開
23 乙節，有原告所提社區電梯監視器翻拍照片及畫面為證
24 （見本院卷第148頁、178頁，其真正性均為被告所不爭
25 執，見本院卷第184頁）。另依國家通訊傳播委員會函覆
26 本院意旨略以：經查該會資料庫，系爭房屋並無電信業者
27 向該會申請設置基地台（見本院卷第190頁）。

28 2. 依前開證據資料，足認原告主張被告自109年1月起，至11
29 2年5月17日止，未經原告之同意，將系爭房屋出租予電信
30 業者裝設基地台設備並收取租金，係屬真實，被告空言否
31 認，尚非可採。

01 (三) 被告出租系爭房屋予電信業者設置基地台之行為構成不當
02 得利：

03 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
04 工程之需要，得有償使用私有建築物，設置無線電臺。但
05 以不妨礙原有建築物安全為限。前項使用之建築物如為公
06 寓大廈，應取得公寓大廈管理委員會之同意。其未設管理
07 委員會者，應經區分所有權人會議之同意，不適用公寓大
08 廈管理條例第8條第1項之規定。設置使用電信資源之公眾
09 電信網路者於公寓大廈設置電臺時，應取得公寓大廈管理
10 委員會之同意；其未設管理委員會者，應經區分所有權人
11 會議之同意。電信法第33條第2項、第3項，電信管理法第
12 47條第3項分別定有明文。另依原告社區之公寓大廈規約
13 第16條第2項規定：「區分所有權人及住戶對於專有部分
14 及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有
15 損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。」（見本院
16 卷第156頁）。次按無法律上之原因而受利益，致他人受
17 損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不
18 存在者，亦同。民法第179條定有明文。又按不當得利依
19 其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當
20 得利」，前者係基於受損人有目的及有意識之給付而發生
21 之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益
22 人、第三人之行為）或法律規定所成立之不當得利。而在
23 「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，
24 凡因侵害歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，
25 欠缺正當性；亦即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容的
26 利益，而不具保有利益之正當性，即應構成無法律上之原
27 因，而成立不當得利（最高法院99年度台再字第50號判決
28 意旨參照）。

29 2. 被告及其所出租之電信業者，未依前揭法條規定先行取得
30 原告同意，即於系爭房屋設置基地台使用，乃不法侵害應
31 歸屬於社區大廈全體區分所有權人之權益而委由原告行使

01 之管理、維護權限，被告並因此受有收取租金之利益，欠
02 缺保有利益之正當性，則原告依民法第179條規定，請求
03 被告返還不當得利，即屬於法有據。

04 (四) 原告得請求被告返還不當得利之數額：

05 原告於起訴時，雖主張系爭房屋於被告出租期間之每月租
06 金行情平均約為14,111元，然經被告抗辯後，兩造於本院
07 審理中均同意租金行情以每月12,000元計算（見本院卷第
08 183至184頁），則原告得請求被告返還自109年1月起至11
09 2年5月17日止出租系爭房屋期間之不當得利數額應為486,
10 581元【計算式：12,000元×（40月+17/31）=486,581，
11 元以下部分四捨五入】，逾此部分之請求，尚屬無據。

12 (五) 綜上所述，原告依民法第179條規定，訴請被告給付不當
13 得利486,581元，及自支付命令送達翌日即113年4月21日
14 （見本院卷第10頁、第183頁）起至清償日止，按年息百
15 分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此
16 部分之請求，則屬無據，應予駁回。

17 (六) 未按當事人聲明之證據，法院應為調查；但就其聲明之證
18 據中認為不必要者，不在此限；民事訴訟法第286條定有
19 明文。原告主張被告於上開期間出租系爭房屋予電信業者
20 設置基地台，事證甚明，業經本院認定屬實，則原告就上
21 開事實另行聲請傳訊證人傅豪、劉燕萍部分（見本院卷第
22 98、99頁），核無再加調查之必要，併予敘明。

23 四、本件原告勝訴部分，所命被告給付之金額，未逾50萬元，依
24 民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執
25 行；原告所為假執行之聲請，僅促使本院為職權之行使，爰
26 不另為准駁之諭知。被告就其上開敗訴部分，聲請准予供擔
27 保後免為假執行，經核於法尚無不合，爰酌定相當擔保金額
28 准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應
29 併予駁回之。

30 五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
31 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，

01 附此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

04 民事第一庭法官 邱光吾

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 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
08 命補正逕行駁回上訴。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

10 書記官 唐千雅