

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第158號

上訴人 長德有線電視股份有限公司

法定代理人 顧景琪

訴訟代理人 林宗憲

被上訴人 林建志

上列當事人間請求拆除設備等事件，上訴人對於民國111年11月29日向本院臺北簡易庭111年度北簡字第11692號第一審判決提起上訴，本院於112年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、被上訴人起訴主張：被上訴人於拆卸清洗紗窗時發現房屋住家下方之外牆（下稱系爭外牆）遭上訴人附掛如附件所示之不明營業設備，因被上訴人所有之房屋（下稱系爭房屋）於民國56年興建完成，早於公寓大廈管理條例之立法時間，房屋所有權狀並無區分共有部分，也無管理委員會或管理負責人，被上訴人住家下方之水泥磚，為被上訴人擁有所有權之專有使用部分，並非公寓共用部分，被上訴人有權要求被上訴人拆除，詎上訴人置之不理，上訴人長期無權占有系爭外牆附掛營業設備，無法律上之原因受有利益，致被上訴人受損害，爰依民法第767條、第179條規定，訴請相當於租金之

01 不當得利等語。

02 二、上訴人則以：上訴人已於111年7月16日將如附件所示之纜線
03 及光機等設備全數拆除，依公寓大廈管理條例第3條第3款、
04 第4款及第7條第3款、第8條第1項規定，系爭外牆係屬公寓
05 之外牆面，為區分所有權人所共有，其修繕、管理、維護，
06 應適用同條例第10條第2項規定，由管理負責人或管理委員
07 會為之，被上訴人就共用部分並無專用權，不得專為自己使
08 用、收益。被上訴人對於系爭外牆並無單獨收益之權利，自
09 難認被上訴人因上訴人將有線電視纜線等器材外掛於系爭外
10 牆受有何損害，被上訴人請求相當於租金之不當得利，並無
11 依據，且有當事人不適格之程序瑕疵，上訴人並得主張有線
12 廣播電視法第19條、民法第943條、第952條善意占有等語，
13 資為抗辯。

14 三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人應
15 給付被上訴人新臺幣（下同）6,000元，及自111年7月15日
16 起至清償日止，按年息5%之利息。上訴人就其敗訴部分全部
17 聲明不服提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人之部分
18 廢棄；(二)被上訴人第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上
19 訴駁回。

20 四、得心證之理由：

21 (一)如附件所示之纜線及光機等設備係於10幾年前由上訴人附掛
22 於被上訴人住家下方之系爭外牆上，上訴人已於111年7月16
23 日、9月16日將上開設備全數拆除等情，有建物登記謄本、
24 照片在卷可參（見原審卷第13至15頁、第61至63頁），復為
25 兩造所不爭執（見原審卷第101、107頁、本院卷第44頁），
26 應予認定。

27 (二)被上訴人雖主張系爭外牆屬其專有，但依公寓大廈管理條例
28 第8條及第9條，有關外牆使用的限制及共有部分應如何使用
29 之規定，外牆在構造上不具獨立性，屬維持建物安全及外觀
30 所必要的構造，應認系爭外牆屬系爭公寓之全體共有人所共
31 有。而上訴人雖抗辯系爭外牆既屬共有部分，被上訴人無權

01 為使用收益，應由公寓大廈管理委員會請求，而有當事人不
02 適格之情事等語。然按分別共有債權人請求債務人履行債
03 務，其目的係使債權消滅，並非共有債權之回復或除去妨
04 害，無民法第821條規定之準用（最高法院109年度台上字第
05 2088號判決意旨參照），故被上訴人所共有之系爭外牆如遭
06 上訴人無權占有，被上訴人自得按其應有部分向上訴人請求
07 返還不當得利。而上訴人所舉之公寓大廈管理條例3條第3
08 款、第4款及第7條第3款、第8條第1項、第10條第2項等規
09 定，均未限制各區分所有權人本於共有權為不當得利權利之
10 行使，是上訴人抗辯被上訴人無權向上訴人為不當得利請
11 求，且有當事人不適格之瑕疵等語，均難憑採。

12 (三)上訴人抗辯依有線廣播電視法第19條為善意占有等語。按籌
13 設人或系統經營者之網路非通過他人土地或建築物不能鋪
14 設，或雖能鋪設需費過鉅者，得通過他人土地或建築物鋪設
15 之。但應擇其損害最少之處所及方法為之，並應為相當之補
16 償。前項網路之鋪設，應於施工30日前以書面通知土地、建
17 築物所有人或占有人。有線廣播電視法第19條第1項、第2項
18 固有明文。惟上訴人並未依有線廣播電視法第19條第2項規
19 定，於施工30日前以書面通知土地、建築物所有人或占有
20 人，亦未依同條第1項規定提供相當之補償，業經上訴人自
21 承在卷（見本院卷第44頁），則上訴人實難依前揭條款主張
22 有占有權源。

23 (四)上訴人另抗辯符合民法第943條、第952條善意、和平、公
24 然、無過失等無權占有要件等語。惟按占有人於占有物上行
25 使之權利，推定其適法有此權利，得為占有物之使用、收
26 益，民法第943條第1項、第952條固有明文，然依民法第943
27 條第2項第1款、第2款規定，占有已登記之不動產而行使物
28 權者，或行使所有權以外之權利者，對使其占有之人，均不
29 受上開善意占有之推定。而所謂善意占有人，係指對於物誤
30 信為有權占有且無懷疑而占有者而言（最高法院108年度台
31 上字第12號裁定意旨參照）。如附件所示之設備所占用之系

01 爭外牆屬區分所有權人已登記共有之不動產，上訴人抗辯其
02 於系爭外牆設置纜線設備已有多多年等語，依上開民法第943
03 條第2項規定，自不得對登記為共有人之被上訴人主張受善
04 意占有之推定，是其此部分抗辯亦屬無據。

05 (五)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
06 益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
07 額，民法第179條、第181條但書定有明文。而無權占有他人
08 不動產，可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。
09 次按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重
10 大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。民
11 事訴訟法第222條第2項亦有明定。上訴人就系爭外牆之使用
12 係屬無權占有，是其因此受有相當於租金之利益，並致被上
13 訴人受有損害，被上訴人依上開規定請求上訴人給付不當得
14 利，應屬有據。參以系爭外牆位於被上訴人2樓住家下方，
15 該棟公寓大廈總共4層，有建物登記謄本在卷可稽（見原審
16 卷第61至63頁），是被上訴人就系爭外牆之應有部分比例應
17 為1/4，經審酌附件所示設備所在系爭外牆位置，以及該位
18 置並無其他使用收益之可能等情況，認被上訴人每個月所受
19 相當於租金之不當得利損害，應以100元為宜。

20 (六)又上訴人已提出相當於租金不當得利的時效抗辯，故被上訴
21 人本件所得請求之不當得利，依民法第126條規定回溯5年，
22 計為6,000元（計算式： $100 \times 12 \times 5 = 6,000$ ），被上訴人主張
23 其於103年9月買入房屋，請求30萬元作為8年來租金，顯與
24 實際所受損害並不相當，於超過6,000元部分，應屬無據。

25 五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定請求上訴人給付6,0
26 00元，及自起訴狀繕本送達之翌日（即111年7月15日，原審
27 卷第31頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
28 應予准許，逾此部分，則無理由，應予駁回。原審就上
29 開部分為上訴人敗訴之判決，並無不合，核無違誤，上訴意
30 旨指摘原判決部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
31 其上訴。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
06 民事第七庭 審判長法官 姜悌文
07 法官 蔡政哲
08 法官 許筑婷

09 以上正本係照原本作成

10 本判決不得上訴。

11 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
12 書記官 林政彬

13 附件：
14



