

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第11692號

原告 林建志

被告 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

上列當事人間拆除設備等事件，於民國111年10月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣6,000元，及自民國111年7月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔50分之1，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行；被告如以新臺幣6,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張、聲明：原告於拆卸清洗紗窗時發現房屋外牆（下稱系爭外牆）遭被告附掛不明營業設備營利，如附件照片所示，遂要求被告於民國111年1月31日前拆除，詎被告置之不理，被告於原告起訴後方拆除（原請求拆除之聲明，已不再主張，本院卷第107頁），被告未經原告同意，長期無權占有房屋外牆附掛營業設備，無法律上的原因受有利益，致原告受損害，原告依民法第767條、179條規定起訴。原告住家下方之水泥磚，為原告擁有所有權之專有使用部分，並非公寓共用部分。原告所有之房屋於56年興建完成，早於系爭管理條例之立法時間85年，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，原告有權要求被告返還不當得利，另有線電視法第19條第1項，被告鋪設纜線，並未依法於30日前書面通知原告，且長期強行佔用並收取用戶有線電視及上網月租費，所獲取之利益相當可觀，被告也未依法提

01 供相當之補償，致原告應受合法保障之補償利益受到損害。
02 可確證被告所受利益和原告所受損害間確有因果關係。原告
03 從110年10月迄今耗費近一年，被告法治觀念薄弱，應予適
04 當懲罰作為警惕。原告為本案投入相當多時間、精神，被告
05 之纜線及光機長期產生的電磁波對原告居家健康產生的危害
06 無法估計。被告原應承租台北市政府現有管溝及終端設備鋪
07 設營業，卻長期無償占用原告房屋，獲取更多營業上利益。
08 原告於103年9月買入房屋，故請求30萬元作為8年來租金應
09 屬合理。並聲明：被告應給付原告300,000元，及自起訴狀
10 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

11 二、被告答辯、聲明：被告於111年7月16日將纜線及光機等設備
12 全數拆除，依公寓大廈管理條例第3條第3款、第4款及第7條
13 第3款、第8條第1項規定，系爭外牆係屬公寓之外牆面，為
14 區分所有權人所共有，其修繕、管理、維護，應適用同條例
15 第10條第2項規定，由管理負責人或管理委會為之，原告就
16 共用部分並無專用權，不得專為自己使用、收益。原告對於
17 系爭外牆並無單獨收益之權利，自難認原告因被告將有線電
18 視纜線等器材外掛於系爭外牆受有何損害，原告不得請求相
19 當於租金之不當得利。原告未舉證具體說明請求30萬元從何
20 而來，未說明將有線電視等纜線設備外掛於系爭外牆，究如
21 何造成原告受有上開損害，且被告因之受有如何之不當得
22 利。該建物既屬公寓大廈，自應適用公寓大廈管理條例相關
23 規定，不應以建物是否興建完成於該法施行前而異其適用標
24 準，被告附掛有線電視纜線設備於該處已逾十數年，早於原
25 告103年9月購屋日，是被告無法依有線廣播電視法第19條第
26 2項規定，於施工30日前以書面通知原告。該屋前屋主並未
27 要求被告拆除系爭纜線設備，及至原告購入房屋時，依一般
28 常情，勢必會在購屋前仔細察看屋況，對於外牆是否附掛系
29 爭纜線設備當有所知悉，對於原告請求不當得利部分，被告
30 亦援引時效消滅抗辯。被告於調解程序時提出願提供原告每
31 月價值500元免費收視有線電視或寬頻上網服務，但均為原

01 告拒絕。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決願供擔保請
02 免假執行。

03 三、本院判斷的簡要說明：

04 (一)不爭執事項：被告曾將附件所示的設備設置於系爭外牆，被
05 告於原告起訴後，已經全部移除。

06 (二)爭執事項：原告依民法第179條規定向被告請求是否可採？

07 1. 查，被告雖依公寓大廈管理條例3條第3款、第4款及第7條第
08 3款、第8條第1項、第10條第2項規定，抗辯系爭外牆屬共有
09 部分，原告無權為使用收益，但查，上述規定並未限制各區
10 分所有權人本於共有權為不當得利權利的行使，亦不得僅依
11 上述規定，認定原告並未因附件所示之被告設備而受有損
12 害，被告上項抗辯，尚有誤會，無法採取。

13 2. 原告雖主張系爭外牆屬其專有，但依公寓大廈管理條例第8
14 條及第9條，有關外牆使用的限制及共有部分應如何使用的
15 明文，及參酌社會一般通念，外牆在構造上不具獨立性，屬
16 維持建物安全及外觀所必要的構造等，應認系爭外牆屬系爭
17 公寓的全體共有人所共有並共用，原告上述主張，同有誤
18 會，而難採取。

19 3. 次查，依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之
20 原因而受利益，致他人受有損害為其要件，而無權占有他人
21 共有之物，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。
22 本件被告既無何可以不經原告同意設置附件所示設備的正當
23 權利，受有設置的利益，並使原告的共有權受有損害，而符
24 合民法第179條規定的成立要件，亦可認定。至於被告受有
25 多少相當於租金之利益？應以原告共有權的損害為度，經參
26 考民事訴訟法第222條第2項規定及審酌附件所示設備所在系
27 爭外牆位置，該位置並無其他使用收益的可能等情況，認原
28 告每個月的損害，應以100元為宜。另因被告已提出相當於
29 租金不當得利的時效抗辯，故原告本件所得請求之不當得利
30 僅能依民法第126條規定，回溯5年，計為6,000元($100 \times 12 \times 5$
31 $= 6,000$)，原告主張其於103年9月買入房屋，請求30萬元作

為8年來租金，顯與實際所受損害並不相當，於超過6,000元部分，難以採取。

四、綜上，原告依民法第179條規定請求被告給付6,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日（即111年7月15日，本院卷第31頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，有理由，應准並判決如主文第1項。原告超出該准許部分的請求，無理由，應駁回。

五、本件事證已明，當事人其餘主張、陳述、所提證據所引法律及判決意見，經審酌後不影響上述認定及說明，故不詳論。

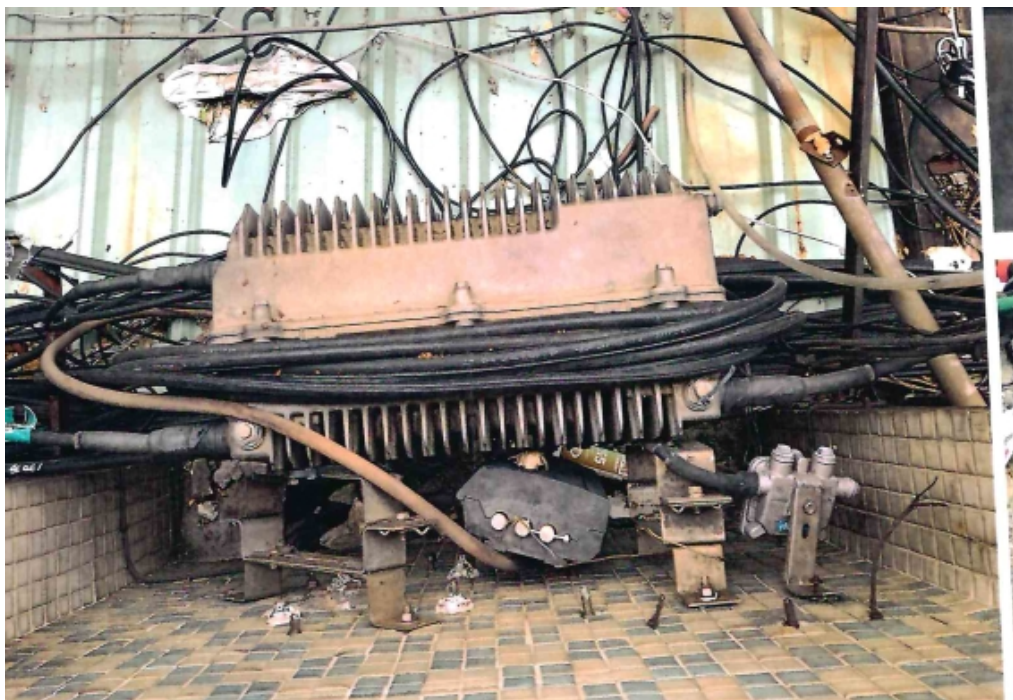
六、原告勝訴部分，係適用民事訴訟法第427條第2項所為被告敗訴判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，宣告被告預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用，依民事訴訟法第79條按雙方勝敗比例酌定。

中 華 民 國 111 年 11 月 29 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法 官 詹駿鴻

附件：





02 以上正本證明與原本無異。

03 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
04 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日

07 書記官 徐宏華