

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第101號

上訴人 周俊源

被上訴人 台灣電力股份有限公司

法定代理人 曾文生

訴訟代理人 蘇俊誠律師

上列當事人間請求拆除地上物等事件，上訴人對於中華民國114年3月28日臺灣高雄地方法院112年度訴字第1294號第一審判決提起上訴，本院於114年9月10日辯論終結，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

一、上訴人主張：伊於民國81年1月25日自訴外人陳清財取得高雄市○○區○○段000號土地（下稱系爭土地）之所有權。詎被上訴人在系爭土地上設置配電室及供電設備（下稱系爭電氣設備），無權占用如原判決附圖（下稱附圖）所示編號A部分（面積20.84平方公尺）之土地，並受有相當於租金之不當得利，使伊受有損害，爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被上訴人拆除系爭電氣設備並返還所占用土地予伊，及給付自81年1月25日起至返還日止，按每年新臺幣（下同）96,906元計算相當於租金之不當得利等語。聲明：(一)被上訴人應將系爭電氣設備拆除，並將系爭土地如附圖所示編號A部分返還予上訴人。(二)被上訴人應給付上訴人969,060元，及自91年1月25日起至拆除系爭電氣設備交還土地之日止，按年給付上訴人96,906元。

二、被上訴人則以：訴外人即陳清財之父陳君為系爭土地之原所有人，其於61年間無償提供系爭土地予伊設置系爭電氣設備，伊依當時之營業規則第10條規定，與陳君就系爭土地達成使用借貸契約（下稱系爭使用借貸契約）之合意，嗣陳君

01 過世後，由其繼承人陳清財因繼承取得系爭土地，並繼受系
02 爭使用借貸契約。上訴人向陳清財購買系爭土地時，應已知
03 悉陳清財及其前手陳君均已同意提供系爭土地供伊設置電氣
04 設備，依債權物權化之法律效果，上訴人應受系爭契約之拘
05 束，伊並非無權占有系爭土地。縱伊無權占有系爭土地，上
06 訴人請求伊拆除系爭電氣設備實屬權利濫用，違反誠信原
07 則，且上訴人僅得請求回溯5年之不當得利，逾5年之不當得
08 利部分已罹於時效等語，資為抗辯。

09 三、原審判決駁回上訴人之請求，上訴人不服提起上訴，於本院
10 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將上訴人所有系
11 爭土地上，面積20.84平方公尺之系爭電氣設備全部拆除，
12 並將土地交還上訴人占有。(三)被上訴人應給付上訴人96
13 9,060元，及自91年1月25日起至拆除系爭電氣設備交還土地
14 之日止，按年給付上訴人96,906元。被上訴人則聲明：上訴
15 駁回。

16 四、兩造不爭執事項：

17 (一)系爭電氣設備於61年間設置於系爭土地。

18 (二)陳君於53年5月15日取得高雄市○○區○○○段○○○○段0
19 00地號土地所有權，嗣上開土地分割出系爭土地(○○區○
20 ○段000地號土地)，陳君於62年5月22日因分割取得系爭土
21 地所有權，嗣陳清財於68年3月1日因繼承取得系爭土地，並
22 於81年1月25日將系爭土地出售並移轉登記予上訴人，上訴
23 人現為系爭土地之所有權人。

24 (三)系爭土地與最近公園距離約步行2分鐘，與高雄高工捷運站
25 、灣仔內捷運站距離均約步行7、8分鐘，鄰近好市多、高雄
26 市高雄高工職業學校、義大醫療財團法人義大大昌醫院。

27 五、兩造之爭點：上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規
28 定，請求被上訴人拆除系爭電氣設備，返還占用土地予上訴
29 人，及給付自81年1月25日起至返還之日止，按每年96,906
30 元計算相當於租金之不當得利(即969,060元，及自91年1月
31 25日起至拆除系爭電氣設備交還土地之日止，按年給付上訴

01 人96,906元)，是否有據？

02 六、本院之判斷：

03 (一)上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被上
04 訴人拆除系爭電氣設備，返還占用土地予上訴人，有無理
05 由？

06 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
07 民法第767條第1項前段定有明文。又按以不動產為標的之債
08 權行為，除法律另有規定外，僅於特定人間發生法律上之效
09 力，惟倘特定當事人間以不動產為標的所訂立之債權契約，
10 其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交
11 付使用，其事實為第三人明知或可得而知者，縱未經以登記
12 為公示方法，不妨在具備使第三人知悉該狀態之公示作用，
13 與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀時，使該債權契
14 約對於受讓之第三人繼續存在，產生「債權物權化」之法律
15 效果（最高法院109年度台上字第1807號、108年度台上字第
16 757號判決意旨參照）。又按債權物權化效力契約對買受土
17 地者影響甚鉅，應衡量使用借貸契約原先所欲達成之目的；
18 法律秩序之安定；社區發展、社會經濟及公共利益之實現；
19 買受土地者是否明知或可得而知該債權契約之存在及不動產
20 之占有實況；是否符合公平正義及誠信原則等諸多因素，以
21 兼顧原債權人與買受土地者之權益（最高法院111年度台上
22 字第721號判決意旨參照）。

23 2.經查，陳君於53年5月15日取得○○區○○○段○○○小段0
24 00地號土地（下稱分割前土地）所有權，嗣上開土地分割出
25 系爭土地，陳君於62年5月22日因分割取得系爭土地所有
26 權，陳清財於68年3月1日因繼承取得系爭土地，並於81年1
27 月25日將系爭土地出售並移轉登記予上訴人，系爭土地現為
28 上訴人所有等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)）。又
29 系爭土地上如附圖所示編號A部分，有被上訴人設置之系爭
30 電氣設備乙節，有系爭土地登記謄本、現場照片為證(見原
31 審審訴卷第15頁、原審卷第117至121頁)，復經原審偕同兩

01 造、高雄市政府地政局三民地政事務所測量人員至現場履勘
02 明確，製有勘驗筆錄、複丈成果圖可參(見原審卷第113至11
03 6、131頁)，應堪認定。

04 3.據證人陳清財證稱：陳君為伊父親，系爭電氣設備設置的原
05 因大概是因為陳君跟建商要在系爭土地附近蓋房子，有用電
06 需求，由建商規劃，提供給台電（即被上訴人）設置電器設
07 備。陳君不識字，只知道土地提供給建商蓋房子，他可以分
08 到幾間房子，應該不清楚土地提供給台電設置變電設備有無
09 收費，伊也沒有因為系爭土地上設有電器設備而跟台電收
10 費。確實有規劃提供給台電使用，我們沒有收取租金等語
11 （見原審卷第321至322頁），核與證人即陳君之女陳麗花證
12 稱：伊住○○○路00巷0號（按：即系爭土地旁邊），伊父
13 親陳君將系爭土地送給被上訴人作為供電使用，陳君沒有向
14 被上訴人收取租金，就直接送給台電使用，都沒有跟台電收
15 錢，就為了要有電使用，陳君與被上訴人並沒有簽署任何書
16 面契約等語（見原審卷第115頁）大致相符，且陳君於61年1
17 0月31日有提供分割前土地供陳清財、訴外人陳清福、陳清
18 枝、鄭來發、林樹得5人興建房屋等情，有高雄市政府工務
19 局112年11月27日函檢附陳君出具之土地使用權同意書在卷
20 可稽（見原審卷第27頁），亦與證人陳清財上開證述情節相
21 符。衡諸證人陳清財、陳麗花係就親身經歷為證述，且該二
22 人與兩造間並無何利害關係，應無偏頗之虞，故其等上開證
23 詞應屬可採。綜上所述，堪認陳君為申請新建房屋之供電，
24 同意無償提供系爭土地予被上訴人作為設置系爭電氣設備使
25 用，其與被上訴人就系爭土地成立系爭使用借貸契約之法律
26 關係，嗣陳清財繼承系爭土地後，亦願無償提供系爭土地，
27 供被上訴人設置系爭電氣設備使用，而繼受系爭使用借貸契
28 約之法律關係。

29 4.上訴人主張：伊買受系爭土地時不知道其上有系爭電氣設
30 備，直至82年測量土地時始知悉系爭電氣設備之存在，伊向
31 陳清財購買系爭土地時，有向陳清財詢問有無將系爭土地出

01 借予他人，陳清財說沒有，伊才買受云云。惟觀諸上訴人與
02 陳清財就系爭土地之買賣契約，其上記載：「註：地號000
03 號現為電力公司變電室，在電力公司未遷移前，不得變更使
04 用」（下稱系爭附註），其後並蓋有陳清財印章及蓋有上訴
05 人印章及簽名等情，有該買賣契約書在卷可稽（見原審卷第
06 337頁），上訴人不爭執該買賣契約書含系爭附註之形式上
07 之真正（見原審卷第354頁），則依系爭附註文義，已明載
08 系爭土地供作被上訴人變電室使用，且在被上訴人尚未遷移
09 前，無從變更使用情形，再參酌證人陳清財證稱：上訴人當
10 時有到現場去會勘，所以上訴人知道系爭土地上設有台電的
11 電器設備。系爭附註為代書寫的，系爭附註就是確認我的土
12 地範圍內，有台電設置的電力設備，在電力公司遷移前不得
13 變更使用，並由上訴人於其後簽字簽名等語（見原審卷第32
14 2頁），上訴人既不爭執系爭附註之真正，足見上訴人於購
15 買系爭土地前已明確知悉系爭土地上有系爭電氣設備存在，
16 並同意簽署內含系爭附註之買賣契約，堪認上訴人同意繼受
17 系爭使用借貸契約之法律關係。是上訴人上開主張，並不足
18 採。

- 19 5.上訴人雖主張：債權僅於特定人間發生效力，於無法律明文
20 規定下，債權效力只及於契約相對人，上訴人與伊前手間之
21 使用借貸契約，對伊不具物權效力，無從產生物權法上對抗
22 第三人之效力，物權不得創設，「債權物權化」有違背民法
23 第757、758條規定，被上訴人為無權占有云云。然「債權物
24 權化」，依前揭說明，已為前揭最高法院判決意旨所明示，
25 此與物權不動產以登記為公示方法之效果可等量齊觀，非謂
26 債權係為另外創設之物權，並無違背民法第757、758條規
27 定。又上訴人向其前手購買系爭土地時，已明知系爭土地供
28 作變電室使用，以及簽立系爭附註同意繼受系爭使用借貸契
29 約之法律關係，如前所述，且系爭使用借貸契約訂立之目
30 的，乃在提供予系爭土地附近住戶用電，尚非一般私人間之
31 借用性質，具有高度公益性，對於居民生活、社會安全等攸

01 關重大；此外，參以鑑定人即被上訴人規劃課專員賴建州證
02 稱：若系爭電氣設備移到附近公園會有壓降上的影響，目前
03 初估是已經超過台電的規章，會影響供電，電壓會不穩定等
04 語（見原審卷第160至161頁），而觀其提出之電壓計算結果
05 內容略以：假設配電廠所遷移至灣仔內兒童公園北側「圖號
06 座標（初估）：Q1111FD5985」，依112年全年度用戶有效計
07 費度數，其負載末端為高雄市○○區○○路00巷00號，最後
08 計算出總壓降為12.81%，與被上訴人所規範總壓降需小於5%
09 不符等節，有上開電壓計算結果及相關數據資料為憑（見原
10 審卷第215至223、267頁）及被上訴人提出說明資料暨計算
11 表載有「單相負數（16.437kW）總壓降為12.85%> 5%」可參
12 （見原審卷第137、267頁）。復佐以被上訴人提出系爭電氣
13 設備供電用戶25棟、用電電號有46個（見原審卷第105
14 頁），賴建洲證述既有引用並提出相關計算之數據資料供審
15 酌，其證詞應可採信，自難逕以其受僱於被上訴人即逕認有
16 偏頗之虞，是上訴人主張賴建州受僱於被上訴人及其提出資
17 料暨證述違反經驗法則且偏袒不實，並聲請國立大學電機系
18 鑑定云云（見本院卷第421至422頁），其空言指稱並不可
19 採。本院綜上等情以觀，足見系爭電氣設備於技術上不易移
20 往他處，將有遭拆除後將造成系爭土地附近住戶無電可用或
21 影響用電安全之虞，故使上訴人繼受系爭使用借貸契約之法
22 律關係，亦未違反公平正義及誠信原則。據此，系爭使用借
23 貸契約應由上訴人繼受，是被上訴人占有使用坐落於系爭土
24 地上之系爭電氣設備，乃基於具債權物權化效力之系爭使用
25 借貸契約之約定，自非無權占有，上訴人上開主張尚難憑
26 採。

- 27 6.上訴人又主張：縱認兩造間存有使用借貸契約，上訴人得依
28 民法第472條規定主張：1. 貸用人因不可預知之情事：伊自
29 己需用借用物：因租客無地方停車，有現場照片可稽。2. 借
30 用人違反依物之性質而定之方法使用借用物：系爭土地為住
31 宅用地，有分區使用證明書可稽，惟被上訴人違背都市計畫

01 法規定，作變電室使用。爰以本訴狀（日期為114年8月28
02 日）繕本送達終止上開使用借貸契約，訴請拆除地上物云云
03 （見本院卷第373至375頁）。惟查，債權物權化以債權是否
04 具有某種相當或類似於物權的公示方法，諸如債權人公開占
05 有支配物權標的物等，足以使第三人知悉債權存在之事實，
06 而肯定債權人得以其債權對抗第三人，某程度上即發生債權
07 不受第三人受讓取得物權影響而繼續存在的效果，業如前述
08 （最高法院109年度台上字第1807號判決意旨），亦即債權
09 物權化限制第三人行使權利，例外以第三人行使權利有違反
10 公共利益、以損害他人為主要目的或違反誠實信用原則情
11 事，而否定第三人權利之法律效果，據此，因系爭使用借貸
12 契約係繼受自上訴人前手陳清財與被上訴人間，且具有高度
13 公益性，已如前述，本件上訴人終止系爭使用借貸契約有違
14 反公共利益、誠實信用原則，自不得依民法第472條規定終
15 止。至上訴人援引最高法院71年台上字第126號、76年台上
16 字第2314號裁判要旨為據。然前者係指土地與房屋原非同一
17 人所有，而向法院承受取得土地，不能認有默許繼續使用其
18 地或有地上權乙情；後者固係謂借用人不得對借用物之受讓
19 人主張其與原所有人間之使用借貸契約繼續存在，惟與特定
20 當事人間以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使
21 其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，在公
22 共利益之實現上；考量買受土地者是否明知或可得而知該債
23 權契約之存在及不動產之占有實況；以及符合公平正義及誠
24 信原則等情況之債權物權化效力有所不同，上開二裁判意旨
25 之原因事實與本件相異，自不得比附援引。

26 7.綜上，上訴人已同意繼受系爭使用借貸契約，且系爭使用借
27 貸契約應生債權物權化之效力，上訴人應受系爭使用借貸契
28 約之拘束，被上訴人既係基於系爭使用借貸契約占有如附圖
29 編號A部分土地，自屬有權占有，是上訴人依民法第767條第
30 1項前段請求被上訴人拆除系爭電氣設備，並返還如附圖所
31 示編號A部分土地，應屬無據。

01 (二)上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付969,060元，
02 及自91年1月25日起至拆除系爭電氣設備交還土地之日止，
03 按年給付上訴人96,906元，有無理由？

04 經查，被上訴人占有如附圖所示編號A部分土地，具占有本
05 權，已如前述，其占有使用上開土地，非無法律上之原因，
06 自不構成不當得利。從而，上訴人依民法第179條規定，請
07 求被上訴人給付相當於租金之不當得利云云，即屬無據。

08 七、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規
09 定，請求被上訴人應將系爭電氣設備拆除，並返還如附圖所
10 示編號A部分土地，及請求被上訴人給付969,060元，及自91
11 年1月25日起至拆除系爭電氣設備交還土地之日止，按年給
12 付96,906元，均無理由，應予駁回。從而，原審為上訴人敗
13 訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄
14 改判，為無理由，應駁回上訴。

15 八、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
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日

20 民事第四庭

21 審判長法 官 洪能超

22 法 官 張琬如

23 法 官 郭慧珊

24 以上正本證明與原本無異。

25 本件不得上訴。

26 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日

27 書記官 邱李如