

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壙簡字第1985號

原告 許淑英

訴訟代理人 陳鼎正律師

複代理人 陳心豪律師

被告 台灣電力股份有限公司桃園區營業處

法定代理人 邱雲祥

訴訟代理人 呂宗達律師

吳宗諭律師

許峰銘

上一人

複代理人 邱奕賢

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國114年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於桃園市○○區○○○段0000000地號土地，如附圖所示A部分圍欄、電箱設備(面積41.72平方公尺)除去，並將土地交還於原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣354,620元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款及第256條分別定有明文。本件原告起訴時訴之聲明第一項原為：「被告應將附圖中桃紅色實線標示之發電設施遷移，不得占用桃園市○○區○○○段0000000地號土地(下稱系爭土地)」。嗣於民國114年6月2日具狀變

01 更上開聲明為：「被告應將坐落於桃園市○○區○○○段00
02 00000地號土地，如附圖(即桃園市楊梅地政事務所114年2月
03 20日楊測複字第5100號土地複丈成果圖)所示A部分圍欄、電
04 箱設備(面積41.72平方公尺，下稱系爭地上物)除去，並將
05 土地交還於原告。」(見壟簡卷第60頁)。經核，原告將系爭
06 地上物範圍具體特定，屬更正事實上之陳述，非訴之變更或
07 追加，揆諸前揭法條規定，均應准許。

08 貳、實體事項

09 一、原告主張：伊為系爭土地之所有權人。詎被告未經伊同意，
10 即逕自在系爭土地及其上同段坐落之建物處(下稱系爭建
11 物)設置系爭地上物。被告既未取得伊之同意使用系爭土
12 地，亦未有其他正當占有權源，經伊催告限期拆除，迄未為
13 之，爰依民法第767條第1項之規定，提起本件訴訟等語。並
14 聲明：如主文第1項所示。

15 二、被告則以：

16 (一)查系爭土地乃於83年4月19日自同段195-210地號土地(下稱1
17 95-210土地)分割而來。嗣訴外人興安建設股份有限公司於8
18 3年5月20日，持195-210土地與同地段193、193-3地號土地
19 (下分稱193土地、193-3土地)向當時之桃園縣政府工務局申
20 請建造執照時，因195-210土地分割後地號數量過於龐大，
21 難以及於建造執照之地號空格欄位逐一載明，該機關遂以舊地
22 號核發83年桃縣工建執照字第其161號建照執照。復於85年1
23 0月15日，該建造執造變更起造人為訴外人銀泰建設股份有
24 限公司(下稱銀泰公司)，土地地號也更新為包含系爭土地在
25 內之多筆地號。其後，銀泰公司為取得供應其所興建社區住
26 宅之電力，於86年1月17日依當時台灣電力股份有限公司營
27 業規章第42條之規定(現行為第66條)，向被告提出承諾，
28 表示願無償提供分割前之193、193-3及195-210土地，供裝
29 設供電設備(即系爭地上物)之使用，並同意其使用期間至
30 該社區全面廢止用電為止。惟因承諾書(下稱系爭承諾書)
31 可填列地號空間有限，核無將分割後之全部逾200筆地號填

01 入之可能，且依原建造執照之地號填寫更符行政實務，銀泰
02 公司遂仍以分割前之地號表彰。被告審核後，方於系爭土地
03 上裝設系爭地上物。基此，應足認伊與銀泰公司就系爭土地
04 已成立使用借貸法律關係。復查系爭地上物迄今仍持續供電
05 予該社區住戶，如逕行拆除，將致社區建物全面停電，顯與
06 系爭承諾書所定使用期間之內容不符，因此，系爭承諾書仍
07 繼續存在甚明。

08 (二)次查，系爭地上物占地僅41.72平方公尺，與系爭建物外牆
09 直接相連，行經鄰接道路即得見其外觀。伊之配電設施又均
10 會噴印台電標誌電器設備等字樣，一般人均得輕易發見系爭
11 地上物作為供電設備存在於系爭土地上，自足使原告知悉被
12 告有占用系爭土地設置並使用系爭地上物之事實，系爭地上
13 物既已具備使原告知悉該狀態之公示作用，系爭承諾書則應
14 生債權物權化之效力，而得對抗原告。退步言之，縱原告事
15 前買受系爭土地前，不知其上有系爭地上物存在，然原告既
16 自願選擇經由拍賣程序取得系爭土地所有權，以此享有低於
17 市價價格拍定系爭土地之利益，對於未必能完全瞭解系爭土
18 地真實占用情形，本就應自行承擔較大之風險，此當為一般
19 參與不動產法拍投標之人應有之認知，是原告並不得主張因
20 拍定時不知系爭地上物存在，即不受債權物權化之法律效果
21 拘束。

22 (三)又系爭地上物係供應其所在社區住戶之民生用電。依建築法
23 第97條授權訂定之「建築技術規則」第1之1條於91年9月30
24 日修正前之規定，民生供電具有公益目的，為維護民眾用電
25 權益，特要求於建築設計時，應留設配電場所即通道供設置
26 配電設備，避免住戶無法獲得供電。倘依原告主張，命被告
27 拆除系爭地上物，勢將造成社區多數住戶用電均告中斷，生
28 活陷於癱瘓失序，導致渠等日常生活極大不便利，當屬對公
29 眾損害甚鉅；對伊而言，如另覓他處設置供電設備，除須負
30 擔拆除成本，亦須與其他地主協商並重新建置設備，難度甚
31 高，且成本顯非輕微。反觀系爭地上物占地甚小，對原告整

01 體土地利用之妨礙有限，縱令拆除，原告所能回復之使用利
02 益亦屬輕微。是以，原告請求拆除系爭地上物，顯與公益相
03 悖，構成權利濫用。再者，原告於105年6月7日經拍賣取得
04 系爭土地時，即已知悉系爭地上物之存在，卻遲至113年6月
05 19日始向伊寄發存證信函主張拆除系爭地上物並返還系爭土
06 地，期間逾8年未曾爭執，自當足使伊產生原告不欲行使所
07 有權之正當信賴。故原告此請求亦有違誠信原則等語，資為
08 抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供
09 擔保請准宣告免為假執行。

10 三、兩造不爭執之事項(見壜簡卷第76頁反面第11至24行)：

11 (一)系爭土地於83年4月19日自195-210土地分割。

12 (二)被告於86年1月17日與銀泰公司簽立系爭承諾書，約定被告
13 得於193、193-3、195-210土地上設置配電設備。

14 (三)被告於86年1月間在系爭土地如附圖所示A部分設置圍欄、電
15 箱設備，占有面積為41.72平方公尺。

16 (四)原告於105年6月7日因拍賣而取得系爭土地所有權。

17 四、本院之判斷：

18 (一)被告有占用系爭土地之合法權源？原告是否受系爭承諾書拘
19 束(即系爭承諾書是否發生債權物權化之法律效果)？

20 1.按債權相對性來自於私法自治原則，亦即未參與締結契約之
21 人，不受契約之拘束，此為契約自由原則之消極意義的表
22 現，在實際案例運用上，不得任意破壞，以貫徹私法自治原
23 則的理念。除法律有特別規定外，債之關係僅在特定當事人
24 間發生效力，故受讓土地所有權之第三人，原則上不受該債
25 權契約之拘束(最高法院112年度台上字第1546號判決意旨
26 參照)。而債權物權化係債權相對性原則、契約自由原則之
27 例外，應從嚴解釋。據此，當債權契約經由交付或登記而具
28 公示性時，在法律明文規定之案例(如租賃契約及共有物分
29 管契約)，固得使債權物權化。但在其他法無明文規定之契
30 約，則不得任意擴張債權物權化之範圍。至於第三受讓人對
31 於原本債權契約之債權人，主張物上請求權時，契約標的物

01 必然已經交付占有。此時，應依具體個案，探究受讓人主張
02 權利之客觀情事，是否違反誠信原則，而在例外情形，禁止
03 標的物受讓人行使物上請求權。至於受讓人單純知悉債權契
04 約存在或債權人占有標的物，不足作為債權物權化之依據，
05 受讓人知悉與否，至多作為法院判斷其主張物上請求權是否
06 違反誠信原則之一項因素而已（參見陳聰富著《債權物權化
07 之適用基礎--最高法院96年度台上字第334號民事判決評
08 釋》，原載於法令月刊61卷10期，2010年10月，26-36
09 頁），最高法院95年度第16次民事庭會議決議亦同此見解。

10 2.經查，被告固辯稱其已就無償使用系爭土地乙事，與銀泰公
11 司簽立系爭承諾書等語，並以前詞置辯。然縱其所述屬實，
12 揆諸前揭說明，其仍未能執此作為系爭承諾書應予物權化之
13 依據，而謂原告亦應受該承諾書所拘束。是原告主張被告係
14 無權占有系爭土地，應屬可採。

15 (二)原告本件起訴有無違反誠信原則而有權利濫用？原告得否請
16 求被告拆除系爭地上物，並將土地返還與原告？

17 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
18 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
19 8條定有明文。次按民法第148條係規定行使權利，不得以損
20 害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利
21 益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之
22 內（最高法院45年台上字第105號判例意旨參照）。又按權
23 利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利
24 行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受
25 之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益
26 極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損
27 害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解
28 釋（最高法院71年台上字第737號判例意旨參照）。是民法
29 第148條第1項所禁止之權利濫用行為，係指在外觀上為權利
30 之行使，實質上卻違反權利之社會性，因而不能認係正當行
31 使權利之行為，亦即行使權利因逾越權利之本質及經濟目

01 的，或逾越社會觀念所允許之界限，而成為權利之濫用。

02 2.查被告現無占用系爭土地之合法權源，已如前述，是原告本
03 於系爭土地所有權人之地位，請求被告將附圖所示之系爭地
04 上物拆除，並將系爭地上物占用之系爭土地返還予原告，於
05 法有據。原告合法取得系爭土地所有權後，依法行使物上請
06 求權，請求被告拆除系爭地上物並返還所占土地，雖將生使
07 被告無法繼續使用系爭土地之不利結果，然此本為法律保障
08 原告身為系爭土地所有權人，得就該地行使權利，不受他人
09 侵奪、干擾之所有權內涵。又查，被告身為電力公司，對於
10 全省各地供電設備之設置地點，並非均與土地所有權人存有
11 使用借貸關係，故難僅因系爭土地上有系爭地上物之存在，
12 即認有使用借貸關係之公示外觀。且依被告所辯，銀泰公司
13 提供之土地範圍尚及於合併後之193號土地，而觀該系爭地
14 上物現場圖、該社區地籍圖及空照圖（見補字卷第17頁、壠
15 簡卷第114至115頁），被告並非無從尋覓鄰近土地裝設供電
16 設備，以達系爭承諾書之供電目的。再查系爭土地之土地登
17 記第一類謄本（見壠簡卷第8頁），系爭土地面積僅73平方公
18 尺，而系爭地上物占用面積已逾其半。衡酌其所占位置，實
19 難謂該地上物對原告全體土地利用之妨礙僅屬輕微，且原告
20 藉由拆除該物所能回復之使用利益有限。被告復未提出現行
21 技術上，其有何不可克服之困難。是故，命被告拆除系爭地
22 上物，尚難認對公共利益有所損害，且原告行使其權利係以
23 損害被告為主要目的並有違誠信。從而，原告依法請求被告
24 拆除如附圖所示之系爭地上物，並返還所占用之系爭土地，
25 於法有據，應予准許。

26 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告如主
27 文第1項所示，為有理由，應予准許。

28 六、本件原告係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民
29 事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，職權宣
30 告假執行。並依同法第392條第2項之規定，依職權酌定相當
31 之擔保金額，得免為假執行。而原告就勝訴部分所為宣告假

01 執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其
02 拘束，仍應逕依職權宣告假執行，惟此部分聲請既已依職權
03 宣告，無再命原告提供擔保之必要，是不另為准駁之諭知，
04 附此敘明。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
06 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

09 中壢簡易庭 法 官 朱瑾薇

10 以上為正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

16 書記官 薛福山