

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2344號

原告 晴光投資股份有限公司（前名稱：源民安企業股份有限公司）

法定代理人 趙秀珊

訴訟代理人 羅偉甄律師

被告 台灣電力股份有限公司

法定代理人 曾文生

訴訟代理人 韓國銓律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於中華民國113年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告因於民國78年3月13日買賣取得坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）。被告擅自於系爭土地及相鄰之同段276地號、321地號及322地號土地上興建鐵塔（下稱系爭鐵塔），無權占用系爭土地如附圖所示面積52.65平方公尺，爰依民法第767條第1項規定訴請被告將系爭鐵塔拆除，並返還占用系爭土地部分。被告無權占用系爭土地，獲得相當於租金之利益，致原告受有損害，爰依不當得利法律關係，請求被告返還起訴前五年內及起訴後至返還土地之日止，所受相當於租金之不當利益，參考內政部不動產租賃交易實價登錄資料，以每月每坪新臺幣（下同）347元計算，起訴前5年之不當得利計331,592元（計算式：347元×52.65平方公尺×0.3025×12月×5年），按月為5,527元（計算式：347元×52.65平方公尺×0.3025）等語。並聲明：（一）被告應將系爭土地上如附圖所示面積52.65平方公尺

01 之地上物拆除，並將土地返還原告；（二）被告應給付原告
02 331,592元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息
03 5%計算之利息，另自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項土地
04 之日止按月給付原告5,527元；（三）願供擔保，請准宣告
05 假執行。

06 二、被告則以：系爭土地重測前為翁子段163-3地號，於60年3月
07 31日之所有權人為訴外人尤樹發、詹賢順，詹賢順持分10分
08 之4於61年8月9日以買賣為原因移轉登記予訴外人尤景三，
09 尤樹發持分10分之6於75年2月21日以出典為原因移轉登記予
10 尤景三，尤景三全部於78年5月17日以買賣為原因移轉登記
11 予源民安企業股份有限公司。源民安企業股份有限公司始於
12 59年間設立，董事長為尤景三、常務董事為尤樹發，尤樹發
13 與尤景三為兄弟，且二人住所相同。尤樹發於60年7月17日
14 簽立土地使用承諾書予被告，就系爭（翁子段163-3地號）
15 土地承諾17.545坪（換算為58平方公尺）範圍專供被告用於
16 建立鐵塔基地，被告一次給付尤樹發全部補償費11,930.6元
17 （17.545坪×每坪680元），極可能尤樹發當時為該部分範圍
18 之單獨占有人。按當時修正前電業法第51條規定：「電業於
19 必要時，得在地下、水底、私有林地或他人房屋上之空間，
20 或無建築物之土地上設置線路。但以不妨礙其原有之使用及
21 安全為限，並應於事先書面通知其所有人或占有人；如所有
22 人或占有人提出異議，得申請地方政府許可先行施工，並應
23 於施工五日前，以書面通知所有人或占有人。」並不以通知
24 全體所有人為限，僅通知占有人亦非不可。雖被告未能提出
25 詹賢順或尤景三之文件（包含對渠等通知之文書），此乃因
26 時隔甚久且人員異動所致，並非不可想像或與常情相悖。嗣
27 被告於60、61年開始興建系爭鐵塔至00年0月間興建完成，
28 線路及鐵塔號碼分別為「天輪-翁子線」、「058」，現改編
29 為「馬鞍～潭南線」#43號，為供應臺中市豐原區及潭子區
30 電力重要輸電線路（161KV），基於尤樹發簽立之土地使用
31 承諾書，使用系爭土地部分範圍自屬有權占有，且符合當時

電業法第51條、第53條等規範。源民安企業股份有限公司即原告為第一次登記之臺中市○○區○○段00○號（重測前為翁子段125-1建號）面積1944.24平方公尺工業用建物（下稱系爭廠房），坐落系爭土地（翁子段163-3地號）及相鄰之翁子段163-8地號土地，於62年1月10日建築完成，並未使用系爭鐵塔基地，自對被告於64年興建鐵塔完成前已由尤樹發同意被告興建鐵塔乙事，知之甚詳，否則何以未有異議，竟相隔五十年（62年至112年）提出本件訴訟。原告買受系爭土地前，對系爭土地上有系爭鐵塔存在之事實已明確知悉，仍願買受系爭土地，基於「債權物權化」法理，縱尤樹發所承諾提供土地予被告使用之情事未經以登記為公示方法，然已具備使第三人知悉之公示作用，應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使具債權性質之土地使用承諾書對於受讓人即原告繼續存在，原告自應受此土地使用承諾書之拘束。被告既屬有權占有，自無不當得利可言。縱使被告有不當得利之處（假設語），仍應受土地法相關規定之限制，以附近為農業區，對外交通不便，低度經濟開發等情而言，應以申報地價年息3%計算，較為適當；並否認系爭土地每坪每月租金達347元。倘若系爭鐵塔一旦拆除，事實上無其他適當土地取代，將造成臺中市豐原區及潭子區等地廣大用戶無電可用，影響上開地區之民生用電及經濟之發展深鉅，縱得以遷移，所需用工程款項高達68,237,000元，而系爭鐵塔基地僅占用52.65平方公尺，則比較衡量原告之土地利益與被告供電之公共利益二者間，孰輕孰重至為灼然，原告主張土地權利有權利濫用之虞等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回；（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

- （一）系爭鐵塔（線路及鐵塔號碼分別為「天輪-翁子線」、「058」，現改編為「馬鞍～潭南線」#43號）使用系爭土地如附圖所示面積52.65平方公尺部分及相鄰之土地，

01 由被告於00年0月間興建完成。

02 (二) 系爭土地重測前為翁子段163-3地號，於60年3月31日之所有
03 權人為尤樹發、詹賢順，詹賢順持分10分之4於61年8月
04 9日以買賣為原因移轉登記予尤景三，尤樹發持分10分之6
05 於75年2月21日以出典為原因移轉登記予尤景三，尤景三
06 全部於78年5月17日以買賣（買賣日期：78年3月13日）為
07 原因移轉登記予源民安企業股份有限公司即原告。

08 (三) 源民安企業股份有限公司即原告始於59年間設立，董事長
09 為尤景三、常務董事為尤樹發，尤樹發與尤景三為兄弟，
10 且二人住所相同。

11 (四) 由原告為第一次登記之系爭廠房，坐落系爭土地及相鄰之
12 重測前翁子段163-8地號土地，於62年1月10日建築完成，
13 並未使用系爭鐵塔基地。

14 (五) 原告提出本件訴訟前，對於被告興建系爭鐵塔未有異議。

15 四、得心證之理由：

16 (一) 按私文書通常如經他造否認，雖應由舉證人證明其真正，
17 但如係遠年舊物，另行舉證實有困難者，法院非不得依經
18 驗法則，並斟酌全辯論意旨，以判斷其真偽（最高法院71
19 年度台上字第2748號、72年度台上字第3112號、83年度台
20 上字第2247號民事裁判要旨參照）。本件被告所提出記載
21 尤樹發於60年7月17日簽立之土地使用承諾書（彩色影本
22 見本院卷第91頁，正本經當庭核閱與其影本相符，筆錄見
23 本院卷第129頁），雖經原告否認其真正，但此私文書之
24 紙張發黃，依所載製作日期60年7月17日迄今已逾52年，
25 顯係遠年舊物，所載製作名義人即承諾人尤樹發「身份證
26 字號L00000000~3」、證明人吳盛才「身份證字號中縣丰
27 翁字第0124号」，均早已故去，故由被告另行舉證證明其
28 真正實有困難。但系爭鐵塔基地並非僅使用系爭土地，被
29 告另分別提出記載吳盛才於60年7月17日簽立、王庚芳於
30 60年12月30日簽立之土地使用承諾書各一份（黑白影本見
31 本院卷第87、89頁，正本經當庭核閱與其影本相符，筆錄

見本院卷第274頁），均紙張發黃，依次承諾被告使用翁子段164地號20.57坪土地、同段168地號0.182坪土地，補償費均為每坪680元，與尤樹發簽立之土地使用承諾書所載補償費單價相同，且該三份文書均在標題「土地使用承諾書」下方記載「天輪—翁子輸電線路鐵塔第五八號」或數字部分為「第58號」，除簽章欄、日期、土地標示及補償費總額各自不同外，其餘內容互核相符，依肉眼觀察無可疑之處，況且被告為經濟部所屬國營事業，殊難想像被告有何偽造上述文書之必要或動機。另一方面，依被告提出「臺中縣豐原地政事務所」於62年4月10日收件測量成果之系爭廠房建物平面圖及其套繪地籍線圖（見本院卷第103、104頁），再對照原告提出之系爭土地現況及地籍套繪成果圖（見本院卷第17頁，即本判決之附圖），顯見系爭廠房唯獨西北角退縮至恰恰避開系爭鐵塔基地，其餘形狀方正，除可能是系爭廠房之起造人認知並遵守尤樹發簽立之土地使用承諾書外，別無解釋；系爭廠房為何唯獨西北角退縮，原告無法自圓其說（見本院卷第341頁），則上述唯一可能，即堪認為事實，既認系爭廠房之起造人認知並遵守尤樹發簽立之土地使用承諾書，依此間接事實亦可反推該文書為真正。基此，被告所提出尤樹發簽立之土地使用承諾書應為真正，堪先認定。

（二）尤樹發於60年7月17日簽立土地使用承諾書時就系爭土地雖僅持分10分之6，另由詹賢順持分10分之4，但依尤樹發單獨簽立土地使用承諾書之情狀，參酌當時修正前電業法第51條規定：「電業於必要時，得在地下、水底、私有林地或他人房屋上之空間，或無建築物之土地上設置線路。但以不妨礙其原有之使用及安全為限，並應於事先書面通知其所有人或占有人；如所有人或占有人提出異議，得申請地方政府許可先行施工，並應於施工五日前，以書面通知所有人或占有人。」不以通知全體所有人為限，僅通知占有人亦非不可，衡情足認尤樹發承諾系爭土地供由被告

01 使用於系爭鐵塔基地部分，係由尤樹發分管而單獨占有，
02 乃唯一合理解釋。另一方面，既認系爭廠房之起造人認知
03 並遵守尤樹發簽立之土地使用承諾書，依此間接事實亦可
04 反推系爭土地供被告用於系爭鐵塔基地部分原係由尤樹發
05 分管而單獨占有。準此，被告基於尤樹發之承諾使用系爭
06 土地用於系爭鐵塔基地部分，有合法權源。

07 (三) 按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅
08 於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對
09 性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知
10 悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，
11 俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力
12 （對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產
13 為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有
14 該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所
15 明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知
16 悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之
17 效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存
18 在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果（最高法
19 院97年度台上字第1729號民事裁判要旨參照）。系爭廠房
20 由原告為第一次登記，於62年1月10日建築完成，有建物
21 登記謄本附卷可稽，足認原告為系爭廠房之起造人，參諸
22 當時原告即源民安企業股份有限公司之董事長為尤景三、
23 常務董事為尤樹發，尤樹發與尤景三為兄弟，且二人住所
24 相同，況如前述系爭廠房唯獨西北角退縮至恰恰避開系爭
25 鐵塔基地，其餘形狀方正；又原告自系爭廠房建築完成後
26 至提出本件訴訟前已逾50年之久，對於被告興建系爭鐵塔
27 未有異議等情，堪認系爭廠房之起造人即原告當時確實有
28 認知並遵守尤樹發簽立之土地使用承諾書，其後原告仍於
29 78年間受讓系爭土地，依「債權物權化」之法理，則原告
30 自應繼受系爭土地供被告用於系爭鐵塔基地部分之義務，
31 不得對被告主張無權占有或不當得利。

01 (四) 綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，訴請被告將
02 系爭鐵塔拆除，並返還占用系爭土地部分；又依不當得利
03 法律關係，請求被告返還相當於租金之不當利益，求為如
04 其聲明之判決，均為無理由，應予駁回。其假執行之聲請
05 失所依附，併予駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決
07 結果不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 3 月 5 日
10 民事第三庭 法 官 蔡嘉裕

11 正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 3 月 5 日
15 書記官 童秉三