

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第204號

上訴人 晴光投資股份有限公司

法定代理人 趙秀珊

訴訟代理人 黃文進律師

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 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，上訴人對於民國113年3月5日臺灣臺中地方法院112年度訴字第2344號第一審判決提起上訴，本院於114年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行聲請，暨訴訟費用之裁判廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣1萬5,766元，及自民國112年7月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自民國112年7月12日起至被上訴人返還占用如附圖編號A所示臺中市○○區○○段000地號土地（面積54.90平方公尺）之日止，按月給付上訴人依上開占用面積，乘以上開土地當年度申報地價年息百分之5，再除以12計算之金額。

三、其餘上訴及假執行之聲請均駁回。

四、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔60分之1，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按不變更訴訟標的，而於第二審補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，為民事訴訟法第463條準用第256條所明定。查上訴人起訴時主張被上訴人之地上物無權占用伊所有土地面積52.65平方公尺（面積、位置均以實際測量為準），因此獲有相當於租金之不當得利，依民法

01 第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被上訴人拆
02 除地上物，並將占用土地返還予伊，另應給付伊起訴前5年
03 之不當得利新臺幣（下同）33萬1,592元本息，暨起訴狀繕
04 本送達翌日起至返還所占用土地之日止，按月給付上訴人
05 5,527元（見原審卷11-13頁）。嗣經本院囑託臺中市豐原地
06 政事務所測量後，上訴人乃依測量結果，將占用系爭土地之
07 面積明確記載為54.90平方公尺，請求起訴前之不當得利金
08 額確定為34萬5,763元本息，及按月給付金額確定為5,763元
09 （見本院卷201-202頁），經核上訴人於原審、本院均主張
10 無權占有位置、面積以實際測量為準，其因本院囑託測量結
11 果而明確記載無權占有面積及確定不當得利金額，應係更正
12 其法律上及事實上之陳述，合先敘明。

13 貳、實體方面

14 一、上訴人主張：被上訴人在伊所有坐落臺中市○○區○○段
15 000地號土地（重測前為○○段000-0地號，下稱系爭土地）
16 上興建電塔（線路及電塔號碼分別為「天輪-翁子線、
17 058」，現改編為「馬鞍-潭南線、#43」，下稱系爭電
18 塔），並設置壘石坡崁（與系爭電塔合稱系爭地上物）無權
19 占用系爭土地如附圖編號（A）（下稱編號A）所示位置，占
20 用面積54.90平方公尺，妨害伊使用系爭土地，被上訴人因
21 此每月受有相當於租金之不當得利5,763元，致伊受有損
22 害，伊自得請求被上訴人返還自民國107年6月10日起至112
23 年6月9日止，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還所占用土地
24 之日止，每月以5,763元計算之相當於租金之不當得利等
25 情。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，求
26 為命被上訴人拆除系爭地上物並返還所占用土地，及給付上
27 訴人合計34萬5,763元本息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至
28 返還所占用土地之日止，按月給付上訴人5,763元之判決
29 （原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並更
30 正其聲明及陳述如前）。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被
31 上訴人應將系爭地上物拆除，並將占用之土地返還予上訴

01 人。(三)被上訴人應給付上訴人34萬5,763元，及其中33萬
02 1,592元自112年7月12日起，其餘1萬4,171元自變更聲明暨
03 準備二狀繕本送達之翌日起，均至返還前項土地之日止，按
04 年息5%計算之利息，另應給自起訴狀繕本送達翌日起至返還
05 前項占用土地之日止，按月給付上訴人5,763元。

06 二、被上訴人則以：電業法第51條為民法第820條之特別規定，
07 不須得全體共有人同意為必要，而系爭土地於60年3月31日
08 原為訴外人○○○、○○○共有（應有部分依序各4/10、
09 6/10），○○○為系爭土地之單獨占用人，○○○於60年7
10 月17日簽立土地使用承諾書（下稱系爭承諾書），同意將部
11 分系爭土地（面積約17.545坪，換算為58平方公尺）供伊興
12 建系爭電塔，伊因此給付○○○補償費1萬1,930.6元，係依
13 106年1月26日修正前電業法（下稱舊電業法）第51條規定
14 （下稱系爭規定），合法興建系爭電塔，並於64年9月間完
15 工，非無權占有系爭土地。又○○○同意提供系爭土地施設
16 系爭地上物，未以登記為公示方法，但上訴人於62年間在系
17 爭土地上興建門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷0號廠
18 房（下稱系爭廠房）時，未將位在系爭廠房西北側之系爭電
19 塔所在位置列入廠區，依系爭廠房之位置，已具備使第三人
20 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
21 齊觀，上訴人自78年5月17日輾轉自○○○取得系爭土地所
22 有權，基於「債權物權化」法理，其應受系爭承諾書之拘
23 束。縱認伊無權占有系爭土地，因上訴人興建系爭廠房時刻
24 意避開系爭電塔位置，而○○○為上訴人之股東，並與
25 ○○○為兄弟，顯然知悉被上訴人在系爭土地施設系爭地上
26 物，且自62年1月10日系爭廠房完成迄本件起訴前，從未對
27 伊興建系爭電塔之事，表示異議，且系爭電塔為供應臺中市
28 豐原區及潭子區（下稱系爭供電地區）電力重要輸電線路，
29 一旦拆除，事實上無其他適當土地取代，將造成系爭供電地
30 區廣大用戶無電可用，影響民生用電及經濟之發展深鉅，縱
31 得以遷移，所需工程款高達6823萬7,000元，而系爭電塔基

01 地僅占用54.90平方公尺，上訴人請求拆除系爭地上物，有
02 違民法第148條規定。如伊應給付不當得利，依系爭土地附
03 近為農業區，交通不便，低度經濟開發等情，應以申報地價
04 年息3%計算，較為適當等情，資為抗辯。並答辯聲明：上
05 訴駁回。

06 三、兩造不爭執事項（見本院卷108-110頁、217頁）：

07 (一)源民安企業股份有限公司（下稱源民安公司）設立於59年2
08 月17日，當時之董事長為○○○、常務董事為○○○，而
09 ○○○與○○○為兄弟關係，且其等住址相同。嗣源民安公
10 司於106年6月16日變更名稱為晴光投資股份有限公司，源民
11 安公司與上訴人係同一法人（見原審卷第69-76頁經濟部商
12 業司商工登記公示資料查詢服務）。

13 (二)系爭土地重測前為○○段000-0地號，於60年3月31日之所有
14 權人為○○○、○○○（應有部依序為6/10、4/10）。嗣
15 ○○○於61年8月9日以買賣為原因將其應有部分4/10移轉登
16 記予訴外人○○○；○○○於75年2月21日以出典為原因將
17 其應有部分6/10移轉登記予○○○，而○○○則於78年5月
18 17日以買賣為原因移轉登記予源民安公司（見原審卷65-68
19 頁土地登記總簿節本、臺灣省臺中縣第一類土地登記簿勝
20 本、233-261頁、279-284頁臺中市豐原地政務所函附之系爭
21 土地登記謄本、地籍異動索引、人工登記舊簿）。

22 (三)系爭承諾書記載承諾人○○○願將所有系爭土地中面積
23 17.545坪、補償費每坪單價680元提供予被上訴人作為電塔
24 基地之用，並於第2條約定「本承諾書以台灣電力公司需用
25 上列土地期間為有效期間。」、第3條約定「承諾人不得在
26 上列用地範圍內耕作或作其他任何用途。」、第4條約定
27 「依前條所定承諾人不能在建立電塔基地範圍內作任何用途
28 因而減收由台灣電力公司一次付給承諾人1萬1,930.6元整作
29 為減收之補償費由承諾人另行出具收款收據。」等語（見原
30 審卷91頁土地使用承諾書）。

31 (四)系爭電塔之線路及電塔號碼分別為「天輪-翁子線、058」

01 (現已改編為「馬鞍～潭南線、#43」)，係被上訴人於64
02 年9月間在系爭土地及相鄰土地上興建完成，其占有使用系
03 爭土地之範圍如編號(A)所示、面積54.9平方公尺(見原
04 審卷77-81頁照片、財產清冊、地籍航照套繪圖、本院卷185
05 頁土地複丈成果圖)。

06 (五)源民安公司於62年1月10日在系爭○○段000-0地號土地及相
07 鄰同段000-0地號土地上興建完成系爭廠房，並於62年6月9
08 日辦理建物所有權第一次登記，而系爭廠房並未使用系爭鐵
09 塔基地(見原審卷93-107頁建物登記第二類謄本、建物平面
10 圖)。

11 四、得心證之理由

12 (一)上訴人主張伊所有系爭土地(重測前為○○段000-0地
13 號)，遭被上訴人施設之系爭地上物占用如編號A所示部分
14 (面積54.90平方公尺)，為被上訴人所不爭執(見不爭執
15 事項1.2.4.)，堪信為真實。

16 (二)上訴人復主張被上訴人無權占有系爭土地，並獲有不當得
17 利，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，是本件兩造爭執項
18 為：1.被上訴人是否無權占有系爭土地：(1)系爭承諾書是否
19 真正?(2)被上訴人設置系爭電塔是否符合系爭規定或98年1月
20 23日修正前民法(下稱舊民法)820條之規定?(3)本件有無債
21 權物權化之適用?2.如系爭電塔係無權占用，上訴人請求拆
22 除系爭電塔返還占用土地，是否違反民法第148條規定?3.上
23 訴人得請求被上訴人給付相當租金之不當得利金額多少?

24 (三)被上訴人是否無權占有系爭土地?

25 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。
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之。為民法第767條第1項
27 所明定。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對
28 土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
29 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
30 占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之(最高
31 法院106年度台上字第2511號判決參照)。查上訴人為系爭

01 土地之所有權人，且被上訴人不爭執占有系爭土地，僅以非
02 無權占有為抗辯，依上開說明，自應由被上訴人就其占有之
03 正當權源負舉證之責。

04 2.系爭承諾書是否真正？

05 (1)按當事人提出之私文書，必先證其真正，始有形式之證據
06 力，此形式之證據力具備後，法院就其中記載調查是否與待
07 證事項有關，始有實質之證據力。且私文書之真正，如他造
08 當事人有爭執者，則舉證人應負證明其真正之責（最高法院
09 113年度台上字第935號判決意旨參照）。查兩造均不爭執系
10 爭電塔係被上訴人於64年9月間在系爭土地及鄰地興建完成
11 （見不爭執事項4.），而被上訴人抗辯系爭土地原共有人
12 ○○○已承諾伊得在系爭土地設置系爭電塔等語，並提出系
13 爭承諾書為證（見原審卷91頁），已為上訴人所否認，並爭
14 執該承諾書形式上真正，依上說明，自應由被上訴人負證明
15 該承諾書真正之責。

16 (2)觀之被上訴人所提出因興建系爭電塔所取得之3份承諾書
17 （見原審卷91頁、333頁、335頁），其中1份即系爭承諾書
18 之立書人為○○○，另1份承諾書之立書人為吳盛才，並由
19 ○○○為證明人（下稱吳盛才承諾書），第3份則無任何
20 ○○○之簽名；而系爭承諾書與吳盛才承諾書上之○○○簽
21 名，其結構、運筆、神韻，以肉眼觀之，已有明顯不同。又
22 兩造均不爭執上訴人設立時，○○○為常務董事，○○○是
23 董事長（見不爭執事項1.），而依本院向臺中市政府經濟發
24 展局函調之上訴人登記卷宗（見本院卷231頁），得知上訴
25 人分別於61年11月5日召開股東臨時會及董事會、61年11月
26 29日召開董事會、64年4月12日召開股東臨時會及董事會、
27 64年5月16日召開股東臨時會及董事會時，均由○○○負責
28 記錄。經綜觀上開會議決議錄上之手寫文字，筆劃清瘦、線
29 條柔和，筆跡明顯娟秀細膩（見公司登記案卷第7-12、17-
30 23頁）。再比對吳盛才承諾書與上開決議錄上「○○○」之
31 筆跡，亦屬筆劃清瘦、線條柔和、字體工整，娟秀細膩，且

01 其中「發」一字簽名方式，均以簡體或較少之筆劃，筆跡大
02 致雷同；然系爭承諾書上「○○○」簽名筆跡之筆劃粗曠、
03 線條陽剛、字體較為潦草，以肉眼辨識即可看出與上開決議
04 錄及吳盛才承諾書上之「○○○」簽名特徵明顯不同，尚難
05 認系爭承諾書確為○○○所親自簽名。

06 (3)被上訴人雖聲請證人○○○即○○○長子證明系爭承諾書為
07 真正。而證人○○○於原審審理時固證稱：系爭承諾書上
08 ○○○的筆跡、印文與伊父親之簽名、印文相似等語，然證
09 人○○○雖有看過○○○簽名，但沒有看過系爭承諾書上
10 ○○○簽名，僅以系爭承諾書上「尤」字的樣式來推測為
11 ○○○所簽名，其從未看過系爭承諾書上○○○之印章及印
12 文，而○○○於○○○簽署系爭諾書時，年僅7歲，且不清
13 楚○○○之土地在何處，亦不知○○○將土地提供被上訴
14 人興建系爭鐵塔等情，亦據其陳明在卷（見原審卷270-273
15 頁），顯見○○○並未在場見聞○○○簽署系爭承諾書之經
16 過，且當時其尚年幼，亦未提出相同時期之筆跡、印文供其
17 比對，則所為證詞顯不足以證明系爭承諾書上「○○○」之
18 印文、簽名，確為○○○親自簽名與用印。此外，被上訴人
19 復未提出其他證據證明系爭承諾書為真正，依上說明，自不
20 得採為本件判決基礎。

21 3.被上訴人是否合法設置系爭電塔？

22 (1)關於設置系爭電塔是否符合系爭規定：

23 ①按人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制，為
24 憲法第143條第1項所明定。而憲法第15條規定人民財產權應
25 予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、
26 收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾
27 能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴（司法院大法官會議
28 釋字第732號解釋參照）。又系爭規定：電業於必要時，得
29 在地下、水底、私有林地或他人房屋上之空間，或無建築物
30 之土地上設置線路，但以不妨礙其原有之使用及安全為限，
31 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

01 提出異議，得申請地方政府許可先行施工，並應於施工5日
02 前，以書面通知所有人或占有人。故電業所設置之項目為
03 「線路」，且符合「必要時」及「不妨礙其原有使用及安全
04 全」之實質要件，並履行「事先書面通知其所有人或占有
05 人」之程序，方可在無建築物之土地上設置線路。

06 ②上訴人主張系爭規定所稱「線路」不包含電塔，固為被上訴
07 人所爭執。然系爭規定之文義明確規範其電業設備乃指「設
08 置線路」，但電業法就「線路」之定義並無明文規範，又依
09 該條明定「地下」、「水底」、「房屋上之空間」、「無建
10 築物之土地上」，並須以「不妨害其原有之使用及安全為
11 限」，充其量應僅能解釋此部分條文乃規範電業之「線路」
12 無害通過土地或房屋上下空間之情形。且基於對人民財產權
13 限制及侵害之法律應有明確規定之法律精神，自不能任意擴
14 張解釋「線路」包含使用土地表面設置電塔之情形。又對照
15 舊電業法第50條（即修正後電業法38條）規定：電業因工程
16 上之必要，得使用河川、溝渠、橋樑、堤防、道路、公有林
17 地及其他公共使用之土地，但以不妨礙其原有效用為限，並
18 應於事先通知其主管機關。參照電業法於106年1月26日修正
19 第38條之立法理由係：「依使用土地狀況不同，區分為直接
20 使用土地及使用土地上空、地下，分列於本條及第39條規
21 定」（見本院卷61-62頁），可知舊電業法第50條乃係規範
22 「電業需用土地之要件」、系爭規定（即修正後電業法38
23 條）則係規範「無害通過線路之要件」。且就修正後第39條
24 文字修正為：「得於公、私有土地或建築物之上空及地下設
25 置線路」，即明確指出係「上空」、「地下」，其立法理由
26 為：「將空間範圍依實際需要限制於公、私有土地或建築物
27 之上空及地下，以資明確」（同上卷頁），堪認系爭規定所
28 稱線路，應係指使用土地「上空」或「地下」之情形。本件
29 被上訴人所設置系爭電塔乃係使用系爭土地之地面，顯非使
30 用土地「上空」或「地下」，依上說明，已難遽認系爭電塔
31 屬系爭規定之線路。

01 ③被上訴人雖援引「輸配電設備裝置規則」（原名稱：「屋外
02 供電線路裝置規則」，於102年10月14日更名為「電業供電
03 線路裝置規則」，再於106年10月24日更名，下稱輸配電規
04 則）第7條第1款、第54款及電業法第2條第16款、第14條規
05 定，辯稱：舊電業法第51條之線路應包括支撐物即系爭鐵
06 塔，已為上訴人所爭執。而輸配電規則係依舊電業法第34條
07 授權而來，嗣因電業法於106年1月26日修正公布，而輸配電
08 規則法源依據為電業法第25條第1項，乃將同屬規範輸配電
09 業設備相關之「變電所裝置規則」及「電業控制設備裝置規
10 則」參採納入修正。觀之77年2月8日修正公布之輸配電規則
11 第3條名詞定義第2款「塔線」、第3款「供電線路」，與現
12 行輸配電規則第7條第1款「供電線路」、第54款「支持物」
13 之用詞定義並不相同，且輸配電規則於102年10月14日新增
14 第2條規定（立法目的）已說明係為提供人員從事裝設、操
15 作，或維護電業之供電線路、通訊線路及相關設備時之實務
16 安全防護，包括對從業人員和民眾安全基本規範，其制定之
17 目的係為求電業設備裝設、操作，或維護之標準化，所訂立
18 之作業規範，故該規則所為之名詞定義，尚難援引為其母法
19 即電業法相關名詞之解釋。至電業法第2條用詞字義第16款
20 「電力網」及第18款「線路」之定義，則均核係現行法之定
21 義，為舊電業法所無，自無從以現行法之定義，據以反推系
22 爭規定之線路包括「電塔」。

23 ④況且，如認系爭規定之「線路」包括設置系爭電塔，則無異
24 允許電業在必要時，逕得在他人無建築物之土地上設置電
25 塔，而不需經由徵收或價買之程序，此顯非系爭規定立法目
26 的之所在，並嚴重侵犯人民受憲法保障之財產權。再者，電
27 塔之設置本身即已變更土地原來使用之狀態，如認系爭規定
28 定所稱之「線路」，包括電塔在內，則豈有可能發生於他人
29 無建築物之土地上設置電塔，卻不妨礙土地所有人或占有人
30 原有使用之情形。故系爭規定所稱「線路」，應係指通過他
31 人土地或建築物之地下、水底或上空之電（纜）線，並不包

01 括電塔在內，否則該條但書之前段豈非成為贅文。據上，系
02 爭規定所稱之「線路」不包括電塔。

03 ⑤再者，設置系爭電塔雖屬遠年舊事，縱因舉證困難而降低證
04 明度，然被上訴人無法證明系爭承諾書之真正，且系爭電塔
05 雖設立多年，但占有他人土地之原因多端，被上訴人復未能
06 舉據證明於設置系爭電塔前，已事先以書面通知系爭土地所
07 有人或占有人，亦無何相關申請地方政府許可先行施工，並
08 於施工5日前，以書面通知所有人或占有人之相關資料，自
09 難遽認被上訴人設置系爭電塔之初，已按系爭規定行之。是
10 其所辯系爭電塔係依系爭規定合法設置，尚難採信。

11 (2)關於設置系爭電塔是否符合民法820條規定：

12 ①按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。為舊
13 民法第820條第1項所明定。又共有土地或建築改良物，得以
14 共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之者，依土
15 地法第34條之1第1項規定，僅以處分、變更及設定地上權、
16 永佃權、地役權或典權等為限。至共有物之出租、出借，乃
17 共有物之管理行為，並無該條項規定之適用，即應適用民法
18 第820條第1項之規定，除契約另有訂定外，由共有人全體共
19 同為之（最高法院85年度台上字第1070號、最高法院92年度
20 台上字第1734號判決意旨參照）。

21 ②查上訴人主張系爭土地於60年3月31日間，所有權人分別為
22 ○○○及○○○（權利範圍依序為6/10、4/10），為被上訴
23 人所不爭執（見不爭執事項2.），而被上訴人並無法提出設
24 置系爭電塔已取得地主○○○、○○○同意之證明，亦不符
25 民法第820條所定之要件。

26 (3)至被上訴人雖抗辯本件有債權物權化之適用云云，然被上訴
27 人既無法證明與原地主○○○、○○○間有一定合法使用系
28 爭土地之債權關係存在，自無探究本件有無適用債權物權化
29 之必要，併予敘明。

30 4.據上，被上訴人未能證明取得系爭土地所有人○○○、
31 ○○○之同意，或依系爭規定合法在系爭土地設置系爭電

01 塔，其無占有系爭土地合法權源，則上訴人主張被上訴人無
02 權占有系爭土地，應堪採信。

03 (四)上訴人請求拆除系爭地上物返還占有之土地，是否違反民法
04 第148條規定？

05 1.權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
06 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。為民法第
07 148條所明定。又所謂權利濫用，係指外觀上徒具權利行使
08 之形式，實質上違背法律之根本精神，亦即與權利之社會作
09 用及其目的相背馳，應客觀觀察一切具體情事，尤應綜合權
10 利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權
11 利行使所受之損失，比較衡量以判斷。而權利人在相當期間
12 內不行使其權利，依特別情事，足以引起義務人之正當信
13 賴，認為權利人不欲行使其權利，或不欲義務人履行其義
14 務，或以此信賴為其行為之基礎，按一般社會通念，應對義
15 務人加以保護，即認權利人所行使之權利，不發生應有之效
16 果，此乃源於誠信原則之權利失效原則（最高法院112年度
17 台上字第2521號判決意旨參照）。

18 2.被上訴人抗辯上訴人早已知悉系爭鐵塔建置在系爭土地迄
19 今，卻於50年後請求拆除系爭地上物返還占有土地，有違民
20 法第148條規定，而為權利濫用等語，固為上訴人所爭執。
21 然查上訴人於62年6月9日在系爭土地上興建完系爭建物，為
22 兩造所不爭執（見不爭執事項5.），可見上訴人容任系爭電
23 塔設在系爭土地存在長達50年，而未行使物上請求權。再
24 者，上訴人在系爭土地西側沿著地界線建造圍牆，卻至系爭
25 電塔處突向內退縮而形成截角，系爭電塔東南側與圍牆之界
26 線相契合，經本院勘驗及臺中市豐原地政事務所測量結果相
27 符，有勘驗筆錄、照片、附圖可佐（見本院卷153-168頁、
28 185頁）。且觀現場照片，系爭建物及圍牆均已老舊，部分
29 圍牆復有脫落、破損，顯已年代久遠，可見上訴人於系爭建
30 物興建之際，應已知悉系爭電塔設置在系爭土地，並刻意避
31 開系爭電塔所在位置興建圍牆，足使被上訴人信賴上訴人不

01 反對其占有系爭土地。

02 3.再被上訴人抗辯系爭電塔僅占用54.90平方公尺，若予拆
03 除，上訴人所得利益甚微，但對他人及社會造成極水損失等
04 語，亦為上訴人所爭執。而被上訴人主張系爭電塔為輸電鐵
05 塔，係自天輪及馬鞍電廠輸送電力至新社、上城、潭南3所
06 變電所，供應北屯區等6行政區，影響戶數達7萬3,973戶，
07 目前仍供電使用中，如需遷移，除用地取得不易外，因系爭
08 電塔為角度塔（線路轉角處），若改遷移他處，須將前、後
09 電塔一併納入考量並辦理導線更換作業，評估遷改建預計費
10 用為9105萬元等情，有被上訴人提出之工作單、鐵塔用地土
11 地買賣契約書影本都市地價指數、被上訴人之台中區營業處
12 函、大甲溪發電廠函為證（見本院卷133-149頁），而上訴
13 人並不爭執上開證據形式之真正，復表示：遷移電塔費用之
14 計算，被上訴人是專業的等語（見本院卷107頁、206頁），
15 堪認被上訴人本於其專業而對系爭電塔遷移所需費用之計
16 算，有參考價值。另上訴人固主張因被上訴人設置系爭電
17 塔，影響系爭土地交易價值、開發使用，應參酌臺中市辦理
18 公共工程拆遷建築改良物補償自治條例，依拆系爭電塔周圍
19 之建物，而需給予補償費1億3,359元云云，為被上訴人所爭
20 執，且上訴人復未提出因設置系爭電塔有何拆除上訴人建物
21 之情事，更無相關之舉證，自難憑採。又被上訴人在系爭土
22 地上設置系爭電塔，對上訴人之所有權行使固非無影響；然
23 系爭電塔占有系爭土地之位置僅在西北角落，占有之面積僅
24 54.90平方公尺，於系爭土地占比甚微，並為上訴人以圍牆
25 將之區隔在其廠區外，可見系爭電塔對上訴人使用系爭土地
26 之影響不大。何況，上訴人以系爭土地連同其他土地建物，
27 尚能設定最高限額抵押權3億6000萬元予新光銀行，有建物
28 登記第二類謄本可稽（見原審卷93-100頁），則縱有系爭電
29 塔之存在，對上訴人能否借貸不生影響或影響甚微。故如將
30 系爭電塔拆除，對上開地區廣大用電戶及公共利益造成之損
31 害，顯然遠大於上訴人所得利益。

01 □4.據上各情，上訴人既逾50年長時間不行使其權利，且外觀上
02 足以引起被上訴人之正當信賴，且拆除系爭電塔對他人及公
03 共利益之損害，遠大於上訴人所得利益，依上說明，應認上
04 訴人請求被上訴人拆除系爭電塔，違反民法第148條規定。
05 從而上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上
06 訴人拆除系爭電塔，並返還占用部分土地，為無理由。

07 (五)上訴人得請求被上訴人返還相當於租金之不當得利：

08 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益，民法第179條前段定有明文。又於所有權人行使所有權
10 不符民法第148條規定，致限制其權利之行使，不得訴請占
11 有人拆除地上物並返還土地情形，占有人與受讓土地所有權
12 之第三人間，究無任何法律關係，卻因而可使用土地而受利
13 益，致第三人對該土地之使用收益或處分權能受限制而受損
14 害，第三人自非不得依不當得利法律關係，請求占有人返還
15 不當得利，以平衡保障其受憲法保障之財產權（最高法院
16 112年度台上字第1546號判決意旨參照）。而無權占有他人
17 土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。其
18 數額則由法院參考土地申報地價、土地位置、工商業繁榮之
19 程度、占有人使用土地之經濟價值及所受利益等項以為酌定
20 （最高法院107年度台上字第1831號判決意旨參照）。查被
21 上訴人無權占有系爭土地，雖因上訴人違反民法第148條規
22 定，而限制其所有權，致不能請求被上訴人拆除系爭地上物
23 並返還占有之土地，但兩造間究無任何法律關係，被上訴人
24 卻可使用系爭土地而受利益，依上說明，上訴人依不當得利
25 之法律關係，請求被上訴人給付起訴前5年，及自起訴狀繕
26 本送達之翌日起至返還所占有土地之日止，所獲相當於租金
27 之不當得利，自屬有據。

28 2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
29 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地及
30 建物之總價額，土地價額依法定地價，即土地所有權人依土
31 地法所申報之地價，建築物價額則依該管直轄市或縣市地政

01 機關估定之價額，此觀土地法施行法第25條及土地法第148
02 條規定自明。在平均地權條例施行區域，則係指土地所有權
03 人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告申報期
04 間內自行申報之地價，如土地所有權人未於公告期間申報地
05 價者，即以公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16
06 條亦有明定。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎
07 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用
08 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以
09 為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68
10 年台上字第3071號裁判參照）。查系爭土地處郊區，須經
11 由豐勢路2段489巷對外連接豐勢路，週邊有少數建物，其餘
12 大多為農業使用，未有商業活動等情，有地圖、現場照片可
13 參（見本院卷159-168頁）。本院審酌被上訴人為發電、售
14 電業者，其以系爭電塔占有系爭土地供電，固有營利性質，
15 然該電塔為系爭供電地區電力重要輸電線路，業據被上訴人
16 提出之電力輸電線路、導引表、地籍圖資為證（見原審卷83
17 頁、317-328頁），顯具相當公益性，而系爭電塔在系爭土
18 地位置呈三角型，致令上訴人系爭土地之方正性受有影響，
19 再參酌當地繁榮程度、經濟活動情況、交通便利性及生活機
20 能度等情，應以系爭土地申報地價年息5%，計算相當於租金
21 之不當得利為適當，上訴人主張按鄰近區域實價登錄之租金
22 計算每月不當得利金額5,763元，顯然過高，被上訴人主張
23 應按系爭土地申報地價年息3%，則屬過低，均無可採。又系
24 爭土地107年、109年、111年每平方公尺之申報地價依序為
25 1,360元、1,120元、960元，有地價第二類謄本、公告地價
26 查詢資料可稽（見本院卷307-312頁）。而地主應每2年，於
27 主管機關辦理規定地價程序公告時，申報地價1次，此觀平
28 均地權條例第14條至第16條規定即明，是108年、110年每平
29 方公尺即無須申報地價，仍各與107年、109年申報地價相
30 同，依序為1,360元、1,120元。從而，被上訴人請求上訴人
31 給付起訴前5年即自107年6月10日起至112年6月9日，計1萬

01 5,766元（計算式如附表所示），及自起訴狀繕本送達翌日
02 起至返還占用土地之日止，按月給付依上開占用面積，乘以
03 系爭土地當年度申報地價年息百分之5，再除以12計算之金
04 額範圍內之不當得利，為有理由。逾此部分之請求，即屬無
05 據，不應准許。

06 (六)綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付1萬
07 5,766元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年7月12日（見原
08 審卷41頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，另請求
09 被上訴人自112年7月12日起至返還占用土地之日止，按月給
10 付依上開占用面積，乘以系爭土地當年度申報地價年息百分
11 之5，再除以12計算之金額，為有理由，逾此範圍之請求，
12 及依民法第767條第1項規定，請求被上訴人拆除系爭地上
13 物，並返還占用之土地予上訴人，均無理由，不應准許。從
14 而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未
15 洽，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
16 判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。又本
17 件不得上訴第三審，判決後即告確定，自無假執行宣告之必
18 要，上訴人假執行之聲請，應予駁回。至原審就上開不應准
19 許部分，所為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘
20 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部
21 分上訴。

22 (七)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
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 五、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
26 主文。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日
28 民事第七庭 審判長法官 陳得利
29 法官 高英賓
30 法官 莊宇馨

31 正本係照原本作成。

01 不得上訴。

02

書記官 謝安青

03 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

04 附表

05

臺中市○○區○○段000地號	
占用面積	54.9m ²
土地價額（元/m ² ）	107年至108年：1,360元 109年至110年：1,120元 111年至112年：960元
相當租金之不當得利	107年6月10日起至112年6月9日，計1萬5,766元 (一)107年6月10日起至107年12月31日：2,085元 計算式： $(54.9\text{m}^2 \times 1,360\text{元} \times 0.05 \times 6/12) + (54.9\text{m}^2 \times 1,360\text{元} \times 0.05 \times 1/12 \times 21/30)$ (二)108年：3,733元 計算式： $54.9\text{m}^2 \times 1,360\text{元} \times 0.05 \times 1$ (三)109年至110年：6,149元 計算式： $54.9\text{m}^2 \times 1,120\text{元} \times 0.05 \times 2$ (四)111年：2,635元 計算式： $54.9\text{m}^2 \times 960\text{元} \times 0.05 \times 1$ (五)112年1月1日起至112年6月9日：1,164元 計算式： $(54.9\text{m}^2 \times 960\text{元} \times 0.05 \times 5/12) + (54.9\text{m}^2 \times 960\text{元} \times 0.05 \times 1/12 \times 9/30)$