

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第2691號

原告 宏蓉有限公司

法定代理人 謝曜駿

訴訟代理人 陳清進律師

施又丞律師

被告 台灣電力股份有限公司

法定代理人 楊偉甫

訴訟代理人 陳玫瑰律師

陳君漢律師

卓素芬律師

被告 惠國大廈管理委員會

法定代理人 楊瑞成

訴訟代理人 李宏誠律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國110年7月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告惠國大廈管理委員會應自民國一百零八年五月二十一日起，至返還其占用臺北市○○區○○段○○段○○○○○號（門牌號碼：臺北市○○區○○○路○段○號地下一樓）建物如本判決附圖一編號C所示面積十六點九四平方公尺之範圍予原告之日止，按月給付原告新臺幣柒仟柒佰陸拾柒元。

被告惠國大廈管理委員會應自民國一百零九年十二月五日起，至返還其占用臺北市○○區○○段○○段○○○○○號（門牌號碼：臺北市○○區○○○路○段○號地下一樓）建物如本判決附圖一編號D扣除編號D1部分所示面積八點二七平方公尺之範圍予原告之日止，按月給付原告新臺幣參仟柒佰玖拾貳元。

01 原告其餘之訴駁回。

02 訴訟費用由被告惠國大廈管理委員會負擔三分之一，餘由原告負
03 擔。

04 本判決原告勝訴部分得假執行。但被告惠國大廈管理委員會就主
05 文第一項如按月以新臺幣柒仟柒佰陸拾柒元為原告預供擔保，就
06 主文第二項如按月以新臺幣參仟柒佰玖拾貳元為原告預供擔保，
07 得免為假執行。

08 原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序部分：

11 一、本件被告惠國大廈管理委員會（下簡稱惠國管委會）之法定
12 代理人即主任委員於本院審理中由杜文縣變更為楊瑞成（任
13 期自民國110年2月2日起至111年2月1日止），有臺北市政府
14 都市發展局110年5月10日北市都建字第1106034580號同意備
15 查惠國管委會改選結果報備一案之函文影本為證（見本院卷
16 (二)第175-177頁），並經楊瑞成聲明承受訴訟（見本院卷(二)
17 第171-173頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規
18 定，並無不合，應予准許。

19 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
20 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
21 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查
22 原告起訴原依民法第767條第1項前段、中段及第179條等規
23 定，聲明請求如附表「起訴聲明」欄所示（見本院108年度
24 北司調字第783號卷《下稱調字卷》第5至6頁；本院卷(一)第5
25 1頁）；嗣經本院履勘確認現場狀況及原告所要求拆除、返
26 還之範圍，並囑託臺北市松山地政事務所測量繪製複丈成果
27 圖（即如本判決附圖一，以下均稱附圖一）後，原告於110
28 年3月9日將其訴之聲明變更為如附表「變更後聲明」欄所示
29 （見本院卷(一)第405至406、491-492頁），並追加民法第184
30 條第1項前段、第185條第1項為其請求權基礎（見本院卷(一)
31 第493至494頁）。經核原告所為變更及追加，均係本於其主

張所有臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○○路0段0號地下1樓，下稱系爭建物）遭被告之機電設備與管線無權占用之同一基礎事實，並擴張及減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：伊於103年7月29日買受所有之系爭建物位於惠國大廈之地下1樓，但其中如附圖一編號B（面積 23.05m^2 ，即台電配電室（受電室））、編號C（面積 16.94m^2 ，即大電表室）以及扣除編號D1即原告之電表箱以外之編號D（即小電表室，整體面積為 8.51m^2 ，扣除原告單獨使用之電表箱即編號D1所示範圍面積 0.24m^2 後之面積為 8.27m^2 ，此區域下簡稱編號D-D1）所示範圍，現均遭被告台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）設置電表、無熔絲開關一次側之供電纜線或其他機電設備、電力管線供惠國大廈住戶電力所占用；另為供電所需，惠國大廈全體住戶亦共同於前揭編號C、編號D-D1所示範圍設置除電表及無熔絲開關一次側之供電纜線外，其餘無熔絲開關及無熔絲開關二次側之供電纜線及其他機電設備，且其電力管線更沿系爭建物天花板而橫越占用如本判決附圖二（下僅稱附圖二）區域1、區域2所示範圍（面積合計 24.468m^2 ），該等設備並由被告惠國管委會負責管理維護。被告二人未經伊同意，無權在系爭建物架設上開機電設備、電表、供電纜線及電力管線占用專有部分，已嚴重侵害伊對系爭建物係以每月每平方公尺新臺幣（下同）458.5元之金額出租予第三人休憩時間有限公司（下稱休憩公司）使用收益，致伊就附圖一編號B所示遭占用範圍受有每月1萬0,568元【計算式： $458.5\text{元}/\text{m}^2 \times 23.05\text{m}^2 = 10,568\text{元}$ （元以下4捨5入，下同）】、附圖一編號C所示遭占用範圍受有每月7,767元【計算式： $458.5\text{元}/\text{m}^2 \times 16.94\text{m}^2 = 7,767\text{元}$ 】、附圖一編號編號D-D1所示遭占用範圍受有每月3,792元【計算式： $458.5\text{元}/\text{m}^2 \times 8.27\text{m}^2 = 3,792\text{元}$ 】之租金損害，或渠等因

01 此受有相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項前
02 段、中段之規定，以及依民法第184條第1項前段、第185條
03 第1項或民法第179條之規定，求為判決：如附表「變更後聲
04 明」欄所示。

05 二、被告答辯：

06 (一)台電公司則以：

07 1.伊有權占用附圖一編號B所示範圍：依建築法第97條授權中
08 央主管建築機關訂定之「建築技術規則」建築設備編第一章
09 電氣設備第1之1條第1項及第2項於69年4月18修正前之規
10 定，以及67年8月2日修正之「台灣電力公司營業規則」（下
11 稱簡稱營業規則）第9條、第10條規定，建築設計時，本應
12 預留設配電場所及通道供配置配電設備，若未預留將無法通
13 過建築主管機關審核，亦無法獲得建築執照及使用執照之核
14 發；且伊得要求用戶於建築物內無償提供受電場，受電室，
15 及有關配線通道，以供裝設二次變電所，變壓器或供電線路
16 與設備之用，若用戶拒絕，伊可拒絕供電，勢將影響房屋之
17 交易價值。基於前開建築以及聲請供電之規則以及惠國大廈
18 用電需求，訴外人惠群工程有限公司(下稱惠群公司)已代表
19 全體起造人於68年1月9日出具聲明書（下稱系爭聲明書），
20 承諾將系爭建物內如附圖二編號A與編號B所示，即包含附圖
21 一編號B所示，面積共計50m²部分之範圍，「無償提供」伊
22 「永久使用」作為配電室，以設置所需供電設備，並約定嗣
23 後若將系爭建物讓售第三人，其負責告知受讓人此事，使聲
24 明書對第三人仍有效等語，伊方於68年間在該處設置高壓供
25 電設備。前開配電室與高壓供電設備自68年設置後並未更動
26 位置，原告於買受系爭建物時從現場外觀即可知伊占用前開
27 範圍作為「台電受電室」而知悉上情，自仍應受系爭聲明書
28 之無償使用約定拘束。伊既係依系爭聲明書有權使用附圖一
29 編號B所示範圍，自未侵害原告或有不當得利。

30 2.有關附圖一編號C及編號D-D1所示範圍：於此範圍內所設置
31 「電表」雖係伊所有物，但依營業規則第63條已借予用戶使

01 用保管，此為供電必要之附屬設備，是與前開受電室同時於
02 68年間設置，設置位置係經原始起造人提供，並非伊決定，
03 無熔絲開關一次側之供電纜線亦屬相同情況，前開設備遷移
04 均需由用戶依營業規則第64條申請。伊先抗辯並未占用此範
05 圍；退步言，前開設備設置時之位置既經當時系爭建物所有
06 人即原始起造人同意，自屬有權占用該處，並無不當得利或
07 故意、過失侵害原告權利可言。

08 3.再退步言，縱非有權占用原告於103 年7 月29日買受系爭建
09 物時即知部分專有部分範圍遭前開機電設備等占用之事實，
10 其卻遲至108 年5 月13日間始提起本件訴訟，其侵權行為請
11 求權顯罹於2 年短期時效。依原告要求拆遷電表以及相連之
12 管線、機電設備勢必造成惠國大廈其他住戶用電中斷、生活
13 失序，所受損害甚鉅，原告自己亦可能無電可用，損害系爭
14 建物交易價值，原告之請求自己所得利益少，損害他人與公
15 共利益大，屬民法第148 條第1 項之權利濫用，不應准許。
16 原告請求計算相當租金之不當得利與損害賠償基準亦不合理
17 等語，資為抗辯。

18 並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之
19 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 (二)惠國大廈管委會則以：依惠國大廈管理組織章程及規約第12
21 條第1款之規定，有關公寓大廈管理條例第11條所載共用部
22 分及其相關設施之拆除，應以區分所有權人會議之決議為
23 之，故有關附圖一編號C、編號D-D1所示區域內，除被告台
24 電公司主張為其所有之電錶、無熔絲開關一次側之供電纜線
25 外，其餘無熔絲開關及無熔絲開關二次側之供電纜線及其他
26 機電設備，以及如附圖二區域1、區域2所示區域範圍內設置
27 之機電設備、電力管線等，雖由伊負責維護管理，然伊對此
28 並無處分權限，是原告請求伊拆除設於上開區域內，由惠國
29 大廈各區分所有權人所使用之無熔絲開關、無熔絲開關二次
30 側之供電纜線及其他機電設備，並無理由。再者，原告所指
31 惠國大廈之機電設備有占用系爭建物如附圖一編號C、編號D

01 -D1所示區域乙節，業經臺灣高等法院105年度上易字第224
02 號（下稱另案）判決認定伊係以每月減收之管理費，作為上
03 開區域機電設備使用原告系爭建物專有部分之價款，亦即該
04 有償使用之法律關係與租賃關係相同，於本件應有爭點效之
05 適用，而伊每月僅向原告收取半數即7,500元之管理費（依
06 原告所有坪數每月應付管理費為1萬5,000元，自108年10月3
07 1日起原告繳付超出7,500元管理費之部分，伊均將其列為暫
08 收款），則依另案判決之認定，惠國大廈之機電設備占用系
09 爭建物上開範圍為使用，亦非屬無權占有。況且，倘認原告
10 本件請求為有理由，包含原告在內之惠國大廈全體住戶將陷
11 於無電可用之窘境，此亦徵原告提起本訴顯為損人不利己之
12 行徑，已屬權利濫用行為；且原告以其出租他人之租金為計
13 算損害賠償之基準，亦未將伊與被告台電公司之占用範圍分
14 別釋明，即概括聲明請求伊與被告台電公司應就占用如附圖
15 一編號C、編號D-D1所示區域按月連帶給付7,767元、3,792
16 元，與法均有未合，其所為請求自非可採等語，資為抗辯。
17 並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之
18 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、兩造不爭執之事實（見本院卷(二)第166-167頁）：

20 (一)原告於103年7月29日買受位於惠國大廈地下1樓之系爭建
21 物，於同年8月20日登記為所有權人。

22 (二)附圖一編號B與附圖二編號A所示區域為打通，其內擺設之高
23 壓供電設備均屬於被告台電公司所有；於附圖一編號C、編
24 號D所示範圍內，所設置之電表及無熔絲開關一次側之供電
25 纜線係屬於被告台電公司所有，其中電表為台電公司出借予
26 用戶使用，其餘無熔絲開關、無熔絲開關二次側之供電纜線
27 及其他機電設備則係由被告惠國大廈管委會負責管理維護；
28 另系爭建物天花板如附圖二（見本院卷(一)第381頁）區域1、
29 區域2之範圍，亦佈有提供惠國大廈住戶使用之電力管線。

30 (三)前開各項機電設備、電表以及電力管線於68年間設置後，設
31 置位置並未變動（見本院卷(一)第111頁）。

01 (四)惠群工程有限公司於68年1月9日有簽立如被證7、被證11
02 (見本院卷(一)第89、163頁)所示之聲明書。

03 (五)原告自107年8月起每月有繳交1萬3,950元予被告惠國大廈管
04 委會收受。

05 (六)惠國大廈管委會於108年9月24日已收受原告108年9月23日民
06 事準備(二)狀繕本(依民法第450條規定表示終止不定期租賃
07 契約)送達。

08 四、兩造之爭點(見本院卷(二)第167頁)：

09 (一)依民法第767條第1項前段、中段、第179條、第184條第1項
10 前段向台電公司請求部分：

- 11 1.台電公司設置設備、電表占用系爭建物如附圖一編號B、編
12 號C、編號D-D1所示範圍部分，是否如其抗辯為有權占用？
- 13 2.若屬無權占用，原告對台電公司之侵權行為損害賠償請求權
14 是否罹於時效？又原告之請求是否屬民法第148條第1項所定
15 權利濫用？
- 16 3.承上，若屬無權占用，且無上開權利障礙事由，原告得向台
17 電公司請求不當得利或侵權行為損害賠償之金額應如何計
18 算？

19 (二)依民法第767條第1項前段、中段、第179條、第184條第1項
20 前段向惠國管委會請求部分：

- 21 1.惠國大廈住戶占用系爭建物如附圖一C、編號D-D1部分以及
22 系爭建物天花板如附圖二(見本院卷(一)第381頁)區域1、區
23 域2之範圍，是否因惠國管委會與原告間有租賃契約為有權
24 占用？
- 25 2.若屬無權占用，原告請求由惠國管委會拆遷，是否有理由？
26 又原告之請求是否屬民法第148條第1項所定權利濫用？
- 27 3.承上，若屬無權占用，且無上開權利障礙事由，原告得向惠
28 國大廈管理委員會請求不當得利或侵權行為損害賠償之金額
29 應如何計算？

30 (三)被告二人是否有共同侵權行為？原告並依民法第185條請求
31 被告二人連帶賠償部分(訴之聲明第一項、第三項)，是否

01 有理由？

02 五、本院得心證之理由：

03 (一)向被告台電公司請求部分：

04 1.台電公司係有權占用如附圖一編號B（面積23.05m²）所示範
05 圍，原告依民法第179條、第184條第1項前段就請求按月給
06 付1萬0,568元無理由：

07 (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
08 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；因故意
09 或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第
10 179條、第184條第1項前段分別定有明文。查，台電公司占
11 用系爭建物附圖一編號B所示範圍與附圖二編號A所示區域，
12 在其內擺設之高壓供電設備作為配電室（受電室）使用，又
13 附圖一編號B所示之占用面積，以加計配電室室內間隔之牆
14 壁占用面積，靠惠國大廈大樓牆面的部分只測到內牆一側的
15 方式測量計算，其面積為23.05m²等情，經本院勘驗以及地
16 政機關測量，有本院109年11月5日勘驗筆錄與臺北市松山地
17 政事務所109年11月11日北市松地測字第1097022594號函文
18 暨所附複丈成果圖（即附圖一）附卷可稽（見本院卷(一)第30
19 9-313頁），就此占用情形兩造固不爭執。

20 (2)惟台電公司抗辯其占用前開範圍設置高壓供電設備作為配電
21 室（受電室）使用，自始即經惠群公司代表全體起造人同意
22 無償永久提供使用，並約定嗣後若將系爭建物讓售第三人會
23 負責告知使約定持續對後手有效等情，已提出原告不爭執為
24 真正，經起造人惠群公司於68年1月9日用印大小章並記載：
25 「本人新建十四層樓房一棟，建築面積合計九八三六平方公
26 尺，茲為用電需要，願依照貴公司營業規則第十條之規定，
27 以其中坐落台北市復興南路八德路口一戶房屋部分土地(或
28 地下室)計面積50平方公尺(詳如附圖)，無償提供貴處永久
29 使用，以便闢為配電室(場)，設置所需供電設備，俾供應上
30 列一棟房屋用電。…。嗣後如將該配電室所有建築及土地讓
31 售第三人，負責切實告知受讓人，本聲明書對其仍繼續有

01 效，以免滋生紛擾。…。」之聲明書（即系爭聲明書）暨附
02 圖（即本判決附圖四，下稱附圖四）存卷為證（見本院卷(一)
03 第89、163頁）。參以附圖四所繪製提供無償永久使用之位
04 置及範圍，與附圖一編號B所示範圍與附圖二編號A所示區域
05 位置大致相符；且前開台電公司占用作為配電室（受電室）
06 之範圍，以不計算間隔牆面占用面積，僅計算牆面內側空間
07 占用面積之方式測量計算，其面積正好為50平方公尺乙節，
08 有另案法院囑託臺北市政府地政局土地開發總隊於106年5月
09 24日繪製的鑑定圖在卷可參（彩色圖見臺灣高等法院105年
10 度上字第224號卷(二)第74頁，影本見本院卷(一)第74頁，編為
11 本判決附圖三，下稱附圖三），兩造對於前開各項機電設
12 備、電表以及電力管線於68年間設置後，設置位置並未變動
13 等情亦無爭執（前不爭執事項(三)）。互核足見台電公司現在
14 占用作為配電室（受電室）之範圍，包含如附圖一編號B
15 （面積23.05m²）所示範圍之部分，確實係系爭聲明書中惠
16 群公司同意提供無償永久使用者。

17 (3)又依68使字第0248號使用執照卷宗內切結書暨變更後起造人
18 名冊、陳情書暨變更後起造人名冊之記載（影本見本院卷(二)
19 第73-95頁），惠國大廈全體起造人共有9人，渠等約定系爭
20 建物所有人為惠群公司、施素素、王益洋、王益洲、王光陽
21 等5人。系爭聲明書雖僅有其中一人即惠群公司具名簽署，
22 然按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
23 約即為成立，民法第153條第1項定有明文；所謂默示同意，
24 除表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果
25 意思者外，倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定人間之特
26 別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，
27 亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院100年度台上字第2
28 103號判決意旨參照）。依建築法第97條規定，授權中央主
29 管建築機關訂定之「建築技術規則」建築設備編第一章電氣
30 設備第1之1條第1項及第2項，於69年4月18日修正前即規
31 定：「為建築物之供電需要，建築師應在建築設計時，洽當

地電業單位，決定需留設之配電場所及通道。配電場所應設置於地面或地面以上樓層。如有困難必須設置於地下樓層時，僅能設於地下一層。」（見調字卷第97-98頁，被證4號），以及67年8月2日修正之營業規則第9條明定：「…，用戶應於其土地上或建築物內無償提供受電場，受電室，及有關配線通道，以供本公司裝設二次變電所，變壓器或供電線路與設備之用，…。」、第10條明定：「用戶密集受環境限制裝設供電設備發生困難地區，本公司得要求聲請用電之用戶於其土地上或建築物內提供場所，以供本公司裝設變壓器及供電設備與線路供應其本身及附近其他用戶之用電，如不獲允，本公司得拒絕其聲請。……」（見調字卷第99-100頁，被證5號），可知倘若惠國大廈全體起造人，或系爭建物之起造人，未均同意「無償提供受電場，受電室，及有關配線通道，以供…裝設二次變電所，變壓器或供電線路與設備之用」，台電公司得拒絕供給電力給惠國大廈。而「電力」係現代都市人之生活不可或缺者，倘建築物未有電力供給，其用途將大大受限，經濟價值亦會貶損，揆諸一般社會之通念，無從想像當時會有任何起造人不願依系爭聲明書承諾無償提供台電公司場地作為配電室（受電室）而使自己無電力可用，台電公司主張惠群公司以外之惠國大廈起造人亦均有依系爭聲明書承諾之意思，可堪採信。是以，台電公司基於惠國大廈全體起造人之同意，依系爭聲明書所提供範圍占用包含如附圖一編號B（面積23.05m²）所示範圍之部分設置配電室（受電室），並非無法律原因占用，亦難認可構成侵權行為。

(4)原告另以系爭聲明書僅為債權關係，且原告未依系爭聲明書內容受前手告知繼受其效力，而是於另案審理中方第一次見到系爭聲明書，故其不受系爭聲明書效力拘束云云為反駁。然查，系爭建物於69年7月21日為第一次登記後，原告之法定代理人謝曜駿即於77年3月8日即因拍賣取得系爭建物所有權，俟原告公司於92年4月11日設立登記後，謝曜駿於92年7

01 月21日將系爭建物以買賣為原因移轉予原告公司，原告於96
02 年間、99年間又將系爭建物賣出、信託第三人，嗣後於103
03 年7月29日又買回系爭建物，於同年8月20日登記為所有權人
04 等情，有系爭建物建物登記公務用謄本、異動索引表存卷可
05 證（見本院卷(一)第277-291頁）。足見原告之法定代理人謝
06 曜駿為起造人之直接後手，早於77年間即曾以個人名義取得
07 系爭建物使用，嗣後雖改以原告公司名義取得所有權，然實
08 際上已使用系爭建物30餘年，對於起造人同意永久無償提供
09 台電公司占用系爭建物設置配電室（受電室）之情形，應知
10 之甚詳，其稱未受前手告知，於另案方第一次見到系爭聲明
11 書云云，實難採信。從而，原告應繼受前手起造人系爭聲明
12 書之約定，無償提供50平方公尺場地予台電公司，其主張台
13 電公司占用如附圖一編號B（面積23.05m²）所示範圍受有不
14 當得利或侵權行為，依民法第179條、第184條第1項前段請
15 求按月給付1萬0,568元云云，核屬無據，無從准許。

16 2.原告請求台電公司拆除於如附圖一編號C（面積16.94m²）以
17 及編號D-D1（面積8.27m²）所示範圍設置之電表、無熔絲開
18 關一次側之供電纜線，並請求不當得利或侵權行為損害賠
19 償，係屬權利濫用：

20 (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，
21 民法第767條第1項前段定有明文。惟按權利之行使，不得違
22 反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項
23 亦定有明文。

24 (2)被告台電公司不爭執於系爭建物如附圖一編號C（面積16.94
25 m²）以及編號D-D1（面積8.27m²）所示範圍內設置有其所有
26 的電表以及無熔絲開關一次側之供電纜線，惟依其67年8月2
27 日修正之營業規則第9條、第10條明定用戶應於其土地上或
28 建築物內無償提供受電場，受電室，及有關「配線通道」供
29 台電公司裝設設備與供電線路，如不獲允許，台電公司得拒
30 絕供電，業如前述；又台電公司營業規章第63條規定：「用
31 戶用電計量所需之電度表由本公司備置，但用戶應於供電範

01 圍內無償提供適當場所及預置電度表接線箱(電表箱)，以供
02 裝設電度表。」、「檢驗送電後電度表由本公司負責維護，
03 用戶對所使用之電度表，應依使用借貸關係有關規定負善良
04 保管之責。」、於第64條規定：「電度表及本公司封印不得
05 任意拆遷、移動或更換，如有必要，需經申請並由本公司認
06 可及施工。」，可知用戶聲請用電時，依台電公司之營業規
07 則或營業規章，本應無償提供設置場所以及配線通道予台電
08 公司設置電表以及無熔絲開關一次側之供電纜線等供電設備
09 與線路。再者，電表、無熔絲開關一次側之供電纜線等設備
10 係一併與配電室(受電室)內之高壓供電設備於68年間，即
11 系爭建物於69年7月21日為第一次登記前，設置完成，迄今
12 並未變更位置等節，為兩造所不爭執(見前三、不爭執事項
13 三)，則被告台電公司抗辯現在電表、無熔絲開關一次側之
14 供電纜線所設置位置，係經68年當時系爭建物所有人即原始
15 起造人同意提供，設置時屬有權占用等語，可堪採信。

16 (3)原告固未繼受前揭起造人與台電公司間無償提供系爭建物如
17 附圖一編號C以及編號D-D1所示範圍之約定；惟承前1.(4)所
18 述系爭建物所有權人變動情形，原告之法定代理人謝曜駿自
19 77年間即明知或可得而知悉系爭建物起造人經由配合台電公
20 司之營業規則、營業規章，無償提供系爭建物如附圖一編號
21 C以及編號D-D1所示範圍予台電公司設置電表、無熔絲開關
22 一次側之供電纜線，以取得電力供給之情形。原告之法定代
23 理人謝曜駿於得知前開情形30餘年內，均未對台電公司提出
24 爭執，已使台電公司產生正當之信賴，信任其將不再行使其
25 權利，於30餘年後方提起本件訴訟，依民法第767條第1項前
26 段、中段、第179條、第184條第1項前段向台電公司請求拆
27 除前開範圍電表、無熔絲開關一次側之供電纜線，已有違誠
28 信。且拒絕無償提供台電公司設置電表、無熔絲開關一次側
29 之供電纜線之如附圖一編號C以及編號D-D1所示範圍面積甚
30 小；台電公司因此拆除電表、無熔絲開關一次側之供電纜
31 線，或拒絕供電造成惠國大廈其他用戶無電可用之損害甚

大，其請求台電公司拆除該部分電表、無熔絲開關一次側之供電纜線以及給付不當得利、損害賠償等，均屬權利濫用，無從准許。

(二)向被告惠國管委會之請求：

1.被告惠國管委會得為惠國大廈區分所有權人全體就本件占有系爭建物如附圖一編號C（面積 16.94m^2 ）以及編號D-D1（面積 8.27m^2 ）所示範圍以及系爭建物天花板如附圖二區域1、區域2之範圍之紛爭被訴：

(1)查，系爭建物如附圖一編號C（僅測量房間牆面內側以內之面積 16.94m^2 ）以及編號D（面積 8.51m^2 ）所示範圍，各自為有獨立門鎖之房間，其內設置有惠國大廈各區分所有權人向台電公司借用之電表，以及其他屬於惠國大廈全體區分所有權人之無熔絲開關、自耦變壓器、ATS 與其他相關管線（下合稱系爭機電設備與線路），如附圖一編號D1之位置則為原告單獨使用之電表箱（面積 0.24m^2 ），另系爭建物天花板如附圖二區域1、區域2之範圍，亦佈有惠國大廈住戶使用之電力管線等情，業經本院勘驗以及地政機關測量，有本院109年11月5日勘驗筆錄暨附圖一、現場照片附卷可稽（見本院卷(一)第309-313、376-378頁），兩造亦不爭執（見前三、不爭執事項(二)）。又在如附圖一編號C以及編號D所示範圍之房間內，電表、系爭機電設備與線路固係靠著牆面與天花板設置，因此房間中有少許空地，然前開空地實際上僅足供作進入維護、保養房間內電表、系爭機電設備與線路之走道及作業空間使用，是以，應認原告以外之惠國大廈全體區分所有權人係占有系爭建物如附圖一編號C（面積 16.94m^2 ）以及編號D-D1（面積 8.27m^2 ）所示整個房間範圍作為設置渠等向台電公司借用之電表併系爭機電設備與線路之用，又占有系爭建物天花板如附圖二區域1、區域2之範圍設置渠等之電力管線等情。

(2)又前開範圍之系爭機電設備與線路、電力管線與電表雖係惠國大廈全體區分所有權人共有、各自所有或各自以其名義向

01 台電公司借用，然被告惠國管委會自承其為惠國大廈全體區
02 分所有權人管理、保養、維護如附圖一編號C、編號D所示範
03 圍內設置之電表以及系爭機電設備與線路，以及系爭建物天
04 花板如附圖二區域1、區域2之範圍之電力管線等語（見本院
05 卷(一)第412、495頁），此由惠國管委會為惠國大廈全體區分
06 所有權人另起訴請求：「被告（即本件原告）應容忍台灣電
07 力公司人員、惠國大廈之管理負責人或管理委員會定期進入
08 惠國大廈地下一樓之大電錶室、小電錶室（即如附圖一編號
09 C、編號D所示範圍）抄寫電錶、維護、管理及修繕。」（見
10 本院卷(一)第457-464頁，本院另以108年度訴字第33號受
11 理），益徵惠國管委會有為惠國大廈全體區分所有權人管
12 理、維護前開範圍之機電設備、電力管線之權責，自得就相
13 關爭議為區分所有權人全體被訴。

14 2.原告與惠國管委會間並無租賃契約，原告以外之惠國大廈區
15 分所有權人占有系爭建物如附圖一編號C（面積16.94m²）以
16 及編號D-D1（面積8.27m²）所示範圍以及系爭建物天花板如
17 附圖二區域1、區域2之範圍均為無權占有：

18 (1)按成立契約，需當事人互相表示意思一致，此觀民法第153
19 條第1項即明。惠國管委會抗辯其已向原告租用如附圖一編
20 號C以及編號D所示範圍云云，原告已否認之。惠國管委會所
21 為抗辯無非以其與原告於另案就惠國管委會是否係無權占有前
22 開範圍而受有不當得利乙事，亦有爭執，就此重要爭點，另
23 案即臺灣高等法院105年度上易字第224號確定判決第9頁第1
24 8行至第24行已認定惠國管委會以減收管理費之對價租用前
25 開範圍，此確定判決之認定應有爭點效為據（見本院卷(一)第
26 176頁）。然查，另案是於107年3月6日第二審言詞辯論終
27 結，該案訴訟標的係惠國管委會主張依民法第179條之規定
28 請求原告給付惠國大廈外牆修補工程分擔款32萬6,396元暨
29 法定遲延利息，原告於該案則以惠國管委會無權占有系爭建
30 物如附圖三所示之「大電錶室」、「小電錶室」以及「黃色
31 區塊」，應給付原告相當租金之不當得利，此不當得利債權

可與惠國管委會主張之債權為抵銷等語，而為抗辯；惠國管委會則以其已用減收管理費補償原告等語為反駁。該確定判決第9頁第18行至第24行就前開爭點係認定：「……而被上訴人宏蓉公司（即本件原告）對減價收受管理費之事實並不爭執，雖稱：因為地下一樓不需要使用電梯，也不需要大樓的清潔人員就其所在的公共區域進行清潔，才減價收受管理費云云，惟並未舉證證明之，尚不足採。足見上訴人（即本件被告惠國管委會，下同）所辯上訴人確因惠國大廈之機電設備占用宏蓉公司之專有部分，故自數十年前開始，即對宏蓉公司減額收取管理費作為補償等語，自屬有據。被上訴人宏蓉公司主張惠國大廈機電設備占用其專有部分應給付伊相當於租金之不當得利，並以上開債權與系爭工程款應分擔費用相抵銷云云，自無可取。」等語，有該確定判決存卷可參（見本院卷(一)第77頁），僅認定原告已經從惠國管委會受有補償，無從再主張對惠國管委會有不當得利而已。惟單純接受補償，與當事人雙方就租賃標的物特定範圍、租用面積以及租金計算方式等要點意思表示一致而成立租賃契約之情況，終究不同，難認前開確定判決有認定兩造已有租賃契約之合意之意思。惠國管委會就前開租賃契約關係存在之抗辯，未再舉其他證據以實其說，其稱與原告間現存有有效之租賃契約關係有權占用如附圖一編號C以及編號D所示範圍云云，並不可採，原告以外其他惠國大廈區分所有權人對前開範圍係無權占有。

(2)惠國管委會就系爭建物天花板如附圖二區域1、區域2所示電力管線占用範圍，未指明其有何使用權源，原告主張該部分為無權占有，亦堪採信。

3.原告請求惠國管委會拆除如附圖一編號C（面積16.94m²）以及編號D-D1（面積8.27m²）所示範圍之系爭機電設備與線路，以及拆除系爭建物天花板如附圖二區域1、區域2之範圍的電力管線，均為濫用權利：

(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，

01 民法第767條第1項前段定有明文。惟按權利之行使，不得違
02 反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項
03 亦定有明文。查權利之行使，是否以損害他人為主要目的，
04 應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會
05 因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行
06 使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大
07 者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之
08 基本內涵所必然之解釋。

09 (2)查，系爭機電設備與線路，以及系爭建物天花板如附圖二區
10 域1、區域2之範圍的電力管線均為輸送配電室（受電室）之
11 電力到各惠國大廈區分所有權人專有部分之必要設備與管
12 路，惠國管委會抗辯若拆除系爭機電設備與線路，以及拆除
13 系爭建物天花板如附圖二區域1、區域2之範圍的電力管線，
14 將使包含原告在內之惠國大廈全體住戶將陷於無電可用之窘
15 境，原告之請求損人不利己，已屬權利濫用行為等語。原告
16 則主張電表、前開系爭機電設備與線路與電力管線技術上均
17 可以拆除遷移至一樓大廳信箱之位置，只要被告惠國管委會
18 於施工流程有良好的規劃與管制，可以先在一樓施作好電表
19 與相關設備、線路，等設施作好，再拆除地下一樓的電表、
20 前開系爭機電設備與線路與電力管線，對於住戶影響就不
21 大，不能因為住戶一、兩天生活不便來繼續侵害原告所有
22 權；又拆遷如附圖一編號C、編號D所示範圍之電表與所連接
23 系爭機電設備與線路的報價是762萬3,021元，但因可設置10
24 0多個電錶，目前有83個用電戶，每個用戶平均下來一戶負
25 擔大約9萬1,844元，每個用電戶負擔拆遷花費並未過高，否
26 認要求拆遷前開設備為權利濫用等語。

27 (3)查，原設置於系爭建物之電表、前開系爭機電設備與線路以
28 及電力管線技術上均可以拆除遷移至一樓共用部分之大廳，
29 拆遷工程所需費用估算為762萬3,021元等節，經原告委請電
30 機技師、水電專業人員與台電公司討論後提出報價以及規劃
31 之簡略圖說，有光兆電機技師事務所電機工程技師黃信雄之

報價單、圖說、技師職業執照以及技師證書等件影本附卷可稽（見本院卷(一)第201-207頁），固堪信屬實。惟設置於系爭建物天花板如附圖二區域1、區域2之範圍的電力管線，因貼近天花板，對原告出租系爭建物收益之影響甚小，實際上原告將電力管線以裝潢遮蔽後，已將前開區域之空間出租他人乙節，本院已到現場勘驗查明，有勘驗筆錄存卷可按（見本院卷(一)第309-310頁），原告請求拆除前開區域之電力管線，實未增益原告可供出租之建物範圍面積，卻使惠國管委會需支出前開鉅額工程費用；且查，系爭建物依其建物登記公務用謄本之記載，建築完成日期為68年2月9日，主要建材為鋼筋混凝土造（見本院卷(一)第277頁），其建築改良物耐用年數應為60年，至128年耐用年數屆滿；設若被告等人於原告起訴時即108年間，即拆遷返還如附圖一編號C（面積16.94m²）以及編號D-D1（面積8.27m²）所示範圍予原告另行使用，出租他人收益，在系爭建物超過前開耐用年數而過於老舊前，可再出租20年【計算式：68+60-108=20】。依原告主張其出租系爭建物予第三人之實際租金標準，即458.5元/m²/月，計算原告出租如附圖一編號C（面積16.94m²）以及編號D-D1（面積8.27m²）所示範圍20年可得租金總額為277萬4,108元【計算式：458.5元/m²/月×（16.94m²+8.27m²）×12×20=277萬4,108.4元÷277萬4,108元（元以下四捨五入）】。可知原告取回附圖一編號C與編號D所示範圍出租20年之租金累積獲利總額，尚未達被告惠國管委會因拆遷工程而需一次支出費用之4成，惠國管委會因拆遷所損失費用甚大，原告可獲得利益甚小，依前開說明，本件原告依民法第767條第1項前段規定請求惠國管委會拆除遷移原設置於系爭建物內之系爭機電設備與線路以及電力管線，得視為以損害他人為主要目的，要屬濫用權利，依民法第148條第1項之規定，不應准許。

- 4.原告得就遭占有如附圖一編號C（面積16.94m²）以及編號D-D1（面積8.27m²）所示範圍各得請求惠國管委會給付相當於

01 租金之不當得利以及損害賠償：

02 (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
03 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
04 179條定有明文。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利
05 者，負損害賠償責任民法第184條第1項前段、亦定有明文。
06 又無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之
07 利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求
08 人主觀上所受之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號
09 判決意旨參照）。又按土地法第97條第1項固規定，城市地
10 方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分
11 之十為限。惟按城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商
12 而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所
13 約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制。是以，房屋
14 如位於縣市之商業區，並作為店面使用，即堪認該房屋是供
15 營業用之房屋，非一般供住宅用之房屋可比，自無適用土地
16 法第97條所規定租金上限。

17 (2)查，系爭建物位於臺北市○○區○○○路0段0號地下1樓，
18 該地點兩側一樓均為運動用品店面，係處於商業發達之地
19 區，系爭建物未遭被告占用部分亦經原告以每月租金約為45
20 8.5元/m²之標準出租予訴外人休憩公司作為網咖營業等情，
21 經本院至現場勘驗查明，有勘驗筆錄存卷可按（見本院卷(一)
22 第309-310頁），並有原告與休憩公司經公證之房屋租賃契
23 約書附卷可稽（見調字卷第37-43頁）。可知被告惠國管委
24 會無權占有商業用之系爭建物如附圖一編號C（面積16.94
25 m²）以及編號D-D1（面積8.27m²）所示範圍，作為設置向台
26 電公司借用之電表、系爭機電設備與線路使用，受有相當免
27 付租金之不當得利，致原告受有不能以前開租金計算標準出
28 租他人獲利之損害。原告就如附圖一編號C（面積16.94m²）
29 所示遭占有範圍主張依不當得利之法律關係請求惠國管委會
30 返還相當租金之不當得利，就如編號D-D1（面積8.27m²）所
31 示範圍主張依侵權行為之法律關係請求惠國管委會賠償其租

金損失，均核屬有據（原告就如附圖一編號C部分請求按月給付係主張擇一依不當得利或侵權行為之法律關係，如附圖一編號D-D1部分則僅主張依侵權行為法律關係請求，詳見本院卷(一)第493-494頁）。審酌系爭建物為商業用，依前開說明，其租金並不受土地法第97條第1項之上現限制，原告請求以其出租系爭建物其他未遭占用部分給訴外人休憩公司之租金標準計算惠國管委會應按月給付返還之不當得利與租金損害，核屬有據。從而，惠國管委會占有如附圖一編號C所示範圍，係受有每月7,767元【計算式： $458.5\text{元}/\text{m}^2 \times 16.94\text{m}^2 = 7,767\text{元}$ 】；占有如附圖一編號D-D1所示範圍，則使原告受有每月3,792元【計算式： $458.5\text{元}/\text{m}^2 \times 8.27\text{m}^2 = 3,792\text{元}$ 】之租金損害。

(3)又原告主張其自107年8月份起即每月繳足管理費，未受惠國管委會補償等情（見調字卷第12頁），業已提出華南商業銀行匯款回條聯9張附卷為證（見調字卷第45-53頁），堪信屬實。其請求惠國管委會自起訴狀繕本送達翌日即108年5月21日（見調字卷第67頁）起至返還如附圖一編號C（面積 16.94m^2 ）所示占用範圍予原告之日止，按月返還7,767元不當得利；以及自109年12月3日民事變更聲明狀繕本送達翌日即109年12月5日（見本院卷(一)第406頁）起至返還如附圖一編號D-D1（面積 8.27m^2 ）所示範圍予原告之日止，按月賠償原告3,792元租金損害，均有理由。

(4)承上，原告請求惠國管委會按月給付相當租金之不當得利或損害賠償之總額僅為1萬1,559元【計算式： $7,767\text{元} + 3,792\text{元} = 1\text{萬}1,559\text{元}$ 】，金額不高，且此不影響惠國大廈其他區分所有權人用電之權益，渠等因此所受損害甚低，此項請求並未濫用權利，自非法所不許。

(5)原告就如附圖一編號C遭占用部分係以相競合之侵權行為損害賠償請求權及不當得利返還請求權為據，請求擇一判命被告惠國管委會賠償或返還相當於租金之利益，本院既已認定原告依不當得利之法律關係所為請求有理由，則就被告惠國

01 管委會是否應依侵權行為之法律關係賠償原告相當於租金之
02 損害部分，即無庸審究，併予敘明。

03 (三)原告對被告台電公司不能依侵權行為之法律關係為請求，業
04 如前(一)所述，原告自無從依民法第185條之規定請求被告二
05 人連帶按月給付相當租金之損害賠償。

06 六、綜上所述，原告依民法第179條不當得利之法律關係，請求
07 被告惠國管委會自起訴狀繕本送達翌日即108年5月21日（見
08 調字卷第67頁）起至返還如附圖一編號C（面積16.94m²）所
09 示占用範圍予原告之日止，按月給付7,767元；依民法第184
10 第1項前段侵權行為之法律關係，請求被告惠國管委會自109
11 年12月3日民事變更聲明狀繕本送達翌日即109年12月5日
12 （見本院卷(一)第406頁）起至返還如附圖一編號D-D1（面積
13 8.27m²）所示範圍予原告之日止，按月給付3,792元，為有
14 理由，應予准許。至於逾此範圍之請求，則無理由，應予駁
15 回。

16 七、假執行之宣告：兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免
17 為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬
18 元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告
19 假執行。至原告就敗訴部分所為假執行之聲請，因訴之駁回
20 而失所依據，不予准許。另被告惠國管委會就原告勝訴部分
21 陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌
22 定相當之擔保金額宣告之。

23 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
24 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

25 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
26 書。

27 中 華 民 國 110 年 7 月 30 日
28 民事第六庭 法 官 石珉千

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

附表：

起訴聲明	變更後聲明
一、被告台電公司應將坐落臺北市○○區○○段○○段0000○號房屋專有部分如起訴狀附圖所示B、C、D區塊內機電設備、電表及電力管線等物拆除，並將起訴狀附圖所示B、C、D區塊返還原告，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還起訴狀附圖所示B、C、D區塊予原告之日止，按月給付2萬7,450元予原告。 二、被告惠國大廈管委會應將坐落臺北市○○區○○段○○段0000○號房屋專有部分內如自起訴狀附圖B、D區塊內電表至E管道間之電力管線及起訴狀附圖C區塊內電表至F柱間之電力管線，即起訴狀附圖藍色區塊內之電力管線拆除。 三、原告願供擔保請准宣告假執行。	一、被告台電公司應將設置於系爭建物內，如附圖一編號C所示，面積16.94m²範圍內之電表及無熔絲開關一次側之供電纜線拆除；被告惠國大廈管委會應將設置於前開編號C所示範圍內，除電表及無熔絲開關一次側之供電纜線外，其餘無熔絲開關及無熔絲開關二次側之供電纜線及其他機電設備拆除。被告二人並應將前開編號C所示占用範圍共同返還原告；暨應自起訴狀繕本送達翌日起至返還前開編號C所示占用範圍予原告之日止，按月連帶給付原告7,767元。 二、被告台電公司應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還系爭建物內如附圖一編號B所示，面積23.05m²範圍予原告之日止，按月給付原告1萬0,568元。

	三、被告台電公司應將設置於系爭建物內，如附圖一扣除編號D1以外之編號D所示部分，面積8.27m^2範圍內之電表及無熔絲開關一次側之供電纜線拆除；被告惠國大廈管委會應將設置於前開扣除編號D1以外之編號D所示範圍內，除電表及無熔絲開關一次側之供電纜線外，其餘無熔絲開關及無熔絲開關二次側之供電纜線及其他機電設備拆除。被告二人並應將前開扣除編號D1以外之編號D所示占用範圍返還原告；暨應自109年12月3日民事變更聲明狀繕本送達翌日起至返還前開占用範圍予原告之日止，按月連帶給付原告3,792元。 四、被告惠國大廈管委會應將設置於系爭建物內，如附圖二所示區域1及區域2所示，面積24.468m^2之電力管線拆除，並將前開占用範圍返還原告。 五、原告願供擔保，請准宣告假執行。
--	---

01 **本判決有以下附圖：**

02 附圖一：臺北市松山地政事務所複丈成果圖（本院卷(一)第313
03 頁）

04 附圖二：原告109年12月3日民事變更聲明狀附圖二（本院卷(一)第
05 381頁）

06 附圖三：臺北市政府地政局土地開發總隊106年5月24日鑑定圖
07 （臺灣高等法院105年度上字第224號卷(二)第74頁）

08 附圖四：被證11號（見本院卷(一)第163頁）