

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第8635號

原告 青銅視覺藝術有限公司

法定代理人 柯子建

訴訟代理人 高宏銘律師

複代理人 吳承諺律師

被告 台灣電力股份有限公司台北市區營業處

法定代理人 張建川

訴訟代理人 陳玫瑰律師

陳君漢律師

李昱葳律師

卓素芬律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國110年12月30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

壹、程序方面

一、被告法定代理人原為楊偉甫，於本院審理期間變更為張建川，並經其聲明承受訴訟，有民事承受訴訟聲明狀、被告109年12月31日電人字第1090028898號函在卷可稽（本院卷一第163至165頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2

款定有明文。原告起訴時，原請求：(一)先位聲明：被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱系爭土地）內如民事起訴狀附圖一、二所示土地上之配電場及圍牆遷移，並將土地返還予原告；(二)備位聲明：被告應自109年6月3日起，按月於每月3日給付原告新臺幣（下同）3萬元，及自各期應給付日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（北司補卷第7頁）。嗣於民國110年9月23日當庭變更其先位聲明及備位聲明如後所示（本院卷二第19頁），核其所為上開訴之變更，係基於同一基礎事實而主張，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：伊於109年5月20日經由法院拍賣程序取得系爭土地（權利範圍7401/32189）及坐落其上臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○街000號地下樓、權利範圍全部，下稱系爭建物）所有權，並於同年6月3日取得權利移轉證書。惟被告在系爭土地上之系爭建物內如附圖所示A、B部分（面積各為35.73、2.97平方公尺）設置配電設備及圍牆（下分稱系爭配電設備、圍牆，合稱系爭配電場），其未經系爭建物所有權人同意，無權占有系爭建物如附圖所示A、B部分，並受有相當於租金之不當得利，且系爭配電場設置情形違背106年增訂之電業法第33條及該條授權制訂之用戶配電場所設置及管理辦法第6條、第9條等新法令規定，非起造人簽訂聲明書（下稱系爭聲明書）時所能預見，自應予修正，爰依民法第767條第1項、第227條之2、第179條規定，先位之訴請求被告遷移系爭配電場，將占用之系爭建物返還伊，備位之訴請求被告按月給付3萬元之相當於租金不當得利等語。並聲明：(一)先位聲明：被告應將系爭配電場遷移，將占用之系爭建物返還原告；(二)備位聲明：被告應自109年6月3日起至返還上開占用系爭建物之日止，按月於每月15日給付原告3萬元，及自各期應給付日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保請

01 准宣告假執行。

02 二、被告則以：系爭建物原始起造人即莊城建設企業股份有限公
03 司（下稱莊城公司）及坤城實業有限公司（下稱坤城公司）
04 因於坐落臺北市○○區○○○段○○○段0000000000000000地
05 號土地（47-2地號土地已變更為系爭土地，48-6及48-7地號
06 土地合併為48-6地號土地，下稱48-6地號土地）上新建集合
07 住宅（下稱系爭集合住宅）用電之需，依73年11月7日修正
08 前之建築法第1條、第97條、69年4月18日修正前之建築技術
09 規則建築設備編第一章電氣設備第1之1條第1、2項、59年1
10 月12日修正之台灣電力公司營業規則第9條、第10條之規
11 定，於66年間出具系爭聲明書，同意以系爭建物面積40.29
12 平方公尺無償提供伊作為設置系爭配電場之用。原告雖非原
13 始起造人，然系爭配電場屬上開建築相關法令規定應設置之
14 必要設備，系爭建物亦係因原始起造人同意設置系爭配電場
15 以符合相關法令，始能取得建造執照及使用執照並辦理所有
16 權登記，是系爭配電場之設置屬系爭建物辦理第一次所有權
17 登記時即存在之負擔，原告嗣取得系爭建物所有權，自應受
18 其拘束；況原告係拍賣取得系爭土地應有部分及系爭建物，
19 依強制執行法第113條準用第69條規定，對系爭配電場存在
20 之物之瑕疵亦無瑕疵擔保請求權，是伊使用系爭建物具法律
21 上原因，非無權占用，亦無不當得利。又系爭配電場如附圖
22 A部分所示之面積僅35.73平方公尺，未逾系爭聲明書約定提
23 供之範圍，且系爭配電場內之設備，均係供系爭集合住宅之
24 電力傳輸、配電及供電使用，亦未違反系爭聲明書之約定，
25 另系爭配電場於66年間設置時，電業法第33條授權訂定之
26 「用戶配電場所設置及管理辦法」第6條及伊之「新增設用
27 戶配電場所設置規範」第4條第6項，均尚無配電場所不得占
28 用防空避難室之規定，依法律不溯及既往原則，系爭配電場
29 縱設置於防空避難室之區域，合法性亦無疑義，況系爭配電
30 場之面積未逾建築技術規則建築設計施工編第142條所定不
31 得超過附建避難設備面積1/4之規定，並無影響公共安全之

01 疑慮。再者，電力供應為公共事業，系爭配電場之設置為建
02 築之必要設備且係為提供電力予坐落系爭集合住宅之全體住
03 戶使用，倘拆除將損害該等住戶權益甚鉅，顯違反公共利
04 益，亦與民法148條有違，不應准許。至系爭圍牆非伊設
05 置，原告請求伊拆除系爭圍牆、返還該部分占用面積及不當
06 得利，亦無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假
07 執行之聲請均駁回；(二)願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、查原告於109年5月20日經由法院拍賣程序取得系爭土地（權
09 利範圍7401/32189）及坐落其上之系爭建物所有權，並於同
10 年6月3日取得權利移轉證書。被告在系爭土地上之系爭建物
11 內設置系爭配電設備，占用系爭建物如附圖所示A部分（面
12 積為35.73平方公尺）等情，有本院不動產權利移轉證書、
13 本院109年6月3日北院忠108司執黃字第96722號執行命令、
14 系爭土地及建物登記公務用謄本、異動索引、建築改良物登
15 記簿、臺北市大安地政事務所土地複丈成果圖為證（北司補
16 卷第13至16頁，本院卷一第35至158、353頁），且為兩造所
17 不爭執，堪信屬實。

18 四、本院之判斷：

19 (一)先位之訴部分：

20 1.按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於
21 特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而
22 非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態
23 下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意
24 第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之
25 物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之
26 債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當
27 事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登
28 記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，
29 自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債
30 權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權
31 化」法理所衍生之結果（最高法院97年度台上字第1729號判

決意旨參照）。又按使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力。買受使用借貸標的物之人，並不當然繼受其前手與借用人間之使用借貸關係，惟於具體個案，尚應斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認買受使用借貸標的物之人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求（最高法院95年度第16次民事庭會議決議內容參照）。

2.經查，系爭配電場係由包含系爭建物在內之集合住宅之起造人莊城公司及坤城公司，基於新建建物用電需要，向被告聲請新設用電時，無償提供予被告使用，莊城公司及坤城公司並出具系爭聲明書予被告，其上載明「（六張犁段重劃小段47-2、48-6、48-7地號）本人新建5層樓房2、5棟，建築面積合計8,393.42平方公尺，茲為用電需要，願依照貴公司營業規則第10條之規定，以其中坐落臺北市大安區臥龍街177巷1戶房屋部分土地（或地下室）計面積40.29平方公尺（詳如附圖），無償提供貴處永久使用，以便闢為配電室（場），設置所需供電設備，俾供應上列房屋用電。...嗣後如將該配電室所有建築及土地讓售第三人，負責切實告知受讓人，本聲明書對其仍繼續有效...。將來貴公司若利用本配電室（場）裝置變壓器，供應本批建築以外之其他住戶用電時（公共設施除外），請依照貴公司借用配電室（場）補償辦法之規定，給予乙次補償...」等語，有被告提出之系爭聲明書附卷可稽（北司補卷第55至57頁），足見系爭集合住宅之起造人與被告間就系爭配電場所設置之處所，確有使用借貸契約（下稱系爭使用借貸契約）存在。

3.原告雖主張系爭聲明書上並無記載供應哪些房屋用電、簽約日期，可見契約重要內容不明確、簽約日期不特定，究竟起造人有無簽約實屬可疑，難認契約有效成立云云。惟被告已當庭提出系爭聲明書原本（本院卷二第99頁），其上記載供電範圍為莊城公司及坤城公司於六張犁段重劃小段47-2、48-6、48-7地號起造之5層樓房2棟、5棟（北司補卷第55

頁），上開地號及起造建物核與被告所提之臺北市政府65建(大安)(六)字第75號、65建(大安)(六)字第76號建造執照存根記載相符（下稱系爭建造執照，見北司補卷第51至53頁），兩造亦未爭執上開65建(大安)(六)字第75號為包含系爭建物在內之集合住宅之建造執照。且按被告於59年1月12日經濟部令准予修訂之台灣電力公司營業規則第9條規定「...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，若因用戶事先未能妥為預留場地且本公司無法在屋外覓得適當場所或無法獲准在屋外裝置設備時，本公司得拒絕其請求」、第10條規定「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...」（北司補卷第73頁），故被告依上開規定，得要求用電戶在其所有之土地或建築物內提供場所供裝設供電設備之用，被告將供電設備裝設在用電戶所有之土地或建築物內，需經該用電戶同意。查系爭建造執照所示建物之起造人若向被告申請供電未提供裝設供電設備場所，被告得拒絕其聲請，已如前述，故系爭聲明書雖未記載簽訂日期，然可推知為起造人為獲供電於起造系爭集合住宅時約65至66年間所簽訂，堪認系爭聲明書確為起造人所出具，原告主張起造人有無簽約實屬可疑，難認契約有效成立云云，尚不足採。

4.又查，配電設備之設置依建築法之規定屬於必要設備，建築法第1條規定「為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，特製定本法；本法未規定者，適用其他法律之規定」，為達公共利益與避免危害公安，勢必要對個人權利作若干限制。而依建築法第97條規定，授權中央主管建築機關訂定之「建築技術規則」（建築設備編第一章電氣設備第一節通則）第1之1條於91年7月30

01 日修正前即規定「為建築物之供電需要，建築師應在建築設
02 計時，洽當地電業機關，決定需留設之配電場所及通道」，
03 第1之1條於91年7月30日修正時將上開規定列為第1項，並增
04 訂第2項「配電場所應設置於地面或地面以上樓層。如有困
05 難必須設置於地下樓層時，僅能設於地下一層」（北司補卷
06 第70頁），嗣於100年6月30日修正時刪除第1項，參以上開
07 第1之1條於100年6月30日修正之立法理由「為配合行政院經
08 濟建設委員會推動水、電等程序簡化，又查電業法第43條及
09 第59條規定：『電業對用戶用電裝置，應依中央主管機關所
10 定，經檢驗合格時，方得接電。...』、『電業擬訂或修正
11 營業規則、電價及各種收費率，應送經地方主管機關或其事
12 業所屬機關加具意見，轉送中央主管機關核定後，在當地公
13 告之。...』次按『建築物於建築設計時，建築師或用戶應
14 與本公司當地區營業處洽妥應留設之配電場所及通道，並於
15 建築主管機關審查之建築設計圖內標明。...』台灣電力公
16 司營業規則第44條第1項已有明定，有關配電場所及通道之
17 留設本應依上開規定辦理，爰刪除本條第1項規定」，足見
18 民生供電係本具有公益之性質，為維護民眾用電之權益，因
19 而上開法規特別要求在建築設計時，應留設配電場所及通道
20 供配置配電設備，避免建築住戶因未設置配電場所及通道而
21 無法獲得供電。是若建築師未於建築施工設計圖，預留配電
22 場所及通道，勢將無法通過建築主管機關審核，亦無法獲得
23 建築執照及使用執照之核發，堪信受電設備為建築物之必要
24 設備。且本件系爭配電場係負責提供輸送電力供系爭集合住
25 宅之住戶使用，已如前述，若原告得依所有權之法律關係，
26 請求被告拆除系爭配電場，勢將造成系爭集合住宅所有住戶
27 之用電均告中斷，生活失序。再者，本件雖係起造人向被告
28 申請用電，同意提供系爭建物如附圖A、B所示之部分，供被
29 告設置系爭配電場，該同意使用之債之關係，存在於起造人
30 與被告間，惟按諸前開(一)之說明，民生供電有其繼續性，被
31 告與起造人間就系爭建物間之使用關係所形成之債權契約，

有使被告繼續占有系爭建物如附圖A、B所示之部分，設置系爭配電場，不斷地提供系爭集合住宅住戶用電之目的，並具公示效果，因認該債權契約關係，對原告發生拘束力，是原告主張系爭聲明書之系爭使用借貸契約僅具債之相對性，伊不受拘束云云，尚非可採。原告復主張伊係因拍賣取得系爭建物，縱其上有類似物權之負擔亦應歸於消滅云云，惟依強制執行法所為之拍賣，雖係由國家機關實施，其程序與普通買賣有別，但仍係買賣之一種，即債務人為出賣人，拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位，故原告為繼受取得而非原始取得系爭建物，是其上開主張，亦非可採。準此，被告依系爭使用借貸契約，占有使用系爭建物如附圖A、B所示部分之系爭配電場，自非屬無權占有。

5.原告另主張系爭聲明書內並無約定供被告於系爭配電場左側設置高壓輸配電系統，且系爭配電場之供電設備及範圍非僅供系爭集合住宅之住戶使用，而提供系爭集合住宅以外之住戶使用，被告未依聲明書之約定給予補償，難認已取得使用權云云，然為被告所否認，並抗辯：系爭配電場之供電系統，係自臥龍變電所輸出，並利用高壓電纜，串聯數個配電場所，到達系爭配電場，又系爭配電場四路開關上一站位在臥龍街196號，下一站則位在和平東路3段452號，另一路接到系爭配電場之電力保險絲，再由電力保護絲接至分支構架，並由分支構架接至系爭配電場變壓器組，故系爭配電場左側之主幹線高壓纜線、電力保險絲及四路開關等設備，均屬將電力輸送至系爭集合住宅之必要設備，且透過系爭配電場轉化之低壓電僅供系爭集合住宅使用，並無再提供其他建物使用之情等語。觀之系爭集合住宅用電以高壓電引進，透過系爭配電場將之轉化成低壓電供系爭集合住戶使用，並將高壓電引出，以形成電力串聯輸送等情，是被告抗辯左側之主幹線高壓纜線、電力保險絲及四路開關等設備，均屬將電力輸送至系爭集合住宅之必要設備，尚非無據，又系爭配電場之供電範圍均係供系爭聲明書及系爭建照執照上所載坐落

01 系爭土地及48-6地號土地上之系爭集合住宅使用，有變壓器
02 相關負載資料表、系爭土地及48-6地號土地門牌查詢可稽
03 （本院卷一第275至285、11至13頁），是被告辯稱透過系爭
04 配電場轉化之低壓電僅供系爭集合住宅使用，並無再提供其
05 他建物使用之情等語，亦可採信。且系爭使用借貸契約所定
06 之原供電範圍即系爭集合住宅並無廢止用電之情形，故約定
07 之期限顯尚未屆滿，是縱認原告上開主張為真實，在系爭使
08 用借貸契約尚未終止前，被告使用系爭建物如附圖A、B所示
09 部分之系爭配電場，仍屬有權占有，是原告上開主張，委不
10 足採。

11 6.至原告主張系爭配電場左側設置之高壓輸配電系統、供電給
12 48-6地號上建物，及佔用防空避難室，以圍牆鐵門深鎖，並
13 無設置設備進出之專用通道及巡檢維修人員出入不受限制之
14 通道，其設置情形違背106年增訂之電業法第33條及該條授
15 權制訂之用戶配電場所設置及管理辦法第6條、第9條等新法
16 令規定，非起造人簽訂系爭聲明書時所能預見，自應予修
17 正，則本件應有民法第227條之2第1項之情事變更原則之適
18 用，伊得請求法院免除係爭配電場設置之效力並遷移之云
19 云。按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原
20 有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更
21 其他原有之效果，民法第227條之2第1項固定有明文。惟依
22 上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約
23 成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預
24 料之劇變，因而認依原有效果履行契約顯失公平，始足當
25 之。倘所發生之情事，綜合社會情況、一般觀念及其他客觀
26 情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範
27 圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院10
28 4年台上字第2413號判決意旨參照）。經查，系爭配電場當
29 初乃是為提供依照臺北市政府所核發系爭建造執照所起造建
30 築物之供電使用之事實，已如前述，縱上開電業法第33條、
31 用戶配電場所設置及管理辦法第6條、第9條嗣後修正，但供

01 電範圍、情形與之前相同，亦未免除被告檢驗與維護系爭配
02 電場之義務，倘被告有違反規定情形，如符合電業法罰則，
03 亦得處罰，然此與被告是否有權占有無涉，且綜合考量若准
04 許將系爭配電場遷移，原告雖能獲得系爭配電場占用系爭建
05 物部分之使用權，然該部分之主要用途為防空避難室（本院
06 卷一第145頁），為兩造所不爭執，是遷出後原告之得再利
07 用之利益有限，惟對於系爭集合住宅之其他住戶而言，則屬
08 損害至深且鉅，堪認原告請求遷移返還系爭配電場之行為，
09 違反公共利益等情，本件上開法令修正之影響程度，尚未超
10 過依系爭使用借貸契約原有效果足以承受之風險範圍，亦無
11 依原有效果履行契約顯失公平之情事，難認有情事變更，核
12 與民法第227條之2第1項之要件不符，原告主張得依情事變
13 更原則變更系爭使用借貸契約原有之效果云云，尚無從准
14 許。

15 7.綜上，本件並無情事變更，而被告依系爭使用借貸契約，使
16 用系爭配電場，非屬無權占有，已如前述，則被告既有使用
17 系爭配電場之正當權源，自無侵害原告所有系爭建物如附圖
18 所示A、B部分之所有權，是原告依民法第767條第1項、第22
19 7條之2規定，先位之訴請求排除侵害，洵非有據。

20 (二)備位之訴部分：

21 原告雖主張系爭配電場嚴重侵害伊之建物所有權，且被告亦
22 自認符合系爭聲明書約定應給予補償之情形，爰依民法第17
23 9條規定，請求被告按月給付3萬元之相當於租金不當得利云
24 云。惟系爭聲明書雖約定若被告供應系爭集合住宅以外之其
25 他住戶用電時（公共設施除外），應予以補償（北司補卷第
26 55頁），然被告並未自認符合系爭聲明書約定應給予補償之
27 情形，此有言詞辯論筆錄可稽（本院卷第43頁），是原告容
28 有誤會。況系爭配電場之供電範圍均係供系爭聲明書及系爭
29 建照執照上所載坐落系爭土地及48-6地號土地上之系爭集合
30 住宅使用，已如前述，難認符合系爭聲明書補償之約定。且
31 依系爭聲明書約定，其所補償之對象亦為起造人莊城公司及

01 坤城公司，原告亦非系爭聲明書所指之補償對象，不得請求
02 為補償。從而，本件被告依系爭使用借貸契約，使用系爭配
03 電場，非屬無權占有，業如前述，自非無法律上原因受有不
04 當得利，是原告依民法第179條規定，備位之訴請求給付相
05 當於租金不當得利，亦非有據。

06 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第227條之2、第179
07 條規定，先位聲明請求被告應將系爭配電場遷移，將占用之
08 系爭建物返還原告，備位聲明請求被告應自109年6月3日起
09 至返還上開占用系爭建物之日止，按月於每月15日給付原告
10 3萬元，及自各期應給付日翌日起至清償日止，按週年利率
11 5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告受敗訴判決，其
12 假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

13 六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
14 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 111 年 1 月 20 日
17 民事第六庭 法 官 蕭清清

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
20 出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
21 費。

22 中 華 民 國 111 年 1 月 20 日
23 書記官 林家鉉