

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第337號

上訴人 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

被上訴人 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，上訴人對於中華民國111年1月20日臺灣臺北地方法院109年度訴字第8635號第一審判決提起上訴，本院於112年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人於民國109年間，經由臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）強制執行拍賣程序，拍定取得坐落臺北市○○區○○段○小段0000地號土地（下稱系爭土地）權利範圍7401/32189，及其上同段0000、0000、0000、0000建號即門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號、○○街000巷0號、○○街000號、○○街000號地下樓建物（其中○○街000號地下樓部分下稱系爭地下室）之所有權。詎被上訴人未經上訴人同意，於系爭地下室內如原判決附圖所示A、B部分

（面積各為35.73、2.97平方公尺）分別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），顯屬無權占有；又縱認上訴人應繼受起造人簽署聲明書（下稱系爭聲明書）同意被上訴人在系爭地下室設置系爭配電場之法律關係，因電業法第33條授權訂定之用戶配電場所設置及管理辦法第6條、第9條規定，已載明配電場所不得占用防空避難室，且應設置專用通道，以作為供電設備進出之用，此均非起造人簽署系爭聲明書時所能預見，且如允許系爭配電場繼續存在，對上訴人及系爭地下室所屬公寓（下稱系爭公寓）之全體住戶而言，均足生重大危害而顯失公平，則上訴人亦得依民法第227條之2規定，訴請法院終止該法律關係，並命被上訴人遷移系爭配電場，爰以先位之訴，依民法第767第1項、第227條之2規定，請求被上訴人將系爭配電場遷移，並將占用之系爭地下室返還上訴人。如先位之訴無理由，再以備位之訴，依民法第179條、第227條之2規定，請求被上訴人自109年6月3日起至返還上開占用系爭地下室之日止，按月於每月15日給付上訴人新臺幣(下同)3萬元，及自各期應給付日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人則以：系爭公寓之原始起造人莊城建設企業股份有限公司（下稱莊城公司）及坤城實業有限公司（下稱坤城公司），於興建系爭公寓時，因用電之需，曾依修正前建築技術規則建築設備編第一章電氣設備第1之1條第1、2項及59年間修正之台灣電力公司營業規則第9條、第10條規定，於66年間出具系爭聲明書，同意將系爭地下室面積40.29平方公尺之範圍，無償提供予被上訴人作為設置系爭配電場之用，系爭公寓始能取得建造執照及使用執照並辦理所有權登記，是系爭配電場之設置，既於系爭公寓辦理第一次所有權登記時即已存在，且屬法律強制規定，則上訴人嗣後取得系爭地下室之所有權，自應受系爭聲明書之拘束；又用戶配電場所設置及管理辦法第6條、第9條規定均為107年5月24日始經公布生效，依法律不溯及既往原則，自不影響系爭配電場之合

01 法性，況系爭配電場之面積未逾避難設備面積之1/4，並無
02 影響公共安全之疑慮，且系爭配電場為防空避難室之一部
03 分，縱經上訴人收回亦不易作其他利用，然此舉卻將造成全
04 體住戶無電可用、生活失序，顯違反民法第148條之規定，
05 自不應准許；上訴人於單獨聲請用電戶過戶時，就系爭配電
06 場之設置，已同意繼續無償提供予被上訴人使用，並繼受前
07 用電戶之相關權利義務，自不得請求被上訴人拆遷系爭配電
08 場；系爭圍牆並非被上訴人設置，被上訴人應無拆除之權
09 利；被上訴人並非無權占用系爭地下室，自無不當得利之情
10 事等語，資為抗辯。

11 三、原審就上訴人之請求，為其敗訴之判決。上訴人不服，提起
12 上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)先位聲明：被上訴人應將位
13 於系爭地下室之系爭配電場遷移，將占用之系爭地下室返還
14 上訴人。(三)備位聲明：被上訴人應自109年6月3日起至返還
15 上開占用系爭地下室之日止，按月於每月15日給付上訴人3
16 萬元，及自各期應給付日翌日起至清償日止，按年息5%計算
17 之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲
18 明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
19 假執行。

20 四、上訴人主張其於109年間，經臺北地院強制執行拍賣程序，
21 拍定取得系爭地下室及系爭土地之所有權，又被上訴人於系
22 爭地下室如原判決附圖A、B所示位置(面積各為35.73、2.97
23 平方公尺)，分別設置系爭配電設備、圍牆等情，業據其提
24 出臺北地院不動產權利移轉證書、執行命令、現場圖、地下
25 層平面圖、照片等為證(見臺北地院109年度北司補字第2228
26 號卷〈下稱北司補卷〉第13-19、27-31頁)，復有土地、建
27 物登記公務用謄本、異動索引、建築改良物登記簿、臺北市
28 大安地政事務所土地複丈成果圖等存卷可佐(見原審卷一第
29 35-158、353頁)，且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

30 五、先位之訴部分：

31 (一)上訴人主張系爭地下室為其所有，然遭被上訴人以系爭配電

場無權占用，被上訴人固不否認有前述占用之事實，然否認為無權占有。經查：

1.按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，僅於特定人間發生法律上之效力，惟倘特定當事人間以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人明知或可得而知者，縱未經以登記為公示方法，不妨在具備使第三人知悉該狀態之公示作用，與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀時，使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，產生「債權物權化」之法律效果（最高法院109年度台上字第1807號判決、108年度台上字第757號判決意旨參照）。又債權物權化效力契約對買受土地者影響甚鉅，應衡量使用借貸契約原先所欲達成之目的；法律秩序之安定；社區發展、社會經濟及公共利益之實現；買受土地者是否明知或可得而知該債權契約之存在及不動產之占有實況；是否符合公平正義及誠信原則等諸多因素，以兼顧原債權人與買受土地者之權益（最高法院111年度台上字第721號判決意旨參照）。

2.經查，莊城公司及坤城公司於65年10月5日分別取得65建(大安)(六)字第75號、第76號建造執照，而於系爭土地及臺北市○○區○○段○小段0000、0000地號土地(此部分土地整編前段名為○○○段○○小段，後2筆土地嗣合併為0000地號土地)上，分別新建2棟、5棟之5層樓集合住宅（下合稱系爭7棟公寓），並於66年間共同出具系爭聲明書，載明：「（○○○段○○小段0000、0000、0000地號）本人新建5層樓房5、2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○○區○○街000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。為期供電穩妥可靠，除確保該配電室（場）之完整，絕不移作其他用途或堆存雜物外，並予貴處有關人員自

01 由出入工作之便，以利供電，否則影響供電後果，概由本人
02 自行負責，絕與貴處無涉。嗣後如將該配電室所有建築及土
03 地讓售第三人，負責切實告知受讓人，本聲明書對其仍繼續
04 有效，以免滋生紛擾。將來貴公司若利用本配電室（場）裝
05 置變壓器，供應本批建築以外之其他住戶用電時（公共設施
06 除外），請依照貴公司借用配電室（場）補償辦法之規定，
07 給予乙次補償，以示公允。」等語，此有65建(大安)(六)字
08 第75號、第76號建造執照及系爭聲明書附卷可稽（見北司補
09 卷第51-55頁），並經本院調取臺北市建築管理工程處66使
10 字第2327號、67使字第0021號使用執照卷核閱無誤；而觀諸
11 系爭聲明書之附圖（見北司補卷第57頁及本院證物袋），即
12 係以系爭地下室中系爭配電場之位置，規劃作為配電場使
13 用，並蓋有被上訴人66年10月29日之收件章，亦為兩造所不
14 爭執，是被上訴人主張系爭公寓之起造人在該建物之建造階
15 段，即已將系爭配電場之位置規劃作為配電場使用，並與被
16 上訴人就此部分成立無償之使用借貸契約（下稱系爭使用借
17 貸契約），應屬可採。

18 3.再查，系爭地下室係於66年12月1日建築完成，並於67年8月
19 28日辦理所有權第一次總登記，所有權人為訴外人蕭咏詩
20 （即莊城公司代表人），嗣再陸續移轉登記予訴外人戴錦
21 梅、顧超，後由上訴人因拍賣而取得等情，有建物登記公務
22 用謄本、異動索引、建築改良物登記簿等在卷可憑（見原審
23 卷一第145-158頁），且參以電力之供應早為民生基本需
24 求，則衡諸常情，系爭配電場自係於系爭公寓66年間取得使
25 用執照後，即已完成設置並實際作為供電之用，應堪認定。
26 準此，系爭配電場既為系爭地下室完工後即設置完成之固定
27 設施，而系爭地下室第一次登記之所有權人蕭咏詩復為莊城
28 公司當時之代表人，則其就系爭聲明書所載事項自屬知悉並
29 同意甚明，且系爭地下室嗣經陸續移轉登記予戴錦梅、顧超
30 後，亦無相關事證顯示其等曾有何反對之情事，自堪認上訴
31 人之歷任前手均已同意繼受系爭使用借貸契約之法律關係，

而願無償將系爭地下室之部分範圍提供予被上訴人作為系爭配電場使用。

4. 上訴人雖稱基於債權相對性之基本原則，其無需受系爭使用借貸契約之拘束，且其係因拍賣取得系爭地下室之所有權，對於該地下室存有系爭配電場乙事，事前毫不知情，更不應繼受系爭使用借貸契約之效力云云。然承前所述，系爭配電場乃系爭公寓之起造人於建造階段，為使包含系爭公寓在內之系爭7棟公寓日後得享有電力供應，而出具系爭聲明書同意無償提供予被上訴人使用，是系爭使用借貸契約成立之用意，顯係使被上訴人得繼續占有系爭配電場所在位置，以作為設置相關供電設備之用至明；且系爭配電場於系爭地下室完工後，即已交付由被上訴人使用，其外部設置鐵捲門，門上繪有台電標誌，並註明「電氣設備請勿擅入」等情，亦有現場照片附卷可憑（見北司補卷第27頁），則被上訴人占用之情形，在外觀上亦屬顯而易見，具有相當之公示效果，而為欲取得系爭地下室所有權者所得察見知悉；復佐以系爭使用借貸契約訂立之目的，乃在提供予被上訴人作為設置配電場之用，以使包含系爭公寓在內之系爭7棟公寓得獲供電，尚非一般私人間之借用性質，而具有高度公益性，對於社區發展、居民生活、社會安全等均至關重要；並斟酌系爭配電場之面積約38.7平方公尺（ $35.73 + 2.97 = 38.7$ ），占系爭地下室之面積比例尚不足7%（ $38.7 \div 556.35 \approx 6.96\%$ ），且位處角落（見北司補卷第17頁），對系爭地下室整體使用之效能影響非鉅，然一旦拆除，卻將造成系爭7棟公寓之住戶陷於無電可用之窘境，故使上訴人繼受系爭使用借貸契約之法律關係，並未違反公平正義及誠信原則等情，認本件應適用「債權物權化」之法律效果，即由取得系爭地下室所有權之上訴人繼受系爭使用借貸契約之法律關係，以繼續維持被上訴人就系爭配電場之占有使用狀態，較為公允適當。至上訴人雖稱其係經拍賣程序取得系爭地下室所有權，故對於該地下室遭被上訴人占用設置系爭配電場之情形，事前毫不知情

云云，然經由法院強制執行事件之拍賣程序，以參考拍賣公告內容及投標方式取得不動產所有權，與一般於不動產交易市場透過看屋、議價等程序買受不動產之情形，顯屬有別，前者因未必能入內瞭解屋況，對於不動產之真實狀況本需承受較大之風險，惟正因如此，其拍定價格通常亦較市價為低，此當為一般參與不動產法拍投標之人應有之認知，是上訴人既自願參與不動產拍賣之投標，對於以此種方式取得不動產可能存在之風險，即應自行衡量評估，尚不得以其不知系爭配電場早已存在之事實，作為拒絕繼受系爭使用借貸契約之理由。綜上所述，系爭使用借貸契約應由上訴人繼受，是被上訴人占有使用系爭地下室之系爭配電場，乃基於具債權物權化效力之系爭使用借貸契約之約定，自非無權占有。

5. 上訴人另主張系爭配電場內之供電設備，並非僅供系爭聲明書中所載之建物使用，而有傳輸高壓電至數公里外其他配電場所之情形，故並無令上訴人繼受系爭使用借貸契約之正當性云云。然被上訴人就此乃稱：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○○街000號，下一站則位在○○○路0段000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7棟公寓之必要設備，且透過系爭配電場轉化之低壓電僅供系爭7棟公寓使用，並無再提供其他建物使用之情等語（見原審卷二第6頁），而經核對被上訴人提出之變壓器相關負載資料表、供電區域圖、建物及建造執照對照圖等（原審卷一第275-285頁、卷二第11、13頁），亦堪認由系爭配電場轉化之低壓電供應範圍，確僅有系爭7棟公寓之用戶，並無供應其他建物使用之情形，且上訴人所指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，亦應屬將電力輸送至系爭7棟公寓之必要供電設備。是

01 上訴人以前開事由，指稱被上訴人有另在系爭配電場設置其
02 他無關之電力設備，並將電力供應其他建物使用之情事云
03 云，即屬誤解，併此敘明。

04 (二)上訴人復主張106年增訂之電業法第33條及該條授權制訂之
05 用戶配電場所設置及管理辦法第6條、第9條規定增訂後，系
06 爭配電場占用防空避難室且無獨立維修通道之情形，業已與
07 現行規定不符，應屬情事變更，且非系爭聲明書簽訂當時所
08 能預見，並對上訴人及系爭公寓其他住戶造成安全疑慮而顯
09 失公平，故其得依民法第227條之2第1項規定，請求終止系
10 爭使用借貸契約，並命被上訴人遷移系爭配電場云云。然按
11 契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果
12 顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原
13 有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定請
14 求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因
15 不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，
16 因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發
17 生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加
18 以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即
19 難認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院104年度
20 台上字第2413號判決意旨參照）。經查，電業法第33條雖於
21 106年間修訂，且依該規定授權於107年間訂定之用戶配電場
22 所設置及管理辦法第6條、第9條規定，配電場所之設置地點
23 不得占用防空避難室，如位於非公共場所用途之區域內時，
24 應設置專用通道作為供電設備進出之用，然觀諸用戶配電場
25 所設置及管理辦法第3條第1項之規定，在有設置配電場所之
26 必要時，用戶仍應於建築基地或建築物內設置適當之配電場
27 所及通道，無償提供輸配電業作為裝設供電設備之用，如未
28 設置，輸配電業得拒絕供電，是上訴人既未能證明系爭配電
29 場已無設置之必要，則縱認現行法令就設置配電場所之位置
30 已有相關明文規定，且系爭配電場之設置地點及方式與現行
31 規定有所不符，然在系爭7棟公寓仍有用電需求，又未能提

01 供其他適合地點作為設置配電場所之用之情況下，經綜合考
02 量現今社會經濟情況、一般觀念及系爭配電場之面積、範
03 圍、所在位置、對上訴人使用系爭地下室其他部分之影響程
04 度等客觀情事，仍應認前述法令變更情事，尚未超過依系爭
05 使用借貸契約原有效果足以承受之風險範圍，則揆諸前揭規
06 定，即無從適用民法第227條之2第1項之規定。是以，上訴
07 人依民法第227條之2第1項規定，請求終止系爭使用借貸契
08 約，並命被上訴人將系爭配電場遷移，自無從准許。

09 六、備位之訴部分：

10 (一)上訴人主張縱認其不得請求被上訴人遷移系爭配電場，惟被
11 上訴人之占用行為，仍致上訴人就系爭地下室之使用收益權
12 能受有限制，故上訴人應得依民法第179條規定，請求被上
13 訴人返還不當得利云云。然承前所述，本院既認系爭使用借
14 貸契約應生債權物權化之效力，而對上訴人發生拘束力，則
15 被上訴人占有系爭地下室設置系爭配電場，自屬有權占有
16 （最高法院111年度台上字第721號判決意旨參照），而非無
17 法律上原因受有利益，上訴人應不得請求被上訴人返還不當
18 得利。至上訴人所舉最高法院105年度台上字第389號及109
19 年度台上字第1821號判決意旨，乃指如認受讓取得不動產所
20 有權之人並未繼受前手與占有人間之債權契約，惟因其行使
21 所有權違反誠信原則或公共利益或以損害他人為目的，而不
22 准其返還所有物之請求時，因其與占有人間未存有任何法律
23 關係，故仍得請求占有人返還因此所受之不當得利（見本院
24 卷第65-69、87-91頁），此與本件業經本院認定系爭使用借
25 貸契約應由上訴人繼受之情形，顯有不同，自無比附援引之
26 餘地，併此說明。

27 (二)上訴人復主張因電業法第33條及用戶配電場所設置及管理辦
28 法第6條、第9條之增訂，系爭配電場占用防空避難室且無獨
29 立維修通道之情形，已與現行法規不符，應屬情事變更，且
30 非系爭聲明書簽訂當時所能預見，並對上訴人及系爭公寓其
31 他住戶造成安全疑慮而顯失公平，故其得依民法第227條之2

第1項規定，請求命被上訴人給予上訴人補償云云。然承前所述，前揭法令變更情事，應尚未超過依系爭使用借貸契約原有效果足以承受之風險範圍，而無從適用民法第227條之2第1項之規定，是上訴人據此規定，請求本院命被上訴人給予上訴人相當之補償，亦難予准許。

七、綜上所述，上訴人依民法第767第1項、第227條之2規定，以先位之訴請求被上訴人將系爭配電場遷移，並將占用之系爭地下室返還上訴人；及依民法第179條、第227條之2規定，以備位之訴，請求被上訴人自109年6月3日起至返還上開占用系爭地下室之日止，按月於每月15日給付上訴人3萬元，及自各期應給付日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均屬無據，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 23 日
民事第二十庭

審判長法 官 周祖民

法 官 張永輝

法 官 馬傲霜

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴

01 者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 5 月 23 日

03 書記官 崔青菁