

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第233號

上訴人 劉世賢

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 陳玫瑰律師

卓素芬律師

李昱葳律師

受告知人 汎華綠園管理委員會

法定代理人 劉世賢

訴訟代理人 黃一立

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國112年8月31日臺灣臺北地方法院112年度訴字第2255號第一審判決提起一部上訴，本院於113年10月15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

壹、程序方面：

按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人。民事訴訟法第67條之1第1項定有明文。上訴人主張其所有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號（下稱446地號）土地（權利範圍90,000分之11,400）暨其上同小段21533建號建物（權利範圍全部）即門牌號碼臺北市○○區○○街00號地下層（以下合稱系爭地下層房地）有被上訴人所設置如臺北市政府地政局土地開發總隊

（下稱土地開發總隊）民國113年7月12日鑑定圖（下稱附圖）編號①、②、③、④所示範圍之電力設備，無權占有系爭地下層房地，依民法第179條規定請求被上訴人返還相當於租金之不當得利，被上訴人抗辯其有權占有附圖編號①所示範圍設置電力設備，附圖編號②、③、④所示範圍之電力設備為系爭地下層房地所屬汎華綠園公寓大廈（下稱系爭大廈）用戶所設置，為各用戶用電設備等語。查附圖編號①、②、③、④所示範圍之電力設備設置使用者為何，該電力設備坐落系爭地下層房地有無占有權源，是否應負不當得利之返還義務等情，核與系爭大廈全體區分所有權人有法律上利害關係，本院爰依前開規定，將本件訴訟通知系爭大廈管理委員會即汎華綠園管理委員會，先此敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於109年12月24日因買賣而取得系爭地下層房地之所有權，擬規劃作為機械停車位出租使用，嗣伊繳納房屋稅時，因稅捐稽徵機關所核定課稅面積大於伊實際使用範圍，經申請現場會勘，發現被上訴人於附圖編號①所示範圍設置之配電室（下稱系爭配電室）及附圖編號②、③、④所示範圍之電力設備（下稱系爭電力設備），均坐落系爭地下層房地內，系爭地下層房地內部空間遭系爭配電室、系爭電力設備無權占用，致伊無法完整規劃使用，伊乃於111年9月13日以台北北門郵局第2316號存證信函請被上訴人說明上述電力設備供電範圍及提出合理補償方案，詎被上訴人否認系爭配電室以外電力設備為其所屬配電設備，且拒絕任何補償方案，顯已侵害伊所有系爭地下層房地之權益，伊考量系爭大廈社區有用電需求，未請求被上訴人搬遷系爭配電室、系爭電力設備，爰依民法第179條規定，請求被上訴人給付自109年12月24日起至112年3月23日為止合計27個月，因系爭配電室、系爭電力設備無權占有系爭地下層房地所受相當於租金之不當得利新臺幣（下同）110萬4,695元本息等語（上訴人逾上開部分之請求，經原審判決其敗訴，未據上訴

01 人聲明不服，該等部分已告確定，非本院審理範圍，不予贅
02 述）。

03 二、被上訴人則以：附圖編號①所示範圍之系爭配電室雖為伊占
04 有且放置相關電力設備，然係訴外人千豐建設股份有限公司
05 （下稱千豐公司）、林有成於67年間擔任起造人在坐落重測
06 前臺北市○○區○○段0000地號（下稱34-4地號）等土地興
07 建集合住宅即系爭大廈，基於集合住宅用電需要，於67年7
08 月15日出具聲明書（稱系爭聲明書），同意無償提供位於系
09 爭大廈地下一樓之系爭地下層房地部分空間供作配電室設置
10 電力設備使用，伊與系爭大廈起造人千豐公司、林有成就系
11 爭配電室之設置處所已成立未定期限之使用借貸契約，且依
12 建築法第97條授權主管機關所訂定之「建築技術規則」建築
13 設備編第一章電氣設備第1之1條第1項及第2項規定，為建築
14 物供電需要，建築師應在建築設計時，洽當地電業單位，決
15 定需留設之配電場所及通道，又按系爭聲明書出具當時之
16 「台灣電力公司營業規則」第9條明定用戶應於其土地上或
17 建築物內無償提供受電場、受電室及有關配電通道，供台電
18 公司裝設二次變電所、電壓器或供電線路與設備之用，現行
19 電業法第33條第1項亦規定用戶用電容量、建築總樓地板或
20 樓層，達一定基準者，應於其建築基地或建築物內設置適當
21 之配電場所或通道，無償提供予輸配電業裝設供電設備，足
22 見民生供電具有公益性質，且系爭配電室負責輸送電力供系
23 爭大廈各住戶使用，無論上訴人是否知悉伊與系爭大廈起造
24 人就系爭配電室所為使用借貸約定，上訴人仍應無償提供系
25 爭配電室空間設置供電設備，伊自有權使用系爭配電室空
26 間，非無權占有系爭地下層房地如附圖編號①所示範圍，至
27 於附圖編號②、③、④所示系爭電力設備，為系爭大廈用戶
28 設置，僅其中電表為伊所有，依供電契約出租予用戶作為計
29 量使用，上述範圍空間自非伊所占有使用，故上訴人請求伊
30 給付系爭配電室、系爭電力設備無權占有系爭地下層房地所
31 受相當於租金之不當得利，於法無據等語資為抗辯。

01 三、上訴人於原審起訴請求被上訴人應給付上訴人152萬8,659
02 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
03 計算之利息。原審為上訴人全部敗訴判決，上訴人不服，提
04 起一部上訴。上訴人上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第(二)
05 項請求部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人
06 110萬4,695元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
07 週年利率5%計算之利息。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁
08 回。

09 四、兩造不爭執事項

10 (一)上訴人於109年12月24日因買賣而登記取得系爭地下層房地
11 之所有權。

12 (二)上訴人為系爭大廈之區分所有權人。

13 (三)系爭大廈之坐落基地為446地號土地，大廈建物使用執照字
14 號為69使字第1150號（下稱第1150號使用執照）。

15 (四)「世界盃花式撞球運動社」（統一編號：00000000，下稱撞
16 球運動社）係上訴人向前手廖李嘉購買後，由上訴人獨資經
17 營，並辦理負責人變更登記。

18 (五)撞球運動社曾於96年1月16日向被上訴人申辦以「臺北市○
19 ○區○○街00號地下一樓」為用電地址之供電契約。

20 (六)附圖編號①所示範圍之系爭配電室之電力設備為被上訴人所
21 設置。

22 五、上訴人依民法第179條之不當得利法律關係請求被上訴人返
23 還因系爭配電室、系爭電力設備無權占有系爭地下層房地所
24 受相當於租金之不當得利110萬4,695元本息，為被上訴人否
25 認，並以前詞置辯，則本件應論究者為：(一)附圖編號②、
26 ③、④所示系爭電力設備是否為被上訴人所設置使用？(二)上
27 訴人主張附圖編號①至④所示系爭配電室、系爭電力設備無
28 權占用系爭地下層房地，依民法第179條不當得利規定，請
29 求被上訴人返還自109年12月24日起至112年3月23日止之不
30 當得利共110萬4,695元本息，有無理由？

31 (一)附圖編號②、③、④所示系爭電力設備是否為被上訴人所設

置使用？

- (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。且按負舉證責任者，須就利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號判決參照）。又按占有係指對於物有事實上之管領力，上訴人主張系爭地下層房地如附圖編號②、③、④所示範圍遭被上訴人設置系爭電力設備，該範圍房地遭被上訴人占有之情，既經被上訴人所否認，依據上述舉證責任規定，應由上訴人就此利己之事實負舉證之責。
- (2)上訴人主張系爭地下層房地遭被上訴人設置系爭電力設備事實，固據上訴人提出現場照片（見原審卷第29至53頁）為證，然經本院於113年5月31日偕同兩造及被上訴人技術人員現場勘驗，現場如附圖編號①範圍為獨立空間，與其餘地下室空間有磚牆相隔，有門可供出入，編號②範圍有獨立空間並設置電力設備，附圖編號③、④範圍與地下室其餘空間採輕隔間方式區隔，電力設備占用位置呈現「冂」、「L」字型之情，有本院現場勘驗筆錄（見本院卷第173至177頁）及現場照片（見本院卷第179至183頁）可據，並經土地開發總隊鑑測如附圖編號①、②、③、④所示（見本院卷第205、207頁），而被上訴人仍否認附圖編號②、③、④範圍電力設備為其所設置使用，經被上訴人技術人員查核後陳述附圖編號①為台電配電室，裡面設備為台電高壓設備、台電變壓器，為被上訴人設置使用，附圖編號②範圍之電力設備分別為用戶電表箱（含電表）、用戶開關箱、用戶自備變壓器（15KVA、25KVA）、用戶自備變壓器X3、用戶自備電力熔絲、用戶低壓變壓器、用戶表後開關、用戶電表箱（含電表及比流器）、用戶低壓變壓器、用戶配電控制盤、用戶受電箱、用戶受電開關，用途為用戶配電設備及計量用，供電範圍或為系爭大廈公設用電或為住戶用電、或為全棟電源供

應，亦有因長期廢止無法判斷曾用電用戶，附圖編號③範圍之電力設備分別為用戶自備高壓變壓器X3、用戶高壓電表箱、用戶高壓開關箱，用途為用戶配電設備、裝置電表，供電範圍則因長期廢止已無法判斷曾用電用戶，附圖編號④範圍之電力設備分別為用戶電表箱（含電表）、用戶自備電源自動切換開關（ATS）、用戶電表箱、用戶電表箱（含電表及比流器）、用戶自備變壓器、電表，用途為電源自動切換開關、用戶配電設備、計量用，供電範圍為各用戶，亦有因運轉燈號無閃爍研判停用中，有被上訴人所提民事陳報狀所檢附電力設備分布圖、照片及說明文字（見本院卷第185至199頁）。而被上訴人既已就附圖編號②、③、④範圍之電力設備名稱、用途、供電範圍為說明，上訴人未否認上述說明，僅陳述有些設備無從辨識等語（見本院卷第219頁），亦未舉證被上訴人前述陳述有何錯誤情事，被上訴人所為附圖編號①至④所示電力設備名稱、用途及供電範圍說明，自可信為真實。而附圖編號②、③、④範圍之系爭電力設備既屬用戶所設置使用供作系爭大廈用戶、公設供電使用，上述電力設備設置範圍空間，自非被上訴人所占有使用，縱使被上訴人為維護系爭大廈用戶用電安全及計量正確性，發函通知上訴人同意被上訴人派員進入系爭地下層房地辦理用戶用電裝置定期檢驗暨過期換表、定期抄表作業（見本院卷第125至129頁），此為被上訴人為系爭大廈用戶用電設備維護及用電度數計量問題，非得據此認定附圖編號②、③、④範圍之電力設備為被上訴人設置使用，上訴人主張系爭地下層房地如附圖編號②、③、④所示範圍為被上訴人占有，自屬不能證明，其主張自未可採。

(二)上訴人主張附圖編號①至④所示系爭配電室、系爭電力設備無權占用系爭地下層房地，依民法第179條不當得利規定，請求被上訴人返還自109年12月24日起至112年3月23日止之不當得利共110萬4,695元本息，有無理由？

(1)按不動產所有人主張占有人無權占有，占有人對占有事實無

爭執，而抗辯非無權占有者，應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任。上訴人主張系爭地下層房地如附圖編號①範圍有被上訴人所設置電力設備之情，已為被上訴人所不爭執，並陳述該範圍係供被上訴人作為配電室使用，並經本院現場勘驗屬實，已如上述，上訴人主張系爭地下層房地如附圖編號①範圍遭被上訴人占有事實，既可確認，自應由被上訴人就其占有附圖編號①範圍有正當權源之事實負舉證責任。

(2)上訴人係於109年12月24日因買賣而登記取得系爭地下層房地之所有權而為系爭大廈之區分所有權人，系爭大廈坐落基地為446地號土地，大廈建物使用執照字號為69使字第1150號之情，已如不爭執事項(一)、(二)、(三)所示。又系爭大廈係由起造人千豐公司、林有成於67年間在重測前34-4地號等土地上興建之集合住宅，基於集合住宅營建完成後用電需求，起造人千豐公司、林有成曾於67年7月15日出具系爭聲明書，聲明：「茲為本人新建之貳棟捌樓房屋用電需要，依照貴公司營業規則第十條之規定及借用配電室（場）補償辦法，願以本人所有坐落台北市○○區○○街00○0號邊房屋部份土地（或地下室）計面積89.25平方公尺（詳如附圖），永久提供貴處使用，以便闢為配電室（場），設置所需供電設備，俾供應上項新建房屋及附近其他住戶用電。為期供電穩妥可靠，在使用期間本人願給予貴處工作人員自由出入該配電室（場）之權利俾便供作。嗣後如將該變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以免滋生紛擾」內容，有臺北市政府工務局67建（北投）字第031號建築執照（見原審卷第105頁）、系爭聲明書（見原審卷第107頁）及平面圖（見原審卷第109頁）可據，並經原審調閱69使字第1150號使用執照卷（見原審卷第85頁）核閱屬實，而該附圖確係以如附圖編號①位置，規劃作為系爭配電室使用，並蓋有被上訴人臺北北區營業處67年7月22日收件章，且查附圖編號①部分面積87.84平方公尺，未逾系

01 爭聲明書所同意提供作為配電室使用面積89.25平方公尺，
02 是被上訴人抗辯系爭大廈之起造人在系爭大廈之建造階段，
03 已將附圖編號①位置規劃作為系爭配電室使用，並無償提供
04 被上訴人設置配電室使用，系爭大廈起造人就附圖編號①所
05 示面積範圍與被上訴人成立無償之未定期限使用借貸契約關
06 係（下稱系爭使用借貸關係），自屬有據。又系爭配電室既
07 係系爭大廈之起造人為使系爭大廈用戶日後得享有電力供
08 應，而出具系爭聲明書同意無償提供附圖編號①所示面積範
09 圍予被上訴人使用，是系爭使用借貸關係成立之用意，顯係
10 為使被上訴人得繼續占有系爭配電室所在位置，以作為設置
11 系爭大廈相關供電電力設備之用至明。

12 (3)而按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，僅於
13 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
14 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
15 動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人明知或可
16 得而知者，縱未經以登記為公示方法，不妨在具備使第三人
17 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
18 等量齊觀時，使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，產
19 生「債權物權化」之法律效果（最高法院109年度台上字第1
20 807號、108年度台上字第757號判決參照）。債權物權化效
21 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
22 欲達成之目的；法律秩序之安定；社區發展、社會經濟及公
23 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
24 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
25 等諸多因素，以兼顧原債權人與買受土地者之權益（最高法
26 院111年度台上字第721號判決參照）。且依92年6月5日修正
27 前建築法第97條所授權內政部訂定之「建築技術規則」建築
28 設備編第一章電氣設備第1條之1於91年7月30日修正前規
29 定：「為建築物之供電需要，建築師應在建築設計時，洽當
30 地電業機關，決定需留設之配電場所及通道」，又被上訴人
31 主張系爭大廈起造人出具系爭聲明書當時，「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，本公司得拒絕其要求」，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…」（見原審卷第123、124頁），現行電業法第33條第1項亦規定：「用戶用電容量、建築物總樓地板面積或樓層，達一定基準者，應於其建築基地或建築物內設置適當之配電場所及通道，無償提供予輸配電業裝設供電設備；其未設置者，輸配電業得拒絕供電」。可見考量電力使用為現代生活所必要，民生供電具公益性質，為維護民眾用電權益，不僅建築師在建築設計時，應洽當地電業機關，決定需留設之配電場所及通道，以免因未設置配電場所及通道而無法獲得供電，用戶如因供電需求有設置電力設備必要，用戶並應無償提供土地上或建築物內場所，俾供裝設電力設備，而系爭使用借貸關係，既在提供附圖編號①位置規劃作為系爭配電室使用，以使系爭大廈用戶得獲供電，尚非一般私人間之使用借貸性質，顯具高度公益性，對系爭大廈社區發展、住戶生活、環境安全等均至關重要。而系爭地下層房地係於69年8月12日建築完成，於69年11月21日辦理所有權第一次登記，嗣於81年7月9日因買賣移轉登記為訴外人巨懋股份有限公司（下稱巨懋公司）所有，後於93年4月5日因法人合併變更登記為新東陽房屋仲介股份有限公司（下稱新東陽公司）所有，再於109年12月14日因買賣由上訴人登記取得所有權之情，有系爭地下層房地之土地建物查詢資料（見本院卷第267至271頁）、不動產買賣契約書（見本院卷第285、287頁）可據，系爭配電室自系爭大廈於69年營建完成取得使用執照

01 後，既已設置完成並實際作為供電使用，而電力之供應既為
02 民生基本需求，系爭配電室又為系爭大廈營建完成後即設置
03 之固定設施，則系爭地下層房地雖經陸續移轉登記為巨懋公
04 司、新東陽公司所有，既無相關事證顯示其等曾有何反對之
05 情事，堪認上訴人之歷任前手均已同意繼受系爭使用借貸關
06 係，就系爭地下層房地如附圖編號①所示範圍無償提供予被
07 上訴人作為系爭配電室使用。另上訴人所獨資經營之撞球運
08 動社於89年7月1日已登記於「臺北市○○區○○街00號地下
09 一樓」，有經濟部商業司商工登記公示資料查詢服務（見原
10 審卷第139頁）可據，且撞球運動社更曾於96年1月16日向被
11 上訴人申辦以「臺北市○○區○○街00號地下一樓」為用電
12 地址之供電契約，則有被上訴人所提申辦用電記錄（見原審
13 卷第141頁）可依，上訴人亦陳述地下室有2個門牌（34號、
14 40號）等語（見本院卷第119頁），可見上訴人於買賣取得
15 系爭地下層房地前，即在系爭地下層房地經營上述商號，應
16 已得知悉系爭地下層房地有被上訴人所設置系爭配電室放置
17 電力設備，況且系爭配電室位於地下層，電力設備設置外觀
18 顯而易見，具有相當之公示效果，而為欲取得系爭地下層房
19 地所有權者所得察見知悉，則上訴人嗣因買賣取得系爭地下
20 層房地，應亦已知悉系爭配電室持續占有系爭地下層房地事
21 實，又系爭配電室係作為輸送供電系爭大廈住戶（包含上訴
22 人在內）使用達40餘年，上訴人亦不否認系爭大廈持續有用
23 電需求，系爭配電室存在具有高度公益性，又審酌系爭配電
24 室面積87.84平方公尺，約占系爭地下層房地之面積1,131.0
25 5平方公尺（見本院卷第299頁建物登記謄本）比例僅約7.7
26 7%（ $87.84 \div 1,131.05 \approx 7.77\%$ ），又位處角落，有平面圖
27 （見原審卷第109頁）可據，對系爭地下層房地整體使用之
28 效能影響非鉅，則縱使由上訴人繼受系爭使用借貸關係，未
29 違反公平正義及誠信原則等情，自應認本件應適用「債權物
30 權化」之法律效果，即由取得系爭地下層房地所有權之上訴
31 人繼受系爭使用借貸關係，以繼續維持被上訴人就系爭配電

01 室之占有使用狀態，較為公允適當，而系爭使用借貸關係既
02 應由上訴人繼受，被上訴人使用系爭地下層房地如附圖編號
03 ①所示範圍作為配電室，乃基於系爭使用借貸關係，自非無
04 權占有。

05 (4)另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
06 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法
07 第179條固有明文。且按非給付型不當得利中之侵害型不當
08 得利，係因侵害歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損
09 害，而對受損人不具有取得利益之正當性，即可認為受損與
10 受益間之損益變動具有因果關係而無法律上原因，構成民法
11 第179條之不當得利（最高法院107年度台上字第2136號判決
12 參照）。查被上訴人使用系爭地下層房地如附圖編號①所示
13 範圍作為配電室設置電力設備，既係基於系爭使用借貸關
14 係，自屬有權占有，具有取得占有利益之正當性，非無法律
15 上原因受有利益，則上訴人依民法第179條不當得利規定，
16 請求被上訴人返還自109年12月24日起至112年3月23日止無
17 權占有如附圖編號①所示範圍所受不當得利，自屬依法無
18 據，為無理由。

19 (5)至於附圖編號②、③、④所示系爭電力設備既非被上訴人所
20 設置使用，被上訴人自無占有系爭地下層房地上述範圍空
21 間，則上訴人依民法第179條不當得利規定，請求被上訴人
22 返還自109年12月24日起至112年3月23日止無權占有附圖編
23 號②、③、④所示範圍所受不當得利，亦屬依法無據，為無
24 理由。

25 六、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付
26 自109年12月24日起至112年3月23日為止合計27個月，因如
27 附圖編號①至④所示系爭配電室、系爭電力設備無權占有系
28 爭地下層房地所受相當於租金之不當得利110萬4,695元本
29 息，為無理由，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判
30 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
31 為無理由，應駁回上訴。

01 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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
06 民事第十五庭

07 審判長法 官 陳慧萍

08 法 官 潘曉玫

09 法 官 陳杰正

10 正本係照原本作成。

11 不得上訴。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

13 書記官 林雅瑩