臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3351號

原　　告　秀岡山莊陽光特區管理委員會
000000000000000000
法定代理人　黃國麗
訴訟代理人　侯俊安律師
被　　告　永柏企業股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　鄭中平
訴訟代理人　陳柏均律師
　　潘東發
000000000000000000
　　鄭柏廷

上列當事人間妨害排除請求權事件，本院於民國110年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告不得以上鎖或其他方式阻撓原告進入新北市○○區○○段○○○○地號、新北市○○區○○○段○○○地號、新北市○○區○○○段○○○地號土地，維護自來水加壓站設備運作供水。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告之法定代理人原為韓盛舟，嗣於本院審理時迭經變更，現法定代理人為黃國麗，並經其聲明承受訴訟，有民事承受訴訟狀、原告110年度區分所有權人大會會議紀錄、原告之公告在卷可稽（本院卷三第297至313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。本件原告起訴時原以民法第767條中段及第962

條中段為請求權基礎，請求排除妨害（本院卷一第9頁）。嗣於民國109年6月18日言詞辯論期日追加以公寓大廈管理條例第9條第4項為其請求權基礎（本院卷二第497頁），復於110年7月27日以民事辯論意旨狀，追加依訴外人秀岡開發事業股份有限公司95年10月5日(95)秀岡字第8號函（下稱秀岡公司8號函）為其請求權基礎（本院卷三第285頁）。原告所為上開訴之追加，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：

㈠系爭加壓站屬社區之公共設施，依公寓大廈管理條例第38條第1項規定，伊就執行職務相關之本件民事紛爭有訴訟實施權。秀岡公司依行政院環境保護署（下稱環保署）核准之秀岡山莊興建計畫環境影響說明書（下稱系爭環境說明書）開發興建秀岡山莊社區（下稱秀岡山莊），並與訴外人台鳳股份有限公司（下稱台鳳公司）興建坐落新北市○○區○○段00000地號土地（下稱30-31地號土地）之自來水第8加壓站（下稱第8加壓站）、坐落新北市○○區○○○段000○000地號土地（下分稱114地號土地、120地號土地）之自來水第9加壓站、自來水第10加壓站（下分稱第9加壓站、第10加壓站，與第8加壓站合稱系爭加壓站），供應伊與秀岡山莊第一期社區管理委員會（下稱秀岡一期管委會）全體住戶、康橋學校財團法人（下稱康橋學校，上3者合稱原告等3人）自來水無償使用。詎相對人於108年5月31日以其為30-31地號土地所有權人為由，將第8加壓站入口以鐵鎖封閉，並關閉自來水加壓站馬達，且將坐落新北市所有114、120地號土地之第9、10加壓站亦上鎖，妨害社區住戶使用自來水。

㈡依自來水法第23條第2項規定，系爭加壓站之供水設備諸如馬達、配電盤等（下稱系爭加壓站設備）與所在之不動產所有權為不同物權；伊之住戶係向大都市建設開發股份有限公司（下稱大都市公司）購買建物及土地，大都市公司並於92

年間即將系爭加壓站設備點交予伊，由伊等共同管理、維護、使用迄今，縱認大都市公司無移轉系爭加壓站之事實或權利，伊依民法第768條之1、第768條及第944條規定，至遲於102年間即已因時效取得系爭加壓站設備所有權；另秀岡公司前於92年6月26日將系爭第6至13加壓站設備出售予東興工程股份有限公司（下稱東興公司），東興公司復於100年間將系爭第6至13加壓站設備贈與原告等3人成立之秀岡山莊公共事務聯合管理委員會（下稱秀岡聯管會）；且加壓站設備歷經18年已經老舊，現存之系爭加壓站設備均係原告等3人為汰換設備而共同購置，伊等始為系爭加壓站設備動產所有權之共有人，被告不得阻撓伊使用維護系爭加壓站設備，伊得以自己名義依民法第767條第1項中段規定，請求除去被告對伊全體住戶就系爭加壓站設備所有權之妨害。

㈢系爭加壓站設備自87年起即由秀岡一期管委會維護、管理、使用，且秀岡公司嗣於91年10月3日邀集原告等3人共同成立秀岡山莊管理中心（嗣更名為秀岡聯管會），將系爭加壓站等公共設施交由原告等3人共同占有管理、維護，是伊為系爭加壓站設備之占有人，被告侵害伊對系爭加壓站設備之占有，伊亦得依民法第962條中段請求除去被告對伊就系爭加壓站設備占有之妨害。

㈣秀岡山莊屬公寓大廈管理條例第53條所定具有不可分性之集居地區，其建築執照是由秀岡公司申請，後再變更為大都市公司，原告等3人為共同開發單位，被告係繼受取得原為秀岡公司所有之第8加壓站坐落土地，依公寓大廈管理條例第24條第1項規定，應繼受秀岡公司之義務，系爭環境說明書應為秀岡山莊之規約，被告亦應受系爭環境說明書第8.3.2條等約定之拘束，伊與其他開發單位有共同管理秀岡山莊公共設施之權利及義務，被告縱為管理人之一，亦不得阻撓伊使用、管理系爭加壓站，且不得停止系爭加壓站供水運作，侵害住戶用水權利，伊亦得依公寓大廈管理條例第9條第4項，訴請法院為必要之處置。

㈤伊於103年7月8日經環保署同意成為系爭環境說明書之共同開發單位，被告則係於95年7月5日經秀岡公司以(95)秀岡字第4號函同意為開發單位，並經環保署同意備查，嗣秀岡公司於95年10月5日以秀岡公司8號函同意被告與其他開發者就秀岡山莊之公共設施有共同使用、管理、分擔費用之責任與義務，是兩造依環境影響評估法第17條、大台北華城細部計畫及系爭環境說明書，均有共同管理秀岡山莊公共設施之權利及義務，被告並非唯一管理人，且秀岡公司第8號函復載明被告就秀岡山莊公共設施有取得興修提供使用之義務，是伊亦得依秀岡公司第8號函為本件請求。

㈥第8加壓站坐落之30-31土地雖為被告所有，然該加壓站自88年供水迄今已逾10年，依自來水法第61之1條第4項規定，自來水用戶即伊之住戶視為有地上權存在，且系爭加壓站設備現無須施工維護之情事，毋庸待主管機關同意並保證工程完畢後恢復原狀即可取得該法定地上權，是伊有權進入30-31地號土地就加壓設備進行必要之維護等語。

㈦並聲明：被告不得以上鎖或其他方式阻撓原告進入30-31、114及120地號土地，維護系爭加壓站設備運作供水。

二、被告則以：

㈠系爭加壓站並非原告社區所屬公共設施，其區分所有權人對於系爭加壓站亦無所有權，其社區規約亦無維護管理系爭加壓站之相關約定，本件並非原告執行區分所有權人會議決議事項或社區管理維護事務之紛爭，原告不能依公寓大廈管理條例第38條第1項規定以自己名義提起本件訴訟。秀岡公司原為秀岡山莊興建計畫之開發單位，並在計畫區內依法興建包含系爭加壓站在內之各項公共設施系統，秀岡公司於87年間因財務危機，將秀岡山莊之土地與在建公共設施、整地工程及建築工程售予台鳳公司，台鳳公司於89年間將其中保護區及公共設施等用地出售予伊之法定代理人鄭中平，鄭中平並將該等土地信託登記予伊。伊與秀岡公司約定由伊提供秀岡山莊興建計畫環評計畫範圍內，周邊留設之保護區土地共

計69.29公頃，作為秀岡山莊興建計畫使用，秀岡公司則提供伊共同進行開發計畫之權利（包括公共設施之興建、使用及修繕之權），並向環保署申請將伊並列為秀岡山莊興建計畫之開發單位獲准，並於95年10月5日以秀岡公司8號函將其所有公共設施之管理及使用權授予伊，秀岡公司出具8號函時，開發單位僅有秀岡公司、康橋學校及伊，秀岡公司已破產、康橋學校亦無法管理秀岡山莊公共設施，是伊為系爭加壓站之唯一管理單位。

㈡系爭加壓站含其機械設備係由秀岡公司出資興建完成，為秀岡公司所有，秀岡公司破產後，屬破產財團之一部，系爭加壓站設備為動產，倘與加壓站分離將喪失其功能及價值，應已附合於系爭加壓站之不動產，原告縱擅自更換系爭加壓站設備，亦無從因此取得系爭加壓站設備之所有權。最高法院107年度台上字第306號判決已認定原告並非系爭加壓站及其設備之所有權人，且認定秀岡公司將系爭加壓站之事實上處分權經讓與東興公司、東興公司再讓與秀岡聯管會之行為不生效力，原告亦非事實上處分權人，上開認定為該判決之主要爭點，原告為該判決之當事人、伊為該判決之參加人，本件應有爭點效之適用，原告及其住戶不得再於本件主張其等為系爭加壓站及其設備之所有權人或事實上處分權人。原告所屬住戶係向大都市公司買受建物，大都市公司非系爭加壓站及其設備之所有權人，無移轉或同意住戶使用之權利，縱於買賣契約中約定原告之住戶得使用系爭加壓站及其設備，亦無從證明已點交予原告，且該約定對伊亦不生拘束力；況上開買賣契約僅記載原告住戶得共同使用系爭加壓站，該等住戶應明知系爭加壓站非其所有或管理，無從以所有之意思占有系爭加壓站及其設備，是原告及其住戶亦無從主張依民法第768條、第768條之1時效取得系爭加壓站設備之所有權。原告及其住戶均非系爭加壓站及其設備之所有權人或事實上處分權人，不得依民法第767條中段請求除去妨害。

㈢原告所屬社區並非由秀岡公司興建，秀岡公司亦未無償供應

系爭加壓站予原告所屬區分所有權人使用，復未同意或授權將系爭加壓站交由原告等3人管理維護。秀岡公司於91年間成立管理中心，並非授權原告等3人共同管理，只是讓住戶知道其權利義務，要求其等分攤、繳納管理使用費，當時秀岡公司尚未破產，尚有9/10之土地尚未開發，原告等亦非開發單位，秀岡公司無可能將整個秀岡山莊公共設施交給原告等3人管理維護，且原告社區於91年9月25日申請接水時，並無檢附自來水接水同意書，顯見未經秀岡公司同意使用系爭加壓站，且秀岡公司於92年間將系爭加壓站出售東興公司，亦無於91年間授權原告等3人共同管理加壓站之意思，原告未經秀岡公司授權，無管理及使用系爭加壓站之權限。況原告所提秀岡山莊公共自來水加壓站電器維護合約書係由秀岡一期管委會用印而非原告，無從證明其事實上有管理維護系爭加壓站之行為。且原告所屬社區係使用第10加壓站，距離第8、9號加壓站甚遠，非第8、9加壓站供水區域，上開加壓站亦非置於其實力支配之下，是原告及其住戶並未占有第8、9加壓站，亦無權維護管理系爭加壓站權限。縱原告得使用系爭加壓站，或有占有系爭加壓站之事實，亦不足認其為有權占有或有維護系爭加壓站設備之權利，其依民法第962條中段規定請求除去妨害，亦無理由。

㈣秀岡山莊雖為公寓大廈管理條例第53條所定之集居地區，然伊於秀岡山莊並無興建任何建物，並非公寓大廈管理條例第9條第4項之住戶，與秀岡山莊住戶間無集居社區之共同關係，非上開條文規範之對象，且該第53條旨在便利共同事務之推展及自主性管理，就共同設施之所有權歸屬仍應依民法及相關規定決之，無從因該共同設施由區分所有權人共用或管理，即認該設施為區分所有權人共有，遑論系爭加壓站及其設備甚非原告社區之共用設施，非原告管理範圍，是原告亦不得依公寓大廈管理條例第9條第4項為本件請求。

㈤環境影響評估法第17條、大台北華城細部計畫及系爭環境說明書不足作為原告取得管理權之依據，伊依秀岡公司8號函

為系爭加壓站等公共設施之管理人，有權管理系爭加壓站並制定收費管理辦法，系爭加壓站及其設備並非無償供住戶使用，原告應繳納管理使用費，然原告所屬住戶未曾繳納管理使用費予伊，縱有繳納費用，原告亦無維護系爭加壓站設備之權利，是原告以秀岡公司8號函請求使用維護系爭加壓站設備之供水運作，為無理由。

㈥自來水法第61條之1第4項所稱加壓受水設備係指加壓站建物，非僅指加壓站設備之動產，且依同法第23條第2項規定，該加壓受水設備須由用戶設置，始有自來水法第61條之1第4項之適用，原告並非系爭加壓站之所有權人，僅主張其為系爭加壓站設備之動產所有權人，自無上開條文之適用；況原告未向伊提出購買30-31地號土地之意願，亦未得主管機關同意並保證工程完畢後恢復原狀，無由主張依自來水法第61條之1第4項規定取得地上權而得進入30-31地號土地；縱認原告有占有第8號加壓站，然其仍無權占有30-31地號土地，其不得妨礙伊自由使用、管理自身所有土地，其請求除去妨害，亦無理由等語，資無抗辯。

㈦並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第498至499頁）：

㈠秀岡公司為開發秀岡山莊，於88年4月間出資興建完成第8、9、10加壓站（即系爭加壓站），系爭加壓站分別坐落被告所有之30-31地號、新北市政府所有之114地號、120地號土地。

㈡第8加壓站前經本院民事執行處以96年度執字第7228號強制執行事件查封，嗣於秀岡公司破產宣告後，移併本院97年度執破字第3號破產執行事件處理；第9加壓站及第10加壓站依破產管理人聲請由本院執行處查封（本院卷二第142頁）。上開加壓站連同機械設備經破產管理人公告，定於102年10月4日公開拍賣（本院卷二第347至352頁）。原告等3人提起第三人異議之訴，經臺灣高等法院以105年度上更㈠字第72號判決認定秀岡公司為系爭加壓站所有權人，原告等3人未

取得該加壓站所有權及事實上處分權（本院卷二第177至192頁），原告等3人不服提起上訴，經最高法院以107年度台上字第306號判決駁回確定（本院卷一第164至170頁）。

㈢秀岡一期管委會曾於107年7月1日與訴外人金相電機企業有限公司（下稱金相公司）簽訂系爭加壓站維護合約（本院卷一第13至17頁，下稱系爭維護合約）。

㈣原告所屬社區住戶共64戶，均係向大都市公司購買各該房屋及土地（本院卷二第47至55頁）。

㈤被告曾於108年5月31日以鐵鎖封閉系爭加壓站入口及關閉水閥，嗣新北市政府於同年6月3日到場剪鎖並開啟水閥，目前系爭加壓站所在位置在兩造間108年度全字第286號定暫時狀態之處分執行撤銷前可以自由進出，各該加壓站設備亦可自由運作。

四、原告主張：伊就系爭加壓站設備有所有權，且對系爭加壓站有占有權能，並實際占有之，另依自來水法第61條之1第4項規定，就第8加壓站坐落土地有法定地上權，被告不得阻撓伊進入系爭加壓站坐落之土地維護系爭加壓站設備之供水運作，伊得依民法第767條中段、第962條中段、公寓大廈管理條例第9條第4項、秀岡公司8號函為本件請求等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠原告得以自己名義提起本件訴訟：

1.按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相

關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權。故管委會倘基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務，就所屬區分所有權人對他人之權利義務，其本身縱非歸屬主體，基於程序選擇權、公寓大廈管理條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，得以管委會為當事人起訴請求（最高法院98年度台上字第790號判決意旨參照）。

2.原告主張系爭加壓站設備係其社區之公共設施，為其所屬全體區分所有人共有共用，且對系爭加壓站有占有權利，並實際占有之，惟此等區分所有權人共有或占有之物，遭被告以上鎖等方式妨害使用及維護，而發生所有權及占有權利等爭執，是原告依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，本於其就所屬區分所有權人共用或約定共用部分管理、維護之職權，為所屬全體區分所有權人對於系爭加壓站設備有所主張，是其就本件訴訟，即有訴訟實施權，並為適格之當事人。被告抗辯：原告不得以自己名義就系爭加壓站及其設備請求排除侵害云云，應非可採。

㈡原告及其區分所有權人非系爭加壓站及其設備之所有權人：

1.按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。又稱不動產者，謂土地及其定著物，民法第66條第1項亦有明文。再民法第66條第1項所謂定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物而言（最高法院63年度第6次民庭庭推總會議決議㈠參照），而為獨立之不動產。

2.查系爭加壓站為秀岡公司在臺北縣新店市（現為新北市新店區）直潭段磺窟小段110-139等211筆土地上（下稱上述開發區域）興建大台北華城，於68年至88年間所施作雜項工作物

之一，此有臺北縣政府工務局88店雜使字第17號雜項使用執照可按（本院卷三第71至73頁）。又依新北市工務局所存放之平面剖面圖及照片、寶源不動產估價師事務所鑑定報告所附資料照片（本院卷三第75至125頁），系爭加壓站面積分別為240.83、257.4、328.95平方公尺（本院卷三第107、121頁）之鋼筋混凝土立體工作物，具有構造上之獨立性，其內有機械設備，並具有貯水及加壓功能，有獨立之經濟效益，雖分別附著於30-31、114、120地號土地上，但非屬於土地之構成部分，於興建完成時即由起造人秀岡公司取得其所有權，且系爭加壓站未辦保存登記，不能以移轉登記方式取得所有權，是系爭加壓站迄今仍為秀岡公司所有。

3.次按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有權人，取得動產所有權，民法第811條定有明文。又此項附合，須其結合具有固定性、繼續性，應依其經濟目的、社會一般交易通念及其他客觀狀況認定之，不能僅憑物理上之觀察為判斷依據（最高法院102年度台上字第2420號判決意旨參照）。系爭加壓站之設備，例如馬達、配電盤、受水管、開關及水栓等設備，自加壓站運作時起即固定於加壓站，以達其經濟、供水目的，且依社會一般交易狀況，加壓站通常即包括其上開設備，如予分離，將減損其功能及價值，應認其結合具固定性及繼續性，上開設備已附合於系爭加壓站，而屬秀岡公司所有，是原告主張伊為系爭加壓站設備之動產之所有權人，或得時效取得該動產所有權，亦非可採。

㈢原告就系爭加壓站及其設備有占有權能，並實際占有之：

1.按對於物有事實上管領之力者，為占有人。地上權人、農育權人、典權人、質權人、承租人、受寄人，或基於其他類似之法律關係，對於他人之物為占有者，該他人為間接占有人，民法第940條、第941條分別定有明文。又占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害。數人共同占有一物時，各占有人得就占有物之全部，行使第96

0條或962條之權利。依前項規定，取回或返還之占有物，仍為占有人全體占有，民法第962條、第963條之1亦分別定有明文。再數人共同占有一物時，各占有人就其占有物使用之範圍，不得互相請求占有之保護，民法第965條固定有明文；惟此僅就占有物使用之範圍，不得相互請求占有之保護，是以如一占有人占有共有物之全部者，已非僅屬使用界限之問題，他共有人仍得請求占有之保護（謝在全著民法物權論下冊86年9月修訂版第553頁），共同占有物被他共同占有人侵奪時，仍得以己力防禦、取回或請求返還（姚瑞光著民法物權論84年10月版第391頁）。

2.經查，系爭環境說明書原係秀岡公司依山坡地建築管理辦法向環保署申請審查公告，而秀岡山莊則係秀岡公司興建計畫之一部分，由秀岡公司申請開發興建；康橋學校、被告、秀岡一期管委會、原告則分別於92年5月30日、95年9月5日、103年6月20日及103年7月8日增列為系爭環境說明書之開發單位，並經環保署備查，環保署復於101至104年間，陸續審核通過陳錫鴻等15人為開發單位等情，有環保署106年2月15日環署綜字第1060012004號函附卷可稽（本院卷二第57至61頁）。又秀岡公司依據山坡地建築管理辦法第3、4、9條及上述臺北縣政府工務局88店雜使字第17號雜項使用執照以及系爭環境說明書，於包括系爭加壓站在內之雜項工程完工經查驗合格後，始得在上述開發區域申請建造執照，將興建後之建物出售供他人居住使用，或出售土地供他人興建建物。而依系爭環境說明書第五章5.2.9「公共設施系統」之「一、供水系統⑴自來水系統」記載「本社區及鄰近華城地區需要之自來水，現已從安康路、華城路口之受水池（編號：第1加壓站）接取台北自來水事業處之自來水後，途經多段加壓揚水後，抵第8加壓站後，其後再依序加壓至9號、10號、11號、12號、13號及甲號等水池，其中甲號水池係利用其區位分佈及地勢較低之特性，自十號池以重力流方式引水進入甲號水池」、「本社區內各用戶之配水管網，系分別

自上述8至13號及甲號等水池接出配水幹管，採重力流方式配水...」（本院卷二第525至527頁），可知包含系爭加壓站在內之供水系統為整個大台北華城地區揚水系統及本計畫基地內之自來水系統，屬開發興建秀岡山莊公共設施之一部分。

3.復觀諸原告之住戶向大都市公司購買土地及建物時簽訂之不動產買賣契約書第5條第5項約定「依計畫或相關法規留設之道路、步道、綠帶及其他公共設施與公共設備等（如：污水系統及污水處理廠、華城公共之污水加壓站及排放系統、價雨初期節流回收澆灌系統、自來水系統及加壓站等，不含社區中心），由本特區及秀岡山莊全體住戶共同使用，由賣方或其指定之人管理，買方應依有關規定使用，並同意分攤其管理及操作維護等費用」（本院卷二第50至51頁），亦約定加壓站由住戶使用。被告雖抗辯目前僅有秀岡一期住戶有加壓站使用權，原告所屬社區住戶並非向秀岡公司買受建物，其等並無加壓站之使用權云云。惟原告社區建物之起造人原係秀岡公司，嗣變更為大都市公司，有建造執照可稽（本院卷第293至295頁）。再依系爭環境說明書第八章8.3.2「環境管理計畫」之「二、飲用水管制計畫」記載「本計畫基地在整個大台北華城範圍內...，並已由自設之自來水加壓站系統經分段加壓揚水至本社區附近，並採重力方式配水，可確保社區外來供水無虞」（本院卷二第430頁）、秀岡公司8號函記載「本公司同意永柏公司依『大台北華城細部計劃』及『秀岡山莊興建計劃環境影響說明書』之精神，與其他開發者具有秀岡山莊所有公共設施之建物、道路、管線等相關設施之共同使用、共同管理、共同分攤費用之責任與義務」、「永柏公司既已依法成為秀岡山莊開發單位，並承諾遵守環境影響評估等規範之責任義務，自受有使用秀岡山莊興建計劃公共設施（含建物、道路、相關管線及環保設施）之權利，並負有取得興修提供使用之義務，而開發者亦應分攤前開公共設施投資與管理維護已完成或未完成之費用」

（本院卷一第151頁）；已足認秀岡公司願提供包含系爭加壓站在內之公共設施予秀岡山莊住戶全體使用，且被告雖經秀岡公司同意具有共同使用、管理秀岡山莊興建計劃公共設施之權利，仍需遵守環境影響評估等規範，亦負有取得興修提供使用之義務，益徵就秀岡公司闢建之公共設施於闢建後應交付秀岡山莊全體住戶共同使用，是原告主張伊就系爭加壓站之公共設施取得使用權，應堪採信。

4.又查秀岡公司於91年10月3日邀集秀岡一期管委會、原告、康橋學校，與秀岡公司共同成立秀岡山莊管理中心（嗣更名為秀岡聯管會），並開立管理中心帳戶、委託廠商維護系爭加壓站電氣及支付費用迄今等情，有秀岡山莊公共自來水加壓站電氣維護合約書、統一發票、請款單及支出憑證、歷次會議記錄附卷可稽（本院卷一第68頁、卷二第431至473頁）；參以證人倪彰鴻證稱：伊自91年7月1日起至93年6月30日止擔任秀岡一期管委會主任委員，秀岡山莊管理中心於91年下半年由秀岡公司當時總經理蕭經召集原告等3人所成立，並訂立管理辦法及開立公共基金銀行帳戶，負責秀岡山莊公共事務包括自來水加壓站等事項，且規範費用分攤之比例，並聘用管理服務人員即總幹事執行管理社區事務，公共事務之決策由出席單位負責人討論，都是以共識決，有不同意見時始用多數決，由總幹事接受主任委員指揮執行會議之決議事項（本院卷三第182至184頁）、證人謎貞賢證稱：伊自91年起至103年止擔任秀岡山莊管理中心主任，工作內容為依管理中心訂立之管理辦法或會議決議協助管理公共事務，91年管理中心成立時，有秀岡公司及原告等3人4個成員，94年陸續有其他地主加入，公共事務範圍包括自來水加壓站等（本院卷三第190至192頁）；審酌秀岡公司負有將包含系爭加壓站在內之公共設施交付秀岡山莊全體住戶共同使用之義務，已如前第3.點所述，其嗣後亦邀集原告等人成立管理中心，以維護包含系爭加壓站在內之公共設施及支付費用，原告等人顯係經由秀岡公司依其自己之使用目的，維持

對系爭加壓站之事實上管理力，而占有系爭加壓站甚明，則原告主張秀岡公司已將包含系爭加壓站自內之公共設施交付原告等人共同占有，洵屬可採。

5.被告雖辯稱秀岡公司於91年間成立管理中心，並非授權原告等3人共同管理，只是讓住戶知道其權利義務，要求其等分攤、繳納管理使用費；惟依秀岡公司8號函記載可知，秀岡公司與其他開發者有承諾遵守環境影響評估等規範之責任義務（本院卷一第151頁），自應遵守系爭環境說明書之規範，而該說明書第八章8.3.2「環境管理計畫」之「⑵營運期間」記載「本社區未來之環境管理執行單位，在社區管理委員會尚未成立前，由開發單位負責依照本說明書承諾事項與政府相關法規辦理。在社區管理委員會成立後，將由其負責環境管理之執行方式，並負責督導」（本院卷二第427至430頁），是秀岡公司成立管理中心，應有由原告等人執行管理之事實，其縱未授權由原告等人全權管理，亦不影響原告等人已經由秀岡公司交付系爭加壓站共同占有。被告另辯稱原告所提秀岡山莊公共自來水加壓站電氣維護合約書係由秀岡一期管委會用印而非原告，無從證明其事實上有管理維護系爭加壓站之行為；然依管理中心會議記錄記載「所有成員及與會新地主皆同意委由秀岡一期管委會，統一對外簽訂公共區域維護合約，並按月繳納庶地管理費每坪5元予秀岡一期管委會」（本院卷二第452頁），上述成員包括秀岡公司及原告（本院卷第451頁），足見上開合約書雖僅由秀岡一期管委會用印，惟其亦有代理原告為之，尚難以合約書無原告用印即認原告無管理維護系爭加壓站之行為。被告復辯稱秀岡公司於95年10月5日以秀岡公司8號函將其所有公共設施之管理及使用權授予伊，當時開發單位僅有秀岡公司、康橋學校及伊，秀岡公司已破產、康橋學校亦無法管理秀岡山莊公共設施，是伊為系爭加壓站之唯一管理單位；而秀岡公司8號函固記載該公司同意被告與其他開發者具有公共設施之共同使用、共同管理、共同分攤費用之責任與義務，及受有

使用公共設施之權利等語（本院卷一第151頁），然並未排除秀岡公司前已交付原告等人直接共同占有系爭加壓站，並管理維護系爭加壓站，是被告亦不能僅依秀岡公司8號函排除原告之直接共同占有，其所辯亦非足採。被告再辯稱原告所屬社區係使用第10加壓站，距離第8、9號加壓站甚遠，非第8、9號加壓站供水區域，上開加壓站非置於其實力支配之下，原告並未占有第8、9號加壓站；惟原告主張其社區是由第10號加壓站水池供水，但需從第1加壓站接取自來水，途經多段加壓揚水後，抵達第8加壓站，其後再依序加壓至第9、10號等加壓站水池等情，並提出原告社區位置圖、第一次變更供水計畫書、系爭環境說明書、大台北華城供水系統示意圖為憑（本院卷第515至531頁），足認第8、9加壓站與第10號加壓站有連動使用之必要，參以第8、9號加壓站亦係秀岡公司於91年間成立管理中心負責維護之範圍（本院卷第14頁），均由原告等人共同占有管領，是被告辯稱原告未占有第8、9加壓站，亦非可採。被告復辯稱伊依秀岡公司8號函為系爭加壓站等公共設施之唯一管理人，有權管理系爭加壓站並制定收費管理辦法，原告應繳納管理使用費，然未曾繳納予伊，縱有繳納費用，原告亦無維護系爭加壓站設備之權利；惟原告與秀岡公司之關係類似使用借貸，依建商與原告住戶之不動產買賣契約書約定，住戶固應分攤管理及操作維護等費用（本院卷二第50至51頁），然其等並未約定住戶應額外繳納使用系爭加壓站之使用費用若干予所有權人，加以秀岡公司或被告應有先提供系爭加壓站予住戶使用之義務，即不能以原告未給付管理使用費用予被告，而認得排除原告之共同占有，且依民法第468條第1項、第469條第1項前段、第2項規定，借用人應以善良管理人之注意，保管借用物；借用物之通常保管費用，由借用人負擔；借用人就借用物支出有益費用，因而增加該物之價值者，準用第431條第1項之規定，則維護系爭加壓站設備屬保管之行為，應可認原告得為之，是被告此部分所辯，難認可採。

6.從而，原告主張其就系爭加壓站及其設備有占有權能，並實際占有之等語，應可採信。

㈣被告另辯稱縱認原告有占有第8號加壓站，然其仍無權占有伊所有30-31地號土地，其不得妨礙伊自由使用、管理自身所有土地。經查：

1.按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文。所謂「法令限制」，係指該法令，對所有人之自由使用、收益、處分其所有物及排除他人之干涉，設有限制者而言（最高法院87年度台上字第282號裁判意旨參照）。次按多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第35條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項，公寓大廈管理條例第53條、第24條分別定有明文。又依山坡地建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區，即屬本條例第53條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，公寓大廈管理條例施行細則第13條第2款亦有明定。

2.查30-31地號土地位於大臺北水源區內，為秀岡公司開發秀岡山莊社區之部分土地，屬都市計畫用地，系爭土地上所設置之加壓站等，均為秀岡公司依環保署核准興建計畫所要求設置，供秀岡山莊內全部社區之建物及土地所有人使用，其使用方式必須依照都市計畫書及大台北華城細部計畫之使用，且因係山坡地，其治理或經營、使用行為係經調查規劃，依水土保持技術規劃，實施水土保持之處理與維護，屬合法之公共設施，有臺北縣政府工務局88店雜使字第17號雜項使用執照可稽，臺灣高等法院98年度上字第721號判決亦為此認定（本院卷二第102頁）。又依都市計畫法第6條規定，直轄市及縣（市）政府對於都市計畫範圍內之土地，得

限制其使用人為妨礙都市計畫之使用，而秀岡山莊內規劃之公共設施，係以供社區內民眾使用為主，並無使用對象之限制，被告自應受法令之限制，負有容忍他人使用30-31地號土地上公共設施之義務。

3.秀岡山莊係依據山坡地建築管理辦法申請開發許可，則關於該社區內公共設施之使用、管理，核諸前揭說明，自應準用公寓大廈管理條例相關規定，亦即該社區內建物及土地所有權之繼受人，均應繼受原所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務。本件被告係於102年4月1日繼受取得30-31地號土地之所有權，自應繼受其前手依本條例或規約所定之一切權利義務，而就秀岡公司闢建之公共設施於闢建後應交付秀岡山莊全體住戶共同使用，業如前第㈢3.點所述，應認被告之前手已與秀岡山莊全體住戶達成合意，全體住戶得共同使用30-31地號土地上之公共設施，且被告於102年間取得30-31地號土地時，該土地即存在有第8號加壓站之公共設施，為被告所明知，被告自應繼受其前手與全體住戶約定之拘束，負有容忍他人使用30-31地號土地上公共設施之義務。被告抗辯本件並無公寓大廈管理條例之適用，亦非可採。

㈤原告為系爭加壓站及其設備之共同占有人，對於該等物有事實上管領之力，得使用、維護系爭加壓站設備，被告負有容忍他人使用30-31地號土地上公共設施之義務，業如前述，惟被告於108年5月31日以鐵鎖封閉系爭加壓站入口及關閉水閥，嗣新北市政府於同年6月3日到場剪鎖並開啟水閥，並經原告聲請本院以108年度全字第286號裁定定暫時狀態之處分獲准等情，有新北市政府養護工程處函、現場照片、上開裁定足憑（本院卷二第203至207、215至217、227至231頁），足見被告確有妨害原告之占有，依上開第㈢1.點說明，原告得就占有物之全部行使民法第962條之權利，縱原告與他人有共同占有關係，惟被告上開行為已非僅屬使用界限之問題，他共有人仍得請求占有保護。是原告依民法第962條規定，請求被告不得以上鎖或其他方式阻撓原告進入30-31、1

14及120地號土地，維護系爭加壓站設備運作供水，應屬有據。原告依民法第962條規定請求既有理由，本院即毋庸再審酌其餘請求，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第962條規定，請求被告不得以上鎖或其他方式阻撓原告進入30-31、114及120地號土地，維護系爭加壓站設備運作供水，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　26　　日

民事第六庭　　法　官　蕭清清

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　林家鋐