臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第662號

原　　告　秀岡山莊第一期社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　郭先捷

訴訟代理人　黃聖展律師

原　　告　秀岡山莊陽光特區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　黃國麗

原　　告　康橋學校財團法人

000000000000000000

法定代理人　李萬吉

上二人共同

訴訟代理人　侯俊安律師

複　代理人　余采蓉

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

上列當事人間請求容忍管理使用行為等事件，本院於民國111年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應容忍原告使用坐落於新北市○○區○○段000000000000000○00地號土地如附圖一所示編號A、B、C、D景觀池1、2，被告不得妨害原告使用之行為。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代

理人承受其訴訟以前當然停止，第170條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查被告秀岡山莊第一期社區管理委員會（下稱秀岡一期管委會）法定代理人起訴時原為謝正德，嗣於審理中變更為任順、陳奕弘、郭先捷，分別有新北市新店區公所民國109年7月24日新北店工字第1092375718號函、109年9月21日新北店工字第1092386129號函、110年7月22日新北店工字第1102372498號函可查，並迭經聲明承受訴訟（本院卷二第209至214頁、本院卷二第225至230頁、本院卷三第75至80頁）；被告秀岡山莊陽光特區管理委員會（下稱秀岡陽光特區管委會）法定代理人原為黃國麗，嗣變更為張福光又又變更為黃國麗，此有新北市新店區公所109年7月31日新北店字第1092376503號函在卷可稽，並均分別經張福光、黃國麗聲明承受訴訟（本院卷二第273至278頁、本院卷三第199頁），於法均核無不合，自應准許。

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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。至不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，則為同法第256條所明定。經查：

㈠本件原告秀岡一期管委會起訴聲明原為：「被告應容忍原告就坐落於新北市○○區○○段00000000000000000○00地號土地如附圖一所示編號A、B、C、D景觀池1、2為排水、防洪及疏濬等管理使用之行為，且被告不得就通往上開二景觀池周圍道路設置柵欄、保全人員及其他障礙物妨害原告為排水、防洪及疏濬等管理使用之行為」（本院卷一第10頁）。嗣秀岡陽光管委會於109年4月14日具狀追加為原告（本院卷一第487頁）、康橋學校財團法人（下稱康橋財團法人）109年4月21日具狀追加為原告（本院卷一第513頁）；原告秀岡一期管委會並於109年5月22日當庭具狀追加民法第767條第1項

中段為請求權基礎（本院卷一第579頁）請求排除妨害。被告雖表示不同意追加原告（本院卷一第545頁、本院卷一第550頁），然上開追加原告、追加請求權基礎部分，請求之基礎事實同一，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，合於前揭法律規定，應予准許。

㈡至本件原告請求確認被告不得就通往上開二景觀池周圍道路設置柵欄、保全人員及其他障礙物妨害原告為排水、防洪及疏濬等管理使用之行為，經本院會同兩造及新北市新店地政事務所測量人員至現場履勘，並囑託該地政事務所測量後繪製成土地複丈成果圖（即本判決附圖二，下稱附圖二）。原告乃於110年12月17日將其訴之聲明特定道路如附圖二所示（本院卷三第149頁）。此部份核係原告將聲明特定確切位置，係屬不變更訴訟標的而補充其事實與法律上之陳述，亦無不許。

貳、實體部分：

一、原告主張略以（原告與追加原告合稱原告，分稱其名）：

㈠緣「秀岡山莊興建計畫」（下稱系爭興建計畫）係位於新店區西南方新店溪上游之大型新市鎮開發計畫，為「大臺北華城都市計劃」內最南端之造鎮開發計畫，秀岡山莊位於水源保護區，依法應經環境影響評估；又基於秀岡山莊興建計畫之預定建築量體龐大，該興建計畫乃採取分期造鎮之方式進行，其陸續完成之建築個案有「秀岡山莊第一期社區」、「秀岡山莊陽光特區」及「私立康橋雙語學校秀岡校區」，迄今系爭興建計畫仍持續進行中。訴外人秀岡開發事業股份有限公司（下稱秀岡公司）原為系爭興建計畫之開發單位，並在計畫區內依法興建各項公共設施系統。

㈡新北市○○區○○段00000000000000000000○地號土地（下稱系爭土地）原為秀岡公司所有，並為秀岡公司於80年間開發秀岡山莊時，作為山莊內之公園、車道、步道、球場、涼亭、警衛亭、景觀亭、攔砂壩、管涵、加壓站等公共設施之用，惟秀岡公司於完成大部分公共設施，並興建完成秀岡山

莊A、B區住宅區後，即因財務狀況不佳而陸續以公設土地向台鳳股份有限公司（下稱台鳳公司）借款，嗣後台鳳公司又將公共設施土地過戶予鄭中平，其後於105年8月間系爭土地因信託原因輾轉登記為被告所有。

㈢如附圖所示編號A、B、C、D之景觀池1、2（下分稱系爭景觀池1、2，合稱系爭景觀池）位於系爭土地上，為被告所有。然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，系爭景觀池設置於秀岡山莊社區內，依系爭環境說明書屬水土保持設施之調洪沉砂池岡之公共設施。被告雖為系爭土地及系爭景觀池之所有權人，然依系爭環境說明書第8章8.3.2一(2)、第9章9.1、9.1-1、9.3規定、88年6月21日專案小組第一次審查意見及辦理情形說明3.(1)、(2)規範：營運期間，於社區管理委員會成立後，應由其負責環境管理之執行方式及督導。環境保護工作之項目及經費數額、調洪沉砂池操作清砂維護之每年費用數額，依公寓大廈管理條例之規定，提撥社區管理維護之公共基金，以供社區管理委員會負責社區公用設施之營運維護及環境管理，環境管理內容則包括環境衛生維護、設施維修及安全管理等，亦即兩造均有管理、維護系爭景觀池發揮正常功能之義務。且秀岡公司已依系爭環境說明書規定，於87、88年間交屋予住戶，住戶成立原告秀岡一期管委會時，即將秀岡山莊之公共設施（含系爭景觀池）交予原告秀岡一期管委會及其全體住戶永久使用、管理維護。秀岡公司於91月10月3日邀集秀岡一期管委會、秀岡陽光管委會、康橋財團法人，與秀岡公司共同成立秀岡山莊管理中心，共同管理秀岡山莊內共同設施。秀岡公司並於96年1月30日與原告秀岡一期管委會簽訂確認書（下稱系爭確認書），足認被告之系爭土地所有權應受限制，應容許原告就系爭景觀池為管理使用之行為。

㈣又按大台北華城細部計畫土地使用分區管制要點第17條第4

款規定：「本計畫區內各項公共設施由開發者自行負擔，取得興修，供居民使用」。系爭環境說明書所附附錄A-20「秀岡山莊土地房屋預定買賣契約書」第13條「其他約定」約定：「…（四）乙方（按秀岡公司）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…，由乙方闢建予秀岡山莊全體住戶共同使用，由乙方或其指定之人管理，甲方（按買方）應依有關規定使用，並同意分攤其管理及操作維護等費用。」（請見原證11號），另秀岡公司與原告住戶簽立之「秀岡山莊土地房屋預定買賣契約書」第十三條「其他約定」亦約定：「乙方依計劃留設之道路、步道、綠帶及其他公共設施等，由乙方闢建予秀岡山莊全體住戶共同使用，由乙方或其指定之人管理，甲方得依有關規定使用，並同意分攤其管理及維護等費用。」則被告應繼受其前手與全體住戶約定之拘束，而需容忍原告管理使用系爭景觀池此公共設施之義務。

㈤秀岡山莊內全體住戶及土地共有人，均有藉系爭景觀池匯流基地內原本山溝水流、滯洪與沉砂等排水之必要，並藉此實行系爭環境影響說明書內水土保持及防災之義務，系爭景觀池既為秀岡山莊排水系統之一部分，原告亦得依民法第779條第1項、第780條及第800條之1相鄰關係之規定，管理系爭景觀池。系爭景觀池之土地雖登記為被告所有，然因秀岡山莊設於水源保護區內且位處偏遠山區，系爭景觀池正常運作對整體秀岡山莊居民與康橋學校之學生生命財產安全至關重要，依照系爭環境影響書之要求系爭景觀池必須視狀況排放池水且需按季定時清淤並於颱風前再次清理，是原告請求被告應容忍原告進行之排水、防洪及疏浚係屬系爭景觀池依環評書上所揭示之使用方式及維持使用所必要之維護措施，作業人員必須沿著湖濱道路移動作業，並非抵達池邊單一地點即可就全部景觀池範圍進行清淤、排除雜物等作業，被告自有容忍之義務。

㈥被告禁止原告進入管理、使用系爭景觀池，致使系爭景觀池

無法確保發揮排水、防洪及疏濬等正常功能，將可能造成原告所屬住戶房屋、基地因水土保持不良或未能即時排洪而受侵害，造成原告所屬住戶所有權未能圓滿行使，應屬妨害原告所屬住戶土地、房屋所有權之行使，準此原告應得依民法第767條第1項中段規定除去妨害，請求被告容忍原告為排水、防洪及疏濬等管理使用之行為，且被告不得禁止或妨礙原告為進行排水、防洪及疏濬等所需通行系爭景觀池周遭道路。

㈦被告於系爭景觀池周遭通行道路設置柵欄阻礙原告通行系爭景觀池周遭道路為系爭景觀池之使用行為及維持使用權之必要行為，原告等爰依上開環境影響說明書第8.3.2條、秀岡公司確認書第2條、大台北華城細部計畫土地使用分區管制要點第17條第4款規定、秀岡山莊土地房屋預定買賣契約書第13條、民法第779條第1項、第780條及第800條之1及民法第767條第1項中段等規定，請求擇一為原告有利之判決，被告應容忍或原告就系爭景觀池1、2所為排水、防洪及疏之管理使用行為。並聲明：被告應容忍原告就坐落於新北市○○區○○段0000000000000000○00地號土地如附圖一所示編號A、B、C、D景觀池1、2為排水、防洪及疏濬等管理使用之行為，且被告不得就通往上開二景觀池周遭道路，即附圖二新北市新店地政事務所收件日期文號110年10月1日店測數字第97300號複丈成果圖所標示編號A1至A35與B1至B7之道路，設置柵欄、保全人員及其他障礙物妨害原告為排水、防洪及疏濬等管理使用之行為。

二、被告則以：

㈠系爭景觀池並無獨立所有權，僅係附著於系爭土地具有調洪功能之沉沙池，本身並無獨立所有權，被告既為系爭景觀池所坐落系爭土地之所有權人，則當亦屬系爭景觀池之所有權人，自得基於所有權人之地位，自由使用、收益、處分、管理系爭景觀池，不容原告等人僭越管理。被告永柏公司係經秀岡公司具名以95年7月5日(95)秀岡字第004號函(下稱秀岡

公司004號函)向環保署請求增加開發單位者，與環保署於101年間迫於原告等開發業者之壓力便以秀岡公司破產為由而以解釋令同意原告得無庸秀岡公司或其他現存開發單位同意即可以自己名義申請成為開發單位之途徑不同，且被告永柏公司在取得開發單位資格同時，亦經秀岡公司再以秀岡開發事業股份有限公司95年10月5日(95)秀岡字第008號函（下稱秀岡公司008號函）書面授權秀岡山莊區域內之公共設施有使用管理的權限，上開二函文均同時行文通知所有相關主管機關，而其他開發單位都未經秀岡公司授權，秀岡公司008號函所稱的其他開發者，係指經秀岡公司同樣授予共同使用、管理權限的開發單位而言，及僅秀岡公司與被告，並不包括其他開發單位，故秀岡山莊內所有的公共設施一開始都由秀岡公司興建，非國家所提供，除非有秀岡公司的授權關係，否則基於私法自治，秀岡山莊內之其他人並非當然即可取得公共設施使用之權利。

㈡原告秀岡一期管委會固提出系爭確認書，主張渠等就系爭景觀池具有管理權。惟並未提出該確認書之原本，亦未提出雙方原土地房屋買賣契約書，以證該買賣契約書之附圖與系爭確認書之附圖確實相符。被告秀岡陽光管委會、被告康橋學校財團法人並非秀岡山莊所興建，原告秀岡一期管委會亦未曾就曾授權被告陽光特區管委員會、康橋學校財團法人共同管理乙節舉證以明。況秀岡公司已於87年10月13日將系爭土地及公設出售予台鳳公司，自無可能於87年間將A區交屋、於88年間B1-A區交屋時，一併將公共設施交付原告秀岡一期管委會，原告秀岡一期管委會亦未提出87年間點交文件以實其說，足徵系爭確認書記載內容與實情不符。

㈢又環境影響評估法第17條及環境影響說明書，僅係規範開發單位於環境保護之公法上義務，無法做為原告私法上管理權之來源，蓋公法上之義務不等於私法上之權利。原告主張就系爭景觀池之管理權源，為系爭環境影響說明書8.3.2環境管理計畫一、⑵所載「營運期間：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」。惟此係就「綜合環境管理」訂定計畫，觀其訂立目的，係就秀岡山莊興建計畫範圍中如空氣污染、噪音污染等環境因子進行維護管理，而非就公共設施之實體設備為管理規範，此參環保署103年5月13日環署督字第1030039323號函即明。又秀岡山莊現固有住戶居住，惟目前完成之社區案及住戶僅佔秀岡山莊興建計畫範圍一小部分，可見秀岡山莊興建計畫尚未開發完成，尚未進入系爭環境影響說明書所稱之「營運期間」。依第8.3.2環境管理計畫一、(2)所載，於社區管理委員會成立前，應由「開發單位」負責辦理，並非由「社區管理委員會」負責。縱秀岡山莊現處營運期間，惟負責環境管理與督導之「社區管理委員會」應指整體秀岡山莊興建計畫完成後所成立之社區管理委員會，絕非指目前僅完成部分之社區住戶所成立之原告管理機構。原告自不得執系爭環境影響說明書上開內容主張對系爭景觀池具管理使用權限等語，資為抗辯。並聲明：原告及追加原告之訴均駁回。

三、兩造不爭執之事實：（本院卷二第399頁、404頁、本院卷三第196頁，依判決格式整理文句）

㈠秀岡山莊係秀岡公司依山坡地開發建築管理辦法及改制前行政院環境保護署（下稱環保署）89年1月15日核准之系爭環境說明書（本院卷一第51頁）申請開發許可而興建，秀岡山莊係秀岡山莊興建計畫之一部分。

㈡原告康橋財團法人所設新北市康橋高級中學、被告永柏公司、原告秀岡山莊一期管委會、原告秀岡陽光管委會則依序於92年5月30日、95年9月5日（本院卷一第73頁）、103年6月20日及103年7月8日增列為系爭環境影響說明書之開發單位，並經環保署備查。

㈢系爭土地所有權最初係由秀岡公司於85年9月10日經買賣取得，嗣於87年10月27日以買賣為原因，而移轉登記予張秀

政、張益周、張秀青、張朝翔及張朝嘵等人共有，張朝翔及張朝嘵於87年11月19日、張秀政、張益周及張秀青則於87年11月30日以買賣為原因，而移轉登記予訴外人台鳳股份有限公司（下稱台鳳公司）所有，台鳳公司於89年5月16日以買賣為原因，而移轉登記予鄭中平所有，鄭中平又於89年6月19日以買賣為原因，而移轉登記予訴外人新祥記工程股份有限公司（下稱新祥記公司）所有，新祥記公司再於91年12月13日以買賣為原因，而移轉登記予鄭中平所有，鄭中平復於96年6 月14日以買賣為原因，而移轉登記予翁自清所有，翁自清則先於96年8月20日以信託為原因，而移轉登記予鴻昇公司所有，再於105年8月9日以變更信託受託人為原因，而移轉登記予被告永柏公司所有(土地登記第二類謄本，本院卷一第35頁）。

㈣系爭景觀池係秀岡公司所設置，確切位置及面積如原告起訴書所附土地複丈成果圖即判決附圖一所示(本院卷一第29、309頁），系爭景觀池1係坐落在系爭土地範圍上之新店區秀岡段71-2、72及86-18等3地號土地範圍內，占各該地號土地面積依序為1,312.35平方公尺、968.12平方公尺及330.24平方公尺，系爭景觀池2則坐落在系爭土地範圍內之新店區秀岡段85-19地號土地範圍內，占該地號土地面積1,474.29平方公尺。

㈤系爭景觀池即系爭環境影響說明書所稱水土保持設施之調洪沉砂池，屬公共設施，無獨立之所有權。

㈥被告前對原告提起請求確認管理權存在之訴，經本院105年度訴字第5075號判決被告對系爭景觀池具有管理權，並禁止原告行使管理權（本院卷一第293至308頁），經原告上訴臺灣高等法院以108年度上字第1049號駁回上訴（本院卷二第353至369頁），再經原告秀岡一期管委會上訴最高法院（原告秀岡陽光管委會、原告康橋財團法人並未上訴），經最高法院110年度台上字第1711號判決廢棄發回（本院卷三第157至161頁），現在臺灣高等法院110年度上更一字第177號審

理中。

四、得心證之理由：

㈠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）。復按我國民法關於不動產相鄰關係之制度，旨在調和相鄰不動產之利用上衝突，而擴張或限制相鄰不動產所有權內容，以發揮各不動產之最大經濟機能，重在不動產利用人間之權利義務關係之調和，不以相鄰不動產所有人間者為限，亦包括土地、建築物或其他工作物利用人相互間。此觀同法第779條第1項、第780條關於土地所有人因排泄家用或其他用水，以至河渠或溝道，得使其水通過鄰地；及因使其土地之水通過，得使用鄰地所有人所設置之工作物之規定，依同法第800條之1之規定，於其他土地、建築物或其他工作物利用人亦準用之即明，故土地所有人或利用人，與相鄰土地、建築物所有人、利用人相互間，因排泄家用或其他用水以至河渠或溝道，得使其水通過鄰地，及使用鄰地所有人或利用人所設置之工作物（最高法院107年度台上字第477、478號、487裁定意旨可資參照）。

㈡原告就系爭景觀池有使用權：

1.系爭景觀池為秀岡山莊依系爭環境說明書所稱水土保持設施之調洪沉砂池，屬公共設施，無獨立之所有權，為兩造所不爭執，業如前述。而依系爭環境說明書之圖5.2.7-1計畫基地水保防災系統圖及第5-14、5-15、5-17、5-20頁所載，秀岡山莊興建計畫之公共設施系統有：(1)自來水系統(2)排水系統(3)污水處理系統(4)電力及電信系統(5)避雷網系統(6)垃圾清理系統等6大系統。而第五章5.2.9「公共設施系統」「二、排水系統」載明：「排水系統為水土保持設施之一部分，亦為居家環境品質良窳指標之一。本計畫利用地形及天

然山溝，將計畫基地劃分成五個水系，各水系排水設施依25年一次之降雨強度設計，調洪沈砂池則依50年一次之降雨強度設計，各水系區域及排水設施詳圖5.2.7-1及附錄E。本基地已取得雜項執照，現已依該項執照完成整地、排水及道路設施等工程，故目前基地之排水系統包括道路邊截流溝、排水涵渠及沈砂調洪池等設施皆已大致完成，且運作正常，因此未來本基地後續之建物興建或在社區竣工啟用後之營運期間，尚需定常進行適當之清理檢查及維修，確保整個已竣工之排水系統能正常操作及運作」等語（本院卷一第77至81頁），可知系爭景觀池具排水系統功能，屬開發興建秀岡山莊公共設施之一部分無訛。

2.系爭景觀池坐落於系爭土地上，並無獨立之所有權，為被告所有，亦為兩造所不爭執。然系爭景觀池既為秀岡山莊內之具有特定排水功能之公共設施，原告為秀岡山莊開發區域內其他相鄰土地之土地、建物之所有人（或受其委託之人）、利用人，則其等為排水功能，依不動產相鄰關係，使用秀岡公司設置並坐落現屬被告所有之土地上之系爭景觀池，尚無不合。復觀諸秀岡公司與秀岡公司住戶之房屋土地買賣預定契約書第13條第4款所約定：「乙方（即秀岡公司）依計劃留設之道路、步道、綠帶及其他公共設施等，由乙方闢建予秀岡山莊全體住戶共同使用，由乙方或其指定之人管理，甲方得依有關規定使用，並同意分攤其管理及維護等費用。」（本院卷一第109、128頁）亦即秀岡公司於建置之初已就住戶對於公共設施有使用權，約定公共設施得由住戶使用。

3.另秀岡公司008號函亦記載「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373頁）；已足認秀岡公司願提供包含系爭景觀池在內之公共設施予秀岡山莊住戶全體使用，被告既繼受系爭土地，自應繼受前手與其他住戶約定之拘束，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景觀池之公共設施取得使用權，應堪採信。

4.從而，被告雖有系爭景觀池之所有權，然原告為秀岡山莊開發區域內其他相鄰土地之土地、建物之所有人、利用人，則其等為排水功能，依不動產相鄰關係，使用系爭景觀池，尚無不合，原告請求被告應容忍原告使用坐落於新北市○○區○○段0000000000000000○00地號土地如附圖一所示編號A、B、C、D景觀池1、2，被告不得為妨害原告使用之行為，應屬有據。惟原告之使用方法及目的，並非毫無限制，原告所主張外，原告主張排水、防洪及疏濬等管理使用之行為，且不得設置柵欄、保全人員及其他障礙物妨害原告為排水、防洪及疏濬等管理使用，已涉及管理之目的，且亦非最小侵害之手段，自不得貿然僭越所有權人之權責而特定請求被告容忍原告為防洪、疏濬等管理行為，故此部分應不予准許。

㈢原告雖就系爭景觀池有使用權，然並無管理權，原告不得限制被告應容許原告就系爭景觀池為管理行為：

1.復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。第按確認法律關係不存在之訴，如被告主張其法律關係存在時，應由被告負舉證責任，如被告不能舉證或其提出之證據不足採信，則原告之訴即應認為有理由，無庸另行舉證（最高法院42年台上字第170號、98年度台上字第795號民事判決意旨參照）。

2.原告所提出得據為系爭景觀池使用權之依據，包括秀岡公司

與秀岡山莊住戶之房屋土地預定買賣契約書，提及日後將指定他人或管委會管理，原告亦無從據此衍生出對系爭景觀池之管理權甚明。另環境影響說明書係環境影響評估法為預防及減輕開發行為對環境造成不良影響，藉以達成環境保護之目的，而規範開發單位申請許可開發行為時，應向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送主管機關審查，而主管機關則作成審查結論公告；並因山坡地建築管理辦法第3條第1 項第1款及第4條第5款規定，從事山坡地建築之起造人，於申請雜項執照時應檢附依環境影響評估法實施環境影響評估審查通過之文件。是無論從開發單位依環境影響評估法辦理或起造人依山坡地建築管理辦法辦理之立場言，均無從發生私法權利義務之變動，甚至開發單位未依環境影響說明書所載之內容及審查結論切實執行，亦僅發生受科處罰鍰並限期改善之公法關係（環境影響評估法第17條、第23條第1項第1 款參照），自無法以之為發生或影響私法上權利義務之關係。

3.是以，原告無從主張就系爭景觀池有管理權而請求被告容忍其等共同管理。原告請求被告應容忍其等共同管理系爭景觀池部分，洵屬無據。

六、綜上所述，原告主張被告應容忍原告使用系爭景觀池為有理由，核屬有據，應予准許。另原告訴請被告應容忍於非最小侵害之限制被告於特定路段之管理行為，以及容忍原告對系爭景觀池之管理行為，則無理由，應予駁回。

七、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　22　　日

民事第二庭　法　官　林怡君

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　　111　　年　　4　　月　　22　　日

書記官　陳俐妙