

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第8754號

原告 禾豐特區管理委員會

兼法定代理

人 李宗哲

原告 姚添義

蘇春發

陳盈盈

簡正雄

共同

訴訟代理人 陳瓊苓律師

張日昌律師

被告 陳啓烽

訴訟代理人 葉光洲律師

複代理人 曹孟哲律師

上列當事人間請求確認使用管理權存在等事件，本院於民國111年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告禾豐特區管理委員會對坐落新北市○○區○○○段○地號土地上建號三七號即門牌號碼新北市○○區○○○路○號建物暨其如本判決附表所示附屬加壓受水設備、水池、機器設備之維護管理權存在；確認原告李宗哲、蘇春發、陳盈盈、姚添義、簡正雄對前開建物暨其如本判決附表所示附屬加壓受水設備、水池、機器設備之使用權存在。

被告應容忍原告禾豐特區管理委員會對前項建物暨其如本判決附表所示附屬加壓受水設備、水池、機器設備為維護管理；應容忍原告李宗哲、蘇春發、陳盈盈、姚添義、簡正雄對前項建物暨其如本判決附表所示附屬加壓受水設備、水池、機器設備為使用；並不得斷水、斷電、上鎖、拆除前項建物暨其如本判決附表所示附屬加壓受水設備、水池、機器設備或為其他妨害、干擾、阻止

01 正常供水之行為。

02 原告其餘之訴駁回。

03 訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序部分：

06 一、本件原告禾豐特區管理委員會（下稱禾豐管委會）之法定代
07 理人即主任委員原為「李宗哲」，於本院訴訟程序進行中變
08 更為「姚添義」（任期自民國110年1月1日起至110年12月31
09 日止）、復變更為「李宗哲」（任期自111年1月1日起至111
10 年12月31日止），有新北市新店區公所110年1月14日新北店
11 工字第1102342296號、110年12月2日新北店工字第11023964
12 32號函等件影本為證（見本院卷(二)第121至124頁），姚添
13 義、李宗哲並先後具狀聲明承受訴訟（見本院卷(一)第207
14 頁、卷(二)第103-107頁），核與民事訴訟法第170條、第175
15 條第1項規定，並無不合，應予准許。

16 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
17 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
18 此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
19 述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2
20 款、第3款及第256條分別定有明文。查，原告起訴時原依民
21 法第767條第1項後段、第799條之1第4項、第148條及公寓大
22 廈管理條例第53條準用第24條等規定，聲明請求：「確認原
23 告對坐落新北市○○區○○○段0號土地上門牌號碼為新北
24 市○○區○○○路0號建物（下稱系爭建物）暨其加壓受水
25 設備、水池及其附屬機器設備之使用、維護管理權存在，被
26 告應容忍原告為使用、維護管理，並不得以斷水、斷電、上
27 鎖、拆除或為其他妨害、干擾或阻止原告使用前開供水設備
28 正常供水之行為。」（見本院卷(一)第7至9頁、第273頁）；
29 嗣於民國110年10月26日具狀變更聲明為：「(一)確認原告對
30 系爭建物暨如本判決附表所示附屬加壓受水設備、水池、機
31 器設備（下合稱系爭供水設備，與系爭建物合稱系爭設施）

之使用、維護管理權存在。(二)被告應容忍原告對系爭設施為使用、維護管理，並不得以斷水、斷電、上鎖、拆除或為其他妨害、干擾或阻止原告使用系爭設施正常供水之行為。」

(見本院卷(一)第407至408頁、第421頁)，復於111年2月25日表示不再依民法第767條第1項後段及同法第148條之規定為主張，並追加如原證4所示「大台北華城禾豐特區住戶規約」(下稱系爭規約)第37條適用公寓大廈管理條例第10條第2項規定為其請求確認使用、維護管理權存在以及被告應容忍渠等使用、維護管理並且不得妨害、干擾或阻止的依據(見本院卷(二)第94至95頁)。經核原告所為變更聲明部分，僅係就原起訴聲明之內容為補充、特定，並未變更其訴訟標的，非為訴之變更或追加；至變更請求權基礎部分，所據事實與原起訴主張之基礎事實同一，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：坐落新北市○○區○○○段000000000地號土地(面積355.17平方公尺，下稱系爭土地)上00000-000建號即門牌號碼為新北市○○區○○○路0號建物(主要用途：見使用執照、主要建材：鋼筋混凝土造、層數：1層、層次：一層、使用執照字號：82北水雜使字第003號、建築完成日期：82年9月29日、總面積：78.48平方公尺，即系爭建物)暨如本判決附表所示附屬加壓受水設備、水池、機器設備(下合稱系爭供水設備，與系爭建物合稱系爭設施)為「大台北華城禾豐特區」社區(下稱系爭社區)起造人即訴外人禾豐股份有限公司(下稱禾豐公司)專為供應系爭社區包含李宗哲、蘇春發、陳盈盈、姚添義、簡正雄等5人(以下分別稱呼時逕稱姓名、合稱時稱李宗哲等5人)在內之住戶自來水使用所興建、設置之自來水供水設備。依禾豐公司與包含李宗哲等5人在內各承購住戶簽訂之土地、房屋預定買賣契約書約定暨附件「遵守住戶守則暨管理服務規章同意書」第2條、第3條第16款約定，以及系爭規約第4條第5款、

第11條及第17條第6款等約定，可知禾豐公司同意系爭設施係屬系爭社區之公共設施或公用設備，且在系爭規約中已約定共用，系爭社區住戶均有權使用之，並由專責之原告禾豐管委會負責管理、維護。系爭建物及系爭土地於107年間因禾豐公司欠稅未繳而遭法務部行政執行署臺北分署（下稱臺北行政執行署）強制執行，於109年間拍賣，於109年9月1日由被告拍定買受而於109年10月13日登記為上述不動產之所有權人，依公寓大廈管理條例第53條準用同條例第24條第1項、民法第799條之1第4項以及系爭規約第37條適用公寓大廈管理條例第10條第2項等規定，被告於買受後即應繼受禾豐公司依公寓大廈管理條例或系爭規約所生之一切權利義務，而受上開約定之拘束，亦即被告應容忍系爭社區住戶及禾豐管委會繼續使用、維護管理系爭設施，並不得排除之。詎被告竟於109年11月4日發函表示原告禾豐管委會維護、使用系爭設施已構成不當得利情事，並限期要求另覓他處遷移系爭供水設備，否則將逕予拆除。此情形顯已造成原告等人就系爭設施是否具使用權以及管理權之法律上狀態不明確，有致原告在私法上地位受侵害之危險，並可能使系爭社區住戶陷於無水可用之窘境等語。爰依系爭規約第37條適用公寓大廈管理條例第10條第2項、公寓大廈管理條例第53條準用第24條第1項、系爭規約第4條第5款、第11條、第17條第6款、民法第799之1第4項以及原告蘇春發與禾豐公司78年12月3日所簽定之土地預定買賣契約書與房屋預定買賣契約書、陳盈盈與禾豐公司於84年5月3日簽訂之房屋土地買賣契約暨前開契約書附件「遵守住戶守則暨管理服務規章同意書」第3條第16款、第2條約定，擇一求為判決：(一)確認原告對系爭設施之使用、維護管理權存在。(二)被告應容忍原告對系爭設施為使用、維護管理，並不得以斷水、斷電、上鎖、拆除或為其他妨害、干擾或阻止原告使用系爭設施正常供水之行為。

二、被告則以：伊透過臺北行政執行署之拍賣程序於109年9月1

日分別以新臺幣（下同）926萬8,000元、32萬元之金額拍定標得系爭土地與建物，於同年月7日繳足得標價金，於同年月11日發權利移轉證書，並於109年10月13日登記為系爭土地與建物之所有權人，為系爭設施合法所有人。綜觀原告所提銷售廣告、買賣合約書及系爭規約等資料，並無明確記載系爭設施係屬系爭社區之公共設備或將無償作為公用設備或約定為共用部分供系爭社區住戶使用，且執行拍賣時之筆錄與公告亦記載系爭社區總幹事郭志榮陳稱系爭建物無約定使用之契約，以及系爭建物目前使用人無占有使用之權源等語，拍賣公告更載明「拍定後點交」。再者，系爭社區有至少6座以上之配水池，僅有系爭建物有獨立產權，並登記為禾豐公司單獨所有，足見禾豐公司當初並無將系爭建物全部明定供系爭社區住戶全體共同使用之意。此外，伊於110年1月5日曾向禾豐管委會請求閱覽系爭社區109年12月19日住戶臨時大會會議紀錄，卻遭原告以伊並非系爭社區住戶為由所拒絕，今原告於本件訴訟卻主張伊為系爭社區住戶而應受系爭規約拘束、負有容忍系爭社區住戶使用系爭設施之義務云云，其所為主張顯然自相矛盾，要無足採。退步言，於拍賣前伊無從取得系爭規約，系爭社區總幹事郭志榮多次表明禾豐管委會對於系爭設施並無使用權限，原告自己怠於透過拍賣程序取得系爭設施與系爭土地，待伊花費鉅資拍定取得所有權後卻以訴訟要求伊無償提供系爭設施供渠等使用、維護管理，顯然違反誠信原則等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷(二)第97至99頁）：

(一)原告李宗哲等5人均為系爭社區之區分所有權人。

(二)蘇春發與禾豐公司78年12月3日之「房屋預定買賣契約書」之附件(四)「遵守住戶守則暨管理服務規章同意書」第3條第16款、陳盈盈與禾豐公司84年5月3日房屋土地買賣契約書附件(三)「遵守住戶守則暨管理服務規章同意書」第3條第16款約定「公共設備均由專人負責操作與管理，住戶不得予以干

01 擾或逕行操作。」（見本院卷(一)第108頁、第128頁）

02 (三)系爭社區於86年11月22日區分所有權人會議中決議通過系爭
03 規約，規約中有記載約定（見本院卷(一)第483至485頁、第13
04 1頁、第132頁）：

05 1.第3條：「本規約所適用之對象為特區之住戶及土地所有權
06 人。」

07 2.第4條：第1款：「住戶：特區內建築物及土地之所有權人、
08 區分所有權人、承租人或其他經所有權人或區分所有權人同
09 意，而為專有部分之使用者。」、第4款：「公共設施：公
10 眾使用之空間。舉凡特區之大門、道路、警衛亭、公園、綠
11 地、育樂場所皆屬之。」、第5款：「公用設備：公眾所需
12 要之各項設施，舉凡供電設備、供水設備、污水處理設備、
13 電視轉播站、電話設備、消防即安全警衛設備皆屬之。」

14 3.第11條：「特區內公共設施及公用設備，住戶均有維護之義
15 務，應妥為使用，如有因使用不當致損壞應賠償其損害。」

16 4.第17條第6款：「公共設施之增建、保養、維修。」

17 (四)系爭土地暨其上之系爭設施原均登記為系爭社區起造人即禾
18 豐公司所有，嗣因禾豐公司欠稅未繳遭法務部行政執行署臺
19 北分署查封並合併拍賣（案號：107年度地稅專字第5052
20 號，下稱系爭拍賣事件）。

21 (五)法務部行政執行署臺北分署於109年8月7日第2次拍賣系爭土
22 地與建物的拍賣公告事項有載明下列事項：

23 1.「十、其他公告事項：……（十一）依公寓大廈公寓大廈管
24 理條例第24條規定：『區分所有權之繼受人，應於繼受前向
25 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，
26 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
27 切權利義務事項。』，應買人應注意之。……」（見本院卷
28 (一)第354頁）。

29 2.「附表：……『使用情形』一、點交否：拍定後點交■109
30 年5月8日現場履勘時，建物所在社區之總幹事在場陳稱：系
31 爭建物為兩個蓄水池，均為義務人所設置建造，目前供該社

01 區使用。因當初義務人公司倒閉時未及辦理所有權移轉，亦
02 無約定使用之契約等語。另現場除蓄水池外尚有配水設備
03 （馬達、管線及配電箱），蓄水池上有避雷針乙組。本件建
04 物因目前使用人無占有使用之權源，故拍定後點交。……」
05 （見本院卷(一)第355頁）。

06 (六)被告於109年9月1日以系爭土地926萬8,000元、系爭建物32
07 萬元之金額拍定得標，於同年月7日繳足得標價金，法務部
08 行政執行署臺北分署發權利移轉證書，而於109年10月13日
09 登記為系爭土地與建物之所有權人（見本院卷(一)第193至199
10 頁）。

11 (七)被告於109年11月4日以板橋埔墘郵局第465號存證信函，告
12 知禾豐特區管委會無法律上原因受有使用被告所有系爭設施
13 之不當利益，而請求禾豐特區管委會應給付相當於租金之不
14 當得利，並要求儘速覓合適地點遷移系爭供水設備（見本院
15 卷(一)第151至153頁）。

16 (八)系爭設施為系爭社區之第三配水池。

17 四、本院得心證之理由：

18 (一)系爭設施屬於公寓大廈管理條例第3條第6款所定「約定共用
19 部分」：

20 1.關於約定共用部分之定義、如何指定範圍以及維護管理權
21 限，公寓大廈管理條例第3條第6款規定：「本條例用辭定義
22 如下：……六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定
23 供共同使用者。……」、第10條第2項前段規定：「共用部
24 分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管
25 理委員會為之。」、第23條第2項第1款規定：「規約除應載
26 明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於
27 規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範
28 圍及使用主體。」、第33條第1款規定：「區分所有權人會
29 議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：一、專
30 有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經
31 該專有部分區分所有權人同意。」。系爭社區屬於多數各自

01 獨立使用之建築物，其共同設施之使用與管理具有整體不可
02 分性之集居地區，依公寓大廈管理條例第53條亦準用上開規
03 定，合先敘明。

04 2.基於上開規定，公寓大廈管理條例所指「約定共用部分」需
05 是：①經區分所有權人會議決議，並經②規約載明約定為集
06 居地區內各住戶共同使用，且③該專有部分原所有權人（於
07 本件即系爭設施原所有權人禾豐公司）亦同意約定為共用
08 者，自需查明系爭設施建造設置與管理使用的歷史過程以確
09 認是否符合各該要件。經查：

10 (1)禾豐公司於80年至82年間，依92年3月26日修正施行前「山
11 坡地開發建築管理辦法」申請開發當時之新店市碧潭風景區
12 標高約在275公尺至500公尺間，面積約38.2公頃之山坡地。
13 前開山坡地區域為大台北華城之一部分，禾豐公司擬將該區
14 域開發成戶數約300戶的禾豐社區（即系爭社區），然該處
15 地勢較高，社區內自來水用水設備內線設計圖需要事先有整
16 體計劃且送臺北自來水事業處審查。禾豐公司當時即先後委
17 託張祚傑建築師事務所、張國洋建築師事務所協助編印「大
18 台北華城禾豐社區自來水工程計劃報告」並整理相關山坡地
19 社區給水設備設計圖面、台北水源特定區管理委員會所發給
20 第一至第四配水池之雜項執照送審，業於82年5月22日審查
21 合格。前開「大台北華城禾豐社區自來水工程計劃報告」規
22 劃配水送水管線的計劃內容為：「壹、設備工程計劃概要：
23 ……本禾豐社區係自景觀大道送水管線工程第四加壓站管線
24 末端引水至本社區之第五及第六配水池，第五配水池之高水
25 位與景觀大道第五加壓站之高水位同高。同為369m，以期操
26 作方便，景觀大道第五加站及本社區第五、第六配水池均設
27 有高度閥、水池水位到達設定水位時，高度閥完全自動啓閉
28 以控制水池進水，兩座第五加壓站（或稱配水池）均設有液
29 位控制器，當水位到達設定水位時，加壓抽水機完全自動啓
30 閉操作。社區內較高地區則由第五配水池加壓送供，先送至
31 第三配水池（按，即本件系爭設施，此為兩造所不爭執，下

同)再以重力自然流下至第四配水池，更高地區則由第三配水池再加壓分別送至第一配水池及第二配水池。……貳、計畫水量：本計畫供水區為純粹的住宅社區，預定興設住宅275戶，住戶每戶以6人計，每人每日需水量以350l/c/d計，則社區需水量 $275 \times 6 \times 350 \times 1.1 = 635,250 \text{ l/d} = 636 \text{ CMD}$ 。需由第五配水池加壓供水之用戶共有208戶，含本配水池29戶及再加壓經第三配水池至第一配水池供水戶數70戶，經由第二配水池供水戶數61戶，第三配水池僅為中繼加壓站，第四配水池供水戶數48戶，第六配水池供水戶數67戶，故各供水區之需水量分別為……」

參、給水設備內容：一、給水設備設計原則：給水設備一般可分為內線及外線兩大類，內線泛指單一建築物內部之用水設備，屬用戶所有並由用戶自行維修，又依其用水方式之不同（是否設蓄水池及抽水機）分為直接用水及間接用水，外線指的是建築物外部供給許多用戶之配水系統，其主要設備內容雖同為加壓設備（抽水機）送配水管，蓄水池等，但兩者規模有明顯差異，性質亦不同，故在設計上適用不同的規範，內、外線一般以用戶總水錶為分界點。……市區郊外新社區之開發，因給水區面積較大，送水距離長遠且用戶多設計水量較大，較不適宜採用上述供水方式，另外新社區開發接水點附近常因建築已密集，不易取得大筆土地設受水池，而在社區內山坡上則有足夠用地可設大型配水池，故一般新社區之給水系統大多採用受水池適中，配水池較大的方式，本計劃仍宜採用此種方式，採用本方式尚有許多優點，如供水安全方面不受臨時停電或送水管折損之影響而停水，供水壓力較均勻穩定，送水管及抽水機之配置可較經濟，操作控制簡便等等。……二、給水設備工程數量計算：（一）配水池容量計算：本計劃社區因離台北市自來水系統安康送水管線達五公里之遠且高差亦達四〇〇公尺左右，屬超高超遠供水地區，故配水池之設置儘量採用較大容量以期能充分供應停電及其他各種緊急用水之需。第一配水池設計容量 107.5 m^3 ，供應用水戶數70戶，每日需水

量161.7CMD，設計容量達每日用水量之50%以上，能滿足需求。（超過規定之4/10）第二配水池設計容量318m³，供應用水戶數61戶，每日需水量140.9CMD，設計容量大於每日用水量，足供各種所需。第三配水池設計容量275m³，第一、第二及第四配水池所需水量均由本配水池加壓或重力自然流下供應。本配水池性屬中繼加壓站，是為維持操作上之安全，水量水壓穩定而設，其容量只需達大於每日用水量413.5CMD之4/10就可。第四配水池設計容量337m³，供應用水戶數48戶，每日用水量110.8M³，足供各種所需。第五配水池設計容量333m³，供水戶數29戶及加壓送水戶共208戶（加壓送至第三配水池），每日用水量480.5CMD，由於後續用戶尚有其所屬配水池，設計容量亦達每日用水量之50%以上，足供各種需求。第六配水池設計容量337m³，供應用水戶數67戶，每日用水量153.8CMD，足夠各種需求。」，業經本院向臺北自來水事業處調閱其當時審查「大台北華城禾豐社區自來水工程計劃報告」的全部卷宗資料（包含歷次送審計劃報告與相關山坡地社區給水設備設計圖面、往來函文、雜項執照）核閱無訛。由前開計劃內容可知系爭設施—即第三配水池—在禾豐公司計劃建造初始即設定其使用目的為供系爭社區住戶共同使用的自來水送水系統的中繼加壓配水池。系爭設施—即第三配水池—本身雖沒有直接供水給住戶，卻是送水配水管線的樞紐，其後續配送予第一配水池的供水戶數為70戶、第二配水池的供水戶數61戶、第四配水池供水戶數48戶，共計會影響179戶之供水。臺北自來水事業處於82年5月22日82北市水供字第05703號行文通知張國洋建築師事務所前開系爭社區開發供水計劃書及給水設計圖經審查合格之函文中，於說明第三點並載明：「三、本案為山坡地開發，採六段加壓供應自來水，全社區以總表計量收費，由社區成立管理委員會，負責該給水系統之管理維護，並應於售屋契約中明訂，購屋者爾後需負擔維修管理費。」等語（此函文在調閱的大台北華城禾豐社區自來水工程計劃報告全卷內），

01 益徵系爭設施於建造計劃階段即為給水供水設備系統之一部
02 分，係禾豐公司要給系爭社區住戶共用，且預計將交由禾豐
03 管委會管理維護的設施。

04 (2)又系爭設施是依台北水源特定區管理委員會81北水雜字第00
05 3號雜項執照於82年間建造完成，於82年8月10日申請使用執
06 照時，使用執照申請書載明系爭設施是建築於低密度住宅
07 區，「建築物用途」是「自來水配水池」，台北水源特定區
08 管理委員會82年9月29日所發給雜項使用執照（82北水雜使
09 字第003號）「各層用途」欄位亦載明「配水池」，使用執
10 照存根亦有相同記載，使用執照存根「附註」欄亦載明「本
11 戶編號No.3配水池」（影本見本院卷(一)第375頁），系爭建
12 物第一次登記之所有權人為禾豐公司，其登記建物標示部亦
13 記載：「主要用途：見使用執照」、「其他登記事項：使用
14 執照字號：82北水雜使字第003號」等情，亦經本院調取經
15 濟部水利署臺北水源特定區管理保管之82北水雜使字第003
16 號使用執照案卷查核無誤，並有系爭建物登記公務用謄本在
17 卷可參（見本院卷(一)第143頁）。是以，從使用執照之申請
18 類別、申請內容與建物登記之內容，亦可知系爭設施之前所
19 有權人禾豐公司是將系爭設施作為供水設備使用，交易相對
20 人可以透過公示之建物登記得知系爭建物並非純粹供單獨使
21 用的住宅，需查明其使用執照以探知該建物用途，其使用執
22 照所載「配水池」亦明示其用途為供水設備的一部份。

23 (3)再查，禾豐公司於78年12月3日將系爭社區房屋土地預售予
24 蘇春發時，所簽定「房屋預定買賣契約書」之附件(四)「遵守
25 住戶守則暨管理服務規章同意書」之前言、壹、大台北華城
26 住戶守則第2條、第3條第16款，以及於84年5月3日賣出土地
27 房屋予陳盈盈時，其房屋土地買賣契約書附件(三)「遵守住戶
28 守則暨管理服務規章同意書」之前言、壹、大台北華城住戶
29 守則第2條、第3條第16款也均有約定：「為維護大台北華城
30 全體住戶及物業之共同利益，立書人同意遵守左列大台北華
31 城住戶守則之規定，並願簽認即接受社區管理機構或華城管

理服務公司所執行之一切有關大台北華城管理服務規章之約束。」、「第二條/本守則所稱戶內，係指各住戶所有權以內之範圍；……，所稱公共設備，係指供公眾需要之各項設備；凡供電設備、供水設備、污水處理設備、電話設備、消防設備等皆屬之。」、「第三條/住戶應遵守左列各款行為：……（十六）公共設備均由專人負責操作與管理，住戶不得予以干擾或逕行操作。……」（見本院卷(一)第107-108頁、第127-128頁）。禾豐公司與蘇春發所簽定「土地預定買賣契約書」與陳盈盈所簽買賣契約的第1條亦均約定：「…公共設施、道路用地等用地由乙方(即禾豐公司)負責規劃並無償提供予本約住戶及大台北華城全區(含已開發及未開發之社區)之住戶共同使用。」（見本院卷(一)第86、113頁）、與陳盈盈所簽買賣契約第8條第3款：「甲方(承購戶)同意於乙方(即禾豐公司)通知交屋日起不論已否遷入均有負擔本戶水電基本費及按實分攤各項公共設施維護費及社區管理費之責任，否則社區管理服務中心得停止甲方各項公共設施之使用或水電供應時，概由甲方自行負責。」（見本院卷(一)第114頁）。足見系爭設施之原所有權人禾豐公司出賣系爭社區供住宅使用之房地時，即按照前開臺北自來水事業處於82年5月22日82北市水供字第05703號函文說明三，對未來住戶均於買賣契約暨其附件中載明自來水的供水設備屬於「公共設備」，供住戶共同使用，但也需要全體住戶一起支出費用維護。

- (4)系爭社區於86年11月22日召開第一次區分所有權人會議，禾豐公司之代表張一鷗亦有出席，會議決議第1案即決議通過系爭規約，規約約定：第3條：「本規約所適用之對象為特區之住戶及土地所有權人。」、第4條：第1款：「住戶：特區內建築物及土地之所有權人、區分所有權人、承租人或其他經所有權人或區分所有權人同意，而為專有部分之使用者。」、第4款：「公共設施：公眾使用之空間。舉凡特區之大門、道路、警衛亭、公園、綠地、育樂場所皆屬

之。」、第5款：「公用設備：公眾所需要之各項設施，舉凡供電設備、供水設備、污水處理設備、電視轉播站、電話設備、消防即安全警衛設備皆屬之。」、第11條：「特區內公共設施及公用設備，住戶均有維護之義務，應妥為使用，如有因使用不當致損壞應賠償其損害。」、第17條第6款：「管委會為特區之管理機構，任務為左：……六、公共設施之增建、保養、維修。……」、第37條：「本規約未規定事項，准照『公寓大廈管理條例』及其施行細則之規定」等情，有系爭規約、禾豐特區86年11月22日第一次區分所有權人會議記錄暨當時區分所有權人名冊與分所有權人會議出席單位及人員附冊（供簽到以及記載區分所有權比例）附卷可稽（見本院卷(一)第131-135頁、第483-485頁，卷(二)第5-31頁）。是系爭設施連同其相連的整體供水設備系統，已經系爭規約第4條第5款約定載明為公用設備即共用部分，其所有權人禾豐公司當日出席亦無異議，參酌前開禾豐公司對於系爭社區及其自來水供水系統工程與系爭設施計劃、建造、申請使用執照、登記與銷售約定之過程，禾豐公司已同意系爭設施均約定為系爭社區共用甚明。在原告因拍賣109年9月1日取得系爭設施前，禾豐公司已經將系爭設施交由禾豐管委會委託專業電機公司管理維護乙節，亦有禾豐管委會與金相電機企業有限公司電氣設備維護合約書在卷可參（見本院卷(一)第139-142頁）。

- (5)綜上，可知系爭設施於禾豐公司建造時即是計劃作為系爭社區住戶共用的供水設備之一，禾豐公司於系爭設施建造完成後，雖將之獨立登記為自己所有，但與系爭社區的住戶訂立買賣契約時，以及後來出席系爭社區第一次區分所有權人會議時，均同意並約定系爭設施—即供水設備—為系爭社區之公用設備，規約定有明文，隨後禾豐公司並將系爭設施移交由禾豐管委會管理維護，且亦由禾豐管委會負擔支出管理維護之費用，系爭設施業經系爭社區區分所有權人會議決議為約定共用部分且載明於系爭規約第4條第5款，其原所有權人

禾豐公司亦同意此約定，系爭設施屬於公寓大廈管理條例第3條第6款所定「約定共用部分」無疑。

3.被告抗辯系爭設施不屬於「約定共用部分」云云，並不可採：

(1)被告固辯稱系爭規約全文僅空泛記載「公共設施」、「公用設備」項目，就各該項目所指之使用主體、範圍均未具體特定（如系爭設施之地號、建號等）及使用主體詳加規範，實與法定「約定共用部分」之記載方式不符，自難謂系爭規約已生約定系爭設施為「約定共用部分」之效力云云。惟查，系爭設施之外觀明顯為供水設備，而非一般住宅乙節，有其照片存卷可參（見本院卷(一)第422-427頁），其用途為「配水池」一事，於建物登記上亦有記載可從使用執照查明，於被告所參與系爭設施109年8月7日第2次拍賣之公告之附表亦有載明其作為配水設備供社區共用的情況：「附表：……『使用情形』……■109年5月8日現場履勘時，建物所在社區之總幹事在場陳稱：系爭建物為兩個蓄水池，均為義務人所設置建造，目前供該社區使用。……另現場除蓄水池外尚有配水設備（馬達、管線及配電箱），蓄水池上有避雷針乙組。……」，有該公告附卷可稽（見本院卷(一)第355頁）。系爭規約第4條第5款記載：「公用設備：公眾所需要之各項設施，舉凡供電設備、供水設備、污水處理設備、電視轉播站、電話設備、消防即安全警衛設備皆屬之。」，所用「供水設備」一詞，實已可以具體特定約定共用的範圍，且將系爭設施包含在其所述範圍中。被告辯稱系爭規約記載公用範圍不具體而無效云云，並不可採。

(2)被告又辯稱系爭社區總幹事郭志榮於107年3月19日、109年5月8日之行政執行現場勘驗程序中，從未主動提及系爭規約或提出原告與禾豐公司間就系爭設施之使用、維護及管理存在任何約定，反稱禾豐管委會就系爭設施係「無使用權源」、「無權佔用」等，顯見系爭設施絕非系爭規約所定之供水設備等語。查，時任系爭社區總幹事郭志榮於臺北行政

執行署書記官107年3月27日執行查封以及109年5月8日執行拍賣系爭設施前現狀調查之履勘時，均在場稱：「貴分署查封之禾豐二段1地號、禾豐二段7地號、禾豐二段56地號及禾豐二段37建號、禾豐一段52建號及禾豐一段50建號之不動產（以上建號之標的係分配水塔，現供本社區使用，由管理委員會維護），但本管理委員會對上述查封標的並無使用權源，係無權佔用。」、「現地為禾豐7路5號，經履勘查封之建物，現為一組（兩個蓄水池）配水設備（含馬達兩組，管線及配電箱），據社區總幹事指稱，相關建物及設備均係義務人所設置建造，目前供禾豐特區使用，因當初義務人倒閉未辦理所有權移轉，亦無約定使用之契約，相關維護保養均係社區支出保養。另建物上有避雷針乙組，亦係義務人當時一起設置。」等語，固有前開執行筆錄存卷可參（見本院卷(一)第373、467頁）。然系爭規約已載明供水設備—即系爭設施—乃公用設備，且禾豐公司於買賣契約以及系爭社區第一次區分所有權人會議均已表明同意將系爭設施提供為系爭社區住戶共用等節，業如前述，總幹事郭志榮於勘驗時對書記官陳稱：「本管理委員會對上述查封標的並無使用權源，係無權佔用」、「無約定使用之契約」云云顯然與實際情況不符，自無從依其陳述為有利被告之認定。

(二)被告依公寓大廈管理條例第53條準用同條例第24條第1項，應繼受禾豐公司依系爭規約與公寓大廈管理條例所定一切權利義務事項：

- 1.按利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕；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35條、第24條第1項分別定有明文。依前開規定，區分所

有權之繼受人有義務主動去瞭解規約所定與自己有關之權利義務內容，且於繼受區分所有權後，縱其尚未依該條例第35條請求閱覽或影印規約，仍應繼受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。系爭社區屬於多數各自獨立使用之建築物，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，依公寓大廈管理條例第53條亦準用上開規定，合先敘明。

2.查，系爭設施之原所有權人為禾豐公司已同意將系爭設施約定為共用，系爭設施依系爭規約第4條第5款屬於系爭社區的公用設備即約定共用部分乙節，業如前述。又按公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。」，系爭設施應依由原告禾豐管委會修繕、管理、維護。再依系爭規約第11條：「特區內公共設施及公用設備，住戶均有維護之義務，應妥為使用，如有因使用不當致損壞應賠償其損害。」之約定，社區內所有住戶亦不能對於系爭設施有損壞或妨害使用的行為。是以，禾豐公司依規約以及公寓大廈管理條例有將系爭設施供系爭社區全體住戶共同使用，並交由原告禾豐管委會管理維護，禾豐公司不能妨害使用，且維修費用毋須禾豐公司支出，改由禾豐管委會與社區全體住戶負擔之權利義務甚明。而強制執行法上之拍賣，依通說解為買賣之一種，並認債務人—在本件即為禾豐公司—為出賣人，拍定人—在本件即為被告—為買受人。準此，被告因拍賣取得系爭設施所有權，與透過買賣從禾豐公司繼受系爭設施所有權無異，自應依前開公寓大廈管理條例第53條準用同條例第24條第1項規定，繼受禾豐公司所有依系爭規約以及公寓大廈管理條例之權利義務。原告各依依前開公寓大廈管理條例規定與系爭規約之約定，禾豐管委會對被告主張自己有系爭設施之維護管理權，為系爭社區住戶的李宗哲等5人對被告主張自己對系爭設施有使用權，且均主張被告不得斷水、斷電、上鎖、拆除系爭設施或為其他妨害、干

01 擾、阻止正常供水之行為，均核屬有據。

02 3.原告請求擇一依系爭規約第37條適用公寓大廈管理條例第10
03 條第2項、公寓大廈管理條例第53條準用第24條第1項、系爭
04 規約第4條第5款、第11條、第17條第6款、民法第799之1第4
05 項以及原告蘇春發與禾豐公司78年12月3日所簽定之土地預
06 定買賣契約書與房屋預定買賣契約書、陳盈盈與禾豐公司於
07 84年5月3日簽訂之房屋土地買賣契約暨前開契約書附件「遵
08 守住戶守則暨管理服務規章同意書」第3條第16款、第2條約
09 定為其有利之判決。因本院業已依公寓大廈管理條例第53條
10 準用第24條第1項、公寓大廈管理條例第10條第2項、系爭規
11 約第4條第5款、第11條等規定確認禾豐管委會對系爭設施之
12 維護管理權、李宗哲等5人之使用權以及原告請求被告應容
13 忍與禁止妨害之事項有理由，就前開部分即毋庸就其他權源
14 與請求權為審究，並此敘明。

15 (三)被告抗辯原告主張行使權利違反誠信原則，且對被告顯失公
16 平云云，並不可採：

17 1.按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148
18 條第2項定有明文，如有違反，即為權利之不法行使，自應
19 予以禁止。倘權利人曾為虛偽意思表示或允諾，或有特別情
20 事，足以使義務人正當信任權利人並無權利，依上開誠信原
21 則之規定，固然不許權利人嗣後再為主張；惟權利人未曾為
22 虛偽表示或類似之特別情事時，即難認義務人有正當信賴，
23 權利人嗣後於訴訟中主張權利，即難認有違誠信原則。本件
24 被告辯稱伊曾於110年1月5日請求禾豐管委會交付區權人大
25 會會議紀錄，惟卻遭系爭社區總幹事郭志榮以伊並非系爭社
26 區住戶為由，拒絕交付相關資料，可見伊無從得知系爭規約
27 內容；且109年8月7日之拍賣公告「使用情形」欄亦載明「1
28 09年5月8日現場履勘時，建物所在社區之總幹事在場陳稱：
29 …本件建物因目前使用人無占有使用之權源，故拍定後點
30 交」等語。伊因此善意信賴系爭社區總幹事及前揭拍賣公告
31 所為「無占有使用權源」、「點交」之表示而依法拍得系爭

設施，是於此情形下，甚難要求伊當時可就全然相反之事實形成確信，縱然禾豐管委會、系爭社區住戶李宗哲等5人與禾豐公司就系爭設施之維護管理權、使用權存在任何約定，伊亦無預見之可能，原告在伊以總價近千萬元拍得系爭土地與系爭設施後方來主張權利要求伊無償提供使用，顯然違反誠信原則等語。惟原告否認總幹事郭志榮於執行時係代表原告發言，且反駁稱拍賣公告亦有載明應買人應注意公寓大廈管理條例第24條之規定，被告未於投標前查閱，難認有正當善意之信賴等語。是本件原告行使權利究竟有無違反誠信原則，應審究其是否有以自己行為造成被告錯誤之信賴，或故意阻撓被告取得規約資料以明瞭前手禾豐公司所負權利義務，均應由被告負擔舉證之責。

2. 查，109年8月7日之系爭土地與系爭設施拍賣公告雖有記載：「附表：……『使用情形』一、點交否：拍定後點交■ 109年5月8日現場履勘時，建物所在社區之總幹事在場陳稱：系爭建物為兩個蓄水池，均為義務人所設置建造，目前供該社區使用。因當初義務人公司倒閉時未及辦理所有權移轉，亦無約定使用之契約等語。另現場除蓄水池外尚有配水設備（馬達、管線及配電箱），蓄水池上有避雷針乙組。本件建物因目前使用人無占有使用之權源，故拍定後點交。……」等語，但也同時載明：「十、其他公告事項：……（十一）依公寓大廈公寓大廈管理條例第24條規定：『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。』，應買人應注意之。……」等語，有該次107年度第稅執專字第5052號拍賣公告在卷可參（見本院卷(一)第354-355頁）。依拍賣公告完整之文字，應買人—即被告—仍有自行查閱系爭規約之義務，惟被告並未提出其於109年9月1日應買前查閱系爭規約遭拒絕之相關事實或證據，僅稱其110年1月5日向禾豐管委會索取會議資料遭拒絕等語。查，110年1月5日係本件

原告提起訴訟後，其經過係被告向總幹事郭志榮表示要索取區分所有權人會議紀錄，然遭拒絕，總幹事郭志榮稱：「因為我也跟你講過啦，原來一開始你來參加例會的時候，有把你當住戶，那時候委員都還講說，以後開會通知書、大會通知、會議紀錄要給陳先生。但是這個假處分跟訴訟案一開始的時候，他們說不是了，再說。我沒辦法，不好意思。」，有被告與總幹事郭志榮之錄音譯文存卷可查（見本院卷(一)第456頁）。足見原告禾豐管委會雖有阻撓被告取的社區會議記錄與相關資料之行為，但是係發生於訴訟後，無從乙此情況推認原告禾豐管委會於109年間拍賣時亦會阻擋應買人查閱系爭規約。

3.又查，時任系爭社區總幹事郭志榮於臺北行政執行署書記官107年3月27日執行查封以及109年5月8日執行拍賣系爭設施前現狀調查之履勘時，均在場稱：「無使用權源」、「無權佔用」等語，固如前述（見前(一)、3.、(2)）。惟遍查臺北行政執行署107年度地稅執專字第5052號執行案件卷宗全卷，未見於107年3月27日執行調查筆錄、109年5月8日執行筆錄作成前曾發函文或通知要求禾豐管委會到場表示意見，可知總幹事郭志榮到場並非原告禾豐管委會派其代表向書記官表示意見，而係單純基於其受雇管理社區物業而帶書記官勘查現場，並基於其自身認知回答書記官問題而已，其所述無法代表原告。況禾豐管委會於107年4月23日曾以書狀主張其已自禾豐公司處受讓取得系爭建物之事實上處分權，並於同年月26日向臺北行政執行署聲明異議，請求撤銷查封，但未經准許，其後禾豐管委會提起第三人異議之訴等情，亦有前開執行卷宗可參，可見禾豐管委會於強制執行程序中已經為自己對系爭設施有權利之意思表示，難認原告曾以自己行為表示對系爭設施並無使用、管理維護權利。

4.綜上，原告並未以自己行為表示對系爭設施並無使用、管理維護權利，於被告應買前亦未曾故意阻止被告取得系爭規約，被告尚不能正當信賴原告對系爭設施無權利可主張，原

01 告於本件行使權利並未違反法第148條第2項之規定，尚無從
02 禁止之。

03 (四)原告禾豐管委會聲明確認有使用權，李宗哲等5人聲明請求
04 有維護管理權存在部分：

05 查，原告自承李宗哲等5人就系爭設施有使用權而無維護管
06 理權，禾豐管委會就系爭設施則是有為維護管理權等語（見
07 本院卷(二)第95-96頁），是其聲明請求確認禾豐管委會有使
08 用權的部分、李宗哲等5人有維護管理權的部分，均應駁
09 回，準此，其請求被告容忍禾豐管委會使用、容忍李宗哲等
10 5人維護管理的部分，亦應一併駁回。

11 五、綜上所述，原告主張系爭設施前經與禾豐公司約定為約定共
12 用部分等語，堪信屬實，其依公寓大廈管理條例第53條準用
13 第24條第1項、公寓大廈管理條例第10條第2項、系爭規約第
14 4條第5款、第11條等規定請求確認原告禾豐管委會對系爭設
15 施之維護管理權存在；確認原告李宗哲等5人對系爭設施之
16 使用權存在；請求被告應容忍原告禾豐管委會對系爭設施為
17 維護管理；應容忍原告李宗哲等5人對系爭設施為使用；並
18 不得斷水、斷電、上鎖、拆除系爭設施或為其他妨害、干
19 擾、阻止正常供水之行為，為有理由，應予准許。逾此範
20 圍，為無理由，應予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
22 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本
24 文。

25 中 華 民 國 111 年 6 月 10 日

26 民事第六庭 法 官 石珉千

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 6 月 17 日

01

書記官 楊婉渝

02

附表：

03

編號	設備名稱	數量
1	第三配水池（連通）	2座
2	抽水馬達（沈水馬達）	2座 10HP
3	抽水馬達（沈水馬達）	2座 7.5HP
4	第一、二、四配水池 自動控制訊號線	各1組
5	電氣設備配電箱	1座
6	進水管	1組