

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第1049號

上訴人 秀岡山莊第一期社區管理委員會

法定代理人 任順

訴訟代理人 黃聖展律師

上訴人 秀岡山莊陽光特區管理委員會

法定代理人 張福光

上訴人 康橋學校財團法人

法定代理人 李萬吉

上二人共同

訴訟代理人 侯俊安律師

被上訴人 永柏企業股份有限公司

法定代理人 鄭中平

訴訟代理人 吳孟勳律師

上列當事人間請求確認管理權存在等事件，上訴人對於中華民國108年5月30日臺灣臺北地方法院105年度訴字第5075號第一審判決提起上訴，本院於109年8月12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、程序事項：

本件上訴人秀岡山莊第一期社區管理委員會（下稱第一期管委會）、秀岡山莊陽光特區管理委員會（下稱陽光特區管委會）之法定代理人已分別變更為任順、張福光，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7月31日新北店工字第1092376503號函在卷可參（見本院卷一第543-544頁、卷二第17-18頁），並據其等聲明承受訴訟（見本院卷一第539-540頁、卷二第11-13頁），核無不合，應予准許，合先敘明。

貳、實體事項：

一、被上訴人主張：秀岡山莊係訴外人秀岡開發事業股份有限公司（下稱秀岡公司）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日核准之秀岡山莊興建計畫環境影響說明書（下稱系爭環境影響說明書），申請開發許可而興建，採取分期造鎮之方式進行，迄今秀岡山莊興建計畫仍持續進行中。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各項公共設施系統（包含供水系統、排水系統、污水下水道系統、電力及電信系統、垃圾清運等系統）。嗣秀岡公司為期能順利進行開發，乃與伊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），並於95年10月5日以秀岡公司（95）秀岡字第008號函（下稱秀岡公司008號函）將其所建公共設施之管理及使用權授予伊，及向環保署申請將伊並列為秀岡山莊興建計畫之開發單位，經該署於95年9月5日以環署綜字第0950064322A號函同意在案（下稱環保署同意函）。而如原判決附圖一所示之景觀池（即調洪沉砂池）1、2（下稱系爭景觀池）係秀岡公司所建排水系統，屬秀岡山莊公共設施之一部分，伊自有管理權。又新北市○○區○○段0000○○○○○○○○○○地號土地（下稱系爭土地）及其上系爭景觀池，原係訴外人翁自清所有，翁自清於96年8月20日將系爭土地信託予鴻昇資產管理股份有限公司（下稱鴻昇公司），並於105年8月9日以受託人變更為原因，將系爭土地登記為伊所有，伊本於所有權之權能，亦具有管理系爭景觀池之權利。然上訴人明知伊具系爭景觀

池之管理權，卻擅自成立「秀岡山莊公共事務聯合管理委員會」，並以該管委會之名義，共同向秀岡山莊興建計畫內之其他土地所有權人，收取系爭景觀池及排水系統維護管理費，並於系爭景觀池之聯外道路上設置告示牌、柵欄等物阻擋伊進出管理系爭景觀池，故意侵害伊就系爭景觀池之管理權，並妨害伊對系爭景觀池所有權之行使。伊雖須容忍秀岡山莊之住戶使用系爭景觀池，然上訴人並無自行管理伊所有土地及收取管理費之權利，伊本於除去所有權妨害之權能，自得請求確認就系爭景觀池具有管理權，並禁止上訴人管理系爭景觀池。爰依秀岡公司008號函、環保署同意函、民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、後段、第213條第1項規定，求為確認伊就系爭景觀池有管理權及禁止上訴人管理系爭景觀池等語。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並於本院聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：

(一)被上訴人雖為系爭土地及系爭景觀池之所有權人，然兩造均為開發單位之一，依環境影響評估法第17條規定，應受系爭環境影響說明書拘束，負有依環境影響說明書執行之義務。又依系爭環境影響說明書第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影響說明書規定，於87、88年間交屋予住戶，住戶成立上訴人管委會時，即將秀岡山莊之公共設施及坐落土地（含系爭景觀池）交予上訴人及其全體住戶永久使用、管理維護，秀岡公司並於96年1

01 月30日與第一期管委會簽訂之確認書（下稱系爭確認書），
02 可見被上訴人之系爭土地所有權應受限制，應容許伊為履行
03 系爭環境影響說明書之內容，就系爭景觀池所為管理行為。
04 又秀岡山莊位於水源保護區，經過環境影響評估程序，由環
05 保署核准開發，秀岡山莊內公共設施由開發單位或社區管理
06 委員會管理維護，與土地或其上公共設施之所有權歸屬無
07 涉，被上訴人請求確認就系爭景觀池具有排他之管理權，應
08 屬無據。

09 (二)系爭景觀池屬秀岡山莊公共設施排水系統之一部分，依秀岡
10 山莊土地房屋預定買賣契約（下稱系爭買賣契約）第13條第
11 4款、第15條約定及遵守住戶守則暨管理服務規章同意書第1
12 條、第2條及第3條第21款規定，秀岡公司已與承購戶分別約
13 定，社區內公共設施由全體住戶共同使用，即系爭景觀池為
14 共用部分。又依公寓大廈管理條例第10條第2項、第53條準
15 用公寓大廈管理條例第24條第1項規定，系爭景觀池應由伊
16 等修繕、管理、維護，被上訴人並應繼受原所有權人即秀岡
17 公司與秀岡山莊全體住戶包括伊等間依系爭買賣契約所達成
18 合意之一切權利義務，而須容忍伊等依系爭景觀池之性質，
19 所為合理使用與管理。另依系爭環境影響說明書所附附錄A-
20 20「秀岡山莊土地房屋預定買賣契約書」及系爭買賣契約之
21 第13條其他約定：「乙方（即秀岡公司）依計劃留設之道
22 路、步道、綠帶及其他公共設施等，由乙方闢建予秀岡山莊
23 全體住戶共同使用，由乙方或其指定之人管理，甲方（即住
24 戶）得依有關規定使用，並同意分攤其管理及維護等費
25 用。」，再依系爭確認書可知，秀岡公司已依上開約定，指
26 定伊等為管理之單位，被上訴人應繼受其前手與全體住戶約
27 定之拘束，而需容忍伊等管理系爭景觀池此公共設施之義
28 務，伊等就系爭景觀池確有管理權。

29 (三)又秀岡山莊內全體住戶及土地共有人，均有藉系爭景觀池匯
30 流基地內原本山溝水流、滯洪與沉砂等排水之必要，並藉此
31 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

01 觀池既為秀岡山莊排水系統之一部分，伊等亦得依民法第77
02 9條第1項、第780條及第800條之1規定，管理系爭景觀池。
03 另系爭景觀池土地雖登記為被上訴人所有，然因秀岡山莊設
04 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
05 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，
06 秀岡山莊雖未全部開發完成，但其營運已達20年之久，且秀
07 岡公司依系爭環境影響說明書規定將秀岡山莊之公共設施
08 （含系爭景觀池）交由伊等管理維護，惟被上訴人卻違反系
09 爭環境影響說明書第8章8.3.2環境管理計畫一(2)，否認伊
10 等就系爭景觀池之管理權，顯違民法第148條第1項規定，為
11 權利濫用。

12 (四)至被上訴人所提秀岡公司008號函，僅秀岡公司同意被上訴
13 人成為開發單位，有使用公共設施之權利，且應分攤管理維
14 護費用之聲明而已，與系爭景觀池之管理權或移轉無涉等
15 語，資為抗辯。並於本院聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人
16 在第一審之訴駁回。

17 三、兩造不爭執事項為：

18 (一)系爭環境影響說明書原係秀岡公司依山坡地開發建築管理辦
19 法向環保署申請審查公告，而秀岡山莊則係秀岡山莊興建計
20 畫之一部分，由秀岡公司申請開發而興建，上訴人康橋學校
21 財團法人所設新北市康橋高級中學、被上訴人、上訴人第一
22 期管委會及陽光特區管委會則依序於92年5月30日、95年9
23 月5日、103年6月20日及103年7月8日增列為上開說明書之開
24 發單位，並經環保署備查。環保署並於101年間，陸續審核
25 通過陳錫鴻、掬月建設股份有限公司、楊璧綺、亞昕開發股
26 份有限公司、邱惠美、施劍輝、鄭秉宏、祥邑股份有限公
27 司、摩天開發股份有限公司、李銘松、李銘煌、簡漢生、中
28 博有限公司、森原建設股份有限公司及九如實業股份有限公
29 司等15個開發單位等情，有環保署同意函、106年2月15日環
30 署綜字第1060012004號函在卷可參（原審卷一第22頁至背
31 面、第131-132頁）。

01 (二)系爭景觀池均係秀岡公司所設置，確切位置及面積如原判決
02 所附土地複丈成果圖即附圖，系爭景觀池1係坐落在○○區
03 ○○段0000、00及00000等3地號土地範圍內，占各該地號土
04 地面積依序為1,312.35平方公尺、968.12平方公尺及330.24
05 平方公尺，系爭景觀池2則坐落在○○區○○段00000地號土
06 地範圍內，占該地號土地面積1,474.29平方公尺等情，有新
07 北市新店地政事務所108年4月16日新北店地測字第10853552
08 58號函暨所附原判決附圖在卷可憑（原審卷三第333-335
09 頁）。

10 (三)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
11 得，嗣於87年10月27日以買賣為原因，而移轉登記予張秀
12 政、張益周、張秀青、張朝翔及張朝曉等人共有，張朝翔及
13 張朝曉於87年11月19日、張秀政、張益周及張秀青則於87年
14 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
15 公司（下稱台鳳公司）所有，台鳳公司於89年5月16日以買
16 賣為原因，而移轉登記予鄭中平所有，鄭中平又於89年6月1
17 9日以買賣為原因，而移轉登記予訴外人新祥記工程股份有
18 限公司（下稱新祥記公司）所有，新祥記公司再於91年12月
19 13日以買賣為原因，而移轉登記予鄭中平所有，鄭中平復於
20 96年6月14日以買賣為原因，而移轉登記予翁自清所有，翁
21 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
22 公司所有，再於105年8月9日以變更信託受託人為原因，而
23 移轉登記予被上訴人所有等情，有土地登記第二類謄本、系
24 爭土地地籍異動索引、新北市新店地政事務所107年9月27日
25 新北店地籍字第1074025136號函所附變更登記申請資料等件
26 在卷可稽（原審卷二第32-37頁、第42-43頁、第222-233
27 頁、第237-239頁、卷三第19-109頁）。

28 (四)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
29 沉砂池，屬公共設施，無獨立之所有權（見本院卷一第266
30 頁）。

31 四、被上訴人主張其為系爭土地之所有權人，其對系爭景觀池有

01 排他之管理權，惟上訴人於系爭景觀池之聯外道路上設置告
02 示牌、柵欄等物阻擋其進出，妨礙其管理系爭景觀池，其得
03 依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、後段、第21
04 3條第1項規定、秀岡公司008號函、環保署同意函，請求確
05 認其對系爭景觀池有管理權，並禁止上訴人就系爭景觀池行
06 使管理權等語，惟為上訴人所否認，並執前詞為辯。經查：
07 (一)被上訴人請求確認其就系爭景觀池有管理權，是否具請求確
08 認之法律上利益？

09 按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
10 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。又所
11 謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確
12 ，原告主觀上認其私法上之地位有不安之狀態存在，且此種
13 不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年
14 台上字第1237號判例參照）。本件被上訴人主張其為系爭景
15 觀池所在系爭土地之所有權人，其就系爭景觀池具有排他之
16 管理權，為上訴人所否認，則被上訴人就系爭景觀池是否具
17 排他之管理權即不明確，有致被上訴人在私法上地位受侵害
18 之危險，而此項危險得以確認判決除去。堪認被上訴人提起
19 本件確認之訴，請求確認其就系爭景觀池有排他之管理權，
20 具即受確認判決之法律上利益。

21 (二)被上訴人依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、後
22 段、第213條第1項規定、秀岡公司008號函、環保署同意
23 函，請求確認其對系爭景觀池有管理權，並禁止上訴人就系
24 爭景觀池行使管理權，有無理由？

25 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
26 條第1項中段定有明文。又所有人，於法令限制之範圍內，
27 得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，民
28 法第765條亦有明文。所謂「法令限制」，係指該法令，對
29 所有人之自由使用、收益、處分其所有物及排除他人之干
30 涉，設有限制者而言（最高法院87年度台上字第282號裁判
31 意旨參照）。

01 2.查秀岡公司於95年9月5日向環保署申請增列被上訴人為秀岡
02 山莊之開發單位乙節，有環保署同意函在卷可稽（見原審卷
03 一第22頁）。而秀岡公司於95年10月5日授予被上訴人使用
04 及管理秀岡山莊公共設施之權限，亦有記載：「本公司（即
05 秀岡公司）同意永柏企業股份有限公司（即被上訴人）依
06 『大台北華城細部計劃』及『秀岡山莊興建計畫環境影響說
07 明書』之精神，與其他開發者具有秀岡山莊所有公共設施之
08 建物、道路、管線等相關設施之共同使用、共同管理、共同
09 分攤費用之責任與義務」等內容之秀岡公司008號函附卷可
10 憑（見原審卷一第21頁）。上訴人雖辯稱依秀岡公司008號
11 函所載內容，被上訴人與其他開發者具有秀岡山莊所有公共
12 設施之建物、道路、管線等相關設施之共同使用、共同管
13 理、共同分擔費用之責任與義務，而上訴人均為開發單位，
14 其等就系爭景觀池有管理權云云。然查，上開秀岡公司008
15 號函係於95年10月5日寄發，當時之開發單位僅秀岡公司、
16 被上訴人、上訴人康橋學校財團法人，上訴人第一期管委
17 會、陽光特區管委會係分別於103年6月20日、103年7月8日
18 始成為開發單位，有環保署106年2月15日環署綜字第106001
19 2004號函附卷可憑（見原審卷一第131-132頁），足認上訴
20 人第一期管委會、陽光特區管委會均非該函文所稱之其他開
21 發者。又依環境影響評估法第16條規定：「已通過之環境影
22 響說明書或評估書，非經主管機關及目的事業主管機關核
23 准，不得變更原申請內容。」，可知倘若要變更環境影響說
24 明書或評估書原申請內容，須經主管機關核准。而秀岡公司
25 依上開規定於95年間申請變更增列被上訴人為系爭環境影響
26 說明書之開發單位，經由環保署邀集環評委員經多次召開環
27 評會議，同意秀岡公司以自己名義具名申請而使被上訴人成
28 為開發單位，並於95年10月5日以秀岡公司008號函正式授予
29 被上訴人管理秀岡山莊公共設施之權限等情，有秀岡公司95
30 年7月5日（95）秀岡字第004號函、環保署95年9月5日環署
31 綜字第0950064322B號函、秀岡公司008號函附卷可憑（見原

審卷一第21頁、本院卷一第369-374頁）。則自被上訴人成為系爭環境影響說明書之開發單位及取得管理秀岡山莊公共設施權限過程觀之，堪認秀岡公司008號函所稱「其他開發者」，係指經秀岡公司同意成為開發單位，並經該公司授予管理權限者而言，此類開發單位始能取得秀岡山莊所有公共設施之建物、道路、管線等相關設施之管理權限，非謂所有開發單位均取得管理權限。是上訴人康橋學校財團法人雖於秀岡公司95年10月5日發函時即為開發單位，然其並非秀岡公司008號函之受文者，秀岡公司亦未另行授予管理權限，依上所述，自難僅以其為開發單位，即謂其已依秀岡公司008號函取得系爭景觀池之管理權。上訴人辯稱其等均為開發單位，依秀岡公司008號函，其等已取得系爭景觀池之管理權，要難憑採。又被上訴人為系爭土地之所有權人，系爭景觀池均係秀岡公司所設置，為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，坐落於系爭土地如原判決所附附圖所示位置等情，為兩造所不爭執。系爭景觀池既屬公共設施，被上訴人業經秀岡公司授予其管理權，其對系爭景觀池自有管理權限，而系爭景觀池係坐落於被上訴人所有之系爭土地上，無獨立之所有權，可認係附著於系爭土地上，為系爭土地之一部分，則依民法第759條之1第1項、第765條規定，推定被上訴人就系爭土地（包括系爭景觀池）適法有完整之所有權能，而得排除上訴人之干涉。被上訴人先依秀岡公司008號函取得系爭景觀池之管理權，其後因成為系爭土地及系爭景觀池之所有權人，本於其所有權能，自得排除妨害其管理權限者。則被上訴人請求確認其就系爭景觀池有管理權，核屬有據。系爭景觀池現由上訴人管理中（見本院卷一第252頁），自對被上訴人之管理權造成妨害，則被上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求禁止上訴人就系爭景觀池行使管理權，亦有理由。

(三)上訴人抗辯依系爭環境影響說明書第8章8.3.2、第9章9.1、環境影響評估法第17條、系爭確認書、民法第778條、第7

79條第1項、第780條、第800條之1、公寓大廈管理條例第24條第1項、第53條規定，其等就系爭景觀池有管理權能，是否有據？

1.按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充、如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款、第6款定有明文。上訴人固於本院始抗辯依系爭環境影響說明書第9章9.1、環境影響評估法第17條、民法第778條、第779條第1項、第780條、第800條之1、公寓大廈管理條例第24條第1項、第53條規定，其就系爭景觀池有管理權能。惟上訴人於原審即辯稱其依系爭環境影響說明書第8章8.3.2對系爭景觀池有管理權，其於本院始主張系爭環境影響說明書第9章9.1，僅係就上開攻擊防禦方法為補充，另其等於本院抗辯依環境影響評估法第17條、民法第778條、第779條第1項、第780條、第800條之1等相鄰關係及公寓大廈管理條例第24條第1項、第53條規定，攸關其等就系爭景觀池有無管理權，如不許其等提出，恐將造成其等就系爭景觀池有管理權，而經禁止行使管理權之結果，依上開規定，自應許其於本院提出。

2.上訴人雖辯稱其等同為開發單位，依系爭環境影響說明書第8章8.3.2、第9章9.1、環境影響評估法第17條規定，對系爭景觀池有管理權云云。然查：

(1)系爭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。且縱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，此觀環保署同意函記載：「..係以土地權屬劃分權利義務，然各開發單位除應負各自開發範圍內之權利義務外，上開說明書尚有其他環評承諾，不能以土地劃分權責，凡與開發內容相關，仍屬各開發單位應履行之義務（承諾）；依環境影響評估法第17條規定，開發單位應依環境影響說明書所載之內容及審查結論，切實執行，違反者，本署均將依環境影響評估法第23條規定處分」自明（見原審卷一第22頁），可知開發單位應依系爭環境影響說明書之內容為開發執行，然此與系爭景觀池之管理權無涉。

(2)觀環境影響評估法第17條規定：「開發單位應依環境影響說明書、評估書所載之內容及審查結論，切實執行。」、系爭環境影響說明書第8章8.3.2環境管理計畫一社區管理計畫(2)規定：「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。」（見原審卷一第122-123頁）。參同上說明書8.3前言：「環境管理計畫之主要目的，在於有效管理及驗證本計畫後續於設計及施工等過程所採行之措施是否有效，且能否確實減低因計畫實施對環境所造成之衝擊，因此需藉由觀測其環境改變之原因及徵兆，俾能見微知著預先防範未然，爰藉執行適當之環境監測及管理計畫，以防微杜漸，確保本計畫未來實施後之整體工程安全及環境品質等，現茲將擬定環境監測及管理計畫內容敘述如後。」（見原審卷一第122頁），可知上開系爭環境影響說明書內容所稱之「管理」，無非係開發單位應履行主管機關審查結論或環境影響說明書、評估書所為環境保護之承諾，並非公共設施實體本身之管理，自無從發生私法權利義務

之變動。

(3)又系爭環境影響說明書第9章9.1環境保護工作各種設施所需經費規定：「執行環境保護工作所包括之項目，就本計畫基地而言，…每年所須環保經費約降至1,300萬元/年，屆時將由區內住戶共同分攤之..。有關上述費用負擔之義務將於銷售房屋時對住戶詳予說明，並載明於合約中，詳附錄A-20。」、9.3社區管理經費來源（營運期間）規定「本計畫之社區管理委員會將依『公寓大廈管理條例』設立公共基金，作各項公共設施營運維修及聘請專業負責人之經費。其經費來源包括：1.開發單位依據『公寓大廈管理條例』相關規定所提撥之社區管理維護『公共基金』。2.本社區區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納之基金。3.依自來水使用水量收取約定比例之污水處理費用。」、表9.1-1環境保護工作經費第5點「調洪沉砂池操作清砂維護費」施工期間每年100萬元，營運期間支出每年100萬元（見原審卷三第117-118頁），均僅係就環境保護工作各種設施所需經費來源為規定，要與系爭景觀池之管理權歸屬無涉。上訴人據此辯稱其等就系爭景觀池有管理權，應無可採。

3.上訴人又辯稱依秀岡公司出具之系爭確認書，其等業經秀岡公司授予系爭景觀池之管理權，自得管理系爭景觀池云云，並提出系爭確認書為證（見原審卷二第179頁）。然查：

(1)被上訴人否認系爭確認書之形式上真正，上訴人亦未能提出系爭確認書之原本，且依秀岡公司破產管理人吳啟孝律師於107年5月29日函覆略謂：「……（系爭確認書）外觀上可知係於破產程序97年開始前所簽訂，且破產管理人亦未曾受該確認書之移交，對於該確認書實無從確知其形式真正與否……」等語（見原審卷二第247-248頁），顯亦無從確認系爭確認書之真正。另上訴人雖提出秀岡公司破產管理人107年6月28日行義孝律107字第0628號函及拍賣公告內容（見原審卷二第271-273頁），該拍賣公告上

「使用情形」欄位雖載有「三、依據中華民國96年1月30日確認書第二點所載『乙方（即秀岡公司）既依約將所闢建如附圖所示公共設施（含污水處理廠及自來水加壓站）提供甲方（即第一期管委會）使用』，則甲方住戶所支付之價款其中一部分，當然包括永久使用乙方所提供如附圖所示公共設施之對價無誤』」，惟此顯然僅係將系爭確認書內容登載於公告上而已，實難僅憑此即遽認系爭確認書形式上為真正。是被上訴人否認系爭確認書之形式上真正，尚非無據。

(2)縱認系爭確認書為真正，然依系爭確認書所載：「…為此於87年間A區交屋、88年間B1-A區交屋後，乙方（即秀岡公司）既將如附圖所示之公共設施土地及其地上物之公共設施交付予甲方（即第一期管委會）及秀岡山莊第一期住戶永久使用，甲方則應負責前開標的物之使用維護、景觀、清潔、安全管理，並善盡善良管理人之義務…。」（見原審卷二第179頁）。惟第一期管委會係於88年間成立（見原審卷三第231頁），而系爭土地於87年11月30日後，即因買賣及信託之原因，陸續移轉登記為台鳳公司、鄭中平、新祥記公司、翁自清、鴻昇公司及被上訴人所有，為兩造所不爭執，即自87年後，系爭土地未再復歸為秀岡公司所有，秀岡公司並無權於88年間將系爭土地之管理權移交上訴人第一期管委會。況依證人郭明傳於本院證稱：我沒有參與87年公共設施點交之事，未確認87年點交這件事，我只確認買房子時之廣告目錄所附圖面，包含飲用水、污水處理、生態池、警衛室等，後來秀岡公司財務危機處理不周全，才會再次請求秀岡公司確認住戶權益，我們住戶交屋後至少到96年簽確認書時，住戶已維護那些公共設施10年等語（見本院卷一第388-389頁），證人郭明傳既未參與87年、88年間之點交，足見該時秀岡公司究交付何公共設施予第一期管委會，系爭景觀池有無交付，均有未明。是上訴人辯稱依秀岡公司出具之系爭確認書，

其已取系爭景觀池之管理權，委不足取。

4.上訴人固辯稱系爭景觀池屬秀岡山莊公共設施排水系統之一部分，依系爭買賣契約第13條第4項、第15條約定及遵守住戶守則暨管理服務規章同意書第1條、第2條及第3條第21款約定，秀岡公司已與承購戶分別約定系爭景觀池為社區內全體住戶得共同使用之公共設施。又依公寓大廈管理條例第53條準用同條例第24條第1項規定，被上訴人應繼受秀岡公司與秀岡山莊全體住戶依上開契約約定之合意，其等就系爭景觀池有管理權云云。然查：

(1)依秀岡公司與全體住戶所簽訂之系爭買賣契約第13條第4項約定「乙方（即秀岡公司）依計畫留設之道路、步道、綠帶及其他公共設施等，由乙方闢建交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（即買方）得依有關規定使用，並同意分攤其管理及維護等費用」（見原審卷二第169頁背面），則依其所載依計畫留設之道路、步道、綠帶及其他公共設施等，雖約定秀岡公司闢建後應交予秀岡山莊全體住戶共同使用，但記載係由秀岡公司或其指定之人管理，並非約定或指定由第一期管委會管理。且秀岡公司開發秀岡山莊建案，並非僅有第一期管委會而已，尚有其他多筆建案土地待開發，系爭景觀池並非專供第一期管委會所屬社區使用，秀岡公司自不可能於交屋時，均一併交付移轉予第一期管委會管理，否則將置其他社區住戶之權益於何地？可見第一期管委會於交屋時自秀岡公司所移交之管理權限至多應僅限於該一期社區範圍內之道路、步道、綠帶等公共設施，而不及於一期社區範圍外之系爭景觀池。

(2)又依系爭買賣契約第15條約定：「本約之附件視為本約之一部份，...秀岡山莊住戶公約暨管理服務規章同意書（如附件七）及其所有附件之各項約定同時履行之..」、遵守住戶守則暨管理服務規章同意書第1條、第2條及第3條第21款分別規定住戶有履行本守則之義務、本守則所稱

01 公共場所係指供公眾使用之空間..，所稱公共設備係指公
02 眾需要之設備、住戶應按月交付公共管理費用，不得欠交
03 或拒付，如有損壞任何公共設施或花木，應負責修復或賠
04 償等（見原審卷二第169頁背面至第171頁），可知上開約
05 定均僅係住戶約定共同應遵守之事項，與上訴人就系爭景
06 觀池有無管理權無涉。上訴人依系爭買賣契約約定辯稱其
07 等為秀岡公司指定之管理人，依公寓大廈管理條例第53
08 條、第24條規定，對秀岡公司之受讓人即被上訴人亦有效
09 力，被上訴人應受拘束云云，自屬無據。

10 5.上訴人復辯稱秀岡山莊內全體住戶及土地共有人，均有藉系
11 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
12 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
13 務，系爭景觀池既為秀岡山莊排水系統之一部分，伊等亦得
14 依民法第779條第1項、第780條及第800條之1規定管理系爭
15 景觀池云云。然按土地所有人因使浸水之地乾涸，或排泄家
16 用或其他用水，以至河渠或溝道，得使其水通過鄰地。土地
17 所有人因使其土地之水通過，得使用鄰地所有人所設置之工
18 作物，民法第779條第1項前段、第780條前段分別定有明
19 文。又上開規定，於地上權人、農育權人、不動產役權人、
20 典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準
21 用之，民法第800條之1亦有明文。上開民法關於不動產相鄰
22 關係之制度，旨在調和相鄰不動產之利用上衝突，而擴張或
23 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
24 能，故僅係說明土地所有權人如有用水或排水需求得使用鄰
25 地土地或設置之工作物，且應按使用程度負擔費用之法律關
26 係，與本件兩造就系爭景觀池有無管理權之爭執無涉，且被
27 上訴人並不否認上訴人得使用系爭景觀池，就其等有使用權
28 乙節並不爭執，是上訴人依上開民法相鄰關係之規定，辯稱
29 其等取得系爭景觀池之管理權，要屬無憑。

30 6.上訴人另辯稱系爭景觀池土地雖登記為被上訴人所有，然因
31 秀岡山莊設於水源保護區內且位處偏遠山區，系爭景觀池為

公共設施，其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，秀岡山莊雖未全部開發完成，但其營運已達20年之久，且秀岡公司已依系爭環境影響說明書規定將秀岡山莊之公共設施（含系爭景觀池）交由伊等管理維護，惟被上訴人卻否認其等就系爭景觀池有管理權，一旦暴雨來臨，恐將造成重大損害，被上訴人行使權利所得之利益甚微，顯有違民法第148條第1項規定，為權利濫用云云。然系爭景觀池屬公共設施，無獨立之所有權，坐落於被上訴人所有之系爭土地，為被上訴人所有及管理，上訴人就系爭景觀池雖無管理權，惟仍有使用權等情，已如前述，被上訴人既為系爭土地及系爭景觀池之所有權人，自得基於系爭景觀池之所有權人之地位，自由使用、收益、處分、管理系爭景觀池，不容上訴人妨害之，而系爭景觀池現為上訴人管理中，既已妨害被上訴人正當權利之行使，其提起本件訴訟，尚難謂係權利濫用。是上訴人辯稱被上訴人排除其就系爭景觀池之管理權，係以損害其等為主要目的，自己所得利益甚少，而有權利濫用之情事云云，自不足取。

五、從而，被上訴人依秀岡公司008號函、環保署同意函、民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、後段、第213條第1項規定，請求確認就系爭景觀池有管理權，並禁止上訴人管理系爭景觀池，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、至上訴人固聲請向環保署函詢依系爭環境影響說明書，第一期管委會是否有使用系爭景觀池之權利，及依環境影響評估法第17條規定，第一期管委會是否有義務維持系爭景觀池之防洪及沉砂等功能於正常之狀態。惟上訴人就系爭景觀池有使用權，為兩造所不爭，而上訴人無從依系爭環境影響說明書及環境影響評估法第17條規定，取得系爭景觀池之管理權，復經本院認定如上，故上訴人此部分調查證據聲請，核無必要。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及

01 未經援用之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰
02 不一一論列，附此敘明。

03 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
04 項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

05 中 華 民 國 109 年 9 月 23 日
06 民事第十二庭

07 審判長法 官 陳秀貞

08 法 官 邱景芬

09 法 官 蔡世芳

10 正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 （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
14 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
15 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
16 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
17 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 109 年 9 月 23 日

19 書記官 何敏華

20 附註：

21 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

22 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
23 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

24 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
25 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
26 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。