

臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第822號

抗 告 人 摩天開發股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 廖裕輝

抗 告 人 康橋旭社區管理委員會

0000000000000000

法定代理人 廖裕輝

共同代理人 楊傳珍律師

相 對 人 永柏企業股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 鄭中平

相 對 人 新祥記工程股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 潘東發

上列當事人間定暫時狀態處分事件，抗告人對於中華民國109年5月19日臺灣臺北地方法院109年度全字第69號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、聲請及抗告意旨略以：抗告人摩天開發股份有限公司（下稱摩天公司）所有坐落新北市新店區秀岡4段1-2、1-3、1-4、1-5、1-6、1-7、1-8、1-9、1-10、1-11、1-12、1-13、1-14、1-15地號土地位於大台北水源上方區，屬水源保護區，摩天公司自民國101年8月間加入秀岡山莊環境說明書之開發單位，依山坡地開發建築管理辦法及行政院環境保護署（下稱環保署）核准之「秀岡山莊興建計畫環境影響說明書」（下稱系爭環評說明書）所附條件，與他開發單位及系爭環評說明書所示秀岡

01 山莊全社區之住戶共同使用、管理、維護秀岡山莊全區整體各
02 公共設施（含道路、管線、污水池、加壓站等），且均按期繳
03 交維護管理費用，委由秀岡山莊社區公共事務聯合管理委員會
04 代為聘用相關專業人員執行，經最高行政法院106年度判字第6
05 84號環境影響評估法事件判決、最高法院107年度台上字第487
06 號確認使用權存在事件裁定確定（下稱系爭確定裁判），是摩
07 天公司為系爭環評說明書之開發單位，與他秀岡山莊社區住戶
08 對秀岡山莊全區公共設施中之污水廠及其設備等共同管理、維
09 護及使用權益均經肯認。相對人永柏企業股份有限公司（下稱
10 永柏公司）為系爭確定裁判之當事人之一，於各該裁判確定
11 後，利用摩天公司興建康橋旭社區陸續完工銷售並交付部分建
12 物予住戶使用、部分未售出部分仍登記為摩天公司所有，且設
13 立康橋旭社區管理委員會之際，僱用不知名之第三人，自109
14 年1月9日起在秀岡山莊之公共通行道路兩側，毗鄰康橋旭社區
15 入口處，張掛布條書寫「康橋旭社區未繳費用『將遭追討』，
16 房屋欲購者及現住戶請注意！！！秀岡山莊之公共設施．．．
17 『未經所有權人同意，不得使用』．．．」等不實內容（下稱
18 系爭布條）。相對人新祥記工程股份有限公司（下稱新祥記公
19 司）於109年1月20日函摩天公司在內之秀岡山莊全體土地所有
20 人及住戶，稱其為上開秀岡山莊之唯一管理單位，承受秀岡開
21 發事業股份有限公司（下稱秀岡公司）賦予永柏公司之秀岡山
22 莊公共設施使用、管理權利，圖就秀岡山莊設置本屬秀岡山莊
23 全體住戶共有共管之公共設施，以未經其同意，禁止摩天公司
24 及康橋旭社區住戶與他秀岡山莊全體住戶為使用、管理，然系
25 爭公共設施現供秀岡山莊全區住戶及土地所有人對外通行、污
26 水排放及自來水用水所需，且伊就相對人主張取得公共設施唯
27 一之管理權能已生爭執，並在原法院提起108年度訴字第5486
28 號確認管理權不存在之訴，於該判決確定前，伊對秀岡山莊公
29 共設施之使用、共同管理權源，受其禁止使用或遭其破壞、妨
30 礙伊對公共設施之使用及與他開發單位之繼續共同管理之現
31 狀，形成無通路、無用水、無污水排放之窘境，發生重大之損

01 害或急迫危險或其他相類之情形，縱日後獲本案勝訴判決確
02 定，亦已造成伊基本生活權益及水土保持、環境保護等社會公
03 益之現狀變更，發生重大之損害或急迫危險之情形。另相對人
04 明知系爭確定裁判及摩天公司已繳交共同管理維護公共設施費
05 用，利用懸掛醒目紅色布條之方式，散佈不實內容，妨礙摩天
06 公司之經營及與他開發單位共同維護管理使用秀岡山莊公共設
07 施之權益，足使社會大眾誤認摩天公司所售房屋品質及對秀岡
08 山莊社區公共設施使用權益尚有爭端，貶損毀壞摩天公司商
09 譽，摩天公司繼續銷售經營有受其禁止、妨礙等重大損害或急
10 迫危險或有其他相類之情形，縱日後獲本案勝訴判決確定，亦
11 無法回復原狀。為防止重大損害發生，就爭執之法律關係有定
12 暫時狀態之必要，願供擔保以代釋明不足，依民事訴訟法第53
13 8條規定，聲請以定暫時狀態之處分，命(一)相對人應容忍抗告
14 人使用系爭環評說明書第5章之加壓站、配水池、附屬機器設
15 備及公眾通行道路，並得與系爭環評說明書所示開發單位及住
16 戶，依共同決議之方式，共同管理、維護；(二)相對人應容忍摩
17 天公司得以發表會、說明會、刊登廣告、產品目錄或其他任何
18 方式為推廣、銷售標幟有前三項建物、機器、設施、道路之行
19 為，相對人不得以傳播、廣告或其他方式干擾阻止摩天公司
20 及其授權廠商為上述行為；(三)相對人應拆除系爭布條，並不得
21 以傳播、廣告或其他方式阻撓、限制或妨礙抗告人與系爭環評
22 說明書所示其他開發單位及土地利用人共同決議使用、管理、
23 維護前項公共設施之條件及方式。原裁定駁回抗告人之聲請，
24 有所違誤，應予廢棄，改裁定准許等語。

25 二、相對人則以：秀岡公司原為秀岡山莊興建計畫之開發單位，並
26 在計畫區內興建各項公共設施系統（包含自來水加壓站、供水
27 系統、排水系統、污水下水道系統、電力及電信系統及垃圾清
28 運系統）。嗣秀岡公司於87年間財務危機，將秀岡山莊土地及
29 公共設施售予台鳳股份有限公司（下稱台鳳公司），台鳳公司
30 於89年間將其中保護區及公共設施等用地售予永柏公司之負責
31 人鄭中平，現信託予永柏公司。秀岡公司與永柏公司約定由永

01 柏公司提供保護區土地（另現部分公共設施如加壓站、道路等
02 坐落土地原為新祥記公司先所有，後捐贈與新北市政府）作為
03 秀岡山莊興建計畫使用，秀岡公司則提供永柏公司共同進行開
04 發計畫之權利。秀岡公司並以95秀岡字第008號函（下稱008號
05 函）將其所建公共設施之管理及使用權授予永柏公司，秀岡公
06 司並向改制前環保署申請將永柏公司並列為秀岡山莊興建計畫
07 之開發單位，經環保署核准。至97年4月30日秀岡公司破產
08 前，秀岡公司未再賦予他人共用使用管理權限。至於其他開發
09 單位，均係秀岡公司破產後，環保署為解決山上其他地主興建
10 房屋之權利而核准為開發單位，其等均無取得秀岡公司授權管
11 理使用。永柏公司於107年9月28日授予新祥記公司就秀岡公司
12 給予其之權利義務，且新祥記公司現為秀岡山莊第4、5號污水
13 處理廠建物、管線及設備之所有權人，依008號函意旨，新祥
14 記公司為秀岡山莊公共設施的唯一管理者。目前加壓站、配水
15 池或附屬機器的使用或管理雖有爭議，但皆運作正常，伊並未
16 有妨礙抗告人使用之情形，亦未有任何阻礙他人使用公眾通行
17 道路的行為。伊並未稱抗告人完全不得使用秀岡山莊公共設
18 施。最高行政法院106年度判字第684號環境影響評估法事件判
19 決只規範公法上關係。抗告人縱依最高法院107年度台上字第4
20 87號確認依民法第779、780、800條等規定就秀岡山莊污水處
21 理廠有接水使用的權利，仍須支付使用對價。抗告人本案請求
22 有無理由，仍應以私法規定為據，非系爭環評說明書所述之公
23 共設施即有無條件使用之權利。伊從未妨礙或禁止抗告人摩天
24 公司的售屋宣傳。康橋旭社區未支付伊使用費用為事實，系爭
25 布條只是在主張階段，並無發生重大損害或避免急迫之危險或
26 有其他相類之情形，抗告人若有其主張的權利，自可提出相關
27 證據向消費者說明，甚至也可以同樣用廣告布條的方式公告。
28 抗告人不是自來水加壓站建物、設備管線或其坐落土地之所有
29 權人，但為求自己銷售，聲明包山包海，違背憲法賦予之言論
30 自由，空泛要伊遵從「未來」、「未存在」之決議，不但不明
31 確，且侵害伊權利甚鉅。過去與現在從無抗告人與系爭環評說

明書所示開發單位及住戶之共同決議，若真有損害或危險，共同決議方式以共同管理維護，也非解除損害或危險的適當方法等語，資為抗辯。

三民事訴訟法第538條規定，於爭執之法律關係，為防止發生重大之損害，或避免急迫之危險，或有其他相類之情形，而有必要時，得聲請為定暫時狀態之處分。聲請定暫時狀態之處分，依同法第538條之4準用第533條、第526條規定，應就「請求」及「定暫時狀態處分的原因」，加以釋明，兩者缺一不可。釋明如有不足，而聲請人陳明願供擔保，或法院認為適當者，始得定相當之擔保，命供擔保後為處分。若聲請人就其請求及定暫時狀態處分的原因，未予釋明，即不得命供擔保後為定暫時狀態之處分。又所謂定暫時狀態處分的原因，即保全必要性，係指為防止發生重大損害，或為避免急迫之危險，或有其它相類似之情形發生，必須在判決確定前先予制止而言。

四觀諸抗告人主張其對秀岡山莊公共設施之共同使用、管理、維護權源為相對人所否認，且相對人懸掛系爭布條記載康橋旭社區未繳費用將遭追討等情，提出判決、秀岡公司授權函、環保署函、康橋旭社區建物使用執照、秀岡山莊公共事務聯合管理委員會會議紀錄、新祥記公司函、系爭布條照片、原法院108年度訴字第5486號確認管理權不存在等起訴狀、言詞辯論筆錄為證（見原審卷第31至271頁），可認抗告人就「請求」已為相當之釋明。然抗告人就相對人之上開行為，將對抗告人造成如何重大危害、急迫危險或相類之情事，須於本案訴訟判決確定前予以制止，始得防止等節，應提出證據釋明之。

(一)關於聲請相對人容忍抗告人使用加壓站、配水池、附屬機器設備及公眾通行道路，並與其他開發單位及住戶依共同決議之方式共同管理維護，抗告人未釋明有定暫時狀態處分的原因。

1. 抗告人聲請相對人容忍其使用加壓站、配水池、附屬機器設備及公眾通行道路部分

(1)新祥記公司107年11月19日函(受文者秀岡山莊第一期社

01 區全體住戶)記載：「主旨：謹請於107年11月30日前通
02 知本公司就秀岡山莊保護區土地（包含周邊之邊坡保護
03 用地與沉砂調洪池用地）及公共設施等過去、現在、未
04 來使用收費事宜討論協商之會議時間及地點，請查照辦
05 理。說明：...三...謹請台端於107年11月30日前安排
06 會議時間及地點，並通知本公司。四若台端未遵期通知
07 本公司則視為拒不繳費，本公司將依台端等簽立之秀岡
08 山莊土地房屋預定買賣契約附件七遵守住戶守則暨管理
09 服務規章同意書，暫停提供台端使用相關公共設施。」
10 （見原審卷第445至447頁），該函主旨為請秀岡山莊第
11 一期社區全體住戶安排會議時間地點協商使用收費事
12 宜，否則將依遵守住戶守則暨管理服務規章同意書暫停
13 提供使用公共設施，未能認為將對抗告人造成如何重大
14 危害、急迫危險或相類之情事。

15 (2)永柏公司109年1月9日懸掛系爭布條書寫：「康橋旭社
16 區未繳費用將遭追討，房屋欲購者及現住戶請注
17 意!!!秀岡山莊之公共設施及保護區土地為私有，使
18 用者應付費；未經所有權人同意，不得使用...」（照
19 片見原審卷第189、191、269、271頁），乃為永柏公司
20 以系爭布條請房屋欲購者及住戶注意康橋旭社區未繳費
21 用將遭追討費用乙事，未能認為將對抗告人造成如何重
22 大危害、急迫危險或相類之情事。抗告人另主張相對人
23 「現已積極強占秀岡山莊警衛室，大肆添加管控設備，
24 顯屬繼續性地侵害抗告人對於前開山莊公共設施之使用
25 權能、侵害摩天公司續行銷售康橋旭社區房地之營業行
26 為與商譽，並積極排除抗告人等對各該公共設施之共同
27 管理權」部分（見本院卷第29頁），並未提出證據釋
28 明。

29 (3)新祥記公司109年1月20日函(受文者秀岡山莊第一期社
30 區管理委員會等)記載：「主旨：本公司本於秀岡山莊
31 管理人之職責，就任何違反環評規定及相關法令致危害

01 公共安全者，一律依民、刑事究辦，請 查照辦理。說
02 明：一、本公司係經秀岡山莊興建計畫環境影響說明書之
03 開發單位永柏公司同意授權使用其所有秀岡山莊之土
04 地，並將秀岡公司008號函所單獨賦予其於秀岡山莊所
05 有公共設施之建物、道路、管線等相關設施之使用、管
06 理權利交由本公司承受，對外代表永柏公司主張權利，
07 是本公司為秀岡山莊唯一管理單位，對秀岡山莊所有興
08 建之行為有監督管理之責。二、秀岡山莊興建計畫環境影
09 響說明書附錄A-20售屋合約及住戶守則公約樣例土地房
10 屋預定買賣契約附件七遵守住戶守則暨管理服務規章同
11 意書第三條：『... (三)社區管理... 3. 日常應遵守事項
12 (住戶守則)(1)公共場所不得放置障礙物或任何物
13 件。』。三、經查，發現秀岡山莊華城路公有行車道路遭
14 人公然放置大型盆栽，已違反上開環評規定，並造成公
15 共危險，本公司本於管理人之責業已報警處理。四、特此
16 函請台端等遵依環評規定，勿在道路上隨意放置物品，
17 儘速自行移除障礙物，否則本公司為維護人車通行安
18 全，將依法清除。」（函及附件見原審卷第193至206
19 頁），因新祥記公司發現秀岡山莊華城路遭人放置大型
20 盆栽，而函請秀岡山莊第一期社區管理委員會等勿違反
21 環評規定及相關法令致危害公共安全，未能認為將對抗
22 告人造成如何重大危害、急迫危險或相類之情事。

23 (4)抗告人主張：相對人曾對山莊斷水，顯將造成伊時時處
24 於無法使用該等自來水設施、排放污水設施、道路之虞
25 云云（見本院卷第33頁），並提出108年6月6日聯合新
26 聞網「台北華城斷水爭議未解 台鳳擁有加壓站產權
27 永柏擅自斷水是違法」之報導為證（見原審卷第441至4
28 43頁），然其內容是台鳳公司與永柏公司間糾紛，並非
29 兩造間之糾紛，且相對人前有切斷公共設施之進水設施
30 中其一加壓站，致部分住戶無水可用之情況，業經原法
31 院108年度全字第286號裁定永柏公司於本案訴訟判決確

01 定前，不得以上鎖或其他方式阻撓秀岡山莊陽光特區管
02 理委員會進入新北市○○區○○段00000地號、秀岡4段
03 114、120地號土地，維護自來水加壓站設備運作供水
04 （見原審卷第459至463頁），已經緩解相對人行為所可
05 能導致之危害，亦據抗告人陳明在卷（見本院卷第207
06 頁）。自難認為將對抗告人造成如何重大危害、急迫危
07 險或相類之情事。

08 (5)以上抗告人所提出新祥記公司函、網路報導及照片，距
09 今均已有相當時日，未能釋明對抗告人造成如何重大危
10 害、急迫危險或相類之情事，須於本案訴訟判決確定前
11 予以制止，始得防止，故難認有定暫時狀態處分命相對
12 人容忍抗告人使用加壓站、配水池、附屬機器設及公眾
13 通行道路之必要。

14 2. 抗告人聲請相對人容忍其與系爭環評說明書所示開發單
15 位及住戶，依共同決議之方式，共同管理維護。抗告人
16 所謂之「共同決議」，係指「依公寓大廈管理條例第53
17 條準用第28條、公寓大廈管理條例施行細則第22條、008
18 號函所為之共同決議。係未來尚未存在之共同決議。因
19 現有共同管理單位秀岡聯管會尚未依上開法規奉准核備
20 設立。作成決議之人數、名稱應依上開法規奉准成立之
21 管理委員會依法行之。」，有抗告人民事陳報狀足憑
22 （見本院卷第211、213頁）。抗告人未釋明倘若相對人未
23 容忍其為上開行為，將會造成如何重大危害、急迫危險
24 或相類之情事，況未來尚未存在之共同決議，亦非解除
25 損害或危險的適當方法，故難認有定暫時狀態處分之原
26 因。

27 (二)關於聲請相對人容忍摩天公司推廣銷售標幟有加壓站等設施
28 之行為，相對人不得干擾阻止，抗告人未釋明有定暫時狀態
29 處分之原因。

30 1. 抗告人聲請相對人容忍摩天公司得以發表會、說明會、刊
31 登廣告、產品目錄或其他任何方式為推廣、銷售標幟有前

01 三項建物、機器、設施、道路之行為，相對人不得以傳
02 播、廣告或其他方式干擾阻止摩天公司及其授權廠商為上
03 述行為。

- 04 2. 抗告人未釋明倘若相對人未容忍摩天公司推廣銷售標幟有
05 加壓站、配水池、附屬機器設備及公眾通行道路時，將會
06 造成如何重大危害、急迫危險或相類之情事，故難認有以
07 定暫時狀態處分之原因。

08 (三)關於聲請相對人拆除系爭布條，並不得妨礙抗告人與他人共
09 同決議使用管理維護公共設施之條件及方式，抗告人未釋明
10 有定暫時狀態處分之原因。

- 11 1. 抗告人主張：相對人張掛系爭布條，散佈不實內容，妨礙
12 摩天公司之經營使用公共設施之權益，足使社會大眾誤認
13 摩天公司公共設施使用權益尚有爭端，貶損毀壞摩天公司
14 商譽，摩天公司繼續銷售經營有受其禁止、妨礙等重大損
15 害或急迫危險或有其他相類之情形，聲請拆除系爭布條，
16 並不得以傳播、廣告或其他方式阻撓、限制或妨礙伊與系
17 爭環評說明書所示其他開發單位及土地利用人共同決議使
18 用、管理、維護公共設施之條件及方式云云。

- 19 2. 關於秀岡山莊公共設施管理權歸屬，確實存有爭執，歷經
20 數年已有多件訴訟涉訟，有最高行政法院106年度判字第6
21 84號環境影響評估法事件行政判決、本院105年度上更(一)
22 字第86號確認使用權存在事件民事判決及最高法院107年
23 度台上字第478號民事裁定、原法院108年度訴字第311號
24 及本院108年度上易字第814號第三人異議之訴事件民事判
25 決、原法院105年度訴字第5075號確認管理權存在等事件
26 民事判決在卷可稽（見原審卷第141至235頁、第301至341
27 頁）。抗告人在原法院提起108年度訴字第5486號確認管
28 理權不存在之訴，甫經原法院於109年10月6日判決確認康
29 橋旭社區管理委員會就該判決附表編號1至7之加壓站、水
30 池及其附屬機器設備之使用權存在，相對人應容忍其用該
31 等設備，並確認相對人就該等設備之管理權不存在，有通

01 知書、民事起訴狀、言詞辯論筆錄、判決在卷可稽（見原
02 審卷第207至235頁，本院卷第309至324頁）。

03 3. 抗告人主張相對人於109年1月9日起在秀岡山莊之公共通
04 行道路兩側，毗鄰康橋旭社區入口處，張掛系爭布條，其
05 內容為：「康橋旭社區未繳費用將遭追討，房屋欲購者及
06 現住戶請注意!!!秀岡山莊之公共設施及保護區土地為
07 私有，使用者應付費；未經所有權人同意，不得使用（除
08 法律規定以外）。康橋旭社區自建商100年4月27日取得土
09 地至今從未給付地主任何費用，房屋所有人將面臨追
10 討。」（照片見原審卷第189、191、269、271頁）。系爭
11 布條內之「地主」，係指公共設施坐落土地之地主即永柏
12 公司、新北市政府、翁自清信託永柏公司、歐崑生，自來
13 水加壓站及配水池建物所有權人則為秀岡公司，為抗告人
14 所陳明（見本院卷第211、217頁）。依系爭布條之文意，
15 乃永柏公司主張公共設施及保護區土地為私有，使用者應
16 付費，未繳費用將遭追討乙事。抗告人除可提出相關證據
17 向消費者說明之外，亦可以同樣用廣告布條的方式公告，
18 尚難認為相對人張掛之系爭布條，貶損毀壞摩天公司商
19 譽，致摩天公司受重大損害或急迫危險或有其他相類之情
20 形。此外，相對人未再釋明，難認有命相對人拆除系爭布
21 條、不得妨礙抗告人與他人共同決議使用管理維護公共設
22 施之條件及方式之定暫時狀態處分之原因。

23 五綜上所述，抗告人未釋明本件定暫時狀態處分之原因，依上開
24 說明，其聲請不能准許。原裁定予以駁回，並無違誤，抗告意
25 旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，並無理由，自應駁回抗告。爰
26 裁定如主文。

27 中 華 民 國 109 年 10 月 16 日

28 民事第十八庭

29 審判長法 官 黃明發

30 法 官 林政佑

31 法 官 周美雲

01 正本係照原本作成。
02 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再
03 抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗
04 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。
05 中 華 民 國 109 年 10 月 16 日

06 書記官 呂 筑