

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第282號

上訴人 太丘股份有限公司

法定代理人 袁小羊

訴訟代理人 張至剛律師

被上訴人 威靈頓山莊管理委員會

法定代理人 林淵池

訴訟代理人 陳文郎律師

余惠如律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國109年1月31日臺灣士林地方法院108年度訴字第869號第一審判決提起上訴，本院於109年12月1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、程序部分

一、被上訴人主張威靈頓山莊（下稱系爭山莊）之區分所有權人於民國97年9月20日召開區分所有權人及住戶會議，決議通過訂立住戶公約、成立管理委員會及選任管理委員，並經申報臺北市政府於97年10月29日同意備查在案等情，業據提出區分所有權人及住戶會議紀錄、出席人名冊、臺北市政府核發之公寓大廈管理組織報備證明（見原審訴字卷第187、239至246頁）為憑。依公寓大廈管理條例第38條規定，被上訴人自有當事人能力。上訴人雖抗辯97年9月20日之區分所有權人會議之出席人數未達公寓大廈管理條例第31條所定法定出席人數，當日之決議無效，故被上訴人未合法成立云云。惟查：

01 (一)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
02 用與管理，經直轄市、縣（市）主管機關認定具有整體不可
03 分性之地區，屬大廈條例第53條所定之集居地區，其管理及
04 組織準用大廈條例之規定，此觀大廈條例第53條、大廈條例
05 施行細則第12條第3款規定即明。查系爭山莊位於山坡地，
06 各建物間，於構造上屬各自獨立使用之建築物；兩造均不爭
07 執山莊大門位於臺北市北投區崇仰七路接崇仰二路（見本院
08 卷第601頁），顯係單一出入口，並設有管理室、警衛亭及
09 蓄水池等（見原法院101簡上129號第92、95至103、136至14
10 5頁），開發具有整體性，屬前開條文所稱之集居地區。且
11 被上訴人已向主管機關臺北市政府完成報備，足見系爭山莊
12 經直轄市主管機關即臺北市政府認定其共同設施之使用與管
13 理具有整體不可分割之集居地區，始准許被上訴人管理組織
14 之報備申請。是系爭山莊乃屬共同設施之使用與管理具有整
15 體不可分割之地區，符合公寓大廈管理條例施行細則第12條
16 第2款、第3款之情形，而得適用公寓大廈管理條例第53條之
17 規定，就其管理及組織準用公寓大廈管理條例之相關規定，
18 應無疑義。

19 (二)又系爭山莊之區分所有權人戶數共計187戶，其中門牌崇仰
20 一路15之1至15之4號即○○區○○段0小段00000建號房屋，
21 為單一所有權，僅能以1戶計之，有公寓大廈管理組織報備
22 證明暨附表、建物登記謄本、區分所有權人出席人員名冊可
23 稽（見101士簡字第50號卷第323、324頁、原審訴字卷第241
24 至246頁）。上訴人雖抗辯門牌號碼臺北市○○○路00號、3
25 1號、○○○路0號（分別以門牌號碼稱之，合稱前開建
26 物），於97年9月20日系爭山莊召開區分所有權人會議時，
27 結構業已完成，已足以遮風避雨，達經濟上使用之目的，為
28 獨立之不動產，應列入建物總數計算云云，並提出建築工程
29 勘驗申報書、照片為證（見本院卷第523至541、587、589
30 頁）。惟建築工程勘驗申報書僅能看出前開建物於95年10、
31 11月間曾申報勘驗至2層樓地板勘驗、2樓板勘驗，尚不足以

01 認定前開建物已完成足遮風避雨之牆壁、樑柱、屋頂，且已
02 達經濟上之使用目的，又上訴人所提出之照片並無拍攝日
03 期，且被上訴人否認前開照片之真正（見本院卷第600
04 頁），亦不能證明97年9月20日召開區分所有權人會議時之
05 前開建物之狀況。至訴外人瑞呈營造有限公司與太乙開發企
06 業股份有限公司間請求返還保證金事件中固均不爭執24號建
07 物於96年5月31日已完成建物結構體、屋凸頂版工程（見本
08 院卷第579頁），然不當然拘束本件兩造及本院，況其等依
09 工程合約約定應完成之結構體、屋凸頂版工程亦不當然即等
10 同已完成足遮風避雨且達經濟上使用目的之程度。則上訴人
11 抗辯前開建物於97年9月20日召開區分所有權人會議時，已
12 具備不動產之要件，應列入系爭社區總建物數計算云云，難
13 認可採。

14 (三)又97年9月20日區分所有權人會議，簽名出席者為125戶，有
15 出席人員名冊可參。則以區分所有權人總戶數187戶（每戶
16 占區分所有權比例187分之1）、出席人數125戶而言，出席
17 比例為66.84%，業已超過公寓大廈管理條例第31條所規定區
18 分所有權人3分之2及其區分所有權比例合計3分之2以上之應
19 出席比例，自得合法開會及作成決議。上訴人雖抗辯：出席
20 人員名冊編號164、165所有權人為佛陀山大金佛寺，惟出席
21 簽章者為非自然人、亦非法人之照明淨寺，自不能列入合法
22 出席者云云。查系爭山莊內門牌○○○路51、53號建物固登
23 記為佛陀山大金佛寺，有建物登記謄本可稽（見本院卷第31
24 5、317頁），惟佛陀山大金佛寺係使用前開51、53建物作為
25 北投道場，對外則以照明淨寺稱之，此觀大金佛寺浴佛法會
26 之道場及時間通知函、臺北市北投區公所109年6月10日函送
27 達地址為前開51、53號門牌，受文者為照明淨寺（見本院卷
28 第319至323頁），照明淨寺宣傳單亦記載其址為○○○路53
29 號（見原審訴字卷第351頁）。堪認建物所有權人佛陀山大
30 金佛寺對外名稱為照明淨寺，則出席者以別名簽到，已足辨
31 別係以所有權人佛陀山大金佛寺之身分出席。上訴人是項抗

01 辯，自不足採。準此，系爭山莊經97年9月20日區分所有權
02 人會議決議通過之住戶公約及成立之管理組織，均屬合法有
03 效，堪以認定。

04 二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
05 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
06 又當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一
07 者，不在此限：三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法
08 為補充者，民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。查上
09 訴人雖辯稱：被上訴人於原審係主張伊自106年底起擅自於
10 坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土
11 地）設置圍籬等工作物，違反伊母公司即訴外人威靈頓股份
12 有限公司（下稱威靈頓公司）與被上訴人間無償供公眾使用
13 之協議，被上訴人得依與威靈頓公司間土地使用協議主張對
14 系爭土地有通行權利，以兩造間土地使用協議為請求權基
15 礎；卻於本院追加依威靈頓公司與系爭山莊住戶間土地使用
16 協議為請求，乃追加請求權基礎，涉新攻擊防禦方法之提出
17 云云。惟查，被上訴人於原審固主張請求權基礎為兩造間土
18 地使用協議，惟其於起訴時即主張系爭土地自始以來均作為
19 社區居民公共道路用地等語（見原審調字卷第5頁第13
20 行），並於108年8月28日辯論時陳明：上訴人母公司即威靈
21 頓公司與系爭山莊住戶間有土地使用協議，上訴人應承繼威
22 靈頓公司對系爭山莊住戶之義務等語（見原審訴字卷第22
23 4、225頁），復於辯論意旨狀中敘明：「基於威靈頓公司自
24 威靈頓山莊房屋起造即對於系爭347地號土地在威靈頓山莊
25 內整體的規劃設置，以及與原告（即被上訴人）山莊居民之
26 約定…」等語（見原審訴字卷第315頁第19至21行），堪認
27 被上訴人於本院確認土地使用協議係存在威靈頓山莊與系爭
28 山莊住戶間（見本院卷第546頁），要屬更正其事實上及法
29 律上之陳述，係就其在第一審已提出之攻擊或防禦方法所為
30 補充，核與上開規定相合，均無庸上訴人之同意，即應准許
31 之。

01 貳、實體部分

02 一、被上訴人主張：威靈頓公司自56年起陸續於臺北市北投區崇
03 仰一路至九路建造獨立房舍，對外銷售，系爭山莊為半封閉
04 式社區，對外以崇仰一路為聯外道路，系爭土地於系爭山莊
05 建造時，即經威靈頓公司規劃為山莊連接對外道路之公共主
06 要幹道，作為系爭山莊居民之公共用地，並由伊管理維護，
07 迄今長達50餘年。惟威靈頓公司嗣將系爭土地所有權轉讓與
08 其百分之百持股之子公司即上訴人，並於106年11月間在系
09 爭土地設置圍籬並種植高大樹木等植被，違反威靈頓公司無
10 償供系爭山莊使用之協議，妨害山莊住戶之使用權益，影響
11 通行及道路安全甚鉅。爰依威靈頓公司與系爭山莊住戶間之
12 土地使用協議、買賣契約之附隨義務、誠信原則、民法第79
13 0條但書第1款規定，擇一求為命上訴人將系爭土地如原判決
14 附圖（下稱附圖）所示A、B部分之圍籬等工作物及草皮、樹
15 木等植被清空移除之判決（見本院卷第601頁）。

16 二、上訴人則以：威靈頓公司與系爭山莊住戶間，就系爭土地並
17 無任何土地使用協議。縱威靈頓公司確實出具「道路土地無
18 償提供公共使用同意書」（下稱系爭同意書），亦僅同意將
19 在住戶通行使用之必要範圍內無償提供使用而已，並非將系
20 爭土地全部皆供他人使用。伊與被上訴人間並無土地使用協
21 議。基於債之相對性，伊不受買賣系爭山莊房屋之買受人與
22 威靈頓公司間買賣契約之拘束，並無應盡之附隨義務。且伊
23 與威靈頓公司各具獨立法人格，無由承繼威靈頓公司對第三
24 人所為之契約或承諾。伊僅於系爭土地部分植栽綠化，為合
25 法使用，有利水土保持，並保留較系爭山莊其他道路更寬之
26 土地無償供山莊住戶車輛往來使用，未侵害任何人之土地與
27 房屋，何來違反誠信原則，更無民法第790條但書第1款之適
28 用餘地。被上訴人暨所屬山莊各住戶無償使用伊所有系爭土
29 地多年，無理限制阻止伊合法合理使用伊所有之系爭土地部
30 分，被上訴人之請求為無理由云云，資為抗辯。

31 三、原審判決上訴人應將系爭土地如附圖所示A、B部分之圍籬等

01 工作物及草皮、樹木等植被清空移除。上訴人不服，提起上
02 訴，聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之
03 訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

04 四、兩造不爭執事項（見本院卷第238、239頁）：

05 （一）系爭山莊為威靈頓公司所規劃興建，於56、57年間陸續建造
06 建物完成，系爭山莊內有臺北市北投區崇仰一、二、三、
07 五、六、七、九路等道路，及同區○○段○○段5地號等多
08 筆土地。

09 （二）系爭土地位於系爭山莊，威靈頓公司於56年11月8日分割登
10 記取得所有權，於93年11月15日移轉所有權與該公司百分之
11 百持股之子公司即上訴人。

12 （三）上訴人於系爭土地如附圖所示A、B部分設置有圍籬等工作物
13 及種植草皮、樹木等植被，面積各773.27平方公尺、164.58
14 平方公尺。

15 五、又被上訴人主張威靈頓公司於建造系爭山莊時，已將系爭土
16 地規劃為山莊內之道路公共用地，並實際提供系爭山莊住戶
17 使用已數十年，就系爭土地與系爭山莊住戶間有土地使用協
18 議，上訴人取得系爭土地所有權後，應繼受該土地使用協
19 議，伊自得請求上訴人排除侵害等情，為上訴人所爭執，並
20 以前詞置辯。經查：

21 （一）上訴人之前手威靈頓公司就系爭土地，與系爭山莊住戶間有
22 無土地無償使用協議？

23 1. 查被上訴人主張系爭土地於系爭山莊設立以來，即供作山莊
24 住戶之公共道路用地，係崇仰七路（尾端分成東側叉路、西
25 側叉路）與崇仰二路相連接之三叉路地段，靠東側部分為崇
26 仰七路之東側叉路、靠西側部分為崇仰七路之西側叉路，該
27 三叉路中間之廣場無圍籬阻隔，且長年舉辦系爭山莊之社區
28 活動等情，有系爭土地62年至106年間之空照圖、系爭社區8
29 1年至105年間之社區活動邀請函及活動相片、附圖、Google
30 空照圖（見原審調字卷第12至18頁、訴字卷第52至84頁、本
31 院卷第365、367頁）為憑，上訴人亦不爭執系爭土地係崇仰

七路與崇仰二路相連接之三叉路地段，靠東側部分為崇仰七路之東側叉路、靠西側部分為崇仰七路之西側叉路，該三叉路中間之廣場原本無圍籬阻隔等情（見本院卷第139頁），並經證人即自76年起居住於系爭山莊、曾擔任威靈頓山莊管理委員會主委、財委之鄭美實證稱：威靈頓廣場除通行外，每年都要開會員大會，辦晚會都是在廣場上舉行等語（見本院卷第339頁）。上訴人前開主張，應堪信實。

2. 次查，威靈頓公司於78年10月11日出具系爭同意書，該同意書記載：「威靈頓股份有限公司所有道路土地座落台北市○○區○○段0○段000地號（詳附地籍圖）因部分已既成道路，立同意書人同意無償提供為公共道路使用地，絕無異議」等語，附件之地籍圖則以顏色標記系爭土地全部範圍，有該同意書及附件可參（見原審調字卷第54、55頁）。上訴人雖否認該同意書之真正，且經本院向臺北市政府工務局新建工程處查詢，因道路養護檔案中查無相關書函文號，且無從得知係因年代久遠檔案是否毀損或未有交接，有該處109年6月19日函可稽（見本院卷第167頁）。惟查，臺北市議員陳俊源於78年10月3日以函文通知臺北市政府工務局養護工程處（下稱養工處）：系爭社區住戶通行之主要幹道崇仰二路因山崩無法通行，需要維修，請求養工處協助整修道路，養工處以同年10月20日回復該議員服務處，就修復崇仰二路7號前路面坍方案，已辦理會勘，並通知公寓大廈管理條例制訂前成立之威靈頓山莊管理委員會（下稱山莊管委會）提供土地無償使用同意書，惟尚未收到，請該服務處協調處理等語；該議員服務處嗣代轉威靈頓公司於78年10月11日出具之前開同意書予養工處，經養工處於同年12月21日函覆該議員服務處，已錄案處理，有臺北市議員陳俊源服務處78年10月3日函、養工處78年10月20日、同年12月21日函為憑（見原審調字卷第51至56頁、訴字卷第111至116頁）。佐以養工處於79年7月21日函知威靈頓公司，坍方搶救工程已於同年7月6日施工完成，工程施工範圍外，尚有地下排水管涵破裂

01 致地下水四處滲流有再度掏空崩塌之虞，請威靈頓公司儘速
02 處理；威靈頓公司於同年7月31日函覆養工處：「主旨：覆
03 貴處79年7月21日79北市工養工字第56118號函。說明：...
04 二、崇仰路段道路係公共使用道路，本公司已轉告威靈頓山
05 莊管委會儘速處理」等語，有養工處79年7月21日函、威靈
06 頓公司79年7月31日函（見原審調字卷第57、58頁）可參，
07 威靈頓公司79年7月31日函顯係針對養工處79年7月21日函所
08 為回復。並經證人鄭美實證稱：伊向陳俊源議員要求幫忙爭
09 取系爭土地崩塌後之修復，議員告知如地主可以出具使用同
10 意書，就可以幫忙向市政府爭取修復道路，伊有看過系爭同
11 意書；養工處78年12月21日函所稱「代轉威靈頓山莊之土地
12 無償使用同意書等資料」，所指即係系爭同意書；78年間道
13 路崩塌位置為附圖編號B部分，已崩塌到編號A部分，因崩塌
14 範圍很大，養工處79年7月21日函知威靈頓公司，要威靈頓
15 公司注意，及威靈頓公司79年7月31日則回函請管委會處
16 理，威靈頓公司該回函記載「崇仰路段道路係公共使用道
17 路」所指即系爭土地即威靈頓廣場；伊看過前開函文、同意
18 書係因總幹事收到函文、同意書後會隨時跟委員報告，開會
19 時也會把所有資料拿給所有委員看；威靈頓公司未曾向被上
20 訴人表示不再同意被上訴人使用等語（見本院卷第339至343
21 頁），堪認威靈頓公司確實有出具系爭同意書，且前開函文
22 應為真正。

- 23 3. 又依臺北市稅捐稽徵處北投分處108年11月15日函記載：土
24 地稅減免規則第9條規定，無償供公眾通行之道路土地，經
25 查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免；系爭土地
26 重測前部分地號土地自65年上期起免徵地價稅至原因消滅時
27 止，該土地原免徵地價稅，經該分處派員於108年11月11日
28 現場勘查，部分面積894平方公尺供圍牆內種植花木等使
29 用，不符上開規定，自109年起改按一般用地稅率課徵地價
30 稅，其餘面積仍為道路使用，符合上開規定，續予免徵地價
31 稅等語（見原審訴字卷第323頁），可知系爭土地自65年間

01 即因威靈頓公司無償供公眾通行道路使用而免徵地價稅。另
02 養工處於91年間發函向山莊管委會、威爾頓公司確認威靈頓
03 山莊內崇仰一、二、三、五、六、七、九路及崇仰七路25巷
04 等8條公共設施道路納入臺北市區道路維護管理範圍，有養
05 工處91年5月23日函可稽（見原審訴字卷第210、211頁），
06 而系爭土地所在即崇仰二路和崇仰七路。另觀諸系爭土地95
07 年8月12日、100年7月28日、106年8月7日之空照圖（見原審
08 調字卷第16至18頁），可知養工處於系爭土地鋪設柏油路面
09 並繪製標線。足見系爭山莊內為威靈頓公司所有之系爭土地
10 因威靈頓公司供公眾通行之道路使用而納入臺北市區道路維
11 護管理範圍。

12 4. 另依系爭土地於系爭山莊設立以來即供作山莊住戶之公共道
13 路及社區使用等，歷時數十年之久。威靈頓公司並於65年間
14 即因系爭土地無償供公眾通行之道路而免徵地價稅。且據證
15 人鄭美實證稱：78年間道路崩塌位置為附圖編號B部分等
16 語，可知當初因坍方無法通行，請求養工處協助整修之道路
17 範圍即係包含系爭土地。另系爭土地下方有大型涵管通過，
18 有上訴人不爭執真正之照片可稽（見原審訴字卷第39至42、
19 147、148、212、213、226頁），而依養工處於79年7月21日
20 函知威靈頓公司，坍方搶救工程施工範圍外，尚有地下排水
21 管涵破裂致地下水四處滲流有再度掏空崩塌之虞，請該公司
22 儘速處理等語，所指範圍顯然涵蓋系爭土地道路以外部分，
23 而威靈頓公司於同年7月31日則回復已轉告山莊管委會儘速
24 處理等語，可見被上訴人主張系爭土地全部經威靈頓公司同
25 意無償提供作為山莊公共使用，自非無據。上訴人抗辯威靈
26 頓公司僅同意在住戶通行使用之必要範圍內無償提供使用云
27 云，尚不足採。

28 5. 據上，堪認被上訴人主張系爭土地自56年起即經威靈頓公司
29 同意無償提供作為山莊道路、地下排水涵管通過及社區使
30 用，應為可採。此由被上訴人主張因信賴威靈頓公司將系爭
31 土地全部無償供作公共使用之承諾，長年提撥預算，將系爭

01 土地之清潔、道路巡邏、管理維護列為系爭山莊共用部分之
02 清潔、維護及環境安全維護範圍，有92年至104年間被上訴
03 人支付部分清潔人員之現金支出傳票及薪津表（見原審調字
04 卷第38至50頁、訴字卷第85至110頁），及證人鄭美實證
05 稱：前開現金支出傳票及薪津表之核准JENG係伊簽名，系爭
06 土地屬於住戶出入交通要道，故需要清潔，也需警衛巡邏等
07 語（見本院卷第338、339頁），益可證之。則被上訴人主張
08 威靈頓公司於系爭山莊設立時起，即同意將系爭土地無償提
09 供予山莊為公共使用，而與山莊住戶間有土地無償使用協
10 議，應屬有據。

11 （二）上訴人是否受其前手威靈頓公司與系爭山莊住戶間之土地使
12 用協議之拘束？

- 13 1. 按民法第148條第2項規定：行使權利，履行義務，應依誠實
14 及信用方法。此項誠實信用原則，乃法律倫理價值之最高表
15 現，具有補充、驗證實證法之機能，更為法解釋之基準，旨
16 在實踐法律關係上之公平妥當，應斟酌各該事件情形衡量當
17 事人利益，具體實現正義。該項原則不僅於權利人直接實現
18 權利內容的行為有其適用，即於整個法領域，無論公法、私
19 法及訴訟法，對於一切權利亦均有適用之餘地。次按以不動
20 產為標的之債權行為，除法律另有規定外，僅於特定人間發
21 生法律上之效力，惟倘特定當事人間以不動產為標的所訂立
22 之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由
23 當事人依約交付使用，其事實為第三人明知或可得而知者，
24 縱未經以登記為公示方法，不妨在具備使第三人知悉該狀態
25 之公示作用，與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀
26 時，使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，產生「債權
27 物權化」之法律效果（最高法院108年度台上字第787號判決
28 參照）。準此，以占有特定不動產為標的所訂立之繼續性債
29 權契約，其目的在配合社區發展，促進社會經濟及公共利益
30 者，為使社區共同團體多數人之一方繼續占有他方所交付之
31 不動產，該債權契約如對受讓特定不動產所有權之第三人發

生效力，始能維持契約原先所欲達成之目的。為維持法律秩序之安定，使當事人締結契約之本旨及社會公益得以完全實現，第三人明知或可得而知該債權契約存在及不動產之占有實況，令其受該拘束無致其財產權受不測損害之虞，且不悖公平正義及誠信原則者，得例外令第三人受該債權契約關於不動產繼續占有法效之拘束（最高法院108年度台上字第787號判決參照）。

2. 查威靈頓公司於系爭山莊56年間設立時起，即與山莊住戶間有土地無償使用協議，已如前述。系爭山莊為封閉型社區，山莊門口位於崇仰七路接崇仰二路，崇仰二路為社區主要幹道之一，為兩造所不爭（見本院卷第601頁），納入臺北市區道路維護管理範圍，中間廣場長年舉辦系爭山莊之社區活動，地下則經規劃有排水涵管經過，足見威靈頓公司提供系爭土地予系爭山莊住戶無償使用，係為配合系爭山莊之整體規劃及發展。次查，系爭土地實際供作系爭山莊公共道路、廣場使用，長達數十年之久，已具供系爭山莊公共使用之客觀公示事實，上訴人為威靈頓公司百分之百持股之子公司，且為系爭山莊內區分所有權人（見原審訴字卷第245頁序號152號），上訴人法定代理人袁小羊同時為訴外人太上開發股份有限公司、太乙開發企業股份有限公司之負責人，該2公司亦均係威靈頓公司百分之百持股之子公司，且於系爭山莊內為多筆建物之所有權人，有公司基本資料查詢、系爭山莊區分所有權人會議出席人員名冊（見原審調字卷第63、64頁、訴字卷第241至245、247至250頁）可稽，故上訴人對系爭土地使用情形、系爭山莊住戶長年經由山莊管委會支出系爭土地之管理維護費用、威靈頓公司因提供系爭土地供作道路使用而免徵地價稅及上開土地使用協議之事實顯難諉為不知。威靈頓公司提供系爭土地予山莊住戶無償使用之目的既係為維持系爭山莊之整體規劃及發展，為維持法律秩序之安定性與公共利益，及避免土地之前手以債權相對性為由，藉由迂迴移轉所有權登記之行為，達到後手不受前手拘束之不

01 當結果，參照民法第148條第2項所揭禁之誠信原則，應認上
02 訴人應受其前手威靈頓公司與系爭山莊住戶間上開土地使用
03 協議之拘束。

04 (三)被上訴人請求上訴人將系爭土地如附圖所示A、B部分之圍籬
05 等工作物及草皮、樹木等植被清空移除，有無理由：

06 1. 按公寓大廈管理條例第3條第9款規定：「管理委員會指為執
07 行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由
08 區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織」，
09 職務內容包含同條例第36條所載各項，旨在執行「區分所有
10 權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，同條例
11 第38條第1項更明文規定：「管理委員會有當事人能力」，
12 即承認管理委員會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名
13 義起訴或被訴，就其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施
14 權甚明。查被上訴人為系爭山莊區分所有權人會議決議選任
15 管理委員設立之組織，已如前述，則被上訴人係有權執行系
16 爭山莊管理維護工作，應堪認定，上訴人基於執行系爭山莊
17 管理維護工作，如區分所有權人權利遭第三人侵害，致受損
18 害，自得由被上訴人以自己名義為系爭山莊區分所有權人之
19 利益而起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免
20 當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費，方
21 符合公寓大廈管理條例制定前揭規定之宗旨。

22 2. 查被上訴人主張上訴人於106年11月間在系爭土地如附圖所
23 示A、B部分，設置圍籬等工作物及種植草皮、樹木等植被等
24 情，業據提出系爭土地106年8月7日之空照圖、107年12月1
25 日之空照圖為證（見原審訴字卷第266、266-1頁），並有被
26 上訴人緊急通知所附臺北市議會106年12月1日開會通知單，
27 開會事由記載：「為北投區崇仰七路、二路放置路障影響通
28 行案，辦理現場會勘」等語（見原審訴字卷第251頁）可
29 證。又依系爭土地62年迄今之空照圖、106年11月之後之照
30 片及附圖（見原審調字卷第12至18、65至72、129頁、訴字
31 卷第218至220、261至267、295至299頁、本院卷第295至29

9、367頁），可知崇仰七路之東側叉路、西側叉路及崇仰二路原均為雙向通行之二線道，因上訴人於系爭土地附圖A、B部分設置圍籬，其內種植樹木、草皮等植被，致崇仰七路東側叉路於門牌號碼○○○路0號建物（坐落○○段○○段000地號土地）前之路寬縮減至348公分，最窄處僅112公分；前開2號建物通往同路2之2號建物（坐落同小段224地號土地）、2之1號建物（坐落同小段225地號）間之路段封閉，致無法再由該路段連接崇仰二路，有上訴人不爭執真正之照片、附圖可稽（見原審訴字卷第125至129、226頁、本院卷第365頁）。系爭山莊住戶因上訴人設置之圍籬障礙物，完全無法進入附圖所示A、B部分，已使系爭山莊住戶無法基於與威靈頓公司間之土地使用協議使用系爭土地，亦無法進行管理維護，顯然有違當初威靈頓公司為維持系爭山莊之整體規劃及發展，提供系爭土地予系爭山莊住戶無償使用之目的。

3. 上訴人應受其前手威靈頓公司與系爭山莊住戶間之土地使用協議之拘束，其在系爭土地上附圖A、B部分設置圍籬等工作物及種植草皮、樹木等植被，致系爭山莊住戶無法依前開土地使用協議繼續使用系爭土地，悖於威靈頓公司提供系爭土地予系爭山莊住戶無償使用之社區發展目的。則被上訴人基於執行系爭山莊管理維護事務之職務，以其名義，為系爭山莊全體住戶主張依上開土地使用協議，請求上訴人將系爭土地附圖A、B部分之圍籬等工作物及草皮、樹木等植被清空移除，自屬有據。被上訴人其餘請求依據，即無再加審究之必要，附此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依上開土地使用協議，請求上訴人將系爭土地如附圖所示A、B部分之圍籬等工作物及草皮、樹木等植被清空移除，為有理由，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

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

中 華 民 國 109 年 12 月 22 日
民事第十五庭

審判長法 官 方彬彬

法 官 陳杰正

法 官 沈佳宜

正本係照原本作成。

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（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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 12 月 22 日

書記官 蕭麗珍

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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

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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。