臺灣高等法院民事判決

110年度上字第1047號

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　陳婉儀
　　陳柏均律師
被　上訴人　秀岡山莊陽光特區管理委員會
法定代理人　黃國麗
訴訟代理人　侯俊安律師

上列當事人間妨害排除請求權事件，上訴人對於中華民國110年8月26日臺灣臺北地方法院108年度訴字第3351號第一審判決提起上訴，本院於111年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

㈠訴外人秀岡開發事業股份有限公司（下稱秀岡公司）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（下稱秀岡山莊），與訴外人台鳳股份有限公司（下稱台鳳公司）於民國88年4月間興建坐落新北市○○區○○段00000地號土地（下稱30-31地號土地）之自來水第8加壓站（下稱第8加壓站）、坐落同上區000段114、120地號土地（下稱114、120地號土地）之自來水第9加壓站、自來水第10加壓站（與第8加壓站合稱系爭加壓站，分別時各稱其編號），供應伊與秀岡山莊第一期社區管理委員會（下稱秀岡一期管委會）全體住戶、財團法人新北市康橋高級中學（下稱康橋學校，與伊、秀岡一期管委會，合稱伊等3人）自來水無償使用，嗣秀岡公司於91年10月3日邀集伊等3人共同成立秀岡山

莊管理中心（嗣更名為秀岡聯管會）將系爭加壓站等公共設施交由伊等3人共同占有管理、維護。詎相對人於108年5月31日以其為30-31地號土地所有權人為由，將第8加壓站入口以鐵鎖封閉，並關閉自來水加壓站馬達，且亦將坐落新北市所有114、120地號土地之第9、10加壓站上鎖，妨害社區住戶使用自來水。又系爭加壓站屬社區之公共設施，系爭加壓站及其設備歸屬於伊社區全體區分所有權人共有共用，依公寓大廈管理條例第38條第1項規定，伊就執行職務相關之民事紛爭自有訴訟實施權。

㈡伊之住戶係向大都市建設開發股份有限公司（下稱大都市公司）購買建物及土地，大都市公司並於92年間即將系爭加壓站設備點交予伊，由伊等3人共同管理、維護、使用迄今，縱認大都市公司無移轉系爭加壓站之事實或權利，伊依民法第768條之1、第768條及第944條規定，至遲於102年間即已因時效取得系爭加壓站設備所有權；另秀岡公司前於92年6月26日將第6至13加壓站設備出售予東興工程股份有限公司（下稱東興公司），東興公司復於100年間將第6至13加壓站設備贈與伊等3人成立之秀岡聯管會，該聯管會雖無權利能力，不能成為所有權人，惟東興公司真意乃將系爭加壓站設備所有權贈予伊等3人，因第6至13加壓站設備秀岡公司已於91年10月交付予伊等3人，故於讓與合意時，即依簡易交付發生移轉占有之效力。而依自來水法第23條第2項規定，系爭加壓站設備與所在位置之土地所有權為不同物權；上開加壓站設備歷經18年已經老舊，現存之系爭加壓站設備均係伊等3人為汰換設備而共同購置，伊等3人為系爭加壓站設備動產所有權之共有人，上訴人不得阻撓伊使用維護系爭加壓站設備，伊得以自己名義依民法第767條第1項中段規定，請求除去上訴人對伊全體住戶就系爭加壓站設備所有權之妨害。

㈢又系爭加壓站設備自87年起由秀岡一期管委會維護、管理、使用，嗣秀岡公司於91年10月3日邀集伊等3人共同成立秀岡山莊管理中心（嗣更名為秀岡聯管會），將系爭加壓站等公

共設施交由伊等3人共同占有管理、維護，已如前述，是伊亦為系爭加壓站設備之占有人，上訴人侵害伊對系爭加壓站設備之占有，伊得依自得基於行使民法第960條或第962條之權利，請求上訴人不得妨礙、阻撓維護系爭加壓站及其設備運作供水，並依民法第962條中段請求除去上訴人對伊就系爭加壓站設備占有之妨害。

㈣秀岡山莊屬公寓大廈管理條例第53條所定具有不可分性之集居地區，其建築執照是由秀岡公司申請，後再變更為大都市公司，伊等3人為共同開發單位，上訴人係繼受取得原為秀岡公司所有之第8加壓站坐落土地，依公寓大廈管理條例第24條第1項規定，應繼受秀岡公司之義務，系爭環境說明書應為秀岡山莊之規約，上訴人亦應受系爭環境說明書第8.3.2條等約定之拘束，伊與其他開發單位有共同管理秀岡山莊公共設施之權利及義務，上訴人縱為管理人之一，亦不得阻撓伊使用、管理系爭加壓站，且不得停止系爭加壓站供水運作，侵害住戶用水權利，伊得依公寓大廈管理條例第9條第4項，訴請法院為必要之處置。

㈤伊於103年7月8日經環保署同意成為系爭環境說明書之共同開發單位，上訴人則係於95年7月5日經秀岡公司以(95)秀岡字第4號函同意為開發單位，並經環保署同意備查，嗣秀岡公司以95年10月5日(95)秀岡字第8號函（下稱秀岡公司8號函）同意上訴人與其他開發者就秀岡山莊之公共設施有共同使用、管理、分擔費用之責任與義務，並敘明兩造依環境影響評估法第17條、大台北華城細部計畫及系爭環境說明書，均有共同管理秀岡山莊公共設施之權利及義務，上訴人非唯一管理人，且秀岡公司8號函復載明上訴人就秀岡山莊公共設施有取得興修提供使用之義務，是伊亦得依秀岡公司8號函為本件請求。

㈥第8加壓站坐落之30-31土地雖為上訴人所有，然該加壓站自88年供水迄今已逾10年，依自來水法第61條之1第4項規定，自來水用戶即伊之住戶視為有地上權存在，且系爭加壓站設

備現無須施工維護之情事，毋庸待主管機關同意並保證工程完畢後恢復原狀即可取得該法定地上權，是伊有權進入30-31地號土地就加壓設備進行必要之維護等語。爰依民法第767條第1項中段、第960條、第962條中段、公寓大廈管理條例第9條第4項規定、秀岡公司8號函、自來水法第61條之1第4項規定，求為命上訴人不得以上鎖或其他方式阻撓伊進入30-31、114及120地號土地，維護系爭加壓站設備運作供水之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：

㈠秀岡公司原為秀岡山莊興建計畫之開發單位，在計畫區內依法興建包含系爭加壓站在內之各項公共設施系統，秀岡公司於87年間因財務危機，將秀岡山莊之土地與在建公共設施、整地及建築等工程售予台鳳公司，台鳳公司於89年間將其中保護區及公共設施等用地出售予伊之法定代理人鄭中平，鄭中平將該等土地信託登記予伊。伊與秀岡公司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），並向環保署申請將伊並列為秀岡山莊興建計畫之開發單位獲准，授權伊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、管理及分擔費用之責任與義務。依鈞院109年度重上字第280號民事確定判決及最高法院110年度台上字第2397號民事裁定、鈞院108年度上字第1049號民事判決（下稱1049號判決），秀岡公司發給伊秀岡公司8號函，係正式授權予伊管理秀岡山莊公共設施，而被上訴人等3人均未經秀岡公司授權，無權管理及使用秀岡山莊公共設施，是伊為系爭加壓站之唯一管理單位。系爭加壓站非被上訴人社區所屬公共設施，其區分所有權人對於系爭加壓站亦無所有權或事實上處分權，其社區規約亦無維護管理系爭加壓站之相關約定，被

上訴人非執行區分所有權人會議決議事項或社區管理維護事務之紛爭，自不能依公寓大廈管理條例第38條第1項規定以自己名義提起本件訴訟。

㈡系爭加壓站含其機械設備係由秀岡公司出資興建完成，為秀岡公司所有，秀岡公司破產後，屬破產財團之一部，系爭加壓站設備為動產，倘與加壓站分離將喪失其功能及價值，應已附合於系爭加壓站之不動產，被上訴人縱擅自更換系爭加壓站設備，亦無從因此取得系爭加壓站設備之所有權。最高法院107年度台上字第306號第三人異議之訴等事件判決（下稱306號判決）已認定秀岡公司為系爭加壓站之所有權人，被上訴人非系爭加壓站及其設備之所有權人，且認定秀岡公司將系爭加壓站之事實上處分權讓與東興公司、東興公司再讓與秀岡聯管會之行為不生效力，被上訴人亦非事實上處分權人，上開認定為該判決之主要爭點，被上訴人為該判決之當事人、伊為該判決之參加人，應有爭點效之適用，被上訴人及其住戶不得再主張其等為系爭加壓站及其設備之所有權人或事實上處分權人。又鈞院1049號判決認定被上訴人未取得秀岡山莊公共設施之管理權，伊就秀岡山莊公共設施有管理權乙節，就被上訴人部分已確定，於本件亦有爭點效之適用。至被上訴人主張92年起大都市公司將系爭加壓站及其設備點交予伊，惟自其所提出買賣契約書內容觀之，無從證明大都市公司已點交之事實，況大都市公司非系爭加壓站及其設備之所有權人，無移轉或同意住戶使用之權利，且該約定對伊亦不生拘束力；況上開買賣契約僅記載被上訴人住戶得共同使用系爭加壓站，該等住戶應明知系爭加壓站非其所有或管理，無從以所有之意思占有系爭加壓站及其設備，是被上訴人及其住戶亦無從主張依民法第768條、第768條之1時效取得系爭加壓站設備之所有權。再者，被上訴人所提加壓站設備請款單及支出憑證，伊否認真正，且均為107年以前之資料，應受306號判決拘束，且係由秀岡聯管會出資，秀岡聯管會之基金係向各開發單位及地主收取。被上訴人及其

住戶均非系爭加壓站及其設備之所有權人或事實上處分權人，不得依民法第767條第1項中段請求除去妨害。

㈢被上訴人所屬社區並非由秀岡公司興建，秀岡公司亦未無償供應系爭加壓站予被上訴人所屬區分所有權人使用，復未同意或授權將系爭加壓站交由被上訴人等3人管理維護。依系爭環境說明書，秀岡公司興建系爭加壓站固需提供秀岡山莊社區住戶使用，然此為公法上要求，非私法上義務，系爭加壓站為自設設施，為私人產權，基於私法自治，秀岡公司或其指定之管理人可自訂管理及收費規則，約定如何提供住戶使用；又供住戶使用加壓站，僅需同意住戶於加壓站管線口處接管，以便使用自來水即可，不需將加壓站「交付」住戶，系爭加壓站之占有管理權利仍屬秀岡公司或其指定之人所有。雖秀岡公司於91年間成立管理中心，然非授權被上訴人等3人共同管理，只是讓住戶知道其權利義務，要求其等分攤、繳納管理使用費，當時秀岡公司尚未破產，而有十分之九之土地尚未開發，被上訴人等3人亦非開發單位，秀岡公司無可能將整個秀岡山莊公共設施交給被上訴人等3人管理維護，且被上訴人社區於91年9月25日申請接水時，並無檢附自來水接水同意書，顯見未經秀岡公司同意使用系爭加壓站，且秀岡公司於92年間將系爭加壓站出售東興公司，亦無於91年間授權被上訴人等3人共同管理加壓站之意思，被上訴人未經秀岡公司授權，無管理及使用系爭加壓站之權限。況被上訴人所提秀岡山莊公共自來水加壓站電器維護合約書係由秀岡一期管委會用印而非被上訴人，無從證明其事實上有管理維護系爭加壓站之行為。且被上訴人所屬社區係使用第10加壓站，非第8、9加壓站供水區域，是被上訴人未占有第8、9加壓站，亦無權維護管理系爭加壓站權限。縱被上訴人得使用系爭加壓站，或有占有系爭加壓站之事實，亦不足認其為有權占有或有維護系爭加壓站設備之權利，其依民法第962條中段規定請求除去妨害，亦無理由。

㈣秀岡山莊雖為公寓大廈管理條例第53條所定之集居地區，然

伊於秀岡山莊並無興建任何建物，非公寓大廈管理條例第9條第4項之住戶，與秀岡山莊住戶間無集居社區之共同關係，非上開條文規範之對象，且該第53條旨在便利共同事務之推展及自主性管理，就共同設施之所有權歸屬仍應依民法及相關規定決之，無從因該共同設施由區分所有權人共用或管理，即認該設施為區分所有權人共有，遑論系爭加壓站及其設備甚非被上訴人社區之共用設施，非被上訴人管理範圍，是被上訴人亦不得依公寓大廈管理條例第9條第4項為本件請求。

㈤環境影響評估法第17條、大台北華城細部計畫及系爭環境說明書不足作為被上訴人取得管理權之依據，伊依秀岡公司8號函為系爭加壓站等公共設施之管理人，有權管理系爭加壓站並制定收費管理辦法，系爭加壓站及其設備並非無償供住戶使用，被上訴人應繳納管理使用費，然被上訴人所屬住戶未曾繳納管理使用費予伊，縱有繳納費用，被上訴人亦無維護系爭加壓站設備之權利，是被上訴人以秀岡公司8號函請求使用維護系爭加壓站設備之供水運作，為無理由。

㈥自來水法第61條之1第4項所稱加壓受水設備係指加壓站建物，非僅指加壓站設備之動產，且依同法第23條第2項規定，該加壓受水設備須由用戶設置，始有自來水法第61條之1第4項之適用，被上訴人非系爭加壓站之所有權人，僅主張其為系爭加壓站設備之動產所有權人，自無上開條文之適用；況被上訴人未向伊提出購買30-31地號土地之意願，亦未得主管機關同意並保證工程完畢後恢復原狀，無由主張依自來水法第61條之1第4項規定取得地上權而得進入30-31地號土地；縱認被上訴人占有第8加壓站，然其仍無權占有30-31地號土地，其不得妨礙伊自由使用、管理自身所有土地，其請求除去妨害，亦無理由等語置辯。上訴聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第219、220頁）：

㈠秀岡公司為開發秀岡山莊，於88年4月間出資興建完成第8、

9、10加壓站（即系爭加壓站），系爭加壓站分別坐落上訴人所有之30-31地號、新北市政府所有之114地號、120地號土地。

㈡第8加壓站前經原法院民事執行處以96年度執字第7228號強制執行事件查封，嗣於秀岡公司破產宣告後，移併原法院97年度執破字第3號破產執行事件（下稱系爭破產程序）處理；第9加壓站及第10加壓站依破產管理人聲請由原法院執行處查封（見原審卷二第142頁）。上開加壓站連同機械設備經破產管理人公告，定於102年10月4日公開拍賣（見原審卷二第347至352頁）。被上訴人等3人提起第三人異議之訴，經本院以105年度上更㈠字第72號判決（前審為本院102年度上字第499號）認定秀岡公司為系爭加壓站所有權人，被上訴人等3人未取得該加壓站所有權及事實上處分權（見原審卷二第177至192頁），被上訴人等3人不服提起上訴，經最高法院以107年度台上字第306號判決（即306號判決）駁回確定（見原審卷一第164至170頁），業經本院調閱系爭破產程序及306號判決歷審卷宗核閱無訛。

㈢秀岡一期管委會曾於107年7月1日與訴外人金相電機企業有限公司（下稱金相公司）簽訂系爭加壓站維護合約（見原審卷一第13至17頁，下稱系爭維護合約）。

㈣被上訴人所屬社區住戶共64戶，均係向大都市公司購買各該房屋及土地（見原審卷二第47至55頁）。

㈤上訴人曾於108年5月31日以鐵鎖封閉系爭加壓站入口及關閉水閥，嗣新北市政府於同年6月3日到場剪鎖並開啟水閥，目前系爭加壓站所在位置在兩造間108年度全字第286號定暫時狀態之處分執行撤銷前可以自由進出，各該加壓站設備亦可自由運作。

四、兩造爭執事項：

被上訴人依民法第767條第1項中段、第960條、第962條中段、公寓大廈管理條例第9條第4項規定、秀岡公司8號函、自來水法第61條之1第4項規定，請求上訴人不得以上鎖或其

他方式阻撓被上訴人進入30-31、114及120地號土地，維護系爭加壓站設備運作供水，有無理由？

五、得心證理由：

㈠被上訴人得以自己名義提起本件訴訟：

按公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護工作」，公寓大廈管理條例更於第38條第1項亦規定：「管理委員會有當事人能力。」，明文承認管理委員會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於公寓大廈管理條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管理委員會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權（最高法院98年度台上字第790號判決意旨參照）。故管理委員會倘基於職務之執行，而對他人主張權利時，其本身縱非權利義務歸屬之主體，亦應認得基於程序選擇權，並依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理（即無須以全體區分所有權人為請求主體），選擇非以區分所有權人而以管理委員會為原告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費。次按共用部分、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，亦為上開同條例第10條第2項所明文。查被上訴人主張系爭加壓站及其設備係伊社區之公共設施，歸屬於伊社區全體區分所有權人共有共用，且對系爭加壓站及其設備有占有權利，並實際占有之，而由伊負責管理、維護，惟此等區分所有權人共有或占有之物，遭上訴人以上鎖等方式妨害使用及維護，而發生所有權及占有權利等爭執，是被上訴人依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，本於其就所屬區分所有權人共用或約定共用部分管理、維護之職

權，為所屬全體區分所有權人對於系爭加壓站及其設備有所主張，依上說明，被上訴人就本件訴訟，自有訴訟實施權，並為適格之當事人。上訴人抗辯被上訴人不得以自己名義就系爭加壓站及其設備請求排除侵害云云，應非可採。

㈡被上訴人依民法第767條第1項中段請求部分：

被上訴人主張系爭加壓站及其設備係伊社區之公共設施，歸屬於伊社區全體區分所有權人共有，伊得依民法第767條第1項中段請求上訴人不得阻撓其維護系爭加壓站設備運作供水等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。查：

1.按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。又稱不動產者，謂土地及其定著物，民法第66條第1項亦有明文。再民法第66條第1項所謂定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物而言（最高法院63年度第6次民庭庭推總會議決議㈠參照），而為獨立之不動產。查系爭加壓站為秀岡公司在臺北縣新店市（現為新北市00區）00段000段110-139等211筆土地上（下稱上述開發區域）興建大台北華城，於68年至88年間所施作雜項工作物之一，此有臺北縣政府工務局88店雜使字第17號雜項使用執照可按（見原審卷三第71至73頁），即系爭加壓站乃秀岡公司為開發秀岡山莊，於88年4月間出資興建完成，且分別坐落上訴人所有之30-31地號、新北市政府所有之114地號、120地號土地等情，為兩造所不爭執。又依新北市工務局所存放之平面剖面圖及照片、寶源不動產估價師事務所鑑定報告所附資料照片（見原審卷三第75至125頁），系爭加壓站面積分別為240.83、257.4、328.95平方公尺（見原審卷三第107、121頁）之鋼筋混凝土立體工作物，具有構造上之獨立性，其內有機械設備，並具有貯水及加壓功能，有獨立之經濟效益，雖分別附著於30-31、114、120地號土地上，但非屬於土地之構成部分，於興建完成時即由起造人秀岡公司取得其所有權，且系爭加壓站未辦保存

登記，不能以移轉登記方式取得所有權，嗣於96年4月16日第8加壓站遭法院查封，於99年12月3日第9、10加壓站遭法院查封，有系爭破產程序查封筆錄可按（見本院102年度上字第499號卷三第68至72頁），復為兩造所不爭執，是系爭加壓站之所有權迄今仍為秀岡公司所有。又本院105年度上更㈠字第72號確定判決亦同此認定。

2.次按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有權人，取得動產所有權，民法第811條定有明文。又此項附合，須其結合具有固定性、繼續性，應依其經濟目的、社會一般交易通念及其他客觀狀況認定之，不能僅憑物理上之觀察為判斷依據（最高法院102年度台上字第2420號判決意旨參照）。查系爭加壓站設備，例如馬達、配電盤、受水管、開關、水栓等設備，自加壓站運作時起即固定於加壓站，以達其經濟、供水目的，且依社會一般交易狀況，加壓站通常即包括其上開設備，如予分離，將減損其功能及價值，應認其結合具固定性及繼續性；佐以系爭破產程序之拍賣公告亦將系爭加壓站機械設備合併拍賣（見本院卷第257至260頁），可徵系爭加壓站設備已附合於系爭加壓站，而屬秀岡公司所有。是上訴人抗辯系爭加壓站及其設備均屬秀岡公司所有，且於秀岡公司破產後，屬破產財團之一部，洵屬可採。是被上訴人主張系爭加壓站及其設備係伊社區之公共設施，歸屬於伊社區全體區分所有權人共有云云，委無足取，則其依民法第767條第1項中段請求上訴人不得阻撓其維護系爭加壓站設備運作供水，並無理由。

3.被上訴人雖主張伊之住戶係向大都市公司購買建物及土地，大都市公司並於92年間即將系爭加壓站設備點交予伊，由伊等3人共同管理、維護、使用迄今，伊依民法第768條之1、第768條及第944條規定，至遲於102年間即已因時效取得系爭加壓站設備所有權；且依自來水法第23條第2項規定，系爭加壓站設備與所在之不動產所有權為不同物權云云。查系爭加壓站及其設備之所有權迄今均為秀岡公司所有，已如前

述，被上訴人主張其業依民法第768條之1、第768條及第944條規定，至遲於102年間即已因時效取得系爭加壓站設備所有權云云，自不足採。而自來水法第23條第2項：「前項加壓設施中屬自來水事業依本法第六十一條規定無法供水者，自來水用戶為接用自來水，於總表後至建築物前所設置之加壓設備、蓄（配）水池、操作室、受水管、開關及水栓等設備，統稱為用戶加壓受水設備。」，僅係關於用戶加壓受水設備內容之規定，與系爭加壓站設備已附合於系爭加壓站之認定無涉，是被上訴人據此主張其住戶具有系爭加壓站設備之所有權，亦屬無據。

4.被上訴人復主張秀岡公司前於92年6月26日將第6至13加壓站設備出售予東興公司，東興公司復於100年間將第6至13加壓站設備贈與伊等3人成立之秀岡聯管會，該聯管會雖無權利能力，不能成為所有權人，惟東興公司真意乃將系爭加壓站設備所有權贈予伊等3人，因第6至13加壓站設備秀岡公司已於91年10月交付伊等3人，故於讓與合意時，即依簡易交付發生移轉占有之效力云云。查系爭加壓站設備已附合於系爭加壓站，而屬秀岡公司所有，且經系爭破產程序合併拍賣，已如前述，自難認東興公司有將系爭加壓站設備所有權贈予被上訴人，及系爭加壓站設備已依簡易交付發生移轉予被上訴人占有之效力，被上訴人上開主張，不足採憑。

5.被上訴人又主張系爭加壓站原有設備歷經18年已經老舊，現存之系爭加壓站設備均係伊等3人為汰換設備而共同購置，伊等3人為系爭加壓站設備動產所有權之共有人云云，並提出加壓站設備清單、照片及修繕單據等件影本（見本院卷第329至397頁）。查被上訴人所提上開加壓站設備清單及修繕單據，已為上訴人否認真正，且均屬秀岡聯管會名義之請款單及支出憑證，而秀岡聯管會係由被上訴人等組成之非法人團體，有306號判決可按，足徵秀岡聯管會與被上訴人非屬同一，是上開單據自無從據為有利被上訴人主張之認定；況依被上訴人主張之上開加壓站設備清單既屬系爭加壓站運作

所需，亦已附合於系爭加壓站，而屬秀岡公司所有，復如前述，被上訴人及其住戶自非該等設備動產之所有權人至明。

㈢被上訴人依民法第960條、第962條中段請求部分：

被上訴人主張系爭加壓站及其設備歸屬於伊所屬社區全體區分所有權人占有，就系爭加壓站及其設備有占有權利，並實際占有之，而由伊負責管理、維護；又系爭加壓站設備自87年起由秀岡一期管委會維護、管理、使用，嗣秀岡公司於91年10月3日邀集伊等3人共同成立秀岡山莊管理中心（嗣更名為秀岡聯管會），將系爭加壓站等公共設施交由伊等3人共同占有管理、維護，是伊亦為系爭加壓站設備之占有人，上訴人侵害伊對系爭加壓站設備之占有，伊得依民法第960條、第962條中段請求除去之等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。查：

1.按對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定有明文。所謂對於物有事實上管領之力，係指人對物已有確定與繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態，人與物在場合及時間上有一定結合及繼續關係者，始可謂占有。又占有人，對於侵奪或妨害其占有之行為，得以己力防禦之；其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害，民法第960條第1項、第962條固有明文。惟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條本文亦有規定。被上訴人主張伊及伊所屬社區全體區分所有權人為系爭加壓站設備之占有人，上訴人侵害伊等之占有，伊得依民法第960條、第962條中段請求除去之等語，為上訴人所否認，依上說明，自應由被上訴人就其及其所屬社區全體區分所有權人，對系爭加壓站及其設備已具有屬於其等實力支配下等占有之利己事實，負舉證之責。

2.查系爭環境說明書原係秀岡公司依山坡地建築管理辦法向環保署申請審查公告，而秀岡山莊則係秀岡公司興建計畫之一部分，由秀岡公司申請開發興建；康橋學校、上訴人、秀岡

一期管委會、被上訴人則分別於92年5月30日、95年9月5日、103年6月20日及103年7月8日增列為系爭環境說明書之開發單位，並經環保署備查，環保署復於101至104年間陸續審核通過陳錫鴻等15人為開發單位等情，有環保署106年2月15日環署綜字第1060012004號函附卷可稽（見原審卷二第57至61頁）。又秀岡公司依據山坡地建築管理辦法第3、4、9條及臺北縣政府工務局88店雜使字第17號雜項使用執照以及系爭環境說明書，於包括系爭加壓站在內之雜項工程完工經查驗合格後，始得在上述開發區域申請建造執照，將興建後之建物出售供他人居住使用，或出售土地供他人興建建物。而依系爭環境說明書第五章5.2.9「公共設施系統」之「一、供水系統⑴自來水系統」記載「本社區及鄰近華城地區需要之自來水，現已從安康路、華城路口之受水池（編號：第1加壓站）接取台北自來水事業處之自來水後，途經多段加壓揚水後，抵第8加壓站後，其後再依序加壓至9號、10號、11號、12號、13號及甲號等水池，其中甲號水池係利用其區位分佈及地勢較低之特性，自十號池以重力流方式引水進入甲號水池」、「本社區內各用戶之配水管網，系分別自上述8至13號及甲號等水池接出配水幹管，採重力流方式配水……」（見原審卷二第525至527頁），可知包含系爭加壓站在內之供水系統為整個大台北華城地區揚水系統及本計畫基地內之自來水系統，屬開發興建秀岡山莊公共設施之一部分。

3.被上訴人雖主張系爭加壓站設備自87年起由秀岡一期管委會維護、管理、使用，嗣秀岡公司於91年10月3日邀集伊等3人共同成立秀岡山莊管理中心（嗣更名為秀岡聯管會），將系爭加壓站等公共設施交由伊等3人共同占有管理、維護，是伊亦為系爭加壓站設備之占有人云云，並以系爭環境說明書第八章8.3.2「環境管理計畫」之「⑵營運期間」記載、96年1月30日秀岡公司出具之確認書、系爭維護合約、統一發票、請款單及支出憑證、秀岡聯管會歷次會議記錄、不動產

買賣契約書及倪彰鴻、謎貞賢證述為據。查：

⑴系爭環境說明書第八章8.3.2「環境管理計畫」之「⑵營運期間」固記載「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」（見原審卷二第427至430頁），惟該說明書係秀岡公司依山坡地建築管理辦法向環保署申請審查公告所為，已如前述，則上開記載內容僅屬秀岡公司依法向環保署申請審查之「環境管理計畫」事項；又96年1月30日秀岡公司所出具予秀岡一期管委會之確認書雖記載：「……為此於民國87年間A區交屋、88年間B1-A區交屋後，乙方（即秀岡公司）既已將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（即秀岡一期管委會）及秀岡山莊第一期住戶永久使用，甲方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……」（見本院卷第123頁），惟對照上開附圖之公共設施項目並無標明系爭加壓站及其設備（見本院卷第125至129頁）；且被上訴人與秀岡一期管委會係屬不同社區，秀岡公司自無可能將被上訴人主張為其社區住戶使用之系爭加壓站交由秀岡一期管委會管理、維護；又秀岡一期管委會於其與訴外人鴻昇資產管理股份有限公司間之本院108年度上易字第814號第三人異議之訴事件中，亦僅主張其得依民法第769、770、944條規定，時效取得坐落於新北市○○區○○○段00地號如附圖所示40(1)土地之加壓站所有權，而非本件系爭加壓站及其設備至明（見本院卷第169至179頁），即依系爭環境說明書及確認書之上開記載，均不足證明系爭加壓站設備自87年起由秀岡一期管委會維護、管理及使用。

⑵按非法人團體雖無權利能力，然日常用其團體之名義為交易者，比比皆是，民事訴訟法第40條第3項為應此實際之需要，特規定此等團體設有代表人或管理人者，亦有當事人能力。所謂有當事人能力，自係指其於民事訴訟法得為確定私

權之請求人及其相對人而言，若認許其為當事人得以其名義起訴或被訴，而不許其為確定私權之請求，則上開規定勢將毫無實益，當非立法之本意（最高法院86年度台上字第1829號判決意旨參照）；是非法人團體不僅有受保護之利益，亦應受法律之保障，且因其對物仍有事實上管領力，自仍得為物之占有人（最高法院97度台上字第743號判決亦同此意旨）。查被上訴人所提系爭維護合約、統一發票、請款單及支出憑證、秀岡聯管會歷次會議記錄（見原審卷一第13至68頁、卷二第431至473頁），上訴人固爭執上開請款單據及支出憑證之真正，及系爭維護合約乃秀岡一期管委會所簽訂；然依上訴人不爭執真正之秀岡聯管會歷次會議記錄載有維護管理系爭加壓站之相關內容，秀岡公司亦曾派代表與會；佐以證人倪彰鴻證稱：伊自91年7月1日起至93年6月30日止擔任秀岡一期管委會主任委員，秀岡山莊管理中心於91年下半年由秀岡公司當時總經理蕭經召集被上訴人等3人所成立，並訂立管理辦法及開立公共基金銀行帳戶，負責秀岡山莊公共事務包括自來水加壓站等事項，且規範費用分攤之比例，並聘用管理服務人員即總幹事執行管理社區事務，公共事務之決策由出席單位負責人討論，都是以共識決，有不同意見時始用多數決，由總幹事接受主任委員指揮執行會議之決議事項（見原審卷三第182至184頁）、證人諶貞賢證稱：伊自91年起至103年止擔任秀岡山莊管理中心主任，工作內容為依管理中心訂立之管理辦法或會議決議協助管理公共事務，91年管理中心成立時，有秀岡公司及被上訴人等3人4個成員，94年陸續有其他地主加入，公共事務範圍包括自來水加壓站等（見原審卷三第190至192頁），足徵秀岡公司有將包含系爭加壓站在內之公共設施交由秀岡聯管會管理、維護，並由其支付相關費用，而秀岡聯管會乃非法人團體，與被上訴人非屬同一，已如前述，且被上訴人所提上開請款單及支出憑證均以秀岡聯管會之名義為之，依上說明，縱認秀岡聯管會因上開管理、維護而對系爭加壓站及其設備具事實上管

領之力，自仍應以秀岡聯管會為占有人，而非被上訴人及其社區住戶至明。

4.被上訴人又主張伊之住戶係向大都市公司購買建物及土地，大都市公司並於92年間即將系爭加壓站設備點交予伊，由伊等3人共同管理、維護、使用迄今云云。然查，秀岡公司係將包含系爭加壓站在內之公共設施交由秀岡聯管會管理、維護，被上訴人及其住戶並非系爭加壓站及其設備之占有人，已如前述；且觀諸被上訴人住戶向大都市公司購買土地及建物時簽訂之不動產買賣契約書第5條第5項約定：「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等（如：污水系統及污水處理廠、華城公共之污水加壓站及排放系統、降雨初期截流回收澆灌系統、自來水系統及加壓站等，不含社區中心），由本特區及秀岡山莊全體住戶共同使用，由賣方或其指定之人管理，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」（見原審卷二第50至51頁），僅係約定自來水系統及加壓站等由住戶使用，然仍由賣方即大都市公司或其指定之人管理，自無從據以認定大都市公司係於92年間將系爭加壓站設備點交予被上訴人，由被上訴人等3人共同管理、維護、使用迄今。

5.綜前可知，被上訴人所舉上開證據，均不足證明被上訴人及其社區住戶為系爭加壓站及其設備之占有人，是其主張依民法第960條、第962條中段請求除去上訴人對其就系爭加壓站設備占有之侵害，即屬無據，不能准許。

㈣被上訴人依公寓大廈管理條例第9條第4項請求部分：

被上訴人主張秀岡山莊屬公寓大廈管理條例第53條所定具有不可分性之集居地區，伊等3人為共同開發單位，上訴人係繼受取得原為秀岡公司所有之第8加壓站坐落土地，應繼受秀岡公司之義務，系爭環境說明書應為秀岡山莊之規約，上訴人亦應受系爭環境說明書第8.3.2條等約定之拘束，伊與其他開發單位有共同管理秀岡山莊公共設施之權利及義務，故伊得依公寓大廈管理條例第9條第4項為本件請求云云，為

上訴人所否認。按公寓大廈管理條例第9條規定：「⑴各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。⑵住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。⑶前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。⑷住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」，可知該規定第4項係針對「住戶」就其建築物「共用部分」之使用如有違反第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得訴請法院為必要之處置，然系爭加壓站及其設備仍為秀岡公司所有，已如前述，非被上訴人社區建築物之共用部分，上訴人亦非被上訴人社區住戶，自無適用上開規定之餘地，上訴人據以為本件請求，洵屬無據。

㈤被上訴人依秀岡公司8號函請求部分：

被上訴人主張兩造均為環保署同意之開發單位，嗣秀岡公司以秀岡公司8號函同意上訴人與其他開發者就秀岡山莊之公共設施有共同使用、管理、分擔費用之責任與義務，並敘明兩造依環境影響評估法第17條、大台北華城細部計畫及系爭環境說明書，均有共同管理秀岡山莊公共設施之權利及義務，復載明上訴人就秀岡山莊公共設施有取得興修提供使用之義務，是伊亦得依秀岡公司8號函為本件請求云云，為上訴人所否認。查秀岡公司於95年10月5日寄發上開函予上訴人稱：「本公司（即秀岡公司）同意永柏企業股份有限公司（即被上訴人）依『大台北華城細部計劃』及『秀岡山莊興建計畫環境影響說明書』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」（見原審卷一第151頁），惟秀岡公司係於103年6月20日、103年7月8日始增列秀岡一期管委會、被上訴人為系爭環境說明書之開發單

位，已如前述，可知上開函所稱之開發單位，並未包含秀岡一期管委會及被上訴人；且上開函為秀岡公司所寄予上訴人，其上亦僅敘明上訴人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，顯非兩造與其他開發者就上開公共設施共同使用、管理、分攤費用之權利義務約定，則被上訴人主張伊得執秀岡公司8號函向上訴人為本件請求，係屬無據。

㈥被上訴人依自來水法第61條之1第4項規定請求部分：

被上訴人主張第8加壓站坐落之30-31土地雖為上訴人所有，然該加壓站自88年供水迄今已逾10年，依自來水法第61條之1第4項規定，自來水用戶即伊之住戶視為有地上權存在，且系爭加壓站設備現無須施工維護之情事，毋庸待主管機關同意並保證工程完畢後恢復原狀即可取得該法定地上權，是伊有權進入30-31地號土地就加壓設備進行必要之維護云云，為上訴人所否認。惟依自來水法第61條之1第4項規定：「用戶加壓受水設備所使用之土地非屬用戶所有，但自自來水事業供水日起，使用年限已達十年以上者，其用戶就該等土地視為有地上權存在，得於直轄市、縣（市）主管機關同意，並保證工程完畢後恢復原狀下，在取得土地所有權前為必要之維護與更新。」，可知乃加壓受水設備之用戶，且就該等設備有為必要之維護與更新，始得依該規定向土地所有權人主張法定地上權而為請求。而被上訴人主張系爭加壓站之用戶為其住戶，且系爭加壓站設備現無須施工維護之情事；又被上訴人並無管理、維護及占有系爭加壓站及其設備之情事，亦如前述，是其依自來水法第61條之1第4項規定向上訴人為本件請求，於法未符，核非正當。至被上訴人另主張第8加壓站所坐落30-31地號土地，當時土地所有權人新祥記工程有限公司於89年9月8日出具土地使用權同意書予大都市公司及秀岡公司，作為自來水加壓站使用；而伊是大都市公司所興建使用第8加壓站，上訴人無由以30-31地號土地所有權

人，妨害伊使用30-31地號土地及第8加壓站，固提出上開同意書（見本院卷第319頁），惟被上訴人並未據以為本件請求權之依據，自無再予論述之必要，附此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項中段、第960條、第962條中段、公寓大廈管理條例第9條第4項規定、秀岡公司8號函、自來水法第61條之1第4項規定，請求上訴人不得以上鎖或其他方式阻撓被上訴人進入30-31、114及120地號土地，維護系爭加壓站設備運作供水，為無理由，不應准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

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，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　23　　日

民事第六庭

審判長法　官 周美雲

法　官 江春瑩

法　官 游悅晨

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　　111　　年　　8　　月　　24　　日

書記官 王詩涵