

臺灣高等法院民事判決

110年度上更一字第177號

上訴人 秀岡山莊第一期社區管理委員會

法定代理人 黃云

訴訟代理人 張日昌律師

陳瓊苓律師

上列一人

複代理人 羊振邦律師

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

複代理人 高永穎律師

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，經最高法院發回更審，本院於113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除確定部分外廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（確定部分除外）均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

本件上訴人之法定代理人由郭先捷先後變更為連吉時、姚貞如，再變更為黃云，有新北市新店區公所民國111年7月14日新北店工字第1112403312號函、112年7月18日新北店工字第1122374492號函、113年7月18日新北店工字第1132352719號

01 函可憑，業據其分別先後具狀聲明承受訴訟（見本件上更一  
02 卷一第397-398頁，卷二第161-164、349-353頁），並續行  
03 訴訟，核無不合。

## 04 貳、實體部分

### 05 一、被上訴人主張：

06 (一)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  
07 司）申請分期造鎮開發許可興建，迄今仍持續中。秀岡公司  
08 在計畫區內興建包含供水、排水、污水下水道、電力及電  
09 信、垃圾清運系統等公共設施。嗣由伊提供環評計畫範圍內  
10 周邊留設之保護區共69.29公頃土地作為興建計畫使用，秀  
11 岡公司提供伊共同開發之權利，申請將伊並列為秀岡山莊興  
12 建計畫之開發單位，獲改制前行政院環境保護署（下稱環保  
13 署，即現環境部）核准，以95年9月5日環署綜字第09500643  
14 22A號函同意備查在案（下稱環保署同意函），並於95年10  
15 月5日以(95)秀岡字第8號函（下稱秀岡公司8號函）授予伊  
16 公共設施之管理及使用權。

17 (二)如附圖所示景觀池（即調洪沉砂池）1、2（下稱系爭景觀  
18 池），係秀岡公司所建排水系統，屬秀岡山莊之公共設施。  
19 訴外人鴻昇資產管理股份有限公司（下稱鴻昇公司）於105  
20 年8月9日，將新北市新店區（以下同市區，省略）秀岡段71  
21 -2、72、86-18、85-19地號土地（下稱系爭土地）及其上系  
22 爭景觀池信託登記為伊所有，伊本於所有權對系爭景觀池有  
23 管理權。惟上訴人與原審共同被告秀岡山莊陽光特區管理委  
24 員會（下稱陽光特區管委會）、康橋學校財團法人（下稱康  
25 橋學校，2人已受敗訴判決確定），共同成立秀岡山莊公共  
26 事務聯合管理委員會（下稱秀岡聯管會），擅自向其他土地  
27 所有權人收取系爭景觀池及排水系統維護管理費，復於系爭  
28 景觀池之聯外道路設置告示牌、柵欄等物，妨害伊對系爭景  
29 觀池行使管理權及所有權。

30 (三)爰依秀岡公司8號函、環保署同意函，及民法第767條第1項  
31 中段、第184條第1項前段、後段、第213條第1項規定，求為

01 確認伊就系爭景觀池具有管理權，及禁止上訴人就系爭景觀  
02 池行使管理權之判決（原審為如被上訴人請求之判決，上訴  
03 人提起上訴。其他未繫屬部分，不予贅述）。答辯聲明：上  
04 訴駁回。

05 二、上訴人以：

06 (一)兩造均為秀岡山莊開發單位之一，秀岡公司已與秀岡山莊承  
07 購戶分別約定，社區公共設施由全體住戶共同使用，復於8  
08 7、88年間伊成立時，將公共設施及坐落土地（含系爭景觀  
09 池）交予伊及全體住戶永久使用、管理維護；又於96年1月3  
10 0日與伊簽訂確認書（下稱系爭確認書），已依約定指定伊  
11 為管理單位，被上訴人應受拘束，故伊就系爭景觀池有管理  
12 權，被上訴人應容許伊管理系爭景觀池。另秀岡山莊位在水  
13 源保護區，經環評程序核准開發，公共設施由開發單位或社  
14 區管理委員會管理維護，與土地或公共設施所有權歸屬無  
15 涉，被上訴人請求確認就系爭景觀池具排他管理權，應屬無  
16 據。

17 (二)秀岡山莊內全體住戶及土地共有人，均藉系爭景觀池實行秀  
18 岡山莊興建計畫環境影響說明書（下稱系爭環境影響說明  
19 書）內水土保持及防災，對整體秀岡山莊居民之生命財產安  
20 全至關重要。系爭景觀池為秀岡山莊排水系統之一，依民法  
21 第779條第1項、第780條及第800條之1規定（下稱民法相鄰  
22 關係規定），伊得管理系爭景觀池，被上訴人否認伊就系爭  
23 景觀池有管理權，顯屬權利濫用。另秀岡公司8號函與系爭  
24 景觀池之管理權或移轉無涉等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)  
25 原判決除確定部分外廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第  
26 一審之訴駁回。

27 三、兩造不爭執事項：

28 (一)系爭環境影響說明書係秀岡公司依「山坡地開發建築管理辦  
29 法」（92年3月26日修正名稱為山坡地建築管理辦法）向環  
30 保署申請審查公告，秀岡山莊係秀岡山莊興建計畫之一部  
31 分，由秀岡公司申請開發興建，被上訴人及上訴人分別於95

01 年9月5日、103年6月20日增列為上開說明書之開發單位，經  
02 環保署予以備查，有環保署同意函、106年2月15日環署綜字  
03 第1060012004號函可參（見原審卷一第22頁正背面、第131-  
04 132頁）。

05 (二)系爭景觀池係秀岡公司所設置，位置及面積如附圖所示，系  
06 爭景觀池1坐落在秀岡段71-2、72、86-18地號土地內，所占  
07 各該地號土地面積依序為1,312.35平方公尺、968.12平方公  
08 尺、330.24平方公尺，系爭景觀池2坐落在秀岡段85-19地號  
09 土地內，面積為1,474.29平方公尺，有新店地政事務所108  
10 年4月16日新北店地測字第1085355258號函及土地複丈成果  
11 圖（即附圖，見原審卷三第333-335頁）可憑。

12 (三)秀岡公司於85年9月10日以買賣取得系爭土地所有權，87年1  
13 0月27日以買賣移轉登記予訴外人張秀政、張益周、張秀  
14 青、張朝翔、張朝曉等人共有，張朝翔及張朝曉於87年11月  
15 19日，張秀政、張益周、張秀青於87年11月30日以買賣移轉  
16 登記予訴外人台鳳股份有限公司（下稱台鳳公司）所有，台  
17 鳳公司於89年5月16日以買賣移轉登記予訴外人鄭中平所  
18 有，鄭中平於89年6月19日以買賣移轉登記予訴外人新祥記  
19 工程股份有限公司（下稱新祥記公司）所有，新祥記公司再  
20 於91年12月13日以買賣移轉登記予鄭中平所有，鄭中平復於  
21 96年6月14日以買賣移轉登記予訴外人翁自清所有，翁自清  
22 先於96年8月20日以信託為原因移轉登記予鴻昇公司所有，  
23 再於105年8月9日以變更信託受託人為原因移轉登記予被上  
24 訴人所有，有系爭土地登記第二類謄本、地籍異動索引、新  
25 店地政事務所107年9月27日新北店地籍字第1074025136號函  
26 所附變更登記申請資料等可稽（見原審卷二第32-37、42-4  
27 3、222-233、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（見本院前審卷一第266頁）。

30 四、關於被上訴人請求確認其就系爭景觀池有管理權，是否有確  
31 認利益部分：

01 (一)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  
02 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
03 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不  
04 明確，原告主觀上認其私法上之地位有不安之狀態存在，且  
05 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院  
06 52年台上字第1240號裁判參照）。

07 (二)本件被上訴人主張其為系爭景觀池所在系爭土地之所有權  
08 人，就系爭景觀池具有排他之管理權，然其聲明第一項僅請  
09 求確認其就系爭景觀池有管理權（見原審卷三第360頁，卷  
10 四第9頁），而上訴人在本次更審陳明其已在本院前審不爭  
11 執被上訴人就系爭景觀池有管理權，並再次陳明其不否認被  
12 上訴人就系爭景觀池有共同管理權（見本件上更一卷二第23  
13 1頁、前審卷一第269頁）；雖被上訴人主張上訴人否認其就  
14 系爭景觀池具有排他之管理權，然被上訴人亦陳述確認判決  
15 僅有相對效力，縱伊聲明請求確認就系爭景觀池有排他管理  
16 權，仍無法對於判決外之第三人發生效力（見上更一卷二第  
17 174頁）；上訴人既不爭執被上訴人就系爭景觀池有管理  
18 權，而被上訴人之聲明亦仍僅請求確認其就系爭景觀池具有  
19 管理權，難認被上訴人有即受確認判決之法律上利益。

20 五、關於被上訴人依民法第767條第1項中段、第184條第1項前  
21 段、後段、第213條第1項規定，及秀岡公司8號函、環保署  
22 同意函，請求禁止上訴人就系爭景觀池行使管理權，有無理  
23 由部分：

24 (一)被上訴人主張系爭景觀池係附著於其所有系爭土地，無獨立  
25 所有權，其得本於所有權之權能，及秀岡公司8號函、環保  
26 署同意函，就系爭景觀池行使管理權，並禁止上訴人就系爭  
27 景觀池行使管理權，為上訴人所否認。

28 (二)按稱不動產者，謂土地及其定著物，民法第66條第1項定有  
29 明文。又基於所有權對物直接支配之特性，所有權之客體，  
30 自須具獨立性。所謂獨立性，並非物理上之觀念，而係社會  
31 交易之觀念，主要係依其使用方式或特定目的判斷之，倘具

01 構造上之獨立性，並有獨立之經濟效益，即應認具獨立性。  
02 故附著於土地之工作物，如非土地之構成部分，且繼續附著  
03 於土地，而達一定經濟上目的，依社會交易觀念認其為獨立  
04 之物者，即屬民法第66條第1項所稱之定著物，而為獨立之  
05 不動產；否則，該工作物或屬動產，或為土地之一部分，或  
06 為其他定著物（例如建築物）之附屬物，而分別由該動產、  
07 土地或定著物之所有人取得所有權。民法第799條第1項所稱  
08 之附屬物，或公寓大廈管理條例第3條第4款所稱之附屬建築  
09 物，係指附屬於區分所有建築物，效用上與其附屬之建築物  
10 具有一體之關係，無獨立經濟效益之建築物或設施而言；附  
11 著於土地之工作物究為獨立物或附屬物，應以該工作物現實  
12 存在之狀態判斷之（最高法院105年度台上字第1119號判決  
13 意旨參照）。

14 (三)經查臺北縣政府（現新北市政府）工務局88年店雜使字第17  
15 號雜項使用執照記載起造人為秀岡公司，「工作物概要」欄  
16 記載：詳附表，其「竣工明細表」項次9工程名稱為A式沉砂  
17 池，數量3；「工作物用途」欄記載：「整地、…水土保持  
18 持」，有上訴人提出之使用執照存根可憑（見上更一卷二第8  
19 9、93頁）。再觀系爭環境影響說明書5.2.7「水土保持設  
20 施」記載：「…目前其沉砂調洪池大部分已施工完成，且該  
21 等水池在平時尚兼景觀水池使用，…詳如附錄Q照片E及圖5.  
22 2.7-1，該等水池皆設有坡道，供平時清砂使用。」附錄Q照  
23 片照片E-1至E-4分別記載：「已竣工啟用之景觀式沉砂調節  
24 池(景觀池1)」、「已竣工啟用之水保設施及景觀式沉砂調  
25 節池(景觀池2)」；5.2.9「公共設施系統」二、「排水系  
26 統」中記載：「…調洪沈砂池則依50年一次之降雨強度設  
27 計，各水系區域及排水設施詳圖5.2.7-1及附錄E（按E為防  
28 災排水系統）。本基地已取得雜項執照，現已依該項執照完  
29 成整地、排水及道路設施等工程，故目前基地之排水系統包  
30 括道路邊截流溝、排水涵渠及沈砂調洪池等設施皆已大致完  
31 成，且運作正常，…」（見外放系爭環境影響說明書5-11至5

01 -15、Q-2頁，另參上更一卷二第95-100頁)，足見調洪沉砂  
02 池（含系爭景觀池）為起造人秀岡公司依秀岡山莊興建計畫  
03 施做完成之水土保持設施，屬雜項工作物。次查觀諸上訴人  
04 所提出系爭景觀池之現場照片（見上更一卷二第85-88  
05 頁），系爭景觀池周邊均有混凝土結構（編號1~8照片），並  
06 設置有溢流設施、混凝土坡道（供大型機具進入清除淤砂）等  
07 設施（編號2、3、4、6照片），此經本院赴現場勘驗（見同  
08 上卷271-278頁，按此次勘驗係與另案本院111年度上字第78  
09 7號事件併行勘驗）堪認為相符，上訴人所為陳述堪認屬  
10 實。復觀系爭環境影響說明書8.4.2「水土保持防災計畫」  
11 三、「調洪沉砂設施」記載：「…本計畫基地調洪沉砂池之  
12 淤砂清理，原則上每季一次（視實際淤砂量再行調整），並於  
13 颱風季節來臨前再視需要清理該等調洪沉砂池，其清理內容  
14 包括：清除池底淤砂、清除雜物及檢修排放口設施等。…且  
15 各調洪沉砂池設有維修車道、步道或爬梯等，可供機具或人  
16 員抵達調洪池底部，以利清除作業，詳附錄E。…於雨季或  
17 颱風前，先將閘門打開，排放池水至低水位，以準備於暴雨  
18 來臨時，發揮滯洪沉砂功能。」（見外放系爭環境影響說明  
19 書8-30頁，另參上更一卷一第289-291頁），與本院赴現場勘  
20 驗所觀現況並無相違，即系爭景觀池（即調洪沉砂池）周邊  
21 有混凝土結構，底部亦有混凝土結構；上訴人陳述系爭景觀  
22 池底部之混凝土結構係供施工機具或人員抵達底部清除淤  
23 砂，堪以採信。

24 (四)據上，系爭景觀池係以鋼筋水泥圍築而成定著於土地，供作  
25 為調洪沉砂池使用，並非土地之構成部分，堪認為具有構造  
26 上之獨立性；又依系爭景觀池之使用及設置目的，堪認具有  
27 調洪沉砂之經濟效益，應認為係屬民法第66條第1項規定之  
28 定著物，為獨立之不動產。雖系爭景觀池位在被上訴人所有  
29 之系爭土地上，然系爭景觀池並非可認係系爭土地之構成部  
30 分，而應認係獨立之定著物，不因系爭土地信託登記為被上  
31 訴人所有而隨同信託登記為被上訴人所有，被上訴人主張系

01 爭景觀池附著於其所有系爭土地，其就系爭景觀池有所有權  
02 云云，為不足採。從而被上訴人本於所有權請求禁止上訴人  
03 就系爭景觀池行使管理權，應屬無據。

04 (五)其次有關被上訴人依秀岡公司8號函、環保署同意函，請求  
05 禁止上訴人就系爭景觀池行使管理權部分，經查秀岡公司8  
06 號函主旨為：「本公司同意永柏企業股份有限公司依『大台  
07 北華城細部計劃』及『秀岡山莊興建計劃環境影響說明書』  
08 之精神，與其他開發者具有秀岡山莊所有公共設施之建物、  
09 道路、管線等相關設施之共同使用、共同管理、共同分攤費  
10 用之責任與義務」，副本送達環保署、相關環評主管機關、  
11 環評委員及康橋學校、上訴人、陽光特區管委會（見原審卷  
12 一第21頁），該函係秀岡公司於環保署同意函（見上更一卷  
13 一第293頁）後所出具；按環保署同意函係環保署依申請同  
14 意增列被上訴人為系爭環境影響說明書開發單位予以備查而  
15 發給（詳三、（一））；從而被上訴人得否依秀岡公司8號  
16 函、環保署同意函，請求禁止上訴人就系爭景觀池行使管理  
17 權，應自系爭環境影響說明書探究之，述之如下。

18 (六)按環境影響說明書係依環境影響評估法（下稱環評法）為預  
19 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  
20 之目的（參環評法第1條），而規範開發單位申請許可開發  
21 行為時，應向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機  
22 關轉送主管機關審查；主管機關應作成審查結論公告之（參  
23 環評法第7條第1項、第2項）。又系爭環境影響說明書係秀  
24 岡公司依山坡地開發建築管理辦法向環保署申請審查公告，  
25 秀岡山莊係秀岡山莊興建計畫之一部分，由秀岡公司申請開  
26 發興建，被上訴人及上訴人分別於95年9月5日、103年6月20  
27 日增列為上開說明書之開發單位，經環保署予以備查（詳  
28 三、（一）），由此可知系爭環境影響說明書記載之開發單位  
29 係供審核及辨明日後追蹤監督之對象。又依山坡地建築管理  
30 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  
31 築，起造人申請雜項執照應檢附依環評法相關規定實施環境

01 影響評估審查通過之文件。則自開發單位係依環評法規範辦  
02 理或起造人係依山坡地建築管理辦法規範辦理而言，均無從  
03 發生私法權利義務變動之結果；開發單位未依環境影響說明  
04 書所載之內容及審查結論確實執行，係發生遭受科處罰鍰及  
05 限期改善之公法關係（參環評法第17條、第23條第1項第1  
06 款），無從以開發單位之資格而發生或影響私法上權利義務  
07 之關係。如上所述，經環保署准予加入系爭環境影響說明書  
08 之開發單位，係屬公法上之關係，並非私法上之權利義務關  
09 係。秀岡公司8號函主旨記載永柏公司係與其他開發者具有  
10 秀岡山莊公共設施之共同使用、共同管理、共同分攤費用之  
11 「責任與義務」，顯係基於永柏公司係系爭環境影響說明書  
12 所列之開發單位之資格而明示永柏公司之責任與義務，難認  
13 有民事上授予永柏公司排他且單獨管理秀岡山莊所有公共設  
14 施管理權之授權關係。雖上開函文說明欄「三」載有因永柏  
15 公司已成為秀岡山莊開發單位，「受有使用秀岡山莊興建計  
16 劃公共設施之權利」，然亦載明永柏公司「並負有取得興修  
17 提供使用之義務」，亦應分攤費用等語；該函文既已在主旨  
18 載明永柏公司作為開發單位之責任與義務，應認係屬表明公  
19 法上之關係，該函文說明欄「三」所載內容未能認係授予永  
20 柏公司民事上排他且單獨之管理權。據上，被上訴人依秀岡  
21 公司8號函、環保署同意函，請求禁止上訴人就系爭景觀池  
22 行使管理權，應屬無據。

23 (七)另按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅  
24 於特定人間發生效力。惟特定當事人間倘以不動產為標的所  
25 訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，  
26 並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知或可得而  
27 知者，縱未以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀  
28 態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量  
29 齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基  
30 於「債權物權化」法理所衍生之結果（最高法院108年度台  
31 上字第787號判決意旨參照）。經查系爭景觀池係起造人秀

01 岡公司依秀岡山莊興建計畫施做，屬秀岡山莊公共設施排水  
02 系統之一部分，有如前述（詳五、(三)）；系爭環境影響說  
03 明書附錄A-20所附秀岡山莊土地房屋預定買賣契約書（下稱  
04 系爭預定買賣契約）第13條第4項約定：「乙方（即賣方，  
05 初始為秀岡公司）依計畫或相關法規留設之道路、步道、綠  
06 帶及其他公共設施與公共設備等（如：…），由乙方闢建予  
07 秀岡山莊全體住戶共同使用，由乙方或其指定之人管理，甲  
08 方（即買方）應依有關規定使用，並同意分攤其管理及操作  
09 維護等費用。」其附件(七)「遵守住戶守則暨管理服務規章  
10 同意書」第1條規定：「本山莊建物、土地所有權人、承租  
11 人或經所有權人同意，而為專有部分之使用者，均稱為住  
12 戶，…」（見外放系爭環境影響說明書附錄A-20及附件  
13 (七)，足見系爭景觀池係提供秀岡山莊內之房屋及土地所有  
14 權人共用，被上訴人亦為系爭環境影響說明書之開發單位  
15 （詳三、(一)），就此事實應為知悉，則縱認被上訴人取得  
16 系爭景觀池所有權，亦應提供秀岡山莊內之房屋及土地所有  
17 權人共用，從而被上訴人請求禁止上訴人就系爭景觀池行使  
18 管理權，亦不應准許。

19 (八)如上所述，被上訴人就系爭景觀池並無所有權，亦未能依秀  
20 岡公司8號函、環保署同意函主張就系爭景觀池有排他之管  
21 理權，被上訴人主張其就系爭景觀池之所有權及管理權受侵  
22 害，依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、後段、  
23 第213條第1項規定，及秀岡公司8號函、環保署同意函，請  
24 求禁止上訴人就系爭景觀池行使管理權，均屬無據，不應准  
25 許。另縱認被上訴人取得系爭景觀池所有權，因被上訴人應  
26 知悉系爭景觀池係提供秀岡山莊內之房屋及土地所有權人共  
27 用，基於債權物權化之法理，被上訴人亦應將系爭景觀池提  
28 供予秀岡山莊內之房屋及土地所有權人共用，從而被上訴人  
29 請求禁止上訴人就系爭景觀池行使管理權，亦不應准許。其  
30 他上訴人提出之系爭確認書（見上更一卷一第61頁），及有  
31 關民法相鄰關係規定之抗辯，不影響上開論斷，就此部分不

01 予論述，附此敘明。

02 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項中段、第184條第1  
03 項前段、後段、第213條第1項規定，及秀岡公司8號函、環  
04 保署同意函，請求確認其就系爭景觀池具有管理權，及禁止  
05 上訴人就系爭景觀池行使管理權，均為無理由，不應准許。  
06 原審就被上訴人上開請求不應准許部分，為上訴人敗訴之判  
07 決，尚有未洽；上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄  
08 改判，為有理由。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用  
10 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，  
11 無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

12 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7  
13 8條，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

15 民事第二十庭

16 審判長法 官 周祖民

17 法 官 馬傲霜

18 法 官 鄭威莉

19 正本係照原本作成。

20 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  
21 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  
22 （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  
23 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  
24 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  
25 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

27 書記官 楊璧華