

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1118號

上訴人

即反訴原告 陳啓烽

訴訟代理人 周宜隆律師

被上訴人

即反訴被告 禾豐特區管理委員會

被上訴人

兼上一人

法定代理人 李宗哲

被上訴人 姚添義

蘇春發

陳盈盈

簡正雄

上六人共同

訴訟代理人 陳瓊苓律師

張日昌律師

上列當事人間請求確認使用管理權存在等事件，上訴人對於中華民國111年6月10日臺灣臺北地方法院第一審判決（109年度訴字第8754號）提起上訴，並於本院第二審程序中提起反訴，本院於112年9月20日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣玖萬貳佰壹拾肆元，及自民國一百一十二年四月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴被告應自民國一百一十二年三月十一日起至反訴被告不再使用門牌號碼新北市○○區○○○路○號建物暨如原判決附表所示加壓受水設備、水池、機器設備之日止，按年給付反訴原告新臺幣參萬陸仟零捌拾陸元。

01 反訴原告其餘之訴駁回。

02 第二審訴訟費用由上訴人負擔。反訴訴訟費用由反訴被告負擔二  
03 十五分之二，餘由反訴原告負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 按在第二審提起反訴，非經他造同意，不得為之，但就同一  
07 訴訟標的有提起反訴之利益者，不在此限，民事訴訟法第44  
08 6條第2項第2款定有明文。所謂「訴訟標的」係指法律關係  
09 本身或同一法律關係延伸出之權利義務而言；「有提起反訴  
10 之利益者」係指不致延滯訴訟及妨害他造之防禦，對於當事  
11 人間紛爭之一次解決及訴訟經濟有利之情形而言（最高法院  
12 103年度台抗字第45號、102年度台抗字第642號裁定意旨參  
13 照）。本件被上訴人於原審以上訴人為被告，起訴請求確認  
14 被上訴人禾豐特區管理委員會（下稱禾豐管委會）對新北市  
15 ○○區○○○段00○號即門牌號碼新北市○○區○○○路0  
16 號建物（權利範圍：全部，下稱系爭建物）暨如原判決附表  
17 所示附屬加壓受水設備、水池、機器設備（下與系爭建物合  
18 稱系爭設施）之維護管理權存在、被上訴人李宗哲、姚添  
19 義、蘇春發、陳盈盈、簡正雄（以上5人下合稱李宗哲等5  
20 人）就系爭設施之使用權存在；上訴人應容忍禾豐管委會對  
21 系爭設施為維護管理、李宗哲等5人對系爭設施為使用，並  
22 不得以斷水、斷電、上鎖、拆除系爭設施，或為其他妨害、  
23 干擾或阻止正常供水之行為（見原審卷一第407至408頁；至  
24 被上訴人逾此範圍之主張，業經原審駁回後，未據其聲明不  
25 服，已非本院審理範圍）。上訴人於本院第二審程序提起反  
26 訴，就禾豐管委會使用系爭設施之情請求補償或不當得利，  
27 先位依自來水法第61條之1第4項、備位依民法第179條規  
28 定，請求禾豐管委會給付新臺幣（下同）119萬4,082元本  
29 息，並自民國112年3月11日起至禾豐管委會不再使用系爭設  
30 施之日止，按年（本院言詞辯論筆錄誤載為按月，應予更  
31 正）給付34萬1,166元（見本院卷第117、337至388頁），有

01 利於兩造一次解決關於系爭設施之紛爭及訴訟經濟，且不致  
02 延滯訴訟及妨害被上訴人之防禦，經核與上開規定相符，自  
03 應許上訴人提起反訴。

04 貳、實體方面：

05 一、被上訴人主張：坐落新北市○○區○○○段0地號土地（權  
06 利範圍：全部，下稱系爭土地）上之系爭設施係「大台北華  
07 城禾豐特區」社區（下稱系爭社區）之起造人即訴外人禾豐  
08 股份有限公司（下稱禾豐公司）為供系爭社區包含李宗哲等  
09 5人在內之住戶自來水使用所興建、設置之供水設備，並依  
10 禾豐公司與各承購住戶所簽訂之土地、房屋預定買賣契約書  
11 約定暨附件(四)「遵守住戶守則暨管理服務規章同意書」（下  
12 稱系爭買賣契約暨附件同意書）第2條、第3條第16款、「大  
13 台北華城禾豐特區住戶規約」（下稱系爭規約）第4條第5  
14 款、第11條及第17條第6款等約定，屬系爭社區之公共設施  
15 或公用設備，為約定共用部分，由禾豐公司無償提供該社區  
16 住戶使用，並由禾豐管委會管理、維護。系爭建物、土地於  
17 107年間因禾豐公司欠稅未繳而遭法務部行政執行署臺北分  
18 署（下稱行政執行署臺北分署）強制執行，上訴人於109年9  
19 月1日拍定、同年月11日獲發權利移轉證書，並於同年10月1  
20 3日登記為系爭建物、土地之所有權人，且明知系爭設施係  
21 作為系爭社區自來水加壓配水池使用，依公寓大廈管理條例  
22 （下稱管理條例）第53條準用第24條第1項、民法第799條之  
23 1第4項規定，上訴人自應繼受禾豐公司依管理條例或系爭規  
24 約所生之一切權利義務，容忍系爭社區住戶繼續使用及由禾  
25 豐管委會繼續維護管理系爭設施，並不得排除之。詎上訴人  
26 於109年11月4日發函要求禾豐管委會遷移系爭設備，否則將  
27 逕予拆除，造成禾豐管委會、李宗哲等5人就系爭設施依序  
28 存否管理維護權、使用權之法律上地位有不安之狀態，伊等  
29 有確認利益等情。爰請求確認禾豐管委會、李宗哲等5人依  
30 序對系爭設施之維護管理權、使用權存在，上訴人應容忍禾  
31 豐管委會、李宗哲等5人依序維護管理、使用系爭設施，並

01 不得以斷水、斷電、上鎖、拆除系爭設施，或為其他妨害、  
02 干擾或阻止正常供水之行為（原審就上開部分為上訴人敗訴  
03 之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。至未繫屬於本院部  
04 分，不予贅述）。禾豐管委會就上訴人於本院第二審程序所  
05 提反訴，則以：上訴人明知或可得而知禾豐公司負有無償提  
06 供系爭設施予系爭社區住戶使用之義務，且該設施為約定共  
07 用部分，應依管理條例第53條、第24條第1項、民法第799條  
08 之1第4項規定繼受之，況系爭社區住戶於向禾豐公司買受房  
09 地時，亦已就公共設施之使用付清買賣價款，僅禾豐公司當  
10 年未將系爭設施所有權移轉登記予各住戶，伊就系爭設施有  
11 維護管理、使用權限，並實際維護管理逾20餘年，並非無權  
12 占有，上訴人不得依自來水法第61條之1第6項、民法第179  
13 條規定請求伊給付補償金或相當於租金之不當得利。縱認上  
14 訴人得依自來水法第61條之1第6項規定請求，應以系爭設施  
15 所占土地面積（即78.48平方公尺）而非系爭土地全部面積  
16 計算；系爭設施地處系爭社區中央之山坡地，周圍均為植  
17 被，土地利用價值不高，上訴人請求金額顯然過高等語，資  
18 為抗辯。並答辯聲明：上訴及反訴均駁回。

19 二、上訴人則以：伊已不爭執禾豐管委會、李宗哲等5人所主張  
20 就系爭設施依序有維護管理權、使用權存在，並應容忍前開  
21 維護管理、使用而不為斷水、斷電、上鎖、拆除系爭設施或  
22 為其他妨害、干擾、阻止正常供水之行為等節，被上訴人在  
23 私法上之地位已無受侵害之危險，應無確認利益等語，資為  
24 抗辯。並於本院第二審程序中提起反訴，主張：禾豐管委會  
25 自86年成立以來，使用非其所有之系爭土地及其上系爭設施  
26 已達10年以上，依自來水法第61條之1第5項規定，就所占用  
27 之系爭土地應視為有地上權存在，並應依同法第6項規定給  
28 付伊補償金；退步言之，亦應構成不當得利。又系爭土地為  
29 低密度住宅區之山坡地，其建蔽率不得高於30%，且依使用  
30 執照存根顯示，於興建系爭建物時業已使用22.9%之建蔽  
31 率，所剩面積伊根本無法再興建房屋，實已無從再為開發利

01 用，補償金或不當得利自應以系爭土地面積之全部計算；伊  
02 係以遠超過依系爭建物、土地房屋評定及土地公告現值核定  
03 價值（共341萬1,664元）之958萬8,000元購入系爭建物、土  
04 地，是本件以前開核定價值之年息10%計算補償金、不當得  
05 利，應屬適當等情。先位依自來水法第61條之1第6項、備位  
06 依民法第179條規定，反訴請求禾豐管委會給付119萬4,082  
07 元（即自伊取得系爭建物、土地權利移轉證書之109年9月11  
08 日起至112年3月10日止共3年6個月之補償金或不當得利），  
09 並加計自反訴起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，暨  
10 自112年3月11日起至禾豐管委會不再使用系爭設施之日止，  
11 按年給付伊34萬1,166元。於本院聲明：(一)上訴聲明：1.原  
12 判決關於主文第1項、第2項部分廢棄；2.上開廢棄部分，被  
13 上訴人在第一審之訴駁回。(二)反訴聲明：1.禾豐管委會應給  
14 付上訴人119萬4,082元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至  
15 清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.禾豐管委會自112  
16 年3月11日起至不再使用系爭設施之日止，應按年給付上訴  
17 人34萬1,166元。

### 18 三、本院之判斷：

19 (一)按確認法律關係成立或不成立之訴，非原告有即受確認判決  
20 之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前  
21 段定有明文。是以原告因法律關係遭被告否認，致其私法上  
22 之權利或法律上之地位有不安或受侵害之危險，即有提起確  
23 認之訴以除去其法律地位不安危險之必要。又被告對於原告  
24 主張之法律關係，在第一審起訴時有爭執，至第二審言詞辯  
25 論終結時，雖表示不再對原告主張之法律關係為爭執，惟對  
26 被告之法律上不安地位，尚未為相對應確保除去之行為，以  
27 致外觀上仍存在可能被否認或侵害之風險時，即難認已無確  
28 認之利益存在（最高法院109年度台上字第2805號判決可  
29 參）。查被上訴人主張：禾豐管委會、李宗哲等5人就上訴  
30 人所有之系爭設施依序有維護管理權、使用權，上訴人應容  
31 忍禾豐管委會、李宗哲等5人依序維護管理、使用系爭設

01 施，並不得以斷水、斷電、上鎖、拆除系爭設施，或為其他  
02 妨害、干擾或阻止正常供水之行為等情，業為上訴人所不爭  
03 執（見本院卷第338、402頁），堪認被上訴人上開主張應可  
04 採取。又觀本件起訴時上訴人原係否認被上訴人前開主張，  
05 於原審就此與被上訴人間攻防甚劇，並就原審確認被上訴人  
06 有上開權利之判決未予甘服，提起上訴，嗣雖於本院表明不  
07 再爭執被上訴人所稱上情，惟其未於本院言詞辯論程序中表  
08 明認諾，並仍以反訴請求禾豐管委會給付使用系爭設施及占  
09 用系爭土地之補償金或不當得利，而未為相對應確保除去之  
10 行為，難認上訴人對於被上訴人起訴所欲達成之目的已願配  
11 合，兩造對系爭設施維護管理權、使用權之存否仍具有訟爭  
12 對立性，被上訴人就此仍有被否認或侵害之風險，而得以確  
13 定判決除去之，上訴人辯稱被上訴人就此已無確認利益云  
14 云，尚無足採。從而，被上訴人請求確認禾豐管委會、李宗  
15 哲等5人就系爭設施依序有維護管理權、使用權，上訴人應  
16 容忍禾豐管委會、李宗哲等5人依序維護管理、使用系爭設  
17 施，並不得以斷水、斷電、上鎖、拆除系爭設施，或為其他  
18 妨害、干擾或阻止正常供水之行為，自有理由，應予准許。

19 (二)次按多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，為依非都市土  
20 地使用管制規則及中華民國92年3月26日修正施行前山坡地  
21 開發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區者，即屬其共  
22 同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，依管理  
23 條例第53條、管理條例施行細則第12條第3款規定，其管理  
24 及組織準用管理條例之規定。經查：

25 1.依被上訴人所提經濟部水利署臺北水源特定區管理局109年1  
26 月20日水臺建字第10950003450號函（見原審卷一第161  
27 頁），系爭社區屬92年3月26日修正施行前山坡地開發建築  
28 管理辦法申請開發許可範圍內之地區，依前說明，自屬管理  
29 條例第53條所稱多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其  
30 共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，是就  
31 其關於共同設施之使用與管理，自應適用管理條例之相關規

01 定，合先敘明。

02 2.系爭設施坐落於系爭社區內系爭土地之事實，業有系爭建  
03 物、土地之登記第二類謄本、地籍圖、系爭社區全位置圖附  
04 卷可憑（見原審卷一第143至145、237至239頁），兩造復不  
05 爭執為系爭社區之第三配水池（見本院卷第13、187頁），  
06 上開事實自均堪認定。再觀被上訴人所提系爭社區自來水工  
07 程計劃報告、供水配置圖、雜項使用執照存根（見原審卷一  
08 第163至168、241至243、375頁），可見系爭設施為系爭社  
09 區自來水工程計劃中之中繼加壓站，係禾豐公司於起造系爭  
10 社區時就整體供水系統不可或缺之一環，該設施性質上自係  
11 供系爭社區住戶共同使用之供水設備。

12 3.觀被上訴人所提系爭買賣契約暨附件同意書第2條訂明：  
13 「本守則所稱戶內，係指各住戶所有權以內之範圍；……，  
14 所稱公共設備，係指供公眾需要之各項設備；凡供電設備、  
15 『供水設備』、污水處理設備、電話設備、消防設備等皆屬  
16 之。」、第3條第16款約定：「公共設備均由專人負責操作  
17 與管理，住戶不得予以干擾或逕行操作。」（見原審卷一第  
18 107至108頁），再參禾豐公司與被上訴人陳盈盈所簽立之買  
19 賣契約第1條第2項亦明載：「……。『公共設施』道路用地  
20 等用地由乙方（即禾豐公司）負責規劃並無償提供予本約住  
21 戶及大台北華城全區（含已開發及未開發之社區）之住戶共  
22 同使用，……。」（見原審卷一第113頁），可徵禾豐公司  
23 於出售系爭社區內房地予各承購住戶時，已同意無償提供其  
24 名下屬公共設備之系爭設施予全體住戶共同使用。禾豐公司  
25 復參與86年11月22日所召開之系爭社區第1次區分所有權人  
26 會議，並決議通過系爭規約，有系爭規約、系爭社區第1次  
27 區分所有權人會議記錄、區分所有權人名冊、會議出席單  
28 位及人員附冊存卷可參（見原審卷一第131至135、483至485  
29 頁、卷二第5至31頁）；依系爭規約第4條第5款、第11條、  
30 第17條第6款規定，已訂明供水設備即系爭設施為該社區之  
31 公用設備，應由住戶妥為使用，並由禾豐管委會負擔增建、

01 保養、維修之責（見原審卷一第131至132頁）。另參酌被上  
02 訴人所提禾豐管委會與金相電機企業有限公司於109年4月1  
03 日所簽訂之自來水加壓站電器維護合約書（見原審卷一第13  
04 9至142頁），亦可見於上訴人經拍賣取得系爭土地、建物所  
05 有權（如原判決附表所示附屬加壓受水設備、水池、機器設  
06 備為附著系爭建物之設備，亦為拍賣效力所及而同歸上訴人  
07 取得）前，系爭設施已經禾豐公司交由禾豐管委會委託專業  
08 公司管理維護。綜此，自堪認系爭設施已經禾豐公司同意提  
09 供予系爭社區全體住戶使用，並以系爭規約約定為該社區之  
10 約定共用部分甚明。

- 11 4.按區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委  
12 員會請求閱覽或影印第35條所定文件，並應於繼受後遵守原  
13 區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項，此  
14 觀管理條例第24條第1項規定自明。系爭設施既經系爭社區  
15 全體住戶以系爭規約約定為約定共用部分，前已述及（見  
16 三、(二)3.），依管理條例第53條、第24條第1項規定，上訴  
17 人於109年間因拍賣取得系爭設施後，自應繼受該設施做為  
18 約定共用部分之權利義務而繼續提供系爭社區住戶使用。況  
19 系爭設施既為系爭社區日常供水命脈不可或缺之一環，多年  
20 來作為系爭社區之約定共用部分而持續擔負為住戶日常供水  
21 之任務，就該設施之使用具強烈之公益性質，且觀行政執行  
22 署臺北分署於109年8月7日第2次拍賣系爭土地、建物公告事  
23 項之附表「使用情形」欄亦已明載：「……109年5月8日現  
24 場履勘時，建物所在社區之總幹事在場陳稱：系爭建物為兩  
25 個蓄水池，均為義務人所設置建造，目前供該社區使用。  
26 ……。另現場除蓄水池外尚有配水設備（馬達、管線及配電  
27 箱），蓄水池上有避雷針乙組。……」等語（見原審卷一第  
28 355頁），顯見系爭設施為系爭社區日常供水所必須之事  
29 實，復應為上訴人所明知，其猶依拍賣取得系爭設施之所有  
30 權，若認其得不繼受該設施做為系爭社區約定共用部分之權  
31 利義務，亦與誠信原則及公共利益相違，是上訴人固應依系

01 爭規約約定提供系爭設施予系爭社區之住戶做為日常供水使用  
02 至明。

03 5.惟禾豐公司與各承購住戶間前開由禾豐公司無償提供系爭設  
04 施予系爭社區住戶使用之約定，究屬使用借貸契約，僅於債  
05 之關係之當事人間有其效力，上訴人不當然繼受該使用借貸  
06 關係（最高法院109年度台上字第1051號判決同此意旨），  
07 系爭規約亦無明文系爭社區住戶得無償使用該約定共用部  
08 分，禾豐管委會自不得謂於系爭設施、土地所有權移轉予上  
09 訴人後，仍可無償使用系爭設施及所占土地，應支付上訴人  
10 一定之對價，始為公允。按用戶加壓受水設備所使用之土地  
11 非屬用戶所有，但自自來水事業供水日起，使用年限已達10  
12 年以上者，其用戶就該等土地視為有地上權存在，得於直轄  
13 市、縣（市）主管機關同意，並保證工程完畢後恢復原狀  
14 下，在取得土地所有權前為必要之維護與更新；用戶使用他  
15 人私有或公有土地，應擇其損害最少之處所及方法為之，並  
16 予以補償。自來水法第61條之1第5項、第6項分別有所明  
17 文。查為系爭社區住戶自86年起供水之系爭設施，係坐落於  
18 禾豐公司所有之系爭土地，使用年限已達10年以上，依自來  
19 水法第61條之1第5項規定，系爭社區之住戶就系爭土地已視  
20 為有地上權存在，雖於禾豐公司為系爭土地所有權人期間，  
21 經該公司同意供系爭社區住戶無償使用系爭設施及所占土  
22 地，惟該使用借貸契約既不拘束上訴人，系爭社區住戶自仍  
23 應依同條第6項規定，自上訴人取得系爭設施、土地所有權  
24 之109年9月11日（見原審卷一第143至145頁）起，給付上訴  
25 人其使用系爭設施及所占土地之對價即補償金。本院斟酌系  
26 爭土地位於系爭社區內之山坡地，周圍多為植被，有地籍  
27 圖、系爭社區全位置圖、現場照片可證（見原審卷一第237  
28 至239、422至427頁），又該地經系爭設施占用之面積為78.  
29 48平方公尺（見本院卷第260、336頁），僅占該地全部面積  
30 約5分之1（該地面積為355.17平方公尺，見原審卷一第145  
31 頁），其餘部分非不得為其他使用，以及系爭設施係82年間

01 建築完成、83年間登記之鋼筋混凝土造1層地上物（見原審  
02 卷一第143、375頁），現供系爭社區住戶日常供水使用等  
03 節，認禾豐管委會應補償予上訴人之數額，應以系爭土地申  
04 報地價及系爭設施課稅現值之年息5%為適當；系爭土地自10  
05 9年1月起之公告地價為每平方公尺9,200元（見本院卷第135  
06 頁）、系爭設施之課稅現值為14萬4,100元（見本院卷第137  
07 頁）。從而，上訴人先位依自來水法第61條之1第6項規定，  
08 反訴請求禾豐管委會給付其自109年9月11日起至112年3月10  
09 日止之補償金9萬214元【即（9,200元×80%×78.48平方公尺  
10 +14萬4,100元）×5%×2.5年＝9萬214.1元，小數點以下四捨  
11 五入】，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即112年4月29日（見  
12 本院卷第141頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
13 息，暨自112年3月11日起至禾豐管委會不再使用系爭設施之  
14 日止，按年給付其3萬6,086元【即（9,200元×80%×78.48平  
15 方公尺+14萬4,100元）×5%＝3萬6,085.64元，小數點以下  
16 四捨五入】，為有理由，應予准許；逾此範圍之主張，則無  
17 依據，不應准許。上訴人之前開反訴先位請求既經准許，其  
18 備位依民法第179條規定所為同一請求，自無庸審究，附此  
19 說明。

20 四、綜上所述，被上訴人請求確認禾豐管委會、李宗哲等5人就  
21 系爭設施依序有維護管理權、使用權，上訴人應容忍禾豐管  
22 委會、李宗哲等5人依序維護管理、使用系爭設施，並不得  
23 以斷水、斷電、上鎖、拆除系爭設施，或為其他妨害、干擾  
24 或阻止正常供水之行為，為有理由，應予准許。原審就上開  
25 部分為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決  
26 上開部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又上  
27 訴人先位依自來水法第61條之1第6項規定，反訴請求禾豐管  
28 委會給付9萬214元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即112年4  
29 月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自112  
30 年3月11日起至禾豐管委會不再使用系爭設施之日止，按年  
31 給付3萬6,086元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，

則無理由，應予駁回。

五、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。

六、據上論結，本件上訴為無理由、反訴一部為有理由、一部為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 18 日

民事第二十三庭

審判長法 官 張松鈞

法 官 楊舒嵐

法 官 許勻睿

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，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 112 年 10 月 19 日

書記官 莫佳樺