

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第787號

上訴人即

被上訴人 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 黃聖展律師

上訴人即

被上訴人 秀岡山莊陽光特區管理委員會

法定代理人 張石枝

上訴人即

被上訴人 康橋學校財團法人

法定代理人 李萬吉

上列2人共同

訴訟代理人 侯俊安律師

被上訴人即

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 陳柏均律師

上列當事人間請求請求容忍管理使用行為等事件，上訴人秀岡山莊第一期社區管理委員會、永柏企業股份有限公司對於中華民國111年4月22日臺灣臺北地方法院109年度訴字第662號第一審判決提起上訴，上訴人秀岡山莊陽光特區管理委員會、康橋學校財團法人提起一部上訴，本院於113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 原判決關於駁回秀岡山莊第一期社區管理委員會後開第二項之訴
02 部分及該訴訟費用部分均廢棄。

03 永柏企業股份有限公司就坐落新北市○○區○○段00○0○00○0
04 0○00○00○00地號土地如附圖一所示編號A、B、C、D景觀池1、
05 2應容忍秀岡山莊第一期社區管理委員會為防洪及疏濬等管理之
06 行為，永柏企業股份有限公司不得就通往上開二景觀池周圍道
07 路，如附圖二所示編號A1至A35與B1至B7之道路，設置柵欄、保
08 全人員及其他障礙物妨害秀岡山莊第一期社區管理委員會為防洪
09 及疏濬等管理之行為。

10 秀岡山莊陽光特區管理委員會、康橋學校財團法人之上訴駁回。
11 永柏企業股份有限公司之上訴駁回。

12 第一、二審訴訟費用，關於秀岡山莊第一期社區管理委員上訴部
13 分，由永柏企業股份有限公司負擔；關於秀岡山莊陽光特區管理
14 委員會、康橋學校財團法人上訴部分，由秀岡山莊陽光特區管理
15 委員會、康橋學校財團法人負擔；關於永柏企業股份有限公司上
16 訴部分，由永柏企業股份有限公司負擔。

17 事實及理由

18 壹、程序部分

19 本件上訴人即被上訴人秀岡山莊第一期社區管理委員會（下
20 稱秀岡一期管委會）之法定代理人由郭先捷先後變更為連吉
21 時、姚貞如，再變更為黃云，有新北市新店區公所民國111
22 年7月14日新北店工字第1112403312號函、112年7月18日新
23 北店工字第1122374492號函、113年7月18日新北店工字第11
24 32352719號函可憑，業據渠等分別具狀聲明承受訴訟（見本
25 院卷一第169-174、卷二第43-45、49-50、471-472、475-47
26 7頁）；上訴人即被上訴人秀岡山莊陽光特區管理委員會

27 （下稱陽光特區管委會）之法定代理人由黃國麗變更為陳國
28 雄，再變更為張石枝，有同公所112年8月9日新北店工字第1
29 122378662號函、陽光特區管委會第22屆委員公告可憑，業
30 據渠等分別具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第103-104、107
31 -108、483、487頁），並續行訴訟，均核無不合。

01 貳、實體部分

02 一、上訴人即被上訴人秀岡一期管委會、陽光特區管委會、康橋
03 學校財團法人（下稱康橋學校，與陽光特區管委會合稱陽光
04 特區管委會等2人，3人則合稱秀岡一期管委會等3人）主
05 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）在新北市新店溪上游開發之新市鎮，位在水源保護區，
08 依法應經環境影響評估。秀岡山莊興建計畫預定建築量體龐
09 大，係採分期造鎮方式進行，陸續完成秀岡山莊第一期社
10 區、秀岡山莊陽光特區及私立康橋雙語學校秀岡校區，迄今
11 仍持續進行興建計畫中。

12 （二）新北市新店區（以下同市區，省略）秀岡段71-2、72、86-1
13 8、85-19地號土地（下稱系爭土地）原為秀岡公司所有，秀
14 岡公司於80年間開發秀岡山莊時，將系爭土地作為山莊內之
15 公園、車道、步道、球場、涼亭、警衛亭、景觀亭、攔砂
16 壩、涵管、加壓站等公共設施之用，秀岡公司於完成大部分
17 公共設施，並興建完成秀岡山莊A、B區住宅區後，因財務不
18 佳陸續以系爭土地向訴外人台鳳股份有限公司（下稱台鳳公
19 司）借款，嗣台鳳公司將系爭土地所有權移轉予訴外人鄭中
20 平，105年8月間系爭土地以信託為原因登記為被上訴人即上
21 訴人永柏企業股份有限公司（下稱永柏公司）所有。

22 （三）如附圖一編號A、B、C、D所示之景觀池1、2（以下分稱系爭
23 景觀池1、2，合稱系爭景觀池）位在永柏公司所有系爭土地
24 內。秀岡公司依改制前行政院環境保護署（下稱環保署，即
25 現環境部）核准之秀岡山莊興建計畫環境影響說明書（下稱
26 系爭環境影響說明書）開發興建秀岡山莊，系爭景觀池設置
27 在秀岡山莊內，屬系爭環境影響說明書中水土保持設施之調
28 洪沉砂池公共設施。永柏公司雖為系爭土地之所有權人，然
29 依系爭環境影響說明書8.3.2一(2)、9.1、表9.1-1、9.3、8
30 8年6月21日專案小組第一次審查意見及辦理情形說明3。

31 (1)、(2)記載：營運期間，在社區管理委員會成立後，應由

其負責環境管理之執行方式及督導；環境保護工作之項目及經費數額、調洪沉砂池操作清砂維護之每年費用數額，依公寓大廈管理條例之規定，提撥社區管理維護之公共基金，供社區管理委員會負責社區公用設施之營運維護及環境管理，環境管理內容包括環境衛生維護、設施維修及安全管理等（見原審卷一第503、506、55、57、61-63頁），即兩造均有管理、維護系爭景觀池發揮正常功能之義務。秀岡公司已依系爭環境影響說明書之規範，於87、88年間交屋予住戶，並於住戶成立秀岡一期管委會時，將秀岡山莊之公共設施（含系爭景觀池）交予秀岡一期管委會及其全體住戶使用、管理維護。秀岡公司於91月10月3日邀集秀岡一期管委會等3人，與秀岡公司共同成立秀岡山莊管理中心，共同管理秀岡山莊內共同設施。秀岡公司復於96年1月30日與秀岡一期管委會簽訂確認書（下稱系爭確認書），足認永柏公司所有系爭土地之所有權應受限制，應容忍伊等就系爭景觀池為管理使用之行為。

- （四）大臺北華城細部計畫土地使用分區管制要點第17條第4款規定：「本計畫區內各項公共設施由開發者自行負擔，取得興修，供居民使用」（見原審卷二第321、323-325頁，按此管制要點名稱係秀岡一期管委會自擬名稱一見本院卷一第527頁）。系爭環境影響說明書附錄A-20秀岡山莊土地房屋預定買賣契約（下稱系爭預定買賣契約）第13條「其他約定」中約定：「…（四）乙方（即賣方，初始為秀岡公司）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…，由乙方闢建予秀岡山莊全體住戶共同使用，由乙方或其指定之人管理，甲方（即買方）應依有關規定使用，並同意分攤其管理及操作維護等費用。」另秀岡公司與住戶簽立之土地房屋預定買賣契約書第13條「其他約定」亦載明：「乙方（即賣方秀岡公司）依計劃留設之道路、步道、綠帶及其他公共設施等，由乙方闢建予秀岡山莊全體住戶共同使用，由乙方或其指定之人管理，甲方（即買方）得依有關規

01 定使用，並同意分攤其管理及維護等費用。」永柏公司應繼
02 受其前手與全體住戶上開約定之拘束，有容忍伊等管理使用
03 系爭景觀池公共設施之義務。

04 (五)秀岡山莊內全體住戶及土地共有人，均有藉系爭景觀池匯流
05 基地內原本山溝水流、滯洪與沉砂等排水之必要，並藉此實
06 行系爭環境影響說明書內水土保持及防災之義務，系爭景觀
07 池為秀岡山莊排水系統之一部分，伊等亦得依民法第779條
08 第1項、第780條及第800條之1規定（下稱民法相鄰關係規
09 定）管理系爭景觀池。系爭景觀池所在之系爭土地雖登記為
10 永柏公司所有，然因秀岡山莊位在水源保護區內地處偏遠，
11 系爭景觀池之運作對整體秀岡山莊居民與康橋學校學生之生
12 命財產安全至關重要，依系爭環境影響說明書所載，系爭景
13 觀池須視狀況排放池水及按季定時清淤並於颱風前再予清
14 理，永柏公司應容忍伊等進行排水、防洪及疏浚。系爭景觀
15 池具固定性、水久性，在社會觀念及落實開發案件環評上，
16 係獨立供作秀岡山莊整體開發基地排水、防洪設施之一部
17 分，與永柏公司所有系爭土地為各別之不動產。

18 (六)永柏公司所有系爭土地係輾轉繼受於台鳳公司，依台鳳公司
19 與秀岡公司所簽訂之土地買賣契約書第9條第3款約定，台鳳
20 公司成為本約土地所有權人後，依公寓大廈管理條例規定，
21 成為秀岡山莊第一期住戶規約之適用對象，應依大台北華城
22 公共事務委託代辦約定書之約定，概括承受秀岡公司於大台
23 北華城社區內之各項權利義務。康橋學校於92年5月30日向
24 環保署申請備查成為秀岡山莊開發單位之一，且亦係秀岡山
25 莊內房屋及土地所有權人，得本於系爭環境說明書之開發單
26 位及秀岡山莊內房屋及土地所有權人地位為本件請求。永柏
27 公司應遵守公寓大廈管理條例及秀岡山莊第一期住戶規約，
28 並概括承受秀岡公司於大台北華城社區內之各項權利義務。
29 永柏公司禁止伊等進入管理使用系爭景觀池，將使系爭景觀
30 池無法確保發揮排水、防洪及疏濬等功能，可能造成秀岡山
31 莊住戶房屋因水土保持不良或未能即時排洪而受侵害，應屬

妨害伊等所屬住戶房屋所有權之行使，伊等得依民法第767條第1項中段規定除去妨害，請求永柏公司容忍伊等為排水、防洪及疏濬等管理使用之行為，及永柏公司不得禁止或妨礙伊等為進行排水、防洪及疏濬等所需通行系爭景觀池周遭道路。

(七)爰依民法第767條第1項中段、第776條、第778條第1項、第79第1項、第780條、第800條之1規定、大臺北華城細部計劃土地使用分區管制要點第17條第4款、系爭預定買賣契約書第13條、秀岡公司95年10月5日(95)秀岡字第8號函（下稱秀岡公司8號函）、系爭環境影響說明書8.3.2、系爭確認書、環境影響評估法（下環評法）第17條、公寓大廈管理條例第10條第2項、第24條第2項規定（按民法第778條第1項、環評法第17條、公寓大廈管理條例第10條第2項、第24條第2項屬補充法律上之陳述），陽光特區管委會等2人另補充依公寓大廈管理條例第9條第2項、第4項、第53條規定及秀岡山莊第一期住戶規約（見本院卷480-481頁），求為：永柏公司應容忍秀岡一期管委會等3人就系爭土地如附圖一所示系爭景觀池為排水、防洪及疏濬等管理使用之行為，暨永柏公司不得就通往系爭景觀池周遭道路，即附圖二編號A1至A35與B1至B7所示之道路，設置柵欄、保全人員及其他障礙物妨害秀岡一期管委會等3人為排水、防洪及疏濬等管理使用行為之判決。原審判決永柏公司應容忍秀岡一期管委會等3人使用系爭土地如附圖一所示系爭景觀池1、2，永柏公司不得妨害秀岡一期管委會等3人使用之行為；駁回秀岡一期管委會等3人其餘請求。兩造各就其敗訴部分，提起上訴。秀岡一期管委會上訴聲明：(一)原判決關於駁回秀岡一期管委會後開第二項之訴部分廢棄。(二)永柏公司應容忍秀岡一期管委會就系爭土地如附圖一編號A、B、C、D所示景觀池1、2（即系爭景觀池）為防洪及疏濬等管理之行為，永柏公司不得就通往系爭景觀池周遭道路，即附圖二編號A1至A35與B1至B7所示之道路，設置柵欄、保全人員及其他障礙物妨害秀岡一期管

01 委會為防洪及疏濬等管理之行為。陽光特區管委會等2人上
02 訴聲明：(一)原判決關於駁回陽光特區管委會等2人後開第二
03 項之訴部分廢棄。(二)永柏公司應容忍陽光特區管委會等2人
04 就系爭土地如附圖一編號A、B、C、D所示景觀池1、2為防洪
05 及疏濬等管理之行為，永柏公司不得就通往系爭景觀池周圍
06 道路，即附圖二編號A1至A35與B1至B7所示之道路，設置柵
07 欄、保全人員及其他障礙物妨害陽光特區管委會等2人為防
08 洪及疏濬等管理之行為(未繫屬本院部分，不予論述)。秀岡
09 一期管委會等3人答辯聲明：對造之上訴駁回。

10 二、永柏公司以：

11 (一)系爭景觀池並無獨立所有權，僅係附著於系爭土地具有調洪
12 功能之沉沙池，伊為系爭景觀池所坐落系爭土地之所有權
13 人，當屬系爭景觀池之所有權人，得基於所有權人之地位，
14 自由使用、收益、處分、管理系爭景觀池，不容秀岡一期管
15 委會等3人僭越管理。伊係經秀岡公司以95年7月5日(95)秀
16 岡字第4號函向環保署申請增加為開發單位，與環保署於101
17 年間迫於秀岡一期管委會等3人開發業者之壓力而以秀岡公
18 司破產為由以解釋令同意秀岡一期管委會等3人得無庸秀岡
19 公司或其他已存開發單位同意即可以自己名義申請成為開發
20 單位之情形不同；伊經環保署同意備查取得開發單位資格
21 後，再經秀岡公司以秀岡公司8號函授權對秀岡山莊內之公
22 共設施有使用管理權限，上開二函文均同時行文通知相關主
23 管機關，至其他開發單位未經秀岡公司授權。秀岡山莊內所
24 有公共設施自始均係由秀岡公司興建，非國家所提供，除非
25 有秀岡公司授權，基於私法自治，秀岡山莊內之其他人並非
26 當然可取得使用公共設施之權利。

27 (二)秀岡一期管委會提出系爭確認書，主張就系爭景觀池具有管
28 理權，惟並未提出該確認書之原本，亦未提出雙方原土地房
29 屋買賣契約書，以證該買賣契約書之附圖與系爭確認書之附
30 圖相符。陽光特區、康橋學校並非秀岡公司所興建，秀岡一
31 期管委會亦未舉證授權陽光特區管委會等2人共同管理。秀

岡公司已於87年10月13日將系爭土地及公共設施出售予台鳳公司，不可能於87年間A區交屋、88年間B1-A區交屋時，一併將公共設施交付秀岡一期管委會，秀岡一期管委會亦未提出87年間點交文件，系爭確認書記載內容與實情不符。

(三)環評法第17條及系爭環境影響說明書，係規範開發單位於環境保護之公法上義務，無法作為秀岡一期管委會等3人私法上管理權之來源。秀岡一期管委會等3人主張就系爭景觀池之管理權源，為系爭環境影響說明書8.3.2環境管理計畫一、(2)所載「營運期間：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。」此係就綜合環境管理訂定計畫，其訂立目的，係就秀岡山莊興建計畫範圍中如空氣污染、噪音污染等環境因子進行維護管理，而非就公共設施之實體設備為管理規範，此參環保署103年5月13日環署督字第1030039323號函（見原審卷二第371-372頁）即明。秀岡山莊已完成之社區案及住戶僅佔秀岡山莊興建計畫一小部分，興建計畫尚未開發完成，尚未進入系爭環境影響說明書所稱之營運期間。依8.3.2環境管理計畫一、(2)所載，於社區管理委員會成立前，係由開發單位負責辦理，並非由社區管理委員會負責。縱秀岡山莊現處營運期間，惟負責環境管理與督導之社區管理委員會應係指整體秀岡山莊興建計畫完成後所成立之社區管理委員會，絕非目前部分社區住戶所成立之秀岡一期管委會。秀岡一期管委會等3人不得執前述系爭環境影響說明書內容主張對系爭景觀池具管理使用權限。縱認秀岡一期管委會等3人可使用系爭景觀池，亦僅得為排水行為，不得為防洪、疏浚、清淤等行為云云，資為抗辯。答辯聲明：對造之上訴駁回。上訴聲明：(一)原判決不利永柏公司部分廢棄。(二)上開廢棄部分，秀岡一期管委會等3人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見原審卷二第399、404頁，卷三第196-19

8頁)

(一)秀岡山莊係秀岡公司依山坡地開發建築管理辦法(92年3月26日修正名稱為山坡地建築管理辦法)及環保署89年1月15日核准之系爭環境影響說明書申請開發許可興建,秀岡山莊係秀岡山莊興建計畫之一部分(見原審卷一第51頁)。

(二)康橋學校、永柏公司、秀岡一期管委會、陽光特區管委會依序於92年5月30日、95年9月5日、103年6月20日、103年7月8日增列為系爭環境影響說明書之開發單位,經環保署予以備查(見原審卷一第73、507-509頁)。

(三)系爭土地所有權最初係由秀岡公司於85年9月10日以買賣取得,嗣於87年10月27日以買賣移轉登記予訴外人張秀政、張益周、張秀青、張朝翔、張朝曉等人共有,張朝翔及張朝曉於同年11月19日,張秀政、張益周及張秀青於同年11月30日以買賣移轉登記予訴外人台鳳公司所有;台鳳公司於89年5月16日以買賣移轉登記予訴外人鄭中平所有,鄭中平又於同年6月19日以買賣移轉登記予訴外人新祥記工程股份有限公司(下稱新祥記公司)所有,新祥記公司再於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,翁自清先於同年8月20日以信託為原因,移轉登記予訴外人鴻昇資產管理股份有限公司所有,再於105年8月9日以變更信託受託人為原因,移轉登記予永柏公司所有(見土地登記謄本,原審卷一第35-42頁)。

(四)系爭景觀池係秀岡公司所設置,位置及面積如附圖一所示,系爭景觀池1坐落在系爭秀岡段71-2、72及86-18地號土地內,所占各該地號土地面積依序為1,312.35平方公尺、968.12平方公尺、330.24平方公尺;系爭景觀池2坐落在系爭秀岡段85-19地號土地內,面積1,474.29平方公尺(見原審卷一第29、309頁)。

(五)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沉砂池,屬公共設施。

01 (六)永柏公司另案以原法院105年度訴字第5075號對秀岡一期管
02 委會等3人起訴請求確認永柏公司就系爭景觀池管理權存在
03 及禁止秀岡一期管委會等3人就系爭景觀池行使管理權，經
04 另案原法院為如永柏公司請求之判決，秀岡一期管委會等3
05 人提起上訴，本院108年度上字第1049號判決駁回上訴，秀
06 岡一期管委會上訴最高法院（陽光特區管委會等2人未上
07 訴），最高法院110年度台上字第1711號判決將該另案本院
08 判決駁回秀岡一期管委會上訴部分廢棄發回，現由本院110
09 年度上更一字第177號事件審理（見原審卷一第293-309頁、
10 卷二第353-369頁、卷三第157-161頁）。

11 四、按訴訟標的於確定之終局判決中經裁判者，除法律別有規定
12 外，有既判力，當事人不得就該法律關係，更行起訴，此觀
13 民事訴訟法第400條第1項及第249條第1項第7款規定自明。
14 又既判力之客觀範圍，應依原告起訴主張之原因事實所特定
15 之訴訟標的法律關係為據，凡屬確定判決同一原因事實所涵
16 攝之同一法律關係，均應受其既判力之拘束，為該既判力所
17 遮斷，不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出
18 而未提出之其他攻擊防禦方法，為與該確定判決意旨相反之
19 主張。是原告就同一當事人及同一訴訟標的法律關係，求為
20 相同或正相反或可以包含代用之判決，且其原因事實為確定
21 判決同一原因事實所涵攝之同一法律關係，即屬就確定終局
22 判決之同一事件更行起訴，其起訴即非合法（最高法院113
23 年度台上字第1268號判決意旨參照）。經查永柏公司另案以
24 原法院105年度訴字第5075號對秀岡一期管委會等3人起訴請
25 求確認永柏公司就系爭景觀池管理權存在及禁止秀岡一期管
26 委會等3人就系爭景觀池行使管理權，經原法院為如永柏公
27 司請求之判決，秀岡一期管委會等3人提起上訴，本院108年
28 度上字第1049號判決駁回上訴，秀岡一期管委會上訴最高法
29 院，陽光特區管委會等2人未上訴；最高法院110年度台上字
30 第1711號判決將該另案本院判決駁回秀岡一期管委會上訴部
31 分廢棄發回，現由本院110年度上更一字第177號事件審理，

有另案歷審判決可稽（見原審卷一第293-309頁、卷二第353-369頁、卷三第157-161頁，下稱系爭另案）。依此，永柏公司對陽光特區管委會等2人就系爭景觀池之管理權存在及禁止陽光特區管委會等2人就系爭景觀池行使管理權，已經系爭另案判決永柏公司對陽光特區管委會等2人有上開權利確定。本件陽光特區管委會等2人復就系爭景觀池起訴請求永柏公司應容忍陽光特區管委會等2人就系爭土地如附圖一所示編號A、B、C、D景觀池1、2（即系爭景觀池）為防洪及疏濬等管理之行為，此部分請求與系爭另案當事人相同，請求相反，原因事實與系爭另案確定判決之原因事實相同，所主張之法律關係為系爭另案確定判決之原因事實所涵攝，應認為應受系爭另案確定判決之既判力拘束而不得更行起訴，陽光特區管委會等2人此部分起訴難認為合法。惟陽光特區管委會等2人另請求永柏公司應容忍伊等使用系爭景觀池則不在系爭另案確定判決裁判範圍內，應不受系爭另案確定判決之既判力拘束，仍應予裁判，合予說明。

五、本件秀岡一期管委會請求永柏公司應容忍伊就系爭土地如附圖一編號A、B、C、D所示系爭景觀池為使用、防洪及疏濬等管理之行為，陽光特區管委會等2人請求永柏公司應容忍伊等就系爭景觀池為使用之行為，秀岡一期管委會等3人請求永柏公司不得就通往系爭景觀池周遭道路，如附圖二編號A1至A35與B1至B7之道路，設置柵欄、保全人員及其他障礙物妨害伊等為防洪及疏濬等管理之行為，有無理由，論述如下：

（一）本件秀岡一期管委會等3人請求永柏公司應容忍伊等3人就系爭景觀池為使用之行為，秀岡一期管委會請求永柏公司應容忍伊為防洪及疏濬等管理（陽光特區管委會等2人不得為此容忍管理請求已如前所述（詳四）），永柏公司則辯稱伊為系爭景觀池所坐落系爭土地之所有權人，當為系爭景觀池之所有權人，得基於所有權使用管理系爭景觀池，不容秀岡一期管委會等3人僭越管理及使用云云。依此，本件應先究明系

01 爭景觀池所有權應屬何人所有，述之如下。

02 (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
03 明文。又基於所有權對物直接支配之特性，所有權之客體，
04 須具獨立性。所謂獨立性，並非物理上之觀念，而係社會交
05 易之觀念，主要係依其使用方式或特定目的判斷之，倘具構
06 造上之獨立性，並有獨立之經濟效益，即應認具獨立性。故
07 附著於土地之工作物，如非土地之構成部分，且繼續附著於
08 土地，而達一定經濟上目的，依社會交易觀念認其為獨立之
09 物者，即屬民法第66條第1項所稱之定著物，而為獨立之不
10 動產；否則，該工作物或屬動產，或為土地之一部分，或為
11 其他定著物（例如建築物）之附屬物，而分別由該動產、土
12 地或定著物之所有人取得所有權。民法第799條第1項所稱之
13 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
14 物，係指附屬於區分所有建築物，效用上與其附屬之建築物
15 具有一體之關係，無獨立經濟效益之建築物或設施而言；附
16 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
17 存在之狀態判斷之（最高法院105年度台上字第1119號判決
18 意旨參照）。

19 (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
20 號雜項使用執照記載：起造人秀岡公司，「工作物概要」欄
21 記載：詳附表，其「竣工明細表」項次9「工程名稱」為A式
22 沉砂池，數量3；「工作物用途」欄記載：「整地、…水土
23 保持」；「建築地點」之附表項次120記載：秀岡段85-19地
24 號，有使用執照存根可憑（見本院卷一第405、407、409
25 頁）。再觀系爭環境影響說明書5.2.7「水土保持設施」記
26 載：「…目前其沉砂調洪池大部分已施工完成，且該等水池
27 在平時尚兼景觀水池使用，…詳如附錄Q照片E及圖5.2.7-
28 1，該等水池皆設有坡道，供平時清砂使用。」附錄Q照片E-
29 1至E-4分別記載：「已竣工啟用之景觀式沉砂調節池(景觀
30 池1)」、「已竣工啟用之水保設施及景觀式沉砂調節池(景
31 觀池2)」；5.2.9「公共設施系統」二、「排水系統」中記

載：「…調洪沈砂池則依50年一次之降雨強度設計，各水系區域及排水設施詳圖5.2.7-1及附錄E（按E為防災排水系統）。本基地已取得雜項執照，現已依該項執照完成整地、排水及道路設施等工程，故目前基地之排水系統包括道路邊截流溝、排水涵渠及沈砂調洪池等設施皆已大致完成，且運作正常，…」（見本院卷一第411、413、415-419頁），足見調洪沉砂池（含系爭景觀池）為起造人秀岡公司依秀岡山莊興建計畫施做完成之水土保持設施，屬雜項工作物。次查觀諸陽光特區管委會等2人所提出系爭景觀池之現場照片（見本院卷一第521-524頁），系爭景觀池周邊均有混凝土結構（編號1~8照片），並設置有溢流設施、混凝土坡道（供大型機具進入清除淤砂）等設施（編號2、3、4、6照片），此經本院赴現場勘驗（見本院卷二第215-227頁，按此次勘驗係與另案本院110年度上更一字第177號（下稱110上更一177）事件併行勘驗）堪認為相符。復觀系爭環境影響說明書中「圖5.2.7-1計畫基地水保防災系統圖」及5.2.9「公共設施系統」中有排水系統，排水系統載明：「排水系統為水土保持設施之一部分，…本計畫利用地形及天然山溝，將計畫基地劃分成五個水系，各水系排水設施依25年一次之降雨強度設計，調洪沈砂池則依50年一次之降雨強度設計，各水系區域及排水設施詳圖5.2.7-1及附錄E。本基地已取得雜項執照，現已依該項執照完成整地、排水及道路設施等工程，故目前基地之排水系統包括道路邊截流溝、排水涵渠及沈砂調洪池等設施皆已大致完成，且運作正常，因此未來本基地後續之建物興建或在社區竣工啟用後之營運期間，尚需定常進行適當之清理檢查及維修，確保整個已竣工之排水系統能正常操作及運作。」附錄E「防災排水系統」分析計算系爭景觀池之調節容量（見原審卷一第77、79-81、89-99頁）。再參另案最高行政法院106年度判字第684號判決記載：秀岡公司於前臺北縣政府72年公布實施「大台北華城都市計畫」範圍內約119.13公頃土地，實施開發行為，計畫興建秀岡山莊，其中可

01 都市發展面積約71.85公頃（包括住宅用地54.08公頃、公共
02 設施用地17.76公頃），保安保護區約47.28公頃，並於77年
03 6月取得77店雜字第043-8號雜項執照後，即展開整地、水土
04 保持及各項公共設施建造，並自83年起至88年間，先後陸續
05 取得前臺北縣政府工務局核發之(83)店雜使字第23號雜項使
06 用執照、(84)店雜使字第031號雜項使用執照、(85)店雜使
07 字第027號雜項使用執照、(88)店雜使字第017號雜項使用執
08 照，已涵蓋秀岡山莊之全區公共設施，包括都市計畫道路、
09 必要之私設通路、滯洪沉砂池、污水處理廠、污水專用下水
10 道系統及自來水供水系統，其全區之公共設施已設置完成9
11 8%，尚未完成之2%係為路燈等非必要公共設施（見該判決第
12 18至19頁，原審卷二第502-503頁），足見系爭景觀池係已
13 施做完成公共設施之排水系統之一部分，堪以認定。

14 (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
15 為排水系統之調洪沉砂池使用，並非土地之構成部分，堪認
16 為具有構造上之獨立性；又依系爭景觀池之使用及設置目
17 的，堪認具有調洪沉砂排水之經濟效益，應認為係屬民法第
18 66條第1項規定之定著物，為獨立之不動產。雖系爭景觀池
19 位在永柏公司所有之系爭土地上，然系爭景觀池並非可認係
20 系爭土地之構成部分，而應認係獨立之定著物，不因系爭土
21 地信託登記為永柏公司所有而隨同歸屬於為永柏公司所有，
22 永柏公司抗辯系爭景觀池附著於其所有系爭土地，其就系爭
23 景觀池有所有權云云，為不足採。從而永柏公司本於所有權
24 抗辯其得禁止秀岡一期管委會就系爭景觀池為管理使用，禁
25 止陽光特區管委會等2人使用，應屬無據。

26 (五)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
27 責人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第10條第2項前
28 段定有明文。依該條例所設置之管理委員會，雖非區分所有
29 權人，然其本於管理權就公寓大廈共用部分遭無權占用所生
30 之私法上爭議，無論排除侵害或請求返還共用部分，依同條
31 例第38條第1項有關管理委員會有當事人能力之規定及訴訟

擔當法理，均有訴訟實施權（最高法院111年度台上字第1727號判決意旨參照）。又依同條例第53條規定：多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。上開有關管理委員會依訴訟擔當法理有訴訟實施權，適用於本件秀岡一期管委會及陽光特區管委會關於系爭景觀池所為請求。有關秀岡一期管委會請求永柏公司應容忍其就系爭土地如附圖一所示系爭景觀池為防洪及疏濬等管理使用行為，陽光特區管委會等2人請求永柏公司應容忍使用部分，經查系爭環境影響說明書8.3「綜合環境管理計畫」其中8.3.2「環境管理計畫」一、「社區管理計畫」(2)載明：「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（即秀岡公司）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。」（見原審卷一第503、506頁）；又系爭環境影響說明書附錄A-20所附秀岡山莊土地房屋預定買賣契約書（下稱系爭預定買賣契約）第13條第4項約定：「乙方（即賣方，初始為秀岡公司）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：…），由乙方闢建予秀岡山莊全體住戶共同使用，由乙方或其指定之人管理，甲方（即買方）應依有關規定使用，並同意分攤其管理及操作維護等費用。」其附件（七）「遵守住戶守則暨管理服務規章同意書」第1條規定：「本山莊建物、土地所有權人、承租人或經所有權人同意，而為專有部分之使用者，均稱為住戶，…」（見同上卷101、109、113頁）；另秀岡公司與買方住戶簽訂之預定買賣契約第12條第6項約定：「乙方（即賣方秀岡公司）於完成管理委員會之交接時，應將申請使用執照所專戶儲存或提列之公共基金併同移交之。」（見同上卷127頁）。另秀岡一期管委會與秀岡公司於96年1月30日簽訂之系爭確認書第1條中載明：「依乙方（即秀岡公司）與秀岡山莊第一期住戶(A

01 區、B1-A區)所訂土地房屋預定買賣契約書第十二條第四項
02 約定『買方同意自乙方交屋之日起，分攤各項公共設施維護
03 費及社區管理費，如有未繳，社區管理委員會得停止買方各
04 項公共設施使用』，另第十三條第四項約定『乙方依計畫留
05 設之道路、步道、綠帶及其他公共設施等，由乙方或其指定
06 之人管理，買方得依有關規定使用，並同意分攤其管理及維
07 護等費用』，為此於民國87年間A區交屋、88年度B1-A區交
08 屋後，乙方既已將如附圖（含本件系爭景觀池）所示之公共
09 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
10 委會）及秀岡山莊第一期住戶永久使用，甲方則應負責前開
11 標的物之使用維護、景觀，清潔、安全管理，並善盡善良人
12 義務。…」第2條載明：「甲方（秀岡一期管委會）住戶與
13 乙方（秀岡公司）簽訂土地房屋預定買賣契約書時，除取得
14 購買標的之房屋、土地所有權外，乙方既依約將所闢建如附
15 圖所示公共設施（含汙水處理廠及自來水加壓站）提供甲方
16 使用，則甲方住戶所支付之價款其中一部分，當然包括永久
17 使用乙方所提供如附圖所示公共設施（含汙水處理廠及自來
18 水加壓站）之對價無誤。」（見同上卷65-71頁）。基上，
19 足見秀岡山莊起造人秀岡公司闢建之公共設施（見本院卷一
20 第405頁雜項使用執照存根）於建造完成後應交予秀岡山莊
21 全體住戶共同使用；秀岡山莊之房屋、土地買受人所支付之
22 買賣價金包含永久使用公共設施之對價在內，秀岡山莊之住
23 戶就系爭景觀池有使用權，堪以認定。雖永柏公司否認系爭
24 確認書之真正，惟系爭確認書經秀岡山莊住戶即證人倪彰鴻
25 在另案本院110上更一177號事件到場證述為真正（見本院卷
26 一第393頁該另案筆錄）；永柏公司在另案本院107年度上易
27 字第430號事件亦不爭執系爭確認書之真正（參該另案判決
28 第6至7頁，見原審卷一第400-401頁），永柏公司在本件否
29 認系爭確認書之真正，為不足取。又系爭確認書所載秀岡一
30 期管委會住戶所支付之價款其中一部分，當然包括永久使用
31 秀岡公司所提供公共設施之對價等語，依前述系爭預定買賣

01 契約第13條第4項約定之內容，當然包括嗣後加入系爭環境
02 影響說明書之開發單位及加入為開發單位者嗣後所興建之公
03 共設施，蓋加入系爭環境影響說明書之開發單位當然應遵守
04 系爭環境影響說明書之內容，即包含前述附錄A-20之系爭預
05 定買賣契約中所約定公共設施係闢建予秀岡山莊全體住戶共
06 同使用，合予說明。

07 (六)次查秀岡一期管委會於87年8月15日完成管委會組織設立，
08 有報備證明可憑（見原審卷三第281頁），陽光特區管委會
09 亦已完成管委會組織設立（見本院卷二第425頁、第107-108
10 頁新店區公所函說明四記載）；秀岡一期管委會等3人主張
11 因秀岡公司財務困難，91年間秀岡公司召集秀岡一期管委會
12 等3人共同成立「秀岡山莊公共事務政策會議」負責決策秀
13 岡山莊公共事務及管理維護公共設施，並設立「秀岡山莊管
14 理中心」負責執行「秀岡山莊公共事務政策會議」之決議；
15 嗣秀岡公司因無力負擔公共設施維護完全退出秀岡山莊之營
16 運，秀岡山莊公共設施即由秀岡一期管委會等3人所組成
17 「秀岡山莊管理中心」負責管理維護及分攤費用，並更名為
18 秀岡山莊公共事務聯合管理委員會（簡稱秀岡聯管會），業
19 據提出歷年秀岡山莊景觀維護合約與相關會議紀錄為證（見
20 本院卷一第215-386頁），亦與另案證人倪彰鴻所為證述
21 （見本院卷一第387-397頁另案筆錄）相符。按依92年12月3
22 1日修正前公寓大廈管理條例第3條第8款規定，管理委員會
23 指住戶為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維
24 護工作，互選管理委員若干人設立之組織；修正後同條第9
25 款規定，管理委員會指為執行區分所有權人會議決議事項及
26 公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為
27 管理委員所設立之組織。同條例第38條（按92年12月31日修
28 正前為同條例第35條）第1項規定：管理委員會有當事人能
29 力。第53條（按92年12月31日修正前為同條例第41條）規
30 定：多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之
31 使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織

01 準用本條例之規定。再參前述系爭環境影響說明書8.3.2一
02 (2)之規範內容，及附錄A-20系爭預定買賣契約第13條第4項
03 約定、秀岡公司與買方住戶簽訂之預定買賣契約第12條第6
04 項約定，並秀岡一期管委會與秀岡公司於96年1月30日簽訂
05 之系爭確認書第1、2條之內容（詳五、（五）），足見秀岡公
06 司就所建造完成之房屋交屋予住戶，於87年秀岡一期管委會
07 成立後，即有交付相關公共設施予秀岡一期管委會管理之義
08 務，事實上秀岡公司亦已交付，如系爭確認書所載；另陽光
09 特區縱如永柏公司所辯非秀岡公司興建銷售，然依前述系爭
10 環境影響說明書8.3.2一、（2）之規範內容，及公寓大廈管理
11 條例有關管理委員會之規定，秀岡一期管委會、陽光特區管
12 委會既組成管理委員會管理維護秀岡山莊及公共設施，秀岡
13 山莊之開發單位於秀岡山莊之社區管理委員會成立後，應將
14 秀岡山莊之公共設施交由秀岡一期管委會、陽光特區管委會
15 負責管理執行及督導；永柏公司否認秀岡公司授予秀岡一期
16 管委會、陽光特區管委會公共設施之管理權（陽光特區管委
17 會就系爭景觀池之管理權除外，詳前述四），為不可採。按
18 以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特
19 定人間發生效力。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立
20 之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由
21 當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知或可得而知
22 者，縱未以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態
23 之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊
24 觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於
25 「債權物權化」法理所衍生之結果（最高法院108年度台上
26 字第787號判決意旨參照）。經查系爭景觀池屬秀岡山莊公
27 共設施之排水系統之一部分，有如前述（詳五、（三）），即
28 係提供秀岡山莊內之房屋及土地所有權人共用，永柏公司亦
29 為系爭環境影響說明書之開發單位（詳三、（二）），就此事
30 實應為知悉，則秀岡一期管委會請求永柏公司應容忍伊就系
31 爭景觀池為管理使用之行為，陽光特區管委會請求永柏公司

應容忍伊就系爭景觀池為使用行為，應屬有據。又系爭環境影響說明書所附系爭預定買賣契約第13條第4項已約定：開發單位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，係闢建予秀岡山莊全體住戶共同使用（詳五、（五））；秀岡一期管委會為執行管理系爭景觀池，有通行系爭景觀池周遭道路到達系爭景觀池之必要，從而秀岡一期管委會請求永柏公司不得就通往系爭景觀池周遭道路，即附圖二編號A1至A35與B1至B7所示之道路，設置柵欄、保全人員及其他障礙物妨害其為防洪、疏濬管理之行為，亦屬有據，應予准許。至陽光特區管委會因已不得對永柏公司起訴請求容忍其就系爭景觀池為管理行為（詳四），陽光特區管委會請求永柏公司不得就通往系爭景觀池周遭道路，即附圖二編號A1至A35與B1至B7所示之道路，設置柵欄等妨害其就系爭景觀池為管理行為，應屬無據，不應准許。

（七）有關康橋學校請求永柏公司應容忍其使用系爭景觀池，永柏公司不得妨害其使用之行為（即原審判決准許，永柏公司提起上訴部分），及請求永柏公司不得就通往系爭景觀池周遭道路，即附圖二編號A1至A35與B1至B7所示之道路，設置柵欄、保全人員及其他障礙物妨害其就系爭景觀池為管理行為（康橋學校提起上訴部分）部分：

1. 經查康橋學校已不得對永柏公司起訴請求容忍其就系爭景觀池為管理行為，業如前述（詳四），康橋學校請求永柏公司不得就通往系爭景觀池周遭道路，即附圖二編號A1至A35與B1至B7所示之道路，設置柵欄等妨害其就系爭景觀池為管理行為，應屬無據，不應准許。
2. 其次有關康橋學校請求永柏公司應容忍其使用系爭景觀池，不得妨害其使用之行為部分，經查系爭景觀池為秀岡山莊已施做完成公共設施排水系統之一部分，係屬獨立之不動產，永柏公司就系爭景觀池並無所有權，有如前述（詳五、（三）（四））；系爭景觀池既為秀岡山莊排水系統之一部分，康橋學校為秀岡山莊內之土地、建物所有人，自有使用秀岡山莊

內排水系統之必要，且系爭景觀池屬起造人秀岡公司施做之秀岡山莊排水系統，惟因系爭景觀池位在永柏公司所有之土地內，則康橋學校本於秀岡山莊內房屋及土地所有權，依公寓大廈管理條例第53條準用第9條第2項規定請求永柏公司應容忍其使用系爭景觀池，永柏公司不得妨害其使用，應無不合。康橋學校依上開請求權為此部分請求既經准許，康橋學校其他法律上主張即不必再予審酌，附此敘明。

六、綜上所述，秀岡一期管委會基於訴訟擔當法理，依系爭預定買賣契約第13條第4項約定，請求永柏公司應容忍伊就系爭景觀池為使用，暨為防洪及疏濬等管理之行為，永柏公司不得就通往系爭景觀池周遭道路，即附圖二編號A1至A35與B1至B7所示之道路，設置柵欄、保全人員及其他障礙物妨害伊為防洪及疏濬等管理之行為；陽光特區管委會基於訴訟擔當法理，依系爭預定買賣契約第13條第4項約定，請求永柏公司應容忍伊使用系爭景觀池，永柏公司不得妨害其使用；康橋學校本於其係秀岡山莊內房屋及土地所有權人，依公寓大廈管理條例第53條準用第9條第2項規定請求永柏公司應容忍其使用系爭景觀池，永柏公司不得妨害其使用，均為有理由，應予准許；超過上開範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就秀岡一期管委會上開請求關於永柏公司應容忍其就系爭景觀池為防洪及疏濬等管理之行為，永柏公司不得就通往系爭景觀池周遭道路，即附圖二編號A1至A35與B1至B7所示之道路，設置柵欄、保全人員及其他障礙物妨害伊為防洪及疏濬等管理之行為，為秀岡一期管委會敗訴之判決，尚有未洽；秀岡一期管委會上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由；就陽光特區管委會等2人請求永柏公司應容忍其等為防洪及疏濬等管理之行為，永柏公司不得就通往系爭景觀池周遭道路，即附圖二編號A1至A35與B1至B7所示之道路，設置柵欄等妨害伊為防洪及疏濬等管理之行為不應准許部分，為陽光特區管委會等2人敗訴之判決，並無不合；陽光特區管委會等2人上訴意旨指摘原判決此部

01 分不當，求予廢棄改判，為無理由；就秀岡一期管委會等3
02 人上開請求永柏公司應容忍其等使用系爭景觀池，不得為妨
03 害使用之行為應准許部分，為永柏公司敗訴之判決，並無不
04 合；永柏公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
05 判，為無理由。

06 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
07 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
08 無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

09 八、據上論結，本件秀岡一期管委會之上訴為有理由，陽光特區
10 管委會等2人之上訴為無理由，永柏公司之上訴為無理由，
11 依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第85條第1
12 項但書，判決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

14 民事第二十庭

15 審判長法 官 周祖民

16 法 官 馬傲霜

17 法 官 鄭威莉

18 正本係照原本作成。

19 秀岡山莊第一期社區管理委員會不得上訴。

20 除秀岡山莊第一期社區管理委員會外，如不服本判決，應於收受
21 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
22 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
23 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
24 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
25 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
26 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
27 費。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

29 書記官 楊璧華