

臺灣高等法院民事判決

113年度上更一字第59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 張石枝

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，經最高法院第一次發回更審，被上訴人並為訴之追加本院於114年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審（含追加之訴）及發回前第三審，訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第一項關於「…維護自來水加壓站設備運作供水」之記載，應更正為「…維護如本判決附表所示之自來水加壓站設備運作供水」。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)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○○○段114、120地號土地（下

01 稱114、120地號土地)之自來水第9加壓站、自來水第10加
02 壓站(與第8加壓站合稱系爭加壓站,分別時各稱其編號,
03 詳如附表),供應伊與秀岡山莊第一期社區管理委員會(下
04 稱秀岡一期管委會)全體住戶、財團法人新北市康橋高級中
05 學(下稱康橋學校,與被上訴人、秀岡一期管委會合稱被上
06 訴人等3人)自來水無償使用,嗣秀岡公司於91年10月3日邀
07 集被上訴人等3人共同成立秀岡山莊管理中心(嗣更名為秀
08 岡聯管會)將系爭加壓站等公共設施交由被上訴人等3人共
09 同占有管理、維護。詎上訴人於108年5月31日以其為30-31
10 地號土地所有權人為由,將第8加壓站入口以鐵鎖封閉,並
11 關閉自來水加壓站馬達,且亦將坐落新北市所有114、120地
12 號土地之第9、10加壓站上鎖,妨害被上訴人社區住戶使用
13 自來水。又系爭加壓站屬社區之公共設施,系爭加壓站及其
14 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
15 管理條例第38條第1項規定,被上訴人就執行職務相關之民
16 事紛爭自有訴訟實施權。

17 (二)被上訴人社區住戶係向大都市建設開發股份有限公司(下稱
18 大都市公司)購買建物及土地,大都市公司並於92年間即將
19 系爭加壓站設備點交予被上訴人等3人,由被上訴人等3人共
20 同管理、維護、使用迄今,縱認大都市公司無移轉系爭加壓
21 站之事實或權利,伊依民法第768條之1、第768條及第944條
22 規定,至遲於102年間即已因時效取得系爭加壓站設備所有
23 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
24 予東興工程股份有限公司(下稱東興公司),東興公司復於
25 100年間將第6至13加壓站設備贈與被上訴人等3人成立之秀
26 岡聯管會,該聯管會雖無權利能力,不能成為所有權人,惟
27 東興公司真意乃將系爭加壓站設備所有權贈予被上訴人等3
28 人,因第6至13加壓站設備秀岡公司已於91年10月交付予被
29 上訴人等3人,故於讓與合意時,即依簡易交付發生移轉占
30 有之效力。而依自來水法第23條第2項規定,系爭加壓站設
31 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

01 經18年已經老舊，現存之系爭加壓站設備均係被上訴人等3
02 人為汰換設備而共同購置，被上訴人等3人為系爭加壓站設
03 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
04 壓站設備，伊得以自己名義依民法第767條第1項中段規定，
05 請求除去上訴人對被上訴人社區全體住戶就系爭加壓站設備
06 所有權之妨害。

07 (三)又系爭加壓站設備自87年起由秀岡一期管委會維護、管理、
08 使用，嗣秀岡公司於91年10月3日邀集被上訴人等3人共同成
09 立秀岡山莊管理中心（嗣更名為秀岡聯管會），將系爭加壓
10 站等公共設施交由被上訴人等3人共同占有管理、維護，已
11 如前述，是被上訴人為系爭加壓站設備之占有人，上訴人侵
12 害被上訴人對於系爭加壓站設備之占有，被上訴人自得基於
13 民法第960條或第962條之權利，請求上訴人不得妨礙、阻撓
14 維護系爭加壓站及其設備運作供水，並依民法第962條中段
15 請求除去上訴人對被上訴人就系爭加壓站設備占有之妨害。

16 (四)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
17 居地區，其建築執照是由秀岡公司申請，後再變更為大都市
18 公司，被上訴人等3人為共同開發單位，上訴人係繼受取得
19 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
20 條例第24條第1項規定，應繼受秀岡公司之義務，系爭環境
21 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
22 第8.3.2條等約定之拘束，被上訴人與其他開發單位有共同
23 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
24 一，亦不得阻撓伊使用、管理系爭加壓站，且不得停止系爭
25 加壓站供水運作，侵害住戶用水權利，被上訴人得依公寓大
26 廈管理條例第9條第4項，訴請法院為必要之處置。

27 (五)被上訴人於103年7月8日經環保署同意成為系爭環境說明書
28 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(9
29 5)秀岡字第4號函同意為開發單位，並經環保署同意備查，
30 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
31 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

01 有共同使用、管理、分擔費用之責任與義務，並敘明兩造依
02 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
03 明書，均有共同管理秀岡山莊公共設施之權利及義務，上訴
04 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
05 莊公共設施有取得興修提供使用之義務，是被上訴人亦得依
06 秀岡公司8號函為本件請求。

07 (六)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
08 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，
09 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
10 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
11 完畢後恢復原狀即可取得該法定地上權，是伊有權進入30-3
12 1地號土地就加壓設備進行必要之維護等語。爰依民法第767
13 條第1項中段、第960條、第962條中段、公寓大廈管理條例
14 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
15 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
16 -31、114及120地號土地，維護系爭加壓站設備運作供水之
17 判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上
18 訴）。答辯聲明：上訴駁回。並追加以土地使用同意書(被
19 上證7)為同一聲明之請求。

20 二、上訴人則以：

21 (一)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
22 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
23 於87年間因財務危機，將秀岡山莊之土地與在建公共設施、
24 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
25 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
26 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
27 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
28 共計69.29公頃，作為秀岡山莊興建計畫使用，秀岡公司則
29 提供伊共同進行開發計畫之權利（包括公共設施之興建、使
30 用及修繕之權），並向環保署申請將伊並列為秀岡山莊興建
31 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

01 有公共設施之建物、道路、管線等相關設施之共同使用、管
02 理及分擔費用之責任與義務。依鈞院109年度重上字第280號
03 民事確定判決及最高法院110年度台上字第2397號民事裁
04 定、鈞院108年度上字第1049號民事判決（下稱1049號判
05 決），秀岡公司發給伊秀岡公司8號函，係正式授權予伊管
06 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
07 權，無權管理及使用秀岡山莊公共設施，是伊為系爭加壓站
08 之唯一管理單位。系爭加壓站非被上訴人社區所屬公共設
09 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
10 分權，其社區規約亦無維護管理系爭加壓站之相關約定，被
11 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
12 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
13 自己名義提起本件訴訟。

14 (二)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
15 岡公司所有，秀岡公司破產後，屬破產財團之一部，系爭加
16 壓站設備為動產，倘與加壓站分離將喪失其功能及價值，應
17 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
18 壓站設備，亦無從因此取得系爭加壓站設備之所有權。最高
19 法院107年度台上字第306號第三人異議之訴等事件判決（下
20 稱306號判決）已認定秀岡公司為系爭加壓站之所有權人，
21 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
22 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
23 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
24 權人，上開認定為該判決之主要爭點，被上訴人為該判決之
25 當事人、伊為該判決之參加人，應有爭點效之適用，被上訴
26 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
27 人或事實上處分權人。又鈞院1049號判決認定被上訴人未取
28 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
29 理權乙節，就被上訴人部分已確定，於本件亦有爭點效之適
30 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
31 備點交予伊，惟自其所提出買賣契約書內容觀之，無從證明

01 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
02 設備之所有權人，無移轉或同意住戶使用之權利，且該約定
03 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
04 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
05 或管理，無從以所有之意思占有系爭加壓站及其設備，是被
06 上訴人及其住戶亦無從主張依民法第768條、第768條之1時
07 效取得系爭加壓站設備之所有權。再者，被上訴人所提加壓
08 站設備請款單及支出憑證，伊否認真正，且均為107年以前
09 之資料，應受306號判決拘束，且係由秀岡聯管會出資，秀
10 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
11 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
12 人，不得依民法第767條第1項中段請求除去妨害。

13 (三)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
14 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
15 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
16 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
17 社區住戶使用，然此為公法上要求，非私法上義務，系爭加
18 壓站為自設設施，為私人產權，基於私法自治，秀岡公司或
19 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
20 使用；又供住戶使用加壓站，僅需同意住戶於加壓站管線口
21 處接管，以便使用自來水即可，不需將加壓站「交付」住
22 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
23 所有。雖秀岡公司於91年間成立管理中心，然非授權被上訴
24 人等3人共同管理，只是讓住戶知道其權利義務，要求其等
25 分攤、繳納管理使用費，當時秀岡公司尚未破產，而有十分
26 之九之土地尚未開發，被上訴人等3人亦非開發單位，秀岡
27 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
28 理維護，且被上訴人社區於91年9月25日申請接水時，並無
29 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
30 壓站，且秀岡公司於92年間將系爭加壓站出售東興公司，亦
31 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

01 上訴人未經秀岡公司授權，無管理及使用系爭加壓站之權
02 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
03 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
04 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
05 使用第10加壓站，非第8、9加壓站供水區域，是被上訴人未
06 占有第8、9加壓站，亦無權維護管理系爭加壓站權限。縱被
07 上訴人得使用系爭加壓站，或有占有系爭加壓站之事實，亦
08 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
09 民法第962條中段規定請求除去妨害，亦無理由。

10 (四)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
11 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
12 條第4項之住戶，與秀岡山莊住戶間無集居社區之共同關
13 係，非上開條文規範之對象，且該第53條旨在便利共同事務
14 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
15 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
16 管理，即認該設施為區分所有權人共有，遑論系爭加壓站及
17 其設備甚非被上訴人社區之共用設施，非被上訴人管理範
18 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
19 件請求。

20 (五)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
21 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
22 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
23 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
24 戶使用，被上訴人應繳納管理使用費，然被上訴人所屬住戶
25 未曾繳納管理使用費予伊，縱有繳納費用，被上訴人亦無維
26 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
27 求使用維護系爭加壓站設備之供水運作，為無理由。

28 (六)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
29 物，非僅指加壓站設備之動產，且依同法第23條第2項規
30 定，該加壓受水設備須由用戶設置，始有自來水法第61條之
31 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

01 其為系爭加壓站設備之動產所有權人，自無上開條文之適
02 用；況被上訴人未向伊提出購買30-31地號土地之意願，亦
03 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
04 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
05 號土地；縱認被上訴人占有第8加壓站，然其仍無權占有30-
06 31地號土地，其不得妨礙伊自由使用、管理自身所有土地，
07 其請求除去妨害，亦無理由等語置辯。上訴聲明：1.原判決
08 廢棄。2.被上訴人在第一審之訴駁回。3.追加之訴駁回。

09 三、兩造不爭執事項（本院卷第138-139頁）：

10 (一)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、
11 9、10加壓站（即系爭加壓站），系爭加壓站分別坐落上訴
12 人所有之30-31地號、新北市政府所有之114地號、120地號
13 土地。

14 (二)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
15 制執行事件查封，嗣於秀岡公司破產宣告後，移併原法院97
16 年度執破字第3號破產執行事件（下稱系爭破產程序）處
17 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
18 行處查封（見原審卷二第142頁）。上開加壓站連同機械設
19 備經破產管理人公告，定於102年10月4日公開拍賣（見原審
20 卷二第347至352頁）。被上訴人等3人提起第三人異議之
21 訴，經本院以105年度上更(一)字第72號判決（前審為本院102
22 年度上字第499號）認定秀岡公司為系爭加壓站所有權人，
23 被上訴人等3人未取得該加壓站所有權及事實上處分權（原
24 審卷二第177至192頁），被上訴人等3人不服提起上訴，經
25 最高法院以107年度台上字第306號判決（即306號判決）駁
26 回確定（原審卷一第164至170頁）。

27 (三)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
28 限公司（下稱金相公司）簽訂系爭加壓站維護合約（原審卷
29 一第13至17頁，下稱系爭維護合約）。

30 (四)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
31 房屋及土地（原審卷二第47至55頁）。

01 (五)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
02 水閘，嗣新北市府於同年6月3日到場剪鎖並開啟水閘，目
03 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
04 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
05 自由運作。

06 四、本院得心證之理由：

07 (一)被上訴人得以自己名義提起本件訴訟：

08 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
09 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
10 行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護工
11 作」，公寓大廈管理條例更於第38條第1項亦規定：「管理
12 委員會有當事人能力。」，明文承認管理委員會具有成為訴
13 訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職
14 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
15 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
16 21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於
17 實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管
18 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
19 度台上字第790號判決意旨參照）。查被上訴人主張系爭加
20 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
21 所有權人共有共用，且對系爭加壓站及其設備有占有權利，
22 並實際占有之，而由伊負責管理、維護，惟此等區分所有權
23 人共有或占有之物，遭上訴人以上鎖等方式妨害使用及維
24 護，而發生所有權及占有權利等爭執，是被上訴人依公寓大
25 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
26 共用或約定共用部分管理、維護之職權，為所屬全體區分所
27 有權人對於系爭加壓站及其設備有所主張，依上說明，被上
28 訴人就本件訴訟，自有訴訟實施權，並為適格之當事人。上
29 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
30 求排除侵害云云，應非可採。

31 (二)被上訴人並非系爭加壓站之所有人，亦非系爭加壓站內設備

01 之所有人，無從依民法第767條第1項中段對上訴人為本件之
02 請求：

03 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
04 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
05 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
06 等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。茲就此項爭點論述
07 如下：

- 08 1.按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
09 非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。又稱不
10 動產者，謂土地及其定著物，民法第66條第1項亦有明文。
11 再民法第66條第1項所謂定著物，係指非土地之構成部分，
12 繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之
13 物而言（最高法院63年度第6次民庭庭推總會決議(一)參
14 照），而為獨立之不動產。查系爭加壓站為秀岡公司在臺北
15 縣○○市（現為新北市○○區）○○段○○小段110-139等2
16 11筆土地上（下稱上述開發區域）興建大台北華城，於68年
17 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
18 店雜使字第17號雜項使用執照可按（原審卷三第71至73
19 頁），系爭加壓站乃秀岡公司為開發秀岡山莊，於88年4月
20 間出資興建完成，且分別坐落上訴人所有之30-31地號、新
21 北市政府所有之114地號、120地號土地等情，為兩造所不爭
22 執。又依新北市工務局所存放之平面剖面圖及照片、寶源不
23 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
24 至125頁），系爭加壓站面積分別為240.83、257.4、328.95
25 平方公尺（見原審卷三第107、121頁）之鋼筋混凝土立體工
26 作物，具有構造上之獨立性，其內有機械設備，並具有貯水
27 及加壓功能，有獨立之經濟效益，雖分別附著於30-31、11
28 4、120地號土地上，但非屬於土地之構成部分，於興建完成
29 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
30 存登記，不能以移轉登記方式取得所有權，嗣於96年4月16
31 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

01 法院查封，有系爭破產程序查封筆錄可按（本院102年度上
02 字第499號卷三第68至72頁），復為兩造所不爭執，是系爭
03 加壓站之所有權迄今仍為秀岡公司所有，本院105年度上更
04 (一)字第72號判決、最高法院107年度台上字第306號判決（被
05 上訴人為該事件當事人；上訴人為該事件參加人）亦同此認
06 定。被上訴人亦表示伊並非主張加壓站不動產所有權，但主
07 張馬達、變壓器等相關動產設備是被上訴人花錢更換，屬於
08 被上訴人所有（本院卷第141頁、384頁），故系爭加壓站並
09 非被上訴人所有之事實，堪以認定。

10 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
11 人，取得動產所有權，民法第811條定有明文。又此項附
12 合，須其結合具有固定性、繼續性，應依其經濟目的、社會
13 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
14 察為判斷依據（最高法院102年度台上字第2420號判決意旨
15 參照）。次按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產
16 所有人取得動產所有權，民法第811條定有明文。又從物按
17 非主物之成分，常助主物之效用，而同屬一人者，為從物；
18 主物之處分，及於從物，民法第68條亦有明文規定文。動產
19 因附合而為不動產之重要成分，因無可資區別之標識存在，
20 而與不動產作為一體使用，不具備構造上及使用上之獨立
21 性，不得獨立為物權之客體，原有不動產所有權範圍因而擴
22 張。而動產如非不動產之成分自為獨立之物，客觀上居於從
23 屬關係，捨輔助主物之外，不具獨立使用之經濟效用，且同
24 屬於一人者，即為從物，主物如予以處分，則效力及於從
25 物。依被上訴人提出系爭加壓站之設備清單以及加壓站現場
26 照片（本院前審卷第329-333、359-363、387-391頁）所
27 示，系爭加壓站之設備共分為四項，分述如下：

28 (1)第一項水池為不動產，屬於秀岡公司所有，已論述如前1.
29 所述。

30 (2)第二項為抽水機組，依現場照片所示（本院前審卷第33
31 1、361、389頁），為沈水式機組，用混凝土定著於系爭

01 加壓站，已與加壓站之不動產結合具固定性及繼續性，如
02 予分離將減損其功能及價值，應認已附合而成為不動產之
03 一部，同屬於秀岡公司所有。

04 (3)第三項為控制機箱，其外部為鐵製機箱外殼，內部為控制
05 電子儀器，依設備清單所示機電儀表外部有指針電表、指
06 針電流表、電壓電流切換開關、盤面指示燈、三相過載檢
07 知器、切換開關等，機電儀表內部則包括總開關、分開
08 關、比流器、電磁開關、可程式控制器、控制電驛、三相
09 變壓器、三相保險絲座、可程式控制器擴充、迴路斷路
10 器、三角控制迴路組、避雷器、銅排、水位控制器等。依
11 控制機箱設置之狀況及外觀，雖具有獨立性，但其功能在
12 輔助系爭加壓站之運作，應為秀岡公司興建系爭加壓站時
13 所設置，而為秀岡公司所有，屬於系爭加壓站之從物，如
14 系爭加壓站處分時，其效力應及於控制機。又依被上訴人
15 所提出之統一發票、收據等支出憑證（本院前審卷第335-
16 358、365-385、393-397頁），僅為維修更換部分電磁
17 器、電磁閥開關、計時器、訊號線等，尚無從使控制機箱
18 變為維修者所有。況上開維修憑證形式上均向秀岡聯管會
19 請款由秀岡聯管會支付，並非被上訴人，更無從憑此認定
20 控制機箱為被上訴人所有。

21 (4)第四項為台電電表機箱，被上訴人已自承屬於台電公司所
22 有（本院卷第314頁）。

23 依上論述，可以認定系爭加壓站之設備非屬被上訴人所有。

24 3.被上訴人雖主張被上訴人社區區分所有權人係向大都市公司
25 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
26 備點交予被上訴人，由被上訴人等3人共同管理、維護、使
27 用迄今，伊依民法第768條之1、第768條及第944條規定，至
28 遲於102年間即已因時效取得系爭加壓站設備所有權云云。
29 惟民法第768條之1、第768條規定，時效取得他人之動產，
30 以和平、公然、繼續占有該動產為前提。查系爭加壓站及其
31 設備之所有權歸屬，已敘明如上2，其中水池為不動產，抽

01 水機組已附合而成為不動產之一部，均非動產，已無上開條
02 文之適用。又被上訴人並非系爭加壓站之管理人，未占有管
03 理系爭加壓站及其設備，則詳如後(三)所述，是被上訴人主張
04 時效取得系爭加壓站設備有關動產部分之所有權，與上開民
05 法第768條之1、第768條之要件不符，亦無可採。

06 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
07 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
08 站設備贈與被上訴人等3人成立之秀岡聯管會，該聯管會雖
09 無權利能力，不能成為所有權人，惟東興公司真意乃將系爭
10 加壓站設備所有權贈予被上訴人等3人，因第6至13加壓站設
11 備秀岡公司已於91年10月交付被上訴人等3人，故於讓與合
12 意時，即依簡易交付發生移轉占有之效力云云。惟查，系爭
13 加壓站設備有關不動產部分（水池，抽水機組），依民法第
14 758條規定，以法律行為讓與時，須辦理移轉登記，始能取
15 得所有權，被上訴人既未登記為上開不動產之所有人，此部
16 分主張已無可採。又系爭加壓站設備有關動產部分，被上訴
17 人已自承電錶屬於台電公司所有，電業法第51條亦明文規定
18 電錶屬於電業公司所有；而控制機箱，則因被上訴人未占有
19 管理系爭加壓站及其設備，且依其主張東興公司贈與之對象
20 為秀岡聯管會，其成員非僅被上訴人等3人詳如後(三)所述，
21 無從依此認定控制機箱屬由被上訴人時效取得所有，被上訴
22 人上開主張，不足採憑。

23 5.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
24 屬於伊社區全體區分所有權人共有云云，為無可採。其依民
25 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
26 設備運作供水，並無理由。

27 (三)被上訴人並非系爭加壓站具排他性權限之管理人，未占有管
28 理系爭加壓站，不得依民法第960條、第962條中段向上訴人
29 為本件請求：

30 被上訴人主張系爭加壓站設備自87年起由秀岡一期管委會維
31 護、管理、使用，嗣秀岡公司於91年10月3日邀集被上訴人

01 等3人共同成立秀岡山莊管理中心（嗣更名為秀岡聯管
02 會），將系爭加壓站等公共設施交由被上訴人等3人共同占
03 有管理、維護，是伊亦為系爭加壓站設備之占有人，上訴人
04 侵害伊對系爭加壓站設備之占有，伊得依民法第960條、第9
05 62條中段請求除去之等語，為上訴人所否認，並以前詞置
06 辯。查：

07 1.按對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定
08 有明文。所謂對於物有事實上管領之力，係指人對物已有確
09 定與繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態，
10 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
11 有。又占有人，對於侵奪或妨害其占有之行為，得以己力防
12 禦之；其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害
13 者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止
14 其妨害，民法第960條第1項、第962條固有明文。惟當事人
15 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟
16 法第277條本文亦有規定。被上訴人主張伊及伊所屬社區全
17 體區分所有權人為系爭加壓站設備之占有人，得依民法第96
18 0條、第962條中段請求除去上訴人之侵害等語，為上訴人所
19 否認，依上說明，自應由被上訴人就占有系爭加壓站及其設
20 備之事實，負舉證之責。

21 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
22 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
23 部分，由秀岡公司申請開發興建；康橋學校、上訴人、秀岡
24 一期管委會、被上訴人則分別於92年5月30日、95年9月5
25 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
26 開發單位，並經環保署備查，環保署復於101至104年間陸續
27 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
28 15日環署綜字第1060012004號函附卷可稽（原審卷二第57至
29 61頁）。又秀岡公司依據山坡地建築管理辦法第3、4、9條
30 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
31 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

01 驗合格後，始得在上述開發區域申請建造執照，將興建後之
02 建物出售供他人居住使用，或出售土地供他人興建建物。而
03 依系爭環境說明書第五章5.2.9「公共設施系統」之「一、
04 供水系統(1)自來水系統」記載「本社區及鄰近華城地區需要
05 之自來水，現已從安康路、華城路口之受水池（編號：第1
06 加壓站）接取台北自來水事業處之自來水後，途經多段加壓
07 揚水後，抵第8加壓站後，其後再依序加壓至9號、10號、11
08 號、12號、13號及甲號等水池，其中甲號水池係利用其區位
09 分佈及地勢較低之特性，自10號池以重力流方式引水進入甲
10 號水池」、「本社區內各用戶之配水管網，系分別自上述8
11 至13號及甲號等水池接出配水幹管，採重力流方式配
12 水……」（原審卷二第525-527頁），可知包含系爭加壓站
13 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
14 地內之自來水系統，屬開發興建秀岡山莊公共設施之一部
15 分。

16 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
17 維護、管理、使用，嗣秀岡公司於91年10月3日邀集被上訴
18 人等3人共同成立秀岡山莊管理中心（嗣更名為秀岡聯管
19 會），將系爭加壓站等公共設施交由被上訴人等3人共同占
20 有管理、維護，是被上訴人亦為系爭加壓站設備之占有人云
21 云，並以系爭環境說明書第八章8.3.2「環境管理計畫」之
22 「(2)營運期間」記載、96年1月30日秀岡公司出具之確認
23 書、系爭維護合約、統一發票、請款單及支出憑證、秀岡聯
24 管會歷次會議記錄、不動產買賣契約書及倪彰鴻、譚貞賢證
25 述為據。惟查：

26 (1)系爭環境說明書第八章8.3.2「環境管理計畫」之「(2)營
27 運期間」固記載「本社區未來之環境管理執行單位，在社
28 區管理委員會尚未成立前，由開發單位負責依照本說明書
29 承諾事項與政府相關法規辦理。在社區管理委員會成立
30 後，將由其負責環境管理之執行方式，並負責督導」（原
31 審卷二第427至430頁），是該說明書係秀岡公司依山坡地

01 建築管理辦法向環保署申請審查公告所為，上開記載內容
02 僅屬秀岡公司依法向環保署申請審查之「環境管理計畫」
03 事項，為公法上之文書，並非私法上之授權行為，且依上
04 開環境說明書之記載，亦未表明系爭加壓站等公共設施，
05 交由被上訴人等3人為排他性之管理。又依秀岡公司於96
06 年1月30日所出具予秀岡一期管委會之確認書記載：

07 「……為此於民國87年間A區交屋、88年間B1-A區交屋
08 後，乙方（即秀岡公司）既已將附圖所示之公共設施土地
09 及其地上物之公共設施交付予甲方（即秀岡一期管委會）
10 及秀岡山莊第一期住戶永久使用，甲方應負責前開標的物
11 之使用維護、景觀清潔、安全管理，並善盡善良管理人之
12 義務……」（本院前審卷第123頁），可知秀岡公司有將
13 上開確認書附圖所示秀岡一期社區範圍內之土地及其地上
14 物之公共設施，交付予秀岡一期管委會供其社區內住戶永
15 久使用，並無交付被上訴人之記載，且細繹上開附圖之公
16 共設施項目明細，未包括系爭加壓站及其設備（本院前審
17 卷第125至129頁）。是依系爭環境說明書及上開確認書之
18 記載，均不足以證明系爭加壓站及其設備由秀岡一期管委
19 會或被上訴人等3人維護、管理及使用。

20 (2)環保署106年2月15日環署綜字第1060012004號函所附秀岡
21 山莊興建計畫環境影響說明書開發單位及核定日期文號一
22 覽表所示，系爭環境說明書所指之開發單位自89年1月起
23 至104年9月止所謂「開發單位」除被上訴人等3人外，尚
24 有其他17個單位陸續加入（原審卷二第57至61頁）。又依
25 被上訴人提出之秀岡聯管會（及其前身管理中心）歷次會議
26 記錄（原審卷二第431-473頁），秀岡公司於91年10月3日
27 固邀集被上訴人等3人開會，將管理中心置於秀岡工務所
28 （會議名稱為秀岡山莊公共事務政策會議），其後會議名稱
29 改為公共事務協調會（91年12月11日-92年3月5日），成
30 員仍保持秀岡公司、被上訴人等3人共4個單位，分別依4
31 9.79%、9.78%、16.66%、23.77%之比例分攤公共區域之維

01 護費用，其成員本非僅有被上訴人等3人。至94年1月11日
02 陸續有新地主力新公司、九如公司、鴻海公司、新華通公
03 司等加入成為秀岡山莊管理中心成員，並依其開發面積
04 之比例分攤公共區域費用（原審卷二第451-455頁），嗣
05 於95年11月之會議紀錄，始有秀岡山莊公共事務聯合管理
06 委員會之名稱（原審卷二第457頁）。再依91年至103年間
07 擔任管理中心主任之證人諶貞賢證稱：「91年管理中心成
08 立時，有秀岡公司、秀岡一期、被上訴人、康橋學校這4
09 個成員來管理，94年陸續有其他地主加入，是由秀岡公司
10 陸續說服已過戶之地主來付費，地主成員很多，到100年
11 時已經有26個地主，每月分攤費用高達51%的維護管理
12 費，另49%就是由秀岡一期、康橋學校、被上訴人來分攤4
13 9%。到103年就是秀岡山莊公共事務委員聯合管理委員會
14 和環評聯管會共同簽署紀錄書繳納新建工程管理費、「公
15 共事務範圍包括自來水加壓站。」、「96年以後秀岡公司
16 就沒有出席，因為秀岡公司已無力分攤管理費用」、「秀
17 岡管理中心決議只要分擔管理費就是成員、當然需要在山
18 莊擁有土地或受託開發的單位。」、「秀岡公司是希望透
19 過溝通讓所有成員都能了解權利義務所以才召開會議。秀
20 岡山莊管理中心是聯合組織共同管理山莊公共事務，並沒
21 有單獨將管理權交給某一單位。」等語（原審卷三第189-
22 193頁）。證人倪彰鴻為秀岡一期管委會之主任委員，其
23 立場與被上訴人一致，且於93年即離職，對於其後94年間
24 陸續有他人加入聯管會之情形較不清楚（原審卷三第182-
25 186頁）。諶貞賢於91年至103年間長期擔任管理中心主
26 任，對於聯管會成立之經過情形有相當之瞭解，又其證詞
27 核與上開會秀岡聯管會(及其前身管理中心)歷次會議記錄
28 內容大致相符，應屬可採。由上述事證可知，秀岡聯管會
29 之前身為管理中心，成員有秀岡公司、被上訴人等3人4個
30 單位，其後之秀岡聯管會成員陸續增加，均為秀岡山莊之
31 社區、地主或開發單位。依秀岡公司於系爭環境說明書之

01 規劃，秀岡山莊之環境管理執行單位，在社區管理委員會
02 尚未成立前，先由開發單位負責依照該說明書承諾事項與
03 政府相關法規辦理，最終之目的應由所有秀岡山莊範圍內
04 之社區、開發單位共同組成秀岡聯管會，來管理包括系爭
05 加壓站等公共設施，而非將系爭加壓站等公共設施交由被
06 上訴人等3人為排他性之管理。故被上訴人持系爭維護合
07 約、聯管會名義之統一發票、請款單及支出憑證、秀岡聯
08 管會歷次會議記錄為據（原審卷一第13-68頁、卷二第431
09 -473頁），主張秀岡公司將整個秀岡山莊供水系統中之系
10 爭加壓站，交由被上訴人等3人占有管理、維護，被上訴
11 人可以依此占有排除上訴人云云，與上開事證不符，難以
12 採信。

13 4.被上訴人又主張伊社區之區分所有權人係向大都市公司購買
14 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
15 交予被上訴人等3人共同管理、維護、使用迄今云云。然
16 查，秀岡公司係規劃將包含系爭加壓站在內之公共設施，交
17 由秀岡山莊範圍內之社區、開發單位共同組成之秀岡聯管會
18 管理、維護，被上訴人及其住戶並非系爭加壓站及其設備之
19 管理人或占有人，已如前述。且觀諸被上訴人社區區分所有
20 權人向大都市公司購買土地及建物時簽訂之不動產買賣契約
21 書第5條第5項約定：「依計畫或相關法規留設之道路、步
22 道、綠帶及其他公共設施與公共設備等（如：污水系統及污
23 水處理廠、華城公共之污水加壓站及排放系統、降雨初期截
24 流回收澆灌系統、自來水系統及加壓站等，不含社區中
25 心），由本特區及秀岡山莊全體住戶共同使用，由賣方或其
26 指定之人管理，買方應依有關規定使用，並同意分攤其管理
27 及操作維護等費用」（原審卷二第50至51頁），僅約定自來
28 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
29 其指定之人管理，自無從據以認定大都市公司係於92年間，
30 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
31 管理、維護。

01 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
02 其社區住戶為系爭加壓站及其設備具排他性權限之管理人或
03 占有人，是其主張依民法第960條、第962條中段請求除去上
04 訴人對其就系爭加壓站設備占有之侵害，即屬無據，不能准
05 許。

06 (四)系爭加壓站及其設備非被上訴人社區建築物之共用部分，上
07 訴人亦非被上訴人社區住戶，被上訴人不能依公寓大廈管理
08 條例第9條第4項為本件請求：

09 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
10 不可分性之集居地區，被上訴人等3人為共同開發單位，上
11 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，
12 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
13 約，上訴人亦應受系爭環境說明書第8.3.2條等約定之拘
14 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
15 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
16 云云，為上訴人所否認。茲就此項爭點再分述如下：

17 1.按公寓大廈管理條例第9條規定：「(1)各區分所有權人按其
18 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
19 收益之權。但另有約定者從其約定。(2)住戶對共用部分之使
20 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
21 約定。(3)前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計
22 畫法、都市計畫法及建築法令之規定。(4)住戶違反第二項規
23 定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求
24 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
25 損害賠償。」，可知該規定第4項係針對「住戶」就其建築
26 物共有共用部分之使用如有違反第2項規定，管理負責人或
27 管理委員會應予制止，並得訴請法院為必要之處置。

28 2.系爭加壓站及其設備仍為秀岡公司所有，已如前述，並非被
29 上訴人社區區分所有權人共有。又依被上訴人提出之社區位
30 置照片、秀岡山莊及鄰近地區自來水系統平面示意圖、秀岡
31 山莊水池平面及各供水分區圖、供水範圍列表（原審卷二第

01 515-522頁) 所示，系爭加壓站非僅供被上訴人社區住戶使
02 用，被上訴人社區位於上開圖面F2區，系爭加壓站未坐落在
03 被上訴人社區範圍內，非被上訴人社區建築物之共用部分，
04 上訴人亦非被上訴人社區住戶，自無適用上開規定之餘地。
05 被上訴人依公寓大廈管理條例第9條第4項為本件請求，洵屬
06 無據。

07 (五)被上訴人依自來水法第61條之1第4項規定，於使用系爭加壓
08 站供水必要時，得進入系爭加壓站所坐落之114、120、30-3
09 1地號土地進行必要之維護與更新，上訴人不得以上鎖或其
10 他方式阻撓被上訴人：

11 1.按所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其
12 所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文。所稱
13 「法令限制」，係指該法令，對所有人之自由使用、收益、
14 處分其所有物及排除他人之干涉，設有限制者而言。110年2
15 月3日修正公布前之自來水法第61條之1第4項規定，旨在保
16 障自來水用戶對於供水設備之使用權利，其明定加壓受水設
17 備所使用之土地非屬用戶所有，但自自來水事業供水日起，
18 使用年限已達10年以上者，其用戶該等土地視為有地上權存
19 在，核屬對於土地所有權行使之法令限制，並不以加壓受水
20 設備現有為必要之維護與更新為要件（最高法院112年度台
21 上字第142號判決）。又自來水法所稱自來水用戶，係指依
22 自來水事業營業章程之規定接用自來水者。又該法所稱用水
23 設備，係指自來水用戶，因接用自來水所裝設之進水管、量
24 水器、受水管、開關、分水支管、衛生設備之連接水管及水
25 栓、水閥及加壓設施等。前項加壓設施中屬自來水事業依本
26 法第61條規定無法供水者，自來水用戶為接用自來水，於總
27 表後至建築物前所設置之加壓設備、蓄（配）水池、操作
28 室、受水管、開關及水栓等設備，統稱為用戶加壓受水設
29 備。自來水法第22條、第23條定有明文。

30 2.經查，系爭加壓站其中第9、10加壓站所坐落之114、120地
31 號土地，屬於新北市所有，有土地登記第二類謄本在卷可稽

01 (原審卷一第89-90頁)。上訴人曾於108年6月1日以鐵鎖封
02 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
03 到場剪鎖並開啟水閥，目前系爭加壓站所在位置在兩造間10
04 8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
05 出，各該加壓站設備亦可自由運作等情，則有臺北地方法院
06 108年度全字第286號定暫時狀態之處分裁定、執行命令、新
07 北市政府108年7月3日新北府水政字第1081177691號函可查
08 (原審卷二第227-231、235、243-247頁)，且為兩造所不
09 爭執，應堪認定。新北市政府對於上訴人以鐵鎖封閉系爭加
10 壓站入口及關閉水閥查之行為，於上開7691號函表明：自來
11 水法第61條之1之旨在保障自來水用戶對於供水設備之使用
12 權利，其明定之法定地上權，即是對於土地所有權行使之法
13 令限制，任何主張所有權之人，均不得排除該等限制而濫用
14 其所有權，故由自來水用戶進行必要之維護與更新，實屬住
15 戶應有之權利等語(原審卷二第245頁)。新北市政府基此
16 到場剪鎖並開啟水閥，已明114、120地號土地土地所有權人
17 新北市，認同系爭加壓站用戶即被上訴人，對於加壓站坐落
18 之土地有地上權存在，並同意被上訴人等自來水用戶進入其
19 所有之114、120地號土地，進行必要之維護與更新。

20 3.系爭加壓站其中第8加壓站所坐落之30-31地號土地，屬於上
21 訴人所有，有土地登記第二類謄本在卷可稽(原審卷一第88
22 頁)，上訴人以鐵鎖封閉，嗣由新北市政府到場剪鎖並開啟
23 水閥，目前第8加壓站由法院執行定暫時狀態之處分執行撤
24 銷前可以自由進出，加壓站設備亦可自由運作等情，如前2.
25 所述。又系爭加壓站並非被上訴人社區全體區分所有權人共
26 有，被上訴人並非系爭加壓站之管理人，未占有管理系爭加
27 壓站等情，如上(二)(三)所述。而查：

28 (1)系爭加壓站在內之供水系統，為整個大台北華城地區揚水
29 系統及本計畫基地內之自來水系統，屬開發興建秀岡山莊
30 公共設施之一部分，且被上訴人103年7月8日增列為系爭
31 環境說明書之開發單位，並經環保署備查，有環保署106

01 年2月15日環署綜字第1060012004號函附卷可稽（原審卷
02 二第57至61頁）。復以被上訴人社區位置照片、秀岡山莊
03 及鄰近地區自來水系統平面示意圖、秀岡山莊水池平面及
04 各供水分區圖、供水範圍列表（原審卷二第515-522頁）
05 所示，被上訴人社區位於上開圖面F2區，為第10加壓站之
06 供水區域（原審卷二第521頁）。

07 (2)又依系爭環境說明書第五章5.2.9「公共設施系統」之
08 「一、供水系統(1)自來水系統」記載「本社區及鄰近華城
09 地區需要之自來水，現已從安康路、華城路口之受水池
10 （編號：第1加壓站）接取台北自來水事業處之自來水
11 後，途經多段加壓揚水後，抵第8加壓站後，其後再依序
12 加壓至9號、10號、11號、12號、13號及甲號等水池，其
13 中甲號水池係利用其區位分佈及地勢較低之特性，自10號
14 池以重力流方式引水進入甲號水池」、「本社區內各用戶
15 之配水管網，系分別自上述8至13號及甲號等水池接出配
16 水幹管，採重力流方式配水……」等語（原審卷二第525-
17 527頁），可知被上訴人社區雖然位於第10加壓站之供水
18 區域，但第10加壓站須仰賴第8、9加壓站依序加壓供水至
19 第10加壓站水池，始能以水池接出之配水幹管經由社區配
20 水管網供水予被上訴人社區住戶，故被上訴人社區住戶自
21 屬自來水法第22條、第23條所稱，第8加壓站之加壓受水
22 設備之自來水用戶。

23 (3)被上訴人社區住戶既為第8加壓站之自來水用戶，且依秀
24 岡聯管會歷次會議記錄（原審卷二第431-473頁）、譙貞
25 賢之證詞（原審卷三第189-193頁）可知，被上訴人社區
26 於91、92年間即開始以系爭加壓站等加壓受水設備供水，
27 迄今已達10年以上，則依110年2月3日修正公布前之自來
28 水法第61條之1第4項規定，被上訴人社區住戶就第8加壓
29 站等加壓受水設備所坐落之30-31地號土地，即視為有地
30 上權存在。是以上訴人雖為30-31地號土地所有權人，但
31 其土地所有權之權能，因上開自來水法第61條之1第4項規

01 定而受有限制，自應遵循此法令限制，不能以其土地所有
02 權排除被上訴人對於第8加壓站供水設備之使用權利。

03 (4)上訴人雖以自來水法第22條、第23條及第61條之1立法理
04 由及修法理由，主張110年2月3日修正公布前之自來水法
05 第61條之1第4項規定所稱之自來水用戶，須以自來水設備
06 之所有人為限云云。惟查，上開自來水法第61條之1第4
07 項，已明文規定自來水用戶之法定地上權，立法意旨亦揭
08 明保障自來水用戶對於供水設備之使用權利，並不以供水
09 設備之所有人為限。且自來水法第22條，已規定該法所稱
10 自來水用戶定義，係指依自來水事業營業章程之規定接用
11 自來水者而言，此當為解釋自來水法有關自來水用戶定義
12 之依據。上訴人執自來水法第22條、第23條及第61條之1
13 立法理由及修法理由之部分用語，欲改變自來水法所稱自
14 來水用戶之定義，已無可採。上訴人又以依自來水法第61
15 條之1第4項後規定，被上訴人在取得土地所有權之前，必
16 須符合直轄市政府主管機關同意，保證工程回復原狀等要
17 件，主張被上訴人無維護系爭加壓站之必要不得提起本件
18 訴訟云云。惟按自來水事業供水日起，使用年限已達10年
19 以上者，其用戶該等土地視為有地上權存在，並不以加壓
20 受水設備現有為必要之維護與更新為要件，此有上開最高
21 法院112年度台上字第142號判決之意旨可參，上訴人此部
22 分主張，亦無可採。

23 (5)秀岡公司雖於91年10月3日與被上訴人等3人成立秀岡山莊
24 管理中心，但依秀岡聯管會(及其前身管理中心)歷次會議
25 記錄以及證人證人謙貞賢之證詞，秀岡公司早已於96年起
26 即未參與管理中心之事務(詳如(三)3.(2))，且秀岡公司已
27 於97年4月30日經台北地院以97年度破更(二)字第6號裁定宣
28 告破產，無從由其聯合秀岡山莊範圍內所有社區或開發
29 者，組成共同之管理組織。被上訴人等3人與秀岡公司組
30 成之秀岡聯管會迄未經備查(本院卷第154頁)，被上訴
31 人所提出之「新建工程與未開發土地管理收費辦法」，係

01 於秀岡公司未參與聯管會運作且經宣告破產後，在103年
02 間由「秀岡山莊公共事務聯合委員會」、「秀岡山莊環評
03 開發單位聯合管理委員會」共同協商訂定（本院卷第245-
04 253頁）。再以秀岡山莊有關公共設施之管理，自相關爭
05 端於96年間開啟以來（見本院調閱之台北地方法院96年訴
06 字第6809號、本院98上字第721號拆除地上物等事件卷，
07 以及前開事件判決見原審卷二第94-120頁），歷經十餘年
08 相關民刑事案件達十餘件，迄未由秀岡山莊範圍內全體社
09 區、開發者組成共同管理之組織來管理秀岡山莊內之公共
10 設施。為保障被上訴人社區住戶之用水權利，被上訴人使
11 用系爭加壓站供水必要時，自得進入系爭加壓站所坐落之
12 114、120、30-31地號土地，進行必要之維護與更新，上
13 訴人不得以上鎖或其他方式阻撓被上訴人。

14 4.被上訴人雖主張秀岡公司於95年出具秀岡公司8號函，正式
15 授予上訴人管理公共設施之權限云云（原審卷一第141、151
16 頁）。惟查，依系爭環境說明書第五章5.2.9「公共設施系
17 統」之記載，可知包含系爭加壓站在內之供水系統為整個大
18 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
19 發興建秀岡山莊公共設施之一部分。又依環保署2004號函所
20 附開發單位及核定日期文號一覽表所示，系爭環境說明書所
21 指之開發單位自89年1月起至104年9月止所謂「開發單位」
22 除被上訴人、秀岡一期以及康橋學校外，尚有其他17個單位
23 陸續加入。及依秀岡聯管會歷次會議記錄94年起陸續有新地
24 主加入成為秀岡山莊管理中心成員，並參考管理中心主任
25 譚貞賢證稱到100年時已經有26個地主，每月分攤費用高達51%
26 的維護管理費，秀岡管理中心決議只要分擔管理費就是成
27 員、當然需要在山莊擁有土地或受託開發的單位等語（詳如
28 上(三)2.3.）。可知秀岡公司之規劃，其最終之目的應由所有
29 秀岡山莊之開發單位組成秀岡聯管會，來管理包括系爭加壓
30 站等秀岡山莊之公共設施，而非將系爭加壓站等公共設施交
31 由被上訴人、秀岡一期以及康橋學校，或者上訴人為排他性

01 之管理。再細繹秀岡公司8號函主旨：本公司同意永柏公司
02 依「大台北華城細部計劃」及「秀岡山莊興建計劃環境影響
03 說明書」之精神，與其他開發者具有秀岡山莊所有公共設施
04 之建物、道路、管線等相關設施之共同使用，共同管理、共
05 同分攤費用之責任與義務等語。亦揭明上訴人與其他陸續加
06 入之開發者，對於秀岡山莊所有公共設施之建物、道路、管
07 線，應共同使用，共同管理、共同分攤費用，而非授予上訴
08 人排他性之管理權能。故上訴人不能以秀岡公司8號函排除
09 被上訴人對於系爭加壓站之共同使用或共同管理，同理被上
10 訴人亦不能執秀岡8號函為排除上訴人參與之依據。

11 (六)被上訴人依自來水法第61條之1第4項規定為本件請求，既應
12 准許如上(五)所述，則其選擇合併依秀岡公司8號函以及追加
13 依土地使用同意書(被上證7)為同一聲明之請求，即毋庸再
14 予審酌。

15 五、綜上所述，被上訴人依自來水法第61條之1第4項規定，請求
16 上訴人不得以上鎖或其他方式阻撓被上訴人進入30-31、114
17 及120地號土地，維護系爭加壓站設備運作供水，自屬正
18 當，應予准許。原審判決予以准許，理由雖有不同，但結論
19 並無二致，仍應予維持。又被上訴人於原審聲明為「命上訴
20 人不得以上鎖或其他方式阻撓伊進入30-31、114及120地號
21 土地，維護『系爭加壓站設備』運作供水」，原判決主文第
22 一項僅判命「…維護『自來水加壓站設備』運作供水」尚不
23 明確，應予更正如主文第三項所示。上訴論旨指摘原判決不
24 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

25 六、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
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列。另被上訴人聲請履勘系爭加壓站設備（本院卷第
28 314頁），惟上訴人已就系爭加壓站設備現場照片不爭執
29 （本院卷第335頁），且本院已可依卷內事證判斷其所有權
30 歸屬如五、(二)2.所述，自無到現場履勘之必要，附此敘明。

31 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2

01 項、第78條，判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 7 月 16 日

03 民事第二十三庭

04 審判長法 官 張松鈞

05 法 官 吳孟竹

06 法 官 楊舒嵐

07 正本係照原本作成。

08 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
09 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
10 （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
11 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
12 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
13 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

14 中 華 民 國 114 年 7 月 16 日

15 書記官 劉育妃