

臺灣高等法院民事判決

113年度上更一字第65號

上訴人

即追加之訴

原告 張世興

訴訟代理人 張日昌律師

陳瓊苓律師

被上訴人

即追加之訴

被告 吳啟孝律師即秀岡開發事業股份有限公司破產管理
人

訴訟代理人 嚴逸隆律師

參加人 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

上列當事人間第三人異議之訴等事件，上訴人對於中華民國109
年9月23日臺灣臺北地方法院108年度訴字第5794號判決提起上
訴，並於本院前審為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於
114年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

追加之訴（除確定部分外）駁回。

第二審追加之訴訴訟費用及發回前第三審訴訟費用（除確定部分
外）由上訴人即追加之訴原告負擔。

事實及理由

一、本件上訴人即追加之訴原告（下稱原告）主張：臺灣臺北地
方法院以97年度執破字第3號進行破產人秀崗開發事業股份
有限公司（下稱秀崗公司）破產事件，並定於民國109年1月
9日下午3時在行義聯合法律事務所臺北市○○○路0段00號9
樓902室公開拍賣（下稱系爭破產執行事件），於拍賣附表

01 編號1及6號，秀崗公司所有坐落在新北市○○區○○段
02 00000地號土地上8號水池及加壓站（包含加壓站機械設
03 備）、同段61-19及61-66地號土地上之10甲號水池及加壓站
04 （包含加壓站機械設備，下合稱系爭水池及加壓站）係伊所
05 有門牌號碼同市區○○0街0巷00號房屋（下稱系爭房屋）及
06 所屬秀崗山莊社區自87年3月12日起使用迄今之自來水供應
07 加壓設施所在。因系爭水池及加壓站為秀崗公司出售秀崗山
08 莊社區各戶時，承諾買受人願闢建予秀崗山莊全體住戶共同
09 使用，其與秀崗山莊之住戶對於系爭水池及加壓站之使用
10 權，凡買受系爭水池及加壓站之人均應受拘束，不得任意禁
11 止伊之使用或對伊索討費用等情。追加之訴聲明：確認原告
12 就被上訴人即追加之訴被告（下稱被告）108年12月12日公
13 開拍賣附表所載系爭水池及加壓站之使用權存在（原告逾此
14 部分之請求，均因最高法院駁回上訴，而告確定）。

15 二、被告則以：系爭破產執行事件拍賣公告已記載拍定人不得變
16 更拍賣標的物之用途，並無妨害原告日後用水之虞。況伊從
17 未禁止或阻撓原告使用系爭水池及加壓站，本件判決亦無法
18 禁止繼受人主張權利，而無訴之利益等語，資為抗辯。答辯
19 聲明：追加之訴駁回。

20 三、被告就原告主張係於95年12月11日登記為系爭房屋之所有權
21 人，系爭房屋以系爭水池及加壓站作為供水設施所在。系爭
22 水池及加壓站係依據臺北自來水事業處88年7月30日北市水
23 供字第8820892800號函審查合格之「大台北華城-秀岡山莊
24 自來水系統」供水計畫書申請新設供水設施，並不爭執（見
25 更前卷第47頁、本院卷第178頁），且有建物登記謄本、臺
26 北自來水事業處109年6月22日北市水技字第1096013462號函
27 可資佐據（見原審卷一第27、481至482頁），堪認為真實。
28 惟被告仍以前詞置辯。是本件之爭點厥在於：原告主張其對
29 系爭水池及加壓站有使用權之起訴是否有確認利益？凡買受
30 系爭水池及加壓站之人是否均應受原告及秀崗山莊對系爭水
31 池及加壓站使用權之拘束？

01 (一) 確認利益部分

02 按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
03 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
04 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存
05 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態
06 存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而
07 言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，
08 即難認有受確認判決之法律上利益。原告以其對被告具有
09 債權關係（約定使用權）及物權關係（鄰地所有權人使用
10 權），確認其就系爭水池及加壓站有使用權，且其可能為
11 買受系爭水池及加壓站之人禁止使用之不安狀態，得以確
12 認之訴除去云云，為其提起確認之訴之依據。惟查，被告
13 自陳：其並未否認原告對系爭水池及加壓站具有約定之使
14 用權等語（見本院卷第175頁）。因債權契約具相對性，
15 除法律另有規定或其他特別情形外，僅對當事人發生效
16 力，原告之使用既未遭被告否認，應無不安之狀態可言。
17 又原告即使本於物權使用權之法律關係對於系爭水池及加
18 壓站具有使用權，因系爭水池及加壓站尚在進行拍賣程
19 序，尚未有人買受，本件確認之訴無法預為排除未來買受
20 系爭水池及加壓站之人妨害原告使用系爭水池及加壓站行
21 為。因此，被告辯稱本件確認之訴並無確認利益，尚非無
22 據。

23 (二) 使用權拘束力部分

24 縱原告主觀認其在系爭水池及加壓站之使用私法上地位有
25 受侵害之危險，得以本件確認之訴確認原告對於系爭水池
26 及加壓站使用權存在，且該使用權得以拘束系爭水池及加
27 壓站之買受人，除去該危險。因此，原告對於系爭水池及
28 加壓站使用權存在及拘束力為何，亦得析述如下：

29 1、約定使用權部分

30 (1) 原告以秀岡公司與秀崗山莊社區各戶預售屋買受人間之
31 買賣合約第十三條第(四)款約定：「乙方（即秀崗公司）

01 依計劃留設之道路、步道、綠帶及其他公共設施等，由
02 乙方闢建予秀崗山莊全體住戶共同使用，…」、秀崗山
03 莊第一期管理委員會（下稱第一期管委會）與秀岡公司
04 於96年1月30日簽署之確認書（下稱確認書）亦載有「甲
05 方住戶（即秀崗山莊各戶買受人）與乙方簽訂土地房屋
06 預定買賣契約書時，除取得購買標的之房屋、土地所有
07 權外，乙方既依約將所闢建如附圖所示公共設施(含汗水
08 處理廠及自來水加壓站)提供甲方使用，則甲方住戶所支
09 付之價款其中一部分，當然包括永久使用乙方所提供如
10 附圖所示公共設施(含汗水處理廠及自來水加壓站)之對
11 價無誤」，且有秀崗山莊環境影響說明書第5章

12 5.2.9「公共設施系統」「一、供水系統(1)自來水系
13 統」之記載，包含系爭水池及加壓站在內之供水系統屬
14 開發興建秀岡山莊公共設施之一部分，主張系爭水池及
15 加壓站屬秀崗山莊之公共設施，依約享有永久使用權云
16 云，且提出秀崗山莊土地房屋預定買賣契約書、確認
17 書、環境影響說明書為據（見更前卷第155頁；原審卷一
18 第151、350頁）。惟上開約定要僅為秀崗山莊社區各戶
19 買受人與被告間之約定，因債權契約原則上僅具相對
20 性，並不拘束系爭水池及加壓站之買受人。原告是項主
21 張，已有未合。

22 (2) 雖原告又以秀崗山莊社區應屬公寓大廈管理條例第53條
23 所規定多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同
24 設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，得準
25 用同條例之相關規定。且該山莊守則（下稱系爭守則）
26 第2條規定：「所謂公共設備，係指公眾需要之各項設
27 備，凡供電設施、供水設施、汗水處理設備、電話設備
28 等皆屬之」，因系爭守則之性質實際為全社區之規約，
29 且規約依同條例第23條第2項規定本應載明專有部分及
30 共用部分之範圍，主張：系爭水池及加壓站既為上開記
31 載中之「供水設施」，故應屬秀崗山莊社區之法定共用

01 部分或約定共用部分云云，且提出「售屋合約及住戶守
02 則公約樣例」（即系爭守則）為證（見本院卷第305至
03 311頁）。然原告自陳：秀崗山莊係位於新店區西南方新
04 店溪上游之大型新市鎮開發計畫，為「大臺北華城都市
05 計畫」內最南端之造鎮開發計畫，原規劃分五期興建，
06 嗣因秀崗公司破產未能依預定計畫興建完成等語（見本
07 院卷第283頁），核與秀崗公司於環境影響說明書中所提
08 出「計畫基地分區面積及施工順序」註明：「施工期第
09 一期有部分住宅區（約3公頃）及計畫道路已經完工」
10 相符（見原審卷一第344頁）。依同條例第3條第12款就
11 規約之定義，規定：「公寓大廈區分所有權人為增進共
12 同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議
13 之共同遵守事項」，系爭守則尚非經全體秀崗山莊社區
14 居民共同參與約定，或經社區內召開大會通過成立規約
15 之決議，顯與上開規定不合。因此，自不得以系爭守則
16 載有供水設施，即謂系爭守則為秀崗山莊之規約，並業
17 將系爭水池及加壓站定明為法定或約定之共用部分，而
18 生買受系爭水池及加壓站之人應受系爭守則規定拘束之
19 效力，此部分主張，要屬誤會。

20 (3) 原告復以其與秀崗山莊社區現住戶，因各專有該建築物
21 之一部或共同居住其內，形成一共同團體。秀崗山莊現
22 住戶團體就系爭水池及加壓站為供全體住戶共同使用乙
23 事，已就預定買賣契約書第十三條第(四)款約定及確認書
24 第2條之約定，達成意思表示一致，被上訴人擬自團體
25 中脫退而由其繼受人加入團體，依團體法理及民法第799
26 條之1第4項規定，系爭水池及加壓站係供伊及其他住戶
27 共同使用，亦可拘束買受之繼受人云云，執為上訴理
28 由。然原告與秀崗山莊社區現住戶，為何因各專有該建
29 築物之一部或共同居住其內，即形成一共同團體，並有
30 團體法理之適用，原告並未具體說明依據，已難為其有
31 利之認定。再者，民法第799條之1第4項係規定區分所

01 有權人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束。預
02 定買賣契約書第十三條第(四)款約定及確認書第2條之約
03 定均分別為預售屋買受人或第一期管委會與秀崗公司訂
04 定之約定如上述，並未依公寓大廈管理條例第3條第12款
05 規定，經區分所有權人會議通過決議為規約。從而，上
06 開約定內容效力，自無民法第799條之1第4項規定之適
07 用。縱原告主張之本意係秀崗公司本於秀崗山莊土地所
08 有權人身分，原屬秀崗山莊住戶之一員，因逐一與秀崗
09 山莊住戶簽訂預定買賣契約書第十三條第(四)款約定及確
10 認書第2條之約定，得到全體住戶對系爭水池及加壓站
11 應為該社區公共設施默示同意之合意，嗣後秀崗公司將
12 其系爭水池及加壓站之所有權及土地應有部分讓與第三
13 人，除有特別情事外，其受讓人對於上開約定之存在，
14 通常即有可得而知之情形，而應受上開約定之拘束云
15 云。然秀崗山莊現住戶僅係秀崗公司施工第一期完成部
16 分之住戶，並非全體住戶如上述，無法以目前住戶間之
17 同意代替全體住戶須就系爭水池及加壓站共同使用達成
18 之合意。且系爭水池及加壓站並非秀崗山莊社區之共用
19 部分如上述，並無因秀崗公司拍賣後，買受人有瞭解預
20 定買賣契約書第十三條第(四)款約定及確認書第2條約定
21 之必要，而發生可得而知之情形，故該部分主張，亦難
22 可採。

23 (4) 綜上，原告對系爭水池及加壓站固有約定之使用權，但
24 秀崗公司之繼受人不受該使用權之拘束。

25 2、物權使用權部分

26 (1) 原告主張其依民法第800條之1準用第780條前段、第786
27 第1項前段規定，得使用系爭水池及加壓站並設置管線。
28 因上開土地所有權人得使用鄰地所有權人工作物之規
29 定，係基於不動產相鄰所生之對物關係，鄰地所有人使
30 用權，具有對世效力，故當然對於買受系爭水池及加壓
31 站之人具有拘束力云云。惟依民法第780條前段規定，土

01 地所有權人因使其土地之水通過，得使用鄰地所有權人
02 所設置之工作物。立法意旨在於「高地及低地之所有人
03 為疏水，故於自己土地上設工作物，其他之土地所有
04 人，為使水通過得使用之，否則必更設置同一目的之工
05 作物，曠廢財物殊甚」。因此，係土地所有權人為排疏
06 土地上之水，得利用鄰地所有權人之排水設施，避免更
07 設排水工作物，致生財物曠廢。與本件加壓站係將自來
08 水加壓排入秀崗山莊供住戶使用情形，自屬不同。故秀
09 崗山莊住戶對系爭水池及加壓站之使用應無同條規定之
10 適用或準用，該部分主張，自有未合。

11 (2) 原告又以系爭加壓站為開發興建秀岡山莊所必備之共用
12 設施，屬環境影響說明書許可開發之自來水供水系統，
13 為輔助秀岡山莊建築物之經濟目的而設，因系爭加壓站
14 不論在經濟功能、社會事實，法律規定，均與秀岡山莊
15 社區之建築物有不可分離之特性，當為系爭房屋及其他
16 社區住戶所有房屋之構成部分、附屬建築物或從物，其
17 所有權應歸原告及其他住戶所有，自有對世效力之使用
18 權云云，執為主張。且提出環境影響說明書為證（見原
19 審卷一第350頁）。然查：系爭水池及加壓站未經保存登
20 記，有拍賣附表在「使用情形」欄載述明確（見原審卷
21 一第33頁），自無從由系爭水池及加壓站之登記確認屬
22 原告之所有或共有。再者，系爭房屋為87北水使字第20
23 號使用執照所屬建築物，經新北市新店地政事務所辦理
24 建築物所有權第一次登記，依該登記案所附建物測量成
25 果圖、使用執照及竣工圖等相關文件，該建築物為二層
26 建物，主要用途為住家用，建築基地為秀岡一段125地
27 號，並無系爭水池及加壓站等設備，有同事務所109年4
28 月15日函可參（見原審卷一第189頁）。尚難以系爭水池
29 及加壓站為系爭房屋或秀岡山莊構造之一部，確認系爭
30 水池及加壓站為附屬物或附屬建築物。又非主物之成
31 分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物，民法

01 第68條定有明文。從物既非主物之成分，自為獨立之
02 物，故主物與從物乃獨立二物的相對關係，僅因主物、
03 從物同屬一人所有，而發生主物之處分效力及於從物之
04 效果。並非某物因常助另一物之效用，即成為另一物所
05 有權人所有之從物。原告僅因系爭水池及加壓站對秀崗
06 山莊具有重要經濟功能，即謂系爭水池及加壓站為原告
07 系爭房屋或秀崗山莊之從物，原告對系爭水池及加壓站
08 具有所有權云云，顯屬誤會。原告此項主張，無論從經
09 濟功能、社會事實，法律規定，均無從認定原告具有所
10 有權，自不可取。

11 (3) 原告復主張：秀岡公司已將系爭水池及加壓站等公共設
12 施先後移交占有及管理權予一期管委會、秀岡聯管會負
13 責管理維護迄今。其為秀岡山莊住戶之一，長年使用系
14 爭水池及加壓站並繳納使用水費迄今，自屬系爭水池及
15 加壓站之占用人，得依民法第962條後段規定，具有使用
16 權云云。惟按占有物妨害防止請求權之行使，以占有人
17 之占有有被侵奪之虞為要件。與所有權及其他物權排他
18 支配力有受不法妨害之虞不同，此觀同條及民法第767條
19 之規定自明。被告對原告主張占用系爭水池及加壓站，
20 並不爭執，但仍辯以原告僅是實際使用者，並無管理權
21 限等語（見本院卷第177頁），原告就其對系爭水池及加
22 壓站具有所有權或其他物權使用權，未能舉證說明，被
23 告所辯，已非無據。是原告僅係占有管領系爭水池及加
24 壓站，僅於占有將遭侵奪之虞，始生民法第962條後段之
25 效力，與原告確認對系爭水池及加壓站擁有所有權或其
26 他物權之支配力並無涉。

27 (4) 原告另以其得依自來水法第23條、類推適用自來水法第
28 61條之1、第61條之2、第836條之2第1項規定，請求確認
29 具有系爭水池及加壓站之使用權存在云云，執為主張。
30 依自來水法第23條規定：「本法所稱用水設備，係指自
31 來水用戶，因接用自來水所裝設之進水管、量水器、受

01 水管、開關、分水支管、衛生設備之連接水管及水栓、
02 水閥及加壓設施等。前項加壓設施中屬自來水事業依本
03 法第六十一條規定無法供水者，自來水用戶為接用自來
04 水，於總表後至建築物前所設置之加壓設備、蓄（配）
05 水池、操作室、受水管、開關及水栓等設備，統稱為用
06 戶加壓受水設備」。同法第61-1條第5項規定：「用戶
07 加壓受水設備所使用之土地非屬用戶所有，但自自來水
08 事業供水日起，使用年限已達十年以上者，其用戶就該
09 等土地視為有地上權存在，得於直轄市、縣（市）主管
10 機關同意，並保證工程完畢後恢復原狀下，在取得土地
11 所有權前為必要之維護與更新」。因此，原告之主張無
12 非以系爭水池及加壓站在供系爭房屋及秀崗山莊使用10
13 年以上，應使上訴人對該等設施享有與地上權類似效力
14 之權利，故應類推適用同法第61-1條第5項之規定。惟
15 稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其
16 他工作物為目的而使用其土地之權；又物權除依法律或
17 習慣外，不得創設，分別為民法第832條、第757條所明
18 定。因地上權之設定須以土地為標的，原告逕以類推適
19 用方式，在非屬土地之系爭水池及加壓站，創設類似地
20 上權之物權，自於法不合，並不可採。

21 (5) 綜上，原告對系爭水池及加壓站並無物權之使用權，無
22 從對任何繼受取得系爭水池及加壓站之第三人主張權
23 利。

24 四、綜上所述，原告請求確認原告就被告公開拍賣附表所載系爭
25 水池及加壓站之使用權存在，為無理由，不應准許。

26 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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 六、結論：原告追加之訴為無理由，依民事訴訟法第 78 條，判
30 決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 5 月 13 日

民事第六庭

審判長法官 周美雲

法官 王 廷

法官 古振暉

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。

中 華 民 國 114 年 5 月 13 日

書記官 廖逸柔