

臺灣高等法院民事判決

115年度再字第5號

再 審 原 告 永柏企業股份有限公司

法定代理人 鄭中平

訴訟代理人 呂錦峯律師

再 審 被 告 ○○山莊第一期社區管理委員會

法定代理人 陳俊瑋

訴訟代理人 陳瓊苓律師

張日昌律師

上列當事人間確認管理權存在等事件，再審原告對於中華民國113年11月12日本院110年度上更一字第177號確定判決提起再審，本院於115年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按再審之訴，應於30日之不變期間內提起；前項期間，自判決確定時起算，判決於送達前確定者，自送達時起算，民事訴訟法第500條第1項、第2項前段分別定有明文。查本件再審原告對於本院110年度上更一字第177號判決（下稱原確定判決，該判決所行之程序則稱前訴訟程序）提起上訴，經最高法院以其未合法表明上訴理由而上訴不合法為由，以114年度台上字第478號裁定予以駁回而告確定（下稱系爭裁定），系爭裁定係於民國114年12月22日送達予再審原告（見最高法院114年度台上字第478號卷第171頁），則再審原告於115年1月16日對原確定判決提起本件再審之訴（見本院卷第3頁），即未逾30日之不變期間，合先敘明。

01 貳、實體方面：

02 一、再審原告主張：

03 (一)伊就如原確定判決附圖所示景觀池（即調洪沉砂池）1、2

04 （下稱系爭景觀池）係主張排除再審被告之管理權，即便再
05 審被告承認兩造有共同管理權，仍與伊所主張管理權具排他
06 性不同，伊仍有提起確認系爭景觀池有管理權之確認利益，
07 原確定判決認定伊無確認利益，及未依再審被告承認伊有管
08 理權而為認諾判決，自有適用民事訴訟法第247條及未適用
09 同法第384條規定之違誤。

10 (二)系爭景觀池構造上係附著於新北市○○區○○段0000○○○
11 00000○○00000地號土地（下稱系爭土地），成為土地之構成
12 部分，具有固定性及繼續性，依經濟目的、社會通念及客觀
13 狀況，系爭景觀池無法與系爭土地分離而成為獨立不動產，
14 如強予分離，將破壞系爭景觀池之結構，而無法維持休憩、
15 防洪之功能，原確定判決認定系爭景觀池為定著物，屬獨立
16 之不動產，適用民法第66條規定顯有錯誤。

17 (三)訴外人秀岡開發事業股份有限公司（下稱秀岡公司）於95年
18 10月5日以（95）秀岡字第8號函（下稱8號函）授與伊就○
19 ○山莊內之公共設施有私法上唯一之管理及使用權，此與秀
20 岡公司於同年7月4日以（95）秀岡字第4號函向行政院環境
21 保護署（下稱環保署，已改制為環境部）、經濟部水利署臺
22 北水源特定區管理局（下稱北水管理局，已改制為經濟部水
23 利署臺北水源特定區管理分署）、臺北縣政府水利及下水道
24 局（已改制為新北市政府水利局）臺北縣政府環保局（已改
25 制為新北市政府環保局）請求增加伊為開發單位之公法上關
26 係迥然不同；秀岡公司既非行政機關，8號函行文對象為
27 伊，原確定判決竟認8號函為秀岡公司基於伊係環境影響說
28 明書（下稱系爭環境影響說明書）所列之開發單位資格而明
29 示伊之責任與義務所為表明公法關係之意思表示，顯有違反
30 論理法則、經驗法則，亦有不適用民法第98條之顯然錯誤。

31 (四)系爭環境影響說明書附錄A-20所附○○山莊土地房屋預定買

賣契約書（下稱系爭預定買賣契約）為空白例稿，未經他人簽訂，無從作為債權物權化認定之依據，原確定判決竟將該空白契約例稿作為本件有債權物權化適用之認定，違反證據法則與論理法則，且因而限制伊所有權行使而有不適用民法第767條、第184條規定顯然錯誤。況伊係訴請禁止再審被告行使系爭景觀池之管理權，而系爭預定買賣契約第13條第4項及其附件(七)僅是住戶有使用之權利，並應分攤管理及操作維護費用，住戶依該等約定並未取得管理權，原確定判決卻認定伊應提供系爭景觀池予○○山莊內之房屋與土地所有人共用，而否准伊訴請禁止再審被告行使系爭景觀池之管理權，顯將管理與使用混淆，原確定判決以住戶與秀岡公司間未約定之管理權，認定物權化而要求伊容忍，顯然有違論理法則及證據法則。

(五)原確定判決有前開民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤之再審事由。並聲明：1.原確定判決廢棄；2.前開廢棄部分，駁回再審被告上訴。

二、再審被告則以：

(一)再審原告僅訴請確認就系爭景觀池有管理權，伊於前訴訟程序亦表明再審原告同為開發單位而有管理權，但非排他管理權等語，足認再審原告就系爭景觀池有管理權一節，並無不安狀態，原確定判決依此認定再審原告所提上開確認之訴部分無確認利益，並無適用法規錯誤。

(二)系爭景觀池之周邊有混凝土結構，並設置水閘門、溢流設施、混凝土坡道、地下涵管、混凝土排水明溝等設施，另設有維修車道、步道及爬梯，供機具及人員抵達系爭景觀池底部清除淤砂，系爭景觀池既係以水泥鋼筋圍築而成堅固之物體，非暫時性設施，非毀損其本質或變更其形體不能移動其所在，具有構造上之獨立性，於社會觀念亦有獨立沉沙調洪等水土保持之經濟效益，是原確定判決認定系爭景觀池屬民法第66條第1項規定獨立之不動產，並無適用法規錯誤。

(三)秀岡公司於再審原告增列為系爭環境影響說明書之開發單

01 位，經環保署發出同意備查函後，出具8號函說明再審原告
02 與其他開發者具有○○山莊公共設施之共同使用、共同管
03 理、共同分攤費用之責任與義務，乃係重申再審原告成為開
04 發單位後，仍應依環境影響評估法相關規定，與其他開發單
05 位共同落實系爭環境影響說明書，而與公共設施之管理權限
06 如何、授與何人管理權等事無涉，原確定判決認定8號函僅
07 係表明公法上關係，難認有民事上授予再審原告排他且單獨
08 之管理○○山莊公共設施管理權之授權關係，並無不適用民
09 法第98條、違反經驗法則、論理法則之適用法規錯誤。

10 (四)系爭景觀池為起造人秀岡公司依○○山莊興建計畫施作，屬
11 ○○山莊公共排水設施之一部分，而系爭預定買賣契約及其
12 附件，即為系爭環境影響說明書附錄A-20「售屋合約及住戶
13 守則公約樣例」，而屬系爭環境影響說明書內容之一部分，
14 再審原告增列為開發單位後，對於系爭環境影響說明書之內
15 容，自屬明知或可得而知。又所謂管理，旨在使用、收益，
16 原確定判決係假設由再審原告取得系爭景觀池所有權，認應
17 供○○山莊內之房屋及土地所有權人共同使用，及依此認定
18 再審原告不得請求法院禁止再審被告管理，並無違誤，再審
19 原告主張原確定判決以使用權認定再審被告具管理權，顯有
20 曲解。另再審原告並未取得系爭景觀池之所有權，自無民法
21 第767、184條規定適用可言，原確定判決即無未適用該等規
22 定錯誤等語。並聲明：再審之訴駁回。

23 三、按民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤，
24 係指確定判決所適用之法規，顯然不合於法律規定，或與司
25 法院大法官解釋或憲法法庭裁判意旨顯然違反，或消極不適
26 用法規，顯然影響判決者而言，不包括取捨證據、認定事實
27 不當，或不備理由之情形（最高法院115年度台再字第2號判
28 決意旨參照）。

29 四、本院之判斷：

30 (一)關於再審原告主張原確定判決適用民事訴訟法第247條規定
31 顯有錯誤部分：

01 1.按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不
02 得提起，民事訴訟法第247條第1項定有明文。若被告對原
03 告主張之法律關係，自始無爭執，即法律關係之存否並無
04 不明確之情形，尚不能謂原告有即受確認判決之法律上利
05 益（最高法院109年度台上字第2771號判決意旨參照）。

06 2.查再審原告於前訴訟程序主張其為系爭景觀池所在之系爭
07 土地之所有權人，對於系爭景觀池具有排他管理權（見本
08 院108年度上字第1049號卷一第269頁），然再審原告於前
09 訴訟程序之聲明僅請求確認其就系爭景觀池有管理權（見
10 臺灣臺北地方法院105年度訴字第5075號〈下稱5075號〉
11 卷三第360頁、卷四第9頁），業經再審被告於前訴訟程序
12 陳明不爭執再審原告就系爭管理池有管理權（見原確定判
13 決卷二第231頁）。再審原告雖稱再審被告仍否認其就系
14 爭景觀池具有排他之管理權等語。惟再審原告於前訴訟程
15 序之確認聲明僅為就系爭景觀池有管理權，並非以就系爭
16 景觀池有排他之管理權為確認聲明，則自應就再審原告確
17 認聲明內容審認有無確認利益，原確定判決以再審原告聲
18 明確認對系爭景觀池有管理權一節，既未經再審被告爭
19 執，認定再審原告就其所提確認之訴部分，難認有即受確
20 認判決之法律上利益，並無適用法規之錯誤可言。

21 3.又再審原告提起確認之訴，依前開說明，須就其聲明確認
22 之法律關係有無爭執，以判斷確認利益之有無；本件再審
23 被告承認再審原告對系爭景觀池有管理權，即應就再審原
24 告所提之確認聲明判斷有無確認利益，非謂再審被告對於
25 再審原告確認聲明內容一經承認，即應依民事訴訟法第38
26 4條規定為認諾之判決，再審原告主張原確定判決未適用
27 民事訴訟法第384條規定一節，亦屬無據。

28 (二)關於再審原告主張原確定判決認定系爭景觀池為定著物，屬
29 獨立之不動產，適用民法第66條規定顯有錯誤部分：

30 1.按基於所有權對物直接支配之特性，所有權之客體，自須
31 具獨立性。所謂獨立性，並非物理上之觀念，而係社會交

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

2. 查參以臺北縣政府（已改制為新北市政府）工務局88年店雜使字第17號雜項使用執照中「工作物概要」欄記載：詳附表，其「竣工明細表」項次9工程名稱為A式沉砂池，數量3；「工作物用途」欄記載：「整地、…水土保持」，有使用執照存根可稽（見原確定判決卷二第89、93頁）；且系爭環境影響說明書5.2.7「水土保持設施」記載：「……目前其沉砂調洪池大部分已施工完成，且該等水池在平時尚兼景觀水池使用，……詳如附錄Q照片E及圖5.2.7-1，該等水池皆設有坡道，供平時清砂使用。」附錄Q照片E-1至E-4分別記載：「已竣工啟用之景觀式沉砂調節池（景觀池1）」、「已竣工啟用之水保設施及景觀式沉砂調節池（景觀池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。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……」；8.4.2「水土保持防災計畫」三、「調洪沉砂設施」記載：「……本計畫基地調洪沉砂池之淤砂清理，原則上每季一次（視實際淤砂量再行調整），並於颱風季節來臨前再視需要清理該等調洪沉砂池，其清理內容包括：清除池底淤砂、清除雜物及檢修排放口設施等。……且各調洪沉砂池設有維修車道、步道或爬梯等，可供機具或人員抵達調洪池底部，以利清除作業，詳附錄E。……於雨季或颱風前，先將閘門打開，排放池水至低水位，以準備於暴雨來臨時，發揮滯洪沉砂功能。」（節錄部分見原確定判決卷二第95、98、100頁、卷一第289頁）；暨再審被告提出之現場照片（見原確定判決卷二第85至88頁），顯示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）。原確定判決綜合上開事證認定：「系爭景觀池係以鋼筋水泥圍築而成定著於土地，供作為調洪沉砂池使用，並非土地之構成部分，堪認為具有構造上之獨立性；又依系爭景觀池之使用及設置目的，堪認具有調洪沉砂之經濟效益，應認為係屬民法第66條第1項規定之定著物，為獨立之不動產。」（見本院卷第192至193頁），乃係本於認定事實之職權行使判斷，而認系爭景觀池具構造上之獨立性及有獨立之經濟效益，屬定著物而為獨立之不動產，並無適用民法第66條規定之顯有錯誤。

3.至再審原告引用最高法院108年度台抗字第864號裁定、103年度台上字第280號判決、本院96年度抗字第1601號裁定、102年度重上更二字第39號判決、105年度重上字第237號判決、臺灣彰化地方法院106年度訴字第383號判決、臺灣橋頭地方法院105年度訴字第286號判決、臺灣臺中地方法院97年度訴字第2074號判決，主張該等案件就與本件類似之景觀池、魚池、沉沙池、溫泉井等均認定非屬定著物，而與土地附合成為土地之一部，非獨立之不動產等

01 語。惟上開判決並非司法院大法官解釋或憲法法庭裁判，
02 渠等就不同事實之個案具體表示之法律見解，並無拘束法
03 院之效力，縱見解不同，亦無適用法規顯有錯誤規定之適
04 用，故再審原告以原確定判決違背上開判決見解，認原確
05 定判決有適用法規顯有錯誤之再審理由，與法不合。

06 (三)關於再審原告主張原確定判決認定8號函並無民事上授予再
07 審原告排他且單獨之管理○○山莊公共設施管理權之授權關
08 係，有不適用民法第98條及違反經驗法則、論理法則之適用
09 法規錯誤部分：

10 1.按解釋意思表示原屬事實審法院之職權，事實審法院解釋
11 意思表示，縱有不當，亦不生適用法規顯有錯誤之問題
12 （最高法院105年度台再字第15號判決意旨參照）。

13 2.查北水管理局於95年8月10日以水臺建字第09550046500號
14 函向環保署申請增列再審原告為系爭環境影響說明書開發
15 單位，經環保署於95年9月5日以環署綜字第0950064322A
16 號函（下稱環保署同意函）同意備查，說明並提及：

17 「……依來函所附秀岡公司95年8月8日（95）秀岡字第00
18 6號函，係以土地權屬劃分權利義務，然各開發單位除應
19 負各自開發範圍內之權利義務外，上開說明書尚有其他環
20 評承諾，不能以土地劃分權責，凡與開發內容相關，仍屬
21 各開發單位應履行之義務（承諾）；依環境影響評估法第
22 17條規定，開發單位應依環境影響說明書所載之內容及審
23 查結論，切實執行，違反者，本署均將依環境影響評估法
24 第23條處分。」有環保署同意函在卷可稽（見原確定判決
25 卷一第293頁）；嗣秀岡公司於95年10月5日出具8號函，
26 主旨為：「本公司同意永柏企業股份有限公司依『○○○
27 ○○○細部計劃』及『○○山莊興建計劃環境影響說明書』
28 之精神，與其他開發者具有○○山莊所有公共設施之建
29 物、道路、管線等相關設施之共同使用、共同管理、共同
30 分攤費用之責任與義務」，說明三並記載：「永柏公司既
31 已依法成為○○山莊開發單位，並承諾遵守環境影響評估

法等規範之責任義務，自受有使用○○山莊興建計劃公共設施（含建物、道路、相關管線及環保設施）之權利，並負有取得興修提供使用之義務，而開發者亦應分攤前開公共設施投資與管理維護已完成或未完成之費用。」正本送達再審原告，副本送達環保署、相關環評主管機關、環評委員及財團法人台北縣私立○○國民中小學、再審被告、○○山莊陽光特區住戶管理委員會（見5075號卷一第21頁）。

3.由前揭環保署同意函可知係同意增列再審原告為系爭環境影響說明書開發單位，並告以凡與開發內容相關，仍屬各開發單位應履行之義務，須遵循環境影響評估法第17條規定切實執行環境影響說明書、評估書所載之內容及審查結論。原確定判決以秀岡公司提出之8號函係接續於環保署同意函之後，並依8號函主旨已明載再審原告與其他開發者具有○○山莊所有公共設施之建物、道路、管線等相關設施之共同使用、共同管理、共同分攤費用之責任與義務，認定再審原告為系爭環境影響說明書所列開發單位資格而明示再審原告之權利與義務，難認有民事上授予再審原告排他且單獨管理○○山莊所有公共設施管理權之授權關係（見本院卷第194至195頁），並無違反論理法則及經驗法則。又原確定判決解釋8號函當否，依前開說明，亦不生適用法規顯有錯誤。則再審原告主張原確定判決就8號函之解釋有不適用民法第98條及違反經驗法則、論理法則之適用法規顯有錯誤等語，並非可採。

(四)關於再審原告主張原確定判決以空白之系爭預定買賣契約作為債權物權化認定之依據，且住戶依該契約僅取得使用權，並未約定管理權，無從為物權化之認定，而有違反證據法則與論理法則，及不適用民法第767條、第184條規定錯誤部分：

1.查○○山莊興建計畫為位於新店區之「○○○○○都市計劃」之大型新市鎮開發，依法應經環境影響評估，已完成

之建築個案包含○○山莊第一期社區乙情，為再審原告於前訴訟程序所自陳（見5075號卷一第4頁），且兩造皆為系爭環境影響說明書之開發單位，系爭景觀池為系爭環境影響說明書所稱水土保持設施之調洪沉砂池，屬公共設施等節，亦為再審原告於前訴訟程序所不爭執（見原確定判決不爭執事項(一)、(四)，本院卷第189至190頁），又開發單位應切實執行環境影響說明書、評估書所載之內容及審查結論，並為前開環保署同意函所揭示。是○○山莊興建計畫，其中關於興建之建案係作為出售之用，秀岡公司並於申請環評時將系爭預定買賣契約作為附件之一，有系爭環境影響說明書（外放卷）附錄A-20可憑。而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……，由乙方闢建予○○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，……」，系爭預定買賣契約及附件(七)既為系爭環境影響說明書之一部分，原確定判決認定再審原告成為開發單位時，就系爭環境影響說明書內之系爭預定買賣契約第13條第4項及附件(七)內容應為知悉（見本院卷第196頁），自難認有違反證據及論理法則可言。

2. 又系爭環境影響說明書內之系爭預定買賣契約固非實際與住戶訂立之買賣契約，惟秀岡公司既以將來與買受建案之住戶之契約內容，作為向環保署等單位申請環評之用，再審原告於前訴訟程序復未證明秀岡公司實際與住戶訂立契約之內容與系爭預定買賣契約不同，原確定判決依系爭預定買賣契約之約定作為本件有債權物權化認定，自無適用證據法則之錯誤。

01 3.再系爭預定買賣契約第13條第4項既已明定由賣方即秀岡
02 公司闢建屬公共設施之系爭景觀池予○○山莊全體住戶共
03 同使用，且再審被告依公寓大廈管理條例第36條第2款規
04 定就共用部分本得為管理，是原確定判決以縱認再審原告
05 取得系爭景觀池所有權，認定再審原告仍應受系爭預定買
06 賣契約第13條第4項約定住戶取得使用權之拘束，無從請
07 求禁止再審被告就系爭景觀池行使管理權，並無使用權與
08 管理權混淆情事，再審原告執此主張原確定判決有違反論
09 理及證據法則，亦不可採。另原確定判決已於事實及理由
10 欄五、(四)認定再審原告就其主張對系爭景觀池有所有權一
11 節為不足採（見本院卷第193至194頁），再審原告自不得
12 就系爭景觀池行使所有權。則原確定判決於事實及理由欄
13 五、(七)謂再審原告應受拘束系爭預定買賣契約第13條第4
14 項一節，並無影響原確定判決所為再審原告對系爭景觀池
15 無所有權之判斷，再審原告指稱原確定判決此部分認定限
16 制其所有權行使，而有消極未適用民法第767條、第184條
17 之顯有錯誤等語，亦不足取。

18 五、末以，本件係再審原告依原確定判決有民事訴訟法第496條
19 第1項第1款適用法規顯有錯誤之再審事由所提起之再審之
20 訴，再審原告雖主張兩造間另案同就系爭景觀池管理權之誰
21 屬及管理方式涉訟，前經本院111年度上字第787號請求容忍
22 使用行為等事件為判決後，再審原告提起第三審上訴，經11
23 5年7月9日最高法院114年度台上字第479號判決（下稱479號
24 判決）廢棄在案等語（見本院卷第201至203頁）。然再審原
25 告仍未表明依479號判決於本件之再審理由，且亦有違反民
26 事訴訟法第500條第1項所定30日之不變期間內提起之規定；
27 則再審原告援此聲請再開辯論，難認有據，附此敘明。

28 六、綜上所述，再審原告以原確定判決有民事訴訟法第496條第1
29 項第1款再審事由提起本件再審之訴，請求：(一)原確定判決
30 廢棄；(二)前開廢棄部分，駁回再審被告上訴，為無理由，應
31 予駁回。

01 七、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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 八、據上論結，本件再審之訴為無理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日
06 民事第十四庭

07 審判長法 官 李媛媛

08 法 官 周珮琦

09 法 官 蔡子琪

10 正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 （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
14 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
15 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
16 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
17 者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

19 書記官 馬佳瑩