

最高法院民事判決

113年度台上字第739號

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 陳瓊苓律師

張日昌律師

被上訴人 新祥記工程股份有限公司

法定代理人 潘東發

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年1月10日臺灣高等法院第二審判決（109年度重上字第759號），提起一部上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人之法定代理人已變更為黃云，有○○市○○區公所函可稽，並經其具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

二、被上訴人於原審變更之訴主張：秀岡山莊係訴外人秀岡開發事業股份有限公司（下稱秀岡公司）依山坡地開發建築管理辦法及行政院環境保護署（現改制為環境部）於民國89年1月15日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），申請開發許可而興建。秀岡公司為處理該山莊內污水排放，興建如第一審判決附圖（下稱附圖）一所示○○市○○區○○段○號即門牌同區○○○街94號建物及附圖三、原判決附圖增建部分（面積各80平方公尺、1180.80平方公尺、231.26平方公尺），附圖二所示同段2建號即門牌同區○○路0段200號建物、附圖四增建部分（面積各60.84平方公尺、115.73平方公尺，下合稱系爭建物），暨如第一審判決附件一、二所示污水處理機器設備（與系爭建物合稱系爭污水廠），經伊於107年9月14日在臺灣臺北地方法院

01 (下稱臺北地院) 97年度執破字第3號破產程序(下稱系爭
02 破產程序)中拍定取得其所有權,現由伊占有、管理維護。
03 惟上訴人長期向居民收取污水處理廠管理費、與台灣電力股
04 份有限公司訂定供電契約,並於108年4月聲請臺北地院108
05 年度全字第141號(下稱第141號)定暫時狀態處分裁定,禁
06 止伊為妨礙其管理系爭污水廠之行為,致伊就該污水廠之排
07 他管理權處於不安之狀態等情。爰於原審審理時,變更依民
08 法第767條第1項後段規定,求為(一)確認上訴人就系爭污水廠
09 之管理權不存在,及(二)命上訴人不得為妨害伊占有、使用、
10 管理系爭污水廠行為之判決(其餘未繫屬本院部分,不予贅
11 述)。

12 三、上訴人則以:被上訴人現實際管理系爭污水廠,伊無妨害其
13 管理之行為;伊向住戶收取維持系爭污水廠運作產生之費
14 用,並非管理費。且依大台北華城細部計畫土地使用分區管
15 制要點(下稱系爭管制要點)第17條第4款、環境影響評估
16 法(下稱環評法)第17條及系爭環境說明書,伊得對系爭污
17 水廠為必要維護行為,被上訴人不得排除或禁止。又秀岡山
18 莊係具有整體不可分性之集居地區,系爭污水廠自91年間即
19 由秀岡公司交由訴外人聯岡開發事業股份有限公司(下稱聯
20 岡公司)移交伊及秀岡山莊陽光特區管理委員會、財團法人
21 新北市康橋高級中學共同成立之秀岡山莊管理中心(嗣更名
22 為秀岡山莊公共事務聯合管理委員會,下稱秀岡聯管會)維
23 護管理,被上訴人為秀岡公司之繼受人,依公寓大廈管理條
24 例第53條、第10條第2項、第24條第1項及民法第799條之1第
25 4項規定,應繼受秀岡公司之權利義務,伊得繼續管理等
26 語,資為抗辯。

27 四、原審就被上訴人變更之訴,判決如其上述聲明,係以:

28 (一)系爭污水廠原為秀岡公司興建並取得所有權,嗣聯岡公司建
29 請秀岡聯管會接管。被上訴人於系爭破產程序中拍定取得其
30 所有權,依民法第765條規定,其於法令限制範圍內,有排
31 他之管理權限。

01 (二)環評法第17條規定：「開發單位應依環境影響說明書、評估
02 書所載之內容及審查結論，切實執行」，系爭管制要點第17
03 條第4款規定：「本計畫區內各項公共設施由開發者自行負
04 擔，取得興修，供居民使用」，係課秀岡山莊開發單位興修
05 公共設施並切實執行之行政責任，非得當然合法管理他人所
06 有公共設施，而排除或限制公共設施所有人行使私法上所有
07 人之權利。又從事山坡地建築之起造人，依山坡地建築管理
08 辦法第3條第1項第1款、第4條第5款規定，於申請雜項執照
09 時應檢附依環評法實施環境影響評估審查通過之文件，惟此
10 僅係開發單位應履行主管機關審查結論或環境保護之承諾；
11 另系爭環境說明書係開發單位依環評法申請許可時，向目的
12 事業主管機關提出，轉送主管機關作成審查結論公告，其第
13 9章9.1環境保護工作各種設施所需經費、9.3管理經費來
14 源、表9.1-1環境保護工作經費第5點，則係說明環境保護工
15 作各種設施所需經費來源，均無從發生私法權利義務之變
16 動。

17 (三)秀岡公司與秀岡山莊全體住戶簽訂之土地房屋預定買賣契約
18 書第13條第4項約定：「乙方(即秀岡公司)依計劃留設之道
19 路、步道、綠帶及其他公共設施等，由乙方闢建交予秀岡山
20 莊全體住戶共同使用，由乙方或其指定之人管理，甲方(即
21 買方)得依有關規定使用，並同意分攤其管理及維護等費
22 用」；附件「遵守住戶守則暨管理服務規章同意書」第2條
23 明定「公共設備」包含污水處理設備，足見僅約定秀岡公司
24 將公共設施提供秀岡山莊永久使用，未將其所有權或用益物
25 權一併移轉。另依91年7月1日起至93年6月30日止擔任上訴
26 人主任委員之證人倪彰鴻所言，及系爭破產程序拍賣公告使
27 用情形之記載，可知秀岡公司於破產宣告前，因財務惡化無
28 力負擔秀岡山莊公共設施管理維護費用，將系爭污水廠交由
29 上訴人、秀岡聯管會維護，並由其等支付相關費用，其約定
30 具有相對性，僅在雙方當事人間發生效力，被上訴人非該約
31 定之當事人，自不受拘束。又公寓大廈管理條例第53條、第

01 10條第2項、第24條第1項、民法第799條之1第4項規定，係
02 規範集居地區之區分所有權之繼受人，就共同設施之共同使
03 用、管理、分攤費用之權利義務。秀岡公司非秀岡山莊內社
04 區之區分所有權人，被上訴人亦非各該社區區分所有權人之
05 繼受人，而僅繼受系爭污水廠，自無適用上開規定之餘地。
06 再參以新北市政府環境保護局於上訴人所取得107年7月30日
07 系爭污水廠水污染防治許可證效期間屆滿前，即於112年8月
08 31日改核發水污染防治許可證予被上訴人，益見上訴人就系
09 爭污水廠亦不再負有水污染防治法所定管理人義務。

10 (四)上訴人於108年4月間以被上訴人侵害其就系爭污水廠管理權
11 為由，聲請第141號裁定，准其供擔保後禁止被上訴人為妨
12 礙其管理該污水廠之行為；上訴人另供擔保免為本件第一審
13 判命遷讓返還系爭污水廠之假執行，非無妨害被上訴人就系
14 爭污水廠之占有、排他管理之虞，且兩造就上訴人對該污水
15 廠之管理權存否有爭執，被上訴人有受確認判決之利益，無
16 權利濫用或違反誠信原則。從而，被上訴人依民法第767條
17 第1項後段規定，請求確認上訴人就系爭污水廠管理權不存
18 在，及不得有妨害被上訴人占有、使用、管理之行為，為有
19 理由，應予准許。

20 五、按公寓大廈管理條例第3條第4款所謂共用部分，係指公寓大
21 廈專有部分以外之其他部分（包括基地在內）及不屬專有之
22 附屬建築物，而供共同使用者；如建築物坐落之地面、基
23 礎、主要牆壁及屋頂、走廊、大廳、樓梯間、電梯間、共同
24 出入口、庭院、中央空調系統與其他既成之共同使用部分及
25 其他為使用財產之必要或便利或維護安全所必要之設施，此
26 觀其立法理由即明。且因該共用部分構造上及使用上不具獨
27 立性，且由區分所有權人按其應有部分有所有權，為加強公
28 寓大廈建築物之管理維護，以提昇住戶居住品質，同條例第
29 10條第2項本文明定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
30 負責人或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分
31 所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。又法律上所謂準

01 用，係立法者基於立法經濟考量，就某特定事項，因相類似
02 之事實，法律上已有明文規定，乃以法律規定間接引用該規
03 定，故必須性質相類似者，始有準用餘地。另公寓大廈管理
04 條例第53條規定，多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，
05 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，
06 其管理及組織準用本條例之規定，考其立法目的，在便利共
07 同事務之推展及自主性管理。倘該集居地區共同設施有構造
08 上之獨立性，並有獨立之經濟效益，且非屬集居地區各自獨
09 立使用建築物之附屬物或為各所有人共有，而為獨立之物，
10 縱與其他建築物利用關係密切，或其他建築物所有人對該共
11 同設施依契約約定或依法律規定享有利用權，其性質仍與同
12 條例第3條第4款規定專有部分以外之其他部分及不屬專有之
13 附屬建築物，而供共同使用之共用部分不同，尚無準用同條
14 例第10條第2項規定，由該集居地區管理負責人或管理委員
15 會管理之餘地。查系爭污水廠係秀岡公司開發秀岡山莊所興
16 建公共設施系統之一，供山莊全部社區永久利用，非上訴人
17 所屬社區專用，且為已登記之建物，被上訴人對之有所有
18 權，被上訴人亦非秀岡公司與上訴人或秀岡聯管會間就系爭
19 污水廠管理維護債權約定之當事人，為原審合法確定之事
20 實。則系爭污水廠非秀岡山莊之附屬建築物，亦非山莊各該
21 社區各自獨立使用之建築物，且非專屬上訴人所屬社區住戶
22 使用，被上訴人雖自秀岡公司繼受取得其所有權，尚無準用
23 該條例第10條第2項規定，由上訴人管理之餘地。另上訴人
24 原經秀岡公司或聯岡公司同意，管理系爭污水廠，並非基於
25 公寓大廈管理條例或規約所定；系爭破產程序拍賣公告僅記
26 載系爭污水廠由上訴人、秀岡聯管會維護，未記載由其管
27 理，系爭污水廠亦非專供上訴人所屬社區住戶使用，上訴人
28 尚無從依同條例第24條第1項、民法第799條之1第4項規定，
29 主張有債權物權化之適用而就該污水廠取得管理權。則被上
30 訴人對系爭污水廠有所有權，其依民法第765條規定，於法
31 令限制範圍內，使用、收益其所有物，並排除他人干涉，無

01 悖於公共利益及誠信原則。原審因認上訴人對系爭污水廠無
02 管理權，經核於法並無不合。上訴論旨，指摘原判決違背法
03 令，求予廢棄，非有理由。

04 六、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第4
05 49、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 8 月 15 日

07 最高法院民事第四庭

08 審判長法官 盧 彥 如

09 法官 翁 金 緞

10 法官 蔡 和 憲

11 法官 林 慧 貞

12 法官 周 舒 雁

13 本件正本證明與原本無異

14 書 記 官 李 嘉 銘

15 中 華 民 國 113 年 8 月 21 日