

# 最高法院民事判決

114年度台上字第1542號

上訴人 張世興

訴訟代理人 張日昌律師

陳瓊苓律師

被上訴人 吳啟孝律師即秀岡開發事業股份有限公司破產管理人

參加人 永柏企業股份有限公司

法定代理人 鄭中平

上列當事人間第三人異議之訴等（追加之訴）事件，上訴人對於中華民國114年5月13日臺灣高等法院第二審更審判決（113年度上更一字第65號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、上訴人主張：臺灣臺北地方法院97年度執破字第3號破產執行事件（下稱系爭破產執行事件）拍賣破產人秀岡開發事業股份有限公司（下稱秀岡公司，被上訴人為其破產管理人）所有坐落新北市○○區○○段00-00地號土地上之8號水池及加壓站、同段00-00、00-00地號土地上10號甲水池、加壓站及其附屬機器設備（下合稱系爭加壓站），係秀岡公司承諾提供伊所有之同區○○○街0巷00號房屋（下稱系爭房屋）及所屬秀岡山莊社區住戶永久使用之必要自來水供水設施，被上訴人及買受者均應受拘束，不得妨害伊使用或索討費用，依環境影響評估法第16條及秀岡山莊環境影響說明書（下稱系爭環境說明書）第5章之記載，與秀岡公司間土地房屋預定買賣契約書（下稱房地買賣契約書）第13條第4項約定、秀岡山莊第一期住戶管理委員會與秀岡公司民國96年

01 1月30日簽署確認書（下稱系爭確認書）、自來水法第23  
02 條、類推適用自來水法第61條之1、第61條之2，民法第800  
03 條之1準用第780條前段、第786條、第836條之2、第767條第  
04 1項、第799條之1第4項、第962條規定（下合稱系爭約定及  
05 規定），伊對系爭加壓站有債權及物權性質之使用權存在等  
06 情。爰求為確認伊對系爭加壓站使用權存在之判決（此為上  
07 訴人於原審前審追加之訴，其餘未繫屬本院者，不予贅  
08 述）。

09 二、被上訴人則以：伊未禁止或阻撓上訴人使用系爭加壓站，系  
10 爭破產執行事件拍賣公告（下稱系爭拍賣公告）記載拍定人  
11 不得變更拍賣標的物之用途，無妨害上訴人日後用水之虞，  
12 且本判決不能禁止繼受人主張權利，其無確認利益等語，資  
13 為抗辯。

14 三、原審駁回上訴人追加之訴，係以：

15 (一)系爭加壓站係依臺北自來水事業處88年7月30日北市水供字  
16 第0000000000號函審查合格之「大台北華城-秀岡山莊自來  
17 水系統」供水計畫書（下稱供水計畫書）申請新設供水，為  
18 上訴人所有系爭房屋之供水設施，上訴人有約定使用權，為  
19 被上訴人所不爭。且系爭加壓站尚未拍定，本件訴訟無法預  
20 為排除未來買受者妨害上訴人使用之行為，故上訴人無確認  
21 利益。

22 (二)又房地買賣契約書第13條第4項、系爭確認書第2條及系爭環  
23 境說明書第5章5.2.9公共設施系統等項固載明：秀岡山莊各  
24 戶買受人，除取得房地所有權外，秀岡公司所闢建包含系爭  
25 加壓站在內之供水系統等公共設施（含污水處理廠及自來水  
26 加壓站），提供予住戶永久使用，住戶支付價款中一部分為  
27 其對價等情，惟僅屬各住戶與秀岡公司間之債權約定。又上  
28 訴人自陳秀岡山莊現住戶僅為第一期之部分住戶，該山莊住  
29 戶守則（下稱住戶守則）未經全體社區居民共同參與約定，  
30 或召開社區大會決議通過，非屬公寓大廈管理條例第3條第

01 12款規定之規約，難認全體住戶就系爭加壓站之共用達成合  
02 意，無適用同條例第53條及民法第799條之1第4項規定，亦  
03 不得因住戶守則第2條有關供水設施之記載，謂系爭加壓站  
04 已明定為該社區之法定或約定共用部分、公共設施，而以規  
05 約或以上訴人與秀岡公司間使用權之約定拘束繼受取得該加  
06 壓站之買受人。

07 (三)系爭拍賣公告附表「使用情形」欄載明系爭加壓站未經保存  
08 登記；難由其登記或系爭房屋之所有權登記認係上訴人所有  
09 或共有，或為系爭房屋或秀岡山莊構造之一部，或為其附屬  
10 物、附屬建築物或從物。被上訴人否認上訴人有管理權，其  
11 僅於占有有遭侵奪之虞時，始得依民法第962條後段規定行  
12 使權利，難認已舉證其有物權之使用權。

13 (四)民法第780條前段規定，乃土地所有權人為排疏土地上之  
14 水，得利用鄰地所有權人之排水設施，與系爭加壓站係將自  
15 來水加壓引入秀岡山莊供住戶使用之情形不同，無從適用或  
16 準用該規定。且物權除依法律或習慣外，不得創設；地上權  
17 須以土地為設定標的，是上訴人不得主張依自來水法第23  
18 條、類推適用同法第61之1條第5項規定，創設其對系爭加壓  
19 站享有類似地上權之物權或物權之使用權，亦無從對繼受取  
20 得系爭加壓站之第三人主張權利。

21 (五)從而，上訴人依系爭約定及規定，請求確認對系爭加壓站之  
22 使用權存在，為無理由等詞，為其判斷基礎。

#### 23 四、本院之判斷：

24 (一)按所謂類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性  
25 質相類似事項之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通  
26 念以填補法律漏洞的方法。得否類推適用，應先探求法律規  
27 定之規範目的，再判斷得否基於同一法律理由，依平等原則  
28 將該法律規定，類推及於未經法律規範之事項。次按我國民  
29 法不動產相鄰關係之制度，旨在調和相鄰不動產利用上之衝  
30 突，而擴張或限制相鄰不動產所有權之權能，以發揮各不動  
31 產之最大經濟機能，乃重在不動產利用人間權利義務關係之

01 調和，不以相鄰不動產所有人間者為限，亦不以各該不動產  
02 相互緊鄰為必要。民法第780條規定土地所有人因使其土地  
03 之水通過，得使用鄰地所有人所設置之工作物。其立法理由  
04 係因鄰地所有人為疏水而設置工作物，其他土地所有人如不  
05 能使用，必更設置同一目的之工作物，曠廢財物殊甚之故。  
06 依98年1月23日增訂之同法第800條之1規定，上開規定於其  
07 他土地、建築物或其他工作物利用人準用之。即不動產之相  
08 鄰關係，不僅指相鄰土地之所有人或利用人相互間，建築物  
09 之所有人或利用人相互間，甚係土地或建築物之所有人或利  
10 用人相互交錯間，原則上均包括在內。又水乃生存不可或  
11 缺之要素，安全穩定之供水設施乃維持人性尊嚴衛生生活之必  
12 要條件，與排水之下水道或污水處理廠，同屬民生必備之重  
13 要設施。因應社會演進變遷，集居生活態樣不一，不動產所  
14 有人為維持生存水源，有使用鄰地或工作物所有人所設置自  
15 來水池及加壓站等供水設備工作物之必要，且無不符合該工  
16 作物原設置之用途及功能時，與民法第800條之1準用第780  
17 條規定之排水權、過水權，係土地所有人土地上之水自高處  
18 往低處通過他人土地而得使用他人土地或土地上工作物之  
19 情形類似。惟我國民法就因有民生用水需要，而有使用他人  
20 土地或工作物，自他處或低處加壓引水至土地或不動產必要  
21 之情形，未設規定，自屬法律漏洞，基於相類似事物應為相  
22 類似處理之平等原則，自應類推適用民法第800條之1準用第  
23 780條規定。又此屬相鄰關係所生所有權內容之限制或擴張，  
24 具有物權性質及對世效力，不因不動產主體之變動而受影  
25 響，且係基於不動產相鄰關係而享有之使用利益，與工作物  
26 之設置人同意提供特定他方於一定範圍內使用之債權相對  
27 關係，性質並不相同，且非創設物權，不違背物權法定主義。  
28 尤不因有該債權性質之使用權，即否定其依上開說明得取  
29 得之物權。

30 (二)查系爭加壓站乃秀岡公司興建之未登記建物，依供水計畫書  
31 申請由上訴人所有系爭房屋及秀岡山莊社區住戶永久使用之

01 公共供水設施，上訴人為該供水設施之利用人，為原審認定  
02 之事實。又觀之卷附臺北自來水事業處109年6月24日函文記  
03 載，系爭房屋所在之秀岡山莊為自來水事業處水壓無法到達  
04 之地區，故依自來水法第23條第2項規定及同法第58條授權  
05 訂定之臺北自來水事業處營業章程第6條規定，由用戶等自  
06 行付費安裝及管理維護加壓受水設備（見一審卷一第489  
07 頁）；系爭拍賣公告「使用情形」欄載明拍賣標的物為自來  
08 水供應使用用途之水池及加壓站（見一審卷一第91頁），似  
09 見系爭加壓站供給系爭房屋及上訴人為維持生存所必需之自  
10 來水，且其設置目的原即預定為系爭房屋所在秀岡山莊住戶  
11 永久供水使用。果爾，為保障上訴人取得民生用水（自來  
12 水）之基本生存尊嚴，免其耗費資源重新建置加壓用水設  
13 備，其主張類推適用民法第800條之1準用第780條等規定等  
14 語（見原審更一卷第26頁）？是否全無足取？自有再事研求  
15 之必要。又按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利  
16 益者，不得提起，民事訴訟法第247條定有明文。是以確認  
17 訴訟，主張其法律上地位有請求法院除去其不安狀態以解決  
18 紛爭之必要者，即有確認利益。被上訴人抗辯：上訴人過水  
19 權之主張，違反物權法定原則，不合民法規定等語（見原審  
20 更一卷第354頁），已否認上訴人對系爭加壓站有物權性質  
21 之使用權，能否謂其就此無確認利益，亦滋疑義。原審逕謂  
22 上訴人就系爭加壓站無物權之使用權及其無確認利益，進而  
23 為其不利之判斷，自有適用上開法規不當之違法。

24 (三)上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

25 五、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第477條第1項  
26 、第478條第2項，判決如主文。

27 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日

28 最高法院民事第九庭

29 審判長法官 周 舒 雁

30 法官 陳 麗 玲

31 法官 方 彬 彬

01

法官 陳 婷 玉

02

法官 蘇 姿 月

03 本件正本證明與原本無異

04

書 記 官 區 衿 綾

05

中 華 民 國 115 年 6 月 3 日