

最高法院民事判決

114年度台上字第479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 秀岡山莊第一期社區管理委員會

法定代理人 陳俊瑋

訴訟代理人 黃聖展律師

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

被上訴人 康橋學校財團法人

法定代理人 李萬吉

上列當事人間請求容忍管理使用行為等事件，上訴人對於中華民國113年11月12日臺灣高等法院第二審判決（111年度上字第787號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人為給付及駁回上訴人之上訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件上訴第三審後，被上訴人秀岡山莊第一期社區管理委員會（下稱秀岡一期管委會）之法定代理人變更為陳俊瑋，茲據其具狀聲明承受訴訟，有新北市新店區公所函可稽，核無不合，先予敘明。

二、被上訴人主張：

（一）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）在新北市新店溪上游開發之新市鎮，位在水源保護區。秀岡公司依改制前行政院環境保護署（下稱環保署，即現環境部）核准之秀岡山莊興建計畫環境影響說明書（下稱系爭環境影響說明書）開發興建秀岡山莊，於其所有○○市○○區○○段71-2、72、86-18、85-19地號土地（下稱系爭土地，嗣經買賣、信託為原因，於民國105年8月9日登記於上

訴人名下)上,設置如原判決附圖(下稱附圖)一編號A、B、C、D所示之景觀池1、2(合稱系爭景觀池),作為水土保持設施之調洪沉砂池,供作秀岡山莊整體基地之排水、防洪設施之一部,與系爭土地為各別之不動產。秀岡山莊興建計畫嗣陸續完成秀岡山莊第一期社區、秀岡山莊陽光特區及私立康橋雙語學校秀岡校區,迄今仍持續進行。秀岡公司興建完成秀岡山莊A、B區住宅區後,於87、88年間交屋予住戶,並將包括系爭景觀池在內之公共設施交付秀岡一期管委會管理及全體住戶使用,復於91年10月3日邀集被上訴人等3人共同成立「秀岡山莊管理中心」,管理秀岡山莊內公共設施,且於96年1月30日與秀岡一期管委會簽訂確認書(下稱系爭確認書)。依系爭環境影響說明書8.3.2-(2)、9.1、表9.1-1等條款,秀岡一期管委會及上訴人均有管理維護系爭景觀池之義務,且依秀岡公司與訴外人台鳳股份有限公司(下稱台鳳公司)簽訂之土地買賣契約書,台鳳公司買受土地所有權後,應依公寓大廈管理條例(下稱大廈管理條例)規定,遵守秀岡山莊第一期住戶規約,概括承受秀岡公司於大台北華城社區內之各項權利義務。上訴人其後輾轉自台鳳公司受讓取得系爭土地,亦當繼受秀岡公司與全體住戶關於大台北華城細部計畫土地使用分區管制要點【即「變更臺北水源特定區(含南、北勢溪部分)細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)書」關於大台北華城地區部分之內容,下稱大台北華城管制要點】第17條4款規定、系爭環境影響說明書附錄A-20秀岡山莊土地房屋預定買賣契約書第13條「其他約定(四)」(下稱系爭約定)及秀岡公司與住戶間之土地房屋預定買賣契約書第13條「其他約定(四)」關於公共設施供住戶使用、管理約定之拘束。再者,上訴人禁止秀岡一期管委會管理使用系爭景觀池,將使系爭景觀池無法發揮防洪、疏濬等功能,秀岡山莊住戶之房屋有受侵害之虞,其等所有權之行使遭受妨害,上訴人自有容忍秀岡一期管委會管理、使用及被上訴人秀岡山莊陽光特區管理委員會(下稱陽

01 光特區管委會）、康橋學校財團法人（下稱康橋學校，合稱
02 陽光特區管委會2人）使用系爭景觀池之義務，不得禁止或
03 妨礙秀岡一期管委會為進行防洪、疏濬等管理及使用、陽光
04 特區管委會2人使用所需，通行系爭景觀池周遭道路即附圖
05 二編號A1至A35與B1至B7所示之道路（下稱系爭道路）等
06 情。

07 (二)爰依民法第767條第1項中段、第776條、第778條第1項、第7
08 79第1項、第780條、第800條之1規定，大台北華城管制要點
09 第17條第4款、系爭環境影響說明書8.3.2及附錄系爭約定、
10 秀岡公司95年10月5日(95)秀岡字第8號函、系爭確認書、環
11 境影響評估法（下稱環評法）第17條、大廈管理條例第10條
12 第2項、第24條、第53條規定；陽光特區管委會2人另依大廈
13 管理條例第53條準用第9條第2項、第4項規定及秀岡山莊第
14 一期住戶規約，求為命上訴人容忍秀岡一期管委會就系爭景
15 觀池為防洪、疏濬等管理之行為，不得就系爭道路設置柵
16 欄、保全人員及其他障礙物妨害秀岡一期管委會為防洪及疏
17 濬等管理之行為（下稱系爭妨害行為）；暨容忍被上訴人等3
18 人使用系爭景觀池，不得為妨害其等使用之行為之判決（未
19 繫屬本院者，不另論述）。

20 三、上訴人則以：伊於95年9月5日經秀岡公司向環保署申請增列
21 為開發單位，授權伊就秀岡山莊內之公共設施有管理使用權
22 限，系爭景觀池係附著於系爭土地具有調洪功能之沉沙池，
23 並無獨立所有權，由伊取得所有權，秀岡一期管委會無管理
24 使用權限。又系爭確認書並非真正，內容與實情亦非相符。
25 另環評法第17條及系爭環境影響說明書，係規範開發單位於
26 環境保護事項上應負之公法上義務，無從作為秀岡一期管委
27 會私法上管理權之權源。且系爭環境影響說明書8.3.2一(2)
28 並非公共設施實體設備之管理規範，秀岡山莊興建計畫迄未
29 開發完成，尚未進入營運期間，應由開發單位，而非社區管
30 理委員會負責管理。縱認秀岡山莊進入營運期間，惟負責環
31 境管理與督導者應係整體秀岡山莊興建計畫完成後成立之社

01 區管理委員會，並非秀岡一期管委會，秀岡一期管委會對系
02 爭景觀池自不具管理使用權限。即使認為被上訴人得使用系
03 爭景觀池，亦僅得為排水，而不得為防洪、疏濬、清淤等行
04 為等語，資為抗辯。

05 四、原審廢棄第一審所為秀岡一期管委會敗訴部分之判決（即請
06 求上訴人容忍秀岡一期管委會就系爭景觀池為防洪及疏濬等
07 管理之行為，不得為系爭妨害行為），改判如其聲明；並維
08 持第一審所為上訴人敗訴之判決（即命上訴人容忍被上訴人
09 等3人使用系爭景觀池，不得為妨害其等使用之行為），駁
10 回其上訴，無非以：

11 (一)秀岡山莊係秀岡公司依山坡地開發建築管理辦法（92年3月2
12 6日修正名稱為山坡地建築管理辦法）及環保署核准之系爭
13 環境影響說明書申請開發許可後興建。康橋學校、上訴人、
14 秀岡一期管委會、陽光特區管委會依序於92年5月30日、95
15 年9月5日、103年6月20日、103年7月8日經環保署備查增列
16 為系爭環境影響說明書之開發單位。系爭土地於85年9月10
17 日由秀岡公司取得所有權，嗣輾轉於105年8月9日信託登記
18 於上訴人名下。秀岡公司於系爭土地設置之系爭景觀池，為
19 系爭環境影響說明書所稱水土保持設施之調洪沉砂池，係秀
20 岡山莊之公共設施之事實，為兩造所不爭。

21 (二)秀岡一期管委會、陽光特區管委會已完成管理委員會組織設
22 立，關於系爭景觀池所為本件請求，有訴訟實施權。系爭景
23 觀池係以鋼筋水泥圍築而定著於土地上，供作排水系統之調
24 洪沉砂池使用，並非土地之構成部分，具有構造上獨立性及
25 調洪沉砂排水之經濟效益，屬民法第66條第1項規定之定著
26 物，為獨立之不動產，不因上訴人係系爭土地所有權人而歸
27 其所有。依系爭環境影響說明書8.3.2一(2)、附錄系爭約
28 定、附件(七)第1條及秀岡公司與買方住戶簽訂之預定買賣契
29 約書第12條第6項，暨系爭確認書第1條、第2條約定，秀岡
30 公司闢建之公共設施於建竣後應交予秀岡山莊全體住戶共同
31 使用，秀岡山莊之住戶就系爭景觀池有使用權，且已經秀岡

01 公司於87年秀岡一期管委會成立後，將相關公共設施交付予
02 秀岡一期管委會管理。綜參歷年秀岡山莊景觀維護合約、會
03 議紀錄及另案證人倪彰鴻之證述，可知秀岡公司於91年間召
04 集被上訴人等3人設立「秀岡山莊管理中心（嗣更名為秀岡
05 山莊公共事務聯合管理委員會）」管理維護秀岡山莊公共設
06 施，即授予秀岡一期管委會相關公共設施之管理權，並交付
07 其管理，則秀岡一期管委會為管理系爭景觀池，當有通行系
08 爭景觀池之周遭道路即系爭道路之必要。上訴人於95年9月5
09 日列為系爭環境影響說明書之開發單位，自應知悉系爭景觀
10 池屬秀岡山莊公共設施排水系統之一部，秀岡公司同意將之
11 提供予秀岡山莊內房屋及土地所有權人共用，依債權物權化
12 之法理，該債權契約對於上訴人繼續存在，則秀岡一期管委
13 會請求上訴人容忍其管理、使用系爭景觀池，不得為系爭妨
14 害行為，陽光特區管委會請求上訴人容忍其使用系爭景觀
15 池，不得妨害其使用，均屬有據。又康橋學校為秀岡山莊內
16 之土地、建物所有人，亦有使用系爭景觀池之必要，其依大
17 廈管理條例第53條準用第9條第2項規定，請求上訴人容忍其
18 使用系爭景觀池，不得妨害其使用，亦無不合。從而，秀岡
19 一期管委會、陽光特區管委會依系爭環境影響說明書之附錄
20 系爭約定，康橋學校依大廈管理條例第53條準用第9條第2項
21 規定，請求上訴人容忍秀岡一期管委會就系爭景觀池為防洪
22 及疏濬等管理之行為，不得為系爭妨害行為，暨容忍被上訴
23 人等3人使用系爭景觀池，不得為妨害其等使用之行為，均
24 為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

25 五、本院判斷：

- 26 (一)按債權關係原則上僅存於特定人與特定人之間，契約當事人
27 間之約定對於第三人並無任何拘束力。又以占有使用土地為
28 標的所訂立繼續性債權契約之目的，倘在配合社區發展、促
29 進社會經濟或公共利益，且該社區團體成員已共同繼續長期
30 占有使用所交付之土地，如該債權契約對受讓土地所有權之
31 第三人發生效力，方能維持契約原先所欲達成之目的，及維

持法律秩序之安定，俾締結該債權契約之本旨及社會公益得以實現，於第三人明知或可得而知該債權契約存在及土地之占有實況，若使其受該拘束不會致其財產權受不測損害之虞，復不悖公平正義及誠信原則者，例外令第三人受該債權契約關於土地繼續為社區團體成員共同占有法效所拘束；亦即社區團體成員於第三人對其行使所有權時，在民法第148條誠信原則限度內適當地將第三人之土地所有權權能範圍有所限制。查秀岡公司於所有系爭土地設置系爭景觀池，同意供秀岡山莊內房屋及土地所有權人共用，於91年間授予秀岡一期管委會管理權並交付其管理，上訴人其後於105年8月9日登記取得系爭土地之事實，固為原審所認定（見原判決第9頁、第11頁）。惟依上說明，上訴人為系爭土地之受讓人，與秀岡一期管委會、陽光特區管委會間並無任何契約（債權）關係，秀岡一期管委會、陽光特區管委會逕依其等與秀岡公司間之債權契約，請求上訴人容忍其管理、使用系爭景觀池，是否符合誠信原則？非無詳予研求之餘地。原審未遑詳究，逕以債權物權化之法理，而為不利上訴人之判決，自嫌疏略。

(二)次按大廈管理條例第3條第4款所謂共用部分，係指公寓大廈專有部分以外之其他部分（包括基地在內）及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；如建築物坐落之地面、基礎、主要牆壁及屋頂、走廊、大廳、樓梯間、電梯間、共同出入口、庭院、中央空調系統與其他既成之共同使用部分及其他為使用財產之必要或便利或維護安全所必要之設施，此觀其立法理由即明。另同條例第53條規定，多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，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，其管理及組織準用本條例之規定，考其立法目的，在便利共同事務之推展及自主性管理，僅該集居地區之「管理及組織」準用該條例之相關規定。倘該集居地區之共同設施有構造上之獨立性，並有獨立之經濟效益，且非屬集居地區各自獨立使用建築物之附屬物或各所有人共

有，而為有獨立所有權之物，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，其性質仍與同條例第3條第4款「專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用之共用部分」不同，應無適用上開條例第53條規定再準用同條例相關規定之餘地。查系爭景觀池係秀岡公司開發秀岡山莊興建之公共設施之一，具有構造上獨立性及調洪沉砂排水之經濟效益，為獨立之不動產，既為原審所認定（見原判決第14頁）。果爾，系爭景觀池似非屬集居地區各自獨立使用建築物之附屬物或為各共有人所有，其性質與大廈管理條例第3條第4款規定之共用部分不同，無同條例第53條規定之適用。原審未詳查細究，逕依大廈管理條例第53條規定準用第9條第2項規定，就康橋學校部分為不利上訴人之判決，亦有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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

中 華 民 國 115 年 7 月 9 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 林 金 吾

法官 徐 福 晋

法官 高 榮 宏

法官 林 慧 貞

法官 藍 雅 清

本件正本證明與原本無異

書 記 官 林 沛 侯

中 華 民 國 115 年 7 月 27 日