最高法院民事判決

107年度台上字第306號

上　訴　人　秀岡山莊第一期社區管理委員會
法定代理人　吳榮旋
上　訴　人　秀岡山莊陽光特區管理委員會
法定代理人　黃雅慧
上　訴　人　康橋學校財團法人
法定代理人　李萬吉
共　　同
訴訟代理人　張世興律師
被上訴人　吳啟孝律師（即秀岡開發事業股份有限公司之破產管理人）
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事件，上訴人對於中華民國 106 年10月24日臺灣高等法院第二審更審判決（105 年度上更㈠字第72號），提起上訴，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

本件上訴人主張：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）所屬住戶（109 戶）、秀岡山莊陽光特區管理委員會（下稱秀岡陽光管委會）所屬住戶（64戶）及康橋學校財團法人（下稱康橋學校），均係秀岡山莊集居地區（下稱秀岡山莊社區）之住戶。破產人秀岡開發事業股份有限公司（下稱秀岡公司）依行政院環境保護署核准之「秀岡山莊興建計畫環境影響說明書」（下稱系爭環境說明書）開發興建秀岡山莊社區。如原判決附表所示加壓站（含其內機械設備，下稱系爭加壓站）設置於秀岡山莊社區內，係屬開發興建秀岡山莊社區所必備之共用設施及系爭環境說明書許可開發之自來水供水系統公共設施之一，屬秀岡山莊社區全體區分所有權人之共有部分，秀岡公司並已依

契約之約定，將之交付社區管理委員會管理維護迄今。又秀岡公司於民國92年6月26日將系爭加壓站之所有權讓與訴外人東興工程股份有限公司（下稱東興公司），伊再自東興公司受讓取得系爭加壓站之事實上處分權。而被上訴人以系爭加壓站屬於秀岡公司之破產財團為由，以臺灣臺北地方法院97年度執破字第3號破產強制執行事件（下稱系爭破產執行事件）就系爭加壓站予以查封並定期拍賣，侵害伊社區全體區分所有權人之權利等情。依強制執行法第15條第1項規定，求為 (1)撤銷系爭破產執行事件就系爭加壓站所為強制執行程序，(2) 確認系爭加壓站為秀岡一期管委會、秀岡陽光管委會所屬全體區分所有權人及康橋學校所有及有事實上處分權之判決（第一審共同原告秀岡山莊公共事務聯合管理委員會【下稱秀岡聯管會】部分，業受敗訴判決確定。另秀岡陽光管委會、康橋學校係於原審追加為原告；上訴人請求確認就系爭加壓站有事實上處分權部分，係於原審追加）。

被上訴人及參加人則以：系爭加壓站係由秀岡公司起造，提供予秀岡山莊社區之所有住戶使用，屬於秀岡山莊社區之私有公共設施，與秀岡山莊社區內之獨立建築物並無主從關係，並非各該建築物之共用部分。秀岡山莊社區之所有住戶就系爭加壓站有永久使用權，系爭破產執行事件就系爭加壓站之拍賣結果，不妨害上訴人之使用權等語，資為抗辯。

原審以：秀岡公司依系爭環境說明書開發興建秀岡山莊社區，系爭加壓站設置於秀岡山莊社區內，屬開發興建秀岡山莊社區公共設施之一部分，係由秀岡公司於88年4月間出資興建完成；被上訴人嗣以系爭加壓站屬於破產財團之財產為由，予以查封、定期拍賣，為兩造所不爭。秀岡一期管委會、秀岡陽光管委會主張系爭加壓站為其所屬全體區分所有權人共有、共用，因被上訴人查封、拍賣系爭加壓站，致系爭加壓站之權利歸屬發生爭議，則其等本於管理系爭加壓站之職權，就本件訴訟有訴訟實施權。按公寓大廈管理條例第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，管理及組織準用本條例之規定，其立法目的在便利共同事務之

推展及自主性管理，至於該共同設施之所有權歸屬，仍應依民法及相關規定決之，尚不得僅因該共同設施由集居地區之區分所有權人共用或管理，即推論其屬附屬物而為該區分所有權人共有。次按基於所有權對物直接支配之特性，所有權之客體，自須具獨立性。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。查系爭加壓站係秀岡公司為興建大台北華城，於68年至88年間所施作雜項工作物之一，為鋼筋混凝土造立體工作物，有構造上之獨立性；其具有貯水及加壓功能，有獨立之經濟效益，雖其分別附著於如附表所示土地，但非屬土地之構成部分，屬土地上之定著物，為獨立之不動產，於興建完成時即由起造人秀岡公司取得其所有權。又依系爭環境說明書所載，系爭加壓站設立之目的為供開發土地內全部社區即秀岡山莊社區之住戶使用，非僅供上訴人使用。且系爭加壓站不但未坐落上訴人之土地內，部分加壓站甚至與上訴人之建物相距甚遠，難認系爭加壓站屬於秀岡一期管委會、秀岡陽光特區管委會所屬區分所有建物（下稱系爭區分所有建物）及康橋學校之附屬建物或從物。另秀岡一期管委會所屬區分所有權人自秀岡公司買受建物時，已約明買受之標的物不及於系爭加壓站，各區分所有權人僅取得系爭加壓站之使用權；而秀岡陽光特區管委會所屬區分所有權人及康橋學校非自秀岡公司受讓建物，是上訴人主張其依民法第68條

第2項規定，取得系爭加壓站之所有權云云，並不足取。雖上訴人主張秀岡公司於92年6月26日將系爭加壓站之所有權讓與東興公司，東興公司復將之讓與上訴人等語，並提出買賣契約書、同意書（下稱系爭同意書）為證。惟依法律行為而取得不動產物權者，非經登記，不生效力，此觀民法第758條第1項規定自明。系爭加壓站未辦理建物所有權第1次登記，東興公司不能以移轉登記方式取得其所有權，故系爭加壓站仍屬秀岡公司所有。又依系爭同意書第1條約定，東興公司係將系爭加壓站讓與秀岡聯管會，非讓與上訴人。而秀岡聯管會係由上訴人各推舉1名委員所組成，性質上僅係上訴人為行使各自管委會之職權，依契約所成立之秀岡山莊共同事務聯繫、溝通平台，非公寓大廈管理條例規定之管理委員會，其縱屬非法人團體，不能謂其有實體上權利能力，是秀岡聯管會無從依系爭同意書取得系爭加壓站之事實上處分權，亦不得為秀岡一期管委會、秀岡陽光特區管委會所屬全體區分所有權人及康橋學校取得系爭加壓站之事實上處分權。況強制執行法第15條所謂第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，係指第三人就執行標的物有所有權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言，不包括事實上處分權在內，上訴人並無排除系爭加壓站破產執行之權利存在。是上訴人請求撤銷系爭破產執行事件對系爭加壓站所為執行程序，並確認系爭加壓站為秀岡一期管委會、秀岡陽光管委會所屬全體區分所有權人及康橋學校所有或有事實上處分權，為無理由，不應准許。爰維持第一審所為秀岡一期管委會敗訴之判決，駁回其上訴及上訴人追加之訴。

查系爭加壓站係秀岡公司為興建大台北華城而先建造完成之獨立地上物，於興建完成時即由起造人秀岡公司取得其所有權，其後始陸續於開發區域內部分土地興建系爭區分所有建物、康橋學校；另上訴人中僅秀岡一期管委會所屬區分所有權人係自秀岡公司買受建物，且約明買受人僅有系爭加壓站之使用權等情，為原審認定之事實，則原審依系爭加壓站及上開建物現實存在之狀態，暨交易情形，認系爭加壓站非屬系爭區分所有建物及康橋學校之附屬建物，該區分所有權人及康橋學校不得主張取得系爭加壓站

之所有權，於法自無不合。次按法院為破產宣告時，應就會計師或其他適於管理該破產財團之人中，選任破產管理人。債權人會議亦得就債權人中另為選任破產管理人。破產管理人受法院之監督，必要時，法院得命其提供相當之擔保；法院並得因債權人會議之決議或監查人之聲請或依職權，撤換破產管理人。此觀破產法第64條、第83條、第85條規定自明。是破產管理人係由法院或債權人會議選任，受法院之監督處理破產事務，其依破產程序拍賣破產財團之財產，自非代理破產人處分財產，不受破產人之意思所拘束。秀岡公司固於92年6月26日與東興公司簽訂買賣契約書，將系爭加壓站讓與東興公司，惟東興公司無法以移轉登記方式取得系爭加壓站之所有權，系爭加壓站仍屬秀岡公司所有等情，亦為原審所認定，則被上訴人自得依破產法第138條規定，拍賣系爭加壓站。又按強制執行法第15條所謂就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，係指對於執行標的物有所有權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言，並不包括事實上之占有及處分權在內。是秀岡一期管委會、秀岡陽光管委會所屬全體區分所有權人及康橋學校就系爭加壓站縱有事實上處分權，亦不得據以排除系爭加壓站之強制執行，上訴人據以請求撤銷系爭破產執行事件對於系爭加壓站所為之執行程序，不應准許。再確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益。上訴人以被上訴人為被告，請求確認秀岡一期管委會、秀岡陽光管委會所屬全體區分所有權人及康橋學校就系爭加壓站有事實上處分權，係緣於被上訴人對系爭加壓站為查封並定期拍賣，上訴人認其法律上地位存有不安之狀態；惟所稱之事實上處分權既不得據以排除被上訴人對於系爭加壓站之強制執行，其法律上地位不安之狀態顯不能以確認判決除去，難謂有即受確認判決之法律上利益。是原判決認

定秀岡聯管會無從依系爭同意書為秀岡一期管委會、秀岡陽光特區管委會所屬全體區分所有權人及康橋學校取得系爭加壓站之事實上處分權等情，無論其當否，均與裁判結果不生影響。上訴論旨，復就原審取捨證據、認定事實之職權行使暨原審贅述而與判決結果不生影響之理由，指摘原判決違背法令，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　28　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　高　孟　焄

法官　袁　靜　文

法官　蘇　芹　英

法官　周　舒　雁

法官　彭　昭　芬

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　8　　日