最高法院民事判決

110年度台上字第1711號

上　訴　人　秀岡山莊第一期社區管理委員會
法定代理人　郭先捷
訴訟代理人　陳瓊苓律師
　　張日昌律師
被上訴人　永柏企業股份有限公司
法定代理人　鄭中平
訴訟代理人　賴傳智律師

上列當事人間請求確認管理權存在等事件，上訴人對於中華民國109年9月23日臺灣高等法院第二審判決（108年度上字第1049號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、上訴人之法定代理人已變更為郭先捷，有新北市新店區公所函可稽，據其具狀聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

二、被上訴人主張：

㈠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）申請分期造鎮開發許可而興建，迄仍持續中。秀岡公司在計畫區內興建包含供水、排水、污水下水道、電力及電信、垃圾清運系統等公共設施。嗣由伊提供環評計畫範圍內周邊留設之保護區共69.29公頃土地作為興建計畫使用，秀岡公司則提供伊共同開發之權利，並於民國95年10月5日以（95）秀岡字第8號函（下稱系爭8號函）授予伊公共設施之管理及使用權，且申請將伊並列為秀岡山莊興建計畫之開發單位，獲改制前行政院環境保護署（下稱環保署）核准同意在案。

㈡如第一審判決附圖一所示景觀池（即調洪沉砂池）1、2（下稱系爭景觀池），係秀岡公司所建排水系統，屬秀岡山莊公共設施之一，伊自有管理權。又訴外人鴻昇資產管理股份有

限公司於105年8月9日，將新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）及其上系爭景觀池信託登記為伊所有，伊本於所有權對系爭景觀池有管理權。惟上訴人擅與原審共同上訴人秀岡山莊陽光特區管理委員會、康橋學校財團法人（均已受敗訴判決確定），共同成立秀岡山莊公共事務聯合管理委員會，向其他土地所有權人收取系爭景觀池及排水系統維護管理費，復於系爭景觀池之聯外道路設置告示牌、柵欄等物，妨害伊對系爭景觀池行使管理權及所有權。

㈡依系爭8號函、環保署同意函、民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、後段、第213條第1項規定，求為確認伊就系爭景觀池有管理權，及禁止上訴人管理系爭景觀池之判決（其他未繫屬本院部分，不予論述）。

三、上訴人抗辯：

㈠兩造均為秀岡山莊開發單位之一，且秀岡公司已與承購戶分別約定，社區公共設施由全體住戶共同使用，復於87、88年間伊成立時，即將公共設施及坐落土地（含系爭景觀池）交伊及全體住戶永久使用、管理維護，又於96年1月30日與伊簽訂確認書（下稱系爭確認書），已依約定指定伊為管理單位，被上訴人應受拘束，故伊就系爭景觀池有管理權，被上訴人應容許伊管理系爭景觀池。另秀岡山莊位於水源保護區，經環評程序核准開發，公共設施由開發單位或社區管理委員會管理維護，與土地或公共設施所有權歸屬無涉，被上訴人請求確認就系爭景觀池具排他管理權，洵屬無據。

㈡秀岡山莊內全體住戶及土地共有人，均藉系爭景觀池實行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）內水土保持及防災，對整體秀岡山莊居民之生命財產安全至關重要。系爭景觀池既為秀岡山莊排水系統之一，依民法第779條第1項、第780條及第800條之1規定（下稱民法相鄰關係規定），伊得管理系爭景觀池，被上訴人卻否認伊就系爭景觀池之管理權，顯屬權利濫用。至系爭8號函，與系爭

景觀池之管理權或移轉無涉。

四、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。其理由如下：

㈠秀岡山莊係秀岡公司依系爭環境影響說明書申請開發而興建，被上訴人、上訴人各於95年9月5日、103年6月20日增列為該說明書之開發單位，經環保署備查。系爭景觀池係秀岡公司設置之公共設施，無獨立所有權。系爭土地於105 年8月9日以變更信託受託人為原因，移轉登記為被上訴人所有等事實，為兩造所不爭。

㈡被上訴人請求確認其就系爭景觀池具排他管理權，有即受確認判決之法律上利益。綜觀兩造不爭執事項，證人郭明傳之證述，卷附秀岡山莊土地房屋預定買賣契約（下稱系爭買賣契約）、環保署函、系爭8 號函、秀岡公司95年7月5日（95）秀岡字第4 號函、秀岡公司破產管理人吳啟孝律師107年5月29日函、拍賣公告等件，參互以察，足見：

1.系爭8 號函所稱其他開發者，係指經秀岡公司同意成為開發單位，並授予管理權限者，始能取得秀岡山莊公共設施之管理權，而上訴人未經秀岡公司授予管理權，即非系爭8 號函所稱之其他開發者。至系爭環境影響說明書，無從發生私法上權利義務之變動，上訴人據此辯稱其就系爭景觀池有管理權，殊無足取。

2.被上訴人否認系爭確認書之真正，上訴人復未能提出原本以供查核；縱該確認書為真正，然上訴人於88年間成立，系爭土地自87年後，未再復歸為秀岡公司所有，郭明傳復證述未參與87、88年間之點交，秀岡公司無權於88年間將系爭土地管理權移交上訴人，亦難憑為上訴人有利之認定。

3.系爭買賣契約第13條第4 項，並非約定或指定由上訴人管理依計畫留設之道路、步道、綠帶及其他公共設施；且系爭景觀池並非專供上訴人使用，秀岡公司不可能於交屋時一併交付移轉予上訴人管理。又系爭買賣契約第15條、遵守住戶守則暨管理服務規章同意書第1條、第2條及第3 條第21款約定

，與上訴人就系爭景觀池有無管理權無關。上訴人辯稱其為秀岡公司指定之管理人，依公寓大廈管理條例第24條、第53條規定，被上訴人應受拘束，自屬無據。

4.民法相鄰關係規定，與兩造就系爭景觀池有無管理權之爭執無涉；況被上訴人並不爭執上訴人就系爭景觀池有使用權，是上訴人依民法相鄰關係規定，抗辯其取得系爭景觀池之管理權，要屬無據。

5.被上訴人為系爭土地及系爭景觀池之所有權人，得自由使用、收益、處分、管理系爭景觀池，不容上訴人妨害，而系爭景觀池現由上訴人管理，已妨害被上訴人正當權利之行使，被上訴人提起本件訴訟，尚難謂係權利濫用。

6.系爭景觀池屬公共設施，被上訴人業經秀岡公司授予管理權，對之自有管理權。系爭景觀池係附著於系爭土地，為該土地之一部分，依民法第759條之1第1項、第765條規定，推定被上訴人就系爭土地（包括系爭景觀池）適法有完整之所有權能，得排除上訴人干涉。則被上訴人請求確認其就系爭景觀池有管理權，核屬有據。系爭景觀池現由上訴人管理，妨害被上訴人之管理權，被上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求禁止上訴人就系爭景觀池行使管理權，洵屬有據。

㈢從而，被上訴人依系爭8號函、環保署同意函、民法第767條第1 項中段、第184條第1項前段、後段、第213條第1項規定，請求確認就系爭景觀池有管理權，並禁止上訴人管理系爭景觀池，均為有理由，應予准許。並敘明本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，對判決結果不生影響，爰不一一論列，為其心證之所由得。

五、本院廢棄原判決關於駁回上訴人上訴之理由：

㈠按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247 條定有明文。若被告對原告主張之法律關係，自始無爭執，即法律關係之存否並無不明確之情形，尚不能謂原告有即受確認判決之法律上利益。又民事訴訟法第199條第2項規定，審判長應向當事人發問或曉諭，令

其陳述事實，聲明證據或為其他必要之聲明及陳述，其所聲明或陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之。此為審判長因定訴訟關係之闡明權，同時並為其義務。故審判長對於訴訟關係未盡此項必要之處置，違背闡明之義務者，其訴訟程序即有重大瑕疵，基此所為之判決，亦屬違背法令。被上訴人於事實審陳稱其就系爭景觀池有排他管理權（原審卷㈠269 頁），然聲明第一項僅請求確認其就系爭景觀池有管理權（一審卷㈡360頁，卷㈣9頁）；倘被上訴人係請求確認其就系爭景觀池有管理權，而上訴人並不爭執被上訴人就系爭景觀池有管理權（原審卷㈠269 頁）。果爾，被上訴人請求確認其就系爭景觀池具管理權，有否即受確認判決之法律上利益？尚滋疑義。原審審判長未行使闡明權，令被上訴人詳予敘明，遽認該部分被上訴人亦有即受確認判決之法律上利益，進而就此部分為上訴人不利之判決，即有可議。

㈡兩造另件臺灣高等法院107 年度上易字第430 號（下稱另案）民事確定判決記載，兩造不爭執簽立系爭確認書，秀岡公司於87年間交屋時，已移交公共設施予上訴人（一審卷㈡301 頁）；佐以系爭確認書記載：「…87年間A區交屋、88年度B1－A區交屋後，乙方（秀岡公司）既已將如附圖所示之公共設施土地及其地上物之公共設施交付予甲方（上訴人）及秀岡山莊第一期住戶永久使用，甲方則應負責前開標的物之使用維護、景觀、清潔、安全管理…」（原審卷㈠ 471頁），及郭明傳於事實審證稱：當時住戶對於社區之公共設施花了很多心血、金錢作維護管理，交屋後至少到96年簽確認書時，住戶已維護公共設施10年等語（同上卷387、389頁），是否尚不足以認定上訴人就系爭景觀池具有管理權？又上訴人於事實審抗辯被上訴人在另案已承認系爭確認書為真正，並採為該案判決之依據（一審卷㈡201頁，原審卷㈠268頁），其真意為何？尤與上訴人就系爭景觀池是否存有管理權？所關頗切，自屬重要之防禦方法。原審未詳予研求，復於判決理由項下說明其取捨之意見，遽為上訴人敗訴之判決

，不免粗略，復有判決不備理由之違失。

㈢原判決一方面認定上訴人於88年間成立，系爭土地自87年11月30日移轉後，未再復歸為秀岡公司所有，該公司無權於88年間將系爭土地（含系爭景觀池）之管理權移交上訴人；卻又認定秀岡公司得於95年10月5日以系爭8號函授予被上訴人系爭景觀池之管理權，有判決理由前後矛盾之情形。再者，上訴人就其係成立於87或88年間，先後陳述不一（一審卷㈢231頁、原審卷㈠313頁）；惟上訴人倘成立於87年11月30日秀岡公司移轉系爭土地所有權之前，秀岡公司是否不得授予上訴人系爭景觀池之管理權？尚待進一步釐清。原審未命上訴人提出其成立之相關文件予以究明，逕認上訴人係於88年間成立，進而為其不利之判決，亦不免速斷。

㈣上訴論旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，非無理由。

六、結論：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　　110　　年　　9　　月　　1　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　文　賢

法官　邱　瑞　祥

法官　林　玉　珮

法官　李　寶　堂

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　8　　日