

臺灣臺北地方法院民事判決

105年度訴字第5075號

原告 永柏企業股份有限公司

法定代理人 鄭中平

訴訟代理人 吳孟勳律師

黃蓓蓓律師

潘東發

陳婉儀

被告 秀岡山莊第一期管理委員會

法定代理人 倪彰鴻

被告 秀岡山莊陽光特區管理委員會

法定代理人 黃雅慧

被告 康橋學校財團法人

法定代理人 李萬吉

上三人共同

訴訟代理人 張宇馨律師

張世興律師

複代理人 郭懿瑩

上列當事人間確認管理權存在等事件，本院於民國108年5月16日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告對附圖所示之景觀池1、2具有管理權。

禁止被告就附圖所示之景觀池1、2行使管理權。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、程序事項：

(一)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。同法第255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。至不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。則為同法第256條所明定。查：

- 01 1. 原告起訴時訴之聲明原為：「(1) 確認原告對秀岡山莊興建計
02 畫環境影響說明書第五章第 5.2.9 所示之公共設施系統（包
03 含供水系統、排水系統、污水下水道系統、電力及電信系統
04 以及垃圾清運等系統，如附件一所示）具有管理權。(2) 請禁
05 止被告就上開第一項所示之公共設施系統行使管理權。」嗣
06 變更聲明為：「(1) 確認原告對附圖一所示之景觀池（即調洪
07 沉砂池）1、2（下稱系爭景觀池）具有管理權。(2) 請禁止
08 被告就系爭景觀池行使管理權。」並就聲明第一項追加民法
09 第 767 條第 1 項中段，訴之聲明第二項追加民法第 184 條第 1 項
10 前、後段、第 213 條第 1 項、第 767 條第 1 項中段為請求權基礎
11 。而系爭景觀池屬排水系統之一部分，有原告所提秀岡山莊
12 興建計畫環境影響說明書可憑（本院卷(一)第 3 頁背面、第 11
13 頁、卷(二)第 21 頁背面、第 276 至 277 頁）。是原告前揭所為聲
14 明變更核屬減縮應受判決事項之聲明，追加請求權基礎部分
15 則係請求之基礎事實同一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終
16 結，均應予准許。
- 17 2. 本件原告請求確認其有管理權及禁止被告行使管理權之系爭
18 景觀池，經本院會同兩造及新北市新店地政事務所測量人員
19 至現場履勘，並囑託該地政事務所測量後繪製成土地複丈成
20 果圖（即本判決附圖，下稱附圖）。原告乃於民國 108 年 5 月
21 7 日將其確認具有管理權及禁止被告行使管理權之系爭景觀
22 池之範圍特定為如複圖所示（本院卷(三)第 360 頁）。核原告
23 就訴請確認其具有管理權及排除被告行使管理權標的，即系
24 爭景觀池之確切位置及面積，係屬不變更訴訟標的而補充其
25 事實與法律上之陳述，亦無不許。
- 26 (二) 本件被告秀岡山莊第一期管理委員會（下稱秀岡山莊管委會
27 ）之法定代理人原為陳照賢，於本件起訴後，先變更為吳榮
28 旋，復變更為倪彰鴻；而被告秀岡山莊陽光特區管理委員會
29 （下稱陽光特區管委會）之法定代理人原為黃國麗，於本件
30 起訴後，變更為黃雅慧。且經上開歷任法定代理人具狀聲明
31 承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、新北市新店區公所 106

01 年7月12日新北店工字第1062093689號函、秀岡山莊陽光特
02 區（社區）區分所有權人會議紀錄、秀岡山莊陽光特區管委
03 會公告、民事答辯(七)狀、新北市新店區公所107年7月12日新
04 北店工字第1072133294號函在卷（本院卷(二)第72至80頁背面
05 、卷(三)第233、241至242頁）可憑，並經本院將上開承受訴
06 訟狀繕本送達原告訴訟代理人（本院卷(二)第85至88頁、卷(三)
07 第233頁），核與民事訴訟法第170條及第175條第1項規定相
08 符，自應准許。

09 二、原告主張略以：

10 (一)緣「秀岡山莊興建計畫」係位於新店區西南方新店溪上游之
11 大型新市鎮開發計畫，為「大臺北華城都市計畫」內最南端
12 之造鎮開發計畫，依法應經環境影響評估；又基於秀岡山莊
13 興建計畫之預定建築量體龐大，該興建計畫乃採取分期造鎮
14 之方式進行，其陸續完成之建築個案有「秀岡山莊第一期社
15 區」、「秀岡山莊陽光特區」及「私立康橋雙語學校秀岡校
16 區」，迄今秀岡山莊興建計畫仍持續進行中。

17 (二)訴外人秀岡開發事業股份有限公司（下稱秀岡公司）原為秀
18 岡山莊興建計畫（下稱系爭興建計畫）之開發單位，並在計
19 畫區內依法興建各項公共設施系統（包含供水系統、排水系
20 統、污水下水道系統、電力及電信系統以及垃圾清運等系統
21 ）。嗣秀岡公司為期能順利進行開發，乃與原告約定由原告
22 提供秀岡山莊興建計畫環評計畫範圍內，周邊留設之保護區
23 土地共計69.29公頃，作為秀岡山莊興建計畫使用；秀岡公
24 司則提供原告共同進行開發計畫之權利（包括公共設施之興
25 建、使用及修繕之權），即由雙方共同合作進行秀岡山莊興
26 建計畫，秀岡公司並將其所建公共設施之管理及使用權授予
27 原告，有秀岡公司95年10月5日（95）秀岡字第008號函（下
28 稱秀岡公司008號函）可憑。秀岡公司並向改制前行政院環
29 境保護署（下稱環保署）申請將原告並列為秀岡山莊興建計
30 畫之開發單位，經該署以95年9月5日環署綜字第000000000
31 0A號函同意在案（下稱環保署同意函）。而系爭景觀池係秀

岡公司所建排水系統，屬秀岡山莊公共設施之一部分，是原告基於秀岡公司008號函、環保署同意函，自有管理權。

(三)又新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

所有權，本於除去所有權妨害之權能，訴請確認就系爭景觀池具有管理權；併依上開依據及民法侵權行為損害賠償暨回復原狀之規定，禁止被告管理系爭景觀池。

(五)被告雖辯稱秀岡公司將系爭景觀池之管理權移交予被告云云。惟：

1. 秀岡公司先於87年10月13日出售土地及其上公共設施（含系爭景觀池及其坐落之系爭土地）予台鳳公司，台鳳公司於89年4月27日再將系爭土地及系爭景觀池轉售予原告之法定代理人鄭中平。惟秀岡公司與台鳳公司間買賣契約因台鳳公司財務問題未能履行，雙方遂於89年9月7日解除87年10月13日買賣契約，而因當時台鳳公司已將系爭土地售予鄭中平所有，是系爭土地並未返還秀岡公司，秀岡公司既非系爭土地之所有權人，自無權將系爭土地及其上系爭景觀池之管理權移交予被告。
2. 被告固提出秀岡山莊第一期住戶管理委員會（即確認書之甲方）與秀岡公司（即確認書之乙方）於96年1月30日簽訂確認書（下稱系爭確認書），主張渠等就系爭景觀池具有管理權。惟被告從未提出該確認書之原本，亦未提出雙方原土地房屋買賣契約書，以證該買賣契約書之附圖與系爭確認書之附圖確實相符。被告復未就其主張秀岡山莊第一期住戶管理委員會曾授權被告陽光特區管委會、康橋學校財團法人共同管理乙節舉證以明。原告就被告上開抗辯均否認之。
3. 況秀岡公司已於87年10月13日將系爭土地及公設出售予台鳳公司，自無可能於87年間將A區交屋、於88年間B1-A區交屋時，一併將公共設施交付被告，被告亦未提出87年間點交文件以實其說，足徵系爭確認書記載內容與實情不符。再綜觀系爭確認書全文僅強調「永久使用」，並無交由被告行使管理權之意，而秀岡山莊公共設施既係闢建予該山莊全體住戶使用，非專供被告及其社區住戶專用，則被告並無依系爭確認書而取得系爭景觀池之管理權。
4. 秀岡公司之破產管理人吳啟孝律師於另案表示無法確認系爭

01 確認書之真正，並否認被告有權管理，有本院106年訴字第2
02 893號106年9月7日準備程序筆錄可憑。被告另提出秀岡山莊
03 污水處理廠之拍賣公告，主張秀岡公司之破產管理人已確認
04 系爭確認書形式與實質真正，且系爭確認書所載污水處理廠
05 係由被告管理維護。惟此係民事執行處於進行拍賣程序時依
06 客觀資料進行形式審查，而將系爭確認書之客觀存在，及污
07 水處理廠目前由聯合管委會、秀岡山莊第一期住戶管理委員
08 會維護之現況，登載於拍賣公告上，並無確認實體權利存否
09 之效果，是無足據此推論被告就系爭景觀池具有管理權。

10 (六)被告未依「秀岡山莊興建計畫環境影響說明書（下稱系爭環
11 境影響說明書）」8.3.2 環境管理計畫一、(2)取得系爭景觀池
12 景觀池之管理權：

13 1.被告辯稱其就系爭景觀池之管理權源，為系爭環境影響說明
14 書8.3.2 環境管理計畫一、(2)所載「營運期間：本社區未來之
15 環境管理執行單位，在社區管理委員會尚未成立前，由開發
16 單位負責依照本說明書承諾事項與政府相關法規辦理。在社
17 區管理委員會成立後，將由其負責環境管理之執行方式，並
18 負責督導」。惟此係就「綜合環境管理」訂定計畫，觀其訂
19 立目的，係就秀岡山莊興建計畫範圍中如空氣污染、噪音污
20 染等環境因子進行維護管理，而非就公共設施之實體設備為
21 管理規範，此參環保署103年5月13日環署督字第1030039323
22 號函即明。

23 2.又秀岡山莊現固有住戶居住，惟目前完成之社區案及住戶僅
24 佔秀岡山莊興建計畫範圍一小部分，可見秀岡山莊興建計畫
25 尚未開發完成，尚未進入系爭環境影響說明書所稱之「營運
26 期間」。依第8.3.2 環境管理計畫一、(2)所載，於社區管理委
27 員會成立前，應由「開發單位」負責辦理，並非由「社區管
28 理委員會」負責。縱秀岡山莊現處營運期間，惟負責環境管
29 理與督導之「社區管理委員會」應指整體秀岡山莊興建計畫
30 完成後所成立之社區管理委員會，絕非指目前僅完成部分之
31 社區住戶所成立之被告管理機構。被告自不得執系爭環境影

響說明書上開內容主張對系爭景觀池具管理權。

(七)爰依秀岡公司008號函、環保署同意函、民法第767條第1項中段，訴請確認原告就系爭景觀池有管理權；並依前開依據、民法第184條第1項前、後段、第213條第1項，請求禁止被告管理系爭景觀池。因而聲明如本判決主文第1、2項所示。

三、被告答辯略以：

(一)秀岡山莊係秀岡公司依環保署核准之系爭環境影響說明書申請開發許可而興建。依該說明書8.3.2 一、(2)、9.1、9.1-1、9.3、88年6月21日專案小組第一次審查意見及辦理情形說明3.(1)、(2)規範：營運期間，於社區管理委員會成立後，應由其負責環境管理之執行方式及督導；環境保護工作之項目及經費數額；調洪沉砂池操作清砂維護之每年費用數額；依公寓大廈管理條例之規定，提撥社區管理維護之公共基金，以供社區管理委員會負責社區公用設施之營運維護及環境管理；環境管理內容則包括環境衛生維護、設施維修及安全管理等。

(二)而秀岡公司銷售秀岡山莊別墅時，買賣價金均包括全部公共設施使用權。其與購屋者之買賣契約第12條第6款約定：「乙方（即秀岡公司）於完成管理委員會之交接時，應將申請使用執照所專戶儲存或提列之公共基金併同移交之。」、同條第4款約定：「甲方（即購屋者）同意自乙方交屋之日起，負擔本房屋水電費用及分攤各項公共設施維護費及社區管理費，如有未繳，社區管理委員會得停止甲方各項公共設施之使用及水電供應，甲方如欲恢復使用，應向社區管理委員會繳清積欠之款項，並自行向相關單位申請供水供電。」秀岡公司於87、88年間交屋予住戶，於住戶成立被告管委會時，該公司即將秀岡山莊之公共設施及坐落土地（含系爭景觀池）交予被告及其全體住戶永久使用、管理維護，此亦有秀岡公司與秀岡山莊第一期住戶管理委員會簽立之系爭確認書可佐。

(三)秀岡公司破產管理人經法院核可而於107年6月28日發出之拍

賣公告，其標的物使用情形第3點及第4點，已確認上開秀岡公司之系爭確認書形式、實質真正，及所載污水處理廠係由被告管理維護。是秀岡公司破產管理人於107年5月29日覆函本院，就系爭確認書真正與否之意見表示，與上開拍賣公告之記載相左，應無可採；至就被告有無公共設施管理權之意見表示，則屬破產管理人個人看法，亦不受其拘束。

(四)復依環保署106年2月15日環署綜字第1060012004號函：「上述秀岡山莊興建計畫環境影響說明書之開發單位，應依環境影響評估法第17條規定，依環境影響說明書所載之內容及審查結論，切實執行。另同法第23條對違反第17條規定者，訂定有罰則」等語，可見秀岡山莊之土地所有權人受前開法令限制，無權就公共設施（含系爭景觀池）本於所有權主張有管理權。況系爭景觀池係依法申請雜項執照興建完成，與坐落土地係屬不同標的物，無從以原告有系爭土地之所有權即推論原告享有系爭景觀池之管理權。

(五)原告所有系爭土地係自鄭中平處繼受取得，而鄭中平前於96年間即對秀岡山莊住戶提起不當得利訴訟，經本院96年度訴字第6809號、臺灣高等法院98年度上字第721號判決敗訴確定在案（下稱系爭前案訴訟）。又秀岡山莊位於水源保護區，經過環境影響評估程序，由環保署核准開發，秀岡山莊內公共設施由開發單位或社區管理委員會管理維護，與土地或其上公共設施之所有權歸屬無涉等節，亦經臺灣高等法院102年度破抗字第28號民事裁定、臺北高等行政法院103年度訴字第362號、第363號判決在案。是本件應受上開裁判效力所及，不應為相異認定。至原告所提秀岡公司008號函，僅秀岡公司同意原告成為開發單位，肯定原告有使用公共設施之權利，且應分攤管理維護費用之聲明而已，與系爭景觀池之管理權或移轉無涉。

(六)實則，鄭中平自96年6月14日將系爭土地以買賣、信託為原因移轉登記予翁自清、鴻昇公司及原告，乃為規避本院96年度訴字第6809號民事判決訴訟效力，所為通謀虛偽之假買賣

、假信託。至於秀岡公司與台鳳公司、鄭中平間之土地移轉，乃渠等金錢借貸財務操作所為虛偽之買賣與登記，此由秀岡公司破產宣告前台鳳公司、鄭中平從未出面主張對秀岡山莊公共設施及土地有任何權利，直至秀岡公司無力支付金錢借貸之利息，鄭中平聲請法院宣告秀岡公司破產時，始出面就系爭土地主張其權利即明。

(七)秀岡山莊雖未全部開發完成，但其營運已達20年之久，且秀岡公司依系爭環境影響說明書8.3.2環境管理計畫一、(2)之承諾，將秀岡山莊之公共設施（含系爭景觀池）交由被告管理維護。被告因承諾遵守系爭環境影響說明書所載內容，始得成為開發單位之一，原告卻違反系爭環境影響說明書8.3.2環境管理計畫一、(2)，與被告爭奪系爭景觀池之管理權，顯違法律規定及誠信原則。

(八)因而聲明：原告之訴駁回。

四、有關係爭前案訴訟既判力及本件確認利益

(一)本件不受系爭前案訴訟確定判決效力所及

1.按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。民事訴訟法第400條第1項定有明文。而此既判力惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。若訴訟標的以外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除同條第二項所定情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項判斷有既判力（最高法院73年台上民事判例可資參照）。質言之，於後訴訟之訴訟標的與前訴訟之訴訟標的同一、相反而矛盾，或前訴訟之訴訟標的係後訴訟請求之先決法律關係者，方有上開規定之適用。至後訴訟之訴訟標的為前訴訟之先決法律關係者，前訴訟判決理由中之判斷，對於後訴訟則尚不具既判力（最高法院19年上字第278號、26年渝上字第1161號、29年渝上字第975號民事判例、98年度台上字第610號民事裁判要旨可資參照）。

2.又89年2月9日修正之民事訴訟法第244條第1項第2款，將原規定之「訴訟標的」修正為「訴訟標的及其原因事實」，乃

因訴訟標的之涵義須與原因事實相結合，以使訴狀所表明請求法院審判之範圍更加明確。則於判斷既判力之客觀範圍時，自應依原告起訴主張之原因事實所特定之訴訟標的法律關係為據，凡屬確定判決同一原因事實所涵攝之法律關係，均應受其既判力之拘束，且不得以該確定判決言詞辯論終結前所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，為與該確定判決意旨相反之主張，此乃法院應以「既判事項為基礎處理新訴」及「禁止矛盾」之既判力積極作用，以杜當事人就法院判斷訴訟標的權利或法律關係存否之基礎資料，再次要求法院另行確定或重新評價，即既判力之「遮斷效」（最高法院100年度台抗字第62號民事裁判要旨可資參照）。

3. 查本件原告係本於秀岡公司008號函、環保署同意函、民法第767條第1項中段，訴請確認其就系爭景觀池有管理權；並依前開依據、民法第184條第1項前、後段、第213條第1項等規定，請求禁止被告管理系爭景觀池，均業如前揭原告主張；而被告所稱系爭前案訴訟，則係原告法定代理人鄭中平前以其為系爭土地之所有權人身分，依民法第179條規定，對秀岡山莊一期及陽光特區之住戶及建物所有權人，訴請給付無權占用之相當於租金之不當得利，此參系爭前案訴訟判決即知（本院卷(一)第87至113頁）。從而，無論本件原告是否係系爭前案訴訟原告之繼受人、本件被告秀岡山莊管委會及陽光特區管委會與系爭前案訴訟被告是否具有民事訴訟法第401條第2項關係，然前後兩訴訟之訴訟標的既非同一、相反而矛盾，或系爭前案訴訟之訴訟標的係本件訴訟請求之先決法律關係，本件訴訟自不受系爭前案訴訟之確定判決效力所及。

(二) 本件原告之確認利益

按確認法律關係之訴，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項定有明文。又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，原告主觀上認其私法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（最高法院52年台上字第1237號民事判例參照）。本件原告主張其係系爭景觀池所在系爭土地之所有權人，而就附圖所示之系爭景觀池具有管理權，為被告所否認，則原告就系爭景觀池是否具管理權即不明確，有致原告在私法上地位受侵害之危險，而此項危險得以確認判決除去。是以，原告主張其就系爭景觀池管理權之有無，具請求確認之法律上利益，於法有據。

五、本院之判斷：

（一）相關客觀事實

1. 查「秀岡山莊興建計畫環境影響說明書」原係秀岡公司依山坡地開發建築管理辦法向環保署申請審查公告，而秀岡山莊則係秀岡山莊興建計畫之一部分，由秀岡公司申請開發而興建；被告康橋學校財團法人所設新北市康橋高級中學、原告、被告秀岡山莊管委會及陽光特區管委會則依序於92年5月30日、95年9月5日、103年6月20日及103年7月8日增列為上開說明書之開發單位，並經環保署備查；環保署尚於101年間，陸續審核通過陳錫鴻、掬月建設股份有限公司、楊璧綺、亞昕開發股份有限公司、邱惠美、施劍輝、鄭秉宏、祥邑股份有限公司、摩天開發股份有限公司、李銘松、李銘煌、簡漢生、中博有限公司、森原建設股份有限公司及九如實業股份有限公司等15個開發單位等情，有環保署106年2月15日環署綜字第1060012004號函及95年9月5日環署綜字第0000000000A號函在卷可參（本院卷（一）第131至132、22頁）。
2. 又系爭景觀池均係秀岡公司所設置，目前由被告秀岡山莊管委會、陽光特區管委會及康橋學校財團法人共同管理，為兩造所不爭執（本院卷（二）第201頁背面），而其確切位置及面積，經本院勘驗並囑託新北市新店地政事務所測量結果，系爭景觀池1係坐落○○○區○○段71-2、72及86-18等3地號土地範圍內，占各該地號土地面積依序為1,312.35平方公尺、968.12平方公尺及330.24平方公尺，系爭景觀池2則坐落○○○區○○段○○○○○○○號土地範圍內，占該地號土地面積

01 1,474.29 平方公尺等情，有卷附新北市新店地政事務所108
02 年4月16日新北店地測字第1085355258號函附如本判決附圖
03 之土地複丈成果圖可憑（本院卷(二)第333、335頁）。而系爭
04 土地係所有權人翁自清以變更信託受託人為原因，於105年8
05 月9日移轉登記予原告所有，則有土地登記謄本及新北市新
06 店地政事務所107年9月27日新北店地籍字第1074025136號函
07 所附變更登記申請資料在卷可稽（本院卷(二)第30至43頁、卷
08 (三)第19至109頁）。

09 3.再細究系爭土地所有權之遞嬗過程，其最初係由秀岡公司於
10 85年9月10日經買賣取得，嗣於87年10月27日以買賣為原因
11 ，而移轉登記予張秀政、張益周、張秀青、張朝翔及張朝曉
12 等人共有，張朝翔及張朝曉於87年11月19日、張秀政、張益
13 周及張秀青則於87年11月30日以買賣為原因，而移轉登記予
14 台鳳公司所有，台鳳公司於89年5月16日以買賣為原因，而
15 移轉登記予鄭中平所有，鄭中平又於89年6月19日以買賣為
16 原因，而移轉登記予新祥記公司所有，新祥記公司再於91年
17 12月13日以買賣為原因，而移轉登記予鄭中平所有，鄭中平
18 復於96年6月14日以買賣為原因，而移轉登記予翁自清所有
19 ，翁自清則先於96年8月20日以信託為原因，而移轉登記予
20 鴻昇公司所有，再於105年8月9日以變更信託受託人為原因
21 ，而移轉登記予原告所有，此參系爭土地地籍異動索引足知
22 （本院卷(二)第219至239頁）。

23 (二)環境影響說明書無法產生私法管理權

24 1.被告雖主張其依前揭經環保署審查公告之系爭環境影響說明
25 書對系爭景觀池有管理權云云。惟環境影響說明書係環境影
26 響評估法為預防及減輕開發行為對環境造成不良影響，藉以
27 達成環境保護之目的，而規範開發單位申請許可開發行為時
28 ，應向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送
29 主管機關審查，而主管機關則作成審查結論公告（細節詳參
30 環境影響評估法，茲不贅載）；並因山坡地建築管理辦法第
31 3條第1項第1款及第4條第5款規定，從事山坡地建築之起造

人，於申請雜項執照時應檢附依環境影響評估法實施環境影響評估審查通過之文件。是無論從開發單位依環境影響評估法辦理或起造人依山坡地建築管理辦法辦理之立場言，均無從發生私法權利義務之變動，甚至開發單位未依環境影響說明書所載之內容及審查結論切實執行，亦僅發生受科處罰鍰並限期改善之公法關係（環境影響評估法第17條、第23條第1項第1款參照），此為被告所不爭執（本院卷(二)第106頁背面）。

2. 被告雖以上開說明書 8.3.2「環境管理計畫」一、社區管理計畫(2)「營運期間：本社區未來之環境管理執行單位，在社區管理委員會尚未成立前，由開發單位負責依照本說明書承諾事項與政府相關法規辦理。在社區管理委員會成立後，將由其負責環境管理之執行方式，並負責督導。」為其前揭主張之論據（本院卷(一)第122至123頁）。惟參同上說明書 8.3 前言：「環境管理計畫之主要目的，在於有效管理及驗證本計畫後續於設計及施工等過程所採行之措施是否有效，且能確實減低因計畫實施對環境所造成之衝擊，因此需藉由觀測其環境改變之原因及徵兆，俾能見微知著預先防範未然，爰藉執行適當之環境監測及管理計畫，以防微杜漸，確保本計畫未來實施後之整體工程安全及環境品質等，現茲將擬定環境監測及管理計畫內容敘述如後。」（本院卷(一)第122頁）即可知，被告援引上開說明書內容所稱之「管理」，無非履行主管機關審查結論或環境影響說明書、評估書所為環境保護之承諾，仍無從發生私法權利義務之變動。

3. 又參同上說明書 8.3.2一、(1)「施工期間：施工單位應於本計畫施工期間成立施工管制站，負責管控施工期間工程之進行，其下設置一獨立運作之環境監控組，專責掌管環境管理工作，監督各項工程確實執行本說明書研擬之減輕對策，且依日報或月報方式，提送公司主管人員檢核，並歸檔存查，此期間須儘量避免任何施工或產生環境影響之行為對已遷入住戶構成干擾。」另第七章前言：「本計畫基地未來預計依前

述第五章採分區分期興建原則，將本計畫基地分為四區，預定以每2.5年為一期，共為四期，總工期預計共約10年，以完成全部社區建築物興建工作…3.各分期竣工後，即有住戶陸續遷入使用。4.本章所評估之影響中，施工期間代表施工分期第一～四期及各期社區依序部分啟用；而營運期間即代表所有四期工程全部施工完成，社區竣工啟用，計畫基地內無大型建物或整地施工工程。」而秀岡山莊興建計畫並未全部施工完成，此為兩造所不爭執（本院卷(二)第192頁、第266頁背面），是縱認上開說明書8.3.2一、(2)係規範私法管理權，被告仍無從據此主張其就系爭景觀池有管理權。

(二)系爭確認書無法認定已合法授予管理權

1.被告雖又提出所謂秀岡公司出具之系爭確認書（本院卷(二)第179至187頁），資為其就系爭景觀池業經秀岡公司授予管理權之依據。惟原告否認系爭確認書之形式上真正，而被告則始終未能提出系爭確認書之原本（本院卷(二)第201頁），復經本院函詢結果，秀岡公司破產管理人吳啟孝律師以107年5月29日函覆略謂：「……（系爭確認書）外觀上可知係於破產程序97年開始前所簽訂，且破產管理人亦未曾受該確認書之移交，對於該確認書實無從確知其形式真正與否……」等語（本院卷(二)第247至248、242、196頁）；被告固又提出所謂秀岡公司破產管理人107年6月28日行義孝律107字第0628號函及本院拍賣公告影本，主張吳啟孝律師已確認系爭確認書之形式及實質上真正云云（本院卷(二)第271至273頁）；然觀諸該吳啟孝律師函文及拍賣公告之內容，僅能認定其所記載者係「使用情形」之現況，既無從確認實體法律關係存否，亦難憑為吳啟孝律師已然確認系爭確認書形式及實質上真正之論據。

2.又兩造就系爭景觀池不具獨立所有權一節，並不爭執（本院卷(二)第20、107頁背面），是系爭景觀池仍屬原告所有系爭土地之一部分。而依系爭確認書所載：「……於87年間A區交屋、88年間B1-A區交屋後，乙方（即秀岡公司）既將如

01 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
02 (即被告秀岡山莊管委會)及秀岡山莊第一期住戶永久使用
03 , 甲方則應負責前開標的物之使用維護、景觀、清潔、安全
04 管理, 並善盡善良管理人之義務……。」被告就此則主張秀
05 岡公司應係於88年間將系爭景觀池交予被告秀岡山莊管委會
06 , 因秀岡山莊管委會係88年間成立等語(本院卷(二)第231頁
07)。然系爭土地於87年11月30日後, 即因買賣及信託之原因
08 , 而陸續移轉登記為台鳳公司、鄭中平、新祥記公司、翁自
09 清、鴻昇公司及原告所有, 業如前述, 即自87年後, 系爭土
10 地未再復歸為秀岡公司所有, 是縱系爭確認書形式真正無虞
11 , 然秀岡公司並無權於88年間將系爭土地之管理權移交被告
12 秀岡山莊管委會。

- 13 3. 被告復援引依秀岡公司與秀岡山莊住戶之房屋土地預定買賣
14 契約書第13條第4款所約定:「乙方依計劃留設之道路、步
15 道、綠帶及其他公共設施等, 由乙方闢建予秀岡山莊全體住
16 戶共同使用, 由乙方或其指定之人管理, 甲方得依有關規定
17 使用, 並同意分攤其管理及維護等費用。」及其他相關約定
18 (包括第12條第4款、第6款等)為其就系爭景觀池有管理權
19 之依據(本院卷(二)第111至115頁、卷(二)第165至178頁)。然
20 上開係秀岡公司與秀岡山莊房地買受人間之契約, 不僅秀岡
21 山莊房地買受人依此契約關係僅就公共設施有使用權, 且縱
22 被告秀岡山莊管委會依系爭確認書, 屬於上開契約條款所謂
23 「(秀岡公司)指定之人」, 然秀岡公司既因已將系爭土地
24 賣出, 而於88年間無權將系爭土地之管理權移交被告秀岡山
25 莊管委會, 業如前述, 被告亦未證明原告需受系爭確認書及
26 前揭買賣契約書之拘束。則即使秀岡公司與秀岡山莊住戶之
27 房屋土地預定買賣契約書, 提及日後將指定他人或管委會管
28 理, 被告亦無從據此衍生出對系爭景觀池之管理權甚明。

29 (四)而原告就系爭土地既係所有權人, 則除其與信託人翁自清內
30 部關係以外, 依民法第759條之1第1項、第765條等規定, 推
31 定其適法有完整之所有權能, 而得排除他人之干涉, 自包括

01 附著於系爭土地上之系爭景觀池，從而，原告訴請確認其就
02 系爭景觀池有排他之管理權，核屬有據。又因系爭景觀池現
03 係由被告共同管理，自對原告排他之管理權造成妨害，從而
04 ，原告依民法第767條第1項中段規定，訴請禁止被告就系爭
05 景觀池行使管理權，亦於法有據。

06 六、綜上所述，原告主張依民法第767條第1項中段規定，請求確
07 認其就系爭景觀池有管理權，並請求禁止被告就系爭景觀池
08 行使管理權，均核屬有據，應予准許。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院斟酌後
10 ，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要
11 ，附此敘明。

12 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第87條第
13 1項、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 108 年 5 月 30 日
15 民事第八庭 法 官 陳賢德

16 以上正本係照原本作成。

17 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
18 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
19 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
20 判費。

21 中 華 民 國 108 年 5 月 30 日
22 書記官 黃啟銓