臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第311號

原　　告　秀岡山莊第一期社區管理委員會
法定代理人　倪彰鴻
訴訟代理人　張世興律師
被　　告　鴻昇資產管理股份有限公司
法定代理人　翁自清
訴訟代理人　呂錦峯律師

上列當事人間第三人異議之訴事件，本院於民國108 年4 月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，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，民事訴訟法第256 條定有明文。經查，本件原告起訴時之聲明原為「臺灣臺北地方法院107 年度司執字第99989 號強制執行事件之強制執行程序，應予撤銷」，嗣更正為「臺灣臺北地方法院107 年度司執字第99989 號拆屋還地強制執行事件之強制執行程序，應予撤銷」，經核屬於更正補充事實上之陳述，非為訴之變更或追加，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張略以：

㈠被告持本院104 年度訴字第661 號民事判決為執行名義，向本院聲請對訴外人秀岡開發事業股份有限公司（下稱秀岡公司）之破產管理人吳啟孝為強制執行，經本院以107 年度司執字第99989 號拆屋還地強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案，惟被告現已非系爭執行事件所執行之地上物所坐落新北市○○區○○○段○○○號土地（下稱系爭土地）之所有權人，是被告就系爭土地已無所有權，即情事變更，其

自不得聲請本件強制執行。

㈡系爭執行事件所執行之地上物，乃係秀岡山莊自來水系統中第13號加壓站（下稱系爭加壓站），起造人秀岡公司前於92年6月26日將系爭加壓站經公證出售轉讓予訴外人東興工程股份有限公司（下稱東興公司），東興公司復於100年1月10日經公證捐贈予原告，並經臺灣高等法院102年度上字第499號民事判決屬原告所屬住戶所有，迄今係由原告管理維護。又秀岡山莊之自來水加壓站係一全體供水網路，以供應秀岡山莊全體住戶使用，依「秀岡山莊興建計畫環境影響說明書」規定，其應由秀岡山莊社區管委會管理維護，其所有權應屬自來水用戶即秀岡山莊全體住戶所有。另依公寓大廈管理條例第57條規定，益證共用部分之公共設施應屬社區全體住戶所有。是以，系爭加壓站即屬秀岡山莊公共設施之一部分，其所有權自應屬秀岡山莊全體住戶所有。因此，秀岡公司已無拆除權利，執行法院即無權代為執行。

㈢此外，秀岡山莊係秀岡公司依環境影響評估法，提出申請許可開發行為，經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」而開發興建，而該環境影響說明書之內容及審查結論，係秀岡山莊開發單位及秀岡山莊內所有地主均應遵守之公法義務，被告自開發單位繼受所有權，其所有權之權能受法令之限制，故其應容忍原告負責管理執行秀岡山莊公共設施以及應容忍全體住戶使用系爭加壓站，自不得予以拆除，因此，原告本於所有權自得排除本件強制執行。

㈣退萬步言，系爭加壓站既經東興公司捐贈予原告，且始終係由原告管理維護迄今，因此，秀岡公司已喪失其事實上處分權，亦無權拆除系爭加壓站，是以，本件強制執行程序應予撤銷。

㈤並聲明：本院系爭執行事件之強制執行程序，應予撤銷。

二、被告則以：

㈠系爭執行事件之執行名義為本院104年度訴字第661號確定終局判決，依強制執行法第4條之2規定，所謂當事人係指

執行名義所指之當事人，以本件而論即為被告，系爭土地所有人現雖為訴外人永伯企業股份有限公司，但非謂被告不得聲請強制執行，再者，原告係依強制執行法第15條提起本件訴訟，而被告是否為適格強制執行程序當事人，應為同法第12條是否得以聲明異議之問題，故原告以被告目前已非系爭土地所有人為由主張請求撤銷強制執行程序，實無理由可言。

㈡系爭加壓站權利之歸屬，經本院104 年度訴字第661 號民事判決確認為秀岡公司破產財團之財產、無使用土地的權源、系爭加壓站內既無機器也尚未注水、再者也無濫用權利或違背誠信原則的問題，而原告雖提出臺灣高等法院102 年度上字第499 號民事判決主張系爭加壓站屬住戶所有，惟上開判決嗣經最高法院廢棄，發回後經臺灣高等法院判決駁回原告之訴，並經最高法院駁回原告之上訴，是系爭加壓站經相關法院判決確認原告就系爭加壓站並無所有權或事實上處分權，因此其並無排除強制執行之權利。再者，系爭加壓站並未辦理保存登記，縱使原告取得事實上處分權，仍非為可排除強制執行之權利。

㈢此外，秀岡山莊開發計畫環境影響說明書係規範開發單位的行政處分，但被告並非開發單位，並非受拘束之對象，且行政處分也無法改變私法權利的歸屬，更無因上開環境影響說明書的效力而拘束法院的強制執行，況系爭加壓站現在並未使用，其內更無任何機器設備，縱使拆除，開發單位還是可以另覓他址設立，不會影響秀岡山莊居民的權益，且原告所屬住戶並非在系爭加壓站供水範圍內，是系爭加壓站存在與否根本與原告所屬住戶無關。

㈣並聲明:原告之訴駁回。

三、經查，秀岡公司依環境影響說明書開發興建秀岡山莊，系爭加壓站位於系爭土地上，係屬開發興建秀岡山莊公共設施之一部分，由秀岡公司88年4 月間出資興建完成。嗣被告以系爭加壓站為秀岡公司破產財團之一部分為由，提起拆屋還地

訴訟，經本院以104 年度訴字第661 號民事判決秀岡公司應將系爭加壓站拆除，並將系爭土地騰空返還予被告，被告復持以上開確定判決書為執行名義，向本院聲請強制執行，經本院以107 年度司執字第99989 號拆屋還地強制執行事件受理在案等情，業經本院調閱本院104 年度訴字第661 號、107 年度司執字第99989 號、臺灣高等法院102 年度上字第499 號、105 年度上更㈠字第72號、最高法院105 年台上字第1119號等全卷宗，核閱屬實，堪可認定。

四、得心證之理由:原告先、備位主張秀岡山莊全體區分所有人對於系爭加壓站有所有權、事實上處分權，故原告得以自己名義請求撤銷系爭執行事件等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠原告秀岡山莊第一期社區管理委員會得以自己名義提起本件訴訟：

1.按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權。故管委會倘基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務，就所屬區分所有權人對他人之權利義務，其本身縱非歸

屬主體，亦應認得基於程序選擇權，並依公寓大廈管理條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管委會為原告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費（最高法院98年度台上字第790號判決意旨參照）。

2.本件原告主張系爭加壓站係原告所屬秀岡山莊全體區分所有權人共同所有之共用部分，依公寓大廈管理條例之規定，系爭加壓站迄今係由原告管理、維護，並有秀岡山莊第一期住戶管理委員會住戶規約附卷可佐（見本院100年度訴字第4076號卷第44頁至第54頁），是原告本於管理系爭加壓站所生私法上之爭議，提起本件訴訟，依前揭說明，即無不合。至於原告所屬秀岡山莊全體區分所有權人就系爭加壓站是否有所有權及事實上處分權、其起訴所為本件請求有無排除系爭加壓站於系爭執行事件程序之權利等節，核屬原告之訴有無理由之問題，與其本件為原告之當事人適格無涉。是以，本件原告秀岡山莊第一期社區管理委員會依其起訴主張之事實具有當事人適格，自得以自己名義為其所屬之全體區分所有權人提起本件訴訟，合先敘明。

㈡至於原告復主張被告已非系爭土地之所有人，是其自不得以本院104年度訴字第661號民事判決為執行名義聲請本件強制執行云云。惟按執行名義為確定終局判決者，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力，強制執行法第4條之2第1項第1款定有明文。經查：本院107年度司執字第99989號拆屋還地強制執行事件之執行債務人為訴外人吳啟孝律師即秀岡公司之破產人、執行債權人為被告，此經本院調閱上開卷宗核閱屬實。又本件強制執行程序之標的即系爭土地之所有權人雖於105年8月9日變更登記為訴外人永伯企業股份有限公司所有，此有系爭土地登記第一類謄本在卷可稽(見本院卷

第89頁），且為被告所不爭執（見本院卷第156頁），然觀諸系爭執行事件之執行名義即本院104年度訴字第661號民事確定判決所載之當事人係為被告，依民事訴訟法第401條第1項規定，本即為既判力所及之人，縱將系爭土地讓與訴外人永伯企業股份有限公司，僅係受讓人為確定判決效力所及（即既判力主觀範圍擴張），非謂原當事人即失其效力。是以，依強制執行法第4 條之2 規定觀之，原債權人即被告係該確定判決既判力及執行力所及之人，自屬適格之執行債權人，其自得聲請本件強制執行。

㈡原告並無取得系爭加壓站所有權，茲論述如下：

1.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人共用或管理，即推論其屬附屬物而為該區分所有人共有。復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之（最高法院105年度台上字第1119號民事判決意旨參照）。

2.經查，系爭加壓站坐落於新北市○○區○○段○○○○○○號土地上(現為新北市○○區○○○段○○○號，即系爭土地)，係由秀岡公司於88年4月間出資興建完成，面積為18.11平方公尺、深度4.7公尺之鋼筋混凝土自來水水箱等情，有臺北縣政府工務局88店雜使字第17號雜項使用執照、寶源不動產估價師事務所鑑定報告附照片1幀、新舊地號對照表、土地異動索引、新北市新店地政事務所新北店地測字地0000000000號函附土地複丈成果圖、秀岡山莊13號自來水加壓站拆除施工計畫書等件在卷可稽(見本院100年度訴字第4076號卷第6頁至第7頁、臺灣高等法院105年度上更㈠字第72號卷一第160頁至第166頁、本院104年度訴字第661號卷第84頁至第85頁、第97頁至第101頁、107年度司執字第99989 號卷第23頁至第56頁）。系爭加壓站雖經本院於104 年7 月22日現場勘驗而認其內現並未注水亦無自來水供水之相關機器，且有部分係在地下、山堤內（見本院104 年度訴字第661 號卷第79頁），然觀諸其為自來水水箱，具有構造上之獨立性，並具有貯水功能，有獨立之經濟效益，可認非屬於土地之構成部分，揆諸前揭說明，於興建完成時即由起造人秀岡公司取得其所有權。

3.又系爭加壓站，具構造上之獨立性，並有獨立之經濟效益，屬於土地上之定著物已如前述，故為民法上所指之不動產，依民法第758條第1項規定，基於法律行為受讓系爭加壓站，自須辦理移轉登記，始能取得所有權。然系爭加壓站未經保存登記，此觀原告所提出之系爭加壓站明細表及行義聯合法律事務所102年9月2日行義孝律102字第0902號函即明(見本院104年度訴字第661號卷第8頁至第9頁、本院卷第45頁)，故不能以移轉登記方式取得所有權，是秀岡公司雖於92年6月26日將系爭加壓站讓與東興公司，東興公司再於100 年1 月10日讓與原告等節，固據原告提出

92年度北院公字第012000204 號公證書及同意書為佐（見本院卷第19頁至第27頁），然參諸前開說明，其並未發生所有權移轉之效力。從而，系爭加壓站之所有權應仍為起造人秀岡公司所有，則原告主張其經東興公司受讓而取得系爭加壓站所有權，尚無可採。

4.原告雖主張依環境影響說明書規定，系爭加壓站係供應秀岡山莊全體住戶使用之供水系統，屬秀岡山莊公共設施之一部分，應由秀岡山莊社區管委會管理維護，故其所有權應屬秀岡山莊全體住戶所有云云。然依秀岡山莊興建計畫環境影響說明書第五章5.2.9公共設施系統所載，包含系爭加壓站在內之供水系統為整個大台北華城地區揚水系統及本計畫基地內之自來水系統(見臺灣高等法院102年度上字第499號卷三第157頁至第159頁)，又觀秀岡公司銷售秀岡山莊之土地房屋預定買賣契約書僅載明包括系爭加壓站在內之各供水系統等公共設施，係由秀岡公司闢建予秀岡山莊全體住戶共同使用，由乙方(即秀岡公司)或指定之人管理等語；復觀秀岡公司銷售秀岡山莊之土地買賣契約書亦僅載明買受人依本約取得本約土地之任何一地所有權後，就各公共設施取得與秀岡公司相同之通行權及使用權等語，此有土地房屋預定買賣契約書及土地買賣契約書在卷可憑（見臺灣高等法院102年度上字第499號卷一第27頁至第28頁、105 年度上更㈠字第72號卷二第11頁至第16頁、第23頁），另依原告與秀岡公司所簽立之確認書亦僅載明「甲方住戶與乙方（即秀岡公司）簽訂土地房屋預定買賣契約書時，除取得購買標的之房屋、土地所有權外，乙方既依約將所闢建如附圖所示公共設施（含汙水處理廠及自來水加壓站）提供甲方使用，則甲方住戶所支付之價款其中一部分，當然包括永久使用乙方所提供如附圖所示公共設施（含汙水處理廠及自來水加壓站）之對價無誤」等語（見本院卷第263 頁），顯見原告所屬秀岡山莊全體區分所有權人與秀岡公司間所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。此外，原告所屬住戶之建物，並非在系爭加壓站供水範圍內，此亦有秀岡山莊水池平面及各供水分區圖及新北市地政局重劃科地籍圖可憑（見本院卷第171頁、臺灣高等法院105年度上更㈠字第72號卷二第72頁至第74頁），則原告主張因系爭加壓站為秀岡山莊公共設施之一部分故因此而取得所有權，亦無可採。

5.綜上，是系爭加壓站於88年間興建完成時即由起造人秀岡公司取得其所有權，且未經辦理保存登記，各區分所有權人僅取得系爭加壓站之使用權，原告自未取得系爭加壓站之所有權，是原告此部分主張即非可採。

㈣原告得否請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序，茲論述如下：

1.按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文，是不動產物權之變動，必須辦理移轉登記始生效力，未辦理保存登記之建築物雖不能辦理移轉登記，但仍有上開規定之適用。而未辦保存登記之地上物為讓與時，雖因而不能辦理所有權移轉登記，致該地上物之所有權不能發生讓與之效力，但受讓人與讓與人間非不得約定將該建築物之事實上處分權讓與於受讓人。上開未辦保存登記地上物事實上處分權之取得，乃基於出賣人與買受人移轉所有權之意思表示合致，以及買受人藉由出賣人移轉占有，現實上取得占有狀態、使用權及收益權。此種事實上處分權性質上係所有權部分權能之集合，但與所有權不同。次按第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。強制執行法第15條定有明文。上開條文所謂第三人就執行標的有足以排除強制執行之權利，係指對執行標的物有所有權、典權、質權或留置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（最高法院72年度台上字第3628

號判決意旨參照）。故事實上處分權，並非屬於強制執行法第15條所謂就執行標的物有足以排除強制執行之權利者。

2.原告備位主張系爭加壓站業經秀岡公司出售轉讓予東興公司，東興公司復捐贈予原告，是原告自東興公司受讓取得系爭加壓站之事實上處分權；復主張秀岡山莊第一期社區全體區分所有權人為系爭加壓站事實上處分權人云云。然查，系爭加壓站未經辦理保存登記，各區分所有權人僅取得系爭加壓站之使用權，業如前述；此外，縱依東興公司所出具之同意書所示，其中第1條亦係約定東興公司同意將包括系爭加壓站之用水設備之所有權利捐贈予「秀岡山莊公共事務聯合管理委員會(下稱秀岡山莊聯管會)」，此觀上開同意書即明(見本院卷第27頁)，而依秀岡山莊公共事務聯合管理委員會規約所載，其下組織成員包含原告秀岡山莊第一期社區管理委員會、訴外人秀岡山莊陽光特區管理委員會及康橋學校財團法人新北市康橋高級中學，並由上開組織成員於每年7月前各推舉一名委員組成秀岡山莊聯管會之委員，此有上開秀岡山莊聯管會規約附卷可憑(見臺灣高等法院102年度上字第499號卷一第100頁)，是原告自非該同意書所載系爭加壓站之受讓人，則原告主張其已取得系爭加壓站之事實上處分權，亦非無疑。

3.又按民事訴訟法第40條第3項固規定「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」，並可據此規定，認非法人團體於民事訴訟得為確定私權請求之人或為其相對人。惟此乃程序法對非法人團體認其有形式上之當事人能力，尚不能因之而謂非法人團體有實體上之權利能力(最高法院67年台上字第865號判例意旨參照)。又秀岡山莊聯管會之性質上僅係其下各組織成員，依契約關係所成立之秀岡山莊共同事務聯繫、溝通平台，是其雖可認屬非法人之團體，然終與公寓大廈管理條例第3條第9款所稱之管理委員會有別，而得依公寓大廈管理條例規定，於實體法

上亦具享受特定權利，故無從依據東興公司同意書而取得系爭加壓站之事實上處分權，亦可認定。

4.此外，參諸前揭說明，縱令原告主張其就系爭加壓站有事實上處分權一節屬實，亦非屬於強制執行法第15條所謂就執行標的物有足以排除強制執行之權利，自無權排除系爭執行事件強制執行程序。從而，原告提起本件第三人異議之訴，請求撤銷系爭強制執行事件強制執行程序，洵無可採，不應准許。

5.至於原告主張秀岡山莊係秀岡公司依環境影響評估法，提出申請許可開發行為，經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」而開發興建，依環境影響說明書之內容及審查結論，秀岡山莊開發單位及秀岡山莊內所有地主均應遵守之公法義務，應容忍社區管委會管理執行秀岡山莊公共設施，以及應容忍全體住戶使用系爭加壓站，系爭加壓站未經行政院環境保護署核准，不得予以拆除，執行法院自不得為違背現行法令之執行行為云云。惟查，民事訴訟程序係當事人得向法院訴請以判決保護其私法之權利，不得本於公法上關係於民事訴訟而為請求，是拆除系爭加壓站是否有違相關公法上規定，並非原告得以引為排除強制執行之權利，附此敘明。

五、綜上所述，原告暨其所屬全體區分所有權人非為系爭加壓站所有權人，且事實上處分權亦非屬於強制執行法第15條所謂就執行標的物有足以排除強制執行之權利，是原告提起第三人異議之訴，求為撤銷系爭執行事件之強制執行程序，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告聲請本院向行政院環境保護署函查系爭加壓站是否為前開興建計畫之公共設施，何人應遵守該興建計畫、拆除有無嚴重影響周遭建地權利，秀岡公司得否逕自拆除，有無違反環境影響評估法等主張，因與本件爭點無關，且依卷內證據資料已足為以上判斷，本院認應無函詢之必要；至於兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經

本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　14　　日

民事第二庭　　法　官　呂煜仁

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　14　　日

書記官　蔡月女