臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第356號

原　　告　海帝溫泉社區管理委員會
法定代理人　張世良
訴訟代理人　吳彥鋒律師
被　　告　兆益地產股份有限公司
法定代理人　簡秀玲
訴訟代理人　顏世翠律師
上　一　人
複代理人　　郭子千律師

上列當事人間請求移轉溫泉水權事件，本院於民國108年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款分別定有明文。查本件原告起訴時，於訴之聲明第1項原係請求「被告應將【原證5】所示溫泉水權，移轉登記予原告。」（見本院卷第7頁）；茲因系爭溫泉係供三個社區（包含原告社區在內）共同使用，而被告於原告管委會成立後，依公寓大廈管理條例相關規定與原告辦理交接時，被告曾提供一份帳務交接明細表予原告，其中關於溫泉水權維護管理基金之部分係記載略以：「備註：㈡溫泉水權維護管理基金：800萬元【依總銷坪比例分攤】…A區佔總比例17.90%、B區佔總比例73.00%、C區佔總比例9.10%；故提撥費用A區為143.2萬、B區佔584萬、C區佔72.8萬。」。又被告於海帝C區管委會成立後，再出具被告與該社區之交接總表予C區管委會，其中關於溫泉水權維護管理基金部分，亦係同樣記載略以：「備註：㈡溫

泉水權維護管理基金：800萬元【依總銷坪比例分攤】…A區佔總比例17.90%、B區佔總比例73.00%、C區佔總比例9.10%；故提撥費用A區為143.2萬、B區佔584萬、C區佔72.8萬。」，依此可知原告社區（即B區）所佔之使用比例應為73.00%；復參以「水權登記審查作業要點」第10點第4項規定略以，共有水權之登記應敘明「各共有用水人引用水量之比率」，原告遂於民國108年4月1日以民事準備㈠狀將上開聲明變更為「被告應將【原證5】所示溫泉水權，移轉登記由原告及被告共有，並將原告引水用水量之比率登記為73%。」（見本院卷第199頁）。雖被告於本院108年4月11日言詞辯論期日當庭對原告所為訴之變更表示不同意等語（見本院卷第250頁），然核原告所為變更應受判決事項之聲明與原訴之基礎事實同一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

二、按「民事訴訟法第五十六條第一項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定者，係指固有必要共同訴訟與類似必要共同訴訟而言。依法律之規定必須數人一同起訴或數人一同被訴，當事人之適格始無欠缺者，謂之固有必要共同訴訟。數人在法律上各有獨立實施訴訟之權能，而其中一人起訴或一人被訴時，所受之本案判決依法律之規定對於他人亦有效力者，如該他人為共同訴訟人，即為類似必要共同訴訟」，有最高法院28年渝上字第2199號民事判決可資參照。被告固抗稱原告係主張A區、B區、C區就溫泉水權管理維護基金800萬元佔總比例分別為17.9%、73 %、9.1%，遂請求應將系爭溫泉水權，移轉登記為兩造共有，並將原告引水用水量之比率登記為73%，惟原告所為聲明倘為有理由，將使A區土地及建物所有權人、C區管委會之實體法上之權利受到影響，是本件訴訟性質上應屬「固有必要共同訴訟」，原告卻漏未追加A區土地及建物所有權人、C區管委會為當事人，自屬當事人不適格，原告之訴顯不適法云云；惟查，原告係請求被告應將系爭溫泉水權移轉登記為原告與被告共有，並非請

求將系爭溫泉水權登記為兩造及A區土地及建物所有權人、C區管委會共有，可認原告並未主張系爭溫泉水權應屬原告及A區土地及建物所有權人、C區管委會所共有，至原告就A區、B區、C區有關溫泉水權管理維護基金800萬元佔總比例之陳述，僅係說明其請求被告將原告引水用水量之比率登記為73%之理由暨依據，尚不得以此即遽以認定原告係請求被告應將系爭溫泉水權移轉登記為原告與A區土地及建物所有權人、C區管委會所共有，況A區土地及建物所有權人、C區管委會並非本件之當事人，本件判決依法當無從對之發生任何訴訟法上之效力，是被告抗辯本件依原告所為請求應屬固有必要共同訴訟云云，容有誤會，原告縱未將A區土地及建物所有權人、C區管委會列為本件當事人，亦無當事人不適格之情形，是以，原告僅列「兆益地產股份有限公司」為本件被告，應屬適法，併予敘明。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

㈠被告為開發興建「海帝溫泉社區」(即原告社區）並對外銷售，於98年12月15日依水利法相關規定向新北市政府申請溫泉水權之登記，並經新北市政府核准在案。嗣於該溫泉水權之歷次使用權年限屆至時，被告均有申請展延，歷次展延時程說明如下：①被告於100年12月14日申請展延水權年限為「101年1月15日至103年1月14日止」。②被告於103年6月3日申請展延水權年限為「103年1月15日至105年1月14日止」。③被告於105年4月17日申請展延水權年限為「105年1月15日至107年1月14日止」。④被告於106年12月25日申請展延水權年限為「107年1月25日至109年1月14日止」。而被告於申請系爭溫泉水權時，曾以「96年12月3日（96）兆字第1203001號函」（下稱系爭函文）切結承諾略以：「維護管理基金於『管委會成立時』，一次無償且全額提撥800萬元（10年）併同溫泉水權移轉管委會。」等情，此有前揭99年7月21日北府水政字第0990686824號溫泉水權狀、101年12月23

日北府水政字第100858482號溫泉水權狀、103年7月21日北府水政字第1031348768號溫泉水權狀或新北市政府106年1月25日新北府水政字第10601320981號公告、107年6月26日新北府水政字第10711973851號公告所列「其他應行記載事項」附卷可稽；是參照前述承諾內容，被告理應於海帝溫泉社區管理委員會（即原告）成立時，將溫泉水權及維護管理基金一併移轉予原告。詎原告管委會於101年2月1日取得報備證明而正式成立後，屢次向被告請求依前述承諾移轉登記系爭溫泉水權，然被告始終置之不理，致使原告迄今仍無法妥善維護管理系爭溫泉水權及相關取用設備，並因此造成原告社區現無溫泉可用之窘境，令原告極為困擾。

㈡按「以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人向第三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之權。」民法第269條第1項定有明文。次按實務見解認為審認契約是否有以使第三人取得該債權為標的，並不以明示為必要，祇要依契約之目的及周圍之情況，可推斷當事人有此法效之意思為已足。於此情形，除審究其契約是否為第三人利益而訂立外，尚可考量契約訂定之本旨，是否由第三人自己行使權利，較諸僅由要約人行使權利，更能符合契約之目的，債務人對第三人為給付是否基於要約人亦負擔相當之給付原因暨要約人與第三人間之關係，並分就具體事件，斟酌各契約內容、一般客觀事實、工商慣例、社會通念等相關因素，探究訂約意旨之所在及契約目的是否適合於使第三人取得權利，以決定之。是參諸前揭溫泉水權狀內關於「其他應行記載事項」之記載略以：「本水井將來移轉時，維護管理基金800萬元供社區管理委員會日後維護本井使用，應於管理委員會成立時將該基金一次、無償且全額辦理移交，並將溫泉水權移轉。」等文字，應係被告向新北市政府申請核發溫泉水權狀時，由被告向新北市政府以系爭函文切結承諾之內容，且約定由被告（即債務人）向原告（即第三人）為給付，故核其性質應係屬民法第269條第1項規定之「利益第三人

契約」。另參照被告為銷售海帝溫泉社區內房屋而與消費者所簽訂之「（海帝溫泉社區）房屋預定買賣契約書」（下稱系爭房屋預定買賣契約書）第16條第1款、第3款係分別約定略以：「公共設施之權利：一、對於本契約建物之公共設施及設備，屬全體住戶共有，除本約有特別約定者依其約定外，甲方（買受人）有共同使用及維護之權利與義務，並同意委由管理委員會統一管理維護。…。三、溫泉之取供，使用以及收費標準等，原則依照主管機關之法令使用辦法之規定辦理，倘不在規定範圍者，則比照本條第一款之約定辦理之。」等內容，足徵「溫泉取供」之設備與權利，係屬於海帝溫泉社區公共設施及設備之一部分，並約定應由原告統一管理維護，是由原告向被告請求移轉系爭溫泉水權，更能符合由原告直接負責管理維護溫泉取供設備之契約目的，並使權責相符。此外，參諸「宜蘭縣溫泉水權開發許可審查要點」第十條規定略以：「大樓或集合住宅社區新申請溫泉開發案之規定：…㈢申請人應於維護管理計畫中承諾（切結書）對溫泉井與其相關設施保固十年（自取得開發完成證明之次日起算），由申請人依規定興辦完成後，成立專款專用之專戶，並一次提撥十年維護管理基金（依申請開發時估算之年維護保養總費用），併同溫泉水權移交該大樓或住宅社區管理委員會接管。」等語，可知應係基於住戶管理委員會始為實際管理維護溫泉設備之主體，故要求申請人（通常為建商）應切結承諾將「溫泉水權」及「維護管理基金」併同移轉給社區管理委員會；據此推認新北市政府水利局亦應係基於前述審查要點相同之法理及考量，乃要求被告出具系爭函文切結承諾，附此敘明。再者，被告曾於101年3月30日列席原告管理委員會第一屆第五次會議，當時有列席住戶於該次會議之臨時動議程序提議溫泉水權及噪音問題，被告代表亦當場回應表示略以：「溫泉水權係屬ABC三區住戶共同權益，擬待三區管委會成立後，共同協商議定。…」，佐以原告社區管委會及C區管委會成立後，被告曾提供之財務交接明細表

載明各區之比例與應提撥之溫泉水權維護管理基金等客觀事實，足徵被告出具系爭函文之切結真意，應係承諾將溫泉水權維護管理基金併同溫泉水權移交予住戶管理委員會，至為明確。

㈢為此，原告爰依民法第269條第1項規定之利益第三人契約關係提起本件訴訟，並聲明：

1.被告應將【原證5】所示溫泉水權，移轉登記由原告及被告共有，並將原告引水用水量之比率登記為73%。

2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯則略以：

㈠按「授予利益之合法行政處分，有下列各款情形之一者，得由原處分機關依職權為全部或一部之廢止：…三、附負擔之行政處分，受益人未履行該負擔者。」，行政程序法第123條第3款定有明文；而所謂「負擔」，原則上係指行政機關作成授益處分同時，另片面課予相對人一定作為或不作為義務。依行政實務見解，授益處分有時可能著眼於相對人出具切結書，承諾履行一定作為或不作為義務而後始決定作成，因此，授益處分的相對人對行政機關負有切結書所宣示之義務，可認係一種「負擔」，而其存在，也的確構成行政機關當初願意作成授益處分的關鍵考量因素；另有學說稱之為「準負擔」或「處分外負擔」（以下稱「準負擔」），此與前揭行政程序法所定之負擔雖不相同，然確實發揮與負擔相同之功能，且無信賴保護之顧慮。被告因新北市政府要求出具切結承諾，待建築完工時領取使用執照前，再行成立溫泉井維護管理基金專戶，並提撥800萬元等情，是揆諸前開實務見解、學說，足徵系爭函文之性質乃屬行政法上之「準負擔」，而非屬契約；倘認系爭函文係屬私法契約性質（假設語），然按該函文說明欄記載略以：「…，有關提撥管理維護基金新台幣捌佰萬元乙事，因目前建築物部分尚未完成，故本公司擬待建築完工時領取使用執照前，再行成立溫泉井維護管理基金專戶，並於交屋完成時移交住戶管理委員會，作

為維護本溫泉井10年運作之專款基金，…」等語，堪認被告自始未曾切結承諾將系爭溫泉水權移轉予原告，系爭函文非屬民法第269條第1項之利益第三人契約，則原告恣意援引民法第269條第1項所定之利益第三人契約主張其為受益第三人，依此請求被告移轉系爭溫泉水權云云，洵屬無據。

㈡原告復主張系爭溫泉之實際使用者為社區住戶而非開發建商，是參酌「宜蘭縣溫泉水權開發許可審查要點」第10條之規定，被告應將管理基金併同溫泉水權移轉予原告云云；然按海帝溫泉社區（即原告社區）溫泉用水規劃，即不同於其他建案，係區分為A、B、C三區，A區為溫泉飯店業，B區及C區則分別為住宅，依被告之規劃，係以A區溫泉飯店同品質之溫泉，供應B區及C區住宅。申言之，系爭溫泉水權係以新北市○○區○○段○○○○○○號土地為引水地點，由被告申請開發溫泉許可及溫泉水權，並負擔土地使用、開鑿費用、溫泉處理設施購置、溫泉井維護、國家機關規費等支出，經被告計算後成本每度約達110元，再以溫泉水費每度150元出售予A區、B區、C區，以維持海帝社區溫泉用水之品質，除此之外，被告並應自行負擔土地成本。是以被告就原告社區建案之規劃與其他建案不同，有其特殊性，原告自不得任意比附援引，遽認被告應將管理基金併同溫泉水權移轉予原告云云。原告固援引被告為銷售海帝溫泉社區內房屋而與消費者所簽訂之系爭房屋預定買賣契約書第16條第1款、第3款之約定主張溫泉取供之設備與權利係屬於海帝溫泉社區公共設施及設備之一部分，並約定應由原告統一管理維護云云；惟查，系爭溫泉水權之引水地點位在被告公司法定代理人簡秀玲所有新北市○○區○○段○○○○○○號土地上，用水範圍包含同段902、902-1、902-2、910-1、966、966-1、966-2、966-3、966-4、971、971-1、971-2地號等12筆土地，非僅供原告社區所在之966地號專用，此有前揭溫泉水權狀及新北市政府公告內容暨上開910-2地號土地登記第二類謄本在卷可憑；是系爭溫泉水權所在之引水地點既非屬原告社區區分所有

權人所共有，更遑論「溫泉取供」之設備與權利係屬於原告社區之公共設施及設備，而有由原告管理維護之必要，實則應屬原告管理維護者應係指原告社區公共設施範圍內之溫泉取供設施、管理維護設備（諸如：原告社區公設溫泉澡堂、鍋爐、引水管線等），而非指系爭溫泉水權之溫泉水井之取供設備，堪可認定。

㈢又原告主張被告曾於101年3月30日列席原告管理委員會第一屆第五次會議，當時有列席住戶於該次會議之臨時動議程序提議溫泉水權及噪音問題，被告代表亦當場回應表示略以：「溫泉水權係屬ABC三區住戶共同權益，擬待三區管委會成立後，共同協商議定。…」等語，被告所提財務交接明細表載明各區比例及應提撥之溫泉水權維護基金一節縱係可採，惟被告未曾承諾將系爭溫泉水權移轉予原告，原告自無從繼受取得系爭溫泉水權（權利），則上開管理維護責任（負擔）根本無從發生等節，業如前述；又縱使被告有說明將管理基金移交之情事（假設語），亦係以雙方已「另行」協議、議定移轉溫泉水權為停止條件，此有兩造於另案即臺灣高等法院105年度消上字第10號請求損害賠償事件之判決所持見解暨前揭被告代表所言「…，共同協商議定。…」等語，堪可認定。況系爭溫泉水權移轉等事宜，尚須就溫泉引水地點用地同意使用為要件，方符行政法規（溫泉法第4條第2項、溫泉開發許可辦法第4條規定參照），益徵被告之真意顯非同意併同移轉溫泉水權。

㈣倘認系爭函文於性質上係屬民法第269條第1項之利益第三人契約，原告得以新北市政府與被告間契約之受益第三人身分請求被告移轉溫泉水權登記云云（假設語），則被告亦得援引民法第148條第2項誠信原則之權利失效理論，認原告所為之主張，於法無據。按實務見解認為民法第148條第2項誠信原則所發展出之權利失效理論，須權利人就其可行使之權利，有相當期間不為行使並造成特殊狀況，足以引起義務人之正當信任，認權利人已不欲行使其權利，如嗣後始忽出而行

使權利，足令義務人陷入窘境而有違事件之公平或個案之正義時，始得主張權利失效原則之適用。按原告社區自99年12月起陸續交屋，而原告管理委員會亦於101年2月間成立，惟原告卻遲至107年11月15日始提起本件訴訟，其間原告社區住戶即有使用被告所供應之溫泉水，復參以被告多次延展溫泉水權申請時，亦未見原告向主管機關表示任何異議，縱使被告有為上開承諾（假設語），亦因原告上開行為有使被告正當信賴原告已不欲行使其權利，揆諸前揭實務見解，原告於嗣後再恣意提起本件訴訟顯屬違背誠信原則，自應有權利失效理論之適用等語置辯。

㈤為此聲明：

1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告係依公寓大廈管理條例相關規定設立之公寓大廈管理委員會，並於101年2月1日依公寓大廈管理條例之規定報請新北市淡水區公所同意備查，而被告於98年12月15日依水利法相關規定向新北市政府申請溫泉水權之登記，經新北市政府以北府水政字第0990686824號核准在案（下稱系爭溫泉水權），嗣於系爭溫泉水權之歷次使用權年限屆至時，被告均有申請展延，歷次展延時程如下：①被告於100年12月14日申請展延水權年限為「101年1月15日至103年1月14日止」，②被告於103年6月3日申請展延水權年限為「103年1月15日至105年1月14日止」，③被告於105年4月17日申請展延水權年限為「105年1月15日至107年1月14日止」，④被告於106年12月25日申請展延水權年限為「107年1月25日至109年1月14日止」，而被告於申請系爭溫泉水權時，曾於96年12月3日以系爭函文切結承諾等情，此有兩造不爭執其真正之99年7月21日北府水政字第0990686824號溫泉水權狀（見本院卷第21頁）、101年12月23日北府水政字第100858482號溫泉水權狀（見本院卷第23頁）、103年7月21日北府水政字第1031348768號溫泉水權狀（見本院卷第25頁）、新北市政府

106年1月25日新北府水政字第10601320981號公告（見本院卷第27頁）、107年6月26日新北府水政字第10711973851號公告（見本院卷第29頁）、新北市政府水利局108年3月5日新北水政字第1080362044號函（見本院卷第167頁）及新北市政府水利局108年3月6日新北水政字第1080362031號函附系爭函文（見本院卷第175至181頁）等資料附卷足憑，應堪採信為真實。

四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

本件原告起訴主張被告向新北市政府申請核發溫泉水權狀時，曾以系爭函文向新北市政府切結承諾日後會將溫泉水權及維護管理基金移轉給海帝溫泉社區管委會，核屬民法第269條第1項之利益第三人契約，再者依系爭房屋預定買賣契約書第16條第1款、第3款之約定內容可知，「溫泉供取」之設備與權利屬海帝溫泉社區公共設施及設備之一部，並約定將來應由海帝溫泉社區管委會即原告統一管理維護，足認原告係利益第三人契約之第三人，依法得向債務人請求給付，爰依民法第269條第1項之利益第三人契約請求被告應將將【原證5】所示溫泉水權，移轉登記由原告及被告共有，並將原告引水用水量之比率登記為73%等情，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點厥為：原告主張與新北市政府、被告間有民法第269條第1項之利益第三人契約關係，原告得直接向債務人即被告請求移轉登記系爭溫泉水權兩造共有，是否有據，茲分述如下：

㈠按「『授予利益之合法行政處分，有下列各款情形之一者，得由被告依職權為全部或一部之廢止：……三、附負擔之行政處分，受益人未履行該負擔者。』『前條之廢止，應自廢止原因發生後2年內為之。』『合法行政處分經廢止後，自廢止時或自廢止機關所指定較後之日時起，失其效力。但受益人未履行負擔致行政處分受廢止者，得溯及既往失其效力。』行政程序法第123條第3款、第124條及第125條著有明文。所謂負擔，原則上係指行政機關作成授益處分同時，另片

面課予相對人一定作為或不作為義務。惟我國行政實務上，授益處分有時可能著眼於相對人出具切結書，承諾履行一定作為或不作為義務而後始決定作成，因此，授益處分的相對人對行政機關負有切結書所宣示之義務，可認係一種『負擔』，而其存在，也的確構成行政機關當初願意作成授益處分的關鍵考量因素。此於學說上，有稱之為『準負擔』或『處分外負擔』（以下稱之為「準負擔」），與上開法文中所謂之負擔雖不相同，但確實發揮與負擔相同的功能，且無信賴保護之顧慮。是而，在相對人不履行該等準負擔時，行政機關應有權廢止原授益處分，惟廢止期限，為期法律安定，必須於廢止原因發生後2年內為之，原因如持續者，當然以原因終了時為據。且此等授益處分若以提供一次或連續之金錢給付為內容，其因相對人未履行準負擔而廢止者，咎在相對人，亦無信賴保護的問題，應得經廢止而溯及既往而失效，受益人前所受領之給付，即喪失法律之原因而成為公法上不當得利，行政機關得對之請求返還，其得行使時間為5年（行政程序法第131條第1項參照），其起算時點，行政程序法並無規定，惟應可類推民法第128條前段規定，自請求權可得行使時計之。但是，行政機關是否有單方以行政處分命返還不當得利之核定權，仍應視具體個案所適用之法規有無此意旨而定，本院104年6月份第1次庭長法官聯席會議決議可資參照」，有最高行政法院104年度判字第523號行政判決可資參照。

㈡承上，而被告於申請系爭溫泉水權時，曾於96年12月3日以系爭函文向主管機關即新北市政府水利局及下水道局切結承諾，後經新北市政府以北府水政字第0990686824號核准在案，並發給第299026號系爭溫泉水權狀，已如前述。新北市政府於系爭溫泉水權狀其他應行記載事項第七、八點分別加註「七、（維）護管理基金依水權人98年12月3日函切結於管委會成立時，一次無償且全額提撥800萬元（10年）併同溫泉水權辦理移交管委會接管，如有消費及用水糾紛由水權人自

行負責」、「八、若無法依上述加註事項辦理，本府得依水利法及溫泉法撤銷溫泉水權並限制封井」，有新北市政府99年7月21日北府水政字第299026號溫泉水權狀附卷足憑（見本院卷第177頁），是依前揭說明，新北市政府99年7月21日北府水政字第299026號溫泉水權狀應屬行政程序法第123條第3款所指之「附負擔之行政處分（授予利益之合法行政處分）」，倘受益人（即系爭溫泉水權人）未履行該負擔（指上揭溫泉水權狀之其他應行記載事項第七、八點加註事項內容）者，原處分機關即新北市政府依行政程序法第123條第3款之規定，得依職權為全部或一部之廢止，是原告以此主張新北市政府與被告間就系爭溫泉水權狀之核發有民法第269條第1項之利益第三人契約之存在，且原告為該契約之利益第三人，容有誤解。至被告於申請系爭溫泉水權時，曾於96年12月3日以系爭函文向主管機關即新北市政府水利局及下水道局切結承諾，然觀諸系爭函文「…說明：本案業已完成溫泉井開發，有關提撥管理維護基金新台幣捌佰萬元乙事，因目前建築物部分尚未完成，故本公司擬待建築完工時領取使用執照前，再行成立溫泉井維護管理基金專戶，並於交屋完成時移交住戶管理委員會，作為維護本溫泉井10年運作之專款基金，懇請貴府准予先行核發本溫泉水權予本公司」之記載內容（見本院卷第181頁），被告自始並未於系爭函文內向新北市政府承諾切結待海帝溫泉社區管理委員會成立後，將系爭溫泉水權連同維護管理基金800萬元一併移交予海帝溫泉社區管理委員會，況依前揭說明，於我國行政實務上，授益處分有時可能著眼於相對人出具切結書，承諾履行一定作為或不作為義務而後始決定作成，因此，授益處分的相對人對行政機關負有切結書所宣示之義務，可認係一種「負擔」，而其存在，也的確構成行政機關當初願意作成授益處分的關鍵考量因素，此於學說上，有稱之為「準負擔」或「處分外負擔」，雖行政程序法第123條第3款所謂之負擔雖不相同，但確實發揮與負擔相同的功能，且無信賴保護之顧慮，

是以，原告僅憑被告曾出具系爭函文予新北市政府水利局及下水道局即主張業已構成民法第269條第1項之利益第三人契約，顯有誤認事實之謬誤，自不足採信。

㈡原告又援引系爭房屋預定買賣契約書第16條第1款、第3款之約定，主張系爭溫泉水權為「溫泉取供」之設備與權利，係屬於海帝溫泉社區公共設施及設備之一部分，原告得依上揭約定為本件請求云云，然遭被告否認；經查：

1.按「解釋契約固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字而為曲解」、「契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，自不得反捨契約文字而更為曲解」、「解釋契約，如契約文字已表示當事人之真意，無須別事探求者，即無須反捨契約文字而更為曲解。是以，倘契約約定明確，其內容又無違反公序良俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情形，當事人即應受契約約定之拘束，而無『常情』適用之餘地」，有最高法院77年度台上字第607號民事判決、86年度台上字第2117號民事判決、97年度台上字第1676號民事判決可資參照。

2.再查，系爭房屋預定買賣契約書第16條第1款、第3款係約定「對於本契約建物之公共設施及設備，屬全體住戶共有，除本約有特別約定者依其約定外，甲方（指買受人）有共同使用及維護之權利與義務，並同意委由管理委員會統一管理維護」、「溫泉之供取、使用及收費標準，原則依照主管機關之法令使用辦法之規定辦理，倘不在規定範圍，則比照本條第一款之約定辦理」，有兩造不爭執其真正之系爭房屋預定買賣契約書附卷足憑（見本院卷第43頁）；另按「溫泉水權：指依水利法對於溫泉之水取得使用或收益之權」、「水權之取得、設定、移轉、變更或消滅，非依本法登記不生效力」，溫泉法第3條第1項第2款、水利法第7條第1項分別定有明文，系爭房屋預定買賣契約書第16條有關公共設施權利之約定（見本院卷第43頁），既

未明文提及「溫泉水權」，復未約定賣方應將買受人或管理委員會登記為系爭溫泉水權之權利人，或應將系爭溫泉水權移轉予買受人共有或管理委員會，則原告主張「溫泉之供取」即包含系爭溫泉水權在內，已屬反捨契約文字而為曲解，委無足取。況依系爭房屋預定買賣契約書第16條第1款之約定，海帝溫泉社區建物之公共設施及設備屬全體住戶共有，原告僅係受全體住戶委任而有統一管理維護之權限職責，是其據此主張被告應講系爭溫泉水權移轉為原告與被告共有，顯屬無據。

㈣再查，被告代表鄧國輝經理曾於101年3月30日列席原告管理委員會第一屆第五次會議，當時有列席住戶於該次會議之臨時動議程序提議溫泉水權及噪音問題，被告代表鄧國輝經理曾當場回應表示略以：「溫泉水權係屬ABC三區住戶共同權益，擬待三區管委會成立後，共同協商議定。…」等語，有兩造不爭執其真正之原告管理委員會第一屆第五次會議紀錄附卷可憑（見本院卷第227至231頁），惟被告代表鄧國輝經理既僅表示系爭溫泉水權擬由A區土地及建物所有權人、B區管委會（即原告）及C區管委會共同商議之，尚不得據此推斷被告已承諾將系爭溫泉水權移轉登記為兩造共有。另觀諸卷附被告交付予原告及C區管委會財務交接明細表固有載明A區、B區、C區比例及應提撥之溫泉水權維護基金等情（見本院卷第215至217頁），然上揭財務交接明細表充其量僅能證明A區、B區、C區就被告應予提撥維護管理基金800萬元所佔比例為何，尚難遽而採認被告已承諾移轉系爭溫泉水權予原告。

五、綜上所述，原告爰依民法第269條第1項規定之利益第三人契約暨系爭房屋預定買賣契約書第16條第1款、第3款之約定，請求被告應將系爭溫泉水權，移轉登記由兩造共有，並將原告引水用水量之比率登記為73%，為無理由，應予駁回。又本件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　12　　日

民事第四庭　　法　官　李家慧

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　　9　　月　　12　　日

書記官　劉冠伶