

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度橋簡字第1048號

01
02
03 原 告 鍾國順
04 訴訟代理人 林嬋娟
05 被 告 首席京都管理委員會

06
07 法定代理人 陳愛錦

08 上 一 人

09 訴訟代理人 王台魯

10 被 告 陳佳惠

11 上 一 人

12 訴訟代理人 吳信文律師

13 上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國114年2月6日言詞
14 辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 被告首席京都管理委員會應給付原告新臺幣陸萬柒仟元。
17 原告其餘之訴駁回。

18 訴訟費用由被告首席京都管理委員會負擔五分之一，並應自本判
19 決確定翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利
20 息，餘由原告負擔。

21 本判決原告勝訴部分得假執行。但被告首席京都管理委員會以新
22 臺幣陸萬柒仟元為原告供擔保後，得免為假執行。

23 事實及理由

24 壹、程序事項：

25 一、按當事人之法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定
26 代理人，承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人於得為承受
27 時，應即為承受訴訟之聲明；他造當事人亦得聲明承受訴
28 訟；民事訴訟法第170條、第175條、第176條，分別定有明
29 文。本件被告首席京都管理委員會（下稱被告管委會）之原
30 法定代理人林文源，業經變更為黃素秋，嗣復又由黃素秋變
31 更為陳政華，再由陳政華變更為陳愛錦，並分別經黃素秋、

01 陳政華及陳愛錦具狀聲明承受訴訟，經核並無不合，應予准
02 許，合先敘明。

03 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
04 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
05 2款定有明文。本件原告原起訴請求被告管委會將門牌號碼
06 高雄市○○區○○路000巷00號8層建物之第3樓、第4樓間外
07 牆、平台（下稱系爭平台）之雜草、樹木等清除並回復原
08 狀，嗣於訴訟進行中，因被告管委會答辯稱系爭平台為門牌
09 號碼高雄市○○區○○路000巷00號3樓住戶即陳佳惠所有，
10 而拒絕修繕維護，且陳佳惠於系爭平台施作鋁板覆蓋，故原
11 告另追加陳佳惠為被告請求連帶賠償，其後又再追加請求被
12 告管委會應支付修繕費及請求被告陳佳惠恢復系爭平台為水
13 泥地等，並多次變更請求之金額，惟其請求之內容均係基於
14 同一社會事實，基於紛爭解決之一次性，應有前開規定之適
15 用，應認其訴之變更及追加均為合法，合先敘明。

16 貳、實體事項：

17 一、原告主張：

18 原告為首席京都大樓門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00
19 號4樓（下稱原告房屋）之所有權人，於112年間發現系爭平
20 台有雜草及樹木等植物侵入原告房屋中，經向被告管委會反
21 應後，被告管委會僅簡單修剪，並未徹底清除，致雜草及樹
22 木根部侵入原告房屋造成雨水滲入，而系爭平台為大樓共用
23 部分，應由被告管委會負責維護，爰請求被告管委會賠償修
24 繕費用新臺幣（下同）137,000元。另被告管委會持續拒絕
25 修繕系爭平台，且由被告陳佳惠擅自於系爭平台施作鋁板覆
26 蓋，多次施工及陽光反射均侵害原告之隱私權及干擾生活，
27 爰請求被告連帶賠償慰撫金200,000元，且被告陳佳惠應將
28 系爭平台恢復為水泥地等語，並聲明：(一)被告應連帶給付原
29 告200,000元；(二)被告陳佳惠應拆除系爭平台鋁板回復為水
30 泥地；(三)被告管委會應給付原告137,000元。

31 二、被告則以：

01 (一)被告管委會以：

02 系爭平台為被告陳佳惠所有之專有部分，並非大樓共用部
03 分，不應由被告管委會負修繕義務等語資為抗辯，並聲明：
04 原告之訴駁回。

05 (二)被告陳佳惠以：

06 系爭平台為大樓共用部分，應由被告管委會負修繕及維護責
07 任，原告請求被告連帶賠償部分，則未具體原因事實及請求
08 權基礎，自無理由等語資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁
09 回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、得心證之理由：

11 (一)系爭平台為大樓之共用部分，應由被告管委會修繕維護：

12 1.按所謂專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立
13 性，且為區分所有之標的者：所謂共用部分，指公寓大廈專
14 有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同
15 使用者；共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管
16 理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按
17 其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分
18 所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負
19 擔；管理委員會之職務含共有及共用部分之清潔、維護、修
20 繕及一般改良，公寓大廈管理條例第3條第3款、第4款、第1
21 0條第2項、第36條第2款分別定有明文。

22 2.查系爭平台位於4樓陽台旁的平台，但無法進出，屬於3樓的
23 屋頂，目前有鋪設金屬等情，經本院於113年4月16日現場履
24 勘明確，有勘驗筆錄在卷可參（見本院卷第129頁）。且依
25 原告房屋之建物測量成果圖記載（見本院卷第147頁），系
26 爭平台確實未列入4樓之範圍，另依現場外觀照片可知（見
27 本院卷第137頁），現場確無任何可供進出系爭平台之路
28 徑，堪認系爭平台並不具任何使用上之獨立性，應非屬專有
29 部分之範圍，依前開規定，即應屬大樓之共用部分無訛，被
30 告管委會辯稱系爭平台屬3樓之專有部分而非共用部分，自
31 屬無據。是系爭平台既屬大樓之共用部分，依前開規定，自

01 應由被告管委會負修繕維護之責。

02 (二)又按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
03 任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
04 外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得
05 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第18
06 4條第1項前段、第213條第1項、第3項分別定有明文。經
07 查，系爭平台有雜草及樹木生長之情事，業據原告提出照片
08 為證（見本院卷第245頁、第249頁），足徵系爭平台確有因
09 維護不當致生長雜草及樹木，而被告管委會既為大樓之管理
10 委員會，就屬於共用部分之系爭平台，負有修繕、管理及維
11 護之作為義務已如前述，被告管委會違反該作為義務怠於修
12 繕，導致系爭平台生長樹木，如致原告受有財產上損害，被
13 告管委會自應負不作為之侵權行為責任。

14 (三)而就原告因系爭平台維護不當受有損害之範圍部分，原告就
15 此業已提出損害照片及估價單為證（見本院卷第15頁、第24
16 5至247頁、第363頁），就估價單中編號1至4部分，均屬針
17 對應由被告管委會負維修責任之系爭平台生長樹木之相關修
18 繕，確應由被告管委會負賠償責任，原告自得請求被告管委
19 會賠償。但就其中編號5、6之外牆壁防水處理及內牆壁刷漆
20 整理部分，原告雖提出原告房屋室內牆壁滲漏水之照片為
21 證，但滲漏水之原因甚多，非必為被告管委會應負維護責任
22 之大樓外牆或系爭平台所造成，亦有可能係因應由原告自行
23 修繕之專有部分牆壁防水問題，原告復未提出其他證據佐證
24 該大樓之外牆防水有何維護不當之處，或滲漏水確係因系爭
25 平台之樹木所造成，自不能就此部分請求被告管委會賠償。
26 而就編號7之室內地磚修繕部分，原告並未提出原告房屋室
27 內地磚之損害情形，亦未能證明該地磚損害確係因系爭平台
28 維護不當所致，亦無從請求被告管委會負賠償責任。至編號
29 8之外牆逃生掛勾施作部分，則與系爭平台之維護無關，原
30 告於本件請求被告管委會賠償，亦無理由。從而，原告得請
31 求被告管委會賠償之金額應僅為估價單編號1至4部分合計共

01 67,000元。

02 (四)再按人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害；有受侵害之
03 虞時，得請求防止之。前項情形，以法律有特別規定者為
04 限，得請求損害賠償或慰撫金。不法侵害他人之身體、健
05 康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格
06 法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠
07 償相當之金額，民法第18條、第195條第1項前段分別定有明
08 文。原告雖主張其因被告管委會遲未修繕系爭平台，及被告
09 陳佳惠擅自僱工進入系爭平台施作鋁板而侵害其隱私及干擾
10 生活云云，惟被告管委會雖確有未盡維護系爭平台之責已如
11 前述，但原告並未能證明該不作為究竟如何侵害原告之人格
12 權，縱有損害系爭房屋之情事，亦僅係侵害原告之財產權，
13 尚難認原告得請求被告管委會賠償慰撫金。至被告陳佳惠部
14 分，其僱工進入系爭平台施作鋁板，亦係因原告一再要求被
15 告管委會修繕系爭平台，經被告管委會轉知後欲進行處理，
16 且因無從經由原告房屋進入系爭平台修繕，始為該等行為，
17 尚難認主觀上有何侵害原告隱私權之故意或過失可言，且原
18 告就該等鋁板施作後，有何侵害原告其他人格權情節重大之
19 情事，亦無能具體說明並提出相關證據佐證，亦無從認定被
20 告陳佳惠之行為已達侵害原告之隱私或其他人格權情節重大
21 之程度，原告請求被告陳佳惠賠償慰撫金，亦無理由。

22 (五)又原告另請求被告陳佳惠將系爭平台鋪設之鋁板拆除回復為
23 水泥地部分，因系爭平台屬大樓之共用部分，管理權限應歸
24 屬於被告管委會已如前述，原告就系爭平台之利用尚無直接
25 管理之權限，亦無從以自己名義向被告陳佳惠為任何請求，
26 而應由被告管委會就該系爭平台之利用另為處理，原告此部
27 分主張，亦屬無據。

28 四、綜上所述，系爭平台確屬大樓之共用部分而應由被告管委會
29 維護，而被告管委會未盡維護之責，原告自得請求被告管委
30 會賠償必要修繕費用，惟得請求之金額應為67,000元。另原
31 告並未證明被告管委會及陳佳惠有何侵害其隱私權或其他人

01 格權情節重大之情事，原告請求被告連帶賠償慰撫金，應無
02 理由。又原告尚不具有系爭平台之管理權限，其請求被告陳
03 佳惠將系爭平台鋪設之鋁板拆除回復水泥地，尚無理由。從
04 而，原告依民法第767條及侵權行為之法律關係向被告所為
05 之請求，於請求被告管委會給付67,000元之範圍內，為有理由，
06 應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

07 五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告管
08 委會部分敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規
09 定，依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職
10 權酌定相當之數額為被告管委會如供擔保得免為假執行之宣
11 告。

12 參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

14 橋頭簡易庭 法 官 蕭承信

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

20 書記官 葉玉芬