

臺灣桃園地方法院小額民事判決

113年度壠小字第433號

原告 黃容儀

訴訟代理人 巫黃鑑

原告 柳鑒祝

訴訟代理人 林健生

被告 徐智明

訴訟代理人 張晶瑩律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年11月14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。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

理由要領

一、原告主張：門牌號碼桃園市○○區○○路00巷0號及同巷3號房屋為一東森山莊社區內重疊房型之區分所有建物(下分別稱1號房屋、3號房屋)，該建物左側為1號房屋，右側為3號房屋，1至3樓為下疊戶，4至5樓為上疊戶，原告黃容儀為1號房屋下疊戶所有權人，原告柳鑒祝為3號房屋下疊戶所有權人，被告為1號房屋上疊戶所有權人。訴外人即東森山莊社區建物起造人東森國際股份有限公司(下稱東森國際)與社區建物第一手購買者間，針對各自購買專有部分建物之房型所附屬之空間有專用使用區之約定，其中就重疊型房屋約定「屋頂露臺」為上疊戶約定使用專區；「戶外之側後院綠地空間(停車位除外)」為下疊戶約定專用使用區，原告既分別為1、3號房屋下疊戶之所有權人，就1、3號房屋之戶外側後院綠地空間(下合稱系爭綠地)自應有專用權。被告於民國106年向其前手購買1號房屋上疊戶後，竟向管委會及1、3號房屋下疊戶之承租人主張其亦擁有系爭綠地之專用權，並多次入侵系爭綠地，原告因不堪其擾，遂分別委託兩家房地產仲介公司出售1、3號房屋下疊戶。未料，被告於112年6月10日

01 10時許，於房屋仲介分別帶客賞屋時，先在1號房屋下疊戶
02 門口對仲介及賞屋客戶說本棟下疊戶之所有權人都和其有產
03 權糾紛，且尚於爭訟中，後侵入3號房屋下疊戶之系爭綠
04 地，以同樣內容恐嚇另一組仲介及賞屋客戶，致兩組客戶認
05 為1、3號房屋下疊戶產權不清而紛紛走避，房地產仲介公司
06 亦因此向原告解約。事實上，原告黃容儀與被告間僅有因損
07 害賠償事件而爭訟，並無其所說產權糾紛，原告柳鑒祝則無
08 任何案件，被告上開行為已損及原告之售屋權益，而其無故
09 入侵原告柳鑒祝之住宅並訛稱與原告柳鑒祝有爭訟之行為，
10 已毀損原告柳鑒祝之名譽，爰分別依民法第191條、第184條
11 之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告黃
12 容儀30,000元。(二)被告應給付原告柳鑒祝70,000元。(三)願供
13 擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：原告主張就系爭綠地所坐落的同區東寧段137地
15 號土地(下稱系爭土地)有約定專用權，無非以原告柳鑒祝與
16 東森國際間買賣合約第18條之補充約定為據，然系爭土地之
17 共有人非僅有兩造，尚有其餘33戶住戶，目前僅有原告柳鑒
18 祝之買賣合約載有關於約定專用之內容，而東森山莊原始買
19 賣契約所附「社區基地及公設分管約定書」並沒有就系爭土
20 地約定為專用部分，難認為系爭土地共有人間已合意成立分
21 管契約，自不得據此推論原告有約定專用權存在。另被告僅
22 是向前來看屋之仲介說明系爭土地使用權歸屬尚有爭議，有
23 訴訟進行中，請仲介誠實向看屋者說明，並未恐嚇任何人，
24 未有任何損及原告名譽之言論等語，資為抗辯，並聲明：(一)
25 如主文第1項所示。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免
26 為假執行。

27 三、本院之判斷：

28 (一)被告恐嚇仲介及客戶部分：

29 原告雖主張被告於仲介帶客賞屋時，向客戶表示系爭綠地產
30 權部分有訴訟，致客戶心生恐懼而紛紛走避，其售屋利益因
31 此受損等語，然查其此部分請求權基礎為民法第191條，該

01 條請求權成立係以「土地上之建築物或其他工作物所致他人
02 權利之損害」為據，被告主張顯與該條要件不符，自屬無
03 據。

04 (二)被告無故入侵原告柳鑒祝之住宅部分：

05 按因故意或過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；
06 不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞
07 操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財
08 產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第184條第1項
09 前段、第195條第1項前段分別定有明文。蓋每人對其私密活
10 動所在之空間範圍，應擁有不受他人干擾之自由，刑法之侵
11 入住宅罪規範於妨害自由罪章，其目的即係在維護個人之隱
12 私權、居住安寧、居住自由等人格法益。是不法侵害他人隱
13 私及居住安寧之人格法益，如其情節重大，被害人亦得依民
14 法第195條第1項規定請求賠償相當之金額。經查，原告柳鑒
15 祝固主張被告入侵其住宅等語，惟觀其提出之照片(見本院
16 卷第77頁)，被告並未進入3號房屋下疊戶屋內，其所站立之
17 區域為一戶外開放空間，實難認有何侵害原告柳鑒祝居住安
18 寧、隱私權之人格法益且達情節重大之情形，是原告柳鑒祝
19 此部分請求，礙難准許。

20 (三)被告訛稱與原告柳鑒祝有爭訟之部分：

21 按侵害名譽權損害賠償，須行為人因故意或過失貶損他人之
22 社會評價，而不法侵害他人之名譽，致他人受損害，方能成
23 立。而名譽權受侵害，係指個人在社會上享有一般人對其品
24 德、聲望或信譽等所加之評價，屬於個人在社會上所受之價
25 值判斷，因此名譽有無受損害，應以社會上對其評價是否貶
26 損為斷，非單依被害人主觀之感情加以判斷。經查，縱使原
27 告柳鑒祝主張「被告告知他人雙方有爭訟」等情為真，亦不
28 足對原告柳鑒祝在社會上之評價產生貶抑，是原告柳鑒祝此
29 部分請求，亦難准許。

30 四、綜上所述，原告依民法第191條、第184條之規定，請求被告
31 給付原告黃容儀30,000元；請求被告給付原告柳鑒祝70,000

01 元，均無理由，應予駁回。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
03 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

06 中壢簡易庭 法 官 張得莉

07 以上為正本係照原本作成。

08 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
09 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
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

13 書記官 薛福山