

臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

114年度花簡字第1號

原告 林賜玉

兼訴訟代理

人 蕭健宏

被告 弘天不動產有限公司

法定代理人 唐嘉萍

訴訟代理人 盧姿妙

被告 游禮謙

邱慧玲

許耕豪

上列當事人間侵權行為損害賠償案件，本院於民國114年4月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告林賜玉新臺幣（下同）54,700元及自民國113年11月29日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之六，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以54,700元為原告林賜玉預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告邱慧玲、許耕豪為被告弘天不動產公司之受僱人且客觀上在執行職務，被告游禮謙為目前登記系爭不動產（花蓮市○○路○段000000號房地）的所有權人，係信託關係之受託人，被告邱慧玲、許耕豪在民國113年3月20日中午12點4分自行開鎖（無鎖匠）侵入系爭房屋（花蓮市○○路○段000000號房地），上開被告等2人破開門鎖後，將整個鎖頭帶走，並更換全新的鎖頭，後來原告請鎖匠拆

01 下，目前由原告保管中。被告等2人入內後並拍照，將照片
02 上傳至房仲網站，被告等人明知原告林賜玉前經本院104年
03 度重訴字第48號肯認自民國103年12月28日即合法占有系爭
04 不動產，被告等人毀損系爭房屋側門之鎖頭，對原告林賜玉
05 之自由權、隱私權造成侵害，並援引臺中地方法院107年度
06 訴字第2609號民事判決，原告林賜玉於110年4月15日簽署授
07 權書(本院卷第227頁)，就系爭房地之使用、管理、收益之
08 權利交付原告蕭健宏，故原告蕭健宏與原告林賜玉共同占有
09 管領系爭房地，因而自由權、隱私權亦受有侵害，爰依侵權
10 行為損害賠償之法律關係，原告林賜玉受有4,700元之損
11 害、非財產上損害5萬元，原告蕭健宏受有非財產上損害5萬
12 元，聲明：(一)被告弘天不動產有限公司、被告游禮謙、邱
13 慧玲、許耕豪等人應連帶給付原告林賜玉4,700元，即自起
14 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
15 息；(二)被告弘天不動產有限公司、被告游禮謙、邱慧玲、
16 許耕豪等人應連帶給付原告林賜玉5萬元，即自起訴狀繕本
17 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(三)
18 被告弘天不動產有限公司、被告游禮謙、邱慧玲、許耕豪等
19 人應連帶給付原告蕭健宏5萬元，即自起訴狀繕本送達翌日
20 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

21 二、被告游禮謙則以：訴外人李旆締於113年1月10日門牌號碼花
22 蓮市○○路○段000號(權利範圍250/6897)、828之20號(權
23 利範圍全部)之建物及花蓮市慈雲段555(權利範圍6247/1428
24 21)、555-1(權利範圍295/6753)、555-27(權利範圍1/1、55
25 5-29(權利範圍266/6075)地號土地之所有權，信託登記予被
26 告游禮謙，被告游禮謙得依信託契約管理處分信託物(包括
27 出租、租金收益、出售買賣信託物之所有權)，依民法758條
28 規定，原告林賜玉雖取得法院判決，惟並未取得所有權登
29 記，故不得對抗被告游禮謙，被告游禮謙取得信託登記後因
30 遠在新竹市，故委弘天不動產有限公司出售，由其員工即被
31 告邱慧玲代表與被告接洽，因門鎖不知被何人更換，導致無

01 法進入，被告並無任何侵權行為，自無須負侵權行為損害賠
02 償之責等語為答辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判
03 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 三、被告弘天不動產有限公司、被告邱慧玲、許耕豪則以：被告
05 邱慧玲、許耕豪係相信被告游禮謙所提供之資料，並不知道
06 原告與被告游禮謙有紛爭，被告邱慧玲、許耕豪是善意第三
07 者，當時係因系爭房屋鎖住，當時被告邱慧玲打給屋主，屋
08 主請被告邱慧玲找鎖匠開門，並進入拍照，並依被告游禮謙
09 指示更換門鎖，被告係受登記所有權人之委託，為善意且無
10 過失，並無侵權行為等語為答辯，並聲明：原告之訴駁回。

11 四、本院判斷如下：

12 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
13 ；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違反
14 保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；不法侵
15 害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或
16 不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之
17 損害，亦得請求賠償相當之金額；數人共同不法侵害他人之
18 權利者，連帶負損害賠償責任；不能知其中孰為加害人者亦
19 同；造意人及幫助人，視為共同行為人；受僱人因執行職
20 務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害
21 賠償責任，民法第184條第1項前段、後段、第2項、第195條
22 第1項前段、第185條第1、2項及第188條第1項前段分別定有
23 明文。刑法第306條規定，無故侵入他人住宅、建築物或附
24 連圍繞之土地或船艦者，處一年以下有期徒刑、拘役或九千
25 元以下罰金。上開規定所保護者，乃住宅隱私、居住自由及
26 建築物等之管領狀態、監督權，不以所有權歸屬為判斷依
27 據，而係問有無實際管領力，此由房屋出租人於未得承租人
28 同意而擅自侵入租賃房屋者，或無故侵入他人住宿之旅館房
29 間，亦皆成立本罪，即可明白。侵害居住自由或不受干擾自
30 由，亦涉及人格權之侵害，受害人依上規定，應得向加害人
31 請求金錢賠償。

01 (二)原告林賜玉為系爭門牌花蓮市○○路○段000000號之占有
02 人，被告邱慧玲、許耕豪為被告弘天不動產公司之受僱人，
03 因受被告游禮謙委託銷售系爭房屋及其坐落土地，為拍攝房
04 屋內部照片以進行銷售，因系爭房屋門鎖匙係原告所持有，
05 委託銷售人無法提供，遂由邱慧玲、許耕豪於113年3月20日
06 中午12時4分許僱請鎖匠至系爭房屋開鎖進入，並拍攝內部
07 照片後傳送上網廣告使用等事實，為兩造所不爭，並有花蓮
08 縣警察局吉安分局太昌派出所受理案件證明單（卷第27
09 頁）、永慶房仲網翻拍照片（卷第248至261頁）可資佐證。
10 系爭房地早有爭訟而由原告林賜玉懸掛布條告示在牆上，被
11 告游禮謙受信託登記為系爭房地所有權人，其受託時沒有收
12 到房屋門鎖鑰匙，難諉稱不知其尚未取得房屋之占有管領，
13 而仍授意邱慧玲、許耕豪僱請鎖匠進入房內拍照，足認就
14 邱、許二人行為有民法第185條第2項之造意情事。又邱慧
15 玲、許耕豪為房仲人員，應有調查受託出售房地產權之注意
16 義務，於委託人未能提供門禁之鑰匙即有可疑，且此委託標
17 的乃訴訟糾紛物件，乃燙手山芋，在小小的花蓮房仲圈內乃
18 眾所週知，況且有布條高掛在房屋上，可明顯知悉上開訴訟
19 糾紛存在，更負有特別留意該物件是否為第三人占有中、委
20 託人是否有自行強行開啟門禁權限等事項之注意義務，卻為
21 表功及業績，明知卻仍執意違反上項注意義務而擅自僱請鎖
22 匠開門進入，共同侵害原告林賜玉占有房屋之狀態，足認確
23 有就原告對其占有房屋之空間領域內不受侵擾自由之侵害，
24 應負共同不法故意侵權行為之責任。邱慧玲、許耕豪二人行
25 為客觀上係執行被告弘天不動產公司之仲介受託業務，弘天
26 不動產公司應負連帶賠償責任。

27 (三)另按對於物有事實上管領之力者，為占有人；受僱人、學
28 徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物
29 有管領之力者，僅該他人為占有人，民法第940條及第942條
30 定有明文。原告蕭健宏固主張其與林賜玉就系爭房屋為共同
31 占有人，並提出授權書在卷（卷第227頁），惟依其提出之

01 法院判決及證據資料，可認系爭房地仍為林賜玉為占有人，
02 蕭健宏僅具占有輔助人地位，故應僅以林賜玉為本件侵權行
03 為之受害人，蕭健宏則非受害人而應無求償請求權。再者，
04 占有人，對於侵奪或妨害其占有之行為，得以己力防禦之；
05 占有物被侵奪者，如係不動產，占有人得於侵奪後，即時排
06 除加害人而取回之；占有人，其占有被侵奪者，得請求返還
07 其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨
08 害之虞者，得請求防止其妨害，民法第960條及962條亦有明
09 定。原告林賜玉為回復其占有，而就門禁遭破壞所生為排除
10 侵害而另行更換門鎖之金錢支出損害（卷第243頁），應得
11 向加害人求償。故原告林賜玉請求被告連帶給付4,700元及
12 法定遲延利息，係屬有據。

13 （四）按精神慰撫金之賠償，核給之標準固與財產上損害之計算不
14 同，然非不可斟酌雙方身分資力與加害程度，及其他各種情
15 形核定相當之數額（最高法院51年台上字第223號判決意旨
16 參照）。是精神慰撫金之多寡，應斟酌雙方之身分、地位、
17 資力、加害之程度、被害人所受之痛苦及其他各種情形，核
18 定相當之數額。經查，原告林賜玉合法占有系爭房屋，乃經
19 法院確定判決所認定，其未能登記取得所有權，乃因義務人
20 違約而先行登記予第三人，故維持占有之狀態及房屋空間支
21 配、管領之自由，對原告林賜玉而言，乃價值上千萬之重要
22 事項，不容他人破壞。被告行為之外觀固觀看起來只是侵害
23 自由權，但應深入探求此自由權對原告之意義甚深。爰審酌
24 被告共同侵權行為之情節、目的及惡性、原告因此所受精神
25 痛苦（驚惶）程度，並兩造之身分、地位、經濟狀況等一切
26 狀況，認原告林賜玉請求5萬元之金錢賠償及法定遲延利
27 息，尚屬適當，應准許之。

28 五、從而，原告林賜玉依侵權行為損害賠償請求權之法律關係，
29 請求被告連帶給付54,700元及自起訴狀繕本送達被告翌日即
30 113年11月29日起至清償日止之法定遲延利息，為有理由，
31 應予准許；逾此範圍，則屬無據，應予駁回。

01 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用
02 簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款
03 之規定，就被告敗訴部分，應依職權宣告假執行。另依同法
04 第392條第2項規定，以職權諭知被告如為原告預供相當之金
05 額擔保後，得免為假執行。

06 七、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 114 年 5 月 2 日

08 臺灣花蓮地方法院花蓮簡易庭

09 法 官 沈培錚

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 20日內補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 5 月 2 日

16 書記官 丁瑞玲