

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

115年度新簡字第100號

原告 金冠宏

訴訟代理人 陳昱良律師

被告 信福長照服務企業有限公司

兼

法定代理人 吳靜雯

上列當事人間請求侵權行為損害賠償等事件，經本院新市簡易庭於民國115年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

三、得心證之理由：

(一)因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項定有明文。公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第23條第2項定有明文。又共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第10條第2項前段定有明文。

(二)查被告信福長照服務企業有限公司（下稱信福公司）於民國112年8月16日向精忠新城大廈（下稱系爭大廈）管理委員會（下稱系爭管委會）承租臺南市○○區○○路00巷00號1樓

之共用部分（下稱系爭建物），被告信福公司與系爭管委會於同日簽訂租賃契約（下稱系爭租約）。於112年10月15日經系爭大廈區分所有權人會議亦同意出租與被告，有系爭租約書及112年10月15日系爭大廈區分所有權人會議可佐。嗣因原住民族委員會、臺南市政府建請被告改善系爭建物之友善廁所進行安全改善，於113年1月18日被告信福公司經系爭管理委員會同意改善系爭建物之友善廁所（馬桶之設置為避免觸及承重牆，將不與原有之管線連接，逕直連接地下室污水管），有原住民族委員會112年12月5日原民社字第1120061423號函、臺南市政府112年12月7日府原社字第1121615400號函、系爭管委會113年1月委員會會議紀錄可證，則系爭建物既為共有部分，依上開說明，其管理之權限屬系爭管委會，被告信福公司既與系爭管委會簽訂租賃契約，且經系爭管委會同意改善友善廁所，被告信福公司為將馬桶之排水管直接連接地下污水管，而將一樓部分地磚拆除，及打穿一樓地板至地下室，客觀上難認有何不法行為，自不構成民法第184條第1項之侵權行為。又被告吳靜雯為被告信福公司之負責人，被告信福公司未構成侵權行為，被告吳靜雯自無從與被告信福公司連帶負損害賠償責任，是原告上開請求，於法無據，應予駁回

(三)至原告稱：臺南市○○區○○路00巷00號即A1棟建物未與系爭管委會之其他棟建物共有建築基地，而被告信福公司未依建築物室內裝修管理辦法規定申請室內裝修許可證，擅自雇工新增廁所、變更格局、拆除部分地磚及破壞一樓地板等拆除、改良行為，且未經過A1棟之區分所有權人會議決議，自非合法等語，然查：

- 1.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，其管理及組織準用本條例之規定，公寓大廈管理條例第53條定有明文。查系爭管委會本由系爭大廈多棟建築物依上開規定所組成。原告所居住之A1棟多次欲脫離系爭管委會未果，有112年10月15日

01 系爭大廈區分所有權人會議、113年10月19日系爭大廈區分
02 所有權人會議可證，則原告所居住之A1棟既未經系爭大廈區
03 分所有權人會議同意脫離現有系爭大廈管理委員會，亦未向
04 臺南市政府工務局陳報業已獨立組成管理委員會，系爭大廈
05 之相關事務自仍應由多棟建築物所召開之區分所有權人會議
06 或系爭管理委員會決定之，原告稱僅得由A1棟之區分所有權
07 人會議決議，於法顯屬無據。

08 2.共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分
09 所有權人會議之決議為之，公寓大廈管理條例第11條第1項
10 定有明文。該條立法意旨在於在進行重要修繕時，須由區分
11 所有權人會議決議。所謂重要修繕係指超出日常維護的設施
12 更換、重大改造，例如外牆拉皮、更換電梯、全面重新施作
13 防水工程等等。查本件被告信福公司針對系爭建物之改建均
14 屬低樓層小面積、局部之拆除、改建，自非上開條文所規範
15 之對象，原告上開所述，於法仍屬無據。

16 3.至原告一再稱被告信福公司未依建築物室內裝修管理辦法申
17 請室內裝修許可證，然未說明為何被告信福公司所為之行為
18 須申請室內裝修許可證。況且，建築物室內裝修管理辦法非
19 屬保護他人法令，縱被告信福公司確實未申請亦僅屬行政裁
20 罰，不因此即認為構成侵權行為。

21 四、所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對
22 於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
23 者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全
24 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
25 人全體之利益為之。民法第767條第1項、第821條分別定有
26 明文。查原告雖屬系爭建物之共有人，然承前所述，系爭建
27 物之管理權屬系爭管委會，而被告信福公司既經系爭管委會
28 及區分所有權人會議同意承租系爭建物，自非屬無權占用，
29 原告上開主張，於法無據，應予駁回。

30 五、從而，原告依民法第184條第1項、第767條第1項、公司法第
31 23條規定請求被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路00巷00

01 號建物一樓地板回復原狀，並將該建物地下一樓天花板返還
02 原告及其他全體共有人，均無理由，應予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
04 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論
05 列，附此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條。

07 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日
08 臺灣臺南地方法院新市簡易庭

09 法 官 陳協奇

10 以上正本證明與原本無異。

11 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
12 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
13 審裁判費。

14 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日
15 書記官 柯于婷