

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

111年度中小字第5080號

原告 賴佑承

訴訟代理人 賴昶志

被告 馮勝章

蕭順錫

廖宜俊

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年3月29日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：被告蕭順錫經合法通知，未於最後言詞辯論期日
到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲
請，由其一造辯論而為判決

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告為親家大鵬社區（下稱大鵬社區）門牌號碼臺中市○○
區○○路0段000巷00號14樓之13（下稱系爭房屋）住戶，親
家社區頂樓屋突處為親家建設股份有限公司（下稱親家公司）
所建造，並於民國110年4月24日區分所有權人會議後，
成立親家社區第一屆管理委員會交接予被告馮勝章、蕭順
錫、廖宜俊3人為主要成員之親家大鵬管理委員會，並依其3
人之親家建設保留戶身分，進駐大鵬社區第一屆管理委員會
主要成員，主任委員即被告馮勝章係14樓之8（14G）住戶、

01 監察委員即被告蕭順錫係2樓之11（2J）住戶、財務委員即
02 被告廖宜俊5樓之12（5K）住戶，被告3人以親家大鵬管理委
03 員會身份，依據公寓大廈管理條例第56條規定，與建商即親
04 家公司達成公共設施點交產生之利益。基於上述弊端，原大
05 鵬社區建築物頂樓屋突一層，建物使用執照法定機房空間，
06 遭親家公司與其保留戶產生所有權人名額控制之管理委員
07 會，圖利親家公司、違法占用親家社區全部所有權人之公有
08 公共空間，於建築物頂樓屋突一層、實際面積13坪（下稱系
09 爭屋突），裝設卡拉OK音響、喇叭設備等，作為親家公司交
10 付大鵬社區全體144戶區分所有權人之公設空間。而系爭屋
11 突比照110年、111年社區房屋實價登錄行情，平均每建坪新
12 臺幣（下同）40萬以上，上開侵占行為至少為上述被告取得
13 利益500萬元；上開被告3人乃第一屆委員會身份，未依公寓
14 大廈管理條例第6條之規定，對專有部分之利用，不得有妨
15 害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為；
16 倘有違反，經制止而不遵從者，依同法第15條規定得報請主
17 管機關處並要求回復原狀；又依同法第16條規定，住戶應維
18 護社區公共安全、公共衛生與公共安寧，倘有違反前揭規
19 定，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，並得
20 報請主管機關處理，被告馮勝章、蕭順錫、廖宜俊3人為親
21 家公司保留戶身份，竟私自點交上述與使用執照不符之公共
22 設施、卡拉OK、喇叭、音響等設施於系爭屋突使用，而原告
23 系爭房屋位於系爭屋突正下方20公分樓層板下，致原告與家
24 人居住生活安寧遭受侵害，精神受有重大痛苦；且其3人並
25 於原告主張居住安寧權時，持續公開放任不知情住戶即其餘
26 被告，持續上述之迫害。為此，爰依共同侵權行為之法律關
27 係及民法第195條第1項、第793條規定，提起本件訴訟等
28 詞，並聲明：被告應給付原告6萬元。

29 (二)對被告抗辯之陳述：

30 原告另有對被告提起刑事案件〔臺灣臺中地方檢察署（下稱
31 臺中地檢署）111年度偵字第14023、23468號，下稱刑事偵

案〕。被告馮勝章、蕭順錫、廖宜俊係建商保留戶而非住戶，其3人可以擔任管委會之委員，是建商的手法，因應公寓大廈管理條例第57條點交成立管委會，這涉及幾千萬的利益。其餘被告係111年10月間經管理委員會同意至系爭房屋上方使用公共設施，資料請被告提供，凡是使用KTV之人均侵害原告之權利，被告從未告知住戶正確的使用規則，導致侵害原告及家人的權利。

二、被告抗辯：

(一)馮勝章部分：伊並非親家公司的保留戶，亦未私自點交，係大鵬社區選出擔任主任委員，依公寓大廈管理條例第57條於交屋時對公設進行點交，也沒有圖利建商，目前還有部分公共設施對建商即親家公司進行訴訟，買賣契約有註明RF樓為KTV使用。

(二)蕭順錫部分：未於最後言詞辯論期日到場，據其前到庭所為陳述—

被告係第一屆監察委員，任期可能是110年5月1日至111年4月30日，第一屆主委係被告馮勝章。刑事偵案原告提出之告訴業經檢察官為不起訴處分，原告所述均是其自己所認，並無證據，迄今因原告提出很多告訴案件，導致社區住戶不敢使用公設。原告主張被告馮勝章、蕭順錫、廖宜俊係建商保留戶及圖利建商部分，並未提出證據，被告又如何證明自己沒有圖利建商。

(三)廖宜俊部分：

被告係大鵬社區現任主委，任期自111年5月1日起至112年4月30止，大鵬社區於110年10月17日上午9時召開社區第一次臨時區分所有權人會議決議，動議四開放頂樓公設經全體區權人投票通過，透過APP登記就可以使用，最晚至晚上9點，是收費使用，有公設使用管理辦法。原告所述所謂圖利建商、建商保留戶或涉及公設點交幾千萬利益，均非事實。

三、得心證之理由：

(一)原告主張被告馮勝章、蕭順錫、廖宜俊3人為大鵬社區第一

01 屆管理委員會成員，違反與親家公司點交上述與使用執照不
02 符之公共設施、卡拉OK、喇叭、音響等設施於系爭屋突使
03 用，致其受有精神損害之詞，及提出其大鵬社區使用執照、
04 系爭屋突設置KTV等平面圖及照片、原告住家平面圖、診斷
05 證明書等為佐（本院卷第31-35、41-49、73頁），被告等則
06 以前開情詞置辯。查系爭屋突屬大鵬社區之共有部分，有原
07 告提出上開使用執照樓層附表所示「梯間、機房、管道間、
08 水箱等」資料可按（本院卷第31-35頁），被告馮勝章、蕭
09 順錫、廖宜俊3人雖不否認其等為大鵬社區第一屆管理委員
10 會之主任委員、監察委員及財務委員之事，惟其等對系爭屋
11 突機房範圍設置視廳室及棋藝室管理維護及事實上處分並無
12 單獨權能，尚無從以其等自親家公司交接系爭屋突該等設
13 施，即認被告3人等有構成共同侵權行為之不法行為，其主
14 張因系爭屋突違法設置KTV致受精神損害，請求被告3人等賠
15 償，即非有據，無從准許。至於系爭屋突設置視廳室及棋藝
16 室有無與大鵬社區原核定使用執照平面圖說不符，或大鵬社
17 區於110年10月17日第一次臨時區分所有權全會議記錄「動
18 議四：開放頂樓公設」及視聽室使用管理規則（本院卷第87
19 -93、101頁），乃公寓大廈管理條例第9、10條關於各區分
20 所有權人按其共有之應有部分比例使用或有無違反建築法
21 令，及大鵬社區經區分所有權人授權管理、維護共用部分之
22 相關規定情形；此部分亦有被告等提出臺中地檢署111年度
23 偵字第14023、23468號不起訴處分書所載「……臺中市政府
24 都市發展局110年9月22日局授都住寓字第1100187746函及臺
25 中市政府住宅發展工程處110年10月25日中市都住寓字第110
26 0029584號函影本各1份在卷可參。經本檢察官依職權檢視前
27 述公函內容均載有：『…機械房放置配合原已核准屋頂綠化
28 設施衍生休閒活動之相關設施，均應可移動而非固定式，並
29 無須向本局申請〔容許〕，亦非申請變更使用用途，其設施
30 之設置及使用方式回歸社區自治管理…惟倘屋頂突出物機械
31 房經目的事業主管機關認定涉及違規使用情事，仍將依建築

01 法第73條第2項及第77條第1項規定查處。』等語，有臺中市
02 政府都市發展局及臺中市政府住宅發展工程處前述公文影本
03 內容可參。……至屋頂突出物機械房如經目的事業主管機關
04 認定涉及違規使用情事，則應依建築法第73條第2項及第77
05 條第1項之規定申請變更使用執照，應循行政程序處理，附
06 此敘明。」等內容可參（本院卷第103-108頁），併予說
07 明。

08 (二)另原告主張其餘被告(不詳姓名之住戶)係111年10月間經大
09 鵬社區管理委員會同意至系爭房屋上方屋突使用視聽室公共
10 設施，資料請被告提供，凡是使用KTV之人均侵害原告權利
11 云云，因承前(一)所述，系爭屋突機房範圍設置視廳室及棋藝
12 室等係屬公寓大廈管理條例第9、10條關於各區分所有權人
13 按其共有之應有部分比例使用或有無違反建築法令，及大鵬
14 社區經區分所有權人授權管理、維護共用部分之相關規定情
15 形，非可謂原告所稱其餘使用KTV之人有侵害原告權利之不
16 法行為，其請求損害賠償，自非可採，是原告請求被告提出
17 該等使用視聽室住戶之姓名，當非有據。

18 (三)從而，原告依共同侵權行為之法律關係及民法第195條第1項
19 之規定，請求被告應賠償原告6萬元精神慰撫金，均為無理
20 由，應予駁回。

21 四、本件事證已明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與
22 判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

23 五、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 112 年 5 月 19 日

25 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

26 法 官 楊 岷 琇

27 以上為正本，係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
29 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
30 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
31 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於

01 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 112 年 5 月 19 日

03 書記官 鄭雅雲