

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度簡上字第90號

上訴人 楊清全
訴訟代理人 許雅芬律師
蔡宜君律師
被上訴人 黃千城
吳謹翰
劉京則
潤隆建設股份有限公司

上一人
法定代理人 蔡聰賓
上四人共同
訴訟代理人 顏世翠律師
被上訴人 林明男
伯克鍊物業管理顧問有限公司

上一人
法定代理人 柯涓丰
訴訟代理人 洪燕伶
上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於本院臺南簡易庭民國110年3月16日所為第一審判決（109年度南簡字第1671號）提起上訴，並為訴之追加，本院於民國110年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人於原審本僅依民法第184條第1項、第195條、第185條第1項、第188條第1項之規定為其請求權基礎，嗣於本院審

01 理中追加民法第184條第2項規定併為其請求依據，核其基礎
02 事實與原起訴主張之基礎事實同一，與民事訴訟法第255條
03 第1項第2款並無不合，應予准許，合先敘明。

04 二、上訴人主張：

05 (一)上訴人向被上訴人潤隆建設股份有限公司（下稱潤隆公司）
06 購買真愛社區之門牌號碼臺南市○○區○○○路000號二樓
07 之5及二樓之6房屋（下分稱二樓之5房屋、二樓之6房屋，合
08 稱系爭房屋），毗鄰系爭房屋之各露台（下合稱系爭露台）
09 產權雖未登記為上訴人所有，惟因計入買賣價金，並約定為
10 上訴人專用，本質上應屬上訴人所有。被上訴人伯克銻物業
11 管理顧問有限公司（下稱伯克銻公司）受真愛社區管理委員
12 會（下稱真愛社區管委會）之委託，負責真愛社區之管理維
13 護。潤隆公司前曾未經上訴人同意，擅自出入上訴人車位進
14 行社區地下室修繕，雙方就此發生爭執，當時上訴人即已向
15 伯克銻公司鄭重聲明，所有施工只要涉及上訴人所有權範圍
16 或管理範圍，皆須經過上訴人之同意，伯克銻公司陳藝文處
17 長亦表示會向潤隆公司轉達上情。上訴人與真愛社區管委會
18 、潤隆公司另於民國109年8月11日達成協議，潤隆公司進行
19 社區外牆磁磚檢修工程前，應先提供檢查人員相關證照、檢
20 查資料供上訴人確認是否符合法律規定，待上訴人確保安全
21 無虞後始得進行。真愛社區管委會嗣於109年9月8日張貼公
22 告稱：自109年9月14日起進行社區外牆磁磚檢修工程，為期
23 120個工作天，惟未說明要採取進入系爭露台設置吊籠之方
24 式進行修繕。潤隆公司、伯克銻公司違背先前承諾，未經上
25 訴人同意，即由潤隆公司指揮施工人員即被上訴人黃千城、
26 吳謹翰、劉京則（下稱黃千城等三人）於109年10月12日從
27 社區游泳池處沿上訴人住宅欄杆，跨越欄杆進入系爭露台施
28 工、操作吊籠，黃千城等三人之行為構成刑法第306條侵入
29 住宅罪，且不法侵害上訴人居住安寧及隱私權，進而構成民
30 法第184條第1、2項侵權行為要件，致上訴人受有新臺幣（
31 下同）30萬元之非財產上損害。被上訴人林明男係伯克銻公

01 司主任，明知上訴人未同意施工，見黃千城等三人侵入上訴
02 人住宅，未盡其社區管理責任加以阻止，反協同黃千城等三
03 人勘查施工進度，乃係共同不法侵害上訴人居住安寧及隱私
04 權之人，應依民法第185條第1項負連帶賠償責任。黃千城等
05 三人有為潤隆公司服勞務而受其監督之外觀；林明男受僱於
06 伯克銻公司，依民法第188條第1項前段規定，潤隆公司應就
07 黃千城等三人之侵權行為，伯克銻公司應就林明男之侵權行
08 為各負僱用人之連帶賠償責任。又黃千城等三人、林明男對
09 上訴人所負共同侵權行為連帶賠償責任，及潤隆公司就受僱
10 人黃千城等三人上開侵權行為，以及伯克銻公司就受僱人林
11 明男上開侵權行為，與黃千城等三人、林明男對上訴人所負
12 連帶賠償責任間，具有不真正連帶債務關係。爰依民法第18
13 4條第1項、第2項、第195條、第185條第1項、第188條第1項
14 之規定，提起本件訴訟。

15 (二)原審判決以公寓大廈管理條例第6條第1項第3款之規定，認
16 上訴人不得拒絕真愛社區管委會委託潤隆公司，就社區大樓
17 外牆進行維護修繕，而進入上訴人專用之系爭露台；惟公寓
18 大廈管理條例第6條第1項第3款規定非意謂著管委會或建商
19 毋須住戶同意即可長驅直入住戶住宅範圍內施工，該條文亦
20 未賦予管委會或建商可在未經住戶同意，甚至是住戶反對的
21 情形下，即可進入住戶住宅內進行修繕，管委會須另依公寓
22 大廈管理條例第6條第3項規定請求主管機關或法院對不配合
23 之住戶進行必要之處置。原審判決就此部分認事用法有誤，
24 而有判決違背法令之情形。

25 (三)原審判決復認系爭露台之構造為無任何遮蓋物之對外平台，
26 上訴人對系爭露台隱私權之合理期待保護，難等同於專有部
27 分內之合理期待保護，然潤隆公司前未經同意，擅自出入上
28 訴人所有車位進行社區地下室修繕，當時上訴人已向伯克銻
29 公司聲明，只要涉及上訴人所有權範圍的施工，皆須經上訴
30 人同意、協調。伯克銻公司之陳藝文處長表示會向潤隆公司
31 轉達，三方並於109年8月11日達成協議同意上訴人要求，另

01 加註約定「6. 外牆高空作業時請提供相關證照及檢查資料」
02 、「7. 施作任何工程須按照規定申請」等內容，此與被上訴
03 人有無貼出施工公告無關。被上訴人明知未取得上訴人同意
04 ，即進入上訴人住宅範圍內施工，即屬對上訴人之住宅權、
05 隱私權之侵害。上訴人當初以系爭露台之圍牆過低，要求潤
06 隆公司加建欄杆，即可顯見上訴人不欲他人進入甚明。黃千
07 城等三人進入上訴人住宅範圍，可輕易看到上訴人住宅內擺
08 設與隱私衣物，原審判決就此並未敘明有何不可採之理由，
09 自有判決不備理由之違誤。原審判決尚逕以不特定第三人可
10 否自網路街景圖處觀得住宅建築作為本件是否具合理隱私期
11 待之標準，顯與一般論理經驗法則不符，有判決違背法令之
12 情形。

13 (四)本件重點在於上訴人與潤隆公司、伯克銻公司間已有達成「
14 未經上訴人同意，不得進入上訴人住宅範圍內施工」之合意
15 ，被上訴人卻仍派員故意進入上訴人住宅範圍，自屬侵害上
16 訴人權利，構成侵權行為，有調查之必要。原審判決卻認無
17 傳訊王智鵬、傅秀琴之必要，自有判決違背法令之違誤。

18 (五)被上訴人施工的部分是將吊籠放在上訴人二樓之5的露台，
19 惟黃千城等三人除了進入上訴人二樓之5的露台之外，尚有
20 因本件施工進入上訴人二樓之6的露台範圍，其露台範圍包
21 含二樓之6矮牆上方之露台欄杆處；原證十二畫面在1分12秒
22 至1分33秒時，可以看出黃千城當時係用手機在拍攝二樓之6
23 露台內的烏龜；原證十三畫面在1分36秒時，黃千城有抬頭
24 看向二樓之5房屋內；原證十四畫面顯示黃千城等三人爬越
25 的方向是往上訴人二樓之6露台圍牆之上方，所以可以證明
26 黃千城等三人不僅是進入二樓之5的露台內，也侵入二樓之6
27 的露台範圍。

28 (六)並聲明：1.原判決廢棄。2.黃千城等三人及林明男應連帶給
29 付上訴人30萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按週年
30 利率百分之5計算之利息。3.潤隆公司應就上開黃千城等三
31 人應給付部分，連帶給付上訴人30萬元，及自起訴狀送達翌

01 日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。4.伯克鍊
02 公司應就上開林明男應給付之部分，連帶給付上訴人30萬元
03 ，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計
04 算之利息。5.倘潤隆公司或伯克鍊公司任一方已為給付，則
05 潤隆公司或伯克鍊公司就該方給付範圍內同免責任。

06 三、被上訴人方面：

07 (一)黃千城等三人及潤隆公司略以：

- 08 1.上訴人與潤隆公司簽訂之系爭房屋買賣契約，係約定系爭
09 露台為約定專用部分，而非專有部分，是系爭露台非上訴
10 人所有。
- 11 2.被上訴人進行社區外牆磁磚檢修工程前，真愛社區管委會
12 已經公告，依公寓大廈管理條例第6條第1項第3款之規定
13 ，上訴人不得拒絕因施作工程必要而短暫經過系爭露台。
- 14 3.依上訴人提出之監視器畫面可知，黃千城等三人將施工所
15 需之吊籠自高處緩降至二樓之5露台後，即從吊籠內離開
16 至社區中庭與林明男聊天，前後時間僅有1分32秒，畫面
17 顯示為白天，中途並無停留在系爭露台或進入上訴人住宅
18 處，亦無任何窺探或刺探上訴人住宅隱私，且無大聲喧囂
19 ，嗣黃千城等三人翌日欲再進行施工時，卻遭上訴人報警
20 阻止，被上訴人欲將吊籠移走，亦遭上訴人阻擋。黃千城
21 等三人並未侵害上訴人之隱私及居住安寧，更無情節重大
22 之情事。
- 23 4.因上訴人二樓之6房屋露台有飼養烏龜，所以吊籠當時是
24 停放在二樓之5房屋的露台內，由監視器畫面可以看出，
25 黃千城等三人並未進入二樓之6的露台內；上訴人所稱原
26 證十二1分12秒至1分33秒的畫面中，根本看不出來黃千城
27 是在用手機拍攝烏龜，況且烏龜是飼養在屋外的露台外顯
28 空間，站在社區中庭的走道上就可以看到及拍攝，根本無
29 須站到二樓之6露台圍牆欄杆外拍攝，況且，拍攝烏龜與
30 本件根本沒有任何關聯性。至於原證十二畫面結束前，黃
31 千城跨越欄杆，應該是要進入二樓之5露台內的吊籠；黃

01 千城在原證十三的畫面中，明顯只是往上望了一眼就把頭
02 低下來，前後不到一秒時間，而且目線所視位置應該是在
03 三樓以上，並非上訴人住處；黃千城等三人根本不是侵入
04 ，明顯只是路過二樓之6露台欄杆外面。

05 5.上訴人係以黃千城等三人有可能產生「可輕易探悉上訴人
06 於住宅內活動、房間擺設」之行為，並非以黃千城等三人
07 有確實之侵權行為來求償，顯與侵權行為之構成要件有間
08 。黃千城等三人亦非無故侵入系爭露台，與刑法第306條
09 之構成要件有悖，黃千城等三人並未違反保護他人之法律
10 規定等語。

11 (二)伯克銻公司、林明男則以：伯克銻公司受真愛社區管委會之
12 委託，負責門禁管理服務，林明男係伯克銻公司現場副主管
13 ，潤隆公司進行大樓外牆修繕作業前，真愛社區管委會有通
14 知伯克銻公司，且已公告住戶知悉，伯克銻公司審查施工協
15 議書後同意施工人員進入社區檢修，又林明男於施工當日並
16 未進入系爭露台，僅係站在真愛社區二樓泳池公設處，並未
17 侵害上訴人住宅之隱私，其餘引用黃千城等三人及潤隆公司
18 之答辯等語。

19 (三)答辯聲明均為：上訴及追加之訴均駁回。

20 四、兩造不爭執事項為：

21 (一)上訴人向潤隆公司購買系爭房屋，為真愛社區之住戶。

22 (二)上訴人與潤隆公司就買賣系爭房屋所簽立之契約書（下稱系
23 爭契約）第18條第1項第5款記載，露台部分依現行法令不能
24 辦理產權登記，上訴人與潤隆公司約定毗鄰系爭房屋之系爭
25 露台由上訴人約定專用使用權，並負管理之責。

26 (三)潤隆公司自109年9月14日起進行為期120天之真愛社區外牆
27 磁磚檢修工程。

28 (四)黃千城等三人於109年10月12日進行前項外牆檢修工程時，
29 分別以如110年9月22日勘驗筆錄記載及上訴人民事準備狀附
30 件二監視器截圖畫面之方式進出系爭露台。

31 五、得心證之理由：

01 (一)上訴人對系爭露台僅具有約定專用權，惟系爭露台仍具有共
02 有部分之性質，其使用權利與法律上之保障，仍與專有部分
03 不同：

04 1.按所謂區分所有，係指數人區分一建築物而各有其專有部
05 分，並就其共用部分按其應有部分有所有權；所謂專有部分，
06 係指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為
07 區分所有之標的者；所謂共用部分，係公寓大廈專有部分
08 以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，公寓大廈管理
09 條例第3條第2款、第3款、第4款定有明文。據上可知，公
10 寓大廈之專有部分具有獨立性，各區分所有權人對於其專
11 有部分享有獨立使用之權利，然共有部分因具有須共同使
12 用之特性，是各區分所有權人僅能依其應有部分就共有部
13 分有所有權，並依其應有部分而為使用收益，各區分所有
14 權人無法對於共用部分為全部之使用收益，亦無法確定其
15 就共有部分之權利具體存在某一範圍。次按公寓大廈共用
16 部分經約定供特定區分所有權人使用者，為約定專用部分
17 ；規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，約定專用部
18 分、約定共用部分之範圍及使用主體，非經載明於規約者
19 ，不生效力，公寓大廈管理條例第3條第5款、第23條第2
20 項第1款各有明定，是依上開法條文義觀之，約定專用部
21 分係公寓大廈「共用部分」經約定供特定區分所有權人使
22 用之範圍，而發生特定共有人使用特定共有部分之結果，
23 該特定區分所有權人就約定專用之共用部分係取得約定專
24 用權。經核公寓大廈管理條例將「專有部分」與「約定專
25 用部分」分別規定可知，區分所有權人除法律另有限制外
26 ，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人
27 干涉；惟對於約定專用部分，一般使用雖有專用權，惟其
28 使用權利與法律上之保障，仍與專有部分不同。

29 2.經查，上訴人與潤隆公司於系爭契約第18條第1項第5款記
30 載，露台部分依現行法令不能辦理產權登記，上訴人與潤
31 隆公司約定毗鄰系爭房屋之系爭露台由上訴人約定專用使

01 用權，並負管理之責等情，為兩造所不爭執（不爭執事項
02 (二)），因此，上訴人對系爭露台僅具有約定專用權，並無
03 專有權，至為明確。

04 3.又查，系爭契約第18條第1項第5款乃約定：「露台部分依
05 現行法令不能辦理產權登記，甲方（即上訴人）同意本社
06 區二樓之A棟（2、3、5、6、7、8、9）…各戶毗鄰之露台
07 ，約定由直接緊鄰之上開戶別區分所有權人約定專用使用
08 權並負管理之責，其使用方式須符合現行相關法令」（原
09 審卷第157頁），而真愛公寓大廈規約第2條第2項第5款亦
10 為相同約定（原審卷第342條）。依上開約定觀之，系爭
11 露台本質上仍屬真愛公寓大廈之共有部分，僅係因於系爭
12 契約及真愛公寓大廈規約中約定由上訴人管理使用，而為
13 約定專用部分，上訴人對系爭露台之使用仍須符合現行相
14 關法令之規範始可。因此，上訴人遽謂其買賣系爭房屋之
15 價金有包含系爭露台，主張系爭露台本質上應屬其所有云
16 云，並無可採。上訴人就系爭露台之使用權利與法律上之
17 保障，仍與專有部分不同，堪可認定。

18 (二)黃千城等三人因檢修真愛社區外牆磁磚工程之必要，短暫使
19 用系爭露台，不具違法性，亦未侵害上訴人之居住安寧或隱
20 私權：

21 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
22 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。
23 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。
24 但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條定有
25 明文。依上開規定之文義可知，欲依此規定請求損害賠償
26 者，必須以行為人之行為係屬「不法」之侵害行為（具備
27 故意、過失及違法性），且行為人確已侵害被害人之合法
28 權利為成立要件，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並
29 不法行為與損害間有因果關係，始能構成侵權行為。故倘
30 被害人所主張之權利並不足以認定為已受侵害，或行為人
31 之行為不足以認為係不法之侵害行為時，因與上開請求權

之成立要件不符，即不得依上開規定請求損害賠償。

2.黃千城等三人對因進行真愛社區外牆磁磚檢修工程，而有進出系爭露台乙節不為爭執（不爭執事項(四)），惟被上訴人均否認上開行為有何侵害上訴人之居住安寧或隱私權之情形，並以前詞置辯，經查：

(1)按公寓大廈共用及約定共用部分之修繕、管理、維護由管理委員會為之；共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良係管理委員會之職務，此為公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第2款所明定。而公寓大廈之外牆，係建築物主要構造，為維持建物安全及其外觀所必要的構造，性質上屬共用部分，縱令專有部分之外牆，例如各區分所有權人之住宅單位、約定專用部分等區域，亦應屬於共有部分之範圍。蓋外牆不論其位置係位於區分所有建物之專有部分或共有部分，均係整體建築物之基本構造，為整棟建築物結構上及外觀上所不可或缺之部分，應認屬區分所有建物之共用部分，屬區分所有權人所共有，是真愛社區管委會就大樓外牆，負有修繕、管理、維護之法定義務，應予定期維護、清理、檢測，以預防危險與損害之發生，堪可認定。又依公寓大廈管理條例第6條第1項第3款規定：「管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。」，真愛社區管委會如有使用系爭露台供機具及人員進出，以進行外牆維護、修繕必要時，上訴人不得拒絕之。

(2)次按就侵權行為之違法性而論，倘行為人所從事者為社會上一般交易行為或經濟活動，除被害人能證明其具有不法性外，亦難概認為侵害行為，以維護侵權行為制度在於兼顧「權益保護」與「行為自由」之旨意(最高法院108年度台上字第1990號判決意旨參照)。真愛社區管委會就社區大樓外牆磁磚負有維護修繕之義務，系爭露台係真愛社區大樓之約定專用部分，業經本院認定如前

，潤隆公司受真愛社區管委會之委託，就社區大樓外牆進行維護修繕時，因工程所需而短暫進入上訴人專用之系爭露台，乃係社會上一般、正常的活動，且依公寓大廈管理條例第6條第1項第3款之規定，上訴人不得拒絕，則潤隆公司指揮黃千城等三人施作大樓外牆磁磚之維護修繕，黃千城等三人依工程之需求乘坐吊籠施工，於吊籠自高處緩降至位於二樓之5露台時，黃千城等三人跨越房屋欄杆進入露台施工、操作吊籠，難認其等行為有何不法之情事。上訴人雖以公寓大廈管理條例第6條第3項規定，主張真愛社區管委會須請求主管機關或法院對不配合之住戶進行必要之處置，而非逕行施工云云，然公寓大廈管理條例第6條第3項規定「得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置」，乃係賦予社區管委會得請求各該主管機關或訴請法院為必要處置之法律上依據，並未排除同條第1項規定之適用，是上訴人此部分之主張，尚屬無據。

- (3)又按所謂隱私權，係不讓他人無端地干預其個人私領域的權利，乃是在維護個人尊嚴、保障追求幸福所必要而不可或缺之人格權，惟隱私權之保護，必以主張隱私權之人對於該隱私有合理之期待為原則，尚不得漫為主張。又因現代都市生活人口密集，居住空間多為公寓大廈型態之集合式住宅，則住戶間就共用空間之隱私權保障，即應依一般社會大眾對生活隱私之合理期待程度為判斷。一般人對於其私生活之領域，固有隱私之合理期待，而有不被他人得知其在該私生活領域之範圍內所為舉動之權利，然對於非在私生活領域範圍內所為之舉動，即難謂有隱私之合理期待，此為至明之理。另是否為不法侵害他人居住安寧之侵權行為，應以是否超越「一般人社會生活所能容忍」之客觀標準決定，而非單憑當事人主觀感受或喜惡為認定。潤隆公司進行外牆磁磚檢修前，真愛社區管委會已於109年9月8日張貼公告稱：「

01 9/14(一)起，建商將針對社區外牆磁磚檢修，總工期
02 約120工作天，遇雨順延，若工期延長另行通知。依ADB
03 CEF棟順序實施，更換棟別時會另行通知該棟住戶知悉
04 ，請住戶配合關窗及拉上窗簾。施工時該立面下方會圍
05 起，並派人管制動線，請住戶繞道通行。不便之處敬請
06 住戶配合」等語（調字卷第21頁），上訴人亦事先知悉
07 真愛社區要進行外牆磁磚檢修（原審卷第87頁），是關
08 於此大樓外牆磁磚檢修工程，管理委員會業已公告請住
09 戶配合關窗及拉上窗簾，以確實保障各住戶之居住安寧
10 及隱私，上訴人按前開公告關窗及拉上窗簾，即無居住
11 安寧及隱私受不法侵害之情事。又系爭露台毗鄰上訴人
12 系爭房屋之專有部分，而系爭露台與系爭房屋間係以砌
13 牆、窗戶及鐵門阻隔，有上訴人提出之照片可參（本院
14 卷第131頁），則上訴人倘按公告之內容為關閉門窗及
15 拉上窗簾等遮蔽之舉措，上訴人在其住宅內之作息動態
16 ，顯非外人可得輕易窺視。因此，黃千城等三人於二樓
17 之5露台放置吊籠、進出系爭露台，應不致有侵害上訴
18 人居住安寧及隱私權之虞，應可認定。

19 (4)再查，黃千城等三人進出系爭露台，因檢修真愛社區外
20 牆磁磚工程之必要，而真愛社區外牆檢修係為社區安全
21 所為，並與社區公共利益攸關，況系爭露台屬約定專用
22 之共有部分，其使用權利與法律上之保障，與專有部分
23 不同，業已認定如前，本院審酌系爭露台緊鄰一樓通往
24 二樓之公共通道，非屬隱私空間，難認上訴人就此處存
25 有隱私權之合理期待。上訴人遽指黃千城等三人進入系
26 爭露台施工、操作吊籠，即屬侵害其居住安寧及隱私權
27 之行為，應無可採。

28 (5)又依上訴人提出之監視器錄影光碟、翻拍照片及本院勘
29 驗筆錄（本院卷第196-204頁）所示，固可見黃千城、
30 吳謹翰操作吊籠置放於二樓之5房屋之露台內；黃千城
31 等三人或從二樓之5房屋之露台攀爬欄杆離開該露台，

或從社區游泳池處沿二樓之6露台圍牆上方以手扶欄杆方式行走進入二樓之5露台；黃千城等三人與林明男站在社區一樓通往二樓的公共通道上聊天等情，惟依監視器錄影畫面，僅能證明黃千城等三人有跨越欄杆進入二樓之5露台施工、操作吊籠，及黃千城等三人與林明男有於公共通道上聊天之情形。上訴人雖主張於原證12影片1分12秒至33秒間，黃千城有以手機拍攝烏龜等語，惟依勘驗筆錄記載：「黃千城雙手離開圍欄，操作左手物品（疑似察看手機）」（本院卷第201頁），並無法證明黃千城該時確實正在拍攝烏龜，又從畫面中可以看到，從社區一樓通往二樓的公共通道上本來就可看到二樓之6露台（本院卷第175頁），因此，二樓之6露台所在位置，本就難有合理之隱私期待，亦經本院認定如上；至上訴人另主張於原證13影片1分36秒時，黃千城的視線有看入系爭房屋內等語，然依勘驗筆錄記載：「1分36秒時，黃千城有左手按住安全帽並抬頭向上仰望，然後身體向右轉，1分37秒時，身體回正，向吊籠方向走去。」（本院卷第203-204頁），查該監視器錄影片段所拍攝之區域係為二樓之5露台，而二樓之5露台與上訴人所有之系爭房屋係位於同一樓層，亦難認黃千城將頭抬起向上仰望之動作係在往系爭房屋內看去，況上訴人倘按公告之內容，將門窗關閉，窗簾拉上，即無住宅內作息動態遭人窺視之疑慮，要難僅以黃千城一個抬頭向上仰望之動作，即認其有窺視上訴人系爭房屋屋內隱私之意圖。上訴人復主張黃千城等三人除了進入上訴人二樓之5的露台外，尚有因要出入二樓之5的露台及社區中庭走道，所為將手握住設於二樓之6露台圍牆上方欄杆，行走於欄杆外側的圍牆上，因圍牆上方亦屬於二樓之6露台之範疇，故黃千城等三人此一行走在欄杆外側之行為，亦屬進入屬於二樓之6露台之範圍等語；惟查，縱使黃千城等三人曾行走在二樓之6露台圍牆欄杆外

，亦屬檢修真愛社區外牆磁磚工程出入所必要，且經過該露台圍牆之時間甚短，要難以此即認有侵害上訴人居住安寧及隱私權之情形。準此，尚難僅因黃千城等三人行走於二樓之6露台欄杆外側的圍牆上或跨越欄杆進入二樓之5露台施工、操作吊籠，遽認其等有侵害上訴人住宅居住安全及隱私之行為。

(6)至上訴人主張其曾與真愛社區管委會、潤隆公司於109年8月11日達成協議，潤隆公司進行外牆磁磚檢修工程前，應先提供相關檢查人員證照、檢查資料供上訴人確認是否符合法律規範，待上訴人確保安全無虞後始得進行等情，並提出109年8月11日備忘錄為證（原審卷第245頁）；惟觀該備忘錄記載：「6. 外牆高空作業時請提供相關證照及檢查資料」、「7. 施作任何工程須按照規定申請」等語，此協議係在確認管委會及潤隆公司為外牆高空作業及其他工程應依規定申請，並提出相關證照及檢查資料，非謂真愛社區施作工程須經上訴人檢查相關文書資料，並經上訴人確認是否符合法律規範，或需上訴人同意後始可進行工程之內容。是上訴人主張本件外牆磁磚修繕工程作業前，潤隆公司未提供相關人員證照及檢查資料供上訴人確認是否符合法律規範，亦未待上訴人確保安全無虞後始為進行，不法侵害其住宅安全及隱私權云云，要無可採。

3. 依上所述，黃千城等三人因檢修真愛社區外牆磁磚工程之必要，短暫使用系爭露台，不具違法性，亦未侵害上訴人之居住安寧或隱私權。

六、綜上所述，黃千城等三人並未不法侵害上訴人之居住安寧及隱私權，且其等並非無故使用系爭露台，亦未違反保護他人之法律，其等無庸依民法第184條第1項、第2項、第185條、第195條規定負侵權行為損害賠償責任；則林明男亦無庸依民法第185條規定負共同侵權行為連帶損害賠償責任；潤隆公司、伯克鍊公司亦無庸依民法第188條規定負僱用人連帶

損害賠償責任。從而，上訴人依民法第184條第1項、第2項、第185條、第195條規定請求黃千城等三人及林明男應連帶給付上訴人30萬元及法定利息；潤隆公司應就上開黃千城等三人應給付部分，連帶給付上訴人30萬元及法定利息；伯克銻公司應就上開林明男應給付之部分，連帶給付上訴人30萬元及法定利息；倘潤隆公司或伯克銻公司任一方已為給付，則潤隆公司或伯克銻公司就該方給付範圍內同免責任，即無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回；其追加之訴部分亦無理由，應併予駁回之。

七、至上訴人聲請本院到場勘驗系爭露台，以證明系爭露台具有合理隱私期待，任何處於系爭露台位置者，皆可觀覽上訴人系爭房屋內部之陳設及活動（本院卷第155頁）；並聲請傳訊真愛社區管委會王智鵬主委、傅秀琴文康委員及伯克銻公司陳藝文處長，以證明上訴人曾透過真愛社區管委會告知被上訴人潤隆公司、伯克銻公司，當真愛社區進行施工涉及上訴人住宅、所有權、管領範圍時，必須經上訴人事前同意（本院卷第159頁）；另聲請函詢臺南市政府工務局（下稱工務局），以證明上訴人請求工務局督促被上訴人等人在符合施工規範下，移除置於系爭露台之吊籠相關紀錄（本院卷第257頁），經核上訴人上開調查證據之聲請及其待證事項，均已得依據卷內現有事證加以認定，核無再予調查之必要；又本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院斟酌後，認均與判決結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 11 月 9 日

民事第四庭 審判長法官 張家瑛

法官 葉淑儀

法官 許育菱

01 以上正本係照原本作成。

02 本判決不得上訴。

03 中 華 民 國 110 年 11 月 9 日

04 書記官 陳雅婷