

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

109年度南簡字第1671號

原告 楊清全

訴訟代理人 許雅芬律師

鄭婷婷律師

蔡宜君律師

被告 潤隆建設股份有限公司

法定代理人 蔡聰賓

被告 黃千城

吳謹翰

劉京則

上四人共同

訴訟代理人 顏世翠律師

被告 林明男

伯克鍊物業管理顧問有限公司

設臺中市○○區○○○路○段000號五
樓之0

法定代理人 柯涓丰

複代理人 洪燕伶

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國110年3月2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3,200元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告向被告潤隆建設股份有限公司(下稱潤
隆建設公司)購買真愛社區之門牌號碼臺南市○○區○○○
路000號二樓之5建物及二樓之6建物(下合稱系爭房屋)，毗
鄰系爭房屋之露台(下稱系爭露台)雖未為產權登記，惟計

01 入買賣價金，並約定為原告專用，本質屬原告所有。被告伯
02 克銖物業管理顧問有限公司（下稱伯克銖公司）受真愛社區
03 管理委員會之委託，負責真愛社區之管理維護。被告潤隆建
04 設公司曾未經原告同意，擅自出入原告車位進行社區地下室
05 修繕，發生爭執，當時原告向被告伯克銖公司鄭重聲明，所
06 有施工只要涉及原告所有權範圍或管理範圍，皆須經過原告
07 同意，被告伯克銖公司陳藝文處長亦表示會向被告潤隆建設
08 公司轉達上情，且原告與真愛社區管理委員會、被告潤隆建
09 設公司於民國109年8月11日達成協議，被告潤隆建設公司進
10 行外牆磁磚檢修工程前，應先提供相關證照、檢查資料供原
11 告確認是否符合法律規範，待原告確保安全無虞後始得進
12 行。真愛社區管理委員會於109年9月8日張貼公告自109年9
13 月14日起進行社區外牆磁磚檢修工程，為期120個工作天，
14 但未說明要採取進入系爭露台設置吊籠之方式進行修繕，被
15 告潤隆建設公司、伯克銖公司違背先前承諾，未經原告同
16 意，由被告潤隆建設公司指揮施工人員即被告黃千城、吳謹
17 翰、劉京則於109年10月12日從社區游泳池處沿原告住宅欄
18 杆，跨越欄杆進入系爭露台施工、操作吊籠，被告黃千城、
19 吳謹翰、劉京則之行為構成刑法第306條侵入住宅罪，且不
20 法侵害原告居住安寧及隱私權，致原告受有非財產上損害30
21 萬元。被告林明男係被告伯克銖公司主任，明知原告未同意
22 施工，見被告黃千城、吳謹翰、劉京則侵入原告住宅，未盡
23 其社區管理責任加以阻止，反協同被告黃千城、吳謹翰、劉
24 京則勘查施工進度，係共同不法侵害原告居住安寧及隱私權
25 之人。被告黃千城、吳謹翰、劉京則受有為被告潤隆建設公
26 司服勞務而受其監督之外觀；被告林明男受僱於被告伯克銖
27 公司，依民法第188條第1項前段規定，被告潤隆建設公司應
28 就被告黃千城、吳謹翰、劉京則之侵權行為，被告伯克銖公
29 司應就被告林明男之侵權行為各負僱用人之連帶賠償責任。
30 又被告黃千城、吳謹翰、劉京則、林明男對原告所負共同侵
31 權行為連帶賠償責任，及被告潤隆建設公司就受僱人黃千

01 城、吳謹翰、劉京則上開侵權行為，以及被告伯克銖公司就
02 受僱人林明男上開侵權行為，與黃千城、吳謹翰、劉京則、
03 林明男對原告所負連帶賠償責任間，具有不真正連帶債務關
04 係。爰依民法第184條第1項、第195條、第185條第1項、第1
05 88條第1項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告黃
06 千城、吳謹翰、劉京則、林明男應連帶給付原告30萬元，及
07 自民事起訴狀送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計
08 算之利息；(二)被告潤隆建設公司、黃千城、吳謹翰、劉京則
09 應連帶給付原告30萬元，及自民事起訴狀送達翌日起至清償
10 日止，按年利率百分之5計算之利息；(三)被告伯克銖公司、
11 林明男應連帶給付原告30萬元，及自民事起訴狀送達翌日起
12 至清償日止，按年利率百分之5計算之利息；(四)倘被告潤隆
13 建設公司或被告伯克銖公司任一方已為給付，則他方於該給
14 付範圍內同免責任。

15 二、被告方面：

16 (一)被告潤隆建設公司、黃千城、吳謹翰、劉京則抗辯：原告與
17 被告潤隆建設公司簽訂之系爭房屋買賣契約，約定系爭露台
18 為約定專用部分，而非專有部分，系爭露台非原告所有。又
19 被告進行社區外牆磁磚檢修工程前，真愛社區管理委員會已
20 經公告，依公寓大廈管理條例第6條第1項第3款之規定，原
21 告不得拒絕因施作工程必要而短暫經過系爭露台。依原告提
22 出之監視器畫面可知，被告黃千城、吳謹翰、劉京則將施工
23 所需之吊籠自高處緩降至系爭露台後，即從吊籠內離開至社
24 區中庭與被告林明男聊天，前後時間僅有1分32秒，並無窺
25 探或刺探原告住宅隱私，且無大聲喧囂，嗣被告黃千城、吳
26 謹翰、劉京則翌日欲再進行施工時，遭原告報警阻止，被告
27 黃千城、吳謹翰、劉京則並未侵害原告之隱私及居住安寧，
28 更無情節重大之情事等語。

29 (二)被告林明男、伯克銖公司均抗辯：被告伯克銖公司受真愛社
30 區管理委員會之委託，負責門禁管理服務，被告林明男係被
31 告伯克銖公司現場副主管，被告潤隆建設公司進行大樓外牆

01 修繕前，真愛社區管理委員會有通知被告伯克鍊公司已公告
02 住戶知悉，且同意施工人員進入社區檢修，被告林明男於施
03 工當日並未進入系爭露台，僅站在真愛社區二樓泳池公設
04 處，並未侵害原告住宅之隱私等語。

05 (三)均聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告
06 免為假執行。

07 三、本院判斷之理由：

08 (一)原告對系爭露台有約定專用權存在：

09 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
10 分，並就其共用部分按其應有部分有所有權；所謂專有部
11 分，係指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區
12 分所有之標的者；所謂共用部分，係公寓大廈專有部分以外
13 之其他部分及不屬專有之附屬建築物，公寓大廈管理條例第
14 3條第2款、第3款、第4款定有明文。據上可知，公寓大廈之
15 專有部分具有獨立性，各區分所有權人對於其專有部分享有
16 獨立使用之權利，然共有部分因具有須共同使用之特性，是
17 各區分所有權人僅能依其應有部分就共有部分有所有權，並
18 依其應有部分而為使用收益，各區分所有權人無法對於共用
19 部為全部之使用收益，亦無法確定其就共有部分之權利具體
20 存在某一範圍。次按公寓大廈共用部分經約定供特定區分所
21 有權人使用者，為約定專用部分；規約除應載明專有部分及
22 共用部分範圍外，約定專用部分、約定共用部分之範圍及使
23 用主體，非經載明於規約者，不生效力，公寓大廈管理條例
24 第3條第5款、第23條第2項第1款各有明定，是依上開法條文
25 義觀之，約定專用部分係公寓大廈「共用部分」經約定供特
26 定區分所有權人使用之範圍，而發生特定共有人使用特定共
27 有部分之結果，該特定區分所有權人就約定專用之共用部分
28 係取得約定專用權。

29 2.次按區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區
30 分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合
31 併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。區分

所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀，土地登記規則第81條定有明文。經查，原告與被告潤隆建設公司訂立系爭房屋預定買賣契約書，第18條第1項第5款約定「露台部分依現行法令不能辦理產權登記，甲方（即原告）同意本社區二樓之A棟（2、3、5、6、7、8、9）…各戶毗鄰之露台，約定由直接緊鄰之上開戶別區分所有權人約定專用使用並負管理之責，其使用方式需符合現行相關法令」；並於真愛公寓大廈規約第2條第2項第5款為相同之規範等情，有原告提出之建物所有權狀在卷可證（見本院卷第267-270頁），且有被告提出之系爭房屋買賣契約書、真愛社區規約附卷可憑（見本院卷第135-214頁），依上開說明，系爭露台既未單獨製發所有權狀，而係於原告專有部分之所有權狀就共有部分建號、總面積及權利範圍為登載，堪認系爭露台係屬真愛社區大廈共有部分，經約定供特定區分所有權人即原告管理使用，屬約定專用部分，由原告享有獨占且排他之使用權限，但系爭露台究非專有部分，僅其性質與專有部分同具有可獨立使用並具排他之性質，原告主張系爭露台為其所有，並不可採。

(二)被告並未侵害原告居住安寧及隱私權：

- 1.按因故意或過失，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，是侵權行為之成立，須行為人因故意或過失不法侵害他人權利或利益，亦即行為人須具備有加害行為、行為不法、侵害他人權利、行為與損害間有因果關係等客觀要件，以及行為人本身有故意過失等主觀要件始足當之；且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。原告主張被告進行社區外牆整修時，未經其同意，擅自設置吊籠進入系爭露台，不法侵害其居住安寧及隱私權，且情節重大乙節，為被告所否認，被

告潤隆建設公司、黃千城、吳謹翰、劉京則抗辯其進行社區外牆整修工程時，吊籠自高處緩降至系爭露台後，黃千城、吳謹翰、劉京則即從吊籠內離開，至社區中庭與被告林明男聊天，並未無窺探或刺探原告住宅隱私；被告林明男、伯克鍊公司抗辯被告林明男並未進入系爭露台，僅站在二樓泳池公設處，亦未侵害原告住宅隱私等情，依上說明，自應由原告就被告不法侵害原告居住自由及隱私權利，造成原告精神上受有損害情節重大，且該損害與被告行為間有因果關係，及被告間有行為關聯共同關係等節，負舉證之責。

2.再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款分別明文。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，是真愛社區管理委員會就大樓外牆，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。」，真愛社區管理委員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，原告不得拒絕之。

3.復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)。查，真愛社區管理委員會就社區大樓外牆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，被告潤隆建設公司受真愛社區管理委員會之委託，就社區大樓外牆進行維護修繕時，因工程所需進入原告專用之系爭露台，乃係社會上一般正常活動，且依公寓大廈管理條例第6條第1項第3款之規定，原告不得拒絕，則被告潤隆建設公司指揮被告黃千城、吳謹翰、劉京則施作大樓外牆之維護修繕，被告黃千城、吳謹翰、劉京則依工程之需乘坐在吊籠施工，於吊籠自高處緩降至位於2樓之系爭露台時，被告黃千城、吳謹翰、劉京則跨越系爭房屋欄杆進入系爭露台施工、操作吊籠，難認被告黃千城、吳謹翰、劉京之行為有何不法之情事。

- 4.又按基於人性尊嚴與個人主體性之維護及人格發展之完整，並為保障個人生活私密領域免於他人侵擾及個人資料之自主控制，隱私權固為不可或缺之基本權利，而為憲法第22條之所保障（司法院大法官會議釋字第585、603號解釋參照），並同屬民法第195條所明文保護之範疇，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」為限，而非可漫為主張，此觀通訊保障及監察法第3條第2項明定：「前項所稱之通訊，以有事實足認受監察人對其通訊內容有隱私或秘密之合理期待者為限」，即足明瞭。蓋個人於其私人生活事務領域，固有獨自、不受不法干擾，免於未經同意之知悉、公開妨礙或侵犯之權利，惟人群共處，營社會生活，應受保護之隱私必須有所界限，是所稱之「隱私」，自須具有合理期待（reasonable expectation of privacy），而「合理期待」，則應衡諸發生地點、相關題材、事務性質而定。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

01 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
02 待，此為至明之理。另是否為不法侵害他人居住安寧之侵權
03 行為，應以是否超越「一般人社會生活所能容忍」之客觀標
04 準決定，而非單憑當事人主觀感受或喜惡為認定。被告潤隆
05 建設公司進行外牆磁磚檢修前，受真愛社區管理委員會已於
06 109年9月8日張貼公告「9/14(一)起，建商將針對社區外牆
07 磁磚檢修，總工期約120工作天，遇雨順延，若工期延長另
08 行通知。依ADBCEF棟順序實施，更換棟別時會另行通知該棟
09 住戶知悉，請住戶配合關窗及拉上窗簾。施工時該立面下方
10 會圍起，並派人管制動線，請住戶繞道通行。不便之處敬請
11 住戶配合。」有原告提出之公告在卷可證(見調解卷第21
12 頁)，原告亦不爭執其於工程施作前已知悉該公告內容(見本
13 院卷第87頁)，是關於被告潤隆建設公司進行大樓外牆磁磚
14 檢修工程，管理委員會業已公告請住戶配合關窗及拉上窗
15 簾，以確實保障各住戶之居住安寧及隱私，是以原告對於外
16 牆工程施作人員或機具有利用系爭露台進出必要時，即無居
17 住安寧及隱私受不法侵害之情事。又系爭露台毗鄰原告房屋
18 之專有部分，但系爭露台與系爭房屋間係以砌牆及鐵門阻
19 隔，此有原告提出之照片可參(見調解卷第23頁)，則原告
20 在其住宅內之作息動態，並非外人可得輕易窺視，被告潤隆
21 建設公司、黃千城、吳謹翰、劉京則在系爭露台放置吊籠、
22 人員進出露台，當無侵害原告居住安寧及隱私權，更非無故
23 侵入原告住宅。

- 24 5.依原告所提出之監視器錄影光碟及翻拍照片(見本院卷第247
25 頁；調解卷第27頁)，固可見被告黃千城、吳謹翰操作吊籠
26 置於系爭露台內；被告黃千城、吳謹翰、劉京則從社區游泳
27 池處沿著系爭房屋欄杆進入系爭露台；被告黃千城、吳謹
28 翰、劉京則站在社區一樓通往二樓的公共通道上聊天等情，
29 惟依上開事證，僅能證明被告黃千城、吳謹翰、劉京則有跨
30 越欄杆進入系爭露台施工、操作吊籠，但無事證顯示被告黃
31 千城、吳謹翰、劉京則藉施作外牆修繕工程之便，利用機會

01 窺探原告住宅之舉動。準此，尚難僅因被告黃千城、吳謹
02 翰、劉京則跨越欄杆進入系爭露台施工、操作吊籠，遽認其
03 等有侵害原告住宅居住安全及隱私之事實。

04 6.原告雖主張被告進入系爭露台即已侵害其隱私權乙節，然人
05 類之生活本具群居性之特徵，不論都市或鄉間聚落，均有建
06 築物密集而立之特性，建築物之間往往間隔狹小或距離甚
07 近，難以期待有足夠之空間保持個別房屋之絕對隱密性。尤
08 以個別房屋之大門、露台、窗戶等設置，本具有對外公開之
09 狀態（此非指屋內情形，而係外顯部分），任何人無可避免
10 可能觀聞他人房屋之大門或露台外部情形。甚者，透過目前
11 便利速捷之網路地圖街景照片，亦可輕易觀聞自家或他人之
12 建物狀態，此於科技發達之今日已非奇事。綜此以衡，個別
13 房屋之露台，本已處於不特定人均可見聞狀態，加以人類群
14 居與現代科技生活之特性，該等部分實不具有隱私之合理期
15 待，難認屬隱私權之保護範圍。系爭露台雖係原告約定專用
16 部分，但系爭露台之構造係無任何遮蓋物之對外平台，本可
17 為社區住戶目擊或進入社區活動之人目擊，故難認原告對於
18 系爭露台隱私權之合理期待保護，等同於專有部分內之合理
19 期待保護。

20 7.原告復主張本件外牆修繕工程施作前，其曾與管理委員會、
21 被告潤隆建設公司於109年8月11日達成協議，被告潤隆建設
22 公司進行外牆磁磚檢修工程前，應先提供相關證照、檢查資
23 料供原告確認是否符合法律規範，待原告確保安全無虞後始
24 得進行乙節，並提出109年8月11日備忘錄為證（見本院卷第
25 245頁），惟查，原告在本件外牆修繕工程施作前，固曾與
26 管理委員會、被告潤隆建設公司於109年8月11日協議「6.外
27 牆高空作業時請提供相關證照及檢查資料」、「7.施作任何
28 工程須按照規定申請」，然此協議係在確認管理委員會及被
29 告潤隆建設公司為外牆高空作業及其他工程應依規定申請，
30 並提出相關證照及檢查資料，非謂社區工程施作須經原告檢
31 查相關文書資料，並經原告確認是否符合法律規範，於原告

01 同意後始可進行工程，原告主張本件外牆修繕工程前，被告
02 潤隆公司未提供相關證照及檢查資料供原告確認是否符合法
03 律規範，亦未待原告確保安全無虞後即進行，不法侵害其住
04 宅安全及隱私權云云，當非可採。

05 四、綜上所述，原告主張被告黃千城、吳謹翰、劉京則、林明男
06 進入系爭露台上停放吊籠及人員進出之行為，係不法侵害原
07 告之居住安寧及隱私權，並無可採，其請求被告黃千城、吳
08 謹翰、劉京則、林明男連帶負賠償責任，請求被告潤隆建設
09 公司、伯克銖公司負僱用人連帶責任，均無可取。從而，原
10 告依民法第184條第1項、第195條、第185條、第188條之規
11 定，請求被告黃千城、吳謹翰、劉京則、林明男應連帶給付
12 30萬元；被告潤隆建設公司、黃千城、吳謹翰、劉京則應連
13 帶給付30萬元；被告伯克銖公司、林明男應連帶給付30萬
14 元，及各自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百
15 分之5計算之利息；以上如被告潤隆建設公司或伯克銖公司
16 為給付，他被告於其給付範圍內免給付義務，均為無理由，
17 應予駁回。

18 五、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，
19 應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第
20 1項分別定有明文。經核本件訴訟費用確定為3,200元（即第
21 一審裁判費），依上開規定，自應由敗訴之原告負擔。

22 六、本件事證已臻明確，原告雖請求傳訊證人即真愛社區管理委
23 員會主任委員王智鵬、文康委員傅秀琴，待證事實為：原告
24 曾多次透過王智鵬、傅秀琴向被告潤隆建設公司、伯克銖公
25 司反應，施工涉及原告所有權範圍、管領範圍應經原告同
26 意，被告進入系爭露台施工係明知故犯云云，然上開待證事
27 實，不影響本院對於被告不構成侵權行為之認定，故無傳訊
28 王智鵬、傅秀琴之必要；另兩造其餘攻擊防禦方法及所提證
29 據資料，亦與本件判斷無甚影響，毋庸逐一論述，併此敘
30 明。

31 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

01 中 華 民 國 110 年 3 月 16 日
02 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
03 法 官 張桂美

04 以上正本證明與原本無異。
05 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
06 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
07 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 110 年 3 月 16 日
10 書記官 蘇冠杰