

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度建字第269號

原告 高正剛

姚克剛

共同

訴訟代理人 朱治國律師

被告 陳富泉

訴訟代理人 沈鴻君律師

楊偉奇律師

被告 永興勝營造有限公司

法定代理人 曹永安

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按因侵權行為涉訟者，得由行為地之法院管轄，民事訴訟法第15條第1項定有明文。本件原告依侵權行為之規定，訴請被告應連帶負損害賠償責任，其主張之侵權行為地（即鴻豪大廈社區）在本院管轄區域內，本院為有管轄權法院，先予敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在

01 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明  
02 文。查原告高正剛、姚克剛（下合稱原告，如單指其一，則  
03 各稱其名）依民法第184條第1項、第195條第1項、第185條  
04 及民事訴訟法第244條第4項等規定提起本件訴訟，高正剛並  
05 於聲明第1項請求：被告陳富泉、永興勝營造有限公司（下  
06 合稱被告，如單指其一則分稱陳富泉、永興勝公司）應連帶  
07 給付高正剛新臺幣（下同）559萬9,924元，及自起訴狀繕本  
08 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷(一)  
09 第9頁），嗣變更該項聲明為：「被告應連帶給付高正剛525  
10 萬1,424元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年  
11 息5%計算之利息」（見本院卷(一)第405頁、卷(三)第5頁），原  
12 告並追加以民法第767條第1項中段、第184條第2項為請求權  
13 基礎（見本院卷(二)第431頁、卷(三)第5至6頁），雖陳富泉表  
14 示不同意原告追加請求權基礎，惟原告前後主張之原因事實  
15 均同一，原告追加請求權基礎及高正剛減縮應受判決事項之  
16 聲明（減縮請求金額）均與前揭規定相符，應予准許。

17 三、又於請求金錢賠償損害之訴，原告得在第1項第2款之原因事  
18 實範圍內，僅表明其全部請求之最低金額，而於第一審言詞  
19 辯論終結前補充其聲明。其未補充者，審判長應告以得為補  
20 充。民事訴訟法第244條第4項定有明文。本件姚克剛於起訴  
21 時主張因損害尚未修復，房屋修繕預估126萬3,000元，於訴  
22 之聲明第2項請求「被告應連帶給付姚克剛146萬3,000元，  
23 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
24 息」（見本院卷(一)第9、15頁），但經多次言詞辯論均未補  
25 充其聲明，本院於民國113年7月18日言詞辯論期日請其補充  
26 聲明，其仍為相同之聲明（見本院卷(三)第329、330頁），應  
27 認其請求之金額已確定。

28 四、永興勝公司經合法通知，未於最後一次言詞辯論期日到場，  
29 核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，  
30 由其一造辯論而為判決。

31 貳、實體方面：

01 一、原告主張：高正剛為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000  
02 號鴻豪大廈（下稱系爭大廈）5樓之3房屋所有權人，姚克剛  
03 則為系爭大廈5樓之2房屋住戶（2房屋合稱系爭房屋，如單  
04 指其一則分別稱5樓之3、5樓之2）。系爭大廈本應歸屬「鴻  
05 豪公寓大廈管理委員會」管理，但陳富泉自行組織「鴻豪大  
06 廈合作管理委員會」（下稱系爭管委會），長期以主任委員  
07 自居，其明知系爭社區外牆磁磚脫落僅需就外牆牆面為簡易  
08 修繕，且明知外牆加窗已變更建築外觀，依建築法第73條、  
09 第77條等規定應申請使用執照變更，竟未經合法之區分所有  
10 權人（下稱區權人）會議程序，於000年0月間以系爭大廈外  
11 牆磁磚脫落、受臺北市政府建築管理工程處（下稱北市建管  
12 處）來函要求改善為由，私自以系爭管委會名義與永興勝公  
13 司簽訂總工程金額高達2,930萬9,800元之「鴻豪大廈外牆更  
14 新工程（下稱系爭工程）契約書」（下稱系爭契約），後更  
15 未經合法申報鷹架架設等程序，甚至偽造106年10月25日區  
16 權人會議紀錄欺瞞北市建管處申請開工許可，即在陳富泉主  
17 導下進行進行大規模拉皮、改變材料，並於外牆加設窗戶，  
18 將住戶屋內原窗戶封死，無法關啟通風或緊急避難逃生，除  
19 造成系爭社區外牆成為違章建築，更因敲擊外牆陸續導致原  
20 告住家內部（即專有部分）牆面破損、廚房、陽台天花板水  
21 泥崩落、地面毀損、鋼筋外露、屋內滴水、窗戶毀損等，致  
22 無法正常居住，嚴重影響原告居住安寧，高正剛因5樓之3不  
23 堪居住而自107年9月15日起在外租屋居住，每月支付租金5  
24 萬8,000元及1,000餘元不等之社區管理費。原告於工程進行  
25 期間即不斷向被告反映屋內受損狀況，惟渠均拒絕負擔任何  
26 賠償費用，永興勝公司雖於電梯公告張貼願負責修繕，然卻  
27 於施工完畢鷹架拆除後，撤除所有工班並拒絕聯繫，陳富泉  
28 則一再推託係永興勝公司所為而置之不理。被告施作系爭工  
29 程未辦理使用執照變更申請，致系爭大廈外牆成為違章建  
30 築，已違反刑法、建築法規，陳富泉並有未予監督不法使用  
31 管理費等侵害行為，應依民法第184條第2項規定負損害賠償

01 責任。爰依民法第184條第1項前段、第2項、第185條、第76  
02 7條第1項中段、第195條等規，請求被告負連帶賠償責任。  
03 高正剛因5樓之3屋內受有上述損害致無法正常居住，因而支  
04 出租屋及購置家具等費用共計220萬1,739元，修繕房屋289  
05 萬8,185元，且居住安寧受嚴重影響，請求非財產損害賠償5  
06 0萬元，合計525萬1,424元。姚克剛雖非所有權人，惟自101  
07 年起即居住於5樓之2，為系爭大廈住戶，因被告之侵權行為  
08 支出修繕費126萬3,000元，居住安寧受嚴重影響，請求非財  
09 產損害賠償20萬元，合計146萬3,000元。並聲明：1.被告應  
10 連帶給付高正剛525萬1,424元，及自起訴狀繕本送達翌日起  
11 至清償日止，按年利率5%計算之利息（下稱525萬1,424元本  
12 息）。2.被告應連帶給付姚克剛146萬3,000元，及自起訴狀  
13 繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息（下稱  
14 146萬3,000元本息）。3.願供擔保，請准宣告假執行。

## 15 二、被告答辯：

### 16 (一)陳富泉略以：

17 1.系爭大廈與同路段333號等雖同屬鴻豪大廈社區，但實為兩  
18 棟建築物，各有獨立出入門口、消防及電梯設備等公共設  
19 施，故兩棟建築物分別組織有管委會，各自負責該棟建築物  
20 之社區維護事務及財務。系爭大廈於公寓大廈管理條例（下  
21 稱大廈管理條例）施行前即已成立「鴻豪大廈合作管理委員  
22 會」（即稱系爭管委會），負責社區維護事務並實際運作迄  
23 今，相關事務係經由社區住戶討論、決議及授權管委會執  
24 行，並有獨立帳戶處理管理費用、廣告外牆租金收益等收支  
25 保管。系爭管委會雖未向主管機關辦理行政報備手續，但應  
26 不影響其成立及實際運作之認定，原告亦均係向系爭管委會  
27 繳納管理費。系爭大廈屋齡已逾40餘年，因建築物外牆剝落  
28 情形嚴重，經臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）來  
29 函要求盡速辦理修復，因恐致生危害社區住戶或往來民眾生  
30 命或財產等公共安全之危險，系爭大廈於107年1月24日、2  
31 月6日召開住戶會議，討論系爭大廈外牆拉皮及更新等議

01 案，於3月5日經區權人會議過半數同意施作修繕等相關內  
02 容，伊僅係身為管委會主委依決議執行社區外牆更新事宜，  
03 代表社區與永興勝公司簽約，原告應以「鴻豪大廈社區全體  
04 區分所有權人」為共同被告，始具當事人適格，否則程序上  
05 應有不法。

06 2.依證人李明秀及羅海元之證述，系爭大廈於107年3月5日確  
07 實有召開所有權人會議，且有辦理簽到，證人羅海元證述開  
08 會前有公告，有電話通知所有權人，而該次會議經過半數所  
09 有權人出席同意，系爭工程之進行實為多數住戶之共識及決  
10 定，且為住戶多年來之心願。退步言，縱107年3月5日之會  
11 議有何召集程序或決議方法瑕疵（此僅為假設語氣，被告否  
12 認之），會議決議既未經區權人訴請法院判決確定撤銷決議  
13 之前，仍應認為有效且存在之決議。

14 3.依北市建管處112年12月28日北市都建查字第1126048811號  
15 函（下稱北市建管處112年12月28日函）可知，系爭工程毋  
16 須辦理變更使用執照，且系爭大廈現況陽台加窗並非違建，  
17 被告並無原告所指違反建築法規定之情事，原告依民法第18  
18 4條第2項規定請求被告賠償，為無理由。

19 4.高正剛主張因承租房屋、購買家具、房屋修繕等費用並未舉  
20 證，亦未提出上開支出與本件訴訟之關聯性及必要性，且高  
21 正剛是5樓之3增建部分於施工中雖有毀損，但廠商已協助回  
22 復原狀，其再自行為內部裝潢，不應該向被告請求賠償。姚  
23 克剛既非5樓之2之所有權人，亦未提出5樓之2之窗戶及冷氣  
24 為其所有之證據，其在法律上顯無權利請求被告賠償所稱之  
25 損害。

26 5.至陳富泉所涉及之偽造文書案件，雖經臺灣高等法院判決駁  
27 回陳富泉之上訴，但另案偽造文書之行為與原告本件所主張  
28 之侵權行為、損害間並無相當因果關係存在，不該當民法侵  
29 權行為之要件等語。

30 (二)永興勝公司（法定代理人）曾到庭及提出書狀答辯略以：伊  
31 承攬系爭工程之總工程款是2,800萬元，但伊只有收到2,100

01 萬元，合約估價單裡面有拆除工程，也有經費、數量，就是  
02 必須施作拆除工程，所有違建都必須拆除，伊於施工說明會  
03 時，有向出席的住戶提出說明原來窗戶外牆完工前將對住戶  
04 家裡原有窗戶拆除並作防水工程，均有經住戶同意。系爭房  
05 屋並非遭破壞，僅是施工中之正常狀況，係因系爭管委會尚  
06 欠伊618萬元工程款，伊數次討錢未果而未為後續處理，如  
07 系爭管委會與住戶達成協議後付款，伊即可復工施作復原工  
08 程。伊施工均是經屋主同意，倘高正剛不同意，為何不報警  
09 而同意伊施工，且高正剛房屋外觀現場都已完成，是高正剛  
10 重新整修內部將部分變更等語。

11 (三)並均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.願供擔  
12 保，請准宣告免為假執行。

### 13 三、經查：

14 (一)高正剛於95年11月17日登記為5樓之3之所有權人，5樓之2則  
15 係由訴外人段維楷於106年3月24日登記取得所有權，此有建  
16 物所有權狀（影本）、建物登記第一類謄本在卷可稽（見本  
17 院卷(一)第39頁、卷(二)第499至501頁）。

18 (二)北市都發局曾發106年12月25日北市都建字第10634602800號  
19 函（下稱北市都發局106年12月25日函）給系爭大廈所有權  
20 人，主旨記載「有關臺端等所有位於本市○○區○○○路0  
21 段000號3樓之1、4樓之1、5樓之2、6樓之2、7樓之2等建築  
22 物外牆剝落情事（列管編號：0000000000），請盡速辦理修  
23 復，以維公共安全」等語，說明□並記載「按建築法第77條  
24 規定，建築物所有權人、使用人應維護建築合法使用與構造  
25 及設備安全。旨揭建築物之外牆經本局於106年11月25日派  
26 員前往勘查，發現飾面材剝落情事（如屋瓦、磁磚、石材、  
27 混凝土塊等材質），為避免日後有傷及路過民眾毀損車輛之  
28 虞，徒增民、刑事之訟累，建請臺端從速進行築物外牆修  
29 復，或得於改善前暫行施作臨時性防護措施，以確保民眾生  
30 命及財產安全。」，有該函在卷可稽（見本院卷(一)第369  
31 頁）。

01 (三)陳富泉以「鴻豪大廈合作管理委員會」（即系爭管委會）代  
02 表人身分與永興勝公司（法定代理人為曹永安）簽訂系爭契  
03 約，由永興勝公司承攬施作系爭工程，有鴻豪大廈外牆更新  
04 工程契約書在卷可稽（見本院卷(二)第81至230頁）；陳富泉  
05 稱永興勝公司係於107年3月14日起開始施作系爭大廈外牆更  
06 新工程，拆除外牆廣告招牌及搭鷹架，則為原告所不爭執  
07 （見本院卷(一)第533頁），堪認屬實。

08 (四)北市都發局針對本院函詢其寄發106年12月25日函之原因等  
09 問題，於111年6月10日以北市都建字第1113025865號回復  
10 「…□經查旨揭地址因市民通報外牆剝落，經本局於106年1  
11 1月25日委派勘檢建築師前往勘查，並於同年12月25日以北  
12 市都建字第10634602800號函通知本案建物所有權人儘速辦  
13 理外牆修復(附件1)，俾維公共安全，先予敘明。□本案經  
14 委派建築師勘查結果評定為C級，屬須注意、建議輔導修復  
15 或改善(附件2)，依『臺北市建築物外牆飾面剝落查處執行  
16 計畫』（附件3），列C級者屬外牆面飾有零星剝落、鼓脹現  
17 象、有零星明顯裂縫、變型、混凝土塊剝落或鋼筋裸露鏽蝕  
18 情形、外牆園現嚴重滲漏水白華現象、外牆附掛物有2處以  
19 下固定端之膨脹螺栓斷裂、嚴重鏽蝕或混凝土開裂、附掛物  
20 支架2處以下彎曲、變形、斷裂、嚴重鏽蝕等情形」等語，  
21 有該函在卷可稽（見本院卷(一)第549頁）。

22 (五)本院依原告聲請向北市建管處函詢，該處以北市建管處112  
23 年12月28日函回復略以：「□案址係領有68使字第0072號使  
24 用執照，前於106年11月2日申請鷹架開工，申請工期自106  
25 年11月15日至107年9月30日，惟查該鷹架已逾工期且未申請  
26 展延，故經本府都市發展局以108年5月3日北市都建字第108  
27 3110383號查報在案，並於109年12月2日拆除結案。□另依  
28 『臺北市違章建築處理規則』規定，民國84年1月1日以後新  
29 違建或施工中之違建，將逕依規定查報；民國83年12月31日  
30 以前之既存違建，其在原規模之修繕行為拍照列管，列入分  
31 類分期程序處理，暫免查報處分。同規則第10條（略以）：

01 「領有使用執照之建築物，陽臺有下列各款情形之一者，應  
02 拍照列管：一、二樓以上之陽臺加窗或一樓陽臺加設之門、  
03 窗，未突出外牆或陽臺攔杆外緣，且原有外牆未拆除者。但  
04 建造執照所載發照日為中華民國九十五年一月一日以後，其  
05 陽臺不計入建蔽率、容積率者，應查報拆除。…□案址經派  
06 員現場勘查，現況陽臺加窗尚無屬上述規定應予查報新違建  
07 之明確事證，本處依規定就現況拍照存證。」等語，亦有該  
08 函在卷為憑（見本院卷(二)第523至524頁，說明第2至4項）。

09 四、得心證之理由：

10 原告主張陳富泉自行組織系爭管委會，未經合法之區權人會  
11 議程序，私自以系爭管委會名義與永興勝公司簽訂系爭契  
12 約，後更未經合法申報鷹架架設等程序，甚至偽造106年10  
13 月25日區權人會議紀錄欺瞞北市建管處申請開工許可，即在  
14 陳富泉主導下進行進行大規模拉皮、改變材料，並於外牆加  
15 設窗戶，造成系爭社區外牆成為違章建築，更因敲擊外牆陸  
16 續導致原告住家受有前揭損壞，爰依民法第184條第1項前  
17 段、第184條第2項、第185條、第195條及第767條第1項中段  
18 等規定，請求被告連帶賠償高正剛、姚克剛各525萬1,424元  
19 本息、146萬3,000元本息等語，被告則均否認之，並分別以  
20 前揭情詞為答辯。茲就原告請求有無理由判斷如下：

- 21 (一)查系爭大廈與同路段333號等門牌房屋均同屬鴻豪大廈社  
22 區，且已依大廈管理條例規定成立「鴻豪公寓大廈管理委員  
23 會」，經臺北市政府於101年9月24日發證核準備查，有原告  
24 提出之公寓大廈組織報備資料在卷可稽（見本院卷(一)第267  
25 頁）。惟依陳富泉提出之被證13臺北市政府警察局83年2月7  
26 日北市警保字第10779號函（見本院卷(二)第251頁）所示，  
27 「鴻豪大廈合作管理委員會」（即系爭管委會）係經大安分  
28 局輔導成立，並經臺北市政府警察局准予備查在案；又系爭  
29 大廈有獨立之出入門口、電梯設備，有現場照片在卷可稽  
30 （見本院卷(一)第451頁），且依證人羅海元所證述，其自78  
31 年7月1日開始擔任系爭大廈管理員，處理事務的範圍限於



01 「341號48戶」，沒有包含隔壁獨立出入口333號的住戶，有  
02 開立三聯單向住戶收取管理費，按每戶坪數計算（但有些人  
03 不繳），管理費是由其存到管委會帳戶，每個月會製作一張  
04 管理費支出明細表給財務委員及其他委員簽名，紀錄收支情  
05 形，給委員簽名後，會發送至每個住戶信箱，一般支出包括  
06 消防保養、電梯保養、水電費，每個月都需要支出，有請款  
07 單來了，管理員就以當月收到的管理費及其他收入去繳，有  
08 剩下的錢就存到帳戶裡，並製作明細表等語（見本院卷(二)第  
09 13、14、21、23至24頁），復參以陳富泉提出之星展銀行存  
10 摺封面記載帳號「002 001 003836」之帳戶為「鴻豪大廈  
11 合作管理委員會」（見本院卷(二)第253頁），堪認系爭管委  
12 會於大廈管理條例84年6月30日施行前及「鴻豪公寓大廈管  
13 理委員會」經臺北市政府於101年9月24日發證核準備查前即  
14 已成立，且實際負責系爭大廈（共48戶）之管理維護事務運  
15 作迄今，是原告主張陳富泉係自行組織系爭管委會，尚不足  
16 採。至系爭管委會雖未能向主管機關辦理行政報備手續（因  
17 與同路段333號大廈之使用執照同一），但系爭管委會既有  
18 獨立財產（設立獨立帳戶），設有主任委員代表管委會對外  
19 為行為，且在大廈管理條例施行前即已存在，負責系爭大廈  
20 之管理維護事務，原告對於陳富泉提出之系爭大廈91年度遴  
21 選新任委員選票（即被證17）復未爭執（見本院卷(二)第33  
22 5、447頁），堪認系爭管委會之現任管理委員係經當時系爭  
23 大廈48位區權人所選出，而系爭大廈之區權人既未曾決議解  
24 散此非法人團體，自應認其仍有效存在。

25 (二)依證人李明秀、羅海元所證述，系爭大廈區權人為討論外牆  
26 修繕案曾在雅苑餐廳開會3次（107年3月5日為兩人確定之時  
27 間；李明秀證稱其記得另2次為開工前一年10月25日、12月  
28 也有一次；羅海元則證稱係107年1月24日、107年2月6  
29 日），證人李明秀復證稱開會公告有貼在一樓電梯口牆面及  
30 電梯，公告上面有寫會議的時間地點，是在星展旁邊的雅苑  
31 餐廳召開…公告有寫「開會通知」，三次都有辦簽到，其都

01 有去，「10月25日那一次來的時候馬上把包商直接送到開會  
02 場所，當時有提到是因為我們大樓磁磚剝落，包商在那裡就  
03 直接說明要怎麼樣施作」，三次會議應該都是陳富泉主持等  
04 語（見本院卷(二)第8至10頁），羅海元亦證稱「（整修前三  
05 次開會有無通知住戶？如何通知？）有公告，有電話通知。  
06 （你所稱電話通知，是有跟所有區權人通過電話？或是有些  
07 沒有聯繫上？）我有電話通知（提出住戶名冊一份），有打  
08 勾的部分都有通知到。…開會公告由何人製作？）公告是主  
09 委交代我做的。【提出「341 號鴻豪大廈所有權人開會通  
10 知」】這是我做的。（107年3月5日是否有開會？你是否在  
11 場？當天負責內容？有無錄影？）有，我有在場，錄影是3樓之  
12 1的朱小姐錄的，有隨身碟。（107年3月5日開會是否通知區  
13 分所有權人？如何通知？）都有電話通知，有公告貼在電梯裡  
14 面跟電梯外面，但沒有書面通知。（107年3月5日那天開會  
15 有無簽到？簽到表何人保管？）有簽到，但紀錄找不到了。  
16 （你剛剛提到開會會電話通知住戶，並提出住戶名冊一份，  
17 請問這份住戶名冊是何人製作？）我製作的。（何時製作的？）  
18 開會以前製作的，107年1月24日開會前就製作了。  
19 （這份住戶名冊是針對哪一次開會製作的？）每次開會都拿  
20 這份名冊撥打電話。（住戶名冊最左側有一列紅色圈、第二  
21 列是黑色勾，第三列是紅色勾，最右側有紅色勾，各代表的  
22 意思為何？）名冊是三次會議通知的紀錄。有些還是用郵寄  
23 的。圈圈是我們三個管理員撥電話的紀錄，分別是誰寫的圈  
24 我忘了。表格左側中，最靠近表格的那一列紅色勾的部分是  
25 第一次會議，往左邊的第二列黑色勾是第二次會議，最左側  
26 的紅色圈圈是第三次會議，有打勾或圈的表示有聯繫上。  
27 （請問名冊上的電話如何知悉？）住戶留給我們的，因為代  
28 收掛號信我們要通知住戶。（名冊第一頁倒數第二行，高正  
29 剛的紀錄是誰打勾畫圈的？）三個管理員寫的，不記得了。  
30 （證人是否有打電話給高正剛聯繫上？）如果沒有聯繫高正  
31 剛，因為他們兄弟住在那裡，也會通知他的弟弟。…（證人

01 所提出手寫版的會議記錄，是你當場紀錄的嗎？或是開完會  
02 後整理的？根據何資料整理的？）會議結束後整理的，憑我的  
03 記憶紀錄他們發言的內容。…（就你印象所及，姚克剛有  
04 無出席你所稱的三次會議嗎？）有參加過，第一次有參加，  
05 其他就不清楚。（就你印象所及，高正剛有無出席你所稱的  
06 三次會議嗎？）沒有」等語（見本院卷(二)第16至23頁），堪  
07 認系爭管委會為修繕系爭大廈外牆確實曾召開3次區權人會  
08 議，且確有公告及以郵寄或電話通知之方式通知區權人無  
09 誤。

10 (三)又依證人李明秀所證述「…10月25日那一次來的時候馬上把  
11 包商直接送到開會場所，當時有提到是因為我們大樓磁磚剝  
12 落，包商在那裡就直接說明要怎麼樣施作。因為參加的人根  
13 本不知道包商是誰，為什麼要這樣做，當時現場有發生爭  
14 吵，認為應該多找幾個包商做比較、議價並討論如何施作。  
15 我當時基於我具備工程專業背景，我主張應該請建築師來做  
16 規劃設計監工，但沒有被採納。因為工程款高達2000多萬  
17 元，並非簡易的拉皮修繕。12月那次包商有提出一樓做加強  
18 支撐柱子六根，當時我也有提出這樣的建議，因為我們大樓  
19 40幾年，磁磚會剝落就表示大樓的混凝土有變化，結構有問  
20 題，包商怕施工過程會出問題。我們大樓底下是捷運站，在  
21 忠孝東路上有兩個捷運出口。…因為包商要加裝花岡岩，我  
22 反對，因為房屋已經40幾年，花岡岩太重，花岡岩掛在鋼釘  
23 上，鋼釘鑽入外牆牆面，但外牆已經老舊，怕會鬆脫掉落，  
24 造成危險，我建議我們用簡易表面施工就好，也不用到2000  
25 多萬，但他們堅持要用他們的方法施作」等語（見本院卷(二)  
26 第9、10頁），堪認系爭大廈區權人於會議中確實有就系爭  
27 大廈外牆修繕事宜進行實質討論無誤。再依證人羅海元於作  
28 證時當庭提出以手寫之「鴻豪大廈合作管理委員會107年度  
29 區權人會議記錄」（見本院卷(二)第65、67頁），其上記載  
30 「開會時間：中華民國000年0月0日下午14時」「議題討  
31 論：說明：1. 外牆磁磚脫落修繕改進，台北建管處來函要求

01 改善。2. 本大樓外牆修繕計劃採用花崗石建材。3. 加柱補強  
02 大樓結構。決議：1. 經區分所有權人討論同意修繕。2. 經區  
03 分所有權人討論同意鋁包板石材搭配使用，以減輕大樓承  
04 重，注重住戶安全及大樓美觀，由管委會全權處理並組監督  
05 小組參與監督施工品質，再經結構技師評估，如需加柱加強  
06 建物結構安全，也同意由管委會全權處理。3. 外牆廣告招牌  
07 也經由所有權人會議同意使用者付費，由管委會訂定價格執  
08 行。4. 工程總價新台幣：貳仟捌佰萬元整（不含稅），不足  
09 部份由全體所有權人按坪數分擔，每坪以不超過3,000元為  
10 原則，所有權人分擔金額，由大樓往後廣告收入盈餘逐步退  
11 給所有權人。」（下稱系爭會議紀錄），及其證稱「（問：  
12 證人所提出手寫版的會議紀錄，是你當場紀錄的嗎？或是開  
13 完會後整理的？根據何資料整理的？）會議結束後整理的，  
14 憑我的記憶紀錄他們發言的內容」（見本院卷(二)第22頁），  
15 堪認當次區權人會議與會的區權人確實均有同意系爭大廈外  
16 牆修繕。至原告雖主張該次會議未經合法表決，然到場與會  
17 之區權人既未反對系爭大廈外牆修繕之議案（實際僅對修繕  
18 方式有不同意見而進行討論），則系爭會議紀錄以「經區分  
19 所有權人討論同意修繕」為決議內容，應無違誤。次依證人  
20 李明秀所證述「後來公告出來，竟然記載【全體同意全權委  
21 託管委會全權處理】，我有照相出來，為此，我寫存證信函  
22 抗議，但是存證信函寫了四、五封，但沒有回覆我半封。合  
23 約的內容，如何簽訂，一概沒有公布，因為我們沒有看到，  
24 不論內容、條件我們都沒有看到」（見本院卷(二)第9頁），  
25 亦堪認系爭會議紀錄確實有經公告程序無誤。證人李明秀雖  
26 對會議紀錄內容有意見，然系爭會議紀錄決議內容既由系爭  
27 管委會之主任委員陳富泉主持會議、經區權人討論，由證人  
28 羅海元製作會議紀錄及經公告，系爭大廈區權人於系爭管委  
29 會公告系爭工程於107年3月14日起拆除外牆廣告及搭鷹架  
30 （公告見本院卷(一)第433頁）後之施工期間，並無區權人  
31 （包括高正剛、證人李明秀）提起撤銷區權人會議決議等訴

01 訟，高正剛亦未舉證其在系爭會議紀錄公告後或系爭工程開  
02 工後，曾為任何反對系爭大廈外牆修繕工程之進行，則高正  
03 剛在永興勝公司與系爭管委會因工程款爭議而未對其房屋進  
04 行復原後，始主張系爭工程未經區權人會議決議云云，自無  
05 足採。

06 (四)依前所述，系爭管委會係於大廈管理條例施行前即已成立，  
07 陳富泉亦係在大廈管理條例施行前即經系爭大廈48戶區權人  
08 遴選為系爭管委會主任委員，而系爭大廈區權人確實已同意  
09 系爭大廈外牆修繕工程，則陳富泉以系爭管委會主任委員之  
10 身分，代表系爭管委會與永興勝公司簽訂系爭契約，即非其  
11 個人之行為，自難認其係基於侵害原告權利之故意而簽訂系  
12 爭契約，將系爭工程交由永興勝公司承攬施作；又永興勝公  
13 司依系爭契約而進行系爭工程，亦難認其有故意侵害原告權  
14 利之故意；再姚克剛雖主張永興勝公司遷移其冷氣設備係侵  
15 權其權利之行為云云，惟其所稱之冷氣設備係位於5樓之2屋  
16 內，由其為施工人員開門，其既未反對施工人員遷移冷氣設  
17 備，自不得事後再主張其未同意云云，否則即有違誠信原  
18 則，另姚克剛並非係5樓之2所有權人，無權主張5樓之2因外  
19 牆修繕受損害之損害賠償，是原告主張被告故意侵害其權  
20 利，依民法第184條第1項前段、第185條規定請求被告連帶  
21 賠償損害，尚非可採。

22 (五)陳富泉係以系爭管委會主任委員身分與永興勝公司簽訂系爭  
23 契約，由永興勝公司承攬施作系爭工程，則其個人就永興勝  
24 公司施工過失所致之損害，即不負連帶損害賠償之責。又永  
25 興勝公司於施作系爭工程過程中，因施工必要而遷移住戶姚  
26 克剛在5樓之2之冷氣設備、拆除超除陽台之增建物及拆除工  
27 程施作過程中會有泥塊、磚頭及碎石掉落於陽台等，均屬永  
28 興勝公司施作系爭工程所必要及施工現場所無法避免之情  
29 形，此均應由永興勝公司盡其契約義務予以復原（修復），  
30 尚難認屬過失不法侵害行為，惟如因永興勝公司之過失行為  
31 而砸壞系爭房屋內物品，永興勝公司則仍應負過失損害賠償

01 之責。而依高正剛提出主張5樓之3受損之照片（未顯示日  
02 期，即原證15，見本院卷(一)第93至113頁）所示，陽台廚房  
03 確實有泥塊、磚頭及碎石、圍牆有敲除痕跡，排油煙機外管  
04 線遭部分拆除、陽台外冷氣遭拆除等情形，然並未見陽台廚  
05 房地板、流理台有何破損之情形，且所指前述受損情形均在  
06 陽台廚房及後方增建部分，均屬永興勝公司施作系爭工程須  
07 先行處理所致之現象，應非屬過失行為所致之損害。又5樓  
08 之3房屋受損位置既僅在陽台廚房及後方增建部分，是否因  
09 而致高正剛一家人無法居住，即非無疑。再永興勝公司抗辯  
10 其已將5樓之3陽台修復，業據提出照片為證（見本院卷(一)第  
11 479頁、卷(三)第157頁被證26，原告已表示對被證26形式真正  
12 不爭執，見卷(三)第331頁），而將此2張照片與北市建管處提  
13 供拍照日期「109年11月3日」違建查報現場照片（見本院卷  
14 (二)第363頁）比對，堪認5樓之3陽台應已修復無誤，則高正  
15 剛提出之鋁窗、鐵件、油漆等之報價單（製表日期：109年1  
16 2月26日，見本院卷(一)第225至239頁）、品奕室內裝修有限  
17 公司報價單（右上角記載「工程編號：109.10.22」，見本  
18 院卷(一)第191頁至203）所列各工項，即無法遽認係為就永興  
19 勝公司施工過失所致損害而為回復原狀所必要，高正剛依民  
20 法第184條第1項前段規定請求此部分修復費用，難認有據  
21 （至其能否依其他法律關係為請求，則非本院所得審就）。

22 至姚克剛所主張之5樓之2損壞均屬永興勝公司進行系爭大廈  
23 外牆修繕所為，非屬過失所造成損害，且均屬訴外人段維楷  
24 所有房屋之損害，姚克剛自不得以5樓之2所受損害請求被告  
25 賠償損害。從而，原告主張依民法第184條第1項前段（過  
26 失）、第185條規定請求被告連帶賠償損害，亦屬無據。

27 (六)至陳富泉與永興勝公司法定代理人曹永安雖因行使偽造之  
28 「鴻豪大廈合作管理委員會中華民國106年10月25日區權人  
29 會議記錄」，向北市建管處申請建築物外牆簡易修繕搭設鷹  
30 架等工程，犯刑法第220條第1項、第216條、第210條行使偽  
31 造準私文書罪與刑法第216條、第215條行使業務登載不實文

01 書罪，經本院刑事庭以111年度訴字第1005號、112年度訴字  
02 第317號刑事判決「共同犯行使偽造私文書罪」，陳富泉處  
03 有期徒刑6月、曹永安處有期徒刑4月，如易科罰金，各以新  
04 臺幣1,000折算1日，並經臺灣高等法院以112年度上訴字第5  
05 380號刑事判決駁回檢察官及陳富泉之上訴而確定，然此與  
06 陳富泉依107年3月5日系爭大廈區權人會議決議，以系爭管  
07 委會主任委員身分與永興勝公司簽訂系爭契約，永興勝公司  
08 依系爭契約施作系爭工程無關，且搭設鷹架應經北市建管處  
09 核准僅屬行政機關之管理問題，縱有違反情形，亦難遽認永  
10 興勝公司施作系爭工程係屬不法之侵權行為，原告以此主張  
11 被告應負民法第184條第1項前段、第185條規定之連帶損害  
12 賠償責任，亦屬無據。

13 (七)原告主張系爭大廈外牆加窗已變更建築外觀，依建築法第73  
14 條、第77條等規定外牆加窗等變更應申請建使照變更，被告  
15 未申請使用執照變更，違反建築法第73條、第77條規定，而  
16 有民法第184條第2項規定之侵權行為云云。然查建築法第73  
17 條關於「應申請變更使用執照」係規定於第2項「建築物應  
18 依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造  
19 行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、  
20 停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使  
21 用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此  
22 限。」，而系爭大廈外牆整修並未變更系爭大廈原核定之使  
23 用類組，亦非屬建築法第9條規定建造行為（即不屬新建、  
24 增建、改建、修建【修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆  
25 壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變  
26 更者】）以外「主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防  
27 設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更」，當無  
28 申請變更使用執照之要求，此觀北市建管處107年12月13日  
29 北市都建使字第1076049654號函說明□記載「旨揭建物（按  
30 即系爭大廈）外牆飾面材剝落，本局前曾函請大樓管理委員  
31 會儘速辦理修復，以維公共安全在案。本案經歐志偉建築

01 師簽證僅為外牆飾面材修繕，未更動原外牆構造及開口部  
02 位，依本市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦  
03 法規定，屬無須修改使用執照竣工圖之外牆修繕，另查原使  
04 用執照立面圖說並未規定外牆飾面材質，是尚勿須辦理變更  
05 使用執照」等語（見本院卷(一)第51頁）亦甚明確；且查北市  
06 建管處109年5月21日北市都建使字第1093057432號函覆姚克  
07 剛109年5月13日之函文亦記載「本案建物搭設鷹架查已向本  
08 處施工科申報開工，並由建築師歐志偉簽證僅為外牆飾面材  
09 料修繕，未更動外牆構造及開口部位，無涉及外牆變更相關  
10 規定」（見本院卷(一)第89頁），亦可確定系爭大廈外牆修繕  
11 係毋庸申請使用執照變更無誤，是原告指稱被告違反建築法  
12 第73條規定，尚有誤會。又原告雖指稱被告施作系爭工程已  
13 致系爭社區外牆成為違章建築，違反建築法第77條規定云  
14 云，惟查建築法第77條第1項係規定「建築物所有權人、使  
15 用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全」，系爭大  
16 廈所有權人本即有維護大廈構造（外牆）安全之義務，而系  
17 爭大廈外牆經修繕後並無不合法使用之情形，且無原告所指  
18 稱外牆成為違章建築一節，業經北市建管處112年12月28日  
19 函回復本院「案址經派員現場勘查，現況陽台加窗尚無屬上  
20 述規定應予查報新違建之明確事證，本處依規定就現況拍照  
21 存證」在案（詳如前述□(四)），是原告此部分主張亦屬無  
22 據。是原告主張被告有違反建築法第73條、第77條規定之行  
23 為，應依民法第184條第2項規定負損害賠償責任，尚屬無  
24 據。從而，原告依民法第184條第2項、第185條第1項規定，  
25 請求被告連帶負損害賠償責任，亦屬無據。

26 (八)次查，「按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民  
27 法第767條中段定有明文。此所謂妨害者，係指以占有以外  
28 方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行使其所  
29 有權之行為或事實而言」，此有最高法院88年度台上字第24  
30 20號民事裁判要旨參照。原告雖主張追加以民法第767條第1  
31 項中段規定為其請求權基礎，惟實際上，原告係於112年7月



01 14日陳報狀表示「請求權基礎：追加民法767條第一項中後  
02 段…物上請求權基礎，請求依民法767條第一項中段，被告  
03 應除去對原告段維楷所有系爭標的之臺北市○○區○○路  
04 ○段000號5樓之2之妨害，…原告段維楷依民法第767條第1  
05 項中段請求除去不法建築妨害，民法第767條第1項後段請求  
06 防止不明人士入侵於內」（見本院卷(二)第431、433頁），此  
07 顯與原告主張之原因事實無關，且姚克剛並非5樓之2所有權  
08 人，則原告主張依民法第767條第1項中段規定請求被告連帶  
09 賠償損害，仍屬無據。

10 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第184條第2項、  
11 第185條、第195條及第767條第1項中段等規定，請求被告連  
12 帶賠償高正剛、姚克剛各525萬1,424元本息、146萬3,000元  
13 本息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為  
14 假執行之聲請亦失所附麗，一併駁回之。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院審酌  
16 後，認均與本件之結論無涉，茲不再一一論述，併予敘明。  
17 另陳富泉既以系爭管委會主任委員身分執行系爭大廈外牆修  
18 繕，自應監督施工廠商速將系爭工程完成，並與系爭大廈住  
19 戶協商修繕復原事宜，附此敘明。

20 七、據上論斷，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決  
21 如主文。

22 中 華 民 國 113 年 8 月 22 日  
23 工程法庭 法官 林春鈴

24 以上正本係照原本作成

25 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 8 月 22 日  
28 書記官 廖昱倫