臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2831號

原　　告　綠水建設股份有限公司
法定代理人　施定宏
訴訟代理人　周威良律師
　　蔡政憲律師
被　　告　大北大社區管理委員會
法定代理人　林天門
被　　告　姚高德
前2人共同
訴訟代理人　王嘉斌律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國108年6月20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

一、原告主張：

（一）緣原告於民國101年1月9日，建造完工大北大社區（地號：新北市○○區○○段○○段00地號），並依法登記使用，大北大社區除已銷售戶數外，原告依法登記為餘屋之所有人。依公寓大廈管理條例第28條規定，原告以起造人身份，於104年5月23日召開區分所有權人會議，選任管理委員成立社區管理委任會，即被告大北大社區管理委員會（下稱大北大管委會）。其後，大北大管委會依公寓大廈管理條例及社區規約，授權訂立「大北大社區銷售及仲介帶看屋管理辦法」（下稱帶看屋管理辦法），原告帶看屋管理辦法第參點「銷售及仲介帶看屋管理規定」，向大北大管委會於例假日及夜間申請帶看屋，用以銷售公司於社區內之餘屋，嗣於107年4月30日兩造協議，將帶看屋辦法，改為備查制。未料，新任大北大管委會及兼法定代理人即被告姚高德（下稱姚高德）上任後，竟於107年9

月14日起，以口頭不附理由拒絕方式，向社區物業管理公司派駐於社區之經理表示，禁止原告於例假日帶看屋，嚴重影響原告之營業權。退步言之，縱大北大管委會不承認已協議採備查制，然依帶看屋辦法第參、二條規定帶看屋必備文件及程序，均足以保障系爭社區住戶之安全、社區安寧及影響社區住戶之休息時間。

（二）查兩造前於107 年4 月30日，經新北市政府協調，雙方達成協議，大北大社區管理委員會已同意原告之帶看屋改為報備制，且雙方之給付義務，「進行點交」與「同意帶看屋」兩者，非有記載彼此具有履行義務之關連性，亦未經法律規定，殊難認有「對待給付」，顯無同時履行抗辯之適用，況兩造已依法完成點交，大北大管委會即向主管機關領取管理基金。且原告於協議後，也依協議委請下游廠商修繕防火門，並致贈更新發緊急發電機之排煙設備，大北大管委會及姚高德等即無權阻擋原告帶看銷售所有之房屋。

（三）例假日看屋係原告重要之銷售方式，經原告統計，以105年8 月至106 年7 月為計，原告平均假日看屋次數為平日看屋次數之3.16倍。被告拒絕之行為，影響原告之銷售，失去預期獲得之利益，並使原告受有耗費之廣告行銷費用、及僱傭人員費用，增加協調顧客及被告社區看屋時間等之損害，妨害原告之營業權益。

（四）姚高德無故拒絕原告帶看屋，共包括107 年9 月15日、16日、29日、30日，及10月6 日、7 日、10日、13日及14日，共9 天，是原告所受之損害則以107 年9 月間大北大看屋銷售之營運成本計算。從而，原告依民法第184 條第1 項前段、中段、民法第188 條第1 項及民法第216 條規定，主張被告不法侵害原告之財產及營業利益，請求連帶賠償新臺幣（下同）603,858 元之損害。

（五）聲明：

1.大北大管委員會及姚高德應連帶給付原告603,858 元，暨

起訴狀繕本送達翌日起，5％之法定利息。

2.原告願供擔保，請求准予假執行。

二、被告主張：

（一）依據管理辦法第參條管理辦法第一項，原告若欲帶消費者進入社區看屋者，於例假日或夜間須經管委會「書面」同意，亦即管委會有裁量之權限，同意是否原告代客戶看屋。

（二）原告提出107年4月30日協議，主張其帶看屋者改為報備制，於例假日或夜間僅須向管委會提出申請即可云云，對此協議被告固不否認，然依據當日之協議，管委改採報備制，此為該日協議管委會之主要應履行義務，而原告對於該日協議有關公寓大廈管理條例第57條及非57條之部分應予履行，此為原告之主要義務，亦即此協議為雙方互負履行之義務。

（三）依據系爭協議，其中依57條部分第㈢防火門部分、㈣緊急發電機部分，原告均遲未依約履行，被告自得自107年9月14日不履行日起，主張同時履行抗辯權，而回復夜間及例假日帶看採同意制。退萬步言，縱使於「同意制」期間，被告於週六亦開放上午10時至12時得為帶看，直至107年11月24日業已改回報備制，則原告並無任何損失可言。

（四）又原告所得之利益應係出售大北大社區內之房屋扣除成本後之價差，與是否帶看屋無關，原告所臚列之損失與被告拒絕其帶看房屋間並無因果關係。茲就原告所提出之17項成本，被告答辯如下：

1.固定人員及銷售人員之薪資部分：

該些員工無論是否帶看大北大社區之房屋，原告均需給付該些人員之薪資，該些員工之薪資並非屬原告之損失。

2.空屋管理費、水電費、郵電費、海報印刷費、戶外定點廣告費、報紙廣告、派報廣告、簡訊廣告、宮燈旗製作費及租金、google關鍵字廣告、空屋清潔服務費、影印機費用、零用金部分：

此些費用均為原告之固定費用，此些費用之損失與帶看房屋間並無因果關係存在。

3.銷售清潔費用：

此部分應屬有帶看房屋者方有之支出，未帶看房屋並無此費用之支出等語資為抗辯。

（五）聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利益判決，被告願供擔保，請准宣告免予假執行。

三、不爭執之事實：

（一）原告係大北大社區之建商，於大北大社區內尚有餘屋待銷售。

（二）「大北大社區銷售及仲介帶看屋管理辦法」第參條第一項帶看屋時間第2 款規定「例假日及夜間17：00～20：00：需事先經管理委員會書面同意者，方得帶看屋」。而大北大管委會此項業務由當時之主委即姚高德執行。

（三）兩造於107 年4 月30日有於新北市政府509 會議室內簽立「大北大社區公設點交協調會議記錄」（下稱點交協調會議），其中第三條：「廠商（帶看）需求，雙方同意變更如下：1.開放時段相同，改採報備制。2.收費部分，同仁免收7 人（名冊3 日內提出），客人部分不變。

（四）姚高德於107 年9 月14日至同年10月14日期間（於107 年9 月15日、16日、29日、30日，及10月6 日、7 日、10日、13日及14日），共有9 日不同意原告進入大北大社區帶看屋。

四、本院之判斷：

（一）民法第184 條第1 項前段之請求權：

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，民法第184 條第1 項前段定有明文。次按民法第184 條第1 項前段規定，以權利之侵害為侵權行為要件之一，故有謂非侵害既存法律體系所明認之權利，不構成侵權行為（最高法院55年台上字第2053號判例意旨參照）。再按

民法第184條第1項前段所保護之法益，原則上限於權利（固有利益），而不及於權利以外之利益特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損害之目的（最高法院98年度台上字第1961號判決意旨參照）。

2.本件原告主張姚高德無故拒絕原告帶看屋，包括107年9月15日、16日、29日、30日，及10月6日、7日、10日、13日及14日，共9天假日假期，侵害原告財產權及營業權云云，然「權利」者，應指法律賦予享受一定利益之法律上之力，而既存法律體系中所明認之權利，主要為絕對權，包括物權、準物權、智慧財產權、人格權及身分權等，此類權利均以內容可得明確界限為前提，然所謂營業權，依其內涵係指企業構成部分、組織與顧客、商品、勞務，及與資金供應者的關係等，其內容經常變動，客體難以具體化，欠缺權利所應具的社會典型公開性，核屬原告公司營業之經濟上利益，自非屬民法第184條第1項前段所指權利，從而原告依民法第184條第1項前段規定，以其營業權受損害請求被告2人負侵權行為損害賠償責任，要屬無據。

（二）民法第184條第1項後段之請求權：

1.按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠償責任，民法第184條第1項後段定有明文。所謂背於善良風俗，係指違反保護個人法益之法規，或廣泛悖反規律社會生活之根本原理的公序良俗者而言。按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例參照）。再按侵權行為之成立，行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立。即損害賠償之債

，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。

2.查原告並未舉證證明姚高德及大北大管委會，不附理由而完全不準其於例假日帶看屋之舉，有何違反保護個人法益之法規，或者廣泛悖反規律社會生活之根本原理的公序良俗，核與民法第184 條第1 項後段所定「以背於善良風俗之方法加損害於原告」之構成要件，已有不符。

3.退萬步言，縱姚高德於107 年9 月14日至同年10月14日期間，共有9 日不附理由不准原告帶看屋之舉，係出於欲迫使原告履行其於「點交執行會議」中就社區公設點交、修繕所為承諾之故意，然而在該「點交協調會議」中，兩造雖亦同意將系爭社區之帶看屋，自「事前同意制」改為「報備制」乙事一併列入紀錄，因難遽認此部分帶看屋之制度更易與公設點交有何對待給付關係，姚高德自不得執原告就工設點交相關之協議履行與否，為同時履行抗辯。且因原告欲販售其所興建之餘屋，僱佣銷售人員帶看其所有之房屋，實屬其正當權利之行使，雖仍需尊重社區管委會為保障社區住戶居住安寧對帶看屋時間、方式所為之合理限制，然倘姚高德無正當理由完全不准其行使權利，而認姚高德所為恐有以故意以背於善良風俗之方法加損害於他人之虞，然原告亦尚需舉證具體上導致原告受有何損害，始得依民法第184 條第1 項後段請求姚高德賠償其損害。爰就原告所請求之上揭項目分述如下：

⑴固定人員及銷售人員之薪資部分：

衡諸一般經驗法則，無論被告大北大社區及姚高德是否准許原告於例假日帶看房屋，原告依其與員工之僱傭契約，均需給付員工薪資，實難遽認原告所列具之固定人員與銷售人員之薪資為其因此所受損害，是原告尚未舉證就其此部分主張之損害與被告不准假日帶看屋間之侵害有何相當因果關係存在，自無從為其有利之認定。

⑵空屋管理費、水電費、郵電費、海報印刷費、戶外定點廣

告費、報紙廣告、派報廣告、簡訊廣告、宮燈旗製作費及租金、google關鍵字廣告、空屋清潔服務費、影印機費用、零用金部分：

衡諸常情，原告只要有空屋待銷售，均需支出上揭費用，是無論被告大北大社區及姚高德是否准許其於例假日帶看屋，亦難遽認上開費用之支出，係因被告不准其帶看屋所導致之損失，原告主張其支出上開費用與被告不准帶看屋間具有相當因果關係存在，舉證亦屬不足。

⑶銷售清潔費用部分：

原告既主張被告於107年9月15日、16日、29日、30日，及10月6日、7日、10日、13日及14日，共9天假日假期不准其帶看屋，然竟反而將107年9月間大北大社區准許其帶看屋之銷售清潔費用收據（本院卷第207至219頁）作為證據，並列為其因此所受損失，此銷售清潔費用本屬其依系爭帶看屋辦法約定所應支付予大北大社區之費用，實難認係屬其未能於假日帶看屋所受之損害，原告此部分主張，顯屬無理由。

4.此外，原告亦未能提出其他證據足資證明上開損失與大北大管委會及姚高德不准其在上揭期日帶看房屋間存在因果關係，自無從為其有利之認定。從而，原告依民法第184條第1項後段規定，請求被告賠償上開項目之損害，就請求之損害與被告之行為間有何因果關係，舉證顯有不足，亦無理由。

五、綜上所述，原告既無法證明其該當民法第184條第1項之何項固有權受有侵害，而依民法第184條第1項後段請求，亦無法舉證姚高德所為係屬「以背於善良風俗之方法加損害於原告」及其請求之項目與姚高德所為間有何因果關係，是原告依據民法第184條第1項、第188條第1項之侵權行為損害賠償請求權，請求被告連帶給付603,858元，及自起訴狀繕本送達翌日起，5％之法定利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁

回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認為與本案判斷結果無影響，爰不予一一論述，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　25　　日

民事第三庭　　法　官　王凱俐

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　25　　日

書記官　涂菀君