

裁判字號：臺灣高等法院 臺中分院 105 年上字第 290 號民事判決

裁判日期：民國 106 年 01 月 26 日

裁判案由：強制遷離

臺灣高等法院臺中分院民事判決 105年度上字第290號

上訴人 彭千芳

被上訴人 中興華城社區管理委員會

法定代理人 楊蕙華

訴訟代理人 朱顯卿

上列當事人間請求強制遷離事件，上訴人對於中華民國105年5月9日台灣台中地方法院104年度訴字第2938號第一審判決，提起上訴，本院於106年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、本件被上訴人之法定代理人業因改選而變更為楊蕙華，並據其檢附台中市大里區公所民國105年7月28日同意備查函影本具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。
- 二、被上訴人主張：上訴人為「中興華城」社區內，訴外人彭泰源（即上訴人胞兄）所有，門牌號碼台中市○○區○○街○○巷○號房屋（下稱系爭房屋）之住戶，伊為該社區成立之管理委員會。前開社區為連棟透天共18○○○區○○○○巷道，上訴人居住於00巷，同巷有16戶，因上訴人在該巷中庭及車庫飼養5隻土狗，對於社區造成下列不良影響：(1)吠聲擾鄰：上訴人深夜不定時進出社區或其友人來訪，常引發群狗亂吠，致使附近住戶不得安眠，警察接獲報案前來關切，上訴人亦僅稍加喝止，警員離去後即放任不管。伊曾引用社區寵物管理辦法規定加以勸導，分別於103年4月8日及同年5月13日寄發存證信函及信件予上訴人，更有130位社區住戶簽署連署書要求改善。上訴人雖迫於社區住戶輿情壓力，於104年1月3日簽具切結書，同意維護中庭清潔及以戴口罩方式解決狗吠聲問題，但最後依然故我。(2)惡臭瀰漫：上訴人將土狗綁於中庭，其排泄物直接排放於中庭，犬隻在車庫內之排泄物亦僅以自來水沖出，即未作後續處理，且自外帶回廚餘餵養，骨頭及湯汁棄置中庭走道，皆未清理，影響社區環境，犬隻排泄物及廚餘交織，惡臭瀰漫，致使附近鄰居長期忍受臭味並與糞便為伍。經環保局接獲檢舉至社區勘查，並開出環境稽查單，上訴人雖當場清理，承諾改善，但未持之以恆，臭味依舊四處飄散。(3)惡狗嚇人：上訴人居住於00巷首戶，將犬隻綁於中庭走道處，致同巷之住戶懼怕狗吠聲及狗

隻撲人狀，而不敢自中庭出入，伊要求將所有犬隻移至屋內或交由他人飼養，為上訴人所拒。現該巷中庭雜草叢生，屋價下跌，其他屋主迫不得已只好以套房價出租透天厝或搬離社區。此外，上訴人亦有於黃網區、巷口及公共停車格或空間任意停放汽、機車、資源回收品之違反住戶公約之情形，影響他人進出及住戶權益。對於上訴人前開違反法令及規約情節重大之行為，中興華城社區業於104年6月26日召開104年度區分所有權人會議，決議要求上訴人改善，否則將訴請強制遷離。嗣伊即於同年7月3日以(104)中興函字第0000000號函要求上訴人改善，惟逾3個月上訴人仍未改善等情，爰依公寓大廈管理條例第22條第1項第3款之規定，求為命上訴人自系爭房屋遷離之判決。

- 三、上訴人則以：中興華城社區於104年6月26日召開之區分所有權人會議，其開會事由並無記載討論伊應否強制遷離之議案，而係會議當日部分住戶要求臨時提出，各區分所有人並不知將討論該議案，亦無法知悉伊究有無嚴重違反規約情形。然被上訴人訴請伊強制遷離，涉及區分所有權人之重大權益事項，當依公寓大廈管理條例規定依重大決議方式行之，以維護各區分所有權人間之權益平衡。故於召開時應將該事項明確記載於開會通知單內，其決議亦應依特別決議方式為之。惟前開會議通知單未將強制遷離案列於開會事由，其會議之決議程序顯已違背公寓大廈管理條例第22條之立法目的。又依被上訴人所提會議紀錄顯示，本件會議討論提案時，不論是提案一、提案二或提案三皆有實際表決同意或不同意之人數，但提案四即伊應否強制遷離之議案，竟未記載實際投票人數，致無法判斷贊成人數，違反住戶規約（住戶區分所有權人大會組織章程）第11條規定意旨，該項議案之決議應不生效力。況被上訴人主張伊所飼養之土狗有吠聲擾鄰、惡臭瀰漫及惡狗嚇人等情事，均非事實。被上訴人前雖曾寄發存證信函要求改善土狗噪音問題，但斯時飼養之土狗11隻，伊從未收受噪音之處罰，亦未遭管理委員會以社區寵物管理辦法開罰，且收受存證信函後，為社區和諧，已四處找人收容土狗，至今僅留下4隻，並非仍未改善犬音量問題。另伊也無不清理骨頭、湯汁而棄置中庭走道之行為。被上訴人所提104年7月3日函文，則係於前開區分所有權人會議之後提出，不能證明會議前有因情節重大促請改善之行為。又伊係將犬隻綁於自己所有之土地上，以堅固繩索拘束犬隻之行動，不可能傷及他人，並無違反社區寵物管理辦法規定，縱有住戶懼怕土狗，亦屬其個人因素。伊於103年7月間固曾因飼養土狗11隻而產生較大音量，然已將其中7隻送養，迄被上訴人提起本件訴訟以前，確實未再因狗叫噪音問題遭到檢舉，無狗叫噪音嚴重之情況。另中興華城社區長期即有他人擺放物品占用中庭、巷口停車及機車停放於公共停車格之狀況。再者，依公寓大廈管理條例第22條第1項第3款規定，伊若

確有違反規約而情節重大者，須先由管理負責人或管理委員會促請改善，而於3 個月內仍未改善時，始得以區分所有權人會議決議訴請法院強制遷離。然被上訴人自103年5月後迄104年6月26日區分所有權人會議之前，並未再寄發存證信函或一般信函要求伊改善，也未曾依社區通過之社區寵物管理辦法對伊開罰，不能證明伊確有違反規約情節重大，暨曾促請改善三個月之事實，即不得要求伊遷離。尤其，此條規定之強制遷離，為嚴重性之巨大手段，對居住人財產之保護有重大衝擊，運作時須符合適當性、必要性及衡平性，而以最後手段審慎為之。伊從未因噪音及環境髒亂受到任何處罰，被上訴人也未曾依社區寵物管理辦法處以罰款，即逕行訴請強制其遷離，實為權利濫用等語，資為抗辯。並聲明：(1)原判決廢棄；(2)被上訴人在第一審之訴駁回。

四、被上訴人主張上訴人為中興華城社區內系爭房屋（訴外人彭泰源即上訴人之胞兄所有）之住戶，該社區為連棟透天共18○○○區○○○ 〇巷道，上訴人居住於00巷，同巷有16戶；上訴人在該巷中庭及其車庫飼養土狗多隻，並以骨頭、湯汁等廚餘餵養，前經台中市政府環境保護局於103年3月10日開立環境稽查單，並經被上訴人於103年4月8日及同年5月13日分別寄發存證信函及掛號信件限期促請上訴人改善；上訴人曾於104 年1月3日簽立切結書，同意維護中庭清潔及狗吠聲問題；中興華城社區於104年6月26日召開區分所有權人會議，決議上訴人如無法於短期內改善，將訴法院請強制遷離；嗣被上訴人隨即於104年7月3日以(104) 中興函字第00000000號函通知上訴人於7日內改善，否則將依前開104年度區分所有權人會議決議請求強制遷離等事實，為上訴人不爭執，並有各該環境保護稽查單、存證信函及信件、切結書、區分所有權人會議紀錄、土地及建物登記謄本附原審卷為證，堪信為真實。

五、兩造主要爭執事項及其判斷

(一)、區分所有權人會議之決議效力部分：

1. 按「區分所有權人會議，應由召集人於開會前10日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。」公寓大廈管理條例第30條第1 項前段定有明文。又同條例對於區分所有權人會議之召集程序或決議方法違法之法律效果，並未明文規定，即有該條例第1條第2項：「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」之適用。故區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程、規約時，應適用民法第56條第1 項撤銷總會決議規定，由區分所有權人請求法院撤銷之（最高法院92年度台上字第2517號判決意旨可供參考），在法院撤銷該決議以前，其決議仍屬合法有效。
2. 上訴人抗辯中興華城社區104年6月26日區分所有權人會議於召開前，未將上訴人應否強制遷離列為開會內容，記載於開會通知單，其會議紀錄亦未載明同意或不同意該遷離議案之

人數，有召集程序及決議方法之違反法令或規約情形，固有會議通知單、會議紀錄影本可資為證（原審卷第58頁及第21～23頁）。惟上訴人並未證明該項會議決議，業經區分所有權人依法訴請撤銷之，且經法院判決撤銷確定，該決議縱然有其抗辯之前述召集程序或決議方法違背法令之情形，揆諸前揭說明，仍屬合法有效。再者，依公寓大廈管理條例第31條規定，區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人3分之2以上及其區分所有權比例合計3分之2以上出席，以出席人數4分之3以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權4分之3以上之同意行之。故規約另有規定區分所有權人會議決議之出席及同意人數低於公寓大廈管理條例之規定時，即應以規約之規定為準。本件中興華城社區之規約即住戶區分所有權人大會組織章程第11條前段規定：「區分所有權人會議應有出席住戶過半數參加始得開會，且須出席住戶過半數之同意，使（始）得決議。」（原審卷第37頁背面）。前開區分所有權人會議決議時，中興華城社區之住戶184戶，出席人數164人，約占全體住戶之89%，出席區分所有權人顯然已過半數。而上開決議業經除上訴人以外之全體出席區分所有權人之同意，為證人楊○蓮、許○緯、林○蓉、周○年、劉○欽、林○香於原審證述屬實（原審院卷第129～137頁），顯然符合前揭組織章程（規約）之規定，並無出席人數未達得作成決議人數情形，其所為關於對上訴人訴請強制其遷離之決議，即無不生效力之事由。上訴人抗辯該項決議應不生效力，委無可採。

（二）、關於請求強制遷離有無理由部分：

被上訴人主張系爭房屋為訴外人彭○源所有並提供其胞妹即上訴人居住，上訴人在其居住之00巷內飼養5條犬隻，深夜吠聲擾亂社區住戶安寧，犬隻排泄物及餵食之廚餘任意棄置於社區內，造成惡臭瀰漫，污染環境，又將犬隻綁於00巷出入口，見人即吠且作撲人狀，影響社區居住安全及品質，雖經促請改善，但仍無效果等情，為上訴人否認。惟：

1. 上訴人飼養犬隻多隻，因經常在夜間吠叫，影響社區住戶之睡眠及居住品質，且任意棄置餵食犬隻之骨頭，造成00巷中庭髒亂，破壞社區生活品質、安寧及環境衛生等情，前經被上訴人於103年4月8日寄發大里內新000號存證信函及於同年5月13日掛號信函促請改善（原審卷第7、8頁），並曾於103年3月10日遭台中市政府環境保護局開立環境稽查紀錄表（原審卷第14頁），為上訴人不爭執，被上訴人主張上訴人因飼養犬隻致擾亂社區住戶安寧、妨害環境衛生等，即非無據。證人楊○蓮於原審亦具結證稱：伊居住00巷，與上訴人正對面，約3年前上訴人飼養3隻狗，其中之一生了8隻小狗，那些狗肚子餓叫，主人回來也叫，有人經過也叫，日夜的叫，伊住在對面，家人都要戴耳塞、耳罩，在前面聞得到狗臭味，故家人都從住家後方車庫進出，103年3月4日、104年6

月4日、104年9月11日、104年10月2日照片所示確屬真實情況（即原審卷第13、16、17、19頁之照片，以下同），上訴人會從車庫將狗的屎尿沖到公共車道等語（原審卷第124頁背面）；證人許○緯具結證稱：伊居住於00巷，與上訴人是隔壁鄰居，這幾年上訴人飼養犬隻未予拴綁，伊家鞋子會跑到上訴人家，因為狗糞，伊窗戶不敢打開，上訴人家人在深夜會出入，犬隻也會吠叫，上訴人一直沒有改善，103年3月4日、104年6月4日、104年9月11日、104年10月2日照片所示確有此情況等語（原審卷第125頁）；證人林○蓉具結證稱：伊居住00巷0號，約2年前上訴人飼養犬隻，伊有告知要將犬隻拴好，但103年12月伊娶媳婦時，欲自00巷0號大門進入，上訴人竟將犬隻拴在路口不讓伊進入，也不願意移開，伊兒子祇好放鞭炮，狗嚇到才躲進去，上訴人常將犬隻放出來，住戶為此作起圍籬，伊已有約2年未自00巷大門出入，均從車庫進出，103年3月4日、104年6月4日、104年9月11日、104年10月2日照片所示確屬真實情況等語（原審卷第125頁背面）；證人辜○女具結證稱：伊居住00巷00號，上訴人約在二年前養狗，一開始是2隻，後來是8隻，狗到處拉屎，00巷住戶都用網子圍起來以免狗闖入，每日深夜狗會吠叫，造成住戶神經衰弱，伊因為睡不好，需吃安眠藥入眠；因為前門狗靠得很近且味道很臭，伊無法自前門出入，為此曾經報警，有時上訴人與男友吵架，其男友爬圍牆進入00巷，也吵得鄰居無法睡覺，103年3月4日、104年6月4日、104年9月11日、104年10月2日照片所示確屬真實情況等語（原審卷第126頁）；證人周○年具結證稱：伊住00巷0號，00巷與00巷是隔著公共車道正對面，伊在1年半前居住後發現夜間狗叫聲影響睡眠，伊一大早還要出門作生意，等到白天作生意回來想睡覺也會被吵到，103年3月4日、104年6月4日、104年9月11日、104年10月2日照片所示確屬真實情況等語（原審卷第126頁背面）；證人劉○欽具結證稱：伊住00巷0號，住家車庫與上訴人車庫是斜對面，約2、3年來，上訴人飼養犬隻吠叫嚴重，上訴人不會加以制止，整夜的叫，讓人無法睡覺，上訴人男友在清晨喝酒回來，將車停在其車庫前，又以石頭砸車，狗又吠叫；上訴人曾將狗養在樓頂遭暴曬而死，也會用水將車庫狗屎沖出來，自屋頂往地面丟棄破布，103年3月4日、104年6月4日、104年9月11日、104年10月2日照片所示確屬真實情況，甚至更嚴重等語（原審卷第127頁）；證人林○香具結證稱：伊住00巷0號，約3年前上訴人開始養狗，但犬隻日夜都吠叫，00巷之住戶均被吵到，伊因睡眠品質不佳致免疫力下降，造成顏面神經失調，2年前有請上訴人之兄轉達上訴人少養一些犬隻，後來上訴人以三字經辱罵伊及楊○蓮，上訴人雖曾簽署切結書，但沒有效果，伊雖向管理委員會反應，但管理委員會均以勸導方式，直到最後才提告等語（原審卷第127頁背面），足證被上訴人所提前開時間拍攝之

照片屬實，且上訴人飼養多隻犬隻，日夜吠叫，且拴綁於00巷之出入口，除驚擾住戶，影響社區居住安寧及安全外，甚至達影響住戶身心健康之程度，上訴人對於犬隻之排泄物及飼養環境，未能妥善處理，造成環境污染及髒亂情形。

2. 另經原審於105年4月1日至現場勘驗結果，中興華城社區雙號部分計有00巷、00巷、00巷、00巷、00巷及00巷，單號部分計有00巷、00巷、00巷、00巷、00巷等，均由社區大門或後門出入（見被上訴人所提之社區巷道分布圖及照片，原審卷第145、146頁），而各巷住戶另有各巷大門出入社區，形成一小區域，巷內各住戶之間甚為緊密，系爭房屋位於00巷之首，巷內住戶如需出入，除由各戶之後門即車庫進出外，需經由00巷大門，上訴人將犬隻拴綁於住處之屋前，因犬隻走動勢必靠近00巷公共通道及大門，將使住戶懼怕狗吠及其兇猛而不敢自該巷大門出入，而00巷內除上訴人之外，尚有十餘戶住戶，均能維護屋前屋後整潔，非如上訴人將犬隻飼養於門前及堆置雜物等情，有勘驗筆錄及照片多張可按（原審卷第123頁、第145～154頁）。據此可知，上訴人飼養之犬隻即使從原先的11隻減少為4隻，但其吠聲，不論低鳴或咆哮，皆不可能悅耳，何況1隻吠叫，必然造成其他犬隻皆吠，而形成噪音，且犬隻吠叫亦不分日夜，確實干擾住戶生活及安寧；又犬隻屎尿如未妥善清除，味道必然極臭，加以上訴人在屋前堆置雜物，兩者混合更易產生惡臭，更將滋生蚊蟲病媒，污染環境，極易對於社區其他住戶之衛生及健康，造成不良影響。此外，上訴人因飼養犬隻，未給予妥善照料，生活環境不良，亦經台中市動物保護防疫處派員於105年3月14日到場訪視製作紀錄並開立限期改善勸導單在案（原審卷第159、160頁）。而前開情況已長達2年之久，上訴人縱使略加改善，減少飼養之犬隻數量，亦僅屬短暫現象，顯然無視於社區其他住戶之共同利益，難以期待能自發性管理及維護社區之安寧，堪認其違反法令及規約情節確實重大。
3. 被上訴人前已於103年4月8日及同年5月13日分別通知上訴人改善，業如前述，但仍未見明顯改善，有照片2張可佐（原審卷第13頁），經00巷住戶於103年6月20日區分所有權人會議提案調：「A社區近半年來，有住戶因飼養寵物，嚴重影響社區安寧及衛生，建議連絡有關單位處理」，並決議「經委員會當場與00巷該養狗擾鄰住戶協調，達成協議1.養狗造成之噪音及衛生問題，一週內改善之，若無改善，願接受管理委員會請有關單位現場勘查仲裁。2.位於00巷中庭門前腳踏車，00-0住戶當場允諾願意移至自家車庫，以免妨礙住戶進出及有礙觀瞻。」等情，有會議紀錄影本可參（原審卷第72～73頁）。嗣於同年9月9日上訴人又遭陳情將數十隻寵物狗養在中庭，造成環境髒亂，有台中市政府環境保護局105年3月2日中市環綜字第0000000000號函送之公害陳情案件相關作業一覽表在卷足證（原審卷第99頁、第100頁背面），其

後上訴人復於104 年1月3日書立切結書同意維護社區00巷中庭清潔及狗吠聲之原因（原審卷第12頁），顯見被上訴人已依公寓大廈管理條例第22條第1項規定，於103年4月、5月間二次促請上訴人改善，但數月經過，上訴人均猶未確實改善無訛。

4. 上訴人書立前開切結書同意改善，惟顯然並無積極作為，故00巷、00巷、00巷等多位住戶，遂於104年6月26日區分所有權人會議提出提案四：「00巷0 號飼養寵物，影響住戶安寧及環境衛生案」，其說明謂：「1.00巷0號將4隻土狗綁於中庭，讓00巷住戶心生畏懼，不敢從中庭進出。2.有住戶經過時，4隻土狗齊吠，尤以深夜更是擾人清夢，00巷0號住戶又未能適時制止，嚴重影響住戶安寧。3.00巷0 號未能及時清理4 隻土狗之排泄物，僅將排泄物掃入中庭草皮，不但臭味薰人，對社區整體環境衛生更是重大傷害。4.彭小姐曾立下切結書致管委會，答應解決狗吠噪音問題，但狀況依舊未變。5.103年3月台中市政府環保局曾至社區稽查，彭小姐雖立即清理並承諾改善，但並未持續處理。6.若00巷0 號彭小姐無法立即徹底並持之以恆處理噪音及環境衛生問題，對社區住戶將造成嚴重且持續之困擾，更甚者將壓低週遭之房價，故請管委會移送相關單位處理，或訴請法院強制驅離。」並經作成決議：「若00巷0 號彭小姐無法於短期內改善並持之以恆，則將由管委會移送相關單位處理，或訴請法院強制驅離。」等情，有會議紀錄可證（原審卷第22頁）。而於該項決議後，被上訴人隨即於104年7月3日以（104）中興函字第0000000號函通知上訴人於7日內依規定改進寵物管理及環境衛生，否則依上開會議決議，逕向法院提出遷離社區之訴訟，惟上訴人超過3個月仍並未改善，有104年10月2日、104年12月22日、104年12月30日及105年1月7日系爭房屋門前犬隻飼養情形及00巷中庭環境髒亂情形之照片多張可稽（原審卷第74、76頁），社區住戶並於104 年12月31日連署簽名表達支持被上訴人向法院提出強制遷離訴訟，其連署書亦載明：因「00巷0號住戶於該巷道中庭及車庫共飼養5條狗，於午間及夜間不定時大聲吠叫，嚴重影響其他住戶之睡眠品質、該住戶之犬隻於中庭及車庫大小便，該住戶並未能及時清理，加上該住戶之垃圾堆積在中庭，所造成之惡臭令人掩鼻、犬隻綁於中庭巷道口，於住戶經過中庭時，群狗齊吠並做撲人狀，且曾有犬隻掙脫狗鍊，在中庭四處走動之紀錄，對其他住戶之人身安全已構成威脅。」等詞（原審卷第77至84頁）。另上訴人因飼養犬隻妨害社區安寧，迭經住戶於104 年12月28日向台中市政府檢舉，而經台中市政府警察局霧峰分局到場蒐證後，依違反社會秩序維護法案件裁處罰鍰新台幣3000元，復有該局105 年3月9日中市警霧分偵字第0000000000號函附之處分書、職務報告、照片可佐（原審卷第102～107頁），上訴人於區分所有權人會議為前開決議，並經被上訴

人再度限期通知改善後，半年以上仍未改善，甚為明確。上訴人否認其飼養之犬隻有吠聲擾鄰居、惡臭瀰漫及惡狗嚇人等情事，委無可採。

- 5.按「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。」「住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。」公寓大廈管理條例第16條第1項、第4項定有明文。另中興華城社區經區分所有權人會議決議，定有住戶公約及社區寵物管理辦法，其住戶公約第7條規定：飼養寵物，應注意維護公共環境清潔及鄰里安寧。（原審卷第41頁）；社區寵物管理辦法第8、9條規定：寵物出入公共場所或公眾得出入場所，不得破壞社區環境衛生，伴同人員對寵物之排泄物有立即清除之義務，對寵物之叫聲，若有影響住戶安寧顧慮時，應立即制止（原審卷第44頁）。又「住戶違反法令或規約情節重大者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。」公寓大廈管理條例第22條第1項第3款規定甚明。由此可知，管理負責人或管理委員會對於住戶訴請法院強制其遷離，須住戶有違反法令或規約之行為且情節重大，由管理負責人或管理委員會促請改善，而該住戶於三個月內仍未改善，並經區分所有權人會議決議強制其遷離之要件。窺其立法意旨，係考量將住戶或區分所有權人強制遷離，對住戶居住自由及財產權之限制甚鉅，乃維持公寓大廈其他住戶共同利益之最後及最激烈手段，為兼顧其他公寓大廈住戶之居住安寧等利益，遂規定管理負責人或管理委員會須先促請改善，並給予該住戶三個月之緩衝期間為改善。倘三個月內仍未改善，即得由區分所有權人會議衡量該住戶改善情形，決議是否訴請法院強制其遷離。本件上訴人為中興華城社區之住戶，長期在居住之屋前養狗多隻，不僅吠聲產生噪音，又不妥善清理其排泄物及餵食之骨頭等廚餘廢棄物，造成嚴重惡臭與髒亂，復將犬隻拴綁在巷內中庭，致同巷其餘住戶心生畏懼，不敢從中庭進出，顯然破壞社區環境衛生，影響住戶之安寧，嚴重妨礙社區之公共衛生、公共安寧及公共安全，核係違反前開公寓大廈管理條例及中興華城社區制定之住戶公約及社區寵物管理辦法規定，且其情節亦屬重大。被上訴人為中興華城社區成立之管理委員會，前於103年4月8日及5月13日即二次促請改善，同巷住戶於103年6月20日區分所有權人會議亦提出議案，經被上訴人與上訴人當場協調結果，上訴人雖然表明願於一週內改善養狗造成之噪音及衛生問題，但並未落實，繼於104年1月3日書立切結書，亦猶不確實改善，已如前述，上訴人就其違反法令及規約情節重大之行為，經管理委員會迭次促請改善無效，區分所有權人會議因此於逾1年後之104年6月26日決議如上訴人無法於

短期改善並持之以恆，將訴請法院強制驅離（即指遷離），揆諸公寓大廈管理條例第22條第1項第3款之規定，自屬有據。而於為該決議後，被上訴人隨即再於同年7月3日函知上訴人於7日內改善，上訴人逾3個月仍不改善，始於104年10月8日訴請上訴人遷離系爭房屋，已極盡給予改善時間及維護上訴人居住權益之能事，於法洵屬正當。

6. 上訴人雖抗辯其未曾因噪音及環境髒亂遭受任何處罰，被上訴人也未曾依社區寵物管理辦法規定處以罰款，被上訴人逕行起訴請求強制遷離，為權利濫用云云。然住戶違反法令或規約情節重大者，區分所有權人依公寓大廈管理條例第22條規定訴請法院強制其遷離，並無須以該住戶之違反法令或規約之行為，曾遭主管機關處罰或曾遭管理委員會依規約處罰為要件。本件被上訴人於103年4月起，即曾數次促請上訴人改善其違反法令或規約情節重大之行為，詎上訴人逾1年仍未確實改善，區分所有權人會議於104年6月26日即可直接決議訴請法院強制其遷離，毋需再給予改善之緩衝期間，但仍決議上訴人若無法於短期內改善並持之以恆，始訴請遷離，實係在法律規定外，再酌給上訴人得於短期內自行改善之機會，自無權利濫用情事。上訴人此部分抗辯，殊無可取。至上訴意旨謂已開始將犬隻遷移，環境都有整理云云。惟上訴人得改善其違反法令及規約情節重大行為之緩衝期間在起訴之前即已超過，且依被上訴人所提105年9月、10月之多張現場照片及台中市政府環境保護局違反環境衛生行為勸導書、台中市動物保護防疫處勸導單等影本（本院卷第52～60頁），明顯可見上訴人仍然於門前飼養4隻狗，且堆置雜物，髒亂不堪，所稱各節顯不可採。

六、綜上所述，被上訴人依公寓大廈管理條例第22條第1項第3款規定，請求上訴人自系爭房屋遷離，洵屬正當，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，經核並無違誤。上訴意旨，指摘該判決不當，請求廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌於判決結果不生影響，不予贅詞論列，附此敘明。

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

中 華 民 國 106 年 1 月 26 日
民事第四庭 審判長法官 陳 賢 慧
法官 曾 謀 貴
法官 陳 瑞 水

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具

律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。

書記官 卓 佳 儀

中 華 民 國 106 年 2 月 6 日

資料來源：司法院法學資料檢索系統