

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第163號

原告 東方大地大廈管理委員會

法定代理人 施珮珍

訴訟代理人 林石猛律師

黃洳暄律師

被告 馬御南

許維倫

蘇俊霖

上列當事人間請求強制遷離事件，本院於民國114年2月4日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。查本件原告起訴時，訴之聲明原為：「一、被
告丁○○及乙○○應自門牌號碼高雄市○○區○○路00號5
樓之1房屋(下稱5樓之1房屋)遷離。二、被告甲○○應自門
牌號碼高雄市○○區○○路00號8樓之6房屋(下稱8樓之6房
屋)遷離。」嗣於本院審理中，因被告甲○○已自8樓之6房
屋遷離，故變更訴之聲明為：「一、被告丁○○及乙○○應
自5樓之1房屋遷離。二、被告甲○○不得將車輛停放於門牌
號碼高雄市○○區○○路00號10樓之3(下稱10樓之3房屋)之
停車位空間(下稱系爭停車位空間)。三、願供擔保，請准宣
告假執行。」(下稱變更後聲明，以下逕稱被告姓名)，核與
前揭規定相符，應予准許，合先敘明。

二、原告主張：被告3人均居住於門牌號碼高雄市○○區○○路0

01 0號之東方大地大廈社區(下稱系爭社區)，乙○○為5樓之1
02 房屋區分所有權人，丁○○則為乙○○之夫，屬經乙○○同
03 意而使用房屋之人，甲○○為經訴外人即10樓之3房屋區分
04 所有權人蘇俊明同意使用系爭停車位空間之人。而丁○○與
05 乙○○為配偶關係，且2人均為東方大地社區住戶自救會成
06 員，丁○○所為附表一編號1至19、21行為，及曾積欠附表
07 一編號20所示期間之管理費，乙○○亦明知且認同丁○○前
08 述行為，故乙○○係與丁○○共同為附表一所示行為；甲○
09 ○有為附表二所示行為。被告3人長期於系爭社區滋擾社區
10 住戶，嚴重影響系爭社區住戶安寧，經原告、原告委員、住
11 戶、金鑽保全股份有限公司保全等人多次促請改善無果後，
12 原告爰於民國112年6月18日召開管理委員會會議，決議於11
13 2年7月15日9時召開區分所有權人會議(下稱系爭區權人會
14 議)，總計129戶之住戶中過半數之66戶參與會議，其中57戶
15 表決通過同意將丁○○、乙○○強制遷離；54戶表決通過同
16 意將甲○○強制遷離(下稱系爭決議)，爰依公寓大廈管理條
17 例第22條第1項第3款、東方大地大廈管理規約(下稱系爭規
18 約)第3條第3項第1、6款、同條第4項第4款規定及系爭區權
19 人會議提起本訴等語，並聲明：如變更後聲明。

20 三、被告則以：

21 (一)丁○○：就附表一編號1至9、13至14、17至18部分，我確實
22 有張貼自己的公告，並有撕下原告張貼的公告，但這是我的
23 言論自由，且原告所張貼的公告內容都是針對我，內容都是
24 罵、汙衊跟原告法定代理人丙○○立場不同之住戶，我張貼
25 的公告都是依照事實陳述，讓住戶了解丙○○有哪些違反的
26 事情；就附表一編號10部分，我沒有刁難管理員，是因為管
27 理員接受丙○○指示撕掉我的公告，我到派出所提告管理員
28 毀損，後來管理員因工時過長，心臟病復發死亡；就附表一
29 編號11部分，我確實有踹鐵櫃，但這是我情緒上的發洩，並
30 沒有針對任何人；就附表一編號12部分，我確實有報警，因
31 為丙○○違法聘請未成年少女當保全；就附表一編號15部

01 分，我有種花、澆水，但是磁磚毀損是早在我搬來之前就有的，並不是因為我種花、澆水導致的；就附表一編號16部
02 分，已經判決確定；就附表一編號19部分，不是無故取得，
03 住戶資料幾乎是公開的，我是把大樓一些亂象、違法事情告
04 訴住戶；就附表一編號20部分，112年丙○○把我的電梯磁
05 卡消磁，不讓我的房客坐電梯，我請丙○○把毀損的公設修
06 復，也沒有修復，緩繳管理費只是一個抵制手段，我已經繳
07 清管理費；就附表一編號21部分，我沒有告電梯廠商，與我
08 無關。又憲法保障人民有居住自由，惡鄰條款非等同一般社
09 區公益議題，不適用系爭規約第3條第3項第1款規定，而應
10 依公寓大廈管理條例第31條規定為之，而系爭區權人會議開
11 會通知單未載明開會內容，現場以臨時提案表決方式通過系
12 爭決議，違反公寓大廈管理條例第30條規定，且系爭區權人
13 會議當天實際出席戶應為63戶，系爭社區總戶數為129戶，
14 出席人數未過半，故系爭決議為無效決議等語置辯，並聲
15 明：原告之訴駁回。

17 (二)乙○○：除附表一編號20以外，我沒有跟丁○○一起為附表
18 一所示行為等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

19 (三)甲○○：車子及停車位都是我弟弟蘇俊明所有，我沒有把我的
20 車子停在系爭停車位空間。就附表二編號1部分，訴外人
21 楊長成長期於中國經商，我並未與楊長成發生過糾紛；就附
22 表二編號2部分，未對訴外人游文傑辱罵三字經；就附表二
23 編號5部分，我沒有辱罵三字經「操機掰」；就附表二編號6
24 部分，那是訴外人吳承祐告我的；就附表二編號11部分，
25 「阡妞舒壓館」進入系爭社區營業，此部分業已分別於103
26 年4月22日、104年8月21日及106年2月10日經高雄市政府警
27 察局湖內分局查獲不法情事，可以知道該館負責人為何，與
28 我無任何關聯；就附表二編號12部分，不是我去告的等語置
29 辯，並聲明：原告之訴駁回。

30 四、兩造不爭執事項(訴字卷(二)第430頁)：

31 (一)被告3人均居住於系爭社區，乙○○為5樓之1房屋之區分所

有權人，丁○○則為乙○○之夫，屬經乙○○同意而使用房屋之人；甲○○則曾為8樓之6房屋之承租戶，已於113年9月1日搬離。

(二)原告於112年6月18日召開管理委員會會議，決議於112年7月15日9時召開系爭區權人會議，嗣於112年7月15日經系爭決議通過將被告3人強制遷離。

五、得心證之理由

(一)系爭決議效力為何？

按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號判決參照）。故在法院撤銷該決議以前，該決議仍屬合法有效。經查，丁○○前述抗辯系爭區權人會議開會通知單未載明開會內容、出席人數不足等，均係涉及系爭區權人會議之召集程序及決議方法有無違反法令或規約等情，然依上述說明，在系爭決議經區分所有權人依法訴請撤銷且經法院判決撤銷確定前，仍屬合法有效，故丁○○辯稱系爭決議無效等語，尚無可採。

(二)原告訴請丁○○、乙○○遷離5樓之1房屋，有無理由？

1.按住戶有下列情形之一者，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：三、其他違反法令或規約情節重大者，公寓大廈管理條例第22條第1項第3款定有明文。次按人民之財產權固應予保障，但為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者，仍得以法律限制之，此觀憲法第15條、第23條規定自明，強制遷離制度係限制住戶及區分所有權人財產權之行使，依其立法意旨，乃在該住戶及區分所有權人有嚴重違反對全體住戶之義務，致無法維持居住共同關係，其他區分所有權人得向法院請求遷離，以維護住戶間之公共安全、社區安寧與集合式住宅之管理，提昇居住品質。此即

01 基於憲法第23條之法律保留原則、比例原則所為必要之限
02 制，故在適用上，自須審酌其目的正當性、手段必要性、限
03 制妥當性及衡平性等一系列情形，俾兼顧該區分所有權人及全
04 體住戶之權益(最高法院108年度台上字第1541號判決意旨參
05 照)。是以，前開規定所稱違反法令或規約情節重大之情
06 形，係指該住戶違反法令或規約而嚴重違反對全體住戶之義
07 務，致無法維持共同群居關係，且需經管理負責人或管理委
08 員會促請其於3個月內改善仍未改善，始得經區權會決議訴
09 請法院強制遷離，同時應考量強制遷離有無逾越其目的正當
10 性、手段必要性、限制妥當性及衡平性，俾符合比例原則，
11 並非一有違反法令或規約之情事即得強制遷離。

12 2.經查，丁○○有為附表一編號1至9、13至14、17至18（撕下
13 原告張貼公告、逕行張貼自製公告）、11（踹鐵櫃）、12
14 （報警）、15（種花澆水）、16（毆打及公然侮辱丙○○）、19
15 （取得住戶個資）之行為，乙○○則曾積欠如附表一編號20之
16 管理費等情，為丁○○、乙○○所不爭執，至附表一編號21
17 丁○○曾對原告電梯廠商奇鎂公司提出逃漏稅捐告訴兼告發
18 行為一節，則有橋頭地檢署112年度偵字第25166號不起訴處
19 分書可參（訴字卷二第311頁至第329頁），此部分事實均堪
20 認定。另原告主張乙○○有與丁○○共同為附表一之行為
21 （除積欠管理費外），及丁○○有為附表一編號10刁難管理
22 員、編號12嚴重滋擾住戶平日出入口、編號15導致磁磚剝
23 落、天花板崩落等行為，此部分觀之卷內原告所提證據資
24 料，尚難認定原告主張為真，不足採信。

25 3.次查，丁○○雖有為附表一所示前述行為及乙○○固曾積欠
26 管理費，而有違反法令或規約之情形，然考其情形，多因丁
27 ○○與特定住戶間之私人宿怨或糾紛所致，大部分影響特定
28 人及特定範圍，部分固影響公共事務運作，然尚難謂對於全
29 體住戶有嚴重影響，殊難認已無法維持居住共同關係，衡諸
30 前開規定之目的正當性、手段必要性、限制妥當性及衡平
31 性，尚不致應令丁○○及乙○○遷離系爭社區之程度，不能

01 認已合於公寓大廈管理條例第22條第1項第3款所定情節重大
02 之情形，故原告依公寓大廈管理條例第22條第1項第3款規定
03 訴請丁○○、乙○○遷離5樓之1房屋，為無理由，應予駁
04 回。

05 (三)原告訴請甲○○不得將車輛停放於系爭停車位空間，有無理
06 由？

07 1.按本條例用辭定義如下：八、住戶：指公寓大廈之區分所有
08 權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使
09 用者或業經取得停車空間建築物所有權者，公寓大廈管理條
10 例第3條第8款定有明文。

11 2.原告主張甲○○為經10樓之3房屋區分所有權人蘇俊明同意
12 使用系爭停車位空間之人，而甲○○有為附表二行為，依公
13 寓大廈管理條例第22條第1項第3款規定，訴請甲○○不得將
14 車輛停放於系爭停車位空間等語。惟查，公寓大廈管理條例
15 第3條第8款就住戶之規定除區分所有權人、承租人或取得停
16 車空間建築物所有權者以外，已明示限縮於「其他經區分所
17 有權人同意而為『專有部分』之使用者」，而原告就系爭停
18 車位空間屬專有部分、且甲○○有經10樓之3房屋區分所有
19 權人蘇俊明同意而使用系爭停車位空間等節，均未提出任何
20 證據以佐其說，已難認甲○○符合公寓大廈管理條例第22條
21 第1項第3款規定之住戶要件。更何況，公寓大廈管理條例第
22 22條第1項第3款規定之法律效果，係管理委員會得依區分所
23 有權人會議決議強制遷離住戶，而原告所依憑之系爭決議亦
24 係以甲○○為系爭社區承租戶而通過將甲○○強制遷離，故
25 原告依公寓大廈管理條例第22條第1項第3款規定，請求甲○
26 ○不得將車輛停放於系爭停車位空間一節，顯與公寓大廈管
27 理條例第22條第1項第3款規定不符，爰不再就其他要件加以
28 論述，原告此部分主張自無理由，應予駁回。

29 六、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第22條第1項第3款、系
30 爭規約及系爭區權人會議請求如變更後聲明，為無理由，應
31 予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依

據，爰併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

民事第二庭 法 官 翁熒雪

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 114 年 2 月 21 日

書記官 方柔尹

附表一：被告丁○○、乙○○部分

編號	時間	原告主張行為	原告主張違反法令或規約
1	111年5月間	未經原告審核逕行張貼自製不實內容之公告	1. 刑法第310條第2項誹謗罪 2. 公寓大廈管理條例第8條第1項 3. 東方大地大廈管理規約第15條第7項
2	110年12月24日	撕下並隨意棄置原告張貼於電梯之公告	刑法第352條毀損文書罪
3	111年12月22日	撕下並隨意棄置原告張貼於管理室之公告	刑法第352條毀損文書罪
4	111年5月30日	未經原告審核逕行張貼自製公告	1. 公寓大廈管理條例第8條第1項 2. 東方大地大廈管理規約第15條第7項
5	112年1月17日	未經原告審核逕行張貼自製公告	1. 公寓大廈管理條例第8條第1項 2. 東方大地大廈管理規約第15條第7項
6	112年1月15日、約112年1月10日	未經原告審核逕行張貼自製公告	1. 公寓大廈管理條例第8條第1項

			2. 東方大地大廈管理規約第15條第7項
7	112年1月4日、5日	未經原告審核逕行張貼自製公告	1. 公寓大廈管理條例第8條第1項 2. 東方大地大廈管理規約第15條第7項
8	未標示日期	未經原告審核逕行張貼自製公告	1. 公寓大廈管理條例第8條第1項 2. 東方大地大廈管理規約第15條第7項
9	未標示日期	撕下並隨意棄置原告張貼於管理室之公告	刑法第352條毀損文書罪
10	111年8月3日	於東方大地管理室刁難管理員，意圖使讓管理員離開工作崗位，甚而需報警方能解決，已嚴重滋擾東方大地住戶平日出入口	社會秩序維護法第68條第2款
11	111年12月28日	踹鐵櫃，使林國樑管理員心生畏怖，不敢制止其行為，也不敢去把管理室的電動門關上	刑法第305恐嚇罪
12	112年4月30日	報警表示至東方大地社區工讀之陳姓學生未滿18歲，並於東方大地管理室與原告委員（丙○○）發生爭執，已嚴重滋擾住戶平日出入口，違反社會秩序維護法第68條第2款規定	社會秩序維護法第68條第2款
13	111年4月28日	未經原告審核逕行張貼自製不實內容之公告	1. 刑法第310條第2項誹謗罪 2. 東方大地大廈管理規約第15條第7項
14	111年7月14日	未經原告審核逕行張貼自製內容公告	1. 公寓大廈管理條例第8條第1項 2. 東方大地大廈管理規約第15條第7項
15	未標示日期	於東方大地社區中庭澆花，導致磁磚剝落、天花板崩	公寓大廈管理條例第6條第1項第1款

		落，已妨害東方大地全體住戶之安全	
16	111年9月27日	於東方大地社區中庭內徒手毆打丙○○，致其有傷害結果及公然侮辱，經一審判決、二審駁回上訴確定	1. 刑法第277條第1項之傷害罪 2. 第309條第1項之公然侮辱罪
17	112年1月11日	未經原告審核逕行張貼自製內容公告	1. 公寓大廈管理條例第8條第1項 2. 東方大地大廈管理規約第15條第7項
18	112年1月11日	未經原告審核逕行張貼自製不實內容之公告	1. 刑法第310條第2項誹謗罪 2. 公寓大廈管理條例第8條第1項 3. 東方大地大廈管理規約第15條第7項
19	111年間	無故取得住戶姓名、住址等個人資料	個人資料保護法第5條
20	111年3月至12月	未繳管理費	東方大地大廈管理規約第7條第5項
21	111年間	被告丁○○對原告電梯廠商奇鎂公司提出逃漏稅捐之告訴兼告發，致無電梯廠商願簽約，電梯無人定期檢驗而有安全疑慮，住戶只能爬樓梯上下樓，甚有住戶因此身體不適	民法第184條第1項前段

附表二：被告甲○○部分

編號	時間	行為	違反法條及規約
1	111年6月9日	對住戶楊長成大吼、怒罵	公寓大廈管理條例第16條第1項
2	未標示日期	對住戶游文傑辱罵三字經	刑法第309條第1項公然侮辱罪
3	111年4月28日	未經原告審核逕行張貼自製不實內容之公告	1. 刑法第310條第2項誹謗罪

			2. 東方大地大廈管理規約第15條第7項
4	111年7月14日	未經原告審核逕行張貼自製內容公告	1. 公寓大廈管理條例第8條第1項 2. 東方大地大廈管理規約第15條第7項
5	未標示日期	辱罵住戶陳彥至、許登期等人三字經「操機掰」	刑法第309條第1項公然侮辱罪
6	110年3月5日	被告朝原告委員吳承祐比中指，經一審判決公然侮辱罪，經上訴駁回確定	刑法第309條第1項公然侮辱罪
7	111年7月2日、16日	朝原告主委丙○○及其同居人陳彥至比中指	刑法第309條第1項公然侮辱罪
8	112年9月28日	妨害住戶車輛出入	公寓大廈管理條例第16條第2項
9	112年9月28日	毀損公告	刑法第354條毀損罪
10	未標示日期	無故躺在走廊	公寓大廈管理條例第16條第1項
11	103年4月22日、104年8月21日及106年2月10日	使色情業者「阡妞舒壓館」進入東方大地營業，此業經高雄市政府警察局湖內分局查獲經營性交易之「阡妞舒壓館」、「阡妞企業社」等情。	東方大地大廈管理規約第15條第7項
12	111年間	被告甲○○對原告電梯廠商奇鎂公司提出逃漏稅捐之告發，致無電梯廠商願與原告簽約，電梯無人定期檢驗而有安全疑慮，住戶只能爬樓梯上下樓，甚有住戶因此身體不適	民法第184條第1項前段