

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第842號

原告 愛河戀B區大廈管理委員會

法定代理人 蔡兆元

訴訟代理人 方浩鍵律師

被告 許太鸞（原名：許宸瑋）

許貴敦

上列當事人間請求履行協議等事件，本院於民國113年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告許太鸞應自門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號四樓之二房屋遷離。

被告許貴敦應給付原告新臺幣伍萬伍仟元，及自民國一百一十三年四月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告許貴敦負擔百分之三，餘由被告許太鸞負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾伍萬元供擔保後，得假執行。但被告許太鸞如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹萬捌仟參佰伍拾元供擔保後，得假執行。但被告許貴敦以新臺幣伍萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律

01 關係而生之訴訟為限，且於本法定有專屬管轄之訴訟不適用
02 之；訴訟，由被告住所地之法院管轄；訴之原因事實發生於
03 被告居所地者，亦得由其居所地之法院管轄，民事訴訟法第
04 24條第1項、第26條及第1條第1項分別定有明文。經查，
05 原告起訴主張其與被告許貴敦、許太鷺（原名：許宸璋）於
06 民國108年7月16日簽立和解書（下稱系爭和解書）約定許
07 貴敦應使許太鷺遷離許貴敦所有門牌號碼高雄市○○區○○
08 路000號4樓之2房屋（即高雄市○○區○○段○○段0000
09 ○號建物，權利範圍全部，下稱系爭房屋），並禁止許太鷺
10 再次入住或進入系爭房屋，惟許貴敦於112年間不僅再次允
11 許許太鷺入住系爭房屋，且許太鷺入住後仍持續造成鄰居困
12 擾，故起訴請求許貴敦、許太鷺履行系爭和解書第1、2條
13 約定，而依系爭和解書第5條約定「如因本協議書所生之爭
14 議，三方同意由臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院」（見
15 本院審訴卷第25頁），且本件訴訟非屬專屬管轄之訴訟，兩
16 造上開合意管轄之約定自不受影響，揆諸首揭規定，本院自
17 有管轄權；另原告於113年8月7日言詞辯論期日追加公寓
18 大廈管理條例第22條第1項第3款為訴請許太鷺遷離系爭房
19 屋之請求權基礎（見本院訴字卷第54頁），因許太鷺目前居
20 住在系爭房屋，而系爭房屋為本院管轄區域，依前引規定，
21 本院亦有管轄權，核先敘明。

22 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
23 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項
24 第2款亦有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或
25 追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關
26 聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加
27 之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符
28 訴訟經濟。查本件原告起訴時係以系爭和解書第1、2條約
29 定為請求權基礎，嗣於113年8月7日言詞辯論期日追加公
30 寓大廈管理條例第22條第1項第3款（見本院訴字卷第54頁
31 ））、同日民事陳報狀追加民法第242條及第767條（見本院

01 訴字卷第59至61頁)暨於113年11月20日民事準備書狀追加
02 愛河戀B區大廈(下稱系爭大廈)社區管理規約(下稱系爭
03 規約)第23條第1項第1款、同條第2項第3款約定(見本
04 院訴字卷第175頁)為訴請許太鷺遷離系爭房屋之請求權基
05 礎,而原告所為訴之追加,與原訴之原因事實均涉及許太鷺
06 再次入住系爭房屋之行為,就原請求所主張之事實及證據資
07 料均得於追加之訴加以利用,追加之訴與原訴應具有社會事
08 實上之共通性及關聯性,揆諸上開規定及說明,應予准許。

09 三、許太鷺經合法通知,無正當理由而未於言詞辯論期日到場,
10 核無民事訴訟法第386條所列各款情形,爰依原告之聲請,
11 由其一造辯論而為判決。

12 貳、實體方面

13 一、原告主張:許貴敦為系爭房屋之所有權人,其子許太鷺前於
14 107年間入住系爭房屋,因許太鷺常有以鐵鎚敲打地面、不
15 定期大聲咆哮、怒罵、侵犯鄰居安寧及惡意將物品往樓下丟
16 擲等行為,原告於斯時依公寓大廈管理條例第22條第1項第
17 3款規定訴請強制遷離,嗣兩造於本院107年度訴字第1619
18 號強制遷離事件審理程序中簽立系爭和解書,其中第1條約
19 定「丙方(按:即許貴敦)承諾應自即日起將乙方(按:即
20 許太鷺)遷離門牌號碼為高雄市○○區○○路000號4樓之
21 2房屋(按:即系爭房屋),並承諾將禁止乙方再次入住或
22 進入於系爭房屋中。」、第2條約定「丙方如有違反前項約
23 款而同意或任令乙方進入或入住於系爭房屋之情事,丙方同
24 意全額負擔甲方為維護住戶之正當權益所支出之相關訴訟費
25 用、委任律師費用、強制執行費用及其他必要之支出,並願
26 連帶賠償乙方於進入或入住期間對於他人所造成之一切損
27 害。」,原告即撤回上開案件之起訴。詎許貴敦於112年間
28 再次允許許太鷺入住系爭房屋,且許太鷺仍不改先前行為,
29 持續有製造噪音、破壞監視器等行為,造成鄰居困擾,而許
30 貴敦依系爭和解書第1條約定負有讓許太鷺遷離系爭房屋、
31 不得讓許太鷺再行入住系爭房屋之義務,且許太鷺占用系爭

01 房屋應屬無權占有，許貴敦應依法請求許太鸞返還，許貴敦
02 既怠於行使權利致原告利益受損，原告自得依民法第242條
03 規定以自己名義代位請求許太鸞遷離系爭房屋，另依系爭和
04 解書第2條約定請求許貴敦給付原告已支出之委任律師費用
05 新臺幣（下同）55,000元；此外，系爭大廈於113年10月19
06 日經區分所有權人會議表決通過同意對許太鸞訴請強制遷離
07 系爭房屋，原告亦得依公寓大廈管理條例第22條第1項第3
08 款規定及系爭規約第23條第1項第1款、同條第2項第3款
09 約定請求許太鸞遷離系爭房屋。為此，爰依系爭和解書第1
10 條、第2條約定、民法第242條、第767條、公寓大廈管理
11 條例第22條第1項第3款、系爭規約第23條第1項第1款、
12 同條第2項第3款約定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)許太
13 鸞應自系爭房屋遷離；(二)許貴敦應給付原告55,000元，及自
14 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
15 利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、許貴敦則以：許太鸞因無房屋可供居住，只能居住在系爭房
17 屋，且許太鸞為精神病患，不能一個人居住，須有監護人，
18 許太鸞不能離開伊的監護，但許太鸞卻不讓伊同住在系爭房
19 屋，原告基於人道立場，應給許太鸞機會，又伊為老年人，
20 沒有謀生能力、無收入，無法負擔原告請求之律師費用等語
21 置辯。

22 三、許太鸞未於言詞辯論期日到場，惟其於113年5月20日提出
23 民事答辯狀以：原告請求許貴敦給付55,000元太少等語置辯
24 （其餘書狀內容與本件無涉，故不贅列，詳本院審訴卷第18
25 3至187頁）。

26 四、本院得心證之理由：

27 (一)按區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正
28 常使用及違反區分所有權人共同利益之行為；住戶於維護、
29 修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其
30 他住戶之安寧、安全及衛生；住戶不得任意棄置垃圾、排放
31 各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之

01 行為；住戶有其他違反法令或規約情節重大者，由管理負責
02 人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理
03 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
04 院強制其遷離，公寓大廈管理條例第5條、第6條第1項第
05 1款、第16條第1項及第22條第1項第3款分別定有明文。
06 又「區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同
07 利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：(一)住戶違反本
08 條例（按：指公寓大廈管理條例）第六條第一項之規定，於
09 維護、修繕專用部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害
10 其他住戶之安寧、安全及衛生情事…經協調仍有妨害…得按
11 其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。」、「
12 住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或
13 住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所
14 有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離…(三)其他違反法令
15 或規約，情節重大者。」，系爭規約第23條第1項第1款、
16 同條第2項第3款亦有約定（見本院審訴卷第147至148頁
17 ）。

18 (二)經查，原告主張許貴敦為系爭房屋之所有權人，其子許太鷺
19 前於107年間入住系爭房屋，因許太鷺常有侵犯鄰居安寧等
20 行為，原告於107年間曾依公寓大廈管理條例第22條第1項
21 第3款規定提起訴請強制遷離之訴，後兩造於本院107年度
22 訴字第1619號強制遷離事件審理程序中簽立系爭和解書，原
23 告即撤回上開案件之起訴，嗣許貴敦於112年間再次允許許
24 太鷺入住系爭房屋，目前許太鷺仍居住於系爭房屋內，業據
25 原告提出民事起訴狀、系爭和解書、民事撤回起訴狀等為憑
26 （見本院審訴卷第17至27頁），復有系爭房屋登記謄本在卷
27 可佐（見本院審訴卷第69至70頁），且許貴敦對於許太鷺目
28 前居住在系爭房屋乙節並不爭執（見本院訴字卷第56頁），
29 許太鷺提出之民事答辯狀亦記載其地址為系爭房屋（見本院
30 審訴卷第183頁），足見上開事實均堪認為真實。而系爭和
31 解書第1、2條既分別約定「丙方（按：即許貴敦）承諾應

01 自即日起將乙方（按：即許太鷺）遷離門牌號碼為高雄市○
02 ○區○○路000 號4 樓之2 房屋（按：即系爭房屋），並承
03 諾將禁止乙方再次入住或進入於系爭房屋中。」、「丙方如
04 有違反前項約款而同意或任令乙方進入或入住於系爭房屋之
05 情事，丙方同意全額負擔甲方為維護住戶之正當權益所支出
06 之相關訴訟費用、委任律師費用、強制執行費用及其他必要
07 之支出，並願連帶賠償乙方於進入或入住期間對於他人所造
08 成之一切損害。」，可徵許貴敦確實違反系爭和解書上開約
09 定而讓許太鷺再次入住系爭房屋，且原告為維護住戶權益而
10 提起本件請求許太鷺遷離系爭房屋之訴訟，應認與許貴敦使
11 許太鷺入住系爭房屋有關，原告因此支出委任律師費用55,0
12 00元，亦有匯款單影本存卷可參（見本院審訴卷第67頁），
13 依據前揭約定，原告請求許貴敦給付55,000元，自屬有據。

14 (三)然而，系爭和解書第1、2 條之約定，僅課與許貴敦相關行
15 為義務，並未同時約定許太鷺對原告或許貴敦有何義務存在
16 ，且許貴敦違反上開約定之法律效果亦僅係須負擔原告因此
17 支出之相關費用或賠償許太鷺對他人所造成之損害，難認原
18 告有何權利得逕依系爭和解書第1、2 條之約定請求許太鷺
19 遷離系爭房屋；另許貴敦自承：許太鷺無房屋可供居住，只
20 能居住在系爭房屋，伊有於112 年間再次允許許太鷺入住系
21 爭房屋等語（見本院審訴卷第179 頁，本院訴字卷第54、56
22 頁），足見許貴敦係允許許太鷺入住系爭房屋，許太鷺居住
23 系爭房屋即非無權占有，原告主張許太鷺為無權占有，許貴
24 敦應依法請求許太鷺返還，許貴敦既怠於行使權利，故其依
25 民法第242、767 條規定代位請求許太鷺遷離系爭房屋云云
26 ，洵屬無據。

27 (四)許太鷺於112 年間再次入住系爭房屋後，持續頻繁有製造噪
28 音之行為，且曾破壞系爭大廈住戶設置之監視器，經反映後
29 ，原告亦曾與許太鷺溝通而無效果等節，則據證人即系爭大
30 廈住戶林稚翔到庭證稱：許太鷺在違反系爭和解書約定又回
31 到系爭大廈居住後，有敲擊地面或牆壁，因為我是住在許太

01 鷺正樓下，所以對於聲音的感受特別強烈，從許太鷺回來到
02 現在1年多時間，我幾乎沒有辦法好好睡覺，許太鷺會在晚上
03 11、12點或凌晨2、3點、4、5點發出聲音，也不分早上、
04 下午或晚上都會發出聲音，對我們造成相當大的壓力，
05 導致我及家人都睡眠不足，我的父母親都靠酒精或藥物來助
06 眠，我自己也吃了安眠藥2、3個月，因為噪音已經發生很
07 長一段時間，這中間我們找警察、里長、甚至原告，我們規
08 勸很久並試著讓第三者去與許太鷺溝通，但都沒有改善，反
09 而愈來愈嚴重，甚至我曾在半夜被敲醒後打電話報警，我1
10 點報警，結果許太鷺2點又繼續敲，這讓我認為他好像已經
11 有報復性的敲擊，最近一次是11月中旬，凌晨3點多他猛力
12 持續敲擊，我報警後，後來他4點多到7點多之間斷斷續續
13 一直在敲，我已經連續兩天沒有睡覺，變成我們現在不敢找
14 警察來，因為他會報復性敲擊，我曾經詢問6樓住戶，6樓
15 住戶也說他確實有聽到噪音，7樓的住戶也曾經說他有聽到
16 ；另外我有錄到許太鷺在陽台吼叫的聲音，而我的監視器是
17 在室內，可見他發出的聲音很大，他也會在陽台大力鼓掌拍
18 手，甚至引來對街有人叫他不要再吵了；至於破壞監視器部
19 分是4樓之1即許太鷺對面住戶，因許太鷺曾有暴力傾向行
20 為，為了自保，他們有預防性設置監視錄影器，有錄到他破
21 壞的過程等語在卷（見本院訴字卷第203至204頁），並有
22 證人林稚翔提出之噪音分貝照片及影音檔案，分別於113年
23 6月29日23時56分許錄到疑似徒手敲擊製造低頻震動之音量
24 60.1分貝、同年6月30日15時55分許錄到連續敲擊發生有節
25 奏之音量60.9分貝、同年7月2日14時14分許錄到連續大力
26 敲擊之音量62.7分貝、同年7月4日17時49分許錄到疑似大
27 力摔擲東西之音量62.2分貝、同年7月5日21時22分許錄到
28 近20秒連續敲擊之音量55.1分貝、同年7月6日11時27分許
29 錄到疑似徒手連續敲擊製造低頻震動之音量73.3分貝、同年
30 7月7日9時41分許錄到連續敲擊發出有節奏之音量57.4分
31 貝、同年7月8日10時42分許錄到連續大力敲擊之音量57.2

01 分貝、同年7月10日0時52分許錄到敲打有節奏之音量59.6
02 分貝、同年7月10日1時58分許錄到連續敲打之音量53.9分
03 貝、同年7月11日16時13分許錄到連續敲擊21秒之音量56分
04 貝、同年7月12日16時30分許錄到疑似徒手連續敲擊製造低
05 頻震動之音量74.2分貝、同年7月13日17時51分許錄到疑似
06 徒手連續敲擊製造低頻震動之音量83.7分貝、同年7月14日
07 4時34分許錄到多次敲擊數聲之音量58.5分貝、同年7月15
08 日11時41分許錄到疑似徒手連續敲擊製造低頻震動之音量6
09 7.7分貝、同年7月16日11時3分許錄到敲擊有節奏之音量5
10 5.5分貝（見本院訴字卷第25至43頁），暨證人林稚翔提出
11 之診斷證明書（見本院訴字卷第45、211頁）、原告提出之
12 112年12月20日起之反映事項紀錄表、保全值勤交接簿（見
13 本院訴字卷第83至167頁），其中可見證人林稚翔自113年
14 5月間開始即陸續反映許太鸞製造噪音之行為，以及本院勘
15 驗證人林稚翔手機錄影畫面確實於113年11月24日20時35分
16 41秒時49秒間聽到有人吼叫之聲音，分貝器顯示依序為41.
17 6、44、57、55.3、41.6、55.5、57、41.4、42分貝，有本
18 院勘驗筆錄可參（見本院訴字卷第205頁），以上均足以佐
19 證證人林稚翔上開證述之憑信性；況許太鸞未於言詞辯論期
20 日到場，對於原告主張許太鸞再次於112年間入住系爭房屋
21 後持續有製造噪音等行為，經原告於113年6月通知許太鸞
22 改善無果（見本院訴字卷第204頁）之事實亦未有所爭執，
23 是原告前揭主張之事實依證據調查之結果，應堪信為真實。

24 (五)許太鸞自112年間再次入住系爭房屋後，迄至113年11月27
25 日本案言詞辯論終結之日，長期在系爭房屋敲擊並製造干擾
26 社區住戶安寧之噪音，引發其他住戶向原告反映，顯然已違
27 反前述公寓大廈管理條例第5條「區分所有權人對專有部分
28 之利用，不得有違反區分所有權人共同利益之行為」、第6
29 條第1項第1款「住戶於維護、修繕專有部分、約定專用部
30 分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生
31 」、第16條第1項「住戶不得任意發生振動之行為」等規定

01 ，以及系爭規約第23條第1項第1款「住戶…於維護、修繕
02 專用部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之
03 安寧…」之約定。又觀之上開反映事項紀錄表、保全值勤交
04 接簿，自113年5月18日起至同年7月31日止，住戶反映許
05 太鷺發出噪音之日數即高達58日，絕大部分之日數，一日皆
06 有數次以上，足認許太鷺影響同棟住戶生活安寧之行為，已
07 超逾其他住戶可忍受之程度，次數亦密集頻繁，持續期間接
08 近1年，屢經溝通、反映仍未改善，顯然無視於社區其他住
09 戶之共同利益，堪認許太鷺違反法令及規約情節確實重大。
10 而原告已自113年6月起已通知許太鷺改善其行為，許太鷺
11 仍未改善，業如前認定，原告並於113年10月19日就對許太
12 鷺提起強制遷離乙事召開區分所有權人會議，該次會議有90
13 戶出席，已逾社區總戶數150戶2分之1以上，已出席區分
14 所有權比例占全體區分所有權59%，並經出席人數過半數及
15 其區分所有權比例過半數決議，就訴請強制許太鷺遷離系爭
16 房屋乙事，會後擇日採用「全體社區書面表決」方式決議，
17 嗣於同年10月31日系爭大廈全體社區書面表決結果，經109
18 戶參與投票，同意票106票，有原告提出之系爭大廈113年
19 10月19日區分所有權人會議紀錄、113年11月5日書面投票
20 表決結果公告在卷可查（見本院訴字卷第187至197頁），
21 經核上開決議符合系爭規約第5條第5項約定之決議成立要
22 件（見本院審訴卷第136頁），是原告依公寓大廈管理條例
23 第22條第1項第3款、系爭規約第23條第2項第3款，訴請
24 法院強制許太鷺遷離系爭房屋，應屬有據。

25 五、綜上所述，原告依系爭和解書第1條、第2條約定、公寓大
26 廈管理條例第22條第1項第3款、系爭規約第23條第2項第
27 3款約定，請求許太鷺應自系爭房屋遷離，暨許貴敦應給付
28 原告55,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年4月23日
29 （見本院審訴卷第57頁送達證書）起至清償日止，按週年利
30 率5%計算之利息，為有理由，應予准許。又原告陳明願供
31 擔保聲請宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額宣

01 告之，另依職權宣告許太鷺、許貴敦預供擔保後亦得免為假
02 執行。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
04 認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

05 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385 條
06 第1 項前段、第78條、第85條第1 項後段、第390 條第2 項
07 第392 條第2 項，判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

09 民事第四庭 法官 王宗羿

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 23 日

14 書記官 陳仙宜