

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第589號

原告 新竹山莊家園社區管理委員會

法定代理人 葉秉霖

訴訟代理人 曾能煜律師

被告 陳煜森

上列當事人間遷離房屋等事件，本院於民國114年10月2日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自門牌號碼新竹縣○○鄉○○路00巷00號之房屋遷離。

被告應給付原告新臺幣3萬9525元，及自民國113年5月10日起至清償日止，按周年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回

訴訟費用由被告負擔百分之97，其餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按通常訴訟事件誤分為簡易事件，當事人已為本案之言詞辯論，惟其於為本案之言詞辯論前曾抗辯不應適用簡易程序，或一造始終未於言詞辯論期日到場者，承辦法官應以裁定改用通常訴訟程序，並將該簡易事件報結後改分為通常訴訟事件，由原法官依通常訴訟程序繼續審理，同一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第2條第3款定有明文。經查，原告因起訴所受利益之價額已逾新臺幣(下同)50萬元，且本件並非民事訴訟法第427條第2項所列各款事件，本應適用通常訴訟程序，然因誤分為簡易事件，本院前已依前揭規定，裁定改用通常程序，並由原法官繼續審理，合先敘明。

二、又按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定

01 有明文。本件原告之法定代理人原為許宇晨，於訴訟進行中  
02 變更為黃志榮，又變更為葉秉霖，並具狀聲明承受訴訟，有  
03 聲明承受訴訟狀(見本院卷第531-538頁)可按，參諸前揭規  
04 定，應予准許。

05 三、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求  
06 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在  
07 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。經查，  
08 原告起訴時聲明為：(一)先位聲明：1.被告應自門牌號碼新竹  
09 縣○○鄉○○路00巷00號房屋(下稱系爭房屋)遷離。2.被告  
10 應給付原告10萬元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
11 止，按年息百分之5計算之利息。(二)備位聲明：1.禁止被告  
12 於系爭房屋飼養寵物。2.被告應給付原告10萬元整，及自起  
13 訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算  
14 之利息。嗣於本院審理期間原告具狀更正備位聲明第1項  
15 為：禁止被告於系爭房屋飼養3隻杜賓犬(見本院卷第519-52  
16 1頁)。是原告上開更正，合於前揭規定，應予准許。

17 四、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴  
18 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，准由其一造  
19 辯論而為判決。

20 貳、實體方面：

21 一、原告主張：

22 (一)查被告居住在新竹山莊家園社區(下稱系爭社區)所屬之系爭  
23 房屋，並於民國111年8月起飼養三隻大型杜賓犬(下合稱系  
24 爭犬隻)，然被告未遵守系爭社區住戶規約及寵物管理辦  
25 法，放任系爭犬隻在系爭社區公共區域四處遊蕩、便溺，嚴  
26 重影響公共安全及衛生。而其他住戶在騎乘機車或路過巷道  
27 時，系爭犬隻會追車、追人，造成住戶驚慌；又系爭犬隻也  
28 經常於晚間大聲吠叫，嚴重影響住戶安寧及安全。嗣原告數  
29 度出面勸阻並要求改善，然被告置若罔聞，原告即依規定處  
30 罰並要求被告改善達25次，被告仍置之不理。

31 (二)另查被告於103年、104年間在社區路燈拆除後，擅自於路燈

01 基座鑿出一條暗管，將路燈基座內的公共用電接至其花圃  
02 邊，再以明管接至其牆壁設置的接線盒內，而接線盒內有2  
03 條黑、紅色線電線接至被告房屋內，並與房屋內之電線連  
04 接，以此方式竊取原告之公共用電。為此，原告委請專業水  
05 電工查看後，確認被告有竊取社區公共用電事實，原告並對  
06 被告提起刑事告訴，並經檢察事務官會同水電師傅現場履  
07 勘，確認公共用電有接到被告家中。原告於112年12月下旬  
08 發現被告竊電並質問被告，被告之後自行剪斷電線，對比被  
09 告剪斷電線前後，系爭社區每月用電量明顯有落差，亦可證  
10 被告確實有竊取公共用電之事實。

11 (三)再經系爭社區住戶大會，以被告違反法令及規約情節重大為  
12 由，決議命被告遷離系爭房屋。為此，爰依公寓大廈管理條  
13 例第22條、民法第184條第1項等規定，請求被告自系爭房屋  
14 遷離。

15 (四)按最高法院108年度台上字第1541號判決意旨，可知實務上  
16 認為請求區分所權人遷離或限制財產權之行使，須符合比例  
17 原則、手段必要性、限制妥當性及衡平性的一切情狀。然查  
18 被告非區分所有權人，系爭房屋所有權人為被告之前妻，二  
19 人已離婚多年，且二人正進行遷離訴訟(本院114年度竹東簡  
20 自第11號)。被告既非區分所有權人，自無須判斷是否符合  
21 必要性、最後手段性原則，因不會造成被告財產權行使受到  
22 限制。況被告自111年10月起至今不斷違反系爭社區規定即  
23 法令數十次之多，被告又於辯論時明確表示仍要繼續飼養系  
24 爭犬隻，放任系爭犬隻再系爭社區四處遊蕩，於114年9月8  
25 日在系爭社區道路上系爭犬隻復咬傷社區總幹事，然被告仍  
26 堅持繼續飼養，已符合命被告遷離社區隻必要性。

27 (五)倘鈞院認為被告上開行為尚不構成違反社區規約情節重大  
28 (此為假設語氣)，則本件原告亦得依寵物管理辦法第9條、  
29 第12條規定，請求鈞院禁止被告飼養系爭犬隻。

30 (六)另被告違反規約及寵物管理辦法，屢勸不聽，經原告依社區  
31 規範處以罰款2萬5000元，然被告並未繳納，爰依該寵物管

01 理辦法第12條，請求被告給付2萬5000元罰款。又被告長期  
02 竊取公共用電，造成原告受有損害，爰依民法第184條第1項  
03 前後段、同條第2項，同法第179條不當得利等規定，請求鈞  
04 院依民事訴訟法第222條第2項之規定，命被告賠償原告7萬5  
05 000元，故被告應給付原告共計10萬元。

06 (七)綜上，並聲明：

07 1.先位聲明：(1)被告應自系爭房屋遷離。(2)被告應給付原告  
08 10萬元整，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，  
09 按年息百分之5計算之利息。

10 2.備位聲明：(1)禁止被告於系爭房屋飼養3隻杜賓犬。(2)被  
11 告應給付原告10萬元整，及自起訴狀繕本送達被告翌日起  
12 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

13 二、被告則以：

14 (一)系爭犬隻係被告陸續飼養，均需社會化，約18個月才會穩  
15 定；系爭犬隻目前仍由被告飼養，系爭房屋內養2隻，另1隻  
16 在他處且不會回到社區內；被告都有清理排泄物，原告所提  
17 的照片都已向環保局檢舉過了，環保法規並未要求當下清  
18 理。被告遭檢舉已達7、80次，但無法每次溜狗都拍照證明  
19 符合法規。被告飼養系爭犬隻戒護系爭房屋並沒有問題，且  
20 狗看到陌生人本就會叫，系爭犬隻僅在住家附近，並無到處  
21 亂逛，被告也訓練系爭犬隻不能追車。原告並未給予被告3  
22 個月改善期間，亦無通知被告；系爭社區規約與基本法規不  
23 符；另系爭社區也有非常多的流浪狗進出，原告本件是雞蛋  
24 裡挑骨頭，並不斷舊事重提。

25 (二)系爭社區區分所有權人會議之決議或規約並不符合善良風  
26 俗、誠信原則、比例原則，違反民法第72條規定，應屬為無  
27 效。原告行使職權作成之決議違反法令、規約、區分所有權  
28 人會議決議或不當限制住戶專有部分之權利，應屬無效。

29 (三)至於原告提到的遷離房屋訴訟，是因為前妻也被社區騷擾，  
30 故被告讓前妻學社區也對被告提起訴訟以避免騷擾，這只是  
31 要做給原告看而已。

01 (四)就原告主張竊電部分，當時安排拆裝社區路燈及暫時裝設替  
02 代照明之人是已死亡的陳姓總幹事，非被告所為。且當初裝  
03 設都是正當安排，9年多來都是暫時裝設，為何原告直到系  
04 爭犬隻出現問題才一起提告，之前一直未提告？且路燈多年  
05 均未修繕，就算被告有不當得利，也應該由原告承擔此管理  
06 不當所造成之損失。再者，原告所提出之社區用電資料，並  
07 無法證明是被告用電，因系爭社區用電浮動本來就很大。

08 (五)綜上，並聲明：原告之訴駁回。

09 三、本院之判斷：

10 (一)原告主張被告居住於系爭房屋，自111年8月起飼養系爭犬  
11 隻，並放任系爭犬隻在系爭社區公共區域四處遊蕩、便溺，  
12 追車、追人、大聲吠叫，嚴重影響住戶安寧及安全。數度要  
13 求改善均置若罔聞。嗣經系爭社區住戶聯署召集住戶大會，  
14 以被告違反法令及住戶規約情節重大為由，決議命被告遷離  
15 系爭房屋，故請求被告遷離系爭房屋或禁養系爭犬隻；另因  
16 被告違反住戶規約及寵物管理辦法，屢勸不聽，經原告處以  
17 罰款2萬5000元，然被告並未繳納；又被告長期竊取公共用  
18 電，造成原告受有損害等情，被告則以前開情詞置辯。

19 (二)要求被告遷離系爭房屋部分：

20 1.按住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安  
21 全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定；住  
22 戶違反法令或規約情節重大者，由管理負責人或管理委員  
23 會促請其改善，於3個月內仍未改善者，管理負責人或管  
24 理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其  
25 遷離，公寓大廈管理條例第16條第4項、第22條第1項第3  
26 款分別定有明文；系爭社區住戶規約第16條第4項亦規  
27 定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共  
28 安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定  
29 (見本院卷第28頁)。另系爭社區規約附件七寵物管理辦法  
30 第2條規定：「社區住戶飼養寵物，以不妨礙其他住戶安  
31 全、安寧及環境衛生為最基本原則。」；第6條規定：

01 「住戶之寵物於公共區域活動時，住戶請加添繩鍊或箱籠  
02 等，以管制寵物行動，…寵物不得放任於社區內遊蕩、  
03 …。」(見本院卷第29頁)，足見社區住戶若有違反法令或  
04 規約，情節重大者，經管委會勸導並促其改善，惟於期限  
05 內仍不改善者，自得經區分所有權人會議以決議強制其遷  
06 離系爭社區，合先陳明。

07 2.原告主張被告為系爭房屋之住戶並飼養系爭犬隻乙節，被  
08 告就此不爭執，此部分之事實，堪可認定。而原告主張被  
09 告放任系爭犬隻在系爭社區公共區域四處遊蕩、便溺、追  
10 車、追人、大聲吠叫及咬傷人之事實，業提出系爭社區寵  
11 物管理違規單、新竹縣政府警察局竹東分局寶山分駐所受  
12 (處)理案件證明單及所附監視器畫面截圖、存證信函、診  
13 斷證明書等為證(見本院卷第33-141頁、第561頁)，並有  
14 新竹縣政府環境保護局113年11月11日環廢字第113350692  
15 0號函檢送被告遭檢舉案件之相關資料在卷可證(見本院卷  
16 第361-480頁)。雖被告遭人向新竹縣政府環境保護局檢舉  
17 之次數不多，但依系爭社區上開開立之違規資料，系爭犬  
18 隻除在社區各處多次排泄外，亦多次拍攝系爭犬隻在社區  
19 遊蕩，且未牽繩，被告亦無在旁看顧之情形。且被告自陳  
20 系爭犬隻看到陌生人會叫是天性等語，佐以於本件審理期  
21 間系爭犬隻又發生咬傷他人之情事，有前揭診斷證明書在  
22 卷可證，足認被告已數次違反公寓大廈管理條例第16條第  
23 4項及系爭社區之寵物管理辦法上開規定，且始終未有效  
24 改善。至被告雖以上詞置辯，惟被告並未提出任何積極改  
25 善、調整其對於系爭犬隻管理、教養方式之事證，縱系爭  
26 犬隻可以戒護系爭房屋，仍非被告放任系爭犬隻於系爭社  
27 區內遊蕩及排泄，影響其他住戶居住安全及環境衛生之正  
28 當理由，是被告所辯，尚不足為對其有利之認定。

29 3.復按公寓大廈條例之立法目的，在於建立建築物使用自主  
30 性管理制度，以全體住戶共同利益為出發點，強調自發性  
31 監督與管理維護，該條例第22條規定之強制遷離，完全剝

奪住戶居住權利，對於住戶權益影響甚鉅，故法條明文需住戶違反法令或規約「情節重大」，非將該住戶強制遷離不足以維護社區居住權益，始得將該住戶強制遷離，適用上自須符合適當性、必要性、衡平性而以最後手段性審慎為之，以兼顧該違規住戶及其他區分所有權人之權益。本件原告多次以違規罰單、存證信函促請被告改進系爭犬隻之管理乙情均未果，而於113年1月6日召開系爭社區第20屆第一次區分所有權人會議，就被告飼養系爭犬隻長期、持續違反相關規定及社區公約，放任系爭犬隻遊蕩、日夜大聲吠叫、四處便溺且未清除，使住戶深受恐懼，破壞公共安寧與環境衛生，嚴重侵擾住戶正常生活，雖初期給予多次勸導，勸導無效進行開罰，期間屢經溝通亦為無效，經系爭社區區分所有權人合計182位，其中122位出席討論表決，以120票決議結果通過訴請法院對被告提出強制遷離訴訟，有原告提出之系爭社區第20屆第1次區分所有權人會議紀錄附卷可稽（見本院卷第151-154頁）。足認被告確實違反系爭社區住戶規約及公寓大廈管理條例第16條第1項規定，長期嚴重影響住戶安寧，並非原告片面隨意指摘；且依被告前揭陳述，可見縱經原告多次告知，被告仍未改善期管理系爭犬隻之方式，於本院審理期間之114年9月間，系爭犬隻復咬傷系爭社區總幹事，有原告提出之診斷證明書及電子郵件在卷可證（見本院卷第559-561頁），實難認被告有受前開通知而因此節制、明顯改善其行為之意圖與具體行為表現。綜上，被告確實違反系爭社區規約、寵物管理辦法及公寓大廈管理條例第16條第4項，且依其情節核屬重大，自己符合公寓大廈管理條例第22條第1項第3款得命住戶強制遷離之規定。從而，原告依上開會議決議及前揭規定，訴請被告應自系爭房屋遷離，核屬有據，為有理由，應予准許。

(二)要求被告繳納罰款部分：

按系爭社區規約附件七寵物管理辦法第12條規定：「有違反

01 上述規定，違規者每次罰新台幣壹仟元…。」（見本院卷第3  
02 0頁）。原告主張被告有上開違反寵物管理辦法，依規定處罰  
03 並要求被告改善達25次等情，業據提出相應之系爭社區寵物  
04 管理違規單為據（見本院卷第33-131頁），並有前揭新竹縣政  
05 府環境保護局函檢送被告遭檢舉案件之相關資料可證（見本  
06 院卷第361-480頁），是原告依據系爭規約及寵物管理辦法請  
07 求被告繳納罰款2萬5000元（1000元×25次），應屬有據。至上  
08 開遭檢舉案件雖部分未遭裁處，但該決定為行政裁罰問題，  
09 與本件被告有無違反系爭社區規約之認定無涉，附此敘明。  
10 (三)要求被告給付竊電之不當得利部分：

11 1.原告主張被告長期竊取系爭社區公共用電，並對被告提起  
12 刑事告訴等節，業經本院調閱臺灣新竹地方檢察署113年  
13 度偵字第9987號（下稱本件刑案）偵查卷宗核閱屬實。審酌  
14 本件刑案中被告回覆原告之電子郵件記載被告使用電費之  
15 計算式（見偵查卷第112頁），又參酌證人吳泰儀於偵訊時  
16 證稱：線路確實有從社區接到被告家中，被告外牆上有一個  
17 塑膠的接線盒，而被告家中有一個鐵製的接線盒，經過  
18 測試線路確實從外面接到被告家裡面，但是我們到被告家  
19 看的時候，被告家裡面的那條線路已經被剪開，我們去的  
20 時候有拍照；當初系爭社區有拆除路燈，總幹事有請我去  
21 裝探照燈，但探照燈不是裝在被告住家那側，且我接的電  
22 是社區的電，被告家中的線路我沒有動過等語（見偵字卷  
23 第81-82頁），並有原告提出之現場照片為佐（見偵字卷第  
24 7-59頁）。綜合上情，足認系爭社區之電線確實有接到被  
25 告家中使用，且並非僅供被告家外部照明，而包含家內用  
26 電，原告主張被告有使用社區用電乙節，應可採信。

27 2.又原告主張被告於103、104年間，於系爭社區之路燈拆除  
28 之後開始竊取社區用電等節，查訴外人蘇曉雯於本件刑案  
29 警詢時稱：我於112年12月14日通知水電師傅前來檢查電  
30 桿，才發現系爭房屋的住戶確實有將電線接到上述電桿，  
31 以便使用社區公共用電；被告是將電桿底座水泥撬開，將



01 私人電線接到電桿後再將水泥還原等語(見偵字卷第15-16  
02 頁);又於偵訊時陳稱:竊電時間有點久,被告有寫信給  
03 管委會,說約8年前左右等語(見偵字卷第41頁背面)。而  
04 據上開照片所示,證人即水電師傅吳泰儀112年12月14日  
05 檢查完畢後,即應社區人員之要求,將接入被告房屋內的  
06 電線切斷(見偵字卷第59頁);被告亦稱是多年前路燈移除  
07 後才有接線,大約8至10年前等語(見偵字卷第133頁)。綜  
08 合上情,可認定被告有接線使用系爭社區公共用電之期  
09 間,應為104年路燈拆除後至112年12月14日電線剪斷時  
10 止。又因路燈拆除時間僅知為103、104年間,具體時間不  
11 明,故被告接電之時間本院認應以105年1月1日起算。

12 3.按無法律上之原因而受利益,致他人受損害者,應返還其  
13 利益,民法第179條第1項定有明文。另按當事人已證明受  
14 有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者,法院應  
15 審酌一切情況,依所得心證定其數額,民事訴訟法第222  
16 條第2項定有明文。被告於上開期間有利用系爭社區公共  
17 用電等節,已如上述,堪認被告因而受有用電之利益,且  
18 無法律上原因,同時致原告受有損害,是原告依民法第17  
19 9條之規定,請求被告給付用電期間電費之不當得利,自  
20 屬有據。然依系爭社區歷年來用電度數紀錄(見偵字卷第1  
21 23頁),比對被告用電前、後之用電量,未見系爭社區用  
22 電變化有因而明顯浮動,尚無從憑此認定被告實際之用電  
23 量為何。依上開規定,考量被告前以電子郵件自陳戶外用  
24 電每日約0.4度,每度5元等節,及考量本件線路接到被告  
25 屋內之用電情狀,認以被告於上開期間每日使用之社區用  
26 電,以每日1度,每度5元計之,應屬合理。則自105年1月  
27 1日起至112年12月14日止之用電費用共計1萬4525元(計  
28 算式:5元x2905日),是原告得請求被告給付之不當得利  
29 應為1萬4525元,逾此部分請求,即屬無據。而雖被告於  
30 本件刑案中曾稱願意以分期付款方式給付原告7萬5000元  
31 等語(見偵字卷第99頁),然此係檢察事務官詢問雙方和解

01 意願時，被告對此所提出之和解條件，無從憑此認定被告  
02 肯認原告所主張之不當得利數額，併予敘明。

03 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
05 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
06 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
07 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
08 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
09 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、  
10 第203條分別定有明文。從而，被告應負之前揭罰款及不當  
11 得利義務，並無確定期限，復未約定利率，是原告請求被告  
12 給付自起訴狀繕本送達翌日即113年5月10日(見本院卷第175  
13 頁)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，即  
14 屬有據。

15 三、綜上所述，原告依係爭社區住戶規約、上開會議決議及公寓  
16 大廈管理條例第22條第1項第3款規定，訴請被告應自系爭房  
17 屋遷離，核屬有據，為有理由，應予准許；原告又依係爭社  
18 區規約及不當得利之法律關係，請求被告給付3萬9525元(2  
19 萬5000元+1萬4525元)，及自113年5月10日起至清償日止，  
20 按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾  
21 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告先位聲明既有  
22 理由，則備位聲明部分，即無庸審究。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，  
24 經審酌後認均無礙判決之結果，爰不予一一論述；另被告於  
25 言詞辯論終結後提出之攻防方法，本院本無從審究，附此敘  
26 明。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日

29 民事第二庭 法 官 黃世誠

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日

03 書記官 楊霽