

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1458號

原告 海闊天空大廈管理委員會

法定代理人 王智明

被告 羅榮

上列當事人間請求強制遷離事件，本院於民國113年10月18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、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟前當然停止，惟於有訴訟代理人時不適用之；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項分別定有明文。經查，原告法定代理人原為曹春君，於本院審理中變更為王智明，有新北市淡水區公所民國113年8月21日新北淡工字第1132606528號函文影本1份為憑（見本院卷第54至56頁），是王智明具狀聲明承受訴訟（見本院卷第52至53頁），核無不合，應予准許。又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告為門牌號碼新北市○○區○○街000巷00號10樓（D棟）建物（下稱系爭建物）所有權人，亦為海闊天空大廈社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，訴外人羅佩雲為被告之女，得被告同意居住於系爭建物。詎被告明知羅佩雲之身心狀況欠佳，時常於深夜發出巨大撞擊聲響，嚴重影響鄰近住戶之居住安寧，導致鄰近住戶身心、精神受創，卻放任羅佩雲持續擾鄰，且拒絕將羅佩雲送醫治療，顯已違反公寓大廈管理條例（下稱系爭條例）第6條第1項第1款、第16條第1項規定。原告分別於103年12月16日、104年1月6日、

01 104年2月3日發文公告，促請被告改善，並張貼於系爭建物
02 各棟、各部共用電梯之專屬公佈欄，以非對話意思表示通知
03 予被告知悉，迄未見改善，已逾3個月，原告遂於112年10月
04 14日召開區分所有權人會議，決議訴請被告遷讓系爭建物，
05 並出讓其區分所有權及基地所有權之應有部分，爰依系爭條
06 例第22條第1項第3款、第2項前段規定提起本件訴訟。並聲
07 明：(一)被告應將系爭建物騰空、遷讓，並應出讓其區分所有
08 權及其基地所有權應有部分。(二)願供擔保，請准宣告假執
09 行。

10 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作任何聲明
11 或陳述。

12 四、得心證理由

13 (一)、按公寓大廈住戶於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行
14 使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生；亦不
15 得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、
16 振動及其他與此相類之行為；有其他違反法令或規約情節重
17 大者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於3個月內
18 仍未改善者，得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制
19 其遷離；前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管
20 理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所
21 有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分，於判決
22 確應三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責
23 人或管理委員會得聲請法院拍賣之，系爭條例第6條第1項第
24 1款、第16條第1項規定、第22條第1項第3款、第2項分別定
25 有明文。承上可知，違反法令或規約情節重大者，依系爭條
26 例第22條第1項、第2項規定之法律效果為法院得令住戶遷
27 出，如住戶為區分所有權人亦得令其出讓區分所有權及其基
28 地所有權應有部分。足見前開規定係屬嚴重限制人民之居
29 住、遷徙等自由權及財產權，依正當法律程序之要求，自應
30 嚴格遵守相關之法律程序。是以，依系爭條例程序之規定，
31 應由管理負責人或管理委員會，對住戶就重大違反法令或規

01 約之具體情節為通知，並應敘明限期改善之期間，及未改善
02 之法律效果，俾利住戶知悉改善期間及其義務違反之法律效
03 果，復需將該催告通知確實送達於受通知之住戶。又住戶未
04 依催告之內容，於3個月內改善，管理負責人或管理委員會
05 認有依系爭條例訴請法院判決命住戶遷出並出讓區分所有權
06 及其基地所有權應有部分時，依誠實信用原則，應即於相當
07 期日依法召開區分所有權人會議決議，不得相隔數屆區分所
08 有權人會議均不為議決，經數年後，再以數屆前之催告改善
09 通知為議決之基礎。惟查：

10 1、原告雖於104年1月6日、同年2月3日以公告催告被告，屋內
11 常發出撞擊聲音，請即予改善。並敘明未改善，則依系爭條
12 例報請新北市政府處理(112年度士司補字第310號《下稱士
13 司補卷》第28、30頁)。然依原告所主張，發生噪音、喧囂
14 之行為人係羅佩雲，且被告已未居住於系爭社區等節(本院
15 卷第88頁)。則原告對被告為催告改善，已有違誤。又觀原
16 告前開催告改善之函文，均未敘明催告改善之期間，及未改
17 善之法律效果。另原告自承係以將前開函文張貼公告於電梯
18 之方式對被告為改善之催告(通知)等語(本院卷第87頁)，惟
19 電梯為公共設施，非被告個人所管領，難認催告通知已合法
20 送達予被告。再者，原告未於催告屆期後，於相當期間召開
21 區分所有權人大會議決，是否依系爭條例訴請羅榮遷出並出
22 讓區分所有權及其基地應有部分，遲至逾8年後，方於112年
23 10月14日第27屆第1次臨時區分所有權人會議為議決(士司補
24 卷第100至104頁)，亦有違誤。準此，依前開規定說明，原
25 告前開所為催告、議決，應認不符系爭條例規範之程序。

26 2、原告雖又於107年7月17日、107年10月12日、110年1月28
27 日、110年4月10日、110年8月21日，以公告對羅佩雲為催告
28 改善通知(士司補卷第78、80、82、84、86頁)。然均未敘明
29 應改善期限及未改善之法律效果。又原告係以將前開函文張
30 貼公告於電梯之方式對羅佩雲為改善之催告(通知)，惟電梯
31 為公共設施，非羅佩雲個人所管領，難認催告已合法送達予

01 羅佩雲。另原告亦未於催告屆期後，於相當期間召開區分所
02 有權人大會議決，依系爭條例訴請遷出並出讓區分所有權及
03 其基地應有部分議題。再者，系爭社區第27屆第1次臨時區
04 分所有權人會議議決之對象為羅榮，此觀會議紀錄記載希望
05 藉此議案投票表決，能使所有權人面對解決住戶之居住安寧
06 及其女兒變成社區負擔的問題自明(士司補卷第102頁)。然
07 前開催告通知改善之對象為羅佩雲，亦有催告改善之對象，
08 與議決訴請法院判處遷出及出讓區分所有權及其基地應有部
09 分之對象不符之疵瑕。準此，原告前開所為之催告限期改善
10 及議決之程序，依首揭規定之說明，亦存有明顯疵瑕。

11 (二)、按人民之財產權固應予保障，但為防止妨礙他人自由、避免
12 緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者，仍得
13 以法律限制之。此觀憲法第15條、第23條規定自明。而公寓
14 大廈住戶有違反法令或規約情節重大者，如該住戶為區分所
15 有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議
16 之決議，訴請法院命該區分所有權人出讓其區分所有權及其
17 基地所有權應有部分，為系爭條例第22條第1項第3款、第2
18 項前段所明定。復就私有區分所有權及其基地所有權應有部
19 分言，強制出讓制度雖係限制該區分所有權人財產權之行
20 使，惟依其立法意旨，乃在該區分所有權人有嚴重違反對其
21 他區分所有權人之義務，致無法維持共同關係者，其他區分
22 所有權人得向法院請求出讓該違法者之區分所有權，以維護
23 住戶間之公共安全、社區安寧與集合式住宅之管理，提昇居
24 住品質。此即基於憲法第23條之法律保留原則、比例原則所
25 為必要之限制。故在適用上，自須審酌其目的正當性、手段
26 必要性、限制妥當性及衡平性的一切情形，俾兼顧該區分所
27 有權人及全體住戶之權益(最高法院108年度台上字第1541
28 號判決意旨參照)。查本件依原告所陳，違反法令或規約情
29 節重大之人為實際住居者羅佩雲，被告已搬離系爭社區等語
30 (本院卷第88頁)。是以，苟認原告主張之前開事實為真實，
31 則被告未居住於系爭建物，亦非實際製造噪音、喧囂等妨害

01 住戶安全、安寧之行為人，原告訴請實際住居者羅佩雲遷
02 出，即得達成維護住戶間之公共安全及安寧之目的。是以，
03 為達成維護居住安全、安寧之目的，尚有訴請實際住居之住
04 戶羅佩雲遷出之侵害較小之手段可達成。則原告逕以為區分
05 所有權人即羅榮為被告，訴請其出讓區分所有權及其基地應
06 有部分，應不符比例原則，亦有違誤。

07 (三)、綜上所述，原告訴請被告遷出及出讓區分所有權及其基地應
08 有部分，未合於正當法律程序之規範，且尚有其他侵害較小
09 之手段可資達成維護居住安寧之目的。是以，原告依系爭條
10 例第22條第1項第3款、第2項前段規定，請求如聲明第1項所
11 示，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
12 聲請即失所附麗，亦應駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
14 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

15 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項
16 前段、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

18 民事第二庭 法官 劉逸成

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
22 命補正逕行駁回上訴。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

24 書記官 康雅婷