

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2795號

原告 君臨社區管理委員會

法定代理人 章秀琴

訴訟代理人 劉萃倫

楊玉珍律師

複代理人 蘇俊憲律師

被告 江秋燕

上列當事人間請求強制遷離等事件，本院於民國112年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告不得將門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋自行或出租或出借他人供作寺廟或神壇使用，其就系爭房屋行使權利不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生，並不得任意棄置垃圾、排放各種汙染物、惡臭物質或發生喧囂、振動或其他與此相類之行為。訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第3款、第262條第1項分別定有明文。本件原告起訴時原以林哲宇、江秋燕為被告，聲明求為判決：(一)先位聲明：1.被告林哲宇、江秋燕應自門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）遷離。2.被告江秋燕不得將系爭房屋自行或出租或出借他人用以為聚集不特定多數人從事宗教活動，亦不得將系爭房屋供宗教寺廟或神壇使用。(二)備位聲明：被告林哲宇不得在系爭房屋內或外聚集不特定多數人從事宗教活動，亦不得將系爭房屋供作宗教寺廟或神壇使用。(三)並均聲明

願供擔保，請准予宣告假執行。嗣原告於本院民國112年12月18日言詞辯論期日當庭撤回對被告林哲宇之起訴，並變更聲明如主文所示(本院卷第132、133頁)。經核原告撤回對林哲宇之起訴，因林哲宇尚未為本案之言詞辯論，該部分訴訟已生撤回之效力。至原告所為訴之變更部分，係屬縮減應受判決事項之聲明，依前開規定，亦應予准許。

二、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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告為系爭房屋之所有權人，為伊所屬君臨社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，自應遵守系爭社區住戶規約（下稱系爭住戶規約）及公寓大廈管理條例之規定。詎被告自108年起，將系爭房屋出租予訴外人林哲宇作為神壇使用，多次舉辦法會、誦經、燃燒金紙、施放爆竹，致常有不明人士進出系爭社區，危及住戶之安全、安寧及環境衛生，雖經伊多次要求其改善，被告均置之不理，爰依照系爭住戶規約第4條第9款(區分所有權人或承租戶不得在社區經營寺廟、神壇)、第21條第1款(行使專用部分權利不得妨害其他住戶安寧、安全及衛生)、第6款(住戶不得排放各種污染物、惡臭物質、發生喧囂、振動及其他類似行為)、第25條第1項第1款(違反義務之處理)及公寓大廈管理條例第6條第1項第1款(於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生)等規定提起本件訴訟等語。並聲明：如主文所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

參、本院得心證之理由：

一、原告主張系爭房屋位於系爭社區內，被告為所有權人，並將系爭房屋出租予訴外人林哲宇作為神壇使用，林哲宇於租賃期間不定時在系爭房屋舉辦法會、誦經、燃燒金紙、施放爆

01 竹等行為(下稱系爭宗教活動)，致衍生噪音、環境髒亂等現象，
02 被告經多次勸導仍未改善等情，業據原告提出系爭社區
03 112年度第7屆區分所有權人會議紀錄(本院卷第23~29頁)、
04 房屋租賃契約書(本院卷第79~82頁)、現場照片2幀(本院卷
05 第83頁)、被告於112年4月17日寄發予原告及林哲宇之存證
06 信函(本院卷第85~87頁)、原告於111年2月8日、112年3月16
07 日及同年8月22日寄發予被告及林哲宇之存證信函暨收件回
08 執(本院卷第89~109頁)等件影本為證。被告經合法通知，未
09 於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀爭執，依民事訴訟
10 法第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自
11 認，堪信原告前揭主張為真實。

12 二、按公寓大廈住戶就約定專用部分行使其權利時，不得妨害其
13 他住戶之安寧、安全及衛生，公寓大廈管理條例第6條第1項
14 第1款定有明文。又系爭住戶規約第4條第9款、第21條第1
15 款、第6款及25條第1項第1款分別約定：「區分所有權人或
16 承租戶及使用人不得在社區經營寺廟、神壇相關行業」、「
17 「住戶應遵守下列事項：一、於維護、修繕專有部分、約定
18 專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全
19 及衛生。六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡
20 臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為」、「住戶
21 違反公寓大廈管理條例第6條第1項規定，經協調仍不履行
22 時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主
23 管機關或訴請法院為必要之處置」，有系爭住戶規約(本院
24 卷第31~71頁)在卷可參。本件被告為系爭社區之區分所有權
25 人，違反上開住戶規約，將其所有系爭房屋提供予林哲宇為
26 神壇使用，多次舉辦宗教活動，顯然忽視區分所有權人對專
27 有部分之利用，不得有妨害其他區分所有權人共同利益之行
28 為，且屢經原告勸說、反應均未改善，自影響系爭社區其他
29 住戶之居住安寧、環境衛生及公共安全等權益。從而，原告
30 主張被告之行為違反上開公寓大廈管理條例及系爭住戶規約
31 之規定，洵屬有據。

01 肆、綜上所述，原告依照系爭住戶規約第4條第9款、第21條第1
02 款、第6款、第25條第1項第1款及公寓大廈管理條例第6條第
03 1項第1款規定，據以提起本訴，請求如主文所示，為有理由，
04 應予准許。

05 伍、因本案事證已臻明確，原告其餘主張陳述及所提之證據，均
06 毋庸再予審酌，附此敘明。

07 陸、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
08 文。

09 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
10 民事第一庭 法 官 蕭一弘

11 以上正本係照原本製作。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
15 書記官 郭盈呈