臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2429號

原　　告　親家市政廣場管理委員會

000000000000000000

法定代理人　李明海

訴訟代理人　李明海律師

複　代理人　梁鈺府律師

　　陳俊愷律師

被　　告　何晟維

訴訟代理人　蘇睿涵律師

複　代理人　賴昭彤律師

上列當事人間請求強制遷離等事件，本院於民國115年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應自門牌號碼臺中市西屯區○○○路000號8樓之7房屋（含地下5層第272號停車位）遷離。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣貳佰伍拾陸萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒佰陸拾捌萬伍仟捌佰伍拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：訴外人速力達國際有限公司（下稱速力達公司）為門牌號碼臺中市西屯區○○○路000號8樓之7房屋（含地下5層第272號停車位，下稱系爭房屋）之所有權人，且係親家市政廣場（下稱系爭社區）之區分所有權人。被告於113年10月23日透過訴外人即不動產仲介張喬嫣向速力達公司承租系爭房屋，租賃期間自113年10月23日起至115年10月22日止。惟被告卻以系爭房屋對外經營招待所，違反系爭社區租售管理辦法第2條第2項約定，且招待所顧客深夜喧譁之行為，嚴重系爭社區之環境與安寧。原告已多次促請被告改善，但被告仍於114年4月17日凌晨發生如附表編號1所示違

反系爭社區住戶規約之行為，原告並於同日開立違規勸導單予被告收受。然被告未於3個月內改善，且持續發生如附表編號2至6之違規行為，原告始於114年7月25日召開第6屆區分所有權人會議，決議訴請法院強制被告遷離系爭房屋（下稱系爭決議）。爰依公寓大廈管理條例第22條第1項第3款及系爭社區住戶規約第28條第2項第3款規定，提起本件訴訟，請求擇一為有利原告之判決等語。並聲明：如主文第1項所示，並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告承租系爭房屋用以經營私人招待所，僅提供友人前往飲酒聊天，並未辦理營業登記，原告應就被告以系爭房屋對外經營招待所之事實負舉證責任。縱認被告以系爭房屋對外經營招待所，原告亦得要求被告加強營業場所與其他樓層間之門禁管制、加裝隔音裝置，或僱員協助顧客返家以降低喧譁等侵害較小手段達成維護居住安寧之目的，系爭社區住戶規約及租售管理辦法之規定，有違比例原則，已對系爭房屋所有權為不合理之限制，應係背於公序良俗而無效，原告不得據以要求被告遷離系爭房屋等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第351至352頁）：

（一）原告為系爭社區之管理委員會；速力達公司為系爭房屋之所有權人。

（二）被告於113年10月23日透過張喬嫣向速力達公司承租系爭房屋，租賃期間自113年10月23日起至115年10月22日止。被告雖先以訴外人蘇煌評之名義向速力達公司簽訂租賃契約，惟已於嗣後更正，系爭房屋之承租人僅有被告。

（三）原告於114年4月17日開立違規勸導單，勸導被告改善訪客破壞公物及喧譁之行為，經被告於同日收受。

（四）原告於114年7月25日召開第6屆區分所有權人會議作成系爭決議。

四、得心證之理由：

（一）按公寓大廈管理條例所稱之住戶，係指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。住戶有其他違反法令或規約情節重大者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於3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，公寓大廈管理條例第3條第8款、第22條第1項第3款分別定有明文。

（二）經查，何晟維承租系爭房屋用以經營名為「太空招待所」（下稱系爭招待所）之娛樂場所，該場所提供包廂、酒水，並提供「香檳女孩」、「人氣DJ」、「香檳秀」、「氣球布置」、「電子禮槍砲」等娛樂方案，有系爭招待所網站擷圖及傳單附卷可查（見本院卷第41至62頁），且為被告所不爭執（見本院卷第293至294頁），足見系爭招待所並非僅提供被告友人前往飲酒聊天，而係有對外營業之娛樂場所，任何人均能透過系爭招待所網站所留之訂位方式前往消費。惟系爭社區租售管理辦法第2條第2項已規定系爭社區為商業辦公使用，禁止店頭式營業之行為（如髮廊、韻律中心、聯誼社、酒廊及KTV等，見本院卷第39頁），是被告承租系爭房屋對外經營系爭招待所，並提供酒水及歌舞服務，顯已違反系爭社區租售管理辦法第2條第2項規定。

（三）又系爭社區住戶規約第24條第12項規定：「不製造公害、不毀損公共設施及設備，不占用步道、地下室車道等公共設施」；同條第13項規定：「不高聲喧譁，並於使用音響及電視時，其聲音不可擾及他人」（見本院卷第27頁）。惟系爭招待所大約10名顧客於114年4月17日凌晨3時44分離場時，群聚在系爭社區迎賓區大聲喧譁並毀損入口處管制物品，經系爭社區值班人員報警後，上開顧客再度跑回管理室櫃檯叫囂，系爭社區值班人員只能再次報警，警方約於同日凌晨3時55分陸續抵達，共有5名警員到場支援，

其中1名顧客賠償管制物品毀損費用3,000元等節，有也樂居物業管理值班日誌附卷可查（見本院卷第63頁）；參以原告於114年4月17日開立違規勸導單，勸導被告改善訪客破壞公物及喧譁之行為，經被告於同日收受乙節，為被告所不爭執，足見被告不但違反系爭社區租售管理辦法第2條第2項規定對外經營系爭招待所，且放任其離場之顧客於凌晨時段聚眾在系爭社區迎賓區大聲喧譁，甚至破壞系爭社區管制物品，經系爭社區值班人員勸阻後，該等顧客未自行離去，反而跑進管理室櫃檯繼續叫囂，待警員到場後始離開系爭社區，堪認被告確已嚴重違反系爭社區住戶規約第24條第12項、第13項規定。

（四）然被告經原告於114年4月17日促請改善後，卻繼續發生如附表編號2至5所示之違規行為，有也樂居物業管理值班日誌在卷可參（見本院卷第65至73頁），且為被告所不爭執（見本院卷第293頁），足見被告仍未能有效約束其顧客，並繼續放任其顧客在系爭社區公共區域大聲喧譁，滋擾其他住戶，難認被告有何改善之情形。原告復於114年7月25日召開第6屆區分所有權人會議作成系爭決議，是原告依公寓大廈管理條例第22條第1項第3款規定，請求被告自系爭房屋遷離，應屬有據。

（五）被告雖抗辯原告訴請被告自系爭房屋遷離，應先尋求侵害較小之手段，系爭社區住戶規約及租售管理辦法之規定係對系爭房屋所有權為不合理之限制，且違反比例原則，亦背於公序良俗而無效等語。然原告係先於114年4月17日開立違規勸導單，勸導被告改善訪客破壞公物及喧譁之行為，而非違規之初即要求被告自系爭房屋遷離。惟因被告仍未改善，原告始於114年7月25日始召開第6屆區分所有權人會議作成系爭決議，原告已給予被告超過3個月期間自行改善，改善無結果後，始訴請法院強制被告遷離系爭房屋，難認有何違反比例原則之情形。又被告僅為系爭房屋之承租人，速力達公司始為系爭房屋之所有權人，且速

力達公司已同意原告不再將系爭房屋提供予被告或其指定之人使用，雙方並成立訴訟上和解，有本院和解筆錄在卷可憑（見本院卷第353至354頁），速力達公司不但同意遵守系爭社區住戶規約及租售管理辦法之規定，且配合原告不再將系爭房屋提供予被告使用，亦難認上開規約及租售管理辦法之規定，對系爭房屋所有權有何不合理之限制。是被告上開所辯，均屬無稽。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第22條第1項第3款規定，請求被告自系爭房屋遷離，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，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、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　30　　日

民事第四庭　法　官　董庭誌

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（須附繕本）。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　　115　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　王政偉

附表：

編號	發生時間	行為態樣
1	114年4月17日凌晨3時44分	招待所8樓客人約10人離場時群聚於系爭社區迎賓大廳喧譁，毀損入口處管制工具，並對在場值班保全人員叫囂，經報案後有5名員警到場處理。
2	114年4月22日晚間11時13分	6名員警因接獲報案有噪音擾鄰，由在場值班保全陪同上樓，並現場勸導。
3	114年5月21日凌晨3時3分	招待所8樓客人2男1女於系爭社區迎賓大廳喧譁，並拍打入口感應門。
4	114年7月12日	凌晨2時55分：招待所8樓出入之人士於監視鏡頭前有

	凌晨2時55分至早上5時16分	異常行為。 凌晨3時17分：招待所8樓客人男女6人在系爭社區大廳櫃檯叫囂並拍打公物。 早上5時16分：招待所8樓客人於系爭社區公共車道園藝旁嘔吐製造穢物。
5	114年7月18日凌晨3時45分至早上5時20分	凌晨3時45分：招待所客人酒醉於系爭社區車道出口附近逗留嘔吐。 早上5時20分：招待所8樓客人被發現酒醉倒在女廁附近。
6	114年7月26日凌晨1時52分	招待所客人闖進系爭社區公共迎賓區櫃檯滋事，對在場值班保全叫囂，發生暴力行為，打傷同行女伴，經報案後員警到場處理。
備註：也樂居物業管理值班日誌記載之日期如遇跨日之情形，實際日期應為翌日，逕予更正如上。		