臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第2129號

原　　告　佳南名邸公寓大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　周志豪

000000000000000000

訴訟代理人　黃昭彬

000000000000000000

被　　告　邱孟招

000000000000000000

上列當事人間請求強制遷離事件，經本院於民國114年4月21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、原告主張：被告為門牌號碼臺南市○○區○○○街00巷0號「佳南名邸（下稱系爭大廈）」4樓之5房屋即坐落臺南市○○區○○段0000○號建物（下稱系爭建物）之住戶。被告長年以來不分晝夜，以大聲敲打、潑水等方式製造噪音，侵害其餘大樓住戶居住安寧，同棟住戶均因此不堪其擾，迭經大樓住戶密集撥打110、向臺南市政府警察局第四分局（下稱第四分局）報案、向被告反應或調解，被告仍置之不理，被告亦因噪音問題經第四分局以違反社會秩序維護法移送裁定，經本院臺南簡易庭以111年度南秩字第67號裁定裁處罰鍰新臺幣（下同）12,000元，均未見被告有任何改善。原告為系爭大廈之管理委員會，為維護大廈安寧及解決住戶長期以來之噪音困擾，遂於民國113年4月14日召開113年度第1次區分所有權人會議，由區分所有權人會議作成請原告依公寓大廈管理條例第22條第1項規定訴請法院強制被告遷離之決議。為此，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應自系爭建

物遷離；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：系爭建物為訴外人即被告前妻林麗卿所有，否認有原告主張製造噪音之行為等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠按人民有居住及遷徙之自由；人民有請願、訴願及訴訟之權；以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之，憲法第10條、第16條、第23條分別定有明文。次按住戶有下列情形之一者，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：三、其他違反法令或規約情節重大者；前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分，公寓大廈管理條例第22條第1項第3款、第2項前段分別定有明文。就私有區分所有權及其基地所有權應有部分言，強制出讓制度雖係限制該區分所有權人財產權之行使，惟依其立法意旨，乃在該區分所有權人有嚴重違反對其他區分所有權人之義務，致無法維持共同關係者，其他區分所有權人得向法院請求出讓該違法者之區分所有權，以維護住戶間之公共安全、社區安寧與集合式住宅之管理，提昇居住品質。此即基於憲法第23條之法律保留原則、比例原則所為必要之限制（最高法院108年度台上字第1541號判決意旨參照）；準此，公寓大廈管理條例第22條第1項第3款規定所稱「違反法令或規約情節重大，得訴請強制遷離」之情形，應以該住戶違反法令或規約而嚴重違反對他區分所有人之義務，致無法維持共同群居關係，經管委會促請其改善，於3個月內仍未改善，經區分所有權人會議決議訴請法院強制遷離始足當之，且應考量強制遷離有無逾越遷離之適當性、必要性、限制妥當性，並以最後手段性審慎為

之，俾符合比例原則，以兼顧區分所有權人及全體住戶之權益（臺灣高等法院108年度上易字第1330號、108年度上字第968號判決意旨參照）。

㈡經查，系爭大廈為區分所有建築物，林麗卿為系爭建物之所有權人，亦為系爭大廈之區分所有權人，有臺南市政府工務局113年5月17日南市工使一字第1130672576號函、佳南名邸管理規約影本各1份、建物登記第一類謄本1紙、佳南名邸公寓大廈113年度第1次區分所有權人會議出席人員名冊（簽到簿）影本1份在卷可稽（見本院卷第21頁、第89頁至第98頁、第87頁、第57頁至第69頁），且原告主張系爭建物現由被告居住使用，亦為被告所不爭（見本院卷第140頁至第141頁），可認被告確為系爭大廈之住戶。此部分事實，先堪認定。

㈢原告另主張被告有前開長年製造噪音，妨害其餘大樓住戶居住安寧之行為，則為被告否認。先不論原告主張之行為是否為真，原告以被告有公寓大廈管理條例第22條第1項第3款所定「違反法令或規約情節重大」之情形訴請法院強制被告自系爭建物遷離，自應先具體指明係其所為違反法令條文或規約約定為何，以利法院結合該行為及其違犯之規範，判斷行為人違反情節是否可謂重大，及審酌強制遷離作為之最後手段有無符合比例。就此部分，本院前以113年11月20日南院揚民丁113年度訴字第2129號函命原告補正，復於113年12月25日當庭請原告查明後陳報，惟原告僅再次陳報其依據即為「公寓大廈管理條例第22條第1項第3款」規定，嗣於114年2月5日當庭改稱伊無法提出（見本院卷第41頁、第55頁、第105頁、第111頁、第140頁），已難認與公寓大廈管理條例第22條第1項規定相符。

㈣縱依原告114年1月14日檢附本院之臺南市政府工務局111年7月26日南市工使一字第1110948798號函（下稱系爭111年7月26日函文），認被告行為係違反公寓大廈管理條例第16條第1項規定「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭

物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為」，且佳南名邸管理規約第18條第1項第5款前段亦約定「住戶違反本條例第16條第1項至第3項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，必要時得報請地方主管機關處理」等語（見本院卷第121頁、第96頁），蓋管理負責人或管理委員會依公寓大廈管理條例第22條第1項規定訴請法院強制住戶遷離者，除實體要件外，程序上尚須由管理負責人或管理委員會先促請改善，並給予住戶3個月之緩衝期間，倘於3個月內仍未改善，始能由區分所有權人會議作成委由管理負責人或管理委員訴請法院強制遷離之決議。考量強制遷離及出讓所有權對住戶或區分所有權人之居住自由及財產權之限制甚鉅，乃維持公寓大廈其他住戶共同利益之最後及最激烈手段，該促請改善之程序亦應至為謹慎，而公寓大廈管理條例第22條第1項雖未明定促請改善之通知方式，然其性質上應與公寓大廈管理條例第17條第2項、第20條第2項、第21條之催告相同，均同為意思通知之準法律行為，故解釋上自應有公寓大廈管理條例第54條之適用（按：強制遷離與出讓較公寓大廈管理條例第17條第2項、第20條第2項、第21條之應行催告事項對相對人之影響更大，且要求以書面方式促請改善，能提高相對人之重視程度，提高改善可能性，從而減少後續區分所有權人會議討論時之成本；參見黃健彰著，公寓大廈之強制遷離及出讓㈢，當代法律第9期，第125頁），即應以書面為之，且通知內容尤應儘可能將住戶違反法令或規約之行為具體、特定，雖不以逐一臚列各行為之時間、地點為必要，但至少須使住戶得知其應改善之內容及作為。原告雖主張曾張貼公告、寄發存證信函，及向主管機關即臺南市政府工務局反應等情，並提出111年6月20日公告、111年6月24日存證信函、系爭111年7月26日函文影本各1紙為證（見本院卷第117頁至第121頁），然兩造隨後於111年10月5日調解成立及和解成立，調解書及和解書第1項均明確記載原告同意不再追究111年6月1

日至111年10月5日影響居住安寧之行為（見本院卷第123頁、第125頁），不論上開公告、存證信函有無催其改善之意思，原告既已同意不再追究，即應有實體及程序上失權之效果，倘原告在111年10月5日後擬依公寓大廈管理條例第22條第1項規定訴請將被告強制遷離，自應再次踐行促請改善之程序。而細繹原告提出111年10月5日後之書面資料，本院臺南簡易庭111年度南秩字第67號裁定僅能證明被告因滋擾樓下住戶，經該住戶向警察機關報案後移送本院裁罰（見本院卷第129頁），並非原告促請被告改善；112年3月30日公告將定於112年4月16日召開區分所有權人會議，會議討論事項記載「B棟4樓之5邱姓住戶從111年5月至今，仍不斷持續攪擾住戶安寧」，該次區分所有權人會議紀錄則記載「……經區分所有權人討論通過，因於現場與（本院按：誤載為「於」）該戶確認是否可改善，該戶不願改善，所以管委會會報請主管機關協助依法律程序請法院依公寓大廈管理條例強制其遷離」等語（見本院卷第127頁、第133頁），公告文字未見促其改善之意，且會議中因被告表示「不願改善」即「當場」決議將訴請強制遷離，顯然與公寓大廈管理條例第22條第1項定有緩衝期間之設計未合；至113年4月14日召開之113年度第1次區分所有權人會議雖又做出相同決議（見本院卷第29頁），惟作成決議前是否有以書面促請改善，亦無相關事證可證。況原告雖稱113年決議係經現場表決全數通過（見本院卷第55頁），然就被告本人是否有出席乙節前後所述反覆（見本院卷第113頁、第139頁至第140頁），觀諸出席人員名冊內4樓之5之簽名為「林麗卿」，卻又勾選「本人」出席（見本院卷第63頁），則倘被告當日有出席會議，衡情自無全票表決通過之可能，倘被告並未出席，該出席名冊、會議紀錄即均與現場實際狀況不符，決議之作成恐非無瑕疵可指。雖該決議未經撤銷而仍屬有效之決議，但考量強制遷離已屬對住戶權益影響最大之手段，為杜絕紛爭及產生其他爭議，程序之正當亦應採取最嚴格審查，既有前述促請

改善及表決方法之瑕疵，自難認有合於公寓大廈管理條例第22條第1項所定之程序要件。

㈤退步言，管理負責人或管理委員會依公寓大廈管理條例第22條第1項訴請法院強制住戶遷離，依前開說明，仍應通過比例原則最後手段性之檢驗，即在同等有效之手段中如仍有其他侵害較小之方式可為，不應捨棄侵害較小而採取將住戶強制遷離之手段。以本件而言，倘原告主張被告有長期妨害安寧之行為屬實，且情節重大，被告所為亦該當對其餘大樓住戶居住安寧人格法益之侵害（最高法院92年台上字第164號判例意旨參照），其餘住戶尚非不得依民法第18條第1項前段、第800條之1準用第793條規定請求除去侵害，或依侵權行為法律關係請求損害賠償，並藉此督促區分所有權人林麗卿出面約束被告之行為，倘原告在後續訴訟程序取得勝訴判決被告仍不願改善，再訴請強制遷離自然具有較充足之正當性，倘法院審理後認為行為不能證明，抑或情節並非重大而並未構成人格權之侵害，依該情節顯然亦無公寓大廈管理條例第22條第1項第3款適用之餘地。據此，原告未採取同效侵害較小之手段，逕以訴訟請求將被告強制遷離，亦難謂符合最小侵害原則，洵屬無據。

四、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，請求法院強制被告自系爭建物遷離，為無理由，不應准許。又原告之訴，既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，爰併予駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果均無影響，爰不另一一論述。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　9　　日

民事第四庭　　法　官　徐安傑

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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　　114　　年　　5　　月　　9　　日

書記官　顏珊姍