

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第224號

上訴人 簡麗貞

訴訟代理人 朱正聲律師

被上訴人 天母華琪大廈愛B座管理委員會

法定代理人 林楨府

訴訟代理人 邱莉軒律師

林冠宇律師

複代理人 陳文傑律師

上列當事人間請求強制遷離等事件，上訴人對於中華民國112年8月28日臺灣士林地方法院111年度訴字第1539號第一審判決提起上訴，本院於114年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人之法定代理人原為黃威程，嗣於本院審理中經改選變更為林楨府，有天母華琪大廈愛B座（下稱系爭大廈）民國112年12月29日區分所有權人臨時會議紀錄為證（見本院卷一第89至93頁），並據其聲明承受訴訟（見本院卷一第85、95頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：上訴人為系爭大廈內門牌號碼臺北市○○區○○○路00巷00號8樓之7房屋（下稱8樓之7房屋）之區分所有權人及住戶，詎因長期精神狀況不穩定，就醫出院後仍無法控管個人情緒，且無家人陪伴管束，曾有如「上附表二之二事件整理表」所列多次違反系爭大廈住戶自律公約第7至9

條所規定應遵守之行為，上訴人之脫序行為持續期間甚長，次數過於頻繁，對象復非特定，部分甚至成立刑事犯罪，已嚴重妨害系爭大廈住戶之居住品質，情節重大。嗣經系爭大廈109年12月2日區分所有權人會議（下稱區權會）決議促請上訴人改善（下稱促請改善決議），否則擬依公寓大廈管理條例及住戶規約處理，並於同年月18日寄發存證信函，書面勸諭上訴人改正，惟上訴人仍未改善其脫序行為，110年12月15日區權會乃決議依上開條例及規約訴請上訴人強制遷離（下稱強制遷離決議），爰依公寓大廈管理條例第22條第1項第3款規定，訴請上訴人自系爭房屋遷離等語（原審判令上訴人應自系爭房屋遷離，上訴人不服提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：促請改善決議係以臨時動議方式提出，而非就同一議案重新召集會議，其召集程序違反公寓大廈管理條例第32條第1項規定，且促請改善決議內容，乃查證伊之行為如屬實始據以憑辦，被上訴人未經查證即寄發存證信函促請伊改善，違反決議內容，況黃威程之管理委員會主任委員（下稱管委會、主委）任期係自110年1月1日起，其於109年12月18日無權限以主委名義寄發存證信函予伊。證人歐人榮、溫新清並未親眼目睹伊騷擾社區住戶，其等證詞不足採信。警局報案紀錄共計53件，其中39件均係伊與隔壁住戶黃威程一家間之糾紛，另14件觀其報案內容則與社區住戶無涉，故除零星與社區住戶無涉之報案紀錄外，其餘皆屬個別住戶間糾紛，並無被上訴人所指伊持續影響社區安寧已達情節重大程度情形。又伊接獲存證信函後僅有零星行為，不符合仍未改善情形。110年10月21日之行為，係因管委會主委黃威程利用職權於系爭大廈公告欄張貼針對伊之公告所引發，情節未達重大程度等語，資為抗辯。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第49至50頁，並依判決格式增

刪修改文句)：

(一)上訴人為系爭大廈內8樓之7房屋之區分所有權人(下稱區權人)及住戶(見本院卷一第411至412頁土地建物謄本)。

(二)被上訴人109年11月11日召集之區權會，因人數未達法定出席人數致流會而改為座談會。嗣於109年12月2日召開區權會《應出席人數：94人，出席人數：40人》，會中8樓之6住戶以臨時動議提案：上訴人行為危及住戶安全與安寧，擬依公寓大廈管理條例第22條及住戶規約第13條第4項辦理。作成決議內容為：請提案人協助舉證上訴人相關騷擾行為具體事證，俾利管委會依本次會議決議之依據，移交由下屆管委會，查察事證如屬實，依據上開條例規約，勸導其改善及後續處理(即促請改善決議，見原審調解卷第82至84頁會議紀錄)。

(三)黃威程於109年12月18日以管委會主委身分，代表被上訴人寄發存證信函予上訴人促請其改善(見原審調解卷第86至87頁、原審卷第186至187頁存證信函)。

(四)被上訴人於110年11月24日召集之區權會，因出席人數未達法定出席人數，故另訂110年12月15日召集，並於翌日公告通知各區分所有權人。110年12月15日區權會《應出席人數：94人，出席人數：42人》討論「促請改善決議」追蹤辦理情形為已於109年12月18日寄存證信函通知8F之7住戶簡麗貞改善，3個月到期仍未改善，出席人員一致決議依公寓大廈管理條例第22條第1項規定依法辦理(即強制遷離決議，見原審調解卷第88至89頁、第101至103頁會議紀錄、第106頁開會通知)。

(五)被上訴人於110年12月23日將110年12月15日區權會會議紀錄公告，並交付交寄予原證6、原證8所示全體區權人，且通知未與會之區分所有權人如不同意強制遷離決議，請於7日內回覆以便統計，未表示意見視為同意，嗣7日內並無住戶表示不同意(見原審調解卷第104頁通知及公告、第118至121頁會議紀錄簽收簿、原審卷第188至191頁及本院卷一第439

01 至460頁住戶清單及送達回證)。

02 四、上訴人主張被上訴人有如「上附表二之二事件整理表」所列
03 寵物吠叫、喧囂、擅自撕毀管委會公告等多次違反系爭大廈
04 自律公約第7至9條規定應遵守之行為，情節重大，管委會促
05 請改善未果，業由區權會作成強制遷離決議等情，為被上訴
06 人所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭點分論如下：

07 (一)被上訴人訴請上訴人遷離系爭房屋，程序是否符合公寓大廈
08 管理條例第22條第1項第3款、住戶規約第35條第2項第3款、
09 住戶自律公約第19條第5項規定？

10 1. 按住戶違反法令或規約情節重大者，由管理負責人或管理委
11 員會促請其改善，於3個月內仍未改善者，管理負責人或管
12 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
13 離，公寓大廈管理條例第22條第1項第3款定有明文。系爭大
14 廈住戶規約第35條第2項第3款、自律公約第19條第5款亦有
15 與上開規定相同意旨之規定（見原審調解卷第74、130
16 頁）。次按公寓大廈管理條例第31條規定：「區分所有權人
17 會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人3分之2
18 以上及其區分所有權比例合計3分之2以上出席，以出席人數
19 4分之3以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權4分
20 之3以上之同意行之」。同條例第32條第1、2項規定：

21 「（第1項）區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出
22 席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定
23 額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另
24 有規定出席人數外，應有區分所有權人3人並5分之1以上及
25 其區分所有權比例合計5分之1以上出席，以出席人數過半數
26 及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同
27 意作成決議；（第2項）前項決議之會議紀錄依第34條第1項
28 規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7日內以
29 書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人
30 及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立」。

31 2. 本件強制遷離決議係依上開公寓大廈管理條例第31、32條規

01 定之程序決議，上訴人原雖爭執強制遷離決議之會議紀錄未
02 依同條例第34條第1項規定送達予全體區權人，惟經被上訴
03 人補正後已不爭執（參不爭執事項(四)(五)、本院卷一第326
04 頁），僅對促請改善決議程序及執行有所爭議，茲審認如
05 下：

06 (1)上訴人主張109年12月2日區權人會議以臨時動議提案作成
07 促請改善決議，非就同一議案重新召集會議，違反公寓大
08 廈管理條例第32條規定，決議未通過云云。按住戶違反法
09 令或規約情節重大者，由管理負責人或管理委員會促請其
10 改善，公寓大廈管理條例第22條第1項定有明文。可知促
11 請改善係由管委會為之，依規定無需區權會決議。本件促
12 請改善決議雖於109年12月2日由區權會以臨時動議提案決
13 議（參不爭執事項(二)），且該次區權會係因前次區權會未
14 獲致決議、出席人數比例未達定額而依同條例第32條規定
15 重新召集，惟公寓大廈管理條例既無不得以臨時動議提出
16 該議案之規定，且將管委會得決議事項提案至最高決策單
17 位之區權會決議通過，於法無違，上訴人主張促請改善決
18 議違反上開條例第32條規定而未決議通過云云，尚非可
19 採。

20 (2)上訴人復主張促請改善決議內容係查證上訴人之行為如屬
21 實始據以憑辦，被上訴人未經查證即由黃威程於109年12
22 月18日代表被上訴人寄發存證信函予伊促請改善，違反決
23 議內容云云。惟上訴人於109年10月15日即有製造噪音經
24 住戶報警後員警到場關切（見原審卷第208頁監視錄影畫
25 面）、同年11月19日向8樓之6住戶黃永鄭潑水之舉（見本
26 院卷一第345頁受理案件證明單、第371至377頁之本院111
27 年度上易字第429號刑事判決），系爭大廈於109年12月2
28 日區權會選舉8樓之6住戶黃威程為主委（見原審調解卷第
29 84頁），其居住於上訴人隔壁，對上情自知之甚明。而促
30 請改善決議內容乃：請提案人協助舉證上訴人相關騷擾行
31 為具體事證，俾利管委會依本次會議決議之依據，移交由

下屆管委會，查察事證如屬實，依據上開條例規約，勸導其改善及後續處理（參不爭執事項(二)），可知係查證屬實即移交下屆管委會為後續處理，並未以決議後之騷擾事證為限，上訴人主張被上訴人未經查證即促請改善，有違決議內容，不足採憑。

(3)上訴人再主張黃威程固於109年12月2日當選為被上訴人之主委，惟任期始自110年1月1日，故其於109年12月18日以主委身分寄發存證信函促請伊改善，未合法代表云云。惟查被上訴人該屆管委會已於109年12月16日辦理移交，此據前一屆主委溫清新證述在卷（見本院卷一第152至153頁），並有被上訴人提出之移交清冊可憑（見原審卷第240頁），故難認黃威程於109年12月18日代表被上訴人寄發存證信函予上訴人促請改善（參不爭執事項(三)），係經未合法代表。

(二)上訴人之行為是否符合公寓大廈管理條例第22條第1項第3款「違反法令或規約情節重大」情形？

按住戶違反法令或規約情節重大者，經促請改善仍未改善者，管委會固得依區權人會議之決議，訴請法院強制其遷離，然憲法第10條規定，人民有居住及遷徙之自由，依憲法第23條規定，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之正當目的，得限制之，惟仍需符合手段適當性、必要性及限制妥當性。是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權人之義務，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，俾符合比例原則。被上訴人主張上訴人有「上附表二之二事件整理表」（見本院卷二第61至82頁）所列違反自律公約第7至9條規定應管束寵物不得無謂吠叫、保持居家環境安寧、管委會所公告張貼之文件資

料，不得擅自撕毀或破壞等應遵守之行為（見原審調解卷第126至127頁），並舉相關刑案、證人證詞，且聲請向臺北市政府警察局士林分局調取報案紀錄為憑，茲分敘如下。

1. 關聯刑事案件：

(1) 成立犯罪部分：

① 本院111年度上易字第429號刑事判決：上訴人於109年11月19日下午6時許，在其住處內，見黃永鄭恰巧返家，適站於門口之際，竟由屋內往外朝黃永鄭潑水，使黃永鄭陷於困窘難堪，而以此強暴方式羞辱貶損黃永鄭之人格或社會評價，經原法院以110年度易字第533號判處拘役30日，得易科罰金，上訴人不服提起上訴，經本院以111年度上易字第429號判決駁回確定（見原審調解卷第52至54頁、本院卷一第371至377頁刑事判決）。

② 原法院111年度訴字第137號刑事判決：上訴人見系爭大廈電梯旁公告欄有主委黃威程依區權人會議決議而授權其父黃永鄭製作之公告，其內容記載「有住戶向管委會反應抗議，經常遭受本大廈8樓之7住戶簡麗貞吼叫、狗吠騷擾，並連續甩自家大門產生巨大震動及聲響，屢次勸阻改善，仍置之不理，嚴重影響住戶安寧」等語，竟於110年10月21日凌晨3時許，取下公告後以立可白塗抹增添文字，變造為遭抗議者係黃威程、黃永鄭、姜庶民（黃威程母親、黃永鄭配偶），再張貼回原處，所涉行使變造私文書罪，經原法院以111年度訴字第137號判決判處有期徒刑2月，得易科罰金確定（見本院卷一第379至386頁刑事判決）。

(2) 不成立犯罪部分：

① 本院109年度上易字第2113號判決：檢察官提起公訴意旨以上訴人於108年12月8日13時15分許，在不特定人得出入之1樓大廳內，因質疑6樓之7住戶吳兆婷非該大樓住戶，而與之發生爭端，竟對吳兆婷公然辱罵稱：「操你媽、幹你娘」等語，並朝吳兆婷吐口水。惟經調查後本院認定：上訴人於返回住處途中，見吳兆婷未將1樓大門關上，遂

01 詢問吳兆婷為何不關門，並自行將大門關上，而與吳兆婷
02 發生爭執，於上訴人欲上樓返家時，吳兆婷阻止上訴人搭
03 電梯離開，並持手機拍攝上訴人，上訴人一直對吳兆婷說
04 「手放開」，吳兆婷則堅持要等警察來，不讓上訴人離
05 開，上訴人遂對著吳兆婷方向吐出白色不明物體，其主觀
06 係認其欲搭乘電梯返家，卻遭吳兆婷阻擋並持手機拍攝，
07 一時氣憤所生之情緒反應，並非專以損及吳兆婷名譽或社
08 會評價之目的而為前揭舉動，主觀上當無公然侮辱之犯
09 意，至於辱罵稱：「操你媽、幹你娘」等語，僅有吳兆婷
10 之指訴，別無其他補強證據，而判決駁回檢察官之上訴
11 （本院卷一第357至363頁刑事判決）。

12 ②本院111年度上易字第207號判決：檢察官提起公訴意旨以
13 上訴人於109年9月22日13時許，在8樓之7住處門口，基於
14 公然侮辱之犯意，連續以「土匪小偷…，騙錢騙色騙
15 人…，黃永郊給移民署關起來齣…，騙財騙色的人就是黃
16 永郊」等語，侮辱黃永郊。惟經調查後本院認定：經原審
17 勘驗結果，上訴人全程閉門，未見有開啟大門或半掩內門
18 之表徵…，上訴人及黃永郊住處外，並無任何人停留或行
19 經該處…，上訴人固有於上開住處內為上開辱罵言語，然
20 本案發生之地點，係在私家住宅之內，難認有何足使不特
21 定之人或多數人得以共聞共見之公然侮辱犯行及犯意，而
22 判決駁回檢察官之上訴（本院卷一第365至369頁刑事判
23 決）。

24 2. 證人證詞：

25 (1)證人即系爭大廈管理員歐人榮於本院證述：我95年12月1
26 日開始擔任系爭大廈管理員，8樓總共有10戶，從我擔任
27 管理員起，簡麗貞就常常到管理室拿手機放錄影給我看，
28 而且開很大聲，有處理1、2件簡麗貞與住戶間的糾紛，是
29 2、3年前，2樓之4的住戶男主人有來跟我說，簡麗貞騷擾
30 他太太，但怎麼騷擾具體情況我不清楚。我有轉達給主委
31 黃永郊，主委怎麼處理我不清楚。另有一次6樓之7的租

戶，他說帶小孩出門，簡麗貞騷擾他，刁難他出門，也是2、3年前的事，我也有跟主委溫新清講，後來主委怎麼處理我不清楚。我剛進來當管理員沒多久，當時有上訴人的掛號信，她沒來領，她女兒經過管理室幫她領上去，簡麗貞就告我偽造文書，還有一些住戶會跟我講上訴人偶而會按他們的門鈴，開門都不見人等語（見本院卷一第150至151頁）。

(2)證人即系爭大廈109年管委會主委溫新清證稱：我沒有住大樓內，管理員歐人榮有向我反應上訴人有如下騷擾住戶行為。一、有6樓的住戶受到簡麗貞的騷擾，具體情形我不清楚，因為我不在場，當天有報警，但是我不在，所以我沒有勸導。二、7樓之9的住戶也有，聽其他住戶說的，但她怎麼騷擾我不知道，這天沒有報警，我是後來很久之後才聽說的，事後我也沒有勸導上訴人。三、簡麗貞也會騷擾我的店，我的店在1樓之4，簡麗貞去我的店口氣不好，拿照相機一直拍，我兒子要報警，她就離開。四、簡麗貞與住戶黃永郊產生糾紛，警察在場，我就趕快到場，我不知道他們的糾紛，所以我雙方都有勸導。還有她家的狗叫聲，我有貼公告勸導，但還是沒有什麼改善，狗都是同層住戶經過上訴人的家門就會叫等語（見本院卷一第152頁）。

3. 經向臺北市政府警察局士林分局函調108年1月1日至111年5月9日間系爭大廈住戶受上訴人侵擾之報案紀錄，該分局檢送109年9月22日、11月19日、110年2月9日、10月20日黃永郊所報誹謗、公然侮辱案，及黃永郊、姜庶民、黃威程所報偽造文書、毀損案之受理案件證明單到院（見本院卷一第343至351頁）。

4. 綜觀上情，可知上訴人因與隔壁8樓之6黃永郊家人相處不睦，致有朝黃永郊潑水、取下黃永郊代為張貼之管委會公告擅改後貼回等行為而遭判刑確定。惟109年11月19日當日係黃永郊先以左腳踢上訴人住處大門旁之牆壁一下，上訴人始

向其潑水（見本院卷一第374頁），110年10月21日擅改管委會公告則出於黃永郊張貼之公告指名上訴人違反社區安寧屢勸不理，事出有因（見本院卷一第379頁）。其餘與住戶吳兆婷所生爭議源於開關系爭大廈1樓大門之不同意見，以及在自家嘲諷黃永郊抒發不滿情緒，均無涉刑事不法。至於歐人榮、溫新清證述6樓之7住戶遭上訴人滋擾乙事，即為與吳兆婷所生爭端，歐人榮另稱2樓之4住戶、溫新清另稱7樓之9住戶反應遭上訴人騷擾之起因過程等具體情況均屬不明，所謂遭按門鈴開門後不見人影乙事，無從認定係上訴人所為，均難以審認是否情節重大。溫新清及8樓之8房屋區權人曹素美證述遭上訴人騷擾，雖係親身經歷，惟依其等陳述內容，上訴人僅係口氣不好持手機拍攝，溫新清告以欲報警後隨即離去，2事件均未發生肢體衝突（本院卷二第98至99頁），難謂情節重大，曹素美所證述其房客與上訴人相處情形係發生於94年至96年間，距今將近20年，歐人榮證稱遭上訴人提告亦為10年以前代領信件之誤會，尚難採為令上訴人強制遷離之事由。而士林分局原檢送之天母派出所110報案紀錄單一大部分由上訴人報案，然與系爭大廈其他住戶無涉，部分係由上訴人、黃永郊、黃威程報案，惟係強制遷離決議後之報案紀錄（見本院卷一第167至274頁）；經再次調取108年1月1日至111年5月9日系爭大廈所有住戶有無受上訴人侵擾之報案紀錄，士林分局檢送到院者即為前述第四(二)3.點上訴人與黃永郊家人間之誹謗、公然侮辱、偽造文書、毀損等受理案件證明單（見本院卷二第343至351頁），其中109年11月19日、110年10月20日報案紀錄即為前述刑事案件認定構成犯罪之事實；109年9月22日報案紀錄則為上訴人在自家中嘲諷黃永郊未構成犯罪之行為，110年10月20日報案紀錄為上訴人與黃永郊在外發生口角爭執，與系爭大廈無涉（見本院卷一第347頁）。經逐一檢視被上訴人提出之「上附表二之二事件整理表」關於109年12月18日促請改善後迄110年12月15日強制遷離決議期間之事件內容（參附表），參照比對原審

01 卷之監視錄影畫面（見原審卷第52至64、208至238頁），可
02 知均為上訴人與隔鄰黃永郊一家人間之噪音、滋擾糾紛（見
03 本院卷二第26至29頁），上訴人與8樓之6住戶即黃永郊家人
04 間素有嫌隙，其行為手段妨礙住居安寧、貶損他人人格，固
05 然可議，應深切自省，然因屬與特定住戶之紛爭，考量上訴
06 人之住居自由，令其強制遷離，難認符合適當性、必要性、
07 限制妥當性之比例原則，故被上訴人訴請上訴人遷離系爭大
08 廈8樓之7房屋，礙難准許。

09 (三)末查，被上訴人主張上訴人精神狀況不穩定，就醫出院後仍
10 無法控管個人情緒，經命提出上訴人目前身心狀況之錄影光
11 碟當庭勘驗，其內容乃上訴人女兒詢問其是否知悉本件訴
12 訟，上訴人尚能切題回應，有本院勘驗筆錄及光碟截印畫面
13 可佐（見本院卷二第100至108頁），且依上開四(二)1.(1)①刑
14 事判決記載可知上訴人雖執有身心障礙證明，惟僅係容易焦
15 慮與恐慌之精神官能症，觀其於案發後接受檢察官訊問時，
16 尚知否認犯行及保持緘默，審理時均意識清楚，應答切題，
17 究其言談間核無重大乖離現實、答非所問或離題之處，復能
18 明確記憶案件緣由、清晰回想及詳細描述說明，尚猶知為自
19 己辯解並主張有利於己之事項，可徵無阻卻責任事由（見本
20 院卷一第374至375頁），故認上訴人之訴訟能力並無欠缺，
21 併此敘明。

22 五、綜上，上訴人雖有滋擾鄰居而違反法令及自律公約之行為，
23 惟難認情節重大，被上訴人依公寓大廈管理條例第22條第1
24 項第3款、住戶規約第35條第2項第3款、自律公約第19條第5
25 款規定，請求上訴人自系爭大廈8樓之7房屋遷離，為無理
26 由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴
27 意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，爰將原判決改
28 判如主文第2項所示。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

32 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7

8條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

法 官 林哲賢

法 官 吳靜怡

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 4 月 30 日

書記官 黃麗玲