

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1140號

原告 茂榮大廈管理委員會

法定代理人 張永隆

訴訟代理人 楊國弘律師

被告 鴻發國際開發有限公司

法定代理人 吳宗霖

上列當事人間請求強制遷離等事件，本院於民國115年1月5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

壹、程序方面：

原告之法定代理人原為陳瀧藏，於訴訟中變更為張永隆，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第321頁），於法並無不合，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：其為「茂榮大廈社區」（下稱系爭社區）之管理委員會，被告則為系爭社區中門牌號碼桃園市○○區○○街0段00號7樓之12房屋（下稱系爭房屋）之所有人。詎被告長期占用屬於系爭社區共有部分之頂樓平台，除於通往頂樓平台之安全梯間堆置雜物外，更加以隔間增建成兩間套房出租，嚴重阻礙逃生通道，影響住戶安全，已違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定；另長期竊取系爭社區公共用水供其違法增建之套房使用，且對社區住戶恐嚇及濫行提起訴訟，亦屬違反法令且情節重大。原告遂於民國113年12月14日召開區分所有權人會議（下稱系爭區權人會議），決議通

01 過同意訴請法院強制被告遷離，為此，爰依公寓大廈管理條例
02 例第22條第1項第2、3款之規定，提起本件訴訟等語，並聲
03 明：(一)被告應自系爭房屋遷離。(二)願供擔保，請准宣告假執
04 行。

05 二、被告則以：(一)系爭社區頂樓平台上之建物（下稱系爭地上
06 物）為大樓起造人所建，其輾轉取得事實上處分權，其僅將
07 系爭地上物為內部裝修，無增建或改變結構、阻擾通路，並
08 於12樓逃生口裝設疏散標誌，無妨害逃往頂樓平台之安全疑
09 慮；其亦無原告所指竊取系爭社區之公共用水之情事；另有
10 關恐嚇住戶乙節亦與其無涉，其無違反公寓大廈管理條例第
11 22條第1項第2、3款之規定；(二)關於系爭區權人會議決議訴
12 請其遷離乙案，該會議實際未達法定出席人數，且當日並無
13 任何報告、討論事項、決議過程，會議記錄實為原告憑空製
14 作，況且被告之財產權及居住自由不得以區分所有權人會議
15 多數決之方式予以剝奪，該次決議已超出區分所有權人會議
16 之權限範圍，為無效等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
17 回。

18 三、兩造不爭執事項（見本院卷第179至180頁，依論述需要為部
19 分文字修正）：

20 (一)被告為系爭房屋所有人，為系爭社區之區分所有權人。

21 (二)被告法定代理人前因竊取系爭社區用水經桃園地方檢察署以
22 111年度偵字第8017號案件起訴。

23 (三)被告法定代理人前因恐嚇系爭社區管委會成員，而經本院以
24 102年度矚易字第8號刑事判決判刑。

25 (四)桃園市政府建築管理處（下稱桃園市政府建管處）於113年3
26 月22日、113年4月25日發函予原告，表示關於擅自封閉安全
27 梯梯間使用，將函告被告陳述意見或逕行改善。

28 (五)桃園市政府建管處於113年7月3日發函向被告法定代理人表
29 示關於樓梯間堆置雜物阻礙逃生一事，請於113年8月5日前
30 改善完竣。

31 (六)原告於113年12月14日召開系爭區權人會議。

01 四、得心證之理由：

02 (一)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
03 其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會
04 得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：……
05 二、違反本條例規定經依第49條第1項第1款至第4款規定處以
06 罰鍰後，仍不改善或續犯者。三、其他違反法令或規約情節重
07 大者，公寓大廈管理條例第22條第1項第2、3款定有明文。
08 基此，管理負責人或管理委員會依上開規定訴請法院強制住
09 戶遷離者，程序上須由管理負責人或管理委員會先促請改
10 善，並給予住戶3個月之緩衝期間，倘於3個月內仍未改
11 善，始得由區分所有權人會議作成委由管理負責人或管理委
12 員訴請法院強制遷離之決議。

13 (二)經查，系爭區權人會議作成前僅由原告通知桃園市政府建管
14 處，復由「桃園市政府建管處」發函促請被告改善等情，業
15 經原告於本院時確認無誤（見本院卷第332頁），是促請改
16 善之主體與上開規定之「管理負責人或管理委員會」，已有
17 不符；況觀桃園市政府建管處以「113年7月3日」桃建寓字
18 第1130053909號函向被告法定代理人表示關於樓梯間堆置雜
19 物阻礙逃生一事，應於「113年8月5日前」改善完竣等語，
20 所給予之緩衝期間亦顯不足上開規定之「3個月」。是以，
21 尚難以上開桃園市政府建管處函文即認原告已完成「促請改
22 善，並給予3個月緩衝期間」之程序上要件。

23 (三)再查，原告稱系爭區權人會議經「332戶全體住戶中之293
24 戶表決同意」訴請法院強制被告遷離系爭社區，並提出系爭
25 區權人會議記錄為據（見本院卷第19頁）。然觀系爭區權人
26 會議紀錄卻出現「已出席區分所有權人數計284戶」、「同
27 意票293票、不同意票2票」（見本院卷第115、119頁）等
28 同意票多於出席人數之不合理內容；嗣原告雖改稱「系爭區
29 權人會議出席人數為285人、表決同意人數為283人、不同意
30 人數2人」（見本院卷第207頁），並另提出更正後之系爭區
31 權人會議紀錄，惟更正後系爭區權人會議紀錄記載「已出席

01 區分所有權人數計284戶」、「同意票285票、不同意票2
02 票」（見本院卷第211、219頁），仍與原告改稱後之內容不
03 同，足見系爭區權人會議決議之作成非無瑕疵。

04 (四)本件既未符合公寓大廈管理條例第22條第1項第2、3款所定
05 之要件，且系爭區權人會議決議復有上開瑕疵，則原告主張
06 依該規定訴請法院強制被告遷離，即屬無據。

07 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第22條第1項第2、3款
08 之規定，請求被告自系爭房屋遷離，並無理由，應予駁回。
09 又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，應
10 併駁回之。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
12 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
13 明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 115 年 2 月 2 日
16 民事第四庭 法 官 傅思綺

17 正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 115 年 2 月 2 日
21 書記官 許芝芸