

最高法院民事庭具參考價值裁判選輯

※108 年度台上字第 1541 號判決

1. 按人民之財產權固應予保障，但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，仍得以法律限制之。此觀憲法第 15 條、第 23 條規定自明。
2. 而公寓大廈住戶有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，得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離；如該住戶為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命該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。為公寓大廈管理條例第 22 條第 1 項第 3 款、第 2 項所明定。
3. 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。
4. 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。故在適用上，自須審酌其目的正當性、手段必要性、限制妥當性及衡平性等一切情形，俾兼顧該區分所有權人及全體住戶之權益。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！