

重要論文導讀 ②

住宅的容許使用

—最高法院 103 年度台上字第 914 號民事判決評析釋

編目：民事法

出處	月旦裁判時報，第 69 期，頁 15-22	
作者	謝哲勝教授	
關鍵詞	公寓大廈管理條例第 6 條、公寓大廈管理條例第 22 條、住宅容許使用、規約、宗教自由、強制遷離	
摘要	宗教團體或結社活動都會有多數人或不特定人進出，影響附近住戶交通、製造聲響、空氣汙染等，影響住戶居住安寧與安全，因此建築物使用分類列為 E 類之宗教、殯葬類，自與 H 類住宿類相區別，宗教團體或結社活動並非住宅容許使用範圍。	
重點整理	本案爭點	宗教活動於住宅的容許使用範圍？
	解評	<p>一、本案事實</p> <p>(一)原告(公寓大廈管理委員會)主張</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.被告於使用目的僅限於「集合住宅」用途之公寓大廈內將系爭建物原有室內隔間及陽台牆面拆除改為神廟裝潢，並設置特定宗教神像神壇，顯已非一般住家使用態樣，除長期提供多數不特定信眾及閒雜人等，自清晨至夜晚不定時前來膜拜、進行宗教聚會及舉行各種宗教儀式，已嚴重干擾其他住戶之安寧，甚有外國信眾不願配合大樓安全管理進行登記，屢生紛爭，嚴重影響住戶安全。 2.原告於 96 年 12 月 28 日召開後棟區分所有權人會議，並決議禁止住戶聚集不特定多數人從事宗教活動，被告亦出席該次會議，惟仍持續進行宗教活動。原告再於 97 年 7 月 6 日召開區分所有權人會議，增訂「本大樓之區分所有權人及住戶不得於專有部分內設置宗教神廟、道場，或提供不特定人或多數人從事宗教活動使用。管理委員會一經發現上開情事，得立予制止並請遷離。若經制止仍為拒絕，管理委員會得訴請法院強制遷離或其他必要之處置。」之管理規約。

<p>重點整理</p>	<p>解評</p>	<p>3.因被告行為遲不改善，原告遂於97年10月3日召開區分所有權人會議，並決議對被告提起強制遷離或禁止於系爭建物內從事宗教活動之訴訟。依系爭管理規約、公寓大廈管理條例第6條第1項第1款、第22條第1項第3款之規定提起本訴，並先位聲明：被告應遷離系爭建物，及備位聲明：被告不得於系爭建物內，聚集不特定或多數人從事宗教活動；被告應將系爭建物回復至使用執照及其附圖所示集合住宅之原狀，不得供作宗教神廟、道場使用。</p> <p>(二)被告抗辯</p> <p>1.系爭建物係供被告公司人員在台居留之處所，完全符合法令規定，惟因印度籍人士宗教、膚色、語言、文化、生活習慣與本國籍人士均有不同，被告等人每逢印度年節慶典時，雖有較多之訪客，但並無喧嘩、吵鬧、妨害安寧及衛生之情事，亦未有焚香、燃燒紙錢、播放梵音或佛號之行為，僅有於系爭建物內安靜禮佛，此部分係屬被告之宗教信仰自由，並未超出專有部分合理使用範圍，原告認被告有從事宗教活動，並訴請被告強制遷離，並無理由。</p> <p>2.原告未舉證被告有何違反法令行為造成後棟大樓及所屬系爭建物有何結構安全之危險，其主張被告等應回復系爭建物原集合住宅之原狀，自不可採。</p> <p>二、判決理由</p> <p>(一)臺北地方法院98年度訴字第1322號民事判決</p> <p>1.憲法第10條及第13條規定人民有居住之自由及信仰宗教之自由，僅於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，始得以法律限制之（憲法第23條規定參照）。被告於系爭建物內提供不特定多數人祭拜或聚會之行為，雖有造成保富環宇大樓住戶使用電梯及生活上之不便，然應尚屬可合理忍受之程度。</p> <p>2.系爭管理規約及公寓大廈管理條例第6條第1項第1款、第3項規定之「必要之處置」並未包含強制遷離在內，原告自不得依上開規定訴請被告強制遷離。另被告就系爭建物之使用情形，雖</p>
-------------	-----------	--

<p>重點整理</p>	<p>解評</p>	<p>將系爭建物內之承重牆面拆除，但並未妨害大樓其他住戶安寧或安全，原告自不得請求被告不得從事宗教活動及回復原狀。</p> <p>(二)臺灣高等法院 99 年度上字第 994 號民事判決</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.系爭建物於 99 年 9 月 1 日起至同年 9 月 13 日之法會期間，每日湧入近百名印度信徒前來誦經膜拜，動輒塞爆電梯，嚴重干擾其他住戶之居家安寧等情，堪信被告確有將系爭建物提供作為宗教活動場所，使不特定之印度人士頻繁進出從事祭拜或聚會之情事，顯已達妨害其他住戶安寧及居住品質之程度；並違反系爭規約之內容。 2.原告以被告違反公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 1 款、第 5 款及系爭規約，而依公寓大廈管理條例第 6 條第 3 項規定，訴請法院為必要之處置，而禁止被告於系爭建物內，聚集不特定或多數人從事宗教活動，並不得供作宗教神廟、道場使用之情，洵屬有據，應予准許。 <p>(三)最高法院 103 年度台上字第 914 號民事判決</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.按人民固有信仰宗教之自由。但不能因信仰宗教而免其法律上之義務（參見司法院院字第 1878 號解釋）。又區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為，此為管理條例第 5 條所明定。區分所有權人所為如有害建築物正常使用或違反共同利益，縱然形式上係行使其專有部分所有權權能範圍內之行為，亦不容許。而其所為之行為達到何種程度，始足於認為違反共同利益，應就行為本身之必要性、行為人所受利益以及給予他區分所有權人（或住戶）所受不利益之態樣、程度等情事加以比較衡量而予認定。 2.本件大樓後棟為純住家之集合住宅，上訴人卻將系爭建物提供作為宗教活動場所，使不特定多數印度人士不定時頻繁進出從事祭拜活動，已達妨害其他住戶安寧及居住品質之程度，既為原審合法認定之事實，則上訴人在純住宅大樓供不特定多數人進行宗教活動，其頻率、時間、規模，顯逾一般人於住家內進行祭祀行為之程度，原審因此認定上訴人已違反管理條例及系爭規約上開規定及約定，有為如被上訴人聲明之必要處置，
-------------	-----------	---

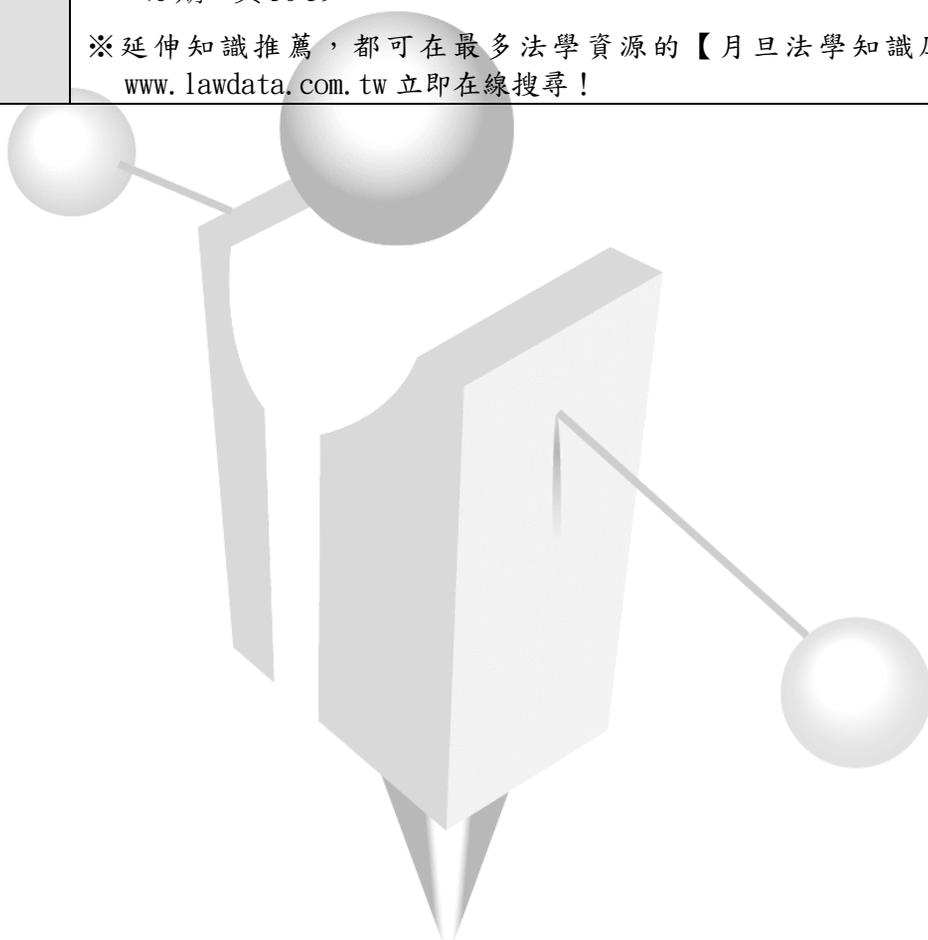
<p>重點整理</p>	<p>解評</p>	<p>進而為不利上訴人之判決，經核並無違誤。</p> <p>三、評析</p> <p>(一)建築物的容許使用範圍</p> <p>1.建築物使用限制：</p> <p>(1)為維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻等目的，建築法第 73 條授權建築主管機關訂定建築物使用類組，建築物須依其核定使用類組而為使用。宗教類和住宿類分屬不同類別。</p> <p>(2)違反建築法第 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物，依同法第 91 條處罰建築物所有權人及使用人。</p> <p>2.土地使用分區管制：</p> <p>土地所有人應依編定用途使用，原則上不可任意變更，如原編定使用方式與現況不符，應依一定程序加以變更。違反土地使用分區管制法令，都市計畫法第 79 條、區域計畫法第 21 條、國土計畫法第 38 條均明文得處罰所有權人、使用人或管理人等行為人。</p> <p>(二)宗教自由的意涵與界限</p> <p>1.釋字第 490 號對於宗教自由的界定：</p> <p>(1)「宗教信仰之自由，乃人民之基本權利，應受憲法之保障。所謂宗教信仰之自由，係指人民有信仰與不信仰任何宗教之自由，以及參與或不參與宗教活動之自由；國家不得對特定之宗教加以獎勵或禁制，或對人民特定信仰界予優待或不利益，其保障範圍包含內在信仰之自由、宗教行為之自由與宗教結社之自由。</p> <p>(2)內在信仰之自由，涉及思想、言論、信念及精神之層次，應受絕對之保障；其由之而派生之宗教行為之自由與宗教結社之自由，則可能涉及他人之自由與權利，甚至可能影響公共秩序、善良風俗、社會道德與社會責任，因此，僅能受相對之保障。</p> <p>(3)宗教信仰之自由與其他之基本權利，雖同受憲法之保障，亦同受憲法之規範，除內在信仰之自由應受絕對保障，不得加以侵犯或剝奪外，宗教行為之自由與宗教結社之自由，在必要之最小限度內，仍應受國家相關法律之約束，非</p>
-------------	-----------	--

<p>重點整理</p>	<p>解評</p>	<p>可以宗教信仰為由而否定國家及法律之存在。」</p> <p>2.宗教自由態樣：</p> <p>(1)宗教信仰自由應受絕對保障。</p> <p>(2)宗教行為自由、宗教結社自由，因可能涉及他人自由及權利，甚至影響公共秩序、善良風俗等，僅能受相對保障。但釋字第 573 號解釋又指出：「人民所從事之宗教行為及宗教結社組織，與其發乎內心之虔誠宗教信仰無法截然二分」，因此意有學者認為宗教信仰之分類不具實益。</p> <p>3.無論宗教本身或個人信仰宗教都應該受到法律規範，宗教本身不得以背於善良風俗的方法稱為宗教而為不法的情事，個人也不得以信仰宗教的自由妨害他人的權利。</p> <p>(三)住宅的容許使用是否包含宗教活動</p> <p>1.基本權利不能作為免除法律義務的理由： 宗教信仰自由與其他基本權利，雖同受憲法保障，亦同受憲法規範，除內在信仰自由應受絕對保障，不得加以侵犯或剝奪外，宗教行為自由與宗教結社自由，在必要之最小限度內，仍應受國家相關法律之約束，並非可以宗教信仰為理由而免除法律義務。</p> <p>2.個人和家庭的宗教活動才是住宅容許使用範圍：</p> <p>(1)依據建築法及相關法規規定，H 類中 H-2 是為了保障住宅中住戶的居住安寧與安全，自與 E 類宗教類使用目的所欲供宗教祭祀目的不同，任何影響他人居住安寧與安全的行為，都不應存在於住宅。</p> <p>(2)個人和家庭的宗教活動，符合住宅的通常使用，在不影響其他住戶的居住安寧與安全的前提下，才是住宅容許使用範圍。</p> <p>3.宗教團體或結社活動並非住宅容許使用範圍：</p> <p>(1)釋字第 460 號解釋理由書：「『神壇』既係由一般信奉人士自由設壇祭祀神祇，供信眾膜拜之場所，與前述具有私密性之住宅性質有異。上揭財政部函釋示供『神壇』使用之建物非土地稅法第九條所稱之住宅，並非就人民之宗教信</p>
-------------	-----------	---

<p>重點整理</p>	<p>解評</p>	<p>仰課予賦稅上之差別待遇，亦與憲法第七條、第十三條規定意旨無違。」</p> <p>(2)宗教團體或結社活動都會有多數人或不特定人進出，影響附近住戶交通、製造聲響、空氣汙染等，影響住戶居住安寧與安全，因此建築物使用分類列為E類之宗教、殯葬類，自與H類住宿類相區別，宗教團體或結社活動並非住宅容許使用範圍。</p> <p>四、結論</p> <p>(一)最高法院判決確認不特定人於住宅從事宗教活動，已達妨害其他住戶安寧與居住品質之程度，顯逾一般人於住家內進行祭祀行為的程度，而禁止於住宅從事宗教活動，與本文「宗教團體或結社活動並非住宅容許使用範圍」論述意旨相同。</p> <p>(二)「規約」依公寓大廈管理條例第3條第12款定義為：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人決議之共同事項。然本件不特定人於住宅從事宗教活動，已達妨害其他住戶安寧及居住品質的程度，構成違反建築法令的行為，本已違反公寓大廈管理條例第6條第1項第1款規定，管理委員會可以依同條第3項訴請法院為必要處置。因此規約即使未訂定，住戶也不得從事妨害其他住戶安寧、安全及衛生的行為。</p> <p>(三)最高法院為保障住戶權益，認定管理委員會不得逕依公寓大廈管理條例第6條第3項訴請被告強制遷離，然而住戶有違反法令或規約情節重大者，依同法第22條規定，應由管理委員會促請改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會即得依區分所有權人會議決議訴請法院強制遷離。因此倘符合公寓大廈管理條例第22條法定要件，法院自應准許強制遷離，以保障其他住戶的居住權。</p>
<p>考題趨勢</p>	<p>一、宗教團體或結社活動是否為住宅容許使用範圍？</p> <p>二、管理委員會依公寓大廈管理條例第22條訴請法院強制遷離住戶之法定要件為何？</p>	
<p>延伸閱讀</p>	<p>一、許育典，〈宗教團體的宗教自由與國家管制問題—內湖保護區慈濟開發案的反思〉，《月旦法學雜誌》，第250期，頁106-119。</p> <p>二、廖元豪，〈宗教自由：第一講憲法宗教自由之意義、體系與價值〉，《月旦法學教室》，第44期，頁42-52。</p>	

三、廖元豪，〈宗教自由：第二講狹義宗教自由〉，《月旦法學教室》，第46期，頁30-39。

※延伸知識推薦，都可在最多法學資源的【月旦法學知識庫】
www.lawdata.com.tw 立即在線搜尋！



【高點法律專班】

版權所有，重製必究！