

裁判字號：臺灣高等法院 臺中分院 104 年上易字第 503 號民事判決

裁判日期：民國 105 年 02 月 03 日

裁判案由：給付管理費

臺灣高等法院臺中分院民事判決 104年度上易字第503號

上訴人

即擴張之訴原告 000000管理委員會

法定代理人 洪洽溶

訴訟代理人 許舒凱律師

被上訴人

即擴張之訴被告 蕭煜玫

黃詩景

吳浚琬

李佳婷

陳張足

吳松麟

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國104年8月5日臺灣南投地方法院103年度訴字第75號第一審判決提起上訴，並於本院為訴之擴張，本院於民國105年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及擴張之訴均駁回（原判決主文第一項關於「自原告言詞辯意旨狀繕本送達被告之翌日起」，更正為「自民國一百零四年七月二十三日起」）。

第二審及擴張之訴訴訟費用均由上訴人即擴張之訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第二百五十五條第一項第二款至第六款情形，不在此限，民事訴訟法第四百四十六條第一項定有明文。是故，上訴人（即原審原告）於第二審訴訟程序中，依同法第二百五十五條第一項第三款規定，將原訴擴張或減縮應受判決事項之聲明者，依上開說明，上訴人仍得為原訴變更或追加他訴。查上訴人即擴張之訴原告（下稱上訴人）之上訴聲明原為：「(一)被上訴人即擴張之訴被告蕭煜玫、黃詩景、吳浚琬、李佳婷（下稱蕭煜玫、黃詩景、吳浚琬、李佳婷，合稱蕭煜玫等四人）等應連帶給付上訴人新臺幣（下同）29萬6599元，其中25萬612元自上訴人言詞辯論意旨狀繕本送達蕭煜玫等四人之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(二)被上訴人即擴張之訴被告陳張足、黃詩景、吳松麟（下稱陳張足、黃詩景、吳松麟，合稱陳張足等三人）等應連帶給付上訴人30萬11

97元，其中29萬29元自民國一百零三年十二月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。」等語（見本院卷第二至三頁），嗣於一百零四年十二月一日提出民事陳報狀，將其上訴聲明擴張為：「(一)蕭煜玫等四人應連帶給付上訴人29萬6599元，其中23萬612元部分自上訴人言詞辯論意旨狀繕本送達蕭煜玫等四人之翌日起至清償日止；其中2萬元部分自上訴聲明狀繕本送達蕭煜玫等四人之翌日起至清償日止，均按年息百分之十計算之利息。(二)陳張足等三人應連帶給付上訴人34萬5869元，其中27萬29元部分自一百零三年十二月二十二日起至清償日止；其中2萬元部分自上訴聲明狀繕本送達陳張足等三人之翌日起至清償日止，均按年息百分之十計算之利息。」等語（見本院卷第九十一頁），即對蕭煜玫等四人及陳張足等三人分別擴張請求二審律師費用各2萬元，核為聲明之擴張，依上開規定，應予准許，合先敘明。

二、本件被上訴人蕭煜玫、吳浚琬、李佳婷、張陳足等四人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第三百八十六條所列各款之情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人即擴張之訴原告主張：(1)坐落南投縣南投市○○段○○○○號，門牌號碼為南投縣南投市○○路○○○巷○○號0樓之0、同區段000建號，門牌號碼為南投縣南投市○○路○○○巷○○號0樓之0（下分別稱系爭0樓之0、0樓之0建物，合稱系爭建物），為上訴人所管理000000公寓大廈之住戶建物。系爭0樓之0建物原登記於蕭煜玫名下，經黃詩景於一〇〇年八月二十四日經由拍賣程序而拍定取得該所有權，並於一百零三年三月十二日以買賣為原因，分別將系爭0樓之0建物移轉登記予吳浚琬；將系爭0樓之0建物所坐落基地即同區段000地號土地共有部分移轉登記予李佳婷。又系爭0樓之0建物原登記於陳張足名下，經黃詩景於一〇〇年八月二十四日經由拍賣程序而拍定取得該所有權，並於一百零三年二月十二日以買賣為原因，移轉登記予吳松麟，而系爭建物，依建物登記第二類謄本所示，現由吳浚琬、吳松麟所有，並共有同區段643建號建物（下稱系爭000建物），面積三八二四·六八平方公尺，應有部分分別為一萬分之九十二、一萬分之九十二之屋頂突出物、梯間、警衛室、防空避難室、停車空間等建物。依000000住戶規約（下稱系爭規約）第十條第一、四項、第十九條第二項、第二十一條，及民法第八百二十二條第一項、第八百二十六條之一第三項之規定，分別請求蕭煜玫等四人連帶給付：①管理費18萬3946元；②公基金3萬元；③利息4萬5987元；④其他費用（即一、二審律師費）：3萬6666元，計29萬6599元；陳張足等三人連帶給付：①管理費22萬3363元；②公基金3萬元；③利息5萬5840元；④

其他費用（即一、二審律師費）：3萬6666元，計34萬5869元。(2)民法第八百二十六條之一第三項之規定，增訂受讓人對讓與人就共有物因管理所生之負擔，應負連帶清償之責任，乃係突破債之相對性而為特別規定，自不應再贅論其他要件，是若有積欠管理費情事，即應由受讓人與讓與人共同連帶清償所積欠之管理費等語。起訴聲明求為判決：(一)黃詩景應給付上訴人61萬1851元，及自言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。又上開金額其中33萬5252元，及自追加起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止按年息百分之五計算之利息由陳張足等三人連帶給付。再上開金額其中27萬6599元，及自言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起算至清償日止按年息百分之五計算之利息由蕭煜玫等四人連帶給付。(二)被上訴人朱家瑩即朱麗卿、蕭憶婷、沈梁寶琴（下稱朱家瑩等三人）應連帶給付上訴人31萬335元，及自言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起算至清償日止按年息百分之五計算之利息。(三)訴訟費用被上訴人負擔。(四)上訴人願供擔保，請准為假執行宣告。於本院上訴暨擴張聲明求為判決：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)蕭煜玫等四人應連帶給付上訴人29萬6599元，其中23萬612元部分自上訴人言詞辯論意旨狀繕本送達蕭煜玫等四人之翌日起至清償日止；其中2萬元部分自上訴聲明狀繕本送達蕭煜玫等四人之翌日起至清償日止，均按年息百分之十計算之利息。(三)陳張足等三人應連帶給付上訴人34萬5869元，其中27萬29元部分自一百零三年十二月二十二日起至清償日止；其中2萬元部分自上訴聲明狀繕本送達陳張足等三人之翌日起至清償日止，均按年息百分之十計算之利息。(四)第一、二審訴訟費用被上訴人負擔（原審判准被上訴人蕭煜玫及陳張足各應給付27萬6599元本息及28萬1197元本息，其餘請求駁回，上訴人對其敗訴部分之其中如上開金額部分上訴，並為如上之擴張請求，嗣於本院就有關朱家瑩等三人部分具狀撤回上訴；被上訴人蕭煜玫及陳張足二人則對其敗訴部分均未據聲明不服，此部分應已確定）。

二、被上訴人即擴張之訴被告黃詩景則以：(1)黃詩景係透過法院強制執程序取得系爭建物，及系爭000建物共有部分，然拍賣公告上並未記載上開建物有積欠管理費等情事，黃詩景無從知悉前手住戶積欠管理費，自屬善意第三人，縱認拍賣條件上載有上開建物有積欠管理費等情事，然拍賣條件僅為執行法院就欠費事實現況，及拍定人應自理所為說明，並非將之列為在拍賣條件，而使拍定人負有應承受管理費等費用債務之義務，自不具確定私權之效果，黃詩景自無需就上開建物前手住戶所積欠之管理費等費用負連帶清償責任。至於黃詩景自拍定後取得上開建物後之管理費，均已清償，是以上訴人主張黃詩景取得上開建物所有權後，應繼受前手所積欠之管理費，洵屬無據。(2)有關民法第七百九十九條之一第

四項、公寓大廈管理條例第二十四條第一項之規定，依實務見解，認係指規約對於繼受人發生拘束力，至具體發生之管理費給付義務，則不在此限，是系爭建物前手住戶所積欠管理費，係為具體發生之個別債務，非經第三人與債權人或債務人訂立契約承擔債務人之債務，其債務自不移轉予第三人，倘未為合法債務移轉，遽令不知情第三人負擔履行債務之責，有悖於民法債之相對性及保護善意第三人概念，故前手住戶所積欠之管理費、公基金，為具體發生之私法上債權債務關係，自無民法第七百九十九條之一第四項、公寓大廈管理條例第二十四條第一項規定之適用，而系爭規約僅為住戶間之約定，亦無從直接拘束後手住戶，是上訴人主張依民法第七百九十九條之一第四項、公寓大廈管理條例第二十四條第一項，及系爭規約之規定，黃詩景取得系爭建物，及系爭000建物共有部分後，應繼受前手住戶之管理費及公基金，亦無所據。(3)依民法第八百二十六條之一規定之立法理由，可知共有物應有部分之受讓人對讓與人，就不動產共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負責償責任，應以地政機關登記後或法院裁定之管理經登記之情形為限，是上訴人對系爭建物所有權人之前手所積欠管理費及利息等費用，非經地政機關登記，亦非法院裁定之管理經登記情形，上訴人請求被上訴人給付系爭建物之管理費及利息等費用，依法自屬無據等語，資為抗辯。於本院答辯聲明求為判決：如主文所示。

三、被上訴人即擴張之訴被告吳松麟則以：(1)吳松麟透過東森房屋仲介購買系爭0樓之0建物，業務員並未告知系爭0樓之0建物有管理費之糾紛，亦未提供房屋現況說明書，吳松麟係為善良買受人。(2)依民法第八百二十二條第一項之規定，管理費基於共有人對共有物之使用關係而生，具有債權關係相對性，上訴人請求自九十年五月份間至一十年七月份間之管理費，應為前住戶即陳張足所應負擔管理費，吳松麟自一百零三年二月十二日起為系爭0樓之0建物之所有權人，於獲知系爭0樓之0建物有管理費糾紛時，曾電洽黃詩景，而黃詩景對其保證管理費由其負擔，故吳松麟並非實際積欠管理費者，亦非民法第八百二十六條之一第三項規定所指之受讓人，上訴人請求吳松麟應連帶給付管理費等費用，顯屬無據。(3)另吳松麟之前手住戶即黃詩景於一十年八月三日經法院拍賣程序拍定取得系爭0樓之0建物所有權，上訴人於拍定前已知此戶住戶積欠管理費情形，自應聲請參與分配，上訴人捨此不為，自不值得保護等語，資為抗辯。於本院答辯聲明求為判決：如主文所示。

四、被上訴人即擴張之訴被告吳浚琬、蕭煜玫、陳張足、李佳婷：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

五、本件到場兩造不爭執事項：

(一)、系爭建物為上訴人所管理之000000公寓大廈住戶建物

- 。
- (二)、系爭建物所有權移轉過程如下：(1)系爭0樓之0建物原登記於蕭煜玫名下，經黃詩景於一〇一〇年八月二十四日由拍賣程序而拍定取得該所有權，並於一〇一〇年三月十二日以買賣為原因，分別將系爭0樓之0建物移轉登記予吳浚琬；將系爭0樓之0建物所坐落基地即同區段000地號土地共有部分移轉登記予李佳婷。(2)系爭0樓之0建物原登記於陳張足名下，經黃詩景於一〇一〇年八月二十四日由拍賣程序而拍定取得該所有權，並於一〇一〇年二月十二日以買賣為原因，移轉登記予吳松麟。(3)系爭000建物，面積三八二四·六八平方公尺之屋頂突出物、梯間、警衛室、防空避難室、停車空間等建物，現由吳浚琬、吳松麟所共有，其等應有部分分別為一萬分之九十二、一萬分之九十二。
- (三)、到場兩造不爭執系爭建物積欠管理費等費用之情形，如附表一所示之金額。
- (四)、以上事實，為到場兩造所不爭執，並有上訴人所提出之建物登記第二類謄本、南投縣南投地政事務所異動索引、欠費明細表等資料為證，自堪信為真實，本院自得採為判決之基礎。

六、得心證之理由：

- (一)、上訴人得分別向蕭煜玫、陳張足請求積欠管理費等費用之金額為何？又上訴人得否依民法第八百二十六條之一第三項之規定，分別請求黃詩景、吳浚琬、李佳婷等三人連帶給付蕭煜玫所積欠管理費等費用；黃詩景、吳松麟等二人連帶給付陳張足所積欠管理費等費用？上訴人主張：依系爭規約第十條第一、四項、第十九條第二項、第二十一條之規定，蕭煜玫就系爭0樓之0建物積欠29萬6599元，及陳張足就系爭0樓之0建物積欠34萬5869元之管理費等費用，而黃詩景、吳浚琬、李佳婷等三人為系爭0樓之0建物之受讓人；黃詩景、吳松麟等二人為系爭0樓之0建物之受讓人，則依民法第八百二十六條之一第三項之規定，自應就蕭煜玫、陳張足所積欠之上開管理費等費用，負連帶責任，是伊自得分別請求蕭煜玫等四人負連帶清償29萬6599元；陳張足等三人負連帶清償34萬5869元等語；此為被上訴人黃詩景、吳松麟等二人所否認，並以前詞置辯。經查：

上訴人主張：系爭建物為伊所管理之000000公寓大廈住戶建物。又系爭建物所有權移轉過程如下：(1)系爭0樓之0建物原登記於蕭煜玫名下，經黃詩景於一〇一〇年八月二十四日由拍賣程序而拍定取得該所有權，並於一〇一〇年三月十二日以買賣為原因，分別將系爭0樓之0建物移轉登記予吳浚琬；將系爭0樓之0建物所坐落基地即同區段000地號土地共有部分移轉登記予李佳婷。(2)系爭0樓之0建物原登記於陳張足名下，經黃詩景於一〇一〇年八月二十四日由拍賣程序而拍定取得該所有權，並於一〇一〇年二月十二日以買賣為原因，移

轉登記予吳松麟。(3)系爭000建物，面積三八二四·六八平方公尺之屋頂突出物、梯間、警衛室、防空避難室、停車空間等建物，現由吳浚琬、吳松麟所共有，其等應有部分分別為一萬分之九十二、一萬分之九十二。再兩造不爭執系爭建物積欠管理費等費用之情形，如附表一所示之金額等情，此為到場兩造所不爭執，並有上訴人所提出之建物登記第二類謄本、南投縣南投地政事務所異動索引、欠費明細表附卷可查（見原審卷第十六至十九、五十二至六十一、二七五頁正反面），是上訴人上開主張，應堪信為真實。

- (二)、按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限。當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第一項之規定，民事訴訟法第二百八十條第一、三項定有明文。
- (1)、上訴人主張：依系爭規約第十條第一、四項、第十九條第二項、第二十一條之規定，蕭煜玫就系爭0樓之0建物積欠29萬6599元，及陳張足就系爭0樓之0建物積欠34萬5869元之管理費等費用等語，經查，系爭建物係於八十三年十月七日興建完成，並於九十年九月八日辦理建物所有權第一次登記（見原審卷第十六、十八、五十六、五十九頁），而上訴人所提出系爭建物即如附表一所示之欠費明細表（見原審卷第二七五頁正反面），可知上訴人係分別請求蕭煜玫就系爭0樓之0建物於九十二年六月份起至一〇一年七月份止，及陳張足就系爭0樓之0建物於九十年九月份起（上訴人原請求自九十年五月份起算，惟九十年五月份起至同年八月份止之期間，並非陳張足所有，應予剔除）至一〇一年七月份止所積欠之管理費等費用，且黃詩景、吳浚琬、吳松麟於取得系爭建物所有權之期間，並未積欠管理費等費用，此為上訴人所不爭執（見原審卷第三五九頁反面），是上訴人係請求被上訴人連帶給付之管理費等費用，乃係針對蕭煜玫就系爭0樓之0建物於九十二年六月份起至一〇一年七月份止，及陳張足就系爭0樓之0建物於九十年九月份起至一〇一年七月份止之期間所積欠之管理費等費用而為請求，合先敘明。
- (2)、又依上訴人所提出之系爭規約，於九十二年一月十六日制訂時，分別於第十條第一、四項、第十九條第二項規定：「公共基金、管理費等之繳納：為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：(一)公共基金。(二)管理費。(三)其他收入．．．區分所有權人應在規定之當期第一個月五日至十二日為繳交期限，逾期未繳納應繳金額時，得收取遲延利息、滯納金、逾期違約金，超過法定期限管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息、滯納金、逾期違約金、相關費用，遲延利息以未繳金額之年息百分之十計算．．．」、「罰則：．．．區分所有權人欠繳應繳

之費用依法辦理催繳，其經訴訟且敗訴時，所衍生之費用（含利息、滯納金、逾期違約金、律師費等）全部由該區分所有權人或住（業）戶、承租戶（或使用人）負擔，並由區分所有權人負全部繳交責任。」等語（見原審卷第十二、十四頁）；復於九十九年五月二日修訂第十條之規定，其於第十條第一、二、六項規定：「公共基金、管理費等之繳納：為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：(一)公共基金。(二)管理費。(三)其他收入。公共基金每戶3萬元整為本社區各項公共設施之重置、重建費用，各區分所有權人在進住社區之前，必須先行繳交完畢，並由管理委員會設立專戶管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。區分所有權人對於公共基金之權利義務隨區分所有權之移轉而移轉；基於權利義務平衡之觀點，原區分所有權人所積欠的管理費，亦應隨同區分所有權之移轉而由拍定人、繼受人、買受人所繼受及繳清所積欠管理費之義務……區分所有權人應在規定之當期第一個月五日至十二日為繳交期限，逾期未繳納應繳金額時，得收取遲延利息、滯納金、逾期違約金，超過法定期限管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息、滯納金、逾期違約金、相關費用，遲延利息以未繳金額之年息百分之十計算……」等語（見原審卷第二〇二頁），是上訴人依上開系爭規約之規定，自得向積欠管理費等費用之區分所有權人（即蕭煜玫、陳張足，下同）請求：①管理費；②公共基金3萬元。又區分所有權人欠繳應繳之費用，經依訴訟程序催繳，且受敗訴確定時，所衍生之費用（含利息、滯納金、逾期違約金、律師費等）全部由該區分所有權人負擔。再區分所有權人逾期未繳納應繳金額時，得收取遲延利息，並以未繳納金額之年息百分之十計算。另上開區分所有權人欠繳應繳之費用，經依訴訟程序催繳，且受敗訴確定時，所衍生之費用（含利息、滯納金、逾期違約金、律師費等）全部由該區分所有權人負擔，乃指有經訟催繳之必要而言，如無必要自無要求區分所有權人負擔，始符合公平原則，並免濫訴。

- (3)、再上訴人依上開系爭規約之規定，分別向蕭煜玫請求部分：①自九十二年六月份起至一〇一年七月份止之管理費18萬3946元；②公共基金3萬元；③其他費用（一審律師費）1萬6666元，上開金額小計23萬612元；④利息4萬5987元；上開金額總計27萬6599元。向陳張足請求部分：其中九十年五月至九十年八月止，陳張足並非此段期間之所有權人，此為上訴人所不爭執，故此段期間應予扣除，即不負管理費及利息清償之責。從而上訴人請求為：①自九十年九月份起至一〇一年七月份止之管理費22萬3363元（計算式：1877元 \times 119月=223363元）；②公共基金3萬元；③其他費用（一審律師費）1萬6666元，上開金額小計27萬29元；④利息1萬1168元（計

算式：九十年五月份起至九十年十二月份止共八個月利息為750元，故每月為750元 \div 8月=93.75元；此期間為四個月：93.75元 \div 4月=375元；再加上九十一年一月份起至一百年七月份止，即如附表四所示編號2至 \square 金額，合計11168元（元以下四捨五入）；上開金額總計28萬1197元等情，依法並無不合。而蕭煜玫、陳張足就上訴人上開請求之金額，未於本院言詞辯論期日到場陳述意見，亦未提出準備書狀表示爭執，則依上開說明，蕭煜玫、陳張足對上訴人上開請求之金額，視同自認，是上訴人分別請求蕭煜玫給付27萬6599元，其中23萬612元部分自言詞辯論意旨狀送達蕭煜玫之翌日（即一百零四年七月二十三日）起至清償日止；陳張足給付28萬1197元，其中27萬29元部分自一百零三年十二月二十二日起至清償日止等語，應屬可取；逾此金額之請求，難謂有據。至於上訴人於本院再擴張請求，對蕭煜玫、陳張足部分各給付二審律師費用2萬元等語，惟查，本件上訴人就上開勝訴部分，蕭煜玫、陳張足等二人對其敗部均未上訴，及上訴人請求陳張足給付逾一審准許管理費利息4萬4672元部分（計算式：55840元〈上訴人請求金額〉-11168元〈原審判准金額〉=44672元），尚屬無據，不應准許，則上訴人自應受敗訴之判決，從而上訴人依上開系爭規約再為上開擴張請求二審律師費用2萬元，應屬無必要之費用，依上開說明，自不得要求區分所有權人負擔，是上訴人此部分之主張，要無可採。

(三)、按數人同負一債務，明示對於債權人各負全部給付責任者為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以有法律規定者為限，民法第二百七十二條定有明文。是上訴人主張：蕭煜玫就系爭0樓之0建物積欠27萬6599元之管理費等費用，而黃詩景、吳浚琬、李佳婷等三人為上開建物之受讓人，及陳張足就系爭0樓之0建物積欠28萬1197元之管理費等費用，而黃詩景等人為上開建物之受讓人，依民法第八百二十六條之一第三項，及系爭規約第十條之規定，自應就蕭煜玫、陳張足所積欠之上開管理費等費用，負連帶責任，揆諸上開規定，上訴人請求蕭煜玫等四人就蕭煜玫所積欠管理費等費用負連帶責任，及陳張足等三人就陳張足所積欠管理費等費用負連帶責任，自應以當事人明示或法律有明文規定為限。茲分別就上訴人所主張之民法第八百二十六條之一第三項，及系爭規約第十條之規定，說明如下：

(1)、有關民法第八百二十六條之一第三項部分：

①、按不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任，民法第八百二十六條之一第一、

三項定有明文。又上開條項增訂之立法理由：「□共有物之管理或協議分割契約，實務上認為對於應有部分之受讓人仍繼續存在（最高法院四十八年台上字第一〇六五號判例參照）。使用、禁止分割之約定或依本法修正條文第八百二十條第一項所為之決定，亦應做相同之解釋。又上述契約、約定或決定之性質屬債權行為，基於債之相對性原對第三人不生效力，惟為保持原約定或決定之安定性，特賦予物權效力，爰參照司法院釋字第三四九號解釋，並仿外國立法例，於不動產為上述約定或決定經登記後，即對應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力（德國民法第七百四十六條、第一千零十條第一項，瑞士民法第六百四十九條之一參照）。又經由法院依第八百二十條第二項、第三項裁定所定之管理，屬非訟事件，其裁定效力是否及於受讓人，尚有爭議（最高法院六十七年台上字第四〇四六號判例參照），且該非訟事件裁定之公示性與判決及登記不同，故宜明定該裁定所定之管理亦經登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人始具有效力，爰增訂第一項，以杜爭議，並期周延。□共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形（例如協議分割或禁止分割約定等）所生之負擔（第八百二十二條參照），為保障該負擔之共有人，應使受讓人與讓與人連帶負清償責任，惟為免爭議，俾使之明確，爰增訂第三項。」等語，是依民法第八百二十六條之一第一、三項規定之立法理由，可知有關民法第八百二十六條之一第一、三項之規定，乃係為保持共有物原約定或決定之安定性，而使債權行為對第三人發生效力，就關於不動產部分，則以登記之公示方法，而使受讓人有知悉之機會，亦即不動產部分為共有物之約定或決定經登記後，始得對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力，其效力並包括共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任，此觀民法第八百二十六條之一第一項規定之關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，核與民法第八百二十六條之一第三項規定之就共有物因使用、管理或其他情形（例如協議分割或禁止分割約定等）相同，則依體系解釋之法理，應認共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生負擔負連帶清償責任之要件，於不動產部分，應以登記為限。且從該法條之立法體系言，係規定於同一條文，並非另立一單獨條文，顯見該條文第三項規定係沿同條文第一、二項之規定而來，就不動產以登記為公示性，動產以占有為公示原則，故讓與不動產而對受讓人有拘束力者，自應以是否登記為準，以免爭議，此乃九十八年一月二十三日修正公布（同年七月二十三日施行）所確定之原則。

②、又依民法第八百二十六條之一第一、三項之規定，就共有物

之約定或決定對第三人發生效力，仍須保護善意受讓人之立法目的觀之，於不動產未經登記之情形，依民法第八百二十六條之一第一項之規定，應有部分之受讓人不受共有人間關於共有物使用、管理等約定或決定之拘束，惟仍須承受前手因共有物之使用、管理或其他情形所生債務之負擔，顯然輕重失衡，且若採此見解，則將不利於不動產之交易活動，而使受讓人之財產面臨不測之損害，當非立法者之本意，是民法第八百二十六條之一第三項規定之共有物應有部分受讓人對讓與人，就不動產共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負責清償責任，仍應以於地政機關登記後或法院裁定之管理經登記之情形為限。

- ③、基上，上訴人對蕭煜玫就系爭0樓之0建物積欠27萬6599元，及陳張足就系爭0樓之0建物積欠28萬1197元之管理費等費用，已具備「於地政機關登記」或「法院裁定之管理經登記」等情，並未舉證以實其說，自與民法第八百二十六條之一第三項規定之共有物應有部分之受讓人，對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔負連帶清償責任之要件不符，從而上訴人依民法第八百二十六條之一第三項之規定，請求蕭煜玫等四人就蕭煜玫所積欠管理費等費用負連帶責任，及陳張足等三人就陳張足所積欠管理費等費用負連帶責任云云，難謂可採。
- ④、至上訴人聲請函詢地政機關有關公寓大廈管理委員會能否就積欠管理費情事，逕向地政機關辦理登記等情（見本院卷第一〇七頁），惟查，地政機關於民法第八百二十六條之一增訂後，究應如何執行上開法律規定之意旨，並就何類事項而為登記？如何辦理？此乃涉及行政機關基於行政裁量權問題，尚非法院所得置喙，是上訴人上開聲請，本院認為不必要，附此說明。

(2)、有關係爭規約第十條第二項後段部分：

- ①、依上訴人所提出之系爭規約第十條第二項後段固規定：「公共基金、管理費等之繳納：□．．．區分所有權人對於公共基金之權利義務隨區分所有權之移轉而移轉；基於權利義務平衡之觀點，原區分所有權人所積欠的管理費，亦應隨同區分所有權之移轉而由拍定人、繼受人、買受人所繼受及繳清所積欠管理費之義務。」等語（見原審卷第二〇二頁），惟此並非被上訴人所為之明示，自與民法第二百七十二條之規定有違，且規約之訂定，依公寓大廈管理條例第二十三條第一項規定：「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之」以觀，規約係規範區分所有建築物之管理使用，及住戶間之相互關係，是區分所有建築物之繼受人，乃係繼受規約之區分所有權人地位，而非承擔前手已發生之具體債務，是系爭規約之規定，仍不得違反上開規定，於法律無明文規定或當事人未明示下，強行課予區分所有權之繼受人對前手已發生

之債務，負連帶清償之義務。

- ②、又依法律規範之體系，有關區分所有建築物所有人間之權利義務關係，係規定於民法物權編第二章「所有權」之第二節「不動產所有權」中之第七百九十九條至第八百條之一，而共有人間之權利義務關係，規定於第二章「所有權」之第四節「共有」中，是有關區分所有建築物所有人之權利義務，自應優先適用民法第七百九十九條至第八百條之一之相關規定，況第二章「所有權」之第二節「不動產所有權」中，並無受讓人應就前手欠繳之管理費負連帶責任之規定，而僅於民法第七百九十九條之一第四項規定：「區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同」，此規定則與公寓大廈管理條例第二十四條第一項規定：「區分所有權之繼受人．．．並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項」等語相仿。再公寓大廈管理條例第二十四條雖於九十二年十二月三十一日修正為：「區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。公寓大廈專有部分之無權占有人，應遵守依本條例規定住戶應盡之義務。無權占有人違反前項規定，準用第二十一條、第二十二條、第四十七條、第四十九條住戶之規定」，是除增訂第二項、第三項之規定外，原條文則修正為第一項，並增加「應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印規約等相關文件」等語，及將原法條中「應繼受」等語修正為「應於繼受後遵守」等語，是公寓大廈管理條例雖經修正，然僅規範區分所有權之繼受人，應遵守公寓大廈管理條例或管理規約之規定，並無令繼受人承擔前手所積欠債務之意，亦即區分所有建築物之繼受人，僅係繼受規約之地位，而非繼受已發生之具體債務，從而公寓大廈管理條例第二十四條之規定，並無使債權物權化而得以拘束第三人之效力，因而除區分所建築有物之繼受人，與其前手訂立契約時表示承擔前手之管理費等費用之債務外，仍不繼受其前手之管理費等費用之債務（臺灣高等法院一〇三年度上易字第一一三號確定判決亦採相同見解）。
- ③、基上，黃詩景受讓系爭建物時，並無與蕭煜玫或陳張足表示承擔前手之管理費等費用之債務，且被上訴人係繼受系爭建物於規約之區分所權人地位，並不就其前手所欠繳之管理費等費用負擔清償責任，已如上述，從而上訴人依系爭規約第十條第二項後段之規定，分別請求蕭煜玫等四人連帶給付27萬6599元本息，及陳張足等三人連帶給付28萬1168元本息，難認可採。
- 七、綜上所述，上訴人得分別請求蕭煜玫給付27萬6599元，其中23萬612元部分自言詞辯論意旨狀送達蕭煜玫之翌日（即一

百零四年七月二十三日)起至清償日止；陳張足應給付上訴人28萬1197元，其中27萬29元部分自追加起訴狀繕本送達翌日即一百零三年十二月二十二日起至清償日止，自屬有據，應予准許；逾此部分之上訴請求（即請求陳張足給付管理費利息4萬4672元部分，及請求蕭煜玫、吳浚琬、李佳婷、張陳足等四人連帶給付部分），尚屬無據，不應准許。原審就上開上訴人之請求不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，經核於法並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人於本院再為擴張請求二審律師費用2萬元本息部分，亦屬無據，應予駁回。另原判決主文第一項關於「自原告言詞辯意旨狀繕本送達被告之翌日起」之記載，因不明確，將不利於執行，應更正為自被上訴人蕭煜玫知悉該繕本意旨即原審判送達翌日一百零四年八月二十八日起，始明確，並附此說明。

八、本件因事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所為之立證，經核與判決之結果不生影響，無庸逐一論述及再開辯論之必要，併予敘明。

九、據上論結，本件上訴及擴張之訴均無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 105 年 2 月 3 日
 民事第六庭 審判長法官 陳賢慧
 法官 張國華
 法官 盧江陽

以上正本係照原本作成。
 均不得上訴。

書記官 廖家莉

中 華 民 國 105 年 2 月 4 日
 附表一：系爭建物積欠管理費等費用之情形（見原審卷第二七五頁正反面）

項目	系爭0樓之0建物 (門牌號碼：南 投市○○路○○○巷 00號0樓之0)	系爭0樓之0建物 (門牌號碼：南 投市○○路○○○巷 00號0樓之0)
管理費	18萬3946元	23萬871元
利息	6萬3907元	9萬2812元
公基金	3萬元	3萬元
小計	27萬7853元	35萬3683元

其他費用	1萬6666元	1萬6666元
總計	29萬4519元	37萬349元

附表二：上訴人於本院所請求之金額（見本院卷第九十至九十一頁）

項目	系爭0樓之0建物 （門牌號碼：南 投市○○路○○○巷 00號0樓之0）	系爭0樓之0建物 （門牌號碼：南 投市○○路○○○巷 00號0樓之0）
管理費	18萬3946元	22萬3363元
公基金	3萬元	3萬元
其他費用	3萬6666元	3萬6666元
小計	25萬612元	29萬29元
利息	4萬5987元	5萬5840元
總計	29萬6599元	34萬5869元

附表三：系爭0樓之0建物欠費情形（每月管理費為1877元）

編號	欠繳年份	欠繳期間	欠繳金額	利息5%
1	92年6月至92年12月	7個月	1萬3139元	657元
2	93年1月至93年12月	12個月	2萬2524元	1126.2元
3	94年1月至94年12月	12個月	2萬2524元	1126.2元
4	95年1月至95年12月	12個月	2萬2524元	1126.2元
5	96年1月至96年12月	12個月	2萬2524元	1126.2元
6	97年1月至97年12月	12個月	2萬2524元	1126.2元
7	98年1月至98年12月	12個月	2萬2524元	1126.2元
8	99年1月至99年12月	12個月	2萬2524元	1126.2元

9	100年1月至100年7月	7個月	1萬3139元	657元
<input type="checkbox"/>	101年利息			1126.2元
<input type="checkbox"/>	102年利息			1126.2元
合計（小數點以下四捨五入）			18萬3946元	1萬1450元

附表四：系爭0樓之0建物欠費情形（每月管理費為1877元）

編號	欠繳年份	欠繳期間	欠繳金額	利息5%
1	90年9月至90年12月	4個月	7508元	375.4元
2	91年1月至91年12月	12個月	2萬2524元	1126.2元
3	92年1月至92年12月	12個月	2萬2524元	1126.2元
4	93年1月至93年12月	12個月	2萬2524元	1126.2元
5	94年1月至94年12月	12個月	2萬2524元	1126.2元
6	95年1月至95年12月	12個月	2萬2524元	1126.2元
7	96年1月至96年12月	12個月	2萬2524元	1126.2元
8	97年1月至97年12月	12個月	2萬2524元	1126.2元
9	98年1月至98年12月	12個月	2萬2524元	1126.2元
<input type="checkbox"/>	99年1月至99年12月	12個月	2萬2524元	1126.2元
<input type="checkbox"/>	100年1月至100年7月	7個月	1萬3139元	657元
<input type="checkbox"/>	101年利息			1126.2元
<input type="checkbox"/>	102年利息			1126.2元
合計（小數點以下四捨五入）			23萬871元	1萬3421元

資料來源：司法院法學資料檢索系統