

裁判字號：臺灣高等法院 102 年上易字第 1289 號民事判決

裁判日期：民國 103 年 04 月 22 日

裁判案由：給付管理費等

臺灣高等法院民事判決

102年度上易字第1289號

上訴人 蔡明倫

林樹俊

共 同

訴訟代理人 王玉楚律師

被上訴人 東科大樓管理委員會

法定代理人 莊碩鴻

訴訟代理人 徐金仁

呂淑錦

陸培松

上列當事人間給付管理費等事件，上訴人對於中華民國102年11月15日臺灣士林地方法院102年度訴字第1270號第一審判決提起上訴，本院於103年4月8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駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為新北市汐止區東科大樓社區所成立之管理委員會，上訴人於民國101年12月22日因拍賣而取得東科大樓社區內門牌號碼新北市○○區○○○路○段○○○號16樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權，並於102年1月18日登記為所有權人，然系爭房屋之前手所有權人積欠自98年7月至101年12月之管理費新臺幣（下同）27萬2,104元、自99年8月至101年12月之水電費10萬9,919元、復建工程分攤款及其他費用76萬5,827元，合計114萬7,850元，均未繳納。依東科大樓區分所有權人會議決議通過之管理基金及管理經費催繳辦法第5條規定，區分所有權人欠繳費用應按年息10%加計利息；另依東科大樓管理委員會管理規約第36條第5項（起訴狀誤載為第4項）規定，區分所有權人之繼受人，不論是因出售買賣或經法院拍賣而取得該建物之專有部分及共有部分，就前區分所有權人之欠繳管理、水電費（含工程修繕分攤款）應負連帶清償責任；經伊發函向上訴人催繳系爭房屋之上開欠繳費用，仍未獲繳納等情，爰依修正後民法第826條之1第3項規定，求為判命上訴人給付系爭房屋前手所有權人所積欠之114萬7,850元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息10%計算利息之判決。

二、上訴人則以：被上訴人所主張之管理規約為區分所有權人自治規章，不得牴觸民法，該管理規約第36條第5項規定係以自治規章課予繼受人連帶債務清償責任，違反民法第272條第2項關於連帶責任必須法定之規定，依民法第71條規定，自屬無效，被上訴人不得依自始、當然、確定無效之上開規約規定，請求伊給付前手所有權人欠繳之各項費用。本件為區分所有權人間就管理費、水電費、火災修繕費分攤款等問題所生爭執，非不動產共有人間就分管契約所生糾紛，依內政部99年8月18日內授中辦地字第0000000000號函釋意旨，民法第826條之1第3項規定不得作為本件之請求權基礎，被上訴人據以主張伊應負清償責任，亦無可採等語，資為抗辯。

三、原審依被上訴人所請為其全部勝訴之判決，即判令上訴人應給付被上訴人114萬7,850元及自支付命令狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息。上訴人全部不服，提起上訴，並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項為（見本院卷第86頁反面、第111頁反面之筆錄、第97頁之書狀）：

- （一）上訴人為被上訴人所管理社區之系爭房屋之拍定人，於102年1月18日登記為所有權人。
- （二）系爭房屋前手所有權人於上訴人拍定取得所有權之前，積欠98年7月至101年12月之管理費27萬2,104元、99年8月至101年12月水電費10萬9,919元、復建工程分攤款及其他費用76萬5,827元，合計積欠114萬7,850元。
- （三）被上訴人曾於102年4月22日發函向上訴人催繳上開費用，未獲上訴人給付。
- （四）系爭房屋兩次拍賣公告上皆載明「投標人應自行查明債務人有無積欠管理費，並注意拍定後民法第826條之1第3項規定之適用問題」。
- （五）東科大樓管理規約第36條第5項（誤載為第4項）規定，區分所有權人之繼受人，就前區分所有權人所欠繳之管理費、水電費（含工程修繕分攤款）應負連帶清償責任。
- （六）東科大樓區分所有權人會議決議通過之管理基金及管理費催繳辦法第5條規定，區分所有權人所欠繳之費用應按年息10%計算利息。

五、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院103年2月26日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院卷第86頁反面之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

- （一）本件不適用民法第826條之1第3項之規定：
被上訴人雖主張民法第826條之1第3項之規定，並無現縮

為「經地政機關登記後或法院裁定之管理經完成登記」方得適用之情形云云。惟查：

- 1、按民法第826條之1為98年1月23日新增之條文，其立法理由為：「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…。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。」
「共有人間就共有物因為關於第一項使用、管理等行為之約定、決定或法院之裁定，在不動產可以登記之公示方法，使受讓人等有知悉之機會，而動產無登記制度，法律上又保護善意受讓人，故以受讓人等於受讓或取得時知悉或可得而知其情事者為限，始對之發生法律上之效力，方為持平，爰增訂第二項。」
「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。又所積欠之債務雖明定由讓與人與受讓人連帶負清償責任，則於受讓人清償後，自得依第二百八十條規定定其求償額。」足見民法第826條之1係對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。而動產無登記制度，法律上又保護善意受讓人，故以受讓人等於受讓或取得時知悉或可得而知其情事者為限，始對之發生法律上之效力。
- 2、次按部分區分所有權人得否申請依民法第826條之1規定，將區分所有建築物之共有部分停車空間以多數決之共有物分管契約辦理共有物使用管理之註記登記乙節，經法務部99年7月29日法律字第0000000000號函略以：「說明：…四、民法第799條之1第4項規範主體為區分所有人，規範客體則為區分所有建築物之分管契約，並不需要經過登記，利害關係人於必要時得依公寓大廈管理

條例第35條規定請求閱覽，即可對該第三人產生效力；民法第826條之1第1項規範主體則為共有人，規範客體為一般不動產共有物之分管契約，需經登記後始對其他取得物權之人產生效力，二者制度迥然不同（本部『民法物權編研究修正專案小組』第64次及第65次會議紀錄參照）。」（見本院卷第57、58頁所附法務部之函文）。又「…區分所有建築物之區分所有權人欲就共有部分訂立分管契約約定專用使用權，應循依公寓大廈管理條例規定，經由區分所有權人會議決議訂定之團體規章為之，尚不得援引民法第826條之1第1項規定及土地登記規則第155條之1規定，申辦共有物使用管理之註記登記。」（見本院卷第59頁所附內政部99年8月18日內授中辦地字第0000000000號函）。

- 3、綜上，民法第826條之1第3項係規定共有物應有部分受讓人對讓與人，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，亦應以於地政機關登記後或法院裁定之管理經完成登記之情形為限。本件為區分所有權人間就管理費、水電費、火災修繕分攤費等問題所生之爭執，顯非不動產共有（共同共有或分別共有）人間就分管契約所生之爭執。又被上訴人對系爭房屋前所有權人積欠管理費等之款項共計115萬2,726元是否已具備「於地政機關登記」，或有「法院裁定之管理經登記」之情形，並未舉證以實其說，揆諸前開說明，自與民法第826條之1之要件不符。是被上訴人依據上開規定請求上訴人給付系爭房屋前區分所有權人積欠之上開款項及利息，自屬無據。

（二）本件不適用被上訴人管理規約第36條第5項之規定：

被上訴人雖主張依東科大樓管理規約第36條第5項之規定，被上訴人應負連帶給付責任云云。惟查：

- 1、按民法第272條第1項規定：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。同條第2項規定，無前項之明示時，連帶債務之成立，以有法律規定者為限。本件被上訴人主張之管理規約為區分所有權人自治規章，當然不得牴觸民法。依東科大樓管理規約第36條第5項規定：「…區分所有權人之繼受人，不論是因出售買賣或經法院拍賣而取得該建物之專有部分及共有部分，就前區分所有權人之欠繳管理費、水電費（含工程修繕分攤款）應負連帶清償責任。」此項規定，顯係以自治規章課予繼受人負連帶清償責任，顯違反民法第272條第2項連帶責任必須法定之規定。是被上訴人依該規約第36條第5項規定，請求上訴人給付管理費、水電費與火災公設修繕分攤費等，自屬無據。
- 2、況上訴人僅係繼受規約之契約地位，而非繼受前手已發生之具體債務。區分所有建築物所有人間之權利義務關

係，係規定於民法所有權章第二節之「不動產所權」中（民法第799條至第800條之1），而共有人間之權利義務關係，係規定於民法所有權章第四節「共有」中，「區分所有建築物」所有人之權利義務，自應優先適用「區分所有」之相關規定，惟該「不動產所有權」之章節中並無受讓人應就前手欠繳之管理費連帶負責之規定，僅於民法第799條之1第4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」，該項規定與公寓大廈管理條例第24條第1項後半段規範：區分所有權之繼受人，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。而公寓大廈管理條例第24條乃於92年12月31日修正為：「區分所有權人之繼受人，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35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（第1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（第2項）。無權占有人違反前項規定，準用第21條、第22條、第47條、第49條住戶之規定（第3項）。」除第2項、第3項為新增之規定外，原條文修正為第1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第相關文件」等文字，及原法條文字由「應繼受」修正為：「應於繼受後遵守」，顯見修正後之條文亦僅在規範區分所有權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，亦即繼受人僅繼受契約地位，而非繼受已發生之具體債務。是以，公寓大廈管理條例第24條規定，並無使債之關係具有物權化而得以拘束第三人之效力。依上說明，系爭房屋之拍定人即上訴人，自不須就其前手所欠繳之管理費負擔清償責任。

- 3、又東科大樓管理規約第36條第5項雖規定經法院拍賣而取得東科大樓專有部分或共有部分之人，就前區分所有權人之欠繳管理費、水電費（含工程修繕分攤款）應負連帶清償責任（見原審士簡字卷第16頁）。然有關公寓大廈、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，公寓大廈管理條例第23條第1項定有明文；而依上開公寓大廈管理條例、民法相關規定，區分所有人之繼受人係繼受規約之契約地位，而非承擔前手已發生之具體債務，故規約之訂定自不得違反上開規定課區分所有權之繼受人對前手已發生之債務負連帶清償之責。除區分所有人之繼受人有與其前手或被上訴人訂立契約表示承擔前手之管理費等債務外，自不繼受其前手之管理費等相關費用之債

務。是上訴人抗辯其不受上開規約第36條第5項規定之拘束，無須對其前手積欠之管理費等債務負清償之責等語，自屬有據。

(三) 執行法院拍賣公告註記，不具確定私權之效果：

被上訴人雖主張本件拍賣公告中，已註記投標人應注意拍定後民法第826條之1第3項規定之適用問題，此情已具備公示外觀，上訴人自不得於拍定後爭執云云。惟查，地政機關之不動產移轉登記，係不動產物權得喪變更之法律要式行為（民法第758條參照）。而拍賣公告註記，目的在於記載拍賣物客觀事實，以促應賣人注意，依法不具任何確定私權得喪變更之法律效果。是被上訴人執此主張上訴人因此須負連帶清償責任，要無可取。

六、綜上所述，被上訴人依民法第826條之1第3項、東科大樓管理規約第36條第5項之規定，請求上訴人給付系爭房屋前手所有權人所積欠之114萬7,850元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息，為無理由，不應准許。原審判命上訴人如數給付，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院廢棄改判如主文第二項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 103 年 4 月 22 日

民事第十六庭

審判長法 官 王聖惠

法 官 呂淑玲

法 官 黃書苑

正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中 華 民 國 103 年 4 月 23 日

書記官 陳樂觀