

裁判字號：臺灣高等法院 103 年上易字第 113 號民事判決

裁判日期：民國 103 年 05 月 27 日

裁判案由：給付管理費等

臺灣高等法院民事判決

103年度上易字第113號

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

被上訴人 環佳科技有限公司

法定代理人 呂學榮

訴訟代理人 王玉楚律師

上列當事人間請求給付管理費等事件，上訴人對於中華民國102年11月29日臺灣臺北地方法院102年度訴字第3993號第一審判決提起上訴，本院於103年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：被上訴人於民國101年12月22日經由拍賣取得坐落新北市汐止區東科大樓園區（下稱東科大樓）內，門牌號○○○區○○○路○段○○○號16樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權。依東科大樓管理規約（下稱規約）第36條第4項、民法第826條之1第3項之規定，其就前手滯欠之管理費、水電費（含工程修繕分攤款）應負連帶清償責任，並按年息10%加計利息。系爭房屋前所有權人積欠管理費新臺幣（下同）278,640元、水電費110,973元、火害公設修復分攤款（含其他費用）763,113元，計1,152,726元，伊於102年4月22日催告被上訴人清償未果。爰依上開各規定，求為命被上訴人如數給付，及自支付命令送達翌日起加計年息10%之判決。

被上訴人則以：上訴人命伊清償前所有權人所欠債務，於法無據；又本件非共有人就分管契約所生爭執，無民法第826條之1第3項之適用。另拍賣公告之註記，並無確定私權之效果等語，資為抗辯。

二、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，聲明：

(一)原判決廢棄。

(二)被上訴人應給付上訴人1,152,726元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。

被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

- 三、上訴人主張其為東科大樓全體區分所有權人選舉成立之管理委員會，被上訴人於101年12月22日經由法院拍賣，成為系爭房屋之所有權人，為東科大樓區分所有權人之一，被上訴人之前手即系爭房屋之前所有權人，積欠上訴人自98年7月至101年12月之管理費278,640元、99年8月至101年12月水電費110,973元、火害公設修復分攤款（含其他費用）763,113元，共計1,152,726元，上訴人於102年4月22日催告被上訴人給付上開款項，被上訴人迄今未給付等情，提出新北市汐止區公所101年10月11日新北汐工字第0000000000號函、欠款明細、系爭房屋建物登記第二類謄本等件為證（見支付命令卷第3-5頁），被上訴人對此並不爭執，堪信為真。
- 四、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272條定有明文。上訴人主張被上訴人就其拍賣取得系爭房屋之前手所積欠上訴人之債權，負連帶清償責任，揆諸上開規定，自應以當事人明示或法律有明文規定為限。
- 五、上訴人主張依民法第826條之1第3項之規定，被上訴人負有連帶責任部分：
- (一)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820條第1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。動產共有人間就共有物為前項之約定、決定或法院所為之裁定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力。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清償責任」，民法第826條之1固有明文。次按民法第826條之1為98年1月23日新增之條文，其立法理由記載：「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48年台上字第1065號判例參照）。使用、禁止分割之約定或依本法修正條文第820條第1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349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820條第2項、第3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67年台上字第4046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822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280條規定定其求償額」等語。

(二)依上開立法理由可知，民法第826條之1之規定，為保持共有物原約定或決定之安定性，使債權行為對第三人發生效力，在動產因無登記制度，故以受讓人於受讓或取得時知悉或可得而知其情事者為限；在不動產，應以登記之公示方法，使受讓人有知悉之機會；即不動產為共有物之約定或決定經登記後，始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。即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連帶清償責任之要件，於動產以受讓人於受讓或取得時知悉或可得而知其情事者為限；於不動產以登記為限。

(三)再就民法第826條之1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，不動產在未經登記之情形，依民法第826條之1第1項規定，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，若反而須承受前手因共有物之使用、管理或其他情形所生債務負擔，顯然輕重失衡；且如此將不利於不動產之交易活動，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826條之1第3項規定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。

(四)查上訴人對於系爭房屋前手積欠管理費、水電費等款項共計1,152,726元，已具備「於地政機關登記」，或「法院裁定之管理經登記」一節，並不能舉證以實其說，自與民法第826條之1第3項規定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連帶清償責任之要件不符，則上訴人依上開規定請求被上訴人給付系爭房屋前手所積欠上開款項及利息，依法自屬無據。

(五)上訴人另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，被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。則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，於不動產以登記為限，已如前述，執行法院拍賣公告註記，既不具確定私權之效果，上訴人執此主張上訴人須負連帶清償責任，要無可取。

六、上訴人主張依東科大樓管理規約第36條第4項規定，被上訴人負有連帶責任部分：

(一)依上訴人所提東科大樓管理規約第36條第4項固規定：「經法院拍賣而取得東科大樓專有部分或共有部分，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」等語（見支付命令卷第10頁）。然此並非被上訴人之明示，本與民法第272條之規定有違。且規約之訂定，依公寓大廈管理條例第23條第1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物之管理使用及住戶間之相互關係，是區分所有物之繼受人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。故規約之訂定，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。

(二)再依法律規定之體例為體系性解釋，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799條至第800條之1規定；而共有人間之權利義務關係，規定於所有權章第四節「共有」中。故「區分所有建築物」所有人之權利義務，應優先適用「區分所有」之相關規定。而就「不動產所有權」該節觀之，並無受讓人應就前手欠繳之管理費負連帶責任之規定，第799條之1第4項僅規定：「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」，此規定與公寓大廈管理條例第24條第1項後段規定：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。又公寓大廈管理條例第24條於92年12月31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。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21條、第22條、第47條、第49條住戶之規定」。是除第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

閱覽或影印規約等相關文件」等文字，及原法條文字由「應繼受」修正為：「應於繼受後遵守」，顯見修正後之條文僅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。亦即區分所有物之繼受人僅繼受規約地位，而非繼受已發生之具體債務，是公寓大廈管理條例第24條規定，亦無使債之關係具有物權化而得以拘束第三人之效力。故除區分所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債務外，自不繼受其前手之管理費等相關費用之債務。

(三)查被上訴人繼受系爭房屋時既未明白表示承擔前手之管理費等債務，且被上訴人係繼受系爭房屋於規約之區分所有權人地位，並不就其前手所欠繳之管理費負擔清償責任，已如前述，則被上訴人抗辯其不受上開規約第36條第4項規定之拘束，無須對其前手積欠之管理費之債務負清償之責等語，應屬可取。上訴人援引規約第36條第4項規定，請求被上訴人給付系爭房屋前所有權人積欠之1,152,726元，亦無理由。

七、綜上所述，上訴人依東科大樓管理規約第36條第4項及民法第826條之1第3項之規定，請求被上訴人給付上訴人1,152,726元，及自支付命令送達被上訴人翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息，洵屬無據，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不再一一論述。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 103 年 5 月 27 日
民事第十八庭

審判長法 官 湯美玉
法 官 丁蓓蓓
法 官 李慈惠

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 103 年 5 月 27 日
書記官 王敬端