臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度湖簡字第250號

原　　告　富甲天下大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　英屬維京群島商高寶國際有限公司

000000000000000000

代　表　人　陳召祐

訴訟代理人　吳恆輝律師

複　代理人　伍君媛律師

　　李聖鐸律師

被　　告　板信資產管理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭道明

訴訟代理人　彭啓勛

　　李建文

　　徐弘翰

上列當事人間請求給付管理費事件，經本院於民國112年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣349,102元，及自民國111年12月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣349,102元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國111年2月17日於本院110年度司執字第24605號強制執行程序（下稱系爭執行事件）拍定門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號7樓之2房屋（下稱系爭房屋），後於同年月28日取得不動產權利移轉證書而為系爭房屋之所有權人，且為原告社區之區分所有權人，依原告社區規約約定每月應繳納管理費新臺幣（下同）6,089元。系爭

房屋之拍賣公告亦已明確記載「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」等語，被告既為系爭房屋之拍定人，依民法第826條之1第3項之規定，即應與其前手即育雙有限公司（下稱育雙公司）所積欠之管理費負連帶清償責任。詎被告未依民法第826條之1第3項之規定及原告社區規約繳納系爭房屋前手自106年9月起至111年2月止積欠之管理費共計328,806元（下稱系爭管理費），及自被告取得系爭房屋所有權後即111年3月起至同年6月止積欠之管理費共計20,296元，合計349,102元，經原告催討仍置之不理，爰依民法第826條之1第3項、公寓大廈管理條例第24條規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告349,102元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：民法第826條之1第1、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，而育雙公司所積欠之系爭管理費未經登記，被告無從知悉，不應由被告負連帶清償責任。另按區分所有權人之繼受人依公寓大廈管理條例第24條第1項規定所繼受者乃契約地位之繼受，亦即後手對其繼受後所應生權利義務悉依相關條例或規約定之，並非繼受前已發生之債務，且系爭房屋之拍賣公告註記，目的係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，故被告無須就育雙公司積欠之系爭管理費負連帶清償責任等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠按共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之；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822條第1項、第826條之1第3項分別定有明文。民法第826條之1第3項立法理由並說明：「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3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」。又公寓大廈之區分所有人間，就建物之共有部分，亦為分別共有關係，法院拍賣債務人所有區分所有建物之專有部分、共有部分及基地之應有部分時，自有上開規定之適用，債務人如有欠繳管理費，拍定人應負連帶清償責任（臺灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民執類提案第20號研討結果同此見解）。

㈡經查，被告自111年2月28日取得不動產權利移轉證書而為系爭房屋之所有權人，為原告社區之區分所有權人，依原告社區規約或區分所有權人會議決議，被告本負有繳納系爭房屋管理費之義務，被告既受讓系爭房屋，對於其前手育雙公司積欠之系爭管理費，依民法第826條之1第3項規定及前開說明，即應負連帶清償之責任。是被告辯稱：其無須就育雙公司所積欠之系爭管理費負連帶清償責任云云，即不可採。

㈢被告雖辯稱：育雙公司積欠之管理費並未於地政機關登記，亦未有法院裁定之管理經登記之情，與民法第826條之1第1項規定要件不符，自不得要求伊對育雙公司積欠之管理費負連帶清償之責云云，然民法第826條之1係於第1項規定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，或由法院裁定所定之管理，經登記後對應有部分之受讓人或取得物權之人具有效力，此與該條第3項規定之規範範圍不同，該條第3項規定亦未準用同條第1項規定，自難僅憑該條第1項規定有登記效力，即謂同條第3項關於管理費之負擔亦應經法院裁定或地

政機關登記始生效力，被告此部分抗辯，顯屬誤解。

㈣被告另抗辯公寓大廈管理條例第24條並非在課予繼受人應承擔前手因共有物管理所積欠債務之義務，並引用最高法院106年度台上字第1737號判決為其論據。按公共電費屬系爭大樓共用部分管理、維護之費用，依公寓大廈管理條例第10條第2 項規定，固應由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。惟民法於98年1月23日始公布新增第826條之1第3項規定，共有物應有部分讓與時，受讓人對於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，且自公布日後6個月施行。被上訴人就系爭大樓共用部分雖各有權利萬分之914，然渠等係於99年5月20日始取得該大樓之區分所有權，上訴人請求渠等給付自96年1月起至98年7月22日止之應分擔公共電費17萬2,225元，自乏所據，亦無不當得利可言.....92年12月31日修正之公寓大廈管理條例第24條第1項規定：「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」，僅係課予繼受人於繼受前閱覽或影印相關文件及繼受後遵守該條例或規約之義務。上訴人謂依該修正公寓大廈管理條例之規定，繼受人應承擔前手因共有物管理所積欠債務云云，不無誤會（最高法院106年度台上字第1737號判決意旨參照）。查，系爭管理費係區分所有權人依原告社區規約或區分所有權人會議決議通過收取之事實，為兩造所不爭執（見本院卷第276頁），系爭房屋之拍賣公告復已明確記載「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」之字樣，有系爭房屋之拍賣公告在卷可稽（見本院卷第49頁），堪認被告於投標應買前，即已知悉民法第826條之1第3項規定於本件有適用之可能。且被告為具有一定規模之資產公司，與一般消費者相比，資訊取得能力較佳，且被告業務包括住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售

業、投資興建公共建設業、不動產買賣業、不動產租賃業等，此有經濟部商工登記公示資料查詢結果在卷可佐（見本院卷第147頁），可認被告為熟稔法拍屋買賣程序之專業公司，就此狀況應非罕見而不得知悉。前揭最高法院裁判意旨已指明民法第826條之1並非該案原因事實之適用法，本件既有民法第826條之1第3項之適用，被告對原告就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔自有連帶清償之義務，其仍斷章取義逕以前揭最高法院裁判之片段欲脫免擔負連帶債務之責任，即無理由。又被告雖辯稱：伊有嘗試向原告管委會了解前手欠費情形，可是原告拒絕回答任何有關標的物之資料，故伊不知悉前手有積欠管理費之事實云云，惟就此有利於己之事項並未舉證以實其說，自難認為其已經試圖查證而未能知悉。

㈤被告雖另辯稱育雙公司積欠系爭管理費已長達4年半，原告怠於行使公寓大廈管理條例第22條規定，向育雙公司訴請法院強制遷離並拍賣，認原告怠於行使權利，係權利濫用云云，然原告向育雙公司或向系爭房屋之後手即被告主張權利，屬原告之程序選擇權，非謂原告不向育雙公司先行使權利，逕向被告行使權利即有權利濫用之瑕疵。被告此部分辯解，尚無可採。

㈥被告復抗辯原告於112年6月26日所提出之民事言詞辯論意旨狀已超過開庭通知書上所載之10日期限，應受失權效制裁等語。按當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之，民事訴訟法第196條第2項前段定有明文。經查，原告前開書狀雖逾本院所定之開庭前10日提出，然觀諸其內容實多為先前已提出攻擊防禦方法之補充，亦未再提出其他證據，且兩造就該點業於本院112年7月3日言詞辯論期日已充分進行攻防辯論，堪認原告逾時提出之行為雖屬可議，惟尚不致延滯訴訟，亦無礙本院於該次庭期辯論終結，是本院就原告所上開書狀所提之攻擊方法仍應依法加以斟酌，附此敘明。

㈦末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1項、第203條亦分別著有明文。本件原告之請求屬給付無確定期限者，則原告請求經准許部分，併請求自起訴狀繕本送達翌日即111年12月15日（見本院卷第55頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。

四、綜上，原告依民法第826條之1第3項、公寓大廈管理條例第24條規定，請求被告給付349,102元，及自111年12月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴之部分應依職權宣告假執行。併依被告聲請，酌定適當之數額，准其預供擔保免為假執行。

六、原告雖聲請調閱系爭執行事件卷宗，以證明系爭房屋拍賣時之拍賣公告均有記載「投標人應自行查明債務人有無積欠管理費」等相關字句，且於執行階段原告亦有請求將積欠之管理費記載於備註欄內等情，然被告既無爭執上開公告有記載前開相關文字之客觀事實，此部分調查聲請自無調查必要，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　4　　日

內湖簡易庭　法　官　許凱翔

本件為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　4　　日

書記官　許慈翎