

臺灣士林地方法院民事判決

113年度簡上字第28號

上訴人 板信資產管理股份有限公司

法定代理人 郭道明

訴訟代理人 楊毓琦

羅筱茜律師

被上訴人 富甲天下大樓管理委員會

法定代理人 汪戊生

訴訟代理人 吳恆輝律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國112年8月4日本院內湖簡易庭112年度湖簡字第250號第一審判決提起一部上訴，本院於114年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決命上訴人給付超過新臺幣貳萬零貳佰玖拾陸元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

第一審訴訟費用由上訴人負擔五十分之三，餘由被上訴人負擔；第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受訴訟以前當然停止；第170條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。被上訴人之法定代理人原為英屬維京群島商高寶國際有限公司（代表人：陳召祐），嗣變更為汪戊生，有臺北市政府都市發展局函可按（見本院卷第492至495頁），其由新任法定代理人陳報聲明承受訴訟（見本院卷第490至491頁），自屬合法。

01 貳、實體部分

02 一、被上訴人主張：上訴人於民國111年2月17日經由本院110年
03 度司執字第24605號強制執行程序（下稱系爭執行事件），
04 拍定伊社區內原為訴外人育雙有限公司（下稱育雙公司）所
05 有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號7樓之2房屋（下
06 稱系爭房屋），並於同年月28日取得該房屋之權利移轉證
07 書。茲育雙公司於系爭房屋拍定前即自106年9月份起至111
08 年2月份止期間，總共欠繳伊社區管理費新臺幣（下同）32
09 萬8,806元，此業經系爭執行事件之拍賣公告載明「投標人
10 應自行查明債務人有無積欠管理費，並注意拍定後民法第82
11 6條之1第3項規定之適用問題」等語為公示，應為上訴人所
12 明知或可得而知，上訴人拍定取得系爭房屋所有權，自應依
13 民法第826條之1第3項規定，就育雙公司前開積欠伊之管理
14 費，連帶負清償責任，且上訴人繼受系爭房屋，為伊社區之
15 區分所有權人，並應依公寓大廈管理條例第24條規定，繼受
16 育雙公司之權利義務，即就前手育雙公司前開積欠伊之管理
17 費，負有如數給付之義務。爰依民法第826條之1第3項及公
18 寓大廈管理條例第24條規定，求為判令上訴人應給付被上訴
19 人32萬8,806元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
20 按週年利率5%計算之利息。（被上訴人逾上開範圍之請求，
21 即請求上訴人給付111年3月起至同年6月止之管理費2萬296
22 元本息部分，原審為被上訴人勝訴之判決，未據上訴人聲明
23 不服，不在本院審理範圍）。

24 二、上訴人則以：民法第826條之1第3項規定之適用，應合於同
25 條第1項規定為前提，即共有不動產應有部分之受讓人，對
26 讓與人就共有不動產因使用、管理或其他情形所生之負擔連
27 帶負清償責任，限於共有人間關於共有不動產使用、管理、
28 分割或禁止分割之約定或依民法第820條第1項規定所為之決
29 定為登記，及法院裁定所定之管理為登記之情形。本件育雙
30 公司積欠管理費32萬8,806元等情，並未經登記，雖拍賣公
31 告上載有「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，惟此僅提示注意，並無確定私權之作用，被上訴人自不得逕依同法第826條之1第3項規定，請求伊負連帶清償責任。況伊確不知悉有育雙公司欠繳管理費情事，乃善意第三人，亦應無庸繼受前手之債務，以符合債之相對性原則。又公寓大廈管理條例第24條規定所謂區分所有權人之繼受人，應於繼受後遵守原區分所有權人依同條例或規約所定之一切權利義務事項，係指規約對於繼受人發生拘束力，至於已具體發生管理費給付義務則不在此限，是育雙公司之前所積欠之管理費，伊無庸負清償責任，被上訴人依據該規定請求伊為給付，亦屬無據。另公寓大廈管理條例已有諸多規定，讓管理委員會就積欠管理費的情形，得對該區分所有權人為包含強制遷離等請求，而拍賣亦不影響管理委員會對前手積欠管理費之請求權利，被上訴人先前不為相關作為，於拍定前未參與分配，卻於拍定後向伊請求給付前手積欠之管理費，有失公允，為權利濫用，應不予准許。末縱認伊就育雙公司所積欠之管理費負給付之責，則被上訴人亦應就育雙公司積欠管理費32萬8,806元之事實，負舉證責任，且經適用民法第126條規定之5年短期消滅時效結果，伊於111年12月15日始收受起訴狀繕本，亦得拒絕被上訴人請求106年9月至同年11月份期間之管理費等語，資為抗辯。

三、原審就上開被上訴人請求部分，為上訴人敗訴之判決，並依職權宣告假執行。上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決命上訴人給付超過2萬296元部分，及自111年12月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、被上訴人主張上訴人於111年2月17日經由系爭執行事件，拍定其社區內原為育雙公司所有系爭房屋，並於同年月28日取得權利移轉證書，而為社區內區分所有權人，及系爭執行事

01 件之拍賣公告載有「投標人應自行查明債務人有無積欠管理
02 費，並注意拍定後民法第826條之1第3項規定之適用問題」
03 等語等情，為上訴人所不爭執，並經本院調取系爭執行事件
04 之卷宗審核無訛，堪信為實。

05 五、又被上訴人主張上訴人所拍定系爭房屋之前手育雙公司積欠
06 社區管理費32萬8,806元，其得依民法第826條之1第3項及公
07 寓大廈管理條例第24條規定，請求上訴人如數給付，為上訴
08 人所否認，並以前開情詞置辯。經查：

09 (一)、關於被上訴人依民法第826條之1第3項規定，請求上訴人給
10 付育雙公司積欠管理費32萬8,806元本息部分：

11 1、按「不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分
12 割之約定或依第820條第1項規定所為之決定，於登記後，對
13 於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院
14 裁定所定之管理，經登記後，亦同。動產共有人間就共有物
15 為前項之約定、決定或法院所為之裁定，對於應有部分之受
16 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
17 知者為限，亦具有效力。共有物應有部分讓與時，受讓人對
18 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
19 清償責任」，民法第826條之1固定有明文。惟觀之該規定立
20 法理由：「共有物之管理或協議分割契約，實務上認為對於
21 應有部分之受讓人仍繼續存在（最高法院48年台上字第1065
22 號判例參照）。使用、禁止分割之約定或依本法修正條文第
23 820條第1項所為之決定，亦應做相同之解釋。又上述契約、
24 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
25 不生效力，惟為保持原約定或決定之安定性，特賦予物權效
26 力，爰參照司法院釋字第349號解釋，並仿外國立法例，於
27 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
28 或取得物權之人，具有效力……。又經由法院依第820條第2
29 項、第3項裁定所定之管理，屬非訟事件，其裁定效力是否
30 及於受讓人，尚有爭議（最高法院67年台上字第4046號判例
31 參照），且該非訟事件裁定之公示性與判決及登記不同，故

01 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
02 人或取得物權之人始具有效力，爰增訂第一項，以杜爭議，
03 並期周延」、「共有人間就共有物因為關於第一項使用、管
04 理等行為之約定、決定或法院之裁定，在不動產可以登記之
05 公示方法，使受讓人等有知悉之機會，而動產無登記制度，
06 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
07 悉或可得而知其情事者為限，始對之發生法律上之效力，方
08 為持平，爰增訂第二項」、「共有物應有部分讓與時，受讓
09 人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形（例如協議分
10 割或禁止分割約定等）所生之負擔（第822條參照），為保
11 障該負擔之共有人，應使受讓人與讓與人連帶負清償責任，
12 惟為免爭議，俾使之明確，爰增訂第三項。又所積欠之債務
13 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
14 後，自得依第280條規定定其求償額」等語，可知該規定係
15 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
16 發生效力，同時為保障共有物之善意受讓人，在共有物為不
17 動產時，應以登記之公示方法，使受讓人有知悉之機會，在
18 共有物為動產時，因無登記制度，而應以受讓人於受讓或取
19 得時知悉或可得而知其情事者為限，始發生該效力。是不動
20 產在未經登記共有人間關於共有物使用、管理等約定或決定
21 之情形，依民法第826條之1第1項規定，應有部分之受讓人
22 不受拘束，此時如以同條第3項規定，使其承受前手因共有
23 物之使用、管理或其他情形所生之負擔，顯然輕重失衡，且
24 將使受讓人之財產面臨不測之損害，而不利於不動產之交易
25 活動，應非立法者之本意，是不動產共有物應有部分之受讓
26 人依民法第826條之1第3項規定，對讓與人就共有物因使
27 用、管理或其他情形所生之負擔，連帶負清償責任，應合於
28 該負擔業依同條第1項規定於地政機關為登記或經法院裁定
29 管理經登記之情形為限。

30 2、被上訴人就系爭房屋之前手育雙公司積欠管理費32萬8,806
31 元等情，業具備「於地政機關登記」，或「法院裁定之管理

經登記」之事實，未能舉證以實其說，依據前開說明，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負連帶清償責任之要件不符，是上訴人就育雙公司積欠被上訴人之系爭房屋管理費32萬8,806元，無庸連帶負清償責任。雖系爭房屋之拍賣公告載有「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，然依此拍賣公告之記載內容，僅為促請投標人注意區分所有權人積欠管理費相關問題，與民法第826條之1第1項規定之公示方式，尚屬有間。是被上訴人依民法第826條之1第3項規定，請求上訴人給付系爭房屋前手育雙公司所積欠上開管理費32萬8,806元本息，於法自屬無據。

(二)、關於被上訴人依公寓大廈管理條例第24條規定，請求上訴人給付育雙公司積欠管理費32萬8,806元本息部分：

按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第35條所定文件」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（最高法院106年度台上字第1737號民事判決意旨參照）。是被上訴人依公寓大廈管理條例第24條規定，請求上訴人給付系爭房屋前手育雙公司所積欠管理費32萬8,806元本息，

亦屬無據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第826條之1第3項、公寓大廈管理條例第24條規定，請求上訴人給付被上訴人32萬8,806元萬元，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，為無理由，不應准許。原審判令上訴人如數給付，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，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 4 月 17 日
民事第二庭審判長法官 謝佳純
法官 蘇怡文
法官 劉瓊雯

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 4 月 17 日
書記官 劉淑慧