

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第872號

原告

即反訴被告 森昌有限公司

法定代理人 余益輝

訴訟代理人 陳立怡律師

被告

即反訴原告 安泰登峰管理委員會

法定代理人 侯敦仁

訴訟代理人 趙炳元

蔡宗軒律師

上列當事人間請求確認債權不存在事件，本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告對於原告如附表所示之新臺幣壹佰貳拾陸萬柒仟零參拾玖元管理費債權不存在。

訴訟費用新臺幣壹萬參仟伍佰柒拾參元由被告負擔，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態能以確認判決將之除去者而言。查原告否認被告對原告有如附表所示新臺幣（下同）1,267,039元之管理費債權（下稱系爭債權）存在，顯然兩造就系爭債權存在與否已發生爭執，如不訴請確認，原告在私法上之地位將有

01 受侵害之危險，則原告提起本件確認系爭債權不存在之訴，  
02 即有確認之法律上利益，先予敘明。

03 二、原告起訴主張：

04 (一) 原告先後於民國112年10月3日及同年月19日，透過強制執  
05 行拍賣程序，得標買受門牌號碼新北市○○區○○○路0  
06 段00○0號16樓房屋、門牌號碼新北市○○區○○○路0段  
07 00號16樓房屋及門牌號碼新北市○○區○○○路0段00○0  
08 0號6樓房屋（以下合稱系爭房屋），並分別於112年12月1  
09 日及113年1月5日取得系爭房屋所有權狀。原告本欲進行  
10 系爭房屋之裝修事宜，卻遭被告以被告社區規約第10條第  
11 6項為由，拒絕原告於繳清系爭房屋之前手即訴外人黃圓  
12 映共積欠管理費1,267,039元（即系爭債權）前發給原告  
13 裝修許可，被告此舉已限制原告就系爭房屋之所有權能。

14 (二) 又民法第799條之1及公寓大廈管理條例第24條所指稱者，  
15 乃契約地位之繼受，亦即後手對其繼受區分所有權後所應  
16 生權利義務，悉依相關條例或規約定之，並非繼受前手具  
17 體已發生之給付義務，故本於債之相對性原則，在原告無  
18 明確表示承擔債務時，被告應就系爭債權向原告之前手請  
19 求清償，原告並無清償之義務。

20 (三) 再區分所有權人積欠管理費並無公示方法，亦無為任何登  
21 記，而於系爭房屋之拍賣程序中，拍賣公告僅有記載系爭  
22 房屋之現況，該公告不具任何確定私權得喪變更之法律效  
23 果，不得以此要求原告承擔債務，且拍賣公告亦無詳細、  
24 確定的欠費資料，並已載明不處理相關欠費問題，故原告  
25 對於前手是否有積欠管理費、管理費數額為何等事項，在  
26 取得系爭房屋所有權之前，實難得知，因此原告實無繼受  
27 系爭房屋前手之管理費債務之理。

28 (四) 復民法第826條之1係屬於民法所有權章第4節「共有」之  
29 規定，係針對分別共有人讓與其應有部分時為規範對象，  
30 與區分所有權之移轉不同；故原告係受讓系爭房屋之區分  
31 所有權，當無適用民法第826條之1規定之餘地，原告在受

01 讓系爭房屋區分所有權後，僅依民法第799條之1規定，承  
02 繼因規約所生之法律關係。

03 (五) 基此，被告強加訴外人黃圓映之清償責任予原告，使原告  
04 在私法上之地位有受侵害之危險，而此為顯得已對於被告  
05 之確認判決除去之，為此，提起訴訟請求確認被告對原告  
06 之系爭債權不存在，並聲明：確認被告對原告就系爭債權  
07 不存在。

08 三、被告則以：

09 (一) 公寓大廈區分所有人間，就建物之共有部分，亦為分別共  
10 有關係，針對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之情形，亦包括共有物應  
11 有部分之讓與在內，因此就管理費之負擔，相當於民法第  
12 822條內容之債務，而原告為訴外人黃圓映之後手，故依  
13 民法第826條之1第3項等規定，就系爭房屋之前手即訴外  
14 人黃圓映所積欠之管理費，原告應連帶負清償責任，因此  
15 系爭債權對原告係有效存在。  
16

17 (二) 又依照公寓大廈管理條例第24條規定，欲受讓公寓大廈區  
18 分所有權之人，應於受讓前向公寓大廈管理委員會請求閱  
19 覽社區規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務  
20 報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形，則  
21 公寓大廈區分所有權共有部分之管理費或其他負擔，對於  
22 擬受讓該等區分所有權之受讓人具有公示性，使受讓人連  
23 帶清償該等負擔，並無使受讓人承擔不測風險，而有害交  
24 易安全之可能。況且，於系爭房屋經法務部行政執行署士  
25 林分署（下稱士林分署）執行拍賣程序時，已依法公布系  
26 爭房屋拍賣公告，並已註明系爭房屋有欠繳管理費之情  
27 形，則原告於受讓前應已經得知系爭債權之存在，令原告  
28 就系爭債權擔連帶負清償責任，並無使原告受有何不可測  
29 知風險，因此系爭債權對原告係有效存在。

30 (三) 並聲明：請求駁回原告之訴。

31 四、本院得心證之理由：

01 (一) 原告主張其先後於112年10月3日及同年月19日，透過強制  
02 執行拍賣程序，得標買受系爭房屋，並分別於112年12月1  
03 日及113年1月5日取得系爭房屋所有權狀，而士林分署拍  
04 賣公告上有載明系爭房屋於拍賣時有積欠如附表所示之管  
05 理費等情，業據原告提出士林分署士執庚105房稅執字第0  
06 0000000號第三次拍賣公告、系爭房屋所有權狀等件為證  
07 (見本院113年度士簡字第872號卷第27至55頁)，且未據  
08 被告所爭執，是此部分之事實，首堪認定。

09 (二) 原告是否應依民法第826條之1第3項之規定，與訴外人黃  
10 圓映就系爭房屋所積欠之管理費連帶負清償責任：

11 1. 按「不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止  
12 分割之約定或依第820條第1項規定所為之決定，於登記  
13 後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。  
14 其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。動產共有人  
15 間就共有物為前項之約定、決定或法院所為之裁定，對於  
16 應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉  
17 其情事或可得而知者為限，亦具有效力。共有物應有部分  
18 讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情  
19 形所生之負擔連帶負清償責任」，民法第826條之1固有明  
20 文。次按民法第826條之1為98年1月23日新增之條文，其  
21 立法理由記載：「共有物之管理或協議分割契約，實務上  
22 認為對於應有部分之受讓人仍繼續存在（最高法院48年台  
23 上字第1065號判決意旨參照）。使用、禁止分割之約定或  
24 依本法修正條文第820條第1項所為之決定，亦應做相同之  
25 解釋。又上述契約、約定或決定之性質屬債權行為，基於  
26 債之相對性原對第三人不生效力，惟為保持原約定或決定  
27 之安定性，特賦予物權效力，爰參照司法院釋字第349號  
28 解釋，並仿外國立法例，於不動產為上述約定或決定經登  
29 記後，即對應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效  
30 力……。又經由法院依第820條第2項、第3項裁定所定之  
31 管理，屬非訟事件，其裁定效力是否及於受讓人，尚有爭

01 議（最高法院67年台上字第4046號判決參照），且該非訟  
02 事件裁定之公示性與判決及登記不同，故宜明定該裁定所  
03 定之管理亦經登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權  
04 之人始具有效力，爰增訂第一項，以杜爭議，並期周  
05 延」、「共有人間就共有物因為關於第一項使用、管理等  
06 行為之約定、決定或法院之裁定，在不動產可以登記之公  
07 示方法，使受讓人等有知悉之機會，而動產無登記制度，  
08 法律上又保護善意受讓人，故以受讓人等於受讓或取得時  
09 知悉或可得而知其情事者為限，始對之發生法律上之效  
10 力，方為持平，爰增訂第二項」、「共有物應有部分讓與  
11 時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形  
12 （例如協議分割或禁止分割約定等）所生之負擔（第822  
13 條參照），為保障該負擔之共有人，應使受讓人與讓與人  
14 連帶負清償責任，惟為免爭議，俾使之明確，爰增訂第三  
15 項。又所積欠之債務雖明定由讓與人與受讓人連帶負清償  
16 責任，則於受讓人清償後，自得依第280條規定定其求償  
17 額」等語。

- 18 2. 依上開立法理由可知，民法第826條之1之規定，為保持共  
19 有物原約定或決定之安定性，使債權行為對第三人發生效  
20 力，在動產因無登記制度，故以受讓人於受讓或取得時知  
21 悉或可得而知其情事者為限；在不動產，應以登記之公示  
22 方法，使受讓人有知悉之機會；即不動產為共有物之約定  
23 或決定經登記後，始對於應有部分之受讓人或取得物權之  
24 人，具有效力，其效力並包括共有物應有部分讓與時，受  
25 讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負  
26 擔連帶負清償責任。即共有物應有部分讓與時，受讓人對  
27 讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生負擔連帶負  
28 清償責任之要件，於動產以受讓人於受讓或取得時知悉或  
29 可得而知其情事者為限；於不動產以登記為限。再就民法  
30 第826條之1規定，就共有物之約定或決定對第三人發生效  
31 力，仍須保護善意受讓人之立法目的觀之，不動產在未經

01 登記之情形，依民法第826條之1第1項規定，應有部分之  
02 受讓人不受共有人間關於共有物使用、管理等約定或決定  
03 之拘束，若反而須承受前手因共有物之使用、管理或其他  
04 情形所生債務負擔，顯然輕重失衡；且如此將不利於不動  
05 產之交易活動，使受讓人之財產面臨不測之損害，當非立  
06 法者之本意。是民法第826條之1第3項規定共有物應有部  
07 分受讓人對讓與人，就不動產共有物因使用、管理或其他  
08 情形所生之負擔連帶負清償責任，仍應以於「地政機關登  
09 記後」或「法院裁定之管理經登記」之情形為限。經查，  
10 士林分署士執庚105房稅執字第00000000號第三次拍賣公  
11 告上雖有註記系爭房屋積欠管理費之金額，然此部分目的  
12 應在於記載拍賣物客觀事實，以促應賣人注意，依法不具  
13 任何確定私權得喪變更之法律效果。況該公告上亦註明  
14 「以上調查僅供參考，至於詳細欠費情形，投標人應自行  
15 查明清楚。本件拍賣標的如有積欠工程受益費、水費、電  
16 費、瓦斯費及大樓管理費等費用，應由拍定人自行與相關  
17 單位洽商解決，並注意民法第826條之1第3項規定之適用  
18 問題，本分署不代為處理」等字句，益見公告上之註記內  
19 容，並未具備法律上之效力，僅為提醒之性質；而共有物  
20 應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理  
21 或其他情形所生負擔負連帶清償責任之要件，於不動產以  
22 登記為限，已如前述，是上開拍賣公告註記，自不具確定  
23 私權之效果；復被告亦未就系爭房屋前手積欠管理費已具  
24 備「於地政機關登記」，或「法院裁定之管理經登記」等  
25 節舉證說明，是被告執此抗辯原告須連帶負清償責任，要  
26 無可取。

27 (三) 原告是否應依公寓大廈管理條例第24條之規定，與訴外人  
28 黃圓映所積欠之管理費負清償責任：

- 29 1. 按公寓大廈管理條例第24條規定區分所有權人之繼受人應  
30 繼受原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義  
31 務，係指依本條例或規約所定關於公寓大廈、基地或附屬

01 設施之管理使用及其他住戶間相互關係之事項而言，例如  
02 依規約設定公寓大廈共用部分之專用權（法定空地如何使  
03 用、頂樓應如何使用等等），又如依規約所定管理費之計  
04 算方式，對區分所有權人之繼受人亦有拘束力。惟對於繼  
05 受人前手區分所有權人所積欠之管理費，此項債權債務關  
06 係原係存在於社區管理委員會與積欠管理費之前手區分所  
07 有權人之間，依債之相對性原則，本應向原區分所有權人  
08 請求，且其法律關係早已明確，不在前開法條規範範圍  
09 內。再者，依現行法規定，管理委員會對住戶積欠管理費  
10 一事，並無公示方法，縱使透過拍賣公告將此資訊揭露於  
11 第三人，若將此義務強加於後手區分所有權人，亦會對法  
12 院拍賣程序造成不利之影響，減低有意承買者之意願，導  
13 致抵押權人無法充分受償，妨害經濟發展和資源之利用。  
14 又自法律規定之體例而言，區分所有建築物所有人間之權  
15 利義務關係，係規定於民法所有權章第二節之「不動產所  
16 有權」中（第799條至第800條之1），而共有人間之權利  
17 義務關係，係規定於民法所有權章第四節「共有」，區分  
18 所有建築物所有人之權利義務，自應優先適用區分所有之  
19 相關規定，惟該規定中並無受讓人應就前手欠繳之管理費  
20 應連帶負責之規定，僅於第799條之1規定：「區分所有人  
21 間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約  
22 定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可  
23 得而知者，亦同」。該規定與公寓大廈管理條例第24條第  
24 1項「區分所有權之繼受人，應於繼受後遵守原區分所有  
25 權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項」之規定相  
26 仿，而實務上向來均認為公寓大廈管理條例第24條第1項  
27 係指規約對於繼受人發生拘束力，至於已具體發生之管理  
28 費給付義務則不在此限（臺灣高等法院暨所屬法院89年法  
29 律座談會彙編，頁105-107、93年法律座談會民事類提案  
30 第13號、司法院司法業務研究會第49期研究專輯第30則參  
31 照）。

01 2. 查本件原告分別於112年12月1日及113年1月5日取得系爭  
02 房屋所有權狀，系爭房屋原區分所有權人即訴外人黃圓映  
03 前所積欠之系爭債權，已屬具體發生之私法上債權債務關  
04 係，揆諸前開說明，自無公寓大廈管理條例第24條規定之  
05 適用，被告復未舉證原告與訴外人黃圓映就系爭管理費有  
06 債務承擔之情事，是被告抗辯原告應連帶清償系爭債權，  
07 亦屬無據。

08 (四) 又拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉  
09 證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之  
10 不動產者亦同，強制執行法第98條第1項定有明文。查原  
11 告分別於112年12月1日及113年1月5日取得系爭房屋所有  
12 權狀，業如前述，因此原告就112年11月30日及113年1月4  
13 日前屬於原區分所有權人即訴外人黃圓映所積欠如附表所  
14 示之管理費部分，並無清償之義務，且被告並未應允承擔  
15 訴外人黃圓映所積欠之上開管理費，依前述說明，原告就  
16 訴外人黃圓映所積欠之管理費債務，即不負清償責任。被  
17 告應向訴外人黃圓映請求積欠之債務。從而，原告請求確  
18 認被告就系爭債權對原告不存在，應有理由。

19 五、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資  
20 料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐  
21 一論列。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條第2項。  
23 依職權確定訴訟費用額為13,573元（第一審裁判費），應由  
24 被告負擔，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率  
25 百分之5計算之利息。

26 貳、反訴部分：

27 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告  
28 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如  
29 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連  
30 者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定  
31 有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連

01 關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩  
02 者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所  
03 主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。查本件本訴原  
04 告請求確認本訴被告對本訴原告之系爭債權不存在，而反訴  
05 原告即本訴被告則於113年8月5日具狀主張反訴被告即本訴  
06 原告應給付如附件所示之管理費予反訴原告，則其反訴與本  
07 訴之請求內容均為兩造間之前開管理費所生，足見其法律關  
08 係發生之原因相同，而有牽連關係，則依上開規定，自無不  
09 合，其此部分反訴即應准許。

10 二、反訴原告主張：訴外人黃圓映就系爭房屋之管理費，計算至  
11 112年11月及113年1月4日為止，所積欠之費用已達1,356,33  
12 8元，承前所述，依據民法第826條之1第3項、公寓大廈管理  
13 條例第24條等規定，反訴被告為系爭房屋之繼受人，自應承  
14 繼訴外人黃圓映所積欠之管理費，並與訴外人黃圓映連帶負  
15 清償之責任，並聲明：1. 反訴被告應給付原告1,356,338  
16 元，及分別按附件「管理費債務利息起算日整理表」中「起  
17 算日（年.月.日）」欄所示之日起至清償日止，按週年利率  
18 百分之10計算之利息；2. 反訴原告願供擔保請准宣告假執  
19 行。

20 三、反訴被告則以：承前所述，反訴被告並無與訴外人黃圓映連  
21 帶負清償上開管理費債務之義務，反訴原告之請求並無理由  
22 等語，資為抗辯，並聲明：1. 請求駁回反訴原告之訴；2. 如  
23 受不利判決，反訴被告願供擔保請准免為假執行。

24 四、本院得心證之理由：

25 本件反訴原告主張反訴被告取得系爭房屋所有權後，應承繼  
26 訴外人黃圓映就系爭房屋所積欠之上開管理費等語，然承前  
27 所述，反訴被告並無理由就上開管理費債務連帶負清償之責  
28 任，故反訴原告此部分之主張，為無理由，應予駁回。

29 五、本件反訴事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證  
30 據資料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰  
31 不逐一論列。

01 六、本件反訴係就民事訴訟法第427條第2項適用簡易程序所為反  
02 訴原告敗訴之判決。又反訴原告之訴既經駁回，其假執行之  
03 聲請即失所附麗，應併予駁回。

04 七、本訴與反訴之訴訟標的相同者，反訴不另徵收裁判費，民事  
05 訴訟法第77條之15定有明文。查本件反訴與本訴之訴訟標的  
06 同為上開管理費債務是否存在，依上開說明，不另徵收裁判  
07 費。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日  
09 士林簡易庭 法 官 葛名翔

10 以上正本係照原本作成。

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

14 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日  
15 書記官 詹禾翊

16 附表：

17

建物號碼	門牌號碼	被告主張積欠之期間	被告主張積欠之金額（新臺幣）
0000	新北市○○區○○○路0段00○○號6樓	110年2月至112年5月	136,164元
0000	新北市○○區○○○路0段00號16樓	103年11月至112年5月	570,352元
0000	新北市○○區○○○路0段00○○號16樓	103年11月至112年5月	560,523元
總計			1,267,039元

18 附件：（即民事答辯暨反訴狀附表1之「管理費債務利息起算日  
19 整理表）