

臺灣士林地方法院小額民事判決

115年度士小字第342號

原告 廷悅昇公寓大廈管理委員會

法定代理人 朱韋俊

被告 奇品興業有限公司

法定代理人 劉金蓮

上列當事人間管理費事件，於中華民國115年4月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬肆仟玖佰零捌元，及自民國一百一十四年十月四日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息由被告負擔。

本判決得假執行。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣伍萬肆仟玖佰零捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

訴訟標的及理由要領

一、原告起訴主張：被告於民國114年4月30日於本院113年度司執字第47974號強制執行程序（下稱系爭執行事件）拍定門牌號碼新北市○○里區○○路段00號2樓房屋（下稱系爭房屋），後於同年6月11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自113年1月1日起至113年6月30日止每月應繳納管理費新臺幣（下同）3,168元，自113年7月1日起至114年4月30日止每月應繳納管理費3,590元，共計已積欠54,908元。且住戶規約第9條第5項復約定：「前任區分所有權人權如有異動時，所欠繳公共基金或管理費應由後任區分所有權

01 人負責繳納、如不繳納，管委會有權暫停發放門禁磁卡、車
02 庫遙控器及停用公共設施。」等語、系爭房屋之拍賣公告亦
03 已明確記載「投標人應自行查明債務人有無積欠管理費，並
04 注意拍定後民法第826條之1第3項規定之適用問題」等語，
05 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
06 定，即應與其前手所積欠之管理費負連帶清償責任。詎被告
07 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
08 房屋前手自113年1月1日起至114年4月30日止之管理費共54,
09 908元，經原告催討仍置之不理，依住戶規約第9條第4項約
10 定，原告得訴請法院命被告給付管理費，並按年息10%計收
11 遲延利息。為此，爰依民法第826條之1第3項、公寓大廈管
12 理條例第24條及住戶規約等規定提起本件訴訟等語，並聲
13 明：被告應給付原告54,908元，及自支付命令繕本送達翌日
14 起至清償日止，按年息10%計算之利息。

15 二、被告則以：伊有遵守公寓大廈管理條例第24條規定，原告請
16 求113年1月1日起至114年4月30日止之管理費都是伊前手所
17 積欠，伊是從114年4月23日法拍、同年月30日取得系爭房屋
18 的所有權，法拍時並沒有註明系爭房屋有積欠管理費。法拍
19 案號為113年度司執字第47974號。原告社區都是要磁釦才能
20 進去，伊在拍得系爭房屋之前並沒有辦法入內確認原告有將
21 系爭房屋積欠管理費情形公告於社區，伊認為原告未於系爭
22 執行事件參與分配，應該是沒有積欠管理費。伊是在113年4
23 月23日拿到權利移轉證明後才自行去找系爭房屋前手點交，
24 就沒有透過法院點交，也沒有問系爭房屋前手有無積欠原告
25 管理費等語，資為抗辯；並聲明：原告之訴駁回。

26 三、得心證之理由：

27 (一)按共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各
28 共有人按其應有部分分擔之；共有物應有部分讓與時，受讓
29 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
30 帶負清償責任，民法第822條第1項、第826條之1第3項分別
31 定有明文。民法第826條之1第3項立法理由並說明：「共有

01 物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理
02 或其他情形（例如協議分割或禁止分割約定等）所生之負擔
03 （第822條參照），為保障該負擔之共有人，應使受讓人與
04 讓與人連帶負清償責任，惟為免爭議，俾使之明確，爰增訂
05 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
06 償責任，則於受讓人清償後，自得依第280條規定定其求償
07 額」。又公寓大廈之區分所有人間，就建物之共有部分，亦
08 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
09 部分、共有部分及基地之應有部分時，自有上開規定之適
10 用，債務人如有欠繳管理費，拍定人應負連帶清償責任（臺
11 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
12 討結果同此見解）。

13 （二）經查，被告自114年4月30日取得不動產權利移轉證書而為系
14 爭房屋之所有權人，為原告社區之區分所有權人，依原告社
15 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
16 管理費之義務，被告既受讓系爭房屋，被告對於其前手積欠
17 之系爭管理費，依民法第826條之1第3項規定及住戶規約第9
18 條第5項約定前開說明，即應負連帶清償之責任。系爭房屋
19 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
20 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
21 問題」之字樣，有系爭房屋之拍賣公告在卷可稽，堪認被告
22 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
23 有適用之可能。至被告雖辯稱：原告社區都是要磁釦才能進
24 去，伊在拍得系爭房屋之前並沒有辦法入內確認云云，顯與
25 前開規定被告應自行查明是否積欠管理費，如未自行查明即
26 應承擔連帶清償前手積欠管理費之風險相違，被告抗辯並不
27 可採。

28 四、綜上，原告依上開規定請求被告給付54,908元，及自支付命
29 令繕本送達翌日（即114年10月4日起）至清償日止，按年息
30 10%計算之利息，為有理由，應予准許。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌

01 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

02 六、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為被
03 告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假
04 執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔
05 保後，得免為假執行。另依職權確定訴訟費用額為1,500元
06 （第一審裁判費）及自本判決確定翌日起至清償日止，按年
07 息5%計算之利息由被告負擔。

08 中 華 民 國 115 年 5 月 8 日

09 士林簡易庭 法 官 張明儀

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容
13 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
14 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
15 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理
16 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

17 中 華 民 國 115 年 5 月 8 日

18 書記官 陳詩為