



正本

附委任狀

裁判憲法審查聲請書

案 號：

聲 請 人： 安泰登峰管理 設

委員會

代 表 人： 葉林全 住

訴訟代理人： 蔡宗軒律師

憲法法庭收文號
114 年度
憲 A 字第 2035 號

電話：

傳真：

1 茲依憲法訴訟法第59條之規定，聲請裁判憲法審查事：

2 壹、用盡審級救濟之最終裁判案號及送達日期

3 臺灣士林地方法院 114 年度簡上字第 41 號民事判決（附件 1）。

4 於 114 年 6 月 4 日送達

5 貳、聲請審查客體

6 臺灣士林地方法院 114 年度簡上字第 41 號民事判決（參附件 1）

7 參、應受判決事項之聲明

8 臺灣士林地方法院 114 年度簡上字第 41 號民事判決解釋適用民

9 法第 826 條之 1 第 3 項內容抵觸憲法第 7 條、第 15 條及第 23

1 條，應受違憲宣告，並廢棄發回士林地方法院。

2 肆、主要爭點

3 一、本案審查標的忽視聲請人之主張符合憲法揭示之「債權物權化」
4 原則與民法物權編修正之「公示公信」原則，既與法務部函釋衝
5 突，更與地政機關登記實務有違，故本案審查標的竟限縮民法第
6 826 條之 1 第 3 項之適用範圍，抵觸憲法上財產權保障原則，裁
7 判適用法規顯然違憲。

8 二、本案審查標的未詳究區分所有權不動產共有物之共有部份與一
9 般不動產共有物間並無本質差異，逕自排除適用一般不動產共
10 有物之民法第 826 條之 1 第 3 項規定，有違憲法上平等原則；
11 且本案審查標的一律要求區分所有權不動產共有物之分管契約、
12 規約須「地政機關登記後」始得適用民法第 826 條之 1 第 3 項，
13 不僅形成事實上之不可能條件，反而造成不公平差別待遇，以上
14 均有悖憲法平等原則，應予指摘。

15 三、本案審查標的對民法第 826 條之 1 第 3 項之解釋與適用顯屬不
16 當，蓋文義解釋上第 3 項並未以前 2 項適用為前提，亦未明文
17 須符合前 2 項事由之限制，自立法沿革而言，立法者有明確意旨
18 排除前 2 項之限制，擴大保護共有關係中支出費用人權益，故可
19 見民法第 826 條之 1 第 3 項為獨立適用之法規範，本案審查標
20 的卻逕行增加民法所無之限制，駁回聲請人合法之權利主張，顯

然抵觸憲法第 23 條法律明確性原則及法律保留原則，應予糾正。

四、本案審查標的解釋適用忽視區分所有權不動產共有物制度已多方保障受讓人權益，限縮民法第 826 條之 1 第 3 項適用反因「搭便車效益」(Free-rider problem) 之市場失靈危險，有害區分所有權不動產共有物之維護利益，才為真正之輕重失衡與違反比例原則之結果。

伍、本件聲請符合受理要件：

一、原因案件事實及所經過之訴訟過程

(一) 緣聲請人為安泰登峰大樓(下稱系爭大樓，門牌號碼：新北市

○○ 區 ○○ 路 ○段 ○ 號) 所屬管理委員會，綜掌系爭大樓

公共事務，並依循系爭大樓之「『安泰登峰』公寓大廈規約」

(下稱系爭大樓規約，聲證 1) 第 10 條規定，執行公共基金

及管理費繳納之收繳、支付及催繳之公共事務。

(二) 惟系爭社區分所有權人之一，即訴外人黃圓映自民國(以下同)

96 年始持有系爭大樓不動產共 21 戶，且訴外人黃圓映自 103

年 5 月始陸續未繳納系爭社區之管理費，是以聲請人自 103 年

始陸續依法聲請支付命令、強制執行，請求訴外人黃圓映給付

積欠之系爭社區管理費。迄今聲請人聲請支付命令確定並聲

1 請強制執行之金額累計達新台幣（以下同）10,007,565 元（聲
2 證 2）。

3 （三）另訴外人黃圓映另涉犯銀行法案件於 109 年間受最高法院 109
4 年度台上字第 5504 號刑事判決確定，是以訴外人黃圓映所持
5 有部分系爭大樓不動產遭刑事判決沒收，隨後前開部分遭沒
6 收之不動產經法務部行政執行署士林分署（下稱士林行政執
7 行署）執行拍賣程序（聲證 3），經訴外人森昌有限公司（下稱
8 拍定人）參與應買得標買受其中門牌號碼新北市

9 ○○ 路○段○ 號○ 樓、○○ 號○ 樓及 ○○ 號○ 樓之三
10 戶不動產，後拍定人於 112 年 12 月 1 日及 113 年 1 月 5 日取
11 得系爭建物所有權狀，是以自斯時起拍定人為區分所有權人
12 之一，亦應遵守系爭大樓規約且負擔民法上相關義務。

13 （四）聲請人為確保系爭大樓區分所有權人全體利益之故，依系爭
14 大樓規約第 10 條第 5 項規定，不僅對訴外人黃圓映踐行催繳
15 程序，且被告受士林行政執行署以士執庚 110 年檢助執字第 1
16 號函詢問系爭建物停車位、管理費等事項，亦遵期提供各戶不
17 動產積欠管理費細目，上開事項更如實刊登於系爭建物拍賣

1 公告之「註記」項目「五」中，供有意願之應買人明確知悉並
2 評估系爭建物價值與風險負擔（參聲證3）。

3 （五）聲請人盡心履行系爭大樓管理委員會之職責，過往亦曾向經
4 法拍取得系爭大樓不動產之拍定戶訴請繳納前手積欠之管理
5 費，並獲勝訴確定判決在案（案號：臺灣士林地方法院 108 年
6 度士小字第 2140 號民事判決、臺灣士林地方法院 109 年度小
7 上字第 51 號民事判決，附件 2、3），是以聲請人基於前開判
8 決先例，並為盡管委會職責，於拍定人點交取得系爭建物所有
9 權後，亦依系爭管大樓規約及民法第 826 條之 1 第 3 項規定，
10 請求拍定人履行管理費繳納責任，惟拍定人不僅拒絕繳納訴
11 外人黃圓映積欠繳納之管理費外，更對聲請人提起確認系爭
12 債權不存在訴訟，對此聲請人萬不得已，僅得應訴以對，並追
13 加反訴以求系爭債權糾紛得定紛止爭，孰料上開糾紛經臺灣
14 士林地方法院士林簡易庭以臺灣士林地方法院 113 年度士簡
15 字第 872 號民事判決（附件 4）認聲請人不得依民法第 826 條
16 之 1 第 3 項規定請求拍定人連帶給付訴外人黃圓映積欠之管
17 理費，聲請人不服僅得上訴，後經臺灣士林地方法院以臺灣士
18 林地方法院 114 年度簡上字第 41 號民事判決駁回聲請人上訴
19 （下稱本案審查標的，參附件 1），遂聲請人不得上訴用盡審

1 級救濟機會，僅得依憲法訴訟法第 59 條聲請裁判憲法審查，
2 此為本聲請案之始末。

3 二、遵守不變期間之說明

4 聲請人用盡審級救濟之最終裁判書係於 114 年 6 月 4 日送達，
5 嗣於 114 年 11 月 20 日提出本聲請書向憲法法庭聲請裁判憲
6 法審查，合於憲法訴訟法第 59 條第 2 項之用盡審級救濟之最
7 終裁判送達後翌日起 6 個月不變期間內聲請之要件。

8 陸、應受審查客體之違憲理由

9 一、所涉及之憲法條文及憲法上權利：

10 (一) 平等原則

11 1. 憲法第 7 條：「中華民國人民，無分男女、宗教、種族、階級、
12 黨派，在法律上一律平等。」

13 2. 憲法法庭 112 年憲判字第 19 號判決理由：「…憲法第 7 條保
14 障人民之平等權，法規範是否符合平等原則之要求，其判斷
15 應取決於該法規範所以為差別待遇之目的是否合憲，其所採
16 取之分類與規範目的之達成間，是否存有一定程度之關聯性
17 而定。…」

18 (二) 財產權

19 1. 憲法第 15 條：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。」

20 2. 司法院大法官釋字第 349 號解釋理由書：「…民法上之法律行

為，有債權行為與物權行為，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力。故動產以交付為公示方法，不動產以登記為公示方法，而以之作為權利取得、喪失、變更之要件，以保護善意第三人。如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力。…」

（三）基本權之限制

1. 憲法第 23 條：「以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」
2. 司法院大法官釋字第 443 號解釋理由書：「…涉及人民其他自由權利之限制者，亦應由法律加以規定，…，倘涉及公共利益之重大事項者，應有法律或法律授權之命令為依據之必要，乃屬當然。…」
3. 司法院大法官釋字第 576 號解釋理由書：「…人身保險契約，並非為填補被保險人之財產上損害，亦不生類如財產保險之保險金額是否超過保險標的價值之問題，自不受保險法關於複保險相關規定之限制。最高法院七十六年台上字第一一六六號判例，將上開保險法有關複保險之規定適用於人身保險

1 契約，對人民之契約自由，增加法律所無之限制，應不再援
2 用。…」

3 二、本案審查標的對區分所有權不動產共有物之分管契約、規約解
4 釋適用民法第 826 條之 1 第 3 項部分，抵觸憲法第 7 條平等權
5 為不當差別待遇、抵觸憲法第 15 條財產權揭示之「債權物權化」
6 原則及抵觸憲法第 23 條法律明確性及法律保留原則增加民法所
7 無限制，聲請人對本案所主張之立場及見解如下：

8 (一) 本案審查標的不僅忽視聲請人之主張符合憲法揭示之「債權
9 物權化」原則與民法物權編修正之「公示公信」原則，既與法
10 務部函釋衝突，更與地政機關登記實務有違，故本案審查標的
11 竟限縮民法第 826 條之 1 第 3 項之適用範圍，抵觸憲法上財
12 產權保障原則，裁判適用法規顯然違憲：

13 1. 本案審查標的裁判理由略以：「…是以，不動產為共有物之約
14 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
15 人，具有效力，其效力並包括共有物應有部分讓與時，受讓人
16 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
17 負清償責任。若不如此解釋，在不動產關於共有物使用、管理
18 等約定或決定未經登記之情形，依民法第 826 條之 1 第 1 項
19 規定，應有部分之受讓人不受共有人間關於共有物使用、管
20 理等約定或決定之拘束，但仍須承受前手因共有物之使用、

1 管理或其他情形所生債務負擔，顯然輕重失衡。是以，同法第
2 826 條之 1 第 3 項規定共有物應有部分受讓人對讓與人，就
3 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
4 償責任，仍應以共有物使用、管理等約定或決定，於『地政機
5 關登記後』或『法院裁定之管理經登記』之情形為限。是以，
6 縱認公寓大廈規約所規定之負擔（管理費），仍有民法第 826
7 條之 1 第 3 項規定之適用，然本件系爭社區之規約，亦未經
8 地政機關登記，被上訴人自無庸依同法第 826 條之 1 第 3 項
9 規定，…」云云（參附件 1），是以本案審查標的裁判理由認
10 為，若主張不動產為共有物之約定或決定適用民法第 826 條
11 之 1 第 3 項規定，僅於『地政機關登記後』或『法院裁定之
12 管理經登記』之情形為限，否則後手須承受前手因共有物之
13 使用、管理或其他情形所生債務負擔，顯然輕重失衡云云。而
14 聲請人為社區管理委員會，社區規約又未經地政機關登記，
15 是以不得適用民法第 826 條之 1 第 3 項主張共有部份應有部
16 分之受讓人負擔連帶清償責任。

17 2.惟按，民法第 757 條規定及立法理由略以：「物權除依法律或
18 習慣外，不得創設。」、「…若新物權秩序法律未及補充時，自
19 應許習慣予以填補，故習慣形成之新物權，若明確合理，無違
20 物權法定主義存立之旨趣，能依一定之公示方法予以公示者，

1 法律應予承認，以促進社會之經濟發展，並維護法秩序之安
2 定，…」(聲證4)由是可知，民法物權編立法理由已揭示，
3 無違物權法定主義又能依一定之公示方法予以公示者，法律
4 應予承認，此已可見，立法政策上針對具公示性之各項約定，
5 優先給予其寬容承認之態度甚明。

6 3.第按，參酌司法院大法官釋字第349號解釋理由書揭示略以：

7 「…民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有
8 特別規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以
9 公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法
10 律上之效力。故動產以交付為公示方法，不動產以登記為公
11 示方法，而以之作為權利取得、喪失、變更之要件，以保護善
12 意第三人。如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契
13 約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力。最高
14 法院四十八年度台上字第一〇六五號判例，認為『共有人於
15 與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有
16 部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存
17 在』，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，…。」由
18 是可知，債權契約所據之事實，得為第三人明知或可得而知
19 者，契約內容得對第三人發生法律上效力，此即憲法為人民

1 財產權與契約效力所揭示之「債權物權化」原則。

2 4.次按，公寓大廈管理條例第 24 條第 1 項、第 35 條規定：「區
3 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
4 請求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼受後遵守原
5 區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」、
6 「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金
7 餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分
8 攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議
9 紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」是以利害關係人
10 或區分所有權之繼受人，均得於繼受公寓大廈之區分所有權
11 前，依法閱覽或影印公寓大廈公共事務相關之文書，已釐清
12 公寓大廈區分所有權範圍之不動產保存、管理狀況，保障交
13 易安全與避免繼受人受有未知之風險負擔。

14 5.又按，強制執行法第 81 條第 2 項第 1 款規定：「前項公告，
15 應載明下列事項：一、不動產之所在地、種類、實際狀況、占
16 有使用情形、調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏
17 水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之
18 特殊情事及其應記明之事項。」併查，本案審查標的涉及之不
19 動產拍賣公告之「註記」項目「五」更清楚載明：「各建號建
20 物欠繳管理費金額分別為：…1337 件號建物 110 年 2 月至 112

1 年5月欠繳136,164元、1120建號建物自103年11月至112
2 年5月間欠繳570,352元、…1291建號建物自103年11月至
3 112年5月間欠繳560,523元…至於詳細欠費情形，應由拍定
4 人自行與相關單位洽商解決，並注意民法第826條之1第3
5 項規定之適用問題，本分署不代為處理。」（參聲證3）故不
6 僅強制執行法第81條第2項第1款明確規定，實務上拍賣公
7 告亦明確註記區分所有權不動產共有物依公寓大廈規約積欠
8 管理費之事實，是以拍賣程序中，應買人得充分掌握相關資
9 訊，以評估得標後應負擔之債權額度及民法第826條之1第
10 3項之適用，意即區分所有權不動產共有物於拍賣程序已完全
11 踐行公示公信原則，從未使應買人面臨不確定之債務負擔。

12 6.另查，法務部法律字第0999027946號函釋略以：「…上述民
13 法第799條之1第4項規範主體為區分所有人，規範客體則
14 為區分所有建築物之分管契約，並不需要經過登記，利害關
15 係人於必要時得依公寓大廈管理條例第35條規定請求閱覽，
16 即可對該第三人產生效力；…關於部分區分所有權人依民法
17 第826條之1規定，申請將共有部分停車空間以多數決
18 之共有物分管契約辦理註記之登記，但因該法所規範之主體
19 則為共有人，規範客體為一般不動產共有物之分管契約，需
20 經登記後始對其他取得物權之人產生效力，二者制度迥然不

同，因此，尚不得援引民法該法之規定申辦共有物使用管理登記之意見。…」(聲證5)由是可知，於99年內政部曾函詢法務部區分所有建築物之分管契約是否得登記乙事，惟法務部理由卻以區分所有建築物之分管契約不需登記即可對第三人產生效力為由，認定不得依民法第826條之1第1項申辦登記，是以現今實務運作，縱使公寓大廈所生各類區分所有權不動產共有物之分管契約或規約，如本案審查標的裁判理由所稱，欲依民法第826條之1規定向地政機關申請登記，居然會因法務部函釋而遭地政機關拒絕，無合法管道為公示登記？！

7.綜上所述，本案審查標的裁判理由略以：不動產為共有物之約定或決定適用民法第826條之1第3項規定，僅於『地政機關登記後』或『法院裁定之管理經登記』之情形為限，否則後手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，而本案區分所有權不動產共有物之規約，並未經地政機關登記或法院裁定，是以不得適用民法第826條之1第3項規定云云(參附件1)，惟83年司法院大法官釋字第349號解釋理由書已揭示，債權契約所據之事實，得為第三人明知或可得而知者，契約內容得對第三人發生法律上效力之「債權物權化」原則，後續98年民法物權編修正，於

1 民法第 757 條及其立法理由闡述無違物權法定主義又能依一
2 定之公示方法予以公示者，法律應予承認（參聲證 4），此已
3 可見，立法政策上針對具公示性之各項約定，優先給予其寬
4 容承認之態度甚明，進而於公寓大廈管理條例 24 條第 1 項、
5 第 35 條，不動產強制執行規定與實務上具給予區分所有權不
6 動產共有物之受讓人，於一般民事程序或強制執行拍賣程序，
7 受有完善資訊揭露，踐行公示公信（參聲證 3），免除區分所
8 有權不動產共有物之受讓人、應買人面臨不確定之債務負擔，
9 故區分所有權不動產共有物之後手（即受讓人或拍定人）得
10 自行評估後承受前手因共有物之使用、管理或其他情形所生
11 債務負擔，從未有輕重失衡之事實，聲請人之主張俱符合憲
12 法揭示之「債權物權化」原則與民法物權編修正之「公示公信」
13 原則，本案審查標的竟不當限縮民法第 826 條之 1 第 3 項之
14 適用範圍，抵觸憲法上財產權保障原則，確有裁判適用法規
15 違憲之事實。

16 8.附言之，審酌法務部法律字第 0999027946 號函釋內容對照
17 本案審查標的裁判理由，更可見其中矛盾，若依本案審查標
18 的裁判理由，區分所有權不動產共有物之共有物管理使用約
19 定，為保障交易安全及善意受讓人，應於地政機關登記方屬
20 合法公示方法，始得適用民法第 826 條之 1 第 3 項規定，否

1 則後手（即受讓人或拍定人）負擔前手債務顯有輕重失衡（參
2 附件 1），惟法務部法律字第 0999027946 號函釋又明示：「區
3 分所有建築物之分管契約，並不需要經過登記，利害關係人
4 於必要時得依公寓大廈管理條例第 35 條規定請求閱覽，即
5 可對該第三人產生效力」（參聲證 5），換言之，法務部認定區
6 分所有權不動產共有物之規約、分管契約不需登記即可對後
7 手生效？此二者間形成明顯矛盾：

8 ①.依本案審查標的裁判理由，區分所有權不動產共有物之分
9 管契約、規約，須登記方得對後手生效；然依法務部函釋，該
10 等約定無須登記即可拘束後手。此將導致實務上區分所有權
11 不動產共有物相關契約、規約永無依本案審查標的裁判理由
12 「地政機關登記後」之可能。

13 ②.本案審查標的裁判理由認區分所有權不動產共有物之分管
14 契約、規約未登記即不具公示效力；法務部函釋則認為該等
15 契約已具公示機制（透過公寓大廈管理條例第 24 條、第 35
16 條閱覽制度），故無須登記。前者否定、後者肯定，實構成循
17 環論證（circular argument）之謬誤，足見本案審查標的論述存
18 有瑕疵。

19 是以本案審查標的限縮民法第 826 條之 1 第 3 項適用之見解，
20 既與法務部函釋衝突，更與地政機關登記實務有違，侵害聲

1 請人憲法財產權甚明。

2 (二) 本案審查標的未詳究區分所有權不動產共有物之共有部份與
3 一般不動產共有物間並無本質差異，逕自排除適用一般不動
4 產共有物之民法第 826 條之 1 第 3 項規定，有違憲法上平等
5 原則；且本案審查標的一律要求區分所有權不動產共有物之
6 分管契約、規約須「地政機關登記後」始得適用民法第 826 條
7 之 1 第 3 項，不僅形成事實上之不可能條件，反而造成不公平
8 差別待遇，以上均有悖憲法平等原則，應予指摘：

9 1. 本案審查標的裁判理由略以：「…公寓大廈管理條例規範之區
10 分所有權之性質，並非單獨使用專有部分之財產權，亦非僅
11 為財產之共有關係，乃為一種財產（私權）與生活（公益）之
12 調和，如何調和，則賴規約規範。準此，公寓大廈區分所有權
13 人間依公寓大廈管理條例規定，議決訂立之規約及規約規定
14 之負擔（管理費等）之性質，顯與前述民法第 826 條之 1 規
15 定，係單純就共有物之共有人間就共有物之相關約定或決定
16 （依同法第 820 條規定之決定）或負擔不同，應無同法第 826
17 條之 1 規定之適用。…」云云（參附件 1），認定區分所有權
18 不動產共有物之分管契約或規約，因非單獨使用專有部分之
19 財產權，亦非僅為財產之共有關係，於未詳細考量區分所有
20 權不動產共有物與一般不動產共有物之差別下，逕自排除民

1 法第 826 條之 1 適用，進而駁回聲請人之請求。

2 2.惟按，民法第 799 條立法理由略以：「…又以區分所有建築物
3 之一部為客體之區分所有權乃所有權之特殊型態，民法應設
4 有原則性規範，俾建立所有權制度之完整體系。…二、所謂區
5 分所有建築物者，必數人區分一建築物，各有其專有部分，始
6 足當之，為明確計，爰將原條文前段『各有其一部』之規定修
7 正列為第一項『各專有其一部』規定，**明定就該部分有單獨所**
8 **有權，且就該建築物及其附屬物之共同部分為共有。**…」(聲
9 證 6)，並查，民法第 799 條之 1 立法理由略以：「…三、區分
10 所有建築物之專有部分經約定供區分所有建築物之所有人共
11 同使用者，該專有部分之修繕費及其他負擔應如何分擔，亦
12 宜明文規定，以期明確，爰增訂第二項。…五、區分所有建築
13 物之各區分所有人因各專有該建築物之一部或共同居住其內，
14 已形成一共同團體。而規約乃係由區分所有人團體運作所生，
15 旨在規範區分所有人相互間關於區分所有建築物及其基地之
16 管理、使用等事項，以增進共同利益，確保良好生活環境為目
17 的，故區分所有人及其繼受人就規約所生之權利義務，依團
18 體法法理，無論知悉或同意與否，均應受其拘束，方足以維持
19 區分所有人間所形成團體秩序之安定。至區分所有人依其他
20 約定所生之權利義務，其繼承人固應承受，但因非由團體運

1 作所生，基於交易安全之保護，特定繼受人僅以明知或可得
2 而知者為限，始受其拘束，爰增訂第四項。又所謂繼受人包括
3 概括繼受與因法律行為而受讓標的之特定繼受人在內；區分
4 所有人依法令所生之權利義務，繼受人應受拘束乃屬當然，
5 無待明文，均併予指明。…」（聲證 7）故參酌民法第 799 條
6 及第 799 條之 1 立法理由可知，民法第 799 條及 799 條之 1
7 規定乃為區分所有權不動產共有物之專有部分所有權性質與
8 共有物性質為原則性規定，並藉此明文定義專有部分具備單
9 獨所有權，且就該建築物及其附屬物之共同部分為共有，後
10 續為費用分攤、使用權利義務等內部事項分配，明訂繼受人
11 於明知或可得而知時受區分所有權不動產共有物規約之拘束，
12 尤有甚者，立法理由明文「區分所有人依法令所生之權利義
13 務，繼受人應受拘束乃屬當然，無待明文」（參聲證 7），此可
14 見民法 799 條及第 799 條之 1 為區分所有權不動產共有物涉
15 及區分所有權特有事項為差別待遇規定，並無涉及區分所有
16 權不動產共有物即排除一般不動產共有物之民法第 820 條以
17 下規定之意旨。

18 3.第按，民法第 826 條之 1 條文規定及立法理由略以：「共有物
19 應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或
20 其他情形所生之負擔連帶負清償責任。」、「…四、有物應有部

1 分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情
2 形（例如協議分割或禁止分割約定等）所生之負擔（第八百二
3 十二條參照），為保障該負擔之共有人，應使受讓人與讓與人
4 連帶負清償責任，惟為免爭議，俾使之明確，爰增訂第三項。
5 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，
6 則於受讓人清償後，自得依第二百八十條規定定其求償額。…」

7 （聲證8）故民法第826條之1第3項規定為規範共有物（不
8 動產或動產）之共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止
9 分割之約定或決定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人
10 之效力及其限制，並於民法第826條之1第3項明定受讓人
11 對讓與人就共有物因管理所生之負擔連帶負清償責任之效果。
12 屬於共有物讓與後繼受前手責任之一般性規範。

13 4.綜上審酌民法第799條、799條之1及第826條之1第3項規
14 定及立法理由可見（參聲證6、聲證7及聲證8），98年為明
15 文定義區分所有權不動產共有物中，有關專有部分與共有部
16 分之定義、應有部分之計算，以及共有部分之修繕費及其他
17 負擔之分擔方式，並透過規約制度規範專有與共有部分之使
18 用與負擔分配。然而，該修法並未就區分所有權不動產排除
19 民法共有編章之適用。

20 5.進一步參酌民法第826條之1第3項為共有物之使用、管理

1 所生之負擔，由應有部份受讓人負擔連帶責任之一般性規範，
2 本案審查標的裁判理由逕自認定區分所有權不動產共有物不
3 得適用民法共有物編章規定，即顯有適用法規違反憲法平等
4 原則之疑問；申言之，區分所有權不動產共有物除專有部分
5 外，其共有部份仍具一般不動產共有物之性質，基於憲法平
6 等原則，法規適用若未見客體間具有實質差異，即不得為差
7 別待遇。既然區分所有權不動產共有物之共有部分，與一般
8 不動產共有物間並無本質差異，聲請人為區分所有權不動產
9 共有物中共有部分，請求適用民法第 826 條之 1 第 3 項規定
10 自屬有據，本案審查標的未詳究上開區分所有權不動產共有
11 物中一般共有性質，逕自排除適用一般不動產共有物之民法
12 第 826 條之 1 第 3 項規定，自有違憲法上平等原則，應予指
13 摘。

14 6.尤有甚者，聲請人主張本案審查標的違憲理由「陸、二、(一)」
15 已明確指出，本案審查標的裁判理由不當限縮民法第 826 條
16 之 1 第 3 項適用範圍於「地政機關登記後」，抵觸憲法第 15
17 條財產權保障外，實則更違反憲法平等原則。蓋本案審查標
18 的一律要求，不論是區分所有權不動產共有物或一般不動產
19 共有物，欲適用民法第 826 條之 1 第 3 項，均需先經「地政
20 機關登記後」方屬正當（參附件 1）。然而，聲請人前已詳述，

1 本案審查標的裁判理由認區分所有權不動產共有物之分管契
2 約、規約未登記即不具公示效力；反觀法務部函釋則認為該
3 等契約已具公示機制（透過公寓大廈管理條例第 24 條、第 35
4 條閱覽制度），故無須登記（參聲證 5）。此一差異，致區分所
5 有權不動產共有物之分管契約、規約實務上，永無依本案審
6 查標的裁判理由完成「地政機關登記後」之可能，形成制度上
7 永不可能履行之情形；是故，本案審查標的未詳究區分所有
8 權不動產共有物與一般不動產共有物之分管契約、規約本質
9 上相同，因法務部及地政機關認已具備公示性而不允許登記
10 之實務現況，卻仍一律要求區分所有權不動產共有物之分管
11 契約、規約須「地政機關登記後」始得適用民法第 826 條之 1
12 第 3 項，不僅形成事實上之不可能條件，反而造成不公平差
13 別待遇，顯然有悖憲法平等原則，並予指摘。

14 （三）本案審查標的對民法第 826 條之 1 第 3 項之解釋與適用顯屬
15 不當，蓋文義解釋上第 3 項並未以前 2 項適用為前提，亦未明
16 文須符合前 2 項事由之限制，自立法沿革而言，立法者有明確
17 意旨排除前 2 項之限制，擴大保護共有關係中支出費用人權
18 益，故可見民法第 826 條之 1 第 3 項為獨立適用之法規範，
19 本案審查標的卻逕行增加民法所無之限制，駁回聲請人合法

之權利主張，顯然抵觸憲法第 23 條法律明確性原則及法律保留原則，應予糾正：

1. 本案審查標的裁判理由略以：若主張不動產為共有物之約定或決定適用民法第 826 條之 1 第 3 項規定，僅於『地政機關登記後』或『法院裁定之管理經登記』之情形為限，否則後手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，顯然輕重失衡云云。而聲請人為社區管理委員會，社區規約又未經地政機關登記，是以不得適用民法第 826 條之 1 第 3 項主張共有部份應有部分之受讓人負擔連帶清償責任云云（參附件 1），前已詳述。

2. 按，司法院大法官釋字第 443 號解釋理由書揭示略以：「…涉及人民其他自由權利之限制者，亦應由法律加以規定，…，倘涉及公共利益之重大事項者，應有法律或法律授權之命令為依據之必要，乃屬當然。…」；併按，司法院大法官釋字第 576 號解釋理由書亦揭示略以：「…人身保險契約，並非為填補被保險人之財產上損害，亦不生類如財產保險之保險金額是否超過保險標的價值之問題，自不受保險法關於複保險相關規定之限制。最高法院七十六年台上字第一一六六號判例，將上開保險法有關複保險之規定適用於人身保險契約，對人民之契約自由，增加法律所無之限制，應不再援用。…」故司法

1 判決理由，應遵守憲法上法律保留原則及法律明確性原則，
2 本不應增加法律明文所無之限制。

3 3.次按，民法第 826 條之 1 規定：「不動產共有人間關於共有物
4 使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一
5 項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取
6 得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，
7 亦同。（第 1 項）動產共有人間就共有物為前項之約定、決定
8 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，
9 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。

10 （第 2 項）共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有
11 物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任。（第
12 3 項）」，是以詳參民法第 826 條之 1 第 3 項規定，自始構成
13 要件從無限制應以同條第 1 項因「地政機關登記後」或「法
14 院裁定之管理經登記」之規定。

15 4.再按，民法第 826 條之 1 第 3 項立法理由略以：「四、有物應
16 有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其
17 他情形（例如協議分割或禁止分割約定等）所生之負擔（第八
18 百二十二條參照），為保障該負擔之共有人，應使受讓人與讓
19 與人連帶負清償責任，惟為免爭議，俾使之明確，爰增訂第三
20 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

1 任，則於受讓人清償後，自得依第二百八十條規定定其求償
2 額。」(參聲證 8)；併按，民法第 822 條：「共有物之管理費
3 及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部
4 分分擔之。(第 1 項) 共有人中之一人，就共有物之負擔為支
5 付，而逾其所應分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應
6 分擔之部分，請求償還。(第 2 項)」訂有明文，是以自民法
7 第 826 條之 1 第 3 項立法理由及同法第 822 條規定可見，民
8 法第 826 條之 1 第 3 項為避免爭議，明訂受讓人對讓與人就
9 共有物因使用、管理所生之負擔，為保障共有之故，受讓人與
10 讓與人負擔連帶責任。

11 5.查，「民法物權編研究修正實錄-通則、所有權、用益物權、占
12 有及施行法(第一冊)」(下稱物權編修正實錄)所載略以：「…
13 前二項情形，於共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就
14 共有物使用、管理所生之債務負連帶清償責任。…」(聲證 9
15 第 69 頁)，由是可知，原始民法物權編修正之初，民法第 826
16 條之 1 第 3 項確實限縮於同條第 1 項及第 2 項之範圍。

17 6.惟查，後續的物權編修正實錄之「95 年 7 月 4 日」「民法物權
18 編研究修正專案小組」「第 72 次」會議記錄所載略以：「…主
19 席：如此，可修正為『因使用、管理或其他情形所生之負擔』。
20 另修正說明可修正為『其他情形係指協議分割或禁止分割之

1 約定』。陳委員國禎：支持如此修正，俾清楚表達立法意指。
2 陳委員榮隆：若修正為『因前二項使用、管理等情形所生之負
3 擔』是否可行？主席：前二項係規範第三人效力之問題，與使
4 用、管理無涉，故將第三項限定使用於前二項之情形，似有不
5 當。…」（參聲證 9 第 1300 頁至第 1301 頁），「…主席：若由
6 他共有人代墊，仍有發生之可能。陳委員忠五：本條係對共有
7 物之物上約定，賦予其對抗第三人之效力。第三項則係對基
8 於該約定所生之費用或債務，亦賦予其對抗第三人之效力。
9 按財產法之理論，債權、債務關係原則不得對抗第三人，而第
10 三項例外使其對抗第三人，係立法政策上要求費用債務擔保
11 之目的，故修正說明四『……此乃該債務具物權效力之當然
12 結果……』容有再修正之必要。主席：誠如陳委員忠五所言，
13 此非當然之物權效力，而係立法政策上，基於保障費用支出
14 人所設，日本民法與大理院判例亦採此見解，故此有再修正
15 之必要（無異議）。李委員彥文：既係立法政策，故欲擴張第
16 三項之適用範圍，並無不可；惟擴張範圍為何，即有討論之必
17 要。…」（參聲證 9 第 1302 頁），由是可知，與會專家學者經
18 審議，基於立法政策考量，為保障為共有關係支出費用人權
19 益，乃有意擴張民法第 826 條之 1 第 3 項之適用範圍，意即
20 不限同條前 2 項之情形，受讓人應負擔讓與人因共有關係所

1 生之管理費用；於此更見，此後民法第 826 條之 1 第 3 項草
2 案更有意刪除「前二項情形」之文字，可知此刪除為與會專家
3 學者有意為之擴張適用之故。

4 7.末查，立法院公報第 98 卷所載略以：立法院逐條審查民法物
5 權編部分條文修正草案，經討論過程，對民法第 826 之 1 第
6 3 項無異議直接通過（聲證 10），可知民法物權編研究修正專
7 案小組與會專家意見受國會委員所採，上開有意擴張民法第
8 826 條之 1 第 3 項不限於同條前 2 項之意旨，受國會委員維
9 持，並隨後通過施行。

10 8.綜上所述，本案審查標的裁判理由以不動產為共有物之約定
11 或決定若適用民法第 826 條之 1 第 3 項規定，僅於「地政機
12 關登記後」或「法院裁定之管理經登記」之情形為限云云（參
13 附件 1）。惟自司法院大法官第 443 號解釋理由書及司法院大
14 法官釋字第 576 號解釋理由書均揭示司法判決適用法規，應
15 遵守憲法上法律保留原則及法律明確性原則，本不應增加法
16 律明文所無之限制；再觀諸民法第 826 條之 1 之各項條文文
17 義，於第 3 項規定中並無限縮於同條第 1 項情況始得適用之
18 規定（按：即並無所謂「前二項情形」等文字），另探求民法
19 第 826 條之 1 第 3 項修法歷程為歷史解釋，又可見與會專家
20 學者經審議過程，已考量基於立法政策，有意擴張民法第 826

1 條之 1 第 3 項之適用範圍，意即不限同條前 2 項之情形，受
2 讓人應負擔讓與人因共有關係所生之管理費用，顯然此後民
3 法第 826 條之 1 第 3 項草案有意刪除「前二項情形」之文字，
4 為與會專家學者有意為之擴張適用之故（參聲證 9）。準此，
5 民法第 826 條之 1 第 3 項不僅文義解釋上並無限制於同條第
6 1 項及第 2 項為前提，自歷史解釋而言，乃立法者有意排除前
7 二項之限制，擴大保護共有關係支出費用人權益，是以本案
8 審查標的裁判理由，增加民法所無之限制，駁回聲請人民法
9 上本可主張之權利，顯然抵觸憲法第 23 條法律明確性原則及
10 法律保留原則，應予糾正。

11 三、本案審查標的解釋適用忽視區分所有權不動產共有物制度已多
12 方保障受讓人權益，限縮民法第 826 條之 1 第 3 項適用反因「搭
13 便車效益」(Free-rider problem) 之市場失靈危險，有害區分所有
14 權不動產共有物之維護利益，才為真正之輕重失衡與違反比例
15 原則之結果：

16 (一) 區分所有權不動產共有物制度已多方保障受讓人權益，完整
17 揭露充分相關資訊予受讓人，並留有受讓人之利益求償管道，
18 本具有財產價值上之衡平性：

19 1. 按，公寓大廈管理條例第 24 條第 1 項、第 35 條規定：「區分
20 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

1 求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼受後遵守原區
2 分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」「利
3 害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、
4 會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其
5 他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，
6 管理負責人或管理委員會不得拒絕。」是以利害關係人或區
7 分所有權之繼受人，已有合法途徑於繼受前釐清公寓大廈區
8 分所有權範圍之不動產保存、管理狀況，保障交易安全與避
9 免繼受人受有未知之風險負擔。

- 10 2.次按，強制執行法第 81 條第 2 項第 1 款規定：「前項公告，
11 應載明下列事項：一、不動產之所在地、種類、實際狀況、占
12 有使用情形、調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏
13 水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之
14 特殊情事及其應記明之事項。」故實務法拍運作中，倘區分所
15 有權不動產共有物拍賣時，拍賣均詳實註記該拍賣標的物是
16 否因分管契約、規約之約定，是否有積欠管理費之現況，提供
17 應買人充分相關資訊，以評估得標後應負擔之債權額度。
- 18 3.故參酌上開公寓大廈管理條例第 24 條第 1 項、第 35 條規定
19 及強制執行法第 81 條第 2 項第 1 款，併審酌實務於各項拍賣
20 公告均註明「應由拍定人自行與相關單位洽商解決，並注意

1 民法第 826 條之 1 第 3 項規定之適用問題」等提示，供區分
2 所有權不動產之受讓人享有完整資訊揭露，得知區分所有權
3 不動產共有物之分管契約、規約、財務狀況受讓客體負擔債
4 務之狀況，因此，受讓人從未有遭受不測之損害，是以本案審
5 查標的認定為保障受讓人不致負擔未知之債務云云，忽略受
6 讓人早已受到多重保障之事實，而非突襲應買之受讓人，以
7 堪平衡買家與公寓大廈間之利益，甚至民法第 826 之 1 第 3
8 項立法理由更明揭受讓人（後手）亦可向讓與人（前手）求償
9 上開管理費債務，除可避免前後手串通，規避積欠管理費債
10 務外，並留有受讓人之利益求償管道，本具有財產價值上之
11 衡平性。反之，為此限制原區分所有人適用民法第 826 條之 1
12 第 3 項行使權利，將不當課予原區分所有人為區分所有權不動
13 產共有物及其基地之管理之負擔，更顯輕重失衡（詳下述）。

14 （二）本案審查標的裁判理由非侵害最小手段，限縮民法第 826 條
15 之 1 第 3 項之適用已逐漸侵蝕區分所有權不動產共有物之維
16 護利益，有違團體法法理之意旨，再加上經濟學所稱之「搭便
17 車效應」（Free-rider problem）所揭示之市場失靈危險，故限縮
18 適用民法第 826 條之 1 第 3 項才為真正之輕重失衡與違反比
19 例原則之結果，廢棄發回為宜：

20 1.查，自 98 年民法第 826 條之 1 修法以來，加以現都市社會區

1 分所有權不動產共有物（即公寓大廈）比比皆是，現今公寓大
2 廈絕大部分均有向住戶收取管理費用以維持公寓大廈之管理
3 維護，已為大多數人所知悉，經耙梳現有判決先例可見，與本
4 案審查標的同類型之案件共計 30 件，民事一審判決共計 16
5 件，二審判決共計 12 件，並有再審判決 2 件（附件 5），另尚
6 有部分判決後經和解撤銷之判決，實際數量難以估計。分析
7 其中判決內容，公寓大廈管理委員會勝訴者僅 7 件，反之高
8 達 23 件判決公寓大廈需承擔公共基金虧損，陷於求償無門困
9 境。

10 2.再查，區分所有權不動產共有物依規約收取管理費之目的，旨
11 在維持區分所有權不動產共有物之經濟價值，蓋建築物長期
12 修繕需穩定支出，非一朝一夕之力。是以，為維持管理修繕之
13 目的，需賴全體共有人持續性共同負擔。故後手繼受區分所
14 有權不動產共有物之一部，即可直接享有過往其他共有人長
15 期修繕之成果；若否定管理委員會為全體共有人，向後手請
16 求前手積欠之管理費，將造成經濟學上所稱之「搭便車效應」
17 （Free-rider problem，聲證 11），所謂搭便車效應係指市場失
18 靈之典型形式，當公共財、共有財等資源之使用者為全體所
19 共享，但部分成員拒絕分擔成本，或僅支付遠低於應負擔之
20 金額，最終導致團體中無人願意為公共利益支出必要費用，

1 進而損害團體之整體利益¹。是以，公寓大廈管理即為此現象
2 最典型之實例。故為避免市場失靈與團體秩序崩壞，自應防
3 杜搭便車效應，以維護公共利益與共有財之健全運作。。

4 3.次查，民法第 799 條之 1 立法理由揭示區分所有權不動產共
5 有物為各區分所有人因各專有該建築物之一部或共同居住其
6 內，已形成一共同團體。認定規約為增進共同利益，確保良好
7 生活環境為目的，是以區分所有人及其繼受人就規約所生之
8 權利義務，依團體法法理，無論知悉或同意與否，均應受其拘
9 束，方足以維持區分所有人間所形成團體秩序之安定之價值
10 判斷。

11 4.申言之，若如本案審查標的裁判理由，限縮民法第 826 條之 1
12 第 3 項適用，再觀察歷年法院判決耙梳結果，則未來所有區
13 分所有權不動產共有物之區分所有權人均不需繳納管理費，
14 甚而積欠管理費時即偷偷將房屋售出或故意遭法拍，受讓人
15 既可享有其他區分所有權人長期維持之完整設備、可以搭便
16 車，讓與人可以獲得完整系爭房屋之對價又可以拍拍屁股走
17 人，此種結果將使願意誠實繳納管理費之區分所有權人陷於
18 不利地位，長遠來看現然更不利於區分所有權不動產共有物

¹ <https://zh.wikipedia.org/zh-tw/%E6%90%AD%E4%BE%BF%E8%BD%A6%E9%97%AE%E9%A2%98>，最
後瀏覽日：114/11/5

之建物經濟價值。

5.附言之，以本案審查標的為例，本案因訴外人黃圓映積欠管理費高達原持有系爭大樓之不動產共 21 戶，自 103 年起陸續積欠管理費，金額高達 9,979,023 元（聲證 12），僅系爭建物所涉系爭債權已達 1,356,338 元（參附件 1），因本案審查標的之連鎖效應，其餘 8,622,685 元之求償更為艱鉅。申言之，若自不動產維護保障之面向出發，若上開管理費債權未能有效追討，造成公寓大廈公共基金虧損近千萬元，以本案系爭大樓為例，於聲請本案裁判憲法審查之現時，系爭大樓面臨電梯使用年限屆至，需超過千萬元更新費用之時（聲證 13），卻又逢上開無法實現之管理費債權導致電梯更新困難重重，以聲請人所在系爭大樓為例即可顯見，本案審查標的限縮民法第 826 條之 1 第 3 項適用已害及系爭大樓共有部分維修養護之支付能力，嚴重危害系爭大樓之不動產使用安危，更不利交易市場購買法拍不動產之交易安全。

6.綜上所述，綜觀 98 年至今判決先例可見，限縮民法第 826 條之 1 第 3 項之適用已逐漸侵蝕區分所有權不動產共有物之維護利益；既區分所有權不動產共有物如民法第 799 條之 1 立法理由所稱為一共同團體，規約為增進共同利益，確保良好生活環境為目的，應依團體法法理，後手無論知悉或同意與

否，均應受其拘束，方足以維持區分所有人間所形成團體秩序之安定之價值判斷，再加上經濟學所稱之「搭便車效應」（Free-rider problem，參聲證 11）所揭示之市場失靈危險，於兩相權衡下，若仍限縮適用民法第 826 條之 1 第 3 項才為真正之輕重失衡與違反比例原則之結果。是以，本案審查標的實有違憲法上比例原則，廢棄發回為宜。

柒、綜上所述，本案審查標的實已侵犯聲請人平等權、財產權、並增加法所無限制之法律明確性原則、法律保留原則等憲法上權利，實有違平等原則、比例原則而有違憲之事狀，懇請 鑒察，應受違憲宣告，並廢棄發回管轄法院，以維權利，毋任感禱。

捌、證據清單

附件暨證據清單（以下除特別標明外均為影本）			
證據編號	證據名稱或內容	頁碼	備註
附件	委任狀		正本
附件 1	臺灣士林地方法院 114 年度簡上字第 41 號民事判決		
附件 2	臺灣士林地方法院 108 年度士小字第 2140 號民事判決		
附件 3	臺灣士林地方法院 109 年度小上字第 51 號民事判決		
附件 4	臺灣士林地方法院 113 年度士簡字第 872 號民事判決		
附件 5	民法第 826 條之 1 第 3 項管理費判決整理表		

聲證 1	「安泰登峰」公寓大廈規約		
聲證 2	聲請人歷年聲請之支付命令		
聲證 3	法務部行政執行署士林分署拍賣公告 (第三次)		
聲證 4	民法第 757 條立法理由		
聲證 5	法務部法律字第 0999027946 號函		
聲證 6	民法第 799 條立法理由		
聲證 7	民法第 799 條之 1 立法理由		
聲證 8	民法第 826 條之 1 立法理由		
聲證 9	「民法物權編研究修正實錄-通則、所有權、用益物權、占有及施行法(第一冊)」節錄		
聲證 10	「立法院公報第 98 卷」節錄		
聲證 11	「搭便車問題 - 維基百科，自由的百科全書」網路頁面		
聲證 12	聲證 12-訴外人黃圓映未繳納管理費金額總計算表		
聲證 13	安泰登峰電梯更新估價單		

謹 狀

憲法法庭 公鑒

中 華 民 國 1 1 4 年 1 1 月 2 0 日

具 狀 人： 安泰登峰管理委員會

代 表 人： 葉林全

訴訟代理人： 蔡宗軒律師