

臺灣士林地方法院小額民事判決

108年度士小字第2140號

原告 安泰登峰管理委員會

法定代理人 陳逢源

訴訟代理人 張鳳庭

被告 英松實業股份有限公司

法定代理人 李其昆

訴訟代理人 李靖瑤

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國108年11月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒萬伍仟貳佰陸拾柒元。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為安泰登峰公寓大廈之管理委員會，經依法成立並備查在案，依公寓大廈管理條例第24條、安泰登峰公寓大廈規約（下稱系爭規約）第10條第6項規定，各區分所有權人於房屋買賣或法拍或繼承時，繼受人需查詢前手有無積欠管理費，進駐時需先清償欠繳之管理費用，始能申請進駐相關事項。被告於民國107年11月5日拍賣取得安泰登峰公寓大廈內門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○○號24樓房屋（下稱系爭房屋），原告前已請求本院於系爭房屋之拍賣公告中附註「本戶欠繳管理費，拍定人應先繳清費用」等字樣，被告自應繳付系爭房屋前手欠繳之管理費合計新臺幣（下同）7萬5267元，詎被告拒絕繳納，爰訴請被告給付管理費等語。並聲明：被告應給付原告7萬5267元。

二、被告答辯略以：

（一）原告並非管理費之債權人，非實體法上權利歸屬主體，就本件訴訟標的並無訴訟實施權，不具備當事人適格。

（二）依公寓大廈管理條例第24條規定、臺灣高等法院暨所屬法院93年法律座談會民事類提案第13號審查意見，被告僅繼受系爭規約所應生之權利義務，前手已積欠之管理費與被告無涉

，縱系爭規約約定被告需負擔前手所積欠之管理費，被告仍無繼受該債務之義務。

(三)民法所有權章第2節不動產所有權關於區分所有建築物之規定（民法第799條至第800條之1）於本件應優先於同章第4節關於共有之規定（即民法第826條之1）而適用，民法第799條至第800條之1並無受讓人應就前手欠繳之管理費負連帶責任之規定。且原告主張前手欠繳之管理費數額並未經地政機關或法院裁定，亦難認被告應依民法第826條之1繼受前手欠繳之管理費，原告之主張實無理由。

(四)並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

原告起訴主張系爭房屋之前手積欠管理費7萬5267元，請求被告給付上開費用，被告對系爭房屋之前手積欠管理費7萬5267元乙節並無爭執，惟以上詞置辯。從而，本件所應審究者即為：(一)原告是否具有訴訟實施權及提起本件訴訟之當事人適格？(二)被告就其所有系爭房屋前所有人所欠繳之管理費有無連帶清償責任？爰析述如下：

(一)按非法人之團體雖無權利能力，然日常用其團體之名義為交易者比比皆是。民事訴訟法第40條第3項為應此實際上之需要，特規定此等團體設有代表人或管理人者，亦有當事人能力。故非法人之團體除法律有明文規定或依其性質不得享受權利、負擔義務外，尚難謂與之為法律行為或其為之法律行為一概無效（最高法院79年度台上字第1293號判決參照）。次按公寓大廈管理委員會有當事人能力，為公寓大廈管理條例第38條第1項所明定，參諸同條例第3條第9款、第10條第2項前段、第36條規定意旨可知，公寓大廈管理委員會之成立，旨在執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護事務，管理委員會依上揭公寓大廈管理條例之規定雖具訴訟當事人能力，但僅為區分所有權人團體之代表及執行機關，雖具非法人團體性質，究無權利能力，然上揭規定賦與其法定之職權，執行公寓大廈管理維護事務，自得以其名義

於上揭法定職權範圍內為法律行為。次按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言，判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之；一般而言，訴訟標的之主體通常為適格之當事人，雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人；又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當事人適格即無欠缺（最高法院96年度台上字第1780號判決參照）。本件原告依法具當事人能力，且原告依系爭規約及公寓大廈管理條例之規定，主張其得請求被告給付管理費，而提起本件給付之訴，依上開說明，自具當事人適格，被告辯稱原告無訴訟實施權及當事人適格，應屬誤會。

(二)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。」

1.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號研討結果參照）。本院於系爭房屋第3次拍賣之公告上亦載明：「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。」有本院107年10月8日士院彩107司執慎字第23007號公告在卷可稽，足見被告於投標應買前亦已知悉關於欠繳之管理費有民法第826條之1第3項規定之適用，被告抗辯本件應無民法第826條之1第3項規定之適用，尚屬無據。

2.其次，兩造就被告因拍賣取得系爭房屋所有權，系爭房屋前所有人蓋瑞實業有限公司積欠之管理費數額為7萬5267元等節均無爭執，並經調取本院107年度司執字第00000號執行卷宗核閱無誤，則依民法第826條之1第3項規定，被告自應與蓋瑞實業有限公司就該公司所積欠之系爭房屋管理費7萬5267元負連帶清償責任。

3.被告雖援引公寓大廈管理條例第24條規定、臺灣高等法院暨所屬法院93年法律座談會民事類提案第13號審查意見主張其無須繼受蓋瑞實業有限公司之管理費債務，惟上開規定及法律座談會審查意見均係在民法第826條之1規定於98年1月23日增訂前所制定及作成，尚無從以上開規定之解釋及法律座談會之審查意見，即排除民法第826條之1第3項規定於本件之適用，被告此部分所辯尚無足採。

4.被告另以蓋瑞實業有限公司欠繳之管理費數額並未經地政機關或法院裁定，主張本件應無民法第826條之1第3項之適用云云。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，被告此部分所辯亦屬誤解。

四、從而，原告請求被告給付7萬5267元，為有理由，應予准許。本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所

為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核不影響判決結果，爰不予一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第78條。依職權確定訴訟費用額為1000元（第一審裁判費），應由被告負擔。

中 華 民 國 108 年 11 月 19 日
士林簡易庭法官 楊舒嵐

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，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 108 年 11 月 19 日
書記官 吳雪華