臺灣臺中地方法院小額民事判決

109年度沙小字第981號

原　　告　山海觀公寓大廈管理委員會
法定代理人　陳威仲
訴訟代理人　高啟殷
被　　告　力興資產管理股份有限公司
法定代理人　施俊吉
訴訟代理人　林忠良

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國110年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告為原告社區臺中市○○區○○街○段00號7樓前所有權人陳仕朋之繼受人，被告在繼受該標的物前，已經由原告告知應依原告社區規約第38條之第2項、第3項及公寓大廈管理條例第24條規定，繳交前手積欠之管理費，但被告於民國109年8月14日繼受該標的物後，卻遲未繳納前手積欠之管理費，因此提起本件訴訟，並請求法院判決：被告應給付原告新臺幣（下同）28,787元。訴訟費用由被告負擔。原告願意提供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：系爭不動產係由被告於法院強制執行程序中拍賣取得，繼受人前手區分所有權人所積欠之管理費，此項債權債務關係原係存在於社區管理委員會與積欠管理費之前手之間，依債之相對性原則，原告本應向原區分所有權人請求，被告並未繼受陳仕朋之債務，原告自行創設法律關係，其請求並無理由。並請求法院判決：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利益判決，被告願意提供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）區分所有權之繼受人應繼受原區分所有權人依本條例或規

約所定之一切權利義務，公寓大廈管理條例第24條固定有明文。惟條例或規約所定者，係就法定或約定事項為抽象規範，包括公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用或其他住戶間相互關係之事項（如依規約所定管理費之計算方式），以作為具體行使權利或負擔義務之依據，其立法目的係為維護公寓大廈管理維護之一致性，提昇居住品質，避免區分所有權之繼受人以「契約效力不及於第三人」為由，而逃避規約之拘束力，故立法強制區分所有權人團體之構成員，不問在區分所有權人會議決議之前或之後加入，均受規約之拘束。至於原區分所有權人若未依前開條例或規約履行其給付管理費之義務，則屬具體發生之個別債務，此債權債務關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有權人之間，依債之相對性原則，自應向原區分所有權人請求，而無公寓大廈管理條例第24條適用之餘地。況區分所有權人或住戶積欠應繳納之管理費已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，同條例第21條定有處置明文，同條例第22條並就住戶積欠管理費，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有全總價百分之1者，賦予管理委員會得依區分所有權人之決議，訴請法院強制遷離、命區分所有權人為出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分、聲請法院拍賣等權利，足徵對於違反義務之原區分所有權人本已有制裁救濟之道。故若在非經區分所有權繼受人與管理委員會區分所有權人訂立債務承擔契約之情形下，仍將原區分所有權人積欠管理費之債務不履行責任強制加諸於區分所有權之繼受人，不僅有悖於債之相對性之法理，而不當賦予該等債權關係有類似物權法上之追及效力，更將侵害新區分所有權人之財產私權而有失公平。

（二）且民法第799條之1規定：「區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務

，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同」。該規定與公寓大廈管理條例第24條第1項「區分所有權之繼受人，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」之規定相仿。而實務上向來均認為，公寓大廈管理條例第24條第1項，繼受人所繼受者僅係「規約」，例如區分所有權人應繳納公共基金或管理費之「約定」。至於【已發生之特定債務（如管理費）】，則不在繼受人繼受之範圍（臺灣高等法院暨所屬法院89年法律座談會第23號研討結果參照。93年法律座談會民事類提案第13號。司法院司法業務研究會第49期研究專輯第30則。謝在全，民法物權，上冊，99年9月修訂五版，第393頁）。故拍定人不須就讓與人（債務人）所積欠管理費，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號研討結果意見可明）。

（三）又拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。強制執行法第98條第1項定有明文。本件被告於109年8月14日才登記取得系爭房屋之區分所有權，此為雙方所不爭執，且被告並未承擔原區分所有權人陳仕朋所積欠之管理費，依前述說明，被告就原區分所有權人陳仕朋所積欠之管理費債務，即不負清償責任。原告應向原區分所有權人陳仕朋請求其積欠之債務。從而，原告請求被告給付原區分所有權人陳仕朋所積欠自108年7月起至109年7月止之管理費28,787元，沒有依據，應予駁回。其假執行之聲請，亦應併與駁回。

四、本件係適用小額程序而為原告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之19第1項規定，確定本件訴訟費用額為1,000元，依民事訴訟法第78條，命由原告負擔之。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　9　　日

臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭

法　官　劉國賓

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、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，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　9　　日

書記官　許宏谷