

民事法判解

## 法院拍賣公寓大廈區分所有人之建物及基地之權利，拍定人就債務人欠繳之管理費，是否須與債務人負連帶清償責任？

最高法院103年度上易字第378號判決

### 【實務選擇題】

某A為「高點大樓」之3樓住戶，因與大樓管委會不和，因此兩年以來，均拒繳大樓規約所約定之每月管理費3600元整。後某A將其專有部分、共有部分與土地共有部分出賣予某B，請問：該欠繳之管理費應由何人負清償責任？

- (A) 某A
- (B) 某B
- (C) 某A、某B負連帶清償責任
- (D) 某A、某B均得主張免責

答案：A

### 【裁判要旨】

按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。民法第799條之1第4項定有明文。

### 【裁判分析】

- 一、按「為加強公寓大廈之管理維護，提升居住品質，特制定本條例」；「公寓大廈者，係指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地」；「區分所有權人會議者，係指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議」；「住戶者，係指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者」；「規約者，係指公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項」；「多數各自獨立使用之建

築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定」，公寓大廈管理條例第1條第1項、第3條第1款、第7款、第8款、第12款、第53條分別定有明文。觀諸上開公寓大廈管理條例之立法目的，在於規範公寓大廈之管理維護，藉由區分所有權人會議、規約等機制，以提升公寓大廈住戶之生活品質，又雖為多數各自獨立使用之建築物，倘其共同設施之使用與管理具有整體不可分之集居地區者，其管理及組織亦準用公寓大廈管理條例之規定。

- 二、按「住戶應遵守下列事項：五、其他法令或規約規定事項。……住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。」公寓大廈管理條例第6條第1項第5款、第3項分別定有明文；另同條例第24條第1項規定：「區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第35條所定文件，並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。」
- 三、自法律規定之體例而言，區分所有建築物所有人間之權利義務關係，係規定於所有權章第二節之「不動產所有權」中（第799條至第800條之1定有明文），而共有人間之權利義務關係，係規定於所有權章第四節「共有」，區分所有建築物所有人之權利義務，自應優先適用區分所有之相關規定，惟該規定中並無受讓人應就前手欠繳之管理費應連帶負責之規定，僅於第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項係指規約對於繼受人發生拘束力，至於已具體發生之管理費給付義務則不在此限，故拍定人不須就債務人欠繳之管理費，負擔清償責任。

### 【考題解析】

區分所有建築物所有人之權利義務，自應優先適用區分所有之相關規定，惟該規定中並無受讓人應就前手欠繳之管理費應連帶負責之規定，故答案為(A)。

### 【相關法條】

民法第799條之1、公寓大廈管理條例第24條。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！