


房屋前手所積欠的管理費, 後手有無繳清(負擔)的義務?

 匿名 (一般會員) 房子·土地·鄰居 / 其他不動產問題 2024-01-20 21:38

最近剛拍得一間法拍屋, 已完成過戶。拍定前不知道前任屋主有積欠7萬多元管理費。管委會堅持要新任屋主繳清, 否則不給大門磁扣, 並主張拍賣公告“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。”以及引用“裝潢(修)施工管理辦法第二條增訂:【新區分所有權人、應承擔並清償前手區分所有權人積欠本社區之管理費及公共基金費用, 方能向管理委員會申請裝修所拍定之房屋並辦理入住。】”要求要繳清前受債款否則不給入住。想請問, 是否可主張債之相對性, 以及刑法第304條強制罪, 要求管委會先給磁扣讓我入住, 再另行處理前債爭議? 因為前債爭議在查詢相關判例, 引用民法第826條之1第3項規定, 或公寓大廈管理條例第24條, 近年判例並非規定後手應繼受前手所積欠之管理費。

謝謝

 匿名 (認證法律人)

讚：3 留言：1


2024-01-21 10:06

參考臺灣高等法院暨所屬法院民國89年度法律座談會民事類第23號提案的研討結果, 認為後手對於前手積欠的管理費, 沒有繼受償付的義務。請使用司法院官網, 點進「查詢服務」的「法學資料檢索系統」, 於「判解函釋」類目中, 鍵入「管理費」關鍵詞, 在「法律問題」項下, 排序30頁面, 可以找到詳細內容。由於此類事件積欠費用數額不會很多, 官司到不了最高法院, 目前還沒有判例可以提供。

 房子·土地·鄰居 [大廈管理費](#)

LU0017711 (一般會員) 2024-01-24 08:38:42

目前照管委會規定已繳清今年一整年管理費, 但依然不給我門禁卡進出。說是照社區規約要清償

 前手債務才可給我感應卡。請問我該如何主張我的使用權呢? 非常感謝您!

 陳琦妍 (認證法律人)

讚：2 留言：3

2024-01-22 10:02

網站的文章區有一篇文章：黃蓮瑛、葉子齊 (2023), 《[購買中古屋, 如果原屋主積欠管理費, 後手需要替](#)

他繳清嗎?》，這篇文章整理分析法院對於這個問題的判決，前一位回答問題的先進提到「臺灣高等法院暨所屬法院民國89年度法律座談會民事類第23號提案」，在該篇文章的註腳5也有提到喔。

管理費，管理委員會，公寓大廈，規約，債之相對性

LU0017711 (一般會員) 2024-01-24 08:42:20

謝謝您！這篇文章獲益良多，但管委會主張社區規約要求清償前手債務，即使已繳了今年一整年

管理費也無法給我感應卡。請問我該如何主張我的使用權？感謝！

LU0017711 (一般會員) 2024-01-24 08:45:52

補充，有依據您這篇文章跟管委員說明法條並無規定繼受，但有理說不清@@

匿名 (認證法律人) 2024-01-24 10:02:44

文章註5第三段引述93年的法律座談會研討結果，已經清楚指明後手不受規約的約束。提問打算要求先給磁扣以便入住，再另行處理爭議，十分合法合理。需不需要考慮發函給管理委員會如果

不給磁扣便準備打民事官司，以觀後效，請自行斟酌。