

# 購買中古屋，如果原屋主積欠管理費，後手需要替他繳清嗎？

文：黃蓮瑛（認證法律人）、葉子齊（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2023-05-26

## 案例

A前陣子向B購買了一間中古屋，沒想到A剛入住後就馬上收到社區管理委員會（下稱管委會）的通知，A這時候才知道原來B之前已經積欠了好幾個月的管理費都沒有繳，所以管委會現在要求A要替B繳清<sup>[1]</sup>。A覺得欠繳管理費的明明是B，管委會應該是去找B要才對，怎麼會是來向自己要呢？A感到十分不合理，但是仔細翻閱了社區的住戶規約，確實也是白紙黑字寫著「住戶所積欠的管理費，繼受人有承受義務」。A很納悶自己究竟應不應該自認倒楣而替B繳納積欠的管理費呢？

## 註腳

[1] 案例改編自臺灣新竹地方法院106年度竹小字第189號民事判決。

## 本文

### 一、管委會要求後手要代為繳清管理費的理由

一般來說，持這個見解的管委會通常是認為，依照公寓大廈管理條例<sup>[1]</sup>，規約所記載住戶的權利義務，不論是房屋的前、後手都必須要遵守，也就是前手依規約享有的所有權利義務事項，後手（繼受人）也要一併「繼受」並遵守。況且後手在買受房屋前也應該要查閱規約<sup>[2]</sup>，因此如果規約也明確記載「住戶所積欠的管理費，繼受人有承受義務」等類似規定，後手也有機會看到，沒有不知道的道理，所以後手就應該要替前手繳清他所積欠的管理費。

### 二、法院判決的見解（見圖1）

## 前手（原屋主）積欠管理費，後手（買家）要替他繳清嗎？

### 原則：不用

法院認為：

- ✓ 後手繼受前手的地位（例如前手跟住戶約好公寓頂樓如何使用）
- ✗ 後手繼受前手債務

而且欠錢的是前手不是後手，管委會就只能向前手請求（債之相對性）  
所以即使社區住戶規約有約定、管委會要求，後手也可以主張不受拘束

### 例外：需要

- ① 後手有和管委會約定同意支付前手欠的管理費
- ② 或後手和前手約定欠的管理費由後手付，且經管委會同意

管委會就可以請後手繳清前手積欠的管理費

民法 § 300、301

法律百科  
Legispedia

圖1 前手（原屋主）積欠管理費，後手（買家）要替他繳清嗎？

資料來源：黃蓮瑛、葉子齊 / 繪圖：Yen

觀察近幾年來法院的判決<sup>[3]</sup>，管委會普遍引用的法律依據是公寓大廈管理條例第24條第1項，甚至有些管委會是以民法第826條之1第3項<sup>[4]</sup>作為依據，認為後手（受讓人、買受人）應該要和前手（讓與人、出賣人）負連帶清償所積欠管理費的責任。管委會的這些主張，法院見解怎麼看呢？

#### （一）針對公寓大廈管理條例第24條第1項的部分

法院判決認為公寓大廈管理條例第24條第1項所指的「繼受」是指「地位」的繼受，也就是繼受規約的區分所有權人地位，而不是「前手債務」的繼受。換句話說，後手從前手繼受的是「前手必須遵守住戶規約（例如：頂樓如何使用、管理費如何計算等）」，以及與其他住戶間相互關係等事項，並不包括「前手所積欠的債務<sup>[5]</sup>」。所以管委會不能依公寓大廈管理條例第24條第1項，要求後手必須代前手繳納積欠的管理費。

#### （二）針對民法第826條之1第3項的部分

法院判決見解認為，公寓大廈屬於民法「不動產所有權」一節中所規定的「區分所有建築物<sup>[6]</sup>」，因此關於所有人間的權利義務關係，「不動產所有權」一節的條文（民法第799條至第800條之1），應該優先於其他條文（民法第826條之1）適用。

其中民法第799條之1第4項<sup>[7]</sup>的條文內容，與前面提及的公寓大廈管理條例第24條第1項相似<sup>[8]</sup>，既然法院

相關見解都認為公寓大廈管理條例第24條第1項只是指後手買受人繼受規約的地位，而不包括具體已發生的權利義務，所以管委會自然不能向後手買受人請求清償前手積欠的管理費。

### (三) 以債之相對性的觀點出發

另外，法院也用「債之相對性」的原則來說明，認為針對「前手積欠管理費」的狀況，債權人是管委會，債務人是前手，而不是後手。既然債務人是前手，所以債權人管委會基於債之相對性，當然只能向前手請求積欠的管理費，而不能向後手請求，因為後手並不是這個債權債務關係的相對人（即債務人）<sup>[9]</sup>。

## 三、法院例外認為後手要繳納前手所積欠管理費的情況

如果後手與管委會曾經約定，後手同意支付前手所積欠的管理費債務<sup>[10]</sup>；又或者後手跟前手曾經約定，前手積欠的管理費債務由後手支付，並且有經過管委會的同意<sup>[11]</sup>，就會發生法律上所稱的「債務承擔」（債權人同意管理費債務由後手承擔），這時管委會就可以直接向後手請求繳清原本應該是前手要繳的管理費<sup>[12]</sup>。

## 四、結論

在前面的說明中，可以知道就算住戶規約有約定後手（房屋買受人）要代為繳清前手（房屋出賣人）所積欠的管理費，然而依照法院見解，這樣的約定是不拘束後手的，所以案例中B所積欠的管理費仍然要由B自己來負責，A不會因為住戶規約有這個約定，就必須代替B繳納B所積欠的管理費。

### 註腳

[1] 公寓大廈管理條例第24條第1項：「區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會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區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」

[2] 公寓大廈管理條例第24條第1項。

公寓大廈管理條例第35條：「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分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紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」

[3] 本文參考的法院判決為：[臺灣高等法院103年度上易字第113號民事判決](#)、[臺灣高等法院臺中分院104年度上易字第503號民事判決](#)、[臺灣新竹地方法院106年度竹小字第189號民事判決](#)、[臺灣桃園地方法院107年度訴字第3001號民事判決](#)、[臺灣臺中地方法院臺中簡易庭108年度中小字第614號民事判決](#)。

[4] 民法第826條之1第3項：「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。」

[5] 法院近期處理類似本案例所涉及的爭議時，判決理由大多參考並引用以下3則臺灣高等法院座談會及研討會的研討結果與說明：[臺灣高等法院暨所屬法院89年法律座談會民事類第23號](#)：「公寓大廈管理條例第

二十四條應屬契約地位之繼受規定，亦即後手對其繼受後所應生權利義務悉依原相關條例或規約定之，並非繼受前手已發生之債務。」

[臺灣高等法院90年庭長法律問題研討會](#)：「公寓大廈管理條例第二十四條所謂『依本條例或規約所定之一切權利義務』區分所有權之繼受人應繼受，立法之主要目的應是避免特定繼受人於繼受後主張未參加規約之訂定不受規約之拘束，為使規約對於繼受人亦有拘束力所為規定。至於已具體發生之管理費給付義務不在規範範圍內。即繼受人繼受契約之地位，而非繼受已發生之債務。」

[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](#)：「按區分所有權之繼受人依公寓大廈管理條例第二十四條規定所繼受者乃契約地位之繼受，亦即後手對其繼受後所應生權利義務悉依相關條例或規約定之，並非繼受前手已發生之債務……。故縱令規約規定前手積欠之管理費（已發生之債務）應由後手繼受，揆之前開說明，後手亦無受規約該項規定之義務而繼受前手積欠之管理費。」

[6] [民法第799條](#)第1項：「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。」

[7] [民法第799條之1](#)第4項：「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。」

[8] [臺灣桃園地方法院107年度訴字第3001號民事判決](#)：「惟自法律規定之體例而言，區分所有建築物所有人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），而共有人間之權利義務關係，則係規定於所有權章第四節『共有』，區分所有建築物所有人人之間之權利義務，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，是因拍賣而取得系爭房地所有權之原告，自仍不須就債務人甲○○所欠繳之管理費，負擔任何清償責任。」

[9] [臺灣臺中地方法院臺中簡易庭110年度中小字第299號民事判決](#)：「對於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區分所有權人之間，依債之相對性原則，本應向原區分所有權人請求，且其法律關係早已明確，自不在前開法條規範範圍內。……故縱令規約規定前手積欠之管理費（已發生之債務）應由後手繼受，揆之前開說明，後手亦無受規約該項規定之義務而繼受前手積欠之管理費。」

[臺灣新竹地方法院106年度竹小字第189號民事判決](#)：「對於繼受人前手區分所有權人所積欠之管理費之債權債務關係既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，本應向原區分所有權人請求，且其法律關係早已明確，不在前開法條規範範圍內，縱令規約規定前手積欠之管理費（已發生之債務）應由後手繼受，後手亦無受規約該項規定之義務而繼受前手欠費之理，是系爭住戶規約第10條第5項縱有規定繼受人應繼受其前手積欠之管理費，仍不足以拘束被告。」

[10] [民法第300條](#)：「第三人與債權人訂立契約承擔債務人之債務者，其債務於契約成立時，移轉於該第三人。」

[11] [民法第301條](#)：「第三人與債務人訂立契約承擔其債務者，非經債權人承認，對於債權人不生效力。」

[12]臺灣新竹地方法院106年度竹小字第189號民事判決：「苟義務人違反前開所定抽象義務，即屬義務之不履行，就具體發生之個別債務，債務人應負債務不履行或損害賠償責任，非經第三人與債權人或債務人訂立契約承擔債務人之債務，其債務自不移轉於該第三人。……惟對於原區分所有權人積欠管理費或其他應分擔費用之債務，因屬原區分所有權人與大廈管理委員會間之債權債務關係，後手之區分所有權人除已依民法第300條或第301條所定訂約承擔債務者外，管理委員會自應循上開各規定加以請求。」

臺灣桃園地方法院107年度訴字第3001號民事判決：「然關於甲〇〇在原告拍定前即已積欠之管理費用部分，此既屬甲〇〇與被告社區管委會間之債權債務關係（債權），自與上開物權變動無關。因債務之承任（即承擔），乃第三人與債權人或債務人所為以移轉債務為標的之契約，依法須第三人與債權人訂立契約，承擔債務人之債務，或與債務人訂約而經債權人承認而始克生效（最高法院20年上字第2017號判例意旨參照），惟原告既從未曾與被告約定由其逕為承擔甲〇〇所積欠之管理費債務，也未曾與甲〇〇約定由其承擔積欠管理費之債務而經被告承認之情形，原告自不因拍賣取得系爭房地之所有權而當然繼受甲〇〇所欠繳管理費債務之債務人地位。」

## 標籤

► 管理費，公寓大廈管理條例，債之相對性，規約，管理委員會