

論公寓大廈管理費負擔之繼受

古振暉*

目 次

- 一、前言
- 二、問題所在
- 三、日本之立法與學說
 - (一)日本立法
 - (二)日本學說
- 四、區分所有權構成的三個觀點
- 五、區分所有人團體的存在
- 六、區分所有權人合意之效力
- 七、區分所有立法側重區分所有建物永恆維護理念之價值觀
- 八、結論
 - (一)不適用公寓大廈管理條例之情形
 - (二)適用公寓大廈管理條例之情形

一、前 言

我國自民國八十四年六月九日公寓大廈管理條例公布施行後，私人的居家生活正式進入法制化的時代，使我國能利用立法之方式，達成促進人民生活品質，維護居家安全之目的。惟公寓大廈管理條例所寓之團體法理論在我國一向較少論述，其在私法秩序中之定位及對於現行物權理論之影響，均未深植基

* 東海大學法學碩士；現任高雄地方法院法官；國立中正大學法律學研究所博士生。

礎，致適用該法時，仍生諸多爭議。其中較有爭論者，即關於公寓大廈管理費之收取，區分所有權之受讓人是否應承受前手原所積欠管理費的問題。由於公寓大廈管理條例第二十四條明確規定：「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」。對於此問題，依其文義顯係採取肯定見解之立法。惟繼受區分所有建物之人則不免因此常受到不測之損害。故司法實務上關於繼受人應否繼受前手所積欠管理費的問題，有採肯定見解者（註一）；有採反對見解者（註二），莫衷一是，使人民之權益不免遭受判決歧異之侵

（註一） 相關之判決有：臺灣高雄地方法院八十八年度簡上字第一〇五號判決、臺灣臺中地方法院八十八年度簡上字第一七四號判決等。

（註二） 相關之判決有：臺灣高雄地方法院高雄簡易庭八十九年度雄小字第一四六一號判決、臺灣高雄地方法院八十七年度簡上字第五〇九號判決、臺灣臺中地方法院八十九年度訴字第六四九號判決等。實務關於不繼受前手積欠管理費之理由不一：

- (1)、有認可能違反憲法比例原則，故公寓大廈管理條例第二十四條之規定排除受讓之第三人須繼受原區分所有權人於房屋移轉前所積欠一切債務。如臺灣高雄地方法院高雄簡易庭八十九年度雄小字第一四六一號判決於理由中謂：「二、按債權債務關係，除法律另有規定外，原則上僅存在於債權人與債務人之間，而不及於債權人與債務人以外之第三人，此即債權相對性原則。而法律若規定債權之效力及於第三人時，其即係課予第三人非其自願承擔之義務，依憲法第二十三條之規定，該等法律自應符合比例原則。按公寓大廈管理條例第一條規定其立法目的在加強公寓大廈之管理維護，提升居住品質，則若區分所有權人之前手有欠繳管理費之情形，自會影響該公寓大廈之管理維護及阻礙居住品質之提升，惟大廈之管理委員會於前手有欠繳之情形時，原即可向前手請求，且此一債權並不因區分所有建築物移轉而消滅，仍可繼續向前手請求，管理委員會並不會因其得向買受人請求，而取得較其向前手請求更有利之債權地位。但此一債務若由買受人繼受，則買受人繼受並清償後，因其係法定繼受，其並不因而當然取得向前手請求返還之權利，故法律若規定此一管理費債務應由買受人繼受，不但管理委員會並不因而取得較有利之法律地位，反使買受人受有不利利益。故該規定之解釋若包括「買受人應繼受原區分所有權人前所積欠之管理費債務」，即顯然無法促進公寓大廈管理條例加強管理維護及提升居住品質之立法目的，而係不符合比例原則之規定。三、而參諸公寓大廈管理條例第二十四條之規定，其既規定為「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。」而非「繼受原區分所有權人之一切權利義務」，即並非當然解釋為原區分所有權人於房屋移轉前所積欠一切債務，均應由買受人繼受。且如前所述，若解釋該規定繼受之權利義務係指包括已積欠之管理費債務，則係違反比例原則，將造成該規定違憲而無效之結果，基於法律解釋有效性之原則，自不能為該種解釋。故原區分所有權人已積欠管理委員會之管理費債務，並不因其移轉區分所有建築物之所有權即隨同將該建築物而將管理費債務移轉給買受人，而僅係指繼受人縱未參與管理規約之訂定，但仍應受公寓大廈管理條例及管理規約之拘束。從而，本件原告請求之管理費，既係被告前手所積欠，且公寓大廈管理條例第二十四條規定，亦非指該管理費債務應由買受人繼受，故原告向被告請求清償該項債務及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定利息，即無理由，應予駁回。

- (2)、有認為前手住戶所積欠之管理費，乃已具體發生之私法上債權債務關係，並非規約可規範之事項。因此受讓之第三人不繼受此部分之債務。如臺灣高雄地方法院八十七年度簡上字第五〇九號判決於理由中謂：「上訴人主張依公寓大廈管理條例第二十四條規定，被上訴人應承擔原所有權人所積欠之管理費債務二萬二千四百元云云。然按公寓大廈管理條例第二十四條所謂「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」，依其文義解釋，應係指繼受人仍應受該條例與規約條款之拘束力，以避免區分所有權人之受讓人以「契約效力不及於第三人」為由，而逃避規約之拘束力。蓋規約乃區分所有權人為增進公共利益，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（同條例第三條第十二款），雖繼受人未參與規約之表決，然為達公寓大廈管理維護之一致性，以達提昇居住品質之立法目的，乃立法強制繼受人受此規約之拘束。至前手住戶所積欠之管理費，乃已具體發生之私法上債權債務關係，並非上開條文所指規約可規範之事項。又前手住戶所欠之管理費，在未清償之前，均屬全體住戶共有之債權，管理委員會自得依同條例第二十一條規定，對前手住戶請求。上訴人謂依據上開條文規定，前手住戶積欠之管理費，發生法定承擔債務之效力，應由上訴人承擔云云，洵屬無據。」
- (3)、有認管理委員會之組織並非依公寓大廈管理條例之規定設立，組織不合法，該組織決議之管理費徵收自不生拘束力。如臺灣臺中地方法院八十九年度訴字第 六四九號判決謂：「惟就原告請求被告給付八十七年九月四日以前之相關費用部分，查：（一）原告所主張之該部分事實，縱係屬實，然依原告所陳，其係於八

害，更嚴重損害司法之威信。為此，本文擬就此問題參酌日本立法及相關之學說實務見解，提出若干淺見，期能收拋磚引玉之效，使我國關於公寓大廈之法制能更趨完備。

二、問題所在

關於本文所討論之課題，茲試舉一例：

設某甲向某乙買受某乙位於高雄市某公寓大廈內門牌號碼為高雄市前金區三多三路三號五樓之一戶建物，該建物經某乙移轉登記交付後，某乙即不知去向，不數日，該公寓大廈之管理委員會向某甲催討某乙所積欠之管理費，某甲則以並非在其居住期間所積欠之管理費為由，拒絕給付，試問：該系爭公寓大廈管理委員會之請求是否有理由？

本題應審究者，即系爭建物管理委員會對某乙之管理費請求是否也可以向某甲請求？此問題涉及原來區分所有權人間之合意，僅具有債權的效力抑或含有物權的效力？然此又必須探討區分所有權人所構成區分所有權人團體法律之性質，即是否有此團體的存在？該團體與共有又有何不同？該團體之合意對於區分所有權物權內容有何影響？我國公寓大廈管理條例第二十四條之規定是否明顯與交易安全維護之原則有違？若否，則應如何解釋其正當性？等諸般問題。茲擬先就日本之學說實務現況討論為開端，並依次介紹區分所有權人團體之性質、區分所有權人團體合意之效力，最後始檢討我國公寓大廈管理條例第二十四條立法之妥當性，以究明上揭之問題。

十七年九月五日，始依公寓大廈管理條例之相關規定設立。在此之前，上開「崇德皇家」社區內，自八十年九月一日起，固已成立所謂「管理委員會」之組織，但究非依公寓大廈管理條例之相關規定，所加以設立，自應與原告無涉。從而，該組織自八十年九月一日以後，至八十七年九月四日止，所為之相關行為，原告應無法加以繼受。況且該組織所為之相關行為，並非依據公寓大廈管理條例所為，復未經被告同意（即無契約合意存在），被告應不受拘束。

（二）準此，原告以其尚未合法設立前，所發生之事實，對被告有所主張請求，顯已逾公寓大廈管理條例所賦與之權責範圍，而屬無據，為無理由。」

三、日本之立法與學說

(一)日本的立法

日本關於公寓大廈之主要立法為「關於建物區分所有等之法律（建物の区分所有等に関する法律）」，其中關於欠繳管理費之規定係置於第七條，其規定內容為：「區分所有人因共用部分、建物基地或共用部分以外之建物附屬設施，對其他區分所有人有債權者，或基於規約或集會之決議對其他區分所有人有債權者，對債務人之區分所有權（包含有關共用部分之權利或基地利用權）及置於建物之動產有優先取償權。管理人或「管理組合法人」（按：「組合」一詞即我國之「合夥」，本文以下將此類法人稱為合夥管理法人）因執行職務或業務，對區分所有人有債權者，亦同。前項優先取償權，有關其優先之順位及效力，視為共益費用之優先取償權。民法第三百十九條（按：相當於我國有關動產善意取得之規定）之規定，於第一項之優先取償權準用之。」於第八條則規定：「前條第一項所規定之債權，對債務人之區分所有人之特定繼受人，亦得行使」。是依日本之立法，管理費或其他有關區分所有建物對區分所有人所享有之債權，因係維護整棟公寓大廈之基礎，其費用具有優先清償之效力，且性質上類似準物權，有善意取得規定之適用。其較我國公寓大廈管理條例第二十四條之規定更為明確者，即認此類債權效力及於特定繼受人（註三）。

(二)日本的學說

日本的學說關於管理費應由繼受人繼受，普遍均採肯定之看法。蓋管理費主要的項目為一般事務所需之管理費及修繕基金。這些費用廣義來說係維持建築物基地之現狀、修繕等主要方法之基礎，而均應算入區分所有權的價值當

（註三）此處所謂「特定繼受人」，係為了與繼承、公司合併而概括承繼權利之情形相對比，意謂向他人取得各別權利者而言。買賣固屬之，贈與、強制執行及擔保權之實行拍賣取得均屬之。丸山英氣著，区分所有法の理論と動態，三省堂，一九八五年第一二二頁。本文為區別其與原區分所有權人之不同，於本文中或稱為「受讓之第三人」。

中。換言之，這些依優先權所擔保之債權，是「已化為區分所有權之一部分」及「構成歸屬於團體之財產」。因此得對原區分所有權人之繼受人行使權利並無不妥。且此項規定不僅在區分所有權人團體與區分所有權人間之債權關係得以適用，即使在區分所有權人與其他區分所有權人間也得加以適用，例如，在區分所有權人替他區所有權人墊付管理費的情形。是日本關於特定繼受人之繼受責任，認立法者關於現行法第七條所規定之債權，課以特定繼受人之責任，在立法的價值判斷上顯然認為上開債權具有優先之效力（註四）。

換言之，在日本關於管理費之請求當然得及於特定繼受人，於立法及學理上均無異議。

然法律之學習本屬一價值認同的過程，在民法中，如私法的自治、國家的監督干預、所有權絕對保護、交易安全之保護、未成年人保護，均屬民法的基本價值，民法亦係根據這些基本價值而建構民法的體系。惟這些基本原則也常發生衝突的現象，如本文所討論關於區分所有建物管理費之繼受，究應保護原區分所有團體之財產？抑或維護受讓第三人之交易安全？此涉及整部公寓大廈管理條例對於公寓大廈維護之基本價值觀是否凌駕於一般私人之交易安全的問題，又苟係如此，其理論的依據為何？為何住在公寓大廈與住在一般民宅於法律上的保護就有不同？在法律上關於該價值取向區辯異同的根據為何？在理論上確有深加論述之必要。

（註 四）丸山英氣，註三前揭書，第一二二頁。日本學者大抵採相同看法者，認雖然依第八條之規定，特定繼受人將有受不測之不利益的可能，但是為了達到保護管理經費債權以維持區分所有建物之適正管理的制度目的，應將繼受人之不利益及負擔委諸於特定繼受人與原來區分所有人相互間之契約來解決，而該內部的契約關係不能對抗區分所有權人團體，因此在交易上區分所有之特定繼受人必須對管理費是否已付清特別加以注意。內田勝一撰寫，「特定承繼人の責任」，收錄於水本 浩、遠藤浩、丸山英氣編，「基本法コンメンタール・マンション法」別冊法學セミナー，日本評論社，第二十三頁。另有學者主張依日本建物區分所有法第八條及第五十四條之規定，認特定繼受人當然應繼受該管理費之債務。玉田弘毅編，「マンションの法律紛争」，有斐閣，第一四九頁。

四、區分所有權構成的三個觀點

我國關於公寓大廈內的住戶且關於專有部分及共有部分、基地之應有部分具有所有權之人稱為區分所有權人，公寓大廈管理條例第三條第一款、第七款定有明文，然對於「區分所有權」之觀念於法律上則未加以定義，在實務及學理上不乏以區分所有係共有之特殊型態解釋之，即區分所有權的基礎為共有，且認此種共有具有禁止分割，建物的一定部分得成立專有部分等特性（註五），以便與一般的共有區別。此觀點固具有解釋為何區分所有權人間之合意會產生對

（註五） 玉田弘毅著，「建物区分所有法の現代的課題」，第六十八頁，商事法務研究會發行，昭和五十六年，第六十八頁。我國實務上關於地下室停車位亦每每引用此觀念，將地下室停車位之安排視為原區分所有人間之分管契約，適用大法官會議釋字第三四九號解釋及最高法院四十八年度臺上字第一〇六五號判例之見解，以特定繼承人之善意或惡意決定得否對抗特定繼承人對於車位之主張。請參照臺灣高等法院高雄分院八十八年度上字第二七三號判決：「經查，系爭編號十八號停車位既係共同使用部分而為全體住戶所共有，惟其究應由系爭大樓何共有人使用，端視該大樓是否訂有分管協議（契約）而定，即以停車位證明書來表彰約定專用部分誰屬，而定何共有人有使用管理系爭停車位之權利，已如前述。系爭編號十八號之停車位原係約定由訴外人朱柏華所專用，並以停車位證明書來表彰其約定專用權，嗣後取得停車位證明書之人，即為該停車位之約定專用權人，而朱柏華於上訴人拍賣取得系爭房屋區分所有權及共用部分應有部分權利前，已將系爭停車位專用權賣給被上訴人，亦據被上訴人提出承買讓渡書、承購停車位使用權證明書，停車位配置圖各一件附卷可佐，並經證人即上開大樓管理委員會主任委員黃仁傑到庭證述明確，是被上訴人有系爭停車位之約定專用權，即堪認定。再查，上訴人向法院拍賣買受系爭房屋時，拍賣公告並未註明內含系爭停車位，亦經原審調閱八十六年執字第一八三七二號執行卷宗核閱無訛，參以上訴人欲買價格不算低之系爭房屋時，衡情當做過系爭房屋使用狀況之詳細調查、評估，以決定其應買之價格，而系爭房屋所屬大樓管理室早已登記被上訴人為系爭停車位之專用權人而公開供人詢問，若上訴人謂不知系爭房屋未含停車位，難謂其係善意無過失。被上訴人既有系爭停車位之約定專用權而得以對抗上訴人，其使用系爭停車位即為有權使用。是上訴人基於所有權，請求被上訴人按月給付一千五百元之損害金，即屬無據，不應准許」。

世效力的優點。但是專有部分因規約或集會之決議受到的限制，是否可能與來自共有性質所生的限制同視？已有疑義。並且在共有制度中為何無端加入規約與集會等制度，亦無法以單純的共有法理來解釋。再者，民法中著眼於共有的存在將增加法律適用的複雜度，故在制度的設計上也不鼓勵成立共有，故共有實不能因應長時間的，且數十人或數百人的法律關係形態。另在共有中分出一部分為專有部分後就認為是區分所有權，如此的說理也過於薄弱。因此，將區分所有權的基礎建立在共有的理論之上並不妥當（註六）。

由於管理費之繼受，即為區分所有權地位之繼受，故對於區分所有權的內涵有確切認識之必要。前述將區分所有權視為共有的特殊型態的說法既有其理論上的瑕疵，則應如何說明區分所有權的內涵就成為本文論述的重點。

關於區分所有權可分就三個觀點研究其特性：

第一個觀點

即區分所有權是否係對共有的限制而生之特別所有權？共有人對於共有建物的共同部分固有其潛在之應有部分，同時在可分割之部分可享有非潛在之專有部分所有權？這在德國物權法將地上物認為是土地的一部分之立法，尤其具有理論上之特殊性，因為足以構成單一經濟體的建物上，其一部理應不會另成立一個獨立的所有權，故在德國所施行之「關於住居所有權及繼續的居住權之法律（Gesetz über das Wohnungseigentums und Dauerwohnrecht）」（一般均簡稱住居所有權法）第三條規定：「本法所設定之特別所有權（Sondereigentum），係限制土地的共有，不受到德國民法第九十三條規定之限制。」（註七）換言之，區分所有權與共有相互間均存有截然不同之特性，而無法盡以共有理論解釋。

第二個觀點

區分所有人因共同生活，相互間因公寓大廈之利害相關，所創設之「團體」既與共有不同，則其法律性質為何？該團體是否具有權利能力？苟與第三人發生權利義務關係，其成員之責任又如何？這涉及區分所有權人團體存在之確認與對外法律關係主體性如何等問題。

（註 六） 丸山英氣，註一前揭書，第六頁。

（註 七） 丸山英氣著，「區分所有建物の法律問題—その理論と展開」，三省堂，一九八一年十二月二十日，第二十頁。

第三個觀點

區分所有人間因規律相互間的生活關係，所生有關補足或變更法律之決議，僅具有債權之效力抑或具有物權的效力？苟若具有物權的效力，則其理論之基礎為何？換言之，區分所有人間之合意在物權法上應具有何地位？

上開三項觀點係區分所有權理論的三大難題，且與整個區分所有權理論之發展息息相關。除了第一項觀點本文已略加闡述，不再另予詳述外，餘二項議題，不僅與本文相關，且有相互連接之脈絡，以下即分別以五、六、二節論述之。

五、區分所有人團體的存在

我國與日本區分所有法主要之不同，即日本區分所有法於第三條前段開宗明義即將區分所有權人團體加以定義，認所謂區分所有權人團體為「區分所有人全體，得因為實施建物與其建地及附屬設施之管理，組成團體，依本法所定，召集集會，訂定規約及設置管理人。」是區分所有權人團體於日本法早已立法明定，其立法理由，根據日本法務省民事局參事官的解說，認為「區分所有人，儘管法律沒有明文規定屬何種團體，但其本身原屬一團體且可依區分所有法之規定，為建物之共同管理，為了讓這個含義容易為一般國民所理解，故採較為白話的文義。」「如此，可解決關於合夥管理實務上的混亂，同時也能提高區分所有人共同管理的意識」(註八)。而且「此規定的意旨，並非課以區分所有權人結合成此項團體的義務，而是只要有複數的區分所有人，此團體就當然的存在，而依照法律的規定意旨，區分所有人也當然為構成員，並且在實務上，因係由區分所有人全體所構成管理合夥團體，在規約上即稱為『○○管理合夥』，也具有明確之效果」(註九)。此項立法係日本再次修正該法所加入之新規定，將長期以來原本公寓大廈之理論，僅侷限於專有部分以相鄰關係、共用部

(註八) 濱崎恭生著，「建物の區分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部を改正する法律の概要(1)」，收錄於NBL二八二期第十三頁以下。

(註九) 高柳輝雄著，「建物區分所有法の主要改正點」，收錄於金融法務事情第一〇二七期第七頁。

分及基地利用共有法理解決之領域，更往外推展至人的因素。換言之，真正影響公寓大廈管理之好壞，除清楚界定住戶間之權利義務關係外，更不能忽視全體住戶因合意對整棟公寓大廈物權內容之影響。

至該團體之特性，按團體大抵上可分為社團型團體與合夥型團體兩種。後者的結合性甚強，所構成之團體與成員間並非個別的存在，團體與成員間的分裂、對立也不像社團如此的明確，因此，就外部言，成員雖以團體之姿表現於外，就內部言，團體與成員間的關係無非就是成員相互間的契約關係（註一〇）。至社團，其團體具單一性而與成員相分離而獨立存在，同時成員也保持其主體的獨立性，因此團體與成員間及成員相互間的關係是平等的個人間關係。即使社團的財產在實質上即是成員的財產，但仍嚴格區分屬於成員個別的財產與法人所有之財產，成員只不過是以團體構成員的地位，觀念的、間接的支配屬於法人的財產（註一一）。兩者的差異可分就下列數點說明（註一二）：

- ①在社團，不論以何種方法所選出的機關，該機關對外所為法律行為之效果係歸屬於團體；於合夥的情形，各成員自身或成員授與代理權者之法律行為，其法律效果係歸屬於各成員。
- ②在社團，社團成員係利用總會決議之方式，依多數決之原理參與團體的運作，合夥係成員自身擁有參與各自運作之權限，選任執行業務之人執行業務，選任是出自於各成員的委任。業務之執行意見不合時，有時也不得不利用多數決之方式，但也是在最小限度內使用。
- ③在社團，資產、負債均歸屬於社團，社團成員只不過係依社團之規則，可享有資產所生之利益或由出資之比例對社團之債務負有限責任。於合夥，團體之資產為各成員所有，只不過受到團體的拘束。另團體負債也就是各成員的負債，應由各成員之個人財產負清償之責。
- ④社團在理論上較易成立法人，但合夥通常無成立法人之必要性。
- ⑤社團的內部規則通常係以一定之條款明確規定，合夥之根本規則則通常為合夥契約。換言之，社團之運作常係由獨立於成員之外的規範來決定，合夥則單純係個人意思的合成。

（註一〇） 川島武宜著，「民法總則」，第九十九頁至一〇〇頁。引自丸山英氣，註七前揭書，第二六五頁。

（註一一） 川島武宜，註十前揭書，第九十八頁。引自丸山英氣，註七前揭書，第二六五頁。

（註一二） 丸山英氣，註七前揭書，第二六五頁。

⑥社團之權利主體性在理論上並無窒礙，合夥之權利主體性則並未如此明確。

從上開有關合夥與社團間基本的差異，可藉以觀察區分所有權人間所成立團體之特性：

- (一)區分所有人團體通常經由管理委員會，由主任委員等人執行業務，此點與社團由董事長或經理人為執行業務機關相似。但是法律效果是歸屬給誰，則不明確。
- (二)區分所有權人係經由集會決定管理之意思，與社團經由總會決議之方式相同。
- (三)區分所有人團體所組成之管理合夥，其資產並無對外公示，也無何資本充實之法原則適用，區分所有權人對於因管理合夥所生之債務應無無限責任之適用。
- (四)區分所有人團體之規約與社團相同，是特別訂定一定之條款來規範團體之運行，且改廢規約須經過大多數之成員的同意較為困難，此點與社團之特色相同。
- (五)在實務上，仍不認區分所有人團體具有獨立的主體性，但在某些特定之事務必須承認與法律主體相類似之地位，如至銀行存款，銀行允許以管理委員會名義存款，卻不允許以管理委員會的名義或其他名義貸款。此點與合夥之特色相近。

綜據上述，區分所有權人團體同時兼具有社團與合夥之特性，在法律上若不具有一定之主體性，將造成諸如有害交易安全、訴訟困難、管理財產流失等諸般問題，故於我國公寓大廈管理條例有明文規定其定義之必要。

六、區分所有權人合意之效力

學者對於一人以上得支配一物之共同所有形態，依其親疏及結合程度之不同，將之區分為通常的共有、合夥的共有（一般稱為合有）及總有（註一三）。惟

（註一三）舟橋諄一著，物權法，昭和六十三年七月二十日，有斐閣，第三七三頁。有學者即認區分所有權為一種合有，參閱丸山英氣，註七前掲書，第四頁。惟上述二人以上

共有法理不能適用於區分所有權，最主要之差異，就是共有的主要內容為分割請求權，但是在區分所有建物無法考量共用部分之分割。因此，關於區分所有建物共用部分之法理，與民法上的共有法理顯然不同，已如前述。並且區分所有權人因所居住公寓環境及規模的不同，有小至幾戶人家、也有大至數十戶、數百戶之大型社區，彼此間親疏不同，所生權利義務關係之糾紛也有不同，所以要明瞭區分所有權之特性，絕不能單純僅從物之支配的觀點為基準，由尚必須參酌一棟建物中區分所有權人之數量，其相互間是何種結合程度等因素判定之。

換言之，在上述無法以物之支配的緊密程度來決定區分所有人團體的法律關係現況下，對於區分所有權特性之掌握，不僅須考量專有部分與共用部分等物之要素，也要考量人之要素一即「成員權」。因區分所有權人間之關係既已創設一個團體，已如前述，則區分所有權人在該團體中之地位，就自然形成一種成員權（註一四）。其目的是為完成共用部分的管理而結合，而不一定是身分上的結合關係。且成員間因管理區分所有建物所為之合意，例如以集會決議或制定規約之方式，約定區分所有建物之修繕，若只是中等幅度以下之修繕，只需區分所有人過半數的同意，但若是大幅度的修繕，就需要全體區分所有人的同意等內容，關於修繕同意的人數，或者是修繕基金之籌集等均屬可約定之事項，其合意效力之範圍顯然早已逾越依共有法規可供共有人決定事項之範疇（因共有人只能依法律規定經一定比例之人數同意為共有物之管理、使用、收益、處分）。而此種成員權的行使結果，並已造成以合意形成物權內容之結果，形成債權物權化之效果，使非區分所有權人之受讓第三人也應為該物權效力所及（註一五）。

按物權法向來係規範人與物之關係，係權利人對其可支配之物可行使何種權利之法律，不僅物權的種類係由法律所明定，且對於侵害之人得行使物上請求權除去之，換言之，物權之效力對於任意第三人皆得主張。因上開有關區分所有權人合意之效力的闡述，係我國傳統物權法制從未出現的情形，故公寓大

可共同支配一物之情形，其相互間之結合程度原有各種態樣之不同，一般均非能明確區分，更何況是適用於同時含有債法及物權法內容之區分所有權，故此項區分不僅較不具實益，當然也無法適用於區分所有權。

（註一四） 丸山英氣，註七前揭書，第四頁。

（註一五） 丸山英氣，註七前揭書，第四頁。

廈管理條例等相關區分所有法制之訂定可謂新物權種類的創設（註一六）。職是，區分所有權人相互之關係即為物權法的關係，區分所有權人係因相互間受到物權效力之限制，再合意訂立規約或集會決議，故該等合意也成為區分所有權物權內容的構成部分，即規約或集會決議之內容均已內化為物權法秩序的一部分，從而具有與物權行為同樣對世之效力。

又規約或集會決議所規範之事項，不僅包含諸如專有部分、共用部分、基地之管理事項，也包含如管理費之徵收、修繕費之存放、管理人之任命等事項，即不僅包含對物規範之物權法秩序，也包含對人規範的債權法秩序，這種債權法秩序，即為成員權。且此種成員權，因與受讓之第三人原有買賣、贈與之債權契約關係，並無債權相對性原則之適用，受讓之第三人當然不得持與區分所有人間之債權契約來對抗區分所有人全體之合意，而應受原有合意內容之拘束。

七、區分所有立法側重區分所有建物 永恒維護理念之價值觀

民法關於交易安全原則與所有權保護原則發生衝突之情形，向來係以權利人得向相對人主張交易之瑕疵抗辯，但不得對抗善意第三人之原則平衡之，最典型的例子，如所有權人以通謀虛偽意思表示將土地移轉登記予相對人，相對人又未經所有權人之同意，將土地移轉登記予信賴該登記之善意第三人的事例，此時實務上係以「土地法所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，就登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信賴登記而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷而被追奪；惟此項規定，並非於保護交易安全之必要限度以外，剝奪真正之權利，如在第三人信賴登記而取得權利登記前，真正權利人仍得對於登記名義人主張登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴，……」。之方式決定保護之對象（司法院民國二十八年九月院字第一九一九號解釋參照），換言之，為顧及原所有權人財產之保護，使原本著重交易安

（註一六） 丸山英氣，註七前揭書，第二九〇頁。

全之公示原則受到部分之限制。

然實務也有為顧及交易安全而緩和財產保護之例子，如大法官會議釋字第三四九號解釋，認「最高法院四十八年度台上字第一〇六五號判例，認為『共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在』，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，首開判例在此範圍內，嗣後應不再援用。至建築物為區分所有，其法定空地應如何使用，是否共有共用或共有專用，以及該部分讓與之效力如何，應儘速立法加以規範，併此說明」。本號解釋顯係以公示性之有無決定分管契約是否得對抗受讓之第三人，其目的亦為平衡財產保護與交易安全之衝突。

然誠如前揭解釋後段所述，區分所有建物受讓之效力應速立法加以規範等語，已寓有區分所有權之性質與共有性質不同之意涵，即區分所有權因區分所有人必需恒常共同生活不容分割之關係，與共有最終將行分割之性質不同，對於維持區分所有建物內部原有秩序之要求自較共有關係更為顯著。加以區分所有權人團體因共同生活所生之緊密結合同時又必須明確劃分彼此間的權利義務的特殊關係，區分所有權人間不僅原屬物權秩序的部分，債權秩序之部分的合意，應同含物權之效力。此時應再無兼顧交易安全之必要，而認基於恒常管理維持區分所有建物之原則，區分所有權人之合意應得對抗第三人，受讓之第三人不得持與個別成員間之契約關係內容對抗區分所有人團體間的合意。此不僅具理論上的可行性，也兼顧公寓大廈立法一貫適正維持管理之精神。

八、結 論

綜據上述，因區分所有權人團體之認定，進而衍生區分所有人團體合意之效力及成員權之產生，並將之納入物權法秩序，促使該團體之合意內容中所含債權法秩序部分也能成為區分所有權內容之一部分，並具有絕對之效力，得對抗受讓之第三人。

基此，我國公寓大廈管理條例第二十四條之規定，區分所有權人應繼受原

區分所有權人依該條例或規約所定之一切權利義務，並將之適用於管理費之繼受與上揭法理相符，並無違反憲法人民財產權保障原則之虞。惟在實際交易上，凡買受公寓大廈之受讓第三人，對於原來之所有權人是否有欠繳費用之情形，應詳為調查，而經拍賣取得者，法院執行法官對於被拍賣人是否有欠繳費用之情形於拍賣公告上亦宜事先加以揭示，以避免買受人受到不測之損害。另外立法上，也應規範規約與決議內容之公開，使不論區分所有權人甚至包括區分所有權人以外之人得隨時閱覽，對於上開債權秩序的約定部分，也能維持最低限度的公示性，俾使買受人交易上之損失減到最低。

至前揭所舉例題，因我國公寓大廈管理條例於民國八十四年六月九日始公布施行，在實務之處理上自常有施行前與施行後適用不同法律之問題，依公寓大廈管理條例第四十三條之規定：「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，應依本例規定成立管理組織。」故凡在公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照尚未建造完成之公寓大廈及施行後取得建照建造完成之公寓大廈始為目前公寓大廈管理條例適用之對象。故本題宜分就不適用公寓大廈管理條例及適用公寓大廈管理條例之公寓大廈分述之：

(一)不適用公寓大廈管理條例之情形

因不適用前揭條例，關於區分所有建物只能以分就專有部分、共用部分及基地部分，分別適用法律，如專有部分之紛爭，適用物權法上相鄰關係解決，共用部分與基地部分屬區分所有人共有，應適用共有之相關規定處理之。至區分所有人間關於管理上之合意，因屬對公共設施管理之合意，自應適用共有關於管理之規定（民法第八百二十條參照），且該合意因屬共有人全體之合意，性質上屬共有物上之分管契約。依前揭司法院大法官會議解釋釋字第三四九號及最高法院四十八年度上字第一〇五六號判例之見解，為免受不測之損害，自以受讓之第三人是否為善意而定，若為善意，則不須受分管契約之約束，若事先知悉分管契約之內容，即應受其拘束。

故依題意，某甲是否受原來關於管理費約定之拘束，甚而繼受某乙所負擔支付管理費之義務，端視某甲是否為善意而定，某甲若對分管契約之內容事先不知，自不用負擔，若事先知悉，則應負擔管理費用之償還義務。

(二)適用公寓大廈管理條例之情形

如前述，自公寓大廈管理條例制定後，區分所有權人團體之法制化已然形成，且因規約及集會之明文規定，使具有債權性質之事項也成為物權內容之一部分，區分所有權人之合意具有對世之效力，凡受讓之第三人均應受拘束，不能以善意與否決定是否對抗原來規約或集會決議等合意之效力。

是依題意，某甲不論是否善意，只要繼受原來區分所有權人之地位，即應受該區分所有團體合意內容之拘束。故某甲須負擔某乙所積欠之管理費，至某甲因支付管理費受到之損害，自應由某甲向某乙依其他法律關係請求。