



正 本

附委任狀

裁判憲法審查聲請書

案 號：

聲 請 人： 安泰登峰管理 設

委員會

代 表 人： 葉林全 住

訴訟代理人： 蔡宗軒律師

憲法法庭收文號
114 年度
憲 A 字第 2035 號

電話：

傳真：

1 茲依憲法訴訟法第59條之規定，聲請裁判憲法審查事：

2 壹、用盡審級救濟之最終裁判案號及送達日期

3 臺灣士林地方法院 114 年度簡上字第 41 號民事判決 (附件 1)。

4 於 114 年 6 月 4 日送達

5 貳、聲請審查客體

6 臺灣士林地方法院 114 年度簡上字第 41 號民事判決 (參附件 1)

7 參、應受判決事項之聲明

8 臺灣士林地方法院 114 年度簡上字第 41 號民事判決解釋適用民

9 法第 826 條之 1 第 3 項內容抵觸憲法第 7 條、第 15 條及第 23

1 條，應受違憲宣告，並廢棄發回士林地方法院。

2 **肆、主要爭點**

3 一、本案審查標的忽視聲請人之主張符合憲法揭示之「債權物權化」
4 原則與民法物權編修正之「公示公信」原則，既與法務部函釋衝
5 突，更與地政機關登記實務有違，故本案審查標的竟限縮民法第
6 826 條之 1 第 3 項之適用範圍，抵觸憲法上財產權保障原則，裁
7 判適用法規顯然違憲。

8 二、本案審查標的未詳究區分所有權不動產共有物之共有部份與一
9 般不動產共有物間並無本質差異，逕自排除適用一般不動產共
10 有物之民法第 826 條之 1 第 3 項規定，有違憲法上平等原則；
11 且本案審查標的一律要求區分所有權不動產共有物之分管契約、
12 規約須「地政機關登記後」始得適用民法第 826 條之 1 第 3 項，
13 不僅形成事實上之不可能條件，反而造成不公平差別待遇，以上
14 均有悖憲法平等原則，應予指摘。

15 三、本案審查標的對民法第 826 條之 1 第 3 項之解釋與適用顯屬不
16 當，蓋文義解釋上第 3 項並未以前 2 項適用為前提，亦未明文
17 須符合前 2 項事由之限制，自立法沿革而言，立法者有明確意旨
18 排除前 2 項之限制，擴大保護共有關係中支出費用人權益，故可
19 見民法第 826 條之 1 第 3 項為獨立適用之法規範，本案審查標
20 的卻逕行增加民法所無之限制，駁回聲請人合法之權利主張，顯

1 然抵觸憲法第 23 條法律明確性原則及法律保留原則，應予糾正。

2 四、本案審查標的解釋適用忽視區分所有權不動產共有物制度已多
3 方保障受讓人權益，限縮民法第 826 條之 1 第 3 項適用反因「搭
4 便車效益」(Free-rider problem) 之市場失靈危險，有害區分所有
5 權不動產共有物之維護利益，才為真正之輕重失衡與違反比例
6 原則之結果。

7 **伍、本件聲請符合受理要件：**

8 **一、原因案件事實及所經過之訴訟過程**

9 (一) 緣聲請人為安泰登峰大樓(下稱系爭大樓，門牌號碼：新北市
10 ○○ 區 ○○ 路○段○號)所屬管理委員會，綜掌系爭大樓
11 公共事務，並依循系爭大樓之「『安泰登峰』公寓大廈規約」
12 (下稱系爭大樓規約，聲證 1) 第 10 條規定，執行公共基金
13 及管理費繳納之收繳、支付及催繳之公共事務。

14 (二) 惟系爭社區分所有權人之一，即訴外人黃圓映自民國(以下同)
15 96 年始持有系爭大樓不動產共 21 戶，且訴外人黃圓映自 103
16 年 5 月始陸續未繳納系爭社區之管理費，是以聲請人自 103 年
17 始陸續依法聲請支付命令、強制執行，請求訴外人黃圓映給付
18 積欠之系爭社區管理費。迄今聲請人聲請支付命令確定並聲

1 請強制執行之金額累計達新台幣（以下同）10,007,565 元（聲
2 證 2）。

3 (三) 另訴外人黃圓映另涉犯銀行法案件於 109 年間受最高法院 109
4 年度台上字第 5504 號刑事判決確定，是以訴外人黃圓映所持
5 有部分系爭大樓不動產遭刑事判決沒收，隨後前開部分遭沒
6 收之不動產經法務部行政執行署士林分署（下稱士林行政執
7 行署）執行拍賣程序（聲證 3），經訴外人森昌有限公司（下稱
8 拍定人）參與應買得標買受其中門牌號碼新北市

9 ○○ 路○段○ 號○ 樓、○○ 號○ 樓及 ○○ 號○ 樓之三
10 戶不動產，後拍定人於 112 年 12 月 1 日及 113 年 1 月 5 日取
11 得系爭建物所有權狀，是以自斯時起拍定人為區分所有權人
12 之一，亦應遵守系爭大樓規約且負擔民法上相關義務。

13 (四) 聲請人為確保系爭大樓區分所有權人全體利益之故，依系爭
14 大樓規約第 10 條第 5 項規定，不僅對訴外人黃圓映踐行催繳
15 程序，且被告受士林行政執行署以士執庚 110 年檢助執字第 1
16 號函詢問系爭建物停車位、管理費等事項，亦遵期提供各戶不
17 動產積欠管理費細目，上開事項更如實刊登於系爭建物拍賣

1 公告之「註記」項目「五」中，供有意願之應買人明確知悉並
2 評估系爭建物價值與風險負擔（參聲證 3）。

3 (五) 聲請人盡心履行系爭大樓管理委員會之職責，過往亦曾向經
4 法拍取得系爭大樓不動產之拍定戶訴請繳納前手積欠之管理
5 費，並獲勝訴確定判決在案（案號：臺灣士林地方法院 108 年
6 度士小字第 2140 號民事判決、臺灣士林地方法院 109 年度小
7 上字第 51 號民事判決，附件 2、3），是以聲請人基於前開判
8 決先例，並為盡管委會職責，於拍定人點交取得系爭建物所有
9 權後，亦依系爭管大樓規約及民法第 826 條之 1 第 3 項規定，
10 請求拍定人履行管理費繳納責任，惟拍定人不僅拒絕繳納訴
11 外人黃圓映積欠繳納之管理費外，更對聲請人提起確認系爭
12 債權不存在訴訟，對此聲請人萬不得已，僅得應訴以對，並追
13 加反訴以求系爭債權糾紛得定紛止爭，孰料上開糾紛經臺灣
14 士林地方法院士林簡易庭以臺灣士林地方法院 113 年度士簡
15 字第 872 號民事判決（附件 4）認聲請人不得依民法第 826 條
16 之 1 第 3 項規定請求拍定人連帶給付訴外人黃圓映積欠之管
17 理費，聲請人不服僅得上訴，後經臺灣士林地方法院以臺灣士
18 林地方法院 114 年度簡上字第 41 號民事判決駁回聲請人上訴
19 （下稱本案審查標的，參附件 1），遂聲請人不得上訴用盡審

1 級救濟機會，僅得依憲法訴訟法第 59 條聲請裁判憲法審查，
2 此為本聲請案之始末。

3 **二、遵守不變期間之說明**

4 聲請人用盡審級救濟之最終裁判書係於 114 年 6 月 4 日送達，
5 翌於 114 年 11 月 20 日提出本聲請書向憲法法庭聲請裁判憲
6 法審查，合於憲法訴訟法第 59 條第 2 項之用盡審級救濟之最
7 終裁判送達後翌日起 6 個月不變期間內聲請之要件。

8 **三、應受審查客體之違憲理由**

9 **一、所涉及之憲法條文及憲法上權利：**

10 **(一) 平等原則**

11 1. 憲法第 7 條：「中華民國人民，無分男女、宗教、種族、階級、
12 黨派，在法律上一律平等。」

13 2. 憲法法庭 112 年憲判字第 19 號判決理由：「…憲法第 7 條保
14 障人民之平等權，法規範是否符合平等原則之要求，其判斷
15 應取決於該法規範所以為差別待遇之目的是否合憲，其所採
16 取之分類與規範目的之達成間，是否存有一定程度之關聯性
17 而定。…」

18 **(二) 財產權**

19 1. 憲法第 15 條：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。」

20 2. 司法院大法官釋字第 349 號解釋理由書：「…民法上之法律行

為，有債權行為與物權行為，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力。故動產以交付為公示方法，不動產以登記為公示方法，而以之作為權利取得、喪失、變更之要件，以保護善意第三人。如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力。…

(三) 基本權之限制

1.憲法第 23 條：「以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」

2.司法院大法官釋字第 443 號解釋理由書：「…涉及人民其他自由權利之限制者，亦應由法律加以規定，…，倘涉及公共利益之重大事項者，應有法律或法律授權之命令為依據之必要，乃屬當然。…」

3.司法院大法官釋字第 576 號解釋理由書：「…人身保險契約，並非為填補被保險人之財產上損害，亦不生類如財產保險之保險金額是否超過保險標的價值之問題，自不受保險法關於複保險相關規定之限制。最高法院七十六年台上字第一一六六號判例，將上開保險法有關複保險之規定適用於人身保險

1 契約，對人民之契約自由，增加法律所無之限制，應不再援
2 用。…」

3 二、本案審查標的對區分所有權不動產共有物之分管契約、規約解
4 釋適用民法第 826 條之 1 第 3 項部分，抵觸憲法第 7 條平等權
5 為不當差別待遇、抵觸憲法第 15 條財產權揭示之「債權物權化」
6 原則及抵觸憲法第 23 條法律明確性及法律保留原則增加民法所
7 無限制，聲請人對本案所主張之立場及見解如下：

8 (一) 本案審查標的不僅忽視聲請人之主張符合憲法揭示之「債權
9 物權化」原則與民法物權編修正之「公示公信」原則，既與法
10 務部函釋衝突，更與地政機關登記實務有違，故本案審查標的
11 竟限縮民法第 826 條之 1 第 3 項之適用範圍，抵觸憲法上財
12 產權保障原則，裁判適用法規顯然違憲：

13 1. 本案審查標的裁判理由略以：「…是以，不動產為共有物之約
14 定或決定經登記後，始對於應有部分之受讓人或取得物權之
15 人，具有效力，其效力並包括共有物應有部分讓與時，受讓人
16 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
17 負清償責任。若不如此解釋，在不動產關於共有物使用、管理
18 等約定或決定未經登記之情形，依民法第 826 條之 1 第 1 項
19 規定，應有部分之受讓人不受共有人間關於共有物使用、管
20 理等約定或決定之拘束，但仍須承受前手因共有物之使用、

1 管理或其他情形所生債務負擔，顯然輕重失衡。是以，同法第
2 826 條之 1 第 3 項規定共有物應有部分受讓人對讓與人，就
3 不動產共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶清
4 債責任，仍應以共有物使用、管理等約定或決定，於『地政機
5 關登記後』或『法院裁定之管理經登記』之情形為限。是以，
6 縱認公寓大廈規約所規定之負擔（管理費），仍有民法第 826
7 條之 1 第 3 項規定之適用，然本件系爭社區之規約，亦未經
8 地政機關登記，被上訴人自無庸依同法第 826 條之 1 第 3 項
9 規定，…」云云（參附件 1），是以本案審查標的裁判理由認
10 為，若主張不動產為共有物之約定或決定適用民法第 826 條
11 之 1 第 3 項規定，僅於『地政機關登記後』或『法院裁定之
12 管理經登記』之情形為限，否則後手須承受前手因共有物之
13 使用、管理或其他情形所生債務負擔，顯然輕重失衡云云。而
14 聲請人為社區管理委員會，社區規約又未經地政機關登記，
15 是以不得適用民法第 826 條之 1 第 3 項主張共有部份應有部
16 分之受讓人負擔連帶清償責任。

17 2. 惟按，民法第 757 條規定及立法理由略以：「物權除依法律或
18 習慣外，不得創設。」、「…若新物權秩序法律未及補充時，自
19 應許習慣予以填補，故習慣形成之新物權，若明確合理，無違
20 物權法定主義存立之旨趣，能依一定之公示方法予以公示者，

法律應予承認，以促進社會之經濟發展，並維護法秩序之安定，…」（聲證4）由是可知，民法物權編立法理由已揭示，無違物權法定主義又能依一定之公示方法予以公示者，法律應予承認，此已可見，立法政策上針對具公示性之各項約定，優先給予其寬容承認之態度甚明。

3.第按，參酌司法院大法官釋字第349號解釋理由書揭示略以：

「…民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力。故動產以交付為公示方法，不動產以登記為公示方法，而以之作為權利取得、喪失、變更之要件，以保護善意第三人。如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力。最高法院四十八年度台上字第10六五號判例，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，…。」由是可知，債權契約所據之事實，得為第三人明知或可得而知者，契約內容得對第三人發生法律上效力，此即憲法為人民

1 財產權與契約效力所揭示之「債權物權化」原則。

2 4.次按，公寓大廈管理條例第 24 條第 1 項、第 35 條規定：「區
3 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
4 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
5 區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」、
6 「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金
7 餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分
8 摊或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議
9 紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」是以利害關係人
10 或區分所有權之繼受人，均得於繼受公寓大廈之區分所有權
11 前，依法閱覽或影印公寓大廈公共事務相關之文書，已釐清
12 公寓大廈區分所有權範圍之不動產保存、管理狀況，保障交
13 易安全與避免繼受人受有未知之風險負擔。

14 5.又按，強制執行法第 81 條第 2 項第 1 款規定：「前項公告，
15 應載明下列事項：一、不動產之所在地、種類、實際狀況、占
16 有使用情形、調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏
17 水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之
18 特殊情事及其應記明之事項。」併查，本案審查標的涉及之不
19 動產拍賣公告之「註記」項目「五」更清楚載明：「各建號建
20 物欠繳管理費金額分別為：…1337 件號建物 110 年 2 月至 112

1 年 5 月欠繳 136,164 元、1120 建號建物自 103 年 11 月至 112
2 年 5 月間欠繳 570,352 元、…1291 建號建物自 103 年 11 月至
3 112 年 5 月間欠繳 560,523 元…至於詳細欠費情形，應由拍定
4 人自行與相關單位洽商解決，並注意民法第 826 條之 1 第 3
5 項規定之適用問題，本分署不代為處理。」（參聲證 3）故不
6 僅強制執行法第 81 條第 2 項第 1 款明確規定，實務上拍賣公
7 告亦明確註記區分所有權不動產共有物依公寓大廈規約積欠
8 管理費之事實，是以拍賣程序中，應買人得充分掌握相關資
9 訊，以評估得標後應負擔之債權額度及民法第 826 條之 1 第
10 3 項之適用，意即區分所有權不動產共有物於拍賣程序已完全
11 踐行公示公信原則，從未使應買人面臨不確定之債務負擔。

12 6.另查，法務部法律字第 0999027946 號函釋略以：「…上述民
13 法第 799 條之 1 第 4 項規範主體為區分所有人，規範客體則
14 為區分所有建築物之分管契約，並不需要經過登記，利害關
15 係人於必要時得依公寓大廈管理條例第 35 條規定請求閱覽，
16 即可對該第三人產生效力；…關於部分區分所有權人依民法
17 第 826 條之 1 規定，申請將共有部分停車空間以多數決
18 之共有物分管契約辦理註記之登記，但因該法所規範之主體
19 則為共有人，規範客體為一般不動產共有物之分管契約，需
20 經登記後始對其他取得物權之人產生效力，二者制度迥然不

1 同，因此，尚不得援引民法該法之規定申辦共有物使用管理
2 登記之意見。…」（聲證 5）由是可知，於 99 年內政部曾函詢
3 法務部區分所有建築物之分管契約是否得登記乙事，惟法務
4 部理由卻以區分所有建築物之分管契約不需登記即可對第三
5 人產生效力為由，認定不得依民法第 826 條之 1 第 1 項申辦
6 登記，是以現今實務運作，縱使公寓大廈所生各類區分所有
7 權不動產共有物之分管契約或規約，如本案審查標的裁判理
8 由所稱，欲依民法第 826 條之 1 規定向地政機關申請登記，
9 居然會因法務部函釋而遭地政機關拒絕，無合法管道為公示
10 登記？！

11 7. 綜上所述，本案審查標的裁判理由略以：不動產為共有物之約
12 定或決定適用民法第 826 條之 1 第 3 項規定，僅於『地政機
13 關登記後』或『法院裁定之管理經登記』之情形為限，否則後
14 手須承受前手因共有物之使用、管理或其他情形所生債務負
15 擔，顯然輕重失衡，而本案區分所有權不動產共有物之規約，
16 並未經地政機關登記或法院裁定，是以不得適用民法第 826
17 條之 1 第 3 項規定云云（參附件 1），惟 83 年司法院大法官釋
18 字第 349 號解釋理由書已揭示，債權契約所據之事實，得為
19 第三人明知或可得而知者，契約內容得對第三人發生法律上
20 效力之「債權物權化」原則，後續 98 年民法物權編修正，於

1 民法第 757 條及其立法理由闡述無違物權法定主義又能依一
2 定之公示方法予以公示者，法律應予承認（參聲證 4），此已
3 可見，立法政策上針對具公示性之各項約定，優先給予其寬
4 容承認之態度甚明，進而於公寓大廈管理條例 24 條第 1 項、
5 第 35 條，不動產強制執行規定與實務上具給予區分所有權不
6 動產共有物之受讓人，於一般民事程序或強制執行拍賣程序，
7 受有完善資訊揭露，踐行公示公信（參聲證 3），免除區分所
8 有權不動產共有物之受讓人、應買人面臨不確定之債務負擔，
9 故區分所有權不動產共有物之後手（即受讓人或拍定人）得
10 自行評估後承受前手因共有物之使用、管理或其他情形所生
11 債務負擔，從未有輕重失衡之事實，聲請人之主張俱符合憲
12 法揭示之「債權物權化」原則與民法物權編修正之「公示公信」
13 原則，本案審查標的竟不當限縮民法第 826 條之 1 第 3 項之
14 適用範圍，抵觸憲法上財產權保障原則，確有裁判適用法規
15 違憲之事實。

16 8.附言之，審酌法務部法律字第 0999027946 號函釋內容對照
17 本案審查標的裁判理由，更可見其中矛盾，若依本案審查標
18 的裁判理由，區分所有權不動產共有物之共有物管理使用約
19 定，為保障交易安全及善意受讓人，應於地政機關登記方屬
20 合法公示方法，始得適用民法第 826 條之 1 第 3 項規定，否

則後手（即受讓人或拍定人）負擔前手債務顯有輕重失衡（參
附件 1），惟法務部法律字第 0999027946 號函釋又明示：「區
分所有建築物之分管契約，並不需要經過登記，利害關係人
於必要時得依公寓大廈管理條例第 35 條規定請求閱覽，即
可對該第三人產生效力」（參聲證 5），換言之，法務部認定區
分所有權不動產共有物之規約、分管契約不需登記即可對後
手生效？此二者間形成明顯矛盾：

①.依本案審查標的裁判理由，區分所有權不動產共有物之分
管契約、規約，須登記方得對後手生效；然依法務部函釋，該
等約定無須登記即可拘束後手。此將導致實務上區分所有權
不動產共有物相關契約、規約永無依本案審查標的裁判理由
「地政機關登記後」之可能。

②.本案審查標的裁判理由認區分所有權不動產共有物之分管
契約、規約未登記即不具公示效力；法務部函釋則認為該等
契約已具公示機制（透過公寓大廈管理條例第 24 條、第 35
條閱覽制度），故無須登記。前者否定、後者肯定，實構成循
環論證（circular argument）之謬誤，足見本案審查標的論述存
有瑕疵。

是以本案審查標的限縮民法第 826 條之 1 第 3 項適用之見解，
既與法務部函釋衝突，更與地政機關登記實務有違，侵害聲

1 請人憲法財產權甚明。

2 (二) 本案審查標的未詳究區分所有權不動產共有物之共有部份與
3 一般不動產共有物間並無本質差異，逕自排除適用一般不動
4 產共有物之民法第 826 條之 1 第 3 項規定，有違憲法上平等
5 原則；且本案審查標的一律要求區分所有權不動產共有物之
6 分管契約、規約須「地政機關登記後」始得適用民法第 826 條
7 之 1 第 3 項，不僅形成事實上之不可能條件，反而造成不公平
8 差別待遇，以上均有悖憲法平等原則，應予指摘：

9 1. 本案審查標的裁判理由略以：「…公寓大廈管理條例規範之區
10 分所有權之性質，並非單獨使用專有部分之財產權，亦非僅
11 為財產之共有關係，乃為一種財產（私權）與生活（共益）之
12 調和，如何調和，則賴規約規範。準此，公寓大廈區分所有權
13 人間依公寓大廈管理條例規定，議決訂立之規約及規約規定
14 之負擔（管理費等）之性質，顯與前述民法第 826 條之 1 規
15 定，係單純就共有物之共有人間就共有物之相關約定或決定
16 （依同法第 820 條規定之決定）或負擔不同，應無同法第 826
17 條之 1 規定之適用。…」云云（參附件 1），認定區分所有權
18 不動產共有物之分管契約或規約，因非單獨使用專有部分之
19 財產權，亦非僅為財產之共有關係，於未詳細考量區分所有
20 權不動產共有物與一般不動產共有物之差別下，逕自排除民

1 法第 826 條之 1 適用，進而駁回聲請人之請求。

2 2. 惟按，民法第 799 條立法理由略以：「…又以區分所有建築物
3 之一部為客體之區分所有權乃所有權之特殊型態，民法應設
4 有原則性規範，俾建立所有權制度之完整體系。…二、所謂區
5 分所有建築物者，必數人區分一建築物，各有其專有部分，始
6 足當之，為明確計，爰將原條文前段『各有其一部』之規定修
7 正列為第一項『各專有其一部』規定，明定就該部分有單獨所
8 有權，且就該建築物及其附屬物之共同部分為共有。…』（聲
9 證 6），並查，民法第 799 條之 1 立法理由略以：「…三、區分
10 所有建築物之專有部分經約定供區分所有建築物之所有人共
11 同使用者，該專有部分之修繕費及其他負擔應如何分擔，亦
12 宜明文規定，以期明確，爰增訂第二項。…五、區分所有建築
13 物之各區分所有人因各專有該建築物之一部或共同居住其內，
14 已形成一共同團體。而規約乃係由區分所有人團體運作所生，
15 旨在規範區分所有人相互間關於區分所有建築物及其基地之
16 管理、使用等事項，以增進共同利益，確保良好生活環境為目
17 的，故區分所有人及其繼受人就規約所生之權利義務，依團
18 體法法理，無論知悉或同意與否，均應受其拘束，方足以維持
19 區分所有人間所形成團體秩序之安定。至區分所有人依其他
20 約定所生之權利義務，其繼承人固應承受，但因非由團體運

1 作所生，基於交易安全之保護，特定繼受人僅以明知或可得
2 而知者為限，始受其拘束，爰增訂第四項。又所謂繼受人包括
3 概括繼受與因法律行為而受讓標的之特定繼受人在內；區分
4 所有人依法令所生之權利義務，繼受人應受拘束乃屬當然，
5 無待明文，均併予指明。…」（聲證 7）故參酌民法第 799 條
6 及第 799 條之 1 立法理由可知，民法第 799 條及 799 條之 1
7 規定乃為區分所有權不動產共有物之專有部分所有權性質與
8 共有物性質為原則性規定，並藉此明文定義專有部分具備單
9 獨所有權，且就該建築物及其附屬物之共同部分為共有，後
10 繼為費用分攤、使用權利義務等內部事項分配，明訂繼受人
11 於明知或可得而知時受區分所有權不動產共有物規約之拘束，
12 尤有甚者，立法理由明文「區分所有人依法令所生之權利義
13 務，繼受人應受拘束乃屬當然，無待明文」（參聲證 7），此可
14 見民法 799 條及第 799 條之 1 為區分所有權不動產共有物涉
15 及區分所有權特有事項為差別待遇規定，並無涉及區分所有
16 權不動產共有物即排除一般不動產共有物之民法第 820 條以
17 下規定之意旨。

18 3.第按，民法第 826 條之 1 條文規定及立法理由略以：「共有物
19 應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或
20 其他情形所生之負擔連帶負清償責任。」、「…四、有物應有部

1 分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情
2 形（例如協議分割或禁止分割約定等）所生之負擔（第八百二
3 十二條參照），為保障該負擔之共有人，應使受讓人與讓與人
4 連帶負清償責任，惟為免爭議，俾使之明確，爰增訂第三項。

5 又所積欠之債務雖明定由讓與人與受讓人連帶負清償責任，
6 則於受讓人清償後，自得依第二百八十條規定定其求償額。…」

7 (聲證 8)故民法第 826 條之 1 第 3 項規定為規範共有物（不
8 動產或動產）之共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止
9 分割之約定或決定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人
10 之效力及其限制，並於民法第 826 條之 1 第 3 項明定受讓人
11 對讓與人就共有物因管理所生之負擔連帶負清償責任之效果。

12 屬於共有物讓與後繼受前手責任之一般性規範。

13 4.綜上審酌民法第 799 條、799 條之 1 及第 826 條之 1 第 3 項規
14 定及立法理由可見（參聲證 6、聲證 7 及聲證 8），98 年為明
15 文定義區分所有權不動產共有物中，有關專有部分與共有部
16 分之定義、應有部分之計算，以及共有部分之修繕費及其他
17 負擔之分擔方式，並透過規約制度規範專有與共有部分之使
18 用與負擔分配。然而，該修法並未就區分所有權不動產排除
19 民法共有編章之適用。

20 5.進一步參酌民法第 826 條之 1 第 3 項為共有物之使用、管理

1 所生之負擔，由應有部份受讓人負擔連帶責任之一般性規範，
2 本案審查標的裁判理由逕自認定區分所有權不動產共有物不
3 得適用民法共有物編章規定，即顯有適用法規違反憲法平等
4 原則之疑問；申言之，區分所有權不動產共有物除專有部分
5 外，其共有部份仍具一般不動產共有物之性質，基於憲法平
6 等原則，法規適用若未見客體間具有實質差異，即不得為差
7 別待遇。既然區分所有權不動產共有物之共有部分，與一般
8 不動產共有物間並無本質差異，聲請人為區分所有權不動產
9 共有物中共有部分，請求適用民法第 826 條之 1 第 3 項規定
10 自屬有據，本案審查標的未詳究上開區分所有權不動產共有
11 物中一般共有性質，逕自排除適用一般不動產共有物之民法
12 第 826 條之 1 第 3 項規定，自有違憲法上平等原則，應予指
13 摘。

14 6.尤有甚者，聲請人主張本案審查標的違憲理由「陸、二、(一)」
15 已明確指出，本案審查標的裁判理由不當限縮民法第 826 條
16 之 1 第 3 項適用範圍於「地政機關登記後」，抵觸憲法第 15
17 條財產權保障外，實則更違反憲法平等原則。蓋本案審查標
18 的一律要求，不論是區分所有權不動產共有物或一般不動產
19 共有物，欲適用民法第 826 條之 1 第 3 項，均需先經「地政
20 機關登記後」方屬正當（參附件 1）。然而，聲請人前已詳述，

1 本案審查標的裁判理由認區分所有權不動產共有物之分管契
2 約、規約未登記即不具公示效力；反觀法務部函釋則認為該
3 等契約已具公示機制（透過公寓大廈管理條例第 24 條、第 35
4 條閱覽制度），故無須登記（參聲證 5）。此一差異，致區分所
5 有權不動產共有物之分管契約、規約實務上，永無依本案審
6 查標的裁判理由完成「地政機關登記後」之可能，形成制度上
7 永不可能履行之情形；是故，本案審查標的未詳究區分所有
8 權不動產共有物與一般不動產共有物之分管契約、規約本質
9 上相同，因法務部及地政機關認已具備公示性而不允許登記
10 之實務現況，卻仍一律要求區分所有權不動產共有物之分管
11 契約、規約須「地政機關登記後」始得適用民法第 826 條之 1
12 第 3 項，不僅形成事實上之不可能條件，反而造成不公平差
13 別待遇，顯然有悖憲法平等原則，並予指摘。

14 (三) 本案審查標的對民法第 826 條之 1 第 3 項之解釋與適用顯屬
15 不當，蓋文義解釋上第 3 項並未以前 2 項適用為前提，亦未明
16 文須符合前 2 項事由之限制，自立法沿革而言，立法者有明確
17 意旨排除前 2 項之限制，擴大保護共有關係中支出費用人權
18 益，故可見民法第 826 條之 1 第 3 項為獨立適用之法規範，
19 本案審查標的卻逕行增加民法所無之限制，駁回聲請人合法

1 之權利主張，顯然抵觸憲法第 23 條法律明確性原則及法律保
2 留原則，應予糾正：

3 1.本案審查標的裁判理由略以：若主張不動產為共有物之約定
4 或決定適用民法第 826 條之 1 第 3 項規定，僅於『地政機關
5 登記後』或『法院裁定之管理經登記』之情形為限，否則後手
6 須承受前手因共有物之使用、管理或其他情形所生債務負擔，
7 顯然輕重失衡云云。而聲請人為社區管理委員會，社區規約
8 又未經地政機關登記，是以不得適用民法第 826 條之 1 第 3
9 項主張共有部份應有部分之受讓人負擔連帶清償責任云云
10 (參附件 1)，前已詳述。

11 2.按，司法院大法官釋字第 443 號解釋理由書揭示略以：「…涉
12 及人民其他自由權利之限制者，亦應由法律加以規定，…，倘
13 涉及公共利益之重大事項者，應有法律或法律授權之命令為
14 依據之必要，乃屬當然。…」；併按，司法院大法官釋字第 576
15 號解釋理由書亦揭示略以：「…人身保險契約，並非為填補被
16 保險人之財產上損害，亦不生類如財產保險之保險金額是否
17 超過保險標的價值之問題，自不受保險法關於複保險相關規
18 定之限制。最高法院七十六年台上字第一一六六號判例，將
19 上開保險法有關複保險之規定適用於人身保險契約，對人民
20 之契約自由，增加法律所無之限制，應不再援用。…故司法

1 判決理由，應遵守憲法上法律保留原則及法律明確性原則，
2 本不應增加法律明文所無之限制。

3.次按，民法第 826 條之 1 規定：「不動產共有人間關於共有物
4 使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一
5 項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取
6 得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，
7 亦同。（第 1 項）動產共有人間就共有物為前項之約定、決定
8 或法院所為之裁定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，
9 以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力。
10 （第 2 項）共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有
11 物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任。（第
12 3 項）」，是以詳參民法第 826 條之 1 第 3 項規定，自始構成
13 要件從無限制應以同條第 1 項因「地政機關登記後，或「法
14 院裁定之管理經登記，之規定。

15 4.再按，民法第 826 條之 1 第 3 項立法理由略以：「四、有物應
16 有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其
17 他情形（例如協議分割或禁止分割約定等）所生之負擔（第八
18 百二十二條參照），為保障該負擔之共有人，應使受讓人與讓
19 與人連帶負清償責任，惟為免爭議，俾使之明確，爰增訂第三
20 項。又所積欠之債務雖明定由讓與人與受讓人連帶負清償責

任，則於受讓人清償後，自得依第二百八十條規定定其求償額。」（參聲證 8）；併按，民法第 822 條：「共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。（第 1 項）共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還。（第 2 項）」訂有明文，是以自民法第 826 條之 1 第 3 項立法理由及同法第 822 條規定可見，民法第 826 條之 1 第 3 項為避免爭議，明訂受讓人對讓與人就共有物因使用、管理所生之負擔，為保障共有之故，受讓人與讓與人負擔連帶責任。

5.查，「民法物權編研究修正實錄-通則、所有權、用益物權、占有及施行法（第一冊）」（下稱物權編修正實錄）所載略以：「…前二項情形，於共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物使用、管理所生之債務負連帶清償責任。…」（聲證 9 第 69 頁），由是可知，原始民法物權編修正之初，民法第 826 條之 1 第 3 項確實限縮於同條第 1 項及第 2 項之範圍。

6.惟查，後續的物權編修正實錄之「95 年 7 月 4 日」「民法物權編研究修正專案小組」「第 72 次」會議記錄所載略以：「…主席：如此，可修正為『因使用、管理或其他情形所生之負擔』。另修正說明可修正為『其他情形係指協議分割或禁止分割之

1 約定』。陳委員國禎：支持如此修正，俾清楚表達立法意指。
2 陳委員榮隆：若修正為『因前二項使用、管理等情形所生之負
3 擔』是否可行？主席：前二項係規範第三人效力之問題，與使
4 用、管理無涉，故將第三項限定使用於前二項之情形，似有不
5 適當。…」（參聲證 9 第 1300 頁至第 1301 頁），「…主席：若由
6 他共有人代墊，仍有發生之可能。陳委員忠五：本條係對共有
7 物之物上約定，賦予其對抗第三人之效力。第三項則係對基
8 於該約定所生之費用或債務，亦賦予其對抗第三人之效力。
9 按財產法之理論，債權、債務關係原則不得對抗第三人，而第
10 三項例外使其對抗第三人，係立法政策上要求費用債務擔保
11 之目的，故修正說明四『……此乃該債務具物權效力之當然
12 結果……』容有再修正之必要。主席：誠如陳委員忠五所言，
13 此非當然之物權效力，而係立法政策上，基於保障費用支出
14 人所設，日本民法與大理院判例亦採此見解，故此有再修正
15 之必要（無異議）。李委員彥文：既係立法政策，故欲擴張第
16 三項之適用範圍，並無不可；惟擴張範圍為何，即有討論之必
17 要。…」（參聲證 9 第 1302 頁），由是可知，與會專家學者經
18 審議，基於立法政策考量，為保障為共有關係支出費用人權
19 益，乃有意擴張民法第 826 條之 1 第 3 項之適用範圍，意即
20 不限同條前 2 項之情形，受讓人應負擔讓與人因共有關係所

1 生之管理費用；於此更見，此後民法第 826 條之 1 第 3 項草
2 案更有意刪除「前二項情形」之文字，可知此刪除為與會專家
3 學者有意為之擴張適用之故。

4 7. 末查，立法院公報第 98 卷所載略以：立法院逐條審查民法物
5 權編部分條文修正草案，經討論過程，對民法第 826 之 1 第
6 3 項無異議直接通過（聲證 10），可知民法物權編研究修正專
7 案小組與會專家意見受國會委員所採，上開有意擴張民法第
8 826 條之 1 第 3 項不限於同條前 2 項之意旨，受國會委員維
9 持，並隨後通過施行。

10 8. 綜上所述，本案審查標的裁判理由以不動產為共有物之約定
11 或決定若適用民法第 826 條之 1 第 3 項規定，僅於「地政機
12 關登記後」或「法院裁定之管理經登記」之情形為限云云（參
13 附件 1）。惟自司法院大法官第 443 號解釋理由書及司法院大
14 法官釋字第 576 號解釋理由書均揭示司法判決適用法規，應
15 遵守憲法上法律保留原則及法律明確性原則，本不應增加法
16 律明文所無之限制；再觀諸民法第 826 條之 1 之各項條文文
17 義，於第 3 項規定中並無限縮於同條第 1 項情況始得適用之
18 規定（按：即並無所謂「前二項情形」等文字），另探求民法
19 第 826 條之 1 第 3 項修法歷程為歷史解釋，又可見與會專家
20 學者經審議過程，已考量基於立法政策，有意擴張民法第 826

1 條之 1 第 3 項之適用範圍，意即不限同條前 2 項之情形，受
2 讓人應負擔讓與人因共有關係所生之管理費用，顯然此後民
3 法第 826 條之 1 第 3 項草案有意刪除「前二項情形」之文字，
4 為與會專家學者有意為之擴張適用之故（參聲證 9）。準此，
5 民法第 826 條之 1 第 3 項不僅文義解釋上並無限制於同條第
6 1 項及第 2 項為前提，自歷史解釋而言，乃立法者有意排除前
7 二項之限制，擴大保護共有关係支出費用人權益，是以本案
8 審查標的裁判理由，增加民法所無之限制，駁回聲請人民法
9 上本可主張之權利，顯然抵觸憲法第 23 條法律明確性原則及
10 法律保留原則，應予糾正。

11 三、本案審查標的解釋適用忽視區分所有權不動產共有物制度已多
12 方保障受讓人權益，限縮民法第 826 條之 1 第 3 項適用反因「搭
13 便車效益」(Free-rider problem) 之市場失靈危險，有害區分所有
14 權不動產共有物之維護利益，才為真正之輕重失衡與違反比例
15 原則之結果：

16 (一) 區分所有權不動產共有物制度已多方保障受讓人權益，完整
17 揭露充分相關資訊予受讓人，並留有受讓人之利益求償管道，
18 本具有財產價值上之衡平性：

19 1. 按，公寓大廈管理條例第 24 條第 1 項、第 35 條規定：「區分
20 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

1 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
2 分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」、「利
3 害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、
4 會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其
5 他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，
6 管理負責人或管理委員會不得拒絕。」是以利害關係人或區
7 分所有權之繼受人，已有合法途徑於繼受前釐清公寓大廈區
8 分所有權範圍之不動產保存、管理狀況，保障交易安全與避
9 免繼受人受有未知之風險負擔。

10 2.次按，強制執行法第 81 條第 2 項第 1 款規定：「前項公告，
11 應載明下列事項：一、不動產之所在地、種類、實際狀況、占
12 有使用情形、調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏
13 水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之
14 特殊情事及其應記明之事項。」故實務法拍運作中，倘區分所
15 有權不動產共有物拍賣時，拍賣均詳實註記該拍賣標的物是
16 否因分管契約、規約之約定，是否有積欠管理費之現況，提供
17 應買人充分相關資訊，以評估得標後應負擔之債權額度。

18 3.故參酌上開公寓大廈管理條例第 24 條第 1 項、第 35 條規定
19 及強制執行法第 81 條第 2 項第 1 款，併審酌實務於各項拍賣
20 公告均註明「應由拍定人自行與相關單位洽商解決，並注意

1 民法第 826 條之 1 第 3 項規定之適用問題」等提示，供區分
2 所有權不動產之受讓人享有完整資訊揭露，得知區分所有權
3 不動產共有物之分管契約、規約、財務狀況受讓客體負擔債
4 務之狀況，因此，受讓人從未有遭受不測之損害，是以本案審
5 查標的認定為保障受讓人不致負擔未知之債務云云，忽略受
6 讓人早已受到多重保障之事實，而非突襲應買之受讓人，以
7 堪平衡買家與公寓大廈間之利益，甚至民法第 826 之 1 第 3
8 項立法理由更明揭受讓人（後手）亦可向讓與人（前手）求償
9 上開管理費債務，除可避免前後手串通，規避積欠管理費債
10 務外，並留有受讓人之利益求償管道，本具有財產價值上之
11 衡平性。反之，為此限制原區分所有人適用民法第 826 條之 1
12 第 3 項行使權利，將不當課予原區分所有人為區分所有權不動
13 產共有物及其基地之管理之負擔，更顯輕重失衡（詳下述）。

14 （二）本案審查標的裁判理由非侵害最小手段，限縮民法第 826 條
15 之 1 第 3 項之適用已逐漸侵蝕區分所有權不動產共有物之維
16 護利益，有違團體法法理之意旨，再加上經濟學所稱之「搭便
17 車效應」（Free-rider problem）所揭示之市場失靈危險，故限縮
18 適用民法第 826 條之 1 第 3 項才為真正之輕重失衡與違反比
19 例原則之結果，廢棄發回為宜：

20 1.查，自 98 年民法第 826 條之 1 修法以來，加以現都市社會區

1 分所有權不動產共有物（即公寓大廈）比比皆是，現今公寓大
2 廈絕大部分均有向住戶收取管理費用以維持公寓大廈之管理
3 維護，已為大多數人所知悉，經耙梳現有判決先例可見，與本
4 案審查標的同類型之案件共計 30 件，民事一審判決共計 16
5 件，二審判決共計 12 件，並有再審判決 2 件（附件 5），另尚
6 有部分判決後經和解撤銷之判決，實際數量難以估計。分析
7 其中判決內容，公寓大廈管理委員會勝訴者僅 7 件，反之高
8 達 23 件判決公寓大廈需承擔公共基金虧損，陷於求償無門困
9 境。

10 2.再查，區分所有權不動產共有物依規約收取管理費之目的，旨
11 在維持區分所有權不動產共有物之經濟價值，蓋建築物長期
12 修繕需穩定支出，非一朝一夕之力。是以，為維持管理修繕之
13 目的，需賴全體共有人持續性共同負擔。故後手繼受區分所有
14 權不動產共有物之一部，即可直接享有過往其他共有人長期
15 修繕之成果；若否定管理委員會為全體共有人，向後手請求
16 前手積欠之管理費，將造成經濟學上所稱之「搭便車效應」
17 （Free-rider problem，聲證 11），所謂搭便車效應係指市場失
18 靈之典型形式，當公共財、共有財等資源之使用者為全體所
19 共享，但部分成員拒絕分擔成本，或僅支付遠低於應負擔之
20 金額，最終導致團體中無人願意為公共利益支出必要費用，

1 進而損害團體之整體利益¹。是以，公寓大廈管理即為此現象
2 最典型之實例。故為避免市場失靈與團體秩序崩壞，自應防
3 杜搭便車效應，以維護公共利益與共有財之健全運作。。

4 3.次查，民法第 799 條之 1 立法理由揭示區分所有權不動產共
5 有物為各區分所有人因各專有該建築物之一部或共同居住其
6 內，已形成一共同團體。認定規約為增進共同利益，確保良好
7 生活環境為目的，是以區分所有人及其繼受人就規約所生之
8 權利義務，依團體法法理，無論知悉或同意與否，均應受其拘
9 束，方足以維持區分所有人間所形成團體秩序之安定之價值
10 判斷。

11 4.申言之，若如本案審查標的裁判理由，限縮民法第 826 條之 1
12 第 3 項適用，再觀察歷年法院判決耙梳結果，則未來所有區
13 分所有權不動產共有物之區分所有權人均不需繳納管理費，
14 甚而積欠管理費時即偷偷將房屋售出或故意遭法拍，受讓人
15 既可享有其他區分所有權人長期維持之完整設備、可以搭便
16 車，讓與人可以獲得完整系爭房屋之對價又可以拍拍屁股走
17 人，此種結果將使願意誠實繳納管理費之區分所有權人陷於
18 不利地位，長遠來看現然更不利於區分所有權不動產共有物

¹ <https://zh.wikipedia.org/zh-tw/%E6%90%AD%E4%BE%BF%E8%BD%A6%E9%97%AE%E9%A2%98>，最後瀏覽日：114/11/5

1 之建物經濟價值。

2 5.附言之，以本案審查標的為例，本案因訴外人黃圓映積欠管理
3 費高達原持有系爭大樓之不動產共 21 戶，自 103 年起陸續積
4 欠管理費，金額高達 9,979,023 元（聲證 12），僅系爭建物所
5 涉系爭債權已達 1,356,338 元（參附件 1），因本案審查標的之
6 連鎖效應，其餘 8,622,685 元之求償更為艱鉅。申言之，若自
7 不動產維護保障之面向出發，若上開管理費債權未能有效追
8 討，造成公寓大廈公共基金虧損近千萬元，以本案系爭大樓
9 為例，於聲請本案裁判憲法審查之現時，系爭大樓面臨電梯
10 使用年限屆至，需超過千萬元更新費用之時（聲證 13），卻又
11 逢上開無法實現之管理費債權導致電梯更新困難重重，以聲
12 請人所在系爭大樓為例即可顯見，本案審查標的限縮民法第
13 826 條之 1 第 3 項適用已害及系爭大樓共有部分維修養護之
14 支付能力，嚴重危害系爭大樓之不動產使用安危，更不利交
15 易市場購買法拍不動產之交易安全。

16 6.綜上所述，綜觀 98 年至今判決先例可見，限縮民法第 826 條
17 之 1 第 3 項之適用已逐漸侵蝕區分所有權不動產共有物之維
18 護利益；既區分所有權不動產共有物如民法第 799 條之 1 立
19 法理由所稱為一共同團體，規約為增進共同利益，確保良好
20 生活環境為目的，應依團體法法理，後手無論知悉或同意與

否，均應受其拘束，方足以維持區分所有人间所形成團體秩序之安定之價值判斷，再加上經濟學所稱之「搭便車效應」(Free-rider problem，參聲證 11)所揭示之市場失靈危險，於兩相權衡下，若仍限縮適用民法第 826 條之 1 第 3 項才為真正之輕重失衡與違反比例原則之結果。是以，本案審查標的實有違憲法上比例原則，廢棄發回為宜。

柒、綜上所述，本案審查標的實已侵犯聲請人平等權、財產權、並增加法所無限制之法律明確性原則、法律保留原則等憲法上權利，實有違平等原則、比例原則而有違憲之事狀，懇請 鑒察，應受違憲宣告，並廢棄發回管轄法院，以維權利，毋任感禱。

捌、證據清單

附件暨證據清單（以下除特別標明外均為影本）

證據編號	證據名稱或內容	頁碼	備註
附件	委任狀		正本
附件 1	臺灣士林地方法院 114 年度簡上字第 41 號民事判決		
附件 2	臺灣士林地方法院 108 年度士小字第 2140 號民事判決		
附件 3	臺灣士林地方法院 109 年度小上字第 51 號民事判決		
附件 4	臺灣士林地方法院 113 年度士簡字第 872 號民事判決		
附件 5	民法第 826 條之 1 第 3 項管理費判決整理表		

聲證 1	「安泰登峰」公寓大廈規約		
聲證 2	聲請人歷年聲請之支付命令		
聲證 3	法務部行政執行署士林分署拍賣公告 (第三次)		
聲證 4	民法第 757 條立法理由		
聲證 5	法務部法律字第 0999027946 號函		
聲證 6	民法第 799 條立法理由		
聲證 7	民法第 799 條之 1 立法理由		
聲證 8	民法第 826 條之 1 立法理由		
聲證 9	「民法物權編研究修正實錄-通則、所有權、用益物權、占有及施行法（第一冊）」節錄		
聲證 10	「立法院公報第 98 卷」節錄		
聲證 11	「搭便車問題 - 維基百科，自由的百科全書」網路頁面		
聲證 12	聲證 12-訴外人黃圓映未繳納管理費金額總計算表		
聲證 13	安泰登峰電梯更新估價單		

1 謹 狀

2 憲法法庭 公鑒

3

4 中 華 民 國 1 1 4 年 1 1 月 2 0 日

5
具 狀 人： 安泰登峰管理委員會
代 表 人： 葉林全
訴訟代理人： 蔡宗軒律師