

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1280號

原告 翠峰大廈管理委員會

法定代理人 王亞玲

訴訟代理人 陳豪杉律師

被告 家美工程有限公司

法定代理人 朱志洋

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國113年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣原告為翠峰大廈社區之管理委員會，前任主委蔡美雲明知翠峰大廈住戶（業主）規約第二條規定：「…主任委員負責召開管委會會議，需四名委員出席方得成會，單項金額超過一萬元以上，未經管委會開會決議並公告，財委及管理員不得配合撥款…」及第八條規定：「凡有關本大廈一切重要事件（含修改本住戶規約），須所有權人出席二分之一以上開會，並過半數同意，則該決議始為有效。」，卻在未經過區分所有權人決議之情形下，擅自與被告商議並於民國111年1月16日簽訂「外牆磁磚及防水修繕工程合約書」（下稱系爭合約），約定以新臺幣(下同)260萬元之金額委由被告施作翠峰大廈之上述外牆磁磚修繕及防水工程。翠峰大廈其他全體住戶發現蔡美雲上述違反規約之行為後，於同年月10日開會決議罷免蔡美雲並改選主委，在交接後發現蔡美雲甚至

01 在前任財務委員配合下，同樣未經管委會開會決議，也未經
02 區分所有權人會議同意，即擅自在111年12月7日給付被告第
03 一期工程款78萬元。

04 (二)原告前任主委蔡美雲違反規約規定，未經區分所有權人或管
05 理委員會開會同意，即擅自與被告簽約並付款，均屬無代理
06 權之行為，嗣經原告發函通知被告，表明不承認前任主委之
07 簽約行為，依民法第170條規定第1項規定，系爭承攬契約對
08 於原告不生效力，並依民法第179條規定請求返還不當得
09 利：

10 蔡美雲在與被告簽約之前，曾就外牆修繕事宜召集區分所有
11 權人會議，其中於111年9月17日召集『111 年度第一次臨時
12 區分所有權人後續會議』，會中有邀請報價廠商兩家(含被
13 告)到場說明，於召集事由中已載明該次會議之目的僅係選
14 出優先議約廠商，蔡美雲說明召集事由時被告代表人亦在
15 場，且該次會議實際上因住戶意見紛歧，並未能作成任何決
16 議，故被告於開會當時應已知悉蔡美雲並無權擅自代理原告
17 簽訂系爭契約，則被告事後未經確認即與蔡美雲簽約，即非
18 屬善意第三人，且社區住戶在被告進場施作後發現蔡美雲有
19 無權代理擅自簽約之行為，隨即向被告表示異議，事後並發
20 函表明契約不存在及催告返還工程款，故原告並無由自己之
21 行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不
22 為反對之表示之情事存在。

23 (三)被告不具有承攬系爭工程之資格，原告主張依民法第88條規
24 定，撤銷締結契約之意思表示，並依民法第179條規定請求
25 返還不當得利：

26 按台北市政府頒訂之臺北市建築物外牆修繕管理要點第三點
27 規定：「申請人對建築物進行該棟二層以上或一樓樓高超過
28 四．二公尺之外牆修繕，應委請開業建築師設計及監造，並
29 由合法登記有案營造廠商負施工，且應依建築法第二十六條
30 規定分別負其責任。但騎樓內牆之修繕可免適用；另古蹟、
31 歷史及須辦都市設計審議地區建築物等應一併排除適用，應

另依相關規定辦理。」，同要點第七點規定：「申請外牆修繕經本府都市發展局審查核准後始得施工，申請人並應於核准後一個月內申報開工，並於開工後三個月內完工，如因工程實際需要申請展期三個月，並以一次為限，完工後可免報竣工…」。本件翠峰大廈為樓高12層之大樓，依法令規定必須設置防止物料飛散或墜落之措施，但被告不但未設置鷹架及護網、帆布、圍籬等，亦無警示帶，而社區周圍地面上有碎石等掉落物，被告並未設置任何防護措施，且被告並無營造業資格，亦未委請開業建築師設計監造，更未向台北市政府都發局申請審查核准開工，依上開要點根本不得承攬外牆修繕工程，被告違反上開台北市政府之建管法規，更有招致自身及原告受裁罰之虞，爰依民法第88條規定，以本書狀表明依法撤銷該締約之意思表示，系爭承攬契約即已溯及既往失效，並依民法第179條規定請求返還不當得利。

(四)上開規定雖未明訂於契約條文，但為保護當事人及公眾之生命、身體、健康、所有權或其他財產法益不致遭受侵害，應屬契約之附隨義務，被告漠視相關規定，其給付對於原告而言未必有利，其違反附隨義務之行為更將令原告及所有住戶承擔極大風險，故被告除不具承攬系爭工程之專業及資格外，其給付亦不符債之本旨，原告依民法第226、256條規定解除契約，並依民法第259條規定請求回復原狀或依民法第179條規定請求返還不當得利。

(五)原告以起訴狀表明依民法第511條前段終止系爭契約，並依民法第179條規定請求返還不當得利。

(六)上開(二)至(五)之主張為選擇合併，請鈞院擇一為有利於原告之判決。

(七)對於被告抗辯則以：

1. 被告僅施工不到一周，施作內容僅有敲除一部分外牆磁磚，並未依契約所示就全部外牆巡檢並敲除已鬆動之磁磚，至於所謂補平防水云云，不可能在磁磚敲除工程完成前施作，被告所言不實。

2. 原告未再委任其他廠商施作相關工程，依外牆現況照片可見，外牆磁磚已拆除之部分極少，且可看到較低樓層之雨遮上有掉落之磁磚，足見被告施工時並未依規定設置防止掉落物之設施，而拆除處均維持原本狀態，並無施作被告所言之補平防水等，故被告所謂已施作費用約10幾萬元云云，亦非實在。

3. 被告雖提出報價單及照片，然報價單係被告自己製作，無法證明確實有相關支出，亦未提出收據或款項支付之證明，而照片只能證明有施作一部分磁磚，與被告的報價單如何核對，被告並未說明。又被告提出防水漆購置的部分，亦無法證明是用於本件工程，且防水漆為開封，也可以使用在其他地方，被告主張由原告負擔並無理由。

(八)並聲明：1. 被告應給付原告780,000元，及自112年2月18日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告與翠峰大廈所簽訂之合約為當時現任之主委蔡美雲及財委和多位大樓住戶，蔡美雲主委亦持有翠峰大廈管理委員會之合法印鑑，且原告所述之翠峰大廈住戶規約為其內部所訂之規約，我方並非翠峰大廈之一員，也無從得知其規約內容，系爭合約為有效簽立。

(二)翠峰大廈111年所支付的第一其工程款78萬是當時主委、財委及監委依據合約所支付的工程定金，我方已投入大量精神與人力，翠峰大廈主委完全藐視合約的合法存在，本公司無法退還其支付支工程定金。

(三)被告所承接之外牆修繕是為取下外牆鬆脫之磁磚後補上水泥及外牆清洗，塗防水漆，符合本公司施工項目，並無不合法；本公司之員工皆有吊籠操作人員安全衛生教育訓練，使用之吊籠亦友每年檢查之合格證，施工前亦有向台北市勞動檢查處通報施工。

(四)被告已施作敲除外牆磁磚、補平防水，費用約10幾萬元，被

01 告提出之報價單為已施作之成本，因原告阻撓而無法施作這
02 些材料，但有些部分已經有施作。

03 (五)並答辯聲明:1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不
04 利判決，願供擔保請宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執之事項：

06 原告前任主委蔡美雲以原告名義與被告訂立系爭合約，約定
07 以260萬元之金額委由被告施作翠峰大廈之上述外牆磁磚修
08 繕及防水工程，並依系爭合約第六條於111年12月7日給付被
09 告第一期工程款78萬元，被告並於111年12月施作系爭合約
10 所載外牆修繕及防水工程，惟因翠峰大廈住戶表示異議，暫
11 停施作該工程等事實，為兩造所不爭（見本院卷一第11頁、
12 第20、21、73、73、89頁），並有系爭合約、111年12月7日
13 翠峰大廈管理委員會匯款78萬元予被告之匯款單在卷可佐，
14 堪信為真。

15 四、原告主張(1)系爭契約為前主委蔡美雲無權代理原告與被告簽
16 立，系爭契約對原告不生效力；(2)被告不具有承攬系爭工程
17 之資格，原告依民法第88條規定，撤銷締結契約之意思表
18 示；(3)依民法第511條規定終止系爭契約，上開(1)至(3)並依
19 民法第179條請求返還不當得利78萬元；(4)系爭契約有民法
20 第226條事由，應依民法第256條解除系爭契約，依民法第25
21 9條恢復原狀，被告應返還78萬元，上開(1)至(4)主張，請求
22 擇一為有利於原告之認定等情，均為被告所否認，並主張本
23 件為有權代理，系爭契約有效，被告毋庸返還78萬元等語置
24 辯，是本件爭點厥為：(一)原告是否得主張前主委蔡美雲無權
25 代理，系爭契約對原告不生效力？(二)原告是否得依民法第88
26 條規定，撤銷締結契約之意思表示？(三)原告是否依民法第51
27 1條規定終止系爭契約後，請求被告返還不當得利？(四)原告
28 是否得依民法第226條、第256條規定解除契約？

29 (一)原告不得主張前主委蔡美雲無權代理，系爭契約對原告生
30 效：

31 1.按「代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直

01 接對本人發生效力。前項規定，於應向本人為意思表示，而
02 向其代理人為之者，準用之。」，民法第103條第1、2項定
03 有明文。

04 2.查系爭契約簽立時，翠峰大廈管理委員會之主任委員為蔡美
05 雲，此為兩造所不爭，再觀諸系爭契約立合約人之甲方為翠
06 峰大廈，其代表人為蔡美雲，並蓋有翠峰大廈管理委員會及
07 蔡美雲之印文，由形式上觀之，堪認翠峰大廈管理委員會係
08 與被告締結系爭契約之法律關係，即蔡美雲以原告之代理人
09 名義對外為法律行為，使系爭契約之法律效果對本人即原告
10 發生效力，即蔡美雲為有權代理原告之人。

11 3.原告主張未經翠峰大廈區分所有權人會議決議同意，前任主
12 委蔡美雲即與被告簽立系爭契約，並提出翠峰大廈住戶（業
13 主）規約、郵局存證信函及翠峰大廈111年第一次臨時區分
14 所有權人後續會議紀錄（下稱會議記錄）為證，觀諸上開郵
15 局存證信函內容，係將「系爭契約須經翠峰大廈區分所有權
16 人會議決議同意方可簽立，原告前主任委員蔡美雲未依規約
17 召集區分所有權人會議及經管理委員會會議通過，即擅自以
18 原告名義簽立系爭契約、付款78萬元，對原告不生效力，被
19 告應返還78萬元」之意旨通知被告（見本院卷一第39至43
20 頁），並未舉證蔡美雲有何無權代理之事實，而上開會議記
21 錄載明會議日期、地點、召集人、召集事由、出席單位及人
22 員、出席廠商、主席報告及總結等內容（見本院卷一第109
23 頁），雖可知被告於上開會議中為出席之廠商，該次會議就
24 外牆防水修繕工程施作廠商未決議通過，翠峰大廈在會後將
25 「能否適用降低開會出席門檻」行文主管單位，惟原告所提
26 翠峰大廈住戶（業主）規約屬翠峰大廈區分所有權人之內部
27 規約，並未對外公布，又翠峰大廈區分所有權人會議是否再
28 次召集或再召集之會議結論，屬原告內部事務，被告僅為有
29 意承包翠峰大廈外牆防水修繕工程之廠商，無參與、詢問社
30 區事務之權限，自難僅憑被告曾出席上開會議逕認被告明知
31 蔡美雲無權代理原告。再者，簽立系爭契約時，蔡美雲確為

01 原告之主任委員，而為原告之法定代理人，被告簽約時亦僅
02 認知及此，而認蔡美雲有合法之代理權限，非屬無據，況原
03 告並未舉證證明蔡美雲係未經原告授權而無權代理原告為簽
04 訂系爭契約之法律行為，難認與無權代理之要件相符；原告
05 復未能舉證其受有78元損害之事實，是原告依民法第110條
06 規定，請求被告賠償78萬元之損害，即屬無據。

07 (二)原告不得依民法第88條規定撤銷締結契約之意思表示：

08 原告主張被告無營造業資格，亦未委請開業建築師設計監
09 造，更未向台北市政府都發局申請審查核准開工，依臺北市
10 建築物外牆修繕管理要點不得承攬外牆修繕工程，而認有民
11 法第88條意思表示錯誤之情事，依法撤銷該締約之意思表
12 示。觀諸系爭契約第9條就乙方（即被告）義務約定：「本
13 工程施工期間乙方應遵守工地安全須符合工地安全衛生管
14 理。（乙方）工程人員應一律參加勞工保險及投保意外險，
15 並由乙方負責完全責任，如生爭議與甲方無涉。」，第11條
16 約定：「施工期間乙方如有損壞甲方任何物品，乙方須復回
17 復原狀及賠償責任；但因不可歸責乙方事由如強風、雷雨等
18 天氣因素而致者，不在此限。」，有系爭契約1份在卷可考
19 （見本院卷一第31頁），顯然未見雙方就被告是否需取得營
20 造業資格、委請開業建築師設計監造，抑或需向台北市政府
21 都發局申請審查核准開工等情形加以約定，故縱使被告未提
22 出或未具備上開資格、未委請開業建築師設計監造，亦難認
23 原告有因被告行為而陷於意思表示錯誤之情事。至原告所指
24 被告有違反臺北市建築物外牆修繕管理要點第3點、第7點部
25 分之行為，然細譯上開條文，係為明確界定臺北市建築物外
26 牆修繕之申請程序而為訂立，於兩造未特別約定情況下，亦
27 僅屬被告有無違反行政法規情形，難認被告有何當事人之資
28 格錯誤而致原告意思表示錯誤之情事。原告復未能提出其他
29 證據以實其說，是原告主張依民法第88條規定，撤銷訂立系
30 爭契約之意思表示，亦屬無據。

31 (三)原告縱依民法第511條規定終止系爭契約，亦不得請求被告

01 返還不當得利78萬元：

- 02 1.工作未完成前，定作人得隨時終止契約。但應賠償承攬人因
03 契約終止而生之損害，民法第511條定有明文。又按契約之
04 終止，僅使契約自終止之時起，嗣後歸於消滅。承攬契約在
05 終止以前，承攬人業已完成之工作，苟已具備一定之經濟上
06 效用，可達訂約意旨所欲達成之目的者，定作人就其受領之
07 工作，有給付相當報酬之義務（最高法院74年度台上字第17
08 69號判決意旨參照）。次按不當得利依其類型可區分為「給
09 付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受
10 損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為
11 （受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成
12 立之不當得利。在「給付型之不當得利」應由主張不當得利
13 返還請求權人（受損人），就不當得利成立要件中之「無法
14 律上之原因」負舉證責任（最高法院100年度台上字第899號
15 判決意旨參照）。
- 16 2.原告主張以起訴狀表明依民法第511條規定終止系爭契約，
17 依民法第511條規定，系爭契約已於本件起訴狀繕本送達時
18 （即112年7月11日）終止，揆諸上開說明，系爭契約自終止
19 時起，嗣後歸於消滅，即系爭契約已發生之權利變動不因之
20 失其效力，縱本件原告之真意是系爭契約嗣已終止，然依前
21 開說明，終止以前之契約關係，並不發生回復原狀之問題。
- 22 3.本件原告係基於兩造間系爭契約第6條約定之30%工程款78
23 萬元（計算式：工程總價260萬元 $\times$ 30%=78萬元）而交付被
24 告，是被告受領該費用並非無法律上原因。原告雖主張依民
25 法第179條規定請求系爭契約終止後之不當得利，惟依原告
26 主張可知本件係屬基於受損人（即原告）之給付而發生之不
27 當得利，核屬「給付型之不當得利」，則揆諸前開說明，應
28 由主張不當得利返還請求權人（受損人即原告），就不當得
29 利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證責任，此部分未
30 見原告提出其他證據以實其說，尚難採信。是原告主張終止
31 系爭契約後之不當得利，要屬無據。

01 (四)原告不得依民法第226條、第256條規定解除契約：

02 1.因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠
03 償損害，民法第226條第1項定有明文。又「給付不能」，係
04 指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人所負之債
05 務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意（見最高法院94
06 年度台上字第1963號判決意旨參照）。本件原告主張被告無
07 營造業資格，亦未委請開業建築師設計監造，更未向台北市
08 政府都發局申請審查核准開工，屬違反契約之附隨義務，給
09 付不符債之本旨，惟觀諸系爭契約就被告義務之約定係第
10 9、11條（見前述(二)），無從據此推論原告主張所指系爭契
11 約附隨義務；再者，系爭契約工程名稱為翠峰大廈外牆修繕
12 及防水工程，被告已於111年12月進場施作，係因翠峰大廈
13 住戶向被告表示異議，而暫停施作，此為兩造所不爭，被告
14 並提出報價單、使用水性防水材料出廠證明、施工前後照片
15 為證（見本院卷二第23至51頁），堪信為真。原告復未就被
16 告無從依債務本旨為給付乙節，舉證以實其說，自難採信。

17 2.按解除契約，係指當事人之一方，行使其本於法律之規定
18 （法定解除權）或契約所定之解除權（約定解除權），使已
19 成立之契約溯及的自始歸於消滅之一方的意思表示而言。此
20 外，契約尚有因當事人之合意解除者，稱為合意解除。本件
21 原告主張系爭契約解除一節，並未提出任何證據證明兩造有
22 合意解除系爭契約，或其已有基於何法定解除權或約定解除
23 權向被告為解除系爭契約之意思表示，則無從認定系爭契約
24 業已生合法解除之效力，原告自不得依民法第259條請求被
25 告返還78萬元。

26 五、綜上所述，原告依據(1)無權代理、不當得利(2)撤銷錯誤之意
27 思表示、不當得利(3)終止契約、不當得利(4)給付不能、解除
28 契約、恢復原狀之法律關係，請求被告給付78萬元，及自11
29 2年2月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均
30 為無理由，應予駁回。原告假執行之聲請，亦失去依據，應
31 併駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所提
02 之證據，經本院審酌後，均核與本案判決所認結果不生影
03 響，爰毋庸逐一再加論述，附此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
06 民事第一庭 法 官 傅紫玲

07 以上正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
11 書記官 羅婉燕