

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度重上字第146號

上訴人 中港商業大樓管理委員會

法定代理人 顧祥生

訴訟代理人 張益隆律師

複代理人 林怡芬律師

訴訟代理人 張庭禎律師

被上訴人 普瀛企業有限公司

兼法定

代理人 曾綉雲

上二人

訴訟代理人 林松虎律師

劉佳田律師

複代理人 莊永頡律師

上列當事人間返還借款事件，上訴人對於中華民國108年5月30日臺灣臺中地方法院107年度重訴字第89號第一審判決提起上訴，本院於110年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決主文第一項、第二項及其假執行之宣告，暨訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一審（除減縮部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人曾綉雲負擔43%，餘由被上訴人普瀛企業有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面

上訴人之法定代理人已由000變更為顧祥生，有臺中市西區區公所備查函可證（本院卷一11至12頁），經其具狀聲明承受訴訟（本院卷一7至8頁），核無不合，應予准許。另被

上訴人普瀛企業有限公司（下稱普瀛公司）之法定代理人已由000變更為被上訴人曾綉雲（下稱曾綉雲，與普瀛公司合稱被上訴人），有公司變更登記表可證（本院卷一75至77頁），並經其具狀聲明承受訴訟（本院卷一第69頁），核無不合，亦應予准許。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：訴外人00建設股份有限公司（下稱00公司）為中港商業大樓（下稱中港大樓）之起造人，依民國86年10月19日中港大樓區分所有權人會議通過之規約（下稱系爭規約）第20條規定，於管理委員會或執行委員會未成立前，由起造人擔任管理負責人，已追認00公司擔任中港大樓於86年10月19日前之管理負責人；而00公司自82年6月1日起至86年10月18日止（84年1月至4月除外），每月平均借款新台幣（下同）49萬930元予中港大樓，用以支付中港大樓之修繕及管理維護費用，借款金額共2405萬5570元，並約定按年利率10.25%計算利息；而中港大樓於86年10月19日成立執行委員會後，管理負責人00公司即將此借款移交由執行委員會概括承受。另縱認00公司為中港大樓支付之上開2405萬5570元，係墊款而非借款，然系爭規約第5條第2項規定管理委員會未選任前，由執行委員執行管理委員之職務，中港大樓區分所有權人於86年10月19日選出執行委員會，該執行委員會於86年11月5日第二次執行委員會中決議確認積欠00公司2405萬5570元，並同意分期償還，故上訴人已與00公司合意將上開墊款變更為借款，故兩造就此2405萬5570元本息已變更為消費借貸關係。00公司於87年8月間將此2405萬5570元借款本息之債權讓與曾綉雲，且於債權讓與時即通知上訴人，已對上訴人發生效力，依上訴人製作之帳冊（下稱系爭帳冊）及資產負債概算表之記載，至92年底積欠曾綉雲1677萬0681元（原記載3266萬5518元扣除曾奉典支付命令所載1589萬4837元），上訴人於87年10月至104年間雖有陸續清償本息，然亦有再向曾綉雲借款，迄106年11月1

01 1日止，上訴人尚欠曾綉雲借款本金2258萬9700元及利息292
02 萬8430元。另中港大樓於86年10月19日成立執行委員會後，
03 為支付中港大樓之管理、維護費用，陸續向普瀛公司借款，
04 依上訴人製作系爭帳冊及資產負債概算表之記載，至92年底
05 積欠普瀛公司借款金額為2119萬9695元，其間雖有陸續清償
06 本息，然亦有再向普瀛公司借款，至106年11月11日止尚欠
07 借款本金3000萬元及利息406萬7575元。爰依清償借款之法
08 律關係請求上訴人給付曾綉雲2551萬8103元，及其中2258萬
09 9700元自106年11月12日起至清償日止，按年息5%計算之利
10 息；給付普瀛公司3406萬7575元，及其中3000萬自106年11
11 月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

12 二、上訴人則以：上訴人未有向他人借款之決議，亦未曾向〇〇
13 公司或被上訴人借款，且依公寓大廈管理條例（下稱本條
14 例）第36條規定，管理委員會並無向他人借款之權限，而中
15 港大樓區分所有權人會議亦未授權上訴人（含執行委員會）
16 或管理委員得向他人借款，倘有管理委員擅自向他人借款，
17 亦屬無權代理，未經全體區分所有權人承認，對全體區分所
18 有權人不生效力。縱〇〇公司於86年10月19日前有支付中港
19 大樓管理維護費用，其係基於區分所有權人、起造人或無因
20 管理所為，依修正前民法第799條規定，應由當時各共有人
21 按其應有部分比例之價值分擔，而非由事後始成立之上訴人
22 承擔該債務，且上訴人無承擔當時區分所有權人債務之權
23 限，更無承擔債務之表示，〇〇公司不得向上訴人請求返
24 還，即無從將債權讓與曾綉雲；另上訴人或區分所有權人亦
25 未依民法第305條之規定，向〇〇公司或曾綉雲為概括承受
26 之通知或公告，不生承擔債務之效力。又縱〇〇公司曾為中
27 港大樓給付代墊款至88年3月31日止，距被上訴人於106年12
28 月21日起訴時，已罹於15年消滅時效，上訴人拒絕給付等
29 語，資為抗辯。

30 三、原審判決上訴人應分別給付曾綉雲2551萬8103元，及其中22
31 58萬9700元自106年11月12日起至清償日止，按年息5%計算

之利息；普瀛公司3406萬6263元，及其中3000萬自106年11月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另駁回普瀛公司其餘請求。上訴人對其敗訴部分聲明不服，提起上訴，並聲明：原判決不利於上訴人部分廢棄；上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。被上訴人均聲明：上訴駁回（普瀛公司對其敗訴部分未聲明不服，非本院審理範圍）。

四、本院之判斷：

(一) 〇〇公司於86年10月19日前非中港大樓之管理負責人：

1. 查中港大樓於81年7月1日建造完成，84年6月28日公布之本條例，並無由起造人擔任公寓大廈管理負責人之規定，92年12月31日修正公布全文63條時，方於本條例第28條第3項規定：起造人於成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人；又中港大樓迄至86年10月19日始召開第一次區分所有權人會議通過系爭規約，系爭規約第20條雖規定：「本大樓未組成管理委員會時，由執行委員會代行職務，執行委員會未組成前，應由起造人為管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。」，然第21條規定：「本規約訂定於民國86年10月19日自通過日生效。」（本院卷一381之2頁），系爭規約既自86年10月19日生效，並無追認〇〇公司於86年10月19日前擔任中港大樓管理負責人之效力，則曾綉雲主張〇〇公司於86年10月19日前為中港大樓管理負責人，其為執行中港大樓管理維護職務，自82年6月1日起至86年10月18日止（84年1月至4月除外），每月代理中港大樓向〇〇公司借款49萬930元，共計借款2405萬5570元云云，難認實在。

2. 〇〇公司既非中港大樓之管理負責人，亦未經中港大樓全體區分所有權人授權，自無代理中港大樓區分所有權人向〇〇公司借款之權限，曾綉雲主張〇〇公司於86年10月19日前基於中港大樓管理負責人所墊付2405萬5570元，已由〇〇公司移交由86年10月19日成立之執行委員會承受，自

01 不可採。又00公司於82年6月1日起至86年10月18日間，
02 於中港大樓之所有權應有部分比例達50.47%（本院卷三2
03 66頁不爭執事項1.），故00公司於此期間倘有支出中港
04 大樓之管理、維護費用，亦屬為其於中港大樓專有或共有
05 部分而支出，且縱有超過其應有部分應負擔之比例，依98
06 年1月23日修正前民法第799條規定：「數人區分一建築物
07 而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定
08 為各所有人之共有。其修繕費及其他負擔，由各所有人按
09 其所有部分之價值分擔之。」，00公司僅得請求其支出
10 費用時之共有人分擔，不得向事後成立之上訴人請求返
11 還。

12 (二)上訴人無向外借款或承擔借款債務之權限：

13 1.按「管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及
14 公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人
15 為管理委員所設立之組織。」；「管理委員會之職務如
16 下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。二、共有及
17 共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。…。十三、其
18 他依本條例或規約所定事項。」本條例第3條第9款、第36
19 條定有明文。又按「無代理權人以代理人之名義所為之法
20 律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。」民法第17
21 0條第1項定有明文。而代表與代理固不相同，惟解釋上應
22 類推適用關於代理之規定（最高法院74年台上字第2014號
23 判決先例意旨參照）。公寓大廈管理委員會乃由區分所有
24 權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行
25 「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事
26 務」，雖為公寓大廈區分所有權人團體之代表機關，但其
27 職權應受本條例所規範，管理委員會職權為法律所明定。
28 管理委員或執行委員逾越權限所為法律行為，類推適用民
29 法第170條第1項規定應屬無權代理，非經區分所有權人同
30 意，對於上訴人不生效力。

31 2.又「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管

01 理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由
02 區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。」；「共
03 用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分
04 所有權人會議之決議為之。前項費用，由公共基金支付或
05 由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。」；「公
06 寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓
07 大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價
08 一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有權人
09 會議決議繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入。」
10 「公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會
11 負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」
12 本條例第10條第2項、第11條第1項、第2項、第18條第1
13 項、第3項分別定有明文。另系爭規約第10條第2項規定
14 「管理費（含公共基金）由各區分所有權人依照區分所有
15 權人會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人會議召開
16 前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有
17 規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其應有
18 部分比例分擔之。」；第12條規定「共用部分之修繕，由
19 管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足
20 時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。」
21 （本院卷一377、379頁），可見系爭規約已規定區分所有
22 權人會議未決議管理費收費標準時，區分所有權人應按共
23 有之應有部分比例分擔管理費，且規定中港大樓之管理維
24 護費用應由公共基金支付，若有不足則由區分所有權人按
25 其共有之應有部分比例分擔，並無授予管理委員會或執行
26 委員會於經費不足時，得代表全體區分所有權人對外借款
27 支應之權限。再者，101年區分所有權人會議討論提案二
28 決議第4點記載「有關公共設施重大修繕之費用，應由管
29 理委員會積極向區分所有權人催收管理費」等語（原審卷
30 一49頁），足認中港大樓區分所有權人會議已要求管理委
31 員會催收管理費以支付管理維護費用，並未授權管理委員

會對外借款支應管理維護費用。至系爭規約第5條第1項規定「本於生命共同體之理念，為確保本大樓之增值和繁榮，特組織成立執行委員會，負責有關本大樓經營型態、業態、業種統一經營管理、統一出租或合作經營等事項之規劃和執行，代表本大樓全體區分所有權人與承租人或合作對象議定租金、條件等項並簽訂租賃契約或合作契約」，僅授權執行委員會得與承租人或合作經營之人簽訂契約，並無授權執行委員會得代表全體區分所有權人對外借款，被上訴人主張依系爭規約第5條第1項規定，區分所有權人有授權執行委員會對外借款，顯不可採。

3. 中港大樓於86年10月19日召開第一次區分所有權人會議後，雖陸續成立執行委員會或管理委員會，然其僅有依區分所有權人會議之決議，管理、運用公共基金及其他經費（包括公寓大廈之收益、區分所有權人繳納之費用），執行中港大樓管理維護工作之職責，未被賦予代表全體區分所有權人對外借款用以執行公寓大廈管理維護工作之權限。故中港大樓公共基金不足支付管理維護費用時，管理委員會或執行委員會應依本條例第21條、系爭規約第10條第2項、第5項之規定，向包括擔任執行委員或管理委員之區分所有權人、住戶訴請給付積欠之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，而非放任包括擔任執行委員或管理委員之區分所有權人不繳納管理費用，再以借款予管理委員會並收取高額利息，或由管理委員對外借款支付高額利息之方式，以維護自己於中港大樓之產權。故被上訴人主張：上訴人為執行中港大樓管理維護之職務，有對外借款支應之權限云云，自無可取。又區分所有權人會議既未決議或授權上訴人對外借款，則管理委員或執行委員縱有代表上訴人承擔他人借款或將墊款變更為借款，類推適用民法第170條第1項規定，應屬無權代理，未經區分所有權人會議承認，對上訴人仍不生效力。

4. 另稱消費借貸者，於當事人間必本於借貸之意思合致，而

有移轉金錢或其他代替物之所有權於他方之行為，始得當之，當事人主張與他方有消費借貸關係存在者，自應就該借貸意思互相表示合致及借款業已交付之事實，均負舉證之責任（最高法院98年度台上字第1045號判決參照）。據證人000於本院證稱：系爭帳冊所載短期借款是普瀛，應付款是曾綉雲，都是承接000的帳而來，帳冊上記載有將利息加入次年的本金等語（本院卷二84、89頁），足見系爭帳冊於93年1月1日所記載「短期借款普瀛往來、93年1月1日上期結轉貸方2119萬9695元」（原審卷二217頁），「應付款曾綉雲、93年1月1日貸方3266萬5518元」（原審卷二221頁），均係證人000轉載自000製作之帳冊，然000所製作之帳冊均已遺失，其製作之依據為何，內容是否與事實相符，被上訴人均未舉證證明，且未能提出93年1月1日前確有交付借款予上訴人之證明；又被上訴人所提93年1月1日前中港大樓之歷次執行委員會會議紀錄，僅有關於00公司曾代墊管理費，及就00公司、曾綉雲、曾奉照代墊款如何清償之議案（原審卷一25、70、71、卷二166、169頁），全無關於普瀛公司有借款予上訴人或為上訴人墊付管理費之記載，自無從僅以000於系爭帳冊所轉載之數字，即認普瀛公司於93年1月1日前有交付2119萬9695元之借款予上訴人，被上訴人既未舉證證明其交付借款之金額為何，復自承已自上訴人處取得遠逾借款金額，高達5282萬5272元之款項（本院卷三211頁），實難認被上訴人對上訴人有借款債權存在。

(三)區分所有權人會議未作成承認借款之決議：

- 1.系爭規約第3條第8項規定「區分所有權人會議討論事項，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。」（本院卷一371頁），故中港大樓區分所有權人會議就討論事項之決議，應有出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分

01 所有權合計過半數之同意。

02 2.中港大樓101年至103年區分所有權人會議紀錄雖於財務報
03 告項下記載：「…資產負債表及…大樓收支表均經查核通
04 過並予承認」（原審卷一47、57、73頁），惟此僅係管理
05 委員會之報告事項，並未依系爭規約第3條第8項規定列於
06 討論事項並進行表決，故上開「查核通過並予承認」僅係
07 管理委員會內部之查核及承認，非區分所有權人會議之決
08 議內容；且依被上訴人不爭執之101年區分所有權人會議
09 錄音內容，有區分所有權人於會中表示：只有今年的財務
10 報告，之前的花費有問題，當初就負債，為何不提早召開
11 區分所有權人會議，財務報告而已，不是我們區分所有權
12 人的責任，這6000多萬我們不同意等語（原審卷一109至1
13 10頁），足認與會之區分所有權人不同意資產負債表所列
14 之借款，且認此僅係委員會之財務報告，並非區分所有權
15 人會議之討論事項；又上開會議紀錄所載資產負債表僅列
16 「短期借款」，未記載債權人、借款事由及出面借款之
17 人，區分所有權人會議顯無從對債權人或無代表權人為承
18 認之意思表示，自不可能為承認無代表權所為借款之決
19 議。被上訴人主張資產負債表所載借款，業經區分所有權
20 人會議對執行委員會、管理委員會為承認之決議，難認屬
21 實。被上訴人主張對上訴人有借款債權，並依消費借貸之
22 法律關係請求上訴人清償借款及給付利息，即屬無據。

23 (四)另案判決於本件無爭點效：

24 1.學說上基於公平理念之訴訟上誠信原則而產生之爭點效理
25 論，因其並非法院就訴訟標的所為之判斷，不具有判決實
26 質之確定力（既判力），自須判決理由之判斷具備「同一
27 當事人間」、「非顯然違背法令」、「當事人未提出新訴
28 訟資料足以推翻原判斷」、「該重要爭點，在前訴訟程序
29 已列為足以影響判決結果之主要爭點，並經兩造各為充分
30 之舉證及攻防，使當事人為適當完全之辯論，由法院為實
31 質之審理判斷」及「兩造所受之程序保障非顯有差異」

者，始足當之（最高法院108年度台上字第1225號判決參照）。

2. 另案判決雖將兩造間是否有消費借貸關係列為爭點（原審卷一13頁背面），並於理由認定「101年12月23日中港大樓101年所有權人大會通過被上訴人管委會（本件上訴人）101年11月30日之資產負債總表，其中短期借款為7050萬0231元；102年12月21日中港大樓102年所有權人大會通過被上訴人管委會102年11月30日之資產負債總表，其中短期借款為7322萬3934元；…；103年12月30日中港大樓103年所有權人大會通過被上訴人管委會103年11月30日資產負債總表，其中短期借款為7317萬4070元」「被上訴人管委會在101年之前確有向上訴人（本件被上訴人）借款，已累積至7千多萬元（包括00建設公司及曾奉照讓與之債權，之後借款金額有增加應係加計每年5%之利息）」「兩造間確有消費借貸之關係存在」「101年所有權人大會…所為承認管委會101年11月30日資產負債表…之決議自為有效」等語（原審卷一18至20頁），惟另案判決乃係以「魏有用兼任管委會主任委員之職位，於94年12月3日任期屆滿，其後未再選任視同解任，其執委會主任委員之身分自95年7月11日起亦已喪失，……，系爭本票既係魏有用無權代理被上訴人所簽發，被上訴人自得以之對抗上訴人而不負票據責任」為據（原審卷一16頁），而為本件上訴人勝訴之判決，故另案判決理由認定101至103年區分所有權人會議承認資產負債表記載之借款，及兩造間有消費借貸關係存在，並非足以影響另案判決結果之重要爭點；又另案係為本件上訴人勝訴之判決，上訴人就另案判決理由認定區分所有權人會議承認資產負債表記載之借款，兩造間有消費借貸關係等不利之認定，均無從提起上訴救濟，反觀被上訴人固未對另案提起上訴，而係待另案判決確定後，即以另案判決理由於本件主張爭點效，基於公平理念之訴訟上誠信原則，自不應認另案判決於本件

有爭點效；況上訴人已提出被上訴人所不爭執之101年區分所有權人會議錄音譯文，與會之區分所有權人對資產負債表所載借款有異議，且認其僅屬委員會報告事項（原審卷一109至110頁），足認區分所有權人會議未承認資產負債表所載借款。故被上訴人主張另案判決上開不利於上訴人之理由，於本件有爭點效云云，為不可採。

五、綜上所述，被上訴人對上訴人並無借款債權存在，被上訴人依消費借貸之法律關係，請求上訴人分別給付曾綉雲2551萬8103元，及其中2258萬9700元自106年11月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息；普瀛公司3406萬6263元，及其中3000萬自106年11月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。原審判命上訴人給付被上訴人上開本息，並附條件為假執行及免為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院廢棄改判如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 10 月 6 日

民事第八庭 審判長法官 杭起鶴

法官 羅智文

法官 吳國聖

正本係照原本作成。

被上訴人得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

01 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
02 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
03 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明
04 文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

05 書記官 詹雅婷

06 中 華 民 國 110 年 10 月 6 日