臺灣高等法院民事判決

107年度上字第236號

上訴人即附帶被上訴人　坡心市場商業大樓管理委員會

法定代理人　黃春風

訴訟代理人　潘東翰律師

　　藍奕傑律師

被上訴人即附帶上訴人　鍾雪玉

訴訟代理人　郭承昌律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國107年1月31日臺灣臺北地方法院106年度北訴字第17號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於109年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨關於命上訴人負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

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。

附帶上訴駁回。

第一審關於命上訴人負擔訴訟費用部分及第二審訴訟費用（含附帶上訴部分），由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，依民事訴訟法第438條第1項第3款（按：現為第441條第1項第3款）雖應表明於上訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之，此不特為理論所當然，即就同法於第二審程序未設與第473條第1項同樣之規定，亦可推知（最高法院30年渝抗字第66號判例意旨參照）。本件上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）對原審判決就被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）備位之訴命上訴

人給付新臺幣（下同）400萬元本息之敗訴部分提起上訴後，被上訴人提起附帶上訴，聲明求為廢棄原判決關於駁回先位聲明中請求上訴人給付198萬2,000元及自民國105年8月10日起至清償日止加計法定遲延利息部分，嗣於108年12月6日具狀更改其附帶上訴聲明為命上訴人給付598萬2,000元及自105年8月10日起至清償日止加計法定遲延利息（見本院卷一第489頁），揆諸前開說明，前揭上訴聲明之擴張，應屬適法。

貳、實體方面：

一、本件被上訴人主張：上訴人係坡心市場商業大樓（下稱系爭大樓）管理委員會，伊於102年5月2日與時任上訴人主任委員陳逢茂簽訂攤位租賃契約書（下稱系爭租約），向上訴人承租其管理之臺北市○○區○○街00號、87號、91號、93號大門入口左右攤位及花台攤位（各稱85、87、91、93號入口攤位或花台攤位，合稱系爭攤位），約定租賃期間自102年7月1日起至106年6月30日止，4年租金共400萬元。伊已交付如附表1所示支票2紙（下稱系爭支票）計250萬元與陳逢茂，並於102年5月2日以訴外人陳炳煌、馮美雲名義各匯款90萬元、60萬元至上訴人板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行）信義分行000000000000000號帳戶（下稱板信銀行帳戶）。然上訴人遲未點交系爭攤位，伊自102年7月1日起至105年7月31日止共37個月，因無法使用收益遭他人佔據85號、91號、93號花台攤位，受有每攤位月租金2萬5,000元，共計277萬5,000元之損害。上訴人另自103年1月1日起至105年7月31日止，出租85號、87號、91號、93號入口攤位與訴外人許明忠等人收取租金共320萬7,000元（如附表2），致伊受有損害。倘認系爭租約對上訴人不生效力，其仍應負表見代理及不當得利責任返還伊所付租金400萬元等情。爰先位依民法第184條第1項、第226條規定，求為命：㈠上訴人應給付598萬2,000元及自105年7月31日減縮訴之聲明狀送達翌日起加計法定遲延利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。備

位依民法第169條前段、第179條規定，求為命：㈠上訴人應給付400萬元及自107年1月10日起加計法定遲延利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行之判決。原審駁回被上訴人上開先位聲明，備位聲明則判命上訴人給付400萬元本息。上訴人就其敗訴部分全部聲明不服，提起上訴。被上訴人就其先位請求上開敗訴部分，提起附帶上訴。求為：㈠原判決關於駁回伊後開第2項之訴部分及假執行之聲請均廢棄。(二)上訴人應給付598萬2,000元及自105年8月10日起加計法定遲延利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行之判決。（另原審駁回被上訴人先位聲明請求上訴人自105年8月1日起至106年6月30日止，按月給付28萬8,000元部分，未據被上訴人聲明不服，非本院審理範圍）。並就上訴人之上訴為答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊職務僅為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理條例所定之公寓大廈管理維護工作，系爭攤位坐落系爭大樓共有公共設施，依民法第820條第1項規定，該共有公共設施之管理，除共有人另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，而系爭大樓102年店家（住戶）管理規約（下稱系爭規約）第2條第2項、第3條第3項第5款規定約定專用事項應經區分所有權人會議決議，未授權伊出租系爭攤位，陳逢茂與被上訴人訂立系爭租約，未取得系爭大樓區分所有權人決議之授權，為無權代理，對伊不生效力，不負侵權行為或債務不履行之損害賠償責任。又被上訴人交付陳逢茂之系爭支票，未經伊兌領，被上訴人另匯款至板信銀行帳戶亦非伊開立，伊未曾受領被上訴人給付400萬元，亦不負不當得利返還義務等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於伊部分廢棄。㈡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。另就被上訴人之附帶上訴為答辯聲明：㈠附帶上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實（見本院卷二第20至22頁）：

㈠被上訴人於102年5月2日與陳逢茂就系爭攤位簽訂系爭租約，約定租賃期間自102年7月1日起至106年6月30日止共計4年，租金合計400萬元（見原審卷第8至9頁）。

㈡被上訴人交付附表1所示系爭支票與陳逢茂，另分別以陳炳煌、馮美雲之名義於102年5月2日各匯款90萬元及60萬元至板信銀行帳戶（見原審卷第10至13、72頁）。

㈢附表1編號1支票於102年2月4日經訴外人吳俊秀提示兌現，編號2支票於102年5月2日經訴外人周皇杉提示兌現（見原審卷第10、13頁）。

㈣系爭攤位坐落系爭大樓公共設施。

㈤上訴人於97年2月26日於聯邦商業銀行股份有限公司通化簡易型分行開設活期存款帳戶（帳號：0000000000000，下稱聯邦銀行帳戶），於106年1月23日由訴外人黃春風（自106年1月1月起擔任上訴人主任委員迄今）變更印鑑（見本院卷一第191至205頁）。

㈥陳逢茂於102年1月1日至103年12月31日擔任上訴人主任委員（見本院卷一第175頁），並於102年4月30日申設板信銀行帳戶，該帳戶於103年4月22日結清註銷（見本院卷一第167至186頁）。

㈦系爭規約並無授權管理委員會讓與系爭攤位經營使用權之規定（見原審卷第116頁至124頁），系爭大樓於108年5月25日第二次所有權人會議決議社區大樓之公共空間授權管理委員會統一管理使用（見本院卷一第397至403頁）。

四、被上訴人主張兩造簽訂系爭租約，先位主張上訴人未依約交付系爭攤位，且轉租與他人，致被上訴人受有損害，依民法第184條第1項、第226條規定，請求上訴人賠償598萬2,000元本息，備位主張依民法第169條前段、第179條之規定，請求上訴人返還已給付租金400萬元本息，均為上訴人所否認並以前詞置辯，是本件之爭點厥為：㈠系爭租約對上訴人有無發生效力？㈡被上訴人依債務不履行、侵權行為之法律關係請求上訴人負損害賠償責任，給付598萬2,000元本息，有

無理由？㈢如系爭租約對上訴人不生效力，被上訴人依據表見代理、不當得利規定，請求返還已給付租金400萬元本息，有無理由？

㈠按「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。」民法第799條第1項定有明文。是區分所有建物及其附屬物之共同部分，為各區分所有權人所共有。另按「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」、「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」、「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。…。」民法第820條第1項、公寓大廈管理條例第9條第1項、第23條第1項、第2項亦有明文。系爭規約第3條第3款第5目亦規定約定專用事項應經區分所有權人會議決議（見原審卷第117頁），則系爭大樓區分所有權人對於該大樓區分所有建物及其附屬物之共同部分關係既為共有，其管理除另有約定外，應以共有人（區分所有權人）過半數及其應有部分合計過半數之同意行之外，如有關約定專用或各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定，應經區分所有權人會議決議並載明於規約，方生效力。

㈡又按「無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。」民法第170條第1項定有明文。而代表與代理固不相同，惟解釋上應類推適用關於代理

之規定（最高法院74年台上字第2014號判例意旨參照）。另按「管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」、「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。…。十三、其他依本條例或規約所定事項。」公寓大廈管理條例第3條第9款、第36條定有明文。是公寓大廈管理委員會乃由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，雖為公寓大廈區分所有權人團體之代表機關，但其職權應受公寓大廈管理條例所規範，管理委員會職權為法律所明定。管理委員會逾越權限所為法律行為，應類推適用民法第170條第1項規定而屬無權代理，非經區分所有權人同意，對於區分所有權人不生效力。

㈢查系爭攤位設於系爭大樓公共設施，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈣），出租該攤位為對區分所有建物之共用部分及其基地之管理、使用，且屬對共用部分及其基地特定區域約定專用範疇，依據上開規定及系爭規約，應經區分所有權人會議決議並載明規約，方生效力。上訴人抗辯被上訴人與陳逢茂簽訂系爭租約時，系爭規約未授權上訴人得出租系爭攤位事實，業據上訴人提出該規約1份為證（見原審卷第116頁至124頁），被上訴人亦不否認上述規約無授權管理委員會得讓與系爭攤位經營使用權規定（見兩造不爭執事項㈦），該規約第3條第3款第5目更明定約定專用事項應經區分所有權人會議決議（見原審卷第117頁），足見出租系爭攤位而交付公共設施特定空間區域供承租人占有使用收益，屬系爭大樓區分所有權人會議應決議事項，非上訴人固有職權，未經區分所有權人會議決議授權，陳逢茂代表上訴人簽訂系爭契約，乃逾越法定職權行為，對上訴人不生效力。

㈣被上訴人雖主張系爭大樓102年1月12日第七次區分所有權人

二次會議曾決議授權上訴人對於大樓基地內之商販收取清潔費以維護環境整潔，陳逢茂代表上訴人簽訂系爭租約，收取400萬元租金充實大樓經費，與上開決議無違，系爭租約自屬有效，況上訴人有向攤商收取租金事實，上訴人製作收支財報亦載有租金收入，有證人黃永智、林沛縈證述在卷，可見上訴人有權出租系爭攤位云云。查系爭大樓102年1月12日第七次區分所有權人二次會議固曾決議：「第一案：（案由）因本大樓經費不足，提高管理費議案又被否決；建議向臨時使用本大樓基地之商販收取清潔費以維護環境整潔；收費標準及方式授權管委會議定。…（決議）經投票結果，同意60票，反對52票；通過本案。授權管委會制定管理辦法及收費方式實施。」（見原審卷第35頁），然上開區分所有權人會議決議內容僅係授權上訴人得向臨時使用系爭大樓基地之商販收取清潔費以維護環境整潔，並議定收費標準及方式，其要求攤商負擔清潔費，僅為共用部分清潔、維護行為，惟出租攤位則涉及系爭大樓共用部分使用、收益及約定專用，性質全然不同，上開區分所有權人會議決議並非授權上訴人得就系爭大樓公共設施與他人訂立租賃契約，實屬明確，被上訴人主張陳逢茂有權代表上訴人簽訂系爭租約，自屬無據。至於上訴人市場主任黃永智及行政助理林沛縈固證述上訴人有向攤商收取租金，相關收支財報有登載租金收入等語（見本院卷一第342至349頁），且有上訴人收支財報1紙可據（見本院卷一第355頁）。然出租系爭攤位非上訴人固有法定職權，已如前述，系爭大樓區分所有權人迄至108年5月25日第二次所有權人會議方決議授權系爭大樓公共空間由管理委員會統一管理使用（見本院卷一第397至403頁，兩造不爭執事項㈦），尚難以上訴人於108年5月25日前有向其他攤商收租金，認陳逢茂有權代表上訴人簽訂系爭租約。此外，被上訴人並未另提出證據證明系爭大樓區分所有權人確曾授權上訴人得出租系爭攤位事實，是被上訴人此部分主張自不足採。

㈤按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民法第184條第1項固有明文。又民法第226條規定給付不能損害賠償責任之發生，係以有債之關係存在，且有可歸責於債務人之事由不履行債務，致債權人受有損害為要件。查陳逢茂既無權代表上訴人簽訂系爭契約出租系爭攤位，事後亦未經區分所有權人同意、或召集會議作成決議加以承認，則類推適用民法第170條第1項之規定，系爭租約對上訴人不生效力，兩造間無債之關係存在，上訴人對被上訴人無給付義務，上訴人未點交系爭攤位或另出租系爭攤位，對被上訴人自未構成給付不能之債務不履行，亦難認上訴人有何故意或過失，或以背於善良風俗之方法，加損害於被上訴人。是被上訴人先位依民法第184條第1項、第226條規定，請求上訴人賠償其自102年7月1日起至105年7月31日止無法使用收益85號、91號、93號花台攤位，所受277萬5,000元之損害；及上訴人自103年1月1日起至105年7月31日止另將85號、87號、91號、93號入口攤位出租他人收取租金，致其受有320萬7,000元之損害，共598萬2,000元本息，自無理由。

㈥另按民法第169條關於表見代理之規定，惟意定代理始有適用，若代表或法定代理則無適用該規定餘地（最高法院79年台上字第2012號判例意旨參照）。被上訴人主張倘認陳逢茂無權代理上訴人簽訂系爭租約，上訴人亦應負民法第169條前段之表見代理本人責任云云。惟查陳逢茂既無權代表上訴人簽訂系爭租約，揆諸前開說明，自無令上訴人依民法第169條負表見代理（表）人之本人責任之餘地。被上訴人備位依民法第169條前段規定，請求上訴人返還其給付陳逢茂之400萬元本息，自屬無據。

㈦再按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。」民法第179條前段有所明文。不當得利制度在於矯正因違反法秩序所預定之財貨分配法則，而形成之財產不當移動現象，使之回復公平合理之狀態（最高法院99年度台

上字第2255號裁定意旨參照）。又無權代理人或無權代表人指示被指示人向第三人（受領人）所為給付，因指示不存在或不生效力，被指示人固得向受領人主張非給付不當得利（王澤鑑著，不當得利，104年8月版，第245頁參照），惟仍須受領人受有利益，始負返還之責，倘受領人未受有利益，尚無命其負不當得利返還責任。被上訴人主張因給付系爭租約約定租金，交付系爭支票與陳逢茂，另於102年5月2日分別以陳炳煌、馮美雲之名義各匯款90萬元及60萬元至板信銀行帳戶，合計給付400萬元事實，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈡），且有系爭租約（見原審卷第8、9頁）、匯款申請書（見原審卷第11、12頁）、系爭支票（見原審卷第10、13頁）、對帳單（見原審卷第72頁）、交易明細表（見本院卷二第33頁）可據，堪信為真實。而就被上訴人匯款90萬元、60萬元至板信銀行帳戶部分，查該帳戶乃陳逢茂擔任上訴人主任委員期間，於102年4月30日代表上訴人所申設，有板信銀行集中作業中心提供上訴人新臺幣存摺存款開戶申請暨約定書、陳逢茂戶籍謄本、扣繳單位設立登記申請書、臺北市政府102年4月26日函、上訴人第四屆1月份第1次會議紀錄、3月份第4次會議紀錄、印鑑卡、陳逢茂身分證（見本院卷一第167至186頁）可據，而陳逢茂代表上訴人申設帳戶，未悖於公寓大廈管理條例第36條第7款所規定管理委員會「收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用」之職務範圍，陳逢茂自有權代表上訴人申設上述帳戶。上訴人雖抗辯系爭規約第9條第1項第6款、第11條第1款分別規定「財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務」、「管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶」，主任委員雖得申設銀行帳戶，但應經財務委員同意，上訴人前所申設聯邦銀行帳戶，即同時留存主任委員及財務委員之印鑑（見本院卷一第193至199頁），而陳逢茂所申設板信銀行帳戶，則無財務委員印鑑，顯見財務委員未

同意陳逢茂申設板信銀行帳戶，陳逢茂無權申設該帳戶云云。然系爭規約上開規定，不僅明文上訴人得申設銀行帳戶，且無申設帳戶應由財務委員會同規定，上訴人抗辯應由財務委員會同云云，縱係屬實，僅為上訴人內部對於申設銀行帳戶程序之限制，無從否認陳逢茂身為主任委員對外有權代表上訴人申設銀行帳戶。上訴人抗辯陳逢茂無權申設板信銀行帳戶，自未可採。

㈧然查，板信銀行帳戶於102年4月30日申設，存入現金存款2,000元後，被上訴人於102年5月2日以陳炳煌、馮美雲名義匯入90萬元、60萬元，該匯款金額旋即於同日及翌日分別以現金取款、匯出匯款方式提領完畢，迄至103年4月22日帳戶結清註銷，期間該帳戶無其他往來交易紀錄之情，有板信銀行帳戶交易明細表（見本院卷二第33頁）可據；證人吳俊秀並證述伊為忠冠建設開發股份有限公司員工，陳逢茂是老闆，90萬元、60萬元匯款應該是伊去領的，伊領回來就交給陳逢茂等語（見本院卷一第220、221頁）；可見陳逢茂申設板信銀行帳戶，僅係作為其無權代表上訴人簽訂系爭租約受領租金使用，且被上訴人所匯款150萬元均由陳逢茂個人領取使用，上訴人並未受有取得該款項之利益，是被上訴人主張上訴人受有受領150萬元匯款利益，致被上訴人則受有該款項損害，自無可採。

㈨另查陳逢茂乃無權代表上訴人簽訂系爭契約，已如上述，陳逢茂自無權代表上訴人受領租金給付。再者，系爭支票交付與陳逢茂後，編號1、2支票於102年2月4日、同年5月2日經訴外人吳俊秀、周皇杉提示兌現，有系爭支票可據（見原審卷第10、13頁），吳俊秀、周皇杉並證述伊均為忠冠建設開發股份有限公司員工，是伊老闆陳逢茂交代伊去兌現，領到錢後就交給陳逢茂等語（見本院卷一第220至225頁），可證陳逢茂受領系爭支票後，即為其個人兌現領用，上訴人亦無受有取得系爭支票票款250萬元之利益情事，是被上訴人備位聲明依民法第169條前段、第179條之規定，請求上訴人返

還400萬元本息，自於法無據，不應准許。

五、綜上所述，被上訴人先位依民法第184條第1項、第226條規定，請求上訴人給付598萬2,000元及自105年7月31日減縮訴之聲明狀送達翌日起加計法定遲延利息，備位依民法第169條前段、第179條規定，請求上訴人給付400萬元及自107年1月10日起加計法定遲延利息，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。原審就被上訴人備位請求400萬元本息部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。原審駁回被上訴人先位請求598萬2,000元本息部分，核無違誤，被上訴人就此部分提起附帶上訴，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其附帶上訴。

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，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，被上訴人之附帶上訴，為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　6　　日

民事第二十四庭

審判長法　官　周舒雁

法　官　周群翔

法　官　陳杰正

正本係照原本作成。

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）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訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提

起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　6　　日

書記官　林雅瑩

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表1

編號	發票人	發票日	票面金額	付款人	票據號碼
1	陳炳煌	102年2月4日	200萬元	安泰銀行通化簡易型分行	BC0000000
2	陳炳煌	102年5月2日	50萬元	安泰銀行通化簡易型分行	BC0000000

附表2

租賃標的	承租人（早）	上訴人出租期間（損失金額）	承租人（晚）	上訴人出租期間（損失金額）
85號入口攤位	許明忠（魚販）	104.6～105.7（28,000×14＝392,000）	林宏祺（拉茶）	103.2～103.5（19,000×4＝76,000） 104.6～105.7（19,000×14＝266,000）
87號入口攤位	林榮飛（豬肉）	104.6～105.7（28,000×14＝392,000）	黃河吉（薯條）	103.2～103.5（16,000×4＝64,000） 104.6～105.7

（續上頁）

				（16,000×14＝224,000）
91號入口攤位	林于翔（總務）	104.1～105.7（47,000×19＝893,000）	陳明忠（香腸）	103.2～103.5（25,000×4＝100,000） 104.6～105.7（25,000×14＝350,000）
93號入口攤位			劉兆金（一口煎）	103.2～103.5（25,000×4＝100,000） 104.6～105.7（25,000×14＝350,000）