

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第900號

上訴人 慶爾喜旅館有限公司

法定代理人 王美鐘

訴訟代理人 陳忠毅

被上訴人 華泰西門大廈管理委員會

法定代理人 周任明

訴訟代理人 郭芳宜律師

上列當事人間請求返還代墊款等事件，上訴人對於中華民國108年5月20日臺灣臺北地方法院第一審判決（107年度訴字第1381號），提起一部上訴，並為訴之追加，本院於108年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、上訴人提起上訴後，被上訴人之法定代理人變更為周任明，有臺北市府都市發展局民國108年1月25日北市都建字第1076050852號函可稽（見本院卷第85至87頁），茲據其聲明承受訴訟（本院卷第77頁），尚無不合，先予敘明。
- 二、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人於原審主張其為被上訴人與訴外人吉陽科技服務有限公司（下稱吉陽公司）所訂電梯設備材料買賣安裝合約書（下稱系爭合約）之連帶保證人，代被上訴人給付吉陽公司系爭合約價款新臺幣（下同）115萬5,000元（於本院減縮為111萬7,500元）

01 後，依民法第749 條規定向被上訴人求償等情。上訴人提起
02 上訴後，就此部分追加依民法第176 條第1 項、第179 條規
03 定而為請求，經核均係基於上訴人依系爭合約支付吉陽公司
04 111 萬7,500 元之同一基礎事實，合於上開規定，雖未經被
05 上訴人同意，上訴人所為追加仍應准許。至上訴人追加被告
06 及備位聲明之部分，本院另以裁定駁回之，併此敘明。

07 貳、實體方面：

08 一、上訴人主張：伊在華泰西門大廈社區（即門牌號碼臺北市○
09 ○區○○街0 段00○00號，下稱華泰大廈）之00號2 、3 樓
10 經營「CHEERS HOTEL慶爾喜旅館－長沙館」。被上訴人前任
11 主任委員訴外人顧軒庭代表被上訴人，邀同伊為連帶保證
12 人，於民國104 年9 月3 日與吉陽公司訂立系爭合約，約定
13 由被上訴人以含稅總價115 萬5,000 元，向吉陽公司購買如
14 原判決附表所示之無障礙電梯1 台（下稱系爭電梯），將華
15 泰大廈原後座電梯改為系爭電梯。吉陽公司履行完畢系爭合
16 約，被上訴人拒不付款，吉陽公司遂依連帶保證之約定向伊
17 求償，伊已代被上訴人給付111 萬7,500 元（下稱電梯價
18 款）。又系爭電梯屬華泰大廈之共用設施，由被上訴人負責
19 管理維護。伊於107年3月支出4,200 元（下稱檢查費用），
20 委託訴外人三洋電梯股份有限公司（下稱三洋公司）為系爭
21 電梯辦理年度安全檢查、申請電梯許可證，被上訴人無法律
22 上原因受有減免支出系爭電梯管理維護費用之利益，致伊受
23 有損害。爰就電梯價款111 萬7,500 元部分依民法第749 條
24 規定、檢查費用4,200 元部分依民法第179 條規定，提起本
25 件訴訟等情（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起
26 一部上訴，並就電梯價款111 萬7,500 元部分，追加依民法
27 第176 條第1 項、第179 條規定而為請求，至其未上訴部分
28 則告確定，非屬本院審判範圍）。上訴聲明：(一)、原判決關
29 於駁回後開第2 項之訴部分廢棄。(二)、被上訴人應給付上訴
30 人112 萬1,700 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
31 止，按週年利率百分之5 計算之利息。

01 二、被上訴人則以：依華泰大廈之住戶規約第3 條第3 款第(二)
02 目、第12條規定，工程金額10萬元以上之重大修繕或改良應
03 經區分所有權人會議決議。惟系爭合約總價115 萬5,000
04 元，顯屬重大改良。區分所有權人會議並未事前決議同意，
05 亦未事後追認，故主任委員顧軒庭無代表伊與吉陽公司簽訂
06 系爭合約之權限。上訴人實際負責人張雅婷為華泰大廈之00
07 號3樓之1 區分所有權人，明知上開規約內容，自無表見代
08 理之情形，系爭合約對伊不生效力。又吉陽公司係收取張雅
09 婷繳付之111 萬7,500 元，足見系爭合約為張雅婷向吉陽公
10 司採購系爭電梯，與兩造無涉。況華泰大廈設有3 座電梯，
11 前方2 座電梯正常運轉，早於99年8 月20日決議自同年9 月
12 起，後座電梯之維修保養費用均由特定10樓住戶負擔。上訴
13 人改良系爭電梯及支出檢查費用，對於華泰大廈區分所有權
14 人並無利益，反而不能收取租金及須負擔維修保養費用，致
15 伊受有損害，與不當得利、無因管理之要件不符。實則系爭
16 電梯係純為上訴人經營旅館業務所必要專用之設施利益，與
17 原有後座電梯修繕無關，依公寓大廈管理條例第10條規定，
18 應由上訴人全部負擔電梯價款及檢查費用等語，資為抗辯。
19 答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

20 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第204 至205 頁）：

21 (一)、顧軒庭（斯時被上訴人之主任委員）蓋用其印章及被上訴人
22 之章，於104 年9 月3 日以被上訴人名義（即甲方）與吉陽
23 公司（即乙方，由經理人賴志銘到場簽約）簽訂系爭合約，
24 約定以買賣、安裝總價115 萬5,000 元（含稅），向吉陽公
25 司購買系爭電梯，安裝在華泰大廈內，並由上訴人（由張雅
26 婷到場簽約）擔任甲方連帶保證人。

27 (二)、上訴人在華泰大廈之00號2 、3 樓經營「CHEERS HOTEL慶爾
28 喜旅館—長沙館」。

29 (三)、系爭電梯已安裝完畢，曾供前項旅館使用，現因被上訴人關
30 閉電源而未開放使用。

31 (四)、華泰大廈共有3 座電梯，前方有2 座電梯，系爭電梯屬於後

座電梯。

(五)、吉陽公司已受領電梯價款111 萬7,500 元（明細如原審卷第249 頁之附表1 所載）。

(六)、張雅婷為華泰大廈之00號3 樓之1 之區分所有權人，亦為上訴人登記負責人王美鐘之女。

(七)、三洋公司曾於107 年3 月間為系爭電梯進行年度安全檢查，已受領4,200 元檢查費用。

(八)、華泰大廈98年12月19日制訂之住戶規約第3 條第3 款第(二)目規定重大修繕或改良應經區分所有權人會議決議，第12條規定上開所稱重大修繕或改良係指工程金額達10萬元以上。

四、兩造爭點及法院之判斷：

上訴人主張其已支付電梯價款111 萬7,500 元及檢查費用4,200 元，應由被上訴人返還等情，則為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。是以兩造爭點厥為：(一)、顧軒庭有無代表被上訴人與吉陽公司簽訂系爭合約之權限？如無，有無表見代理之適用？(二)、電梯價款111 萬7,500 元係由何人支付吉陽公司？(三)、檢查費用4,200 元係由何人支付三洋公司？(四)、上訴人依民法第176 條第1 項、第179 條、第749 條規定請求被上訴人給付111 萬7,500 元有無理由？(五)、上訴人依民法第179 條規定請求被上訴人給付4,200 元有無理由？茲析述如下：

(一)、電梯價款111 萬7,500 元部分：

1.按保證人向債權人為清償後，於其清償之限度內，承受債權人對於主債務人之債權。但不得有害於債權人之利益，民法第749 條固有明文。然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 項規定甚明。而所謂無代理權人，不僅指代理權全不存在者而言，有代理權而逾越其範圍者，亦包含在內。故代理人逾越代理權所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。查依華泰大廈之住戶規約第3 條第3 款第(二)目、第12條規定可知，工程金額10萬元以上之重大修繕或改良，

01 應經區分所有權人會議決議（參兩造不爭執之事項(八)）。故
02 顧軒庭代表被上訴人簽署含稅總價115 萬5,000 元之系爭合
03 約（參兩造不爭執之事項(一)），自應事前得華泰大廈區分所
04 有權人會議決議事前同意，或至少決議事後追認。然被上訴
05 人拒絕承認系爭合約之效力（見原審卷第99頁），上訴人亦
06 未能舉證證明系爭合約之簽訂曾得華泰大廈區分所有權人會
07 議決議事前同意或事後追認，揆諸前揭說明及法條規定，自
08 堪認顧軒庭所簽系爭合約對於本人即被上訴人不生效力。故
09 上訴人依系爭合約及民法第749 條規定，請求被上訴人給付
10 111 萬7,500 元，難認有據。

11 2.又按代理權之限制及撤回，不得以之對抗善意第三人。但第
12 三人因過失而不知其事實者，不在此限；由自己之行為表示
13 以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之
14 表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無
15 代理權或可得而知者，不在此限，民法第107 條、第169 條
16 分別定有明文。上訴人雖主張其簽訂系爭合約時不知華泰大
17 廈上開規約規定云云。然上訴人已自承其實際負責人為張雅
18 婷（見本院卷第129 、130 、193 頁），且張雅婷實際到場
19 簽署系爭合約（參兩造不爭執之事項(一)），並為華泰大廈之
20 區分所有權人（參兩造不爭執之事項(六)），對於華泰大廈之
21 規約內容（參兩造不爭執之事項(八)），自不得諉為不知，難
22 認係民法第107 條規定所稱之善意第三人。上訴人又主張本
23 件應有表見代理之適用云云。惟民法第169 條關於表見代理
24 之規定，惟意定代理始有適用，若代表或法定代理則無適用
25 該規定餘地。依前述可知，顧軒庭斯時為主任委員而為被上
26 訴人之法定代理人，代表被上訴人簽訂系爭合約，當無表見
27 代理之適用。縱有其適用，上訴人亦未舉證證明被上訴人有
28 何「由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為
29 其代理人而不為反對之表示」之情形。遑論上訴人之實際負
30 責人張雅婷為華泰大廈之區分所有權人，可得而知顧軒庭之
31 代理權受限制（參兩造不爭執之事項(八)），業如前述，仍不

01 得主張民法第169 條規定之表見代理，無令被上訴人負授權
02 人責任之餘地。故上訴人依系爭合約及民法第169 條規定，
03 請求被上訴人給付111 萬7,500 元，亦非有據。

04 3.再按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之
05 意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務
06 ，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息
07 ，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第176 條第
08 1 項定有明文。上訴人依上開規定請求被上訴人償還電梯價
09 款111 萬7,500 元，自應舉證證明支付電梯價款有利於本人
10 （即華泰大廈區分所有權人）且不違反本人明示或可得推知
11 之意思。然查，華泰大廈前有2 座電梯（參兩造不爭執之事
12 項(四)），且後座電梯原由10樓金麗麗旅店租用，此觀華泰大
13 廈第1 屆管理委員會99年8 月20日會議紀錄甚明（見原審卷
14 第111 頁），另系爭電梯安裝後現未開放使用（參兩造不爭
15 執之事項(三)），綜觀上情已難遽認華泰大廈區分所有權人有
16 使用系爭電梯之必要或利益。上訴人迄今亦未舉證證明系爭
17 合約之簽訂曾得區分所有權人會議決議事前同意或事後追
18 認，自不能認為與本人明示或可得推知之意思相符。上訴人
19 雖主張區分所有權人已決議同意價購系爭電梯一事，並提出
20 華泰大廈106 年第2 次區分所有權人會議紀錄為憑（見原審
21 卷第247 頁）。惟細繹上開會議決議內容為「授權管委會40
22 萬以下收回後電梯所有權及設備使用權」，足見40萬元以下
23 之對價取得系爭電梯所有權與使用權，方為華泰大廈區分所
24 有權人之完整意思，反之如以超過40萬元之對價取得，則違
25 反本人之意思。又上訴人於原審陳稱「如果不需要增加管理
26 費，大家還是同意開放，但如果要增加管理費，大家就不同
27 意開放，目前因為大家不願意增加管理費，所以沒有開放」
28 等語（見原審卷第118 頁），亦應作相同之解釋，亦即不增
29 加管理費即可使用系爭電梯，方符華泰大廈區分所有權人之
30 完整意思，反之如欲增加管理費，則有違本人之意思。易言
31 之，有無違反本人明示或可得推知之意思，不能單以華泰大

廈區分所有權人是否事後同意取得系爭電梯所有權或使用權，而應整體觀察取得系爭電梯所有權或使用權所附加之條件、對價而合併判斷。縱依前述華泰大廈區分所有權人曾同意附條件取得系爭電梯所有權或使用權，然因所附加之條件（即40萬元以下價購或不增加管理費）無法成就，仍不能認為簽訂系爭合約訂購、安裝系爭電梯不違反本人明示或可得推知之意思。上訴人未舉證證明簽訂系爭合約訂購、安裝系爭電梯，不違反本人明示或可得推知之意思，自與民法第176條第1項規定之要件不合。故上訴人依民法第176條第1項規定請求被上訴人給付111萬7,500元，並無所據。

4.另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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。然如係強迫得利，實質上違背受益人之意思，或不合於受益人之計畫，自不得主張不當得利請求權。本件上訴人實際負責人即到場簽訂系爭契約且為華泰大廈區分所有權人之張雅婷，與被上訴人斯時主任委員顧軒庭，對於不爭執之事項(八)所載之規約內容，均不得諉為不知，卻仍執意與吉陽公司簽訂系爭合約，訂購、安裝系爭電梯（即改良後座電梯）。然華泰大廈前有2座電梯，後座電梯原由10樓金麗麗旅店租用，系爭電梯安裝後現未開放使用等節，均如前述，可見簽訂系爭合約訂購、安裝系爭電梯不合於華泰大廈區分所有權人之計畫，且與華泰大廈區分所有權人明示或可得而知之意思（含取得之對價條件）相違，亦經本院析述如前，自堪認華泰大廈區分所有權人或被上訴人對於簽訂系爭合約及訂購、安裝系爭電梯，並無所受利益可言，自與民法第179條規定之要件不合。故上訴人依民法第179條規定請求被上訴人給付111萬7,500元，仍無所據。

(二)、檢查費用4,200元部分：

上訴人雖依民法第179條規定，請求被上訴人返還檢查費用4,200元。然查，簽訂系爭合約及訂購、安裝系爭電梯，不合於華泰大廈區分所有權人之計畫，且與華泰大廈區分所有

01 權人明示或可得而知之意思（含取得之對價條件）相違等
02 節，均如前述，自難認系爭電梯實質增益於華泰大廈區分所
03 有權人或被上訴人。是因系爭電梯安裝後所增加應支出而未
04 支出之檢查費用4,200 元，亦不能認為屬華泰大廈區分所有
05 權人或被上訴人之所受利益，而與民法第179 條規定之要件
06 不符。故上訴人依民法第179 條規定請求被上訴人給付4,20
07 0元，當非可採。

08 五、綜上所述，上訴人依民法第749 條、第179 條規定，請求被
09 上訴人給付112 萬1,700 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
10 清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為無理由，不
11 應准許。原審就上開不應准許部分為上訴人敗訴之判決，並
12 駁回假執行之聲請，經核於法尚無不合。上訴論旨猶執前
13 詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，非有理由，應
14 駁回其上訴。又上訴人就電梯價款111 萬7,500 元部分，於
15 本院追加依民法第176 條第1 項、第179 條規定而為請求，
16 亦為無理由，應併予駁回之。

17 六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本
18 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘
19 明。

20 參、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
21 第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

22 中 華 民 國 108 年 12 月 24 日

23 民事第十八庭

24 審判長法 官 吳青蓉

25 法 官 周美雲

26 法 官 賴彥魁

27 正本係照原本作成。

28 不得上訴。

29 中 華 民 國 108 年 12 月 24 日

30 書記官 高瑞君