臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第1320號

上　訴　人　大鵬華城管理委員會

000000000000000000

法定代理人　高銘壯

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　陳建勳律師

　　林靜怡律師

參　加　人　黃適欽

被　上訴人　台灣通力電梯股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　姜威

訴訟代理人　吳仲立律師

參　加　人　黃建昌

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年8月27日臺灣臺北地方法院108年度建字第286號第一審判決提起上訴，本院於110年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

參加人黃適欽參加訴訟費用由參加人黃適欽負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。民事訴訟法第58條第1 項定有明文。查參加人黃適欽（下稱其姓名）為大鵬華城社區之區分所有權人，此有土地所有權狀、建物所有權狀在卷可憑（見原審卷一第449頁），堪認其就被上訴人得否向上訴

人請求損害賠償，應有法律上之利害關係，是其為輔助上訴人而聲請參加訴訟（見本院卷第241-250頁），於法尚無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：上訴人於民國107年7月間就「大鵬華城換新電梯工程採購案」（下稱系爭工程）進行招標，並於107年7月26日開標，宣布被上訴人以新臺幣（下同）4,950萬元得標，上訴人並於107年8月8日，由當時之法定代理人即參加人黃建昌（下稱其姓名）代表其與被上訴人簽訂「大鵬華城換新電梯工程採購案契約」（下稱系爭契約）。詎上訴人並未依約給付契約總額30%之預付款，並發函終止系爭契約，致被上訴人受有損害。爰依民法第511條但書規定，請求上訴人給付被上訴人1,039,500元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年9月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：依大鵬華城社區(下稱系爭社區)規約第12條、第13條、系爭社區共用部分及約定共用部分修繕辦法（下稱共用部分修繕辦法）第8條、公寓大廈管理條例第11條第1項、第29條第2項、第36條第2款之規定，黃建昌未經系爭社區區分所有權人會議（下稱區權人會議）之決議或授權，應無權代表上訴人與被上訴人簽訂系爭契約，又系爭社區106年4月15日區權人會議之決議內容，僅授權黃建昌就系爭工程進行招標，並未授權其簽訂契約，且被上訴人亦知悉上訴人就系爭契約之簽訂，仍有爭議，顯非善意第三人，是黃建昌代表上訴人簽訂系爭契約，自屬無權代表，對上訴人不生效力；縱認系爭契約已有效成立，惟被上訴人既未舉證其在簽約後，已有準備履約之計畫，且依通常情形，或依已定計畫、設備或其他特別情事，有可取得利益之客觀確定性，其主張受有預期利益之損失，自屬無據等語，資為抗辯。

三、參加人部分：

㈠黃適欽為輔助上訴人參加訴訟，除陳述與上訴人前述主張相

同外，另陳稱：被上訴人於簽約前，即已知悉社區住戶對於簽約之事多所爭議，自非屬善意第三人，其明知此情，仍與上訴人簽訂系爭契約，顯有違誠信原則等語。

㈡黃建昌為輔助被上訴人參加訴訟，除陳述與被上訴人前述主張相同外，另陳稱：其係依據106年4月15日區權人會議之決議內容，辦理公開招標及簽約事宜，且上訴人自設立以來，對於主任委員及監察委員執行區權人會議決議事項而對外簽訂契約之情形，從無必須另經區權人會議決議或管理委員會（下稱管委會）內部會議討論授權之前例，其亦未曾收受任何書面之異議書，是系爭契約應屬有效等語。

四、原審就被上訴人前開請求，為其勝訴之判決。上訴人不服，提起上訴，聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（原判決關於駁回被上訴人逾上開請求部分，未據其不服提起上訴，已告確定）。

五、兩造不爭執事項（見本院卷第111-112頁）：

㈠上訴人於107年7月間就系爭工程進行招標，經被上訴人參與投標，並交付金額為275萬元之即期支票作為押標金。上訴人於107年7月26日開標日，宣布被上訴人得標，並於107年7月30日以決標通知書通知上訴人以4,950萬元得標，經被上訴人於同日收受。

㈡上訴人當時之法定代理人黃建昌代表上訴人與被上訴人於107年8月8日簽訂系爭契約，約定由被上訴人為上訴人施作系爭工程，契約總價為4,950萬元。

㈢系爭社區於107年8月16日召開第二次臨時區權人會議，決議終止與被上訴人間之系爭契約，嗣上訴人於108年5月30日發函終止系爭契約，經被上訴人於同年6月3日收受。上訴人已於108年9月28日退押標金275萬元予被上訴人。

六、本件爭執要點（見本院卷第112頁）：

㈠系爭契約是否已有效成立？

1.按公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主

任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第29條第2項定有明定。又系爭社區規約第12條規定：「一、主任委員對外代表管委員，並依管委會決議執行『公寓大廈管理條例』第三十六條及本規約規定之事項。…七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管委會之決議；為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務」，另系爭社區管理委員會各委員暨工作人員職掌第2點則明定：「主任委員除對外代表本華城，對內執行公寓大廈管理條例第三十四條與本華城規約規定之事項外，並綜理本華城暨管理委員會決議之一切事項，另掌理下列各事務：㈣代表本華城簽訂有關管理委任契約、採購契約、修繕合約及共用部分出租（借）等之契約」，此有系爭社區規約及管理委員會各委員暨工作人員職掌附卷可佐(見原審卷二第151、152、161頁)。據此，上訴人之主任委員依法應有對外代表上訴人之權，然其代表權之行使，仍需受區權人會議、管委會決議及規約之規範及限制。

2.經查，系爭社區就電梯維修或更新相關事宜，業於106年4月15日召開區權人會議進行討論，並作成：「第四案：有關本華城電梯處理方案之討論…主席宣布本案以279票贊成換新電梯（分期付款），並同意：1.公共基金統籌運用支應更換電梯及重大需求。2.指定國內電梯大廠（中華民國電梯協會甲五類廠商）為招標對象。3.管理費項下修繕結餘款逐年撥入公共基金等語」之決議，此後，並由上訴人成立電梯更新專案小組，陸續於各次管委會會議中，就更新電梯相關事項提出報告，及就投標須知、契約、規格、施工規範、招標文件等內容進行討論並作成決議，最後經管委會於107年7月3日會議中，決議就招標文件錯別字及名稱不一致之處修正後，進行公開招標等情，有106年4月15日區權人會議會議紀錄及系爭社區106年4月20日至107年7月3日間管委會會議紀

錄附卷可參（見原審卷二第267-330頁），足見系爭社區確已經106年4月15日區權人會議決議將社區電梯全面更新，並明定需以國內電梯大廠（中華民國電梯協會甲五類廠商）為招標對象，而授權由上訴人負責執行甚明。且上訴人既不否認106年4月15日區權人會議已決議由上訴人就系爭工程辦理招標作業，而辦理招標之目的即在透過招標及投標、開標、決標等程序，決定締約之對象、金額等，並進而與得標者締結契約，則106年4月15日區權人會議之決議內容，除同意就社區電梯進行更新外，亦有一併授權管委會進行相關招標作業及後續簽約事宜，以執行上開決議事項之意，應堪認定。是以，被上訴人主張黃建昌係依據區權人會議、管委會之決議，及招標之結果，代表上訴人與被上訴人簽訂系爭契約，洵屬可採。上訴人以106年4月15日區權人會議會議紀錄僅記載「招標」，未提及「簽約」，辯稱黃建昌須另行取得區權人會議之決議授權，始得簽訂系爭契約云云，則難認可取。

3. 上訴人又辯稱：依共用部分修繕辦法第7條之規定，黃建昌於簽訂系爭契約前，應公告1週徵求住戶意見，如無異議，始得簽約，且決標通知書亦有相同之記載，而黃建昌及被上訴人至遲於107年8月3日均已知有住戶表示異議，竟仍於同年8月8日簽訂系爭契約，顯見被上訴人應知悉黃建昌欠缺代表權，自非善意第三人云云。然查：

⑴共用部分修繕辦法第7條固規定：「授權管委會擬定招商修繕之合約，必要時得聘請律師、建築師等相關專業人士協助訂約，並公告一週徵求住戶意見，若住戶無異議則依約簽訂，若住戶有意見經溝通無效時，則由管委會開會決議後執行。」，此有共用部分修繕辦法附卷可考（見原審卷二第177-178頁），然觀諸該辦法第2條、第4條所定：「共用部分及約定共用部分（以下簡稱共用部分）需修繕時，由管理委員會（以下簡稱管委會）先行招商修繕，以維共用部分之完善，同時清查上開損壞，若係可歸責於區分所有權人、住戶或渠等委任人所造成之損壞，由損壞者負擔修繕費用。」、

「辦理共用部分修繕時，應由管委會指派管理公司現場主管或總幹事負責招商詢價，有關經費動用權則依據『大鵬華城各項費用之收繳、支付辦法』辦理。」，可知此辦法適用之範圍，應係針對系爭社區共用部分及約定共用部分之「一般修繕」，而非共用部分之拆除、重大修繕或改良等情形甚明。是系爭工程既已涉及系爭社區電梯之全面更新，非僅屬共用部分之一般修繕，並係經區權人會議決議通過，而非逕由管委會招商修繕，自無上開共用部分修繕辦法之適用。

⑵再查，上訴人製作之107年7月30日決標通知書中，雖載有：「…俟本案契約書於107年7月27日起公告1週徵求住戶意見，若住戶無異議即與貴公司簽訂契約，簽約日期另函通知」等語，此有上述決標通知書存卷可佐（見原審卷一第39頁），惟「公告1週徵求住戶意見」之作法，乃黃建昌依循過往慣例所為，並非系爭社區規約或相關決議、辦法所明定之必要程序，此業據黃建昌陳明在卷（見本院卷第84頁）；且因系爭工程並非共用部分之一般修繕，故無共用部分修繕辦法第7條規定之適用，亦如前述；而上訴人復無法提出其他證據，以證明依系爭社區區權人會議、管委會之決議，或規約及其他相關辦法之規定，有何針對系爭工程於辦理招標並決標後，尚須公告1週徵求住戶意見，且如有任一住戶提出異議，主任委員即不得代表上訴人與得標廠商簽約之限制，自無從認定黃建昌之代表權有前揭限制存在。且上開決標通知書雖載有「若住戶無異議即與貴公司簽訂契約」，然尚不得據此反面推認其即有「倘任一住戶表示異議即不得簽訂契約」之意，蓋系爭工程乃經系爭社區區權人會議決議通過，交由上訴人負責執行招標、簽約等事宜，並經上訴人成立電梯更新專案小組，陸續於各次管委會會議中，就更新電梯相關事宜進行討論並作成決議後，始進行公開招標，前已詳述，則就前述招標及決標之結果，縱為求謹慎周延，而有徵求住戶意見之舉，亦非當然賦予個別住戶得任意否決或阻止上訴人依決標結果與得標廠商簽約之權，否則，無異得以

單一住戶之意見，推翻區權人會議及管委會之多數決議，自非允洽。是以，上訴人以前揭決標通知書之記載內容，主張倘有住戶於公告期間提出異議，黃建昌即不得代表上訴人與被上訴人簽約云云，亦難認可採。

4.綜上所述，黃建昌既時任上訴人之主任委員，依法有代表上訴人對外簽署契約之權，且係依據系爭社區區權人會議決議、管委會決議，及辦理招標及決標之結果，代表上訴人與被上訴人簽訂系爭契約，自屬有權代表，且無違反代表權限制之情事甚明。從而，系爭契約應已有效成立，上訴人辯稱黃建昌為無權代表，故系爭契約對上訴人應不生效力云云，尚非可採。

㈡被上訴人得否依民法第511條但書規定，請求上訴人負損害賠償之責？得請求之金額為若干？

1.按工作未完成前，定作人得隨時終止契約。但應賠償承攬人因契約終止而生之損害，民法第511條定有明文。查，上訴人於兩造簽訂系爭契約後，系爭工程尚未開始施作前，即以系爭社區區權人會議業已決議終止系爭契約為由，於108年5月30日以鵬管函字第108095號函通知被上訴人終止系爭契約，經被上訴人於同年6月3日收受等情，有上開函文附卷可憑（見原審卷一第231頁），且為兩造所不爭執，是系爭契約業經上訴人任意片面終止，應堪認定。則揆諸前揭規定，被上訴人自得請求上訴人賠償其因終止契約所生之損害。

2.再按，損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應填補債權人所受損害與所失利益。而依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，為民法第216條所明定。凡依外部客觀情事觀之，足認其已有取得利益之可能，因責任原因事實之發生，致不能取得者，即為所失之利益，應由債務人賠償，不以確實可取得之利益為限(最高法院105年度台上字第2242號判決意旨參照)。是以，被上訴人主張其因上訴人終止系爭契約所受之損害，應包含其依系爭契約應可取得之預期利益，亦為可

採。經查，被上訴人係經營電梯安裝維修等事業之公司，則其參與系爭工程之投標，並於得標後與上訴人簽訂系爭契約，自係以獲取利潤為目的甚明，則依一般情形，應堪認被上訴人確有因系爭契約之履行而取得利益之可能。且查，依財政部公布之107年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準，有關電梯裝修工程之同業利潤淨利率為10%，此有107年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準在卷可參(見原審卷一第246頁)，以系爭契約總承攬報酬4,950萬元計算，其利潤金額可達495萬元；復參以系爭契約所附詳細價目表(標單)，亦載明廠商利潤為2,219,532元(見本院卷第105、106頁)，堪認依被上訴人投標時之計畫及評估，其承攬系爭工程所得獲取之利潤金額應可達2,219,532元，則被上訴人主張其因上訴人終止系爭契約，受有預期利益之損害，並請求上訴人賠償1,039,500元，自屬有據，應予准許。至上訴人雖稱其尚未支付預付款予被上訴人，被上訴人應無從安排履約之計畫云云，然上訴人有無依約支付預付款，與被上訴人依既定之計劃及系爭契約內容，是否本可取得相當之預期利益無關，是上訴人以此為由，否認被上訴人受有預期利益之損害，自不足採。

3. 上訴人復稱被上訴人在簽訂系爭契約前，即知悉部分住戶質疑招標結果並提出異議，卻仍執意簽署系爭契約，再於上訴人終止契約後，向上訴人求償，顯有違誠信原則云云，並提出照片、律師函等為證（見原審卷二第357頁、本院卷第255-257頁），然關於系爭社區之更新電梯事宜，乃經106年4月15日區權人會議決議，並歷經上訴人多次開會討論及作成決議後，始於107年7月間辦理公開招標，前已詳述，則縱認系爭社區中之部分住戶對於決標結果及系爭契約之簽訂存有不同意見，在未經區權人會議或管委會決議暫緩簽約前，仍難認黃建昌有何不得代表上訴人簽約，或被上訴人應拒絕與上訴人簽約之情事及必要；且被上訴人於上訴人發函終止系爭契約後，依民法第511條但書之規定，請求上訴人賠償其因

契約終止而生之損害，亦屬依法行使權利，自難遽認其有何違反誠信原則之情事。是上訴人前開抗辯，亦非可取。

七、綜上所述，被上訴人依民法第511條但書之規定，請求上訴人給付1,039,500元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年9月25日（見原審卷一第311頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，於法有據，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第86條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　20　　日

民事第二十庭

審判長法　官　周祖民

法　官　鄭威莉

法　官　馬傲霜

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　20　　日

書記官　崔青菁