

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第88號

上訴人 大溪山莊住戶管理委員會

法定代理人 陳信成

訴訟代理人 田俊賢律師

趙政揚律師

林永頌律師

沈巧元律師

被上訴人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

訴訟代理人 陳佩琪律師

林欣諺律師

參加人 中興保全科技股份有限公司

法定代理人 林建涵

訴訟代理人 傅文民律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國109年11月4日臺灣桃園地方法院108年度重訴字第516號第一審判決提起上訴，本院於114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決(除確定部分外)廢棄。

二、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。

三、第一(除確定部分外)、二審之訴訟費用均由被上訴人負擔；參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國107年5月27日簽立租賃契約(下稱系爭租約)，由上訴人向伊承租參加人所架設之安防系統工程及設備一批(下稱系爭系統)，約定租期36個月，每月租金新

01 臺幣（下同）42萬5,000元。上訴人自108年1月16日起應依約
02 給付租金，卻未為之，經伊定期催告仍拒未履行，伊於108年6
03 月21日終止租約等語，爰依系爭租約第10條第1款約定，求為
04 命上訴人給付1,530萬元，並加計自108年1月16日起算法定遲
05 延利息之判決（原審為被上訴人勝訴判決，上訴人不服，提起
06 上訴；另被上訴人於原審依同約第12條第2項請求部分，於本
07 院陳明不再主張〈本院卷五第130頁〉，其餘未繫屬本院者，
08 不予贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

09 二上訴人則以：建置系爭系統屬於大溪山莊社區（下稱系爭社
10 區）共用部分之重大修繕或改良，依公寓大廈管理條例（下稱
11 管理條例）第11條第1條規定，伊應依區分所有權人會議（下
12 稱區權會）決議為之，方有法定代表權。系爭社區區權會僅議
13 決准伊於800萬元以內建置系爭系統，伊前任主任委員（下稱
14 主委）陳梅堂卻代表伊以3年合計1,530萬元（即42萬5,000×3
15 6），與被上訴人簽立系爭租約，此為無權代表，嗣107年12月2
16 3日區權會（下稱107年區權會）否決追加預算，已拒絕承認，
17 自不生效力，且上情無民法第107條之適用。系爭契約縱為有
18 效，系爭系統因有重大瑕疵未修補且未完成驗收，伊於108年6
19 月19日已據此解除契約，被上訴人亦無權請求給付租金。否
20 則，該遲付之租金未達全部租額1/5，仍不得為全部之請求等
21 語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決（除確定部分外）廢棄。
22 (二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

23 三經查，系爭社區於106年12月23日召開區權會（下稱106年區權
24 會），決議上訴人之經費支出上限由200萬元調增為300萬元，
25 及就系爭系統建置編列特別預算，授權上訴人於800萬元內審
26 核執行；上訴人於107年5月6日管理委員會（下稱管委會）會
27 議決議由參加人承作系爭系統（下稱107年管委會議），嗣兩
28 造與供應商即參加人於同年月27日共同簽立系爭租約及大溪山
29 莊案「租金支付方式」三方協議書（下稱系爭三方協議），及
30 由上訴人與參加人簽立（附約）安防系統契約（下稱系爭安防
31 契約），以及由被上訴人與參加人簽立大溪山莊案「扣款支付

01 方式」協議書（下稱系爭扣款協議）等事實，為兩造所不爭執
02 （本院卷四第418至419、422頁），並有該區權會會議記錄及
03 各契約在卷可稽（簡字卷第25至71頁、原審卷一第93至101、3
04 41至371頁），堪認屬實。

05 四本院之判斷：

06 (一)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
07 認，對於本人不生效力，民法第170條第1項定有明文。是代理
08 人於代理權範圍內所為之法律行為，效果始歸於本人；如逾越
09 代理權範圍，應為無權代理。代理權之範圍，因法定代理或意
10 定代理而不同。前者，依法律之規定，後者，則依本人之授權
11 行為定之。而代表與代理固不相同，惟解釋上應類推適用關於
12 代理之規定。次按公寓大廈成立管委會者，應由管理委員互推
13 1人為主委，主委對外代表管委會；主委、管理委員之選任、
14 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
15 定，依區權會決議，但規約另有規定者，從其規定，為管理條
16 例第29條第2項所明定。是公寓大廈管委會之主委，依法固有
17 對外代表管委會之權，然其代表權仍應受區權會決議及規約之
18 限制，倘其代表管委會所為之法律行為，逾越區權會決議及規
19 約之授權範圍者，當屬無權代表，應類推適用關於無權代理之
20 規定；且前述無權限之行為，不問第三人是否善意，非經區權
21 會承認，不能發生效力。

22 (二)經查：

23 1.管理條例第11條規定，共用部分及其相關設施之拆除、重大修
24 繕或改良，應依區權會決議為之；前項費用，由公共基金支付
25 或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。又大溪山莊
26 住戶規約（下稱系爭規約）第22條第2項規定：「主委對內綜
27 理會務，對外代表管委會」、第25條第1項第8款及第2項規
28 定：「管委會之職務如下：…八本山莊所有權人會議決議事項
29 之執行」、「管委會執行職務應依照法令、本規約及區權會之
30 決議」（本院卷一第80頁），足見管委會或其主委就管理條例
31 第11條規定之重大修繕或改良，對外代表系爭社區全體住戶或

01 上訴人行使職權時，應依規約或區權會之決議為之。又系爭規
02 約第17條第2項另規定：「本基金（指公共基金）…由管委會
03 負責保管、支出及運用，其支出及運用，除本規約另有規定
04 外，應依區權會之決議為之」、第18條第1項第1款、第5款規
05 定：「本基金之支出以左列各項為限：一、本山莊共用部份及約
06 定共用部份之修繕、管理、維護等費用；…。五、共用部份及約
07 定共用部份之修繕、維護費用，管委會得依下列規定限額統籌
08 辦理：(一)1萬元以下者，由主委核定行之。(二)1萬元以上10萬元
09 以下者，由相關科目執掌委員會簽並經主委核定行之。(三)10萬
10 元已上至200萬元以下者，需提報管委會議由全體管理委員2/3
11 已上表決通過行之。(四)同一案支出款項超出300萬元以上者，
12 需經區權會同意行之。」（本院卷一第77頁）。

13 2. 準此，系爭系統建置案之經費既超過300萬元，且系爭規約第1
14 8條第1項第5款明定以「同一案」計算，該建置案經106年區權
15 會決議以編列特別預算方式為之，並授權上訴人於800萬元以
16 內審核執行。其性質當屬共用部分之重大修繕或改良，上訴人
17 與其主委均應依該決議之內容（含授權額度）執行，否則即難
18 認為有權代表；且區權人會議之決議，效力乃高於管委會之決
19 議，二者如有抵觸，當以前者定之，無從由後者取代。再者，
20 系爭租約於簽約時即議定其3年總額為1,530萬元，非於原授權
21 額度辦理簽約後，始因他故需辦理預算追加，而具有整體性，
22 難謂該建置案業經106年區權會決議通過，事後僅需就追加部
23 分另召開區權會進行表決。被上訴人主張上開建置案非共用部
24 分之重大修繕或改良，其每年費用僅510萬元（即42萬5,000×1
25 2），加上每年可動支之300萬元，未逾106年區權會決議之限
26 額，及107年管委會會議已決議由參加人承作系爭系統，應屬
27 有權代表云云，依前說明，均無可取。從而，陳梅堂於前開
28 時、地代表上訴人以總額1,530萬元與被上訴人簽立系爭租
29 約，屬無權代表所為之法律行為，此由陳梅堂事後於107年區
30 權會提案追加預算遭決議否決後，當場表明願承擔責任而請辭
31 主委，亦可為證（本院卷一第101至102頁）。是107年區權會

01 既否決辦理追加（即變更限額），顯已拒絕承認系爭契約，該
02 契約自不生效力。

03 3.被上訴人雖主張伊就系爭系統建置曾於系爭社區舉行公聽會，
04 且該社區line群組有公布上訴人會議記錄，住戶應已知悉系爭
05 契約之總額為1,530萬元，而未表示反對；系爭契約性質應屬
06 融資性租賃，其融資利息由參加人吸收，亦有利上訴人之資金
07 運用及配置，而無損失，基於保護交易安全及誠信原則，應承
08 認系爭契約效力云云。然查：

09 (1)依上訴人107年1月至12月間會議紀錄及同年10月20、21日說明
10 會資料（原審卷一第349至371、381至384、657至773頁、本院
11 卷四第183至211、377至381頁、本院卷一第467至469頁），可
12 知，上訴人會議紀錄固曾公告，然內文並無記載系爭租約之詳
13 細內容或金額，遲至107年8月25日上訴人會議，始有管理委員
14 對總經費1,530萬元，與106年區權會授權之一次性經費800萬
15 元不同，提出質疑（原審卷一第687至689頁、本院卷四第193
16 至211頁），無從證明於上開會議記錄公告前，系爭社區住戶
17 已知悉系爭契約之金額超過106年區權會決議之限額。另前揭2
18 次說明會，總計僅有6戶參加（本院卷一第467至469頁），而
19 系爭社區全體住戶約200戶（原審卷一第31至38頁），實難認
20 前開與會戶數有何代表性。

21 (2)又系爭契約縱為融資性租賃，其總額既已超過106年區權會決
22 議授權之限額，縱參加人願吸收融資期間之利息，亦難因此即
23 謂有利於系爭社區全體住戶。佐以被上訴人自陳其於簽約前曾
24 至系爭社區實地訪查，依該社區布告欄張貼上訴人107年4月30
25 日資產負債表及損益表，可知悉上訴人財務體制健全，評估結
26 論系爭社區為桃園市頂級別墅社區，住戶品質佳，管理費收支
27 及存款具水準，具有還款能力，本案為購置監視保全系統之
28 用，資金用途明確，查詢上訴人於中華徵信所、票交所之結果
29 皆為正常等語（原審卷三第12至13頁），並有上訴人107年4月
30 30日資產負債表及損益表（原審卷三第18至20頁）可證，而兩
31 造簽立系爭租約時，系爭社區總資產（含固定資產）計為4,02

01 6萬2,296元（含現金約3,500萬元），系爭契約總額1,530萬
02 元，已占系爭社區總資產將近4成，且建置範圍廣達該社區全
03 區，被上訴人依其契約金額、施作規模及範圍，應可認知此非
04 共用部分之一般修繕或改良，顯達於重大修繕或改良之程度。
05 復參以被上訴人自承此案具有指標性（原審卷三第12頁），其
06 為知名公司，除經營住宅大樓開發租賃等業務，亦轉投資設立
07 社區物業管理、保全等公司，且將設備器材租賃社區使用，有
08 經濟部工商登記公示資料查詢服務、公司網頁資料及相關判決
09 （本院卷一第117至148頁）可參，足認被上訴人對於管理條例
10 與社區規約之規範，應屬熟稔，難以推諉不知系爭系統之建置
11 案，應受管理條例第11條及規約之限制，亦即應經區權會之決
12 議（含授權額度），始得為之。

13 (3)此外，法定代理，係依法律規定而發生之代理權，既非因授權
14 行為而發生，即使有授權事實之表示，亦與法定代理權之發生
15 無關。故民法第169條關於表見代理之規定，唯意定代理始有
16 其適用，此於法定代表之情形，亦同其理。從而，被上訴人主
17 張基於保障交易安全、誠信原則，系爭契約應屬有效云云，委
18 無足採。

19 五綜上所述，系爭租約為無效，被上訴人依該契約第10條第1款
20 約定，請求上訴人給付1,530萬元本息，為無理由，不應准
21 許。從而，原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，即有未洽。
22 上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。

23 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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
25 一論列，附此敘明。

26 七據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

28 民事第七庭

29 審判長法官 林翠華

30 法官 梁夢迪

31 法官 饒金鳳

01 正本係照原本作成。
02 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
03 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
04 （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
05 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
06 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
07 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
08 者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 3 日

10 書記官 陳泰寧