

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第1012號

上訴人 翠峰大廈管理委員會

法定代理人 黃榮慶

訴訟代理人 陳豪杉律師

被上訴人 家美工程有限公司

法定代理人 朱志洋

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國113年3月29日臺灣新北地方法院112年度訴字第1280號第一審判決提起上訴，本院於114年9月24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。

事實及理由

壹、程序部分：

一、上訴人翠峰大廈管理委員會（下稱系爭管委會）之法定代理人於訴訟進行中變更為黃榮慶，有民國113年11月23日翠峰大廈區分所有權人會議紀錄為憑（見本院卷(一)第161頁），並經黃榮慶聲明承受訴訟（見本院卷(一)第219頁），核無不合，應予准許。

二、按當事人不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者、如不許其提出顯失公平者，民事訴訟法第447條第1項但書第3款、第6款分有明文。被上訴人家美工程有限公司（下稱家美公司）於第二審以民事答辯狀提出家美公司依民法第511條但書得向系爭管委會請求損害賠償（見本院卷(二)第149頁），系爭管委會主張該攻擊、防禦方法不得於第二審提出。查，家美公司於第一審、第二審均未委任律師為訴訟代理人，於第一審言詞辯論時經原審法院詢問後，已抗辯就系爭管委會終止系爭契約造成損

01 害至少達新臺幣（下同）52萬5,140元（見原審卷(二)第20
02 頁；第23頁），復於第二審以民事答辯狀調整損害額為82萬
03 1,140元，則家美公司於本院以答辯狀為上開抗辯，核屬對
04 於其第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充，依民事訴訟法
05 第447條第1項但書第3款、第6款規定，應予准許。

06 貳、實體部分：

07 一、系爭管委會主張：

08 系爭管委會前主任委員蔡美雲違反翠峰大廈住戶（業主）規
09 約（下稱系爭規約）第2條、第8條規定，未經區分所有權人
10 決議，擅以翠峰大廈（下稱系爭社區）名義於111年11月16
11 日與家美公司簽訂外牆磁磚及防水修繕工程合約書（下稱系
12 爭契約），約定以工程總價260萬元為報酬，委由家美公司
13 施作翠峰大廈外牆磁磚修繕及防水工程（下稱系爭工程），
14 並於同年12月7日給付家美公司第一期工程款78萬元（系爭
15 工程款）。蔡美雲無權代理系爭管委會與家美公司簽訂系爭
16 契約及給付系爭工程款。家美公司明知翠峰大廈111年度第1
17 次臨時區分所有權人後續會議未作成決議，蔡美雲無權簽訂
18 系爭契約，未經確認即與蔡美雲簽約，非屬善意第三人，系
19 爭管委會亦於112年2月6日寄發存證號碼000032號存證信函
20 （下稱系爭存證信函）向家美公司表明不承認系爭契約，依
21 民法第170條第1項規定，系爭契約對伊不生效力。又家美公
22 司未依臺北市建築物外牆修繕管理要點（下稱系爭要點）第
23 3點、第5點、第7點規定委請開業建築師設計監造，未設置
24 防止物料飛散或墜落之措施、鷹架及護網、帆布、圍籬、警
25 示帶，未向臺北市政府都市發展局申請審查核准施工，其未
26 設置任何防護措施，違反附隨義務，且其無營造業資格，不
27 具承攬系爭工程之資格，給付不符債之本旨，伊得依民法第
28 88條第2項規定，以起訴狀繕本之送達為撤銷系爭契約之意
29 思表示，或依民法第226條、第256條規定解除系爭契約，並
30 依同法第259條規定請求回復原狀或依同法第179條規定請求
31 返還不當得利。縱系爭契約有效，伊於系爭工程完成前業依

01 民法第511條前段規定，以起訴狀繕本之送達為終止系爭契
02 約之意思表示，系爭工程僅施作7日，施作人員3人，以此計
03 算家美公司至多僅完成該工程4.375%至8.75%間，是系爭工
04 程款扣除已完成部分費用後，其餘溢領之工程款應依民法第
05 179條規定予以返還。綜上，系爭契約對伊不生效力，或業
06 經撤銷、解除或終止，家美公司無法律上原因受有工程款78
07 萬元利益，擇一依民法第179條、第259條規定，求為命家美
08 公司給付78萬元本息之判決（原審為系爭管委會敗訴之判
09 決，系爭管委會聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)、
10 原判決廢棄；(二)、上開廢棄部分，家美公司應給付系爭管委
11 會78萬元，及自112年2月18日起至清償日止，按週年利率5%
12 計算之利息。

13 二、家美公司則以：

14 家美公司不知蔡美雲無權代理系爭管委會簽訂系爭契約，亦
15 不知系爭規約內容，依約受領系爭工程款，並無不當得利。
16 系爭工程內容符合家美公司施工項目，所屬員工均經吊籠操
17 作人員安全衛生教育訓練，使用之吊籠亦具每年檢查之合格
18 證，施工前亦有向臺北市勞動檢查處通報施工，無給付不符
19 債之本旨情形。家美公司於111年12月1日至同年月10日進場
20 施工，經系爭管委會阻撓始停止施工，系爭管委會違反系爭
21 契約，不得請求返還定金即系爭工程款。縱認系爭管委會得
22 終止系爭契約，惟系爭工程已完成10%，且伊於111年3月起
23 場勘、估價，與系爭管委會開會、報價、議價等，準備施工
24 材料及設備，另於同年12月12日至現場收回施作機具、於同
25 年月15日、18日修補女兒牆，並均已支付相關材料及人事費
26 用，系爭管委會應依民法第511條後段規定，賠償伊因契約
27 終止所生損害82萬1,140元，伊並以該損害賠償請求權為抵
28 銷系爭管委會之不當得利請求權等語，資為抗辯。並答辯聲
29 明：上訴駁回。

30 三、不爭執事項：(本院卷(二)第182、183頁)

31 (一)、時任系爭管委會主任委員之蔡美雲於111年11月16日以翠峰

大廈名義與家美公司簽立系爭契約，約定以工程總價260萬元委由家美公司施作系爭工程（見原審卷(一)第31至33頁）。

(二)、蔡美雲代理系爭管委會於111年12月7日以匯款方式給付家美公司第1期工程款78萬元，家美公司111年12月間進場施作系爭工程，嗣因翠峰大廈住戶表示異議，於111年12月10日前暫停施作系爭工程。

(三)、系爭管委會委請律師於112年2月6日寄發系爭存證信函予家美公司，主張系爭契約不生效力，請求家美公司返還收受之工程款78萬元，家美公司於同年月8日收受系爭存證信函（見原審卷(一)第39至45頁）。

(四)、系爭管委會以起訴狀繕本為終止系爭契約之意思表示，家美公司法定代理人於112年7月4日收受本件起訴狀繕本（見原審卷(一)第65頁；本院卷(二)第191至193頁）。

四、本院之判斷：

系爭管委會主張系爭契約為無效、經撤銷、經解除或經終止，系爭管委會得依民法第179條或民法第259條第2款請求家美公司返還系爭工程款78萬元本息，為家美公司所爭執，並以前詞置辯，是本件應審究者厥為：(一)、蔡美雲有無代表系爭管委會簽立系爭契約之權限？蔡美雲簽立系爭契約是否為無權代理？(二)、系爭管委會主張家美公司不具承攬系爭工程之資格，依民法第88條第1項、第2項規定撤銷系爭契約，有無理由？(三)、系爭管委會得否依民法第226條、第256條規定解除系爭契約？(四)、系爭管委會是否依民法第511條規定終止系爭契約？家美公司收受78萬元工程款是否為無法律上原因受有利益？系爭管委會依民法第179條不當得利之法律關係請求家美公司返還不當得利，有無理由？(五)、家美公司就系爭契約終止請求系爭管委會給付損害賠償有無理由？該請求是否罹於消滅時效？家美公司得否以之為抵銷抗辯？茲析述如下：

(一)、蔡美雲有代表系爭管委會簽立系爭契約之權限，非無權代理

1.按共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區

01 分所有權人會議之決議為之；執行區分所有權人會議決議事
02 項為管理委員會之職務；公寓大廈成立管理委員會者，應由
03 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
04 會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人
05 數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人
06 會議之決議。但規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理
07 條例（下稱系爭條例）第11條第1項、第36條第1款、第29條
08 第2項各有明文。是公寓大廈管理委員會對區分所有權會議
09 就系爭條例第11條第1項決議事項有執行之責，並由主任委
10 員對外代表管理委員會。

11 2. 查，本件蔡美雲於111年11月16日代表翠峰大廈與家美公司
12 簽立系爭契約及於同年12月7日交付系爭工程款與家美公司
13 時為系爭管委會之主任委員，為兩造所不爭執。系爭社區外
14 牆修繕工程涉及系爭條例第11條第1項共用部分拆除事項，
15 業經系爭社區於108年經區分所有權會議決議進行外牆防水
16 修繕工程（下稱系爭決議），僅未決議遴選施作廠商，有系
17 爭管委會所提系爭社區111年第一次臨時區分所有權人後續
18 會議會議紀錄可稽（見原審卷(一)第109頁，下稱後續會議、
19 系爭會議紀錄），系爭管委會依系爭條例第36條第1款有執
20 行系爭決議之責，另依系爭條例第29條第2項前段，蔡美雲
21 就業經區分所有權人會議通過系爭決議之外牆防水修繕工
22 程，自有代表系爭管委會與家美公司簽立系爭契約及給付系
23 爭工程款之權。

24 3. 至系爭規約第2條雖約定：「單項金額超過一萬元以上，未
25 經管委會開會決議並公告，財委及管理員不得配合撥款」等
26 內容（見原審卷(一)第27頁），惟依該等規約文義，乃規範金
27 額超過1萬元以上決議事項之撥款程序，須經系爭管委會決
28 議並公告後，財務委員及管理委員方得依決議內容撥款，核
29 屬系爭條例第29條第2項但書所載以規約就管理委員會事務
30 執行方法之內部約定，而非對主任委員代表權之限制，無從
31 限制主任委員對外代表系爭管委會之權。系爭管委會主張時

01 任系爭管委會主任委員之蔡美雲未經管委會決議、公告簽立
02 系爭契約、給付系爭工程款為無權代理，委無可採。

03 (二)、系爭管委會不得依民法第88條第1項、第2項規定為撤銷系爭
04 契約之意思表示

05 1.按當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯
06 誤，視為意思表示內容之錯誤，民法第88條第2條定有明
07 文。又民法第88條第1項所稱之錯誤，固僅存於「意思表示
08 內容」之錯誤（誤認其表示之內容）及「意思表示行為」之
09 錯誤（誤用其表示之方法），然存於「當事人之資格或物之
10 性質」之錯誤（在本質概念上，祇有動機之錯誤，並無意思
11 與表示之不一致），若從社會經濟而言，在交易上認為重要
12 者，各該錯誤即等同誤認人或物之同一性，同條第2項乃就
13 此設有「其錯誤，視為意思表示內容之錯誤」之規定，以資
14 兼顧。是以當事人之資格或物之性質，在交易上認為重要而
15 有錯誤，倘當事人主觀上知其情事，即不為意思表示，而依
16 一般客觀上之判斷，亦係如此者，當視同其表示內容之錯
17 誤，蓋其資格或性質，既在交易上認為重要，而其錯誤在
18 主、客觀上俱為嚴重，則通常可認其資格或性質為法律行為
19 之基礎，並應為相對人所明知或可得而知（最高法院98年度
20 台上字第1469號判決意旨參照）。

21 2.系爭管委會主張因家美公司不具營造業資格，依系爭要點第
22 3點不得承攬系爭工程，當事人資格錯誤，系爭管委會得依
23 民法第88條撤銷系爭契約之意思表示，為家美公司所爭執。
24 審諸系爭契約、系爭報價單（見原審卷(一)第31至35頁），兩
25 造以系爭契約第9條、系爭報價單第5點約定家美公司於系爭
26 工程施工期間應遵守工地安全須符合工地安全衛生管理，工
27 程人員應參加勞工保險及投保意外險，由家美公司負完全責
28 任；及以系爭報價單第8點約定社區營繕險及施工人員投保
29 意外險，及醫療相關費用由家美公司負擔，家美公司會提供
30 相關證照及保險證明備查等內容（見原審卷(一)第31頁；第35
31 頁），主要係約定家美公司應負擔系爭工程相關法律責任，

01 未見兩造就家美公司是否符合系爭要點規範外牆修繕施作廠
02 商資格乙節約定。又徵諸系爭要點第1點：「為明確界定本
03 市建築物外牆修繕之申請程序，以確保公共安全、公共交
04 通、公共衛生，市容觀瞻，特訂定本要點」、第3點：「申
05 請人對建築物進行該棟二層以上或一樓樓高超過四·二公尺
06 之外牆修繕，應委請開業建築師設計及監造，並由合法登記
07 有案之營造廠商負責施工，且應依建築法第26條規定分別負
08 其責任...」、第8點：「、『申請人』、監造建築師及承造
09 廠商均應依相關規定辦理；如施工廢棄物處理、噪音管制、
10 交通管制違反相關法令規定時，另依各該法令規定由主管機
11 關處罰」等內容（見原審卷(一)第47、48頁），可知系爭要點
12 主要係規範申請人即定作人（業主）就外牆修繕工程之申請
13 程序，而非對外牆修繕承攬人資格之限制，況系爭管委會就
14 家美公司是否具營造業資格得透過網路、向主管機關查詢等
15 方式確認，且系爭管委會於111年11月16簽立系爭契約前業
16 於同年9月17日邀請家美公司就系爭工程說明，就家美公司
17 承攬系爭工程是否符合相關法令乙節有充分機會查證確認，
18 參酌系爭契約所載工程總價260萬元、施工期間為120日曆天
19 之施工規模，尚難認家美公司是否具營造業資格乙節為系爭
20 契約締結過程之交易上認為重要事項。從而。系爭管委會以
21 家美公司未具營造業資格與系爭要點第3點不符為當事人資
22 格之錯誤，而依民法第88條第2項、第1項撤銷簽立系爭契約
23 之意思表示，核屬無據。

24 (三)、系爭管委會不得依民法第226條、第256條規定解除系爭契約
25 系爭管委會並未舉證有可歸責於家美公司而不能給付情事

26 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
27 賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履
28 行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全
29 部不履行之損害賠償；債權人於有第226條之情形時，得解
30 除其契約，民法第226條、第256條定有明文。又按承攬人之
31 工作有瑕疵時，定作人得定相當期限請求承攬人修補之，承

攬人不於所定期限內修補或拒絕修補或不能修補者，定作人得解除契約，或請求減少價金，民法第493條第1項，第494條本文定有明文。準此，定作人如認承攬人之工作有瑕疵，僅得於定期催告修補被拒，或承攬人不於所定期限內修補，或不能修補時，行使解除權或請求減少報酬，而不得逕行解除契約（最高法院109年度台上字第3066號判決意旨參照）。

2. 系爭管委會主張家美公司不具營造業資格、未委請開業建築師設計及監造、未設置防止物料向外飛散或墜落之措施及未向臺北市政府申請審查核准開工等不作為違反系爭要點第3點、第5點、第7點等節，核非家美公司無法提供勞務完成系爭工程之給付不能，而係主張家美公司所為給付有不符債之本質之給付瑕疵之不完全給付情形，依前說明，系爭管委會須先定期催告家美公司修補遭拒，或家美公司不於所定期限內修補，或不能修補時，方得合法行使解除權。查諸系爭管委會所寄予家美公司之系爭存證信函主要提及：「...而蔡美雲女士並未依規約規定召集區分所有權人會議及管理委員會會議決議通過...，蔡美雲女士擅自以本管理委員會名義簽約及付款等行為，均違反規約規定，於法律上不生效力...」、「...前述翠峰大廈外牆磁磚修繕及防水工程合約並未生效...，家美公司因此取得新台幣78萬元亦無法律上理由，請家美公司於文到十日內返還該筆款項予本管理委員會」等內容（見原審卷(一)第39、40頁），似見系爭管委會僅催告家美公司返還系爭工程款，未見系爭存證信函隻字片語提及家美公司所為工作有前揭瑕疵，更無定期催告家美公司修補瑕疵。再者，系爭管委會雖於原審以民事準備(一)狀追加依民法第256條為解除契約之法律依據欲主張合法解除系爭契約（見原審卷(一)第93至101頁），惟系爭管委會未舉證證明其行使該解除權前，業已定期催告家美公司修補瑕疵，應認其未踐行定期催告修補瑕疵程序，依前說明，系爭管委會以家美公司所為工作有前述瑕疵為由，逕行解除系爭契

01 約，即非合法，其繼以系爭契約解除後依以民法第259條第2
02 款或民法第179條請求家美公司返還系爭工程款，亦屬無
03 據。

04 3. 綜上，系爭管委會既未踐行定期催告家美公司修補瑕疵程
05 序，其主張依民法第226條、第256條解除系爭契約，並依民
06 法第259條第2款或同法第179條請求家美公司返還系爭工程
07 款，核屬無據。

08 (四)、系爭管委會得依民法第511條任意終止系爭契約，惟不得依
09 民法第179條不當得利之法律關係請求返還已付工程款78萬
10 元

11 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
12 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
13 179條定有明文。又終止契約，僅使契約自終止之時起向將
14 來消滅，並無溯及效力，當事人原已依約行使、履行之權利
15 義務，不受影響。而當事人於契約終止前所受給付，既係本
16 於斯時有效之契約，自有法律上之原因，無不當得利之可言
17 （最高法院96年度台上字第97號判決）。另終止契約，僅使
18 契約自終止之時起向將來消滅，並無溯及之效力，使契約自
19 始歸於消滅。故定作人在承攬契約有效期間內，因承攬人所
20 為工作致受利益，乃本於終止前有效之承攬契約而來，並非
21 無法律上之原因，與不當得利之要件不符（最高法院77年度
22 台上字第69號判決意旨參照）。學理亦認為：契約之終止並
23 不影響終止前已發生之給付義務，僅使終止後尚未發生之給
24 付義務消滅，因而無已為給付返還問題（陳自強，契約給付
25 之返還關係，元照，110年8月，頁7）。末按不當得利依其
26 類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得
27 利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃
28 由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或
29 法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型之不當得
30 利」應由主張不當得利返還請求權人（受損人），就不當得
31 利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證責任（最高法院

01 100年度台上字第899號判決意旨參照)。

02 2.查，系爭管委會為定作人，依民法第511條得於系爭工程完
03 成前隨時終止系爭契約，系爭管委會以本件起訴狀繕本送達
04 為對家美公司終止系爭契約之意思表示，系爭契約於本件起
05 訴狀繕本112年7月4日送達家美公司時（見原審卷(一)第65
06 頁；本院卷(二)第191至193頁）即合法終止，先予敘明。系爭
07 管委會雖主張系爭契約終止後，家美公司於111年12月7日收
08 受之系爭工程款78萬元，原法律上原因嗣後不存在，而屬不
09 當得利。惟審諸系爭契約第6條約定：「進場施工前先支付3
10 0%工程款，40%依每月進度比例撥款，其餘30%於本工程
11 確定完工後，連同收據或發票、請款單向（甲方）請款」等
12 內容，足見兩造業就承攬報酬給付方式約定：系爭工程開始
13 施作前，系爭管委會先給付家美公司總價款30%工程款，其
14 他40%則依工程進度比例給付，剩餘30%於系爭工程完工後
15 請款。參以家美公司於111年12月間開始施作系爭工程，於
16 同年12月10日前停工，為兩造所不爭，參諸卷附施工照片
17 （見原審卷(二)第25頁；第27頁；第29頁；第31頁；第33頁；
18 第35頁），及證人張家豪於本院證稱：「（問：證人參與系
19 爭工程哪些工程項目？參與期間？）答：第79頁的報價單：
20 項目1：我有參與4、5天，因為中間有遇到下雨天，我無法
21 確定是哪幾天，是11月底進場...」、「項目2：我有參與，
22 每天都有做，參與4、5天...。項目1、2我都是以我到場7天
23 扣除2、3天雨勢過大停工的天數計算，實際參與的大概4、5
24 天。項目3、4都還沒有施作，是因為工序上還沒有輪到。」
25 等語（見本院卷(一)第318頁），堪認家美公司已進場施作系
26 爭報價單所載「項目1：大樓外牆磁磚巡檢及敲除鬆動之磁
27 磚」、「項目2：敲除磁磚後以水泥補平修繕」之工項，則
28 家美公司於111年12月7日收受系爭管委會給付之系爭工程款
29 78萬元，乃系爭管委會依系爭契約第6條於系爭工程開工前
30 先行給付之30%工程款（即260萬元×30%=78萬元），系爭
31 契約第6條約定既為家美公司收受系爭工程款之法律上原

01 因，則家美公司依系爭契約第6條收受系爭工程款，自非無
02 法律上原因之不當得利。

03 3.至系爭契約雖嗣因系爭管委會依民法第511條行使終止權而
04 於112年7月4日終止，惟該終止效力，係自系爭存證信函送
05 達家美公司之112年7月4日起，使系爭契約向將來消滅，並
06 無溯及效力，對家美公司於系爭契約終止前之111年12月7日
07 收受系爭工程款不生影響，而無已為給付須返還問題，核與
08 民法第179條後段規定「原有法律上之原因，而其後已不存
09 在者」之不當得利有間，系爭管委會復未舉證證明家美公司
10 收受系爭工程款無法律上原因，則家美公司依111年12月7日
11 有效之系爭契約第6條收受系爭工程款78萬元，自非不當得
12 利，系爭管委會依民法第179條規定請求家美公司返還系爭
13 工程款，即屬無據。

14 (五)、綜上，系爭管委會主張系爭契約因蔡美雲無權代理而無效、
15 因當事人資格錯誤經撤銷，依民法第179條不當得利法律關
16 係請求返還系爭工程款；另主張依民法第226條、256條規定
17 合法解除系爭契約，而依民法第259條第2款請求返還系爭工
18 程款；或主張系爭管委會依民法第511條終止系爭契約後得
19 依同法第179條請求返還系爭工程款，均經審認無理由如
20 前，則本院自無庸審究家美公司抗辯其得以民法第511條但
21 書請求系爭管委會賠償損害及該請求權是否罹於消滅時效，
22 附此敘明。

23 五、綜上所述，系爭管委會依民法第179條不當得利法律關係、
24 民法第259條第2款解除契約後恢復原狀之法律關係請求家美
25 公司返還78萬元本息，均無理由，不應准許。從而，原審所
26 為系爭管委會敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決
27 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，
29 經本院斟酌後，認均不足影響本判決結果，爰不逐一論列，
30 附此敘明。

31 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1

01 項、第78條，判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日

03 民事第二十三法庭

04 審判長法官 張松鈞

05 法官 陳君鳳

06 法官 吳孟竹

07 正本係照原本作成。

08 不得上訴。

09 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日

10 書記官 楊婷雅