

最高法院民事判決

111年度台上字第752號

上訴人 普瀛企業有限公司（下稱普瀛公司）

兼法定代理人 曾綉雲

共 同

訴訟代理人 林松虎律師

被上訴人 中港商業大樓管理委員會

法定代理人 顧祥生

訴訟代理人 張益隆律師

上列當事人間請求返還借款事件，上訴人對於中華民國110年10月6日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（108年度重上字第146號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

一、上訴人主張：

(一)訴外人俊聯建設股份有限公司（下稱俊聯公司）為中港商業大樓（下稱中港大樓）之起造人，依民國86年10月19日中港大樓區分所有權人（下稱區權人）會議通過之規約（下稱系爭規約）第20條規定，於管理委員會（下稱管委會）或執行委員會（下稱執委會）成立前，由起造人擔任管理負責人，即已追認俊聯公司於86年10月19日前為中港大樓之管理負責人。

(二)俊聯公司自82年6月1日起至86年10月18日止陸續借款予中港大樓，用以支付該大樓之修繕及管理維護費用，共計新臺幣（下同）2,405萬5,570元，並約定按週年利率10.25%計算利息。又中港大樓於86年10月19日成立執委會後，俊聯公司即將該借款移交由執委會概括承受。縱認俊聯公司為中港大樓支付之上開2,405萬5,570元係墊款，中港大樓執委會於86年

01 11月5日第二次執委會中已決議確認積欠俊聯公司2,405萬5,
02 570元，並同意分期償還，是被上訴人已與俊聯公司合意將
03 上開墊款變更為借款。嗣俊聯公司於87年8月間將上開借款
04 本息之債權讓與上訴人曾綉雲，且於債權讓與時即通知被上
05 訴人，已對被上訴人發生效力。被上訴人自87年10月至104
06 年間雖陸續清償借款本息，然亦有再向曾綉雲借款，迄106
07 年11月11日止，尚欠曾綉雲借款本金2,258萬9,700元及利息
08 292萬8,403元。

09 (三)中港大樓於86年10月19日成立執委會後，為支付中港大樓之
10 管理、維護費用，另陸續向上訴人普瀛公司借款，至106年1
11 1月11日止尚欠本金3,000萬元及利息406萬7,575元。

12 (四)依借款返還請求權，求為命被上訴人：(一)給付曾綉雲2,551
13 萬8,103元，及其中2,258萬9,700元自106年11月12日起算法
14 定遲延利息；(二)給付普瀛公司3,406萬6,263元，及其中3,00
15 0萬元自106年11月12日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本
16 院者，不另贅述）。

17 二、被上訴人辯以：

18 (一)中港大樓區權人未有向他人借款之決議，亦未曾向俊聯公司
19 或上訴人借款，而伊並無向他人借款之權限。

20 (二)俊聯公司縱於86年10月19日前有支付中港大樓管理維護費
21 用，應由當時各共有人按其應有部分比例之價值分擔，而非
22 由事後始成立之伊承擔該債務，俊聯公司不得向伊請求返
23 還，更無從將債權讓與曾綉雲。

24 (三)伊或中港大樓區權人未向俊聯公司或曾綉雲為概括承受之通
25 知或公告，不生承擔債務之效力。

26 (四)縱俊聯公司曾為中港大樓給付代墊款至88年3月31日止，距
27 上訴人於106年12月21日起訴時，已罹於15年消滅時效，伊
28 拒絕給付。

29 三、原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回上訴人之
30 訴，理由如下：

01 (一)公寓大廈管理條例（下稱公寓大廈條例）於92年12月31日修
02 正公布全文63條時，方有該條例第28條第3項規定，而中港
03 大樓於86年10月19日始召開第一次區權人會議，通過系爭規
04 約，依該規約第21條規定，該規約自86年10月19日始生效，
05 並無追認俊聯公司於86年10月19日前擔任中港大樓管理負責
06 人之效力。俊聯公司既非中港大樓之管理負責人，亦未經該
07 大樓全體區權人授權，自無代理該大樓區權人向俊聯公司借
08 款之權限。又觀諸兩造不爭執事項，俊聯公司於82年6月1日
09 起至86年10月18日為該大樓之區權人，倘有支出該大樓之管
10 理、維護費用，亦屬為其於該大樓專有或共有部分而支出，
11 縱超過其應有部分應負擔之比例，依98年1月23日修正前民
12 法第799條規定，俊聯公司僅得請求其支出費用時之共有人
13 分擔，不得向事後成立之被上訴人請求返還。

14 (二)觀諸系爭規約第10條第2項、第12條規定，101年區權人會議
15 討論提案二決議第4點，可見該規約已規定區權人會議未決
16 議管理費收費標準時，區權人應按共有之應有部分比例分擔
17 管理費，且規定中港大樓之管理維護費用應由公共基金支
18 付，若有不足則由區權人按其共有之應有部分比例分擔，並
19 無授予管委會或執委會於經費不足時，得代表全體區權人對
20 外借款支應之權限，且中港大樓區權人會議已要求管委會催
21 收管理費以支付管理維護費用。至系爭規約第5條第1項規
22 定，僅授權執委會得與承租人或合作經營之人簽訂契約，並
23 無授權執委會得代表全體區權人對外借款。

24 (三)中港大樓區權人會議既未決議或授權被上訴人對外借款，則
25 管理委員或執行委員縱有代表被上訴人承擔他人借款或將墊
26 款變更為借款，類推適用民法第170條第1項規定，應屬無權
27 代理，未經區權人會議承認，對被上訴人仍不生效力。

28 (四)參諸證人吳松香證詞，93年1月1日前中港大樓之歷次執委會
29 會議紀錄，無從認普瀛公司於93年1月1日前有交付2,119萬
30 9,695元之借款予被上訴人，難認普瀛公司對被上訴人有借
31 款債權存在。

01 (五)稽諸中港大樓101年至103年區權人會議紀錄、101年區權人
02 會議錄音內容，足認與會之區權人不同意資產負債表所列之
03 借款，且認此僅係委員會之財務報告，並非區權人會議之討
04 論事項。

05 (六)原法院106年度重上字第115號（下稱另案）確定判決，雖將
06 兩造間是否有消費借貸關係列為爭點，然判決理由認定101
07 至103年區權人會議承認資產負債表記載之借款，及兩造間
08 有消費借貸關係存在，並非足以影響另案判決結果之重要爭
09 點，又另案係為本件被上訴人勝訴之判決，被上訴人就判決
10 理由認定區權人會議承認資產負債表記載之借款，兩造間有
11 消費借貸關係等不利之認定，均無從提起上訴救濟，基於公
12 平理念之訴訟上誠信原則，自不應認另案判決於本件有爭點
13 效。況101年區權人會議錄音譯文，足認區權人會議未承認
14 資產負債表所載借款，是另案確定判決對本件並無爭點效。

15 (七)從而，上訴人依消費借貸之法律關係，請求被上訴人依序給
16 付曾綉雲、普瀛公司2,551萬8,103元本息、3,406萬6,263元
17 本息，為無理由，應予駁回。

18 四、本院之判斷：

19 (一)無權代理人以代理人之名義所為之法律行為，係效力未定之
20 法律行為，得經本人之承認，而對於本人發生效力，此觀民
21 法第170條第1項規定自明。又代表與代理固不相同，惟逾越
22 代表權限代表本人所為之法律行為，亦得類推適用上開關於
23 無權代理之規定，倘經本人承認，即對本人發生效力。另管
24 委會係由區權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，
25 旨在執行區權人會議決議事項，及公寓大廈管理維護工作，
26 觀諸公寓大廈條例第3條第9款規定亦明。是管委會如未經區
27 權人授權，即代表該公寓大廈全體區權人向第三人借款，該
28 效力未定之消費借貸法律行為，經區權人會議承認後，即對
29 區權人發生效力。

01 (二)中港大樓於86年10月19日始召開第一次區權人會議，通過系
02 爭規約，區權人會議從未決議或授權被上訴人對外借款，為
03 原審所認定。然第一次區權人會議依系爭規約選出之執行委
04 員，於86年11月5日召開執委會會議，即決議俊聯公司自82
05 年6月1日起至83年12月31日止墊繳管理費用，洽請其暫緩歸
06 墊；92年7月21日之執委會會議亦就曾綉雲催討墊付款案，
07 決議交新主委處理（見一審卷一23至25頁、卷二165至166
08 頁）；參以證人吳松香證稱：其自92年底、93年初開始擔任
09 中港大樓會計，93年至100年間該大樓帳冊為其所製作（見
10 二審卷二82、88頁），而其所製帳冊中即有會計科目載明
11 「短期借款-普瀛往來」、「應付款-曾綉雲」者（見一審卷
12 二217至221頁、223至228頁、230至234頁、236至242頁、24
13 4至250頁、252至255頁、257至259頁、261至263頁）；另證
14 人即中港大樓93年至101年之管委會主任委員魏有用亦於另
15 案一審中證稱：其上一任主委交代大樓的支出，曾由俊聯公
16 司先行墊支，後來俊聯公司將債權讓與曾綉雲，93年其任主
17 委後，每個月也都向曾綉雲借款，普瀛公司對中港大樓也有
18 債權等語（見原審卷二287、289頁）；佐以103年2月21日召
19 開之中港大樓管委會會議（下稱103年管委會）更提案討論
20 自86年起，因歷年管理費收入不敷支出，必須對外借款以支
21 應業務需要，所借支款項如何清償（下稱清償借款議案）；
22 105年3月12日召開之管委會復提案討論該大樓迄104年10月
23 底尚有6,848萬4,537元借款應如何清償事宜（見一審卷一59
24 至61頁、76至77頁），似見中港大樓因歷年管理費收入不敷
25 支出，執委會、管委會曾向上訴人借款以為因應之情。再
26 者，中港大樓管委會自93年至101年、105年所製之資產負債
27 概算表，亦分別載有短期借款2千餘萬元至7千餘萬元不等，
28 98、99年更於該科目後明載「普瀛」（見原審卷二43至59
29 頁、一審卷一41至43頁、46、53、67、176頁），上開資產
30 負債概算表並經提出於101年至103年之區權人會議，由該大
31 樓管委會財務委員於當年度會議中報告經查核通過並予承認

(見一審卷一47、57、73頁)；103年管委會會議就清償借款議案，亦說明就相關借款已依法記帳，按期編製財務報表提起歷次管委會及區權人會議承認公告之等情（見一審卷一59至61頁），則管委會迄103年止為中港大樓向上訴人所為借款，似經該大樓區權人會議承認。倘若如此，能否謂上訴人全未證明其主張之借款債權存在，且未經中港大樓區權人承認而不生效力？自有再加斟酌之餘地。此攸關被上訴人是否代表中港大樓區權人向上訴人借款及其數額、該借款行為對該大樓全體區權人是否發生效力之判斷，自應調查審認。原審未遑詳查細究，徒以被上訴人無向外借款或承擔借款債務之權限，區權人會議未作成承認借款之決議，進而為不利上訴人之判決，除所為事實之認定與證據、論理、經驗法則有違外，亦有適用上開規定不當之違法。

(三)本件事實尚有未明，本院無從為法律上之判斷。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。末查，上訴人未明確主張各筆借款、清償之時點，案經發回，併請注意闡明及之。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 17 日

最高法院民事第二庭

審判長法官 沈 方 維

法官 鍾 任 賜

法官 蔡 和 憲

法官 呂 淑 玲

法官 方 彬 彬

本件正本證明與原本無異

書 記 官 王 秀 月

中 華 民 國 113 年 1 月 25 日