

臺灣士林地方法院民事簡易判決

108年度湖簡字第716號

原告 宏國大鎮社區管理委員會

法定代理人 劉竹安

訴訟代理人 潘艾嘉律師

複代理人 陳嫻婷律師

被告 陳識元

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國109年3月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬柒仟壹佰伍拾元及自民國一百零八年二月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

二、本件兩造主要的爭執在於：被告以原告法定代理人之名義於民國104年6月22日，與訴外人譽展實業有限公司（下稱譽展公司）簽訂「宏國大鎮社區中庭花園防水修繕工程」承攬契約（下稱系爭契約），工程總價為新臺幣（下同）450萬元，並給付90萬元訂金是否未經原告授權？嗣系爭契約解除後，譽展公司僅返還原告60萬元定金，剩餘30萬元定金以其他原告之修繕工程款項扣抵後，譽展公司尚有17萬7,150元定金未返還原告，被告是否應依民法第544條規定負賠償之責？

三、本院之判斷：

（一）按委任人對受任人之損害賠償請求權消滅時效為15年，原告於108年1月16日提起本件訴訟，尚未罹於時效，被告抗辯已罹於時效云云，尚無可採。

01 (二) 經查，本件原告先於¹⁰³年¹⁰月¹⁸日經¹⁰³年度第²次區分
02 所有權人會議決議（下稱系爭決議），授權被告處理有關
03 原告社區風車廣場維修事宜後（下稱系爭廣場維修），被
04 告即以社區公告方式公開招商，經譽展公司、浚原工程設
05 計企業有限公司、嘉歲營造工程有限公司向原告報價後，
06 管理委員於¹⁰⁴年⁶月¹¹日簽具其上載有「經與委員確認後
07 採價格標，故由譽展公司得標；經與譽展公司議價後，該
08 公司同意以⁴⁵⁰萬元（含稅）承攬」之簽呈單後，被告即
09 於¹⁰⁴年⁶月²²日以原告法定代理人名義與譽展公司簽訂系
10 爭合約，有¹⁰³年度第²次區分所有權人會議記錄、社區公
11 告、估價單、簽呈單、系爭契約在卷可證（見本院卷第¹⁸
12 、¹²⁴、¹⁴⁸、¹⁵⁰至¹⁵⁵、²⁶⁰頁）。惟依原告請購、採購
13 、驗收、付款作業辦法（下稱系爭作業辦法）第²條採購
14 流程：「¹、比價。^F、¹⁰⁰萬元以上（含）需經區分所有
15 權人會議通過，公開招標辦理」、「³、核准。¹⁰⁰萬元以
16 上（含）需經區分所有權人會議通過，專案支付」，可見
17 原告與廠商簽訂¹⁰⁰萬元以上之承攬契約時，需先經區分
18 所有權人會議通過，並以公開招標辦理，復經區分所有權
19 會議通過核准後付款，是系爭契約總價為⁴⁵⁰萬元，已逾
20 ¹⁰⁰萬元，尚需經區分所有權人會議通過核准支付，故被
21 告以簽呈單為原告核准支付之依據，已有違系爭作業辦法
22 之規定，被告對於系爭契約解除後，譽展公司未返還之¹⁷
23 萬^{7,150}元定金，自應依民法第⁵⁴⁴條規定（受任人逾越權
24 限之損害賠償責任）負擔賠償之責。原告是項請求，應屬
25 有據。

26 (三) 至被告辯稱：系爭決議授權伊簽訂系爭契約云云，並提出
27 第¹⁹屆管理委員會第⁴次管理委員會會議紀錄為證（見本
28 院卷第¹⁷⁸至¹⁸⁴頁）。惟查，證人即原告前總幹事范家灣
29 證稱：系爭決議係委託被告、游孟輝律師處理風車廣場之
30 訴訟，游律師說如無標的金額，原告無法向建設公司求償
31 ，原告要先招標、發包才能求償；伊擔任系爭決議之紀錄

01 ，該紀錄所載「提報區權會議追認」係因金額超過管委會
02 之權限，要經區權會同意要修繕，但嗣後未經區權會追認
03 ，因那時律師說有時效上問題，變成來不及在隔年追認等
04 語（見本院卷第³³⁸頁），復依系爭決議譯文，被告稱：
05 「律師會對那個天廈的興建者提出告訴，那告訴完了以後
06 ，他不建才是我們建，他不蓋才由我們蓋喔，不是我們先
07 出錢喔；等到我們的法律訴訟程序完成了以後，我們的風
08 車廣場才會開始蓋」，可見原告為準備與建商間之訴訟，
09 以系爭決議通過系爭廣場維修案，授權被告向律師諮詢訴
10 訟策略，並就系爭廣場維修進行比價，得標廠商之維修費
11 用仍應經區分所有權人會議決議通過核准，被告始得支付
12 ，故系爭決議並未授權被告得不經上開核准程序，逕以管
13 理委員簽署簽呈之方式，與廠商簽訂系爭契約並支付訂金
14 ，是被告辯稱系爭決議已授權其與譽展公司簽訂系爭契約
15 ，並支付⁹⁰萬元定金云云，並不足採。

16 （四）被告另辯稱：剩餘之¹⁷萬^{7,150}元定金，伊於擔任第¹⁹屆
17 管理委員會主任委員時，管理委員會於¹⁰⁵年²月¹⁹日以第
18 ⁴次管理委員會會議通過「^E棟頂樓漏水維修案」（下稱系
19 爭頂樓維修），原告應給付譽展公司之該案維修費用原可
20 將剩餘之定金全數扣抵完畢，惟伊卸任後，原告第²⁰屆管
21 委會竟未依上開決議施作該案，致未能將剩餘定金扣抵完
22 畢，伊不用負責云云，惟證人即原告住戶劉國樑證稱：伊
23 看到公告說要施作系爭頂樓維修，伊有請新任主委暫停施
24 工，等區分所有權人會議決議確定後再執行，後來區分所
25 有權會議以²⁷³票不同意施作系爭頂樓維修等語（見本院
26 卷第³³³頁），是依劉國樑之證述，系爭頂樓維修係經區
27 分所有權人決議不施作。而原告就是否施作系爭頂樓維修
28 ，本應依法執行區分所有權人之決議（公寓大廈管理條例
29 第³⁶條第¹款），被告自不得以原告未施作其任期內已通
30 過之維修工程，致未能將剩餘定金扣抵完畢，即謂其已免
31 責。又被告復以其刑案背信罪已獲不起訴處分置辯，然不

01 起訴處分書所載上開³⁰萬元定金經譽展公司為原告施作其
02 他漏水修繕工程後，已全數扣抵完畢，與事實已有不符，
03 業經認定如前，因民事上損害賠償責任是否成立，與刑事
04 背信罪成立與否，其要件並非相同，其處理結果也不能拘
05 束民事法院對於受任人處理委任事務是否有過失之認定，
06 是被告此部分所辯，亦無可採。

07 四、綜上，原告依民法第⁵⁴⁴條規定，請求被告給付¹⁷萬^{7,150}元
08 ，及自起訴狀繕本送達之翌日即¹⁰⁸年²月²⁵日起至清償日止
09 ，按週年利率^{5%}計算之利息，為有理由，應予准許。另原告
10 訴之聲明部分既經准許，其併列侵權行為法律關係所為擇一
11 為有利判決之請求，就即無再行審究之必要，附此敘明。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
13 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第⁷⁸條。

15 中 華 民 國 ¹⁰⁹ 年 ⁴ 月 ³⁰ 日
16 內湖簡易庭法 官 鄭欣怡

17 以上正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於判決送達後²⁰日內，向本院提出上訴狀並應
19 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
20 送達後²⁰日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 中 華 民 國 ¹⁰⁹ 年 ⁴ 月 ³⁰ 日
22 書記官 王盈淳