

最高法院民事判決

108年度台上字第2238號

上訴人 香港商世界健身事業有限公司

法定代理人 柯約翰

訴訟代理人 郭曉丰律師

劉豐州律師

參加人 高鑫開發有限公司

法定代理人 蔡宗坤

訴訟代理人 蘇俊誠律師

被上訴人 寶成企業大樓管理委員會

法定代理人 陶永祥

上列當事人間請求確認租賃契約存在等事件，上訴人對於中華民國106年11月22日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（104年度上字第326號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理 由

本件被上訴人之法定代理人變更為陶永祥，有高雄市前鎮區公所函可稽，陶永祥聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

次查上訴人主張：伊於民國103年7月31日向參加人承租寶成企業大樓（下稱系爭大樓）區分所有建物之高雄市○鎮區○○○路○號（含地上1、2樓、騎樓及地下1樓之1、之2）及6號3樓（含地下2樓之14至25、68至71共16個平面停車位），經營「World Gym」健身俱樂部，另與被上訴人簽訂如原判決附表（下稱附表）所示5份租約（下稱系爭5租約），承租該附表所示系爭大樓共用部分。系爭5租約均經被上訴人決議通過，並依系爭大樓之慣例，由主任委員、副主任委員及保全委員以簽呈方式簽訂，自屬有效。伊並無違約行為，詎被上訴人於103年底重新選舉管理委員會後，竟於104年1月12日通知自同年1月1日起終止系爭5租約，並要求伊拆除於租賃物設置之設施。縱被上訴人出租上開共用部分須經系爭大樓區分所有權人會議決議通過，該區分所有權人亦因

有授與代理權之外觀，應就系爭5租約負表見代理之責；況區分所有權人事後不承認被上訴人所為上開出租行為，將使伊對會員無法履行義務，亦屬權利濫用等情，依系爭5租約之法律關係，求為確認兩造間系爭5租約之租賃關係存在，及命被上訴人不得於租賃期間內要求伊清空或返還如附表編號（下稱編號）1、3、4、5所示租賃物，並不得干擾或妨礙伊以承租人地位就該租賃物所為一切使用收益行為之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

被上訴人則以：系爭5租約未經伊及區分所有權人會議決議通過，違反系爭大樓之規約，自屬無效。又系爭大樓於104年4月28日召開區分所有權人會議，決議不承認系爭5租約之效力，且伊已退還上訴人每月所匯款項，無表見代理可言，亦無權利濫用之情事等語，資為抗辯。

原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：上訴人為經我國認許成立之外國公司，兩造均同意我國法院為管轄法院，以我國法為準據法。上訴人於103年7月31日與參加人簽訂房地租賃契約書，承租系爭大樓區分所有建物以經營健身俱樂部，另自同年10月1日起分別與被上訴人簽訂系爭5租約，承租屬系爭大樓共用部分之如附表所示租賃物。系爭大樓於103年12月19日召開區分所有權人會議改選管理委員，新管理委員就任後，於104年1月12日通知上訴人自同年1月1日起終止系爭5契約，並於同年1月26日通知上訴人退回當年1月後之租金，嗣系爭大樓於同年4月28日召開臨時區分所有權人會議，決議不承認被上訴人前主任委員謝明宏代表被上訴人簽訂之系爭5租約。按公寓大廈管理條例第10條第2項固規定，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。惟公寓大廈之共用部分屬全體區分所有權人共有，出租共用部分之全部或一部，足使區分所有權人之權利行使受限制，自應由區分所有權人決定，是管理委員會除依規約或區分所有權人會議決議授權外，無權代理全體區分所有權人出租共用部分。依系爭大樓規約第2條第2款、第3款、第3條第3款規定，系爭大樓法定空地、樓頂平台為共用部分，非經規約或區分所有權人會議之決

01 議，不得約定為專用部分；大樓周圍上下及外牆面為共用部分，
02 非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物；
03 約定專用或約定共用事項，應經區分所有權人會議決議。可見出
04 租系爭大樓共用部分為約定專用者，應經區分所有權人會議決議
05 始得為之，被上訴人無代理系爭大樓全體區分所有權人訂定系爭
06 5租約之權限。系爭5租約之簽呈雖記載係依據被上訴人103年度
07 第4次會議決議辦理，並經設備組長陳庚隆、保全委員朱安祺、
08 副主任委員蕭福源、主任委員謝明宏簽名，然上開會議紀錄僅記
09 載編號2租約；雖證人謝明宏、朱安祺、林鼎岳、蔡東益均證稱
10 於該次會議中有討論系爭5租約等語，惟當時在場之陳庚隆、谷
11 慶昭、粘景承、林道和、莊恭和、蕭福源均證稱僅討論設置廣告
12 招牌部分（即編號2租約）等語，難認除編號2租約外，其餘4份
13 租約業經被上訴人決議通過。被上訴人固曾未經區分所有權人會
14 議決議即出租系爭大樓共用部分為約定專用，此僅為該等租約是
15 否有效問題，尚不得遽認區分所有權人已授權或默示同意被上訴
16 人出租共用部分。另觀諸系爭大樓103、104年度區分所有權人會
17 議報告資料之內容，僅於管理工作報告中記載出租大樓約定專用
18 部分簽約之件數，並未具體表明租約內容，區分所有權人自無從
19 為同意與否之決議，亦難認被上訴人毋需經區分所有權人會議決
20 議即有權出租共用部分。被上訴人於104年1月12日以存證信函通
21 知上訴人自同年1月1日起終止系爭5租約，其真意係不承認該租約
22 之效力；系爭大樓復於同年4月28日召開區分所有權人會議，決
23 議不承認系爭5租約之效力，是系爭5租約對系爭大樓全體區分所
24 有權人不生效力。被上訴人自104年1月26日起迭次退還上訴人所
25 繳租金，因臺灣高雄地方法院以104年度裁全字第187號裁定為定
26 暫時狀態處分，命被上訴人維持系爭5租約之出租狀態，被上訴
27 人因而將上訴人所繳租金列為暫收款；另被上訴人因上訴人裝潢
28 時占用其他公共空間而予罰款，係基於管理維護之職責；陳庚隆
29 進行會勘，僅係確認上訴人欲承租之位置及使用可行性；再上訴
30 人自103年9月間即於共用部分施工，並鑿孔217個，被上訴人縱
31 因鑿孔問題多次與上訴人召開協調會，或提供施作空間，難謂區

01 分所有權人有授權被上訴人出租共用部分之外觀，或知被上訴人
02 為其代理人而不為反對之表示。又上訴人與參加人簽訂租賃契約
03 後，即可請求閱覽或影印規約及會議紀錄，以查詢被上訴人有無
04 訂立系爭5租約之權限，其未為查證，為有過失，自無表見代理
05 規定之適用。上訴人於系爭大樓頂樓設置冷卻水塔，鑿鑽使用貫
06 穿43層之管線，並鑽洞217處，已破壞建築物本體結構，被上訴
07 人及區分所有權人會議決議不承認系爭5租約之效力，並無濫用
08 權利可言。綜上，上訴人請求確認兩造間系爭5租約之租賃關係
09 存在，及被上訴人不得於租賃期間內要求其清空或返還編號1、3
10 、4、5所示租賃物，並不得干擾或妨礙其以承租人地位就該租賃
11 物所為一切使用收益行為，為無理由，不應准許等詞，為其判斷
12 之基礎。

13 惟查上訴人於簽約前已開始施工，陸續鑽洞217處，並設置
14 冷卻水塔、管線，而被上訴人於簽約後已收取103年10月至12月
15 之租金（於104年1月26日後始退還），期間並因鑿孔問題多次與
16 上訴人召開協調會及提供上訴人施工空間，復於系爭大樓103年
17 度區分所有權人會議報告資料中列載系爭5租約為報告事項，並
18 於該區分所有權人會議中報告等情，為原審所認定，則上訴人於
19 事實審主張：縱認編號1、3、4、5租約未經被上訴人決議通過，
20 係謝明宏無權代理被上訴人所簽訂，依上開情形，應認被上訴人
21 已承認謝明宏所簽訂上開租約等語，即攸關被上訴人於召開103
22 年度區分所有權人會議前是否已承認謝明宏代理簽訂之上開契約
23 ，倘被上訴人斯時已承認上開契約，則其於該次會議改選管理委
24 員後，能否再以謝明宏無權代理簽約為由而不予承認？核屬上訴
25 人重要之攻擊方法，自不能恕置不論。乃原審未詳查審認，並說
26 明否准其主張之理由，遽為上訴人不利之認定，已有判決不備理
27 由之違法。又原審認定被上訴人曾未經區分所有權人會議決議即
28 出租系爭大樓共用部分為約定專用，被上訴人亦陳稱：自82年起
29 至103年止，僅經管理委員會同意即出租系爭大樓共用部分為約
30 定專用等語（見一審卷一第177頁），又依系爭大樓103、104年
31 度區分所有權人會議報告資料所載，被上訴人出租系爭大樓共用

01 部分所簽訂租賃契約依序有38件（含系爭5租約）、24件，均僅
02 列為被上訴人管理工作報告事項，並未就各該租約提請區分所有
03 權人決議同意與否（見原審卷一第101、118頁），另被上訴人所
04 提其於104年間出租系爭大樓共用部分所簽訂之24份租賃契約，
05 似均於完成內部簽呈後，即由主任委員與承租人簽約，未見有經
06 區分所有權人會議決議（見原審卷一第187至237頁）。綜觀上開
07 情節，似見被上訴人自82年起至104年止出租系爭大樓共用部分
08 為約定專用，並無須事先經區分所有權人會議決議授權，於簽約
09 後亦僅於區分所有權人會議中報告，而不必經區分所有人逐件決
10 議同意。果爾，上訴人抗辯系爭大樓區分所有權人已授權被上訴
11 人出租共用部分，是否全無可取？又依上開情形，能否謂系爭大
12 樓區分所有權人不知被上訴人長期代理其出租系爭大樓共用部分
13 ？如區分所有權人知情，而未為反對之表示，則上訴人主張：縱
14 系爭大樓全體區分所有權人未授權被上訴人得代理出租共用部分
15 ，其上開行為亦足使伊信被上訴人有權代理簽訂系爭5租約，該
16 區分所有權人應負授權人之責任等語，是否毫無足取？亦非無再
17 予研求之餘地。乃原審未詳予推求，遽為上訴人不利之論斷，亦
18 有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由
19 。

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

22 中 華 民 國 109 年 11 月 12 日

23 最高法院民事第三庭

24 審判長法官 高 孟 焄

25 法官 蘇 芹 英

26 法官 邱 璿 如

27 法官 徐 福 晉

28 法官 彭 昭 芬

29 本件正本證明與原本無異

30 書 記 官

31 中 華 民 國 109 年 11 月 17 日

