最高法院民事判決

110年度台上字第1191號

上　訴　人　兆益地產股份有限公司
法定代理人　簡秀玲
訴訟代理人　顏世翠律師
　　郭子千律師
被 上訴 人　海帝溫泉社區管理委員會
法定代理人　徐世芬
訴訟代理人　蔣瑞琴律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國109年7月15日臺灣高等法院第二審判決（107 年度上字第1074號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、被上訴人之法定代理人已變更為徐世芬，有新北市淡水區公所民國109 年11月20日函影本可稽，其具狀聲明承受訴訟，核無不合。

二、被上訴人主張：上訴人為海帝溫泉社區（下稱系爭社區）建商，前與買受人簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），迨取得使用執照陸續交屋後，兩造為移交公共設施（下稱系爭公設），先後進行多次驗收。然上訴人不僅未盡修補義務，更因未按圖施工，遭主管機關認定系爭社區游泳池（下稱系爭泳池）為違章建物，要求拆除。經伊催告上訴人改善未果，乃基於為其管理事務之意思，另覓廠商完成原判決附表編號（下稱編號）2（電梯明鏡破損部分）、3、7、13、16、19至24、30所示工作，而墊付新臺幣（下同）共172 萬1,242 元，上訴人因此獲有免因給付遲延致損害擴大之利益；倘本件非屬適法管理，伊因代墊費用受有損害，得於上訴人所受利益範圍內請求償還；退步言之，伊亦得依不當得利之法律關係，請求返還費用等情。爰依民法第172條、第176條

、第177條、第179條規定，擇一求為命上訴人如數給付上開費用本息之判決（被上訴人就原判決於其不利部分，提起第三審上訴，本院另以裁定駁回；未繫屬本院者，不予贅述）。

三、上訴人則以：伊自101 年11月30日起陸續移交系爭公設，除部分缺失尚待改善外，其餘部分已由被上訴人管理使用，系爭社區經理及各管理委員並在移交清冊簽名確認。自伊最後移交日即102年10月18日至被上訴人起訴時止，已逾4年，縱有未經簽收點交者，亦生系爭契約約定「視為已點交」之效力，況被上訴人主張各項缺失之保固期間均已屆滿。再依系爭契約、系爭社區住戶規約相關約定，及公寓大廈管理條例第36條第2 款規定，系爭公設及設備之維護修繕，屬被上訴人之職責，伊亦未受利益，被上訴人無從主張無因管理、不當得利。遑論被上訴人驗收時已知系爭泳池為二次施工，未立即通知伊拆除改善，應視為承認其所受領之物等語，資為抗辯。

四、原審廢棄第一審所為駁回被上訴人請求給付172萬1,242元本息部分之判決，改命上訴人如數給付，理由如下：

㈠系爭社區建物於99 年9月14日取得使用執照後，上訴人即陸續交屋。兩造為點交系爭公設，先於101 年12月10日至21日辦理初驗作業，嗣於102年7月9日至12日、同年10月28 日至11 月1日針對缺失進行二次複驗，且出具初驗、複驗報告書，上訴人雖移交部分公設及文件清冊，被上訴人亦在清冊註記缺失事項。系爭契約固約定系爭公設應由上訴人向被上訴人交付，然仍屬買賣標的之一部，上訴人須擔保系爭公設無民法第354條規定之瑕疵，始可謂已合法點交。

㈡被上訴人就編號2 電梯明鏡破損，及編號3、7、13、16、30所示缺失（下稱系爭缺失），催告上訴人改善未果，已基於為上訴人管理事務之意思，支出修繕費用各9萬3,639元、24萬3,950元、4,725元、11萬7,600元、9萬8,379元、5萬5,819元。又被上訴人於106 年3月16日、27日函催上訴人，表示

主管機關通知系爭泳池為違建，已訂期執行拆除等語，為上訴人所不爭，初驗及複驗報告且均記載「B1.2.3.4棟1 樓竣工圖說沒有游泳池」，可見系爭泳池於交付時即具有瑕疵，被上訴人並為此支出編號19至24所示拆除及復原裝修必要工程費各16萬元、19萬元、20萬元、19萬6,392元、16萬7,756元、19萬2,982 元。縱被上訴人驗收時知悉其為違建，而未要求上訴人拆除，亦無從認定系爭社區之區分所有權人，已拋棄請求上訴人負瑕疵擔保責任之權利。

㈢上訴人固已陸續交付系爭公設、相關文件清冊予被上訴人，但兩造進行第2 次複驗時，系爭缺失及系爭泳池既未修復改善，自未合法點交，上訴人應對系爭契約買受人即系爭社區之區分所有權人負物之瑕疵擔保責任及不完全給付之債務不履行損害賠償責任。上訴人雖不同意被上訴人修補改善上述瑕疵，然被上訴人確受有支出費用之損害，上訴人並因各該管理行為，獲得無庸賠償區分所有權人之利益，則被上訴人依民法第172條、第176條、第177 條所定無因管理之法律關係，請求上訴人給付共172萬1,242元本息，應予准許。

五、本院之判斷：

㈠按出賣人對於買受人，應擔保買賣標的物於危險移轉時，無滅失或減少價值及效用瑕疵之義務，買受人亦應負檢查及通知責任，按物之性質，依通常程序，從速檢查其所受領之物，如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵，應即通知出賣人。怠於通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其受領之物，俾免出賣人久負不可知之責任，此觀民法第354條、第356條規定即明。次按公寓大廈管理委員會係由區分所有權人自住戶中選任若干人為管理委員，而以合議方式執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」所設立之組織，為區分所有權人團體之代表機關，在法令規定、區分所有權人會議決議、規約授權範圍內執行職務，其效力應及於各區分所有權人。查系爭公設乃系爭契約買賣標的之一部，系爭社區建物買受人即區分所有權人與上

訴人約定由上訴人向被上訴人交付，兩造於101年、102年間就系爭公設進行初驗、複驗之報告均載有「B1.2.3.4 棟1樓竣工圖說沒有游泳池」，為原審認定之事實，似見區分所有權人於簽訂系爭契約時，已同意公設驗收點交事宜屬被上訴人應執行之職務，被上訴人亦於移交時知悉系爭泳池為違章建物。倘若如此，則系爭社區之買受人（區分所有權人）於系爭契約第13條第4項第6款約定上訴人向被上訴人交付系爭公設，是否無委託、授權被上訴人處理事務之意？尚待釐清。則被上訴人遲至系爭泳池移交近4年後之106 年3月，始要求上訴人進行協商及補償，能否謂尚未發生民法第356條第2項、第3 項規定視為承認其所受領之物之效力，攸關上訴人就系爭泳池是否仍負物之瑕疵擔保責任之判斷，自有詳予調查審認之必要。原審徒以無法認定區分所有權人已拋棄對上訴人主張瑕疵擔保請求權為由，認定上訴人因被上訴人之管理而受有無庸賠償區分所有權人之利益，所為此部分不利上訴人之論斷，已有判決不備理由之違誤。

㈡再按民法上之無因管理，以未受委任，並無法律上之義務，而為他人管理事務為構成要件。管理人基於管理意思而管理事務時，應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之，且以能通知者為限，應即通知本人，如無急迫情事，應俟本人之指示。若管理事務不利於本人，或違反本人之意思，因屬干預他人事務之行為，除其管理係為本人盡公益上之義務、履行法定扶養義務，或本人之意思違反公序良俗者外，應即停止管理，否則管理人非但不得請求本人償還其所支出之必要或有益費用、清償其所負擔之債務、賠償其之損害，尚且須就本人因此所受之損害負無過失賠償責任，並唯於本人表示享有管理所得利益時，管理人方得在本人所得利益範圍內主張權利（民法第172條、第173條第1 項、第174條、第176條、第177條第1項參照）。苟本人不主張享有管理所得之利益，管理人僅得依不當得利法律關係，請求本人返還其利益。原審既認被上訴人係在催告上訴人改善系爭

缺失及系爭泳池未果後，始實施上訴人不同意之各該修繕行為，則在明確違反上訴人意思、且上訴人未表明享有管理所得利益之情形下，原審認被上訴人得依無因管理之法律關係請求上訴人給付，已有未洽；復認被上訴人同時根據不能併存之民法第176條第1項、第177條第1項規定請求為有理由，亦不明確。是原判決此部分所為上訴人不利之判斷，未免率斷，亦有違反論理法則，及不備理由、適用法規不當之違法。

㈡上訴論旨，指摘原判決於其不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

六、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　　110　　年　　10　　月　　27　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　沈　方　維

法官　鍾　任　賜

法官　張　競　文

法官　方　彬　彬

法官　陳　麗　芬

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　8　　日