最高法院民事判決

110年度台上字第338號

上　訴　人　鍾雪玉

訴訟代理人　郭承昌律師

被 上訴 人　坡心市場商業大樓管理委員會

法定代理人　黃春風

訴訟代理人　藍奕傑律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年3月6日臺灣高等法院第二審判決（107年度上字第236 號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人在第一審備位之訴暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

本件上訴人主張：伊於民國102 年5月2日與訴外人即時任被上訴人主任委員之陳逢茂簽訂攤位租賃契約書（下稱系爭租約），向被上訴人承租其管理之台北市○○區○○街○○號、87號、91號、93號大門入口左右攤位及花台攤位（下合稱系爭攤位），約定租賃期間自102年7月1日起至106年6月30日止，4年租金共新臺幣（下同）400萬元。伊已交付如原判決附表（下稱附表）1所示面額200萬元、50萬元之支票2紙（下稱系爭支票）予陳逢茂，並於102年5月2日以訴外人陳炳煌、馮美雲名義各匯款90萬元、60 萬元至被上訴人設於板信商業銀行股份有限公司信義分行000000000000000號帳戶（下稱系爭板信銀行帳戶），然被上訴人遲未點交系爭攤位，伊自102年7月1日起至105年7月31日止共37 個月，無法使用收益遭他人佔據之85號、91號、93號花台攤位，受有每攤位月租金2萬5,000元共計277萬5,000 元之損害。被上訴人另自103年1月1日起至105年7月31日，出租85號、87號、91號、93號入口攤位予訴外人許明忠等人收取如附表2所示租金合計 320萬7,000元，致伊受有損害等情，爰依民法第184條第1項、第226 條之規

定，以先位聲明求為命被上訴人給付伊598萬2,000元，並加計自105年8月10日起算法定遲延利息之判決。倘認系爭租約對被上訴人不生效力，則擇一依民法第169條前段、第179條規定，以備位聲明求為命被上訴人給付伊400 萬元，並加計自民事追加聲明狀繕本送達翌日即107年1月10日起算法定遲延利息之判決（第一審以備位聲明判命被上訴人給付上訴人400 萬元本息，並駁回上訴人其餘請求；被上訴人不服，提起第二審上訴，上訴人則就第一審駁回其先位聲明請求給付598萬2,000元本息部分提起附帶上訴，其餘先位聲明請求自105年8月1日起至106年6月30 日止，按月給付28萬8,000元部分未繫屬於本院，不予贅述）。

被上訴人則以：伊係坡心市場商業大樓（下稱系爭大樓）管理委員會，職務僅為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理條例所定之公寓大廈管理維護工作。系爭攤位坐落系爭大樓共有公共設施，依民法第820條第1項規定，其管理除共有人另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之；且系爭大樓102年店家（住戶）管理規約（下稱系爭規約）第2條第2項、第3條第3項第5款明定約定專用事項應經區分所有權人會議決議，並未授權伊出租系爭攤位。陳逢茂與上訴人訂立系爭租約，未取得系爭大樓區分所有權人決議之授權，為無權代理，亦無表見代理情事，伊不負侵權行為或債務不履行之損害賠償責任。又伊未兌領上訴人交付陳逢茂之系爭支票，系爭板信銀行帳戶更非伊開立，伊未受領上訴人給付400 萬元，不負不當得利返還義務等語，資為抗辯。

原審以：系爭大樓區分所有建物及其附屬物之共同部分，為該大樓區分所有權人所共有。系爭攤位設於系爭大樓公共設施，出租該攤位係對區分所有建物之共用部分及其基地之管理使用，且屬對共用部分及其基地特定區域約定專用之範疇，依民法第820 條第1項、公寓大廈管理條例第9條第1項、第23條第1 項、第2項規定及系爭規約第3條第3項第5 款約定，應經區分所有權人會議決議，並載明於規約，始生效力。而公寓大廈管理委員會乃由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「

區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，其職權為法律所明定。系爭規約未授權管理委員會得讓與系爭攤位之經營使用權，該規約第3條第3項第5 款更明定約定專用事項應經區分所有權人會議決議，足見出租系爭攤位係屬系爭大樓區分所有權人會議應決議事項，並非被上訴人固有職權，未經區分所有權人會議決議授權，不生效力。系爭大樓102年1月12日第七次區分所有權人二次會議之決議內容，僅係授權被上訴人得向臨時使用系爭大樓基地之商販收取清潔費以維護環境整潔，及議定收費標準、方式，並非授權被上訴人得就系爭大樓公共設施與他人訂立租賃契約。雖證人即被上訴人市場主任黃永智及行政助理林沛縈證稱：被上訴人有向攤商收取租金，相關收支財報有登載租金收入等語；惟系爭大樓區分所有權人迄至108年5月25日第二次區分所有權人會議始決議授權系爭大樓公共空間由管理委員會統一管理使用，尚難以被上訴人向其他攤商收取租金，即認陳逢茂有權代表被上訴人簽訂系爭租約。上訴人復未證明系爭大樓區分所有權人授權被上訴人出租系爭攤位，難認系爭租約有效。被上訴人對於上訴人無給付義務，被上訴人未點交系爭攤位或另出租系爭攤位，對於上訴人不構成給付不能之債務不履行，亦難認被上訴人有何故意或過失，或以背於善良風俗之方法，加損害於上訴人之情事。上訴人先位依民法第184條第1 項、第226條規定，請求被上訴人給付598萬2,000元本息，為無理由。又按民法第169 條關於表見代理之規定，惟意定代理始有適用，若代表或法定代理則無適用該規定餘地，自無從令被上訴人負表見代理（表）人之本人責任。而系爭板信銀行帳戶係陳逢茂擔任被上訴人主任委員期間，於102年4月30日代表被上訴人所申設，雖無財務委員印鑑，然未悖於公寓大廈管理條例第36條第7 款所規定管理委員會「收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用」之職務範圍，堪認陳逢茂有權代表被上訴人申設該銀行帳戶。上訴人依系爭租約約定，於同年5月2日以陳炳煌、馮美雲名義將90萬元、60萬元匯入系爭板信銀行帳戶後，陳逢茂旋即於同日及翌日領取使用，足見陳逢茂申設系爭板信銀行帳戶，僅係作為其無權代表被

上訴人簽訂系爭租約受領租金使用，被上訴人未受有取得該款項之利益；另系爭支票由上訴人交付陳逢茂後，分別於同年2月4日、同年5月2日經訴外人吳俊秀、周皇杉提示，依其2 人之證述，可知系爭支票為陳逢茂個人兌現領用，被上訴人無受有取得系爭支票票款250萬元之利益。則上訴人備位依民法第169條前段、第179條之規定，請求被上訴人返還400萬元本息，亦無理由，為其心證之所由得，並說明兩造其餘攻擊防禦方法及聲明證據為不足取，與不再逐一論駁之理由，因而將第一審所為上訴人備位之訴勝訴之判決廢棄，改判駁回上訴人該部分在第一審之訴，並駁回上訴人之附帶上訴。

㈠關於廢棄發回部分（即原判決駁回上訴人在第一審備位之訴部分）：

按民法第179 條規定：無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。其立法旨趣乃基於公平原則，調節因財貨不當之流動所造成之損益變動現象，以維護財貨應有的歸屬狀態與分配法則。因此凡客觀上依特定給付行為取得利益，而無法律上之原因，致他人受有損害者，即屬之。至於同法第182條第1項所定不當得利之受領人不知無法律上之原因，而其所受之利益已不存在者，免負返還或償還價額之責任。係針對不當得利受領人之返還範圍所作之規定，初與不當得利之成立要件無關。本件上訴人於原審主張陳逢茂以被上訴人主任委員名義，代表被上訴人與上訴人簽訂系爭租約，租金則依系爭租約第3 條約定，由上訴人交付系爭支票，及匯入系爭板信銀行帳戶內等語（見原審卷㈡第72頁、第77頁）。且原審認系爭板信銀行帳戶係陳逢茂擔任被上訴人主任委員期間，於102年4月30日代表被上訴人所申設。如果無訛，系爭板信銀行帳戶是否為被上訴人所有之帳戶？被上訴人在客觀上是否因上訴人將租金匯入該帳戶而受有利益？均有未明。另陳逢茂當時擔任被上訴人主任委員，對外代表被上訴人，能否謂其非為被上訴人受領系爭支票？亦待釐清。乃原審未遑詳加調查審認，遽以上訴人匯入系爭板信銀行帳戶之款項及系爭支票均為陳逢茂所領取使用，逕謂被上訴人未受有取得該款項之利益

，進而認上訴人不得依民法第179 條規定請求返還，不免速斷。又原審一方面謂陳逢茂有權代表被上訴人申設系爭板信銀行帳戶等語（見原判決書第9頁倒數第9列）；另一方面又謂陳逢茂申設該帳戶，僅係作為其無權代表被上訴人簽訂系爭租約受領租金使用等語（見原判決書第10頁第16至18列），兩相齟齬，更有判決理由矛盾之違背法令。上訴論旨，執以指摘原判決此部分為不當，求予廢棄，非無理由。另附表1編號1 所示面額200萬元支票，其票號與系爭租約第3 條約定作為租金之支票不同，被上訴人復抗辯該支票係陳逢茂對陳炳煌之借款，並非支付系爭租約之租金等語（見原審卷㈠第441頁），究竟實情如何？涉及被上訴人所受利益之範圍，案經發回，宜併注意及之，附此指明。

二、關於駁回上訴部分（即原判決駁回上訴人對於先位之訴之附帶上訴部分）：

按取捨證據、認定事實屬於事實審法院之職權，若其取捨、認定並不違背法令，即不許任意指摘其採證、認定不當，以為上訴理由。本件原審參酌上開事證，綜合研判，本其認事、採證及解釋契約之職權行使，並據調查所得之證據資料，合法認定出租系爭攤位係屬系爭大樓區分所有權人會議應決議事項，上訴人未證明系爭大樓區分所有權人授權被上訴人出租系爭攤位；並審酌證人黃永智稱：伊於105年11月至106年3 月止擔任市場主任等語（見原審卷㈠第343頁），證人林沛縈稱：伊自103年3 月起任職行政助理等語（見同上卷第346頁），及上訴人提出系爭大樓 104年6月、107年5月交付其他攤商之管理費或租金收據、103年3月份收支財報，均屬系爭租約簽訂後之情事，因以上述理由就此部分為上訴人不利之論斷，依上說明，經核於法洵無違誤。上訴論旨，執此並以原審取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決關此部分為不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1 項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　11　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　盧　彥　如

法官　林　麗　玲

法官　張　恩　賜

法官　吳　麗　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　23　　日