

最高法院一一一年度台上字第七五二號

■ 曾品傑

【主旨】無權代理人以代理人之名義所為之法律行為，係效力未定之法律行為，得經本人之承認，而對於本人發生效力，此觀民法第 170 條第 1 項規定自明。又代表與代理固不相同，惟逾越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無權代理之規定，倘經本人承認，即對本人發生效力。管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，旨在執行區權人會議決議事項，及公寓大廈管理維護工作，觀諸公寓大廈條例第 3 條第 9 款規定亦明。是管委會如未經區權人授權，即代表該公寓大廈全體區權人向第三人借款，該效力未定之消費借貸法律行為，經區權人會議承認後，即對區權人發生效力。

【概念索引】債總／代理權

【關鍵詞】管委會、代表、未經區權人授權、區權人會議

【相關法條】民法第 170 條；公寓大廈管理條例第 3 條

【說明】

一、爭點與選錄原因

（一）爭點說明

管委會如未經區權人授權，代表該公寓大廈全體區權人向第三人借款，該行為對大樓全體區權人是否發生效力？

（二）選錄原因

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（最高法院 110 年度台上字第 1191 號判決意旨參照）。本判決指出管委會未經授權所為效力未定之法律行為，倘該大樓區權人作成會議承認，於全體區權人間即生效力。

二、相關實務

最高法院 102 年度台上字第 1195 號判決揭示，管委會無法作為侵權行為責任歸屬主體，詳如下列判決節錄：

「依公寓大廈管理條例第三條第九款規定，公寓大廈管理委員會（下稱管委會）係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，其權責在於執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作。即管委會僅係區分所有權人會議之執行機構，並無實體法上之權利能力。故倘管委會因執行區分所有權人會議決議事項或為管理維護工作時，致他人受有損害，因其無法為侵權行為責任權義歸屬之主體，自應由區分所有權人全體負賠償責任。」

三、本件見解說明

本件涉及某大樓管委會未經授權而向外借款，該借款行為對大樓全體區權人是否發生效力之問題。對此，最高法院隱約表示，參諸相關會議紀錄內容及證人證稱，似見該大樓因歷年管理費收入不敷支出，有曾向第三人借款以為因應之情，而在管委會所製之資產負債概算表中，即分別載有短期借款 2 千至 7 千餘萬元不等，該表並提出於區權人會議，經查核通過予以承認，故該借款行為應對全體區權人發生效力。

【選錄】

（一）無權代理人以代理人之名義所為之法律行為，係效力未定之法律行為，得經本人之承認，而對於本人發生效力，此觀民法第 170 條第 1 項規定自明。又代表與代理固不相同，惟逾越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無權代理之規定，倘經本人承認，即對本人發生效力。另管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，旨在執行區權人會議決議事項，及公寓大廈管理維護工作，觀諸公寓大廈條例第 3 條第 9 款規定亦明。是管委會如未經區權人授權，即代表該公寓大廈全體區權人向第三人借款，該效力未定之消費借貸法律行為，經區權人會議承認後，即對區權人發生效力。

（二）中○大樓於 86 年 10 月 19 日始召開第一次區權人會議，通過系爭規約，區權人會議從未決議或授權被上訴人對外借款，為原審所認定。然第一次區權人會議依系爭規約選出之執行委員，於 86 年 11 月 5 日召開執委會會議，即決議俊○公司自 82 年 6 月 1 日起至 83 年 12 月 31 日止墊繳管理費用，洽請其暫緩歸墊；92 年 7 月 21 日之執委會會議亦就曾○雲催討墊付款案，決議交新主委處理（見一審卷一 23 至 25 頁、卷二 165 至 166 頁）；參以證人吳○香證稱：其自 92 年底、93 年初開始擔任中○大樓會計，93 年至 100 年間該大樓帳冊為其所製作（見二審卷二 82、88 頁），而其所製帳冊中即有會計科目載明「短期借款——普○往來」、「應付款——曾○雲」者……，似見中○大樓因歷年管理費收入不敷支出，執委會、管委會曾向上訴人借款以為因應之情。再者，中○大樓管委會自 93 年至 101 年、105 年所製之資產負債概算表，亦分別載有短期借款 2 千餘萬元至 7 千餘萬元不等，98、99 年更於該科目後明載「普○」（見原審卷二 43 至 59 頁、一審卷一 41 至 43 頁、46、53、67、176 頁），上開資產負債概算表並經提出於 101 年至 103 年之區權人會議，由該大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○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○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○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。

【延伸閱讀】

郭姿君，公寓大廈管理委員會之損害賠償責任，月旦法學教室，182 期，2017 年 12 月，131-132 頁。