參、最高法院判決要旨

一、【屬買賣性質之委建契約，除有特約外，買受人不得請求將起造人變更爲自己名義】

上訴人與被上訴人張天賜所訂立者雖名爲委建合約，但核其法律上性質，實爲房屋買賣之一種，此由上訴人自承係依據買賣關係請求，尤無疑義。是不論系爭房屋是否被上訴人張天賜信託登記爲被上訴人謝麗雲、賴以墩之名義，上訴人本於買賣關係，僅得請求被上訴人張天賜將系爭房屋辦理保存登記後，將所有權移轉登記與上訴人，上訴人既非系爭房屋原始建築人，而其與被上訴人張天賜所訂立之合約書，又無張天賜應將起造人名義變更爲上訴人之約定，乃竟請求被上訴人張天賜將已建造完竣之系爭房屋起造人名義變更爲上訴人名義，於法卽有未合。（70、5、28七十年度臺上字第一八六七號）

二、【實質爲買賣之委建契約，買受人不能依原始建築之法律關係取得所有權】

上訴人與建築房屋之聯和公司所訂委建房屋合約書（見原審卷證物袋內）核其內容係上訴人將價款交付聯和公司，於房屋建成後，由該公司將土地及房屋過戶與上訴人。名爲委建，其實質仍爲房屋之買賣（見委建房屋合約第二、三、八條）上訴人自不能依原始建築之法律關係取得所有權，又系爭房屋迄未辦理保存登記及所有權移轉登記與上訴人，上訴人既未取得所有權，自無排除被上訴人等占有之權利。（62、6、22六十二年臺上字第一五四六號）

三、【約定分期付款之委建契約屬買賣性質，承攬人始爲房屋之原始建築人】

上訴人提出與信華工程股份有限公司所訂之合約書，雖記載委託代建房屋字樣，但核其內容，於

第三、四條明定房屋之總價額，及分期付款辦法，且於第八條約定由該公司負責將所有書類送交上訴人辦理所有權移轉登記等情形，可見屬於買賣性質，否則承攬人何致尚負所有權移轉登記與定作人之義務，至上訴人主張系爭房屋係伊等另行僱工完成建築，並對陳月英提起確認所有權之訴已獲勝訴確定判決，自可證其爲原始建築人云云，然查系爭房屋原始建築人爲陳月英，此觀上訴人於強制執行中聲明異議時所提出之買賣契約記載係與陳月英訂立自明，而陳月英爲信華工程有限公司股東之一，復有臺北市政府通知書及經濟部登記資料可稽，是上訴人主張另行僱工完成建築已非可採，其對陳月英所提確認所有權之訴雖經勝訴確定既未依登記取得所有權要亦不能據而拘束被上訴人，難認其有排除強制行之權利。（62、2、22六十二年度臺上字第三八〇號）

四、【委建契約如重在財產權之移轉，爲買賣之一種】

上訴人提出之委建房屋合約書，係由陳○源負責房屋之設計，購料、施工等事宜，上訴人則應分期給付價款，是雙方顯屬重在財產權之移轉，上訴人既係向陳○淵源買受所建築之房屋，自不失爲買賣之一種，稅捐稽征機關向何人收稅，尚不影響本件私權之爭執，從而上訴人非爲系爭房屋之原始建築人，可資認定。（62、1、14六十二年度臺上字第一九號）

五、【房屋興工後以委建名義訂約付款，雖已交付房屋而尚未移轉登記者卽不能認已取得房屋所有權】

上開房屋係由馬翔生與地主等十三人名義，向臺北縣政府申請許可建築，再由馬翔生發包與被上

訴人興建，不惟有被上訴人提出之建築許可書及協議書可稽，即上訴人亦自認係於興工後訂約付款，是上訴人與森海公司雖以委建名義訂約，實係承買正在興工中之房屋至爲明顯，縱森海公司已將房屋交付與上訴人居住，既尚未爲所有權移轉登記，即不能認上訴人已對上開房屋取得所有權，自無排除強制執行之權利。（61、2、25六十一年度臺上字第四〇八號）

六、【工作材料由承攬人供給之工作物供給契約，不失爲買賣之一種】

買賣乃法律行爲，基於買賣取得不動產之所有權，非經登記不生效力，其與定作人原始取得工作物所有權之情形不同。且有所謂工作物供給契約，即工作全部材料由承攬人供給，而當事人之意思復重在工作物財產權之移轉時，仍不失爲買賣之一種。（59、5、15五十九年度臺上字第一五九〇號）

七、【建造執照之起造人，非必爲原始取得其所有權人】

主管機關核發建造執照所載之起造人，僅爲聲請主管機關核發建造執照之人而已，非謂建造執照所載之起造人，必爲興建建物而原始取得其所有權之人。（70、3、25七十年度臺上字第九七六號）

八、【合建契約之性質爲互易，準用買賣之規定】

依上開合建契約內容觀察，既由上訴人提供土地，供被上訴人廖德川建屋，建成後房地產權分歸雙方取得，則其行爲顯爲土地與房屋之互易，應準用買賣之規定。（六十八年度臺上字第三二八

號）

九、【房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，與起造人及納稅名義人誰屬無關】

上訴人與高明新等五人，與破產人莊炳坤訂立房屋建築契約，約定由上訴人等提供土地，被上訴人出資興建，而於建築完成後，由莊炳坤將上訴人等分得之房屋交付上訴人等，用以換取其分得房屋之基地，其性質上應爲互易，玆訟爭房屋既係莊炳坤原始建築，又爲其所分得，自屬莊炳坤所有，縱其起造人及納稅名義人爲上訴人等，對莊炳坤之所有權亦無影響。（69、11、23六十九年度臺上字第三三三六號）

十、【起造人在何種情況下，屬原始建築所有權人】

被上訴人胡肇鵬依約雖應於建築完成後，將應歸上訴人所有之房屋，交付上訴人，但於建築時，既即係以上訴人及其父孫昌輝爲起造人（孫昌輝嗣已讓與上訴人），請領建築執照及使用執照，能否謂上訴人尚不得以原始建築所有權人自居，而必待被上訴人胡肇鵬交付房屋並爲所有權移轉登記以後始可取得所有權，實尚不無疑義。（62、1、30六十二年度臺上字第二〇八號）

十一、【互易僅需盡其契約上之義務】

上述重新分配同意契約書規定：「本配置圖綠色部分有三十七棟全部歸於甲方郭楊源所有，二、本配置圖紅色部分歸由乙方蔡衞所有自建，甲方不得異議」，即被上訴人負有建築配置圖上綠色部分之房屋於上訴人，而上訴人則有將紅色部分土地交由被上訴人自建之義務，至於被上訴人取

得土地後，是否自建，或出售與他人興建，爲其個人之權利自由，玆將其分得之土地轉賣與訴外人李世五、李文貴、李文鎭及劉葆德等人，要難謂有違約之情形。且本件合建契約爲互易之性質，被上訴人已依配置圖將上訴人應得之房屋建築完成交付與上訴人，即已盡其契約上之義務，上訴人謂被上訴人尚有完成整個社區建設之義務以及其取得之土地不得轉售他人，自非可採。（70、6、12七十年度臺上字第二〇八五號）

十二、【合建契約爲買賣與承攬之混合契約】

兩造所訂房屋合建契約，爲買賣與承攬之混合契約，目前社會上合建房屋，係營造業在地主土地上建屋，分歸地主之房屋，係營造業者以地主所有之意思爲地主興建，分歸營造業者之房屋，營造業者爲原始取得人取得房屋之所有權。（68、4、7六十八年度臺上字第七五〇號）

十三、【合建契約之履行並無互易之情形者，應屬土地買賣與房屋承攬之混合契約】

林玉等雖主張兩造之合建契約書爲互易性質，亦即林玉等將分與廖竹和等之土地，與廖竹和等將所建成應分與林玉等之房屋互相移轉，爲價值之互易，惟依卷附建築執照及使用執照，所應分與林玉等之建成二層住宅樓房五棟及三層店舖樓房二棟，均以之爲起造人，並非由廖竹和等爲起造人再爲移轉，似與互易之情形有間，倘係由林玉等委由廖竹和等代爲建造（仍以林玉等爲起造人）而以土地價款作爲承攬之報酬，則爲土地買賣與房屋承攬之混合契約，其法律效果與互易不同。（六十九年度臺上字第三六四四號）

十四、【「委託購買土地代建房屋合約書」其契約性質爲買賣而非承攬】

兩造所訂立之「委託購買土地代建房屋合約書」，其契約性質爲買賣而非承攬，既爲原審合法所認定，而系爭房屋尚未辦理所有權總登記（保存登記），亦爲兩造所不爭執，則爲出賣人之上訴人自應先辦理所有權總登記，再辦理所有權移轉登記與被上訴人，始爲適法，乃被上訴人竟請求上訴人直接以被上訴人之名義辦理所有權總登記，第一審判決予以照准，原審復予維持，自屬可議。（70、10、23七十年度臺上字第三八〇三號）

十五、【當事人約定共同出資興建房屋後平均分配，係屬合夥契約】

兩造所訂合建契約，係約定上訴人提供土地，被上訴人負責承建四樓房屋兩幢，建築完成後，甲（上訴人）、乙（被上訴人）雙方各分得四樓房屋一幢（見一審卷六頁），顯係約定兩造共同出資興建房屋後平均分配之合夥契約，核與當事人約定一方與他方完成一定工作而得請求給付報酬之承攬契約截然有別。（69、6、7六十九年度臺上字第一三七二號）

十六、【追加工程，係屬另一承攬契約行爲】

兩造所訂合作建屋契約以外之追加工程，係屬另一承攬契約行爲，被上訴人請求上訴人朱志一給付追加工程款，須就該另一承攬契約之存在，負擧證責任。（68、5、31六十八年度臺上字第一六一七號）

十七、【約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額】

上訴人之建屋工程將達百分之八十，爲原審認定之事實，依據建竣後房地分配比例計算，上訴人主張其房屋價值業已超過土地（土地爲河川低窪地）價格，尚難遽謂非不可信。被上訴人謂上訴人因資金短絀以致未能如期完工，果爾？雖係因可歸責於上訴人之事由，但如遽予解除契約，是否與誠信原則無違？已非無疑。復查訟爭土地業經政府編定爲鄉村區乙種建築用地，被上訴人收回土地之目的如仍在建築房屋，則上訴人因改良土地與建房屋而支出之鉅額資金，可否視爲民法第二百五十九條第五款之必要及有益費用，而於契約解除時請求被上訴人返還，或非將全部房屋拆除不可，亦堪研求。被上訴人因上訴人延不竣工而竟請求將全部未完成之房屋交付，作爲違約之處罰，顯屬過當。原審未斟酌民法第二百五十三條準用同法第二百五十二條之規定，予以減低，殊與公平原則未合。（68、7、26六十八年度臺上字第二二九二號）

十八、【給付不能與給付遲延，迥不相同】

所謂給付不能係指債務人不能依債務之本旨而爲給付，此與給付遲延係指債務人於應爲給付時，能給付而不爲給付者，迥不相同。原判決既認上訴人維揚公司應提出之「土地使用同意書」有給付不能之情形，又認定同時亦屬給付遲延，自有理由矛盾之違法。（68、6、14六十八年度臺上字第一七二六號）

十九、因可歸責於受定金之當事人之事由，致不能履行，該當事人應加倍返還其所受之定金】

上訴人與被上訴人訂立前開合建契約，並未附以須經其他共同繼承人同意，始生效力之停止條件

，有該契約書可稽，復經證人邱新安、王清泉、林培雲、邱怡正等到場結證在卷。則依約上訴人自應負獲得其他共同繼承人之同意，提供該五筆土地與被上訴人建築之義務。玆因上訴人未能獲得其他共同繼承人之同意，致不能提供土地與被上訴人建築，係屬因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行，依民法第二百四十九條第三款規定，被上訴人請求上訴人加倍返還其所受之定金四十萬元，及其法定遲延利息，即無不合。（70、8、19七十年度臺上字第二九三九號）

二十、【訴訟上和解雖與確定判決有同一效力，惟並無形成力】

不動產物權因法院之判決而取得者，不以登記爲生效要件，固爲民法第七百五十九條所明定，惟此之所謂判決，係指依其宣告，足生物權法上取得某不動產物權效果之力，恒有拘束第三人之必要，而對當事人以外之第三人，亦有效力者（形成力，亦稱創效力）而言，惟形成判決始足當之，不包含其他判決在內。本件上訴人施英豪主張其與朱榮堃等成立訴訟上和解，朱榮堃同意將繫爭房屋所有權移轉登記與伊，該和解與確定判決有同一效力，依法伊已取得該房屋之所有權云云，自有未合。（69、1、31六十九年度臺上字第二三四號）

二十一、【違約金債務，非雙務契約原債務之延長或變形】

違約金債務，並非雙務契約原債務之延長或變形，故亦不得以他方未支付違約金之故，而拒絕自己之支付。（69、12、11六十九年度臺上字第三九七三號）

二十二、【附解除條件之契約於案件成就時該契約失效】

兩造爭執之焦點，在「合建契約」是否因前述解除條件之成就而失效。系爭土地經政府於六十三年三月八日公告禁建，六十五年一月二十八日公告都市計劃草案，經桃園縣政府函復在案。依都市計劃法第十七條第二項但書規定，禁建期間以兩年爲限。亦即「合建契約」簽訂後，隨時可期待禁建之解除。是「合建契約」所附解除條件，非自始客觀確定的不能，殊無疑義。自不得認爲係附不能之解除條件。且上訴人於訂約後，並未申請變更地目，即向主管機關申請核發建築執照，爲上訴人所自承。則兩造訂約時，並未爲地目變更之約定，事甚明顯。而上訴人於六十七年十二月三十一日以前既無法申請核發建築執照，則「合建契約」之解除條件，即已成就，該契約因之而失效。上訴人猶據此失效之契約，訴求被上訴人履行契約，自難認爲正當。（69、5、8六十九年度臺上字第一三三八號）

二十三、【房屋僅完成基礎結構者，自難認係不動產，其所有權之移轉，因交付而生效】

民法第六十六條第一項所謂定着物，係指非土地之構成部分繼續的密接附着於土地獨立供人使用之物，故定着物須係社會觀念上視爲獨立之物始足當之，上訴人與曹正雄間所訂合建契約，原係約定建築二層磚造加強鐵筋房屋，而曹正雄出賣被上訴人者，既僅完成基礎結構，自難認爲定着物，亦非土地之部分，即非不動產，關於其所有權之移轉，即無民法第七百六十條規定之適用，依同法第七百六十一條第一項前段規定，於曹正雄交付該未完成之建築物予被上訴人之時，應認所有權之移轉業已發生效力，復因被上訴人等繼續出資施工完成原來設計之二層樓房，此項定着

物之原始取得人應爲被上訴人而非曹正雄。（61、5、25六十一年度臺上字第一二八三號）

二十四、【房屋僅完成基礎結構者，與動產無異，受讓人於受交付時即生移轉效力】

就一樓部分言，雖裝設木造模板敷設鐵筋而未灌水泥，尚難認係完整而得獨立之建築物，應認黃戇串移轉與被上訴人者，實爲尚未完成之建築物，有類似材料之堆積，與動產無異，受讓人於受交付時即生移轉效力，復經被上訴人續建完成二層樓房，即爲原始取得，系爭三十二棟樓房所有權。（61、6、15六十一年度臺上字第一五八三號）

二十五、【未完工之房屋爲類似材料之堆積】

前開未完工之房屋之狀況如何？是否得認爲可獨立供人使用之物，而不得認之爲類似材料之堆積，倘其係類似材料之堆積，即難謂爲不屬「動產」範圍，一經執行點交上訴人管業，即爲上訴人所有。（62、11、15六十二年度臺上字第二七三五號）

二十六、【買受房屋縱有瑕疵，亦屬另一請求，出賣人訴請給付所欠償款及遲延利息並無不合】

關於土地及房屋坪數減少部分，查兩造所訂之房屋及土地買賣契約，上訴人周萍、林楊玉鳳部分，約定土地約三十七坪房屋建坪爲二一．五坪。王家鵬部分，約定土地爲四十五坪房屋爲二十四坪點五，訂約時尚未測量，所指坪數乃大約估計，確實坪數必經測量後，始能確定，上訴人主張土地各減少一至二坪，但據被上訴人稱建築時尚留有通道及防火巷，應包括在內，核之一般建築習慣，尚屬可信，上訴人以土地坪數減少爲抗辯亦非可採，至房屋建坪，據被上訴人稱，一般公

寓房屋之建坪，應將樓梯走廊計算在內亦屬實情，且上訴人所謂建坪短少亦未經測量，縱有減少坪數或其他瑕疵，亦屬另一請求問題，上訴人對於欠交其餘價款金額既無爭執，則被上訴人訴請如數給付並附遲延利息，即無不合。（62、9、27六十二年度臺上字第二四三九號）

二十七、【第三人對於執行之不動產，本於所有權以排除強制執行，必須提出其所有權屬己之確切證明】

第三人對於執行之不動產，本於所有權以排除強制執行，必須提出其所有權屬己之確切證明。本件被上訴人因對債務人林眞望財產之執行，指封上開房屋三棟，據其陳述，該林眞望在該處（即草衙段一九八號土地上）建築房屋四十三棟，係林眞望招人出資所建築，惟基地原係上訴人向高雄市政府所承租，提供使用，完成之房屋，已由林眞望出賣七棟，此有各股東出資明細表及出賣房屋之契約等件可憑，復經證人楊邱弄、莊啓川、郭水設等證明屬實。上訴人提出工程承攬契約書，所謂出資一百零五萬元委託林眞望建築，只有十八棟。據林眞望於上訴人被控竊佔刑事案中作證，亦稱一共建築四十三棟，其中十八棟分歸上訴人，但尚未分割清楚云云。上訴人對系爭之查封房屋三棟，並不能證明屬於十八棟範圍內之房屋，即難認爲其所有，自無排除強制執行之權利。（62、5、31六十二年度臺上字第一三五二號）

二十八、【第三人未辦理所有權移轉登記前，不得提起第三人異議之訴】

上訴人陳黃保妹主張由伊提供土地，沈和東負責建築房屋，完成後伊分得房屋三點二五棟，業據

其提出合約書、會算契約書及土地登記總簿謄本可證。復經沈和東、林宜瑞證明屬實。按土地所有人與建築商合作建屋之契約，其性質爲承攬與買賣之混合契約，就土地所有人分取之房屋部分言，係建築商向土地所有人承攬完成一定之工作，而以讓與建築商分取房屋部分土地之權利，爲完成工作後之報酬，是以上訴人陳黃保妹分取之房屋，係屬原始建築人。據沈和東等證稱：陳黃保妹所分得之房屋，爲一四〇之四六〇、一四〇之四五九地號上房屋之全棟，及一四〇之四五八地號上房屋之二分之一，另一四〇之四五二地號上房屋之〇・七五棟，已由陳黃保妹贈與介紹人林宜瑞等語，則陳黃保妹享有房屋之原始取得權利，即因嗣後同意指定其坐落處所而特定，上訴人自不得聲請執行法院對之查封，陳黃保妹基於所有權，自有排除強制執行之權利，此部分所爲強制執行程序應予撤銷。至其餘房屋，依上述會算契約書及提出之不動產買賣契約書，係上訴人陳黃保妹分別以三十六萬元及四萬元，向沈和東所買受，縱如其所稱係抵償借款，仍屬買賣性質，在未辦理所有權移轉登記以前，仍未取得所有，自不得提起第三人異議之訴，請求撤銷執行。

（60、9、17六十年度臺上字第三三七二號）

二十九、【工作日之計算應以實際工作天數爲準】

依日常經驗，工人於假日不工作，如過年常有三、五日不工作，變更設計未經核准以前，亦無法工作，上訴人在原審主張㈠假日應扣除（原審卷七四頁）並提出「國定及民俗假日表」一紙爲據，㈡工程兩度變更設計經全體委建戶（包括楊秀濱在內）同意，工務局有案可稽云云，（同卷四

六頁）如果屬實，自應扣除該項期間以爲計算，原判對之未予置論，顯有理由不備之情形。（62、11、30六十二年度臺上字第二八七四號）

三十、【約定遲延完工按日計付違約金者應扣除不能施工之日數】

依據兩造簽訂之合約第十條約定，至遲應於六十六年三月底以前開工，計至六十七年九月十五日上訴人進住系爭房屋日止，共計爲五百卅一日（因上訴人只稱於六十七年九月間遷入居住，而未說明日期，參酌民法第一百二十四條第二項後段法理，推定爲該年、月、之十五日，被上訴人巨業公司雖主張上訴人係於六十七年七月遷入居住，而未據舉證以實其說無從憑信）。扣除約定之工作天二百四十天，及不能施工之降雨天一百八十三日（見巨業公司呈案之臺北降水量紀錄表冊，該公司雖主張降雨天有二百卅四天不能施工，但其中有僅見雨跡之毛毛雨，或下午五時以後之毛毛雨，均不影響施工，不在扣除之列故該公司多算之五十一天降雨天，應予剔除），尚餘一百零八天，即係被上訴人巨業公司遲延完工之日數，依約違約金按每日一千元計算，應給付上訴人十萬零八千元。（70、2、26七十年度臺上字第六三五號）

三十一、【約定遲延完工按日計付違約金者，應扣除不能施工之日數】

依據兩造所訂合約第十條約定，上訴人至遲應於六十六年三月底以前開工，計至六十七年九月十五日被上訴人進住系爭房屋日止，共計爲五百卅一日，良因被上訴人只稱於六十七年九月間遷入居住，而未說明日期，參酌民法第一百廿四條第二項後段法理，推定爲該年、月之十五日，上訴

人雖主張被上訴人係於該年七月遷入居住，但未舉證以實其說，無從憑信，扣除約定之工作天二百四十天，及不能施工之降雨天一百八十三日（見上訴人呈案之臺北降水量紀錄表冊，上訴人雖主張降雨天有二百卅四天不能施工，但其中有僅見雨跡之毛毛雨，或下午五時以後之毛毛雨，均不影響施工，不在扣除之列。故上訴人多算之五十一天，應予剔除），尚餘一百零八天。即係上訴人遲延完工之日數，依約按每日給付違約金一千元計算，上訴人應給付被上訴人十萬零八千元。（70、2、26七十年度臺上字第六三四號）

三十二、【土地增值稅之負擔，得由雙方當事人於契約自由原則自行約定】

關於土地增值稅部分，土地法雖規定應向土地所有人徵收，但如特約由土地買受人負擔，本於契約自由原則，亦非法所不許。本件合建房屋契約第十九條，「房屋建造期限內之土地稅由被上訴人繳納，房屋建竣分割後，雙方各自負擔應納稅款，土地增值稅亦同」之約定，明示房屋建竣土地分割後，應由雙方各就其分得土地部分負擔土地增值稅，茲上開房屋既已建竣，土地亦經分割，土地增值稅每坪應繳九百七十元，上訴人分得土地部分，增值稅共爲十萬一千八百五十七元（被上訴人減按每坪九百二十元計算故得此數），復經臺北縣稅捐稽征處查明覆函在卷，被上訴人請求上訴人在其辦理土地所有權移轉登記時，如數給付，依上開約定，即非不應准許。（62、7、27六十二年度臺上字第一八四四號）

三十三、【總經理經董事長授權簽定合作翻建辦公大樓契約，是否有民法第五百五十四條第二項

之適用？】

上訴人主張被上訴人之總經理唐坤經董事長姜紹謨之授權，依被上訴人公司章程第三十九條之規定，對外代表被上訴人公司與上訴人訂立契約，並經姜紹謨、唐坤及前任業務經理張敬之結證在卷，似非唐坤本於經理人之管理權而處分被上訴人公司不動產，究有無民法第五百五十四條第二項之適用，仍不無研求之餘地，依卷附被上訴人公司董事會議紀錄，於兩造訂約前之六十年五月二十日臨時會議，已通過與上訴人合作翻建辦公大樓，並附房屋分配表之議案，則嗣後其總經理唐坤依此決議，及董事長姜紹謨之授權，代表被上訴人公司與上訴人訂約，能否謂爲無效，亦待探求，嗣被上訴人公司董事會雖提交臨時股東會再經各股東書面表決通過暫緩翻修，其效果如何，以應就訟爭土地及原有辦公大樓是否爲被上訴人公司主要部分之財產，其讓售究應適用公司法第一百八十五條之規定處理，抑依其公司章程第二十九條第六款規定由董事會處理，原審就此悉未注意詳查，遽予判決，自嫌速斷。（63、3、14六十三年度臺上字第五八六號）

三十四、【營造廠將其承攬工程授權第三人以其營造廠名義行使承攬契約之一切行爲，對於提供建材之建材行，應負授權人之責任】

建材行之與營造廠往來，乃憑營造廠本身之信用，上訴人既亦自承爲符合其與定作人之工程契約，容轉包人賴精鑫以其營造廠名義行使其承攬契約之一切權義關係，包括使用上訴人名義與被上訴人成立買賣契約在內，而被上訴人又將該營造廠所購建材送往其工地，由工地負責人簽收，則

原判決認上訴人縱已將該工程轉包與第三人賴精鑫，對於被上訴人亦應負授權人之責任，自無不當。（62、3、15六十二年度臺上字第五六八號）

三十五、【大廈管理委員會並非非法人團體】

按民事訴訟法第四十條第三項所謂非法人之團體，設有代表人或管理人者，必須有一定之名稱及事務所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產者，始足以當之。本件上訴人「倚虹園大廈管理委員會」係爲「倚虹園大廈」之維護管理而由該大廈住戶組織成立者，固有其一定之目的且有一定之名稱及事務所，惟上訴人於原審曾一再主張，該委員會僅按時向各住戶（包括公司行號）收取各項管理費（包括有車住戶之停車管理費）清潔維護費等，及水電費等，以支付管理人員之薪津、水電費、停車（場）升降梯維護費等，乃屬代支代付之性質云云。果如所主張，其本身既無獨立之財產，則應否認其爲上開條項所稱之非法人團體，而謂其有當事人能力，即不無疑問。（七十年度臺上字第三九五二號）