

卷宗編號： 849/2023

日期： 2024 年 01 月 25 日

關鍵詞： 提交帳目之訴、正當性

摘要：

- 提交帳目之訴的標的為查明及通過由管理他人財產之人所取得之收入及所作之支出，以及判處管理他人財產之人支付所計得之倘有結餘(見《民事訴訟法典》第 879 條)。
- 倘原告沒有正當性單獨要求被告就相關樓宇分層建築物子部分 F 及子部分 B 共同部分進行之管理提交帳目，也沒有聯同有關部分的其他業主提起本提交帳目之訴，那便應駁回其對被告之起訴。

裁判書製作人

何偉寧

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號: 849/2023

日期: 2024 年 01 月 25 日

上訴人: (A)(原告)

被上訴人: (B)公司(被告)

*

一. 概述

原告(A), 詳細身份資料載於卷宗內, 不服初級法院民事法庭於 2023 年 05 月 04 日作出的決定, 向本院提出上訴, 有關結論內容如下:

1. *As funções de administração do condomínio sempre pertenceram à totalidade dos condóminos, que por serem proprietários de fracções autónomas integradas no prédio em regime de propriedade horizontal, são comproprietários das partes comuns do mesmo - art. 1323.º, n.ºs 1 e 2, do Código Civil - estando sujeitos nas relações entre si quanto às fracções que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas, respectivamente, aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis - art. 1325.º, n.º 1, do Código Civil.*
2. *E, assim, o art. 1329.º, n.º 1, do Código Civil (revogado pelo art. 72.º da Lei n.º 14/2017, e substituído pelo art. 3.º, n.º 1, dessa Lei, que dispõe essencialmente da mesma forma) estipulava que a administração das partes comuns do condomínio (ou seja, das partes em compropriedade) cabia a um órgão de natureza deliberativa, designado por assembleia geral do condomínio, e a um órgão de natureza executiva, designado por administração.*
3. *O art. 1355, n.º 1, do Código Civil, em vigor à altura da celebração dos*

contratos de administração referenciados nos autos celebrados entre o A. e a sociedade R., prescrevia que “a administração, é eleita e exonerada pela assembleia considerando-se não escritas as cláusulas de quaisquer contratos subscritos pelos condóminos em sentido distinto ou os acordos de transmissão da administração do condomínio celebrados sem o consentimento da assembleia”.

4. *Considerar estes contratos válidos contraria a absoluta inderrogabilidade das normas relativas à administração e gestão condominial, pois o disposto no art. 1355.º, n.º 1, do Código Civil - que estabelece que a administração é eleita e exonerada pela assembleia -, tem natureza imperativa, sendo assim ilegal qualquer limitação do poder de nomeação da administração ou da liberdade de escolha da pessoa a nomear, que é um poder próprio da assembleia de condóminos, indisponível, quer pelos condóminos individualmente considerados, quer pela própria assembleia sendo certo que qualquer administrador assim nomeado nunca é um representante do construtor-vendedor, mas um representante dos condóminos.*
5. *Já o administrador designado pelo proprietário inicial do condomínio é fiduciário da sociedade vendedora, e como tal permanece, sendo o seu cargo provisório, pois quando o construtor nomeia o administrador deve ser apenas para a finalidade, limitada, de consentir a imediata funcionalidade dos serviços e a gestão destes e da coisa comum, através de um órgão idóneo, e este administrador só exerce funções até à primeira reunião da assembleia dos condóminos, cabendo a despesa com a sua retribuição ao construtor vendedor, pois o administrador designado pelo proprietário inicial do condomínio é um fiduciário da sociedade vendedora, e como tal permanece, sendo o seu cargo provisório.*

6. *O legislador para fazer vingar esta transitoriedade, prescreveu no art. 1344.º, n.º 1, do Código Civil, estarem o administrador de facto, o promotor do empreendimento ou a entidade responsável pela administração do condomínio, conforme for o caso, obrigados a convocar a primeira reunião da assembleia geral do condomínio para escolha da administração, aprovação do orçamento desse ano e, quando necessário, elaboração do regulamento e fixação do montante do seguro contra o risco de incêndio, logo que metade das fracções estejam alienadas, ou trinta por cento ocupadas, ficando solidariamente responsáveis pelos danos causados se o não fizerem.*
7. *Embora o artigo 1344.º do Código Civil, haja sido revogado pelo art. 72.º da Lei n.º 14/2017, BORAEM, I.ª S., que nos termos do art. 74.º, entrou em vigor um ano após a publicação, i.e. em 21.08.2018, o mesmo foi substituído pelo art. 23.º dessa lei, em que o legislador se tomou ainda mais exigente, pois obriga a convocar a assembleia de condomínio 18 meses após a data da emissão da licença de utilização, caso haja transmissão de alguma fracção.*
8. *Verifica-se que os contratos de administração celebrados entre o A. e a sociedade R., embora nulos como contratos de designação de administração de condomínio ou de prestação de serviços de administração, converteram a sociedade R. em mandatária / agente / comissária de cada um dos condóminos no que respeita à administração do condomínio do “Edifício (X), Fase II”, agindo em seu próprio nome, embora por conta dos comproprietários das partes comuns desse condomínio.*
9. *Face aos termos dos contratos celebrados entre o A. e a sociedade R., que a sociedade construtora-vendedora impôs fossem assinados pelos condóminos como condição de celebração do contrato definitivo de compra e venda, é claro que não estamos perante o instituto de gestão de negócios, que se define,*

nos termos do art. 458.º do Código Civil, como sendo o instituto legal que se verifica quando uma pessoa assume a direcção de negócio alheio no interesse e por conta do respectivo dono, sem para tal estar autorizada, é que, neste caso, a sociedade Ri foi autorizada para tal pelo condómino.

- 10. Havendo a sociedade administradora de facto recebido os seus poderes da vontade dos condóminos, individualmente considerados, e não da assembleia, para administrar o condomínio, é claro estarmos perante um contrato de mandato, nos termos do art. 1083.º do C. Civil.*
- 11. Ora, entre as obrigações do mandatário inclui-se a obrigação de prestar contas, findo o mandato ou quando o mandante as exigir, como prescreve o art. 1087.º do Código Civil.*
- 12. A sociedade R. pretende que o A. está constituído na obrigação de lhe pagar determinadas quantias por conta dos actos de administração de condomínio que empreendeu, tendo sido, nos termos dos contratos celebrados, fixada a sua retribuição anual em 10%, da despesa anual do condomínio, mas recusa prestar contas.*
- 13. A decisão recorrida entende que o A., desacompanhado dos demais condóminos ou sem suscitar a sua intervenção, não pode pedir prestação de contas à sociedade R., por ser caso de litisconsórcio necessário activo, havendo absolvido a Ré da instância.*
- 14. Invoca em abono da sua tese doutrina e jurisprudência portuguesas que defendem que o condómino não pode por si desacompanhado dos demais condóminos pedir prestação de contas à administração de condomínio, ignorando o facto que tal doutrina e jurisprudência se referem a pedido de prestação de contas por parte de administração devidamente nomeada pela assembleia de condomínio, quer haja ou não já cessado o seu mandato, não*

se refere a pedido de prestação de contas por condómino contra entidade que não foi nomeada nem pela assembleia geral de condomínio, nem pelo tribunal, e com a qual celebrou contrato invidual relativamente à administração das partes comuns do condomínio em que se integram as fracções de que é proprietário.

15. Os tribunais de Macau têm sempre entendido que a relação entre o condómino e o administrador de facto é uma relação estabelecida sómente entre os dois, não considerando necessária a intervenção da totalidade dos condóminos - a título de “dono do negócio” -, sempre que o administrador de facto vem pedir o pagamento do saldo que se verifica a seu favor nas contas da administração do condomínio por si empreendida e a retribuição pela actividade de prestação de serviços que, como comerciante ou profissional da área, exerceu nesse domínio.

*

被告(B)公司就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 243 至 252 頁，在此視為完全轉錄。

*

二. 事實

原審法院認定的事實如下：

1. O A. é titular do direito de concessão por arrendamento incluindo a propriedade da construção, das seguintes fracções autónomas, que integram o prédio, em regime de propriedade horizontal, designado por “Edifício (X), Fase II”, em chinês “XX 第二期-(Y)”, n.ºs xx da R. de Nam Keng, xx da Av. de Kwong Tung e xx da R. de Coimbra, e xx da Av. de Guimarães, descrito sob o n.º xxx na Conservatória do Registo Predial de Macau:

- “x”, do x.º andar “x”, para habitação, com entrada pelo n.º xx da Rua de Coimbra, do Subcondomínio F, denominado por “xx 軒”, n.º xx da R. de Coimbra, sub-descrito sob o n.º xxx-F na Conservatória do Registo Predial de Macau, com a constituição do regime de propriedade horizontal registada pela inscrição n.º xxx do Livro F, com a aquisição registada a favor do A. pela inscrição n.º xxx do Livro G, com fundamento na escritura de compra de 29.03.2011, lavrada a fls. 10 do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º xx do Notário Privado XX; e
- “x R/C”, do rés-do-chão “x”, lugar de estacionamento para automóvel, com entrada pelos n.ºs xx da R. de Nam Keng e xx da R. de Coimbra, do Subcondomínio B, n.ºs xx da R. de Nam Keng e xx da R. de Coimbra, sub-descrito sob o n.º xxx-B na Conservatória do Registo Predial de Macau, com a constituição do regime de propriedade horizontal registada pela inscrição n.º xxx do Livro F, com a aquisição registada a favor do A. pela inscrição n.º xxx do Livro G, com fundamento na escritura de compra de 29.03.2011, lavrada a fls. 14 do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º xx do Notário Privado XX.

2. A sociedade R. é uma sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada registada sob o n.º xxx(SO) na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis que tem por objecto a gestão de propriedades, incluindo a gestão de

prédios em regime de propriedade horizontal, a gestão de instalações, operações de lavandaria e engomadoria, serviços de limpeza e desinfestação.

3. Na altura da compra das fracções do referido condomínio, os condóminos que adquiriram fracções integradas no acima referido “Edifício (X), Fase II” aceitaram a empresa de administração designada pela sociedade que construiu e vendeu o prédio, a “(X) Limitada”, para proceder à administração do condomínio e celebraram contrato de administração com a sociedade Ré na data da entrega da fracção.
4. A celebração de contrato de designação da sociedade Ré que faria a administração do condomínio foi condição para a celebração das escrituras de venda.
5. A sociedade R. prestou serviços por conta dos comproprietários das partes comuns do condomínio do “Edifício (X), Fase II”.
6. A sociedade R. enviou uma carta datada de 13 de Janeiro de 2022 ao A. interpelando-o a pagar no prazo de 7 dias a quantia total de MOP\$260,520.00 de taxas de administração relativas à fracção autónoma “x” do Subcondomínio F, do Edifício (X), Fase II”, que designa por “Torre x do XX” (carta de 13.01.2022 de fls. 57 a 61 e que aqui se tem por integralmente reproduzida).
7. A sociedade R. enviou uma carta datada de 13 de Janeiro de 2022 ao A. interpelando-o a pagar no prazo de 7 dias a quantia total de MOP\$23,400.00 de taxas de administração relativas à fracção autónoma “xx R/C” do Subcondomínio B, do Edifício XX, Fase II”, que designa por “Lugar de Estacionamento xx R/C” do XX”

(carta de 13.01.2022 de fls. 62 a 66 e que aqui se tem por integralmente reproduzida).

8. O A. em diversos momentos e por diversas vezes solicitou à sociedade R. que lhe fossem prestadas contas – listando as receitas com menção da sua fonte e as despesas com a causa da sua aplicação – instruídas com os devidos documentos justificativos, sendo que a penúltima vez que o fez foi por carta datada de 26.10.2021 (carta de 26.10.2021 a fls. 67 e que aqui se tem por integralmente reproduzida).
9. A Ré não forneceu os documentos justificativos das receitas e despesas por si recebidas e despendidas junto com o documento cuja cópia consta de fls. 185.
10. Nos termos da Cláusula 9, al. B) do contrato celebrado entre o Autor e a Ré, a retribuição dos serviços de administração prestados pela Ré foi fixada em 10% da despesa total do Prédio.
11. O Autor fez depósito da quantia total das prestações mensais de administração relativas à fracção “x” da Torre x junto da administração do subcondomínio F, em que tal fracção se integra, até que fosse definitivamente resolvido o litígio com a Ré.
12. O Autor entregou o cheque passado sobre a quantia total das prestações relativas ao lugar de estacionamento “xx r/c” junto da administração do subcondomínio B.
13. 於 2010 年 12 月 23 日，原告與被告(當時其商業名稱為“(Y)公司”)簽訂了兩份合同，名稱分別為「(Y)(“屋苑”)管理合約〔住宅部分〕 - (Y) x 座 x 樓 x 室(“單位”)」及「(Y)停車場(“屋苑停車場”)管理合約 - (Y)車位編號 RC-xx(“車位”)」(第 95 頁

至第 107 頁的文件的内容在此視為完全轉錄)。

14. 上述兩份合同，其標的為對位於澳門氹仔南京街 xx 號，哥英布拉街 xx 號，基馬拉斯大馬路 xx 號及廣東大馬路 xx 號，物業標示編號為 xxx，名稱為“XX 第二期——(Y) Edifício (X), Fase II”(以下稱為“(Y)”)的住宅及停車場的共同部分及公共設施的管理，原告根據該兩份合同，聘用被告提供物業管理服務。
15. (Y)由一座群樓和 x 幢住宅樓宇，編號 x 至 x，共 x 個子部分組成。
16. 根據有關“管理合同”的第三條的約定，原告“委託”被告管理的範圍，是(Y)所有公共地方(即各獨立單位共同使用之地方)，
“包括但不限於附屬該屋苑之停車場內連接停車場之通道、住客會所、花園、垃圾收集站、平台、天台、外牆、地基連樁、牆腳、柱、主牆、屋苑之整個結構結份，連同溝渠由公共地方至各單位之入口處、屋苑之上蓋、綠化區、天台特色建築及照明、門口、地下入口大堂、公共走廊、樓梯、車道、梯台、泵房、機房、掣房、管理處及電梯等。”。
17. 上述的管理範圍，包括(Y)各子部分的共同部分。
18. 於 2021 年 06 月 23 日，(Y)子部分 F (xx 軒)舉行了第一次分層建築物所有人大會，並於會議中選出了(Y)子部分 F (xx 軒)的管理機關，其名稱為“(Y)子部分 F (第 x 座)管理機關”，其成員分別為(A)(原告)、吳 xx、邱 xx 及曹 xx，任期為三年。
19. 於 2021 年 10 月 26 日，(Y)子部分 B (停車場)舉行了分層建築物所有人大會，並於會議中選出了(Y)子部分 B 的管理機關，其名稱為“(Y)子部分 B (停車場)管理機關”，其成員分別為陳 xx、xx Limited、(A)(原告)、陳 x、黃 xx、何 xx、歐 xx

及氹仔 xx 公司，任期三年。

20. 時至今日，被告仍然在為(Y)的共同部分提供物業管理服務，並已經與部分子部分訂立了物業管理服務合同。
21. 就(Y)子部分 F 與子部分 B 的物業管理服務合同，仍在洽商之中。
22. 被告在各子部分已選出管理機關成員後，一直積極回應各子部分管理機關的要求。
23. 於 2021 年 10 月 20 日，被告應(Y)子部分 F 管理機關的要求，向其提供了有關子部分 2006 年至 2020 年的財務報表(有關文件載於卷宗第 185 頁)。
24. 原告向被告發出副本載於卷宗第 67 頁的信函，要求被告提供 2016 年 10 月 26 日至 2021 年 10 月 26 日的文件之日，原告於當晚被選為(Y)子部分 B 管理機關的成員。
25. 在副本載於卷宗第 67 頁的信函中，原告並不是以(Y)子部分 B 管理機關的名義向被告索取文件。
26. 在 2014 年至 2017 年中期間，被告一直有在(Y)的共同部分，張貼管理(Y)的帳目。
27. 被告已於 2022 年 01 年 21 日在有關子部分的共同部分張貼 2021 年度(Y)子部分 F 及子部分 B 的帳目。
28. 在原告與被告簽訂的上述兩份管理合約，原告約定向被告支付管理費，(Y)第 x 座 x 單位每月澳門幣 2,004 元，以及(Y)停車場 x R/C 停車位每月 180 元。
29. 原告於提起本提交帳目之訴後，向被告支付了(Y)第 x 座 x 單位的管理費。
30. 有關停車位的部分，原告只向被告支付過 2010 年 11 月至 2011 年 03 月的管理費，由 2011 年 04 月至今的管理費，原告至今

仍未向被告支付。

31. (Y)子部分 F(第 x 座)管理機關向被告交付金額為 260,000 澳門元的支票的時候，表明了該金額是支付(Y)子部分 F(第 x 座)x 單位的管理費，且沒有附帶任何條件。
32. 原告分別於 2022 年 02 月 11 日、2022 年 03 月 11 日及 2022 年 04 月 14 日以現金方式向被告支付了(Y)第 x 座 x 樓 x 座 1-2 月、3 月和 4 月的管理費。
33. (Y)子部分 B(停車場)管理機關於 2022 年 10 月 17 日作出決議，原告將其發出支票抬頭為(Y)子部分 B 停車場管理機關及金額為 25,000.00 澳門元的支票交給其中一名停車場子部分管理機關成員，用作支付 GF x 車位的管理費，待停車場子部分管理機關開立銀行帳戶後，將上述支票存入停車場子部分管理機關戶口，並由管理處發出收據。

*

三. 理由陳述

原審判決內容如下：

“...

現就原告提起本提交帳目之訴的正當性作出審理。

被告提出，原告與被告之間不存在委任合同關係，且向被告提起提交帳目之訴的正當性，僅屬於(Y)分層建築物子部分 F(xx 軒)及子部分 B(停車場)的管理機關，故原告不具有提起本提交帳目之訴的正當性。

根據《民事訴訟法典》第 879 條之規定，提交帳目之訴得由有權要求提交帳目之人提起，或由有義務提交帳目之人提起，而該訴訟之標的為查明及通過由管理他人財產之人所取得之收入及所作之支出，以及在有需要時判處其支付所計得之結餘。

提交帳目之訴的正當性取決於擁有要求他人提交帳目的權利或有提交帳目的

義務。

原告是(Y)分層建築物子部分F獨立單位“x”(物業標示編號為xxx-F)及(Y)分層建築物子部分B獨立單位“x R/C”(物業標示編號為xxx-B)的所有人。原告亦是(Y)分層建築物子部分F及子部分B之共同部分的共有人(見《民法典》第1323條第1款)。

本案中，原告及被告雙方均沒有爭議的是被告有為(Y)分層建築物子部分F及子部分B的公共地方提供管理服務，有收取管理費及作出支出。

考慮到被告有就(Y)分層建築物子部分F及子部分B的共同部分進行管理，原告作為(Y)分層建築物子部分F及子部分B的共同部分的共有人，有權要求被告就(Y)分層建築物子部分F及子部分B共同部分進行之管理提交帳目。

然而，原告並不可獨自要求被告就(Y)分層建築物子部分F及子部分B共同部分進行之管理提交帳目。

根據《民法典》第1301條第1款第1部分之規定，全體共有人須共同行使屬於單獨所有人之全部權利。

亦即是說，原告作為(Y)分層建築物子部分F及子部分B的共同部分的共有人，需與其他(Y)分層建築物子部分F及子部分B的共同部分的共有人共同要求被告就有關共同部分進行之管理提交帳目。

上述情況構成法律訂定之必要共同訴訟(見《民事訴訟法典》第61條第1款之規定)。

提交帳目之訴的標的為查明及通過由管理他人財產之人所取得之收入及所作之支出，以及判處管理他人財產之人支付所計得之倘有結餘(見《民事訴訟法典》第879條)。

在被告管理的財產((Y)分層建築物子部分F及子部分B的共同部分)屬於多於一人的情況下，所有(Y)分層建築物子部分F及子部分B獨立單位的業主均需參與本提交帳目之訴，以讓本案之判決能約束所有(Y)分層建築物子部分F及子部分B獨立單位的業主。否則，倘每個(Y)分層建築物子部分F及子部分B獨立單位的業

主均可針對被告提起提交帳目之訴，將導致可能出現不相容之判決。要知道，僅所有(Y)分層建築物子部分F及子部分B獨立單位的業主有權通過(Y)分層建築物子部分F及子部分B獨立單位的帳目。在欠缺其他(Y)分層建築物子部分F及子部分B獨立單位的業主參與本提交帳目之訴的情況下，本案之判決將無法確定解決本案之爭議及產生正常有用之效果。因此，亦可將本案界定為《民事訴訟法典》第61條第2款所指之必要共同訴訟。

葡萄牙里斯本中級法院於1996年7月4日在編號為416/2/96號的上訴作出之裁判就指出：「Sob pena de ilegitimidade, a acção de prestação de contas deve ser proposta por todos os titulares do direito de as exigir.」。

葡萄牙里斯本中級法院法官Luís Filipe Pires de Sousa明確指出：「Em sede de administração de condómino, a ação de prestação de contas deverá ser proposta por todos os condóminos, ou pelos menos com suscitação da respectiva intervenção, devendo ser ressalvada a hipótese de a mesma ser instaurada pelo administrador se tal tiver sido expressamente deliberado pela Assembleia de condóminos, atuando o administrador enquanto representante da assembleia.」。

葡萄牙學者Abílio Neto同樣指出：「É certo que constitui entendimento pacífico que, do qual não dissentimos, que a obrigação de prestação de contas por parte do administrador tem como beneficiário o colectivo formado por todos os condóminos reunidos em assembleia, e não cada um dos condóminos individualmente considerado, não tendo cada condómino isolado o direito de exigir a prestação de contas pelo administrador.」。葡萄牙里斯本中級法院法官Luís Filipe Pires de Sousa更指出：「Seria impraticável e absurdo que o administrador que tivesse que prestar contas individualmente a cada condómino.」。

葡萄牙里斯本中級法院於2010年10月19日在編號為8702/09.0TBOER.L1-7的卷宗作出的裁判亦指出：「Esta obrigação do administrador, no que à prestação de contas respeita, tem como beneficiário, não cada um dos condóminos individualmente

considerados, mas o corpo colectivo por todos eles formado, reunido em assembleia, cabendo à assembleia de condóminos, e não a cada um deles, a titularidade do correspondente direito. Um condómino não tem legitimidade activa para pedir ao administrador a prestação de contas da sua administração do condomínio.」。

採用同樣立場的裁判可見中級法院於編號574/2021的卷宗作出之裁判(作為管理機關，被告只需要向分層建築物所有人大會提交分層建築物的帳目及預算。因被告沒有義務向原告(分層建築物的其中一名業權人)提交賬目，所以按照《民訴訴訟法典》第八百七十九條的規定，原告沒有正當性提起有關訴訟程序。)、葡萄牙最高法院於1988年6月1日在編號為076215的程序作出之裁判，以及葡萄牙里斯本中級法院於2009年10月15日在編號為10333/08-6的程序作出之裁判。

雖然上述立場及裁判部分是針對由分層建築物所有人大會選出的管理機關提起之提交帳目之訴，本法庭認為上述立場及裁判所引用之依據同樣適用於實際進行管理之人(“administrador de facto”)—本案之被告，因為分層建築物的所有人(“condómino”)，作為分層建築物共同部分的共有人，有權要求實際進行管理之人(“administrador de facto”)提交帳目，與分層建築物的所有人(“condómino”)有權要求管理機關提交帳目的狀況相同。

亦即是說，原告沒有正當性單獨要求被告就(Y)分層建築物子部分F及子部分B共同部分進行之管理提交帳目，需聯同(Y)分層建築物子部分F及子部分B的其他業主提起本提交帳目之訴。

本案就提交帳目的義務之事宜已進行審判及聽證，故現階段已不允許誘發(Y)分層建築物子部分F及子部分B的其他業主參與本案(見《民事訴訟法典》第268條第1款及第265條第2款)。因此，不再通知原告補正必要共同訴訟之事宜。

基於上述，因僅原告提起本提交帳目之訴不符合必要共同訴訟之規定，本法庭應根據《民事訴訟法典》第230條第1款d)項及第413條e)項之規定，駁回對被告之起訴。

*

另一方面，原告提出基於與被告簽訂的兩份合同——名稱分別為「(Y) (“屋苑”) 管理合約〔住宅部分〕 - (Y) x 座 x 樓 x 室 (“單位”)」及「(Y)停車場 (“屋苑停車場”) 管理合約 - (Y)車位編號 RC-x (“車位”)」(見第 95 頁至第 107 頁的文件)，與被告存在委任合同關係，有權要求被告提交帳目。

透過上述兩份管理合約的內容可知，上述兩份管理合約的標的是將(Y)分層建築物之管理交由被告負責。

正如原告及被告雙方所指出，上述兩份管理合約實質上構成就分層建築物之管理作出移轉之協議，根據《民法典》第 1355 條第 1 款之規定，有關協議因屬未經所有人大會同意作出而應被視為不存在。

因此，本法庭認為不能基於上述兩份管理合約考慮原告提起本提交帳目之訴的正當性。

*

因本法庭會基於原告欠缺正當性提起本提交帳目之訴駁回對被告之起訴，毋需要再審理被告提出之其他抗辯。

IV. 決定

綜上所述，本法庭決定駁回對被告之起訴。

訴訟費用由原告承擔。

依法作出通知及登錄本判決。

...”。

我們認同有關決定，故根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款之規定，引用上述決定及其依據，裁定上訴理由不成立。

*

四. 決定

綜上所述，裁決原告的上訴不成立，維持原審決定。

*

訴訟費用由原告承擔。
作出適當通知。

*

2024 年 01 月 25 日

何偉寧 (裁判書製作人)

唐曉峰 (第一助審法官)

李宏信 (第二助審法官)