

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第191號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原 告 辰遠股份有限公司

法定代理人 郭瑞春

訴訟代理人 陳凱翔律師

被 告 張玲珠

謝佐杰

吳政道

張忠珠

葉茜華

羅世玲

劉孟晉

楊夏瑩

陳文村

陳元曼

楊坤鋒

林忠佑

董文璋

王淑芬

林滄偉

鍾煒麓

殷琪如

王幸子

廖光賢

王文宏

陳雪娥

皮雅玲

魏國楨

01 遠廣國際貿易有限公司

02 0000000000000000

03 法定代理人 林維誠

04 被 告 蔡淑玲

05 魏吟冰

06 葉競聲

07 白玲欣

08 黃淑惠

09 陳盟智

10 0000000000000000

11 邱淑欣

12 郭雅惠

13 00000 0000000000

14 黃美瑤

15 曾黃涵華

16 張純瑛

17 許錦鳳

18 楊麗莉

19 張意玲

20 楊宗儒

21 林守謙

22 蕭晴峯

23 江佩臻

24 王瓊英

25 李連芸

26 姜碧招

27 吳玉環

28 蔡宜玲

29 謝秀梅

30 廖敏足

31 梁珮瑜

01	林達觀
02	吳雪美
03	楊啟泉
04	甯中柱
05	何欣樺
06	黃嘉祿
07	方捷立
08	吳立萍
09	江惠娟
10	魏仕軒
11	謝榮濬
12	黃振誼
13	00000 00000000000
14	張之華
15	王毓梅
16	楊婷雯
17	曾昭文
18	曾昭茹
19	張丰娉
20	王蕙珊
21	石秀枝
22	林蕨
23	林筠
24	華德儀
25	林依璇
26	0000000000000000
27	賴俊諺
28	賴黃麗雲
29	蘇建銘
30	0000000000000000
31	林木清

01 0000000000000000

02 林亞璇

03 林容德

04 張岳峰

05 楊秋玲

06 胡淑玲

07 鄭弘彬

08 蔡雯慧

09 陳志誠

10 林玟利

11 方建堯

12 林汝婷

13 陳智鴻

14 李淑雯

15 丁宇菱

16 王雅雯

17 0000000000000000

18 馮仁憑 住○○市○○區○○路00巷0號0樓之0

19 中國民航快遞股份有限公司

20 0000000000000000

21 李美莉

22 王蕾媚

23 上列當事人間請求履行契約事件，本院不經言詞辯論終結，判決  
24 如下：

25 主 文

26 壹、原告之訴駁回。

27 貳、訴訟費用由原告負擔。

28 事實及理由

29 壹、程序部分：

30 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列  
31 各款情形之一者，不在此限：該訴訟標的對於數人必須合一

01 確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。原告於判決確  
02 定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論  
03 者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項但書第5款、第  
04 262條第1項定有明文。原告起訴時列周政緯、張淑鳳、蕭鳳  
05 瑛、遠廣國際貿易有限公司、龔麗麗、李乃瓊、湯其瑋、史  
06 桂珍、廖翊廷、朱瑗、林淑芬、王毓喆、潘阿敏、陳志德、  
07 吳明山為被告，嗣於訴訟中，原告撤回對其等之起訴，並追  
08 加其等繼受人即被告楊秋玲、胡淑玲、鄭弘彬、蔡雯慧、陳  
09 志誠、林玟利、方建堯、林汝婷、陳智鴻、李淑雯、丁宇  
10 菱、王雅雯、馮仁憑、中國民航快遞股份有限公司、李美  
11 莉、王蕾媚為被告。查本件尚未經言詞辯論，故依前揭民事  
12 訴訟法第262條第1項之反面解釋，自得不經被告之同意，即  
13 生撤回起訴之效力。又核原告所為之追加與前開規定相符，  
14 應予准許。

15 貳、實體部分：

16 一、原告主張：原告於民國95年9月27日經本院95年度執字第270  
17 98號拍賣程序，購得訴外人十傑建設開發股份有限公司  
18 （下稱十傑公司）所有坐落臺中市○○區○○段000○○地號  
19 土地所有權應有部分10000分之856，及其上同區段3600建號  
20 即門牌號碼為臺中市○○區○○路00巷0號「新聯合國B1區  
21 大廈」（下稱系爭社區）地面1層、2層及地下1層建物所有  
22 權全部，總面積1971.97平方公尺建物（下稱系爭建物），  
23 而十傑公司與系爭社區住戶即被告於86年8月7日簽訂新聯合  
24 國委託代管合約書（下稱系爭代管合約書），其前言約定  
25 有：「立合約書人茲為甲方（指住戶，以下甲方所指為何人  
26 部分均同）承購系爭社區房地壹戶『以下簡稱本戶』與本社  
27 區住戶之所有權人共同委託乙方（指十傑公司，以下乙方所  
28 指為何人部分均同）『或其指定之管理公司』代管本社區各  
29 大樓之各項管理業務，經雙方共同協議簽訂本合約書『以下  
30 簡稱本約』，條款如下，以資共同遵守。」，第一條約定  
31 有：「本戶房屋座落於臺中市西屯區信安段『B1區』857之4

01 地號土地上『以地政機關登記為準』」，第三條約定有：  
02 「甲方之承租人、繼承人、借用人、承受人及為其繼受人等  
03 均應接受本約之約束」，第十條約定有：「乙方負責本社區  
04 之管理項目如下：1、人員進出之管理。2、車輛之管理。  
05 3、環境之維護管理。4、消防、機電等之維護管理。5、其  
06 他屬公共設施之維護管理。6、收支及會計管理業務。7、生  
07 活服務業務(服務費另計)。8、其他經管理委員會授權之項  
08 目，及於管理上應配合之項目」，第十四條約定有：「乙方  
09 為執行受託業務上之需要得使用公共設施與其他設備，但需  
10 經管理委員會同意。」，第十八條約定有：「乙方為執行本  
11 約，有權制止本社區內任何有關違法、違背本約或附件所規  
12 範之行為。」等內容，故依系爭代管合約書，十傑公司與被  
13 告間應存有代管之法律關係，且經最高法院106年度台上字  
14 第1040號判決於理由欄認定：「十傑公司與住戶間之約定，  
15 雖非規約，惟仍屬民法第799條之1第4項後段所訂之依其他  
16 約定所生之權利義務，上訴人（即原告）就該約定之內容既  
17 明知或可得而知，則原審依民法第799條之1第4項後段之法  
18 理，認上訴人應受該約定之拘束，並不違背法令。」之內  
19 容，可見兩造均應受系爭代管合約書之代管法律關係拘束。  
20 基此，原告前於111年4月20日及同年5月30日分別委發律師  
21 函至系爭社區管理委員會（下稱管委會），希望就履行系爭  
22 代管合約書及相關事項與管委會、被告為規劃及協商，惟於  
23 同年6月16日協商未果，原告爰依系爭代管合約書第一條、  
24 第三條、第十條、第十四條、第十八條約定之代管法律關  
25 係，請求被告交付系爭建物予原告代管，並聲明：被告應將  
26 系爭建物交付予原告代管。

## 27 二、判決之理由：

28 (一)按原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由者，法院  
29 得不經言詞辯論，逕以判決駁回之。但其情形可以補正者，  
30 審判長應定期間先命補正，民事訴訟法第249條第2項第2款  
31 定有明文。所謂原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無

01 理由者，係指依原告於訴狀內記載之事實觀之，在法律上顯  
02 然不能獲得勝訴之判決者而言。

03 (二)查依系爭代管合約書第二條約定有：「委託代管期間自本社  
04 區完工接通水電後起計2年，此期間內除非徵得乙方同意，  
05 甲方不得解除委託關係。」，第六條約定有：「合約期滿前  
06 1個月，管委會需與乙方以書面確認續約與否，如需續約則  
07 合約得視當時實際需要另訂，否則視為續約1年。」，故原  
08 告主張依系爭代管合約書請求被告交付系爭建物予原告代  
09 管，需以十傑公司有與被告就系爭代管合約書有續約迄今，  
10 且因原告拍賣取得系爭建物而一併承受仍存續之代管法律關  
11 係為前提。

12 (三)惟依本院93年度訴字第1671號判決第肆項得心證之理由欄中  
13 記載：「依本院調取之臺灣臺中地方檢察署（下稱臺中地  
14 檢）92年度偵字第15601號妨害自由案件偵查卷宗、本院92  
15 年度訴字第1772號交付公共設施民事卷宗所示，管委會前法  
16 定代理人楊順彰前曾於92年間以十傑公司前法定代理人劉敬  
17 僕，將系爭建物上鎖，涉犯強制罪為由，對之提出刑事告  
18 訴，經臺中地檢檢察官以前開案件受理，同時管委會及楊順  
19 彰亦對十傑公司提出請求交付系爭建物之民事訴訟，由本院  
20 以前開事件受理，劉敬僕於前開案件92年7月29日警訊時陳  
21 稱：『…該事我已經於92年7月25日與住戶達成協議，住戶  
22 也已經撤銷一切民刑事訴訟之告訴』等語（見前揭偵查卷第  
23 6頁）；於檢察官92年8月21日訊問時陳稱：『（問：你們賣  
24 屋時是否有告訴買方說可以使用公共設施？）是，後來我封  
25 閉的只有樓上的電影院，其他的都可以供住戶使用，封閉的  
26 原因是因為銀行叫我們負保管責任，我們才將它封起來，在  
27 92年7月25日我們已與該大樓的住戶達成協議，並將公共設  
28 施管理之責交付給管理委員會』等語（見前揭偵查卷第20  
29 頁）；楊敬樸並據此於92年7月25日提出撤回告訴狀，表  
30 示：「…被告已將大樓公共設施交付管委會使用」，撤回對  
31 楊敬僕之刑事告訴（見前揭偵查卷11頁），檢察官隨即對楊

01 敬僕為不起訴處分（見附於前揭偵查卷28頁以下之不起訴處  
02 分書）；管委會及楊順彰亦於92年7月25日具狀，以其等與  
03 被告業已達成和解為由，撤回前開民事訴訟，應均堪信為真  
04 正。」、「劉敬僕於前開案件偵查期間，既陳明業已與管委  
05 會達成協議，並將系爭建物管理之責交付給管委會，而非陳  
06 稱：已在進行協議中，顯見十傑公司與管委會之協議業已成  
07 立生效，被告並曾履行該協議將系爭建物交付管委會管理，  
08 自不因未簽訂書面契約致影響該協議之效力。再進一步言，  
09 倘僑十傑公司與管委會尚未達成協議，管委會、楊順彰豈會  
10 於前開案（事）件以業已與被告達成和解，被告並已將系爭  
11 建物交付管委會使用為由，具狀撤回刑事告訴及民事訴訟，  
12 是參諸上揭情況證據，益足徵管委會與十傑公司之協議業已  
13 成立生效，被告自有履行協議，將系爭建物交原告新聯合國  
14 管委會管理（使用）之義務。」等內容，有該件判決書附卷  
15 可考。是縱認十傑公司與被告間之代管法律關係自86年起有  
16 依系爭代理合約書第二條、第六條續約至92年間，惟依本院  
17 上開判決內容，雙方間之代管法律關係至遲於92年7月5日，  
18 因十傑公司與管委會成立協議，將系爭建物交由管委會自行  
19 管理使用已消滅不存在，是原告顯無主張因拍賣取得系爭建  
20 物所有權而繼受十傑公司與被告間代管法律關係之可能。

21 (四)又原告於95年9月27日以拍賣方式取得系爭建物所有權，旋  
22 於96年間即以被告無權占有系爭建物為由，向本院起訴請求  
23 被告返還系爭建物，並主張：原告僅為系爭建物之受讓人，  
24 而非十傑公司與被告或管委會之權利義務關係繼受人，並未  
25 繼受該債權關係中之權利義務，經本院以96年度重訴字第28  
26 6號判決原告勝訴，被告不服上訴，經臺灣高等法院臺中分  
27 院（下稱中高分院）以97年度重上字第82號判決駁回上訴，  
28 被告不服再提上訴，經最高法院以99年度台上字第1437號判  
29 決廢棄第二審判決發回更審，中高分院再以99年度重上更  
30 （一）字第41號判決駁回上訴，被告不服提起上訴，最高法  
31 院以101年度台上字第1834號判決廢棄第二審判決發回更

01 審，中高分院則以102年度重上更（二）字第8號判決廢棄原  
02 判決，改判原告之訴駁回，原告不服提起上訴，最高法院以  
03 103年度台上字第1350號判決廢棄第二審判決發回更審，中  
04 高分院仍以103年度重上更（三）字第39號判決廢棄原判  
05 決，改判原告之訴駁回，原告再上訴，終經最高法院以106  
06 年度台上字第1040號判決駁回上訴確定（下稱前事件），上  
07 開事實業經本院調閱最高法院106年度台上字第1040號判決  
08 全卷核閱屬實，並有歷審判決書在卷可稽。最高法院106年  
09 度台上字第1040號判決理由欄中並闡明：「按98年7月23日  
10 修正施行之民法第799條之1第4項規定：區分所有人間依規  
11 約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之  
12 權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，  
13 亦同。其立法理由係因區分所有人及其繼受人就規約所生之  
14 權利義務，依團體法法理，無論知悉或同意與否，均應受其  
15 拘束，方足以維持區分所有人間所形成團體秩序之安定。至  
16 區分所有人依其他約定所生之權利義務，其繼承人固應承  
17 受，但因非由團體運作所生，基於交易安全之保護，特定繼  
18 受人僅以明知或可得而知者為限，始受其拘束。此規定合於  
19 區分所有權之性質，且特定繼受人明知或可得而知始受其他  
20 約定之拘束，對特定繼受人保障亦屬合理，是於該規定施行  
21 前發生之事實，非不得以之為法理而予以適用。十傑公司與  
22 買受系爭大樓之住戶訂有代管合約書，約定系爭建物為公共  
23 設施供社區共同使用，且系爭建物登記之主要用途為『社區  
24 辦公室』，而上訴人於買受系爭建物時，依拍賣公告之記載  
25 等，得知其情，為原審所認定，十傑公司與住戶間之約定，  
26 雖非規約，惟仍屬民法第799條之1第4項後段所訂之依其他  
27 約定所生之權利義務，上訴人就該約定之內容既明知或可得  
28 而知，則原審依民法第799條之1第4項後段之法理，認上訴  
29 人應受該約定之拘束，並不違背法令。」等內容。原告雖主  
30 張：依最高法院106年度台上字第1040號判決於理由欄認定  
31 之前揭內容，可見兩造應受系爭代管合約書中代管法律關係

01 之拘束云云，惟最高法院於理由欄所載之前揭內容，係指第  
02 二審法院認定「系爭代管合約書中約定系爭建物為公共設施  
03 供社區共同使用」之部分，原告應受拘束，而與系爭合約書  
04 中之代管法律關係完全無涉，自無從援引做為對原告有利認  
05 定之依據，原告認最高法院106年度台上字第1040號判決係  
06 肯認兩造間同受系爭代管合約書中代管法律關係拘束云云，  
07 容有誤會。

08 (五)綜上所述，原告依據系爭代管合約書第一條、第三條、第  
09 十條、第十四條、第十八條約定之代管法律關係，請求被告  
10 交付系爭建物予原告代管，顯無理由，亦無從令原告補正，  
11 爰不經言詞辯論，逕予駁回之。

12 參、據上結論，原告之訴顯無理由，依民事訴訟法第249條第2項  
13 第2款、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 7 月 4 日  
15 民事第一庭 法官 廖聖民

16 正本係照原本作成。

17 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 7 月 8 日  
20 書記官 曾惠雅