

第 3/2012 號案

民事上訴

上訴人：甲

被上訴人：乙、丙和丁

會議日期：2012 年 4 月 18 日

主題：— 無因管理

摘 要

一、無因管理的要件為：一)某人(管理人)承擔對他人事務的管理；二)為事務本人的利益並本著為該人管理的意思而作出管理行為；三)管理人的行為未經許可。

二、事實上，確實要求存在為事務本人的利益，然而，這並不排除與此同時亦可以有管理人利益的存在。

三、重要的是，管理人的行為不能是純粹為其自身利益而作出的，還必須要追求事務本人的利益。

裁 判 書 制 作 法 官

宋 敏 莉

澳門特別行政區終審法院裁判

一、概述

甲針對乙、丙以及丁提起通常程序給付之訴，要求後者支付由彼等所佔有的涉案獨立單位的尚欠物業管理費。

為此，原告指其與被告之間簽有合同，並以存在無因管理作為補充性訴因。

初級法院作出判決，以原告和被告們之間存在的(勞務提供)合同關係為基礎，裁定訴訟請求部分成立，同時認定不當得利的前提條件得到滿足。而對於原告所提出的無因管理的問題則未發表意見。

被告們對此決定不服，向中級法院提起上訴。中級法院認為雙方之間並不存在協議，而且，由於沒能滿足原告是為被告的利益而作出管理行為這一要件，因此也不構成無因管理，原因在於被告從未繳納管理費，等於是對原告的行為提出反對。

中級法院還補充說明，案中顯示原告一方存有自身利益，這便排除了無因管理，因為管理行為並不是純粹為了分層建築物所有人的利益而作出的；至於不當得利，由於原告並未將其列為訴因，因此亦不能適用相關制度。

最終，中級法院裁定上訴理由成立，駁回了原告的訴訟請求。

現原告針對該合議庭裁判向終審法院提起上訴，並提出了以下的結論：

一、合議庭裁判書在理由說明的部分指出，“*只有在一人未經許可而管理他人事務，且此管理係為事務本人之利益，並本於為該人管理的意思而作出的情況下才發生無因管理（《民法典》第462條）。也就是說，無因管理所強調的是某人在未獲法律許可或是事前協議准許的情況下，以他人之名並為其利益介入該人事務的概念，至於管理行為的收益及費用則由後者享用及承擔。因此，無因管理的前提條件是管理人的行為要符合從客觀角度所考慮的事務本人的利益，並要符合其真實或可推知的意願；*

二、在本案中，雖然大廈所有獨立單位的業主一直以來都有按月繳納大廈共同部分的保養及享用費用(對疑點3的回答)，但被告卻

從未同意由原告所訂定的管理費金額(對疑點 13 的回答)。儘管原告每個月都有以口頭以及透過書信的方式通知被告繳納上述管理費(列明事實表 I 項)，但被告從未有繳納相關費用。也就是說，儘管幾位被告本應按照其獨立單位佔分層建築物的比例攤分相關費用(《民法典》第 1332 條第 1 款)，但是他們一直以來都對此表示反對。由此可以清楚地得出這樣一個結論，即幾位被告並不認同原告的活動是為了他們的利益而展開的。”；

三、接下來，裁判書還指出：“另外，在管理的領域也談不到無因管理的問題，因為管理人(即便只是事實上的管理人)是出於個人以及自身利益而作出管理行為，並期待從管理行為中為自己獲得收益。當然，可以說分層物業管理人的行為解決了分層建築物所有人的共同問題，從這個意義上講，受益人確實從管理人的行為中獲得了好處。是的，這點毋庸置疑。但是，單從這點並不能得出相關行為是純粹是為了分層建築物所有人而作出的結論。實際上，分層建築物所有人所獲得的好處是源自於對原告所開展的商業活動的聘請而產生的合同義務，而原告也從其商業活動中獲得了好處，即利潤。”；

四、基於此，尊敬的法院在這個問題上得出了以下結論：“分層

建築物的管理人存有自身利益，這也便排除了無因管理。”；

五、儘管對中級法院的合議庭裁判表示應有的尊重，但上訴人還是認為合議庭在將實體法適用於已證事實的過程中存有明顯錯誤，原因我們將在下面作出具體闡述；

六、根據被初級法院的判決所認定的事實，一)是原告一直以來在負擔大廈共同部分的所有開支，尤其是電費和水費；二)是原告長期以來在確保大廈保養及清潔工作的進行，並保證了大廈住宅部分所有共同服務的提供，如供氣、大廈對講機以及電視節目接收服務等等；再加上，三)原告還聘請了 11 名散工來執行大廈公共部分的保養、維護及清潔所需的工作，以及大廈的守衛及安保工作(見對調查基礎表疑點 6 至疑點 9 的回答)；

七、眾所周知，要存在無因管理，需滿足以下幾個要件：首先，某人(管理人)承擔對他人事務的管理；其次，管理行為是為事務本人的利益，並本著為該人管理的意思而作出的；第三，管理未經事務本人許可(第 464 條)；

八、關於第一個要件，由已認定事實可以得出，現上訴人從 1996 年開始管理一項他人事務，因為相關大廈的共同部分屬於分層建築

物的所有人，當中亦包括被告，即現被上訴人(《民法典》第 1323 條第 1 款)；

九、而且，為了確保對大廈共同部分的維護，原告長期以來憑藉自身財力對大廈提供了大量的服務，所有這些都是為著分層建築物所有人的利益，並本著為該等人士管理的意思而進行的，而根據法律(《民法典》第 1332 條第 1 款)，這些人才是應該負擔分層建築物共同部分之必要保養開支，以及就屬共同利益之服務進行支付的人(第二個要件)；

十、鑒於原告(現上訴人)所開展的所有活動都無疑是符合被告(現被上訴人)的利益以及真實(至少是可推知的)意思的，這點可以從“[地址(1)]”共同部分良好的保養狀態得到證實，因此，根據《民法典》第 462 條的規定，上訴人有權要求被告繳納尚欠的——由被告開始如所有人般佔據相關獨立單位之日開始計算的這段時間的——每月的物業管理費以及相關的延遲利息；

十一、因此，發生無因管理的必要條件是管理人的行為旨在保護他人利益，滿足他人(即事務本人)需要，為此，僅僅知道當中牽涉到他人的利益是不夠的；

十二、然而，與中級法院的理解不同的是，無因管理並不要求管理人的行為純粹只是為了分層建築物所有人的利益而作出的；

十三、嚴格意義上來講，“管理人其實可以在滿足他人利益的同時亦實現自身的利益，例如：某一大廈的住戶採取必要措施以撲滅鄰居所在的樓層發生的大火，同時也是為了避免火勢蔓延到自己所處的樓層；管理人替事務本人收債，而後者其實也是他自己的債務人；分層建築物的共有人為實現自身以及建築物其他所有人的利益而採取措施的行為，等等。”(見Ennerccerus-Lehman，《Tratado》，西班牙語譯本，第二卷，162，第343頁，G. de Semo，前述著作，第13點；羅馬最高上訴法院1964年3月13日的判決，由Sanduli編纂，載於《Foro Italiano》，88，第866欄；Larenz 53，I，第267至第68頁¹)；

十四、也就是說，儘管上訴人從其為大廈的共同所有權人所提供的物業管理服務中獲得了一些經濟上的利益(這點理所當然!!!)，但無可否認的是，真正從這些管理行為(當中包括聘請第三人提供勞務——如大廈的保安、電梯的保養及維修、大廈對講機等服務——所需要支付的所有費用，以及大廈共同部分的水電供應

¹ 此處應指第267至第268頁。

合同開支)中獲益的是分層建築物的所有權人，是大廈獨立單位的共同所有權人，而非作為服務提供者的現上訴人，後者的經濟收益只不過是上述花費以及管理開支的一小部分；

十五、事實上，上訴人可以斷言，如果不是因為其所提供的上述服務，被告的獨立單位所處的大廈極有可能像那些沒有進行保養及/或維修工程的地方一樣變得荒廢及殘破，這種現象在澳門是屢見不鮮的；

十六、綜上所述，上訴人認為，與中級法院在現被上訴的合議庭裁判書中所闡述的觀點恰恰相反，無因管理肯定並不僅僅局限於那些管理人純粹為了事務本人的利益而進行管理的情況，還包括那些除了當然以及必須實現的事務本人的利益，同時也實現(即便是以次要的方式實現)管理人自身利益的情況，透過這種方式，管理人慷慨助人的無私行為得到認可(而不是補償)；

十七、作為總結，同時也是為了證明無因管理並不排斥行為人在依照事務本人的利益進行管理的同時亦實現自身利益的情況，我們現特引用一段刊於葡萄牙《司法部公報》第 356 期第 352 頁上的 1986 年 4 月 22 日的葡萄牙最高司法法院的合議庭裁判，當中有如下內容“因此，在車輛衝出車道滾落山澗，且車主(也是駕駛者)及其家

人亦入院治療之後，將出事車輛救起，並在未獲得車主同意的情況下，將其存放於自己的廠房的事故救援車車主一般來講應被視為無因管理人，而其行為亦應被認為是為著事務本人的利益並按照其真實或推定的意思而作出的。”

十八、假使終審法院的法官認同中級法院合議庭裁判的觀點，認為此處不能適用無因管理制度——這僅僅是作為一種理論上的假設——，那麼上訴人認為，即便如此，根據《民法典》中有關不當得利的相關規定，即第 467 條以及後續條文的規定，被上訴人還是要向上訴人支付其所要求的金額。

十九、正如被本案之上訴標的，即 2011 年 10 月 6 日的中級法院合議庭裁判所廢止初級法院的判決所闡述的那樣，“如果說，從原告所提供的多項服務中獲益的被告(即分層建築物的所有人)無須向前者繳納相應的報酬的話，這是不合常理也是不公平的，因為被告不繳納事先已經約定好的定額月管理費的做法導致其以犧牲原告的經濟利益為代價，獲得了相當於原告所請求的金額的財產收益。”；

二十、事實上，正如該院所補充指出的，由於不繳納相當於上訴人所請求之金額的上述管理費(對疑點 16 至 21 的回答)，被告無疑是以犧牲物業管理公司(即上訴人)的經濟利益為代價，獲得了相應數

額的財產收益；

二十一、在被告不向上訴人繳納其理應繳納的物業管理費的整個期間(對疑點 18 的回答)，被告逃避了按照法律本應由其負擔的費用，因為正如前文所述，是上訴人長期以來一直在支付有關大廈共同部分的所有費用；

二十二、所有這些費用都完全是由上訴人憑藉自身財力負擔的，幾位被上訴人並沒有給予任何必要的(也是應有的!!!)報酬，而根據法律，這些人作為分層建築物的所有人，即列明事實表 B 項中所提到的獨立單位的業主，有義務按比例承擔相應的大廈共同部分的必要保養開支以及為屬共同利益的服務作出相關支付；

二十三、因此，很明顯沒有原因可以解釋被告(亦即現被上訴人)獲利的合理性或正當性；

二十四、最後還要重申的一點是，原告，亦即現上訴人從來沒有對被上訴人進行任何慷慨贈與的意思，因為其一直在要求被上訴人返還相關費用(見初級法院判決書第 16 頁)；

二十五、因此，即便前面的理由不成立，被告，亦即被上訴人還是有責任根據《民法典》第 467 條以及後續條文的規定向原告支

付案中所請求的金額，以及按法定利率計算的延遲利息，直至確實及全部付清為止；

二十六、然而，中級法院卻認為“原告沒有提供具體揭示該訴訟理由(即不當得利)的法律事實。原告應該指明的是受益人(被告)財產的獲利，以及其自身財產所遭受的損失。而他之所以沒有這麼做是因為，正如眾所周知，他的得利始終是次要(輔助性)的，也就是說，只有在存在其他諸如無效宣告、撤銷、及履行之類的損害求償的方式的時候，才能夠適用該制度。而正如我們所看到的，原告沒有將注意力集中在無因管理上。”²；

二十七、然而，大多數的理論學說和司法見解，尤其是葡萄牙的司法見解，卻持一種與之截然相反的觀點，這點可以從葡萄牙最高中央行政法院 2011 年 1 月 19 日對第 04377/08 號案所作的合議庭裁判中得到印證，現特節選其中的部分內容：“現在才在上訴中提出的不當得利的問題屬於一個法官須依職權審理的問題，因為禁止不正當獲利是法律的一般性原則。因此，雖然這個問題並沒有被明確地列為訴訟標的(見起訴狀)，它仍可以在上訴中被提出，或者說，可

² 中級法院合議庭裁判原文為：“原告沒有提供具體揭示該訴訟理由(即不當得利)的法律事實。原告應該指明的是受益人(被告)財產的獲利，以及其自身財產所遭受的損失。而他之所以沒有這麼做是因為，正如眾所周知，不當得利始終是一個補充(或候補)適用的制度，也就是說，只有在不存在其他諸如無效宣告、撤銷、及履行之類的損害求償的方式的時候，才能夠適用該制度。而正如我們所看到的，原告將注意力都集中在無因管理上面。”

以在上訴案中由法官依職權審理(正如亦可以在一審中由法官依職權審理一樣)，因為案中有足夠的資料。……”(下劃綫及斜體為現上訴人所加)；

二十八、事實上，如果維持中級法院的觀點，就等於認同了被告的非法得利，因為這點已獲得證實，同時否定了原告就被告以不合理的方式所取得之利益獲得賠償或補償的權利；

二十九、因此，原告認為，考慮到不當得利這一法律制度的特點——亦即主要是作為一種候補制度而存在，其終極目的在於防止某一主體在沒有做出任何努力的情況下而獲得不法收益——，初級法院依職權判處被告向原告返還後者因對分層建築物進行管理而花費的開支的做法是正確的。

三十、相反，中級法院不同意上述判決，並指出以被告不當得利為理由的補充訴訟請求應由原告(現上訴人)明確提出的觀點錯誤地適用了規定於《民法典》第 467 條及後續條文的不當得利制度，從而違反了禁止不當獲利的一般性法律原則，而這個原則應當是對所有的法律關係都適用的；

三十一、事實上，正是在這種情況下才應該適用這個具補充適

用性質的機制，由此產生“返還獲利的義務，也就是說：當受損人(原告，現上訴人)有其他的方式獲得返還又或取得賠償的時候，第 468 條所規定的機制便不能適用。”(Menezes Cordeiro,《Direito das Obrigações》，里斯本大學法學院學術委員會出版，第二卷，里斯本，1980 年，第 69 頁)(底線為現上訴人所加)；

三十二、而出於顯而易見的公共利益以及法律安全性的原因，這個機制應該是凌駕於中級法院在廢止初級法院判決並裁定原告不能以不當得利為由獲得損害賠償之時所援引的處分原則或者客觀可支配性原則之上的；

三十三、眾所周知，中級法院首先必須遵守法律的規定，也就是說，只要是受損人還有其他辯護的方式，便不能使用不當得利這一法律制度；

三十四、然而，當透過不當得利獲得的結果更為有利時，便可以應用該制度進行求償，因為此時該制度的補充適用性並未被完全排除。這也是 Antunes Varela 教授的觀點，見《Das Obrigações em Geral》，第一卷，第 383 至第 384 頁；

三十五、另外還要提到的是，葡萄牙最近的司法見解一直認為，

並非一定要證明原告的經濟受損，只需要證明被告的財產因其自1996年起便未支付過任何與疑點2中所描述的獨立單位所處的分層建築物有關的費用的關係而得到大幅增長即可；

三十六、正如里斯本上訴法院所裁定的(1996年12月5日的合議庭裁判，刊於《司法部公報》第462期，第478頁)，“反不當得利權的直接目的在於消除獲利，至於消除由此而生的損失的目的則是間接和或然的。法律需要應對的是受益人財產的不當得益或是增加，而不是因為所喪失的權利並未曾進入受益人的財產範圍便要對可能會出現的受損人的財產損失或減少做出回應。《民法典》第473條的一般原則所描述的是‘基於他人受有損失而得利者’，而非‘基於他人’的財產減損’而得利者’；因此，真正重要的並不是像在民事責任制度中至關重要的由財產侵害而導致的受害人的財產減損，而是基於他人受有損失而獲得的財產的不合理增加。從這個角度來看，這裏的財產減損應當根據普通大眾所追求的利益，並結合一般的經驗準則來推定”(下劃綫及斜體為上訴人所加)；

三十七、因此，《民法典》第467條第2款中所提到的情況僅僅是例示性的，並不屬於窮盡列舉(見Antunes Varela,《Código Civil Anotado》，第一卷，第402頁)；

三十八、此外，從該法典第 473 條的規定，尤其是“取得之全部所得”這一表述中也可以出這樣一個結論，即不需要發生財產的實際減損，只要發生以犧牲他人為代價的不當獲利便已足夠，因為“某人以犧牲他人為代價而取得的獲利並非永遠對應受害人財產的相應減損”(Antunes Varela，上述著作，第 410 頁)；

三十九、這也是最高司法法院 1999 年 3 月 23 日的合議庭裁判的觀點(《最高司法法院裁判彙編》，第一卷，第 172 頁)，該裁判指出，“對他人權利義務範圍的介入或干涉可能會根據《民法典》第 483 條的一般規則導致民事責任的產生。介入式得利是不當得利制度中的一個獨立的類別，當某人透過對他人財產的干涉（具體體現為對他人財產的使用及享用）獲得利益時，便發生介入式得利。即便財產所有人在不發生上述的介入或是干涉的情況下並不會從財產中獲得任何的收益，利用該財產的人還是有義務賠償財產所有人其透過這些財產所獲得的價值，或者是該等財產的利用價值，以這種方式將利用費返還給財產所有人。”

四十、綜上所述，被上訴的合議庭裁判錯誤地適用了實體法，違反了《民法典》第 458 至第 466 條以及第 467 至第 476 條的規定。

被告們沒有提交答辯。

已作出相關檢閱。

現作出審理。

二、已認定之事實

案中以下事實被視為已確定之事實：

— 原告為一家經營不動產及分層建築物管理業務的公司(列明事實表 A 項)。

— 第一及第二被告為標示於物業登記局 BXXXXA 冊第 34 頁第 XXXXX 號的、地處[地址(1)]獨立單位的承諾購買人，以及同樣位於該商業中心第二十層的 A、B、C 及 D 座獨立單位的具使用及收益權的佔有人；該等獨立單位作設置寫字樓之用，而至少從 1996 年 6 月起，這裏便是戊、甲以及其他一些屬第一及第二被告名下的公司的辦事處所在地(列明事實表 B 項)。

— 該大廈佔地面積為 6480 平方米，由地庫、地面層、閣樓以及

地上 22 層構成；大廈共有 661 個獨立單位，由總部設於[地址(2)]的“己”公司承建(列明事實表 C 項)。

—大廈建成後，該公司透過地產中介公司“庚”開始對大廈的多個獨立單位進行銷售(列明事實表 D 項)。

—同時，“庚”公司亦有責任對大廈的共同部分進行管理、保養及維護(列明事實表 E 項)。

—由於“庚”並非一間經營房地產管理業務的公司，因此，剛一開始獨立單位的銷售，其便與原告達成協議，由後者接替其對該大廈進行經營及管理(列明事實表 F 項)。

—原告是在幾位被告知情的情況下開始實施大廈管理人行為的(列明事實表 G 項)。

—原告由 1996 年 6 月至今一直在實施大廈管理人的行為(列明事實表 H 項)。

—原告每個月都以口頭以及書面的方式通知被告繳交當月的大廈共同部分的保養及享用費(列明事實表 I 項)。

調查基礎表：

—原告是在大廈獨立單位當時所有的承諾購買人知情的情況下開始實施已確定事實 B 項中所提及之大廈的管理人行為的(對疑點 2 的回答)。

—除了幾位被告，大廈眾多獨立單位的佔有人一直以來都有按月向原告繳納大廈共同部分的保養及享用費(對疑點 3 的回答)。

—原告將在已確定事實 B 項中所提到的六個獨立單位的大廈共同部分的月保養及享用費用訂為每平方米 1.80 澳門元(對疑點 4 的回答)。

—大廈共同部分的開支，尤其是電費和水費，一直由原告負擔(對疑點 6 的回答)。

—原告一直以來都在確保大廈保養及清潔工作的進行(對疑點 7 的回答)。

—原告長期以來確保了大廈住宅部分共同服務的提供，如供氣、大廈對講機以及電視節目接收服務等等(對疑點 8 的回答)。

— 原告聘請了 11 名散工來執行大廈共同部分的保養、維護及清潔所需的工作，以及大廈的守衛及安保工作(對疑點 9 的回答)。

— 原告為本訴訟已花費了 20,000.00 澳門元的律師費，並為取得及翻譯文件花費了 2,500.00 澳門元(對疑點 11 的回答)。

— 每當發生大廈獨立單位的轉讓，原告都與相關單位的新業主達成大廈共同部分的管理、保養及維護協議(對疑點 11-A 的回答)。

— 為開展業務，原告還屢次聘請第三者為其提供服務(對疑點 11-B 的回答)。

— 原告還一直有對大廈電梯進行保養及維護(對疑點 11-C 的回答)。

— 對疑點 4 的回答中的內容獲得認定(對疑點 12 的回答)。

— 幾位被告從未同意由原告所訂定的管理費金額(對疑點 13 的回答)。

— 由已確定事實的 E 項及 F 項所得出的內容獲得認定(對疑點 15 的回答)。

— 儘管發生了 H 項中所描述的事實，但原告卻從未召集所有人大會之第一次會議，以便：一) 選出管理機關；二) 通過預算；三) 制定規章；以及四) 定出火險之保險金額(對疑點 16 的回答)。

— 原告從未在每年的一月召開所有人大會，以便討論及提交帳目，並討論及通過開支預算(對疑點 17 的回答)。

— 除 2002 年 9 月及 10 月外，原告從未提交過帳目(對疑點 18 的回答)。

— 原告從未提交一份分層建築物規章以供討論及通過(對疑點 20 的回答)。

— 原告從未召集分層建築物之所有人大會，以便由後者訂定每個分層建築物所有人所需負擔的大廈共同部分的保養以及享用費金額(對疑點 21 的回答)。

— 原告寄給被告的收據並未指明當中哪些費用屬於固定及定額開支，哪些又屬於固定而金額不定之開支(對疑點 22 的回答)。

三、法律

首先要指出的是，現上訴人(即原告)並沒有糾纏於本訴訟的主要理據——雙方間合同的訂立，而是求助於無因管理和不當得利這兩個法律制度。

關於無因管理，我們認為上訴人指中級法院的觀點——即，由於存在原告的自身利益，且管理行為亦並非純粹是為了分層建築物所有人的利益而作出，因而排除無因管理——缺乏法律依據的說法是有道理的。

事實上，確實要求存在為事務本人的利益，然而，這並不排除與此同時亦可以有管理人利益的存在。

重要的是，管理人的行為不能是純粹為其自身利益而作出的，還必須要追求事務本人的利益。

根據澳門《民法典》第 458 條的規定，“一人未經許可而管理他人事務，且此管理係為事務本人之利益，並本於為該人管理之意思為之者，即屬無因管理”。

由此得出，無因管理有以下幾個要件：

- 某人(管理人)承擔對他人事務的管理；
- 為事務本人的利益並本著為該人管理的意思而作出管理行為；且
- 管理人的行為未經許可。

法律十分明確地要求管理人要為事務本人的利益並本著為該人管理的意思而行事，因此，也就毫無疑問地排除了當管理人純粹是為自身利益而行事時存在無因管理的可能。

然而，如果管理人既是為了他人的利益，亦是為了自身的利益而作出相關行為時，可以存在無因管理嗎？

我們認為答案應該是肯定的。

按照Vaz Serra的理解，“如果行為人想要同時管理他人以及自身事務，並不因此便不存在無因管理，因為，對於他人事務來講，確實存在為其利益而管理的意圖，而這點並不因行為人同時也想要管理自身事務而失去其重要性”。³

³ 見 Vaz Serra 著：《Gestão de Negócios》，載於《司法部公報》，第 66 期，第 97 至第 99 頁，引述 Enneccerus-Lehmann 的觀點。

如 Antunes Varela 所言，要存在無因管理，“管理人必須要為事務本人的利益著想，並本著為事務本人管理的意思而行事(存在為他人管理事務的意思)，而且其行為必須是有意令他人獲益，而非純粹是為了令自身獲益”。

而“管理人……在滿足他人利益的同時，亦可以滿足自身利益，例如：某一大廈的住戶採取必要措施以撲滅鄰居所在樓層發生的大火，同時也是為了避免火勢蔓延到自己所處的樓層；管理人替事務本人收債，而後者其實也是他自己的債務人；分層建築物的共有人為實現自身以及建築物其他所有人的利益採取措施的行為；鐵路運輸公司採取措施以防沿線的樓宇倒塌，不僅是為不動產所有人的利益著想，同樣也是為了保障其所承運的旅客的安全”。⁴

Almeida Costa 則有著這樣的表述，“如果在管理他人事務的同時亦管理了自身事務，那麼對於前者而言，並不因此便不存在無因管理。然而，在是否應該設置只有在不發生如不管理一項事務便無法管理另一項事務的情況下才存在無因管理這一保留的問題上卻是有爭議的。

⁴ 見 Antunes Varela 著：《*Das Obrigações em Geral*》，第一卷，第 10 版，第 453 至第 455 頁，以及 Pires de Lima 和 Antunes Varela 合著：《*Código Civil Anotado*》，第一卷，第 4 版，第 445 至第 446 頁。

似乎否定的答案是更為可取的，亦即，允許即便在這種情況下亦存在對於他人利益的無因管理。試想這樣的案例：甲為了防止其鄰居乙的房子倒塌，傷及其自家房子，從而在乙的家中施工。在此案例中，顯然對於乙的利益而言，如果甲實施維修工程僅僅是為了保護其自身利益，則不存在無因管理，而如果甲是為了二者的利益著想，則存在無因管理。當然我們承認，從實踐的角度來看，當出現行為人透過行為同時滿足了自身利益以及第三者利益，但即便只是為了保護自身利益，行為人一樣會這樣做的情況的時候，會很難弄清行為人究竟是為了誰的利益而行事。當存有疑問時，應當認為存在無因管理，因為在多數情況下，它都是符合行為人的意圖的”。

5

引用了以上的理論學說，應該得出這樣的結論，即在無因管理的制度中存在兩種利益共存的可能性，即：事務本人的利益和管理人的自身利益。

此外，既然法律在有關管理人報酬的問題上，規定了管理可以作為一種職業活動而存在(澳門《民法典》第 464 條)，那麼很難說除了事務本人的利益之外，不能同時有管理人的利益存在。

⁵ 見 Almeida Costa 著：《*Direito das Obrigações*》，第十二版，第 476 頁。

在本案中，原告(即現上訴人)的管理行為並非為被告的利益而作出的說法似乎並不準確。從事實事宜可以看出，相關管理行為亦是為被告的利益而作出的，因為原告請人對大廈進行了保養、維護以及清潔，並提供了諸如供氣、大廈對講機、電視節目接收等等的一系列服務，還為此聘請了 11 名散工來完成相關工作及大廈的守衛及安保工作，而這些顯然都是符合被告的利益的。

被告未繳付管理費的事實並不構成對原告行為的反對。它所反映的只不過是被告沒有支付的意思，這或許是由於不認同管理費的金額——又或是出於其他的原因——，而這則有待於提交帳目之時解決，但並不能因此便排除事務本人利益這一要件的存在。

總而言之，我們認為，在本具體個案中確實存在了上訴人所指的無因管理。

而既然該上訴理由成立，那麼也就無需再對同樣是由上訴人所提出的不當得利的問題作出審理了。

四、決定

綜上所述，裁定上訴勝訴，並根據澳門《民法典》第 464 條第 2 款以及第 1084 條第 2 款的規定，判處被告們按各自獨立單位所佔的百分比或千分比向原告支付全部的開支(包括共同儲備基金)以及原告的工作報酬，並加以法定利息，具體數額在執行判決之時再做清算，有關開支及報酬以起訴書第 C-1 項中所請求的數額為限，並支付至訴訟提起之日為止。

訴訟費由被上訴人平均分擔。

澳門，2012 年 4 月 18 日

法官：宋敏莉（裁判書制作法官）—岑浩輝—利馬