

上訴案件編號：482/2011

合議庭裁判日期：二零一三年十一月二十一日

主題：

分層單位所有權人大會

決議

撤銷決議

裁判書內容摘要：

根據八月二十一日第 41/95/M 號法令第八條第一款的規定如僅由大會主席團，而非全體在場出席的分層單位所有權人表決推遲三十分鐘舉行者，則大會屬違法進行，大會各項決議亦應予撤銷。

裁判書製作法官

賴健雄

澳門特別行政區中級法院
民事上訴卷宗第 482/2011 號
合議庭裁判

一、序

A，其身份資料載於卷宗，針對 XX 新邨管理委員會，向初級法院提起民事訴訟，請求法院撤銷 XX 新邨分層所有人大會 2008 年度的平常大會的決議。

初級法院第三民事法庭依法受理和經法定程序審理後作出如下的裁判：

I. 概述

A，男性，澳門居民，詳細身份資料載於起訴狀內(以下簡稱原告)，於 2008 年 4 月 1 日向本法院申請司法援助，並於同年 6 月 2 日由公設代理人針對 XX 新邨管理委員會，詳細認別資料載於卷宗內(以下簡稱被告)，提起通常訴訟程序，有關事實及法律依據載於卷宗第 8 至 12 頁的起訴狀內，並在本判決中視為完全轉錄。

原告請求法庭裁定訴訟理由成立，判處撤銷 XX 新邨管理委員會 2008 年度平常大會的決議。

*

被告接獲傳喚後提出答辯，主張抗辯及爭執，同時請求法庭裁定訴訟理由不成立，繼而駁回原告提出的請求(詳見卷宗第 70 至 74 頁的答辯狀)。

*

經篩選對審理本案屬重要的事實事宜後，法庭依法組成合議庭對受爭議的事實進行審理。

*

II. 依據

經過辯論及審判之聽證後，以下為被法庭認定的事實：

XX 新邨為經濟房屋，有一至四座大樓，共有 553 個獨立單位。(A)

被告於 2000 年 11 月 30 日成立。(B)

被告於 2008 年 3 月 5 日張貼通知書於 XX 新邨每座大堂的通告欄，其載明“2008 年度 XX 新邨全體小業主平常大會……於 2008 年 3 月 30 日……晚上 8 時 30 分在澳門 XX 學校禮堂舉行……”。(C)

被告將上述通知書於 2008 年 3 月 5 日或 6 日，以直接投入每戶信箱的方式，交給 XX 新邨各業主。(D)

於 2008 年 3 月 30 日晚上 8 時 30 分在澳門 XX 學校中學部禮堂，當時只有 24 戶小業主、XX 物業管理公司代表 2 人和街坊總會代表 1 人出席上述平常大會。(E)

由於出席平常大會的業主未達三分之一，大會主席團決議並宣佈會議推遲 30 分鐘後第二次召集。(F)

晚上 9 時正，出席的業主有 24 戶，仍未達三分之一，大會主席團宣布會議開始。(G)

在是次年度平常大會中，原告就部分決議投反對票：

- 第 1 項決議事項，選舉產生大會臨時主席一人、副主席一人，秘書一人主持大會，並授權其三人撰寫及簽署會議記錄。

- 第 3 項決議事項，審議通過 XX 物業管理有限公司 2007 年管理收支報告。

- 第 4 項決議事項，審議通過 XX 物業管理有限公司按近年通脹而增加管理費每戶每月 15 元。

- 第 5 項決議事項，審議通過 XX 新邨一至四座大樓因各層防煙門損壞和各座的公共渠道淤塞非常嚴重而須做維修及更新工程，建議向本大廈地下所有舖位和全體小業主共同籌集資金盡快解決以上問題，逐步完善各樣設施等工作，並授權管委會。

- 第 6 項決議事項，審議通過 XX 新邨地下舖位，包括工務局 XXX 號、XXX 號、XXX 號和 CTM84 號所使用之舖位交由 XX 物業管理有限公司管理。

- 第 7 項決議事項，審議通過 XX 新邨維修基金 2007 年度收支報告。
(H)

原告如期出席小業主平常大會，並在大會議決中，就部分決議投反對票。(疑問 1)

大會的會議記錄中沒有記載原告所投的反對票的理由。(疑問 2)

原告就第 4 項決議事項投反對票，但該決議最後以 23 票贊成票通過。
(疑問 3)

原告就第 7 項決議事項投反對票，但該決議最後以 23 票贊成票通過。
(疑問 4)

*

本法庭對此案有管轄權，且訴訟形式恰當。

雙方當事人享有當事人能力、訴訟能力、正當性及訴之利益。

不存在妨礙審理案件實體問題的延訴抗辯及無效之情況。

*

被告在答辯時主張原告提起撤銷之訴的權利已喪失，遂要求裁定抗辯理由成立，駁回有關請求。

現在先讓我們作出分析。

根據第 41/95/M 號法令第 9 條第 3 款規定，“提起撤銷之訴之權利自作出決議日起計六十日後喪失。”

在本案中，有關決議於 2008 年 3 月 30 日作出，而原告於 2008 年 4 月 1 日已向法院申請司法援助，目的是為提起撤銷決議之訴。

根據第 41/94/M 號法令第 16 條第 2 款的規定，“提出司法援助請求時所處之期間因司法援助之申請而中止，該期間在通知法院審理司法援助請求之批示時起重新開始計算。”

資料顯示原告於 2008 年 5 月 19 日獲通知法院已委派公設代理人為其提起訴訟，其後代理人於 2008 年 6 月 2 日遞交起訴狀。

如上所述，由於當事人提出司法援助申請，因此提起撤銷之訴的期間在通知法院司法援助請求之批示時起重新開始計算，即是說，自 2008 年 5 月 19 日起計 60 日內，原告有權提起撤銷決議之訴。

雖然被告有理由質疑上述第 16 條第 2 款的規定是否只適用於訴訟期間而非實體期間，但從立法角度去考慮，立法者的目的是不希望當事人因提出司法援助之申請而導致其因期間已過問題而失去作出訴訟行為的權利，因此本着同一目的，本人認為上述規定亦適用於實體期間。

有見及此，本人裁定被告主張訴權失效的抗辯理由不成立。

*

現須就上述事實事宜適用法律規定。

原告在本訴訟中主張分層所有人大會的召集形式違反法律規定；另外出席大會的分層所有人人數並未達到法定的最低標準；以及有關決議未經所需之票數通過。

現在讓我們逐一作出分析。

一. 召集形式

根據第 41/95/M 號法令第 7 條規定：

“一、在舉行會議最少二十日前，將召集通知書寄給各分層所有人，

並將之張貼於門廳。

二、以葡文及中文書寫之通知書，應載有舉行會議之日期、時間、地點及大會之議事日程。”

從上述規定可見，法例並沒有要求召集書之通知必定要以寄掛號信方式為之，因此，正如本案已證之事實所顯示，被告將召集通知書於 2008 年 3 月 5 日或 6 日直接投入每住戶信箱的做法並無不當，加上被告亦適時張貼通知書於 XX 新邨每座大堂的通告欄上，因此有關手續已符合相關法律規定。

*

二. 出席分層所有人大會的法定人數

根據第 41/95/M 號法令第 8 條第 1 款規定，“大會僅得於預定時間及有三分之一分層所有人出席之情況下運作，如大會議決，則得在比預定時間推遲三十分鐘，且不管出席人數為多少亦得運作。”

本案事實證明，XX 新邨分層所有人平常大會原定於 2008 年 3 月 30 日晚上 8 時 30 分進行，但由於出席的業主未達三分之一，大會主席團決議並宣佈會議推遲 30 分鐘後進行。

按照有關法例規定，分層所有人大會只可於預定時間及有三分之一人出席才可運作，但如大會作出決議，則可推遲 30 分鐘進行大會，此時將不受出席人數多寡的限制。

卷宗資料顯示，由於在預定時間出席的分層所有人未達三分之一，因此在半小時後所進行的大會並不受出席人數的條件限制，即是說，在該時候進行大會完全符合法律規定。

雖然原告可質疑由大會主席團決議(而非由大會決議)推遲 30 分鐘進行平常大會的做法有違法律規定，但沒證據證明原告在當時曾針對主席團推遲 30 分鐘後進行大會的決議投以反對票。

按照第 41/95/M 號法令第 9 條第 1 款的規定，只有未贊同決議的分層所有人才有權聲請撤銷決議；然而，針對上述主席團推遲 30 分鐘後進行大

會的決議，沒證據可證明當時原告作過任何明確反對之表示，因此裁定其沒正當性針對該決議提出撤銷請求。

*

三. 通過決議所需之票數

根據第 41/95/M 號法令第 8 條第 3 及第 4 款的規定：

“3. 決議由出席之分層所有人或其代表透過簡單多數票作出。

4. 每一獨立單位為一票。”

事實證明，在平常大會中，雖然原告就部分決議投反對票，但所有決議均以 22 或 23 票贊成票通過，可見決議已獲足夠票數通過，符合法律的相關規定。

經分析上述問題後，沒證據可證明百利新邨分層所有人大會所作的決議有違法律規定，故得駁回原告之請求。

*

III. 決定

綜上所述，本人裁定原告 A 提起的訴訟理由不成立，駁回對被告提出的請求。

為計算訴訟費用，訂定本訴訟的案件利益值為 500 個計算單位。

訴訟費用由原告負擔。

然而，由於原、被告獲給予司法援助，依法可免支付本案之訴訟費用。

訂定原告及被告的公設訴訟代理人的服務費每人為澳門幣肆仟圓 (MOP\$4,000)，並由終審辦負擔。

登錄及作出通知。

待本判決確定後，將之送往行政中心以便編製帳目。

就上述的判決不服，原告 A 向本中級法院提起平常上訴，其上訴理由結論如下：

- (1) 被上訴之判決裁定被告所召開的分層所有人大會完全符合相關法律規定，因而裁定原告A提起的訴訟理由不成立，駁回對被告提出的請求。
- (2) 但被上訴之判決中已證實“由於出席平常大會的業主未達三分之一，大會主席團決議並宣佈會議推遲30分鐘後第二次召集。”
- (3) 根據第41/95/M號法令第8條第1款規定“大會僅得於預定時間及有三分之一分層所有人出席之情況下運作，如大會議決，則得在比預定時間推遲三十分鐘，且不管出席人數為多少亦得運作。”
- (4) 在上述條文中，並無賦予並容許大會主席團就推遲進行大會會議作出決定的權能。該條文屬封閉式性解釋，沒有容許採用擴張性解釋的意圖，亦沒有任何“但”書或例外性規定。
- (5) 所以更好及更正確地解釋上述法律完全是，推遲進行會議的權能完全保留予大會所行使。
- (6) 因此，倘以大會主席團來決定將大會會議推遲進行，完全違反了第41/95/M號法令第8條第1款之規定，導致隨後之議決變為非有效之決議，均得予以澈銷。
- (7) 另一方面，被上訴之判決中已證實僅僅只由大會主席團作出決議而推遲會議進行，但認為未能證實上訴人就該大會主席團推遲進行會議的決議投以反對票，因此裁定上訴人缺乏正當性針對該決議提出撤銷請求。
- (8) 而從第23頁有關大會會議記錄第五項或從整份會議記錄中均沒有提及，就大會主席團作出推遲會議的決定進行任何議決。
- (9) 那麼，上訴人從何途徑對大會主席團的推遲會議之決定投以反對票?即使上訴人對主席團的上述決定向主席團作出反對之表示，由於沒有就主席團的決定作任何決議，因此，上訴人就反對主席團決定的意思表示根本不會記錄於當日的會議記錄內。

- (10) 為此，即使上訴人未有就大會主席團的上述決定作出反對性解釋聲明，亦未有將上訴人就反對主席團決定的意思表示記錄於會議記錄內，這亦不能完全否決上訴人未有向主席團提出反對之意向及推斷上訴人是同意大會主席團的上述決定。
- (11) 從整體個案考慮及分析，上訴人由此已認為大會主席團在缺乏任何法律依據的前提下作出推遲進行大會會議的決定，並認為屬違反法律。這完全足以反映並證實上訴人亦會同時反對大會主席團作出推遲進行會議的決定。
- (12) 為此，被上訴之判決在審查證據方面出現錯誤及在理解第41/95/M號法令第8條第1款之規定時出現錯誤之瑕疵。
- (13) 從上訴人而言，結合本案中已證事實及證據、結合第41/95/M號法令第8條第1款之規定下，法院應宣告被上訴之判決存在審查證據方面出現錯誤及錯誤理解法律而出現之失誤，從而違反第41/95/M號法令第8條第1款之規定，並從而宣告撤銷被上訴的判決。以及
- (14) 宣告撤銷XX新邨管理委員會2008年度平常大會會議。

請求

綜上所述，現向尊敬的法官 閣下作如下請求:

- (1) 本納本上訴狀;及
- (2) 宣告被上訴之判決存在審查證據方面出現錯誤及錯誤理解法律而出現之失誤，從而違反第41/95/M號法令第8條第1款之規定，並從而宣告撤銷被上訴的判決;以及
- (3) 宣告撤銷XX新邨管理委員會2008年度平常大會會議。

原告就被告的上訴作出答覆，主張上訴理由不成立。

隨後上訴連同卷宗上呈至本中級法院，經裁判書製作法官作出初

步審查和受理後，再經兩位助審法官檢閱後，由評議會作出如下的裁判。

二、理由說明

根據上訴狀結論中所載，上訴人提出爭議的唯一問題是查究二零零八年度，XX 新邨分層單位所有權人大會的年度平常大會有否違反法律進行和作出有關決議。

上訴人主張在預定時間仍未有三分之一分層單位所有權人出席時，謹由大會的主席團議決推遲三十分鐘舉行會議的做法有違八月二十一日第 41/95/M 號法令第八條第一款的規定，而基於大會違法進行，大會各項決議亦應予撤銷。

然而，上述主張未為一審法院法官接納。

根據一審判決，原審法官認為雖然被告可質疑由大會主席團(而非由大會決議)推遲三十分鐘進行平常大會的做法有違法律規定，但沒有證明原告在當時曾針對主席團推遲三十分鐘後進行大會的決議投以反對票，因而原告欠缺正當性針對該決議提出撤銷請求。

八月二十一日第 41/95/M 號法令就房屋發展合同制度建成的樓宇的分層單位所有權人大會的運作方式作出特別的規定。

第 41/95/M 號法令第八條規定：

第八條

(運作)

- 一、大會僅得於預定時間及有三分之一分層所有人出席之情況下運作，如大會議決，則得在比預定時間推遲三十分鐘，且不管出席人數為多少亦得運作。
- 二、如不論出席人數多少大會仍不運作，視作在一星期後之同一時間及地點重新召集會議，但在此情況下，不論人數多少大會亦得作出決議。
- 三、決議由出席之分層所有人或其代表透過簡單多數票作出。
- 四、每一獨立單位為一票。
- 五、分層所有人如不能出席，得由受權人代表之；而授權書只須以信件方式致大會主席團，但該授權書應具被代表人經認定之簽名。
- 六、大會之決議應載於會議紀錄上，並在十五日內於門廳公布，且以信件方式投遞給所有缺席之分層所有人及澳門房屋司。

原則上，法律要求大會須在最少有全數分層所有權人的三分之一人數出席時方可有效運作和作出決議。

然而，考慮到該等樓宇分層單位數目眾多和避免因某部份單位的所有權人基於種種原因不出席而使大會因出席人數不足而無法運作，故容許大會可議決是否在原定開會時間後的三十分鐘，在不論出席人數多少均可有效舉行會議和議決。

根據一審認定的事實，有關的大會原定時間時仍未有最少三分

之一單位所有權人出席時，僅由大會主席團議決推遲三十分鐘舉行會議，而非由大會議決。

根據上述法令第八條第三款的規定，第一款所指的「大會議決」應被理解為由在場的所有權人，無論多少，進行的議決，而非由主席團代表之進行表決。

因此，推遲三十分鐘後再開會的決議是違法作出，當中的決議理應撤銷。

這點原審法院似乎亦認同。

然而，原審法院沒有作出撤銷該次大會的議決是由於「沒有證據證明原告在當時針對主席團推遲三十分鐘後進行大會的決議投以反對票。」。

第 41/95/M 號法令第九條第一款規定，「一、違反現行法律或規章之大會議決，得在任何出席之分層所有人聲請下撤銷，但該等分層所有人須未讚同該決議，並對該事宜所作投票曾作解釋性聲明；或在澳門房屋司之聲請下撤銷，但僅以澳門房屋司非為分層所有人之情況為限。」

這一條文的立法精神是規定只有那些在場出席參加大會且未有投票讚同決議事宜和就該事宜有發表投票聲明的分層所有權人方可在第二款規定的期間提起撤銷之訴。

事實上，推遲三十分鐘再開會的事宜是沒有付諸在場出席的所有權

人表決，而是僅由三名成員組成的主席團決議(見第六條第二款)。

既無付諸表決，即使作為有出席大會一份子的上訴人亦無從投票反對，更沒機會附上投票聲明表述其不同意的主張。

因此，第九條並不應被解釋為即使是未有付諸出席所有權人表決的事宜，凡沒有反對由主席團三人的決定，在場的所有權人即喪失就會員大會運作和當中決議的合法性提出爭議的正當性。

故上訴人有正當性提出爭議，且有適時提出訴訟。

正如上文所述，鑑於是次大會是違法進行，故當中各項決議亦應予撤銷。

三、裁判

綜上所述，中級法院民事及行政分庭評議會表決，基於上述的依據，裁定原告上訴理由成立，撤銷二零零八年三月三十日晚上八時三十分舉行的 XX 新邨所有權人大會中的各項決議。

由被告支付兩審級的訴訟費用，但不妨礙其獲批給的司法援助。

給予上訴人及被上訴人的訴訟代理何偉泉律師及鄧淑芬律師的酬金分別定為澳門幣肆仟圓整及貳仟圓整，由終審法院院長辦公室支付。

依法作登記及通知。

二零一三年十一月二十一日，於澳門特別行政區

賴健雄

趙約翰

何偉寧