

第 80/2021 號案

民事上訴

上訴人：甲

被上訴人：於 2019 年 11 月 17 日在 XX 新邨 2019 年分層所有人大
會對第 6 項議程、第 7 項議程、第 8 項議程投下贊成票
之不確定分層建築物所有人(由 XX 新邨管理機關代表)

會議日期：2023 年 3 月 15 日

法官：宋敏莉(裁判書制作人)、司徒民正和岑浩輝

主 題： — 分層建築物共同部分
— 所有人大會決議
— 法定票數

摘 要

1. 第 14/2017 號法律訂立了分層建築物共同部分的管理法律制度，此處所述的管理包括“一切旨在促進及規範分層建築物共同部分

的使用、收益、安全、保存及改良的行為”。該法律第 29 條及第 30 條就通過所有人大會決議所必需的法定票數作出規定。

2. 在本案中所涉及的是作為分層建築物共同部分的停車場的管理及出租事宜，應適用第 14/2017 號法律的相關規定。

3. 第 14/2017 號法律第 29 條及第 30 條均未就分層建築物共同部分的出租事宜作出明確及特別的規定，那麼應適用第 29 條第 1 款訂立的一般規則。

4. 雖然第 14/2017 號法律第 20 條第 1 款規定分層建築物應具備相應規章，第 29 條第 3 款(二)項則規定修改分層建築物規章須至少取得分層建築物總值的過半數票通過，但毫無疑問的是，修改分層建築物規章與分層建築物共同部分的使用及收益等分屬不同事宜，通過相關決議所需的票數亦並非必然相同，從欠缺用以規範分層建築物共同部分的使用及收益等事宜的分層建築物規章的事實並不能得出涉及該等事宜的決議亦須獲得與修改章程相同的票數方可通過的結論。

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(原告,身份資料詳載於卷宗)針對於 2019 年 11 月 17 日在 XX 新邨 2019 年分層所有人大會對第 6 項議程、第 7 項議程及第 8 項議程投下贊成票之不確定分層建築物所有人(由 XX 新邨管理機關代表)向初級法院提起通常訴訟程序宣告之訴(CV2-20-0001-CAO),請求撤銷該三項決議。

XX 新邨業主管理委員會提交了答辯,提出了原告欠缺正當性的抗辯;原告對此提出反駁,並追加了訴因及補充請求,要求法院宣告上述決議為無效;該訴因及請求獲得法院接納(詳見卷宗第 82 頁)。

隨後初級法院法官作出判決,決定不審理被告提出的涉及原告正當性的抗辯,並裁定“原告的所有訴訟理由不成立,並就其針對被告提出的所有請求,開釋被告”。(詳見卷宗第 82 頁至第 88 頁)。

原告不服判決,向中級法院提起上訴(第 1149/2020 號案件);該

院裁判上訴敗訴，維持被上訴決定(詳見卷宗第 127 頁至第 135 頁)。

原告現向終審法院提起上訴，以下列結論結束其上訴理由陳述：

1. 中級法院裁定上訴人所提出的上訴理由不成立，認為2019年11月17日XX新邨2019年分層建築物所有人大會的決議符合法律規定且能保障各小業主公平使用停車場，並認為涉案停車場根據第14/2017號法律由所有人大會就該共同部份作出管理並已具備法定票數。

2. 初級法院認為上述第6項至第8項議程因滿足第14/2017號法律第29條第1款之規定對法定人數之要求，但實際上該法律從未就分層建築物所有人對分層建築物共同部分作出租賃行為所需的法定份額明確進行規範。

3. 然而，當了解到共有物之使用的基本概念及立法原意，會得出分層建築物之共同部分亦應補充適用《民法典》有關共有物之規定。

4. 首先，針對分層建築物之每一所有人係有關分層建築物之共同部分之共有人及分層建築物之共同部分具有共有之性質之事實是

不能否定的。

5. 《民法典》第1302條第1款規定，如共有物之使用無訂立規章，任何分層建築物所有人均可使用分層建築物的共同部分，且任何分層所有人均不能剝奪其他分層所有人使用共同部分的權利。

6. 租賃是一種將物提供予他人暫時享益的法律行為，承租人能夠對物進行專屬使用，免受任何干擾。

7. 一旦出租人與承租人建立了租賃關係，這便意味著出租人不能對租賃物進行任何享益，更不能作出任何妨礙承租人使用租賃物的行為。

8. 《民法典》第972條規定了對未分割財產之租賃合同所需要之共有人同意之要求，即使租賃期少於或等於6年，仍需要取得分層建築物所有人總值一半的同意。

9. 在針對共有下出租之情況，立法者要求最少總值一半的同意，顯示出立法者對共有之使用權利不輕易被剝奪之重視，而同樣具共有性質之分層建築物所有人對共同部分之使用權利亦應予以同樣重視。

10. 因此，《民法典》有關分層所有權的制度以及第14/2017號法律未有明確規定的情況下，分層建築物之共同部分更應補充適用《民法典》第1299條至1312條有關共有之法律制度。

11. 故XX新邨分層建築物所有人大會未能取得《民法典》第972條結合第41/95/M號法令第26條及第14/2017號法律第34條第1款第(3)項規定所要求的贊成票而無法通過第6項至第8項議程的決議，該三項決議應被宣告無效。

12. 在尊重不同意見的前提下，倘終審法院認為涉案的第6項至第8項議程內容是對規範分層所有人對共同部分使用之決議，而非將停車位進行租賃之行為，但根據第14/2017號法律第20條規定，應由分層建築物的規章，以規範共同部分的使用、收益、安全、保存及改良。

13. 涉案XX新邨的總獨立單位數量為450個，按第14/2017號法律第20條第1款規定，XX新邨是必須具備一份分層建築物規章，對分層建築物的共同部分使用、收益等內容進行規範。

14. 作為共同部分的停車場以有償方式給予分層建築物所有人使用便意味著限制分層建築物所有人自由使用停車場的權利，導致

部分分層建築物所有人的權利遭到剝奪，該行為須透過分層建築物規章作出規範。

15. 根據第14/2017號法律第29條第3款第(2)項的擴張解釋，制定或修改分層建築物規章均須至少取得分層建築物總值的過半數票方可獲得通過，而該決議未能符合上述條文所要求的法定份額，故根據第41/95/M號法令第26條結合第14/2017號法律第34條第1款第(3)項規定，該三項決議應被宣告無效。

16. 因此，懇請法官閣下廢止被上訴判決，並宣告2019年11月17日在 XX新邨2019年分層建築物所有人大會中就第6項至第8項議程所作出的決議無效。

被告提交了上訴答覆，認為應裁定上訴理由不成立，維持被上訴裁判。

已作出檢閱。

現作出審理和裁決。

二、事實

被上訴法院認定的事實如下：

A) 原告是[地址]XX 新邨地下 X 座所有權人。

B) 上述大廈於物業登記局之標示編號為 XXXXX，上述獨立單位登錄於原告名下，編號為 XXX。

C) 於 2019 年 11 月 17 日晚上 7 時 30 分，在[街市]三樓[活動中心]舉行了 XX 新邨 2019 年分層所有人大會。

D) 當晚出席分層所有人大會的單位數為 79 戶，其中 32 戶由受權人代表出席。

E) 原告當晚沒有出席分層所有人大會。

F) 因 2018 年 3 月 31 日 XX 新邨 2018 年分層所有人平常大會中作出的所有決議因法院的判決而撤銷，為著重新確認這些決議，故召開了是次大會。

G) 在上述大會中，第 6 項至第 8 項議程涉及 XX 新邨的停車場出租行為。

H) 上述大會中第 6 項至第 8 項議程，內容如下：

第 6 項議程：討論並決議確認由“XXXX 保安物業管理有限公司”由 2018 年 2 月 1 日至 2019 年 1 月 31 日管理本大廈之停車場。每個私家車位管理費為每月澳門幣 200 元，每個電單車位管理費為每月澳門幣 50 元；

第 7 項議程：討論並追認由“XXXX 保安物業管理有限公司”由 2019 年 2 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日管理本大廈之停車場。收費為每個私家車位管理費為每月澳門幣 200 元，每個電單車位管理費為每月澳門幣 50 元；

第 8 項議程：討論並決議追認“XX 新邨管理委員會”於 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 2 月 15 日出租停車場車位予 XX 新邨之分層所有人，每個私家車位租金為每月澳門幣 1,400 元，每個電單車位租金為每月澳門幣 200 元，全部租金將撥入共同儲備基金並在管理合約期內由“XXXX 保安物業管理有限公司”代為收取。

I) 第 6 項議程的總投票數為 79 票，贊成票為 46 項，反對票為 0，棄權票為 32 票，空白票為 1 票，廢票為 0 票。

J) 第 7 項議程的總投票數為 79 票，贊成票為 46 項，反對票為 0，棄權票為 32 票，空白票為 1 票，廢票為 0 票。

K) 第 8 項議程的總投票數為 79 票，贊成票為 45 項，反對票為 0，棄權票為 32 票，空白票為 0 票，廢票為 2 票。

L) 上述第 6 項至第 8 項議程均獲通過。

M) 上述大會決議並通過將停車場交由“XX 新邨管理委員會”負責出租，並由“XXXX 保安物業管理有限公司”負責管理。

N) 於 2019 年 11 月 29 日，XX 新邨管理機關張貼了 2019 年 11 月 17 日舉行了 XX 新邨 2019 年分層所有人大會之會議紀錄。

O) 涉案 XX 新邨的分層登記於 1991 年 5 月 9 日作成。(見卷宗第 13 頁)

P) 根據 XX 新邨的設定憑證，XX 新邨的停車場是大廈的共同部份，沒有任何車位被設定為獨立單位之登記。

Q) 涉案 XX 新邨由 450 個獨立單位所組成。

R) 涉案 XX 新邨停車的圖則載於卷宗第 45 頁，當中內容在此視為全部轉錄。

三、法律

上訴人認為，根據第41/95/M號法令第26條結合第14/2017號法律第34條第1款(三)項的規定，涉案第6項至第8項議程“未取得法定所需的票數通過”，應被宣告無效。

經分析上訴人提出的問題及其理據，本院認為上訴人沒有道理。

根據法院認定的事實，涉案分層所有人大會第 6 項至第 8 項議程的內容如下：

第 6 項議程：討論並決議確認由“XXXX 保安物業管理有限公司”由 2018 年 2 月 1 日至 2019 年 1 月 31 日管理本大廈之停車場。每個私家車位管理費為每月澳門幣 200 元，每個電單車位管理費為每月

澳門幣 50 元；

第 7 項議程：討論並追認由“XXXX 保安物業管理有限公司”由 2019 年 2 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日管理本大廈之停車場。收費為每個私家車位管理費為每月澳門幣 200 元，每個電單車位管理費為每月澳門幣 50 元；

第 8 項議程：討論並決議追認“XX 新邨管理委員會”於 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 2 月 15 日出租停車場車位予 XX 新邨之分層所有人，每個私家車位租金為每月澳門幣 1,400 元，每個電單車位租金為每月澳門幣 200 元，全部租金將撥入共同儲備基金並在管理合約期內由“XXXX 保安物業管理有限公司”代為收取。

上訴人認為，涉案三項議程涉及分層建築物共同部分的租賃，在《民法典》有關分層所有權的制度以及第14/2017號法律未有明確規定的情況下，應該補充適用《民法典》第972條及第1204條第3款a項的規定，即相關決議應獲得分層建築物所有人過半數同意方可通過。

有必要指出的是，第 6 項及第 7 項議程不同於第 8 項議程，因

為從內容來看，前者僅涉及將大廈停車場交由“XXXX 保安物業管理有限公司”管理並由該公司收取相關管理費用的問題，後者則涉及將停車場車位出租予該大廈的分層所有人，並由“XXXX 保安物業管理有限公司”代為收取租金的問題。

一如被上訴裁判所言，第 6 項及第 7 項決議僅就作為大廈共同部分的停車場選任相應的管理服務的提供者，並為此訂定相應管理費，毫無疑問屬於分層建築物共同部分的管理範圍。

在第 14/2017 號法律生效之前，有關分層建築物管理的事宜被規範於《民法典》第三卷(物權)第二編(所有權)第五章(分層所有權)第四節(分層建築物之管理)第 1327 條至第 1372 條，其中第 1344 條至第 1353 條則就分層建築物之所有人大會作出規定，包括通過大會決議所需的必要贊成票(第 1347 條及第 1348 條)。

但是，考慮到澳門持續的經濟發展為樓宇共同部分的管理帶來的挑戰，為配合社會及經濟發展及解決民生問題，澳門特區政府認為有必要修訂及完善樓宇共同部分管理的法律制度，以配合澳門的現實狀況，而以單行法的形式作出規範更符合現實的需要，且有利於該制度的更新，因此提議將相關法律規定從《民法典》中抽離，並進行

修訂和完善¹；其後立法會通過了第 14/2017 號法律，該法律第 72 條廢止了《民法典》第 1327 條至第 1336 條，以及第 1338 條至第 1372 條。

第 14/2017 號法律訂立了分層建築物共同部分的管理法律制度，該法律第 1 條第 2 款明確規定，“分層建築物的管理，包括一切旨在促進及規範分層建築物共同部分的使用、收益、安全、保存及改良的行為，亦包括按本法律規定屬於分層建築物各機關職責範圍的其他行為”。

作為決議機關，分層建築物所有人大會擁有第 14/2017 號法律第 22 條規定的多項職權，包括就有關分層建築物管理服務的事宜(第十八項)以及其他事宜作出決議。

就通過決議所需的法定票數，第 14/2017 號法律第 29 條及第 30 條規定如下：

第二十九條

法定份額

¹ 參閱澳門特區政府提交的有關法案的理由陳述以及立法會第二常設委員會第 4/V/2017 號意見書。

一、除法律另有規定外，決議須經出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，且其份額至少須在分層建築物總值中占百分之十五。

二、就以下事宜的決議，須經出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，且其份額至少須在分層建築物總值中占百分之二十五：

(一) 罷免管理機關成員；

(二) 通過由共同儲備基金支付的開支；

(三) 在第十一條第一款(一)項規定的情況下，許可裝設招牌、廣告或其支撐物及組件或廢止該許可；

(四) 根據第四十九條第四款及第五款規定，單方終止提供分層建築物管理服務的合同。

三、就以下事宜的決議，須至少取得分層建築物總值的過半數票通過：

(一) 在第十一條第一款(二)項規定的情況下，許可裝設招牌、廣告或其支撐物及組件或廢止該許可；

(二) 修改分層建築物的規章。

四、涉及在共同部分進行更新工程的決議，須至少取得分層建築物總值三分之二的票數通過。

五、如召集分層建築物所有人大會會議是為通過上年度的帳目或本年度的預算，且在召集書中明確指出只要有出席的分層建築物所有人的過半數票即可通過就有關事宜的決議，則分層建築物所有人大會可按該票數作出有關決議。

第三十條

關於更新工程或要求一致通過的決議

一、要求按上條第四款規定的法定份額通過決議的更新工程，如獲得至少占分層建築物總值過半數的分層建築物所有人的贊成票，且其後按第三款至第五款的規定獲缺席的分層建築物所有人的贊成票，而兩者合共代表的票數至少占分層建築物總值三分之二，亦視為經分層建築物所有人大會議決通過有關更新工程。

二、要求分層建築物所有人一致通過的決議，如在至少占分層建築物總值三分之二的分層建築物所有人出席的大會中獲得全體出席

所有人的贊成票，且其後按照以下數款的規定獲缺席的全部分層建築物所有人通過，亦視為經全體分層建築物所有人一致通過有關決議。

三、決議須在十日內以具收件回執的掛號信通知全部缺席的分層建築物所有人。

四、分層建築物所有人須自收到信函起六十日內，以書面方式將其贊同或反對的意向通知分層建築物所有人大會；有關通知應送達信函所載的發信人地址，但在有關信函中就發出該通知指示另一地址除外。

五、分層建築物所有人的緘默，視為贊成通過按第三款規定獲通知的決議。

六、要求一致通過的決議，如缺席的分層建築物所有人未接獲上述信函，或有關決議雖未取得全體出席的分層建築物所有人一致通過，但仍能至少取得分層建築物總值三分之二的分層建築物所有人的贊成票，可向法院申請以其批准取代其餘分層建築物所有人的同意。

七、上款所指的取代同意的批准，如導致違反法律規定或侵犯未給予同意的分層建築物所有人應予重視的利益，則不得給予。

另一方面，根據第34條第1款（三）項的規定，任何“未經所需的票數通過”的分層建築物所有人大會決議均屬無效。

在本案中，上述三項決議與大廈停車場的管理以及停車場車位的出租事宜相關。該停車場屬於大廈的共同部分，原被告雙方對此並無異議。

如前所述，第14/2017號法律訂立了分層建築物共同部分的管理法律制度，此處所述的管理包括“一切旨在促進及規範分層建築物共同部分的使用、收益、安全、保存及改良的行為”。本案情況與共同部分的使用和收益有關。

眾所周知，將大廈的共同部分出租予他人的情況並不罕見。

本案的特別之處在於，第8項決議是將停車場車位出租予“XX新邨之分層所有人”，並收取相應租金，所有租金將撥入大廈的共同儲備基金。

一如初級法院判決所言，“本案中，透過卷宗第45頁的圖則，可

以發現涉案停車場的私家車及電單車停車位的數目明顯少於大廈獨立單位的總數(450個)，無法確保每戶均可享有一個停車位置使用。在此情況下，大廈有權限的機關顯然有必要制定合適的標準，使大廈中有意使用車位的分層所有人能公平的使用大廈的共同部分，只要有關標準不構成《民法典》第1325條第3款所指的‘濫加限制’。”

在其上訴理由陳述中，上訴人引用了《民法典》第972條及第1304條的規定，認為“分層建築物之共同部分屬於法律本質上不可分割財產，分層建築物所有人不能對分層建築物共同部分進行分割”，故應適用第972條及第1304條第3款a項的規定。因此，將涉案停車場出租的行為須獲得“分層建築物所有人總值一半的同意”，即有關決議應取得超過225票贊成票方可通過。

在對不同觀點保持高度尊重的前提下，我們認為在本案中並不適用上訴人所指的法律規定。

一如上訴人所言，第972條的適用範圍為“未分割財產之租賃”。該條第1款明確規定，“涉及未分割財產之租賃合同，如所訂立之租賃期超過六年，則其有效性取決於全體共有人之同意，如所訂立之租賃期為六年或不超過六年，則其有效性取決於占第一千三百零四條第三款a項所指之多數之共有人同意”。

姑且不論分層建築物的共同部分是否屬於上訴人所理解的“未分割財產”，應該強調的是，第972條是有關租賃的一般性規定。

但是在本案中，我們所面對的是分層建築物共同部分的管理及出租事宜，因此應適用第14/2017號法律的相關規定。

此外，我們對第1304條第3款a項規定在本案的適用亦存有疑問，因為在第14/2017號法律對分層建築物共同部分的管理作出明確規範的情況下，我們認為應適用該法律的相關規定。²

誠然，第14/2017號法律第29條及第30條均未就分層建築物共同部分的出租事宜作出明確及特別的規範，那麼應適用第29條第1款訂立的一般規則：“除法律另有規定外，決議須經出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，且其份額至少須在分層建築物總值中占百分之十五。”

在本案中，涉案停車場停車位出租事宜並不在法律要求更高“法定份額”之列，故應適用第29條第1款所訂立的規則，而非上訴人堅持的過半數通過。

² 參閱終審法院2022年9月16日在第74/2022號上訴案件中作出的合議庭裁判。

事實上，根據法院認定的事實，第 6 項至第 8 項議程均獲得較“法定份額”為高的票數通過。

並不存在上訴人所指的無效瑕疵。

上訴人還認為，根據第 14/2017 號法律第 20 條第 1 款的規定，涉案 XX 新邨應具備一份分層建築物的規章，以規範共同部分的使用、收益、安全、保存及改良；涉案決議屬於應由分層建築物規章規範的範圍，未制定規章的事實導致需要就第 14/2017 號法律第 29 條第 3 款(二)項的規定作擴張解釋並予以適用，因此相關決議“須至少取得分層建築物總值的過半數票方可獲得通過”，否則無效。

根據上述法律規定，“有十個以上獨立單位的分層建築物，應具備一份分層建築物的規章，以規範共同部分的使用、收益、安全、保存及改良”。

但在我們不能認同上訴人的觀點，即在不具備分層建築物規章的情況下，必須適用第 29 條第 3 款(二)項的相關規定。

第 29 條第 3 款列舉了“須至少取得分層建築物總值的過半數票

通過”的決議，包括有關修改分層建築物規章的事宜。

事實上，雖然法律規定分層建築物應具備相應規章，但毫無疑問的是，修改分層建築物規章與分層建築物共同部分的使用及收益等分屬不同事宜，通過相關決議所需的票數亦並非必然相同，從欠缺用以規範分層建築物共同部分的使用及收益等事宜的分層建築物規章的事實並不能得出涉及該等事宜的決議亦須獲得與修改章程相同的票數方可通過的結論。

如果上訴人所作的推理成立的話，則意味著在沒有制定分層建築物章程的情況下，所有與分層建築物共同部分的管理(根據第14/2017號法律第1條第2款的規定，包括共同部分的使用、收益、安全、保存及改良的行為)相關的決議均須獲得分層建築物總值的過半數票方可通過，那麼第14/2017號法律第29條第1款及第2款的規定形同虛設，沒有存在的意義。

需要補充的是，第14/2017號法律並未對不制定分層建築物章程的行為規定任何的法律後果。

因此，上訴人提出的理由明顯不能成立。

四、決定

綜上所述，合議庭裁定上訴敗訴。

訴訟費用由上訴人承擔。

宋敏莉

司徒民正

岑浩輝

2023年3月15日