

Processo n.º 993/2025

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 29 de Abril de 2026

ASSUNTOS:

- Fixação do momento em que se iniciam os juros moratórios.

SUMÁRIO:

I - Os juros de mora são uma compensação ou reparação monetária que se estabelece ou convencionam como forma de superar eventuais perdas ou ausência de possibilidade de disponibilidade ou de ganho, relativamente a uma quantia que tinha direito a dispor, que outrem lhe devia entregar, em virtude de um acordo ou contrato, num momento estipulado, e o não fez atempadamente, por causa que lhe deve ser imputável.

II - A não estipulação de prazo para solvência de um crédito, por ausência de acordo ou convenção negocial, importa para o credor a necessidade de fazer chegar ao devedor a intimação de exigência no pagamento da quantia devida. Na falta de estipulação, prescreve a lei – *cf.* artigo 794º do CCM (correspondente ao artigo 805.º do CC de 1966 – que só a interpelação do devedor para pagamento, ou solvência, do que tem a obrigação de prestar, é que começa a

contar o tempo correspondente a essa reparação, ou seja, o devedor se constitui em mora.

III - Em desinência do exposto e dos factos donde a demandante faz emergir a obrigação de entregar as quantias em causa, só ficou estabelecida com a instauração da acção destinada a exigir a restituição das quantias e só com a citação é que estes tomaram conhecimento de que aquela tinha a intenção de lhes exigir um valor indicado, motivo pelo qual o momento que a lei estabelece para a constituição da mora, para estas situações é a citação, de acordo com o estatuído na segunda parte do n.º 4 do artigo 794º do CCM, devendo, em definitivo, ser este o momento a partir do qual a Ré fica constituída em mora.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 993/2025

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 29 de Abril de 2026

Recorrente : **A, Limitada** (A 有限公司)

Recorrido : **B(A, B座、停車場及商場)分層所有人管理機關**

*

Acordam os Juizes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

A, Limitada (A 有限公司), Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 16/07/2025, veio, em 30/07/2025, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 911 a 915, tendo formulado as seguintes conclusões:

在本案中，上訴人認為裁決當中存有對法律適用之錯誤：

A. 本案上訴人針對初級法院於2025年7月16日作出之判決，基於以下兩大核心法律觀點提出上訴：

賠償金額計算錯誤

B. 原判決裁定上訴人應向原告支付之電單車綠證使用費共澳門幣465,030.00元，存在明顯的計算錯誤。

C. 根據原告在訴訟過程中兩次提交並獲法庭批准的「縮減請求聲請」(卷宗第854-

855頁及第867-868頁背頁), 原告已明確確認在訴訟期間代上訴人收回澳門幣6,000.00元的綠證費用, 並同意從請求總額中扣減。

D. 因此, 該部分金額應正確調整為澳門幣459,030.00元(即465,030.00-6,000.00)。原判決未反映此項扣減, 構成計算上的法律錯誤。

債務遲延利息起算點認定不當

E. 原判決針對不同部分的債務, 分別裁定遲延利息自2022年7月27日或「傳喚日」起算。

F. 上訴人認為, 本案中, 被告在離場時, 相關債務一直未履行之原因是原告一直拒絕就債務正確金額進行“對數”, 及拒絕就前管理委員會已確認簽署之由被告墊支之維修費用及其它費用開支(文件16)進行抵銷, 並作出扣減。

G. 原告起訴狀請求之部分數目及案中“律師信”中要求支付之金額實已支付(事實上, 最後透過雙方訴訟代理人對數後, 原告的確有確認一部分起訴狀要求之數目被告已經支付、有一部分被告之開支得以確認及一部分金錢應予抵銷);

H. 被告在離場時, 相關債務一直未履行之原因是要求原告對數但不果;

I. 所以2022年7月27日或「傳喚日」根本未能確認本案多個部分之債務之具體金額。

J. 事實上, 在訴訟過程中, 透過雙方訴訟代理經過多次對數, 最後, 原告有對起訴狀中多個請求金額是有作出縮減, 剩餘之法律部分則透過法院依法作出審理。

K. 而且, 過程中, 原告方亦確認了被裁判之金額中之某些年份被告是已經支付, 或一些債務應予以抵銷。

L. 原告最後將起訴狀中合共要求澳門幣2184289.54元及澳門幣703,894元, 縮減至澳門幣1,454,236.44元。

M. 明顯, 涉案之債務之具體金額, 於原告願意和被告對數之前, 是根本未能確定。

N. 而且就未能對數之可歸責性未證; 無證據證明是因為上訴人之原因未有進行對數(結算);

O. 在原告未予被告核對賬目之情況下, 法庭不應認定債務當時已屬遲延及被告具可歸責性;

P. 按照第七百九十四條(構成遲延之時)“四、如債權未經結算，則在債權尚未結算時不發生遲延，但基於可歸責於債務人之原因而未結算者除外。”

Q. 如債權未經結算，則在債權尚未結算時不發生遲延，故上訴人認為利息之計算應以裁判確定之時；

R. 有關遲延利息應自判決確定後日起開始計算。

S. 上訴人認為原判決關於遲延利息起算日之法律錯誤。

基於此：

請求法院裁定本上訴理由成立，按照法律產生續後之一切法定後果；請求法院一如既往作出公正裁決！

*

B(A，B座、停車場及商場)分層所有人管理機關, Recorrido, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 919 a 922, tendo alegado o seguinte:

一、有關賠償金額之計算不正確方面

1. 上訴人於上訴理由陳述第5點至第8點指被上訴判決在計算原告應收取之電單車綠證使用費時，未有扣減原告在訴訟期間代收回之費用澳門幣6,000元，故被上訴裁判存在賠償金額計算不正確之瑕疵。

2. 然而，原告認為被上訴裁判在有關賠償金額方面不存在計算錯誤之瑕疵，這是因為：

3. 根據被上訴裁判第23頁至第24頁有關電單車綠證使用費之理由說明部份，被上訴裁判是按照已獲證實之待證事實第10點(獲證事實第27點)中，上訴人於2020年1月至2022年10月期間沒有向原告交付之綠色停車證使用費之總和而得出上訴人應向原告支付之綠色停車證使用費，相關金額分別為：

- 就2020年1月至12月，原告有權從上訴人收回的停車場電單車綠色停車證使用費用，相關金額不少於148125.00澳門元；

- 就2021年1月至12月，原告有權從上訴人收回的停車場電單車綠色停車證使用費用，相關金額不少於153,900澳門元；

- 就2022年1月至10月，原告有權從上訴人收的停車場電單車綠色停車證使用費用，相關金額不少於163,005.00澳門元。

4. 根據上述已獲證實之待證事實對事實事宜作認定的批示第13頁至第14頁之認定依據：

“至於待證事實第10條，卷宗第593及594頁足以顯示，就2018年1月至12月以及2019年1月至12月期間之費用，雙方已結清，因此，該兩部份被刪除，不被視作“未交付”。就疑問列當中的其餘時間段，法庭是根據卷宗書證尤其第595至596頁的文件，並考慮了上訴人在答辯狀當中的自認，從而進行有關認定。本院認為上述文件顯示了上訴人代原告收取並須向後者交付的數額，尤其考慮到有關文件是由上訴人所制作，因此法庭取兩者中較高之金額作答覆(應強調的是，就2022年1月至10月此一期間的部份，由於卷宗內沒有任何書證足以顯示有關數額，法庭考慮上訴人在答辯狀中的自認從而進行有關認定)。” (粗體字及下劃線由本人加上)

5. 結合上訴人除答辯狀提交之文件16中之由上訴人製作之“B停車場2020年公共收益表”及“B停車場2021年公共收益表”內容，當中顯示管理機關就B停車場電單車綠證收入是以實收的75%計算，金額分別為澳門幣148,125元及澳門幣153,900元。

6. 而2022年1月至10月應向原告支付之電單車綠證使用費方面，根據答辯狀第81點由上訴人作出之自認內容，有關金額為澳門幣163,005元。

7. 綜合上述第4點至第6點之內容可知，被上訴裁判是根據上訴人在答辯狀提交之文件及內容中已收取之電單車綠證使用費(實收的75%)而得出上訴人於有關期間內應向原告返還之具體金額。

8. 需要強調上述金額均是上訴人從實際已收取之金額中計算所得的，並未考慮原告在訴訟期間代上訴人收取的電單車綠證使用費。

9. 因此，原告在訴訟期間代上訴人收回其應收但未收之綠證使用費澳門幣6000元，並未與上述被上訴裁判按照上訴人實際已收及計算所得之電單車綠證使用費重疊。

10. 需要提及的是，根據卷宗第867頁至868頁之縮減請求聲請內容：

“ ...

4. 經核對上訴人於卷宗內提交之文件16-C內容：

a) 在訴訟期間，**原告收回2022年10月或之前上訴人應收但未收取之單位管理費** (MOP\$81,995.00)、**車位管理費** (MOP\$10,670.00)、**紅證** (MOP\$1,550.00) 及 **綠證 (MOP6,000.00)之費用**，總金額為澳門幣壹拾萬零貳佰壹拾伍圓(MOP\$100,215.00)；

b) 根據物業管理服務合約及相關補充協議內容，**當中澳門幣柒萬伍仟叁佰貳拾捌圓柒角(MOP\$75,328.7)應返還予上訴人，有關款項將與上訴人最終應收之金額進行抵銷**；(詳見文件一)。(粗體字及下劃線由本人加上)

11. 原告通過上述聲請已明確其在訴訟期間代上訴人收取原應收但未收之綠證使用費將會連同單位管理費、車位管理費及紅證費用一併在判決轉為確定後與上訴人通過抵銷方式結算有關上訴人應收回之部份費用。

12. 根據隨上述綜減請求聲請一併提交之附件一內容，原告在訴訟期間代上訴人收取原應收但未收之綠證使用費中，上訴人應得之金額為實收之25%，即為澳門1,500元(澳門幣6000元x25%)，有關金額應在判決轉為確定後與上訴人應收之金額通過抵銷方式結清，而非在判決內要求法院直接扣減有關金額。

13. 不得不解釋的是，原告在原起訴狀針對其應收電單車綠證使用費之計算方式是以停車場綠證數乘以原告針對每個綠證應收之金額再乘以上訴人未支付之月數所得出的；按照有關計算方式，有關金額是以上訴人在有關期間內**應收到之全數停車證費用**所計算的，並未有考慮上訴人有可能在有關期間內未成功收取之綠證使用費，因此，原告在訴訟期間代上訴人收取原應收但未收之綠證使用費後，按照善意原則，需在其計算所得之基礎上扣減已收取之綠證使用費總數，並在判決轉為確定後抵銷上訴人應得之澳門幣1,500元。

14. 這正是原告在縮減請求中扣減其在訴訟期間收回之綠證使用費全數澳門幣6,000元之原因。

15. 鑑於被上訴判決是以上訴人在2020年1月至2022年10月已實際收取之綠證使用費中得出上訴人應向原告返還之綠證使用費，是故在有關計算方式中不應扣減上述原告在訴訟期間代上訴人收取原應收但未收之綠證使用費之全數金額澳門幣6,000元。

16. 是故被上訴裁判並未沾有計算錯誤之瑕疵。

二、有關債務遲延存有錯誤適用法律方面

17. 原告認為被上訴裁判在計算遲延利息方面沾有錯誤適用法律之瑕疵，這是因為：

18. 根據已證事實第6點之內容，上訴人需按照於2018年11月1日簽訂之編號MC/MGC/179/09/2018之物業管理服務合約之規定，每月代管理機關收取管理費、大廈共同儲備基金及其他分攤費用，款項會於下一個月月底前以雙方約定的方式交付原告。

19. 因此，上訴人因每月代原告收取管理費、大廈共同儲備基金及其他分攤費用所生之債務屬定有確定期限之債務。

20. 故根據《民法典》第794條第2款a項之規定，上訴人之遲延不取決於催告。

21. 同時，由於上訴人每月因代原告收取管理費、大廈共同儲備基金及其他分攤費用所生之大廈共同儲備基金款項之具體數目可通過簡單計算得出，故有關債務屬可結算及不適用《民法典》第794條第4款之規定。

22. 根據已證事實第18點及第19點之內容，原告於2022年7月25日委託律師向上訴人發出“單方終止物業管理服務合約之通知”函件；有關函件於2022年7月26日被上訴人簽收。

23. 原告除通過上述函件作出單方終止物業管理服務合約通知外，有關函件內容亦有要求上訴人提供文件以核對應繳之大廈共同儲備基金金額，唯上訴人並未有向原告提供有關對數文件，致使原告不得不針對上訴人提起訴訟。

24. 根據《民法典》第797條第1款b)項之規定，在債務人遲延之情況下，債權人可通過催告定出合理期間要求債務人作出支付，而當債務人未有在合理期間作出支付時，則視為構成第七百九十條所指之債務不履行，屆時債權人得根據同一條文第3款之規定，選擇第七百九十條所指之制裁外，亦得選擇要求強制履行給付及給予有關遲延之損害賠償。

25. 是故原告得要求被告向原告支付自2022年7月27日起計直至作出完全支付為止按法定利率附加2%之損害賠償。

26. 因此被上訴裁判在計算遲延利息方面並不存在錯誤適用法律之瑕疵。

綜上所述，請求法官 閣下駁回上訴人之上訴理由，並維持原審法院之判決內容。

*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

* * *

II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

Este Tribunal é o competente em razão da nacionalidade, matéria e hierarquia.

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade *“ad causam”*.

Não há exceções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

對本案之實體問題而言，下列事實獲得證實：

1. 原告為位於澳門XX大馬路XX號及XX街XX號名為B (A, B座、停車場及商場) 之分層建築物的管理機關。*(已證事實A項)*
2. 自 2012 年 8 月 1 日起，根據 B 分層建築物所有人大會決議委託該分層建築物的管理機關與被告簽訂的物業管理服務合約，被告為該分層建築物提供物業管理服務。*(已證事實 B 項)*
3. 原告和被告在上述物業管理服務合約中協議，被告須為原告收取住宅及停車場之管理費，隨後按照合約規定之比例計算出須撥入分層建築物維修基金之相應金額，並將有關金額交予原告支配。*(已證事實 C 項)*
4. 其後，B 分層建築物所有人大會多次通過決議繼續聘請被告提供服務，並訂立物業管理服務合約。*(已證事實 D 項)*
5. 2018 年 11 月 1 日，原告與被告重新簽訂物業管理服務合約。*(已證事實 E 項)*
6. 根據上述於 2018 年 11 月 1 日簽訂之編號 MC/MGC/179/09/2018 之物業管理服務合約，被告負責每月代管理機關收取管理費、大廈共同儲備基金及其他分攤費用。雙方約定每月住宅管理費中的百分之七十八 (78%) 由被告擁有，主要用於大廈各項管理服務的開支。而每月住宅 (實收) 管理費中的百分之十二 (12%) 及每月將應收管理費的百分之十 (10%) 作為大廈共同儲備基金，款項會於下一個月月底前以雙方約定的方式交付原告。*(已證事實 F 項)*

7. 2020 年，被告向原告提供一份新的大廈徵費表附件（援引之合約編號為 MC/MGC/237/09/2020），當中提及大廈每戶 / 每車位每月管理費用，並附有一份對車位管理費之補充協議（援引之合約編號為 MC/MGC/237/09/2020），當中載明車位數量、每個車位總管理費、每個車位共同儲備基金、管理機關每月應收共同儲備基金、每個車位管理費及管理公司每月應收管理費（見卷宗第 50 至 58 頁的文件，有關內容在此視為完全轉錄）。(已證事實 G 項)

8. 根據上述編號為 MC/MGC/237/09/2020 之補充協議內容，被告提議就 B 停車場車位管理費所收取之金額和分配方式及由被告代收特別車位之使用費之金額和分配方式補充如下：

i. 車位共有 365 個（包括冷氣房、240A 車位），每個車位總管理費為 110.00 澳門元，每個車位共同儲備基金為 24.20 澳門元，管理機關每月應收共同儲備基金為 8,833.00 澳門元（相當於每月車位總管理費的 22%），每個車位管理費為 85.50 澳門元，管理公司每月應收管理費為 31,317.00 澳門元；

ii. 4 樓 240A 車位租金（使用費），總管理費為 1,500.00 澳門元，車位共同儲備基金為 1,390.00 澳門元，管理機關每月應收共同儲備基金為 1,390.00 澳門元，車位管理費為 110.00 澳門元，管理公司每月應收管理費為 110.00 澳門元；

iii. 3 樓閣樓車位租金（使用費），總管理費為 1,000.00 澳門元，車位共同儲備基金為 1,000.00 澳門元，管理機關每月應收共同儲備基金為 1,000.00 澳門元，車位管理費為 0.00 澳門元，管理公司每月應收管理費為 0.00 澳門元；

iv. 2 樓 33A 車位租金（使用費），總管理費為 2,000.00 澳門元，車位共同儲備基金為 0.00 澳門元，管理機關每月應收共同儲備基金為 0.00 澳門元，車位管理費為 2,000.00 澳門元，管理公司每月應收管理費為 2,000.00 澳門元；

v. 電單車綠證 118 個（使用費），每個車位總管理費為 200.00 澳門元，每個車位共同儲備基金為 150.00 澳門元，管理機關每月應收共同儲備基金為 17,700.00 澳門元，每個車位管理費為 50.00 澳門元，管理公司每月應收管理費為 5,900.00 澳門元；

vi. 電單車紅證 79 個（使用費），每個車位總管理費為 50.00 澳門元，每個車位共同儲備基金為 0.00 澳門元，管理機關每月應收共同儲備基金為 0.00 澳門元，每個車位管理費為 50.00 澳門元，管理公司每月應收管理費為 3,950.00 澳門元。（見卷宗第 50 至 58 頁的文件，有關內容在此視為完全轉錄）(已證事實 H 項)

9. 2021 年 7 月 1 日，B 分層建築物所有人大會作出決議通過按照被告提交的管理

服務方案及管理費，繼續聘請被告為 B 提供管理服務，並授權管理機關於任期内代表 B 分層所有人與被告簽署為期三年的管理合約（追溯由 2020 年 11 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日止）。
(已證事實 I 項)

10. 在 2016 年 10 月至 2021 年 12 月期間，被告每月向原告支付相當於住宅實收管理費的 12% 款項（有關數據由被告提供），以及支付 22,805.00 澳門元作為履行合約中所規定之將每月應收管理費的 10% 款項撥入共同儲備基金的義務。(已證事實 J 項)

11. 被告已向原告全數支付 2022 年 1 月份的因住宅管理費用所生之大廈共同儲備基金（包括實收管理費及應收管理費相應百分比之款項）。(已證事實 K 項)

12. 被告沒有向原告支付 2022 年 2 月至 2022 年 10 月期間的任何因住宅管理費用所生之大廈共同儲備基金（包括實收管理費及應收管理費相應百分比之款項）。(已證事實 L 項)

13. 至少自 2016 年 11 月起，被告負責收取 B 停車場車位管理費。(已證事實 M 項)

14. 在 2019 年 1 月至 2021 年 12 月期間，被告每月均以實際收取之車位管理費的 22% 計算及向原告支付大廈共同儲備基金。(已證事實 N 項)

15. 至少自 2018 年 1 月起，被告負責收取 B 停車場電單車綠色停車證使用費用及特別車位使用費用。(已證事實 O 項)

16. 2022 年 6 月 16 日，B 分層建築物所有人大會決議通過單方終止 2021 年 7 月 1 日分層建築物所有人大會通過之被告提供分層建築物管理服務的合約及授權原告針對被告追討欠款及有關之法律責任。(已證事實 P 項)

17. 原告將上述於 2022 年 6 月 16 日之分層建築物所有人大會會議錄張貼於 B 之大堂內，並通知被告有關決議內容。(已證事實 Q 項)

18. 2022 年 7 月 25 日，原告委託律師向被告發出“單方終止物業管理服務合約之通知”函件，有關函件以快遞方式於 2022 年 7 月 26 日被派送至被告之法人住所及被簽收。(已證事實 R 項)

19. 上條所指的律師函件尤其載有以下內容：

“三、在管理 B 住宅 A 座，B 座及停車場期間，貴司多次違反管理合約之約定，包括但不限於：1) 沒有向委託人存入已代收之大廈共儲備基金及維修基金，經委託人計算有關費用不少於澳門幣壹佰伍拾萬元 (MOP\$1,500,000.00)；2) 沒有依管理合約之約定向委託人提供合規定之保證金支票；3) 沒有履行提供包括大廈保險合約副本在內文件之義務。

四、即使，經委託人多次通知後，但 貴司仍不配合。

五、為此，委託人現根據管理合約之 D 部分約定及澳門特別行政區第 14/2017 號法律

《分層建築共同部分的管理法律制度》之規定，特向 貴司作單方終止物業管理服務合約（有效期至2023年10月31日），終止時間為2022年10月31日。

六、為此，敬請 貴司於2022年10月31日交回B住宅A座，B座及停車場之管理權予委託人，以及返還委託人計算不少於澳門幣壹佰伍拾萬元（MOP\$1,500,000.00）又或按實際計算所得的大廈共同儲備基金及維修基金予委託人。”（已證事實S項）

20. 2022年10月31日，被告將原派駐及放置於B之全部人員及物品撤走。（已證事實T項）

經審判聽證後獲得證明的事實：（相關認定事實的依據見卷宗第874至880頁背頁，有關內容在此視為完全轉錄）

21. 在2016年10月至2022年10月期間，B分層建築物住宅部分每月應收之管理費為每月合共262,265.00澳門元。（對待證事實第2條的答覆）

22. 原告與被告約定，2016年11月1日至2018年10月31日、2018年11月1日至2020年10月31日，以及2020年11月1日至2023年10月31日期間管理合約中訂定之共同儲備基金中的固定基金（即合約中所規定應收管理費之10%）為每月26,226.50澳門元。（對待證事實第3條的答覆）

23. 在2022年2月至2022年10月期間，B分層建築物住宅部分每月實收管理費的12%分別為：2月21,592.86澳門元、3月26,333.22澳門元、4月32,912.46澳門元、5月28,158.90澳門元、6月\$25,715.34澳門元、7月22,595.40澳門元、8月46,879.98澳門元、9月26,014.38澳門元及10月27,936.90澳門元。（對待證事實第4條的答覆）

24. 被告尚未向原告交付2022年2月至10月因停車場車位管理費所生之大廈共同儲備基金。（對待證事實第6條的答覆）

25. 被告以實際收取之車位管理費的10%計算及向原告支付2022年1月份因停車場車位管理費所生之大廈共同儲備基金，合共7,887.00澳門元。（對待證事實第7條的答覆）

26. 原告與被告達成協議，雙方同意將停車場電單車綠色停車證使用費用定為每個車位每月200.00澳門元，當中被告收取25%（即50.00澳門元）作為管理服務費，原告收取其餘75%（即150.00澳門元），而上述150.00元亦由被告代為收取。（對待證事實第9及23條的答覆）

27. 被告尚沒有向原告交付以下款項：

- 就2020年1月至12月，原告有權從被告收回的停車場電單車綠色停車證使用費用，相關金額不少於148,125.00澳門元；

- 就2021年1月至12月，原告有權從被告收回的停車場電單車綠色停車證使用費用，相關金額不少於153,900澳門元；

- 就2022年1月至10月，原告有權從被告收回的停車場電單車綠色停車證使用費用，相關金額不少於163,005.00澳門元。*(對待證事實第10條的答覆)*

28. 原告與被告達成協議，雙方同意將在2018年1月至2022年2月期間，原告有權收取的停車場特別車位使用費用的部份由被告代為收取。*(對待證事實第11條的答覆)*

29. 被告尚沒有向原告交付以下款項：

- 就2020年1月至12月，原告有權從被告收回的停車場特別車位使用費用，相關金額不少於28,680.00澳門元；

- 就2021年1月至12月，原告有權從被告收回的停車場特別車位使用費用，相關金額不少於19,340.00澳門元；

- 就2022年1月至10月，原告有權從被告收回的停車場特別車位使用費用，相關金額不少於2,000.00澳門元。*(對待證事實第12條的答覆)*

30. 根據原告和被告訂立的管理合約A部分關於大廈管理工作範疇及內容及服務內容第6點之規定，被告負有為大廈購買火險、水險、第三者之公共責任險之義務，並將保險單副本呈交管理機關存檔。*(對待證事實第13條的答覆)*

31. 2021年中，B分層建築物的電錶房發生大火。*(對待證事實第14條的答覆)*

32. 因上述火災造成損害，原告使用大廈共同儲備基金支付了合共703,894.26澳門元之維修費用。*(對待證事實第15條的答覆)*

33. 在支付上條所述的維修費用後，原告向被告提供維修工程明細及費用等文件，並要求被告代為向相關保險公司進行索償。*(對待證事實第16條的答覆)*

34. 根據B分層建築物所有人大會於2016年10月25日通過的決議(卷宗第239至243頁)，每個車位每月管理費為110.00澳門元，當中包括管理費每月100.00澳門元及共同儲備基金10.00澳門元。*(對待證事實第20條的答覆)*

35. 僅證實已證事實 N 項所指的相同內容。*(對待證事實第21條的答覆)*

36. 2016年11月至2022年1月(包括1月) . 被告向原告支付因停車場車位管理費所生之大廈共同儲備基金合共為515,318.50澳門元。*(對待證事實第22條的答覆)*

37. 被告已按照上條所述協議向原告返還2018年的停車場電單車綠色停車證使用費用合共159,600.00澳門元。*(對待證事實第24條的答覆)*

38. 就2019年1月至12月，停車場電單車綠色停車證使用費用中，屬於原告的金額

不少於238,237.50澳門元。(對待證事實第25條的答覆)

39. 被告已向原告支付在2018年為其代收的停車場特別車位使用費用。(對待證事實第26條的答覆)

40. 被告在2019年1月至12月期間已為原告代收的停車場特別車位使用費用為2019年不少於28,680.00澳門元。(對待證事實第27條的答覆)

41. 原告同意由被告保管後者代前者收取的停車場電單車綠色停車證使用費用以及停車場特別車位使用費用，以用作支付停車場維修費用，以及在將來用作維修及安裝停車場消防系統所需的費用。(對待證事實第28條的答覆)

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

Como o recurso tem por objecto a sentença proferida pelo Tribunal de 1ª instância, importa ver o que o Tribunal *a quo* decidiu. Este afirmou na sua douta decisão:

1) 案件敘述:

原告**B(A, B座、停車場及商場)分層所有人管理機關**，聯絡地址為澳門XX大馬路XX號/XX街XX號，針對：

被告**A有限公司(A, LIMITADA)**，商業及動產登記編號為SO 4XXX5，法人住所位於澳門XX街XX號XX大廈XX樓XX室，提起現審理的**通常宣告案**。

*

透過卷宗第2至16頁背頁的起訴狀，原告稱自2012年8月1日起，根據B分層建築物所有人大會決議委託與被告簽訂物業管理服務合約，雙方協議被告須為原告收取住宅及停車場之管理費，隨後按照合約規定之比例計算出需撥入分層建築物維修基金之相應金額，並將有關金額交予原告支配。其後，被告多次獲續聘提供服務。

於2018年11月1日，原告與被告重新簽訂物業管理服務合約，被告負責每月代管理機關收取管理費、大廈共同儲備基金及其他分攤費用。雙方約定每月住宅管理費中的78%由被告擁有，主要用於大廈各項管理服務的開支。而每月住宅（實收）管理費中的12%及每月將應收管理費的10%作為大廈共同儲備基金，款項會於下一個月月底以雙方約定的方式交付原告。

在2020年，被告向原告提供一份新的大廈徵費表附件，當中提及大廈每戶/每車位每月管理費用，並附有一份對車位管理費之補充協議，當中載明車位數量、每個車位總管理

費、每個車位共同儲備基金、管理機關每月應收共同儲備基金、每個車位管理費及管理公司每月應收管理費，包括：1)被告每月將從365個車位所應收之管理費用所對應之22%作為大廈之共同儲備基金；2)被告每月代原告收取XX樓XX車位、XX樓XX樓車位及XX樓XX車位的租金（即使用費），並從所收取之費用中之部份作為被告應得之管理費用；3)被告每月將從電單車紅證綠證所收取之使用費之部份（紅證使用費之全部）作為被告應得之管理費用。透過於2021年7月1日舉行的B分層建築物所有人大會會議，決議通過按照被告上述管理服務方案及管理費，繼續聘請被告提供管理服務，為期三年，由2020年11月1日至2023年10月31日止。

同日，管理機關成員重新審視與被告簽訂之合約、財務報表及支付共同儲備基金之單據，發現被告一直未有按約定向原告支付款項如下：

- 2016年10月至2021年12月住宅管理費中固定基金之差額，金額合共為澳門幣215,554.50元；
- 2022年2月至2022年10月住宅管理費所對應之大廈共同儲備金，金額合共為澳門幣484,247.94元；
- 2016年11月至2022年10月停車場車位管理費所對應之大廈共同儲備基金，金額合共為澳門幣352,387.10元；
- 2018年1月至2022年10月停車場電單車綠色停車證使用費用，金額合共為澳門幣1,026,600.00元；及
- 2018年1月至2022年2月特別車位使用費，金額合共為澳門幣105,500.00元，合共為澳門幣2,184,289.54元。

除上述外，原告尚指出被告未有履行管理合約中規定之其他義務，包括沒有按照管理合同約定提供合規定之保證金支票、沒有提供財務報表及大廈火災保險索償文件、在多項大廈維修保養項目中沒有謹慎履行義務。

於2022年6月16日，B分層建築物所有人大會決議通過單方終止被告提供分層建築物管理服務的合約，以及授權原告針對被告追討欠款及有關之法律責任。於2022年7月25日，原告透過委託律師向被告發出“單方終止物業管理服務合約之通知”函件，有關函件以快遞方式於2022年7月26日被派送至被告之法人住所及被簽收，被告沒有就上述律師函件作回應，且於2022年10月31日，將原派駐及放置於B之全部人員及物品撤走。

基於起訴狀中詳述的事實及法律理由，原告請求法庭：

1. 判處被告因尚未向原告完全支付大廈共同儲備基金及返還已代原告收取之車位使用費用而需向原告支付澳門幣2,184,289.54元；
2. 判處被告向原告支付相當於原告已支付之維修費用澳門幣703,894.26元；
3. 判處被告向原告支付自2022年7月27日起計至提起訴訟之日之遲延利息澳門幣263,121.46元；

4. 判處被告向原告支付自提起本訴訟之日起計至被告完全返還所拖欠之大廈共同儲備基金款項之11.75%之遲延利息；及

5. 判處被告支付因本案而引致之一切訴訟費用及職業代理費。（訴訟請求見卷宗第15至16頁）

*

經依法傳喚，被告提交載於卷宗第203至212頁的答辯狀，對原告於起訴狀陳述的事實提出爭執，主要指出：

- 就2016年10月至2021年12月期間住宅管理費之共同儲備基金，被告為根據與原告達成的口頭協定該金額按照第二份管理合同規定即每月為澳門幣22,805.00元繳交；

- 就2022年2月至2022年10月期間住宅管理費之共同儲備基金，被告確認由其保存以待與原告進行結算；

- 就2016年11月至2022年10月期間停車場車位管理費之共同儲備基金，應為每個車位澳門幣10.00元，合共為澳門幣253,044.70元，由於會計失誤在該期間向原告支付了澳門幣550,936.50元，即多支付了澳門幣297,891.80元；

- 就2018年1月至2022年10月期間電單車車位（綠證）租金，雙方僅口頭協定電單車車位租金之25%交予被告及75%交予原告，按每月澳門幣200元即澳門幣50元，且其已向原告支付2018年期間的租金合共澳門幣159,600.00元；及後雙方約定由被告保存有關租金用作支付停車場維修及安裝消防系統，故於2019年至2022年期間原告應收租金合共為澳門幣676,005.00元，經扣減原告確認之停車場維修費澳門幣602,891.70元後，剩餘費用尚未足夠支付維修及安裝停車場消防系統的費用；

- 就2018年1月至2022年2月期間特別車位使用費（租金），雙方以口頭協定規定收取金額，且其已向原告支付2018年期間的租金合共澳門幣26,970.40元；及後雙方約定由被告保存有關租金用作支付停車場維修及安裝消防系統，故於2019年至2022年期間特別車位使用費（租金）為澳門幣70,360.00元，連同上述電單車車位（綠證）租金為澳門幣676,005.00元，經扣減由原告確認之停車場維修費澳門幣602,891.70元後，剩餘費用尚未足夠支付維修及安裝停車場消防系統的費用；

- 就大廈火險事宜，被告指出已按照管理合同之要求購買保險並將保險單副本交予原告，並於2020年6月17日向保險公司提交索償申請書及相關文件，保險公司於2021年4月15日發出獲理賠金額之支票，惟原告不接受相關理賠金額，被告最後已將相關理賠資料及支票提交房屋局。

基於上述理由，被告請求裁定原告的訴訟理由不成立並駁回原告起訴狀中所有請求。

*

持案法官制作了載於卷宗第614至618頁背頁的清理批示，並對事實事宜作出篩選。

*

在接納當事人提出的證據措施後，本院依法對案件進行審判聽證，並對調查基礎的事實事宜進行認定。

*

原告分別提出載於卷宗第854至855頁及第867至868頁背頁的兩次縮減請求聲請，法庭隨後透過卷宗第881頁及背頁之批示予以批准並確認，經縮減後之訴訟請求如下：

1. 判處被告因尚未向原告完全支付大廈共同儲備基金及返還代原告收取之車位使用費合共澳門幣1,454,236.44元；
2. 判處被告向原告支付自2022年7月27日起計至提起訴訟之日之遲延利息澳門幣161,145.26元；
3. 判處被告向原告支付自提起本訴訟之日起計至被告完全返還所拖欠之大廈共同儲備基金款項、已代原告收取之車位使用費用及火災維修費用之11.75%之遲延利息；及
4. 判處被告支付因本案而引致之一切訴訟費用及職業代理費。（見卷宗第868頁）

*

於法定期間內，僅原告提交法律陳述。（見卷宗第883至886頁背頁）

*

本院現就案件作出審理。

2) 訴訟前提：

本院對此案有管轄權。

本案訴訟形式恰當及有效。

訴訟雙方具有當事人能力、訴訟能力及正當性。

不存在待解決的無效、抗辯或其他先決問題以妨礙審理本案的實體問題。

3) 事實部分：

(...)

4) 理由說明：

法院必須具體分析本案例中獲視為已證之事實，並適用法律，以解決當事人之間的爭議。

本案例中，原告主張被告未有切實履行雙方簽訂之管理協議，按時支付從住宅及停車場車位管理費預留之大廈共同儲備基金、返還代原告收取之停車場車位使用費，且沒有妥善履

行管理合同義務包括跟進火災索償，因而請求被告向其返還上述款項以及自2022年7月27日起計截至2023年5月5日止之遲延利息，合共澳門幣1,615,381.70元(見第867至868頁背頁經縮減後之請求)。

下文將就原告提出之請求逐一分析。

- 2016年10月至2022年10月期間從住宅管理費預留之大廈共同儲備基金(見起訴狀第25至30條及卷宗第867至868頁背頁聲請狀第5a)條)

原告主張自2016年10月至2021年12月期間，被告按協議須按應收取之住宅管理費每月向原告支付澳門幣26,226.50元，但被告僅向原告支付每月澳門幣22,805.00元，在上述期間有關差額合共澳門幣215,554.50元；此外，原告尚指出被告未向其支付自2022年2月至2022年10月期間就住宅管理費之大廈共同儲備基金澳門幣484,247.94元。經扣除原告在訴訟期間代被告收回之住宅管理費澳門幣81,995.00元，原告指出被告尚未支付的金額合共為澳門幣617,807.44元。

已證事實表明，按照於2018年11月1日由訴訟雙方簽訂之編號MC/MGC/179/09/2018之物業管理服務合約，被告負責每月代管理機關收取管理費、大廈共同儲備基金及其他分攤費用。雙方約定每月住宅管理費中的百分之七十八（78%）由被告擁有，主要用於大廈各項管理服務的開支。而每月住宅（實收）管理費中的百分之十二（12%）及每月將應收管理費的百分之十（10%）作為大廈共同儲備基金，款項會於下一個月月底前以雙方約定的方式交付原告。

另外，在2016年10月至2021年12月期間，被告每月向原告支付相當於住宅實收管理費的12%款項（有關數據由被告提供），以及支付澳門幣22,805.00元作為履行合約中所規定將每月應收管理費的10%款項撥入共同儲備基金的義務；並已向原告全數支付2022年1月份的因住宅管理費用所生之大廈共同儲備基金（包括實收管理費及應收管理費相應百分比之款項）。就2022年2月至2022年10月期間的任何因住宅管理費用所生之大廈共同儲備基金（包括實收管理費及應收管理費相應百分比之款項），被告則尚未向原告支付。

卷宗尚證實訴訟雙方約定，2016年11月1日至2018年10月31日、2018年11月1日至2020年10月31日，以及2020年11月1日至2023年10月31日期間管理合約中訂定之共同儲備基金中的固定基金（即合約中所規定應收管理費之10%）為每月澳門幣26,226.50元。

上引事實足以說明，在2016年10月至2021年12月期間(合共63個)，被告確未按協議所訂就應收管理費的百分之十所計算出的金額向原告作出支付，有關金額之差額合共為澳門幣215,554.50元(26,226.50-22,805.00*63)。

就2022年2月至10月期間，已證實B分層建築物住宅部分實收管理費的百分之十二合共為澳門幣258,139.44元(見事實部分第23點)，而應收管理費百分之十所計算出的金額則為澳門幣236,038.50元(26,226.50*9)。

另外，原告已透過於2022年7月25日向被告發出的“單方終止物業管理服務合約之通知”函件，通知被告解除物業管理服務合約且要求被告返還有關款項。

考慮到被告經傳喚後至今尚沒有按協議所訂將上述款項合共澳門幣709,732.44元(215,554.50+258,139.44+236,038.50)向原告作出支付，因此，根據《民法典》第400條第1款、第787條及第797條第1款b)項之規定，已構成確定不履行，故應裁定原告此訴訟請求部分成立，並根據《民法典》第564條第1款之規定，應判處被告向原告返還合共澳門幣617,807.44元。

~~~

原告尚主張被告應就被判處之金額支付從2022年7月27日起計直至完全支付為止按法定利率附加2%計算之損害賠償。

卷宗證實於2022年7月25日，原告委託律師向被告發出“單方終止物業管理服務合約之通知”函件，有關函件以快遞方式於2022年7月26日被派送至被告之法人住所及被簽收。上述函件尤其載有以下內容：

“三、在管理B住宅A座，B座及停車場期間，貴司多次違反管理合約之約定，包括但不限於：1) 沒有向委託人存入已代收之大廈共儲備基金及維修基金，經委託人計算有關費用不少於澳門幣壹佰伍拾萬元 (MOP\$1,500,000.00)；2) 沒有依管理合約之約定向委託人提供合規定之保證金支票；3) 沒有履行提供包括大廈保險合約副本在內文件之義務。

四、即使，經委託人多次通知後，但 貴司仍不配合。

五、為此，委託人現根據管理合約之D部分約定及澳門特別行政區第14/2017號法律《分層建築共同部分的管理法律制度》之規定，特向 貴司作單方終止物業管理服務合約（有效期至2023年10月31日），終止時間為2022年10月31日。

六、為此，敬請 貴司於2022年10月31日交回B住宅A座，B座及停車場之管理權予委託人，以及返還委託人計算不少於澳門幣壹佰伍拾萬元 (MOP\$1,500,000.00) 又或按實際計算所得的大廈共同儲備基金及維修基金予委託人。”

另外，根據於2018年11月1日簽訂之編號MC/MGC/179/09/2018之物業管理服務合約(見事實部分第6點)，被告負責每月代管理機關收取管理費、大廈共同儲備基金及其他分攤費用，款項會於下一個月月底前以雙方約定的方式交付原告。

由此可知，於上述通知函發出之日，原告從被告收取2022年7月至10月期間從住宅管理費預留之大廈共同儲備基金之權利尚未到期。

因此，根據《民法典》第795條及第797條第1款b)項、《商法典》第563及569條之規定，裁定原告此訴訟請求部分成立，被告需就2016年10月至2022年6月期間從住宅管理費預留之大廈共同儲備基金向原告支付自2022年7月27日起直至作出完全支付為止按法定利率附加2%之損害賠償，有關金額為澳門幣389,474.78元(617,807.44-26,226.50\*4-22,595.40-

46,879.98-26,014.38-27,936.90)。

就餘下款項澳門幣228,332.66元(617,807.44-389,474.78)，被告需向原告支付自傳喚日起直至作出完全支付為止按法定利率附加2%之損害賠償。

\*

**- 2016年11月至2018年12月及2022年2月至2022年10月期間從車位管理費預留之大廈共同儲備基金(見起訴狀第32至36條及卷宗第867至868頁背頁聲請狀第5b)條)**

就上述請求，原告主張自2016年11月至2018年12月及2022年2月至2022年10月期間，被告沒有按協定每月向原告支付澳門幣8,833.00元(以管理費22%而非10%計)，隨後被告向原告支付2018年1月至12月停車場管理費所生之大廈共同儲備基金，以及扣減被告部分月份多支付之共同儲備基金，原告認為仍有權要求被告支付2016年11月至2017年12月及2022年2月至10月期間(合共23個月)停車場管理費所生之大廈共同儲備基金，並經扣除原告在訴訟期間代被告收回之管理費澳門幣10,670.00元，原告請求被告支付合共澳門幣192,489.00元。

需要指出，卷宗未能證實訴訟雙方曾就車位管理費達成如同住宅部分管理費的分成協議(見卷宗第874至880頁背頁事實事宜裁判就調查基礎內容第5條之分析及回答)，僅能證實根據B分層建築物所有人大會於2016年10月25日通過的決議(見卷宗第239至243頁)，每個車位每月管理費為澳門幣110.00元，當中包括管理費每月澳門幣100.00元及共同儲備基金澳門幣10.00元。

此外，已證實被告在2019年1月至2021年12月期間，每月均以實際收取之車位管理費的22%計算及向原告支付大廈共同儲備基金；自2016年11月至2022年1月(包括1月)期間，被告向原告支付因停車場車位管理費所生之大廈共同儲備基金合共為澳門幣515,318.50元。另外，就2022年1月份，被告已按實際收取之車位管理費的10%計算向原告支付相關大廈共同儲備基金，合共澳門幣7,887.00元；被告尚未向原告交付2022年2月至10月因停車場車位管理費所生之大廈共同儲備基金。

上引事實足以說明，被告至少在2019年1月至2021年12月期間向原告多支付了12%的管理費作為大廈共同儲備基金，且自2016年11月至2022年1月(包括1月)期間合共向原告支付了澳門幣515,318.50元作為大廈共同儲備基金。正如事實事宜裁判就調查基礎內容第6至8及21、22條之分析所言，不能視被告在2016年11月至2018年12月期間沒有作出支付。事實上，被告在答辯狀也有主張由於會計失誤在2016年11月至2022年10月期間向原告合共多支付了澳門幣297,891.80元。

卷宗已證實停車場合共有車位365個(見事實部分第8點)，按照B分層建築物所有人大會於2016年10月25日所通過的決議，以每個車位共同儲備基金為澳門幣10.00元計，在2016年11月至2022年10月期間(合共72個月)每月被告僅應向原告支付澳門幣3,650.00元，合共澳門幣262,800.00元，可見被告實際上已向原告多支付澳門幣252,518.50元(515,318.50-

262,800.00)。

因此，應裁定此訴訟請求不成立。

\*

**- 2018年1月至2022年10月期間由被告代收之電單車綠證使用費(見起訴狀第37條及卷宗第867至868頁背頁聲請狀第5c)條)**

就上述請求，原告主張自2018年1月至2022年10月期間，被告按補充協議須每月向原告返還代收費用澳門幣17,700.00元，合共澳門幣1,026,600.00元。由於被告已向原告支付2018年1月至12月代收綠證之使用費，且被告應向原告返還之2019年1月至12月代收綠證使用費與原告應向被告返還之墊支費用進行抵銷，原告提出仍有權要求被告返還2020年1月至2022年10月期間(合共34個月)之綠證使用費，經扣減原告在訴訟期間代被告收回之費用澳門幣6,000.00元，合共為澳門幣595,800.00元。

經進行辯論及審判聽證措施後，卷宗未能證實訴訟雙方曾協議原告每月可從被告收取澳門幣17,700.00元(見卷宗第874至880頁背頁事實事宜裁判就調查基礎內容第9及23條之分析及回答)，然而，已證實雙方至少自2018年1月起，協議由被告負責收取B停車場電單車綠色停車證使用費用，定為每個車位每月澳門幣200.00元，當中被告收取25% (即澳門幣50.00元) 作為管理服務費，原告收取其餘75% (即澳門幣150.00元)，上述150.00元亦由被告代為收取。

卷宗同時證實被告已按照上述協議，向原告返還2018年的停車場電單車綠色停車證使用費用合共澳門幣159,600.00元，且尚沒有向原告交付2020年1月至2022年10月期間代收的停車場電單車綠色停車證使用費用，有關金額合共不少於澳門幣465,030.00元(148,125.00+153,900.00+163,005.00)。

被告雖在答辯狀指出上述尚未返還之款項為用以抵銷停車場維修費用澳門幣602,891.70元，然而，有關停車場維修及具體費用之事實情節不詳。

考慮到被告獲傳喚後至今尚沒有按協議所訂將自2020年1月至2022年10月期間代原告收取之停車場電單車綠色停車證使用費用向原告作出支付，根據《民法典》第400條第1款、第787條及第797條第1款b)項之規定，被告已構成確定不履行，因此，裁定原告此訴訟請求部分成立，判處被告向原告支付合共澳門幣465,030.00元。

~~~

原告尚主張被告應就被判處之金額支付從2022年7月27日起計直至完全支付為止按法定利率附加2%計算之損害賠償。

承上所述，卷宗證實於2022年7月25日，原告委託律師向被告發出“單方終止物業管理服務合約之通知”函件，有關函件以快遞方式於2022年7月26日被派送至被告之法人住所及被簽收，上引函件內容足以顯示原告未對被告於該日前就代原告收取之停車場電單車綠色停

車證使用費作出催告。

另外，卷宗證實原告同意由被告保管後者代前者收取的停車場電單車綠色停車證使用費及停車場特別車位使用費，以用作支付停車場維修費，以及在將來用作維修及安裝停車場消防系統所需的費用。

因此，根據《民法典》第795條及第797條第1款b)項、《商法典》第563及569條之規定，裁定原告此訴訟請求部分成立，被告需就上述金額向原告支付自傳喚日起直至作出完全支付為止按法定利率附加2%之損害賠償。

*

- 2018年1月至2022年2月期間由被告代收之特別車位使用費(見起訴狀第39條及卷宗第867至868頁背頁聲請狀第5d)條)

就上述請求，原告主張自2018年1月至2022年2月期間，被告拖欠為原告代收之部分特別車位使用費，合共澳門幣105,500.00元。由於被告其後向原告支付2018年1月至12月的特別車位使用費，且被告應向原告返還的2019年1月至12月特別車位使用費與原告應向被告返還的墊支費用進行抵銷，原告提出仍有權要求被告返還2020年1月至2022年2月期間的特別車位使用費，合共為澳門幣48,140.00元。

已證事實表明，原告與被告達成協議，同意在2018年1月至2022年2月期間，由被告代為收取原告有權收取的停車場特別車位使用費用的部分。自2020年1月至2022年10月期間，被告尚沒有向原告交付上述費用，合共不少於澳門幣50,020.00元(28,680+19,340+2,000)。

被告雖在答辯狀指出上述款項為用以抵銷停車場維修及安裝消防系統費用澳門幣602,891.70元，然而，有關停車場維修及安裝消防系統、具體費用等事實情節不詳。

考慮到被告至今尚沒有按協議所訂將自2020年1月至2022年2月期間代原告收取之停車場特別車位使用費用向原告作出支付，根據《民法典》第400條第1款、第787條及第797條第1款b)項之規定，已構成確定不履行，因此，並根據《民法典》第564條之規定，判處原告此訴訟請求成立，被告應向原告支付合共澳門幣48,140.00元。

~~~

原告尚主張被告應就被判處之金額支付從2022年7月27日起計直至完全支付為止按法定利率附加2%計算之損害賠償。

如上所述，卷宗證實於2022年7月25日，原告委託律師向被告發出“單方終止物業管理服務合約之通知”函件，有關函件以快遞方式於2022年7月26日被派送至被告之法人住所及被簽收，上引函件上引內容足以顯示原告未對被告於該日前就代原告收取之停車場特別車位使用費作出催告。

另外，卷宗證實原告同意由被告保管後者代前者收取的停車場電單車綠色停車證使

用費及停車場特別車位使用費，以用作支付停車場維修費，以及在將來用作維修及安裝停車場消防系統所需的費用。

因此，根據《民法典》第795條及第797條第1款b)項、《商法典》第563及569條之規定，裁定原告此訴訟請求部分成立，被告需就上述金額向原告支付自傳喚日起直至作出完全支付為止按法定利率附加2%之損害賠償。

\*

原告尚主張被告應就火災維修費用承擔自2022年7月27日起計至提起本訴訟之日(2023年5月5日)按年利率11.75%之遲延利息(見卷宗第868頁第5f條)，儘管原告指出僅於2024年10月30日獲被告支付上述賠償金額合共澳門幣314,593.60元，然而，卷宗僅證實上述火災於2021年中發生且原告使用大廈共同儲備基金支付合共澳門幣703,894.26元之維修費用後，原告向被告提供維修工程明細及費用等文件，要求被告代為向相關保險公司進行索償。上引事實明顯不足以支持被告在委託處理索償之事宜方面存在具過錯之行為或遲延，致原告僅於2024年10月30日才能收取有關賠償款項且對原告構成損失。

基於上述理由，裁定原告此訴訟請求不成立。

\*\*\*

#### 5) 裁決:

綜上所述，本法庭裁定原告的訴訟理由及請求部分成立，因而裁定:

1. 被告應向原告支付合共澳門幣1,130,977.44元(617,807.44 + 465,030.00 + 48,140.00)，以及如下:

- 以澳門幣389,474.78元計算自2022年7月27日起直至作出完全支付為止按法定利率附加2%之損害賠償;

- 以澳門幣741,502.66元(228,332.66 + 465,030.00 + 48,140.00)計算自傳喚日起直至作出完全支付為止按法定利率附加2%之損害賠償;

2. 就原告針對被告所提出的其餘請求，開釋被告。

訴訟費用由原告及被告按勝負比例承擔。

著令登錄本判決及依法作出通知。

\*

#### *Quid Juris?*

Relativamente à questão de redução de MOP\$6,000.00 (seis mil patacas), tem razão a Recorrente, pois conforme o teor do requerimento de fls. 867 a 868, apresentado pela Autora que confessou já ter recebido tal quantia e

como tal pediu que fosse deduzida no valor total que o Tribunal viesse a fixar, do requerimento constando:

“4. 經核對被告於卷宗內提交之文件16-C內容:

a) 在訴訟期間, 原告收回2022年10月或之前被告應收但未收取之單位管理費(MOP\$81,995.00)、車位管理費(MOP\$10,670.00)、紅證(MOP\$1,550.00)及綠證(MOP6,000.00)之費用, 總金額為澳門幣壹拾萬零貳佰壹拾伍圓(MOP\$100,215.00);

b) 根據物業管理服務合約及相關補充協議內容, 當中澳門幣柒萬伍仟叁佰貳拾捌圓柒角(MOP\$75,328.7)應返還予被告, 有關款項將與被告最終應收之金額進行抵銷; (詳見文件一)。”

Só que tal facto foi “esquecido”, o que justifica a sua redução uma vez que se trata dum facto confessado pela própria Autora, por força do disposto no artigo 351º do CCM.

Procede assim esta parte dor recurso interposto pela Ré.

\*

No que se refere à 2ª questão: quando se inicia vencer os juros moratórios? A sentença recorrida fixou a partir da citação, a Recorrente defende que deve iniciar-se a partir do trânsito em julgado da sentença.

\*

Os juros de mora são uma compensação ou reparação monetária que se estabelece ou convencionada como forma de superar eventuais perdas ou ausência de possibilidade de disponibilidade ou de ganho, relativamente a uma quantia que tinha direito a dispor, que outrem lhe devia entregar, em virtude de um

acordo ou contrato, num momento estipulado, e o não fez atempadamente, por causa que lhe deve ser imputável.

Os juros de mora destinam-se, assim, a reparar uma situação de atraso no pagamento, ou entrega atempada de um crédito de que alguém é detentor, ou passou a deter sobre outrem por ter criado uma situação em que o património de alguém ficou depreciado e deveria, por isso, ser compensado, como efectiva reparação de um dano causado na esfera patrimonial do lesado.

A não estipulação de prazo para solvência de um crédito, por ausência de acordo ou convenção negocial, importa para o credor a necessidade de fazer chegar ao devedor a intimação de exigência no pagamento da quantia devida. Na falta de estipulação, prescreve a lei – *cfr.* artigo 794.º do CCM (correspondente ao artigo 805.º do CC de 1966 – que só a interpelação do devedor para pagamento, ou solvência, do que tem a obrigação de prestar, é que começa a contar o tempo correspondente a essa reparação, ou seja, o devedor se constitui em mora.

A mora inicia-se, no entanto, independentemente da interpelação, para além de outras situações, se a obrigação provier de facto ilícito – *cfr.* artigo 794.º/2 alínea b) do CCM.

A incoação da mora, porém, só ocorre, em qualquer situação, a partir do momento em que o devedor tem conhecimento exacto da quantia que lhe corresponde prestar. A liquidez da obrigação constitui-se, assim, o elemento essencial donde decorre o dever de entrega da prestação certa a cargo daquele que sabe que deve uma determinada quantia a outrem e não procede á sua entrega.

A não liquidez da obrigação, por indeterminação dos factores relativos à situação geradora do dever de prestar ou do facto de onde ela deriva, importa para o credor o dever de a tornar líquida e de determinar, por via de acordo ou recurso à via jurisdicional, o quantitativo certo que o devedor deve entregar para se liberar da obrigação que criou para com ele, salvo se a iliquidez não lhe deva ser imputável – cfr. n.º 3, primeira parte, do artigo 794.º do CCM.

Tratando-se de responsabilidade por facto ilícito ou pelo risco, “o devedor constitui-se em mora desde a citação, a menos que já haja mora, nos termos da primeira parte deste número” – cfr. n.º 4 do artigo 794.º do CCM.

A demandante faz derivar a obrigação de indemnizar, a cargo da demandada, da ocorrência de situações factuais que têm na sua génese a apropriação de quantitativos em numerário – que deveriam ser entregues à Autora, o que não sucedeu.

A factualidade donde a demandante faz derivar a obrigação de entregar as quantias não se tornou segura até ao momento em que o tribunal deu como adquirido que os factos imputados à demandada, pois, inicialmente a Autora pediu o valor de MOP\$2184289.54, depois veio a reduzir para MOP\$1454236.44.

Depois, na sentença final, o Tribunal veio a condenar a pagar pela Ré as quantias no valor diferente, pois o Tribunal recorrido afirmou nesta parte:

“綜上所述，本法庭裁定原告的訴訟理由及請求部分成立，因而裁定：

1. 被告應向原告支付合共澳門幣 1,130,977.44 元(617,807.44 + 465,030.00 + 48,140.00)，以及如下：

- 以澳門幣 389,474.78 元計算自 2022 年 7 月 27 日起直至作出完全支付為止按法定利率附加 2%之損害賠償；

- 以澳門幣 741,502.66 元(228,332.66 + 465,030.00 + 48,140.00)計算自傳喚日起直至作出完全支付為止按法定利率附加 2%之損害賠償;

2. 就原告針對被告所提出的其餘請求, 開釋被告。”

Em desinência do exposto e dos factos donde a demandante faz emergir a obrigação de entregar as quantias em causa, só ficou estabelecida com a instauração da acção destinada a exigir a restituição das quantias e só com a citação é que estes tomaram conhecimento de que aquela tinha a intenção de lhes exigir um valor indicado, motivo pelo qual o momento que a lei estabelece para a constituição da mora, para estas situações é a citação, de acordo com o estatuído na segunda parte do n.º 4 do artigo 794º do CCM, devendo, em definitivo, ser este o momento a partir do qual a Ré fica constituída em mora.

O que impõe à improcedência do recurso interposto pela Autora, mantendo-se assim a decisão recorrida.

\*

#### Síntese conclusiva:

I - Os juros de mora são uma compensação ou reparação monetária que se estabelece ou convencionada como forma de superar eventuais perdas ou ausência de possibilidade de disponibilidade ou de ganho, relativamente a uma quantia que tinha direito a dispor, que outrem lhe devia entregar, em virtude de um acordo ou contrato, num momento estipulado, e o não fez atempadamente, por causa que lhe deve ser imputável.

II - A não estipulação de prazo para solvência de um crédito, por ausência de acordo ou convenção negocial, importa para o credor a necessidade de fazer chegar ao devedor a intimação de exigência no pagamento da quantia

devida. Na falta de estipulação, prescreve a lei – *cf.* artigo 794º do CCM (correspondente ao artigo 805.º do CC de 1966 – que só a interpelação do devedor para pagamento, ou solvência, do que tem a obrigação de prestar, é que começa a contar o tempo correspondente a essa reparação, ou seja, o devedor se constitui em mora.

III - Em desinência do exposto e dos factos donde a demandante faz emergir a obrigação de entregar as quantias em causa, só ficou estabelecida com a instauração da acção destinada a exigir a restituição das quantias e só com a citação é que estes tomaram conhecimento de que aquela tinha a intenção de lhes exigir um valor indicado, motivo pelo qual o momento que a lei estabelece para a constituição da mora, para estas situações é a citação, de acordo com o estatuído na segunda parte do n.º 4 do artigo 794º do CCM, devendo, em definitivo, ser este o momento a partir do qual a Ré fica constituída em mora.

\*

Tudo visto, resta decidir.

\* \* \*

#### **V) - DECISÃO**

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em conceder parcial provimento ao recurso interposto pela Autora, passando a decidir-se nos seguintes termos:**

**1) – Do valor que a Ré fica condenada a pagar à Autora deve deduzir o valor de MOP\$6,000.00 nos termos fixados neste aresto.**

\*

**2) – Julga-se improcedente outra parte do recurso interposto pela mesma.**

\*

**3) Mantém-se o demais decidido na sentença recorrida.**

\*

**Custas pelas Partes na proporção de 4/5 a cargo da Ré e 1/5 a cargo da Autora.**

\*

**Registe e Notifique.**

\*

RAEM, 29 de Abril de 2026.

Fong Man Chong  
(Relator)

Seng Ioi Man  
(1º Juiz-Adjunto)

Jerónimo Alberto G. Santos  
(2º Juiz-Adjunto)  
(Foi-me traduzida para a língua português a parte do acórdão redigida na língua Chinesa)