

卷宗編號： 485/2024

日期： 2024 年 09 月 26 日

關鍵詞： 分層建築物公共部分、管理合同

摘要：

- 不論是第 25/96/M 號法律、《民法典》或第 14/2017 號法律的立法原意，均不容許分層建築物所有人單獨與管理公司簽訂公共部分管理合同。該等合同條款在法律上視為不存在，不受法律所保護，不能產生任何效力，從而不能作為依據要求簽署的分層建築物所有人支付相關的管理費用。

裁判書製作人

何偉寧

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號： 485/2024

日期： 2024 年 09 月 26 日

上訴人： A(第 115 被告)

被上訴人： B 物業管理有限公司(原告)

*

一. 概述

第 115 被告 A，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2023 年 12 月 11 日作出的決定，向本院提出上訴，有關結論內容如下：

- A. 原審法院建基於一份於 1997 年 6 月 23 日被上訴人所簽立的關於上訴人所持涉案住宅單位的《B 花園管理合約》(下稱“涉案合約”)裁定上訴人對被上訴人所請的管理費及相關利息成立。
- B. 原審法院在作出上述判決時，認為涉案合約不存在無效或不生效力的瑕疵，與法律所定相悖。

➤ 適用法律

- C. 有必要先確立針對涉案合約的法律適用，涉案合約於 1997 年 6 月 23 日所簽立，合約是否有效應適用並據以其時生效的第 25/96/M 號法律核准的《分層所有權法律制度》(下稱“第 25/96/M 號法律”) (第 39/99/M 號法令第 6 條《澳門民法典》第 4 及 11 條)

➤ 被上訴判決對涉案合約的有效性的理解

- D. 被上訴判決之所以認為涉案合約不存在無效或不生效力的瑕疵，主要理由是：

✚ 據以被廢止前的《澳門民法典》第 1355 條第 2 款，「立法者應不會

在認同發展商與管理機關之合同有效的同時，卻同一時間認為已入伙的所有人與管理機關之合同無效...」(卷宗第1840背頁)

✚ 據以中級法院案件編號108/2014裁判，認為未選出管理機關前，某一業主自行跟物管公司訂立的大廈共同部分的合約具提供服務合同性質且在當事人之間不屬無效(卷宗第1840背頁至1842頁)；

E. 可見，原審法院的理解完全建基於被廢止前的《澳門民法典》第1355條第2款規定，如前所述，原審法院錯誤適用了一個後來且不具溯及力的法律去規範過去的事實，違反了第39/99/M號法令第6條《澳門民法典》第4及11條。

涉案合約無效的理由如下：

➤ **涉案合約無效**

F. 毫無疑問，合約只能在法律限制範圍內設定。(《澳門民法典》第399條第1款)就某一業主與物管公司之間就大廈共同部分訂立物管合同設定了限制：(第25/96/M號法律第32條)

一. 由分層所有人簽訂的、同意由非經分層所有人大會選出的或非由法院委任的實體負責管理的合理條款，以及制訂的對共有部分管理服務自動續期的條款，均視為無效條款。

二. 未經大會同意而將共有部分的管理轉移的協議為無效。

G. 從最起碼文字對應之含義，

該條第1款明顯是指：某(些)業主與物管公司簽訂的委託管理共同部分的條款是無效的；

H. 對於該條第1款使用“條款”而非“協議”或“合同”存在其立法背景及應有的謹慎，但仍然無礙法院應認定涉案合約無效，理由是，該合約唯一的目的就是委託管理共同部分。

I. 即使從法制之整體性、制定法律時之情況及適用法律時之特定狀況，從

有關文本亦會得出相同的理解(涉案合約無效)。且讓我們透過分層建築物所有權制度的發展整體理解相關立法思想：

- ✚ 第25/96/M號法律的前身為經修訂後的1966年的《民法典》
- ✚ 不論1966年的《民法典》抑或第25/96/M號法律均沒有引入臨時管理人(Administrador provisório)的制度，也不存在被廢止前的《澳門民法典》第1355條第2款那樣的規定，在管理機關選出前，於相對穩定時間上承認事實管理人(administradores de facto)的過渡性身份。
- ✚ 相反，第25/96/M號法律
 - i. 強調事實管理人的「管理並非由分層所有人執行」且其出現及相關協議或合同是違法的 -「違反第三十二條及第三十三條所規定」(第44條第1款)；繼而
 - ii. 加諸法定負擔給事實管理人，要求其必須在一年半內召開大會，並獲法定多數確認其管理實體(受託人)身份；(第44條第2款)
 - iii. 否則，這些違法的協議或合同失效(同上)
- J. 可見，第25/96/M號法律始終地認為這種合同(包括涉案合約)無效，但給予事實管理人在指定時間內補正該瑕疵的可能；然而，本案欠缺大會確認管理實體(受託人)身份/關係的事實，無從結論涉案合約被補正，故涉案合約應根據該法規定裁定為無效。
- K. 原審法院認為某(些)業主與物管公司私訂共同部分管理合同有效的理解是不能接受的，如同將事實管理人的法定負擔反過來加諸予分層所有人(condómino)。
- L. 無論如何，不論合同的性質是否提供服務、委託等等，都不影響以共同部分的管理作為標的之涉案合約據以上述法規而無效的理解。
- M. 另一方面，立法者之所以設定限制的目的顯然易見：

- ✚ 防止出現“一廈兩管或一廈多管”；
- ✚ 避免業主在購入單位時“被迫”接受發展商所委託的物管公司；
- ✚ 更重要的是，分層所有權制度下，基於業主對共同部分所分享的是權利的共有，而不是物的共有，其對應的管理制度受特別法範，由大會議決並由管理機關執行(第 25/96/M 號法律第 22 及 23 條)，委託第三者管理之權限專屬於大會(同一法律第 32 條及第 33 條第 2 款的反義解釋)，而非某(些)業主；業主個人無正當性訂立管理服務合同。

N. 原審法院認為某(些)業主與物管公司私訂共同部分管理合同有效的理解明顯與立法者設定該限制的目的背道而馳。假如按原審法院的理解，容許某業主與物管公司私訂共有部分的物管合同，則立法者在第 25/96/M 號法律第 32 條設定的限制顯得毫無意義。

O. 綜上所述，因原審法院在法律適用及解釋上存在明顯錯誤，被上訴判決應予撤銷。

➤ **無因管理**

P. 就涉案合約是否有效的問題上，原審法院花了較大的篇幅作出說明，我們可以從該等說理中歸納出原審法院在判定合約有效性之前的關注點主要有兩個：一、大廈需要有管理；二、事實管理人收取管理費的困難；(卷宗第 1840 及其背頁)上訴人認為該等考慮並不推翻第 25/96/M 號法律第 32 條規定了涉案合約無效的效力。

Q. 事實上，事實管理人作為盈利機構不會任由虧損的業務活動持續進行；另一方面，法律上也非沒有機制讓事實管理人針對欠費的住戶主張開支返還和報酬支付；原審法院也明瞭以無因管理訴請求償的可行性(《澳門民法典》第 458、462 及 464 條)(卷宗第 1840 頁中，由原審法院指出的管理費應如何處理的第 4 個可行方案)

R. 原審法院以物管需求及管理費收取操作困難作為分析涉案合約有效性顯

然是欠缺法律依據的，且錯誤理解法律。

假如尊敬的上訴法院認為涉案合約可視為有效，則須指出理由如下：

五) 判決無效 – 絕對欠缺事實/法律依據

➤ 涉案合約失效

S. 承上所指，第 25/96/M 號法律始終地認為這種合同(包括涉案合約)無效，但給予事實管理人在指定時間內補正該瑕疵的可能；除非存在既證事實支持被上訴人已依法在法定期限召開大會並獲法定多數確認其管理實體(受託人)身份(第 44 條第 2 款)，否則，法律所定之效果 – 涉案合約失效 – 隨即產生。

T. 原審法院無視了上述法律規定對涉案合約所定之效力。

U. 另一方面，不論判決書的已證事實抑或起訴狀均不存在相關事實；原審法院在完全欠缺事實依據及法律依據下裁定涉案合約有效(稱不存在影響其效力的瑕疵)屬判決無效。(《澳門民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 b) 項及第 3 款)

➤ 不存在“管理機關未選任”及“單位占用未達 30%”的事實

V. 原審法院認為單位占用未達 30%(未具條件召開大會)或未選出管理機關前，某一業主自行跟物管公司訂立的大廈共同部分的合約具提供服務合同性質且在當事人之間不屬無效(卷宗第 1840 背頁至 1842 頁)

W. 倘尊敬的上訴法院認為不存在適用法律錯誤的瑕疵，則亦應指出原審法院認為“單位占用未達 30%”及“未選出管理機關”的事實在判決書的已證事實抑或起訴狀均不存在；

X. 假如按照原審法院，應適用被廢止前的《澳門民法典》第 1355 條第 2 款，那麼訂立涉案合約時又或合約存續期間是否“單位占用未達 30%”，以及，曾否“選出管理機關”這個事實將直接影響甚至否定合約的效力；

Y. 原審法院必須調查及依靠這些必要事實方能就合約有效作出裁定，然

而，卻在完全欠缺事實依據下裁定涉案合約有效(稱不屬無效)屬判決無效(《澳門民事訴訟法典》第571條第1款b)項及第3款)。

Z. 原審法院在作出合約有效的認定所指稱的事實未有給予上訴人發表意見亦違反辯論原則，構成無效(《澳門民事訴訟法典》第3條及第147條第1款)

六) 判決無效 – 審理其不可審理的問題

➤ 委託關係

AA. 原審法院認定上訴人透過所委託的代表就“該大廈”第5幢8樓AD獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第598至599背頁的《B花園管理合約》(卷宗第1838頁，已證事實第38點第二段)

BB. 上訴人曾否委託第三人簽署《B花園管理合約》?該合同能否在上訴人的範圍內產生相應效果?有沒有出現無權代理的情況?該等問題涉及實體正當性，上訴人認為委託關係是否存在屬必需之事實。

CC. 然而，前述委託關係的事實在起訴狀中不存在，原審法院也未有在辯論終結前擴大調查基礎內容，也沒有聽取上訴人意見(第583條第2款f項及第3、4、5款)，違反處分原則及辯論原則，審理了非由當事人提出的事實，使判決沾有無效的瑕疵(《澳門民事訴訟法典》第3條第2及3款、第5條第1及3款，以及第571條第1款d)及第563條第3款)

七) 欠缺事實基礎支持 – 遲延利息

DD. 對於原審法院認定上訴人判處澳門幣101,280.00元的款項(管理費)須附加按原審法院判決第四部份已闡明的計算方法，並以發生遲延後每月1.5%計算的遲延利息，直至有關款項完全支付為止，而具體金額將於執行情序中結算，除給予應有之尊重外，上訴人並不認同，理由如下：

EE. 尊敬的法官閣下倘認為《B花園管理合約》屬有效合同，並按照合同效力上訴人應支付本金(管理費)，相應的遲延利息何時開始起算?

FF. 按照《B 花園管理合約》第 III 部份第 2、3 點以及第 IV 部份第 1 點的約定：

III. 甲方應繳下列費用：

1. 相等於三個月管理費的按金。
2. 每月管理費包括以上所述之人部費用為葡幣 MOP480。
3. 每季收費一次，上期繳交，管理費必要時可根據實際情況調整。若甲方將上述樓宇租出，而承租人欠繳各項應繳費用時，甲方仍須以業主身份代承租人繳交，不得異議。

IV. 如欠交管理費情況，乙方有權採取下列措施。

1. 甲方欠交第(III)條費用，由所欠交之日起，加徵利息，月息以 1.5% 計算至清繳日為止。

...

GG. 給付應為已結算的給付，換言之，其金額應已確定，債務人才會處於遲延，正如第 794 條第 4 款規定，在結算清楚所欠的本金、利息等金額、以及有關開支後，才會出現債務人遲延的情況。

HH. 本案中，原告每季收費一次，上期繳交，管理費在必要時可根據實際情況調整，另加徵欠交日起計 1.5% 月息，即意味著原告每季收費時，須透過結算(釐清所欠的本金、利息、調整開支等金額)查明給付的標的，讓上訴人知悉、所欠的具體金額。

II. 然而，本案並無事實基礎支持原告曾向上訴人發出通知催繳已結算應付管理費憑單。

JJ. 本文中，即使上訴人沒有履行義務，金錢之債的債權尚未結算時，不構成遲延，自傳喚之日起方發生遲延。因此，原告僅有權獲得相當於自傳喚之日起至完全支付時利息的損害賠償。

*

原告 **B 物業管理有限公司** 就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 2063 至 2080 頁，在此視為完全轉錄。

*

二. 事實

原審法院認定的事實如下：

1. 原告為一家於1996年01月05日開業登記及註冊的有限公司，於澳門商業及動產登記局之商業登記編號為10866(SO)，所營事業為物業管理。
2. 自1996年初起發展商「COMPANHIA DE CONSTRUÇÃO CIVIL C, LIMITADA」委託原告為座落於澳門XXXX、XXXX、XXXX及XXXX，名稱為“B花園”(下稱“該大廈”)之大廈提供綜合性整體物業管理服務。
3. “該大廈”在澳門物業登記局之登錄編號為22142。
4. 原告自“B花園”入伙直至2015年01月一直以來為大廈提供綜合性整體物業共同部份進行的管理工作。
5. **就第三被告XXX及第四被告XXX，第1幢11樓A單位，證實以下事實：**
 - 第3被告在2004年12月15日簽署“該大廈”第1幢11樓A單位之買賣公證書及於2004年12月30日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號99289G號內(見卷宗第274頁)。
 - 於2006年06月23日，原告與第3被告就“該大廈”第1幢11樓A獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第275至276背頁的《B花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第3被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。
 - 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第3被告每月應

繳付澳門幣 580.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息 (1.5% x 12)。

- 第 3 被告及第 4 被告均為第 1 幢 11 樓 A 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 2006 年 6 月至 2013 年 12 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。
- 自 2014 年 01 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 3 被告及第 4 被告直至現時仍未向原告作出支付。

6. 就第五被告XXX，第1幢20樓A單位，證實以下事實：

- 第 5 被告在 2001 年 10 月 16 日簽署“該大廈”第 1 幢 20 樓 A 單位之買賣公證書及於 2001 年 10 月 24 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 35153G 號內(見卷宗第 279 頁)。
- 於 1997 年 05 月 20 日，原告與第 5 被告就“該大廈”第 1 幢 20 樓 A 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 280 至 281 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 5 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。
- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 5 被告每月應繳付澳門幣 580.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。
- 第 5 被告為第 1 幢 20 樓 A 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 1997 年 5 月至 2014 年 6 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。
- 自 2014 年 07 月起至 2015 年 1 月期間之管理費用，第 5 被告直至現時仍未向原告作出支付。

7. 就第六被告XXX，第1幢25樓A單位，證實以下事實：

- 第 6 被告在 2002 年 08 月 23 日簽署“該大廈”第 1 幢 25 樓 A

單位之買賣公證書及於 2002 年 09 月 04 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 53642G 號內(見卷宗第 283 頁)。

- 於 2002 年 04 月 12 日，原告與第 6 被告就“該大廈”第 1 幢 25 樓 A 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 284 至 285 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 6 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。

- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 6 被告每月應繳付澳門幣 680.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利(1.5%x12)。

- 第 6 被告為第 1 幢 25 樓 A 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 2002 年 10 月至 2010 年 12 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。

- 自 2011 年 01 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 6 被告直至現時仍未向原告作出支付。

8. 就第十被告XXX，第1幢26樓C單位，證實以下事實：

- 第 10 被告在 2000 年 03 月 02 日簽署“該大廈”第 1 幢 26 樓 C 單位之買賣公證書及於 2000 年 03 月 10 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 11427G 號內(見卷宗第 295 頁)。

- 於 1996 年 06 月 07 日，原告與第 10 被告就“該大廈”第 1 幢 26 樓 C 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 296 至 297 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 10 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。

- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 10 被告每月應繳付澳門幣 480.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。

- 第 10 被告為第 1 幢 26 樓 C 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 1996 年 06 月至 2013 年 10 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。
 - 自 2013 年 11 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 10 被告直至現時仍未向原告作出支付。
9. **就第十五被告XXX及第十六被告XXX，第1幢32樓D單位，證實以下事實：**
- 第 15 被告在 2002 年 01 月 17 日簽署“該大廈”第 1 幢 32 樓 D 單位之買賣公證書及於 2002 年 01 月 28 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 40460G 號內(見卷宗第 307 頁)。
 - 於 1996 年 07 月 02 日，原告與第 15 被告就“該大廈”第 1 幢 32 樓 D 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 308 至 309 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 15 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。
 - 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 15 被告每月應繳付澳門幣 580.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。
 - 第 15 被告及第 16 被告均為第 1 幢 32 樓 D 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 1996 年 07 月至 2013 年 12 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。
 - 自 2014 年 01 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 15 被告及第 16 被告直至現時仍未向原告作出支付。
10. **就第十八被告XXX及第十九被告XXX，第1幢18樓F單位，證實以下事實：**

- 第 18 被告及第 19 被告在 1998 年 03 月 25 日簽署“該大廈”第 1 幢 18 樓 F 單位之買賣公證書及於 1998 年 04 月 02 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 2778F 號內(見卷宗第 315 頁)。
- 於 1997 年 11 月 11 日，原告與第 18 被告就“該大廈”第 1 幢 18 樓 F 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 316 至 317 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 18 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。
- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 18 被告每月應繳付澳門幣 480.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。
- 第 18 被告及第 19 被告均為第 1 幢 18 樓 F 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 1997 年 11 月至 2008 年 08 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。
- 自 2008 年 09 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 18 被告及第 19 被告直至現時仍未向原告作出支付。

11. 就第二十被告XXX，第1幢23樓F單位，證實以下事實：

- 第 20 被告在 2010 年 11 月 18 日簽署“該大廈”第 1 幢 23 樓 F 單位之買賣公證書及於 2010 年 11 月 30 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 209419G 號內(見卷宗第 319 頁)。
- 於 2011 年 05 月 28 日，原告與第 20 被告就“該大廈”第 1 幢 23 樓 F 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 320 至 321 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 20 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。

- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 20 被告每月應繳付澳門幣 480.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。
- 第 20 被告為第 1 幢 23 樓 F 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 2011 年 05 月至 2014 年 03 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。
- 自 2014 年 04 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 20 被告直至現時仍未向原告作出支付。

12. 就第二十一被告XXX及第二十二被告XXX，第1幢30樓F單位，證實以下事實：

- 第 21 被告及第 22 被告在 2010 年 10 月 07 日簽署“該大廈”第 1 幢 30 樓 F 單位之買賣公證書及於 2010 年 10 月 18 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 207171G 號內(見卷宗第 324 頁)。
- 於 2011 年 05 月 26 日，原告與第 21 被告就“該大廈”第 1 幢 30 樓 F 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 325 至 326 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 21 被告及第 22 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。
- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 21 被告及第 22 被告每月應繳付澳門幣 480.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。
- 第 21 被告及第 22 被告均為第 1 幢 30 樓 F 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 2011 年 10 月至 2014 年 06 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。

- 自 2014 年 07 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 21 被告及第 22 被告直至現時仍未向原告作出支付。
13. 就第二十四被告XXX及第二十五被告XXX，第2幢20樓G單位，證實以下事實：
- 第 24 被告及第 25 被告在 2011 年 05 月 18 日簽署“該大廈”第 2 幢 20 樓 G 單位之買賣公證書及於 2011 年 05 月 25 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 219291G 號內(見卷宗第 333 頁)。
 - 於 2011 年 05 月 18 日，原告與第 24 被告就“該大廈”第 2 幢 20 樓 G 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 334 至 335 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 24 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。
 - 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 24 被告及第 25 被告每月應繳付澳門幣 580.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。
 - 第 24 被告及第 25 被告均為第 2 幢 20 樓 G 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 2011 年 05 月至 2014 年 05 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。
 - 自 2014 年 06 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 24 被告及第 25 被告直至現時仍未向原告作出支付。
14. 就第二十八被告XXX及第二十九被告XXX，第2幢14樓I單位，證實以下事實：
- 第 28 被告及第 29 被告在 2005 年 06 月 23 日簽署“該大廈”

第 2 幢 14 樓 I 單位之買賣公證書及於 2005 年 06 月 27 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 114937G 號內(見卷宗第 343 頁)。

- 於 2006 年 11 月 13 日，原告與第 28 被告就“該大廈”第 2 幢 14 樓 I 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 344 至 345 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 28 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。

- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 28 被告每月應繳付澳門幣 580.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息 (1.5% x 12)。

- 第 28 被告及第 29 被告均為第 2 幢 14 樓 I 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 2006 年 11 月至 2014 年 05 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。

- 自 2014 年 06 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 28 被告及第 29 被告直至現時仍未向原告作出支付。

15. 就第三十四被告XXX及第三十五被告XXX，第2幢21樓J單位，證實以下事實：

- 第 34 被告及第 35 被告在 2000 年 05 月 25 日簽署“該大廈”第 2 幢 21 樓 J 單位之買賣公證書及於 2000 年 06 月 07 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 15463G 號內(見卷宗第 303 頁)。

- 於 1997 年 08 月 28 日，原告與第 34 被告及第 35 被告就“該大廈”第 2 幢 21 樓 J 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 359 至 360 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 34 被告及第 35 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理

事務。

- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 34 被告及第 35 被告每月應繳付澳門幣 580.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。

- 第 34 被告及第 35 被告均為第 2 幢 21 樓 J 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 1997 年 08 月至 2013 年 12 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。

- 自於 2014 年 01 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 34 被告及第 35 被告直至現時仍未向原告作出支付。

16. 就第三十六被告XXX，第2幢1樓K單位，證實以下事實：

- 第 36 被告在 2000 年 03 月 02 日簽署“該大廈”第 2 幢 1 樓 K 單位之買賣公證書及於 2000 年 03 月 10 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 11437G 號內(見卷宗第 362 頁)。

- 於 1998 年 10 月 30 日，原告與第 36 被告就“該大廈”第 2 幢 1 樓 K 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 363 至 364 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 36 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。

- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 36 被告每月應繳付澳門幣 480.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。

- 第 36 被告為第 2 幢 1 樓 K 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 1998 年 10 月至 2007 年 11 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。

- 自 2007 年 12 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 36

被告於直至現時仍未向原告作出支付。

17. 就第三十八被告XXX，第2幢16樓K單位，證實以下事實：

- 第38被告在2005年05月17日簽署“該大廈”第2幢16樓K單位之買賣公證書及於2005年05月23日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號110807G號內(見卷宗第370頁)。
- 於2008年07月31日，原告與第38被告就“該大廈”第2幢16樓K獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第371至372背頁的《B花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第38被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。
- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第38被告每月應繳付澳門幣480.00圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。
- 第38被告為第2幢16樓K獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於2008年08月至2014年03月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。
- 自2014年04月起至2015年01月期間之管理費用，第38被告直至現時仍未向原告作出支付。

18. 就第四十三被告XXX及第四十四被告XXX，第2幢12樓L單位，證實以下事實：

- 第43被告及第44被告在1999年04月29日簽署“該大廈”第2幢12樓L單位之買賣公證書及於1999年05月05日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號18373F號內(見卷宗第384頁)。
- 於1996年08月30日，原告與第44被告就“該大廈”第2幢12樓L獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第385至386

背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”), 第 44 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。

- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 44 被告每月應繳付澳門幣 480.00 圓之管理費用, 並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。

- 第 43 被告及第 44 被告均為第 2 幢 12 樓 L 獨立單位的業權人, 亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務, 並於 1996 年 08 月至 2014 年 06 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。

- 自 2014 年 07 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用, 第 43 被告及第 44 被告直至現時仍未向原告作出支付。

19. 就第四十五被告XXX, 第2幢24樓L單位, 證實以下事實:

- 第 45 被告在 2002 年 01 月 08 日簽署“該大廈”第 2 幢 24 樓 L 單位之買賣公證書及於 2002 年 01 月 17 日登記於澳門物業登記局, 該業權之登錄編號 39808G 號內(見卷宗第 388 頁)。

- 於 2008 年 12 月 29 日, 原告與第 45 被告就“該大廈”第 2 幢 24 樓 L 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 389 至 390 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”), 第 45 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。

- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 45 被告每月應繳付澳門幣 680.00 圓之管理費用, 並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。

- 第 45 被告為第 2 幢 24 樓 L 獨立單位的業權人, 亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務, 並於 2008 年 12 月至 2013 年 11 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。

- 自 2013 年 10 月至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 45 被告直至現時仍未向原告作出支付。

20. 就第四十八被告XXX，第3幢6樓M單位，證實以下事實：

- 第 48 被告在 2011 年 02 月 25 日簽署“該大廈”第 3 幢 6 樓 M 單位之買賣公證書及於 2011 年 03 月 02 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 214403 G 號內(見卷宗第 401 頁)。

- 於 2011 年 05 月 02 日，原告與第 48 被告就“該大廈”第 3 幢 6 樓 M 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 402 至 403 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 48 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。

- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 48 被告每月應繳付澳門幣 580.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。

- 第 48 被告為第 3 幢 6 樓 M 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 2011 年 05 月至 2014 年 04 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。

- 自 2014 年 05 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 48 被告直至現時仍未向原告作出支付。

21. 就第五十三被告XXX及第五十四被告XXX，第3幢30樓M單位，證實以下事實：

- 第 53 被告及第 54 被告在 2005 年 10 月 14 日簽署“該大廈”第 3 幢 30 樓 M 單位之買賣公證書及於 2005 年 10 月 21 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 122590G 號內(見卷宗第 417 頁)。

- 於 2004 年 01 月 15 日，原告與第 53 被告及第 54 被告就“該

大廈”第3幢30樓M獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第418至419背頁的《B花園管理合約》(以下簡稱“合約”),第53被告及第54被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。

- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第53被告及第54被告每月應繳付澳門幣580.00圓之管理費用,並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。

- 第53被告及第54被告均為第3幢30樓M獨立單位的業權人,亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務,並於2004年01月至2013年12月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。

- 自2014年01月起至2015年01月期間之管理費用,第53被告及第54被告直至現時仍未向原告作出支付。

22. 就第五十七被告XXX, 第3幢3樓N單位, 證實以下事實:

- 第57被告在2010年06月17日簽署“該大廈”第3幢3樓N單位之買賣公證書及於2010年06月28日登記於澳門物業登記局,該業權之登錄編號202159G號內(見卷宗第426頁)。

- 於2011年01月28日,原告與第57被告就“該大廈”第3幢3樓N獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第427至428背頁的《B花園管理合約》(以下簡稱“合約”),第57被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。

- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第57被告每月應繳付澳門幣480.00圓之管理費用,並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。

- 第57被告為第3幢3樓N獨立單位的業權人,亦一直享用

原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 2011 年 01 月至 2013 年 12 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。

- 自 2014 年 01 月起至 2015 年 1 月期間之管理費用，第 57 被告直至現時仍未向原告作出支付。

23. 就第六十二被告XXX及第六十三被告XXX，第3幢31樓N單位，證實以下事實：

- 第 62 被告及第 63 被告在 2010 年 09 月 27 日簽署“該大廈”第 3 幢 31 樓 N 單位之買賣公證書及於 2010 年 10 月 07 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 206666G 號內(見卷宗第 440 頁)。

- 於 2011 年 03 月 26 日，原告與第 63 被告就“該大廈”第 3 幢 31 樓 N 獨立單位之

綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 441 至 442 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 63 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。

- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 62 被告及第 63 被告每月應繳付澳門幣 480.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。

- 第 62 被告第 63 被告均為第 3 幢 31 樓 N 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 2011 年 3 月至 2013 年 12 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。

- 自 2014 年 01 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 62 被告及第 63 被告直至現時仍未向原告作出支付。

24. 就第六十八被告XXX、第六十九被告XXX及第七十被告XXX，第3幢17樓P單位，證實以下事實：

- 第 68 被告、第 69 被告及第 70 被告在 2003 年 06 月 26 日簽署“該大廈”第 3 幢 17 樓 P 單位之買賣公證書及於 2003 年 7 月 1 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 66759G 號內(見卷宗第 453 頁)。
 - 於 1999 年 11 月 13 日，原告與第 69 被告就“該大廈”第 3 幢 17 樓 P 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 454 至 455 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 69 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。
 - 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務第 69 被告每月應繳付澳門幣 580.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。
 - 第 68 被告、第 69 被告及第 70 被告作為第 3 幢 17 樓 P 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 1999 年 11 月至 2013 年 12 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。
 - 自 2014 年 01 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 68 被告、第 69 被告及第 70 被告直至現時仍未向原告作出支付。
25. **就第七十二被告XXX，第3幢25樓Q單位，證實以下事實：**
- 第 72 被告在 2007 年 03 月 14 日簽署“該大廈”第 3 幢 25 樓 Q 單位之買賣公證書及於 2007 年 03 月 23 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 150491G 號內(見卷宗第 463 頁)。
 - 於 2007 年 04 月 13 日，原告與第 72 被告就“該大廈”第 3 幢 25 樓 Q 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 464 至 465 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 72 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。

- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 72 被告每月應繳付澳門幣 480.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。(對文件)
- 第 72 被告為第 3 幢 25 樓 Q 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 2007 年 04 月至 2014 年 05 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。
- 自 2014 年 06 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 72 被告直至現時仍未向原告作出支付。

26. 就第八十七被告XXX及第八十八被告XXX，第4幢19樓W單位，證實以下事實：

- 第 87 被告在 2004 年 02 月 13 日簽署“該大廈”第 4 幢 19 樓 W 單位之買賣公證書及於 2004 年 02 月 19 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 79210G 號內(見卷宗第 510 頁)。
- 於 2004 年 02 月 10 日，原告與第 87 被告就“該大廈”第 4 幢 19 樓 W 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 511 至 512 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 87 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。
- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 87 被告每月應繳付澳門幣 480.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。
- 第 87 被告及第 88 被告均為第 4 幢 19 樓 W 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 2004 年 02 月至 2012 年 12 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。
- 自 2013 年 01 月起至 2015 年 1 月期間之管理費用，第 87 被

告及第 88 被告直至現時仍未向原告作出支付。

27. 就第八十九被告XXX，第4幢6樓X單位，證實以下事實：

- 第89被告在2010年05月05日簽署“該大廈”第4幢6樓X單位之買賣公證書及於2010年05月17日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號199628G號內(見卷宗第514頁)。
- 於2011年11月18日，原告與第89被告就“該大廈”第4幢6樓X獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第515至516背頁的《B花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第89被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。
- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第89被告每月應繳付澳門幣480.00圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。
- 於2014年08月起至2015年01月此段期間，第89被告為第4幢6樓X獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務。
- 第89被告於2011年11月至2014年07月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。
- 自2014年08月起至2015年01月期間之管理費用，第89被告直至現時仍未向原告作出支付。

28. 就第九十一被告XXX，第4幢20樓X單位，證實以下事實：

- 第91被告在2002年04月30日簽署“該大廈”第4幢20樓X單位之買賣公證書及於2002年05月07日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號46253G號內(見卷宗第524頁)。
- 於2002年03月08日，原告與第91被告就“該大廈”第4幢20樓X獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第525至526

背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”), 第 91 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。

- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 91 被告每月應繳付澳門幣 480.00 圓之管理費用, 並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。

- 第 91 被告為第 4 幢 20 樓 X 獨立單位的業權人, 亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務, 並於 2002 年 03 月至 2014 年 06 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。

- 自 2014 年 07 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用, 第 91 被告直至現時仍未向原告作出支付。

29. 就第九十六被告XXX及第九十七被告XXX, 第5幢32樓AA單位, 證實以下事實:

- 第96被告及第97被告在2006年11月29日簽署“該大廈”第5幢32樓AA單位之買賣公證書及於2006年12月13日登記於澳門物業登記局, 該業權之登錄編號143756G號內(見卷宗第538頁)。

- 於 2006 年 09 月 21 日, 原告與第 96 被告及第 97 被告就“該大廈”第 5 幢 32 樓 AA 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 539 至 540 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”), 第 97 被告及第 97 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。

- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 96 被告及第 97 被告每月應繳付澳門幣 480.00 圓之管理費用, 並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。

- 第 96 被告及第 97 被告均為第 5 幢 32 樓 AA 獨立單位的業權人, 亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務, 並於 2006

年 09 月至 2012 年 11 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。

- 自 2012 年 12 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 96 被告及第 97 被告直至現時仍未向原告作出支付。

30. 就第九十八被告XXX及第九十九被告XXX，第5幢4樓AB單位，證實以下事實：

- 第 98 被告及第 99 被告在 2002 年 08 月 01 日簽署“該大廈”第 5 幢 4 樓 AB 單位之買賣公證書及於 2002 年 08 月 06 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 52072G 號內(見卷宗第 543 頁)。

- 於 2002 年 07 月 25 日，原告與第 98 被告及第 99 被告就“該大廈”第 5 幢 4 樓 AB 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 544 至 545 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 99 被告及第 99 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。

- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 98 被告及第 99 被告每月應繳付澳門幣 580.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。

- 第 98 被告及第 99 被告均為第 5 幢 4 樓 AB 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 2002 年 7 月至 2002 年 10 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。

- 自 2002 年 11 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 98 被告及第 99 被告直至現時仍未向原告作出支付。

31. 就第一百被告XXX，第5幢20樓AC單位，證實以下事實：

- 第 100 被告在 2010 年 01 月 08 日簽署“該大廈”第 5 幢 20 樓

AC 單位之買賣公證書及於 2010 年 01 月 20 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 193080G 號內(見卷宗第 547 頁)。

- 於 2010 年 10 月 21 日，原告與第 100 被告就“該大廈”第 5 幢 20 樓 AC 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 548 至 549 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 100 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。

- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 100 被告每月應繳付澳門幣 580.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。

- 第 100 被告為第 5 幢 20 樓 AC 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 2010 年 10 月至 2014 年 07 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。

- 自 2014 年 08 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 100 被告直至現時仍未向原告作出支付。

32. 就第一百零三被告XXX，第6幢21樓AF單位，證實以下事實：

- 第 103 被告在 2002 年 05 月 15 日簽署“該大廈”第 6 幢 21 樓 AF 單位之買賣公證書及於 2002 年 06 月 20 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 48916G 號內(見卷宗第 556 頁)。

- 於 2002 年 03 月 02 日，原告與第 103 被告就“該大廈”第 6 幢 21 樓 AF 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 557 至 558 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 103 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。

- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 103 被告每月應繳付澳門幣 480.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。

- 第 103 被告為第 6 幢 21 樓 AF 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 2002 年 3 月至 2014 年 4 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。
- 自 2014 年 05 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 103 被告直至現時仍未向原告作出支付。

33. 就第一百零四被告XXX，第6幢1樓AG單位，證實以下事實：

- 第 104 被告在 2002 年 08 月 14 日簽署“該大廈”第 6 幢 1 樓 AG 單位之買賣公證書及於 2002 年 08 月 20 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 52815G 號內(見卷宗第 561 頁)。
- 於 2002 年 03 月 01 日，原告與第 104 被告就“該大廈”第 6 幢 1 樓 AG 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 562 至 563 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 104 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。
- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 104 被告每月應繳付澳門幣 480.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。
- 第 104 被告為第 6 幢 1 樓 AG 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 2002 年 03 月至 2002 年 06 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。
- 自 2002 年 07 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 104 被告直至現時仍未向原告作出支付。

34. 就第一百零五被告XXX，第6幢12樓AG單位，證實以下事實：

- 第 105 被告在 1999 年 03 月 03 日簽署“該大廈”第 6 幢 12 樓 AG 單位之買賣公證書及於 1999 年 03 月 19 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 16873F 號內(見卷宗第 565 頁)。

- 於 1998 年 03 月 12 日，原告與第 105 被告就“該大廈”第 6 幢 12 樓 AG 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 566 至 567 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 105 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。
- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 105 被告每月應繳付澳門幣 580.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。
- 第 105 被告為第 6 幢 12 樓 AG 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 1998 年 03 月至 2014 年 06 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。
- 自 2014 年 07 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 105 被告直至現時仍未向原告作出支付。

35. 就第一百零六被告XXX及第一百零七被告XXX，第6幢1樓AH單位，證實以下事實：

- 第 106 被告及第 107 被告在 2004 年 09 月 21 日簽署“該大廈”第 6 幢 1 樓 AH 單位之買賣公證書及於 2004 年 09 月 30 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 93359G 號內(見卷宗第 569 頁)。
- 於 2004 年 11 月 20 日，原告與第 106 被告就“該大廈”第 6 幢 1 樓 AH 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 570 至 571 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 106 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。
- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 106 被告每月應繳付澳門幣 580.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。

- 第 106 被告及第 107 被告均為第 6 幢 1 樓 AH 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 2004 年 11 月至 2013 年 10 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。
 - 自 2013 年 11 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 106 被告及第 107 被告直至現時仍未向原告作出支付。
36. **就第一百一十被告XXX及第一百一十一被告XXX，第6幢11樓AH單位，證實以下事實：**
- 第 110 被告及第 111 被告在 2002 年 05 月 16 日簽署“該大廈”第 6 幢 11 樓 AH 單位之買賣公證書及於 2002 年 05 月 24 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 47420G 號內(見卷宗第 579 頁)。
 - 於 2010 年 08 月 30 日，原告與第 111 被告就“該大廈”第 6 幢 11 樓 AH 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 580 至 581 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 111 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。
 - 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 111 被告每月應繳付澳門幣 780.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。
 - 第 110 被告及第 111 被告均為第 6 幢 11 樓 AH 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 2010 年 08 月至 2014 年 06 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。
 - 自 2014 年 07 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 110 被告及第 111 被告直至現時仍未向原告作出支付。

37. 就第一百一十四被告XXX，第6幢32樓AJ單位，證實以下事實：

- 第 114 被告在 2002 年 08 月 23 日簽署“該大廈”第 6 幢 32 樓 AJ 單位之買賣公證書及於 2002 年 09 月 04 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 53645G 號內(見卷宗第 593 頁)。
- 於 2002 年 03 月 10 日，原告與第 114 被告就“該大廈”第 6 幢 32 樓 AJ 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 594 至 595 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 114 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。
- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 114 被告每月應繳付澳門幣 480.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。
- 第 114 被告為第 6 幢 32 樓 AJ 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 2002 年 03 月至 2014 年 06 月期間按時繳交相關的大廈管理費予原告。
- 自 2014 年 07 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 114 被告直至現時仍未向原告作出支付。

38. 就第一百一十五被告A，第5幢8樓AD單位，證實以下事實：

- 第 115 被告在 1998 年 12 月 18 日簽署“該大廈”第 5 幢 8 樓 AD 單位之買賣公證書及於 1999 年 01 月 18 日登記於澳門物業登記局，該業權之登錄編號 13863F 號內(見卷宗第 597 頁)。
- 於 1997 年 06 月 23 日，原告與第 115 被告所委託的代表就“該大廈”第 5 幢 8 樓 AD 獨立單位之綜合管理事宜簽訂了載於卷宗第 598 至 599 背頁的《B 花園管理合約》(以下簡稱“合約”)，第 115 被告委託原告負責上述合約中所載明的管理事務。
- 上述合約詳細訂明原告應負責之管理事務及第 115 被告每月

應繳付澳門幣 480.00 圓之管理費用，並規定了遲延情況下所產生之利息(1.5% x 12)。

- 第 115 被告為第 5 幢 8 樓 AD 獨立單位的業權人，亦一直享用原告為該物業提供之綜合管理服務，並於 1997 年 06 月期間繳交了相關的大廈管理費予原告。

- 自 1997 年 07 月起至 2015 年 01 月期間之管理費用，第 115 被告直至現時仍未向原告作出支付。

*

三. 理由陳述

裁判書製作人提交裁判書草案，內容如下：

“...

Quid Juris?

É de verificar-se que dos vários Réus, apenas o Recorrente é que veio a recorrer a sentença proferida pelo Tribunal de 1ª instância, pela qual o Recorrente foi condenado a pagar à Autora a quantia de MOP\$101,280.00.

Ora, bem vistas as coisas, é de verificar-se que, praticamente, todas as questões levantadas pelo Recorrente já foram objeto de reflexões e decisões por parte do Tribunal recorrido, e nesta sede, não encontramos vícios que demonstrem a incorrecta aplicação de Direito, muito menos os alegados vícios invalidantes da decisão atacada.

Nesta sede importa destacar os seguintes aspectos:

1) – Questão da nulidade das cláusulas do acordo de prestação de serviços:

A primeira questão que o Recorrente veio a suscitar neste recurso é a “nulidade” do acordo celebrado no momento em que estava ainda em vigor a legislação antiga sobre a matéria de administração das partes comuns dos edifícios construídas em propriedade horizontal.

Ora, antes de mais, importa recapitular o que fica estipulado no artigo 32º da Lei nº 25/96/M, de 9 de Setembro, que consagra os seguintes termos:

(Cláusulas contratuais de administração)

1. Consideram-se não escritas as cláusulas de quaisquer contratos, subscritos pelos condóminos, das quais possa resultar o seu consentimento ao exercício da administração por entidade não eleita pela assembleia de condóminos ou nomeada pelo tribunal, bem como a cláusula que estipule a renovação automática da prestação de serviços de administração de condomínio.

2. São nulos os acordos de transmissão da administração do condomínio celebrados sem o consentimento da assembleia.

E a versão chinesa deste artigo tem a seguinte redacção:

(管理的合同條款)

一、由分層所有人簽訂的、同意由非經分層所有人大會選出的或非由法院委任的實體負責管理的合同條款，以及制訂的對共有部份提供管理服務自動續期的條款，**均視為無效條款**。

二、未經大會同意而將共有部分的管理轉移的協議為無效。

É de verificar que há divergência entre a versão portuguesa e a chinesa, enquanto a versão portuguesa diz que “consideram-se não escritas as cláusulas...”, a versão chinesa refere-se a “無效”.

Não nos parece inútil sublinhar-se que a versão originária é a portuguesa, tendo em conta que tal diploma legal foi elaborado antes de Dezembro de 1999, prevalecendo-se a versão portuguesa.

Assim, não há nulidade das cláusulas, em causa, o que nos obriga a recorrer à vontade hipotética das partes no que toca a espaço normativo deixado pelas cláusulas não escritas.

Mais, os acordos celebrados pela Autora com os Réus (mais de que cem foros) são idênticos ou semelhantes que têm por objecto administrador as partes comuns dos edifícios em causa.

*

No caso, não é aplicar-se o nº 2 do artigo 32º do diploma legal citado, já que não está em causa a transmissão de administração de condomínio, pois, conforme o acordo junto aos autos (fls. 598 a 599/verso), tal acordo foi assinado pelo Recorrente/Réu e a Autora já em 1997, esta veio a demandar também no mesmo nome constante do acordo em causa, não havendo nenhuma sucessão de qualidade da Autora.

Logo, se tais cláusulas se consideram não escritas, não há nulidade. Ou seja, trata-se de uma “questão falsa”!

Depois, o artigo 44º da Lei citada consagra uma norma transitória com o seguinte teor:

(Assembleias de condóminos; administradores)

1. Os administradores, nomeados ou de facto, de condomínios em que há mais de um ano se não tenham realizado assembleias de condóminos, devem, no prazo de cento e oitenta dias, convocar a assembleia para os fins previstos nesta lei.

2. Quando a administração não for exercida por condóminos, os acordos ou contratos que violem o disposto nos artigos 32.º e 33.º caducam se a assembleia, convocada no prazo previsto no número anterior para se reunir nos quarenta dias imediatos, os não confirmar.

Ora, perante este normativo, ao máximo, o que se pode defender é a caducidade do acordo anteriormente firmado pela partes.

Se assim é, pergunta-se o que resta perante estas circunstâncias?

A Recorrida/Autora continua a prestar serviços na convicção de que existia um

acordo entre as partes para administrar as partes comuns do condomínio! Pergunta-se, os Réus, particularmente o Recorrente/Réu, chegou a opôr-se aos serviços prestados pela Recorrida? Nenhuma matéria sobre este ponto foi alegada, muito menos provada conforme os factos considerados assentes pelo Tribunal recorrido!

Pelo que, apesar de a nossa leitura ser diferente da feita pelo Tribunal recorrido, certo é que inexistente a alegada nulidade e o Recorrente aceitou, ainda que tacitamente, os serviços oferecidos pela Recorrida.

Ora, mesmo que seja defensável a ideia de nulidade do acordo, por hipótese académica, não pode haver lugar à repetição das prestações realizadas! Pelo que, o Autor tem de pagar os serviços recebidos!

Improcede assim esta parte do recurso.

*

2) - **Relativamente à 2ª questão**, o Recorrente invocou: “*依據《民事訴訟法典》第3條第2及3款、第598條第2款a)規定，由於無事實基礎支持“管理機關未選任”及“單位占用未達30%”的事實，原審法院採用該等事實基礎作為法律適用前，亦未有給予上訴人發表意見亦違反辯論原則，使判決沾有無效的瑕疵，請求撤銷原審法院判決*”

Em rigor, a solução desta questão levantada pelo Recorrente já se encontra também na 1ª parte acima, já que a constituição de assembleia em tempo oportuno (seja porque não foi convocada pelo administrador de facto, seja porque por outras razões diversas), a Recorrida/Ré agiu sempre como administradora de facto, é com base nesta veste que ela veio a reclamar os seus créditos!

Nesta óptica e por esta argumentação, mesmo que se concluiu que o Tribunal proferiu decisão com base nos factos não apurados, e como tal padece de nulidade desta parte, o que não afecta a decisão final, já que não é por esta via os créditos

reclamados pela Recorrida deixaria de existir!

Improcede também esta parte do recurso interposto pelo Recorrente.

*

3) – **Sobre a 3ª questão:** o Recorrente veio a defender: “*依據《民事訴訟法典》第3條第2及3款、第5條第1及3款，以及第571條第1款d)及第563條第3款、第598條第2款a)項規定，由於起訴狀內無陳述(底線部分)“原告與第115被告所委託的代表...”*，原審法院未有在辯論終結前擴大調查基礎內容，也沒有聽取上訴人意見，審理其不可審理的問題，使判決沾有無效的瑕疵，請求撤銷原審法院判決。”.

Ora, o que está em causa é a qualificação jurídica da matéria em discussão e não matéria de facto, logo não se justifica lançar mão ao mecanismo previsto no artigo 598º do CPC (a ampliação de factos).

A questão essencial reside no facto de nenhum dos Réus chegar a opôr-se aos serviços prestados pela Ré durante todo esse período, que passava mais do que dez anos.

Assim, perante o decidido e o fundamentado do Tribunal recorrido, é da nossa conclusão que o Tribunal a quo fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada, motivo pelo qual, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, é de manter a decisão recorrida.

*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

V – DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª

Instância acordam em negar provimento ao presente recurso, mantendo-se a sentença recorrida.

*

Custas pelo Recorrente.

*

Registe e Notifique.

...”。

*

經討論裁判書的草案後，裁判書製作人在其裁判書草案的依據方面落敗，故根據《民事訴訟法典》第 631 條第 3 款之規定，由第一助審法官製作合議庭裁判書。

*

在尊重不同見解下，我們認為立法者從來沒有容許分層建築物所有人可以單獨與管理公司簽訂分層建築物公共部分的管理合約的立法意圖。

於 1996 年 10 月 01 日生效的第 25/96/M 號法律第 32 條第 1 款明確規定“由分層所有人簽訂的、同意由非經分層所有人大會選出的或非由法院委任的實體負責管理的合同條款，以及制訂的對共有部分提供管理服務自動續期的條款，均視為無效條款”(葡文立法文本為“consideram-se não escritas – 視為不存在”¹)。

本案的“管理合同”於 1997 年 06 月 23 日所簽署，故根據上述法律第 32 條第 1 款之規定，相關條款視為“不存在”。

¹ 考慮到葡文為第 25/96/M 號法律的原始立法語言，故我們以葡文立法文本為準。

第 25/96/M 號法律其後被通過現行《民法典》的第 39/99/M 號法令第 3 條第 3 款 e)項所廢止，由《民法典》第 1313 至 1372 條的規定取替。

《民法典》第 1355 條規定如下：

第一千三百五十五條

(選舉及免職)

- 一、 管理機關係由分層建築物之所有人大會選出及免職；在具有分層建築物之所有人簽名之合同中作相反規定之任何條款均視為不存在，此外，在未經所有人大會同意而就分層建築物之管理作出移轉之協議亦視為不存在。(底線及粗體為我們所加)
- 二、 如屬第一千三百四十四條第一款所指之情況，且存在策劃建造該建築物之人選出之管理實體，則在所有人大會中所選出之管理機關即取代該管理實體；單方廢止與管理實體訂立之合同而須作出賠償者，僅由該策劃建造建築物之人負責。
- 三、 如所有人大會不選出管理機關，則應分層建築物任何所有人之聲請，法院須按訴訟法規定委出管理機關。
- 四、 如管理機關之任一據位人在執行職務時作出不當情事或犯有過失，則應分層建築物任一所有人之聲請，法院亦得按訴訟法規定將管理機關免職。

從上述轉錄的法規可見，管理機關必須由分層建築物所有人大會選出，在具有分層建築物所有人簽名之合同中(不論是什麼合同)作相反之規定之任何條款均視為不存在。

立法者的立法意圖是清晰的，就是要麼召開分層建築物所有人大會選出管理機關，要麼由法院委任，並不容許分層建築物所有人私自與管理公司簽訂分層建築物公共部分的管理合同。

有關禁止並不難理解，因為作為分層建築物所有人，自己本人並不具完整正當性對分層建築物的公共部分作出處置，從而不能獨自決定將相關公共部分交給他人管理。

事實上，倘容許該等管理合同的合法存在並產生應有的法律效力，那對分層建築物公共部分的管理將造成無可避免的混亂：當不同的分層建築物所有人和不同的管理公司簽署分層建築物公共部分的管理合約，且合約都是合法有效的情况下，該由那間公司來管理？需知分層建築物公共部分的管理工作和支出很多是不可分割的，例如清潔、照明、停車場出入口閘門、大廈出入口、電梯保養及維修等等。

《民法典》關於“分層建築物之管理”制度其後被第 14/2017 號法律所廢止，該法律第 39 條第 1 款同樣明確規定管理機關由分層建築物所有人大會選出，而與提供管理服務商業企業主訂立的合同亦必須由分層建築物所有人大會議決聘請。

申言之，不論是第 25/96/M 號法律、《民法典》或第 14/2017 號法律的立法原意，均不容許分層建築物所有人單獨與管理公司簽訂公共部分管理合同。該等合同條款在法律上視為不存在，不受法律所保護，不能產生任何效力，從而不能作為依據要求簽署的分層建築物所有人支付相關的管理費用。

上述見解並不妨礙事實上提供管理服務的商業企業主在符合相關法定前提下，以“無因管理”或“不當得利”的訴因向分層建築物所有人追討管理費用，然而在本案中原告並沒有提出該等訴因，故在當事人原則下，法院不能依職權作出審理。

*

四. 決定

綜上所述，裁決第 115 被告 A 的上訴成立，廢止原審法院就其部

分的決定。

*

相關部分的兩審訴訟費用由原告承擔。

作出適當通知。

*

2024年09月26日

何偉寧

(第一助審法官)

唐曉峰

(第二助審法官)

(經仔細考慮，本人認為裁判書的理解更符合立法原意)

馮文莊

(裁判書製作人)

(本人投票落敗，有關觀點及立場載於本裁判書內的轉載部份)