

中國澳門特別行政區 中級法院合議庭裁判

卷宗編號：258/2024

(民事上訴卷宗)

日期：2024 年 11 月 14 日

上訴人：A 有限公司 (原告)

被上訴標的：輕微民事案件法庭初端駁回起訴狀的批示

一、概述

A 有限公司(以下簡稱“原告”或“上訴人”)向初級法院輕微民事案件法庭提起履行金錢債務的訴訟，要求判處該案被告支付管理費及損害賠償合共 68,022 澳門元，並附加法定利息。

輕微民事案件法庭法官初端駁回原告的起訴狀。

原告不服，向本中級法院提起平常上訴，並在上訴的陳述中點出了以下結論：

“- 原審判決所持之見解與其作出之決定存在矛盾

1. 原審法庭指其認同中級法院第 509/2021 號合議庭裁判的見解，並認為上訴人可以其名義提起訴訟追討管理費的訴訟正當性，但同時又裁定上訴人的訴求因為屬法律上不可行，因此沾有欠缺實體正當性的瑕疵。

2. 根據主流學說和立法者有意圖的立法取向，澳門現行《民事訴訟法典》第 58 條所規範的“訴訟正當性”採取的標準是以原告所提出的受爭議的實體法律關係中的主體地位來確定的，亦即是以原告在起訴狀中所提出的事實為基礎，

來判斷從中所勾劃出的法律關係之中誰是其中的權利義務人。

3. 實際上，“現行法典立法者的取向是，為著決定正當性之效力，要對原告在提出其請求依據時所主張之實體關係作出衡量。”這決定了法官在判斷“訴訟正當性”的時候，就已經要對原告所提出的實體法律關係的可行性及該關係中誰擁有權利的問題作出認定。

4. 根據我們現行的訴訟法，上訴人謹認為“訴訟正當性”和“實體正當性”的區別僅在於前者是由原告所陳述的事實為基礎來認定爭議法律關係的主體，而後者是指經過審判聽證後判定的事實為基礎來認定爭議法律關係的主體。因此，雙方的核心分別應為究竟原告所陳述的事實是否能在最後獲得證實，如是，則訴訟的正當性和實體的正當性將會歸於一致，如否，則僅具訴訟的正當性(作為訴訟前提)但不具有實體的正當性(作為訴之前提)。

5. 如同 ANTUNES VARELA 這樣教導：“確定爭議實體關係之權利人是正當性之先決問題，原則上以存在爭議實體關係作為出發點；審查這種關係是否真實存在及內容如何，則是問題之實質所在或案件之實體問題。”

6. 因此，按照前述尊敬的中級法院第 509/2021 號合議庭裁判，既然已確認了訴訟上的正當性，即中級法院已從抽象上確認了由物業管理公司所提出的追討管理費用這個受爭議法律關係中在法律上的可行性，倘若認為該法律關係本身在法律上不可行，那麼顯然中級法院不會作出如此裁判，而會直接裁定有關請求明顯不成立。

7. 倘若在已裁定了物業管理公司是可以作為其所提出的追討管理費用這個受爭議法律關係中的主體的情況下，在最後判決時又以其因在法律上不可行而不具實體正當性，那麼尊敬的中級法院裁定管理公司具有訴訟正當性的裁判又有何意義？

8. 如 TEIXEIRA DE SOUSA 這樣撰寫：“當訴訟標的之權利人獲確認具訴訟上之正當性時，這種正當性或多或少與案件之實體問題相吻合。因此，必須得

出的結論是，每當法院確認訴之標的不在或任一方當事人不具備(積極或消極)擁有權時，由此而作出的理由不成立裁判就會吸收了對當事人不具正當性這一問題的審理。例如：如法院認定原告非為所述債權之權利人或被告非為債務人時，給付之訴的必然結果是要作出理由不成立之裁判。”

9. 綜上所述，“訴訟正當性”和“實體正當性”的區別只是當中的法律關係“是否存在”，而非屬“可否存在”，原審法庭既然已認定了上訴人具有訴訟正當性，亦即在其所提出的爭議實體關係中其是“可以”作為法律關係主體的，那麼同時又認定該實體關係在實體法上“不可以”屬自相矛盾。

10. 另一方面，從上訴人所引述的中級法院第 509/2021 號合議庭裁判中的理由說明可以看到，尊敬的中級法院實際上並不只是單純就物業管理公司的“訴訟正當性”作出了表態，其還睿智地分析到有關現實生活的實際情況和各種可能性，認為管理公司在實體上提訴完全在法律上是可行的。

11. 因此，在對不同見解給予尊重外，上訴人認為既然原審法庭在判決中已認定了上訴人具有訴訟正當性，亦即確認了上訴人“可以”作為其所提出的追討管理費用法律關係的原告的情況下，在未經審理任何事實時又裁定上訴人在法律上“不可以”作為原告，有關裁判屬於沾有《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 c 項所規定的判決無效瑕疵，請求中級法院裁定原審判決無效。

- 原審法庭錯誤適用第 14/2017 號法律第 38 條第 4 款

12. 原審法庭認為要求各分層所有人支付應付的分層建築物負擔屬管理機關的職務(funcções)內容，而按照第 14/2017 號法律第 38 條第 4 款規定，認為現行法律似乎禁止管理機關授權或委任他人代為執行職務。

13. 然而，第 14/2017 號法律第 38 條第 4 款規定的是“管理機關成員不可委任他人代理執行其職務”；而葡文則是“O membro da administração não pode fazer-se representar no exercício do seu cargo.”從上述規定的中文和葡文用詞可以看到，立法者真正想要禁止的是管理機關中其機關成員的職位

(cargo)不能委任他人來擔任。

14. 作為管理機關的成員，根據第 14/2017 號法律，除享有根據第 41 條進行投票表決的權力外，亦享有第 38 條第 5 款的收取報酬的權利以及承擔法定的義務(例如第 47 條所規定者)。同一法規第 41 條亦明確規定了管理機關成員享有召集會議的權力和被選舉為主席的權力，即使就某些事宜投票落敗，彼等仍有監督管理機關的職能，且不妨礙他們可以要求就有關事宜交由大會作最終裁定的權力(見第 48 條第 4 款及第 65 條)。

15. 第 38 條第 4 款規定的不能委任職務予他人是指作為管理機關成員所具有的成員地位(上條所指的一系列權利義務)不能授予他人，而不是指管理機關(administração)本身不能將職務(funções)委任他人，否則立法者應有所指明，以區別出成員與機關本身。

16. 為何立法者不直接規定“管理機關不可將其職務委任他人執行(A administração não pode fazer-se representar no exercício das suas funções)”，正是考慮到了澳門分層建築物管理職務的多面性和複雜性，管理機關不可能事無大小均由其親自去作出，尤其還考慮到在我們的法律制度中還有“物業管理公司”這種在絕大部分時間裡都是由其作為實際管理者的存在，因此才不會作出如此明文禁止。

17. 對於“管理機關成員的職位/身份(cargo)”則不同，如成員將其職位又再轉給他人，則勢必引起混亂，因為此舉可以繞過所有人大會，由非為大會所選出的成員來對樓宇作管理，導致管理權力外流或“一廈多管”等現象，但“管理機關”和“物業管理公司”是屬於並行且可同時存在，且根據同一法律第 22 條第 1 項、第 18 項以及第 49 條第 1 款和第 2 款規定，兩者都是由所有人大會選出，它們之間是合作的關係，而非對立，因此在其兩者間根本沒有任何禁止委任的必要。

- 第 14/2017 號法律第 43 條非全為管理機關的專屬職務，至少相對於管

理公司收取管理費用而言非為專屬

18. 眾所週知，分層建築物的管理活動是動態的，不可能形式化地必然需要管理機關事必躬親地親自去作出有關行為，須知管理機關亦只是有關分層建築物的業主而已，很多時候都不具有相應的技術、資源、財政以及時間。

19. 從第 14/2017 號法律第 43 條的職務內容中可以看到，立法者為管理機關規範了廣泛且多元化的職務，且有部分職務甚至具一定的技術性和專業性，倘若按原審法庭的理解，上述的職務均不能以任何方式(不論以授權名義、抑或委任或其他合同方式)將單一或多項職務授予他人代為執行的話，那麼，當遇到公共渠道淤塞或電梯未能運行時，似乎管理機關必須要由其親自去疏通渠道或去修理電梯？

20. 再者，正如尊敬的中級法院於第 509/2021 號合議庭裁判中所述，如果追收管理費用只有管理機關可以做，那麼當管理機關本身全部或絕大多數成員欠付或主席本身欠付費用時，則似乎亦不可能作出追討。

21. 在對不同見解給予尊重外，上訴人認為，立法者之所以規定職務不能轉由他人行使，其真正欲避免的是分層建築物出現“一廈兩管”或“一廈多管”的情況，以避免大廈無水無電、無電梯等情況，而不是規定在任何情況下均必須絕對地由管理機關自己親自且親身作出其職務行為。

22. 當同時存在兩個管理機關時，以致在“一廈兩管”或“一廈多管”的情況下，兩個或多個在不同大會中選出的管理機關往往會出現彼此排斥對方、不承認對方、各自為政的問題，導致大廈的共同事宜不能得到有效的管理，並最終影響大廈小業主甚至大廈相鄰近建築物所有人的權益。

23. 然而，這裡並沒有禁止管理公司行使有關管理職能和權力，尤其是第 14/2017 號法律第 49 條第 1 款之效力本身也允許的情況，甚至在本案中它還獲得了所有人大會及管理機關的明示許可。

24. 第二常設委員會甚至在其意見書中亦曾明示提及有關管理公司追討

管理費用的可能性:

“但是，也可能會出現下列有權追討被拖欠的負擔者：一、實際提供管理服務的私人或公司；二、受分層建築物所有人大會聘請以合同方式“協助管理機關成員執行其職務”或者“因沒有在任的管理機關成員，而須按分層建築物所有人大會的指示執行工作及作出特定行為”的公司或個人企業主。

上述第一種情況必定是尚未成功召集所有人大會會議，亦尚未選舉出管理機關成員。在此情況下，從司法見解來看，往往視管理者的行為為無因管理；上述第二種情況則可能較為複雜，如果聘請管理公司的合同沒有特別賦予其收取管理費用的權利，則這一權利仍維持在管理機關手中。”

25. 本案中，根據上訴人起訴狀中的訴因和其所附之文件顯示，上訴人正是已由分層建築物所有人大會和管理機關透過管理合同和書面文件明示將收取及追收管理費、逾期費用等權利轉予上訴人行使。

26. 誠言，作為物業管理公司的上訴人在本案中不是一個普通第三人，更多時候，它更是收取有關管理費的直接利害關係人，亦正如尊敬的中級法院第 719/2022 號合議庭裁判所言：“在物業管理公司提供管理服務中，相關的管理活動亦包涵其個人經營利益。本案，很明顯，對於涉案被損毀的大門，物業管理公司承擔了保養、維護的責任，且須由物業管理公司承擔相關的維修費用，上訴人對大門作出的刑事毀壞直接損害了物業管理公司的經營利益，可見，物業管理公司應被認定為相關損毀罪的法益持有人。”

27. 因此，經過上述論述，就管理機關其職務而言，並非如原審法庭所指必須要事必躬親，絕對不能以任何方式將單一或多項職務授予他人代為執行，至少對於管理公司而言，由其來行使有關職務並沒有與管理機關和分層建築物所有人的利益產生任何矛盾和衝突，尤其本案涉及的只是管理公司收取由其本身所提供的管理服務而衍生的費用。

- 第 14/2017 號法律的立法者沒有禁止管理公司收取管理費用的可行性

28. 原審法庭引述立法會第 4/V/2017 號意見書第 18 點時，指出因為曾經有委員會成員曾建議設立一個直接代理模式，每當選出管理機關成員後，直接由管理公司代理相關職務，但有關方案未見反映在法案當中，且法律最後文本刪除了第 55 條整條的規定，而且立法者亦沒有增加授權管理公司代理職務的相關條文，因此立法者似乎沒有在新法加入容許管理公司獲授權執行管理機關的職務或直接代理管理機關的條文。

29. 然而，從立法會第 4/V/2017 號意見書第 18 點的上文下理可以看出，立法者是在討論管理機關的行為所引致的責任方面的問題，由於害怕無人擔任管理機關，認為是否可以在每當選出管理機關時，便直接由管理公司來代理相關職務(換言之，是由法律規定的自動代理)。而反對的意見主要是因為害怕這時候有可能會被管理公司上調管理費。

30. 但本案的情況與其上述討論的背景和內容都不同：首先，有關大廈已存在管理機關，而且亦已在執行職務；第二，有關管理費用的確定早已由所有人大會所通過確定；第三，有關權利是在選出管理機關之後，由大廈的業主通過所有人大會以及管理機關明確授予管理公司去行使的。

31. 上述情況一來非立法意見所建議並嗣後遭駁回的“直接代理的模式”(即每當選出管理機關成員後，直接由管理公司代理相關職務)，二來亦非為委員會成員所擔憂的由管理公司任意調升管理費的情況。

32. 而且，法案最初文本第 55 條涉及的是管理機關行為所引致的責任問題，刪除該條本身不能說明現在本案正在討論的問題，之所以最後刪除有關條文的原因，是因為提案人認為，考慮到管理機關成員所需承擔的責任已有其他法律規範，以及倘為明文規範了管理機關成員的責任則會減退分層所有人擔任管理機關成員的意欲，因此才建議刪除。

33. 即使立法者最後沒有聽從其中一名成員的建議在第 55 條中加入明確管理機關可授權管理公司的可能性的條文，但正如上述，首先該建議是依附在第

55 條上的，其等討論的範圍也僅限於責任問題，其次立法者在最後考慮到已有法律規範的情況下，避免累贅及影響觀感，才將有關條文整條刪去，因此在整條刪去下自然也就包括當初所建議的加入該條中的款項。

34. 因此，不能以此而得出由於有關事宜“最後經立法者刪除或沒有規定”就屬於“法律上不容許”。

35. 最後，立法者雖然沒有明文規定管理公司可代為追討管理費用的條文，但從第 14/2017 號法律第 49 條第 1 款的規定完全可以推斷出有關可能性，而事實上，正如前述，委員會亦曾明示指出有關可能性。

36. 綜上所述，從立法意見書中所展示的內容可見，原審法庭所引述的不論是被刪除的第 55 條規定的內容、委員會成員的建議和憂慮，以及最後刪除有關條文的原因等等，均與本案所討論的問題無關，更不能以此便說明管理機關在執行職務過程中不能以任何方式將其職務授予管理公司行使的結論。

37. 立法者並沒有明確反對過由管理公司作出追收管理費用的可能性，相反，透過第 14/2017 號法律第 49 條第 1 款的規定，更強調了管理公司在樓宇管理方面的重要作用。

- 葡萄牙《民法典》第 1435 條的“administrador”亦包含管理公司

38. 最後，原審法庭認為本澳與葡萄牙對分層建築物管理制度不盡相同，但在比較法角度借鑒學說文獻仍具參考意義，上訴人亦表示同意。

39. 但原審法庭以葡萄牙的分層建築物管理人(“administrador”)的相關內容來作為本案中其認為管理公司在追收管理費用方面欠缺實體正當性的論據方面，在對有關見解保持充分尊重外，上訴人則不表認同，茲因根據葡萄牙《民法典》的相關規定及主流學說均認為，分層建築物管理人(“administrador”)的概念是可以包括管理公司的。

40. 首先，根據葡萄牙《民法典》第 1435 條第 4 款的規定：“O cargo de administrador é remunerável e tanto pode ser desempenhado por um dos

condóminos como por terceiro; o período de funções é, salvo disposição em contrário, de um ano, renovável.” (有關條文在此視為完全轉錄)

41. 正如 SANDRA PASSINHAS 在其著作中專門就葡萄牙《民法典》第 1435 條的 “administrador” 可否是一間商業管理公司的問題作出過研究，並指出：

“A nós parece-nos que nenhum motivo ou razão de ordem público levará a limitar a autonomia dos privados na eleição de uma pessoa colectiva como administrador das partes comuns do edifício.”

“Se estamos perante um condomínio cuja administração é difícil (porque existem permanentes conflitos entre os condóminos) ou complexa (por exemplo, um supercondomínio), não vemos nada contra a nomeação de uma sociedade comercial como administradora do condomínio.”

42. 另外，ANA SARDINHA 和 FRANCISCO CABRAL METELO 也直接地指出：

“É, atendendo às múltiplas e incalculáveis solicitações a que o administrador se encontra vinculado e, à indisponibilidade para o seu exercício pela generalidade dos condóminos, que o n.º 4 artigo 1435º prevê e estatui: “tanto pode ser desempenhado por um dos condóminos como por terceiro...”

Ao aludir: “por terceiro” incluir-se-ão, tanto as firmas de administração de condomínios – tanto têm proliferado pelo mercado económico-financeiro, desde há alguns anos a esta parte como o desempenho dessas mesmas funções, por um “terceiro” .”

43. ABÍLIO NETO 亦持有相同的觀點：

“As expressões em apreço provêm do DL n.º 40 333, de 14.10.1955, donde transitaram para o Código Civil, numa época em que a complexidade do exercício da administração do condomínio não tinha o grau de exigência que hoje o rodeia, nomeadamente após a admissibilidade legal da propriedade horizontal de conjuntos de edifícios, de tal modo que se passou de uma administração confiada a um dos próprios condóminos, por via de regra, em regime rotativo, para uma administração profissionalizada, externa, exercida nomeadamente, mas não só, por empresas de mediação imobiliária.”

44. 因此，從上述主流觀點可以看到，葡萄牙《民法典》第 1435 條規定的 “administrador” 本身即包含有管理公司的情況，這也是對於葡萄牙的立法者沒有特別規範管理公司在分層建築物管理法律的制度中的角色的原因。

45. 正如原審法庭所引用的葡萄牙《民法典》第 1436 條第 1 款 f 項之規定，分層建築物管理人(“administrador”)是可以收取開支費用，換言之，即使作為比較法的角度去分析，葡萄牙的有關立法和學說正好可以說明管理公司作為樓宇的實際管理者(“administrador”)時，是可以向分層所有人收取其所提供的管理服務費用的。

基於上述的理由根據，懇請尊敬的中級法院法官閣下裁定本上訴理由成立，並裁定：

1. 原審判決沾有《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 c 項所規定的判決無效瑕疵，裁定有關判決無效，並著令有關程序繼續進行；或

2. 裁定原審判決因錯誤適用第 14/2017 號法律第 38 條第 4 款之規定，或因錯誤理解了第 14/2017 號法律第 43 條及第 49 條第 1 款之規定，或因錯誤解讀了有關立法意見書的內容，又或因錯誤引用了葡萄牙的立法和學說依據來駁回上訴人之起訴，沾有違反法律之瑕疵，並撤銷或廢止原審法庭之初端駁回批示，

並著令有關程序繼續進行。

深信尊敬的法庭將一如概往作出公正裁決!”

*

因被告為失蹤人，故由檢察院作為其法定代理人，而後者並未就上訴提交答覆。

*

已將卷宗送交兩位助審法官檢閱。

二、理由說明

本案原告以其公司名義向輕微民事案件法庭提起訴訟，請求判處被告支付管理費用、損害賠償以及法定利息。

原審法官對此作出了以下初端批示：

“原告 A 有限公司 A LIMITADA，身份資料載於本卷宗，針對被告 B，身份資料載於本卷宗，提起本訴訟程序，要求判處被告支付澳門幣 68,022.00 元的管理費用和損害賠償，以及直至完全支付為止的法定利息，並判處被告支付訴訟費用、當事人費用及其他法定費用(卷宗第 2 至 7 頁)。

原告尚在起訴狀的請求部分聲請根據《民事訴訟法典》第 231 條第 2 款的規定，批准保留第 PC1-21-0719-COP 號的原訴訟及對被告之傳喚所產生之效果，並聲請儘可能利用原訴訟程序中所調查之證據(卷宗第 7 頁的第 6 點請求)。

*

雖然尊敬的中級法院曾於第 112/2105 號合議庭裁判指出，根據《民事訴訟法典》第 177-A 條第 1 款 a)項之規定，在輕微民事案件訴訟程序中，並不存在初端批示。

因原告聲請保留其他案件的傳喚措施的效果，司法人員必須立即將卷宗先行送閱，以便法庭決定是否批准上述聲請，繼而決定本案的程序步驟，因而產生

了初端批示階段。

*

本庭於 2023 年 02 月 08 日於第 PC1-21-0719-COP 號卷宗以欠缺起訴正當性為由，駁回原告 A 有限公司對被告 B 的起訴[該案原、被告與本案的相同] (見本卷宗第 109 頁)。

現時原告再次針對同一被告提起訴訟，並就其正當性作出補充說明。在此以扼要方式指出：

第一，原告稱按照管理合約，其本人並不是向管理機關收取大廈管理費及追收逾期費用，而是直接以其名義向業主收取，以及向欠費業主作出追收。原告主張 XX 大廈管理機關已明示將收取 XX 大廈所有單位的管理費、追收管理費及其他賠償等費用之權利授予原告，所以原告得以其自己管理有限公司的名義向業主作出收取和追討。

第二，根據尊敬的中級法院於 509/2021 號合議庭裁判出所指，倘原告在起訴狀中提出大廈管理機關已將收取管理費的權利透過相關的管理合約移轉予其本人，那根據《民事訴訟法典》第 58 條的規定，其具正當性向分層建築物所有人提起訴訟追討管理費。

*

針對第二項補充說明，尊敬的中級法院於上述合議庭裁判所指，其實只限於訴訟層面的正當性，亦即起訴正當性。只要按原告在起訴狀的陳述，管理機關與管理公司簽訂的大廈管理合約，容許管理公司向分層建築物所有人直接收取管理費作為管理大廈的酬金，尤其管理機關將收取管理費的權利透過管理合約移轉給管理公司，中級法院認為根據《民事訴訟法典》第 58 條的規定，管理公司便具正當性提起有關訴訟。

法庭認同這一見解。而原告透過補正訴因，陳述管理機關將收取及追收管理費、逾期費用等權利通過管理合約和書面文件移轉給其本人，原告得親身以其

個人名義提起訴訟，但本庭認為原告的訴求仍然沾有欠缺實體正當性的瑕疵。

*

關於管理公司能否代理管理機關執行職務，甚或將職務轉移予管理公司行使，較適宜先分析實證法，以論證原告獲移轉收取及追收管理費、逾期費用等權利的做法是否可行。

首先，必須指出要求各分層所有人支付應付的分層建築物的負擔(exigir de cada condômino as prestações devidas para pagamento de encargos de condomínio)乃管理機關的職務(funções)內容，而分層建築物的負擔是按分層建築物所有人大會通過的預算而確定的(見第 14/2017 號法律第 8 條第 2 款，以及已被廢止的《民法典》第 1332 條)，構成分層建築物的年度財政收入。管理機關的職務還包括就已通過的預算收取各項收入(arrecadar as receitas em execução do orçamento aprovado)。

按照第 14/2017 號法律第 38 條第 4 款規定，“管理機關成員不可委任他人代理執行其職務(o membro de administração não pode fazer-se representar no exercício do seu cargo)。”現行法律似乎對管理機關能否授權他人執行職務或移轉職務給第三人已有明確立場。

透過這一條文，法律明文禁止管理機關授權或委任他人代為執行自身的職務內容，自然包括要求分層所有人支付定期負擔、收取分層建築物負擔作為分層建築物的年度財政收入等職務內容。經審視現行法例，法庭未見容許管理機關以任何方式(不論以授權名義，抑或委任或其他合同方式)將單一或多項職務授予他人代理執行的可能性。

*

再者，立法者在草擬及制定第 14/2017 號《分層建築物共同部分的管理法律制度》時亦設想過這一問題，不妨先回顧當時的立法原意，以便梳理相關的命題討論。

立法會第二常設委員會就第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》編制的第 4/V/2017 號意見書，其中第 18 點提及在概括性審議法案時，因應法案最初文本建議管理機關成員須對因其過錯違反法定或規章所定的義務而對分層建築物所有人造成的損害負責，委員會成員擔心無人願意出任管理機關成員，甚至迫使管理機關聘請管理公司。就此，委員會成員曾建議設立一個直接代理的模式，每當選出管理機關成員後，直接由管理公司代理相關職務。成員認為這是一個較激勵的方案，惟有關方案未見反映在法案當中，提出希望提案人考慮這個方案。針對由管理公司直接代理的方案，有委員會成員表示不贊同。當時亦有成員表示希望保留法案最初文本第 55 條的內容，但同時須確管理機關在取得所有人大會的同意下，可授權管理公司的可能性。翻閱第 14/2017 號法律的最終文本，對比法案最初文本，法律最後文本刪除了第 55 條整條的規定，而且立法者亦沒有增加授權管理公司代理職務的相關條文。

與此同時，第二常設委員會亦在意見書第 19 點，援引法案理由所指“提供大廈管理服務的公司只是服務提供者，不能與分層建築物的決議或執行機關混為一談。”從中可見委員會旨在釐清管機關與提供樓宇管理服務公司的關係及權責的取態，兩者的身份不能混淆，管理公司只係協助管理機關執行職務，不能取而代之。按委員會的解釋說明，管理機關的成員由分層所有人（法律第 6 條的情況除外）組成，擁有法律所授予的職權，並須執行分層所有人大會的決議，負責分層建築物的管理工作。

由上可見，立法者並非沒有探討過管理機關授權管理公司的可行性，甚至設想過直接由管理公司代理職務的做法，亦意識到文本條文不足以讓管理機關授權予管理公司或由管理公司代理職務，倘若接納這一做法，便需要在文本基礎上增加或修改條文。經過深刻及多方面討論，立法者似乎最終沒有在新法加入容許管理公司獲授權執行管理機關的職務或直接代理管理機關的條文，相反在第 14/2017 號第三分節標題及第 49 條明確表明管理公司只係受聘提供分層建築物

管理服務，協助管理機關成員執行其職務。

*

最後，雖然本澳與葡萄牙對分層建築物管理制度不盡相同，但在比較法角度借鑒學說文獻仍具參考意義。澳門法律就分層建築物的管理設有一個決議機關及一個執行機關，前者稱為分層建築物所有人大會，後者稱為管理機關(administração)，而葡萄牙法律規定分層建築物共同部分的管理由分層建築物之所有人大會及一名管理人(administrador)負責，但《葡萄牙民法典》對分層建築物管理人職務內容亦有專門規定。

經一月十日第 8/2022 號法律修改的《葡萄牙民法典》第 1436 條：

"Artigo 1436.º

(Funções do administrador) - [A redação introduzida pela Lei 8/2022, de 10-01, entra em vigor a partir de 10 de abril de 2022]

1 - São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:

- a) Convocar a assembleia dos condóminos;
- b) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
- c) Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro;
- d) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
- e) Verificar a existência do fundo comum de reserva;
- f) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas, incluindo os juros legais devidos e as sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento do condomínio ou por deliberação da assembleia;
- g) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;

h) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;

i) Executar as deliberações da assembleia que não tenham sido objeto de impugnação, no prazo máximo de 15 dias úteis, ou no prazo que por aquela for fixado, salvo nos casos de impossibilidade devidamente fundamentada;

j) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas.

l) Prestar contas à assembleia;

m) Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;

n) Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio.

o) Informar, por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos sempre que o condomínio for citado ou notificado no âmbito de um processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo;

p) Informar, pelo menos semestralmente e por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos acerca dos desenvolvimentos de qualquer processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo, salvo no que toca aos processos sujeitos a segredo de justiça ou a processos cuja informação deva, por outro motivo, ser mantida sob reserva;

q) Emitir, no prazo máximo de 10 dias, declaração de dívida do condómino, sempre que tal seja solicitado pelo mesmo, nomeadamente

para efeitos de alienação da fração.

r) Intervir em todas as situações de urgência que o exijam, convocando de imediato assembleia extraordinária de condóminos para ratificação da sua atuação.

2 - Sempre que estiver em causa deliberação da assembleia de condóminos relativamente a obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação, a realizar no edifício ou no conjunto de edifícios, o administrador está obrigado a apresentar pelo menos três orçamentos de diferentes proveniências para a execução das mesmas, desde que o regulamento de condomínio ou a assembleia de condóminos não disponha de forma diferente.

3 - O administrador de condomínio que não cumprir as funções que lhe são cometidas neste artigo, noutras disposições legais ou em deliberações da assembleia de condóminos é civilmente responsável pela sua omissão, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal, se aplicável.”

除新增的第二款及第三款內容·《葡萄牙民法典》的管理人職務條文第 1436 條·與本澳舊法(已被廢止的澳門《民法典》第 1357 條)和新法(第 14/2017 號法律第 43 條)行文內容幾乎並無二致。

對於《葡萄牙民法典》第 1436 條·José António França Pinto 和 Gustavo França Pinto 作出以下註解：“... o administrador pode ser responsável perante os condóminos pela sua atuação, aplicando-se os princípios gerais da responsabilidade civil (artigos 486.º, 562.º e 563.º) quer quando exerce mal as funções (poderes-deveres) que a lei lhe atribui quer quando omite o que a lei ou o regulamento do condomínio lhe impõe que faça...” ° Abílio

Neto 亦指出 “... para além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia, são funções próprias do administrador, fixadas no art. 1436º, e que, conseqüentemente, não lhe podem ser retiradas por deliberação daquela assembleia enquanto se mantiver no exercício do cargo ...” 。

以上學者不單指出分層建築物管理人職務的專屬性質，即使分層建築物所有人大會通過決議，亦不能剝奪管理人的職務，更為重要的是，管理人的職務應屬權力義務(poder-dever)或職權(poder-dever¹)，而不是真正的權利(譬如本義的權利(direito subjectivo stricto sensu)或形成權(direito potestativo))。權力義務較為典型的例子有親權、監護權。

關於權利(direito subjectivo)與權力義務(poder-dever)的差異，Carlos Mota Pinto 教授在其撰寫的《民法總論》著作有非常詳細的解說，在此援引其中一段內容：“.. os chamados poderes-deveres ou poderes funcionais ou «ofícios», como, p.ex., os poderes integrados no poder paternal ou na tutela. Estes poderes (do pai, do tutor) não podem ser exercidos se o seu titular quiser e como queira, mas devem ser exercidos do modo exigido pela função do direito. Se não forem exercidos quando deviam sê-lo, ou forem exercidos de outro modo, o seu titular infringe um dever jurídico e é passível de sanções (v.g. inibição do poder paternal, remoção do tutor)...” 。

此外，權力義務(poder-dever)的行使亦有別於主觀權利(direito subjectivo)，正如 Luís Carvalho Fernandes 所指 “... situações há em que o titular do direito não pode deixar de realizar as faculdades que lhe estão atribuídas. Em tais hipóteses, o direito diz-se de exercício obrigatório. Assim acontece quando o direito visa, não só o interesse do seu titular, mas também o de terceiros, ou mesmo, primariamente, o interesse de outrem,

¹ 正確的葡文表述應該為 “poder-funcional”

situação que ocorre nos direitos de conteúdo altruísta, poderes funcionais, ou poderes-deveres. ...” 。

結合澳門現況，分層建築物管理機關執行職務完全是為了全體分層所有權人的利益²，根本不是為其個人或自身利益行使職務，管理機關更是無法自由決定是否行使或者如何行使職務內容，而這正是主觀權利的一大特點，主觀權利的權利人得自由決定行使或不行使其擁有的權利。分析至此，本庭不得不認為管理機關的職務在法律定性方面屬於權力義務 (poder-dever) 或職權 (poder funcional)，而非單純的主觀權利。

除對不同見解給予應有的尊重外，管理機關職務既然作為一種權力義務，不能任由管理機關自由處分或放棄，出於這種權力的特性，法庭更不能得出管理機關得授權或轉移收取管理費權利給他人的結論，因而認為原告依然欠缺實體正當性，且這項瑕疵不能補正。

基於訴訟經濟及快捷原則，因原告的請求屬明顯不成立，決定駁回原告的起訴。

*

裁定由原告 A 有限公司承擔本案訴訟費用。

作出通知及登錄本裁決。”

*

顯而易見，原審法官在上述裁判中已對本上訴的爭議焦點作出了詳細分析，並給出了充分的理據。因此，根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款之規定，本院認同並採納被訴裁判所依據的理由，據此裁定本上訴理由不成立。

現就此作一點補充說明。

² 第 14/2017 號法律第 47 條第 1 款要求管理機關成員應謹慎及善意地執行職務，而其所作出的行為應符合分層建築物所有人的利益。

正如原審法官所闡述，儘管原告具有當事人正當性，但其仍欠缺實體正當性。

當事人正當性及實體正當性是兩個不同的概念。在原告所主張的爭議實體關係中的主體具有（當事人）正當性；然而，即便當事人具有正當性，也並不意味著該當事人，特別是原告，就必然具有實體正當性。實體正當性並非訴訟前提，而是關乎訴訟主體是否享有實體權利的問題，它是構成訴訟理由成立的要件之一。

因此，即使中級法院裁判確認原告具有當事人正當性，這並不影響原審法官裁定原告欠缺實體正當性。兩者並不衝突，也不存在《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 c 項所規定的判決無效的情況。

誠然，依據第 14/2017 號法律第 43 條第 1 款第 4 項及第 12 項的規定，由分層建築物所有人大會選出的管理機關有權依法要求分層建築物所有人支付應付的分層建築物的負擔，並有權為收取拖欠款項而提起司法訴訟。法律或由所有人大會通過的決議賦予了管理機關特定的職務，而這些職務應由管理機關負責執行，其成員不可委任他人代理其職務。（參見法律第 14/2017 號第 38 條第 4 款）

確實，在現實生活中，由於分層建築物所有人大會選出的管理機關往往缺乏管理經驗和資源，因此經常需要借助第三方公司的協助來進行“管理”。為此，法律允許分層建築物所有人大會通過決議聘請第三方公司來協助管理機關成員執行其職務，並為此向相關公司支付服務費用。（參見法律第 14/2017 號第 49 條第 1 款第 1 項及第 2 款）

當分層建築物所有人（即小業主）不支付應付的費用時，有權向該小業主追收欠款的是管理機關，而非第三方公司。

事實上，第三方公司僅負責協助管理機關及其成員履行其職責，並因提供服務而有權收取相應的服務費用。這裡需要明確的是，第三方公司與分層建築物所有人大會之間建立的是服務合同關係，因此，該公司僅能根據合同約定向分層建築物所有人大會(而非個別小業主)收取服務費用。

無可否認，分層建築物所有人大會在議決聘請第三方公司協助管理機關成員執行其職務時，往往會同時授權該公司直接向小業主收取管理費用。然而，這一行為並不改變第三方公司僅作為協助者的性質。事實上，分層建築物所有人大會之所以允許第三方公司直接向小業主收取管理費，是因為這些管理費用被視為第三方公司提供服務後的報酬。需要明確的是，第三方公司與小業主之間並無直接建立法律關係；第三方公司要求小業主支付管理費，其依據是所有人大會的決議，即同意由該公司協助收取相關費用作為其服務費。因此，如果第三方公司未能收到相關服務費，其應直接向分層建築物所有人大會提出追討，因為後者才是真正的債務承擔者。

從另一個角度來看，如果小業主不支付應付的管理費或其他相關費用，依法由管理機關，而非第三方公司，向小業主追收欠款，因為管理機關才具備實體正當性來行使這一權利。當然，第三方公司可以在此過程中協助管理機關，例如代表管理機關向小業主提出追討或提起訴訟。

由此可見，原告 A 有限公司作為由分層所有人大會議決聘請的、旨在協助管理機關成員執行職務的公司，若其收不到應收取的服務費用，有兩種選擇：一是以公司自己的名義向分層建築物所有人大會提起訴訟，要求支付相關服務費用；二是作為管理機關的代理人，以管理機關的名義，針對欠繳管理費的小業主提起訴訟。

然而，在本案中，原告選擇以公司名義直接向小業主追收欠繳的管理費用，這一行為顯然欠缺實體正當性。

基於以上所述，得裁定是次上訴理由不成立。

三、決定

綜上所述，本院合議庭裁定上訴人 A 有限公司提起的司法裁判上訴理由不成立，維持原判。

本審級的訴訟費用由上訴人承擔。

登錄及作出通知。

澳門特別行政區，2024 年 11 月 14 日

唐曉峰

(裁判書製作人)

李宏信

(第一助審法官)

馮文莊

(第二助審法官)