

**中華人民共和國
澳門特別行政區
中級法院合議庭裁判**

卷宗編號：574/2021

(民事上訴卷宗)

日期：2022 年 1 月 13 日

上訴人：A (原告)

上訴標的：初端駁回起訴狀的批示

一、概述

A (以下簡稱“原告”或“上訴人”) 針對 B 的管理機關 (以下簡稱“被告”) 向初級法院民事法庭提起訴訟。

初級法院法官作出初端批示，駁回原告的起訴狀。

原告不服，向本中級法院提起平常上訴，並在上訴的陳述中提出以下結論：

“1. 原審法院於初端駁回之決定的第 20 頁至第 21 頁背面中指出“...可見訴訟標的之帳目涉及因管理他人財產而取得之收入及所作之支出，繼而可應請求判處管理他人財產之人支付所計得之結餘。

依照聲請狀之陳述，聲請人提及於 2020 年 8 月 28 日舉行的 B 層建築物所有人大會，沒有遵循第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 22 條第 4 項及第 25 條第 1 款第 1 項的規定公佈每年的帳目報告，並指

出根據同一法律第 43 條第 1 款第 18 及 19 項之規定，其作為分層建築物所有人有權向被聲請人要求查閱有關分層建築物的文件資料，包括該分層建築物自 2012 年起之帳目，但被聲請人沒有理會其提出之提交帳目要求。

...

綜合上述法律規定，可見管理機關履行之職務並非如同對他人財產實施一般管理行為之屬性。即使聲請人認為管理機關管有分層建築物的文件，且根據上述第 43 條第 1 款第 18 及 19 項之規定，管理機關有義務應其要求讓其查閱及在有償之情況下提供有關分層建築物的文件資料副本，當中包括已通過的涉案分層建築物年度帳目及預算資料，然而，由於該等帳目並非本義上對他人財產實施一般管理行為所取得之收入及所作之支出資料，從而非屬本提交帳目特別程序所指之訴訟標的。”

2. 除了給予應有之尊重外，上訴人不能認同。

3. 首先，原審法院認為分層建築物管理機關履行之職務並非如同對他人財產實施一般管理行為之屬性，然而，需指出，分層建築物管理機關其一職能是代表大廈業主管理大廈之共同部分。

4. 而分層建築物共同部分的所有人為各獨立單位之的業權人(參見第 14/2017 號法律 – 分層建築物共同部分的管理法律制度立法程序理由陳述文檔第一頁)。

5. 透過第 14/2017 號法律的相關法例亦可得出同一結論，根據上述法律第八條“一、除分層所有權的設定憑證另有規定外，對分層建築物負擔的分擔適用下列規則: (一) 撥作分層建築物某一或某些所有人專用的共同部分的負擔，由該名或該等所有人承擔。”

6. 根據上述法律第四十三條“一、除由分層建築物所有人大會的決議、分層建築物的規章或法律賦予的職務外，管理機關的職務尚包括: (四) 要求每一分層建築物所有人支付應付的分層建築物的負擔，包括共同儲備基金的供款。”

7. 根據同一法律第七條“一、分層建築物的負擔是指為分層建築物共同部分的使用、收益、安全、保存及改良所需的開支、為支付屬共同利益的服務所需的開支，以及法律所指的其他開支，只要有關開支獲適當證明及說明理由。”

8. 由此可見，由於管理機關為所有人管理共同部分，故相應地分層建築物管理機關有權向分層建築物所有人要求支付共同部分的相應負擔。

9. 亦即管理機關履行之其一職務為對分層建築物所有人之財產實施一般管理行為之屬性。

10. 而上述所指之分層建築物管理機關因對大廈作出管理行為而收得之收入及支出均載於帳目之中。

11. 而根據第 14/2017 號法律第四十三條第一款第十八項之規定，分層建築物之所有人有權利要求查閱有關分層建築物之文件資料，當中便包括了分層建築物管理機關之帳目。

12. 換言之，本案之情況是符合《民事訴訟法典》第八百七十九條及後續條文所規範的提交帳目之訴的訴訟標的。

13. 因為管理機關為分層建築物所有人管理大廈共同部分，所有人因而支付相應之負擔，該等負擔是記錄於分層建築物管理機關之帳目中，而上述法例亦賦予了分層建築物所有人查閱分層建築物管理機關帳目之權利。

14. 此外，值得一提，根據葡萄牙里斯本中級法院 1990 年 5 月 24 日合議庭裁判，載於《司法見解匯編》，第 15 期，第 3 卷，第 126 頁，以及葡萄牙里斯本中級法院 1993 年 12 月 15 日合議庭裁判均認為，在提供帳目義務中，不論管理之依據是什麼，最重要的是對完全屬於他人之財產或同樣屬於他人之財產進行管理這一事實。

15. 也就是說，不論分層建築物管理機關為分層建築物所有人管理大廈的共同部分的屬性為何，重要的是分層建築物管理機關管理屬於他人之財產或同樣屬於他人之財產之事實，管理機關亦因而負有提交帳目之義務。

16. 原審法院亦指出“倘聲請人作為分層建築物所有人認為於 2020 年 8 月 28 日舉行之分層建築物所有人大會未有遵守第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 22 條第 4 項及第 25 條第 1 款第 1 項的規定，在有關大會會議中公佈每年的帳目報告，理應依照同一法律第 34，35 及 36 條之規定，就分層建築物所有人大會在召集以至在運作方面出現任何違法或不當情事針對有關決議提出爭訟。

另一方面，如聲請人認為管理機關違法拒絕向其提供相關帳目文件，根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 48 條之規定，其應向分層建築物所有人大會就管理機關作出的損害其本人或分層建築物所有人利益之行為提出申訴，第 22 條第 11 項亦明確規定分層建築物所有人大會可對管理機關行為的申訴作出決議，而非直接透過司法手段藉以監督管理機關之行為並勒令管理機關提交涉及帳目的文件。”除了給予應有之尊重外，上訴人亦不能認同。

17. 需指出，上訴人並非基於認為於 2020 年 8 月 28 日舉行之分層建築物所有人大會未有遵守第 14/2017 號法律或在召集所有人大會和其運作方面出現任何違法或不當情事而提起本訴訟。

18. 上訴人是基於對管理機關之帳目存疑，且其曾以非司法途徑向管理機關要求查閱有關帳目卻不果，因而透過本訴訟使其查閱有關帳目之權力得以行使，而並非對所有人大會之決議有爭議。

19. 再者，根據《民事訴訟法典》第七十二條，訴之利益的概念為“如原告需要採用司法途徑為合理者，則有訴之利益。”

20. 正如上述，上訴人曾不止一次以非司法途徑，行使其作為分層建築物所有人賦有之查閱權，向管理機關要求查閱有關帳目，惟管理機關始終未有履行第 14/2017 號法律第四十三條第一款第(十八)項之義務。

21. 亦即是，上述人並未能透能非司法途徑以行使其權利，故其有需要採用司法途徑，這就符合了上述《民事訴訟法典》第七十二條，有訴之利益。

22. 故此，被上訴之批示存有法律認定錯誤之瑕疵。

綜上所述，和依據法官 閣下之高見，應裁定本上訴理由成立，繼而廢止初端駁回之批示，並命令進行後續之訴訟程序。

最後請求一如既往作出公正裁決。”

*

已將卷宗送交兩位助審法官檢閱。

二、理由說明

上訴人針對以下裁判提起上訴：

“聲請人 **A** 根據《民事訴訟法典》第 879 條及續後條文之規定，針對**遠洋豪軒 B 子部份的管理機關**提起本提交帳目之特別程序，請求本法院根據《民事訴訟法典》第 880 條之規定，傳喚被告須於 30 日內向原告提交其自 2012 年起至今管理遠洋豪軒 B 子部份的帳目，或就提出帳目之義務作出反駁。

根據《民事訴訟法典》第 879 條之規定：“*提交帳目之訴得由有權要求提交帳目之人提起，或由有義務提交帳目之人提起，而該訴訟之標的為查明及通過由管理他人財產之人所取得之收入及所作之支出，以及在有需要時判處其支付所計得之結餘。*”

同一法典第 882 條之規定對被告提供帳目及第 884 條之規定就被告不提供帳目應如何處理作出明確規範。

可見訴訟標的之帳目涉及因管理他人財產而取得之收入及所作之支出，繼而可應請求判處管理他人財產之人支付所計得之結餘。

依照聲請狀之陳述，聲請人提及於 2020 年 8 月 28 日舉行的 B 層建築物所有人大會，沒有遵循第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 22 條第 4 項及第 25 條第 1 款第 1 項的規定公佈每年的帳目報告，並指出根據同一法律第 43 條第 1 款第 18 及 19 項之規定，其作為分層建築物所有

人有權向被聲請人要求查閱有關分層建築物的文件資料，包括該分層建築物自 2012 年起之帳目，但被聲請人沒有理會其提出之提交帳目要求。

第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 22 條訂明分層建築物所有人大會作出決議事宜，當中包括：

- 通過上年度的帳目(見第四項)；
- 通過本年度的預算，包括第七條第二款 (一) 至 (四) 項規定以定期方式支付的分層建築物負擔的數額(見第五項)；
- 將年度帳目淨盈餘轉移至下年度帳目或撥入共同儲備基金(見第六項)；
- 通過以共同儲備基金支付的開支(見第八項)；
- 訂定高於法定金額的共同儲備基金的供款數額(見第九項)；
- 通過支付第七條第二款 (五) 至 (七) 項規定的分層建築物開支的數額(見第十項)；及
- 對管理機關行為的申訴(見第十一項)。

另根據同一法律第 43 條第 1 款之規定，分層建築物管理機關履行職務包括：

- (一) 召集分層建築物所有人大會會議；
- (二) 編製及提交上年度的帳目及本年度的預算；
- (三) 就已通過的預算收取各項收入及作出各項開支；
- (四) 要求每一分層建築物所有人支付應付的分層建築物的負擔，包括共同儲備基金的供款；
- (五) 按第十七條規定投保及續保有關保險；
- (六) 將管理機關所收取的款項存放於分層建築物的銀行帳戶，且沒有銀行帳戶時，促使開立有關帳戶；
- (七) 確保共同儲備基金的設立，尤其沒有有關銀行帳戶時，於管理機關成員選出後三個月內促使開立有關帳戶；

- (八) 作出涉及共同部分的保全行為；
- (九) 在共同部分進行必要及緊急的修補行為；
- (十) 規範及監督共有物的使用及為共同利益而提供的服務；
- (十一) 執行分層建築物所有人大會的決議；
- (十二) 為收取拖欠的款項而提起司法訴訟；
- (十三) 公佈關於人身及財產安全的各項規則；
- (十四) 確保維持車位標界及車位本身識別；
- (十五) 確保分層建築物的規章及與分層建築物有關的各項法律規定的執行；
- (十六) 就召集分層建築物所有人大會的會議，向正當利害關係人提供第二十四條第二款所指的資料；
- (十七) 以適當方式公佈分層建築物的規章；
- (十八) 應任何分層建築物所有人的要求，讓其查閱有關分層建築物的文件資料；
- (十九) 提供有關分層建築物的文件資料副本，費用由申請人負擔；
- (二十) 不斷更新分層建築物的檔案庫，該檔案庫須存有管理機關所接收的所有文件資料，包括所訂立的合同、共同開支的支付證明及所收款項的資料；及
- (二十一) 就管理機關組成的任何變更通知房屋局。

第 44 條第 1 款規定亦指出管理機關僅屬分層建築物所有人之代理向任何公共或私人實體作出包括如下行為：(一) 為日常運作及共同儲備基金開立專門的銀行帳戶；(二) 訂立勞動合同及履行法律要求僱主實體作出的一切行為；及(三) 訂立取得財貨及提供勞務的合同。

綜合上述法律規定，可見管理機關履行之職務並非如同對他人財產實施一般管理行為之屬性。即使聲請人認為管理機關管有分層建築物的文件，且根據上

述第 43 條第 1 款第 18 及 19 項之規定，管理機關有義務應其要求讓其查閱及在有償之情況下提供有關分層建築物的文件資料副本，當中包括已通過的涉案分層建築物年度帳目及預算資料，然而，由於該等帳目並非本義上對他人財產實施一般管理行為所取得之收入及所作之支出資料，從而非屬本提交帳目特別程序所指之訴訟標的。

倘聲請人作為分層建築物所有人認為於 2020 年 8 月 28 日舉行之分層建築物所有人大會未有遵守第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 22 條第 4 項及第 25 條第 1 款第 1 項的規定，在有關大會會議中公佈每年的帳目報告，理應依照同一法律第 34、35 及 36 條之規定，就分層建築物所有人大會在召集以至在運作方面出現任何違法或不當情事針對有關決議提出爭訟。

另一方面，如聲請人認為管理機關違法拒絕向其提供相關帳目文件，根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 48 條之規定，其應向分層建築物所有人大會就管理機關作出的損害其本人或分層建築物所有人利益之行為提出申訴，第 22 條第 11 項亦明確規定分層建築物所有人大會可對管理機關行為的申訴作出決議，而非直接透過司法手段藉以監督管理機關之行為並勒令管理機關提交涉及帳目的文件。

可見聲請人亦欠缺訴之利益(見《民事訴訟法典》第 72 條)。

此外，管理機關僅可於同一法律第 36 條及第 45 條訂定之情況下成為訴訟主體。

綜上所述，由於卷宗現況並不單純屬訴訟形式之錯誤而可適用《民事訴訟法典》第 145 條之規定，故此，根據《民事訴訟法典》第 372 條第 1 款經配合第 394 條第 1 款 c)項之規定，本院決定初端駁回本提交帳目之特別程序。

訴訟費用由聲請人承擔。

登錄、通知及採取必要措施。”

案中原告為一分層建築物的其中一名業權人，欲透過訴訟要求被告 B 的管理機關提交自 2012 年起至今的管理賬目。

現讓我們分析原審法院法官初端駁回起訴狀的決定是否正確。

根據第 14/2017 號法律第四十三條第一款的規定：

“除由分層建築物所有人大會的決議、分層建築物的規章或法律賦予的職務外，管理機關的職務尚包括：

- (一) 召集分層建築物所有人大會會議；
- (二) 編製及提交上年度的帳目及本年度的預算；
- (三) 就已通過的預算收取各項收入及作出各項開支；
- (四) 要求每一分層建築物所有人支付應付的分層建築物的負擔，包括共同儲備基金的供款；
- (五) 按第十七條規定投保及續保有關保險；
- (六) 將管理機關所收取的款項存放於分層建築物的銀行帳戶，且沒有銀行帳戶時，促使開立有關帳戶；
- (七) 確保共同儲備基金的設立，尤其沒有有關銀行帳戶時，於管理機關成員選出後三個月內促使開立有關帳戶；
- (八) 作出涉及共同部分的保全行為；
- (九) 在共同部分進行必要及緊急的修補行為；
- (十) 規範及監督共有物的使用及為共同利益而提供的服務；
- (十一) 執行分層建築物所有人大會的決議；
- (十二) 為收取拖欠的款項而提起司法訴訟；
- (十三) 公佈關於人身及財產安全的各項規則；
- (十四) 確保維持車位標界及車位本身識別；
- (十五) 確保分層建築物的規章及與分層建築物有關的各項法律規定的

執行；

（十六）就召集分層建築物所有人大會的會議，向正當利害關係人提供第二十四條第二款所指的資料；

（十七）以適當方式公佈分層建築物的規章；

（十八）應任何分層建築物所有人的要求，讓其查閱有關分層建築物的文件資料；

（十九）提供有關分層建築物的文件資料副本，費用由申請人負擔；

（二十）不斷更新分層建築物的檔案庫，該檔案庫須存有管理機關所接收的所有文件資料，包括所訂立的合同、共同開支的支付證明及所收款項的資料；

（二十一）就管理機關組成的任何變更通知房屋局。”（下劃線為我們所附加）

另外，同一法律第二十二條亦規定分層建築物所有人大會有以下職權：

“（一）組成管理機關；

（二）管理機關成員的報酬；

（三）選舉及罷免管理機關成員；

（四）通過上年度的帳目；

（五）通過本年度的預算，包括第七條第二款（一）至（四）項規定以定期方式支付的分層建築物負擔的數額；

（六）將年度帳目淨盈餘轉移至下年度帳目或撥入共同儲備基金；

（七）通過共同儲備基金的管理規則；

（八）通過以共同儲備基金支付的開支；

（九）訂定高於法定金額的共同儲備基金的供款數額；

（十）通過支付第七條第二款（五）至（七）項規定的分層建築物開支

的數額；

(十一) 對管理機關行為的申訴；

(十二) 科處金錢處罰；

(十三) 授予管理機關特別權力，以便就有關共有財產的所有權或占有問題提起訴訟或在有關訴訟中成為被訴人；

(十四) 許可裝設招牌、廣告或其支撐物及組件及廢止該許可；

(十五) 投保火險及其他保險；

(十六) 許可分層建築物共同部分的更新工程；

(十七) 通過及修改分層建築物的規章；

(十八) 訂立、單方終止及解除分層建築物管理服務的合同；

(十九) 更改分層所有權的設定憑證。”（下劃線為我們所附加）

從上述條文可見(第四十三條第一款第二項、第二十二條第四及第五項)，雖然管理機關的其中一項職責是編製及提交分層建築物上年度的帳目及本年度的預算，但其是直接向分層建築物所有人大會，而非向個別分層建築物所有人負責。

Aragão Seia¹ 曾提到：“O administrador só tem obrigação de prestar contas à assembleia, não estando obrigado a fazê-lo a pedido de qualquer condómino nisso interessado. Este, no caso de não ter aprovado a deliberação que aprovou as contas, pode-a impugnar judicialmente. Se o administrador se recusar a prestar contas, o condomínio pode exigir-lhas através do processo especial do artigo 1014.º e seguintes.” (對應澳門《民訴訴訟法典》第八百七十九條

至於司法見解方面，參考葡萄牙埃武拉中級法院針對類似個案

¹ Propriedade Horizontal, 2.ª edição revista e actualizada, pág. 209

所作的裁判，同樣認為分層建築物所有人沒有正當性向管理機關提出提交賬目的特別訴訟程序：*“O direito a exigir as contas ao administrador cabe à assembleia de condóminos. (...) Decorre do exposto que o condómino não tem legitimidade para intentar ação de prestação de contas contra o administrador do condomínio.”*²

誠然，作為管理機關，被告只需要向分層建築物所有人大會提交分層建築物的帳目及預算。因被告沒有義務向原告提交賬目，所以按照《民訴訴訟法典》第八百七十九條的規定，原告沒有正當性提起有關訴訟程序。

另外，根據第 14/2017 號法律第四十三條第一款第十八及十九項的規定，雖然管理機關有責任應任何分層建築物所有人的要求，讓其查閱有關分層建築物的文件資料及提供有關文件資料的副本，但這裡所指的是查閱分層建築物的文件資料，而並非提交賬目的問題。

根據有關規定，分層建築物所有人有權向管理機關要求查閱分層建築物的相關文件資料。如遇到管理機關的故意阻撓，第 14/2017 號法律第四十八條第一款有以下規定：“如管理機關本身的行為及其為執行分層建築物所有人大會決議而作出的行為可能損害分層建築物的利益、分層建築物所有人本身的利益或第三人的個人、直接及正當利益，可向分層建築物所有人大會提出申訴。”

由此可見，針對管理機關作出的有損分層建築物所有人本身利益的行為，分層建築物所有人可向分層建築物所有人大會提出申訴（見第 14/2017 號法律第二十二條第十一項及第四十八條第一款），而管理機關有義務執行分層建築物所有人大會的決議（見第 14/2017

² 見 2018 年 12 月 4 日埃武拉中級法院合議庭裁判，卷宗編號 79/17.6T8LAG.E1

號法律第四十三條第一款第十一項)。

上訴人甚至可依法召集分層建築物所有人大會，以便在大會中就需討論的事項通過決議。

考慮到本案原告僅要求被告提交賬目，但因前者欠缺正當性提起有關程序，故本院裁定是次上訴理由不成立，並維持初級法院法官初端駁回起訴狀的決定。

三、決定

綜上所述，本院合議庭裁定原告 A 提起的司法裁判上訴理由不成立，維持原判。

訴訟費用由上訴人承擔。

登錄及作出通知。

澳門特別行政區，2022 年 1 月 13 日

唐曉峰

李宏信

賴健雄