

卷宗編號： 509/2021

日期： 2021 年 09 月 16 日

關鍵詞： 正當性提起訴訟

摘要：

- 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。

裁判書製作人

何偉寧

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號: 509/2021

日期: 2021 年 09 月 16 日

上訴人: A 物業管理有限公司(原告)

上訴標的: 初端駁回起訴狀之批示

*

一. 概述

原告 A 物業管理有限公司，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2020 年 03 月 12 日作出的決定，向本院提出上訴，有關內容如下：

I. 錯誤適用法律--主請求

1. 針對原審法院作出被上訴批示(載於卷宗第 817 頁至背頁第五段，相關內容在此視為完全轉錄)在法律適用的問題上，除給予應有之尊重外，原告不能認同。
2. 原告針對第一被告至第十八被告提起本訴訟程序，是基於十八名被告分別為 XXXX 花園 WW 閣單位的所有權人，原告至少自 2014 年起便開始為 XXXX 花園(WW 閣、YY 閣、ZZ 閣)(以下簡稱為“XXXX 花園”)提供物業管理服務，但十八名被告分別於 2015 年 11 月至 2018 年 08 月期間沒有繳付屬其所有單位的管理費用，故請求判處十八名被告向原告各自支付相應的管理費用及因遲延支付構成的損害賠償金。
3. 正如起訴狀第一條至第十三條所述，2014 年 01 月 19 日，“XXXX 花園”召開首次分層建築物所有人大會，當中第 4. 項決議通過繼續聘請原告為“XXXX 花園”提供共同部分的管理服務，並授權“XXXX 花園”管理委員會(以下簡稱為“管委會”)於任期內代表“XXXX 花園”全體分層所有人與原告簽訂管理合同(見起訴狀附件 3，相關內容在此視為完全轉

錄)。

4. 按照《民法典》第 1356 條第 1 款(第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》)(以下簡稱,“新法”)第 49 條亦有相應的規定),於 2014 年 07 月 18 日,原告與“管委會”正式簽訂管理合同(以下簡稱為“管理合同”),為期一年(即 2015 年 07 月 18 日到期),住宅單位每月管理費為 MOP\$290.00,和共同儲備基金為 MOP\$29.00,合共為 MOP\$319.00(見起訴狀附件 4,相關內容在此視為完全轉錄)。
5. 按照“管理合同”第(一)款 A.項,“管委會”代表全體業主委託原告以提供在“XXXX 花園”的樓宇物業管理服務,負責及執行合同所列明一切內容及責任。每月由原告收取相應之管理費數額及負責代“管委會”收取共同儲備基金並按時交付給“管委會”(見起訴狀附件 4,相關內容在此視為完全轉錄)。
6. 結合“管理合同”第(一)款 B.項、C.項的規定以及附件二,“管委會”與原告雙方均同意,凡是享有管理服務的任何住宅單位、車位及鋪位,如無合法或為原告所接受的理由拒交管理費及共同儲備基金的,原告有義務根據澳門相關法律,在必要時通過法律途徑索取,直至交清。(在合約有效期內)。“管委會”有義務協助原告追收拖欠之管理費及共同儲備基金(見起訴狀附件 4,相關內容在此視為完全轉錄)。
7. 其後,“管委會”定期換屆,但無任何一方按“管理合同”第(四)款(“新法”第 49 條第 4 款亦有對於管理合同期間屆滿的認定作相應的規定)所協定的提前 60 日以書面形式通知另一方提出解除合約,故相關“管理合同”自動續約。
8. 故此,原告於 2015 年 07 月 18 日後至 2018 年 08 月 31 日,繼續維持對“XXXX 花園”提供管理服務。
9. 2016 年 01 月至 2017 年 09 月,經原告與“管委會”的協商,原告將“XXXX 花園”住宅單位每月管理費調升至 MOP\$370.00,調升管理費是

基於通貨膨脹及澳門實施管理員及清潔員最低工資影響。

10. 2017 年 10 月至 2018 年 08 月，經原告與“管委會”的協商，原告將“XXXX 花園”住宅單位每月管理費下調為 MOP\$330.00，維修基金為 MOP\$40.00，即合共為 MOP\$370.00。
11. 其次，按起訴狀第二十七條至第三十條所述，2014 年 07 月 18 日至 2018 年 08 月 31 日，原告受“管委會”之委託，為上述分層建築物“XXXX 花園”提供綜合性整體物業管理服務，原告為履行上述大廈管理工作的所有支出全數是由原告支付(見起於狀附件 8 至附件 18，相關內容在此視為完全轉錄)。
12. 所以，按照原告與“管委會”簽訂“管理合同”的協議，只要在“管理合同”存續期間(即 2014 年 07 月 18 日至 2018 年 08 月 31 日)，原告是獲賦予收取所有分層建築物所有人每月管理費的權力，有關管理費亦是屬於原告按協議有權收取的自身報酬，“管委會”亦已授權原告自行追討所有分層建築物所有人欠繳之管理費用及共同儲備基金，“管委會”亦有義務協助原告追收拖欠之管理費及共同儲備基金。
13. 故此，在本案中“管理合同”存續期間(即 2014 年 07 月 18 日至 2018 年 08 月 31 日)內，原告是有積極正當性自行追討所有分層建築物所有人欠繳之管理費用及共同儲備基金。
14. 另一方面，針對原審法院作出被上訴批示(載於卷宗第 817 頁尾段至第 818 頁第三段，相關內容在此視為完全轉錄)在法律適用的問題上，除給予應有之尊重外，原告同樣不能認同。
15. 原告之所以同時於起訴狀提出請求原審法院批准誘發“管委會”聯同原告一同參加本訴訟，是因為原告考慮到《民法典》第 1359 條第 1 款(相應規定在“新法”第 45 條)的規定，“管委會”針對管理費具有提訴的正當性(此見解載於澳門初級法院輕微民事案件法庭第 PC1-16-0684-COP 號輕微民事案-履行金錢債務於 2017 年 03 月 07 日所

作出的裁決，見起訴狀附件3，相關內容在此視為完全轉錄)。

16. 召喚的理由及欲保存之利益正如起訴狀所論述(見起訴狀第七十五條至第八十一條，相關內容在此視為完全轉錄)，根據《民法典》1357 條第1 款 i) 項及第 1359 條的規定(相應規定在“新法”第 43 條第 1 款第 12 項及第 45 條)，在“XXXX 花園”召開分層建築物所有人大會並選出“管委會”後，當大廈住戶欠繳管理費用，應由“管委會”向拖欠管理費的住戶提起司法訴訟，以追討管理費及其他尚欠款項。
17. 但須留意的是，原告與“管委會”簽訂“管理合同”清楚訂明，只要在“管理合同”存續期間，原告是獲賦予收取所有分層建築物所有人每月管理費的權力，有關管理費亦是屬於原告按協議有權收取的自身報酬，“管委會”亦有義務協助原告追收拖欠之管理費及共同儲備基金。
18. 事實上，原告受“管委會”委託下為“XXXX 花園”提供綜合性整體物業管理服務的整個期間，是原告承擔了大廈管理工作的全數開支(見起訴狀附件 8 至附件 18，相關內容在此視為完全轉錄)，倘法庭日後裁定分層建築物所有人需要支付管理費，有權獲得所判的管理費的亦應當是原告，而並非原審法院所指的管理委員會。
19. 其次，“管理合同”當中亦約定了“管委會”有義務協助原告共同追收拖欠之管理費，所以根本並不如原審法院所假設般“等同接受透過誘發參加的機制強制要求管理機關向分層建議物所有人提起追討管理費的訴訟”。
20. 相反，為著保障原告收取管理費的權益，“管委會”應當與原告共同提出本訴訟，原審法院亦應當接納原告以誘發“管委會”參加本訴訟來彌補作為原告一方的正當性。
21. 否則，倘若“管委會”不參與本訴訟，原告得不到“管委會”協助下是無權基於合同關係請求本案被告支付管理費及損害賠償金額(《民事訴訟法典》61 條第 2 款)。

22. 最後，按《民事訴訟法典》269條第3款所規定，並沒有強制管理委員會必須向法庭提交訴辯書狀，而更重要的是，原審法院是不應以假定任一方訴訟當事人在訴訟隨後階段會否作出任何訴訟行為，作為初端駁回原告的起訴狀的理據。
23. 綜上所述，在本案中“管理合同”存續期間(即2014年07月18日至2018年08月31日)內，原告是有積極正當性自行追討所有分層建築物所有人欠繳之管理費用及共同儲備基金，或者原審法院應當接納原告以誘發“管委會”參加本訴訟來彌補作為原告一方的正當性。
24. 而被上訴的批示根據《民法典》第1359條(已被第14/2017號法律廢止)或是第14/2017號法律(分層建議物共同部分的管理法律制度)第45條、《民事訴訟法典》第58條及第394條第1款c項之規定，裁定本案原告提出的主請求欠缺作為原告的正當性，並決定初端駁回原告的起訴狀，明顯是沾有錯誤適用法律的瑕疵。

II. 違反法律規定--補充請求

25. 針對原審法院作出被上訴批示(載於卷宗第818頁尾段，相關內容在此視為完全轉錄)的見解，除給予應有之尊重外，原告不能認同。
26. 倘若按原審法院之見解，當“管委會”不針對本案的被告提起司法訴訟，原告便無權向欠繳管理費的被告收取管理費，因為原審法院同時認定原告亦不得基於無因管理或不當得利的法律機制去追討本案中的被告欠繳的管理費。
27. 原告認為原審法院此等見解是違反了《民事訴訟法典》第1條第2款所規定的訴諸司法原則。
28. 從現實角度出發，分層建築物之所有人大會選出的管理機關其實亦正是由分層建築物所有人所擔任，本案中的被告不自願向原告支付管理費，而管理委員會又不協助原告去向被告追收管理費。
29. 原因是很顯而易見，因為本案中對大廈作出管理行為的開支並非管理委

員會去支付，但實際上接受及享用原告提供的服務的是本案的被告，當管理委員會不協助原告提起司法訴訟，便能達致本案中的被告無須向原告支付管理費的目的。

30. 要知道的是管理大廈公共部分必定會產生開支，而這些開支全數是由原告支付，倘若容許業主以上述方式達致無須向原告支付管理費的目的，原告在沒有足夠營運資金下，只會對管理素質及大廈環境造成負面影響。
31. 更嚴重的是，全澳大廈大部份的管理合同將會因為欠缺分層建築物之所有人大會選出的管理機關協助下，便無法向分層建築物所有人追討欠繳的管理費。
32. 這完全是有違立法者創立此制度的立法精神，更會令到管理公司因此避免為大廈提供管理服務。
33. 故此，原告才於起訴狀中分別補充主張基於無因管理請求本案中的被告向原告各自支付管理費(見起訴狀五十五條至六十七條的論述，相關內容在此視為完全轉錄)，以及基於不當得利而提出本案中的被告有義務向原告各自返還其等不合理收取之利益(見起訴狀六十八條至七十四條的論述，相關內容在此視為完全轉錄)。
34. 事實上，原告作為一間從事物業管理業務的有限公司(見起訴狀附件 1，相關內容在此視為完全轉錄)。
35. 原告至少自 2014 年 01 月開始至 2018 年 08 月期間，為“XXXX 花園”所有單位的業主提供綜合性整體物業管理服務，而原告為履行上述大廈管理工作已承擔了全數的開支(見起訴狀附件 8 至附件 18，相關內容在此視為完全轉錄)。
36. 除了本案中的被告，大廈內其他眾多獨立單位所有人一直以來都有按月向原告繳納管理費。
37. 可見，原告作出上述管理行為，除了自身營利目的外，毫無疑問亦是為

著本案中的被告和“XXXX 花園”其他業主的利益並有利的。

38. 故根據《民法典》第 458 條的規定，原告屬實際對“XXXX 花園”進行事實管理之人，可認定原告上述期間對“XXXX 花園”進行的管理行為屬於無因管理，亦即原告與本案中的被告之間存在無因管理的法律關係。
39. 按照《民法典》第 462 條第 1 款、第 1331 條 d) 項及第 1332 條(相應規定在“新法”第 5 條第 4 款、第 7 條及第 8 條)、第 464 條及第 1084 條第 1 款的規定，由於原告作出的管理與本案中的被告及其他業主的利益相符，而原告為一法人商業企業主及經營物業管理(職業範疇內)，故原告是有積極正當性自行基於無因管理向本案中的被告收取報酬，即管理費，且原告此補充請求亦並非屬法律上明顯不成立。
40. 即使認為原告對“XXXX 花園”所有分層建築物進行事實管理之狀況不符合無因管理，拒絕承擔管理費之獨立單位所有人基於不當得利制度還是需要承擔支付管理費的責任，因為原告已經支付及承擔了共同部分的開支。
41. 事實上原告是一間為著盈利的物業管理有限公司，原告作為事實管理人至少自 2014 年 01 月開始至 2018 年 08 月為“XXXX 花園”提供物業管理服務及支付了分層建築物中共同部分的開支，這一系列的行為顯然都是符合“XXXX 花園”所有分層建築物所有人的利益。
42. 本案中的被告均為“XXXX 花園”相關獨立單位之業權人，本案中的被告既接受及享用原告提供的服務，原告亦一直要求本案中的被告履行支付管理費的義務，但其等卻拒絕共同承擔“XXXX 花園”的負擔，以致原告得不到相應的報酬，可見本案中的被告節省了這部分的開支。
43. 故此，本案中拒交管理費的被告事實上是從中獲益，亦是沒有合理理由獲得有關的管理服務，而原告事實上亦是從中受損。
44. 按照《民法典》第 467 條第 1 款、第 1332 條(相應規定在“新法”第 7

條)及第 473 條第 1 款的規定，原告是有積極正當性自行基於不當得利而提出本案的被告有義務向原告各自償還其等不合理收取之利益，即管理費，同樣原告此補充請求亦並非屬法律上明顯不成立。

45. 而被上訴的批示根據《民事訴訟法典》第 394 條第 1 款 d 項之規定，裁定本案原告提出的補充請求屬明顯不成立，並決定初端駁回原告的起訴狀，明顯是沾有違反法律規定的瑕疵。

*

二. 理由陳述

原審決定內容如下：

“....

本案中，原告 A 物業管理有限公司針對“XXXX 花園”大廈的部份分層建築物所有人提起本訴，目的是為了向該等分層建築物所有人追討自 2015 年 7 月至 2018 年 8 月期間欠繳的管理費。

為此，原告主張於 2014 年 1 月 19 日透過召開“XXXX 花園”的首次分層建築物所有人大會內，決議通過並選出了“XXXX 花園”的管理委員會。其後，於 2014 年 7 月 18 日，原告與“XXXX 花園”管理委員會簽訂了管理合同，為期一年，且如無人提出解除合同，相關合同將自動續期。

原告認為，根據上述管理合約，“XXXX 花園”管理委員會有義務協助原告向分層建築物所有人追收欠繳的管理費。

另外，原告認為在法律上(不論是被廢止的《民法典》第 1359 條，抑或是第 14/2017 號法律第 45 條)，具有正當性向分層建築物所有人追討管理費的實體應是“XXXX 花園”的管理委員會。

為此，原告為追討相關管理費，在起訴狀內提出了誘發“XXXX 花園”的管理委員會以主當事人身份參加訴訟的聲請。

*

事實上，除了對不同見解給予的充份尊重外，法庭認為原告是明顯欠缺正當

性提起本訴訟。

根據《民事訴訟法典》第58條的規定，“在原告所提出出現爭議之實體關係中之主體具有正當性，但法律另外指明者除外。”。

現在，不論是按照原告以上所陳述的爭議法律關係，還是按照法律的規定(被廢止的《民法典》第1359條和第14/2017號法律第45條)，本案原告均不具有正當性。

首先，原告自己已明確指出，其收取管理費的權利是來源於與“XXXX 花園”的管理委員會簽訂的大廈管理合約，因此，如原告有意實現該合約賦予的權利，其應該針對訂立合約一方的“XXXX 花園”的管理委員會提起訴訟；另一方面，原告也十分認同只有“XXXX 花園”的管理委員會才具有正當性針對分層建築物所有人提起追討管理費的訴訟，因為這是法律明確規定的，否則原告也不會請求誘發“XXXX 花園”的管理委員會參加本案。

如法律明確規定是分層建築物的管理機關方具有原告的正當性，那麼，作為被委託的物業管理公司的本案原告的角色是什麼？答案應該是相當明顯。既然只有分層建築物的管理機關方具有提起訴訟的資格，這便意味著作為物業管理公司的原告不能直接針對分層建築物所有人提起相關訴訟。

那麼，原告能否透過召喚管理機關參加訴訟來彌補該原告正當性？答案也應該是否定的，因為即使法庭批准召喚“XXXX 花園”的管理委員會以原告身份參加本案，問題仍然存在，那就是屆時原告的角色為何？其繼續以原告身份參與訴訟的作用為何？即使法院日後裁定分層建築物所有人需要支付管理費，有權獲得判處的當事人也應當只會是管理委員會。

如現在法庭接受原告以誘發管理機關參加訴訟來彌補該原告一方正當性，這將等同接受透過誘發參加的機制強制要求管理機關向分層建築物所有人提起追討管理費的訴訟，然而，更重要的是，如管理機關在參加訴訟時不提交專門的訴辯書狀，本案內便會出現具有真正正當性的原告參與，但卻沒有原告起訴狀的情況。

因此，既然根據法律規定，本案原告不具原告正當性，那就沒有必要繼續接納一個沒有原告資格的主體提出的誘發參加的聲請，因為該誘發參加實際上是不可能彌補或賦予現在原告所欠缺的正當性。

綜上所述，關於原告提出的主請求，經分析原告陳述的爭議法律關係，法庭現裁定原告欠缺作為原告的正當性。

*

至於原告以無因管理或不當得利提出的補充請求方面，須指出的是，既然“XXXX 花園”分層建築物所有人之所以能享受原告提供的服務是源於原告與“XXXX 花園”的管理委員會簽訂的提供管理服務的合同，這便說明了原告向“XXXX 花園”分層建築物所有人提供服務並不屬未經他人許可而管理他人事務或“XXXX 花園”分層建築物所有人在無合理原因下基於原告受有損失而獲得利益的情況，故可斷言原告提出的補充請求屬法律上明顯不成立，而無須更多贅言，應立即駁回原告提出的補充請求。

*

綜上所述，現根據《民事訴訟法典》第 394 條第 1 款 d 項的規定，裁定原告提出的補充請求屬明顯不成立；同時，關於主請求方面，根據同法典第 58 條及第 394 條第 1 款第 c 項的規定，裁定本案原告不具備成為原告的正當性，基於上述兩項原因，現決定初端駁回原告的起訴狀。

...”。

在尊重不同見解下，我們並不認同原審法院初端駁回起訴狀的決定。

就正當性方面，雖然法律明確規定(不論舊法《民法典》第 1359 條或新法第 14/2017 號法律第 45 條均有相同的規定)由大廈管理機關向分層建築物所有人追討管理費，然而不能忘記的是，不論舊法(《民法典》第 1356 條)或新法(第 14/2017 號法律第 49 條)均容許相關管理工作可透過聘請專業的物業管理公司作出。

在本個案中，按原告在起訴狀的陳述，XXXX 花園的管理機關根據分層建築物所有人大會的決議，與其簽訂了為期 1 年的大廈管理合約，當中容許其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。

值得注意的是，根據相關的管理合約，原告並不向管理機關收取管理大廈的酬金。

在此情況下，倘不認為其具正當性提起訴訟向分層建築物所有人追討管理費，僅管理機關具有該正當性，那當拖欠管理費的分層建築物所有人全部或絕大多數是管理機關成員時，那要求管理機關為原告提起訴訟作出追討似乎是不太可能的。

鑒於原告在起訴狀中提出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，我們認為根據《民事訴訟法典》第 58 條的規定，其具正當性提起有關訴訟。

就補充請求是否明顯不可能成立方面，我們認為原審的決定是過早作出了。

原告在起訴狀中提出相關管理合約基於沒有人提出解約而自動續約至 2018 年 08 月 31 日。

這只是原告的一面之詞，不代表是真實的。倘不存在相關管理合約自動續約的事實，又或即使存在自動續約的事實但相關合約基於某些原因而非有效，那原告所提出的補充請求就有機會成立了。

申言之，在原審法院作出初端批示時，該補充請求並非明顯不成立。

基於此，應廢止原審法院上述的兩項決定。

關於駁回原告誘發管理機關參與訴訟方面，如上所述，由於原告提出管理機關已透過相關的管理合約將收取管理費的權利移轉予其本人，故不存在必要共同訴訟的情況。申言之，管理機關參與訴訟不

是必須的，其不參與並不導致原告的正當性不完整。

基於此，應以不同的理由維持原審法院這方面的決定。

*

三. 決定

綜上所述，裁決原告的上訴部分成立，判決如下：

- 廢止原審法院初端駁回起訴狀的批示。
- 以不同理由維持原審法院駁回誘發管理機關參與訴訟的決定。
- 將案件發回給原審法院重新作出初端批示。

*

訴訟費用待審理完結後再結算。

作出適當通知。

*

2021 年 09 月 16 日

(裁判書製作人)

何偉寧

(第一助審法官)

唐曉峰

(第二助審法官)

李宏信