

澳門特別行政區初級法院
輕微民事案件法庭
履行金錢債務案第 PC1-12-1187-COP 號

判 決

本案例原告[物業管理 1]之個人企業主甲針對被告乙及其配偶丙提起訴訟，要求判處被告支付澳門[地址 1][大廈 1][單位 1]及[車位 1]自 2011 年 4 月至 2012 年 9 月期間的管理費、天線費、分攤費及文件費，合共澳門幣 12,963.10 圓、法院訴訟費及可能發生的公告刊登費用，以及原告在將來為滿足其債權而實施必要措施所支付的一切費用及直至結算執行判決為止的延遲利息。

*

被告乙及其配偶丙已被傳喚且有在法定期間作出答辯。

本法庭對此案有管轄權。

訴訟形式恰當。

雙方具當事人能力、訴訟能力及正當性。

沒有無效、抗辯或妨礙審理本案實體問題且依職權須即時解決的先決問題。

一、經庭審獲證事實如下：

本法庭根據本卷宗所載之書證及原、被告證人證詞作出判斷，認定下列事實得以證實，並作為裁判重要事實：

1. 自 1994 年 2 月 15 日起原告甲是「[物業管理 1]」之個人企業主，澳門商業及動產登記局登記編號 XXXX(X)，所營事業為 gestão de propriedades。

2. 自 1989 年 10 月 23 日起發展商「[置業公司 1]」委託原告為位於澳門[地址 1]「[大廈 1]」提供綜合性整體物業管理服務。
3. 原告自「[大廈 1]」入伙至今負責提供綜合性整體物業共同部份進行的管理工作，當中包括 24 小時管理員當值巡更及處理大廈各項公告事務、每日派清潔員清理各住戶的生活垃圾及清潔大廈範圍內的公共地方、統籌安排維修保養大廈的公共設施(包括電梯、對講機、電視天線、供電照明、供水、排水、消防系統等各類公共設施的日常維修保養工作)；
4. 原告為履行上述相關管理的工作，其所作出的支出包括：
 - 支付 2011 年 4 月 12 日至 5 月 12 日及 2012 年 9 月 7 日至 10 月 8 日大廈公共地方電費合共澳門幣 26,490.00 圓；
 - 支付大廈 3 台電梯 2011 年 4 月及 2012 年 9 月分的保養費，合共澳門幣 9,400.00 圓；
 - 支付大廈 2011 年 4 月至 6 月及 2012 年 7 月至 9 月消防保養費，澳門幣 2,400.00 圓；以及
 - 支付 2011 年 4 月 4 日至 2012 年 4 月 3 日期間大廈電梯及公共地方裝修和家私設備保險澳門幣 2,318.00 圓及 2012 年 4 月 4 日至 2012 年 9 月期間大廈電梯及公共地方裝修和家私設備保險 1,159.00 圓。
5. 被告乙及其配偶丙在 2011 年 4 月 8 日簽署「[大廈 1]」[單位 1]買賣公證書及於同年 4 月 29 日登記該業權並載於物業登記局登錄編號 XXXXXXXX 號內。
6. 原告訂定「[大廈 1]」[單位 1]2011 年 4 月的管理費為澳門幣 465.00 圓、2011 年 5 月至 2012 年 9 月期間每月管理費為澳門幣 485.00 圓。
7. 原告訂定「[大廈 1]」[車位 1]的管理費為每月澳門幣 140.00 圓，並聲稱被告拖欠 2011 年 4 月至 2012 年 9 月期間上述車位的管理費。
8. 原告訂定 2011 年 4 月至 2012 年 9 月期間「[大廈 1]」[單位 1]的天線費

為每月澳門幣 20.00 圓。

9. 原告訂定 2011 年 5 月至 12 月期間「[大廈 1]」[單位 1]的分攤費為澳門幣 526.60 圓及 2012 年 1 月至 9 月期間的分攤費為澳門幣 346.50 圓。
10. 「[大廈 1]」樓高 16 層，合共 118 個單位，當中包括 12 個商業單位，一個停車場及 104 個住宅單位。
11. 「[大廈 1]」[單位 1]面積為 104.33 平方米，佔大廈總面積 0.602%。
12. 直至今日被告仍沒有支付上述單位之相關管理費。
13. 原告聘請 2 名管理員及 1 名清潔工為「[大廈 1]」提供管理及為大廈提供清潔服務，平均每人每月薪金為澳門幣 4,000.00 圓，即，由 2011 年 4 月至 2012 年 9 月期間薪金總額為澳門幣 216,000.00 圓。
14. 原告的僱員在不清楚來人是否大廈住客的情況下擅自開門讓不屬大廈的住客隨便進出。
15. 清潔工人經常未能為大廈樓層走廊及垃圾房提供完整的清潔服務

*

二、法律適用：

根據已證事實顯示原告自 1994 年 2 月 15 日起至今為位於澳門[地址 1]「[大廈 1]」提供綜合性整體物業管理服務。

雖未受「[大廈 1]」所有人大會的委託而提供樓宇物業管理服務，然可視為事實上的管理人(《民法典》第 1344 條第 1 款及 1355 條)，只要原告對被告的獨立單位所在大廈的公共部份提供管理工作，且本著被告和該大廈的其它業主利益作出，故此，原告與被告之間的關係可被定為無因管理的法律關係。

原告作為管理人應遵守《民法典》第 459 條規定的義務，例如：以符合本人之利益，且在不違反法律或不違背公序良俗下以符合本人真實或可推知之意思而進行管理；在能將承擔管理一事通知本人時，立即為之；在事務完結、管理中斷或應本人要求時，向本人報告管理之情況；向本人提供有關管理之一切資料；

將在從事管理期間自第三人所受領之一切，或有關結餘，並將自應交付時起計之有關款項之法定利息，一併交付本人。

《民法典》第 462 條規定：

一、如所從事之管理與本人之利益及其真實或可推知之意思相符，則本人必須就管理人有依據認為必要之開支，連同自作出開支時起計之法定利息一併償還予管理人，並賠償其所受之損失。

二、如管理未按上款之規定為之，本人僅依不當得利之規則負責，但屬下條所規定之情況除外。

《民法典》第 465 條規定，按客觀的標準衡量有關管理是否符合相關人士利益。

本案中被告自簽署「[大廈 1]」[單位 1]買賣公證書後，未曾對原告的管理服務提出過任何異議。

根據《民法典》第 1323 條、第 1331 條第 d)項、第 1332 條 1 款、第 1301 條第 2 款及第 1323 條第 2 款的規定，被告在 2011 年 4 月至 2012 年 9 月期間作為「[大廈 1]」[單位 1]業權人清楚知道其有義務以分層建築物的共同部份共有人身份與其他小業主一同按單位比例分攤分層建築物共同部份因使用、保養、維修改良或收益等必要開支的管理費用，而被告上述期間接受及享用原告提供的房屋管理服務，卻不支付有關管理費。

*

在管理人的報酬和管理方面，《民法典》第 464 條規定管理人不因有關管理而享有收取任何報酬之權利；但有關管理行為屬管理人所從事之職業活動範圍者除外。在可收取報酬之情況下，第 1084 條 2 款之規定適用於有關報酬之訂定。

管理費為原告作出的管理行為的報酬，原告為被告提供了服務，原則上有權收取報酬，然而，原告訂定被告所在單位 2011 年 4 月的管理費為澳門幣 465.00

圓及 2011 年 5 月至 2012 年 12 月期間每月管理費為澳門幣 485.00 圓與其所提供的服務不相符。

根據已證事實顯示原告在管理期間曾為大廈支付 2011 年 4 月 12 日至 5 月 12 日及 2012 年 9 月 7 日至 10 月 8 日期間公共地方電費澳門幣 26,490.00 圓；支付大廈 3 台電梯 2011 年 4 月及 2012 年 9 月分的保養費澳門幣 9,400.00 圓；支付大廈 2011 年 4 月至 6 月及 2012 年 7 月至 9 月消防保養費，澳門幣 2,400.00 圓；支付 2011 年 4 月及 2012 年 9 月管理員激清潔員薪金澳門幣 216,000.00 圓；以及支付 2011 年 4 月 4 日至 2012 年 4 月 3 日期間大廈電梯及公共地方裝修和家私設備保險澳門幣 2,318.00 圓及 2012 年 4 月 4 日至 2012 年 9 月期間大廈電梯及公共地方裝修和家私設備保險 1,159.00 圓，合共支付澳門幣 **257,767.00** 圓。

「[大廈 1]」樓高 16 層，合共 118 個單位，當中包括 12 個商業單位，一個停車場及 104 個住宅單位。

被告的「[大廈 1]」[單位 1]面積為 104.33 平方米，佔大廈總面積 0.602%，而原告在 2011 年 4 月至 2012 年 9 月期間為被告上述所在單位支付合共澳門幣 1,551.76 圓的分攤費，即原告為被告所在單位每月支付約澳門幣圓 86.20 圓的公共地方開支分攤費用。

綜上所述，本庭在參考原告所提供的支出單據、所提供的服務素質、原告的收益及大廈單位數量及根據《民法典》第 464 條及第 1084 條第 2 款規定，本庭認為原告在 2011 年 4 月至 2012 年 9 月期間為被告[單位 1]的提供的公共地方綜合性管理服務而應收取的管理費為每月澳門幣 **130.00** 圓最為合理。

*

雖然被告表示由於原告的管理服務下降而導致其不支付管理費；然而，本庭認為即使原告的管理素質下降亦不能成為被告不支付管理費的理由，要知道大廈公共地方有一定的開支，尤其是大廈公共照明，電梯及消防保養，大廈保險及公

共水費開支等，倘若被告不認同原告的管理方法，可透過投訴或成立業主管理委員會來捍衛自己的權利，而不是以一個消極方式作出對抗。

事實上，本庭透過證人證詞認定原告的管理方式確實存在改善空間，尤其是大廈的保安及清潔工作方面(原告的僱員在不清楚來人是否大廈住客的情況下擅自開門讓不屬大廈的住客隨便進出，清潔工人未能為大廈樓層走廊及垃圾房提供完整的清潔服務)。倘若被告繼續選擇不繳付管理費，原告因沒有足夠營運資金而選擇提供低劣質素的管理服務，管理素質繼續下降並出現惡性循環，而大廈的環境亦會更加惡劣，故此，考慮到原告提供的保安及清潔服務確實出現瑕疵，本庭裁定被告該部份的抗辯理由部份成立，在分析原告提供的管理服務及相關瑕疵後認為應扣除每月澳門幣 **30.00** 圓的管理費以代替原告沒有提供完善的保安及清潔服務。

*

對於原告表示被告應支付 2011 年 5 月至 12 月期間分攤費澳門幣 526.60 圓及 2012 年 1 月至 9 月期間的分攤費澳門幣 346.50 圓方面，考慮到原告沒有明確指出有關維修分攤費的計算及相關依據，故此，本庭不接納原告該部份的請求。

*

對於原告表示被告應支付 2011 年 4 月至 2012 年 9 月期間每月澳門幣 20.00 圓的天線費，考慮到原告沒有明確指出有關分攤費的計算及相關依據，故此，本庭同樣不接納原告該部份的請求。

*

雖然原告聲稱被告因使用大廈[車位 1]而須每月支付澳門幣 140.00 圓的車位管理費，然而，原告沒有提供任何有關兩名被告持有或具備大廈相關車位的所有權人或用益人的證明文件，因此，對於原告該方面的請求，本庭不予支持，應予駁回。

*

對於原告提出要求被告支付因本起訴而導致支付的認證費、影印費、商業及物業登記費用合共澳門幣 500.00 圓之請求，原告可根據《法院訴訟費用制度》第 4 條及第 22 條規定，自獲悉導致須計算案件費用之裁判時起十日內提交具合理解釋之說明書時，方列入最後帳目內，因此，對於原告該方面的請求，本庭不予支持，應予駁回。

*

對於原告要求被告支付在將來為滿足其債權而實施必要措施所支付的一切費用及直至結算執行判決為止的延遲利息之請求。本庭認為，該等費必要性及支出須於將來可能執行之訴案中另加考慮，且有關請求金額亦沒有包含在本案件之利益值中，故此，原告該方面的請求不成立。

*

綜上所述及根據《民法典》第 462 條第 1 款及第 464 條規定，被告應向原告支付自 2011 年 4 月至 2012 年 9 月期間「[大廈 1]」[單位 1]管理費合共澳門幣 1,800.00 圓。

*

至於利息，根據《民法典》第 793 條、795 條及第 794 條第 1 款規定，應從被告自傳喚日起計算的法定延遲利息，直至完全支付為止。

三、決定

綜上所述，本庭裁定原告訴訟理由及請求部份成立，判處被告乙及其配偶丙須支付原告[物業管理 1]之個人企業主甲自 2011 年 4 月至 2012 年 9 月期間「[大廈 1]」[單位 1]的管理費，合共澳門幣壹仟捌佰圓正(MOP\$1,800.00)，另加自傳喚時起的法定延遲利息，直至完全支付為止。

*

訴訟費用由原、被告按勝負比例承擔。
作出通知及登錄。

* * *

輕微民事案件法庭法官

盧立紅

2013年2月25日