

卷宗編號：1240/2019
(民事上訴卷宗)

日期：2020 年 2 月 13 日

主題：決議之中止執行
調升管理費

摘要

根據《民事訴訟法典》第 343 條第 1 款準用的第 341 條第 1 款的規定，為裁定中止執行決議的聲請理由成立，聲請人有責任證明擬中止的決議屬違法或違反章程、證明聲請人具正當性，以及證明執行決議可對其造成相當之損害。

雖然更換新的物業管理公司將導致分層單位的小業主每月需要多支付 125 澳門元的管理費，但單純以該費用的調升為由提起中止執行決議的保全措施，明顯不符合法律所指的“相當損害”。

裁判書製作法官

唐曉峰

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：1240/2019
（民事上訴卷宗）

日期：2020 年 2 月 13 日

上訴人：A、B 及 C（第一至第三聲請人）

被上訴人：XX 大廈（第一座至第九座）分層所有人、XX 大廈（第一座至第九座）管理委員會及 YYY 清潔物業管理有限公司（第一至第三被聲請人）

一、概述

A、B 及 C（以下簡稱“第一至第三上訴人”）針對 XX 大廈（第一座至第九座）分層所有人、XX 大廈（第一座至第九座）管理委員會及 YYY 清潔物業管理有限公司（以下簡稱“第一至第三被上訴人”）向初級法院民事法庭提起法人決議之中止執行的特別保全程序，請求中止執行 XX 大廈分層建築物所有人大會授權管理委員會於 2019 年 3 月 20 日通過之決議。

原審法庭作出裁判，駁回聲請人提出的保全措施。

上訴人不服，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：

“關於第一及第二上訴人的部份

1. 就財產損失方面，以住宅一房高出 MOP\$120 住宅二房高出 MOP\$125 管理費計算，以 XX 共九座分層建築物合共七百多戶而言，合共每年將會多損失超過澳門幣一百萬元，故此在

性質上應屬於相當損害。

2. 同時，在第二被聲請人通過的決議中，通過了中標公司的決議，但並沒有通過預算案。

3. 如任意由管理機關訂定關於開支之金額，又不設上限，對於第一及第二上訴人或其他分層所有人而言，將會造成將來之損失，而這損失根本無法彌補，因為如執行決議而選擇了第三被聲請人，並簽署了合同，必須按合同作出。

4. 即使將來決議被撤銷，根據《民法典》第 1353 條之規定，新之管理公司仍有權按合同收取相關之合同服務金額，故這損失是不可以彌補的。

5. 此外，在第三被聲請人提交的標書上，有其他項目亦會使分層所有人受損失，例如第三被聲請人只保底維修不高於 MOP\$2,000 的維修事件；而第三聲請人則保底不高於 MOP\$8,000 的維修事件，且大型維修方面將會向政府申請資助，第三聲請人自身亦會資助，因此出現大型維修事件時，倘由第三被聲請人提供管理服務，小業主們必需損失更多。

6. 在第三被聲請人提出的標書中，其提出免費加裝 2 米水閘，但其實已由第三聲請人安裝，現已無需再行安裝，顯示第三被聲請人提出標書及管理方面並沒有真實考察 XX 的現場環境，再加上第三被聲請人曾涉及行賄前交通事務局主管以投得停車場的管理，令其誠信備受懷疑，物業管理的好壞將直接影響所有權人的居住環境質素(尤其包括治安及衛生)，此方面的損失體現為分層所有人的精神層面上的損失，且具重要性及不可彌補。

7. 基於此，以上所述的各種損害應符合法律所規定的相當損害。

8. 故此，請求尊敬的法官 閣下裁定第一及第二上訴人之聲請理由成立，命令中止經 XX 大廈(第一座至第九座)分層建築物所有人大會授權 XX 大廈(第一座至第九座)管理委員會於 2019 年 3 月 20 日通過決議之執行，以免對分層建築物所有人造成嚴重之損失。

關於第三上訴人的部份

9. 原審法院認為第三上訴人缺乏正當性。

10. 在被上訴批示第一頁中，原審法院表示第三上訴人希望中止執行的決議是管理委員會的決議，而非所有人大會的決議，就此須指出，該管理委員會是分層所有人大會的授權所作出，換言之，等同分層所有人大會的決議。

11. 其次，第三上訴人為投標者之一，由於第二被聲請人表示中標者為第三被聲請人，

將使第三上訴人因落標而直接導致利益受損。

12. 在此層面上，第三上訴人的利益是直接及正當的，同時，一旦該決議被執行，則第三上訴人因落標導致的利益將變成無法彌補。

13. 再者，XX 每年收取的管理費是數以百萬計的，故損失方面應屬嚴重。

14. 再者，以 XX 有七百多戶而言，配合第三上訴人的標書的管理費計算，第三上訴人每年可以在收取的管理費是數以百萬計的，故損失方面應屬嚴重。

15. 在明顯有理由顯示存在上述損失的前提下，倘若原審法院認為第三上訴人因不符合澳門民事訴訟法典第 343 條準用第 341 條規定的提出聲請人的身份，但根據同一法典第 326 條第 1 款及第 3 款規定，原審法院仍得採取其他保全措施，以確保受威脅之權利得以實現。

16. 故此，應認定第三上訴人具提出聲請的正當性。

17. 另外，關於損害方面，原審法院認為第三上訴人沒有量化及具體說明該損害為何，因此認定第三上訴人的主張不成立。

18. 在第三上訴人提交的保全措施聲請第 18 條事實及附件二中，列出了第三上訴人當時提交的標書內容，尤其為將來之管理費收費。

19. 由於第三上訴人的上述標書已落標，換言之，第三上訴人將無法向 XX 提供管理服務以收取上述管理費，從而無法從中賺取回報利益，因此，第三上訴人已在其聲請陳述中，整體上說明了其將來面對的損失。

20. 基於此，第三上訴人應具正當性提出本案之聲請，且證明了上述損失時，應判處第三上訴人的聲請理由成立。”

*

被上訴人則在答覆中提出以下結論：

“一、除給予應有之尊重外，第一及第二被上訴人並不予認同上訴人們所提出之上訴。

二、第一及第二上訴人在其上訴理由陳述書中陳述了三項理由：

第一、新物業管理公司每月將徵收之管理費較第三上訴人以往所徵收的在一房上高出澳門幣 120 元、二房高出澳門幣 125 元，以 XX 共九座分層建築物合共七百多戶而言，合共將會多損失超過澳門幣一百多萬元；

第二、在第二被上訴人通過的決議中沒有通過預算案，可能會造成管理機關任意訂定管理開支；

及第三、第三被聲請人在標書上承諾提供的服務項目使分層所有人遭受損失，因而認為第二被上訴人所作出的決議已導致第一及第二上訴人遭受損失，且該損失屬嚴重且難以彌補的。

三、首先是關於上述第一點新物業管理公司(即是本案的第三被聲請人)所徵收之管理費部份，第三被聲請人所收取之管理費是處於市場價格範圍之內。

四、雖然第一及第二上訴人們於上訴理由陳述書上提到第三上訴人的管理費報價較便宜，但第三上訴人以往向 XX 大廈收取的管理費亦是與第三被聲請人的報價相若，只是當其得知第二被上訴人進行招標程序才逐步下調管理費，企圖吸納業主們之支持。

五、而且由於第三上訴人所提供之管理服務質素差劣，多位 XX 大廈業主們曾公開投訴其管理質素，強烈要求撤換第三上訴人。

六、此外，第三被聲請人於投標書中承諾免費為 XX 大廈提供的服務均非常適合 XX 大廈現時的需要，有效加強 XX 大廈的保安及公共衛生。

七、因此，第二被上訴人經綜合考慮各間投標公司之管理費報價及所承諾提供的服務項目後，最終決定判予第三被聲請人。

八、第二方面是第一及第二上訴人於上訴理由陳述書中指稱的“以 XX 共九座分層建築物合共七百多戶而言，合共每年將會多損失超過澳門幣一百萬元，故此在性質上應屬於相當損害”。除應有尊重外，被上訴人們認為這是屬於偷換概念。

九、在損失之計算上，應是每位戶主獨立衡量的。因此在關於管理收費之損失方面，第一及第二上訴人每月僅各自多支付澳門幣 125 元。

十、在客觀上，每月多支付澳門幣 125 元的管理費明顯不屬於法律所指的相當損害。

十一、然後是關於“沒有通過預算案”之部份，第二被上訴人是根據 2018 年 6 月 16 日所召開之“XX 大廈(第一座至第九座)分層建築物所有人大會”中第 8 項議程所獲賦予之權限而進行評標及判標，而第三被聲請人已將管理收費在投標文件上載明，該報價是在合理範圍以內。

十二、再者，法律並無要求作為管理機關之第二被上訴人須在中標決議中通過預算案。

十三、故不存在第一及第二上訴人所指稱之“因為沒有通過預算案，而出現管理機關可任

意訂定所有分層所有人須繳交之管理開支”的問題。

十四、最後是關於“第三被聲請人承諾提供之服務項目使分層所有人受損失”之部份，雖然第三被聲請人在投標書上僅承諾保底維修不高於澳門幣 2,000 元的維修事件，但其承諾為 XX 大廈提供合共 12 項之免費提升計劃，該等免費項目均切合 XX 大廈的實際需要。

十五、相反，雖然第三上訴人在投標書上承諾保底維修不高於澳門幣 8,000 元的項目，但其只向 XX 大廈提供 1 項之免費提升計劃。

十六、另一方面，第一及第二上訴人亦指稱由於第三聲請人已為 XX 大廈安裝水閘，但第三聲請人為 XX 大廈所加裝的水閘僅為普通的三夾木板，高度不足 1.3 米，故每當暴雨到來(尤其是後來的颱風山竹)，木板全部都被淹沒衝破，XX 大廈仍然存在水浸、甚至停電的情況。

十七、相反，第三被聲請人於投標書中承諾加裝的水閘為鋼板的材質，可有效避免再次出現水浸的情況。

十八、由此可見，不存在“第三被聲請人承諾提供之服務項目使分層所有人受損失”的情況。

十九、至於上訴人們所指稱之關於第三聲請人的前科部份，第一及第二被上訴人並不予知悉。第二被上訴人是遵循公平及無私之宗旨，對各間投標公司之投標書報價及服務內容予以評標。

二十、然後是針對第三上訴人的上訴部份，被上訴人們認為第三上訴人並不具備正當性提起本保全程序，且沒有於起訴狀陳述和證明因第二被上訴人之決議而遭受的損失。

二十一、在第三上訴人之正當性方面，第三上訴人現時針對被上訴人們所提起的，是屬於《民事訴訟法典》第 343 條所規定之分層所有人大會決議之中止執行之特定保全程序。

二十二、因此，就第三上訴人是否具有提起本特定保全程序之正當性問題，不應適用《民事訴訟法典》第 326 條之普通保全程序的規定，而應適用《民事訴訟法典》第 343 條第 1 款準用第 341 條第 1 款之規定。

二十三、根據《民事訴訟法典》第 343 條第 1 款配合同一法典第 341 條第 1 款之規定，僅屬 XX 大廈(第一座至第九座)之所有人方可提起本特定保全程序。

二十四、第三上訴人並非 XX 大廈(第一座至第九座)任何獨立單位之所有人，故按照上述

法律規定，其不具有正當性提起或參與本特定保全程序。

二十五、至於“第三上訴人之損失部份”，第三上訴人並無於起訴狀中陳述及證明其因第二上訴人之決議而遭受之尚有損失。

二十六、第三上訴人僅於起訴狀第 12 條事實中指稱其因投標落選而導致利益受損，但再沒有起訴狀中其他事實中具體說明所遭受之損失為何以及有關損失是否屬嚴重且不可彌補。

二十七、須強調的是，雖然上訴人們於起訴狀第 18 條事實及附件二中列出了第三上訴人之管理費報價，但該事實僅旨在比較第三被聲請人與第三上訴人的管理收費從而對第二被訴人的評標標準提出質疑，而非在陳述第三上訴人的損害。

二十八、基於以上所述，第一及第二被上訴人認為三名上訴人所提出之所有上訴理由不成立，被上訴批示之內容屬正確且沒有無違反任何法律規定，因而應予維持。

綜上所述，請求尊敬的中級法院合議庭裁定三名上訴人所提出的上訴理由均不成立，並駁回所提出的全部請求。”

*

已將卷宗送交兩位助審法官檢閱。

二、理由說明

被訴裁判內容如下：

“在本案中，聲請人 A、B 及 C 針對 XX 大廈(第一座至第九座)分層建築物所有人、XX 大廈(第一座至第九座)分層建築物管理委員會及 YYY 清潔物業管理有限公司提起本法人決議之中止執行的特別保全程序，以中止執行 XX 大廈分層建築物所有人大會授權管理委員會於 2019 年 3 月 20 日通過之決議，在此須強調，實際上聲請人希望中止執行的決議是管理委員會的決議，而非所有人大會的決議。

為支持上述主張，聲請人提出的主要理據是擬中止執行的管委會決議具有瑕疵，體現於該決議的作出是未經分層建築物所有人大會決議的通知或授權。

根據《民事訴訟法典》第 343 條第 1 款準用的第 341 條第 1 款的規定，

"如社團、合夥或公司作出違法或違反章程或成立文件之決議，任何社員、合夥人或股東得於十日期間內聲請中止執行該等決議，只要在特別規定未另定期間；為此，該等人須證明其作為社員、合夥人或股東之身分，並證明該執行可造成相當之損害。"

換言之，為裁定中止執行決議的聲請理由成立，聲請人有責任證明擬中止的決議屬違法或違反章程、證明聲請人的正當性，以及證明執行決議可對其造成相當之損害。

我們首先分析第三聲請人的部份，按照聲請人陳述的訴因或是請求，合適的形式也應為《民事訴訟法典》第 341 條及續後規定的中止法人決議執行的特別保全程序，根據同法典第 326 條第 1 款的規定，只有當特別保全程序不能適用至聲請人的情況時，方得提起普通保全程序。因此，在審查是否批准保全程序時，應判斷聲請人提出的事實和法律依據是否符合中止法人決議執行的保全措施所取決的各項要件。

本案中，第三聲請人本身既非 XX 大廈的分層單位的所有人，亦非管理機關的成員，因此，其應欠缺提起本保全程序的正當性(見第 341 條第 1 款)。然而，即使認為第三聲請人的正當性是來自《民法典》第 1351 條第 1 款 b 項或第 14/2017 號法律第 48 條第 2 款的規定，其提出的請求在法律上也是毫無意義。

事實上，之所以第三聲請人提起本保全程序，是因為一旦由管理委員會所選定的物業管理公司 **YYY 清潔物業管理有限公司** 正式接管大廈的管理工作時，第三聲請人需要退場，停止向 XX 大廈提供大廈管理服務。

但第三聲請人似乎忽略了一點，導致第三聲請人需退場的原因不是 **YYY 清潔物業管理有限公司** 的接任，而是源自 XX 大廈分層建築物所有人大會於 2018 年 6 月 16 日通過的第 9 項決議，該項決議議程內容是，更換現時之物業管理公司，即第三聲請人所經營的 **"ZZ 物業管理"**，而且，在該項通過的決議內更提到沒有排除“自管”的可能性，可見，不論日後是否能選定出新一間物業管理公

司，分層大廈所有人已達成撤換第三聲請人所經營的管理公司的共識並作出決議。換言之，無論有沒有 **YYY 清潔物業管理有限公司** 的出現，第三聲請人的退場都是必然的，所以第三聲請人應質疑的決議是所有人大會的決議，而沒有訴訟上的利益去質疑管理委員會為選任新管理公司而通過的決議。

最後，在損害角度方面，第三聲請人所提出的理據是一旦執行管理委員會通過的決議，將使到第三聲請人無法向 XX 大廈提供管理服務，但第三聲請人沒有量化和具體說明該損害為何，需要知道的是，聲請人有責任證明執行決議可對其造成相當損害，但根據聲請人的陳述，即使日後在卷宗內證明陳述的全部事實，法庭也無法得出相當損害的結論，所以，第三聲請人的主張是明顯不成立的。

綜上所述，針對第三聲請人的聲請，我們認為出現欠缺正當性及訴之利益的訴訟前提，原則上應駁回第三聲請人的起訴，但考慮到第三聲請人的主張屬明顯不成立，從維護案中被聲請人的利益出發，現決定因第三聲請人的主張屬明顯不成立，而**駁回第三聲請人聲請的特別保全措施**。

*

關於第一、二聲請人的部份，正如前述，為裁定中止執行決議的聲請理由成立，聲請人有責任證明擬中止的決議屬違法或違反章程、證明聲請人的正當性，以及證明執行決議可對其造成相當之損害。

經分析第一、二聲請人的最初聲請內提出的事實理由，當中陳述了有關 XX 大廈分層建築物管理機關所通過的決議的違法事項，而就決議的執行所產生的損害方面，聲請人在第 34 條至 37 條內作出陳述，認為執行決議，將會使第一、二聲請人每月多支付澳門幣 125 圓的管理費，另外也會令分層所有人無法享受由第三聲請人提供的低廉且高質素的服務。

首先，須指出的是，法律所採用的是“相當損害”的表述，換言之，並非任何損害，而必須是明顯和嚴重的，且應是聲請人個人直接遭受的損害。

而本案中，聲請人指稱存在的相當損害是源自更換現時大廈的物業管理公

司後將使其每月多支付澳門幣 125 圓的管理費，但客觀而言，每月澳門幣 125 圓的損害明顯不屬法律所指的相當損害，所以單純以管理費的增加為由，明顯不足以支持裁定保全程序理由成立。

至於聲請人提到更換現時的物業管理公司將使 XX 全部業主得不到有效的管理服務，並造成嚴重的損害。法庭不清楚聲請人是如何得出沒有第三聲請人提供的管理服務便會令大廈所有人得不到有效的大廈管理服務的這一結論，相信這只是聲請人個人的憶測和估計，而單憑第三聲請人在颱風“天鴿”和“山竹”期間的優秀表現(即使得到證實)，也不足以衡量第三聲請人日後提供的管理服務的質素，所以，聲請人口中所指的“嚴重損失”是完全欠缺事實依據的推測。

有見及此，第一、二聲請人的主張也是明顯不符合《民事訴訟法典》第 341 條第 1 款規定的要件，屬明顯不成立的情況，法庭現決定一併駁回第一、二聲請人提出的中止執行分層所有人管理機關決議的特別保全措施。

訴訟費用由三名聲請人承擔。

作出通知及採取適當措施。”

*

原審法庭在裁判中已清楚就上訴所提出的問題作出具體分析，根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款的規定，本院同意引用被訴裁判所持的依據來裁定該上訴理由不成立。

這裡僅作一點補充。

對於第一及第二上訴人而言，更換新的物業管理公司僅導致他們每人每月多支付澳門幣 125 元的管理費，但單純以該費用的調升為由提起中止執行決議的保全措施，明顯不符合法律所指的“相當損害”。

該兩名上訴人又指管理機關可任意訂定分層建築物所有人須繳交的管理費金額，日後將對所有分層所有人造成損失。事實上，調升

管理費並不一定代表會為包括上訴人在內的分層建築物所有人造成損失，因為如果金額的調升能夠換取更優質的管理服務，不能視為對分層所有人造成損失。至於上訴人指管理機關將有可能任意調升分層建築物所有人須繳交的管理費金額，這方面完全屬於該兩名上訴人的個人揣測，沒有任何事實依據予以支持，因此未能構成法律所指的“相當損害”。

至於第三上訴人方面，他本身並不是該分層建築物的所有人，根據《民事訴訟法典》第 341 條及 343 條的規定，沒有提起中止執行決議的特別保全程序的正當性。即使有關個案可以適用《民事訴訟法典》第 326 條的規定，但該上訴人亦沒有具體說明因何情事而對其造成嚴重及難以彌補的侵害。

基於此，本院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、B 及 C 提起的上訴理由不成立，維持原判。

本審級的訴訟費用由上訴人負擔。

登錄及作出通知。

澳門特別行政區，2020 年 2 月 13 日

(裁判書製作人)

唐曉峰

(第一助審法官)

賴健雄

(第二助審法官)

馮文莊