

第 126/2025(I)號案

(民事及勞動上訴)

(附隨事項)

澳門特別行政區終審法院合議庭裁判

概述

壹、於本案中，本終審法院曾於 2026 年 7 月 1 日作出以下合議庭裁判，現全文轉錄如下：

『**概述**』

一、原告郵電局 (DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CORREIOS E TELECOMUNICAÇÕES) 提起本訴訟，最終請求法院：

“a) 宣告於 2021 年 9 月 7 日召開的甲商業中心/乙大廈/丙大廈分層所有人大會上所通過的第 5 點及第 8 點議程非有效，並產生所有法律後果。

b) 根據《民事訴訟法典》第 328 條第 2 款的規定，將第 CV1-21-0007-CPV 號中止決議的保全程序併附於本案卷宗。

c) 判處眾被告支付訴訟費和律師費”(見第 2 頁至第 40 頁，連同將在下文提及的頁碼，相關內容為所有法律效力在此視為完全轉錄)。

*

經舉行審判聽證，初級法院合議庭主席適時作出判決，裁定原告提起的訴訟理由不成立(見第 444 頁至第 459 頁)。

*

原告針對這一裁決提起上訴。中級法院透過 2025 年 5 月 8 日(第 137/2025 號案)的合議庭裁判，(完全)確認了被上訴判決(見第 585 頁至第 604 頁背頁)。

*

原告仍不服，向本法院提起上訴，作出理由陳述並得出結論——見卷宗第 621 頁至第 655 頁——堅持其所提出的撤銷通過“第 8 點議程”之決議的請求。

*

經進行法定程序，接下來作出裁決。

理由說明

事實

二、初級法院認定了以下(經被上訴的合議庭裁判完全確認的)事實：

『1. 名為“甲商業中心/乙大廈/丙大廈”的建築物位於澳門聖安多尼堂區[地址]，在澳門物業登記局的物業標示編號為XXXXX，載於XXX冊第3頁，房屋記錄編號為XXXXX(以下簡稱“大廈”)(已認定事實A項)。

2. 該大廈分層建築物所有權的設立於1991年10月29日登記(見第CV3-21-0077-CAO-A號卷宗第24頁至第29頁，相關內容在此視為完全轉錄)(已認定事實B項)。

3. 該大廈分層建築物所有權的設立憑證以土地工務運輸司1991年10月23日發出的第771/91號證明書為基礎(見第CV3-21-0077-CAO-A號卷宗第30頁至第45頁，相關內容在此視為完全轉錄)(已認定事實C項)。

4. 原告為該大廈以下37個獨立單位的業主：AR/C、YR/C、B4、G4、H4、B5、D5、C6、D6、G6、D7、B11、D11、B14、C14、B15、E15、B16、F16、J4、M4、J5、J6、M10、J11、K11、M11、N11、J14、K14、M14、M15、J16、J17、J21、M21及A22(見第CV3-21-0077-CAO-A號卷宗第46頁至第111頁，相關內容在此視為完全轉錄)(已認定事實D項)。

5. 上述歸原告所有的獨立單位占分層建築物總價值的 10.065%(已認定事實 E 項)。

6. 2020 年 12 月 4 日，該大廈分層建築物所有人大會選舉了一個為期 3 年的管理機關，任期自 2021 年 3 月 6 日起至 2024 年 3 月 5 日止，其組成人員如下：丁、戊、己、庚、辛、壬、癸、甲甲及甲乙(以下稱“管理機關”)，正如隨附文件所示，該文件在此視為全文轉錄(見第 CV3-21-0077-CAO-A 號卷宗第 112 頁至第 121 頁，相關內容在此視為完全轉錄)(已認定事實 F 項)。

7. 2021 年 8 月 15 日，管理機關召集了該大廈分層建築物的所有人大會，定於 2021 年 9 月 7 日 19 時舉行，議程如下：

1. 討論並決議在出席的分層建築物所有人中選出 1 人為會議主席，以便主持本次會議及繕立大會會議錄。

2. 2020 年度通過分層建築物所有人大會對大廈各公共維修項目進行測量及評估，發現大廈各樓層的防煙門因日久失修，從而有不同程度的損壞，甚至失去原有功能，對大廈各單位業主造成很大的安全隱患。現討論並決議通過本大廈進行更換地庫至 22 樓消防防煙門工程。

3. 現討論並決議通過在下列公司所提供的方案中選出一個方案，以進行本大廈的更換大廈防煙門的維修工程(通過公開招標程序共收到 6 間投標公司遞交標書，經過核實評定標書內容後共有 2 間投標公司方案獲得接納，有關各投標公司所遞交的報價、工程內容及用料資料等已放置於大廈管理

處供業主查閱。

(註:本議程屬本大廈公共維修工程，必須要有出席會議的分層建築物所有人的過半數票贊成，且贊成份額等於或多於本大廈總值份額的15%，方可通過。)

(1) 甲丙建築工程有限公司 工程總額:澳門幣 448,800.00

(2) 甲丁建築工程有限公司 工程總額:澳門幣 758,040.00

4. 討論並決議通過由本大廈共同儲備基金全數支付上述議程 3.之維修工程項目，並授權「甲商業中心/乙大廈/丙大廈管理機關」主席協同承判公司簽署相關的工程合同。

(註1:倘上述議程3.不獲通過，則無需決議此項。)

(註2:甲戌管理有限公司承諾資助本大廈進行更換防煙門工程之部分費用，資助額相當於每一道防煙門資助澳門幣 500 圓正。)

(註 3:本議程因涉及通過由共同儲備基金支付的開支必須要有出席會議的分層建築物所有人的過半數票贊成，且贊成份額等於或多於本大廈總值份額的25%，方可通過。)

5. 為提升共同儲備基金收入以補貼大廈公共項目開支，現討論並決議通過授權甲商業中心/乙大廈/丙大廈管理機關於任期內代表本大廈全體分層建築物所有人揀選具備能力而不妨礙各業主權益之機構，妥善規劃利用本大

廈備有適當條件之共同位置，並簽訂使用協議。

6. 討論並決議通過 2020(1-12 月)年度之工作、財政報告及帳目(相關資料已張貼於大堂以供業主查閱)。

7. 討論並決議通過 2021(1-12 月)年度之財政預算(相關資料已張貼於大堂以供業主查閱)。

8. 現於本大廈天台屬大廈共同部分裝設之頻譜收發裝置，相關裝置從未經由分層建築物所有人大會通過同意的情況下擅自裝設，由於「甲商業中心/乙大廈/丙大廈管理機關」未有收到任何相關資料，為著維護本大廈業主權益討論並決議通過要求相關人士拆除，並要求與該裝置相關之住宅單位還原。(已證事實 G 項)

8. 該大廈分層建築物所有人大會的會議於 2021 年 9 月 7 日舉行(已認定事實 H 項)。

9. 下列業主出席了 2021 年 9 月 7 日該大廈分層建築物所有人大會的會議：

業主姓名	獨立單位	相對價值
郵電局	AR/C, B4, B5, B11, B14, B15, B16, C6, C14, D5, D6, D7, D11, E15, F16, G4, G6, H4, J4, J5, J6, J11, J14, J16, J17, J21, K11,	10.065%

	<i>K14, M4, M10, M14, M15, N11, YR/C, M11, M21 e A22</i>	
<i>XXX 有限公司</i>	<i>A1, A2, AA2, AB2, AC2, AD2, AE2, AF2, AG2, AI2, AM2, AN2, B1, B2, BR/C, C1, C2, CR/C, D1, DR/C, E1, ER/C, F1, FR/C, G2, GR/C, I1, I2, J1, K1, L1, M2, N2, O2, P2, Q1, Q2, QR/C, R2, S2, SR/C, T2, TR/C, U1, U2, UR/C, V2, VR/C, W2, WR/C, X1, X2, Y1, Y2, Z2</i>	<i>12.4940%</i>
<i>XXX</i>	<i>A5</i>	<i>0.3700%</i>
<i>XXX 及配偶 XXX</i>	<i>A6</i>	<i>0.3700%</i>
<i>XXX 及配偶 XXX</i>	<i>A10</i>	<i>0.3700%</i>
<i>XXX 及配偶 XXX</i>	<i>A11</i>	<i>0.3700%</i>
<i>XXX 及配偶 XXX</i>	<i>A12</i>	<i>0.3700%</i>
<i>XXX 及配偶 XXX</i>	<i>A14</i>	<i>0.3700%</i>
<i>XXX 及配偶 XXX</i>	<i>A15</i>	<i>0.3700%</i>
<i>XXX</i>	<i>A17</i>	<i>0.3700%</i>
<i>XXX 及配偶 XXX</i>	<i>A20</i>	<i>0.3700%</i>
<i>XXX 有限公司</i>	<i>AH2</i>	<i>0.1000%</i>
<i>XXX 有限公司</i>	<i>AK2</i>	<i>0.0610%</i>

COMPANHIA DE INVESTIMENTO E DESENVOLVIMENTO XXX	AL2	0.0530%
XXX 及配偶 XXX	B19	0.1560%
XXX 及配偶 XXX	B20	0.1560%
XXX 及配偶 XXX	B22	0.3080%
XXX 及配偶 XXX	C4	0.2580%
XXX 及配偶 XXX	C7	0.2580%
XXX 及配偶 XXX	C9	0.2580%
XXX 及配偶 XXX	C11	0.2580%
XXX	C12	0.2580%
甲己及甲庚	C13	0.2580%
XXX 及配偶 XXX	C15	0.2580%
XXX	C16	0.2580%
XXX	C21	0.2580%
XXX 及配偶 XXX	D4	0.2630%
XXX	D10	0.2630%
XXX 及 XXX	D13	0.2630%
XXX	D14	0.2630%
XXX	D16	0.2630%
XXX 及配偶 XXX	D17	0.2630%
XXX	D19	0.2630%
XXX (或) XXX 及配偶 XXX	E7	0.2630%

XXX 及配偶 XXX	E10	0.2630%
XXX 及配偶 XXX	E11	0.2630%
XXX	E12	0.2630%
XXX	E14	0.2630%
XXX	E17	0.2630%
XXX 及配偶 XXX	E20	0.2630%
XXX 及配偶 壬	E21	0.2630%
XXX 及配偶 XXX	F18	0.2580%
XXX 及配偶 XXX	F20	0.2580%
XXX 及配偶 XXX	F22, J15	0.5010%
XXX 及配偶 XXX	G5	0.3620%
XXX	G7	0.3620%
XXX	G9	0.3620%
丁及配偶 XXX	G10	0.3620%
XXX 及配偶 XXX	G16	0.3620%
XXX 及配偶 XXX	G17	0.3620%
XXX	G18	0.3620%
XXX 及配偶 XXX	G19	0.3620%
甲 壬	H2	0.0630%
XXX	H9	0.3680%
XXX 及配偶 XXX	H10	0.3680%
XXX 及配偶 XXX	H14	0.3680%

XXX	H16	0.3680%
XXX、XXX 及配偶 XXX	H18	0.3680%
XXX	H19	0.3680%
XXX 及配偶 XXX	H21	0.3680%
XXX	HR/C, IR/C, JR/C	0.2770%
XXX 及配偶 XXX	I6	0.3700%
XXX	I9	0.3700%
XXX 及配偶 XXX	I13	0.3700%
XXX 及配偶 XXX	I14	0.3700%
XXX 及配偶 XXX	I16	0.3700%
XXX 及配偶 XXX	I18	0.3700%
XXX 及配偶 XXX	I19	0.3700%
XXX 及配偶 XXX	I20	0.3700%
XXX 及配偶 XXX	I22	0.3750%
XXX 有限公司	E2, J2, K2	0.1670%
XXX 及配偶 XXX	J15	0.1560%
XXX, XXX	J19	0.1560%
XXX 及配偶 XXX	J20	0.1560%
XXX 及 XXX	J22	0.3080%
XXX 及配偶 XXX	K6	0.2640%
XXX 或 XXX 及配偶 XXX	K10	0.2640%
XXX 及配偶 XXX	K16	0.2640%

XXX	K17	0.2640%
XXX	K19	0.2640%
XXX 及配偶 XXX	L4	0.2640%
XXX 及配偶 XXX	L5	0.2640%
XXX 及 XXX	L6	0.2640%
XXX 及配偶 XXX、XXX	L7	0.2640%
辛及配偶 XXX	L8	0.2640%
XXX 及配偶 XXX	L13, M13	0.4170%
XXX 及配偶 XXX	L14	0.2640%
XXX	L15	0.2640%
戊及配偶 XXX	L16	0.2640%
XXX 及配偶 XXX	L20	0.2640%
XXX 或 XXX 或 XXX	L21	0.2640%
甲辛	M6	0.1530%
XXX 及配偶 XXX	M9	0.1530%
XXX 及配偶 XXX	M22	0.3450%
XXX 及 XXX	NI, OI, PI, WI, XR/C	4.2610%
XXX, XXX	N6	0.2580%
XXX 及 XXX	N9	0.2580%
XXX	NI2	0.2580%
XXX	NI4	0.2580%
庚及配偶 XXX	NI7	0.2580%

XXX 及配偶 甲甲(或) 甲甲一	N19	0.2580%
XXX	N22	0.4130%
XXX, XXX, XXX, XXX	NR/C, OR/C,	0.2000%
己及配偶 XXX	O4	0.2630%
XXX 及配偶 XXX	O5	0.2630%
XXX	O9	0.2630%
XXX	O12	0.2630%
XXX 及配偶 XXX	O17	0.2630%
XXX 及配偶 XXX	O19	0.2630%
XXX, XXX	PR/C	0.0570%
甲乙及配偶 XXX	SI	0.1070%
XXX 及配偶 XXX (或) XXX		
XXX 有限公司	T1	0.1070%
	總計：	57.3960%

(已認定事實 I 項)。

10. 所有人大會通過了第 1 點至第 8 點議程，表決情況如下表所示(見第 CV3-21-0077-CAO-A 號卷宗第 335 頁至第 338 頁，相關內容在此視為完全轉錄)：

議程	贊成票	反對票	棄權票	空白票	廢票	未行使 投票權 (業主)
第 1 項	160 名業主	9 名業主	38 名業主	0%	0%	6

第 2 項	41.748%		14.860%	0.264%	0%	0%	2
第 3 項	建議 1 39.810%	建議 2 0.368%	14.860%	1.200%	0.634%	0%	2
第 4 項	41.335%		14.779%	0.413%	0.264%	0%	3
第 5 項	40.612%		10.065%	0.413%	0.987%	0%	13
第 6 項	40.085%		10.065%	0.413%	1.514%	0%	17
第 7 項	40.612%		10.065%	0.413%	0.987%	0.362%	16
第 8 項	40.138%		10.065%	0.824%	1.050%	0%	13

(已認定事實 J 項)。

11. 原告就第 5 點及第 8 點議程所涉及的事項投了反對票(已認定事實 K 項)。

12. 獨立單位“A12”、“H10”、“HR/C”、“IR/C”、“JR/C”、“N1”、“O1”、“P1”、“W1”、“XR/C”、“NR/C”、“OR/C”及“PR/C”的業主就第 5 點及第 8 點議程未行使其投票權(已認定事實 L 項)。

13. 獨立單位“G5”、“G18”及“O4”的業主就第 5 點及第 8 點議程投了空白票(已認定事實 M 項)。

14. 獨立單位“N22”的業主就第 5 點及第 8 點議程投了棄權票(已認定事實 N 項)。

15. 獨立單位“C13”的業主甲己及甲庚，占分層建築物總價值的 0.2580%，

就第5點議程投了贊成票，但就第8點議程投了棄權票(已認定事實O項)。

16. 獨立單位“M6”的業主甲辛，占分層建築物總價值的0.1530%，就第5點議程投了贊成票，但就第8點議程投了棄權票(已認定事實P項)。

17. 獨立單位“H2”的業主甲壬工程有限公司，占分層建築物總價值的0.0630%，就第5點議程投了贊成票，但就第8點議程投了空白票(已認定事實Q項)。

18. 獨立單位“I21”的業主甲癸，占分層建築物總價值的0.3700%，就第5點和第8點議程投了贊成票，但其簽名未載於出席記錄上(已認定事實R項)。

— 經審判聽證後獲認定的事實如下(相關認定事實的依據見卷宗第391頁至第395背頁)：

19. 在通過涉及第5點議程的決議時，被告的意圖是將該大廈共同部分的某個空間使用權讓予第三人(對疑問點1的回答)。

20. 於2018年11月8日通過的《分層建築物規章》第15條第8款規定，禁止分層建築物所有人“未經其他分層建築物所有人明示同意下，在共同部分放置私人物品”(對疑問點2的回答)。

21. 眾被告通過第8點議程的意圖是拆除安裝於該大廈天台的技術設施(對疑問點3的回答)。

22. 1992 年 9 月 24 日，原告向土地工務運輸司發出第 2917/1063/03-05.00-181 號公函，以便提交新無線電監察站的工程計劃以供審批(見本卷宗第 41 頁至第 48 頁，其內容在此視為完全轉錄)(對疑問點 5 的回答)。

23. 1993 年 5 月 3 日公佈了第 121/93/M 號訓令，通過該訓令，總督授權與乙甲公司訂立合同(見第 CV3-21-0077-CAO-A 號卷宗第 187 頁，其內容在此視為完全轉錄)(對疑問點 7 的回答)。

24. 1993 年 6 月 7 日，澳門郵電司與乙甲公司訂立了獲授權的合同(見第 CV3-21-0077-CAO-A 號卷宗第 188 頁至第 298 頁，其內容在此視為完全轉錄)(對疑問點 8 的回答)。

25. 上述合同附有“附件 I——義務手冊，新監察站，1992 年 5 月”，其中在義務手冊第 22 條載有安裝地點：

“22.1 新監察站將安裝於丙大廈 X 座 X 樓 X 室。其位置及可用面積見 F 章‘平面圖’所示的平面圖，以及 H 章‘照片’所拍攝的現場照片。

22.2 關於該監察站，應強調以下幾點：

— 該大廈為澳門最高的建築之一；

— 大廈天台供安裝天線的面積為 225 平方米”(見第 CV3-21-0077-CAO-A 號卷宗第 206 頁背面及第 207 頁，其內容在此視為完全轉錄)(對疑問點 9 的回答)。

26. 1993 年 7 月 12 日，土地工務運輸司向原告發出第 3775/DEUDEP/93 號公函，隨函轉交了位於[地址]的丙大廈 X 樓 X 室的修改工程——安裝郵電司新無線電監察站——的准照正本(見本卷宗第 49 頁及第 50 頁，相關內容在此視為完全轉錄)(對疑問點 10 的回答)。

27. 無線電監察站是原告履行其監察和消除無線電干擾，以使澳門居民能享用正常的電台、電視及互聯網服務而不受干擾的公共職能的基本設備(對疑問點 12 的回答)。

28. 放置於該大廈天台的天線和電纜對該監察站接收無線電通訊是必不可少的(對疑問點 13 的回答)』(見第 444 頁背頁至第 453 頁背頁，第 590 頁背頁至第 596 頁背頁，及附卷第 9 頁背頁至第 15 頁背頁)。

法律

三、在為作出決定而研究本案卷宗時，裁判書製作人認為有必要作出以下批示：

『為撰寫合議庭裁判的草案，經分析本案卷宗，並考慮所提出的、經審查及裁決的請求(且不影響在“保全程序附卷”中所作的決定；見澳門《民事訴訟法典》第 328 條第 5 款，以及本終審法院近期 2026 年 3 月 4 日第 128/2025 號案和第 3/2026 號案，及 2026 年 3 月 24 日第 7/2024 號案的合議庭裁判)，我們認

為有必要指出以下內容。

在上訴人提出的多項請求中，其中一項是對就“第8點”議程所作的決議提出質疑，因其認為該決議存有第14/2017號法律第34條第1款(1)項規定的無效，並認為該決議違反了第2/89/M號法令第21條及第18/83/M號法令第49條的規定。

儘管該決議的文本可能存在某些不清晰之處，但並無爭議的是，投票贊成該決議的業主意圖要求現上訴人——作為在其獨立單位內安裝了無線電監察站的業主——“拆除在卷宗內所指之樓宇的天台安裝的天線及電纜”(因其構成對大廈共同部分未經許可的占用)。

根據卷宗內所載的資料，這個“裝置”是由一間行政實體(即現上訴人)在大廈的天台上安裝，該行為是在行使其依法獲賦予的職權¹，以(明顯)公開的方式維護公共利益，(且在整個合同訂立程序中均有其他行政實體協作和參與)，並經預算批准，亦在為安裝“無線電監察站”而訂立的“對調查基礎表疑問點5至9的回答”所指的“行政合同”的執行範圍內。

¹ 上訴人提及其獲賦予的在無線電頻譜管理方面的法定職權(見第18/83/M號法令第4條第2款a項以及經第2/89/M號法令核准的《郵電司組織規章》第2條第1款q項)，以及對無線電干擾的監控和監察職權(見第18/83/M號法令第4條第3款d項)。

根據第2/89/M號法令在對現審理問題具有重要性的大部分事實發生時生效的原始行文，郵電局的首要職責為“確保對無線電電頻之管理及監察，為此目的，與有需要之國際機構保持關係”(1月9日第2/89/M號法令第2條第1款a項)。

該法律條文的現行版本是由第29/2016號行政法規所賦予的行文。

另一方面，亦已證實：“無線電監察站是原告履行其監察和消除無線電干擾，以使澳門居民能享用正常的電台、電視及互聯網服務而不受干擾的公共職能的基本設備”，以及“放置於該大廈天台的天線和電纜對該裝置接收無線電通訊是必不可少的”(見對調查基礎表疑問點 12 和 13 的回答)。

那麼，顯而易見，由分層建築物所有人大會通過的上述決議，意圖是讓現上訴人履行“拆除安裝於大廈天台的裝置，尤其是設於該處的天線和電纜”的義務。

在充分尊重不同或相反觀點的前提下，我們認為上述決議所涉及的事項，依法或從其性質來看，並不屬於分層建築物所有人大會可議決的事項。

事實上，我們認為，各業主想要推翻的現上訴人的所作所為具備“公共管理行為”本身固有的所有典型特徵和要素，只能通過專有的程序應對手段予以質疑，而不是在本案中所採用的手段。

當然，這些業主可以通過訴訟或非訴訟途徑，試圖改變其認為對其不利或認為屬違法(或不法)的狀況。

然而，不應承認他們有權採取進行任何類型的“直接行動”，或不訴諸法律預設的適當途徑而(試圖)強迫公共行政當局採取某種特定行為……

在本案中，不能將現上訴人受審查的行為歸類為(單純的)“私法管理行為”，而只有此類行為才能在本“訴訟”中，在普通法院的管轄範疇內討論其可受審查

性。

如前所述，上訴人不得——亦不能——被視為一個普通的“業主”，因為就目前所討論的“事項”而言，它是以獲授予的當局權力，並在依法應由其維護的公共利益的範疇內作出行為(從卷宗所載的所有資料可見，無線電監察站的規劃和安裝涉及深入的研究、大量的投入和重大的意義，而這些顯然從不取決於現上訴人的業主身份；同時亦不應忘記，上訴人直至2020年5月25日才將透過租賃批給而取得的安裝了無線電監察站的“XX”獨立單位的權利進行登記——見第CV3-21-0077-CAO-A號附卷第111頁——而這發生在作出本案所討論之行為的三十年之後)。

因此，倘若認定相關“決議”依法或從其性質而言並非或不構成屬分層建築物所有人大會可以自由議決的事項(因為所有人大會無權撤銷行政實體的行為，或對其強加意志，即使全體業主一致同意亦然)，那麼應當認為，該決議存有第14/2017號法律第34條第1款(2)項所規定的無效瑕疵；同時，應認為該“問題”可作為本法院依職權審理的事項(見《民事訴訟法典》第279條)。

*

因此，鑑於澳門《民事訴訟法典》第3條第3款及第8條第2款的規定，首先將以上內容通知所有訴訟參與人，以便其在願意的情況下，於10日內陳述其認為適當的意見。

適時將卷宗送閱。

(……)』(見第 733 頁至第 735 頁背頁)。

就上述事項，上訴人及眾被上訴人分別陳述了其意見。

前者聲明同意上述批示的內容，而後者則反對該批示中所闡述的觀點(見第 738 頁至第 753 頁)。

經對以上內容以及上訴人和眾被上訴人所陳述的理由進行思考，我們認為應採納上述批示中所提出的解決方案。

眾被上訴人的“觀點”可以理解，亦應予以尊重，但其論據不應予支持，因該等論據並不成立且不具相關性，亦不能夠令本院更改對本案(真實)“情況”所作的定性，且沒有必要作出長篇論述以茲證明。

我們來看。

眾被上訴人對本院認為應採納的解決方案提出的反對，主要是基於其所稱原告/現上訴人“非法及違法占用”案卷內所指之大廈的天台，以及其認為這屬於上訴人“私法領域的行為”，因為“不存在任何”能夠將該占用定性為“公共管理”行為的“行政行為”。

如前所述，眾被上訴人的這一立場可以理解。

事實上，由於該處屬於他們所居住之大廈的“共同部分”，眾被上訴人當然想要對該情況適用專有(及典型)的法定制度，因此他們才決議終止該“狀況”。

然而，不可忽視且不能不關注導致形成現所爭議之“情況”的全部“情節”，尤其是，它屬於原告/現上訴人(郵電局)為提供公共郵政服務、對其進行規管、監察、推廣及協調澳門特區電訊領域所有相關活動而須履行及執行的本身及特別職責範圍內的“事項”(見澳門特別行政區政府入口網站，以及規範其組織架構的相應法規，尤其是第 2/89/M 號法令、第 2/2006 號及第 29/2016 號行政法規)。

故此，不可忽視本案卷宗就此事——我們認為——所顯示的內容，其中尤應強調，該“情況”的“起源”可追溯至：

— 透過澳門總督 1992 年 6 月 29 日(在 1992 年 6 月 22 日第 57/08-01.0-201 號建議書上作出)的批示，批准以直接磋商方式在澳門以外取得供(新)“無線電監察站使用的設備(見第 CV3-21-0077-CAO-A 號附卷第 179 頁及第 180 頁，以及本卷宗第 252 頁及第 253 頁)，同時在(於 1992 年 5 月編制的)“義務手冊”中明確規定：“22.1 新監察站將安裝於丙大廈 X 座 X 樓 X 室。其位置及可用面積見 F 章‘平面圖’所示的平面圖，以及 H 章‘照片’所拍攝的現場照片”，同時亦指出“大廈天台供安裝天線的面積為 225 平方米”(見對調查基礎表“疑問點 9”的回答)；在作出此決定之後，

— 澳門總督透過於 1993 年 2 月 15 日在“有關郵電司 1993 年 1 月 30 日第 8/08-01.00-201 號報告書/建議書的意見”上作出的批示，批准判給有關設備，以重新裝備無線電監察站及配備實驗室(見第 CV3-21-0077-CAO-A 號附卷第 178 頁以及本卷宗第 251 頁)；同時亦(適當地)證實了：

—“1993 年 7 月 12 日，土地工務運輸司向原告發出第 3775/DEUDEP/93 號公函，隨函轉交了位於[地址]丙大廈 X 樓 X 室的修改工程——安裝郵電局新無線電監察站——的准照正本”(對疑問點 10 的回答)；以及，

—“無線電監察站是原告履行其監察和消除無線電干擾，以使澳門居民能享用正常的電台、電視及互聯網服務而不受干擾的公共職能的基本設備”(對疑問點 12 的回答)；以及，

—“放置於該大廈天台的天線和電纜對該監察站接收無線電通訊是必不可少的”(對疑問點 13 的回答)。

因此，不應認為原告/現上訴人在目前所討論的事宜上彷彿一名“私人”那樣，“脫離其職責及權限”，以“自擔風險”的方式，作出了眾被上訴人認為屬於“私人管理”範疇，從而可在“分層建築物所有人大會的自治權”之內予以討論及議決的“行為”。

只有完全無視以上所強調的現上訴人在該大廈天台所進行的“操作”才能得出此結論，而恕我們直言，這一點實在難以想像。

另一方面，某些可稱之為“歷史因素”的事實同樣值得關注，尤其是：該大廈是由原告提議建造，其所在地是在拆除前“郵電局第一邨”(其中包含位於[地址]的郵電局職員宿舍，見第 CV3-21-0077-CAO-A 號附卷第 30 頁及後續數頁)的樓宇後騰出的空間；而在現上訴人進行上述“操作”時，“分層建築物共同部分管理的法律制度”與現在不同，相關事項——當時確實如此——幾乎完全交由

“私人自主決策”，這(無疑)促成了現時的“分歧”，而如前所述，本案並非解決該分歧的“專有及適當的訴訟手段”，因此只能裁定相關決議存有第 14/2017 號法律第 34 條第 1 款(2)項所規定的前述無效瑕疵[該項的內容為：“分層建築物所有人大會的下列任一決議均屬無效：……(二)所涉及的事宜按法律或其性質無須經分層建築物所有人大會作出決議”]。

決定

四、綜上所述，合議庭通過評議會裁定本上訴勝訴，宣告相關決議無效。

訴訟費用由眾被上訴人承擔，司法費定為 15 個計算單位。

作出登記及通知。

澳門，2026 年 7 月 1 日

(……)』(詳見卷宗第 790 頁至第 815 頁，連同將在下文提及的頁碼，相關內容為所有法律效力在此視為已轉錄)。

理由說明

貳、由於疏忽，在以上全文轉錄的合議庭裁判中未處理同一上訴人對

卷宗內指明的分層建築物所有人大會就“第 5 點”議程所作的決議提起的上訴，故有必要對其作出審理及裁決(詳見卷宗第 821 頁)。

那麼，作為對 2026 年 7 月 1 日的裁判所載內容的補充，現在就馬上來處理這個問題。

讓我們來看。

根據已認定事實“G 項”所載的內容，分層建築物所有人大會就“第 5 點”議程所作的決議包含兩部分內容：

- (i) 規劃大廈的共同部分的使用；及
- (ii) 按照上述規劃的內容，簽訂大廈共同部分的使用協議。

上訴人認為，各小業主的該項決議——在此點上——包含了一項創新的“對分層建築物共同部分的用途變更”，偏離了設立憑證，賦予管理機關自由設立某個小業主——甚至第三人——對分層建築物共同部分的專屬使用權，損害了其他小業主(尤其是上訴人)的利益。

因此，上訴人認為，根據第 14/2017 號法律第 34 條第 1 款三項的規定，該決議為“無效”，“因未經修改分層建築物所有權設立憑證所要求的

業主人數批准”，(因為《民法典》第 1321 條第 1 款規定，分層建築物所有權的設立憑證只有在取得全體業主一致同意的情況下方可修改，且須遵守第 14/2017 號法律第 30 條第 2 款至第 7 款所規定的程序，此點由本院補充)。

另外，上訴人還認為，該決議違反了《民法典》第 1302 條的規定，因為考慮到對調查基礎表疑問點 1 的回答，其內容為：“在通過涉及第 5 點議程的決議時，被告的意圖是將該大廈共同部分的某個空間使用權讓予第三人”，各小業主將不可避免地無法充分享益大廈的共同部分。

此外上訴人亦認為，該決議還抵觸了 2018 年 11 月 8 日通過的《分層建築物規章》第 15 條第 8 款，因為該款規定業主不得“未經其他分層建築物所有人明示同意下，在共同部分放置私人物品”(詳見對調查基礎表疑問點 2 的回答)。

因此，上訴人認為相關決議應根據第 14/2017 號法律第 34 條第 2 款的規定予以撤銷，因其違反了《民法典》第 1302 條及第 1324 條的規定，以及上述《分層建築物規章》中的條款。

那麼，應如何處理？

儘管充分尊重相反的見解，但我們認為——在現時所討論的部分——上訴人並無道理。

經考慮各小業主所作的上述決議的內容，不難得出結論，該決議並不具備(或足以)引起分層建築物所有權設立憑證任何“變更”的可能(無論該變更是否合法)。

事實上，該決議並未規定將分層建築物共同部分(實際)指定由某個小業主(或第三人)專用，更遑論對獨立單位的說明書、劃界或大廈共同部分的劃分作出任何變更。

依我們所見，上訴人所反對的似乎並非(真正的)“決議本身的內容”，而是擔心管理機關在獲賦予的權力範圍內未來可能存在的濫用權力的風險。

因此，客觀而言(這才是關鍵所在)，我們認為該決議並不存在上訴人所提出的指責其存有的非有效情形，因為它既不是一項“對設立憑證的(變相)變更”，亦未顯露出有任何實質且具體的“違背”小業主或上訴人利益的行為。

況且，在將權力授予管理機關的行為本身中，所有人大會的決議已明

確規定須“保障每名小業主的合法權益”。

基於以上所述，亦必然得出以下結論：從對調查基礎表疑問點 1 所作的回答中，並不能看出管理機關有具體的違法行為；亦不應或不能假定，將來可能作出的將大廈共同空間讓予第三人使用的行為必然構成對小業主權利或利益的侵害。

由第三人經營分層建築物的某些共同空間，甚至可能成為一項使小業主能夠充分利用共同區域內的共享設施的必要措施。

只要想想將泳池管理判給予一家專業公司，使小業主能夠安全及有效地使用設施，又或者將泳池旁邊售賣飲品及輕食的攤位交由一家餐飲公司經營的例子，就能明白其中的道理。

將大廈共同部分某些空間的使用權讓予第三人，並不一定代表對小業主的(完全)剝奪或損害。

具體就本案而言，我們可以設想這樣一種可能性：管理機關與電訊公司磋商，讓後者在大廈天台安裝天線或衛星接收器，以換取月租或年租，而該措施不一定(必然)構成對其他小業主使用同一空間的(完全)剝奪。

況且，經驗表明，若放任共同空間的潛力而不加以開發利用，(長遠而言)甚至可能對全體小業主造成重大損害，不僅僅是因不使用可能會加速設施的損壞。

此外還必須補充的是，即使證實了管理機關企圖且有意圖濫用獲賦予的權力——而本案中並非如此——這也並不(必然)導致決議(本身)立即違法，此時或可提出執行機關的成員以機關名義行事的責任問題，或甚至可以根據第 14/2017 號法律第 48 條的規定，對決議的執行行為提出質疑。

一項決議的合法性應根據其具體及明示的內容來衡量，而非根據可能從中推斷出的各種解釋、可能性、風險及解決方案而加以判斷。

如前所述，且顯而易見，不能排除管理機關將來濫用其獲賦予權力的可能性。

然而，該等行為應在其具體影響浮現時，根據具體情況適時且獨立地加以判斷。僅憑擔心權力會被濫用就限制某個機關的權力，似乎有欠妥當。

類似的理解最終可能會動搖向各種私人(甚至政府)實體授予權力或職權的整個架構。

另一方面，法院亦不應基於關於執行決議可能引發的後果的(單純)猜測而宣告決議無效，(只有在決議中顯露出某項使其無效的瑕疵時才能這樣做，如第 14/2017 號法律第 34 條所列舉的情況)。

此外，本院在一宗針對就中止公司決議申請所作決定提起的上訴中，於 2022 年 9 月 16 日(第 74/2022 號案)的合議庭裁判中就現時於上訴中審議的問題所發表的以下見解仍然是完全成立的：

「根據《民法典》第 1302 條第 1 款的規定，在未就共同物的使用訂立規章時，“任何共有人均可使用之，但不能偏離該物之原定用途及剝奪其他共同權利人同樣享有之使用權利”。

然而，該規定不妨礙分層建築物某些共同部分的享益，因為第 14/2017 號法律第 1 條第 2 款明確規定，分層建築物的管理包括“一切旨在促進及規範分層建築物共同部分的使用、收益、安全、保存及改良的行為，亦包括按本法律規定屬於分層建築物各機關職責範圍的其他行為”。

無法理解該決議在何種程度上違反了《民法典》第 1302 條及 2018 年 11 月 8 日通過的《分層建築物規章》第 15 條第 8 款的規定。

事實上，現時所討論的決議的目的正是在於“促進及規範分層建築物

共同部分的使用、收益(……)”，因為規劃及適當使用大廈共同部分旨在“增加共同儲備基金的收入，以彌補大廈的公共開支”。

且不可否認，該等行為屬於分層建築物所有人大會的權力範圍，不存在對任何小業主專屬使用權的侵犯，亦無意在大廈共同部分創設“個人”及“獨立”的空間。

總而言之，在現時所討論的決議中，未見上訴人所指稱的任何違法情形」。

因此，顯而易見，該決議並不違反《分層建築物規章》第 15 條第 8 款的規定——其內容為禁止“未經其他分層建築物所有人明示同意下，在共同部分放置私人物品”(詳見對調查基礎表疑問點 2 的回答)——故此只能認為，上述“就分層建築物所有人大會第 5 點議程所作的決議”不存在上訴人所指責的非有效情形。

綜上所述，根據《民事訴訟法典》第 569 條第 2 款的規定，有必要對本院 2026 年 7 月 1 日合議庭裁判的“最終判詞部分”作出更正，改為裁定如下。

決定

叁、綜上所述，合議庭通過評議會裁定上訴部分勝訴(關於其中涉及“第 8 項”決議的部分)。

訴訟費用由上訴人和眾被上訴人按各自敗訴比例承擔。

作出登記及通知。

澳門，2026 年 7 月 10 日

法官：司徒民正（裁判書製作法官）

何偉寧

宋敏莉