

卷宗編號： 13/2026

日期： 2026 年 3 月 24 日

關鍵詞： - 分層建築物所有人大會決議事項
- 第 14/2017 號法律第 29 條

摘要：

- 倘分層建築物所有人大會決議事項屬於第 14/2017 號法律第 29 條第 2 款所列舉之重大事項，必須由親身或透過代理人出席大會的所有人過半數票通過，且出席的所有人或其代理人對應份額至少占分層建築物總值百分之二十五。該兩項要件須同時存在，缺一不可。

裁判書製作人

何偉寧

澳門特別行政區終審法院裁判

卷宗編號：13/2026 (民事及勞動訴訟上訴案)

上訴人： 於 2023 年 7 月 27 日的[樓宇]分層建築物所有人大會
中投下贊成票的分層建築物所有人 (被告)

被上訴人： 甲、乙、丙、丁及戊 (原告)

日期： 2026 年 3 月 24 日

*

一、 概述

甲、乙、丙、丁及戊 (第一至第五原告，以下稱為被上訴人) 針對“於 2023 年 7 月 27 日的[樓宇]分層建築物所有人大會中投下贊成票的分層建築物所有人” (以下稱為上訴人) 向初級法院民事法庭提起宣告之訴，而該院於 2025 年 5 月 27 日裁定被上訴人們的訴訟理由成立，宣告[樓宇]分層建築物所有人大會於 2023 年 7 月 27 日會議上作出的全部決議均屬無效。

上訴人不服，向中級法院提起上訴，而該院於 2025 年 11 月 6 日作出裁決，裁定上訴理由不成立，維持原判。

上訴人不服上述裁判，向本終審法院提起上訴，有關結論內容如下：

1. 被上訴法院維持原審法院之裁判及見解，否決上訴人之上訴。
2. 被上訴法院並沒有完全審查上訴人提出之上訴理據，而是僅針對所有人大會之召開時間及票數作出評價。
3. 上訴人認為現行第14/2017號法律並沒有禁止所有人大會召集時間延遲開始或召開後延長結束時間。
4. 第14/2017號法律雖然規定了分層建築物所有人大會的部分運作規則包括出席、投票及紀錄等，但對於召開會議的時間以及時長，出席的業主是否必須強制留在現場直至會議結束，我們似乎看不到這一個規定。
5. 在本案，管理機關在2023年7月27日晚上8時已設定好召開會議的場地，文件，義工，街坊總會派遣的人員，以及所有的管理機關成員均於晚上8時出現於現場工作，因此在客觀事實上，所有人大會等同已召開無異。
6. 這亦是我們在本上訴中希望討論的其中一個重要的問題，法律是否要求所有人大會於召集書時間所定之時刻，出席人數便需要達至法定人數，被上訴法庭持肯定意見，亦是其否決上訴人上訴之核心。

7. 然而，所有人大會按時召集時人數未達至法定要求時，管理機關能否繼續延長等候時間直至有足夠的業主數目，現行14/2017號法律並無針對該方面之規定，那麼管理機關或者業主在召集所有人大會時，是否能夠這樣做呢？上訴人認為當然可以。
8. 第14/2017號法律屬於規範分層建築之私法範疇，法律本身沒有規定亦沒有禁止的情況下，相關召開所有人大會的業主們有自由裁量權就法律強制規定以外的運作規則作出決定。
9. 立法者在制定第14/2017號法律時沒有將召開所有人大會時的具體運作規則包括召集時間一到是否立即需要所有業主親身到場、業主是否需要留待整個會議開完才可以離開、所有大會召開期間主席是否可以基於人數不足或者其他事宜而於同一日相應延長會議是十分合理的。
10. 因為基於本澳存在各種不同類型的大廈，有伙數很少單幢大廈、有伙數過百上千的大型屋苑、有結合會所商場的綜合型屋苑，立法者希望留下空間，該大廈的業主根據彼等大廈的實際情況進行運作。
11. 另一方面，在符合一些第14/2017號法律強制規定的情況下，立法者亦希望留下一些彈性讓業主作出處理，因為將所有會議運作的細節均規定入法律中，只會令到所有人大

會更難召開，而這將引致大廈失去管理或在一些重大事宜上得不到處理而得不償失。

12. 當然，我們亦需要去分析這種做法是否會引致大廈業主的利益受損，或者造成不公平的情況，但明顯地並沒有。
13. 上訴人現時並不是在討論現行新法律制度下，是否可以以第二次會議及以更低門檻召開和通過會議的可能性的問題，而是在討論2023年7月27日晚上8時召開所有人大會時未達至法定人數時，管理機關延長會議，並前往請求業主出席及投票，所有的問題都是集中在該日的會議。
14. 上訴人認為，在現行第14/2017號法律制度下，分層建築物所有人大會只要在召集書所定之時間召開，且在當日內完成，一般情況下均應視為有效，除非當時在場的業主提出反對意見，或大廈多數業主的意願是不欲繼續進行有關所有人大會，管理機關才應該結束會議。
15. 而現行法律制度下，法律亦沒有要求業主在投票後需要親身留在現場，其提交投票後，隨時可以離開，因為每名業主都可能有自己的私人事務需要處理，我們不能強制要求其留在現場至大會召開完畢。
16. 另一方面，透過卷宗無論是書證或者人證的證言，我們並沒有看到2023年7月27日晚上曾經有業主質疑管理機關的該等做法，亦沒有業主因為時間延長而要求擇日再召開

所有人大會。

17. 案中五名原告在當日並沒有出席所有人大會。
18. 由於管理機關將所有人大會會議延長之做法並沒有受到法律禁止，因此在沒有違反一般善良風俗或者其他法律所禁止之情況前提下，不應將之視為不當情事。
19. 原審法庭認為相關會議嚴重妨礙分層所有人行使他們的投票權的說法是錯誤的。
20. 原審法庭將相關所有人大會的召開時間認定為晚上 11 點後是錯誤的。
21. 原審法庭將已召開的所有人大會視為等同召開未召集的會議亦是錯誤的。
22. 同樣地，被上訴法庭接納原審法庭的意見，作出相同的決定亦是錯誤的。

被上訴法庭並沒有審理上訴人提出之關於正當性的問題。

23. 由於被上訴法庭並沒有審理該部分問題，因此上訴人同樣維持其在提交被上訴法院之陳述所持之意見。
24. 就案件[單位(1)]單位，原審法庭質疑相關授權書之日期及指出有關授權書是訴訟提起後方提交，然而，問題是透過卷宗資料可以顯示，案中大廈之管理機關於相關業主大會

召開時才成立不久，機關成員均為大廈業主及義工，大部份甚少處理文書工作，對於處理如此大量的文件及業主資料，於答辯時未能尋獲而無法提交實屬正常。

25. 原審法庭不能簡單地質疑相關日期，而應該對應卷宗倘有的其他資料以便得出心證，去判斷有關授權上的日期到底屬筆誤與否，事實上，透過附於卷宗之資料可以顯示，[單位(1)]單位業主己已提交其個人身份證副本並在其上簽署有關身份證副本是為著 2023 年 7 份使用，結合相關授權，上訴人曾向被上訴法院提出原審法庭理應將有關授權視為單純筆誤並將之列入有效票數。
26. 至於[單位(2)]及[單位(3)]，兩個單位分別由兩名姓名顯示應為女士之人士簽署，由於大廈管理機關在制作出席表時是以業主查屋紙資料製作，而透過查屋紙上之資料顯示，雖然[單位(2)]業主庚及[單位(3)]業主辛查屋紙均顯示未婚，但考慮根據查屋紙買入日期，彼等分別於 2010 年及 2000 年買入有關單位，至今已相隔 15 年及 25 年，相關單位的簽署人有可能是彼等之配偶，故原審法庭理應依職權調查該兩名人士之民事狀況以便核實相關資訊。
27. 而另一方面，就本案之被告正當性問題，上訴人同樣在上訴至被上訴法庭時援引本案原告曾經在補正起訴狀時將存在問題之單位剔出被告範圍，但遭原審法庭反對。

28. 事實上原告的上述做法理應是正確的，雖然該等原告認為有問題之票數以贊成票方式出現，但考慮到原告質疑有關贊成票的有效性，原審法庭理應將該等票數剔出被告範圍，而該等單位之業權人應以證人身份（若其同意）出席於庭審中協助查明有關票數是否有問題。
29. 對於該等類型案件中的被告身份，由於是以捆綁式的形式由一眾本身毫無關係或互不相識、又或對事件一無所知之分層所有人提出，當包括親身形式、授權形式、表面顯示有瑕疵、不完整或沒有授權之單位，與我們在司法實踐中所適用的採用形式正當性的原則不同。
30. 原審法庭曾於案件初端批示中要求原告更改被告身份為“於2023年7月27日的[樓宇]分層建築物所有人大會中投下贊成票的分層建築物所有人”。對於何謂“投下贊成票之分層建築物所有人”，上訴人認為應是可確定及毫無疑問之贊成票，而該等原告認為出現瑕疵的票數，本身就將成為被審查之標的，不應作為被告一併被列入。
31. 因為，我們在本案所要處理的並不是上述11個單位之票數是否有效的問題，若是為著處理該問題，那麼這些原告認為有問題的票數之單位當然應該成為被告。然而，本案是針對有關決議是否符合法定票數之問題，因此，該等本身被原告認為存在問題的票數就理應不被列入被告身份。

32. 因此，原審法庭將之一併視為被告的做法是錯誤的。
33. 被上訴法庭並沒有針對該部分事宜作出審查。
34. 被告正當性是法院依職權審理的權限範圍。
35. 因為若然該等單位沒有被列入被告，將有可能可以作為證人身份在法庭提供證言，透過彼等聲明去查核有關票數是否有效。
36. 上訴人認為該問題應在本上訴中交由尊敬的法官閣下審查。

*

被上訴人就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 492 頁至第 494 背頁，在此視為完全轉錄，認為應裁定上訴理由不成立。

*

二、事實

已認定的事實如下：

- A. [樓宇]位於澳門[地址]，於物業登記局之物業標示編號為 XXXXX。(已確定事實 A 項)
- B. 第一被上訴人為上述分層建築物[單位(4)]的所有人。(已確定事實 B 項)

- C. 第二被上訴人為上述分層建築物[單位(5)]的所有人。(已確定事實 C 項)
- D. 第三被上訴人為上述分層建築物[單位(6)]的所有人。(已確定事實 D 項)
- E. 第四被上訴人為上述分層建築物[單位(7)]的所有人。(已確定事實 E 項)
- F. 第五被上訴人為上述分層建築物[單位(8)]獨立單位的所有人。(已確定事實 F 項)
- G. 於2023年7月6日，[樓宇]管理機關定於2023年7月27日晚上8時召開[樓宇]分層建築物所有人大會，地點設於[樓宇]內街（近[物業管理公司]），是次大會擬討論三項議程，分別為：(已確定事實 G 項)
- 1) 第一項議程：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) 第二項議程：討論並決議通過[樓宇]單方終止及解除與[物業管理公司] (准照編號：AC-XXXXXXXX-X) 的分層建築物管理服務的合同及其提供之管理服務，並授權由[樓宇]管理機關全權處理有關事務；
 - 3) 第三項議程：討論並決議通過授權「[樓宇]管理機關」

處理[樓宇]在每筆澳門幣壹拾伍萬元正(MOP150,000)【每年上限不超過澳門幣壹佰萬元正(MOP1,000,000)】以內之共同設施或共同部分維修工程，而無須召開分層建築物所有人大會通過，即由管理機關依大會授權處理之，並以通告方式於工程開展前知會各分層建築物所有人（相關工程之開展須經管理機關之半數以上成員書面同意下方可進行），相關的工程費用由共同儲備基金支付，倘共同儲備基金沒有足夠財政資源時，則由全體業主持按單位所佔樓宇之百分比共同攤分。以及由管理機關主席代表本大廈全體分層建築物所有人向房屋局申請“樓宇維修資助及無息貸款計劃”，以資助有關維修工程的部份費用，並由其處理為進行申請所需之一切行為及必要的手續。（見卷宗第 24 頁，其內容在此視為獲完全轉錄）

H. 於 2023 年 7 月 27 日的大會上，通過了以下三項議程，大會主席簽署會議錄確認以下內容：（已確定事實 H 項）

1) 第一項議程：投票結果：贊成 (25.42%份額)，反對 (0%份額)，棄權 (0.067%份額)，空白 (0%份額)，廢票 (0.204%份額)

決議結果：通過 王 (I單位(9)) 為會議主席，並由會議主席編寫及簽署大會會議錄。

2) 第二項議程：投票結果：贊成 (25.507%份額)，反對 (0%份額)，棄權 (0.067%份額)，空白 (0%份額)，廢票 (0.117%份額)

決議結果：通過。

3) 第三項議程：投票結果：贊成 (25.404%份額)，反對 (0.181%份額)，棄權 (0%份額)，空白 (0.106%份額)，廢票 (0%份額)

決議結果：通過。(見卷宗第 25 頁，其內容在此視為獲完全轉錄)

- I. 第一被上訴人至第五被上訴人未對上述所有人大會的決議投贊成票。(已確定事實 I 項)
- J. 於分層建築物所有人大會仍未召開前，管理機關於2023年7月27日中午12時起接受分層建築物所有人於是次大會出席名單上登記及派發選票予分層建築物所有人填寫投票意向。(第1條疑問點)
- K. 直至2023年7月27日晚上8時，出席的分層建築物所有人所佔的份額也未超過分層建築物總值的25%。(第3條疑問點)
- L. 於當晚8時後，因會議法定人數不足，管理機關曾派出人員前往[樓宇]每幢大廈，逐家逐戶要求分層建築物所有人作出投票。(第4條疑問點)

- M. 約於夜晚11時多，管理機關聲稱出席的分層建築物所有人已超過佔分層建築物總值25%，宣佈召開[樓宇]分層建築物所有人大會會議。(第6條疑問點)
- N. 無論是7月27日晚上8時或者是晚上11時後，現場親身或透過代理人出席大會的所有人所佔的分層建築物總值均未達到百分之二十五。(第7條疑問點)
- O. [單位(10)]、[單位(11)]、[單位(12)]、[單位(13)]、[單位(14)]、[單位(15)]六個單位無人簽署出席表，但對大會議程投出贊成票，但其中[單位(12)]的業主簽發了出席和投票授權書予癸 – 見卷宗附件1第151頁。(第9條疑問點)
- P. [單位(1)]、[單位(2)]、[單位(3)]、[單位(16)]四個單位非由業主簽署出席表及有對大會議程投出贊成票，但直至當晚會議結束，簽署人並無提交授權書。(第10條疑問點)
- Q. [單位(17)]、[單位(18)]兩個單位對大會議程投出贊成票，但出席表僅作打勾“√”而無簽名。(第11條疑問點)
- R. 於7月27日當晚由管理機關聲稱收集到的贊成票涉及357個獨立單位(見卷宗第277頁至281頁背頁)，佔建築物總價值的25.541%，其中：
- [單位(10)]及[單位(1)]單位分別各佔 0.098%；
 - [單位(11)]、[單位(15)]及[單位(3)]單位分別各佔 0.06%；

- [單位(12)]單位佔 0.110%
- [單位(13)]及[單位(19)]單位分別各佔 0.041%；
- [單位(14)]及[單位(18)]單位分別各佔 0.089%；
- [單位(20)]、[單位(2)]、[單位(16)]及[單位(17)]單位分別各佔 0.064%。(第 12 條疑問點)

*

三、理由陳述

(一) 實體問題

第 14/2017 號法律第 29 條規定：

- 一、除法律另有規定外，決議須經出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，且其份額至少須在分層建築物總值中占百分之十五。
- 二、就以下事宜的決議，須經出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，且其份額至少須在分層建築物總值中占百分之二十五：
 - (一) 罷免管理機關成員；
 - (二) 通過由共同儲備基金支付的開支；

- (三) 在第十一條第一款(一)項規定的情況下，許可裝設招牌、廣告或其支撐物及組件或廢止該許可；
 - (四) 根據第四十九條第四款及第五款規定，單方終止提供分層建築物管理服務的合同。
- 三、 就以下事宜的決議，須至少取得分層建築物總值的過半數票通過：
- (一) 在第十一條第一款(二)項規定的情況下，許可裝設招牌、廣告或其支撐物及組件或廢止該許可；
 - (二) 修改分層建築物的規章。
- 四、 涉及在共同部分進行更新工程的決議，須至少取得分層建築物總值三分之二的票數通過。
- 五、 如召集分層建築物所有人大會會議是為通過上年度的帳目或本年度的預算，且在召集書中明確指出只要有出席的分層建築物所有人的過半數票即可通過就有關事宜的決議，則分層建築物所有人大會可按該票數作出有關決議。

從上述轉錄的法規內容可見，針對分層建築物所有人大會決議的表決門檻，立法者作出了明確且分層的規定，具體表決要件如下：

1. 一般決議

除法律另有特別規定外，普通決議須同時滿足兩個條件：一是現場親身或透過代理人出席大會的所有人所佔的分層建築物總值達到百分之十五；二是經出席大會的分層建築物所有人過半數票通過。

2. 重大事項決議

針對以下四類重大事項，決議表決門檻較高，須經出席會議的分層建築物所有人過半數票通過，且參會人員對應的份額至少占分層建築物總值的百分之二十五：

- (一) 罷免管理機關成員；
- (二) 通過由共同儲備基金支付的開支；
- (三) 在第 11 條第 1 款(一)項規定的情形下，許可裝設招牌、廣告及其支撐物與組件，或廢止該許可；
- (四) 根據第 49 條第 4 款及第 5 款規定，單方終止提供分層建築物管理服務的合同。

3. 特殊事項

針對以下兩類事項，表決門檻更高，決議須至少取得分層建築物總值的過半數票通過：

- (一) 在第 11 條第 1 款(二)項規定的情形下，許可裝設招牌、廣告及其支撐物與組件，或廢止該許可；
- (二) 修改分層建築物的規章。

4. 共同部分更新工程

涉及在共同部分開展更新工程的決議，須至少取得分層建築物總值三分之二的票數通過。

5. 帳目與預算

若召集分層建築物所有人大會的目的為審議通過上年度帳目或本年度預算，且召集書中明確注明僅需出席會議的分層建築物所有人過半數票即可通過相關決議，大會方可按該票數標準作出決議。

在本案中，涉案大會決議事項，屬於第 14/2017 號法律第 29 條第 2 款所列舉之重大事項，必須由親身或透過代理人出席大會的所有人過半數票通過，且出席的所有人或其代理人對應份額至少占分層建築物總值百分之二十五。該兩項要件須同時存在，缺一不可。

根據本案已證事實，“無論是 7 月 27 日晚上 8 時或者是晚上 11 時後，現場親身或透過代理人出席大會的所有人所佔的分層建築物總值均未達到百分之二十五”。

申言之，無論是當晚 8 時初始會議階段，或是晚間 11 時後之延會階段，親身出席或透過合法代理人出席會議之分層建築物所有人，其所對應之權利份額合計，均未達分層建築物總值百分之二十五之法定標準。該事實直接決定涉案大會決議的合法性。

第 14/2017 號法律第 29 條針對分層建築物所有人大會決議的合法性作出強制性規定，根據決議事項對全體所有人權益影響之輕重程度，設定差異化之出席份額門檻與表決票數門檻。

相關法規所定之出席份額門檻，屬於決議成立之前置要件，而非單純之表決多數要件。申言之，分層建築物所有人大會之合法運作，以出席所有人的權益份額達法定門檻為前提；若出席份額未達法定標準，大會即欠缺合法議事之權限，後續所為之表決、決議均屬無效。

由此可見，被上訴裁判確認初級法院宣告涉案大會決議無效的裁判是正確的，應予以維持。

基於此，這部分的上訴理由是明顯不成立的。

(二) 關於 11 名被告的正當性方面 (卷宗第 276 頁)

上訴人在向中級法院提出的上訴中陳述如下：

『...

31. 事實上，上訴人仍然想在本上訴就被告正當性表明立

場，原告曾經在補正起訴狀時將存在問題之單位剔出被告範圍，但遭原審法庭反對。

32. 原告的上述做法理應是正確的，雖然該等原告認為有問題之票數以贊成票方式出現，但考慮到原告質疑有關贊成票的有效性，原審法庭理應將該等票數剔出被告範圍，而該等單位之業權人應以證人身份(若其同意)出席於庭審中協助查明有關票數是否有問題。

33. 對於該等類型案件中的被告身份，由於是以捆綁式的形式由一眾本身毫無關係或互不相識、又或對事件一無所知之分層所有人提出，當包括親身形式、授權形式、表面顯示有瑕疵、不完整或沒有授權之單位，與我們在司法實踐中所適用的採用形式正當性的原則不同。

34. 原審法庭曾於案件初端批示中要求原告更改被告身份為“於2023年7月27日的[樓宇]分層建築物所有人大會中投下贊成票的分層建築物所有人”。對於何謂“投下贊成票之分層建築物所有人，上訴人認為應是可確定及毫無疑問之贊成票，而該等原告認為出現瑕疵的票數，本身就將成為被審查之標的，不應作為被告一併被列入。

35. 因為，我們在本案所要處理的並不是上述11個單位之票數是否有效的問題，若是為著處理該問題，那麼這些原告認為有問題的票數之單位當然應該成為被告。然而，本案是針對有關決

議是否符合法定票數之問題，因此，該等本身被原告認為存在問題的票數就理應不被列入被告身份。

36. 被告正當性是初級法院及中級法院依職權審理的權限範圍。

37. 因此，原審法庭將之一併視為被告的做法是錯誤的。

38. 中級法院法官閣下應依職權審理上述被告正當性之瑕疵，並將上述 11 個單位之票數被告抽出被告身份，及後，將本案發回重審，由上述 11 個單位之票數的所有權人向法庭說明相關票數及投票意向。

...』°

中級法院並沒有就有關問題作出審理，因此構成《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 d 項所規定的裁判無效。

然而，發回中級法院就有關問題作出重審是沒有意義的，因為相關的審理結果，不論是成立與否，均不影響前述第一部分的裁決。

本案的核心點不是相關單位所有人的投票意向，而是他們有否親身或透過代理人出席會議並投票，即相關的大會決議在通過時，在場出席的所有人份額是否達大廈佔比的 25%。

民事訴訟不僅追求程序正義，亦兼顧訴訟經濟與司法效率。若程序瑕疵僅屬形式疏漏，即便糾正後亦無法改變實體裁判結論，則沒有必要發回重審。上訴法院得確認瑕疵存在，同時維持實體裁判結果，避免增加不必要的訴訟程序，浪費司法資源。

結合本案核心爭議分析，本案訴訟標的為分層建築物所有人大會決議之效力認定，審理焦點在於「出席人員權益份額是否達法定 25% 門檻」，而非「11 個爭議單位所有人之投票行為是否有效」。無論該 11 名被告是否具備正當性、其投票是否計入出席份額、其授權是否存在瑕疵，均無法扭轉出席份額不足之事實。因此，中級法院之遺漏審理雖構成裁判無效，但該瑕疵不影響實體裁判結果，發回重審不具任何實質意義，亦違背訴訟經濟和快捷原則。

*

四、 決定

綜上所述，裁定上訴人的上訴理由不成立，維持被上訴的裁判。

*

訴訟費用由上訴人承擔，司法費訂為 15UC。

作出適當通知。

*

2026年3月24日

何偉寧

宋敏莉

司徒民正