

案件編號：50 / 2007

案件類別：民事上訴

會議日期：2008 年 11 月 26 日

上訴人：甲、乙、丙

被上訴人：丁

主要法律問題：

- 通知單方終止租賃的效力

摘 要

民法典第 1038 條第 2 款規定的目的是通過強制規定一個兩年期間，在此期間內如果沒有承租人的同意，租賃合同不能因出租人本身的意願而失效，從而保障承租人可以在租賃關係上得到一定的穩定性。

有關限制並不排除出租人在租賃合同開始生效後的兩年期間內就單方終止合同所作的提前通知的效力。

製作裁判書法官：朱健

澳門特別行政區終審法院裁判

民事上訴

第 50 / 2007 號

上訴人：甲、乙、丙

被上訴人：丁

一、概述

甲和乙，以他們本人及其女兒丙之代表的名義針對丁提起勒遷之訴，請求宣告租賃合同因過時而失效、命令被告遷離有關單位以及判處被告以多個名義向原告支付賠償。

初級法院以租賃合同沒有被有效地單方終止而裁定訴訟敗訴以及原告的請求不成立。

原告不服該判決，向中級法院提起上訴。根據在第 52/2007 號案件中作出的合議庭裁判，中級法院裁定駁回上訴。

就此合議庭裁判原告現向終審法院提起上訴，在其上訴理由陳述中提出下

列結論：

“1. 出租人單方終止租賃唯一的時間限制就是規定在民法典第 1038 條第 2 款的限制。

2. 民法典第 1038 條第 2 款的規定不是針對單方終止的通知，而是單方終止權利的享受。

3. 這個限制的目的是針對純粹源自出租人意願的單方終止強制設定一個租賃的最短存續期。

4. 因此，立法者規定了租賃在兩年期間內不受出租人終止合同意願的影響（兩年時間就是立法者視為通常的或後補的合同存續期間的雙倍）。

5. 當合同的期間為兩年，以及出租人根據法律規定提前的時間（根據第 1039 條第 1 款 b 項為 90 天）通知其在合同結束時單方終止的意願，我們看來沒有理由說不能這樣做。

6. 從澳門的法律制度完全不能假設或推斷立法者要為承租人針對出租人訂定租賃合同的三年最短存續期。

7. 被上訴的合議庭裁判在本案中錯誤地解釋和適用了民法典第 1038 條第 2 款的規定。

8. 在附卷第 153 至 158 頁的決定和被上訴的合議庭裁判中的表決聲明內闡述的思路就顯示了在解釋民法典第 1038 條第 2 款規定時出現的錯誤，從中可概括得出下列結論：

- 首先，出租人享有單方終止合同的權利（從第 1 款明確規定‘無任何一方當事人’，以及第 2 款的反義‘無權在期滿前單方終止……’可知）；
- 其次，出租人有權在合同期滿或續期期滿時單方終止合同；
- 再者，只有從租賃開始經過兩年之後，出租人提出的單方終止才產生效力。

9. 在解釋民法典第 1038 條第 2 款的規定時，享受單方終止的權利不能與通知單方終止相混淆。

10. 因此，出租人完全可以在租賃開始後經過兩年時間之前通知單方終止的意願，只要單方終止的權利只在上述期間經過之後才真正實施。

11. 本案中的租賃合同因出租人在 2005 年 6 月 24 日單方終止而被解除，所以上訴人有權要求返還無負擔和沒被占用的出租物。”

請求裁定上訴勝訴。

被上訴人沒有提交形式上的回應陳述。

經助審法官檢閱。

二、理據

(一) 事實內容

兩審法院認定了下列事實：

“A) 通過購買取得的、位於[地址]，編號為 XXXXX 的已建成大廈 BAR/C 單位的來自承租及包括建築的所有權在內的權利登記在原告甲及其妻子乙，以及丙名下。

B) 2003 年 6 月 25 日，原告乙聲明把在 A) 描述的商舖租賃給被告丁，從 2003 年 6 月 25 日始至 2005 年 6 月 24 日止，為期兩年，需支付的月租為 11,300.00 港元，被告聲明接受租賃，所有合同資料載於案卷第 36、37 和 38 頁的文件內，其內容在此視為全部轉錄（譯本載於第 108 至 110 頁）。

C) 通過在 2005 年 3 月 7 日、以雙掛號寄出且被告已收到的信件，原告通

知被告不希望已訂立的租賃合同續約，以及在 2005 年 6 月 24 日合同期間屆滿後被告應交還沒有被人和物品占用的單位。

D) 在 C) 提及的日期被告沒有遷出 A) 所指的單位。”

(二) 出租人在租賃合同開始後的兩年內提出單方終止合同的通知的效力
上訴人提出的唯一問題就是指出被上訴的合議庭裁判錯誤地解釋和適用民法典第 1038 條第 2 款的規定，認為該規範不是針對單方終止的通知，而是單方終止權利的享受。

在本案討論的問題是，原告作為出租人提前三個多月通知單方終止兩年期的租賃合同是否有效，且能否阻止合同的自動續期。

原則上，如果根據法律規定作單方終止，租賃合同在期滿時失效。但對於出租人，還有一項規定在民法典第 1038 條第 2 款的限制：

“二、然而，如從不動產租賃開始至合同期滿或至其續期期滿不足兩年，則出租人無權在期滿時單方終止合同。”

也就是說，從租賃合同開始生效起，如果還沒有經過兩年，出租人就不能作單方終止。

現行民法典的“簡要說明”可讓我們了解有關內容的立法思想：“……在把有關制度重新接近它的根源或正統——一個具期限的合同——的同時，保留了一些為了向承租人的利益提供最起碼的穩定和保護的保障措施——因此着意保留了一個有限的勒遷原因目錄，以及規定了出租人可在合同期滿時單方終止租賃

的最短期間。”¹

因此，民法典第 1038 條第 2 款規定的目的是通過強制規定一個兩年期間，在此期間內如果沒有承租人的同意，租賃合同不能因出租人本身的意願而失效，從而保障承租人可以在租賃關係上得到一定的穩定性。

根據這個對享受單方終止權利的限制，即使所訂定的租賃期間少於兩年，承租人可以預料租賃合同將起碼維持兩年。

對出租人來說，該規範意味着他只能在租賃合同開始生效的兩年後才可作單方終止。經過了該兩年期間，對享受單方終止權利的限制不再適用。因此，租賃合同生效兩年後，在相應的存續期結束時，只要遵守法律規定的手續，該合同可因出租人本身的意願自由失效。

民法典第 1039 條規定的提前通知單方終止的最短期間是一個實現單方終止合同權利以及在合同生效期滿時終止其效力的一個條件。

民法典第 1038 條第 2 款並不妨礙出租人遵守上述條款的規定，也沒有排除出租人在受限制的兩年期間內就單方終止合同所作的提前通知的效力。

對出租人單方終止租賃合同權利的限制是關於對權利本身的享受，但不包括為了實現該權利的手續。如果像原審法院認為的那樣，排除在合同開始生效後兩年內作出的單方終止通知的效力，就等於根據有關合同訂定的期限延長法定的受限制期間，以及把保障合同穩定的時間增加到兩年以上，這並非立法者的意圖。

根據被查明的事實，案中租賃合同的期間為兩年，至 2005 年 6 月 24 日期

¹ 《Código Civil, versão portuguesa》，印務局，1999 年，第 XXIII 頁。

滿。通過在 2005 年 3 月 7 日、以雙掛號寄出且被告已收到的信件，原告通知被告不希望續約，以及在合同期間屆滿後被告應交還沒有被人和物品占用的單位。

民法典第 1039 條第 1 款 b 項規定的、向另一立約人提前書面通知單方終止合同的最短期間為 90 天。

由於履行了這項手續和遵守了民法典第 1038 條第 2 款規定的對出租人享受單方終止合同權利的限制，應該認為有關合同已被有效地單方終止，並在期滿時失效。因此，應勒令被告遷離有關單位。

三、決定

綜上所述，合議庭裁定上訴勝訴，撤銷被上訴的合議庭裁判和載於第 114 至 117 頁批示中的最後決定，並確定性地裁定有關租賃合同在期滿時失效，從而勒令被告遷離有關單位，原告的相關請求因此勝訴；如果沒有任何因素妨礙，初級法院法官須針對原告的其他請求作出新的清理批示，維持已視為確定的事實。

關於原告上述請求在三個審級的訴訟費用由被告、即被上訴人承擔。

法官：朱健

Viriato Manuel Pinheiro de Lima（利馬）

岑浩輝

2008 年 11 月 26 日。