(譯本)

勒遷之訴
都市租賃
合同之有效性
固定期限
過去的合同
過去的合同之有效性

摘要

一、在舊有的租賃制度中，如果租賃的月租金高於澳門幣 800 元，便是無效的，因為該租賃以單純的私文書訂立，而法律要求的則是以公文書訂立。

二、核准澳門《都市不動產租賃制度》的第 12/95/M 號法律第 5 條第 1 款賦予因缺乏形式要件而沒有法定形式的過去都市租賃以有效性，但僅以該等租賃係在新法律範疇內提出的訴訟中已被審理及辯論為限，且在符合該新法律所規定的形式要件均具備時方可賦予。

三、對於規定了固定期限且在舊有制度範疇內無效的合同，只要它在都市不動產租賃制度範疇內不是無效的，則核准《都市不動產租賃制度》的第 12/95/M 號法律第 5 條第 3 款也賦予其有效性。

四、確實期限或固定期限的租賃制度，其效果是為了賦予房東在合同屆滿時單方終止合同的權力或可能性。

五、在確實期限或固定期限的租賃特別制度中，為了使各當事人可以行使單方終止權，各當事人應事先在所訂立的合同中加入相關條款，表明他們期望在固定期限之制度中訂立該合同，並指出確實期限的期間。

六、為了使規定了固定期限的過去的合同有效，當事人應該透過在合同文本中加入表明該期望之條款，明示賦予合同以固定期限之特別制度。

2002 年 7 月 25 日合議庭裁判書
第 949 號案件
裁判書製作法官：蔡武彬

澳門特別行政區中級法院合議庭裁判

甲在普通管轄法院（現初級法院）針對乙提出勒遷之訴，請求判令被告遷出澳門 XXX 之樓宇地下商鋪 B2 號單位，並支付所欠租金及相關的損害賠償。

該訴訟在第 4 庭以第 662/97 號登記。

被告提出答辯，並提交了抗辯。

作出了補正批示，就永久抗辯作出裁判後，製作了詳述表且組織了疑問表。

合議庭舉行了審判聽證，對疑問進行了回答，同時視下列事實事宜確鑿：

— 原告是澳門 XXX 之樓宇（以第 XXX 冊第 XXX 頁第 XXX 號標示）地下商鋪 B2 號單位（自 1981 年 9 月 7 日起以原告名義且以第 XXX 號登錄於第 XXX 冊）的正當所有權人（參閱第 9 頁起的第 1 號文件）。A）。

— 上述樓宇以第 XXX 條登錄於大堂教區房地產記錄中，載於房地產記錄的價值為澳門幣 103,680 元（參閱第 13 頁的第 2 號文件）。B）。

— 原告與被告於 1992 年 5 月 1 日訂立了一份租賃合同，期限自 1992 年 5 月 1 日至 1994 年 4 月 30 日，月租金為澳門幣 2,456 元（參閱第 4 頁的第 3 號文件）。C）。

— 這一合同於 1994 年 4 月 27 日續期兩年，這一續期載於期限自 1994 年 5 月 1 日至 1996 年 4 月 30 日的新租賃合同中，月租金調整為澳門幣 3,000 元（參閱第 15 頁的第 4 號文件）。D）。

— 原告於 1996 年 12 月 3 日寄信給被告，將該月月底作為遷離該單位之期限（參閱第 16 頁及第 52 頁的第 5 號文件）。E）。

— 被告存放了相對應於 1996 年 1 月 1 日至 1997 年 7 月 31 日這一期間的租金（第 34 頁至第 42 頁）。F）。

— 1996 年 5 月 28 日，原告致函被告，要求其離開該單位、交還並撤離人員及財產，因為租賃合同在該年 4 月 30 日結束（1°）。

— 原告自 1996 年 5 月起拒絕收取被告繳付的租金（3°）。

作出了判決，裁定訴訟理由不成立，針對被告的請求理由不成立。

原告提出實體上之上訴，其陳述結論簡要如下：

“a. 被上訴的裁判適用法律錯誤。

b. 因為該裁判蓄意遺漏了法律，如適用該法律，則將得出與該裁判相反的裁判。

c. 在遺漏了對本案適用 8 月 14 日第 12/95/M 號法律第 3 條及第 5 條之規範及《都市不動產租賃制度》第 115 條准用的第 111 條之制度的情況下，在整個裁判過程中根本無法將該等規範納入具體案件中。

d. 從而無法得到將法律適用於事實之後得出的所有結果。

e. 如果將上述規範適用於本案，那麼我們必然就現被上訴的裁判得出下列結論。

f. 1994 年 4 月 27 日合同中加入的確定期限條款，與其訂立時生效的法律不符。

g. 但是，依據 8 月 14 日第 12/95/M 號法律第 3 條及第 5 條第 1 款及第 3 款之共同規定，該條款是有效的。

h. 因此它是一項不僅僅指明合同兩年有效的條款，它還增加了‘自 1994 年 5 月 1 日至 1998 年 4 月 30 日’的表述。

i. 很明顯，不能不考慮當各方當事人確定合同屆滿日時，只是想表示不接受強制延長，故使用了‘合同兩年有效’的表述，潛含的意思是如果不再作任何表示，則合同自動續期。

j. 綜上所述，應認定租賃合同是本訴訟的標的。

k. 它是一項屆滿期限確定的合同。

l. 在合同到期後，房東必然有可能單方終止合同（《都市不動產租賃制度》第 111 條及第 115 條）。

m. 因此應廢止判決，且裁定本訴訟理由成立及已獲證明。”

就本實體上之上訴，被告提出針對性陳述，簡要如下：

a. 被上訴之裁判適用法律正確；

b. 事實及法律不容置疑；

c. 原審法官將事實納入法律正確；

d. 對證明裁判屬合理的事實及法律理由進行了詳細列明；

e. 對應予審理及審議的所有問題表明了立場；

f. 貴法院維持被上訴的裁判，乃是一以貫之之舉。

在上訴進行過程中，被上訴人去世。為此產生了繼承人資格之附隨事項，且以附文（第 949/A 號）形式進行。

被上訴人的所有正當繼承人均具備資格，故作為被告/現被上訴人而參與者如下：

— 丙

— 丁

- 戊
- 己
- 庚
- 辛

法定檢閱已畢。

茲予裁判。

認為事實事宜無需變更，故視作確鑿。

關於法律事宜，本院審理如下：

上訴人只是不同意裁判理由，該裁判認為依據澳門《都市不動產租賃制度》（它被 1999 年澳門《民法典》及澳門《民事訴訟法典》廢止，但因在本訴訟提出之日尚有效，因此適用於本程序）第 111 條至第 115 條之規定，有關合同不適用商業固定期限租賃之特別制度。

我們所面對的是一項勒遷特別之訴，它旨在以房東因具備要求解除合同權而具有的任何理由，立即終止租賃之法律狀況 — 《都市不動產租賃制度》第 116 條及（同樣適用於本案的 1961 年）葡萄牙《民事訴訟法典》第 971 條。

以特別程序進行的勒遷之訴，原則上有兩個訴訟階段：宣告階段以及執行階段。

在宣告階段，按訴訟法規定的程序進行 — 澳門《都市不動產租賃制度》第 117 條。作出勝訴／敗訴判決後，立即進入執行階段，房東可申請發出勒遷命令狀已進行其執行 — （1961 年）葡萄牙《民事訴訟法典》第 985 條。

甚至在澳門《都市不動產租賃制度》第 114 條第 1 款規定的情況下（即“按照第一百一十一條規定及連同按照上條第二款規定作出的單方終止的證明文件而訂立的合同，構成為著勒遷租賃地方效力的執行憑證，而房東及承租人的簽名須經公證署認定”），該等情形同樣適用於澳門《都市不動產租賃制度》第 115 條規定的為工商業或從事自由職業的有限期租賃。

勒遷之訴的前提是一項有效的租賃合同，既然如此，那麼必須首先解決租賃合同的有效性問題。

至於租賃合同的有效性，它涉及兩種方式：形式有效性及實質有效性。在本案中，後者僅限於固定期限的合同問題。

我們看看。

一、租賃合同的形式有效性

在租賃合同訂立之日有效的，是葡萄牙《海外屬地承租法》（被第 12/95/M 號法律廢止的 1961 年 3 月 7 日第 43525 號命令），該法在其第 10 條對諸如本案的工商業租賃，在形式上規定了如下法律制度：

- 月租金在澳門幣 800 元以下者：單純的私文書；
- 月租金在澳門幣 800 元以上者：公文書。

因此按照法律規定，很明顯，有關的合同作為月租金高於澳門幣 800 元的租賃，是無效的。因為它是以單純的私文書方式訂立的，而法律要求的則是以公文書訂立。這一無效引致的後果是禁止在法庭提出，不論欠缺該足夠憑證的責任誰屬。

但是，在本訴訟提出之前，（由第 12/95/M 號法律核准的）新澳門《都市不動產租賃制度》已經生效，因此必須了解這一法規為本案合同帶來了何種後果，尤其是是否使之重新有效，因為雖然要求的是一種要式合同，但如果比實際情況要求得更低，就有別於第 21 條之規定。

第 21 條規定：

- “ 一、都市不動產的租賃合同係以書面為之，載有房東及房客之簽名。
- 二、即使缺乏書面憑證，但當證明缺乏係歸責於房東或承租人時，租賃將以任何其他證據方法取得法院承認。
- 三、當該可歸責性係由承租人提出，須附上由有權享用房屋者發出的租單，方可接納有關陳述。”

為了解決合同有效性的問題，必須考慮第 12/95/M 號法律中的過渡性規定。

首先，我們看看第 3 條規定的規則：該法規必須適用於沒有待決之訴的過去都市租賃，且不影响該法律生效前所訂立合同的效力（該等合同乃是載於依據訂立當時施行的法律所規定的充分憑證內）；但即使在待決之訴中，各方當事人均可將第 21 條規定的過去的合同未要式化的責任歸責於另一方。

而第 5 條則賦予沒有法定形式之過去都市租賃以有效性，但僅以在新法律範疇內提出的訴訟中它們已被審理或辯論的情況為限，而且條件是符合該法律的形式要件。

正如前高等法院的合議庭裁判所指出，司法見解中的統一解釋是：

“對於在新制度生效之時尚在待決之訴中的過去租賃而言，在該等租賃的要式事宜上，法律所展望的有效率性得到保障，新制度的不可追溯性得到保證。

它保證了此等爭訟的原告的期望不會落空，此等期望是伴隨著他們介入訴訟時仍生效的法律而產生的。

當然，（該新的法律）允許他們使用可歸責性規範。

如果不存在待決訴訟，則由新的規範來規範，而且對於過去的合同而言，第 12/95/M 號法律第 5 條的規則同時有效。”¹

因此，很明顯本案合同無效，因其未遵守其訂立之時所要求的法定形式，即公文書。

但是，鑑於第 12/95/M 號法律第 5 條第 1 款的過渡性規定，有關合同被認定為形式有效，因為已經具備了該法律（尤其使該法律的 21 條）所規定之合同的一切形式要件，表現為有效合同之存在。

因此，面對一項形式有效的合同，我們進而審理第二個問題：合同的**實質有效性**。

但是，在本案中，這一問題與簽署的是一項固定期限的合同還是一項確實期限的合同有關，因此有必要弄清其含義，它對於案件裁判屬重要。

二、固定期限之合同

原判決認定單方終止合同不可被接受，因為所涉及的是在訂立合同之時可適用的法律範疇內並不存在一種方式，特別是規定一個確實期限。上訴人僅對這一部分的判決提出爭執。

的確，被上訴之判決的理由依據是：

a) 法律當時不允許規定一個確實期限，這種做法是當時並不存在的一種方式，因此“出於形式邏輯原因，很明顯各當事人當時所希望的，不可能是一個當時並不存在的制度”；

b) “即使他們當時希望規定一個不合法的制度，很明顯這一條款也是非有效的，因為它違背具有強制性質的法律規定（澳門《民法典》第 294 條及第 292 條），因此對該合同不得適用固定期限租賃之特別制度”；

c) “即使不如此理解，而且即使各當事人是在該澳門《都市不動產租賃制度》已生效後才訂立合同，我們亦認為他們所訂立的合同不商用固定期限租賃之特別制度，而只是訂立了一個普通的租賃合同並在其中規定了一個常見的合同存續期限”。

我們看看。

葡萄牙《海外屬地承租法》（第 43525 號命令）在租賃合同的期限方面規定：

第 21 條：

— “租賃協定期限不得超過三十年，倘協定超出該期限者，則視為減至該期限。”

第 22 條：

“1. 如無憑證或憑證中未注明合同存續期，則租賃期為 6 個月。

2. 上款之規定不適用於第 8 條第 7 段所指之租賃。”

第 52 條：

“1. 租賃期屆滿時，倘房客不在期限內及按合同內或法律所指定方式離開，則視為陸續延

¹ 《司法見解》，1997 年，第 1 卷，第 106 頁；亦參閱 1999 年 12 月 3 日第 1103 號訴訟案。

長。

3. 在沒有協定延長期限的情況下，該延長係與合同中訂立的期間相同。但超過一年者，延長期限僅為一年。

4. 上述各段的規定中不包括國家、當地市政機構或第7條所指的其他實體之承租者，此等承租者永遠得在合同屆滿時離開。這一例外延伸至第3條及第8條第7段所指之租賃。”

在對工商業租賃予以規定之條款中（第79條至第85條），未對合同的期限或延長規定特有制度，更沒有對是否接受訂立固定期限合同加以規定。

正如所確鑿的事實表明，我們認為各當事人在1992年5月1日訂立了為期兩年的合同。合同在1994年4月27日續期兩年，存續期為1994年5月1日至1996年4月30日。

正如所知，第12/95/M號法律核准的澳門《都市不動產租賃制度》於1996年1月1日生效。

第12/95/M號法律第3條規定了其追溯性適用：

“一、本法律施行於沒有待決之訴的過去都市租賃。

二、上款的規定不影響本法律生效前所訂立合同的效力，該等合同是載於依據訂立當時施行的法律所規定的充分憑證內。

三、關於過去的合同，不論租賃效期爭執的程序方式如何，房東及承租人均得提出都市不動產租賃制度第二十一條第二款及第三款所規定的可歸責性。”

新租賃法律透過澳門《都市不動產租賃制度》第5條第3款，使因規定固定期限而非有效的過去的合同得到了補救。

該法律第5條第3款規定：

“三、客體為合同期限及調整租金機制的過去都市租賃條款，違反昔日法例但不違反都市不動產租賃制度者，隨著本法律的規定及公佈，視為有效。”（底線為我們所加）

換言之，一個規定了固定期限並在舊有制度中非有效的合同，由於澳門《都市不動產租賃制度》及對其予以核准的法律之規定，而變為實質有效。

因此，關鍵之處是要確定本案合同是否是一個固定期限的合同。

如果我們判斷無誤，確實期限或固定期限的租賃制度是為著這樣的效果而制定的，即賦予房東單方終止合同的權力或單方終止合同的可能性。這一理念與對期限加以規定的一般制度或正常制度不同，後兩者原則上視為著計算或調整租金、稅務控制等之效果而非為著房東單方終止合同之效果而制定的，用被上訴的判決的話說，是“一個普通的租賃合同並在其中規定了一個常見的合同存續期限”。

正如所知，本地區的經濟社會發展，要求對房東被剝奪單方終止合同權利這一現象予以變更。房東被剝奪這一權利是“（原）租賃法律最主要的限制性特徵——即約束性特徵”。²

新的澳門《都市不動產租賃制度》正是在這一時機產生的。

根據這一新制度，新的租賃合同趨向於固定期限，與此同時過去的合同則維持舊有的框架，以此保護住宅承租人長期以來形成的期待。³

澳門《都市不動產租賃制度》第24條及第25條對租賃期限之一般制度作了規定：

第24條：

“一、當法律未有規定或各方未有協定時，都市不動產租賃期為六個月。

二、租賃協定期限不得超過三十年，倘協定超出該期限者，則視為減至該期限。”

第25條：

“一、租賃期屆滿時，倘承租人不在期限內及按合同內或法律所指定方式單方終止合同，則視為陸續延長。

二、在沒有協定延長期限的情況下，該延長係與合同中訂立的期間相同。

三、當上款所指期間超過一年時，延長期限僅為一年。”

² 行政暨公共財政委員會意見書，第2195號，刊登於《立法會會刊》，第26期，第2組，第1336頁。

³ 上引意見書。

對於商業目的之租賃，澳門《都市不動產租賃制度》未就期限及其延長規定特有的一般制度（參閱第 105 條至第 110 條）。很明顯，必須適用第 24 條及第 25 條規定的一般制度。

相對於舊有租賃制度而言，作為一種創新，澳門《都市不動產租賃制度》不論在住宅租賃方面，還是在為工商業及行使自由職業而進行的租賃方面，均引入了“特別制度”（第 111 條起）。

這一創新具重要性，因為它“賦予了租賃合同以臨時性質，而且可就房東單方終止合同約定一個期限”，但是不論如何，“依據現行制度訂立合同的可能性繼續保留”。⁴

只是其條件是：根據澳門《都市不動產租賃制度》第 111 條，雙方在所訂立的合同中應列入相關條款，表明希望以固定期限制度訂立合同，並指明確實期限；正如所述，該期限不得低於二年。

依據澳門《都市不動產租賃制度》第 5 條第 3 款，為了使一項以合同期限為標的的過去的合同有效，雙方還必須按照澳門《都市不動產租賃制度》第 111 條的規定，在合同文本中明示規定並簽署相關的條款。

卷宗第 15 頁所載的合同含有下述實質條款（*被詳述表 D 項納入確鑿之事實中*）：

“1. 本合同為期兩年，自 1994 年 5 月 1 日起至 1996 年 4 月 30 日止；

2. 月租金為澳門幣 3,000 元，每月提前支付，並應在（內港）第 31 號碼頭支付給房東；

3. 現被租賃的單位僅用於商業用途；

4. 未經房東事先書面許可，承租人不得將本合同標的之上述單位向第三人轉租、分租或頂讓；

5...”

我們謹認為，雖然規定了“本合同為期兩年...”，但是我們認為，無法由此得出結論認為已列入了澳門《都市不動產租賃制度》第 111 條所要求的該條款，我們更不認為列入了表明希望賦予該合同以固定期限之特別制度的條款。

相反，有關合同只能令人得出結論認為，雙方所訂立的是一個規定了一個正常期限的一般合同。

為此，看不出如何可以接受單方終止合同權利之主張。

相應地，上訴理由不成立。

俱經考慮，茲予裁判。

綜上所述，本中級法院合議庭裁判駁回原告甲提出之上訴，維持被上訴之判決。

訴訟費用由上訴人承擔。

蔡武彬（裁判書製作法官）— José M. Dias Azedo（司徒民正）— 賴健雄（具理由說明部分表決部分落敗並之表決聲明）

理由說明部分表決部分落敗之表決聲明

本席贊同上文合議庭裁判的下述裁判部分，即：依據第 12/95/M 號法律第 5 條有關租賃合同有效；及依據該法律第 3 條可對該合同適用澳門《都市不動產租賃制度》。

但是，本席不贊同對裁判的理由說明，原因如下：

在第一審中已證實“1996 年 5 月 28 日，原告致函被告，要求其離開該單位、交還並撤離人員及財產，因為租賃合同在該年 4 月 30 日結束”。（底線為我們所加）

本席認為，不論在有關合同中是否規定了一個確實期限，抑或是否涉及一項受制於約束性制度的合同，考慮到單方終止合同的時機，原告的請求終歸是理由不成立的，因為單方面終止合同僅僅是“從現在起”才有效力，即僅對未來有操作性（參閱 *Teixeira Garcia*，載於《*Apontamentos das aulas ministradas*》在澳門法律學院法律學士課程第 5 年度第 2 學期 1992/1993 學年由學生

⁴ Jorge Alberto Aragão Seia, 《Arrendamento Urbano, anotado e comentado》, 第 4 版次, 1998 年, 第 551 頁。

Moreira da Silva 及 *Óscar Vieira* 記錄，第 52 頁)。

依據（適用於本案的）1961 年葡萄牙《民事訴訟法典》第 661 條之規定，在欠缺原告在此意義上的一項補充請求的情況下，法院不得擴大請求之範疇，以認定單方終止合同同樣指自動續期之結束。

綜上所述，本席贊同上文合議庭裁判裁定上訴理由不成立之裁判，但裁判依據卻是原告／現上訴人沒有適時單方終止合同。

賴健雄

2002 年 7 月 25 日於澳門特別行政區