

卷宗編號： 35/2014

日期： 2014 年 07 月 03 日

關鍵詞： 案件利益值、訴權、起訴之正當性、事實之認定、訴訟形式錯誤、法律概念

摘要：

- 本案的訴訟標的為有關租賃合同是否合法有效，故在確定案件利益值方面適用《民事訴訟法典》第 252 條之規定。
- 倘有關租賃合同並未完全履行，仍在履行中，根據《民法典》第 280 條第 2 款之規定，原告們的請求將之撤銷的訴權並未失效。
- 當原告們向原共有人購買了其共有份額後，繼承了該名共有人對有關單位原有的一切的權利，當中包括針對有關違法行為提出撤銷之訴的權利。
- 倘有關共有物為須登記之財產，而卷宗內並沒有資料顯示上述之使用協議已載於有關登記內，故不論有關協議是否包括同意第一被告出租 A 區域並自行收取有關租金，該協議並不能對抗原告們，茲因彼等並沒有參與有關協議的制定，故屬第三人。
- 雖然原審法院在認定第一被告出租整個單位的事實事宜上有偏差，但此並不足以改變其撤銷有關租賃合同之決定。
- 若有關使用協議並不能對抗原告們，那第一被告指控原審判決缺漏重要事實，繼而要求在已證事實中納入新的事實及增加待調查事實也變得無用了。
- 勒遷之訴的目的為終止有關不動產之租賃，故前提是存有合法有效的租賃合同。
- 在原告們並不承認有關租賃合同是合法有效的，繼而要求將之撤銷

的情況下，不存在訴因和訴求間相互矛盾或相互不相容的情況，亦不存在訴訟形式之錯誤。

- 租賃可以是一法律事實，也可以是一法律概念。
- 倘所有訴訟方均不否認有租賃合同的存在，只是在爭論其合法性，原審法院認定租賃這一事實的存在的做法並沒有錯誤，茲因在本具體個案中，有關詞語不再是一個具爭議的法律概念，而是一個已有共識的法律事實。

裁判書製作人

何偉寧

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號: 35/2014

日期: 2014 年 07 月 03 日

上訴人: A (第一被告)
B 有限公司 (第二被告)

被上訴人: C (第一原告)
D (第二原告)

*

一.概述

初級法院民事庭於 2013 年 07 月 18 日作出判決，宣告撤銷有關租賃合同及判處第二被告 B 有限公司 在 30 日內向兩名原告 C 及 D 返還有關獨立單位。

第一被告 A 及第二被告不服有關決定，向本院提出上訴，理由分別詳載於卷宗第 191 至 237 頁及第 242 至 259 頁，有關內容在此視為完全轉錄¹。

¹ 第一被告的上訴結論如下:

1. 上訴人不認同尊敬的原審法院以批示形式所作的裁判，當中宣告爭議的租賃合同被撤銷，並判處第二被告在 30 日內向兩名原告(被上訴人)返還有關獨立單位，為此提起本案上訴。
2. 除了應有尊重及更好的意見外，上訴人認為被上訴裁判沾有法律規定的瑕疵，包括就事實事宜的裁判存有缺漏，及在適用法律上存在錯誤。
3. 原審法院在被上訴裁判第 12 頁認定已證事實 b) 項為 “b) Em 1 de Abril de 2009 o 1º Réu deu de arrendamento à 2ª Ré, pelo prazo de 10 anos, a fracção autónoma referida na alínea anterior.”;
4. 作為篩選上述已證事實的依據，原審法院表示 “Quanto ao facto da alínea b) o que ocorre é que no artigo 8º da p.i. os Autores invocam o arrendamento da fracção autónoma a que se reportam os autos com início em 1 de Abril de 2009 e pelo prazo de 10 anos....Quanto ao 1º Réu este confessa o facto no art. 19º da sua contestação.”
5. 除了應有的尊重外，上訴人認為，原審法院在被上訴裁判就事實事宜所作之裁判內容有缺漏，即未納入對作出良好裁判屬重要的事實，根據澳門《民事訴訟法典》第 629 條第 4 款之規定，被上訴裁判應被撤銷。

-
6. 根據卷宗所載資料，特別是上訴人附具於答辯狀的書證，被上訴裁判所載的前述已證事實 b)項的裁判並不正確。
7. 被上訴人提起本案通常宣告之訴，請求撤銷爭議的租賃合同，並獲返還有關的獨立單位。
8. 根據上訴人呈交的爭議「租賃合同」- 答辯狀文件 6 及相關平面圖，租賃標的僅涉及上述已證事實的項所指獨立單位的 1/2(“A 區”)，對此被上訴人在其反駁中沒有提出反對。
9. 易言之，由上訴人出租、現由第二被告持有的單位範圍，僅為被上訴人請求獲返還的單位的 1/2(“A 區”)。
10. 因此，有必要釐清本案爭議所涉及的物業份額、及具體位置。
11. 上訴人認為與原業權人訂立的「分割使用權同意書」(起訴狀-文件 4)，是使爭議租賃合同有效的充分要件。
12. 假如能夠在(倘有的)審判聽證中，證實早在被上訴人買入涉案單位的 1/4 業權之前，上訴人與原業權人所訂立的上述同意書之主要目的，在於雙方能在將來對自各專屬管有的區域，自由地單獨行使管理及享益權利者，則爭這租賃合同即為有效，並對被上訴人產生效力。
13. 據此，上訴人認為有必要在已證事實的項加插有關單位被出租的具體區域(以下劃底線的粗體字):
- “b) Em 1 de Abril de 2009 o 1º Réu deu de arrendamento à 2ª Ré, pelo prazo de 10 anos, **a parte esquerda (Zona A), metade da** fracção autónoma referida na alínea anterior.”
14. 然而，原審法院並沒有在“事實事宜的篩選”中，裁定爭議的租賃合同涉及有關獨立單位的份額(1/2)及具體區域(“A 區”)。
15. 因此，原審法院在事實事宜的裁判內容有缺漏，根據《民事訴訟法典》第 629 條第 4 款之規定，被上訴裁判應被撤銷。
16. 倘若尊敬的法庭認為，卷宗所載資料不足以證實上訴人請求加插的事實，則請求法庭將該事實增添作為調查基礎表的疑問點 1º:
- “1º A área arrendada pelo 1º Réu à 2ª Ré, é apenas a parte esquerda (Zona A), metade da fracção autónoma referida na alínea a) do Facto Assente ?”
17. 同時，應在原審法院所作的“事實事宜的篩選”中，納入兩項新事實作為已證事實 c)項及 d)項。
18. 本案的爭議標的在於，涉案租賃合同是否欠缺物業全體共有人的同意而可被撤銷。
19. 正如原審法院在被上訴裁判第 14 頁指出“.....A causa da anulabilidade do contrato de arrendamento é a falta de acordo.”
20. 誠然，關於爭議租賃合同的有效性，取決於上訴人以外的其他共有人(被上訴人)的同意。
21. 對此，上訴人在答辯狀第 1 至 34 條已闡述，上訴人與原業權人 E 在 2005 年共同合資購入涉案獨立單位的原因及背景，是為投資用途，為此附具文件 1 至文件 5;
22. 以及，早在被上訴人(原告)買入涉案單位之前，上訴人與原業權人就該物業簽訂分割使用協議，以此劃分按照業權比例對某一具體區域(“A 區”或“B 區”)擁有專屬的絕對使用權及管理權，以方便日後各自單獨行使相關的管理權及享益權，而無需再事先取得他方的同意。
23. 載於卷宗的「分割使用權同意書」是由被上訴人呈交 - 起訴狀文件 4，而被上訴人在其反駁第 6 條，亦沒有對該同意書的真實性提出爭執。
24. 基於雙方當事人均承認上述「分割使用權同意書」的存在，原審法院應將以下的新事實納入“事實事宜的篩選”中，作為已證事實 c)項及已證事實 d)項:
- “c) 於 2005 年，第一被告 A 與原業權人 E 以合資方式共同買入已證事實 a)所指的獨立單位，目的是作投資用途。
- (Em 2005, para o objecto de investimento, o A, ora 1º Réu, e a E, a anterior proprietária,

compraram conjuntamente a fracção autónoma referida na alínea a) do Facto Assente.)

d)在2008年4月1日，第一被告與原業權人就已證事實 a)所指的獨立單位簽訂「分割使用權同意書」，據此第一被告與原業權人分別對 1/2 單位(A 區或 B 區)享有專屬的絕對使用權及享益權，並各自承擔相應區域的開支。

(No dia 1 de Abril de 2008, o 1º Reu e a anterior proprietária celebraram um “Acordo de Partilha do Uso”, pelo qual o 1º Reu ficaria com a Zona A, enquanto a anterior proprietária ficaria com a Zona B, com o direito exclusivo absoluto do uso e do gozo da metade da fracção autónoma referida na alínea a) do Facto Assente, assumindo as respectivas despesas da sua zona exclusiva.)”

25. 至於上述「分割使用權同意書」對爭議租賃合同之效力的重要性，則屬於以已證事實為基礎，再適用法律的問題。
26. 為合理解決，並作出良好的裁判的需要，上述的事實應被納入到已證事實列。
27. 綜上所述，原審法院在欠缺充分調查證據之情況下，所認定的已證事實 b)項的內容有缺漏，亦未將事實事宜 c)項及 d)項納入已證事實，被上訴裁判明顯沾有“對事實事宜的裁判存有缺漏”的瑕疵。
28. 因此，根據《民事訴訟法典》第 629 條第 4 款之規定，被上訴裁判在事實事宜的裁判方面有缺漏而應被撤銷。
29. 倘若尊敬的法庭認為，卷宗所載資料不足以證實上訴人請求添加的事實，則請求法庭將該等事實增添作為調查基礎表的疑問點 2º 及 3º:
“2º 於 2005 年，第一被告 A 與原業權人 E 以合資方式共同買入已證事實 a)所指的獨立單位，目的是作投資用途?
(Em 2005, para o objecto de investimento, o A, ora 1º Réu, e a E, a anterior proprietária, compraram conjuntamente a fracção autónoma referida na alínea a) do Facto Assente?)
3º 在 2008 年 4 月 1 日，第一被告與原業權人就已證事實 a)所指的獨立單位簽訂「分割使用權同意書」，據此第一被告與原業權人分別對 1/2 單位(A 區或 B 區)享有專屬的絕對使用權及享益權，並各自承擔相應區域的開支?
(No dia 1 de Abril de 2008, o 1º Reu e a anterior proprietária celebraram um “Acordo de Partilha do Uso”, pelo qual o 1º Reu ficaria com a Zona A, enquanto a anterior proprietária ficaria com a Zona B, com o direito exclusivo absoluto do uso e do gozo da metade da fracção autónoma referida na alínea a) do Facto Assente, assumindo as respectivas despesas da sua zona exclusiva?)”
30. 另一方面，被上訴裁判在事實事宜的認定上存在不完整的情況，為合理解決爭議及作出良好裁判的需要，有必要將上訴人在答辯狀第 3 至 5、7、8、13、15、21、24 至 26 條所述事實，增添作為調查基礎表的疑問點 1º 至 14º。
31. 本案訴訟並未經審判聽證，在呈交訴辯書狀的階段結束後，尊敬的原審法院透過批示作出判決 - 即本上訴所針對的裁判。
32. 對此，原審法院在被上訴裁判第 14 至 16 頁表示“Aliás, a razão porque o tribunal entendeu que se podia já neste fase conhecer do mérito da acção foi porque nenhum dos Réus invocou que esse acordo tinha existido fosse com a anterior proprietária de quem os autores adquiriram, fosse com os actuais proprietários....O 1º Réu vem alegar que tinha acordado com a anterior proprietária a divisão da fracção em duas metades, a “A” e a “B” e que cada um tinha o uso da sua metade. Mais ainda que esse acordo se demonstrasse, tal como se alega ele seria um acordo de uso, de utilização, mas nunca se poderia extrair e concluir da prova desses factos que havia um acordo em dar de arrendamento por mais de 6 anos, circunstância específica e concerta, que no caso do arrendamento o

legislador exige até que tenha a forma escrita....”

33. 除了應有的尊重外，上訴人無法認同原審法院已具備充足的資料，就與該「分割使用權同意書」有關的事實所作的認定 - 特別是該同意書並非單純在物理上將涉案單位分割為“A區”及“B區”。
34. 事實上，上訴人與原業權人共同購入涉案單位是為投資用途，及後雙方決定終止商業合作關係，為此協議簽訂「分割使用權同意書」，主要目的在於日後能各自單獨行使其專屬擁有的區域之一切權力及享益 - 包括出租予第三人以賺取租金回報的權力，而無需另行取得他方的同意。
35. 根據澳門《民事訴訟法典》第5條所規定的“處分原則”，法官須考慮之事實尚包括對所提出之請求或抗辯理由成立屬必需之事實，而該等事實能補充或具體說明當事人已適時陳述之其他事實，且係從案件調查或辯論中得出者。
36. 由於上述事實仍有待證實，倘若尊敬的法庭裁定本上訴得直，則不排除上訴人在(隨後的)審判聽證中得以證實該等事實，並獲得有利的裁判。
37. 顯然，在釐清有關事實之前，將無法準確適用法律，原審法院輕易地認定該「分割使用權同意書」不屬於對出租所作的書面同意是不正確的。
38. 因此，確實有必要將答辯狀第3至5、7、8、13、15、21、24至26條所述的事實，增添至調查基礎表的疑問點4^o至14^o：

“4^o 早於2005年，第一被告A與E透過協商，以合資方式共同買入位於本澳的不動產，並將之出租以賺取租金的回報？

(Em 2005, o ora 1^o Réu e a anterior comproprietária E acordaram comprar, conjuntamente, os imóveis sitos em Macau, para dar arrendamento e ganhar rendas?)

5^o 在2005年7月18日，第一被告與原業權人購入已證事實a)項所指的獨立單位，目的是作投資用途？

(Em 18.07.2005, o 1^o Réu e a anterior comproprietária compraram a fracção autónoma referida na alínea a) do Facto Assente, com o objecto de investimento?)

6^o 在2005年8月30日，第一被告與原業權人在澳門註冊成立一間名為「F有限公司」的公司，所營事業包括“商業樓宇租售”？

(Em 30.08.2005, o 1^o Réu e a anterior comproprietária constituíram uma sociedade nominada “F 有限公司”，cujo objecto é venda e locação dos imóveis?)

7^o 自2005年10月開始，第一被告與原業權人以F有限公司之名義，先後將“涉案物業”出租予第三人，並透過以F公司名義開立的銀行帳戶收取相關的租金？

(A partir de Outubro de 2005, o 1^o Réu e a anterior comproprietária, através da sociedade “F 有限公司”，arrendavam a fracção autónoma em causa aos terceiros, recebendo as rendas através da conta bancária da sociedade F?)

8^o 直至2008年初，第一被告與原業權人協議終止雙方的商業合作關係？

(No início do ano 2008, o 1^o Réu e a anterior comproprietária decidiram terminar a relação comercial?)

9^o 在2008年4月1日，第一被告與原業權人就該物業簽訂「分割使用權同意書」，各自對其專屬區域擁有一切屬所有權內容的完整權利，包括全面的使用權及享益權？

(Pelo “Acordo de Partilha do Uso” em questão, os comproprietários da fracção em causa, i.e., o 1^o Réu e a anterior comproprietária, acordaram que cada um deles ficaria com todos os direitos completos da propriedade, incluindo o direito pleno de uso e de gozo da sua Zona exclusiva ?)

10^o 上述第9^o點提及的協議表明，一方共有人已明示同意他方共有人就其“專屬區域”，任何為

使用及享益之需要所作的行為，並預先免除法律所規定取決於他方共有人之同意而作出的行為，但行使購買優先權除外？

(O Acordo referido no 9º da consentimento expresso de um comproprietário a outro de que poderia exercer todos os actos necesarios para uso e gozo da sua Zona exclusiva, dispensando previamente o consentimento do qual depende aos actos que regule por Lei, salvo o direito de preferência de compra?)

11º 自此，原業權人從沒有就第一被告對物業「A 區」的使用權的專屬性及權利的行使提出任何異議，包括已證事實 b) 項提及有關第一與第二被告之間的租賃合同，反之亦然？

(A partir daí, a anterior comproprietária nunca se opôs à exclusividade do uso e aos direitos praticados pelo 1º Réu na sua Zona exclusiva A, incluído o contrato de arrendamento que existe entre o 1º Réu e a 2ª Ré, referido na alínea b) do Facto Assente, e vice versa?)

12º 及至 2011 年 11 月，原業權人透過信函通知第一被告，其欲將涉案單位的 1/2 出售予他人，但沒有提及買受人的身份？

(Em Novembro de 2011, a anterior comproprietária mandou uma carta ao 1º Réu a the informar que pretendia vender a 1/2 da fracção em causa, sem referir a identificação dos compradores?)

13º 在 2011 年 12 月 5 日，第一被告以書面回覆原業權人及其訴訟代理人，並基於善意原則，當中已明確提醒 E 有義務通知物業買受人有關的「分割使用權同意書」及「租賃合同」？

(Em 5.12.2011, 1º Réu respondeu por escrito à anterior comproprietária e ao seu mandatário judicial, e avisou expressamente que a E tinha obrigação a informar aos compradores a existência do “Acordo de Partilha do Uso” e do “Contrato do Arrendamento”?)

14º 參照有關的收件回執，E 已在 2011 年 12 月 19 日簽收上述的信函？

(Em 19.12.2011, a E recebeu a carta acima mencionada conforme o aviso de receção?)

39. 綜上所述，根據《民事訴訟法典》第 629 條第 4 款之規定，被上訴裁判在事實事宜的裁判內容存有缺漏，被上訴裁判應被撤銷。
40. 另一方面，上訴人認為原審法院在對包括爭議租賃合之有效性、被上訴人欠缺提出撤銷的正當性、撤銷權之失效及案件利益值之訂定等事實所適用之法律解釋均存在錯誤，因此被上訴裁判應被撤銷。
41. 上訴人認為，與涉案單位的原業權人在 2008 年 4 月 1 日簽訂的「分割使用權同意書」，是爭議的租賃合同視為有效的基礎文件。
42. 對此，尊敬的原審法院在被上訴裁判第 15 頁指出“O 1º Réu vem alegar que tinha acordado com a anterior comproprietária a divisão da fracção em duas metades, a “A” e a “B” e que cada um tinha o uso da sua metade. Mas ainda que esse acordo se demonstrasse, tal como se alega ele seria um acordo de uso, de utilização, mas nunca se poderia extrair e concluir da prova desses factos que havia um acordo em dar de arrendamento por mais de 6 anos, circunstância específica e concreta, que no caso do arrendamento o legislador exige até que tenha a forma escrita. ”
43. 然而，除了應有的尊重及更好的意見外，上訴人在答辯狀所陳述的事實及附具的書證，已完全滿足原審法院所要求對單位設定租賃負擔的要件。
44. 事實上，早於 2005 年，上訴人 A 與原業權人 E 透過協商，以合資方式買入位於本澳的不動產，並將之出租以賺取租金回報。
45. 在 2005 年 7 月 18 日，上訴人與原業權人共同購入涉案單位，並各自擁有 1/2 的所有權，目的是作投資用途。
46. 隨即，在 2005 年 8 月 30 日，上訴人與原業權人在澳門註冊成立一間名為「F 有限公司」的公

- 司，所營事業包括"商業樓宇租售"。
47. 為此，上述二人以 F 有限公司之名義，在澳門日報刊登物業招租廣告。
48. 自 2005 年 10 月開始，上訴人與原業權人以 F 有限公司之名義，先後將本案爭議單位出租予第三人，並透過以 F 公司名義開立的銀行帳戶收取相關的租金。
49. 直至 2008 年初，上訴人與原業權人協議終止雙方的商業合作關係。
50. 其時，上訴人與原業權人仍以個人名義共同擁有涉案單位，且各自占 1/2 的所有權。
51. 在 2008 年 4 月 1 日，為方便日後各自單獨管理單位並進行收益，上訴人與原業權人協議具體劃分兩人對涉案單位的共同權利，雙方就該物業簽訂「分割使用權同意書」。
52. 根據上述同意書，上訴人 A 擁有“對內背向正門左手邊（近街一邊）的房間的絕對使用權”－即「A 區」；而原業權人 E 則擁有“對內背向正門右手邊（近廠房一邊）的房間的絕對使用權”－即「B 區」，同時雙方立協議人均在單位平面圖上簽署確認。
53. 透過上述「分割使用權同意書」，涉案單位的全體共有人一致同意，各自對其專屬區域，擁有一切屬“所有權”內容的完轄權利－全面的使用權及享益權。
54. 只是在一方共有人向第三人出賣其共有物之份額時，他方共有人享有優先權。
55. 簡言之，一方共有人已明示同意他方就前者的“專屬區域”，任何為使用及享益之需要所作的行為，並預先免除法律所規定取決於他方之同意而作出的行為，但行使購買優先權除外。
56. 根據澳門《民法典》第 1304 條之規定，經各共有人全體一致同意之決定，就涉案單位作出之行為，對各共有人有效並產生效力。
57. 因此，上訴人對其專屬使用的涉案單位「A 區」，不僅有權以其認為適當的方式作出一般管理行為，亦有權作出特別管理行為。
58. 按照澳門《民法典》第 971 條之規定，租賃期超過 6 年的租賃，係對財產之“特別管理行為”。
59. 據此，在 2009 年 4 月 1 日，上訴人將其擁有專屬使用權的涉案單位「A 區」，出租予本案第二被告 B 有限公司，租賃期為 10 年，並簽訂本案爭議的「租賃合同」－特別管理行為。
60. 另一方面，原業權人 E 則繼續行使其對涉案單位「B 區」的專屬權利。
61. 由於上訴人出租的「A 區」，與原業權人專屬使用的「B 區」，為同一獨立單位的組成部分，且共用唯一的一個出入口，因此，原業權人自始已知悉爭議租賃合同的存在。
62. 對此，E 從沒有就上訴人對涉案單位「A 區」的使用權的專屬性及權利的行使提出任何異議。
63. 故此，涉及物業「A 區」的租賃合同之訂立，符合法律規定的一切有效要件及生效要件。
64. 既經全體共有人之預先明示同意，爭議的租賃合同之期間不論是少於 6 年、或超逾 6 年，均不影響該合同的有效性。
65. 及至 2011 年 12 月 30 日，原業權人將涉案單位的業權出售予被上訴人，按照《民法典》第 219 條及第 752 條之規定，在買賣合同的磋商階段及履行之時，合同的雙方當事人均須以善意原則行事。
66. 因此，作為出賣人的原業權人，有法定義務將該物業的一切法律上及事實上的狀況，特別是對作出買賣決定屬重要的資訊告知被上訴人－包括涉案單位的「A 區」存在租賃負擔此一事實。
67. 儘管被上訴人曾在起訴狀第 5 條聲稱，其於購買該單位時不知悉單位有租約的事宜，然而，作為買受人的被上訴人，在決定買入物業之前，應本著謹慎原則了解該物業的實際狀況。
68. 這樣，被上訴人必定能知悉涉案單位「A 區」正被使用的事實情況，並透過物業登記資料清楚該物業之所有權屬共有的法律狀況。
69. 在被上訴人決定買入該物業之時，必然有意識地接受該物業當時的具體法律上及事實上的狀況。
70. 因此，本案爭議的「租賃合同」的生效及有效性，並不取決於被上訴人的知悉或預先的同意。

-
71. 綜上所述，有關涉案單位的「分割使用權同意書」及上訴人與第二被告所訂的爭主義「租賃合同」均有效，並對本案被上訴人產生效力。
72. 對於上訴人所質疑被上訴人提出撤銷租約的正當性，原審法院在被上訴裁判第 8 頁指出“...Não se tendo sanado a causa da anulabilidade o direito transmitiu-se do anterior comproprietário para os actuais....É inequívoco o interesse dos comproprietários e consequentemente a legitimidade deste.”
73. 在此，有必要引述葡萄牙現行生效的《民法典》第 1024 條，對本案情況的規定：“A locação como acto de administração, 1 - A locação constitui, para o locador, um acto de administração ordinária, excepto quando for celebrada por prazo superior a seis anos. 2 - O arrendamento de prédio indiviso feito pelo consorte ou consortes administradores só é válido quando os restantes comproprietários manifestem, por escrito e antes ou depois do contrato, o seu assentimento.”
(http://www.pgdlisboa.pt/pgdl/leis/lei_mostra_articulado.php?artigo_id=775A1024&nid=775&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&nversao=#artigo)
74. 同時，根據葡萄牙有關《民法典》立法原則，違反法律之合同行為以“無效”為原則，僅在法律明文規定之情況下方屬“可撤銷”。
75. 總結葡萄牙有關的法律規定，未經全體共有人之同意而訂立之租賃期超過 6 年的租賃合同，屬無效。
76. 另一方面，根據澳門《民法典》第 972 條之規定，租賃期超過 6 年的租賃合同之有效性取決於全體共有人之同意，否則有關行為可予撤銷。
77. 儘管“無效(Nulo)”與“可撤銷(Anulável)”同屬法律行為不完全有效的概念，前者的規則及後果明顯較後者更為嚴重。
78. 因為可撤銷之行為在撤銷之訴未被裁判理由成立之前，仍產生其效果並被視為有效，只有具正當性之人經訴訟行使其撤銷之形成權，該行為之效力才歸於消滅。
79. 再者，對非有效行為提出撤銷之期限僅為 1 年，並自提出可撤銷所依據之瑕疵終止之時起計算，期間過後，則撤銷權失效。
80. 顯然，澳門的立法者有意選擇將上述“欠缺適當同意的行為”之法律效果定為“可撤銷”，而非“無效”。
81. 理由在於，撤銷權會因逾期行使(或不行使)而失效，並導致非有效行為的瑕疵獲補正，此一法律效果相較於“無效”而言，更能平衡法律秩序的穩定性與個人利益的保護，並保障交易的安全。
82. 立法者訂定“可予撤銷”之規定，旨在保護法律係為其利益而作出該規定之人 - 諸如不動產共有人。
83. 誠然，上訴人與第二被告所簽訂的「租賃合同」，是在涉案單位上設定的一項負擔。
84. 正因如此，立法者規定上述設定負擔的行為，取決於簽署租約當時的其他共有人之同意，同時賦權這些共有人針對該設定負擔的行為提出撤銷。
85. 然而，只有擁有上述法律所定之利益的人 - 有權作出同意之人，才會在其私人利益受保護之要件遭到違反時，擁有提出撤銷的權利。
86. 本案中 在 2008 年 4 月 1 日由上訴人與原業權人 E 簽訂「分割使用權同意書」後(起訴狀-文件 4)，原業權人從沒有就上訴人對涉案單位「A 區」的使用權及享益權的專屬性及權利的行使提出任何異議。
87. E 則繼續對該單位「B 區」行使專屬權利及負擔相應物業開支。
88. 及至爭議的「租賃合同」在 2009 年 4 月 1 日訂立之時，涉案單位的所有權人仍為上訴人及 E。
(參照起訴狀-文件 3)

-
89. 由於上訴人出租的涉案單位「A 區」與 E 專屬使用的「B 區」為同一獨立單位的組成部分，且共用唯一的一個出入口，因此，原業權人 E 早在 2009 年 4 月 1 日已知悉爭議租賃合同的存在。
90. 在作為撤銷依據的瑕疵(儘管上訴人認為不存在) - 爭議租賃合同的非有效性終止之時，唯一有權作出同意、亦有權針對該合同提出撤銷者為原業權人 E，且須在法定期限即 1 年內提出，並由合同訂立翌日起算。
91. 事實上，在上述的法定期間內，上訴人從未收到原業權人就爭議合同提出盤鍾的司法或非司法通知。
92. 因此，爭議「租賃合同」所沾的倘有的非有效瑕疵，因權利人沒有針對該合同行為提起撤銷之訴而獲補正，即有關的合同行為最終轉而成為有效。
93. 易言之，儘管原審法院認為“Não se tendo sanado a causa da anulabilidade o direito transmitiu-se do anterior proprietário para os actuais.”，爭議的租賃合同因權利人沒有行使撤銷權而成為有效。
94. 按照《民法典》第 280 條規定：“具有正當性提出撤銷之人，僅為法律係為其利益而作出可將行為撤銷之規定之人”。
95. 易言之，並非任何利害關係人均可對本案爭議的合同主張撤銷，而是只有特定之人 - 法律已專為保護其利益而規定“可撤銷”此一規定之人，方具有提出撤銷的正當性。
96. 本案被上訴人僅在法定的除斥期間(2010 年 4 月 1 日)過後，即 2011 年 12 月 30 日，才取得涉案單位的 1/4 所有權。
97. 因此，被上訴人既非利害關係人，更不是法律專為保護其利益而規定“可撤銷”此一規定之人。
98. 只有有權作出同意之人，方有提出撤銷的正當性。
99. 被上訴人既無權在 2009 年即爭議合同訂立之時作出同意(或反對)，亦必然不會具有相對應的撤銷權。
100. 因此，被上訴人並不具有正當性就上訴人與第二被告所訂的爭議「租賃合同」提出撤銷。
101. 承前述，對非有效行為提出撤銷之期限僅為 1 年，並自提出可撤銷所依據之瑕疵終止之時起計算，期間過後，則撤銷權失效。
102. 關於“瑕疵終止之時”所起算的時刻，應按照具體行為屬“持續行為(acto continuado)”或“具瞬時性的執行行為(acto de execução instantânea)”而定。
103. 本案中，上訴人與第二被告單純簽訂租賃合同之行為(不同於履行合同之行為)，僅屬於“具瞬時性的執行行為”。
104. 易言之，上述 1 年的除斥期間，應自爭議租賃合同簽訂翌日(2009 年 4 月 2 日)起算，且相關的撤銷權早在 2010 年 4 月 1 日已失效。
105. 關於原審法院在被上訴裁判第 9 頁提及“...O prazo só começa a correr quando o direito puder ser exercido o que pressupõe que o respectivo titular tem conhecimento do vício. O contrato cuja anulação se pede foi celebrado segundo alega o Réu em 2009. O 1º Réu alega no art. 83º da sua contestação que a anterior proprietária (que vendeu aos Autores) teve conhecimento do contrato em 19.12.2011. Caso se provasse que a anterior proprietária tinha tido conhecimento do contrato em 19.12.2011 como alega o 1º Réu o prazo para instaurar a acção terminaria em 19.11.2012. Tendo a acção sido apresentada em 22.10.2012, nos termos do nº 1 do art. 323º do C. Civil, tal facto impediu a caducidade.”
106. 如前所述，爭議租賃合同涉及的「A 區」，與原業權人 E 專屬使用的「B 區」為同一獨立單位的組成部分，且共用唯一的一個出入口，因此，原業權人早在 2009 年 4 月 1 日已知悉爭議租賃合同的存在。

-
107. 再者，上訴人在答辯狀第 83 條，沒有表示原業權人在 2011 年 12 月 19 日才獲悉爭議的租賃合同，在此摘錄如下“83. 在不妨礙前述的爭辯之情況下，即使 E 在爭議的「租賃合同」訂立之時毫不知情(單純假設)，透過 E 在 2011 年 12 月 19 日簽收的雙掛號信函，已清楚知悉有關租賃負擔的存在。(文件 8 及文件 9)”
108. 事實上，上訴人在答辯狀第 24 至 28 條中已清楚指出，在 2011 年 12 月向原業權人寄發信件之目的，並非在於通知有關租賃合同的存在。..
109. 而是由於在 2011 年 11 月，上訴人收到原業權人寄來有關購買優先權的通知信，上訴人在覆函中，基於善意原則，明確提醒 E 及其訴訟代理人有義務通知物業買受人有關的「分割使用權同意書」及「租賃合同」。(答辯狀-文件 8)
110. 顯然，原審法院就以上事實在適用法律方面存在錯誤，被上訴裁判應被撤銷。
111. 倘若尊敬的法庭持有不同的見解，且認為有關的除斥期間僅自物業的“其他共有人知悉之日”起算，相關的撤銷權同樣已失效。
112. 如上所述，即使原業權人在爭議租賃合同訂立之時並不知情(單純假設)，其在 2011 年 12 月 19 日簽收上訴人的信函之時起，已清楚知悉涉案單位「A 區」設有租賃負擔。
113. 截至 2012 年 12 月 19 日止，原業權人沒有任何針對爭議合同提起、且被裁定理由成立的撤銷之訴判決。
114. 因此，唯一具正當性之人 - 原業權人 E 對爭議租賃合同的撤銷權至少在 2012 年 12 月 19 日已失效。
115. 若非如此理解，假設負有租賃負擔的物業份額被先後出售二十次，則提出撤銷的除斥期間均在每一次轉讓行為作出後重新計算;
116. 這樣，將導致租賃合同的效力長期處於不穩定的狀態，最終產生仿如“無效”的法律後果 - 隨時可被撤銷而歸於消滅。
117. 上述(假定的)法律效果明顯與澳門立法者的立法原意相悖，並嚴重阻礙法律秩序的穩定性及損害交易安全。
118. 綜上所述，唯一具正當性之人即原業權人 E 對爭議租賃合同的撤銷權已失效。
119. 最後，被上訴人在起訴狀指出本案的案件利益值為 MOP\$700,000.00，對此上訴人並不同意，並在答辯狀第 100 至 104 條提出爭執，認為案件利益值應訂為 MOP\$3,910,200.00。
120. 原審法院在被上訴裁判第 2 頁認為“O objecto da causa não é o imóvel e muito menos a aquisição daquele pelos autores, mas a anulação do contrato de arrendamento da fracção autónoma. O valor da causa foi atribuído pelo Autor, não procedendo os argumentos invocados pelo 1º Réu e não se justificando no caso em apreço a realização de outras diligências com vista ao apuramento do valor, há que ter o valor indicado pelo Autor como certo....”
121. 除了應有的尊重外，上訴人無法認同原審法院對案件利益值所適用之法律的見解。
122. 事實上，被上訴人所指定的案件利益值是以勒遷之訴的特別標準為依據。
123. 然而，原審法院在被上訴裁判第 5 至 8 頁已明確指出，本案訴訟標的並非終止一份有效的租賃合同，而被上訴人請求返還涉案單位之請求是租約被撤銷所產生的必然後果，因此本案不存在勒遷之訴的性質。
124. 據此，本案為一宗涉及不動產的訴訟案件，爭議標的為行使涉案單位中已被出租的 1/2 的所有權。
125. 根據《民事訴訟法典》第 253 條之規定，應以物之價值作為案件的利益值。
126. 按照被上訴人與原業權人(出售人)簽訂的不動產買賣公證書，就涉案單位 1/2 所有權之買賣價金為港幣叁佰捌拾萬元 (HKD\$3,800,000.00)，相當於澳門幣叁佰玖拾壹萬零貳佰元

(MOP\$3,910,200.00)。

127. 因此，本案的案件利益值應訂為澳門幣叁佰玖拾壹萬零貳佰元(MOP\$3,910,200.00)。

128. 綜上所述，原審法院就以上事實在適用法律上均存在錯誤，被上訴裁判應被撤銷。

第二被告的上訴結論如下：

- A. Os Recorridos instauraram em juízo contra o 1.º Réu acção de divisão de coisa comum, nos termos do Art. 1311.º do C.P.C, a correr termos neste Tribunal sob o n.º CV3-12-0167-CPE;
- B. Ora, o resultado dessa acção prejudica, sem dúvida, o desenrolar do presente pleito pois, tal acção colocará um fim à compropriedade dos Recorridos e, assim, pode retirar-lhes qualquer legitimidade que, eventualmente, possuam na presente acção;
- C. Quando os Venerandos Juízes estiverem a apreciar o presente recurso, certamente, já esta questão da compropriedade estará encerrada e, certamente, os Recorridos carecerão de legitimidade nestes autos;
- D. Pelo que estamos, assim, perante uma questão prejudicial, saber quem são os proprietários do prédio e quando vão deixar de os ser, devendo, assim, a presente instância ter sido suspensa até estar decidida a causa prejudicial;
- E. Em vez de utilizar a acção de despejo, processo especial previsto nos artigos 929.º e seguintes do C.P.C, os Recorridos optaram pelo processo comum;
- F. Na mesma acção os Recorridos cumulam causas de pedir ou pedidos substancialmente incompatíveis;
- G. Estamos pois, perante uma petição inicial inepta, nos termos do Art. 139.º n.º 2 al. c) do C.P.C. o que implicava, em consequência, o seu indeferimento liminar, nos termos do Art. 394.º n.º 1 al. a) do C.P.C;
- H. Neste sentido veja-se o Ac. do STJ de 05-04-1984: “I - Arrendado um imóvel a vários médicos para instalação de uma policlínica, se nesta passam a exercer também funções outros médicos por cedência havida como ilicitamente efetuada pelos arrendatários, o senhorio só pode obter a desocupação do prédio desses outros médicos, desde que mova acção de despejo em que solicite a resolução do contrato com fundamento no preceituado no artigo 1093, n. 1, alínea f), do Código Civil. II - Se, não requerendo a resolução do contrato, o dono e senhorio mover acção de reivindicação contra os arrendatários e os demais que ilicitamente exercem funções na policlínica, mas solicitar a desocupação do prédio só por estes últimos, a petição inicial e inepta por incompatibilidade entre o pedido e a causa de pedir (artigo 193, n. 2, alínea b), do Código de Processo Civil), em virtude de a subsistência do contrato de arrendamento obstar a restituição do prédio.
- I. O Art. 929.º do C.P.C obriga a acção de despejo, processo especial, para fazer cessar o arrendamento, o que não foi a opção dos Recorridos.
- J. Neste sentido veja-se, por exemplo o Ac. do T.R.P. de 30-11-1995: “A cessação do pressuposto que esteve na base da celebração do contrato de arrendamento não opera “ipso jure” a extinção do mesmo, devendo a mesma ser decretada, eventualmente, na correspondente acção de despejo.”
- K. E ainda o Ac. do T.R.P de 28/06/1990: “A acção de reivindicação é o meio processual próprio para obter a desocupação de uma casa, anteriormente arrendada, quando a entrega do prédio não é pedida com fundamento em caducidade, mas em ilicitude de ocupação, sem relação alguma com o arrendamento.;
- L. In casu, não pode a acção seguir a forma adequada pois, cumulam-se pedidos incompatíveis, o que condenava P.I à ineptidão e, em consequência, ao seu indeferimento liminar, nos termos das

兩名原告就上述上訴作出答覆，有關內容分別載於卷宗第 287 至 304 頁及第 272 至 286 頁，在此視為完全轉錄。

*

二.事實

-
- disposições combinadas nos Art. 139.º n.º 1 e n.º 2 al. c) e n.º 4 e Art. 394.º n.º 1 al. a) e n.º 3, e do Art. 929.º todos do CPC;
- M. Os Recorridos adquiriram 1/4 da fracção em 30/12/2011, mais de 2 anos depois da celebração do contrato de arrendamento entre 1.º e 2.ª Ré;
- N. Assim, por força do Art. 280.º n.º 1 do CC, quando os Recorridos adquiriram 1/4 da fracção já o direito de arguir anulabilidade tinha caducado há mais de 1 ano;
- O. A anterior proprietária E, sabendo do contrato de arrendamento, não arguiu a anulabilidade desse contrato, assim, quando vendeu a sua quota-parte o direito de arguir a anulabilidade tinha já caducado;
- P. Não se podendo julgar que esse mesmo direito renasce na esfera jurídica dos novos proprietários.
- Q. Os Recorridos pretendem reivindicar do locatário do comproprietário, ou seja pretendem reivindicar a fracção do comproprietário A.
- R. O que não lhes é permitido, veja-se o Ac. do T.R.P de 1-03-2011 “O Autor não pode usar o meio da acção de reivindicação para peticionar o bem de outro comproprietário, possuidor de um direito qualitativamente igual; para tais casos, rege a norma do artº 1406º nº 1 C. Civ - poderiam Autor e Ré acordar no uso integral da coisa por um deles, ou, p.e., na respectiva divisão temporal de fruição, por turnos.”
- S. A matéria assente resume-se a dois factos:
- “a) Relativamente à fracção autónoma “B7” do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob a descrição n.º XXXX a folhas 86 do livro B56 foi inscrita a aquisição de 1/2 a favor de A por escritura de 18/07/2005; 1/4 a favor de G e mulher H e de 1/4 a favor de I casado com J, estes por aquisição a E por escritura de 30/12/2011, tudo como consta de folhas 18 a 28 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.
- b) Em Abril de 2009 o 1.º Réu deu de arrendamento à 2.ª Ré, pelo prazo de 10 anos, a fracção autónoma referida na aliena anterior.”
- T. A alínea b), não consiste em facto nenhum, mas sim num conceito de direito, o que já mereceu censura por parte deste Venerando Tribunal em diversos acórdãos, nomeadamente no Ac. 42/2004 de 1/12/2004, onde se julgou como não escrito o conceito de direito.
- U. Não constando o facto, da E, ter dado o seu acordo ao contrato de arrendamento celebrado entre os Réus, da matéria assente, nunca o Meritíssimo Juiz a quo poderia ter julgado anulado o contrato de arrendamento.
- V. Esse facto, por controvertido, entre outros, deveria ser incluído na Base Instrutória e merecia e justificava a audiência de discussão e julgamento.
- W. O Tribunal a quo violou os Arts. 280.º n.º 1 e 321.º do C. Civil e Arts. 139 n.º 2 al. c), 223.º, 394.º n.º 1 al. a) e n.º 3 e 929.º do CPC.

原審法院認定的事實如下：

- a) Relativamente à fracção autónoma “B7” do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob a descrição nº XXXX a folhas 86 do Livro B56 foi inscrita a aquisição de 1/2 a favor de **A** por escritura de 18.07.2005; 1/4 a favor de **G** e mulher **H** e de 1/4 a favor de **I** casado com **J**, estes por aquisição a **E** por escritura de 30.12.2011, tudo como consta de folhas 18 a 28 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.
- b) Em 01 de Abril de 2009 o 1º Réu deu de arrendamento à 2ª Ré, pelo prazo de 10 anos, a fracção autónoma referida na alínea anterior.

*

三.理由陳述

1. 第一被告之上訴

1.1. 關於案件利益值方面：

原告們在本案中主要請求法院撤銷第一被告與第二被告於2009年04月01日所簽訂的租賃合同，繼而判處第二被告向彼等返還有關單位。

為此，將案件利益值訂為澳門幣 700,000.00 元。

第一被告則認為根據《民事訴訟法典》第 253 條第 1 款之規定，本案之利益值為澳門幣 3,910,200.00 元，相等於有關單位 1/2 所有權之價值。

在尊重不同見解下，我們並不認同第一被告之立場。

誠如原審法院所言，本案之核心問題並非有關單位的所有權，而是第一被告和第二被告所簽訂的租賃合同是否合法有效，而將有關單位返還只是撤銷有關租賃合同後的必然後果。申言之，即使原告們不提出有關請求，倘法院宣告撤銷有關租賃合同，第二被告亦有義務將單位返還給其所有人。

在此前提下，應適用《民事訴訟法典》第 252 條之規定：

- 一、 如訴訟之目的為確認一法律上之行為是否存在、有效、已履行、變更或解除，則案件利益值以透過價金訂定或由各當事人訂定之行為利益值為準。
- 二、 如無價金及訂定之利益值，則行為之利益值按一般規則確定。
- 三、 如訴訟之目的為以作出價金方面之虛偽表示為依據撤銷合同，則案件利益值為當事人之間出現爭議之兩個利益值中較高者。

根據已附入卷宗第 88 至 90 頁之租約副本，有關租金為每月澳門幣 4,000.00 元，租期為 10 年。

即使我們以全期的租金計算案件利益值，金額也只是澳門幣 480,000.00 元，遠低於原告們所給予的澳門幣 700,000.00 元利益值。

基於此，原審法院不接納第一被告所提出之案件利益值的決定是正確的。

1.2. 關於訴權已失效方面：

第一被告指原告們的訴權已失效，茲因法律明確規定提出撤銷之訴的期限為一年，而原告們欲撤銷之行為發生於 2009 年 04 月 02 日，但原告們只於 2012 年 10 月 22 日才提起本訴訟。

《民法典》第 280 條規定如下：

- 一、 具有正當性提出撤銷之人，僅為法律係為其利益而作出可將行為撤銷之規定之人，且僅可在作為撤銷依據之瑕疵終止後一年內提出撤銷。
- 二、 然而，法律行為仍未履行時，得透過訴訟或抗辯途徑提出撤銷，而不受期間之約束。

在本個案中，原告們聲請欲撤銷的租賃合同的期限為 10 年，自 2009 年 04 月 01 日至 2019 年 03 月 31 日。

從上可見，有關合同並未完全履行，仍在履行中，故根據上述法典

第 280 條第 2 款之規定，原告們的訴權並未失效。

基於此，此部份的上訴理由並不成立。

1.3. 關於原告們不具起訴正當性方面：

第一被告認為原告們不具有提出撤銷之訴的正當性，茲因彼等在有關租賃合同簽訂時並非共有人，故只有原共有人 E 有該正當性。

我們並不認同上述觀點，理由在於當原告們向原共有人 E 購買了其共有份額後，繼承了該名共有人對有關單位原有的一切的權利，當中包括針對有關違法行為提出撤銷之訴的權利。

另一方面，在原告們取得有關共有人身份時，彼等認為存在可撤銷瑕疵的法律行為仍未完全履行(即有關可撤銷瑕疵仍存在於彼等取得共有人身份後)，故彼等具有正當性向法院聲請將有關行為撤銷是無容置疑的。

1.4. 關於其他在上訴中提出之問題方面：

原審法院在清理批示中直接作出判決，確定有關租賃合同違反《民法典》第 972 條之規定，繼而宣告撤銷有關合同及著令第二被告將有關單位返還給原告們。

在有關判決中，原審法院認定有關租賃合同的標的為整個單位(見 b) 項所確立之事實)。

在尊重不同見解下，我們並不認同原審法院對上述事實的認定。

第一被告在答辯中明確指出只租了有關單位的 A 區域部份，而非整個單位。

原告們對此並沒有提出任何異議。

因此，原審法院在這方面的事實認定存有錯誤，應予以改正。

第一被告認為有關租賃合同是合法有效的，茲因和原共有人早有書面協議，其對有關單位的 A 區域享有絕對使用權，可自由享用有關區域，

當中包括可自由將有關區域租予他人，並收取相關租金。

有關協議內容如下：

“...本同意書於二零零八年四月一日簽訂於澳門特別行政區，簽訂雙方：

甲方：E，持澳門居民身份證：XXXX，為澳門黑沙環XXX之一半業權持有人。

乙方：A，持澳門居民身份證XXXX，為澳門黑沙環XXX之一半業權持有人。

現甲乙雙方經協商一致，同意將澳門黑沙環XXX(以下簡稱單位)的使用權分割，並訂立以下條款：

1. 雙方同意乙方擁有對內背向正門左手邊(近街一邊)的5個房間(R6-R10)、大會議室、茶水間、電腦室及雜物房的使用權，詳見附圖一的A區。
2. 雙方同意甲方擁有對內背向正門右手邊(近廠房一邊)的5個房間(R1-R5)、小會議室、編印室及行政中心的使用權，詳見附圖一的B區。
3. 雙方同意保留公共使用空間，包括男女洗手間及接待處。
4. 任一方對其使用權區域的範圍內，有絕對的使用權，對方不得干預，亦不需得到對方同意。
5. 雙方均有責任管理其使用範圍內的使用者的行為，以保障雙方使用範圍的安全，同時任一方均對其使用範圍內的使用者由於不當行為而令對方所蒙受的任何損失負責。
6. 共同費用：
 - 6.1 銀行貸款：雙方每月需按時自動繳交單位的銀行貸款，如任一方逾期二個月不供款，則自動放棄使用權論，另一方有權使用整個單位。
 - 6.2 管理費及單位公共維修費：由雙方共同負責。
7. 水電費：如月內只有任一方使用，使用方要負責整個單位的水電費，如月內雙方同時使用，則電費按使用範圍內獨立電錶讀數計算，公共電費及水費各一半。
8. 如遇單位內公共設施在正常使用情況下損壞，或因使用年期長需要更換，

維修及更換費用由雙方共同承擔。

本同意書一式兩份，由甲乙雙方簽署後正式生效，甲、乙雙方各執一份為據...”。

上述之使用同意書是否如第一被告所言那樣，包括同意其自由出租有關獨立單位的 A 區域部份，並收取相關的租金？

在回答上述問題前，我們需先行瞭解共有物使用及享益之法律制度。

根據《民法典》第 1301 條第 1 款之規定，“全體共有人須共同行使屬於單獨所有人之全部權利；各共有人得按其份額比例及以下各條之規定，分享共有物之利益及分擔有關負擔”。

就共有物使用方面，《民法典》第 1302、1303 及 1304 條分別作出了如下規定：

第 1302 條

- 一、就共有物之使用無訂立規章時，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。
- 二、共有人中之一人使用共同物，不構成其對該物之單獨占有或對超過其份額之部分之占有；但占有之名義已轉變者除外。

第 1303 條

- 一、各共有人得透過全體一致同意之決定而通過一項訂定對共有物進行管理之方式及人選之規章，以及有關共有物之使用規則。
- 二、規章涉及須登記之財產時，必須載於有關登記內，方可對抗第三人。
- 三、規章涉及不須登記之財產時，不得以該等規章對抗嗣後出現之共同權利人而使其受損，但證明該等共同權利人在取得其身分時明知該規章之存在者除外；此外，亦不得以該等涉及不須登記之財產之規章對抗其他第三人，但證明第三人在參與涉及該財產之法律行為時明知該規章之存在者除外。

第 1304 條

- 一、 規章中未就共有財產之管理定出特別規則時，管理權屬全體共有人所有，任何共有人均可單獨作出為保存共有物所需之行為，而其他管理行為則須全體共有人共同作出。
- 二、 然而，除下條 b 項所指之不可延誤之行為外，任一共有人均有權就另一共有人擬作出之保存行為提出反對，並由下款 a 項所指之多數共有人決定該反對是否成立。
- 三、 除規章另有規定外，應共同作出之行為須取得所占份額超過以下價值之共有人之同意：
 - a) 如屬一般管理行為，所占份額之價值超過共有物總值之一半；
 - b) 如屬特別管理行為，所占份額之價值超過共有物總值之三分之二。
- 四、 如未能取得法律所要求之多數，任何共有人均可要求法院處理，而法院須依衡平原則之判斷作出裁判。

在本個案中，有關共有物為須登記之財產，而卷宗內並沒有資料顯示上述之使用協議已載於有關登記內。

基於此，不論有關協議是否包括同意第一被告出租 A 區域並自行收取有關租金，該協議並不能對抗原告們，茲因彼等並沒有參與有關協議的制定，故屬第三人。

綜上所述，雖然原審法院在認定第一被告出租整個單位的事實事宜上有偏差，但此並不足以改變其撤銷有關租賃合同之決定。

第一被告亦認為原審判決遺漏了一些重要事實，故要求增補有關事實。

既然有關使用協議並不能對抗原告們，那第一被告指控原審判決缺漏重要事實，繼而要求在已證事實中納入新的事實及增加待調查事實的請求則明顯不成立，而有關增加事實的請求也變得無用了。

綜上所述，本部份的上訴理由並不成立。

*

2. 第二被告之上訴

2.1. 關於中止訴訟程序方面：

第二被告認為應中止本案之訴訟程序，等待分割共有物卷宗編號 CV3-12-0167-CPE 之最後決定，茲因有關決定將終結有關單位為共有物之法律狀態，從而影響本案之決定，例如當事人正當性方面。

在尊重不同的見解下，我們對上述觀點並不認同。

本案的訴訟標的為有關租賃合同是否合法有效。雖然涉及同一不動產，但有關分割並不妨礙本案就有關問題的審理。

事實上，不論兩案的決定方向是什麼，均不影響另一案的決定。

基於此，有關上訴理由並不成立。

2.2. 關於起訴狀不當及訴訟形式錯誤方面：

第二被告認為原告們的訴訟請求和訴因間是相互矛盾和不相容的。

此外，亦認為本案的訴訟程序應為《民事訴訟法典》第 929 條所規定的勒遷之訴，而非一般宣告之訴的程序。

我們對此並不認同。

本案的訴訟標的為有關租賃合同是否合法有效，而非勒遷之訴。

勒遷之訴的目的為終止有關不動產之租賃，故前提是存有合法有效的租賃合同。

在本個案中，原告們並不承認有關租賃合同是合法有效的，故要求將之撤銷。

基於此，並不存在訴因和訴求間相互矛盾或相互不相容的情況，亦不存在訴訟形式之錯誤。

2.3. 關於訴權失效及欠缺起訴之正當性方面：

已在第一被告的上訴中作出了相應的審理，有關理由和決定在此視

為完全轉錄。

2.4. 關於事實認定不當方面：

第二被告指已證事實 b)項所載的並非法律事實，而是一法律概念。

具體來說，第二被告所指的是 arrendamento (租賃)這一詞語。

租賃可以是一法律事實，也可以是一法律概念。

在本案中，由於所有訴訟方並不否認有租賃合同的存在，只是在爭論其合法性，故原審法院認定租賃這一事實的存在的做法並沒有錯誤，茲因在本具體個案中，有關詞語不再是一個具爭議的法律概念，而是一個已有共識的法律事實。

*

四.決定

綜上所述，裁判如下：

- 一、 廢止原審法院關於認定第一被告將整個廠房出租之事實；更改為只出租了 A 區域部份。
- 二、 判處第一被告及第二被告的上訴不成立，維持原審法院撤銷有關租賃合同之判決及其他決定。

*

上訴訴訟費用由兩名被告支付。

作出適當通知。

*

2014 年 07 月 03 日

何偉寧

José Cândido de Pinho

唐曉峰