

卷宗編號： 867/2017
日期： 2017 年 12 月 14 日
關鍵詞： 增加調查事實、租金估值

摘要：

- 倘原審法院在清理批示中已明確裁定某一事實即使獲得證實，也不會導致原告的訴訟請求被駁回，而被告亦沒有就有關決定提出上訴，故在有關裁決已確定生效的情況下，增加調查該事實是毫無意義的。
- 2008 年澳門的經濟已隨著賭權開放而騰飛，樓價和租金亦隨而上漲。倘涉案單位的登記面積為 70m²，位於澳門東望洋新街，平均租值訂為澳門幣 7,000.00 元是完全合理的。

裁判書製作人

何偉寧

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號: 867/2017

日期: 2017 年 12 月 14 日

上訴人: A(被告)

被上訴人: B(原告)

*

一.概述

被告 A，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2017 年 03 月 16 日作出的決定，向本院提出上訴，理由詳載於卷宗第 169 至 174 背頁，有關內容在此視為完全轉錄¹。

¹ 被告的上訴結論如下:

- A. 根據原審法院作出之判決，原審法院認為本案之已證事實已全部符合《民法典》第 477 條第 1 款規定有關民事責任的要件，因而判處上訴人於 10 天內向被上訴人支付 MOP679,000.00 的款項。
- B. 根據《民法典》第 477 條第 1 款規定，民事責任的其中一個要件是當事人在作出不法行為時存在故意或過失。
- C. 原審法院認定上訴人存在過錯，是基於下列已證事實:
「f. A Ré, apesar de ser interpelada para o efeito, recusou-se a proceder à desocupação e entrega da referida fracção,
g. A Ré sabe que a fracção em causa não lhe pertence,」
- D. 上訴人認為，原審法院在認定上訴人是否存在過錯和在何時起存在過錯，還須考慮上訴人在答辯中所主張的事實。
- E. 在答辯中，上訴人指出涉案單位是 C 允許上訴人無償使用的。
- F. 上訴人認為相關事實應列作調查基礎的事實。
- G. 倘獲證實涉案單位是 C 允許上訴人無償使用的，即可認定 C 和上訴人間存在《民法典》第 1057 條所指的使用借貸關係。
- H. 作為借用人，上訴人並沒有義務每時每刻核實 C(原所有人)是否有將涉案單位移轉予第三人。
- I. 在被上訴人對上訴人作出催告後，而上訴人沒有在指定期間內歸還涉案不動產，才可認定上訴人之行為損害了被上訴人之所有權，進而存有過錯。
- J. 倘上訴人和 C 間存在使用借貸合同，上訴人的過錯應自作出催告後才產生，而非被上訴人將其取得在物業登記局進行登記之日而產生。
- K. 根據《民事訴訟法典》第 430 條第 1 款規定，法官應根據對有關法律問題之各個可予接受之解決方法篩選出重要之事實事宜;
- L. 無論是否對調查基礎內容提起聲明異議，當事人得對法官就事實事宜的認定所作出的決定提起上訴;包括對載於調查基礎的某些事實被裁定為證實的決定，或對某些沒有但應載於調查基礎的事實被裁定為不獲證實的決定。

原告 **B** 就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 189 至 197 頁，在此視為完全轉錄。

*

二.事實

原審法院認定之事實如下：

- a) A Ré é uma associação constituída ao abrigo das leis de Macau, conforme documento a fls. 6 a 9 cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido;
- b) A través da escritura pública de compra e venda outorgada em 22/05/2008, C vendeu ao Autor a fracção autónoma por “B1”, do

-
- M. 根據《民事訴訟法典》第 629 條第 4 款規定，如屬必要，中級法院有權擴大有關事實事宜之範圍。
 - N. 因此，現請求尊敬的法官閣下撤銷原審法院之判決，並將以下事實列為調查基礎的事實：「C 是否允許上訴人無償使用涉案單位？」，以便分析上訴人是在甚麼時刻產生過錯，及命令原審法院對相關事實進行審理。
 - O. 倘法官閣下並不認同上述之觀點，上訴人認為在事實裁決中的 i) 項事實(A média das rendas mensais durante o período entre a data do registo predial da aquisição pelo Autor da fracção em causa até à presente data (22/05/2015) equivale a MOP7,000,00 por mês.)存在審判的錯誤。
 - P. 根據卷宗第 74 及 75 頁由 D 建築置業有限公司於 2016 年 3 月 2 日作出的估價報告，顯示涉案單位的每月租金為 MOP8,000.00。
 - Q. 另一方面，證人 E 在 2017 年 1 月 9 日的庭審作證，表示自 2014 年 4 月起從事地產行業，因而開始留意租金的情況。[translator 3: 23:19 至 24:10]。證人並沒有親身前往涉案單位了解單位的狀況[translator 3: 24:10 至 24:48]。證人聲稱 2014 年 4 月至庭審當日，位於東望洋新街的兩房單位的平均租值為 HKD7,000.00 至 HKD7,500.00 之間 [translator3: 26:40 至 27:25]。最後，證人表示由於僅於 2014 年 4 月才開始從事地產行業，未能確認 2008 年至 2014 年 4 月前涉案單位的平均租值 [translator 3: 28:40 至 30:00]。
 - R. 根據上述證據，原審法院僅可認定 2014 年 4 月至庭審當日，涉案單位的每月租金為 MOP7,000.00。
 - S. 再者，澳門的房地產市場是自 2010 年起(即金融危機後)才開始大幅度上升的，進而亦影響了單位的租金情況。
 - T. 根據澳門論壇報(JORNAL TRIBUNA DE MACAU)於 2017 年 5 月 8 日的新聞，在中期人口統計 2016 的資料中，顯示住宅的租金自 2011 年起提升了兩倍。[見文件 1 及 2]
 - U. 由此可見，涉案單位在 2008 年度的租金絕不會與 2016 年度的租金相同。
 - V. 上訴人認為不能單憑一般經驗法則，在缺乏其他客觀數據的前提下認定 2008 年 6 月 2 日至 2014 年 3 月份期間涉案單位的每月平均租金為 MOP7,000.00。
 - W. 由於法院欠缺 2008 年 6 月 2 日至 2014 年 3 月份期間涉案單位的每月平均租金資料，尊敬的法官閣下應撤銷原審法院之判決，將相關決定變更為：上訴人應向被上訴人支付由 2014 年 4 月至 2016 年 6 月 27 日的租金，即 MOP189,000.00(澳門幣壹拾捌萬玖仟圓整)。

1º andar B, para habitação, do prédio urbano sito em Macau, com os nºs 100 e 102 da Rua Nova a Guia, descrito na C.R.P. de Macau sob o nº 10617, da freguesia da Sé, inscrito na respectiva matriz predial sob o nº XXX, conforme os documentos a fls. 10 a 15 cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido;

- c) Essa aquisição encontra-se registada na C.R.P. sob o nº 172828G, com o número de apresentação 55 de 02/06/2008;
- d) A fracção em causa encontrava-se, à data da aquisição pelo Autor, ocupada pela Ré;
- e) A Ré ainda ocupa a fracção referida até à presente data;
- f) A Ré, apesar de ser interpelada para o efeito, recusou-se a proceder à desocupação e entrega da referida fracção;
- g) A Ré sabe que a fracção em causa não lhe pertence;
- h) C em 30/09/1981 nº 2º Cartório Notarial outorgou uma escritura pública de compra e venda (fls. 57V do livro 548), através da qual adquiriu a fracção envolvida no presente caso;
- i) A média das rendas mensais durante o período entre a data do registo predial da aquisição pelo Autor da fracção em causa até à presente data (22/05/2015) equivale a MOP7.000,00 por mês.
- j) Em 27/06/2016 a Ré procedeu à entrega da fracção autónoma a que se reportam estes autos – cf. fls. 104 –

*

三. 理由陳述

1. 就增加調查事實方面：

被告認為應增加調查以下事實：

“C 是否允許被告無償使用涉案單位？”

理由在於倘該事實被證實，可排除其過錯。

就有關問題，原審法院在 2016 年 02 月 26 日作出的清理批示中已明確裁定有關事實即使獲得證實，也不會導致原告的訴訟請求被駁回，故被告提出的抗辯並不成立。

被告並沒有就有關決定提出上訴，故有關裁決已確定生效。

在此前提下，增加調查該事實是毫無意義的。

另一方面，本案的重點不在前物權所有人有否允許被告無償使用涉案單位，重點在於被告在原告購買有關單位並依法作出登記後，有否任何正當名義繼續使用該單位。

此外，根據已證事實，原告曾多次催告被告交還有關單位，但被告拒絕交還。

被告對上述事實的認定並沒有提出任何反駁。

申言之，在事實層面上足已認定其有過錯。

2. 就租金估值方面：

被告認為原審法院認定 2008 年 06 月 02 日至 2014 年 03 月期間涉案單位的每月平均租金為澳門幣 7,000.00 元存有明顯的審理錯誤。

此一上訴理由同樣不成立。

原審法院認定該單位於 2008 至 2014 年的每月租金平均為澳門幣 7,000.00 元並不存在任何明顯的審理錯誤，完全符合一般經驗法則。

2008 年澳門的經濟已隨著賭權開放而騰飛，樓價和租金亦隨而上漲。

這些都是人所共知的事實，不需任何證據。

涉案單位的登記面積為 70m²，位於澳門東望洋新街，平均租值為澳門幣 7,000.00 元是完全合理的。

*

四. 決定

綜上所述，判處被告的上訴理由不成立，維持原審判決。

*

訴訟費用由被告支付。

作出適當通知。

*

2017 年 12 月 14 日

何偉寧

簡德道

唐曉峰