

第 44/2015 號案

民事訴訟程序上訴

上訴人：甲

被上訴人：乙

主題：動機・目的・原因・《民法典》第 273 條第 1 款・法律行為標的在法律上不能以及違反法律的法律行為標的・《民法典》第 274 條・法律行為的目的違反法律・將作寫字樓用途的樓宇用於商業用途的租賃合同

裁判日期：2015 年 7 月 30 日

法官：利馬(裁判書制作法官)、宋敏莉和岑浩輝

摘要：

一、法律行為的動機是指導致出現意願的情況，是先於法律行為而存在的主觀因素；也就是說動機回答了為何雙方當事人希望訂立法律行為的問題。

二、法律行為的目的回答了雙方當事人訂立法律行為是為了什

麼的問題。

三、原因，作為行為在法律上被認可的典型經濟—社會功能的體現，解釋了雙方當事人為何選擇具體所選的法律行為模式。

四、為著《民法典》第 273 條第 1 款規定的效力，法律上之不能的前提是存在一個無論根據任何規則都不可行的法律標的，因為法律為該標的設置了一個不可逾越的障礙，像自然規律對自然界中不可能發生的現象設置障礙一樣。

五、法律行為之標的如違反法律之某項規定，換言之，如法律不允許以此種效力(直接標的)或針對此間接標的來進行約定，則法律行為標的為違反法律(不法)。在此情況下，法律行為在實質上是可能的，但是違反了強制性規定。

六、為著《民法典》第 274 條的效力，不要求雙方當事人都積極謀求實現法律行為的最終目的；只需雙方中的一方有此目的，且該目的在訂立合同時被另一方明確或默示知悉即可。

七、由於禁止在用途為寫字樓的樓宇內開展商業活動，因此規定作該用途的租賃合同無效。

裁判書制作法官

利馬

澳門特別行政區終審法院

合議庭裁判

一、概述

乙針對甲提起宣告之訴，請求宣告位於[地址(1)]，標示於物業登記局第 XXXXX 號之大廈的 A8、B8、C8、D8、E8、F8、G8、H8、I8、J8、K8、L8、M8、N8、O8、P8、Q8 及 R8 單位的租賃合同自 2011 年 11 月起無效或被撤銷，並判處被告向原告支付 866,880.00 澳門元的款項以及自傳喚之日起計的利息。

被告提出反訴，請求宣告解除被其定性為預約租賃合同的上述合同，以及原告失去已支付的 866,040.00 澳門元定金。

透過 2014 年 1 月 8 日的判決，上述訴訟及反訴均被裁定敗訴。

原告向中級法院提起上訴，而被告則提起附帶上訴。透過 2015 年 1 月 29 日的合議庭裁判，中級法院裁定原告的上訴勝訴，撤銷了判決並裁定訴訟勝訴，宣告租賃合同無效，並判處被告向原告返還

840,000.00 港元的款項以及自傳喚之日起計的利息。此外，裁定被告的附帶上訴敗訴。

被告甲現向本終審法院提起上訴，並提出下列理由：

—由於目的(展銷廳)合法，因此雙方當事人訂立的合同並非無效；

—設置展銷廳不需要發出准照，因此並無要求必須在以商業為用途的房地產內從事該項活動；

—展銷廳活動並非必須在只作商業用途的空間內進行；

—即使在縮減合同後，也應宣告原告失去已支付的 866,040.00 澳門元定金。

二、事實

以下事實獲得了認定：

a) 對位於[地址(1)]大廈內作寫字樓用途的單位 A8、B8、C8、D8、E8、F8、G8、H8、I8、J8、K8、L8、M8、N8、O8、P8、Q8 及 R8 的取得在物業登記局內被登記在被告名下；

b) 2011 年 10 月 15 日，被告與原告簽訂了載於卷宗第 53 頁的合同，其內容在此視為全部轉錄，根據合同規定，被告向原告提供前一項所述單位 A8、B8、C8、D8、E8、F8、G8、H8、I8、J8、K8、L8、M8、N8、O8、P8、Q8 及 R8 的享益，以及同一大廈地下層的 5 個泊車位；

c) 根據上項所述的合同，租賃由 2012 年 2 月 15 日開始至 2018 年 2 月 14 日結束，而在 2011 年 10 月 15 日至 2012 年 2 月 14 日期間租金豁免，及：

條款 3：(每月租金) 港幣\$280,000，包括地租、房屋稅及管理費，以上期形式每月支付。

條款 4：(按金)租方須向業主支付港幣\$560,000 之按金，至雙方協議停租該物業時或租約期滿時，上述按金在扣除未支付之費用或其他損害的賠償金額後，業主將按金如數無息退還租方。

條款 5：(初步訂金)港幣\$50,000，餘款港幣\$790,000 元於簽訂本合約時支付予業主，而此初步訂金將作為按金之部份款項。

條款 8：該物業除作為商業用途外，不得作其他用途。

條款 13：如租方未能履行本合約之條款租入該物業，業主除將租方已付之初步訂金沒收外，並有權將該物業出租予他人，惟業主不可再為此向租方追究任何賠償或特定履行。

條款 14：如業主在收取初步訂金後，不依本合約條款將該物業租予租方；業主除需即時退還租方所付之初步訂金全數外，並需賠償一筆同等於該初步訂金數目之金額與租方。惟租方不得再向業主追究任何賠償或特定履行。

d) 在 b)項所指當日，被告從原告處獲得 840,000.00 港元，其中 280,000.00 港元作為第一個月的租金，560,000.00 港元則屬於按金。

e) 被告允許原告自 2011 年 10 月 15 日起使用 b)項所指單位及獲取收益。

f) 在簽署 b)項所指合同之前，原告向地產中介及被告聲明有關單位的用途是經營“展銷廳”，而 5 個泊車位將提供給展銷客戶及工作人員使用，因此上述中介及被告已知悉該情況；

g) 被告知道 a)項所指單位 A8 至 R8 用作寫字樓用途。

h) 在 b)項所指日期後，原告開始為在獨立單位內進行工程作準備，以便在此設置展銷廳；

i) 在接到發出於有關獨立單位內進行工程的准照申請後，透過載於卷宗第 54 頁的文件，土地工務運輸局指出展銷廳僅可在用作商業用途的地方設置，不能在用作寫字樓用途的地方設置，該文件內容在此視為全部轉錄；

j) 自 2011 年 12 月起，原告親自或透過中間人多次聯絡被告，

要求返還 d)項所指的款項；

k) 2012 年 1 月 9 日，原告向法院申請對被告發出訴訟以外的通知，內容如下：

a. 原告宣稱租賃合同無效；

b. 為謹慎起見，原告撤銷了租賃合同；

c. 由於租賃合同無效/可撤銷，為方便退還有關單位及 5 個泊車位，原告將該等單位交給地產中介一丙有限公司的丁，被告可向其取回租出的單位；

d. 要求被告向原告返還其在訂立租賃合同當日收取的 840,000.00 港元的款項(其中 280,000.00 港元是第一個月的租金，560,000.00 港元則屬於按金)，並將該款項存入戊在[銀行(1)]的帳戶內，該賬戶編號為 XXXXXXXXXXXXXXXX。

l) 儘管被告接獲上項所指的訴訟以外的通知，但卻沒有向原告支付 d)項所指的款項；

m) 原告和被告之前都不知道在 a)項所指單位 A8 至 R8 中不能設置展銷廳；

n) 除 d)項所指款項外，原告未向被告支付過其他款項。

三、法律

1. 要解決的問題

要解決的就是上訴人前面所提出的問題。

2. 合同的定性

雖然在訴辯階段雙方就卷宗內所載合同的定性存在分歧，原告認為屬於租賃，被告則認為是單純的預約租賃合同，但第一審判決已將其定性為租賃，而雙方當事人在之後的上訴中都接受了這一定性，被上訴的合議庭裁判也是如此。

這一見解沒有問題，因為被告有義務將部分不動產提供給原告暫時享益以收取回報(《民法典》第 969 條)，卻沒有義務在將來訂立任何合同(《民法典》第 404 條)。

3. 事實問題概要

引發爭議的事實問題相對簡單。

雙方當事人就租賃某商用途分層樓宇的數個獨立單位及泊車位達成協議。

雖然在合同中沒有載明，但是雙方都知道原告擬在有關單位中設置一個產品展銷廳(這是被上訴的合議庭裁判的解釋，終審法院由於無權審理事實事宜，因此須接受這一解釋)。

在物業登記中，上述房地產的用途只能是寫字樓。

當承租人為開展業務而申請工程准照時，有權限的機構(土地工務運輸局)告知其由於申請人擬在有關地點從事與樓宇用途不相符的商業活動，因此不能為有關工程發出准照。

4. 分層所有權・樓宇的用途

首先，根據被上訴的合議庭裁判的解釋，應否定被告提出的展銷廳活動不屬於商業活動的觀點。

正如我們在上文中所看到的那樣，事實並非如此，因為雙方當事人明確以書面方式約定有關單位用作商業用途，且雙方都知道承租人擬將該地方用作產品展銷廳。

指定都市分層房地產用途的說明在有關設定依據或分層建築物管理規章內作出(12月17日第6/99/M號法律第4條第1款c項)。

都市房地產、其部分或單位的使用應遵照載於有關使用准照的用途(同一法律第5條)。

上述第6/99/M號法律第7條規定如下：

“第七條

(有異於指定用途的使用)

一、禁止房地產的任何不當使用。

二、每當都市房地產、其部分或單位的所有人、長期租借、租賃或無償批給的承批人、透過准照的先占人、地上權人、永佃權人、用益權人、使用權人或有使用權的居住人、分層建築物所有人、承租人、轉承租人、使用借貸人、合同地位受讓人、商業企業或工業場所經營的受讓人或移轉人、或具正當性占有人，作出下列行為時，都市房地產視為不當使用：

a) 在不改變房屋形態或實質下使其用途在法律上或實質上異於上述各條規定的用途，或當法律要求有行政准照時從事有異於准照內所指定之活動；

b) 容許第三者將房地產按上項用途使用或享用；

c) 房地產的使用或享用，或容許第三者對房地產的使用或享用違反下章規定。

三、只有臨時持有人或占有人才被視為第三者；以惡意或暴力轉變占有的依據而取得的占有不視為第三者。”

土地工務運輸局有監察遵守上述規定的權限，但屬第 12 條所規定的情況時，不妨礙《都市建築總章程》第 51 條第 3 款的規定(第 6/99/M 號法律第 8 條第 1 款)。

同一法律第 9 條規定如下：

“第九條

(程序)

一、土地工務運輸局須對違反第七條第一款的每一行為作出有關筆錄，並將之連同明確被違反之規則在八日內通知違反者。

二、倘上述違反情況不能合法化，土地工務運輸局局長須在同一時限內著令違反者即時停止不當使用。

三、倘上述違反情況可變為合法化，須訂出期限，以便違反者按其意願遞交建議採取有關合法化的措施計劃。

四、在訂出的時限內不遞交上款所指計劃或計劃不獲批准，又或不按已通過的計劃內所訂期限及條件執行載於計劃內的措施，如維持不當使用的情況，土地運輸工務局局長須採取必要措施，以便停止有關使用。”

要補充的是，設定分層所有權的確定登記只有在發出使用准照後才可作出(《物業登記法典》第 43 條第 5 款和第 6 款，以及第 86

條第 1 款 b 項)。設定分層所有權的臨時登記透過於 2002 年 4 月 22 日提交的申請轉為確定(見卷宗第 39 頁的文件)。

按照所引用的規定，我們的結論是，在作寫字樓用途的樓宇內不得開展商業活動，行政當局有責任阻止該使用。

5. 法律行為的標的及目的違反法律・法律行為的標的在法律上不可能

還要知道當訂定租賃合同的目的與法律允許的建築物的用途不一致時會有什麼後果。

被上訴的合議庭裁判認為根據《民法典》第 274 條的規定，由於法律行為在目的上違反法律，以及根據《民法典》第 395 條第 1 款的規定，由於給付自始不能，因此合同無效。

有必要引述上述兩個規定，以及《民法典》第 273 條，因為只有在瞭解了上一條(第 273 條)的制度之後，才能理解同一法典第 274 條的制度。還需要引述第 287 條，該條所針對是與第 273 條第 1 款中規定違反法律的行為標的的部分相似的情況。

有關規定如下：

“第二百七十三條

(法律行為標的之要件)

一、法律行為之標的，如在事實或法律上為不能、違反法律或不確定，則法律行為無效。

二、違反公共秩序或侵犯善良風俗之法律行為無效。”

“第二百七十四條

(違反法律或公共秩序之目的或侵犯善良風俗之目的)

如法律行為單純在目的上違反法律或公共秩序，又或侵犯善良風俗，則僅雙方當事人之目的相同時，該法律行為方為無效。”

“第二百八十七條

(違法訂立之法律行為)

違反強行性之法律規定而訂立之法律行為無效，但法律另有規定者除外。”

“第三百九十五條

(給付自始不能)

一、給付自始不能者，法律行為無效。

二、然而，如在給付將成為可能之情況下承擔債務，或法律行為取決於停止條件或始期，且在條件成就或期限屆至前給付已成為可能者，法律行為有效。

三、從給付之標的考慮，給付係不可能作出時，給付方視為不能，而不應僅因債務人本人之因素，將給付視為不能。”

在繼續分析有關問題之前，有必要指出上述 4 條的行文與 1966 年《民法典》中的相應條文，即第 280 條、第 281 條、第 294 條及第 401 條的行文是相同的。

由於第 273 條和第 395 條說的是法律行為的標的，而第 274 條說的是法律行為的目的，因此我們首先就該等法律行為的要素進行定義及說明其特徵。

法律標的指的是法律行為的內容或實質，而其物質標的指法律行為最終旨在擁有的財產、物或給付。¹葡萄牙《民法典》第 280 條(澳門《民法典》第 273 條)包括這兩個內容，也分別被稱為直接標的和間接標的。²

CASTRO MENDES³認為原因指的是法律行為所謀求的利益，而間接利益在 1966 年《民法典》第 281 條所規定的法律行為的目的的概念之下，被法律從主觀層面看待。

ELSA VAZ DE SEQUEIRA⁴將原因、動機和目的以下列方式作出區分：

¹ CASTRO MENDES 著《*Teoria Geral do Direito Civil*》，里斯本大學法學院學術委員會出版，第二卷，1995 年，第 282 頁。

² 見 ELSA VAZ DE SEQUEIRA 對第 280 條的注釋，載於《*Comentário ao Código Civil, Parte Geral*》，L.Carvalho Fernandes 和 J. Brandão Proença 合編，葡萄牙天主教大學出版，里斯本，2014 年，第 691 頁。

³ CASTRO MENDES 著：《*Teoria ...*》，第 272 頁至第 274 頁。

⁴ 見 ELSA VAZ DE SEQUEIRA 對第 281 條的注釋，載於《*Comentário*》，第 696 頁。

“法律行為的目的指的是雙方當事人擬通過訂立法律行為所達到的經濟—社會目標，因此不能將其與法律行為的動機或原因混淆。動機是指導致出現意願的情況，因此是‘先於法律行為而存在的主觀因素’ (Carvalho Fernandes, 2010 年：第 381 頁)。也就是說，動機回答了為何雙方當事人希望訂立法律行為的問題，而目的則是回答了雙方當事人訂立法律行為是為了什麼的問題。至於原因，它作為行為在法律上被認可的典型經濟—社會功能的體現，解釋了雙方當事人為何選擇具體所選的法律行為模式。舉例來說，如果一個人中了彩票，用部分所贏得的錢購買了一棟房子並在此建了一座孤兒院，那麼可以說動機是因中獎而得到的可支配的金錢，原因是所有權的轉移，而目的則是建立一座孤兒院。”

《民法典》第 273 條第 1 款與第 395 條之間存在直接關係，因為這兩個規定所涉及的都是法律行為標的在事實及法律上的不能，並為其設置了該法律行為無效的後果。

第 274 條則不是這樣，它僅提及法律行為目的。

第 273 條第 1 款在其涉及到違反法律的行為標的的部分與第 287 條也存在聯繫，前者通過其他途徑，即第 287 條，對這種情況同樣訂定了無效的處罰。

我們首先審查第 273 條第 1 款，其中規定除其他情況外，如法

律行為的標的在法律上為不能或違反法律，則該行為無效。

ELSA VAZ DE SEQUEIRA⁵解釋道：“要區分這兩個概念並不容易，也常常有人質疑進行有關區別的重要性，何況該等瑕疵中的任何一個都必定同樣產生無效的效果。但是，理論學說相信正如第 9 條所規定的那樣，‘立法者所制定之解決方案為最正確，且立法者懂得以適當文字表達其思想’，一直在嘗試找到一個允許作出現在的區分的標準。正是這樣才出現了法律上之不能的前提是存在一個‘無論根據任何規則都不可行的法律標的’的觀點(Menezes Cordeiro, 2014 年：第 556 頁)，因為法律‘為該標的設置了一個不可逾越的障礙，像自然規律對自然界中不可能發生的現象設置的障礙一樣’(C. Mota Pinto, 2012 年：第 556 頁)。特別是‘當法律秩序沒有規定’實現有關標的‘方法或法律行為類型時’，‘又或根本不允許其成為私法法律關係的標的時’，便存在這種障礙，例如承諾訂立一個法律秩序禁止的行為，或訂立一個在法律上不可能實現的給付協議，例如將所有權轉移給已經是所有人之人(Heinrich Hörster, 2000 年：第 523 頁)。與此不同的是，‘法律行為之標的如違反法律之某項規定，換言之，如法律不允許以此種效力(直接標的)或針對此間接標的來進行約定，則法律行為標的為違反法律(不法)’(C. Mota Pinto, 2012 年：第 557 頁)。在此情況下，‘法律行為在實質上是可能的’，但是違反了強制性規定(Heinrich Hörster, 2000 年：

⁵ 見 ELSA VAZ DE SEQUEIRA 對第 280 條的注釋，載於《Comentário》，第 691 頁。

第 523 頁)。概括而言，在法律上不能的情況中，行為是完全不可行的，因為法律阻礙其實施，而在違反法律的情況中，法律體制並不阻礙實施被禁止的行為。雖然違反了命令性規定，但是該行為可實際實施。”

此外，正如我們所看到的，第 274 條對法律行為的 *目的* 違反法律的情況同樣處以無效的處罰，但僅限於雙方當事人的目的相同時。

HEINRICH EWALD HÖRSTER⁶ 強調 “一般來說，法律行為的目的或其背後的動機—作為單純的主觀因素—在法律上沒有重要的意義(例如對動機的錯誤一般來說在法律上並不重要)。但是當雙方當事人均出於非法或不道德的動機而訂立法律行為，以此達到法律秩序所不允許的目的時，則不在此列”。

A. MENEZES CORDEIRO⁷ 在解釋與澳門《民法典》第 274 條對應的 1966 年《民法典》中的規定時指出，“...不要求雙方當事人都積極謀求實現法律行為的最終目的；只需雙方中的一方有此目的，且該目的在訂立合同時被另一方明確或默示知悉即可。出售武器的人與日後對該武器的使用沒有任何關係；但如果知道購買者擬使用有關武器進行搶劫，則應拒絕出售”。

⁶ HEINRICH EWALD HÖRSTER 著：《A Parte Geral do Código Civil Português, Teoria Geral do Direito Civil》，科英布拉，Almedina 出版，1992 年，第 523 頁。

⁷ A. MENEZES CORDEIRO 著：《Tratado de Direito Civil, II, Parte Geral, Negócio Jurídico》，科英布拉，Almedina 出版，第四版，2014 年，第 572 頁及第 573 頁。

HEINRICH EWALD HÖRSTER⁸列舉了一些目的違反法律的法律行為：“...債權人與債務人之間訂立的旨在損害其他債權人的合同；代理人與法律行為的另一當事人為損害被代理人而進行的共謀；為補償婚外情的遺囑指示；以開設妓院或毒品的分銷或吸食中心為目的的租賃(或買賣)合同；利用為商業目的而制造的某種情感傾向而達成的合同等等”。

6. 本案情況

我們回到本案。

正如已經看到的那樣，對都市房地產、其部分或單位的使用應遵照相關使用准照中所載的目的，禁止對都市房地產的任何不當使用。每當都市房地產、其部分或單位的所有人、長期租借或租賃的承批人或承租人，在不改變房屋形態或實質下使其用途在法律上或實質上異於被指定的用途時，則視為不當使用。

因此，為商業用途而租賃有關使用准照僅允許作寫字樓的分層建築物的獨立單位，在標的上是違反法律的，因此根據《民法典》第 273 條第 1 款以及上述第 6/99/M 號法律第 5 條和第 7 條第 1 款及第 2 款的規定，是無效的。

⁸ HEINRICH EWALD HÖRSTER 著：《A Parte ...》，第 526 頁。

無論如何，即使是標的在法律上不能的情況，根據相同的法律規定，有關法律行為也是無效的。因此，根據《民法典》第 395 條第 1 款和第 3 款的規定，給付自始不能者，法律行為無效。

此外，原告租賃單位的意圖是為了展銷產品，該意圖為被告所知悉，同樣可以說法律行為的目的違反法律，而由於這是雙方當事人的共同目的，所以根據《民法典》第 274 條的規定，該法律行為同樣為無效。

因此，被上訴的合議庭裁判並無不妥。

7. 法律行為的縮減

被告，即現上訴人主張即便是在縮減合同後，考慮到合同第 13 條的規定，也應宣告原告失去已支付的 866,040.00 澳門元定金。

合同的縮減指的是當該合同僅部分無效或可撤銷時，其有效部分予以維持(《民法典》第 285 條)。

上述合同條款規定如租方未能履行本合約之條款租入該物業，業主除將租方已付之初步訂金沒收外，並有權將該物業出租予他人，惟業主不可再為此向租方追究任何賠償或特定履行。

承租人並沒有不履行合同，原因很簡單，一個無效合同是無法履行的。

上訴人的主張理由不成立。

因此我們的結論是，有關訴訟理由成立而反訴理由不成立。

四、決定

綜上所述，合議庭裁定上訴敗訴。

訴訟費用由上訴人承擔。

2015 年 7 月 30 日，於澳門。

法官：利馬（裁判書制作法官）— 宋敏莉 — 岑浩輝