

(譯本)

商用不動產租賃合同  
正當性  
承租人配偶  
取得共同財產制  
夫妻可共同擁有的財產和債務  
授權的規範性  
單方終止合同  
強制續期制度

摘要

一、在取得共同財產制的情況下，夫婦中的任意一方都與另一方成為任一方在此制度存續期間取得財產的持有人。只要此種財產制存續，那麼法律就不能禁止。

二、《民法典》第 1042 條中規定的住房租賃權利之不可相通性不適用於商用不動產租賃。

三、在取得共同財產制的情況下，夫妻兩人都有責任償還任意一方因商業活動而欠下的債務。

四、因為受權人在授權書中授予其律師特殊權力，因此將第 62/99/M 號法令第 6 條第 2 款中規定的律師發出之聲明排除在外。

五、因為原告律師不是行使特殊權力，而僅是簡單的法庭代理權，所以沒有餘地追認在訴訟中作出的行為。因此，律師發出之證明並不能引起授權中的不當情事。

六、除了法律規定的原因（無效、可撤銷、不產生效力或失效）外，另有三種規則偏差：解除、單方終止以及廢止，都與反悔的意願相關。

七、單方面終止 — 排除在持久合同之外 — 指的是當事人中的一方告知另一方不想續約或讓合同存續的意思表示。

八、立法者在《民法典》第 1038 條中規定，禁止兩年內出租人行使單方終止的權利。從不動產租賃開始至滿不足兩年，出租人無權在期滿時單方終止合同。

2005 年 6 月 16 日合議庭裁判書

第 63/2005 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

甲有限公司，公司總部設在澳門[...]，現針對乙、及其丈夫丙、以及丁（女性，未婚，成年）提出勒遷特別之訴。三人均為澳門居民，職業住所同樣在澳門。甲有限公司請求：

（一）立即勒遷起訴書第 4 條中提到並識別的出租單位（的租客），向原告交還人員及物品已被遷離的該單位；

（二）向原告交還如訂立租約當日時的狀況相同且良好的出租不動產；

（三）作為賠償，向原告支付港幣 22,400 元，相當於訂立月租的兩倍，以補償自遲延之日（2002 年 1 月 1 日）直至將出租物實際交付予原告期間的損失；另外

(四) 向原告支付其餘損失賠償金，彌補日後核算損失，具體來說，律師費、此訴訟的行政費用以及單位立即變賣的利潤損失。

所有的被告都提出反駁，第二和第三名被告還提出了針對被聲請人丙的非正當性抗辯，此外還有針對原告授權書不當情事的抗辯，並主張駁回被告丙的起訴，並駁回請求。

原告作出了反駁，提出被告抗辯的理據不成立，建議通過清理批示作出決定。

負責審理本案的法官在清理批示中作出如下決定：

(一) 判定被告丙的非正當性抗辯理據不成立；

(二) 判定針對原告授權書不當情事的抗辯理據不成立；

(三) 由於起訴狀(一)(二)兩項的請求嗣後出現訴訟無用的情況，判定消滅起訴，因為眾被告之後都自願地交回相關獨立單位。

(四) 判定本訴訟理由部份成立，判處眾被告向原告支付港幣 268,800 元；及

(五) 本訴訟中尚有起訴狀(四)項聲請有待確定。

由於不服判決，眾被告均提出上訴，分別提出以下幾點：

1. 被告乙和丙兩人於 1978 年 9 月 19 日在澳門結婚，兩人均為中國籍，婚姻按照中國傳統風俗儀式締結。

2. 1966 年《民法典》第 53 條規定，“婚前協議的實質及效力以及法定或約定的財產制度由締結婚姻時結婚人的本國法確定”。

3. 根據同一法典第 31 條的規定，“...個人國籍的”屬人法。

4. 根據中華人民共和國 1950 年 5 月 1 日頒佈的《婚姻法》(1981 年 1 月 1 日廢止，同日新《婚姻法》生效，現在還在生效中)的規定，分別財產制為候補財產制。

5. 附於卷宗中原告授權書中的權力比單純在法院的代理權力更廣泛。

6. 考慮 10 月 25 日的第 62/99/M 號法令第 6 條的規定，為了使授權書符合法定規範，只有原告法定代理人簽名的證明書是不夠的。

7. 另外，因為本訴訟涉及的是經由特別記載而確認的情況，根據經第 4/2000 號法律修改的《公證法典》第 159 條規定，此確認應由公正認定。

8. 由於授權書中沒有原告法定代理人的簽字認證，所以授權不規範。

9. 根據《民法典》第 82 條第 1 款的規定，“如果缺少授權或者是出現不足或不當情事的情況，對方當事人可以在任何時候提出爭辯，法院也可就此依職權提出要求”。

10. 根據同一法律條文第 2 條的規定，本應下令更改此不當情事。

11. 被告並未構成遲延，因此不應被判向原告支付港幣 268,000 元，以補償損失。

12. 被告因合同結束後未交還出租房屋而向原告支付的賠償金是《民法典》第 1027 條第 1 款中指定的，或者說，是協議的月租金。

請求：

(1) 判處被告丙提出的不正當性抗辯理據成立；

(2) 判定被告提出的關於原告授權的不當情事的問題理據成立，並確定適當的期間以便進行修正；

(3) 判向原告支付的賠償金額只為《民法典》第 1027 條第 1 款的規定者，而不是原審判決中的確定。

在回覆被告的上訴時，原告聲稱：

1. 上訴人丙，反駁了原審法院的判決認定其為本案中正當當事人部份的內容。他說，由於與被告乙是以分別財產制締結的婚姻關係，所以他並不是本案中所討論的租賃合同的持有人，責任也不共通；

2. 然而，上訴人的上訴理由是毫無依據的，這是因為，原審裁判清楚地說明“由於被告的夫婦財產制為取得共同財產制，出租物的承租人地位對其配偶來講是共通的，租賃權利是夫婦共同財產 — 參見澳門《民法典》第 1603 條的規定”，另外，還正確地補充指出，“根據澳門《民事訴訟法典》第 62 條第 2 款的規定，本訴訟不應當只針對租賃合同立約人即被告，並且還應針

對其丈夫，針對取得共同財產制中的夫婦雙方，因為案件決定有可能觸及夫婦雙方的共有財產。”

3.然而，根據 1966 年《民法典》第 348 條以及現《民法典》第 341 條的規定，提到非正當性的抗辯，應當由被告即現上訴人提出證據。而顯然他們並未這麼做；

4.另外，正如雙方合意的那樣，卷宗標的的租賃合同為有確定期限的商業租賃合同。原告通過本訴訟確切地提出了主要包含立即清空合同標的獨立單位的請求；

5.對《民法典》第 1042 條進行反意適用，我們不難看出，在取得共同財產制或一般共同財產制婚姻關係存續期間進行的商業租賃的權利的責任對夫婦中作為非承租人的另一方（本案中：對作為丈夫的被告人）也是共通的 — 參見澳門《民法典》第 1042 條第 1 款、第 1603 條第 1 款以及第 1609 條的規定；

6.此外，因為租賃權利是一項動產（參見《民法典》第 196 條第 1 款），如果出現關於共通的疑問，我們始終應當認為這是共同財產，參見《民法典》第 1606 條第 2 款的規定；

7.所以，根據商用不動產租賃對夫婦中不屬立約人但屬共同財產制的另一方的共通性規則，在針對其持有承租人權利的單位的勒遷之訴中，作為丈夫的被告人就應當是正當當事人以及利害關係人；

8.我們能夠確定，在本案中，商用不動產租賃的權利包含在夫婦共同財產之中，因此夫婦雙方都同時為此權利的持有人，如果情況如此，那麼《民事訴訟法典》第 62 條第 3 項強制規定此訴訟不只針對夫妻雙方中作為租賃合同中立約人的一方，並且還有其丈夫，因為只有這樣才能取得能夠對約束此遭受威脅的權利所有持有人的決定；

9.我們現在面臨的正是《民事訴訟法典》第 62 條第 3 款中規定的應訴方的必要共同訴訟的情況；

10.此外，《民法典》第 1547 條中也規定，在有可能引致租賃關係終止的勒遷之訴中，有必要讓夫妻雙方中的非立約方也參與。這要求在相似法律的處分行為中必須徵得夫妻雙方共同同意；

11.毫無疑問，在本卷宗中，由現被上訴人提出的勒遷請求，在缺少租賃合同非立約人的配偶即現上訴人丙參與的情況下，不能作出勒遷決定，現受質疑的裁決以正確的解決辦法對所指出的抗辯審判；此外，

12.上訴人在上訴理由陳述中指出了原告附入卷宗授權書的不當情事，概括地說，“...附入卷宗中的授權書的權力比單純在法院的代理權力更廣泛”，因此，“只有原告法定代理人簽名的（簡單）證明並不足以使授權書符合法定規範的”；

13.與上訴人期望相反的是，在授權書中的權力並不包括任何特殊權力；

14.事實上，在第 17 頁的授權書明確提及的權力 — 轉授權、收取當事人費用並在收據上簽名，為上訴人指稱的法院特殊權力，根本就無須在那裡提及，而之所以提及僅是為了確保不產生多餘的疑問，以防該問題萬一被提出；

15.因此，根據 10 月 25 日的第 62/99/M 號法令第 6 條的規定，本授權書本可以 — 也正是如此 — 由澳門執業律師證明，而並不需要靠《公證法典》第 128 條中預見的方式之一進行；

16.因此，對於這個問題被質疑的裁決也作出正確處理，上訴人有關該方面陳述的理由完全不成立；

17.在上訴理由陳述中，上訴人還提到了反對其於審判時被判向被上訴人支付賠償金，以彌補遲延交還出租物的事實。但是，對於此點他們也是沒有道理的，審判者在此部份的判決是正確的；

18.這是因為，正如從裁判中發現那樣，本案中的租賃合同是商用不動產租賃合同，有確定期限（參見裁決第 163 頁內容）。

19.在卷宗中因被證實而視為確鑿的是：原告，即現被上訴人，為結束合同相關的續期通知了上訴人單方終止合同的決定，要求上訴人在期限內歸還出租物及鎖匙。

20.一如被上訴的裁判良好地指出，“在收到他們是催告後 — 參見卷宗第 29 頁至第 36 頁中的憑據 — 被告應當交還出租屋以及鎖匙。此義務明確出自於《民法典》第 983 條 j 項，承租

人有義務‘在合同到期時退回出租物’”；

21.根據《民法典》第 983 條 j 項以及第 1025 條第 1 款的規定，合同到期時，在收到催告之後，被告有義務交還出租物以及相應的鎖匙，確保出租物處於其之前收到時的狀態，並且修復因對其不法應用造成的損壞。

22.如果不這樣做，根據《民法典》第 793 條第 2 款、第 794 條第 2 款的規定，就構成了遲延，延遲履行退還出租物的義務的後果明確地經法律規定：在《民法典》第 1027 條第 2 款因過期返還出租物的賠償的標題之下規定，“然而，一旦承租人遲延，賠償金加倍”；

23.原審裁判將此法律規定正確地運用於卷宗中證明的事實，無懈可擊，這與上訴人指稱的情況正相反。

24.因此，根據《民法典》第 793 條第 2 款以及第 794 條第 2 款 a 項的規定，被告未向原告歸還無人無物的出租單位，其行為構成了遲延履行退還出租物的義務的情況，這是不爭的事實。

25.然而，我們已經認定 — 被告甚至自己也明確地承認 — 出租的房屋直至 2002 年 12 月 30 日才退還，即在原應退還日期一年之後。我們應當推定，正如裁判書正確指出的那樣，根據《民法典》第 787 條、第 788 條以及第 793 條第 2 款的規定，“此遲延對被告歸責，因為他們應當提出或證明他們無過錯的事實，而實際上他們並沒有提出這方面的證據”。

26.在本案中存在對被告不利的過錯的法律推定，眾被告並未對此否定，因此上述眾被告應當被視為是遲延交還出租物的唯一過錯人，因為他們並沒有提出事實更沒有對事實予以證明，以證明他們可以不為此過錯負責。

鑑於上訴針對的裁判完全合法，並無上訴人在其上訴理由闡述中指出的任何瑕疵或違法性，應當判本上訴理由不成立，並按確切的條件維持原審判決，如是者，就是法院伸張公義。

最後，審判及疑問回答完畢後，合議庭主席判被告向原告支付澳門幣 4 萬元，作為律師費以及程序行政費用。

眾被告服從最終判決，並不打算對該判決提起上訴，但請求上呈針對清理批示中的決定的上訴。

現進行審理。

收集了各助審法官的法定檢閱。

### 一、被告丙提出上訴的正當性

在本案的租賃合同中，參與方僅有如下幾人：原告，作為房東；第一和第三被告，乙和丁，作為租客；第二和第三被告是夫妻；合同標的為商用獨立單位。爭議原因是兩年期間合同到期不歸還出租不動產。

為了解決此正當性的問題，我們必須先解決被告財產制度的先決問題。

雙方都稱本案適用締結婚姻時有效的中華人民共和國《婚姻法》。然而，原告堅持稱此法律規定了取得財產共有制，而被告則聲稱應為分別財產制。

且看。

上訴針對的批示認為，根據 1966 年《民法典》第 53 條第 2 款，適用澳門的法律，這是因為雙方國籍相同。<sup>1</sup>

但是原審法院卻錯誤認為夫婦兩人的國籍不同，並將此作為前提。但事實上，兩人皆為中國籍。我們是在本法院審理第 78/2003 號案件時得知此點的，該案件的當事人與本案件相同。

同樣對於此有關相同主體的問題，我們作如下考慮，這對判定本問題也至關重要：

“從卷宗中可知，經證明兩被告於 1978 年 9 月 19 日結婚。

1950 年的中華人民共和國《婚姻法》適用。此法律後被 1981 年《婚姻法》取代。

至於財產制度，此法律中並無條款與澳門特區 1999 年《民法典》第 1579 條或是 1966 年《民法典》第 1717 條相當，但是其第 10 條規定了夫婦雙方對家庭財產的平等權利，且看：

<sup>1</sup> 此處不適用 1991 年《民法典》第 31 條第 2 款的規定：對澳門的常居者適用澳門現行法律（5 月 6 日的第 32/91/M 號法令）。

“第 10 條：夫妻雙方對於家庭財產有平等的所有權與處理權。”

儘管妻子的個人財產已經承認（第 23 條第一段 — “離婚時，除女方婚前財產歸女方所有外，其他家庭財產如何處理，由雙方協議；...”），一般將婚姻存續期間取得的財產認作夫婦共同財產（第 24 條 — “離婚時，原為夫妻共同生活所負擔的債務，以共同生活時所得財產償還；...”）。

中國的法律不同於澳門，並未確立選擇夫妻財產制度的機制。基本上是強迫採用此“唯一的”財產制度，此制度與澳門的取得財產共有制相似。

因此，我們可以說，被告的候補財產制度應當與澳門的取得財產制相當。

在取得共同財產制的情況下，夫婦中的任意一方都與另一方一道成為任一方在此制度存續期間取得財產的持有人。只要此種財產制存續，那麼法律就不能禁止。—《民法典》第 1603 條第 1 款。

本勒遷之訴的標的是一處商用不動產，它構成了被告和原告之間租賃關係的標的。

根據核准《民法典》的 8 月 3 日第 39/99/M 號法令第 17 條第 1 款規定適用的，在《民法典》“居住用途之不動產租賃之特別規定”分節下第 1042 條規定：

“一、不論採用何種婚姻制度，承租人之配偶不具有承租人之地位，且該地位隨承租人之死亡而消失，但不影響下條規定之適用。

...”<sup>2</sup>

而“商用不動產租賃之特別規定”的分節則並未規定此不可共通性。

司法見解一向都認為租賃人地位的不可共通性是排除在商用租賃之外的。

葡萄牙最高法院的 1982 年 12 月 21 日合議庭裁判稱：“《民法典》第 1110 條第 1 款（與澳門《民法典》第 1042 條相同）說明了居住用途之不動產租賃權利的不可共通性，而商用和工業用的租賃並不包含在此情況內。”

此合議庭判決還稱：“在取得共同財產制的情況下，婚姻關係存續期間取得的、不被法律排斥在外的財產都屬於夫妻共有財產。但是並沒有法律條文將商業場所以及作為其組成部份的租賃權利排除在共有財產之外，也沒有排除簡單的商用或工業用租賃權利，如果是在婚姻存續期間由夫妻二人間的任一方以有償方式取得。”<sup>3</sup>

在本案中，被告僅提到了如下理據：適用的中華人民共和國《婚姻法》採用分別財產制作為候補制度。

然而，基於以上的考慮，此論據站不住腳，因此我們應當認為商業承租人的地位是可以共通的。

---

<sup>2</sup> 之後的第 1043 條規定了一項與本案無關之物，其原文如下：

“第一千零四十三條

（因承租人死亡之移轉）

一、如在原承租人或受讓其合同地位之人死亡時，下列任一項所指之人仍生存，則居住用途之不動產租賃即不失效：

a) 未事實分居之配偶，或即使為已事實分居之配偶，但於承租人死亡之日仍住在所租賃之房屋者；

b) 由承租人扶養並與承租人在所租賃之房屋一起生活之直系血親卑親屬；

c) 與承租人在所租賃之房屋一起生活超過一年之直系血親尊親屬；

d) 符合本款 b 項及 c 項所指條件之直系姻親；

e) 與承租人有事實婚關係且在所租賃之房屋一起生活超過一年之人，而不論其是否具備第一千四百七十二條第一款 b 項所規定之條件。

二、上款所規定之承租人地位之移轉，按下列順序為之：

a) 生存配偶；

b) 直系血親或姻親，前者比後者優先，卑親屬比尊親屬優先，親等近者比遠者優先；

c) 第一款 e 項所指之人。

三、如承租人之生存配偶已按本條規定獲移轉租賃權利，則其死亡亦導致租賃權移轉予承租人之上述血親或姻親。

四、移轉租賃權之受益人得放棄此權利，但須於原承租人死亡後六十日內以書面方式將此放棄通知出租人。

五、受益人於上款規定之期間內返還房屋之使用權者，亦產生放棄之效力。”

<sup>3</sup> 1988 年 10 月 4 日波爾圖中級法院也做出了在此意義上的決定，載於《司法見解匯編》，1988 年，第 4 期，第 183 頁；另見 Pires de Lima e Antunes Varela 教授對《民法典》的注解，第 2 卷，科英布拉出版社，1986 年，第 635 頁。

此外，眾所周知，勒遷之訴不僅涉及返還租賃的不動產，並且還與原告要求的賠償有關，因此與婚姻關係存續期間的負債有關係。

《民法典》第 1557 條（由夫妻雙方負責之債務）規定：

“一、下列債務由夫妻雙方負責：

- a) 結婚前後，夫妻雙方或一方經他方同意而設定之債務；
- b) 結婚前後，夫妻任一方為家庭生活之正常負擔而設定之債務；
- c) 婚姻關係存續期內，夫妻中管理財產之一方在其管理權力範圍內為夫妻共同利益而設定之債務；

d) 夫妻任一方在從事商業活動中所設定之債務，但證明有關債務非為夫妻共同利益而設定，或夫妻間採用分別財產制或取得財產分享制者除外；

e) 按照第一千五百六十條第二款之規定而視為共同負責之債務。

二、屬一般共同財產制者，夫妻任一方在結婚前為夫妻共同利益而設定之債務，亦屬共同負責之債務。

三、不推定債務係為夫妻共同利益而設定，但法律另有規定者除外。”（下劃線由我們所加予以強調）。

由於債務是可共同負責的，共同財產先用以支付夫妻共同負責之債務 — 《民法典》第 1563 條。

因此，根據《民事訴訟法典》第 62 條第 3 款的規定，因為可以共同負責的不只有承租人地位，並且還包含由此欠下的債務，因此本訴訟應當針對夫婦兩人現被告提起。”

由此，判定上訴此部份內容理由不成立，儘管與原審判決的依據不同亦然。

## 二、原告發出授權書中的不當情事

上訴人認為，附於卷宗中原告發出的授權書中的權力比單純在法院的代理權力更廣泛，這就為 10 月 25 日第 62/99/M 號法令中第 6 條規定的律師證明造成了障礙。

我們看看。

第 62/99/M 號法令第 6 條規定：

### “第六條

（律師發出之證明）

一、在本地區執業之律師得就涉及單純在法院之代理權之授權發出證明，以及就其本人作出或經宣誓之翻譯所作出之文件譯本發出證明。

二、如律師身為授權內所指之受權人，則不得就該授權發出證明；就授權發出之證明內應註明被代理人已聲明知悉及接納授權之內容。

三、如授權書係以被代理人不諳之語文作成，則須由一名由其選擇之傳譯與其共同參與有關行為，此傳譯應就文件之內容向被代理人作出口頭翻譯，此事須在有關證明內載明。

四、就律師所作之翻譯或在律師面前作出之翻譯而發出之證明，適用經作出必要配合之《公證法典》第一百八十二條至一百八十四條之規定。”

卷宗第 37 頁至第 38 頁中有原告上交的法院授權以及轉授權，內容如下：

### “法院授權

甲有限公司，公司總部設在澳門[...]，在商業及動產登記局註冊號為 XXX，登記簿 XXX 第 XXX 頁背頁，公司資本為澳門幣 10 萬元，代表為其總經理戊，已婚，中國籍，澳門居民，住[...]，持 1996 年 5 月 31 日由澳門身份證明局發出編號 XXX 的澳門居民身份證，充分授權予 João Maria Pimentel，已婚，Manuela António, Nuno de Miranda Catanas 以及 Ana Martins de Carvalho，均未婚並成年，均為在本澳有事務所的律師，位於蘇亞雷斯博士馬路互助會大廈 1 樓 13 座。給予被授權人一切經法律允許的在法院的權力，並且擁有轉授權，以在法院便共同或獨立代表授權人，並可以收取一切名義的金錢，包括源自當事人費用的錢款，並在相應的收據上簽字。

2002 年 1 月 24 日，澳門  
(簽名不可辨識)”

本人特此證明：甲有限公司的管理人戊，其身份及權力由本人經商業及動產登記局於 2001 年 8 月 20 日發出的證明書確認，以公司名義代表公司在本人面前於授權書上簽字，並於 2002 年 1 月 25 日經其確認，承認並接受其內容。授權書由其指定的翻譯員 Mok I Leng 翻譯。翻譯員與本人共同簽字。

2002 年 1 月 24 日，澳門  
翻譯 Mok I Leng  
律師 Hugo Ribeiro Couto

“複代理書

本人 Nuno de Miranda Catanas，律師，未婚，成年，事務所位於本澳蘇亞雷斯博士馬路互助會大廈 1 樓 13 室，將甲有限公司授予本人的法院權力有保留地複代理予同一律師事務所的同事 Hugo Ribeiro Couto，經由 2002 年 1 月 24 日授予的法院代理授權。

2002 年 1 月 24 日，澳門  
(簽名不可辨識)”

本人證明 Nuno de Miranda Catanas 在本人面前於本文件上簽字，並確認知悉並接受其內容。

2002 年 1 月 24 日，澳門  
律師：Ana Martins de Carvalho

我們可以確定，受權人授予律師的不只是“一切經法律允許的在法院的權力，以便在法院共同或獨立代表受權人”的權力，並且還有權“收取有權以任何名義的金錢，包括源自當事人費用的錢款，並在相應的收據上簽字”的權力。這是一項經授權書授予的特殊權力，根據上述 62/99/M 號法令第 6 條第 2 款的規定，將律師證明排除在外。

這並不是原告律師行使特殊權力，而是單純在法院的代理權；由於同一代理人至少直至目前還未在任何訴訟行為中行使特殊權力，因此並無任何追認在訴訟中作出的行為的餘地。

因此，原審法院的考慮正確，無可指責。

### 三、對延遲歸還出租物的賠償

上訴針對的判決判定 c 項請求理據部份成立，判被告向原告支付港幣 268.800 元，理由如下：

— 1999 年 12 月 30 日，原告與第一及第三被告簽訂了名為“不定期商用租賃”的合同，根據此合同，原告租給被告房屋，而被告接收了商業及動產登記局 XXX 號登記的[...]地下獨立單位 XXX，已進行餐飲商業活動，參見卷宗第 3 頁至第 5 頁中的文件內容，在此視為轉錄。

— 根據合同第 2 條的規定，“合同期限為兩年，自 2000 年 1 月 1 日起至 2001 年 12 月 31 日結束”。

月租包含管理費，為港幣 11,200 元。(參見卷宗第 3 頁至第 5 頁中的文件內容，在此視為轉錄)

— 根據合同第 3 條的規定，甲方立約人(原告)可以根據《民法典》第 1038 條第 2 款的規定解除合同，而乙方立約人(第一被告及第三被告)應當返還有關不動產，因為“如果合同在到到期之日未經解除，則自動續期，期限為一年。一年續約期過後，甲方立約人保留解除本合同的權利。”

— 根據合同第 5 條的規定，雙方均同意“如果任意一方希望終止合同，得提前三個月以書面方式向對方做出通知”。

— 根據卷宗第 29 頁至第 30 頁的信件可知，透過 2001 年 8 月 22 日的掛號信，原告通知被告要在 2001 年 12 月 31 日時單方終止，要求被告返還出租單位以及相應的鎖匙。

— 然而，被告卻並沒有在 2001 年 12 月 31 日歸還單位，而是在 2002 年 12 月 30 日才退還。作為上訴依據，被告只宣稱其行為並未構成遲延，因此不應向原告支付港幣 268,000 元，以彌補損失；此外還認為合同到期時，因未向原告歸還出租房屋，而向原告支付的金額應為《民法典》第 1027 條第 1 款中規定的金額，即為訂立的月租金。

爲了弄清楚被告的行為是否構成了遲延，我們首先應當了解租賃合同的性質以及單方面終止的效力。

原告認為簽訂的自 2000 年 1 月 1 日起至 2001 年 12 月 31 日結束的租賃合同確立的有效期為兩年。清理批示認定原告的理據成立。如果事先提前三個月通知對方其不想續約，原告有權不續約。原告於 2001 年 8 月 22 日發出的信函正屬於此情況。

根據澳門《民法典》第 1038 條第 2 款的規定，上訴人認為，2001 年 8 月 22 日原告作出的單方終止的宣告只可以在租賃合同生效日兩年之後才能提出，這就相當於說是原告只能在 2002 年 12 月 31 日才能提出，而被告正是在那天退還出租房屋的。

我們看看。

在我們的法律體系中，合同理論中有一條基本的原則，這便是*應當履行協議*原則。這就意味著必須要精確並嚴格並有效地履行雙方訂立的協議。

在履行合同時，生效的同樣還有不可廢止性原則。

然而，除了*法律規定的原因*（無效、撤銷、不產生效力或失效）外，另有三種規則偏差：解除、單方終止以及廢止，都與反悔的意願相關。<sup>4</sup>

正如 Almeida Costa 教授的定義，解除是“合同中的一方為終止合同關係而在合同完全生效時作出的行為，並且盡可能地使合同各方恢復到假若不簽合同時應有的狀態”<sup>5</sup>，而廢止則是指合同一方或雙方通過作出反對最初法律行為的引致物而宣告結束合同關係。（反意）

單方終止 — 排除在持久合同之外 — 指的是當事人中的一方告知另一方不想續約或讓合同存續的意思表示。

單方終止制度在持久合同 — 或是持久給付中體現得尤為明顯。在這種情況下，或是由合同雙方的意願（實際或推定）或是由法律規定續約。

如果合同雙方中的一方不想續約或是繼續合同，一般來講應在合同結束前提前一定的時間向對方說明，如此解除債務關係。

但如果合同或是法律確定了在續約結束前的單方終止期限，那麼如果不遵守規定的話就有義務進行賠償。

一般來說，單方終止的權利屬於自由裁量權，在特定的租賃<sup>6</sup>情況中強調其法律約束力，具體來講即為 1999 年《民法典》第 1038 條第 2 款中的規定。

《民法典》第 1038 條規定：

“一、不動產租賃期屆滿後，無任何一方當事人按約定或法律規定之時間及方式提出單方終止者，合同即告續期。

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。

三、續期之期間相同於合同之原定期間；然而，如合同期間超過一年，則續期之期間僅為一年，但另有訂定者除外。”

此部份上訴理由成立。

確實，在保留都市租賃強制續期制度時，立法者通過限定出租人單方終止的權利，確立了能夠保護租客利益的制度，以確保租賃的最低期限。

對於被上訴的判決，立法者的意圖僅是禁止出租人／房東在合同起始之日起兩年的期限內終

<sup>4</sup> 參見 Vaz Serra 教授《Resolução do Contrato》，《司法部公報》，第 112 期，第 29 頁，以及 Brandão Proença 教授：《A Resolução do Contrato no Direito Civil – Do Enquadramento e do Regime》，1982 年。

<sup>5</sup> 《Direito das Obrigações》，第 259 頁。

<sup>6</sup> 本中級法院第 1273 號案件的 2000 年 3 月 23 日合議庭裁判。

止合同，以便保護租客的地位，使租約保持至少兩年。

本案例中，涉及的是租賃合同，期限為一年 — 自 2000 年 1 月 1 日始，至 2001 年 12 月 31 日結束。在確立合同之時 1999 年《民法典》已經生效，這是規範都市性不動產租賃制度的唯一法規，取代了之前的《都市性不動產租賃制度》。

由於是商用租賃，所以《民法典》除適用 1045 至 1047 條<sup>7</sup>的特別規定外，根據具體情況還有一般規定。

由於在特別規定中並沒有規定單方終止制度，因此適用一般規定，具體來講就是第 1038 條。

對反面意見保持應有的尊重，立法者的意圖正是禁止出租人在頭兩年內行使單方終止的權利，因此法律條文是這樣寫的：

*然而，如從不動產租賃開始滿不足兩年，則出租人無權...終止合同。*

即為，房東不能在合同生效日期起計算的頭兩年之內做出單方終止的意思表示。

在適用此款時，我們也不能忽略此條第 1 和第 3 款中的一般規定。

正如之前所說，單方終止只針對結束合同或者是結束續約期限，又因為合同自動續期，期限與合同期限相同（兩年），顯然單方終止權只能在續約期限前九十日行使（第 1039 條），否則就需要向對方進行賠償。

我們由卷宗可知，上訴人於 2002 年 12 月 31 日向被上訴人歸還了出租單位（合同續期一年之後），這是合同提前終止的情況，因此沒有遲延。

因為，首先，原告 2001 年 8 月 22 日進行的宣告並沒有單方終止的法律效力，因此實際上並沒有進行合法單方終止；從另一方面來講，是租客自願地將出租單位交還給原告，使得合同關係結束。

被告欠原告的僅是未繳付的第三年的租金，金額為合同中的協議租金，即為港幣 134,400 元（港幣 11,200 元 X 12 個月）。

此部份上訴理由成立。駁回（三）項中要求原告賠償的請求，只需要繳付未付的租金。

經考慮後，現進行判決。

綜上所述，本中級法院合議庭裁定眾被告提起的上訴部份理由成立，判被告僅需繳納欠付房租，金額為港幣 134,400 元。

訴訟費用由上訴人和被上訴人按敗訴比例承擔。

蔡武彬（裁判書製作法官）— José M. Dias Azedo（司徒民正）— 賴健雄

---

<sup>7</sup> 條文內容如下：

第一千零四十五條

（概念）

基於直接與商業企業之經營有關之目的而訂立之都市房地產或農用房地產之租賃，視為商用不動產租賃。

第一千零四十六條

（承租人之死亡）

一、不動產租賃不因承租人死亡而失效，但其繼承人得放棄接受有關租賃之移轉，為此須於六十日內以書面方式將此放棄通知出租人。

二、繼承人於前款規定之期間內返還有關房地產之使用權者，亦產生放棄之效力。

第一千零四十七條

（商業企業之轉讓）

一、轉讓商業企業時，亦可移轉承租人之地位，而無須出租人之許可。

二、下列情況視為一種顯示商業並無轉讓之跡象：

- a) 房地產之享益權經移轉後，有關房地產卻被用作經營另一類活動或從總體上被賦予另一用途；
- b) 未連同屬商業企業之一部分之設施、用具、貨品或其他組成部分一併移轉。