Processo n.º 587/2026

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 08 de Outubro de 2026

ASSUNTOS:

- Caução em matéria de contrato de arrendamento e a sua (im)possível reclamação em caso de a inquilina dever rendas em valor de milhões de dólares de HK

SUMÁRIO:

I – A caução destina-se a garantir o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato (de arrendamento) celebrado, por parte de quem a presta. Em situação normal ela deve ser restituída a quem de direito aquando do *terminus* do acordo, salvo convenção em sentido contrário.

II – No caso, perante o incumprimento das obrigações por parte da inquilina, que atingiram milhões de dólares de HK, é injusto que, depois de revogação do contrato por acordo das partes em que não foi fixado o destino das cauções (que correspondem ao valor de rendas de dois meses), a senhoria se obrigue a restituir as cauções, ainda que a mesma é credora de obrigações pecuniárias de milhões de dólares de HK devidas pela inquilina e que as partes chegaram a acordo para compensar tais dívidas, visto que já deixou de se verificar o equilíbrio das

prestações acordadas pelas partes, pois a arrendatária continuava a ter o locado na mão e gozava da utilidade proporcionada pelo bem, mas não pagou as rendas.

O Relator,

_____

Fong Man Chong

Processo nº 587/2026

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 08 de Outubro de 2026

Recorrente : **Investimento Internacional A Limitada (A 國際投資有限公司)**

Recorrida : **Empresa de Fomento Industrial e Comercial B, Limitada**

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

Investimento Internacional A Limitada (A 國際投資有限公司), Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 20/01/2026, veio, em 06/02/2026, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 228 a 232, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. 原審法院認為為填補在“退場協議”內就按金退還的意思表示出現的漏洞，可推知的解決辦法是透過“退場協議”的訂立和生效，原、被告雙方不單單終結雙方訂立的租賃合同，也完全了結了雙方之間互相因租約而產生的一切債權和債務，既包括消滅支付欠租的義務，也包括消滅按金退還的義務，而這一解決辦法也完全符合善意原則。並裁定上訴人的請求不成立，上訴人無法認同被爭議裁判有關法律方面的適用，因此提出上訴。

2. 原審法院認為，按金退還的問題上，因雙方在退場協議中沒有約定，無法求助於“退場協議”內的任何約定，“租賃合同”第五款的約定是為了能讓合同能夠被妥善履行至期滿以及為了擔保承租人會良好履行租約。

3. 在沒法參考“租賃合同”和“退場協議”的約定的情況下，有關按金退還便落入了《民法典》第231條所規定的法律行為意思表示的漏洞中。

4. 原審法院在說明理由時提及，在“退場協議”內就雙方確認的設備淨值加上按金的金額，遠遠未能全數清償拖欠的租金，認為原告存有客觀利益接受沒收按金的解決方案，故可因此理由填補在“退場協議”內就按金退還的意思表示漏洞。

5. 上訴人並不認同及認為本案的按金是作為本案中“租賃合約”的擔保。

6. 按照一般慣例，在建立租賃關係時，往往會要求承租人繳付“按金”，以一般方式擔保承租人履行因租賃合同所承擔之義務，特別是支付租金及維護租賃物之狀況。

7. 正如JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA所教導，擔保是指一方當事人向對方交付特定數量的動產，以確保特定債務不履行而生之損害獲得彌補。

8. 擔保條款是一種偶素(essence accidental)，偶素是只有在雙方有明確意願提出時才會存在。

9. 偶素涉及的標的範圍也只能根據協議雙方已訂立的內容去確認，不能再對其他沒有合意的標的範圍進行無限的擴展及補充。

10. “租賃合同”中上訴人和被上訴人有意採用按金，並賦予了按金的內涵和外延，因此對於“租賃合同”，法官只應在雙方合意的範圍內適用按金，不應強加入一個新的猜測。

11. 正如MOTA PINTO在探討法律行為的填補時所主張“...即使從合同的宗旨及合同規定所表現的各種含義間聯繫中能明顯看出雙方當事人之假定意思，某些問題仍然是無法通過填補來加以解決與處理的。尤其不能因填補工作而使雙方當事人原先所尋求的合同之標的擴大...”

12. 如果雙方在租賃協議中約定，按金在本案情況下不被退回，則會在退場協議中上訴人不可能同意以現在的狀況退場，這是因為上訴人留下之設備的實際價值，不會少於捌佰多萬。

13. 上訴人和被上訴人在“退場協議”中已協定先前所欠之租金的解決方法，雙方共

識以安裝在租賃物的設備作抵償，不難看出，被上訴人是接受上訴人因長期疫情狀況產生欠租的事實，在與隨後的承租人C物流達成後續的租賃後，被上訴人希望以上訴人的設備抵償所欠的租金，需強調的是被上訴人是取得了只用了三年多，原價澳門元壹仟多萬元的冷凍設備，這設備顯然不是只值所謂會計制度所計算的叁佰多萬。

14. 雖然在表面上來看，上訴人拖欠了捌佰多萬的租金，但卻以叁佰多萬的設備去抵債，必須強調的是，叁佰多萬的計算是以一個會計準則(折舊)作基礎結算。

15. 即使以會計準則計算，對於被上訴人來說，仍要考慮安裝在租賃物中的設備，該設備對租賃物是一種奢侈改善，必然會令租賃物的價值提升，對以後的出租有利。

16. 上訴人和被上訴人也確認最初這些設備的投資額超過壹仟貳佰萬，試問用了三年多，現時的實際價值真的只值叁佰多萬？答案是否定的。

17. 會計準則只是一種計算方式，目的是為了計算公司的資產淨值，如以會計準則計算出來的結果套用在本案中，並不能有效反映設備的實際價值，按照商業慣例，有關設備如需確認實際價值，應以公正行的實際估價為准，才能獲得設備的實際價值。

18. 被上訴判決認為“...以“退場協議”內就當事人確認的設備淨值，加上原告支付的按金金額，也遠遠未能全數清償原告拖欠的租金，更不用考慮因拖欠租金產生的損害賠償，因此，站在原告的利益角度，即使以沒收按金為前提，對原告而言，“退場協議”都是一份相當有利的協議，即原告仍然存有客觀利益接受沒收按金的解決方案。...”並不符合事實，也不符合邏輯。

19. 被上訴判決認為原告當時已沒有足夠的流動資產向被告支付租金，這說法也沒有任何證據支持。

20. 根據租賃合同第五條，按金的標的範圍僅限於此，不存在任何瑕疵，故此，不應再採用意思表示的瑕疵去處理。

21. 由於雙方只在租賃合同中約定，又沒有在退場協議中協定不用返還按金，所以作為法律行為偶素，必須認為需返還按金。

22. 正如JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA所教導，按金是擔保及確保特定債務不履行而生之損害獲得彌補，故此，只能在有確定損失多少，才可以按金作出補償，不可能在沒有損失的情況下沒收按金。

23. 上訴人和被上訴人在“退場協議”中已協定先前所欠之租金的解決方法，雙方共識以安裝在租賃物的設備作抵償，不難看出，被上訴人是接受上訴人因長期疫情狀況產生欠租的事實，並以上訴人的設備抵償所欠的租金。

24. 在上訴人退場後，上訴人留下的設備直接提高了租賃物的價值，同時租賃物在上訴人返還後，隨即有第三人接手租賃經營，即協助被上訴人驗收D先生及其帶同的一批技術學院人員所代表的C物流(見事實事宜判決書第6頁)，對於被上訴人來說，並沒有任何損失。

25. 上訴人和被上訴人就租金拖欠的問題以退場協議(和解)獲得解決，被上訴人不存在任何損害，就不存在因租賃關係而生的損害賠償或債務不履行的彌補。

26. 既然不存在因租賃關係而生的損害賠償或債務不履行的彌補，則剩下雙方透過協議終止租賃合同就應退還按金；

27. 關於這一方面，葡國Julgado de Paz de PALMELA曾於2024年4月16日的第372/2023JPPLM判決中給予以下見解，在此僅以比較法角度作出援引： “...A caução destina-se a garantir o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato celebrado, por parte de quem a presta. No caso concreto, no contrato celebrado, as partes não concretizaram nenhuma obrigação particular cujo cumprimento a caução se destinasse a garantir, pelo que, visava, de uma forma geral, o cumprimento das obrigações assumidas pelo Demandante, decorrentes do contrato de arrendamento celebrado, nomeadamente de pagamento de renda e manutenção das condições do locado. Da factualidade provada decorre que aquando da comunicação da sua intenção de entrega do locado pelos Demandantes, a Demandada aceitou e acordou desde logo a sua entrega, o que traduz a revogação por acordo do contrato de arrendamento celebrado. Dispõe o artigo 1082.º, n.ºs 1 e 2, do CC que as partes podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo, sendo tal acordo celebrado por escrito, quando não seja imediatamente executado ou quando contenha cláusulas compensatórias ou outras cláusulas acessórias. A revogação do contrato, acordada entre as partes, in casu não foi reduzida a escrito, pelo que, não tendo por essa via sido fixada qualquer compensação pelo terminus do contrato, e não tendo resultado provado qualquer facto que

justificasse a retenção e apropriação, por parte da Demandada, da caução prestada, nomeadamente a falta de pagamento de rendas ou a existência de eventuais estragos no locado da responsabilidade do Demandante, a quantia prestada a esse título deveria ter sido devolvida no termo do contrato ... "

28. 也即是說，未有任何足以扣留及佔有按金之已證事實，特別是未支付租金或租賃物存在歸責於承租人之損壞，則以該名義交付之金額(即按金)應在合同終止時予以退還。

29. 雙方已在"退場協議"中妥善解決欠租的問題，未支付租金已生的損害及所產生的不利後果或責任亦因此消滅，在上訴人提起本訴訟時，並未重新出現未支付租金或租賃物存在歸責於上訴人之損壞的情況，經檢驗後也不存在租賃物的損壞，故按金應在合同終止時予以退還。

30. 上訴人認為被上訴判決沾有法律適用的瑕疵，因此被上訴判決應被撤銷，並同時判處被上訴人向上訴人返還港幣柒拾肆萬貳仟元正(HKD742,000.00)的按金。

綜上所述，懇請尊敬的法官 閣下作出以下裁定：

1. 上訴人提出的全部上訴理由成立，並撤銷被上訴判決並同時判處被上訴人向上訴人返還港元柒拾肆萬貳仟元正(HKD742,000.00)的按金；或

2. 命令將案件發還重審。

*

Empresa de Fomento Industrial e Comercial B, Limitada, Recorrida, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 238 a 241, tendo formulado as seguintes conclusões:

1) 上訴人對原審法院的判決表示不服，認為被上訴判決沾有法律適用的瑕疵，請求裁定其上訴理由成立，撤銷原審法院的判決，並請求判處陳述人向上訴人返還港幣742,000.00元按金，陳述人並不認同上訴人的上訴理據。

2) 上訴人認為，按金僅作為"租賃合同"的擔保，指出擔保條款是一種偶素，偶素需在雙方有明確意思提出時才會存在，認為原審法院不應適用《民法典》第231條規定進行意思表示漏洞的填補。

3) 然而，按金的法律性質及目的，除了是由上訴人作為承租人保證在租賃期內維護

租賃物之良好狀況外，最根本的目的乃是保證上訴人履行其作為承租人須負有按合同的約定及時支付租金的義務。

4) 而且，雙方當事人當初在租約中明確規定，按金的返還其中一個絕對前提必須是租賃期滿。

5) 然而，導致本案租賃關係提前終止，完全是基於上訴人長期不履行支付租金義務之事實，而並非租賃期滿而終止，言即返還按金的前提要件根本從未成就！

6) 退一步說，按金作為擔保的功能，其法律性質在上訴人違約(不履行支付租金義務)的那一刻開始，按金的擔保本質與功能便已因此產生了消滅的法律效果，上訴人自此已不再享有按金返還的請求權。

7) 鑑於“租賃合同”與“退場協議”均未就提前終止租賃情況下的按金處理作出約定，對於原審法院依據《民法典》第231條之規定填補意思表示之漏洞，先是盡量以當事人可推知的意思下對意思表示的漏洞作出填補，即使，如雙方可推知的意思出現不一致，法院亦得在優先考慮以善意原則作出解決，完全符合法律規定，並無不妥。

8) 另外，上訴人提出其留在租賃物之設備實際價值不會少於八佰多萬，認為設備經會計準則計算出來的價值未能反映實際價值；同時指出陳述人與上訴人終結租約後隨即有第三人接手經營，認為設備除抵償欠租外是惠及了陳述人，陳述人根本「沒有受到任何損失」的情況。

9) 陳述人重申，“退場協議”中的內容是經雙方的合意達成，換言之，即有關設備價值(經折舊後)是取到雙方一致共識下確定，這部分亦經原審法院獲得證實(判決書獲證實事實第K項)。

10) 若然上訴人不認同設備的被折舊後價值，不妨礙其在簽署前提出異議、要求重新計算或申請第三方估價，但未見上訴人曾對設備價值提出任何反對，卻在上訴階段才對設備價值提出質疑，明顯違反善意原則。

11) 同時，陳述人認為上訴人除了完全無視其長期欠租的事實外，亦同樣剝奪了陳述人因其拖欠龐大租金而帶來的嚴重經濟損失(除了租金，還有因欠租而生的利息損害)。

12) 上訴人如今卻企圖利用協議未盡完善之處，要求返還按金，一方面試圖享受前合同權利、另一方面迴避自己沒有履行合同義務的行為，無疑是本末倒置。

13) 綜上所述，陳述人認為，上訴人的所有上訴理由均不成立，應予以駁回，並維持原審法院的判決書。

綜上所述，鑒於被上訴的判決完全符合法律規定，並沒沾有任何瑕疵，因此，本上訴應被裁定理由不成立，並維持原審法院的判決書，以彰顯公義!

*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

* * *

II - <u>PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS</u>

Este Tribunal é o competente em razão da nacionalidade, matéria e hierarquia.

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade *"ad causam"*.

Não há excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

* * *

III – <u>FACTOS ASSENTES:</u>

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

<u>已確定事實</u>

A. 被告為澳門 XXX 土地之承批人，該土地於澳門物業登記局之標示編號為 XXX，該土地之租賃批給是由澳門政府批給被告興建作工業用途之樓宇，並由被告直接經營，該樓宇名稱為“E 大廈”。(已確定事實 A 項)

B. 於 2019 年 9 月 24 日，原告與被告簽署“租賃合約”，被告將“E 大廈”地下 A 座 B、C 單位租給原告作冷倉和儲存貨物之用途，相關內容載於卷宗 70 頁至第 71 背頁，在此視為完全轉錄。(已確定事實 B 項)

C. 根據“租賃合約”第 5 條之規定，在簽署租賃合同時，原告必須一次性交給被告兩個月按金，金額為港幣柒拾萬零陸仟元正(HKD706,000.00)作為按金，按金不得抵租，租賃期滿原告將該物業完整交還被告，被告在 30 日內將按金免息退還給原告。(已確定事實 C 項)

D. 根據“租賃合約”第 14 條(1)項之規定，原告租賃被告其中一個貨車停車位，每月租金為港幣壹萬捌仟元正(HKD18,000.00)。(已確定事實 D 項)

E. 原告向被告支付合共港幣柒拾肆萬貳仟元正(HKD742,000.00)之單位及車位的按金，具體如下：(已確定事實 E 項)

支付日期	金額
2019年8月28日	MOP60,000.00(折合HKD58,252.43)
2019年8月29日	MOP43,000.00(折合HKD41,747.57)
2019年9月18日	HKD600,000.00
2019年9月18日	HKD36,000.00
2019年9月18日	HKD6,000.00

F. 於 2023 年 9 月 11 日，原告簽署“退場協議”，相關內容載於卷宗 77 頁，在此視為完全轉錄。(已確定事實 F 項)

G. 於 2023 年 10 月 16 日，原告與被告簽署“澳海冷庫交接”，被告確認接收該物業及相關的冷庫設備，相關內容載於卷宗 78 頁，在此視為完全轉錄。(已確定事實 G 項)

H. 原告於 2023 年 11 月 23 日辦理變更公司住所之登記，將公司住所由租用地址“澳門 XXX”變更為“澳門 XXX”。(已確定事實 H 項)

I. 於 2024 年 1 月 22 日，原告向被告發出“退還租約按金催告通知書”，要求被告退還前述租約按金港幣柒拾肆萬貳仟元正(HKD742,000.00)之款項，相關內容載於卷宗 79 頁及其背頁，在此視為完全轉錄。(已確定事實 I 項)

J. 於 2024 年 3 月 14 日，被告向原告回覆指，“退場協議”解決與“租賃合約”相關之所有問題，“租賃合約”的一切權利及義務已確定性消滅，包括退還以按金名義提供之款項的義務，即拒絕向原告退還上述相關的租約按金，相關內容載於卷宗 80 頁至第 82 頁，在此視為完全轉錄。(已確定事實 J 項)

經開庭審理後，獲得證實的調查基礎內容：

K. 面對原告所拖欠的租金，被告為盡快收回租賃物，被告同意以原告在租賃物內安裝的冷庫設備(會計淨值為港幣 3,426,000.00 元)，以作抵償原告所欠付的租金。(第 1 條疑問點)

L. 於 2023 年 9 月 29 日，被告嘗試委派他人與原告進行租賃物及其冷庫設備的交收，但因原告的人員表示尚未完成相關移交的準備工作，於當日未有進行任何交收行為，直至同年 10 月 16 日，原告才將租賃物連同冷庫設備移交予被告。(第 3 條疑問點)

M. 原告清楚知悉「退場協議」的內容。(第 4 條疑問點)

N. 被告為了參與本訴訟，相關的律師服務費為澳門幣$130,000.00 元，被告已向訴訟代理人支付澳門幣$50,000.00 元的首期律師服務費，餘款將在案件一審終結時連同其他結算費用開支一併支付。(第 6 條疑問點)

O. 在 2023 年 9 月 11 日原告便已簽署了「退場協議」及蓋章，並將該協議交給被告，以便其簽署及蓋章，然而，被告直至 2023 年 9 月 28 日才完成「退場協議」的簽署及蓋章並將之送至原告的員工 F 手上。(第 7 條疑問點)

P. 原告在 2023 年 9 月 28 日才知道「退場協議」獲被告代表簽署確認。(第 8 條疑問點)

Q. 在 2023 年 9 月 28 日後，原告的代表 G 一直與被告的代表 H 保持溝通和聯絡。(第 11 條疑問點)

R. 雙方於 2023 年 10 月 16 日進行了已確定事實 G 項提及的交接工作。(第 12 條疑問點)

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

Como o recurso tem por objecto a sentença proferida pelo Tribunal de 1ª instância, importa ver o que o Tribunal *a quo* decidiu. Este afirmou na sua douta decisão:

一、 概述

原告**A國際投資有限公司(INVESTIMENTO INTERNACIONAL A LIMITADA)**，澳門商業及動產登記局登記編號XXX，法人住所設於澳門XXX。(身份資料詳載於卷宗)

針對

被告**EMPRESA DE FOMENTO INDUSTRIAL E COMERCIAL B, LIMITADA**澳門商業及動產登記局登記編號XXX，法人住所設於XXX (身份資料詳載於卷宗內)

提起本通常宣告訴訟程序，請求如下:

1. 判處被告退還港幣柒拾肆萬貳仟元正(HKD742,000.00)，折合澳門幣柒拾陸萬肆仟貳佰陸拾元正(MOP764,260.00)之租約按金，以及自 2023 年 11 月 16 日起計之 9.75%年利率計算的遲延利息直至完全實際支付；及

2. 判處被告支付因本訴訟而生之訴訟費用及職業代理費。(其理據詳見卷宗第 2 頁至第 4 頁)

*

被告獲傳喚後，提交第90至93頁的答辯狀，當中，被告提出了反訴，請求判處原告因遲延返還租賃物而須向被告支付澳門幣204,969.00元，並針對原告提出惡意訴訟的指控，請求判處原告支付澳門幣130,000.00元的損害賠償。

及後，原告提交了載於卷宗第100頁至105頁之反駁。

針對原告的反駁，被告提交了載於卷宗第148頁至149頁之再答辯。

其後，法院作出了載於卷宗第154至156頁的清理批示，並對事實事宜進行了篩選。

*

本院對此案具管轄權。

訴訟形式恰當。

雙方具有當事人能力、訴訟能力及正當性。

沒有無效、抗辯或妨礙審理本案實體問題且依職權須即時解決的先決問題。

*

二、 事實

經查明，法庭認定如下事實:

(...)

*

三、 判案理由

在本案中，原告請求被告向其返還原告在簽訂和履行“租賃合約”(見卷宗第70至71

頁)期間所交付的按金，合共港幣742,000.00元，理由是透過卷宗第77頁的“退場協議”的訂立，原、被告雙方簽訂的“租賃合約”已被終止，且原告亦於2023年10月16日將承租的不動產交還予被告，故作為出租人的被告有義務按照“租賃合約”第五條的約定，在租賃物獲交還後，於30日內將按金退還予原告。

被告針對原告的觀點提出反對，其認為雙方曾約定隨著“退場協議”的生效和落實，“租賃合約”內所規定的一切權利和義務也會隨之消滅，包括原告所交付的全數按金，所以，被告毋須向原告退還按金。此外，被告也在其答辯中提出反訴，要求原告須因其遲延返還租賃物，向被告支付澳門幣204,969.00元的損害賠償，以及裁定原告為惡意訴訟人，請求判處原告支付澳門幣130,000.00元的損害賠償。

接下來須審理原、被告雙方提出的問題。

*

(一) 原告的請求

首先，毫無疑問，透過原、被告雙方簽署“退場協議”(見已證事實F項)以及該協議的生效，可以認為雙方已按照《民法典》第1016條所規定的方式，廢止了他們之間簽訂的租約，然而，唯一問題是，在按金的退還方面，雙方並沒有作出約定。雖然，按照被告的立場，認為雙方在簽署“退場協議”時的真實想法是隨著協議的簽訂，一併消滅原租約內規定的一切權利和義務，包括退還按金的權利。然而，經過審判聽證後，被告所主張的意思表示並沒有獲法庭證實(見針對第2條疑問點的回答)。

此外，根據“租賃合約”第五條的約定：“*(...)租賃期滿乙方將該物業完整交還甲方，甲方在三十日內將按金免息退還給乙方*”。該合同條款的執行似乎是取決合同能夠被妥善履行至期滿，這也符合對按金的一般理解，因為按金的存在本身就是為了擔保承租人會良好履行租約。可是，在本個案中，涉案的租約卻因為“退場協議”內提及的欠租情況而不能被履行至租賃期滿，也就是說，在租約履行期間，原告(承租人)曾出現違反租約的情形。此時，如果僅以租賃物的交還作為退還按金的唯一要件，似乎並不符合雙方當事人在租約內的約定。

所以，就按金退還的問題上，既不能簡單適用“租賃合約”第五條，也無法求助於“退場協議”內的任何約定，除了有更好的高見，我們現正面對一項《民法典》第231條所規定的法律行為意思表示的漏洞。

根據《民法典》第231條第1款：“一、*如無候補規定，且當事人並未就法律行為意思表示之漏洞訂立填補程序，則應按各當事人如事先知悉在意思表示中之有關缺項即會具有之意思而予以填補，又或按照善意原則應採用另一解決方法時，按該等原則填補之。*”。

關於這一方面，葡國科英布拉中級法院曾於2008年4月29日的合議庭裁判[1]中給予以下見解，在此僅以比較法角度作出援引：

"*1. A integração da declaração negocial ocorre quando existe uma lacuna, um caso omisso ou um minus cogitatum nas estipulações negociais, não tendo as partes incluído no negócio jurídico, podendo fazê-lo, a regulamentação de certas questões que se relacionam com a composição de interesses nele consubstanciada.*

2. A integração da declaração negocial como operação intelectual destinada a suprir lacunas da declaração negocial surge depois da interpretação, lidando esta figura com o quid dictum, ou seja, a determinação do sentido do negócio ou da vontade das partes."

也就是說，所謂意思表示的的漏洞，是指當事人在作出意思表示時，遺漏了或未充分思考那些本可在法律行為中加以規定的條款，而該遺漏的問題未能透過意思表示的解釋工作予以解決。

回到本案，正如前述，不論是"租賃合約"，抑或是"退場協議"，都沒有就按金退還方面加以約定，尤其在當事人以協議方式廢止租約的情況之下。

根據上述援引的第231條第1款的規定，此時，該漏洞應以當事人可推知的意思(即如當事人事先知悉在意思表示中之有關缺項會具有之意思)予以填補，又或按照善意原則採用合適的另一解決辦法。

對此，Pires de Lima 和Antunes Varela認為："*Como regra, deve atender-se à vontade presumível dos declarantes. Mas pode acontecer que, por esse meio, se chegue a uma solução que melhor salvaguarda esses princípios. O recurso aos ditames da boa fé reveste, no entanto, especial interesse prático para os casos de não coincidência entre a vontade presumível de uma das partes e a vontade presumível da outra.*[2]"。

換言之，原則上，法院應該以當事人可推知的意思表示來填補意思表示的漏洞，但當各人的可推知意思表示出現不一致的情形下，須優先考慮善意原則，以採用另一更符合該原則的解決辦法。

在本具體個案中，我們應當留意雙方當事人訂立"退場協議"時的背景。根據"退場協議"內對雙方當時所處的背景的描述：

[1] 案件編號1784/05.5TBGRD.C1，可於www.dgsi.pt取得。
[2] 參見PIRES DE LIMA 和ANTUNES VARELA著《CÓDIGO CIVIL ANOTADO》第一卷，第四版，第226頁。

"甲乙雙方於2019簽訂一份租賃合約，乙方用於經營冷庫，供應凍品業務。租期由2019年9月16日起計租期十年，乙方因受三年疫情等影響，無法正常履行租約。截止至2023年8月31日止乙方已拖欠租金HKD8,335,000元正(未計利息)；乙方租入後稱投入資金約港幣1,200萬元(未做評估)安裝冷庫設備；現相關設備如乙方所述屬實，但按澳門計稅例計提折舊：1200X14.29%X5年=8,574,000元正，淨值3,426,000元正。為解決乙方長期拖欠租金，至今都無法正常交租的情況，現經雙方協商同意按下例條款解決欠租問題：(...)"

法庭認為如果雙方當事人事前知悉就退回按金的問題未有作出協議，很大機會也會將按金用來償還欠租，因為欠租金額有八百多萬，但用來抵扣欠租的設備價值(透過雙方協議確定的)只有三百多萬，即使抵扣了七十多萬的按金後，原告仍欠被告租金，按照正常邏輯和一般經驗，被告不太可能一方面在欠租未獲完全支付(需要選擇以設備抵租)，但另一方面又會同意向原告退還百分百的按金，尤其在租期仍遠遠未被履行完成的前提下；另一方面，站在原告的角度，原告在"退場協議"內確認其仍欠被告港幣8,335,000的租金，又需要以設備抵債，反映出原告當時已沒有足夠的流動資產向被告支付租金，而原告亦應曾考慮到在一般情況下倘承租人欠租，出租人也會以按金抵債，所以沒收按金幾乎是一個必然發生的結局，而實際上，以"退場協議"內就當事人確認的設備淨值，加上原告支付的按金金額，也遠遠未能全數清償原告拖欠的租金，更不用考慮因拖欠租金產生的損害賠償，因此，站在原告的利益角度，即使以沒收按金為前提，對原告而言，"退場協議"都是一份相當有利的協議，即原告仍然存有客觀利益接受沒收按金的解決方案。

所以，法庭認為為填補在"退場協議"內就按金退還的意思表示出現的漏洞，可推知的解決辦法是透過"退場協議"的訂立和生效，原、被告雙方不單單終結雙方訂立的租賃合同，也完全了結了雙方之間互相因租約而產生的一切債權和債務，既包括消滅支付欠租的義務，也包括消滅按金退還的義務，而這一解決辦法也完全符合善意原則。

有見及此，原告要求被告返還港幣742,000.00的按金的請求不能成立。

*

(二) <u>被告的反訴</u>

被告的反訴理據在於原告沒有按"退場協議"所約定的期限(2023年9月30日前)內移交場地及設備，直至2023年10月16日，原告才完成約定的退場和移交，故被告認為原告應按《民法典》1027條第1款的規定，向被告支付由2023年10月1日至10月16日期間以約定租金計算的損害賠償。

原告則在其反駁內提出反對，主張被告僅於2023年9月28日才簽署"退場協議"，

影響交接工作的開展，加上被告的工作人員外遊和沒有積極推進交接工作，才導致僅於10月16日才完成雙方約定的交收。

經過審判聽證後，證實了在2023年9月11日原告便已簽署了“退場協議”及蓋章，並將該協議交給被告，以便其簽署及蓋章，然而，被告直至2023年9月28日才完成「退場協議」的簽署及蓋章並將之送至原告的員工F手上(已證事實O項)，至於原告提及被告的工作人員外遊和沒有積極推進交接工作的說法並未獲得證實。

那麼，“退場協議”僅於2023年9月28日由被告代表簽署的事實會對“退場協議”的履行構成影響嗎？我們的答案是肯定的。理由是，根據卷宗第77頁，原告是於2023年9月11日在“退場協議”上簽署，當時距離9月30日尚有接近20天的時間，假設被告能夠於9月11日同日簽署“退場協議”，相信原告是能夠在9月30日前完成交接(按照事情後來的發展)。如今，被告僅於9月28日才完成簽署“退場協議”，同時被告又維持原告須於9月30日前退場和完成設備交收，該要求顯然是不合理的，因為當“退場協議”尚未被雙方當事人簽名作實前，在法律上並未正式生效，原告在協議尚未生效前不開展退場及設備交收的準備工作是無可厚非的。法庭認為實際上雙方在起草“退場協議”時實未料及該協議僅於9月28日才正式被雙方當事人簽署，如果當事人早已知悉9月28日才是“退場協議”的簽訂日期，估計正式退場和交收日期也會被推遲，試想像被告如於10月1日才簽名作實，那麼，原告屆時又應該於何時向被告交付場地和設備？顯然是需要重新協商一個新的交付日期。同理，在被告僅於約定前兩日才完成簽署“退場協議”，雙方也應該重新協商另一交付日期。

所以，法庭認為在出現上述當事人未能預見的情況下，“退場協議”其實沒有給予任何解決辦法，同樣地，我們再次面對法律行為意思表示的漏洞而需要作出填補。

根據《民法典》第231條第1款的相同機制，考慮到當事人可推知的意思並結合善意原則，也應該接受自被告簽署“退場協議”起計20天內完成場地和設備交收的解決辦法，這一解決辦法與當事人起草“退場協議”時的想法相一致。

換言之，原告毋須因為於2023年10月16日才完成場地和設備交收工作而向被告支付《民法典》第1027條第1款規定的損害賠償。

*

(三) 惡意訴訟

被告在答辯中指出原告清楚知悉雙方簽訂“退場協議”的真實意思，即在原告交還租賃物並將冷庫設備完好移交予被告後，與租賃合約相關之一切權利及義務會確定性地消滅，包括退還按金的義務，然而，原告仍企圖以“退場協議”的不完善，故意提出本訴訟以獲得不

正當利益，原告的行為構成惡意訴訟。

關於這方面的事實事宜(第5條疑問點)並未獲得證實，所以被告上述惡意訴訟的指控不能成立。

*

四、 裁決

綜上所述，本法庭裁定原告的訴訟理由及請求**不成立**；而被告的反訴理由及請求同樣**不成立**；因此，駁回原告針對被告提出的全部請求，也駁回被告針對原告提出的全部反訴請求。

*

訴訟費用由雙方按勝負比例分擔。

惡意訴訟的附隨事項的訴訟費用由被告承擔，現訂定為3個計算單位的司法費。

作出通知及登錄。

*

Quid Juris?

Ora, é de verificar-se que todas as questões levantadas pelas partes já foram objecto de reflexões e decisões por parte do Tribunal recorrido, nesta sede de recurso limitamo-nos a frisar os seguintes aspectos:

a) – É certo que a Recorrente, para tentar vingar a sua tese neste recurso, chegou a invocar uma decisão de jurisdição portuguesa, no sentido de que as cauções (depósitos antecipados de rendas) devem ser restituídas, mas a situação aí tratada é diferente da dos autos, já que, neste processo, a Recorrente/arrendatária já deveu mais do que milhões de rendas quando as partes começaram a negociar para tentar resolver essas rendas em atraso, pergunta-se, nesta circunstância concreta, perante uma obrigação pecuniária que atingiu mais de oito milhões de dólares de HK, a credora/senhoria ainda estava disposta a devolver tais cauções (depósitos)? A resposta é obviamente negativa (em situações normais). Se se pretendesse apresentar uma versão diferente, então o

ónus de prova recairia sobre a Recorrente/arrendatária, que não o cumpriu.

b) – Mais, perante o atraso de pagamento de rendas que atingiram um valor elevadíssimo, a senhoria devia comunicar a arrendatária, que as cauções (depósitos correspondentes ao valor de rendas de dois meses) fossem utilizadas para "compensar" parte das rendas em dívida, sendo certo que existe uma cláusula que disse que as cauções não podem ser convertidas para pagar as rendas. Mas perante o incumprimento repetido da devedora, faria sentido ainda cumprir tal cláusula? Será justo continuar a exigir que a Senhora continuasse a cumprir tal cláusula perante o incumprimento repetido da devedora? Não nos parece, já que já deixou de se verificar o equilíbrio das prestações acordadas pelas partes, pois a arrendatária continuava a ter o locado na mão e gozava da utilidade proporcionada pelo bem, mas não pagou as rendas!

Pelo que, concluímos, em face da argumentação acima transcrita, que o Tribunal *a quo* fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada, pelo que, face ao expendido, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, é de manter a sentença recorrida.

*

Síntese conclusiva:

I – A caução destina-se a garantir o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato (de arrendamento) celebrado, por parte de quem a presta. Em situação normal ela deve ser restituída a quem de direito aquando do *terminus* do acordo, salvo convenção em sentido contrário.

II – No caso, perante o incumprimento das obrigações por parte da inquilina, que atingiram milhões de dólares de HK, é injusto que, depois de

revogação do contrato por acordo das partes em que não foi fixado o destino das cauções (que correspondem ao valor de rendas de dois meses), a senhoria se obrigue a restituir as cauções, ainda que a mesma é credora de obrigações pecuniárias de milhões de dólares de HK devidas pela inquilina e que as partes chegaram a acordo para compensar tais dívidas, visto que já deixou de se verificar o equilíbrio das prestações acordadas pelas partes, pois a arrendatária continuava a ter o locado na mão e gozava da utilidade proporcionada pelo bem, mas não pagou as rendas!

*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

* * *

V – DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em negar provimento ao recurso, mantendo-se a decisão recorrida.**

*

Custas pela Recorrente.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 08 de Outubro de 2026.

Fong Man Chong

(Relator)

Seng Ioi Man

(1º Adjunto)

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

(2º Adjunto)

A parte do acórdão redigida na língua chinesa foi-me traduzida para portuguesa.