

Processo n.º 234/2022

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 26 de Maio de 2022

ASSUNTOS:

- Dever do tribunal de resolver as questões suscitadas pelas partes

SUMÁRIO:

I – Ao abrigo do disposto no artigo 563º do CPC, ao tribunal compete analisar e decidir todas as questões que lhe sejam apresentadas, e não os argumentos invocados pelas partes, já que tais questões devem ter conexões com a causa de pedir e o pedido.

II – Para impugnar com sucesso a matéria de facto em sede de recurso, a Recorrente tem de cumprir o ónus especificado no artigo 599º do CPC, não bastando invocar argumentos de natureza sociológica ou pessoal para discordar da posição assumida pelo tribunal recorrido, sob pena de improceder esta parte do recurso.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 234/2022

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 26 de Maio de 2022

Recorrente : **A Limitada (A 有限公司)** (Ré)

Recorrido : **B (B)** (Autor)

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

A Limitada (A 有限公司), Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 29/07/2021, que *julgou procedente a acção*, dela veio, em 18/10/2021, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 158 a 205, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. 上訴人不同意在被告每年虧蝕數據的3條中僅挑選了2條，除了2016-2017和2018的兩條被挑選外，被遺棄的2019年虧蝕卻是關乎審理分析中有專題論及為沒有獲得證實的內容。

2. 反觀，在原告方的“反駁狀”中，存有明顯缺乏調查研究而推出了深藏偏見的武斷，且在“案件敘述”中被有選擇性地漏載條文以達至忽略事態過程銜接從而有助該不具正確結論的反駁狀似是而非。儘管如此，卻能在判決書中全篇錄得。

3. 此外，原告於2019年12月11日來信上訴人，談及租約事宜并向上訴人索取與該案無關的260萬之信件。或許被明顯鑒定為與該案無關的私人債務，籍此理由，沒有被注意。但上

訴人認為，這個過程，是反應了原告的動機屬性，當然是判案思索中的重要因素。(文件2)(參見起訴狀之文件5，卷宗第47頁)

4. 上訴人認為無疑地，學理是充滿著公理，的確可被當作演繹及推論事實的起點。可是，從頭到尾的判文分析卻不存在任何貫穿學理所強調的重心意思“合同目的是達至利益的統合”的不變基礎原則，也沒有反應被告為達至互利而啟動“完美地協調”的因以及原告抗拒的不果。故上訴人認為如此的鋪設有起到“此判案就是依據學理便可斷然公正”之錯覺。

5. 上訴人並不同意被上訴之判決書中表達合同的潛在利益和風險指：「舉例而言，某君預估黃金價格會上升，大手向店家買入黃金並立即支付所有價金，並約定翌日交貨，其不能夠因為金價後來下跌而要求撤銷交易，因為該人為了博取黃金升值此一利益，同一時間亦要承擔黃金價格下跌的風險。...

相對而然，當業主方同樣預料不動產的租賃格價仍有上升空間時，其或會要求訂立較短年期的租賃合同，或即使同意準租戶的要求訂立較長年期的租賃合同，也會要求在合同中加入租金調升的機制。」(參閱卷宗第144頁，為著產生適當之法律效力，在此視為全部被轉錄)

6. 除給予應有之尊重，上訴人不如此認同。

7. 上訴人認為判決書的分析有缺乏商業知識為本體作出了主觀想象。舉例黃金買賣的風險來比喻租約訂立是不恰當的。如此具有吸引力的描述非常容易起到迷惑和誤導的作用。根據商學理論，租金價格是依據被定期調整的物價指數而定，並非風險突變的投機賭博。此外，根據商學理論及社會現實，租金調升機制並非因租期長短而設立的，而是基於通貨膨脹而選擇的租金率調整方式之一。在判決書中運用假設句加入業主“同意準租戶的要求”字眼，上訴人覺得這是在沒有事實根據的情況下運用虛擬的說法，可起到為不合理的判決達順理成章而鋪墊思路。

8. 事實上，甲乙雙方在租期達成的主動與被動過程中，存在經紀人作為第三者為達成交易所盡的努力，難以界定誰是推動或經中介人美言下被推動的主角。而主動與被動的用意有關乎為何達成租金合理與否的潛在推動力，也是為判斷提供思考的聯想訊息。當運用假設的陳述是建立在有了立足點的基礎上，潛意識中存有引導不準確的分析思路。

9. 上訴人不同意在審理過程中，判決書內前後三次分別在各個不同的段落概括中，反復強調：“2016至2018年均錄得的虧損不足以構成支持退出合約的理由。”從而推斷被告“利用作引援”的方式，繼而推翻2019年出現不可抗力因素符合引致解除租約的認同。

10. 上訴人於2016到2018年，上訴人沒有間斷交租，在時間上和事實上都不可能存在為此而向法院請求解除合約。顯然，這是上訴人在陳述虧蝕的過程中，以及上訴人主動與業主

協商減租，代為出租或解除租約的時段。而2019年到現在，是發生各種不可抗力因素的時期，連續襲來的意外風險更是雪上加霜。在一個失去了基礎原則的虧蝕建構上，使得虧蝕嚴重直至2019年9月已出現無力堅持交租的崩塌，這才是上訴人向法院請求解除合約時段的根據。

11. 上訴人認為判決書的陳述缺乏清晰，時段混淆不斷出現。在審理分析中，運用了循序漸進式的重複敘述，有如移花接木，令案件被覺複雜，使上訴人被認定不講道理。

12. 上訴人認為判決書的分析思路排除了應作為參考的被告虧蝕數據，同時缺乏社會經濟深究起無明偏執。

13. 一、判決情事變更因素之一：香港運動，旅遊禁令。

在審理中說明了判定需依據的兩方面資料支持，但並未得到證實：一方面，2019年6月起的營業額不足以支付租金，沒有得到證實；另一方面，香港運動對該區的零售業只是或多或少影響，在缺乏事實基礎支持下，難以認定其嚴重程度屬於“非正常變更”。

二、判斷情事變更因素之二：新冠疫情。

審理中明確表達疫情影響各行各業之程度不同，有正有負：某些行業(如航空業)可能受較大衝擊，但外賣餐飲，超級市場卻可能因疫情原因有業務增長；疫情影響全球範圍之大，受影響人數之眾及時間長久，無人能夠遇見，澳門只是或多或少受影響。因此要考慮個別情況，分析是否能因符合情事變更而解除租約。

14. 上訴人認為，在世人有目共睹的如此驚心動魄的事實面前，審理陳述所伴隨的內心漠視疫情，不排除出自直覺疫情就是瘟疫與死亡的關係，比對全世界澳門死亡人數非常少，以此來定論“或多或少受影響”是很容易帶動人們在直覺上的認同的。上訴人認為，論及疫情影響的根本在於因此而引申的一連串受政治經濟變化所引發的經濟困境。旅遊業一直是澳門經濟的主要支柱，當遊客數量持續呈斷崖式下滑時，各行各業都無疑地遭受沉重的影響，負面情況陸續出現，即使可爭取短暫的間歇也難以與“或多或少”掛上鉤。

15. 上訴人認為若果在無明的基礎上憑靠表象作出斷然，如同在牛角尖中深入追究，從事狹義推斷。因此上訴人不同意判決書審理分析中所提出的論點，從而提出下列觀點：

一、缺乏深入研究澳門經濟受衝擊的嚴重下滑狀況，沒有意識到疫情是在繼香港風波後接踵而來的對中小企的雙重壓力；

二、未明白現在發生的任何區域之營業狀況，或差或較差或非常差，都是一個大的拼圖的小小部分，然而，完整的大拼圖卻往往伴隨著政治局勢的變化在不斷進行中；也未懂得“市場危機所帶來的後遺症就是市場的連動性”的學術理論；

三、未領會特區政府，金融機構推出一系列紓困舉措為盡可能滿足中小企業的應急

融資需求的意義何在；

四、未理解紓困措施包括多次發放本地消費券是表達了政府無限關注整個社會的平衡，認同各行各業同時因意外而受挫以及企業能夠支撐經營是對社會穩定起重要作用；

五、未能領悟銀行變通融資的方式方法包括免息貸款，延期供款，供息不供本是如如何達至減低企業破產倒閉，顧全社會大局，防止骨牌效應造成的社會動蕩，促使不少企業在虧蝕的狀態下為持續盼望經濟好轉的機會，可多存一口氣支撐開鋪經營，如此的市場綜合景象能間接起到促進社會穩定的作用；

六、未知道有無數業主為理解租戶的困境，彼此協商共同承受壓力而適當減租。這是業主面對租戶可能性離場後租收全無，相較得失之間求取平衡唯有“兩害相權取其輕”。

七、未體會中小企業如何面對經營壓力，他們只要有喘息空間，內心便有忍受困境的耐力，當未超出盡能力掙扎的底線，寧可忍受短期虧蝕，也不輕易放棄經營。因為開店裝修，購置設備，申請牌照，宣傳推廣，商品入貨，都是租戶在該店鋪地址投入的一筆相當大金額的前期投資，需要計算折舊的較長時間，企業自然盡可能地以守求生機，否則計算的損失更慘重。

八、更不了解隨著不可抗力的時間延長，已經有多少鋪頭陸續關閉結業，儘管業主減租招租都鮮少交易。

16. 上訴人認為儘管在判決書中加強解釋：“*我們並非漠視新冠疫情的存在，亦非漠視新冠疫情對整個澳門的影響*”(參閱卷宗第149頁，為著產生適當之法律效力，在此視為全部被轉錄)但整個篇幅的分析所貫穿著的意識形態卻真正表達了實質性的漠視，偏執性的主觀，是與政府對中小企紓困措施的精神背道而馳。皆因這般狹義及無明伴隨著判案的分析過程，便可出現僅憑社會和市場表象就能足以認定其內心的執著，似乎：澳門是例外的，由於死亡人數少，它有條件被或多或少地漠視疫情，因而“或多或少”受影響的字眼是不斷地，重複地用以引伸審案。只要在分析思路中，客觀地參考“清理批示”中“調查基礎內容”已陳列的被告虧蝕金額，便得知虧蝕程度已遠超於租金值的數倍，就此已足以證明受影響之沉重。儘管尚未得及調查認證，但在接收現實中店鋪已清空離場訊息的思索下，採取在先信任後補充的方式作參考思路並非行不通，這樣可透過綜合性的訊息推出真偽以及背後的道理，便會出現與本次裁決不一樣的結果，審理論調與政府盡力穩定社會的精神完全對立，貌似有理，卻傷害深重。

17. 如需思考上訴人虧蝕狀況的可信性，可從下列方向思考：

經營的模式：連鎖或加盟生意，營業數據由合作多方監管并及時查核，有案可稽，人證物證，有監管，有電腦系統，有銀行入數紙，不會亦不可能造假；

從道德的角度：上訴人公司自始至終的經營中，從沒欠交租，沒欠支人工，沒欠支貨款付費用，沒欠稅項。從不存有損人利己的動機，有教養，有善念的，懂得換位思考，彼此尊重，公道和情理，同時亦懂得如何保護自己，防止惡意侵犯！

18. 上訴人並不同意被上訴之判決書中指：「若然合同的一方當事人在非正常的情事出現前，其業務已錄得虧損，那麼，考慮嗣後變更的情事對當事人造成的影響時，只應考慮當事人所承受的額外虧損，否則，將等同於容許當事人將原來已有的風險及後果 – 即在新的情事出現時當事人本來已慣常錄得的虧損 – 借用情事變更為藉口，逃離原有的合同關係。」及「被告於2016至2019年本已存在虧損，而獲證事實第7點的書函曾述及，被告早於2019年10月前已有解約的意願。」（參閱卷宗第148頁，為著產生適當之法律效力，在此視為全部被轉錄）

19. 並且節錄已證事實第7條：“於2019年10月14日，原告曾向被告發出催告函，要求被告支付相關欠付的租金。（已證事實G項）”

20. 上訴人就作出回應，上訴人認為這表達的是為了證實所發出信件的事實和時間以及主題，並非證實有否虧蝕的內容，也絕非證實上訴人存有解約意願的內容。然而，這些內容在這裡卻以與前不同的主張，並被引用來作為此處有利於如何訂立計算度衡的依據，可見審理意識歷程前後有違，也沒有尊重事實。

21. 理論上，不可抗力因素可影響的非正常情景，是一種衝擊力量，是一種可變的程度，它是不可數的，是無法量化的。相同的外因在不同的內因下，結果的程度是不同的。彼此有著相互影響的關係，所以不是孤立的，不是可用一成不變的獨立數字來計量的。

22. 時間空間的不同，所發生的事情也在不斷地變化。因此，上訴人難以準確地區分其中有多少程度的能量屬於現在或過去；上訴人不會知道過去的情景延伸而伴隨著各種變化的衝擊而區分實質性的影響是多少？上訴人不理解今天意外衝擊的成份如何滲合過去的情事延伸成份？——“不能站在自己的立場看對象，不能站在昨天的你看今天”。因此，這不是用數字遊戲就可解決問題的思維方式。

23. 當判決書在總結中提出這種“今昔加減法”來計算“慣常及額外虧蝕”方案時，審理卻疏忽了其在起步的分析中，先行引用了“買賣黃金”的賭博交易來比喻合同的利益和風險。根據審文提示黃金價格會上升也會下跌，上訴人不難聯想賭博有輸有贏，風險有跌有升，此起彼落。也就是說，若果前期不幸買入黃金下跌，表示面對租金價高致使營業虧蝕；然而不能排除黃金價格的上升完全有可能發生在後期的任何時段，同理表示租金價低致使營業獲利；又假如這個本來應該獲利回套的後期時段剛好發生在突發的情事變更年頭，又該如何相加減？若果黃金不但上升而且更是暴升，又該如何計算？上訴人知道：被減數-減數=差，當減數不確定（即撇開

情事變更的影響因素以外的原本自然生成的升跌幅)時，無法計算差數。那麼，設計這個“額外虧損”金額並不一定顯得比較小而有助審理聯想“借用...藉口...逃避”的應運而生，因為當減數為很大的正數時，“額外虧損”金額將顯得非常大。通過推理可知，審理論調前後矛盾，思路紊亂，所設想的計算方案實在牽強令人難以信服，不切合實際也不正確。

24. 畢竟，無論被神秘莫測的審理主張導入了如何鑽牛角尖的追索思路，上訴人也應跳出胡同，因為上訴人本來就懂得：合同是建立在雙方互利的基礎上，這是不變的原則，是前提的基礎，是必須要把握的重心。上訴人也清晰，即使一份失誤的租約造成了“慣常虧損”的昔日傷害，受傷者也不應該繼續接受一種無情無理的再度重創。

25. 香港運動，旅遊警示，新冠疫情都是租約執行中的意外，是簽訂合約時無法預見的非正常變化，是超越了合約可承受的風險。它是解除合約的充分理由。它是使被告在無力支持過高的租金虧蝕下承受多重的雪上加霜。只要靜心思考便可明瞭，客觀上根本不存在也無必要作諸如“借用，藉口，逃避”...，因為一切分明的過去情節，已表明了“慣常錄得的虧損”合同本應就是法院有權力幫助上訴人解決的不合理問題。現在的非正常變更，全是一種“雪上加霜”的客觀狀況。在這種無望困境下，沒有理由支持上訴人需要再接受人為性的“落井下石”。

26. 上訴人未能接受上判決書所作出之判決：「*原告之訴訟理由成立而被告之永久抗辯理由不成立，因而判處被告向原告支付港幣654,500.00元的欠繳租金以及港幣654,500.00元的損害賠償，兩者合共港幣1,309,000.00元(折合澳門幣1,348,270.00元)。判處被告向原告支付本訴訟提出後，即2020年4月1日到期及續後的將到期租金，以及該等將到期租金因遲延而出現的損害賠償，有關給付的實際金額留待執行時作結算。被告提出的反訴理由不成立，故此就被告提出的反訴請求，開釋原告。主案及反訴的訴訟費用均由被告承擔。*」(參閱卷宗第149頁至第149背頁，以下簡稱“被上訴的判決”，為著產生適當之法律效力，在此視為全部被轉錄)

27. 上訴人認為判決書未有把握解決問題的好方法，不論任何一方因何種失誤而簽下了違反基礎原則的合同，都是構成不合理。倘若錯失巨大至損害程度達到一方無力承受，是需要解決的。社會常態中的解決方法：

開始的雙方協調，希望達成雙方能接受的方案，依理處置，或減租，或協助出租，或解約。

但當獲得利益一方堅決拒絕解決問題的時候，便需發生後來的法律協助：

- 1) 當審理分析能把握合同的互利基礎原則，結果可有助雙方協調，完滿解決問題；
- 2) 當審理忽略了不變的原則而側重於咬文嚼字，結果無助於事，雙方最終也無所受益；

3) 當審理思路不正，極力主張鑽牛角尖時，結果可能激發一方內心的龐大慾望，因追逐無果而促成恩怨不安；另一方則因被無情逼迫而導致破產，便增加社會壓力。

28. 上訴人對危機的處理，上訴人之公司所租用的其他店鋪業主不斷在租約期間實行減租，上訴人利用減低了的租金成本在盡努力繼續營業；有業主再次提出減租金，懇請挽留續租，上訴人雖領受善意，但幾乎不見遊客消費的今非昔比之殘酷情景使被告不得不拒絕。因為上訴人不能夠支撐繼續虧蝕，不可僅為支付無法承受的租金予個別業主致使大多失業員工之維持生計受影響，不應該為此而拖跨企業整體。疫情影響蔓延至今，為了顧全大局，穩定企業的生存能力，被告迫不得已在1年內關閉了6間店鋪，裁員70多人。隨著不可抗力因素的持續衝擊，正在計劃和已安排陸續關閉虧蝕的店鋪，希望盡能力，避免因嚴重虧蝕引來的惡果會為社會增添更多的失業人口，企業運營失衡，影響市場商品流通，銀行壞賬等...一連串的骨牌效應是惡性循環，更是社會壓力。

29. 上訴人不同意被上訴之判決書中指：在分析受到疫情影響的合約當事方能否援引情事變更作為解除合約的理由一事上，必須考慮每一個案的個別情況。獲證事實第15點未能反映被告具體受到新冠疫情的影響程度，因為澳門民生區的零售業務受到新冠疫情的影響並不一定是嚴重。而另一方面，作為明顯事實，在2020年初，因應2019冠狀病毒疫情，衛生局呼籲所有本地居民和旅客均需配戴口罩出行，並儘量留在家中，避免聚集或到人多擠逼的地方，但澳門並沒有一如其他法區般，曾出現政府頒佈緊急狀態、宵禁、強制商店關門或區域封鎖等情況，故此，不存在任何理由妨礙涉案的商鋪繼續營業。」(參閱卷宗第148至148背頁，為著產生適當之法律效力，在此視為全部被轉錄)

30. 上訴人認為判決書中此用作定斷疫情是否屬於不可抗力的非情事變更以影響企業，所選用的依據是其前後矛盾的，並且推理思路亦相當混雜。判決書中引用的衛生局的呼籲，那是發生在2020年初為隔離瘟疫蔓延而封關的情況，實施時間相對延續至今的案情時段是較之短暫的，這種分析是以點概面；經濟下滑並非必定要出現宵禁，封鎖才可證明；封關不存在妨礙商鋪繼續營業，並不同商鋪已不在承受疫情衝擊的虧蝕困境中；可見有人消閒逛街更不代表購銷交易的單頭不在減少，單頭的交易金額不在減低。

31. 雖然店鋪位於澳門民生區，但疫情對澳門零售業務的所帶來的影響，依然會遭受嚴重的蝕損。不能因處於民生區而忽視店鋪所承受無法評估的蝕損。

32. 而且澳門政府雖並未就新冠病毒疫情頒佈緊急狀態，但疫情來襲人心惶惶，加上政府強烈呼籲市民如非必要，應切勿外出儘量留待家中。政府雖沒有頒佈緊急狀態，但其嚴重程度應等同緊急狀態。

33. 店舖雖然並沒有命令強制關門，但疫情所導致的本地人流嚴重大減，旅客人流更因2020年3月25日澳門政府宣布由凌晨零時起進行封關，禁止十四日內到過外國的香港、內地及台灣居民入境。店舖雖有營業但因疫情影響以導致不能正常經營。

34. 不得不面對社會的現實，入境人口減少，疫情下大多都是為賭博而來；出境消費的澳門人不斷增加，利用在澳門賺來的較高工資以及政府派給的錢轉到珠海以較低的價格消費和購買民生必須用品；失業或放無薪假的人口增加，多出空間時間穿梭往來於澳珠兩地，如進入澳門中心區商店，大多目的在於尋找傾銷減價的超值產品；缺乏了過往常態中香港遊客頻密往來於港澳兩地；淘寶等網購物流系統已蔓延澳門，在澳門開設了無數交貨點，以無法競爭的價格正在摧毀澳門的零售行業，嚴重削弱了常規的民生用品實體店交易；各中小企業，面對的是購買欲減低，消費力下降，人流稀少或旺丁不旺財的境況，唯有不斷用減價刺激生意，然而，導致的毛利下降，確是“顧得頭來腳反筋”的另類危機。

35. 新冠疫情的影響遠遠超越承租人理應承受的風險屬不能預料的災害，及其影響與其持續性仍未能看到盡頭，2020年新型冠狀病毒肺炎對全球經濟的衝擊，均是上訴人在與原告簽訂該《合約》時沒有辦法預見的影响，不可預見的。

36. 疫情所帶來的影響不應只參考從2016年至2018年的虧損，理應連同未來數年一併考量，因為承租人所承受的蝕損是持續性的，疫情未能受控，所導致的蝕損也未能確定。要求承租人持續承受該風險繼續完成租賃，實屬有違善意原則，並不合情理。

37. 故此，何以能將之列為判斷“非正常變更”的定性化標準用作舉例來衡量？故此，這些羅列並不是能夠判斷每種經營狀況是否受不可抗力因素影響的有效依據。審理思路和邏輯混亂是影響整個案件的證明力及證明標準之認定。

38. 當處於今天疫情橫行全球，經濟走衰自然連帶澳門各行各業持續在難以言語的水深火熱掙扎之中。在人類面臨因此而構成短期和長期雙重波動效應的一個重要轉折時，審理分析尚且無動於衷地道說“並非各行各業”，只是“或多或少”“因疫情甚至業務增長”...可見是缺乏了市場經濟泡沫研究的主觀感覺。讓今天在貢獻社會的各行業苦主要承受如此認定的傷害；可想而知，假設當明天再面對更加兇猛的疫情，因經濟泡沫越來越大而發生地動山搖式的經濟崩潰，社會動蕩，審理的答案將是依然如故。因為“固執己見”的“病因”在於其根深蒂固的意識形態偏見。可見，只憑表象而不去論及任何變化的條件和根據，“漠視疫情”的自然形成已經勝過了語言的否認，就此斷言疫情對於被告並非一種不可抗力因素，當然成了其裁決的潛在推動力。

39. 上訴人不認同判決書中所指：「被告的經營出現困難不等同其客觀上不可能履行繳交租金的義務...」（參閱卷宗第148背頁，為著產生適當之法律效力，在此視為全部被轉錄）這

推斷缺乏證據，是武斷的。

40. 同樣，判決書中先是主張「*法院必須具體分析本案例中獲視為已證之事實...解決當事人之間的爭議。*」(參閱卷宗第142背頁，為著產生適當之法律效力，在此視為全部被轉錄)在審理分析上主張全然排除尚未及調查證實被告虧蝕金額的基礎內容，但為何在上述的論調內容同樣是沒有查證的依據，僅憑空想象，卻可自行地允許它作為最後的支持理由，然後結合常理混為論述?可想而知所導致的結論也是不公正的。

41. 基於上述事實理由，上訴人認為有需要補充必要的“案件敘述”和分析，同時亦盡可能提供客觀的證據。但求在全方位的訊息支持下，有助裁決重新，達至公正，合理和妥當。

42. 上訴人表示租約中的租金和租期是在不合理的基礎上訂立的：

一、高士德大馬路確是商業鬧區，但羅神父街，羅神父里，卻是高士德大馬路旁邊的一條橫街及在橫街中的橫巷，商鋪的面積在地平面不足200尺，其中地庫部分占總面積90%以上。

二、被告所聘來自香港的經理人由於不熟悉澳門商業環境，疏忽了警覺性的把關。在地產經紀的強烈推崇和熱情推進下，被告錯將羅神父街及羅神父里連同了高士德大馬路的商業環境來考慮這是輕信和誤判。事實上，在澳門，即使在同一個高士德區，大馬路相較橫街橫巷的商業生機可存在天壤之別，效益無法比擬。這種誤判導致了被告在開業地址的錯選，租金議定的錯誤，租期的不合常態。

三、接受與經紀洽談後達成的租期長達8年，當事人有可能考慮的唯有是生意地點的相對穩定將有助顧客群熟悉而利於經營，這并非如判決書中所描述的：“*若準租戶看好經濟前景，預料不動產的租賃價格仍有上升可能，準租戶或會要求訂立較長年期的租賃合同，以預早鎖定對自己有利的租金及控制己方的租務成本。*”(參閱卷宗143背頁)

四、原告作為物業主，對其擁有的物業所能吻合的市場租值，遠比租客為更了解，更清晰。有如判決書的分析理由：“*相對而然，當業主方同樣預料不動產的租賃格價仍有上升空間時，其或會要求訂立較短年期的租賃合同.....*”(參閱卷宗143背頁)。不過，原告作為業主並沒有以較短期或常規中的3年期來推動租約。那麼，判決書的推理清楚表明了原告是完全清晰租金價格不但沒有上升空間，而且高出了市場價位太多，才會出現經紀人有可能地促使雙方最終達成8年的長租約。

其一是經紀的側重手法，無疑地利用了高士德大馬路的商業優勢，將之融入羅神父街，羅神父里的橫街橫巷的劣勢，作為一個高士德商業區來混為一談；其二也在於雙方誰是有意及誰是無意地通過經紀，使被告出現認知錯誤而錯將橫街橫巷等同了商業大馬路的價值來衡

量。

五、事實證明了租金與地點的完全不相配，因為被告自開業以來長達3年有多的時間里，從頭到尾，每一個月都是虧蝕的，每個月的營業額收入都不能支撐租金。根本不是審理分析所生搬硬套的：“...例如是經營人評估某類產品會熱賣但最終產品不獲市場青睞，因而出現虧損時，經營人必須為自己的行為負責。...即使其後的經營狀況未如理想...”(參閱卷宗144背頁)。上訴人開業所經營的產品，不存在產品的變化，不存在當時的市場變化，同期在線的其他分店是最有力的證明。那麼，既沒有“其前”的理想，何以存在“其後”的未如理想？

六、被告沒有否認自己的過失，原因是混淆了“地區有別於地點”而在評估租金應控制在生意額的常規性合理比例方面犯下了“不謹慎”的錯誤，同時在洞察人事方面也犯下了輕信的錯失，於是造成了一份嚴重失誤的租約。

43. 上訴人認為判決書中引用黃金買賣的風險賭博概念來替代租金議價的比喻，未見合理。這種認知盲點也是為審理分析思路奠定了根本性錯誤的基礎。

抄錄：合同在能夠為一方帶來(那怕只是潛在的)利益的同時，必然會伴隨著風險。舉例而言，某君預估黃金價格會上升，大手向店家買入黃金並立即支付所有價金，並約定翌日交貨，其不能夠因為金價後來下跌而要求撤銷交易，因為該人為了博取黃金升值此一利益，同一時間亦要承擔黃金價格下跌的風險。”(參閱卷宗143背頁)

44. 判決書在開始分析被告理由中利用了租約互利原則作鋪設：“正如學理所指出般，“所謂合同，就是一項有拘束力的協議。它以兩個或者多個意思表示(一方是建議或要約，另一方是承諾)為基礎；這些意思表示相互之間對立，但是又可以完美地協調，其目的是達至利益的統合。”(參閱卷宗143頁)，可以理解為“合約是一份可以通過完美地協調為使相互之間對立的雙方能達至利益的統合這一目的作為基礎的一份有拘束力的協議。”

因此，正常的交易往往建立在互利的基礎上，是一個不變的基礎原則。也就是說，若果一方的利益建立在另一方的嚴重虧蝕上，就是違反了合約的基礎原則。上訴人認為判決書的分析完全脫離了合同的基礎原則。一件難以達成解決問題而又需要透過現象來看清真相的事件，上訴人期望有一個權力機構，能夠精準地把握以自然的利益統合為基礎原則，透過租約等變化的現象，掌握那個不變的原則，能做出合理判斷，以幫助問題的妥善解決。

45. 上訴人認為議定租金價格不等同投機賭博，上訴人不應該被誤導，因為認知盲點越多，認知盲區也越大，越容易導致堅持不理性的思考和行為：

a) 昔日取得非常態的高價租金被視為幸運地投了一張高賠率的彩票，覺得理所當然；

b) 當今比對合理的市場租價與昔日之差距被錯覺不幸地遺失了彩票，產生心心不忿；

c) 無法面對現實而陷入追逐的煎熬，出現不理性的行為。

46. 判決書中只斟酌合約的文字表面意思，顯然是被告不著。

47. 但中國人是依理處事的，合理才是掌握事物本身，以做為真理明證性的基礎。如果一方渴求將利益和慾望建立在另一方的嚴重虧蝕基礎上，是不合理的，也不符合天意。

48. 試想，原告沒有佔用物業，物業已因停業而空置。假設物業可重新租予能獲豐厚利潤的生意合適人，原告既沒有因時間流逝而損失租金收入，也不存在如今索償訴訟的苦心經營，又可友好地共同以實際行動彌補一份失誤的租約，積累功德。

49. 被告堅持了3年有多的租金支付，從來都沒有期望過未來的營業生機因為從起步的不正常虧蝕就已意識到失誤的根本原因，唯有盡人事，在內心默默地對當時簽約的失誤付出懺悔。然而，直至今日這個已經付出的代價已遠超越了接受自我懲罰的份量。因為，“3年”是常態中的租約年期數，是合乎情理的，被告堅持了3年有多的虧蝕，其中付出租金總額已達300多萬，全是虧蝕的金額，直至無力支撐的今天，問心無愧，心胸坦蕩。(參見卷宗62-65頁)

50. 同時，這份失誤租約的不合常理並不一定只是由上訴人單方面構成的錯。上訴人一直處於謙卑的態度，向對方表達真誠的誠意和挽救方法，自認已經為做好應做的事盡了最大的努力，無愧於心。

51. 上訴人提供其與原告盡力協調的過程：

1. 持續3年有多的經營過程中，上訴人誠懇地盡人事改變局面，盡善意爭取完美協調。

a) 起步經營“C百貨”品牌，即時出現了反常的虧蝕，持續體驗一段時間，但見街巷人流稀薄，生意不見喜色。

b) 於是嘗試轉營另一品牌“E食品”，但願有機會挽救逆境。

c) 重新入則，裝修，申請牌照。開業後，殘酷的現實讓上訴人再次遭受沉重打擊，結果繼續虧蝕日益嚴重。

d) 最後再想辦法，轉為折價食品的批發點，有望薄利多銷以爭取平衡，但效果毫無喜色，即使有心也已無力了。那是經歷在2019年香港運動，旅遊警示的情況下。

e) 前後3年有多的經營時間里，上訴人不斷地主動與原告多番溝通和洽商，希望獲得業主的理解和善意，以爭取協調減租或協助出租或解除合約，達到彼此都能接受的解決方案。

e1) 最初，原告有在協商中曾要求贈送貨架，雪櫃；也有一次說到希望上訴人轉送給

他已在申辦的凍肉牌照。上訴人沒有反對但之後原告卻沒有下落了。

e2) 約2年半後的2019年1月17日上訴人向原告去信，再次善意要求減租，目的為減低虧蝕比例。同時提出，代為尋找新租客直接與原告簽約，但沒有得到允許的回復。由於虧蝕已經到了公司無法支撐的境地，於2019年8月，9月期間，公司經理先後3次約見原告分別在小泉居，萬壽齋，大家樂地點面談，協商解決方法。但原告願意見面傾些“什麼”，但堅決不接受任何善意協商包括轉租，減租或解除租約。最後再一次的約見在同年12月，被他拒絕了。實在無力支持下，上訴人根本得不到原告的半點緩衝空間以任何誠意的方式解決問題，於是2019年9月2日，上訴人提前了5個月向原告發出一封退租信，通知退還業主該店鋪。同時店鋪場所全部清空，完全結業。

*「信件內容主要意思：自承租至今，我司裝修，設備，申請牌照等費用已投入并虧蝕了一千多萬營運資金，曾發出信函多次要求減租，未獲業主允許。但我司仍然作出最大努力繼續多方嘗試，銷售業績也未見提高，營業額無法平衡基本租金及員工工資等支出。每月嚴重虧蝕，生意實難維持。為此通知業主將在2020年1月31日把店鋪退還業主」

52. 當得不到原告的回應，上訴人的仁至義盡，無論如何延續都將不斷地石沉大海。不難理解，並非被告想選擇罰款而不按時支付2019年9月後租金。原因：一方面是不可抗力因素如同雪上加霜相繼襲來，營業額收入實在無力支撐租金，不得不選擇按照通知業主交還店鋪的時間提前離場；另一方面是不但付出了善意的心境換來原告的堅決抵制，更甚的是原告表露毫無依據的索取動機為被告添加了無形的威逼壓力，索取金額簡直令人匪夷所思。

53. 上訴人認為原告有嚴重的反常心態，在不斷獲悉被告轉述其虧蝕程度，既然深知在客觀上反映了租約根本不存在雙方互利的原則，卻堅持不面對現實和不解決問題的固執態度，這是社會常態中上罕見的；既不減租，也不允許被告協助代為重新出租，寧可讓時間扼殺可通過盡能力解決而挽回的利益損失，這種殘忍是不正常的；既然內心堅定了沒有合理協商的餘地，但卻應邀出席面談達3次，只求逐步表達其追逐慾望的機心，這種來勢不見得善意；最初的曾經考慮接納，後無音訊，表示業主了解被告的虧蝕，但不排除試探市場的租價遙不可及現成的租約租金；後期的堅決拒絕，是發生在香港運動，遊客減少的非常時段，可見市道冷清，難有開發或擴充生意的投資者，清晰其物業處在橫街橫巷，的確難求高租金的新租約；最後的索償，是發生在持續長久的疫情影響中。眾所周知，社會上無數物業主紛紛減租挽留租客，不少生意倒閉，鋪面關門空置現象陳出不窮。大馬路的鋪面都不易求得開發者，何況橫街及橫巷?(參見文件7)

54. 同時原告亦存有惡意的動機：

原告通過其律師於2019年12月11日寫來一信，其中敘述原告表達除非願意達成以下要求，原告願考慮解除租約。上訴人現選擇其中的第6點作重點分析：(文件2)(參見起訴狀之文件5，卷宗第47頁)

“基於承租單位本由委託人與合伙人開設遊戲機中心。但為著 貴司得以承租單位作為其他用途，委託人放棄已投放於遊戲機中心的相關資金和執照費用，并向合伙人作出補償，相關金額港幣2,600,000元，就此，貴司亦須賠予委託人；

7. 倘若 貴司接受上述條款，則須應委託人要求而隨時將承租單位交吉。”

55. 現實中，被告承租該物業單位時，不存在任何遊戲機的訊息和蹤影。論及事件本身，根本與租約毫無關係，這無疑暴露了原告企圖將內心追逐的慾望作轉嫁融合以達謀取目的。試想：260萬，相當於約30個月的租金收入。寧可損失即時的260萬以及放棄立即有回報的遊戲機利潤，再等待長達30個月的未來租金收入(未計利息累計)來換取這個巨大金額的即時損失，是不合乎人之情理，也不是正常的思路，更不是商業的常態。(文件2)(參見起訴狀之文件5，卷宗第47頁)

56. 也許基於該索取與租約毫無關係，判決書因此而不列入“案件陳述”。但是上訴人需要透過這些變化的過程，見微知著，透視動機，了解真實。

如此不難明白，為何會出現上述的反常做法，因為租約的文字僅憑通過義理的解讀便可驅使原告將其龐大的慾望通過轉嫁到被告身上以變成現實；也不難推理，惡意的動機可有試圖借助權力機構因存有慣常依照舊例判決的常規做法用以作為力量，只要案情被有意組合成舊例案件的性質，便可順理成章地追逐龐大的慾望。

57. 當有很多新的變數出來了，訊息是非常重要的，它能幫助辨別案件性質及找到真相，有助判案達至公正，合理和妥當。

58. 上訴人對原告的反駁狀提出批駁：「被告於其答辯狀確認其沒有繳付租金，原告認為，即使被告所提出出現情事變更的情節存在(但不代表原告承認)，基於被告作為承租人，在履行租賃合同上已構成遲延的情況下，按照上述法律規定，被告並不享有行使要求解除或變更合同之權利；」(參閱卷宗第140背頁)

59. 通過了解上述過程，大家已經不難理解，被告根本不存在刻意延遲交租的動機。推理而想，只要原告堅持拒絕調解，同時伴隨索取巨額金錢動機，任何時候都難免形成“履行租約合同上已構成遲延的情況”。

60. 上訴人對原告的反駁狀提出批駁：「涉案單位位處的地點為高士德區，為本澳民生居住的區域。」(參閱卷宗第140背頁)

61. 物業地點雖屬高士德區，但並非高士德大馬路，而是在馬路旁邊的橫街及橫巷。不可借用籠統的歸納高士德區以達至等同高士德大馬路的商業環境。一條街之差，生意和人流都是無法比擬的。相信原告最清楚。

62. 上訴人對原告的反駁狀提出批駁：「被告所經營的業務完全符合其選擇的高士德區，而銷售目標更加以該區的居民為主，而非以旅客為主；」（參閱卷宗第140背頁）

63. 根據上訴人的業務統計，購買商品的對象，除了本地居民之外，遊客所占比例相當大。E品牌所經營的商品大比例是直接進口的外國食品，尤其是日韓食品，這是除了吸引本地居民外，也是吸引遊客購物送禮的一大特點。故此，上訴人很清楚這是原告的武斷。

64. 上訴人對原告的反駁狀提出批駁：「因此，無論香港於2019年6月起發生的反修例事件對澳門旅遊業是否構成影響，根本並沒有影響到本地居民對日常生活所需的一般消費；」（參閱卷宗第140背頁）

65. 上訴人認為原告反應“根本並沒有”是對客觀的武斷。事實上，上訴人所經營的大部分商品並非人類賴以依存的基本必需品。在動蕩的心理因素支持下，購買欲減退，消費力下降是必然現象。上訴人認為原告應該錄用政府統計局可提供的消費數據，那麼在了如指掌下，相信不會有如此盲目的斷言。

66. 上訴人對原告的反駁狀提出批駁：「自2020年年初的新冠肺炎發生後，本澳居民大部份時間均居家抗疫，...而澳門超級市場更多次出現搶購潮；」（參閱卷宗第140背頁）

67. “搶購潮”，其中之原因一是突發因素對市場的影響可能誘發出消費者在一定時期內搶購商品的現象。是消費者一次性購買超過平常購買量的幾倍，甚至十幾倍，上百倍。這是心理因素造成的，是一時性的。隨著供應品沒有出現短缺，市場搶購風潮很快平息。

68. 試想，一次搶購10倍便會停購10次，因為不難明白，居民搶購後的食物不可能將之丟棄或暴食，然後繼續每天如此搶購循環。因此，用搶購潮來支持被告的生意飛漲，在理論上是不成立的。況且，在現實中被告所處的物業地點，從沒有出現過搶購潮。

69. 上訴人對原告的反駁狀提出批駁：「而被告的業務不但沒有因其主張的不可抗力之情況(尤其是香港的反修例事件、旅客平均消費下降及新冠肺炎)而縮減，反之，被告所經營的“C百貨”於2020年6月有兩間新分店開業，分別為“C第十六間分店新口岸分店”及“C旗下品牌D by C Japan”」（參閱卷宗第140背頁）

70. 所提及的D店鋪是C的新品牌，開發的日方主張上訴人推廣市場，上訴人作為加盟生意的經營夥伴，是依指示嘗試參與測試市場，並非在經濟衝擊下擴充業務。儘管如此，該店鋪在全免租金下也連同C第十六間新馬路分店皆因虧蝕而早已相繼關閉。(參見文件3)

71. 上訴人於疫後到現在，已先後註銷5間場所，分別本案之E羅神父店、C信達坊地面層、C新馬路店、D信達廣場店、E信達廣場店、E信達坊店及C新口岸店等。(參見文件3)

72. 至於C新口岸分店，卻是2018年與業主簽下的合作意向，本應在同年開業，但由於該物業所在的商場一直有障礙阻延而未能進場，才推延至2020年開張，這也不表示在經濟衝擊下擴充業務。同時在租約期間業主已曾減租，現再表繼續減租以挽留續約，但願延續的租賃可有助其租金獲多多少少的收入。然而，不可抗力因素對生意的依然打擊使得該店鋪正處在被關閉的考慮進行中。(參見文件4)

73. 上訴人在疫情後，亦多次被取消外地僱員的聘用許可，減少外地僱員的名額及解僱大部份本地僱員。(參見文件5)

74. 上訴人對原告的反駁狀提出批駁：「*基於，被告主張因“情事變更”而變更合同的請求亦不具有任何法律或事實依據。*」(參閱卷宗第141頁)

75. 若果原告的武斷可以被上述的事實和道理推翻，原告因“*基於*”所概括出的結論便根本不成立。

76. 上訴人認為判決書在資訊，知識不全面的基礎上，不具備主觀意識客觀化的素質；伴隨著偏執的立足點，失去了彈性的思維；以不流暢的思路，實難洞察真相；更無法顧及點與面的社會大局關係；以致判決書嚴重違反善意原則，判決不達合理，裁決也不達妥當。

77. 基於上述原因，以及針對上訴人結業離場於2019年12月，上訴人一直同意支付原告由2019年9月至2020年3月，共計7個月租金，每月按租約原訂租金計HK\$93,500；

78. 同時根據《民法典》第431條第1款之規定，當事人作出訂立合同之決定所依據之情事遭受非正常變更時，如要求受害一方當事人履行該債務嚴重違反善意原則，且提出該要求係超越因訂立合同所應承受之風險範圍，則該受害當事人有權解除合同或按衡平原則之判斷變更合同。

79. 於2021年10月13日，政府物業租金及鼓勵減租稅務措施，支援中小企助紓困，而為鼓勵私人業主給租戶減租，財政局亦將根據實際開始減租月份，回調包括房屋稅及租賃印花稅的實際可課稅款，有關措施將減低業主的應付稅款。(參見文件六)

80. 疫情爆發到現在已相當長時間，至2021年10月已經歷三波較大疫情，新型肺炎疫情引發一系列骨牌效應，首先旅遊業遇冷鋒，股市、賭收下跌，企業開始鼓勵員工放年假，居民消費意慾下降，從而影響各行各業。(參見文件六)

81. 在本案店鋪附近街道之相當多店鋪亦在疫情後相繼結業。(參見文件七)

82. 上訴人認為，其作出訂立合同之決定所依據之情事遭受非正常變更，如要求其履

行該債務嚴重違反善意原則，且提出該要求係超越因訂立合同所應承受之風險範圍，故其有權解除合同。

83. 誠如上述，該《合同》所遭受之情事變更是基於上述各項不可抗力之因素而致，更使被告無力履約；換言之，被告的遲延並非導致出現情事變更的原因。並基於以上事實，懇請上訴法院解除原告與被告於2016年7月4日所簽立的《XX閣鋪位租賃合約地下A R/C 鋪》租約。

84. 同時考慮，該《合同》的建構失去了雙方能達至利益的統合為目的之基礎原則；上訴人為一直努力爭取善意協調；原告不但抵制甚至向上訴人表達索取毫無依據之巨大金額的惡意動機，致使上訴人承受無形的威迫壓力。懇請上訴法院解除2019年9月至2020年3月的損害賠償；解除原告與被告於2016年7月4日所簽立的《XX閣鋪位租賃合約地下A R/C鋪》租約。

*

B (B), Recorrido, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 298 a 308, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. 為著一切之效力，被上訴人對上訴人提出之陳述理由表示不同意；
2. 被告的防禦是圍繞《民法典》第779條(不可歸責於債務人的給付不能)以及《民法典》第431條(情事變更)所以提出，當中包括：1.上訴人的業務的虧損；2.2019年香港的社會運動對被告的影響；3.2020年新型冠狀病毒對被告的影響；(詳見卷宗的143頁及續後數頁，在此視為完全轉錄。)
3. 首先；
4. 就上訴人與被上訴人訂立租約時，正如被上訴裁判的分析，對於涉案的租賃合約長達8年，上訴人作為澳門經營多年的大型企業；
5. 可見上訴人願意接受較大的風險；
6. 上訴人在陳述書亦明確指出：“被告所聘來自香港的經理人.....(見陳述書第47點及續後)”、“被告沒有否認自己的過失”；
7. 作為商業企業，不應把自身經營不善而導致的虧損歸責企業的員工，並忽略其作為當事人在合約同雙方的合意。
8. 上訴人為解決其自身的失誤，便以《民法典》第779條(不可歸責於債務人的給付不能)以及《民法典》第431條(情事變更)作防禦，試圖解釋為何欠付租金；
9. 然而，必需在此指出，在審判聽證階段前，上訴人並沒有提出能支持其主張的證

據；

10. 上訴人在審判聽證階段舉證時，一直未能指出、證明其“業務的虧損”與“香港社會運動”、“2020年新型冠狀病毒”的連結點；

11. 再者，在上訴陳述上提交的文件亦未能證明清理批示中的疑問；

12. 尤其上訴人經營的業務早在2016年起已經出現虧損；

13. 在2016年至2018年間，亦未發生“香港社會運動”、“2020年新型冠狀病毒”；

14. 反之，上訴人在2020年也確有新的分店開業，而上訴人在澳門的十幾間分店也是有賺有損(法庭對事實事宜作認定之批示第三頁)；

15. 可見上訴人的行為是完全願意承擔較大的商業風險；

16. 其次；

17. 被上訴人不同意上訴人指出涉案單位的位置非為“高士德區”，涉案單位所為於的羅神父街連接高士德大馬路，位於高士德大馬路及雅廉訪大馬路之間；

18. 根據一般經驗法則，高士德大馬路及其附近的街道統稱為“高士德區”(見附件一)，是澳門傳統的民生區，消費者基本以澳門居民為主；

19. 上訴人主張的“香港社會運動”、“2020年新型冠狀病毒”對澳門產生的影響；

20. 根據“誰主張，誰舉證”這個基本原則，上訴人是有責任在審判聽證時提供相應的證據，而非在上訴陳述階段附入新的文件；

21. 然而，上訴人並沒有就其主張於審判聽證階段提供能支持其說法的證據；

22. 即，上訴人在審判聽證階段未能證明“香港社會運動”、“2020年新型冠狀病毒”為其於民生區經營的業務帶來影響；

23. 第三，

24. 就上訴人於上述陳述書主張其新開業的分店及提交有關其其他場所的經營情況及提交高士德區附近店舖近況的相片方面；

25. 被上訴人認為，有關的文件能於審判聽證前向法院提交；

26. 因此，有關的文件不應被考慮；

27. 倘不認同被上訴人的主張時，被上訴人有以下的陳述；

28. 對於上訴人指出C新口岸分店早於2018年與業主簽下合作意向，並於2020疫情期間開業；

29. 正正與上訴人主張因2019年香港社會運動、以及2020年疫情為澳門帶來影響一事自相矛盾；

30. 由此可見，上訴人的行為並不認為澳門的經濟環境受到外來的影響。更可於逆市中繼續加開分店以擴展業務；

31. 對於上訴人提交的相片，即上述陳述書的文件7；

32. 上訴人提交的相片是為高士德區及附近的一些已結業的商舖，以試圖證明其主張；

33. 但上訴人提交的店舖並不包括“羅神父街”，尤其涉案單位鄰近的店舖；

34. 如按照上訴人的說法，涉案單位位於的羅神父街非為“高士德區”，但上訴人卻提交“高士德區”以外的店舖近況作為證據以主張因外來環境的改變而導致其簽署租賃合同所依據之情況遭到非正常變更；

35. 反之，位於高士德大馬路與雅廉訪大馬路之間的涉案路段的店舖均在經營；

36. 因此，上訴人主張近年因外來因素導致澳門整體營商環境改變而出現情事變更的言論必然站不住腳；

37. 第四；

38. 就上訴人提及當事人雙方協商和解的過程一事；

39. 被上訴人認為，上訴人談及的內容與其提出的防禦內容無關；

40. 有關涉及雙方協商和解的過程及內容不應在訴訟程序中提出。

*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

* * *

II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

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 – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

1. 原告為澳門XXXXXXXXXX用作商業用途之獨立單位AR/C(物業標示編號為XXXXX, 房地產紀錄編號為XXXXX, 業權登錄編號為XXXXX G)(以下稱: 上述舖位)之所有權人。

(已證事實A項)

2. 於2016年07月04日, 原告與被告就上述舖位簽署一商業用途租賃合同(以下稱: 上述租賃合同)。(已證事實B項)

3. 租賃期內之租金如下:

a) 2016年08月01日至2018年07月31日, 每月租金為港幣捌萬伍仟圓(HKD85,000.00)。

b) 2018年08月01日至2020年07月31日, 每月租金為港幣玖萬叁仟伍佰圓(HKD93,500.00)。

c) 2020年08月01日至2022年07月31日, 每月租金為港幣拾萬零貳仟捌佰伍拾圓(HKD102,850.00)。

d) 2022年08月01日至2024年07月31日, 每月租金為港幣拾壹萬捌仟貳佰柒拾柒圓伍角(HKD118,277.50)。(已證事實C項)

4. 被告需於每月1號之前把每月應付之租金存入原告指定之銀行帳戶(中國銀行, 戶名: B, 帳戶編號: 19-11-10-XXXXXX)。(已證事實D項)

5. 自2019年9月份, 被告沒有按時將相關租金存入上述銀行帳戶。(已證事實E項)

6. 被告也沒有以其他方式向原告支付2019年9月份及之後的任何租金及因遲延產生的損害賠償。(已證事實F項)

7. 於2019年10月14日, 原告曾向被告發出催告函, 要求被告支付相關欠付的租金。(已證事實G項)

8. 被告自租用A)所述的舖位起, 曾先後經營不同品牌(包括C 百貨及E)的零售商店。(已證事實H項)

9. 2019年6月起香港更爆發了一系列的社會運動, 許多民眾在香港各市區持續示威遊行, 甚至出現衝突情況。(已證事實I項)

10. 上述情況亦對澳門旅遊業造成影響, 部分國家/或地區甚至對澳門發出旅遊警示。(已證事實J項)

11. 於 2020 年初開始，新型冠狀病毒肺炎肆虐全球。(已證事實 K 項)

- 經審判聽證後獲得證明的事實：(相關認定事實的依據見卷宗第 136 至 137 背頁)

12. 僅計算被告在已確定事實 A 項所指的獨立單位內所經營的業務，被告在該處的業務於 2016 年及 2017 兩個年度錄得金額未能查明的虧損。(對待證事實第 1 條的回答)

13. 於 2018 年，僅計算被告在已確定事實 A 項所指的獨立單位內所經營的業務，被告錄得金額未能查明的虧損。(對待證事實第 2 條的回答)

14. 於 2019 年，僅計算被告在已確定事實 A 項所指的獨立單位內所經營的業務，被告錄得金額未能查明的虧損。(對待證事實第 3 條的回答)

15. 已確定事實 K 項的事實在 2020 年初，使被告在已確定事實 A 項所指店舖中經營的業務的營業額或收入有未能查明程度的下降。(對待證事實第 4 條的回答)

16. 根據澳門統計暨普查局的數據，澳門 2019 年第二至第四季度的旅客總消費與 2018 年度的旅客總消費相比有下降，其中 2019 年第二季下跌 4.8%、第三季下跌 17.2%、第四季下跌 11.8%，而 2019 年第四季的入境旅客人次同比減少 7.9%。(對待證事實第 5 條的回答)

* * *

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、案件敘述：

B(B)，持有澳門特別行政區身份證明局發出編號為XXXXXXXXX之澳門居民身份證，居住於澳門XXXXXXXXXX，針對

A有限公司，葡文名稱**A LIMITADA**，法人住所位於澳門XXXXXXXXXX，在澳門商業及動產登記局的登記編號為XXXXSO號，提起現審理的**通常宣告案**。

原告稱其是澳門XXXXXXXXXX(對應標示編號為XXXXX) 作商業用途之獨立單位 AR/C的登記所有權人，其與被告於2016年7月4日簽立租賃合同，將上述單位出租予被告，租期由2016年8月1日至2024年7月31日，而租賃期內之租金如下：2016年08月01日至2018年07月31日，每月租金為港幣85,000.00元；2018年08月01日至2020年07月31日，每月租金為港幣93,500.00元；2020年08月01日至2022年07月31日，每月租金為港幣102,850.00元，以及2022年08月01日至2024年07月31日，每月租金為港幣118,277.50元。

原告陳述稱被告尚未繳付2019年9月至2020年3月之租金合共港幣654,500元。

基於起訴狀所主張的理據，原告請求法庭判處被告：

- 向其支付2019年9月至提起本訴訟日的所有已到期租金（七個月）澳門元陸拾柒萬肆仟壹佰叁拾伍圓（MOP674,135.00）及相應的損害賠償澳門元陸拾貳萬伍仟玖佰捌拾貳圓伍角（MOP 625,982.50），合共為澳門元壹佰叁拾萬零壹佰壹拾柒圓伍角（MOP1,300,117.50），以及

- 倘作出判決時，被告仍沒有支付任何已到期的租金及相應因遲延支付租金而生的損害賠償，則判處被告向原告支付提起本訴日至完全支付已到期及將到期之租金及相應因遲延支付租金而生的損害賠償。

*

經依法傳喚，被告作出卷宗第54至61頁的答辯，當中被告提出了永久抗辯及反訴。

在永久抗辯的部份，被告指出：

- 被告看中該區之發展潛力，故於2016年與原告簽訂《XXX舖位租賃合約地下AR/C舖》以租用該單位，以經營零售業；

- 然而，被告在該單位所經營的業務卻不如理想，在2016年及2017年間分別出現了澳門幣398,071.00元及澳門幣951,897.00元的虧損；

- 但被告於該單位所經營之業務仍未見起色，更於2018年出現了澳門幣3,173,956.00元的虧損；

- 更甚者，2019年6月起香港更爆發了一系列的社會運動，許多民眾在香港各市區持續示威遊行，甚至出現衝突情況；

- 上述情況亦對澳門旅遊業造成嚴重影響，部分國家/或地區甚至對澳門發出旅遊警示；

- 更甚者，於2020年初，由於新型冠狀病毒肺炎肆虐全球，使被告於該單位所經營之零售業務的虧損狀況更嚴峻，可謂門可羅雀；

- 事實上，根據《民法典》第779條之規定，基於不可歸責於債務人之原因以致給付不能時，債務即告消滅；

- 基於要求該《合約》遭受不可抗力之因素而導致出現嗣後之情事變更，有關風險亦超越被告應承擔者；故此，倘要求被告繼續按照該《合約》現有條件履行之，似乎亦同樣地違反了善意原則；

- 基於此，根據《民法典》第431條第1款之規定，經考慮衡平原則後，被告與原告於該《合約》所約定之該單位的租金應自2019年6月起變更至每月港幣46,750.00元(折合為澳門幣48,152.50元)。

在反訴部份，被告指出：

- 不論是香港自2019年6月開始出現的社會運動、還是2019年度旅客消費漸趨保守，甚至是2020年新型冠狀病毒肺炎對全球經濟的衝擊，均是被告在與原告簽訂該《合約》時沒有辦法預見的結果。

基於上述理由，被告請求：

- 裁定被告提出的永久抗辯理由成立，並全部或部分駁回原告的請求；
- 裁定被告提出的反訴理由成立，並根據《民法典》第431條第1款之規定，宣告解除原告與被告於2016年7月4日所簽訂之《XXX舖位租賃合約地下AR/C舖》。

*

原告提出卷宗第86至87背頁的反駁狀，當中就被告提出的抗辯及反訴提出以下反駁：

- 被告於其答辯狀確認其沒有繳付租金，原告認為，即使被告所提出出現情事變更的情節存在(但不代表原告承認)，基於被告作為承租人，在履行租賃合同上已構成遲延的情況下，按照上述法律規定，被告並不享有行使要求解除或變更合同之權利；

- 涉案單位位處的地點為高士德區，為本澳民生居住的區域，一般商家均以居住在該區的澳門本地居民為主要銷售對象，被告所經營的業務完全符合其選擇的高士德區，而銷售目標更加以該區的居民為主，而非以旅客為主；

- 因此，無論香港於2019年6月起發生的反修例事件對澳門旅遊業是否構成影響，根本並沒有影響到本地居民對日常生活所需的一般消費；

- 自2020年年初的新冠肺炎發生後，本澳居民大部份時間均居家抗疫，一般的居家食品及生活物品，更變成本澳居民大眾消費的主要對象，而澳門超級市場更多次出現搶購潮；

- 而被告的業務不但沒有因其主張的不可抗力之情況(尤其是香港的反修例事件、旅客平均消費下降及新冠肺炎)而縮減，反之，被告所經營的“C百貨”於2020年6月有兩間新分店開業，分別為“C第十六間分店新口岸分店”及“C旗下品牌D by C Japan”；

- 基此，被告主張因“情事變更”而變更合同的請求亦不具有任何法律或事實依據。

基於上述理由，原告主張應裁定被告主張之永久抗辯理由不成立，並裁定被告主張之反訴理由及請求不成立。

*

被告提出卷宗第101及其背頁的再答辯。

*

訴訟依照其餘下步驟進行。本院在制作卷宗第103至104背頁的清理批示及事實事宜篩選，當中接納了被告提出的反訴。

*

在處理當事人針對事實事宜篩選所提出的聲明異議以及接納當事人提出的證據措施

後，案件依法由合議庭主席以獨任方式進行審判聽證，並對調查基礎的事實進行認定。

*

雙方當事人均放棄提交法律陳述。

本院現就案件的實體問題作出審理。

*

二、訴訟前提：

本院對此案具有管轄權。

本案訴訟形式恰當及有效。

訴訟雙方具有當事人能力及正當性，且已適當地被代理。

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題。

*

三、獲證事實：

對本案之實體問題而言，下列事實獲得證實：

(...)

四、法律適用：

法院必須具體分析本案中獲視為已證之事實，並適用法律，以解決當事人之間的爭議。

*

- 原告要求被告支付欠繳租金以及給予賠償的請求

本案的獲證事實表明，訴訟雙方存有租賃合同關係。

根據《民法典》第969條規定：“租賃係指一方負有義務將一物提供予他方暫時享益以收取回報之合同”。

《民法典》第993條第1款規定：“租金應在合同生效期之第一日或合同所涉及之時段之第一日支付，且支付應於承租人在到期日之住所內為之，但雙方當事人另訂立其他制度者除外”。

此外，《民法典》第996條第1款規定：“如承租人處於遲延，則出租人除有權要求給付拖欠之租金外，亦有權要求給付相當於該金額之半之損害賠償，但合同因欠繳租金而已被解除者除外；如拖欠超過三十日，則該損害賠償即增加至雙倍。”

本案中，雙方約定，被告應於每月1日將每月應付之租金支付予原告。

獲證事實表明，被告確沒有如期支付2019年9月至2020年3月之租金(即應於2019年9月至3月的第1日到期的租金)合共港幣654,500元（折合澳門幣674,135元）。

根據《民法典》第788條第1款的規定，就債務之不履行或瑕疵履行，須由債務人證

明非因其過錯所造成。該規定亦適用於債務人遲延的情況。除非債務人證明遲延履行非因其過錯所造成，否則推定遲延屬其過錯。

本案中，被告在答辯中提出了永久抗辯及反訴。若被告的抗辯或反訴理由成立，有關效果將可能導致原告的請求全部或部份不能獲得滿足。故此，本案須審理被告提出的問題。

★

- 被告的防禦理由

一如本判決第一部份所述及，被告的防禦是圍繞《民法典》第779條(不可歸責於債務人的給付不能)以及《民法典》第431條(情事變更)所提出，當中由三個部份組成：1. 被告的業務的虧損；2. 2019年香港的社會事件對被告的影響；3. 2020年新型冠狀病毒對被告的影響。

讓本院分析被告的理由是否成立。

本案的雙方當事人之間存在租賃合同關係。

合同是雙方或多方當事人的合意的產物。正如學理所指出般，“所謂合同，就是一項有拘束力的協議。它以兩個或者多個意思表示(一方是建議或要約，另一方是承諾)為基礎；這些意思表示相互之間對立，但是又可以完美地協調，其目的是達至利益的統合。”¹

可以認為，合同是締約方在意思自治原則的保障下，對自身的利益及需要經過審慎的考量及評估後，與他方當事人就利益、財貨或服務作出交換中所使用的工具。合同在能夠為一方帶來(那怕只是潛在的)利益的同時，必然會伴隨著風險。舉例而言，某君預估黃金價格會上升，大手向店家買入黃金並立即支付所有價金，並約定翌日交貨，其不能夠因為金價後來下跌而要求撤銷交易²，因為該人為了博取黃金升值此一利益，同一時間亦要承擔黃金價格下跌的風險。

租賃合同中亦存在合同締約雙方對利益和風險的評估。不論對於不動產的業主抑或對於租戶而言，彼等均應在正式訂立租賃合同前，謹慎評估自身一方可能要承受的風險，諸如：對準租戶而言，租賃物所在地的人流多少、租金是否化算、擬經營業務的盈利能力、經濟的大環境、政府的經濟政策會否有改變或調整等。若準租戶看好經濟前景，預料不動產的租賃格價仍有上升可能，準租戶或會要求訂立較長年期的租賃合同，以預早鎖定對自己有利的租金及控制己方的租務成本。相對而然，當業主方同樣預料不動產的租賃格價仍有上升空間時，其或會要求訂立較短年期的租賃合同，或即使同意準租戶的要求訂立較長年期的租賃合同，也會

¹ 見Antunes Varela, 《債法總論》(Das Obrigações em Geral), 第一卷, 唐曉晴譯, 社會科學及文獻出版社, 2020, 第136頁。

² 就此, 見João Gil de Oliveira及José Cândido de Pinho所著的《CÓDIGO CIVIL DE MACAU ANOTADO E COMENTADO, JURISPRUDÊNCIA》, Livro II, Volume VI, 第451頁, 當中所述述Pedro Romano Martinez就“非正常變更”此一要件所提出的觀點: “Tem mesmo, portanto, que ser uma modificação inesperada, algo com que as partes verdadeiramente não contassem. É por isso que, para este efeito, nos negócios de carácter especulativo (imobiliário, por exemplo), não cabem, em princípio, argumentos de perda de valor, de flutuações de preços, de baixa de procura, de grande oferta, de crises conjunturais espectáveis no mercado, de “bolhas imobiliárias”, etc., etc.”。

要求在合同中加入租金調升的機制。諸如上述提到的雙方或一方的考量正正是會在租賃合同所訂定的條款當中得以反映，是雙方對風險評估後所得之結果。

若然不動產的業主願意以較便宜的租金與租客訂立較長年期的租賃合同，當市場上的租金價格上升時，該業主也應遵守合同，不得在原租期內要求加租或提早要求解約(但法律或合同另有規定除外)。同樣理道，若市場上的租金價格下跌時，租戶也應遵守合同，不得在原租期內要求減租或提早要求解約(但法律或合同另有規定除外；作為補充，在《民法典》第1044條中，考慮到居住用途之不動產租賃之特殊性，立法者為承租人設定了特定的制度)。

《民法典》第400條第1款重申了信約必守原則，其規定“合同應予切實履行，並只能在立約人雙方同意或法律容許之情況下變更或消滅。”

所以，合同訂立後，雙方當事人有義務切實履行合同，即使促成當事人決定訂立合同的某些情節嗣後出現變更，若有關變更屬一般正常情況下雙方當事人應承擔的風險，受損一方也無權要求按照《民法典》第431條的機制解除合同。

讓我們分析本具體個案是否符合《民法典》第431條所指情況。

《民法典》第431條規定：

“一、當事人作出訂立合同之決定所依據之情事遭受非正常變更時，如要求受害一方當事人履行該債務嚴重違反善意原則，且提出該要求係超越因訂立合同所應承受之風險範圍，則該受害當事人有權解除合同或按衡平原則之判斷變更合同。

二、解除合同之請求提出後，他方當事人得透過接受合同按上款規定被變更之意思表示，反對該請求。”

就本具體個案而言，雙方當事人約定的租期是2016年8月1日至2024年7月31日，且合同預定租金按期自動調升的機制。此外，租賃合約條款十二尚規定(見卷宗第31頁)，雙方不得於租約期內提前終止租約，違約者須向對方賠償由違約日起計餘下租期(包括首尾兩天)之全部租金或承租按金，以較高者為準。

分析合同的年期以及當事人具體擬定的條款可以發現，涉案的雙方當事人願意承擔較大的風險。事實上，八年的租賃期間對雙方而言並非一段短的時間，因為該期間內可以出現很多明朗或不明朗因素，例如是經濟周期的轉變、市民大眾購物模式的改變、消費者對某種產品的熱情退減等等諸多不受當事人所控的因素。

一旦締約一方的評估有所落差，例如是經營人評估某類產品會熱賣但最終產品不獲市場青睞，因而出現虧損時，經營人必須為自己的行為負責³。一如本案的情況，被告經過考量最終決定承租涉案的不動產經營業務，即使其後的經營狀況未如理想，在2016至2018年均錄得

³ 舉例而言，作為比較法的參考，見葡萄牙基馬拉斯中級法院2020年10月15日在第1119/15.7T8GMR.G2號卷宗所作合議庭裁判中的論述。該案涉及一份銀行機構與不動產業主簽署了30年的租賃合同，最終法院認定銀行不得以情事變更為由解除合同，儘管在案中認定銀行在租賃物上的業務有重大虧損以及存在全球性的金融危機等因素。

虧損，這也不足以構成支持其單方退出合約的理由。

正如尊敬的中級法院2015年6月25日在第699/2013號卷宗的合議庭裁判所分析的：

“2. Do direito à resolução do contrato

A fim de procurarem livrar-se das consequências que lhe advém do comprovado incumprimento do contrato, as recorrentes abandonaram a estratégia de defesa apoiada na tese jurídica da anulabilidade do contrato com fundamento no alegado erro sobre a base do negócio, tendo avançado com a tese jurídica da alteração das circunstâncias em que fundou a sua decisão de contratar com a Autora e defendendo ter direito à resolução do contrato nos termos prescritos no artº 431º/1 do CC.

Por razões que vimos supra, está em causa um contrato inominado ou atípico, regido pelo princípio da autonomia privada, que se sujeita às regras e aos princípios reguladores dos contratos em geral.

Portanto é aplicável o invocado artº 431º/1 do CC.

Reza o artº 431º/1 do CC que “se as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal, tem a parte lesada direito à resolução do contrato, ou à modificação dele segundo juízos de equidade, desde que a exigência das obrigações por ela assumidas afecte gravemente os princípios da boa fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato.”.

Ao anotarem a norma correspondente no código português, Pires de Lima e Antunes Varela ensinam que:

1. A resolução ou modificação do contrato é admitida em termos propositadamente genéricos, para que, em cada caso, o tribunal, atendendo à boa fé e à base do negócio, possa conceder ou não a resolução ou modificação.

Alude a lei, no entanto, aos seguintes requisitos:

a) Que haja alteração anormal das circunstâncias em que as partes tenham fundado a decisão de contratar. É preciso que essas circunstâncias se tenham modificado. Esta providência não se confunde com a teoria do erro acerca das circunstâncias existentes à data do contrato, muito embora haja uma estreita afinidade entre elas (uma, relativa à base negocial objectiva; a outra, assente na base negocial subjectiva). E, além disso, é necessário que a alteração seja anormal. Uma das circunstâncias relevantes pode ser a modificação do valor da moeda. A lei não exige, ao contrário do Código italiano, que a alteração seja imprevisível, mas o requisito da anormalidade conduzirá praticamente quase aos mesmos resultados (cfr. a anoto de Vaz Serra ao acórdão do S. T. J., de 11 de Fevereiro de 1980, na Rev. de Leg. e de Jur.,

ano 113.º, págs. 306 e segs.).

b) Que a exigência da obrigação à parte lesada afecte gravemente os princípios da boa fé contratual e não esteja coberta pelos riscos do negócio, como no caso de se tratar de um negócio por sua natureza aleatório.

Assim, importa averiguar se, in casu, na execução do contrato celebrado entre as Rés e a Autora, houve alteração anormal das circunstâncias que, não sendo concretização dos riscos próprios do contrato, afecte de maneira anómala a base negocial e que torne intolerável a manutenção do contrato.

Então quê alteração das circunstâncias foi invocada pelas recorrentes?

Ora, para além de tecer uma série das considerações doutrinárias abstractas sobre a invocada alteração das circunstâncias como fundamento do direito de resolução do contrato, as recorrentes vieram alegar que “o insucesso do isolado Piso M do centro comercial, que se repercute na inviabilização das perspectivas de lucro da lojista - vem reforçar a solução da admissibilidade da desvinculação unilateral do lojista antes do fim do prazo convencionado. O fim de cooperação, que vem no fundo a ser a atracção de clientela para o centro comercial, encontra-se frustrado, sendo inexigível à lojista que se mantenha na exploração de um negócio ruinoso” – cf. o ponto FF das conclusões do recurso.

Na óptica das recorrentes, o alegado insucesso do Piso M consiste designadamente “no encerramento ou não abertura de todo dum número significativo de lojas, mau tenant mix e ausência de um determinado nível mínimo de clientela” – cf. o ponto II das conclusões do recurso.

As recorrentes descrevem o Piso M como um piso “isolado”.

Para nós, por mais isolado que fosse, as recorrentes não podiam deixar de saber no momento da celebração do contrato, pois não foi demonstrado nos autos que as recorrentes foram enganadas quanto à localização da sua loja dentro do centro comercial, antes pelo contrário, ficou provado que “numa reunião realizada entre as Rés e a Autora em meados de 2007, a segunda fez a apresentação do complexo comercial da Vvv no Cotai, procedeu a um relato circunstanciado dos planos que tinha para esse complexo e fez uma série de projecções do que viria a ser o complexo de Vvv.” – ponto J da matéria especificada.

Desconhecemos as razões que levaram as Rés a optar por uma loja localizada num piso “isolado”, o certo é que a opção foi feita pelas Rés de livre vontade e na base de um consenso negocial com a Autora.

As recorrentes fizeram consistir o alegado insucesso do Piso M no encerramento

ou não abertura de todo dum número significativo de lojas, mau tenant mix e ausência de um determinado nível mínimo de clientela.

Quanto ao encerramento ou não abertura de lojas, só podemos dizer que o simples facto de haver encerramento ou não abertura de lojas pode ser motivado por razões múltiplas e tanto o encerramento como a abertura dependem sobretudo da vontade e do plano dos seus donos.

De qualquer maneira, não ficou provado que tais encerramento e não abertura foram imputáveis à Autora.

Por outro lado, se é certo que o fluxo de potenciais clientes fica condicionado à boa localização da loja e/ou da vizinhança de lojas de alta qualidade (v.g. ao lado ou nas imediações de um estabelecimento onde se oferecem produtos de marca de prestígio e de alta qualidade, ou ao lado ou nas imediações de um restaurante muito frequentado), não é menos verdade que, para além das condições do mercado, o sucesso de uma loja num centro comercial já depende muito da boa gestão, da boa qualidade de produtos e serviços que se oferecem aos seus clientes, da razoabilidade dos preços praticados, factores esses que são de inteira responsabilidade do seu dono.

Todavia, mesmo que se reúnem todos estes factores, nomeadamente as boas condições do mercado, a boa gestão da loja, a boa qualidade de produtos e serviços que se oferecem aos seus clientes, a razoabilidade dos preços praticados, o sucesso de uma loja localizada num centro comercial nunca é garantido.

Pois não há negócios sem riscos e necessariamente lucrativos, tal como salientou e bem o Tribunal a quo.

São os chamados riscos de negócio que quaisquer operadores do comércio têm de contar com no momento da decisão de investir e assumir no exercício das suas actividades comerciais.

E portanto as Rés ora recorrentes não podem ser imunes a esta regra.

Assim, não é de acolher a tese de que o insucesso da loja das Rés integra o pressuposto da alteração anormal superveniente das circunstâncias em que se fundou a sua decisão de contratar.

O que efectivamente sucedeu com as recorrentes não é mais do que a concretização de riscos próprios dos negócios por elas montados no centro comercial da Autora.

Portanto a exploração deficitária da loja por parte das Rés nunca é subsumível à

previsão do artº 431º/1 do CC, por inverificação de um dos requisitos da alteração das circunstâncias, isto é, a alteração não seja risco próprio do contrato.

Inexistindo uma alteração das circunstâncias nos termos prescritos no artº 431º/1 do CC, as Rés não têm o direito à resolução do contrato celebrado com a Autora.” (底線強調部份由我們所加)

上引觀點完全適用於本案，故此，被告在2016至2018年已有虧損的事實，不足以支持被告的主張，因為商業租賃中承租人一方在租賃物的經營出現虧損屬租賃合同固有風險的範圍。

*

除了被告在2016至2018年已有的虧損，獲證事實第9、10及16點的事實也同樣不能利用作援引情事變更及作為解除合約的理由。相關理由在於：一方面，待證事實第4點當中指被告受到香港的一系列的社會運動影響，故2019年6月起被告之營業額不足以支付被告應付租金的部份沒有獲得證實。另一方面，正如本院已於卷宗第137頁所提及的，涉案店舖處於民生區且被告售賣的是生活用品(見租賃合約條款一，以及獲證事實第8點)，而在此情況下，香港的社會運動 – 即使假設其對澳門高士德及鄰近區域的零售業也會造成或多或少的影響 – 在缺乏事實基礎支持下，難以認定其嚴重程度屬於《民法典》第431條第1款所指的“非正常變更”。

基於此，就2020年1月1日當日及之前⁴已到期的租金，被告提出的抗辯或反訴均不能免卻被告支付租金的責任。

即使假設2020年初出現的新冠疫情被認定構成《民法典》第431條所規定的解約理由，對於該情事出現前已到期的租金(2020年1月1日以及該月前到期的租金)，被告仍須支付。

*

在著手分析2020年初出現的新冠疫情能否構成《民法典》第431條所規定的情事變更前，本院認為有必要強調的是，新冠疫情在抽象層面而言，不必然構成合同任一方以情事變更要求解除合約的理由。事實上，儘管全球都受到新冠疫情的影響，但是並非所有類型的行業均受到同樣程度的影響。某些行業(例如是航空業)可能受到較大程度的衝擊，但另外一些行業，例如是從事外賣餐飲或超級市場等行業卻可能因為疫情原因甚至有業務的增長。

故此，本院相信，儘管新冠疫情對整個澳門或多或少造成影響，且新冠疫情對全球的影響範圍之大、受影響人數之眾及造成影響的時間之久確是無人能夠預見，但在分析受到疫情影響的合約當事方能否援引情事變更作為解除合約的理由一事上，必須考慮每一個案的個別情況。⁵若非如此，將出現難以令人滿意的結果：澳門任一商店均可以以情事變更作為理由要求

⁴ 作為明顯事實，我們知道，在2020年1月1日，澳門尚未受到新型冠狀病毒的影響。

⁵ 就此觀點，正如 Mafalda Miranda Barbosa(Entre a impossibilidade e a alteração superveniente das circunstâncias: reflexões a propósito da pandemia de COVID-19, Revista do Ministério Público, Número Especial COVID-19:2020, p. 252-253)所指出的，“A alteração do contexto socioeconómico e jurídico, por força da pandemia de COVID-19 – e, mais intensamente, por força das medidas de exceção adotadas

解除租賃合同，而無論其事實上受到疫情的衝擊的程度為何。

另外亦應指出的是，若然合同的一方當事人在非正常的情事出現前，其業務已錄得虧損，那麼，考慮嗣後變更的情事對當事人造成的影響時，只應考慮當事人所承受的額外虧損⁶，否則，將等同於容許當事人將原來已有的風險及後果－即在新的情事出現時當事人本來已慣常錄得的虧損－借用情事變更為藉口，逃離原有的合同關係。

在作出上述兩點強調後，我們繼續分析本案的問題。雖然新冠疫情對整個澳門包括市民大眾或商業經營者或多或少造成影響，但獲證事實第11及15點仍不足以支持被告解除涉案的租賃合約。事實上，獲證事實第15點未能反映被告具體受到新冠疫情的影響程度，因為澳門民生區的零售業務受到新冠疫情的影響並不一定是嚴重。而另一方面，作為明顯事實，在2020年初，因應2019冠狀病毒疫情，衛生局呼籲所有本地居民和旅客均需配戴口罩出行，並儘量留在家中，避免聚集或到人多擠逼的地方，但澳門並沒有一如其他法區般，曾出現政府頒佈緊急狀態、宵禁、強制商店關門或區域封鎖等情況⁷，故此，不存在任何理由妨礙涉案的商舖繼續營業。

除非被告陳述並證明新冠疫情整體且嚴重地影響涉案區域的零售業務包括被告的業務的經營，以致(在不考慮被告原有的慣常虧損下)被告不可能正常維持其運作，因而結論原告要求被告繼續履行租賃合約嚴重違反善意原則，否則，在沒有資料顯示涉案區域的整體經營環境以致客觀市場租務價格受到重大影響下，本院未能認定被告所遭受的情況符合《民法典》第431條所規定的情況。

para conter a progressão do vírus -, não pode deixar de ser vista como uma alteração anormal das circunstâncias, atento o seu carácter inesperado (pelo menos do ponto de vista do homem médio, não especialista em saúde pública e em epidemiologia). Mas tal não basta para que se possa resolver ou modificar o contrato, nos termos do artigo 437.º do CC. De facto, como ficou explícito anteriormente, é necessário que tal alteração se projete em termos atentatórios da boa-fé na própria modelação do contrato. De acordo com LARENZ, é necessário que prestação e contraprestação deixem de se equivaler em termos de relação de valor ou que se frustrate um dos fins do contrato. Ou será imperioso que as circunstâncias que se alteram tenham sido conhecidas ou cognoscíveis pela contraparte no momento da celebração do negócio e que, se tivesse sido proposto o condicionamento do negócio à verificação delas, a boa-fé o tivesse exigido. Dito de outro modo, a alteração anormal tem de afetar a base do negócio (subjettiva e/ou objetiva). Além disso, haveremos de ter em conta a repartição do risco, quer operada pelas partes, quer operada pelo legislador. Significa isto que não pode ser a mera dificuldade financeira de um dos contraentes a determinar a resolução ou a modificação do contrato e que só em concreto, atento o específico negócio celebrado, se poderá oferecer uma resposta ao problema. Assim, por exemplo, no caso de uma escola que cumpre a prestação de ensino à distância, não pode ser a mera dificuldade financeira dos pais dos alunos a determinar a resolução ou a modificação do contrato, sem mais, quer porque pode não ter sido afetada a base do negócio, quer porque as exigências das obrigações assumidas podem não afetar gravemente o princípio da boa-fé."第252及253頁。

⁶ 正如本案的情況，被告於2016至2019年本已存在虧損，而獲證事實第7點的書函曾述及，被告早於2019年10月前已有解約的意願。考慮到被告於2016至2019年本已存在虧損，在分析2020年出現的新冠疫情影响是否構成以情事變更作為解約理由時，只應考慮被告在2020年額外出現的虧損。

⁷ 本院亦非完全否定新冠疫情影响所造成的影响有可能用作解除合同的理由，但有關影响必須對合同一方而言造成嚴重的損害，以致在具體情況當中，另一方當事人繼續要求他方當事人履行合作明顯有違善意。在比例法上，例如見葡萄牙里斯本中級法院2021年4月8日在第19222/20.1T8LSB.L1-6的分析。

故此，被告未能以《民法典》第431條的規定解除合約。

此外，被告亦提出要求按衡平原則減少租金。就此，有兩方面的理由妨礙被告的聲請：一方面，如上所言，本案的獲證事實未能反映被告具體受到新冠疫情的影響程度；另一方面，被告亦沒有陳述及證明涉案區域的整體經營環境以致客觀市場租金受到影響的程度，故在此一情況下，本案無法判斷被告在答辯狀第27至29條中所要求的租金數值的合理性何在。

最後，被告援引的《民法典》第779條也無助於支持被告在遲延履行租金一事上沒有過錯。被告的經營出現困難不等同其客觀上不可能履行繳交租金的義務，正如債務人的經濟狀況變差並不能夠用以支持其就債務不履行或遲延履行沒有過錯，亦不能夠說明債務的履行已客觀上變得不可能。

基於上述理由，由於被告圍繞《民法典》第779條又或《民法典》第431條所提出的防禦理由均不成立，被告的永久抗辯或反訴均無助於支持被告無須向原告支付欠繳租金以及相應的損害賠償。

法庭希望再次重申的是，我們並非漠視新冠疫情的存在，亦非漠視新冠疫情對整個澳門的影響，然而，觀乎本案具體獲得證明的事實，被告無權根據《民法典》第431條，以情事變更為由，要求解除涉案的租賃合約。

*

基於被告的永久抗辯或反訴均未能成立，應判處被告向原告支付有關欠租，並另加《民法典》第996條第1款所規定的雙倍損害賠償。

就2019年9月至2020年3月1日，合共7個月的已到期租金，應判處被告向原告支付港幣654,500.00元(折合澳門幣674,135.00元)。

計至現時為，上述7個月的已到期租金的遲延均已超過30天，故此，根據《民法典》第996條第1款，應判處被告向原告支付港幣港幣654,500.00元(折合澳門幣674,135.00元)的損害賠償。

另外，原告尚請求，倘作出判決時，被告仍沒有支付任何已到期的租金及相應因遲延支付租金而生的損害賠償，則判處被告向原告支付提起本訴日至完全支付已到期及將到期之租金及相應因遲延支付租金而生的損害賠償。

根據《民事訴訟法典》第393條第1款的規定，原告得請求將到期之給付，因此應裁定該部份理由成立，判處被告向原告支付本訴訟提出後將到期之租金，以及該等將到期租金因遲延而出現的損害賠償，有關給付的實際金額留待執行時作結算。

五、裁決：

綜上所述，本院裁定：

- 原告的訴訟理由成立而被告的永久抗辯理由不成立，因而判處被告向原告支付港幣

654,500.00 元的欠繳租金以及港幣 654,500.00 元的損害賠償，兩者合共港幣 1,309,000.00 元 (折合澳門幣 1,348,270.00 元)。

- 判處被告向原告支付本訴訟提出後，即 2020 年 4 月 1 日到期及續後的將到期租金，以及該等將到期租金因遲延而出現的損害賠償，有關給付的實際金額留待執行時作結算。

- 被告提出的反訴理由不成立，故此就被告提出的反訴請求，開釋原告。

主案及反訴的訴訟費用均由被告承擔。

著令登錄本判決及依法作出通知。

*

Quid Juris?

Ora, basicamente concordamos com a argumentação tecida pelo Tribunal *a quo*, importa frisar alguns aspectos nesta sede:

1) – Em primeiro lugar, salvo o melhor respeito, parece-nos que a Recorrente/Ré confundiu coisas: uma coisa é a utilidade do locado, outra é a rentabilidade (ou não) dos negócios que ela explora no locado, esta última nada tem a ver com o contrato de arrendamento! O que se está em causa é o cumprimento do acordo, que foi livremente celebrado pelas partes.

2) - Em 2º lugar, em contestação a Ré deduziu 34 artigos, que contém já a matéria de facto e de Direito, cingindo-se (e correctamente) à matéria pertinente que gera o litígio entre as partes, mas *no recurso interposto para este TSI, a Recorrente extravagou manifestamente o thema decidido*, tecendo várias observações de natureza sociológica que não tem a ver directamente com o tema do processo, o que não é o regime de recurso ordinário manda e permite.

3) - Em 3º lugar, o processo cível é regido, entre outros, pelo princípio dispositivo, previsto no artigo 5º do CPC, à luz do qual o juiz atende ao pedido e só ao pedido, e profere decisão com base nos factos (essenciais) alegados pelas partes. E, ao julgador compete aplicar os factos provados às normas legais

aplicáveis. É o que resulta do artigo 567º do CPC que manda: “O juiz não está sujeito às alegações das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito; mas só pode servir-se dos factos articulados pelas partes, sem prejuízo do disposto no artigo 5.º.”

4) - Em 4º lugar, para que o recurso ordinário possa proceder, o legislador estipula as regras básicas, constantes dos artigos 598º e 599º do CPC, que devem ser rigorosamente cumpridas. No caso, nenhum preceito legal foi expressamente invocado para demonstrar o eventual erro na aplicação de Direito! O que a Recorrente fez foi gastar várias tintas sobre o quadro factual fixado pelo Tribunal recorrido, só que não cumpriu as regras de impugnação da matéria factual fixadas pelo artigo 599º do CPC.

5) - Em 5º lugar, a Recorrente atacou quase ponto por ponto os argumentos invocados pelo Tribunal *a quo* que os utilizou para fundamentar a sua posição, só que a argumentação invocada pela Recorrente não passa de comentários de natureza subjectiva ou de sociológica, o que não permite o Tribunal *ad quem* modificar a decisão ora posta em crise, quer no aspecto factual, quer no jurídico.

6) - Em 6º lugar, igualmente destaca-se aqui uma outra ideia fundamental: ao Tribunal não cabe apreciar todos os argumentos invocados pelas partes, mas sim o Tribunal só tem a obrigação de apreciar e decidir as questões suscitadas! São duas realidades diferentes! Pois, o artigo 563º do CPC é muito claro nestes termos:

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 230.º, a sentença conhece, em primeiro lugar, das **questões** que possam conduzir à absolvição da instância, segundo a ordem imposta pela sua precedência lógica.

2. O juiz deve resolver todas **as questões** que as partes tenham submetido à sua apreciação, exceptuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras.

3. O juiz ocupa-se apenas **das questões suscitadas pelas partes**, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras.

O exemplo de compra e venda de ouro, citado pelo Tribunal recorrido não constitui fundamento único e exclusivo para formar a sua convicção, nem a base essencial da decisão, mas sim e tão só um dado complementar com vista a demonstrar o seu raciocínio percorrido na resolução do litígio, só que a Recorrente gastou muita tinta para replicar esta parte da matéria, o que é absolutamente dispensável, para além de se perder o centro da pontaria que devia acertar ao recorrer da decisão em causa.

Uma nota final: se se a Recorrente entendesse que, por motivo de epidemia, lhe seja assistido o direito de resolução do contrato por alteração superveniente de circunstâncias, deveria fazê-lo em tempo oportuno e devolveria o locado à Senhoria, o que ela não pode fazer é, por um lado, continuava a ocupar o imóvel, mas não queria pagar as rendas contratualmente fixadas. O mesmo se diga em relação à possibilidade de redução da renda, a Recorrente deveria fazê-lo em tempo oportuno, mas não o fez.

Nestes termos, é da nossa conclusão 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, motivo pelo qual, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, é de manter a decisão recorrida.

*

Síntese conclusiva:

I – Ao abrigo do disposto no artigo 563º do CPC, ao tribunal compete analisar e decidir todas as questões que lhe sejam apresentadas, e não os argumentos invocados pelas partes, já que tais questões devem ter conexões com a causa de pedir e o pedido.

II – Para impugnar com sucesso a matéria de facto em sede de recurso, a Recorrente tem de cumprir o ónus especificado no artigo 599º do CPC, não bastando invocar argumentos de natureza sociológica ou pessoal para discordar da posição assumida pelo tribunal recorrido, sob pena de improceder esta parte do recurso.

*

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 presente recurso,** mantendo-se a decisão recorrida.

*

Custas pela Recorrente.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 26 de Maio de 2022.

Fong Man Chong

Ho Wai Neng

Tong Hio Fong