

Processo n.º 271/2023

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 15 de Junho de 2023

ASSUNTOS:

- Incumprimento pelo inquilino de obrigações contratuais e consequências daí decorrentes

SUMÁRIO:

I – Ficou provado que os comproprietários das fracções autónomas para fins comerciais chegaram a outorgar, no Cartório Notariais das Ilhas procurações para um terceiro para este administrar tais bens, ainda que o relatório pericial feita pelos técnicos do laboratório da PJ concluiu que as assinaturas (dos nomes dos comproprietários) apostas nos contratos de arrendamento não eram da autoria dos comproprietários dos imóveis, certo é que as partes dos contratos de arrendamento deram cumprimento às obrigações emergentes dos referidos contratos, tendo o inquilino usufruído das utilidades do locado e os senhorios recebido as rendas acordadas, foram os contratos de arrendamento cumpridos rigorosamente, torna-se em vão a pretensão da Ré traduzida em invalidar os acordos em causa.

II – Ficou acordado nos contratos que, cessada a relação locadora, o inquilino

tem de cancelar o alvará requerido com base na utilização do locado junto do organismo governamental competente, uma vez que o inquilino não cumpriu tal dever, nem alegou nem justificou a razão por que do incumprimento, assim ele deve assumir as consequências daí decorrentes, nomeadamente as respectivas indemnizações emergentes desse mesmo incumprimento, por o não cancelamento atempado do anterior alvará impedir a emissão dum novo a favor do novo inquilino referente ao mesmo locado.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 271/2023

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 15 de Junho de 2023

Recorrentes : Recurso Principal

A (1º Réu)

Recurso Subordinado

B (1º Autor)

C (2ª Autora)

D (3º Autor)

E (4ª Autora)

F (5º Autor)

G (6ª Autora)

Recorridos : **Os mesmos**

H (2ª Ré)

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

A, Recorrente, devidamente identificado nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 25/07/2022, dele veio, em 17/08/2022, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes

de fls. 480 a 497, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. 根據《民事訴訟法典》第599條，上訴人現明確聲明針對被訴合議庭裁判中有關對調查基礎第1、7、9、10、12、18及19條事實之答覆提出爭執。

2. 就調查基礎內容第1條事實之答覆，根據卷宗第28至35頁(即起訴狀附件三至六)的文件內容可見，實際上該三份文件僅屬影印本，非屬文件之正本或認證繕本。

3. 由於卷宗第28至35頁的文件只是影印本，並不是公證書或經認證之文書的正本，因此根據《民法典》第255條第3款結合《公證法典》第128條第1款a)及b)項及3款a)項規定，該等文件不可能產生正常的授權效力。

4. 根據《民法典》第357條第1款及387條第1款之規定，顯然原審法院是不可以透過數份影印本人證予以證明具法定授權之關係。

5. 除對不同的見解給予應有的尊重外，上訴人認為原審法院對於調查基礎內容第1條事實所作之答覆顯然是違反了《民法典》第255條第3款結合《公證法典》第128條第1款a)及b)項及3款a)項之規定，以及《民法典》第357條第1款及387條第1款之規定。

6. 簡要而言，眾原告並沒有依法授權I管理已證事實A及B所述鋪頭之權力。

7. 綜上所述，上訴人認為針對調查基礎內容第1條事實所作之答覆僅應為「Com vista a I gerir as duas lojas identificadas nas alíneas A e B, os Autores assinaram os documentos juntos a fls.28 a 35 dos autos」。

8. 上訴人考慮到上述針對調查基礎內容第1條事實所作之變更及上訴人細閱卷宗第55頁的文件內容後，因此上訴人認為調查基礎內容第7、9、10及12條之答覆應作如下變更：

[7. Os Autores e o 1º Réu acordaram que o respective arrendamento das duas lojas terminaria no dia 30 de Março de 2017, e, no dia 10 de Abril de 2017, o 1º Réu entregou de volta as chaves das respectivas lojas a I.

9. Face aos factos referidos na resposta dada aos quesitos 7º e 8º, em 31 de Julho de 2017, I, em nome de **B, D e F**, celebrou com J o "contrato de arrendamento" junto a fls. 55 a 56 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, a fim de dar de arrendamento as duas lojas identificadas nas alíneas A e B a J para explorar o estabelecimento de comidas e bebidas, cujo prazo de arrendamento iniciava desde 1 de Outubro de 2017, com uma renda mensal de HK\$58.000,00.

10. No dia 10 de Abril de 2017 bem como depois dessa data, I pessoalmente ou através do agente imobiliário K, já interpelou o 1º Réu, pedindo-lhe para tratar as

formalidades para o cancelamento do "alvará de estabelecimento de comidas e bebidas" junto do Instituto de Assuntos Cívicos e Municipais em conformidade com o estipulado nos documentos juntos a fls. 36 a 37v, e fls. 39 a 40v dos autos.

12. I dirigiu-se ao Instituto de Assuntos Cívicos e Municipais, para tentar saber da viabilidade do cancelamento do referido "alvará de estabelecimento de comidas e bebidas" com base num requerimento formulado unilateralmente por parte dos proprietários das duas lojas, tendo-lhe sido informado pelo Instituto de Assuntos Cívicos e Municipais que aceitava apenas pedidos de renovação, cancelamento ou alteração do titular de alvará que fossem formulados pelo próprio titular do alvará.」。

9. 至於針對調查基礎內容第18及19條事實之答覆，卷宗第162至190頁的微信聊天紀錄(第一被告與地產經紀K)是眾被上訴人所提交的(見卷宗第159至161頁)。

10. 因此，從眾被上訴人主動提交上指微信聊天紀錄的行為可顯示出他們是確認該微信聊天紀錄的內容屬真實且符合眾被上訴人的意願，因此除對不同的見解給予應有的尊重外，原審法院認為本案中沒有直接證據證明眾被上訴人沒有(透過地產經紀)要求上訴人維持涉案飲食牌照的理解是錯誤的，因為根據卷宗第165頁及第186頁的內容可見，毫無疑問，眾被上訴人曾委託地產經紀K向上訴人查詢有否意向轉讓涉案的飲食牌照及保留該飲食牌照及勞工額。

11. 而且值得注意的是，卷宗第186頁的對話內容是發生於2017年11月03日的!

12. 因此，除對不同的見解給予應有的尊重外，上訴人認為根據上述的證據予足以認定調查基礎內容第18及19條的事實屬真實，因此有關事實應被裁定為獲證實。

13. 綜上所述，現懇求各尊敬的法官 閣下裁定此一部分的對事實事宜之爭執的上訴理由成立，因而根據《民事訴訟法典》第629條之規定針對原審法院對調查基礎內容第1、7、9、10、12、18及19條事實之答覆作出變更之裁決。

14. 根據上述原審法院對事實之答覆，卷宗第39至40頁背頁的兩份合同並沒有載有眾被上訴人的簽名，亦即，眾被上訴人沒有就該兩份合同作出任何的意思表示。

15. 除對不同的見解給予應有的尊重外，既然卷宗第39至40頁背頁的兩份合同不是眾被上訴人所簽署，那麼於本案中有哪些事實能證明眾被上訴人具有任何意思表示與上訴人達成上指合同內各條款的合意呢?

16. 除應有的尊重外，本案的已證事實及對調查基礎內容的所有答覆均沒有載明相關之事實。

17. 因此，根據《民事訴訟法典》第437條之規定，本案只能就眾被上訴人具有意思

表示與上訴人就卷宗第39至40頁背頁的兩份合同達成合意的事實作否定的答案。

18. 故除對不同的見解給予應有的尊重外，上訴人認為卷宗第39至40頁背頁的兩份合同屬法律上不存在。

19. 另外，眾被上訴人沒有於卷宗第39至40頁背頁的合同簽名是基於他們自己的過錯而非上訴人的過錯。因此，根據《民法典》第357條結合第1032條第2款之規定，被上訴人不可以藉其他證據方法使涉案的不動產之租賃獲得法院所承認。

20. 故綜上所述，上訴人認為卷宗第39至40頁背頁的合同屬法律上的不存在。

21. 因此，原審法院不可以根據卷宗第39至40頁背頁的合同第11條條款判處上訴人需因違反該條款而作出相關之賠償。

22. 綜上所述，現懇求各尊敬的法官 閣下裁定此一部分的上訴理由成立，因而駁回眾被上訴人針對上訴人所提出的所有請求。

23. 既然上訴人並非該公司的行政管理機關成員、亦為公司被授權人、亦非控權股東，那麼就算上訴人正如原審法院所述親身到民政總署了解取消牌照的情況亦屬徒然。

24. 因為事實上，正如已證事實G)所述，上訴人根本就沒有足夠的權限控制到BB有限公司作出取消涉案飲食場所牌照的股東會決議，更加沒有正當性直接去民政總署申請取消牌照。

25. 從上述具體事實而言，上訴人並不是故意或重過失不取消涉案飲食場所牌照，反之是其沒有足夠權力及正當性予以取消涉案飲食場所牌照。

26. 那麼，根據《民法典》第788條結合第480條第2款之規定，上訴人就算有善意欲取消相關牌照亦不可以如願而為之，因為這是一個事實上不可能的情況，上訴人根本就不可憑一己之力予以取消涉案飲食場所牌照。

27. 基於此，上訴人是沒有任何過錯不履行卷宗第39至40頁背頁之合同的第11條條款之約定。

28. 綜上所述，現懇求各尊敬的法官 閣下裁定此一部分的上訴理由成立，因而廢止被訴判決及最終裁定眾被上訴人所提出的所有請求理由不成立。

*

B, C, D, E, F e G, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 508 a 522, tendo formulado as seguintes conclusões:

I、上訴答覆

a. 上訴人之上訴標的為初級法院第三民事法庭(以下簡稱“原審法庭”)於2022年7月25日在題述案件中作出的判決(卷宗第450至463頁, 以下簡稱“被上訴判決”)。針對該判決, 上訴人提出之主張如下:

1) 被上訴判決對調查基礎內容第1、7、9、10、12、18及19條事實之認定存在錯誤;

2) 卷宗第39頁至40背頁的合同屬“法律上不存在”, 故原審法庭不可以該合同第11條條款判處上訴人需因違反該條款而作出相關之賠償;

3) 上訴人沒有過錯不履行卷宗第39至40背頁的合同的第11條條款。

除對上訴狀之上述三項主張給予應有之尊重外, 眾被上訴人基於以下依據而不認同該等主張, 茲逐一反駁如下:

(一) 關於上訴狀對調查基礎內容第1、7、9、10、12、18及19條事實之認定所提出之爭執

b. 上訴人在其上訴狀第4至5頁(對應上訴狀結論部分第2至6點)中提出之主張為“由於卷宗第28至35頁(即起訴狀附件三至六)的三份文件僅屬影印本, 並不是公證書或經認證之文書的正本或認證繕本, 因此根據《民法典》第255條第3款結合《公證法典》第128條第1款a)及b)項及第3款a)項規定, 以及《民法典》第357條第1款及第397條第1款之規定, 該等文件不可能產生正常的效力。”。除對上訴人之上述主張給予應有之尊重外, 眾被上訴人不予認同。

c. 必須指出的是, “文書不是正本” **絕不等同於** “文書並沒有按法定要求/要式作成”。

d. 儘管眾被上訴人向法庭提交以附於卷宗第28至35頁的授權書屬於影印本, 但從文書的內容可顯示出該等授權書確實是以經認證之文書方式作成, 並沒有違反《民法典》第255條第3款結合《公證法典》第128條第1款a)及b)項及第3款a)項的規定。

e. 此外, 有需要指出的是, **上訴人是在上訴狀中才提出** “卷宗第28至35頁(即起訴狀附件三至六)的三份文件僅屬影印本” 的這一爭執/爭議, 但卻在先前的整個一審程序中從沒有對該等文件提出任何爭執/爭議, 尤其沒有根據《民事訴訟法典》第469條及/或第471條之規定就該等文件之真實性/真確性提出任何爭執。

f. 根據《民法典》第361條(機械複製品)之規定: “如提交複製文件所針對之當事人**不爭議複製品之真確性**, 則相片或影片之複製、聲帶之紀錄及其他關於事實或物之一般機械複製品均對所顯示之事實及物**構成完全證據**”。(粗體及底線由眾被上訴人加上)

g. 故此, 原審法庭對於調查基礎內容第1條事實所作之答覆及認定(即, “Os

Autores concederam poderes de representação a I, concretamente para gerir as duas lojas identificadas nas alíneas A e B' , 參見獲證事實第8條)並沒有違反《民法典》第255條第3款結合《公證法典》第128條第1款a)及b)項及第3款a)項的規定, 亦沒有違反《民法典》第357條第1款及第387條第1款之規定。

h. 亦因此, 上訴人以調查基礎內容第1條事實應作出變更作為前提(上訴人之主張為“眾原告並沒有依法授權I管理已證事實A及B所述舖位之權力”), 繼而提出對調查基礎內容第7、9、10及12條應作相應變更之主張及理據亦同樣不成立, 應予駁回。

i. 至於上訴人在其上訴狀第7至9頁(對應上訴狀結論部分第9至12點)主張調查基礎內容第18及19條應被裁定為獲證實方面, 首先, 原審法庭已對上訴狀第8頁中指出的卷宗第162頁至190頁的(上訴人與地產經紀K之間的)微信聊天紀錄進行全面審查及分析, 並綜合了證人K之證言後形成心證, 而在2022年4月22日的事實事宜的裁判中已清楚指出及說明調查基礎內容第18及19條被裁定為不獲證實的理據為: *“No que concerne aos quesitos 18º e 19º, a única prova sobre a matéria em causa que comporta maior objectividade é a mensagem de 25 de Março de 2017 (fls. 165) e a de 3 de Novembro de 2017 (fls. 185 a 187), **mas nem uma nem a outra comprovam que foram os Autores que pediram a manutenção do alvará.** Para além disto, **o teor dessas duas mensagens, analisado tanto isoladamente como conjuntamente com o das outras (veja-se, em especial, a mensagem de 9 de Outubro de 2017, acima referida; e a resposta que o 1º Réu ofereceu sobre a mensagem do agente de 25 de Março de 2017), não pode oferecer o suporte mínimo no sentido de que a manutenção do alvará se deveu à solicitação dos Autores nem à existência de qualquer negociação que estava em curso sobre a sua transmissão. A isto acresce que as testemunhas que depuseram sobre esta matéria negaram a existência de negociação entre as partes sobre a transmissão do alvará.** Pelo que, ficam os quesitos 18º e 19º não provado.”* .(粗體及底線由眾被上訴人加上, 參見卷宗第439頁至444頁的事實事宜裁判第10頁)

j. 必須強調的是, 眾被上訴人之所以於2019年4月15日的聲請調查措施及證人名單申請書中向法院提交地產經紀K(以下簡稱“該地產經紀”)與上訴人的上指微信聊天紀錄, 是由於眾被上訴人在接獲兩名被告(當中包括上訴人)於2018年11月20日提交的答辯狀後, **發現兩名被告於其答辯狀附件1向法院提供的第一被告(即上訴人)與該地產經紀的微信聊天紀錄並不完整, 當中尤其缺少了對審理本案具重要性的2017年10月9日的信息。**為著讓原審法庭了解事實

真相，同時亦為了證實調查基礎內容第16條之疑問點以及對調查基礎內容第19條之疑問點提交反證以作出防禦，眾被上訴人才在取得該地產經紀的協助下提交完整的微信聊天紀錄。故此，這一提交證據的行為絕不意味著眾被上訴人“確認地產經紀K與上訴人的該等微信聊天紀錄的內容屬真實且符合眾被上訴人的意願”。

k. 就正如眾被上訴人於2018年12月11日在原告之反駁書狀的第9至15條所提出之爭執中已指出，就答辯狀第14條(即調查基礎內容第18條)所指：“於2017年3月25日原告透過AA地產經紀K，向第一被告發出短訊要求保留該‘飲食牌照’及保留8名勞工額，及承諾給予第一被告(即上訴人)好處”，眾被上訴人並不知悉亦沒有義務知悉上訴人與該地產經紀的上述私人對話內容，而亦從沒有直接或間接向該地產經紀又或透過其他第三人表示或要求涉案的兩個舖位的飲食牌照及勞工額需要予以保留，更未曾向任何人承諾就上述的保留給予任何好處。

l. 再者，亦不能排除上述“3月25日之微信訊息”所提及的“保留大牌和勞工額”及“好處”，是該地產經紀為了促成另一宗地產交易而向上訴人開出的條件，未能證明上述微信訊息內容與眾被上訴人有關。

m. 另有需要指出的是，上述“3月25日之微信訊息”發出當日，即2017年3月25日，仍處於涉案的《鋪位租賃合約》(卷宗第39至40背頁)終止前的磋商階段，況且從上訴人之短訊回覆所見，上訴人已明確拒絕該地產經紀所提出的提議(“要約”)，並表明“我不要甚麼好處，我只係要翻我本來頂手費！明天中午(即2017年3月26日)收唔到定金同合同就算啦”(底線及括號內容由眾被上訴人加上)。

n. 由此可見，對於該地產經紀於2017年3月25日提出的“要約”，上訴人並沒有答應(“承諾”)，故此，上訴人與該地產經紀及/或眾被上訴人根本沒有就此“要約”產生任何合意。

o. 故此，雙方於2017年3月25日磋商之時既然沒有產生合意，上訴人更於2017年3月31日與眾被上訴人終止合約，上訴人便應按卷宗第39至40背頁的《鋪位租賃合約》之規定即時履行取消該兩個舖位的飲食牌照的義務；即使相關之飲食牌照其後基於任何原因而被申請續期，上訴人如欲避免因違反該合約之義務而導致承擔違約責任，亦應切法促使已獲續期之飲食牌照之取消。

p. 至於該地產經紀2017年4月3日至11月3日期間與上訴人之間的私人微信訊息通話內容(尤其是2017年10月9日的訊息)，從全面分析其上文下理可見，該等內容並非證明眾被上訴人透過該地產經紀與上訴人“商討”飲食牌照的轉名事宜，**相反地卻證明了上訴人並沒有於租賃合同終止後配合返還涉案兩個舖位的裝修及取消飲食牌照的手續，以致眾被上訴人需透過**

各種途徑尋求第一被告的配合。這才是可合理推知的眾被上訴人的意願/意向。

q. 故此，原審法庭將調查基礎內容第18及19條視為不獲證實，這沒有任何不正確之處。亦基於以上所述，原審法庭就調查基礎內容第1、7、9、10、12、18及19條之認定並不存在上訴人所指之不正確之處，上訴因而應予駁回。

(二) 關於卷宗第39至40背頁之兩份《鋪位租賃合約》之有效性

r. 對於上訴人在其上訴狀第9至11頁(對應上訴狀結論部分第14至21點)中提出關於卷宗第39至40背頁之合同(涉案兩個鋪位的兩份《鋪位租賃合約》，以下簡稱“《鋪位租賃合約》”)屬“法律上不存在”之主張，除對該主張給予應有之尊重外，眾被上訴人不予認同。

s. 首先，有需要表明的是，眾被上訴人對於原審法庭就“卷宗第39至40背頁之合同中‘業主簽署’一欄之簽名未能認定是由各名原告親筆簽上”(參見被上訴判決第17頁)之心證表示尊重，然而，眾被上訴人認為，儘管卷宗第364至382頁由司法警察局製作的筆跡鑑定報告結果顯示第39至40背頁之合同中“業主簽署”一欄之簽名與第一、第三及第五原告在進行鑑定措施當日作出的簽署“不相同”或“不相似”，然而，透過眾被上訴人於2022年3月28日提交之文件及光碟，至少應視為眾被上訴人已具追溯力地確認或追認了卷宗第39至40背頁的《鋪位租賃合約》，因而該等合同屬完全有效及產生效力(本結論第III部分之請求擴大上訴範圍將進一步闡述相關之事實及法理依據)。

t. 不論如何，儘管原審法庭未有認定《鋪位租賃合約》中“業主簽署”一欄之簽名是由第一、第三及第五原告代表眾原告所簽署，但經詳細分析及適用法律後，原審法庭仍然得出結論認為卷宗第39至40背頁的《鋪位租賃合約》不存在非有效情況。(參見被上訴判決第17頁至第20頁第4.1部分，其內容在此視為全部轉錄)

u. 正如被上訴判決第20頁所指出：“透過以上分析可以得出結論，不論是一眾原告的意願(追認以及接納兩份文件的效力)，抑或填上原告簽名的人士(無論其有否獲原告賦予代理權)又或第一被告的理解，有關交易的出租人都是屬於“名義載體”。即使從簽署兩份《鋪位租賃合約》後的情態發展進行分析，第一被告在簽署合約後，一直以承租人身份履行合同所產生的支付租金義務，且一如獲證事實第14點所顯示，一眾原告在事後甚至與第一被告達成提早解約的協議。根據《民法典》第261條第1款所定原則，上述情節亦足以支持上述兩份文件的效力應歸屬予一眾原告。最後，按照涉案租賃合同簽署時的法律規定，不動產租賃合同要求以書面方式訂立屬於證據效力上的形式要求("ad probationem"; Ac. TSJ, de 03 de Novembro de 1994, proc. n.º 209 e Ac. TSJ, de 21 de Abril de 2016, proc. n.º 260/2014)，故此，即使一眾原告的簽名由他人所簽，一眾原告設立租賃關係的意願亦得按照《民法典》第357條第2款

以及如上分析般根據《民法典》第261條第1款所定原則，視為獲得證明。綜上理由，有鑑於上述兩份《鋪位租賃合約》不存在非有效情況，一眾原告在其法律陳述中所主張，指第一被告質疑該兩份文件的行為出爾反爾，構成權利濫用的理據也無須予以審理”。(底線由眾被上訴人加上)

v. 誠然，亦須指出的是，《民法典》第367條第1款關於“私文書應由作成人簽名”之規定，僅屬於法律對私文書所規定的「法定要件(requisitos legais)」，而《民法典》第359條(法定要件之欠缺)明確規定了：“文書欠缺法律所要求之某一要件時，**由法院自由判斷其證明力**”。(粗體及底線由眾被上訴人加上)

w. 退一步而言，根據《民法典》第972條(未分割財產之租賃)之規定，未獲法律之多數之共有人同意下訂立之租賃合同僅屬於可撤銷(且必須強調的是，根據《民法典》第280條的規定，具有正當性提出撤銷之人，僅為「法律係為其利益而作出可將行為撤銷之規定之人」，即“沒有就租賃給予同意之業主”，故上訴人亦不具有該條規定之撤銷權)，而在經占份額總和為作出有效行為所需多數之共有人其後給予同意下，則該可撤銷性即被補正。

x. 因此，透過眾被上訴人於2022年3月28日附人卷宗的，由眾被上訴人以涉案兩個鋪位的一眾業主的身份於2022年3月25日簽署的確認/追認聲明書，應視為眾被上訴人**最遲**已於2022年3月25日確認或追認了該兩個鋪位的《鋪位租賃合約》，因而該等合同根據《民法典》第281條第4款之規定**具有追溯效力**。

y. 基此，除對上訴人之主張給予應有之尊重外，其認為卷宗第39至40頁背頁的《鋪位租賃合約》屬「法律上不存在」，是欠缺充份的法律理據而應不予以支持的。

(三) 關於上訴人之過錯不履行

z. 上訴人在其上訴狀第12至13頁(對應上訴狀結論部分第23至27點)中提出之主張為：“取消飲食場所牌照必須由牌照持有人作出，而編號...號飲食牌照的持牌人是‘BB有限公司’而非上訴人，上訴人雖為股東，但不是行政管理機關成員，故沒有權限代表該公司辦理申請或取消飲食牌照的手續”。對於上訴人之上述主張，除對該主張給予應有之尊重外，眾被上訴人並不認同。

aa. 正如被上訴判決第22至23頁中已指出：“就上述第1項理由，儘管一如第一被告所言，其僅為該公司的股東而並非行政管理機關成員，此不必然表示第一被告無須作出任何行為，促使‘飲食牌照’的註銷。要指出的是，第一被告作為涉案兩個鋪位的承租人，當其取得有關享益並決定容許其本人作為股東之一的商業公司使用鋪位並以有關地點登記飲食牌照時，一旦租賃完結，其同樣需要就其產生的事實狀況(‘飲食牌照’被登記)採取必要措施，促使其被

註銷。本案的第一被告沒有陳述亦沒有證明其已履行有關責任，其甚至沒有陳述其曾嘗試勸喻‘BB有限公司’辦理有關手續，又或親身到民政總署了解有關情況。有必要指出的是，有關“飲食牌照”不單沒有被註銷，原有效期至2017年9月22日的牌照甚至被申請延期至2018年9月22日，此一情況顯然是不應發生，而且是作為承租人以及負有履行《鋪位租賃合約》第11條的義務方的第一被告應盡其努力以避免的¹。以上分析足以支持第一被告未能推翻其未有履行《鋪位租賃合約》第11條所定義務一事上的過錯。”。(底線由眾被上訴人加上)

bb. 誠如眾被上訴人提交之原告之反駁狀第3至7條中所指，上訴人是以承租人的身份簽訂涉案的兩個鋪位的《鋪位租賃合約》，其既然作為合約的簽約方/承租人，便有義務根據《民法典》第400條之規定以及信約必守原則，承擔切實履行合同的義務，亦即是根據《鋪位租賃合約》第11條辦妥取消以該兩個鋪位作為飲食場所申領的飲食牌照，否則便需承擔違約責任，不論其是否具備條件確保履行其合同義務亦然。

cc. 故此，即使該兩個鋪位的飲食牌照的持牌人並非上訴人本人，而是上訴人作為其中一名股東的“BB有限公司”，但上訴人既然自由、自願地將其以個人名義承租的該兩個鋪位提供予其持股公司使用，上訴人便需根據《鋪位租賃合約》承擔作為該兩個鋪位的承租人的一切合同民事責任。

dd. 基於以上所述，上訴人提出之理據並不構成其可不遵守或不履行合約條款的合理理由或抗辯，因這是上訴人簽約時便可預見或應預見的情況，且該有關理由根本不足以推翻《民法典》第788條的過錯推定。因此，上訴人在其上訴狀第12至13頁(對應上訴狀結論部分第23至27點)中提出之主張亦不成立，上訴因而應予駁回。

II、請求根據《民事訴訟法典》第590條第1款之規定擴大上訴範圍

ee. 正如被上訴判決第20頁第4自然段中指出：“綜上理由，有鑑於上述兩份《鋪位租賃合約》不存在非有效情況，一眾原告在其法律陳述中所主張，指第一被告質疑該兩份文件的行為屬出爾反爾，構成權利濫用的理據也無須予以審理”。

由於眾被上訴人在法律陳述中所主張作為訴訟防禦的關於上訴人的情況構成權利濫用的理據未被審理，眾被上訴人茲根據《民事訴訟法典》第590條第1款之規定，向尊敬的中級法院合議庭 閣下聲請擴大上訴範圍以便審理以下第41條至第55條提出的事實及法理依據：

ff. 首先，有需要指出的是，眾被上訴人事實上早於2019年6月10日就兩名被告(當中包括上訴人)聲請鑑定卷宗第36頁至第37頁以及第39頁至第40頁“業主一欄”的簽名時作出

¹ 即使換以另一角度，視“飲食牌照”獲註銷一事構成對第一被告而言屬嗣後主觀不能的一項給付，惟第一被告既然容許“BB有限公司”以涉案租賃物辦理註冊手續，事後第一被告主觀上不能夠促成該公司辦理註銷一事無疑應“歸責”予第一被告，故按照《民法典》第790條第1款其同樣須負擔相應的賠償責任。

回覆，當中已明確提出了兩名被告的行為構成權利濫用，而權威的法律學說和司法見解均認為，在權利濫用的情況下，不能滿足權利濫用人提出的明顯濫用權利的訴訟請求或措施。故此，兩名被告不得透過爭辯卷宗第36頁至第37頁以及第39頁至第40頁的四份文件內業主一方簽名的真實性並藉著有關文件所可能具有的瑕疵以對抗眾原告，否則，構成出爾反爾的濫用權利。

gg. 誠然，根據獲證事實第1至14條，顯然易見的是，眾被上訴人自2016年4月27日起已履行彼等作為出租人的義務，交付涉案兩個舖位予上訴人進行享益，而上訴人亦至少於2016年4月27日至2017年3月30日期間對該租賃物進行享益，眾被上訴人與上訴人在該期間已存在不動產租賃關係。

hh. 上訴人既沒有於2016年4月27日簽署《舖位租賃合約》時質疑出租人的簽署，亦沒有在2016年4月27日至2017年3月30日的租賃期間內質疑或反對有關租賃合約的真實及有效性，更一直按照《舖位租賃合約》在上指租賃期間內將涉案兩個舖位提供予上訴人部份持股的“BB有限公司”以經營“BB米線”的飲食場所，並一直按照《舖位租賃合約》向眾被上訴人支付租金。

ii. 上述一系列行為均顯示上訴人一直承認卷宗第39至40頁背頁的《舖位租賃合約》以及上訴人作為承租人的身份，並透過有關租賃合約從眾被上訴人獲得涉案兩個舖位的使用及享益。

jj. 根據獲證事實第13條及第14條，上訴人甚至在不願繼續承租涉案兩個舖位時，主動透過其地產經紀K向眾被上訴人表明無意再承租該兩個舖位並提出終止《舖位租賃合約》，而眾被上訴人與上訴人雙方最後協議《舖位租賃合約》於2017年3月30日終止，上訴人亦於2017年4月10日將該兩個舖位的鑰匙交還予眾被上訴人的被授權人I。

kk. 由此可見，至少在眾被上訴人提起本訴訟之前，上訴人一直承認其與眾被上訴人之間所訂立的《舖位租賃合約》的效力及承認上訴人作為承租人的地位，一直按照《舖位租賃合約》使用及享益該兩個舖位，並且當上訴人不欲《舖位租賃合約》繼續執行時，與眾被上訴人協議終止有關租賃合約。

ll. 然而，當眾被上訴人透過有關租賃合約提起本訴訟並要求上訴人履行合約當中所訂明的註銷該兩個舖位的飲食場所牌照的義務之時，上訴人在答辯時才爭執有關租賃合約中眾被上訴人作為出租人一方的簽名的真實性，從而拒絕承擔因上訴人沒有在租賃終止時按照合約之規定取消飲食場所牌照而引致之損害賠償義務。

mm. 根據《民法典》第326條之規定，“權利人行使權利明顯超越基於善意、善良

風俗或該權利所具之社會或經濟目的而產生之限制時，即為不正當行使權利。”

nn. 參考澳門終審法院於2021年3月3日作出之第90/2021號合議庭裁判：“由於合同的履行期已順利完成，現在輪到承租人履行其義務，具體而言，是履行其在清空人和財物後將不動產返還給出租人的義務，因此，顯而易見，**主張不動產租賃合同因出租人不具正當性而無效的做法構成清楚而明顯的“濫用權利”**（眾所周知，“濫用權利”屬法院應依職權審理的問題）。”（粗體及底線由眾被上訴人加上）

oo. 此外，亦參考澳門終審法院於2008年6月27日作出之第26/2007號合議庭裁判：“這顯示上訴人在履行協議對他有利時就遵守協議的規定，但當不願履行時就要求宣佈協議無效。上訴人的行為明顯違反了善意原則，並構成濫用權利，這將決定他不能提出該協議的形式瑕疵。”（粗體及底線由眾被上訴人加上）

pp. 不論上訴人是基於何種目的直至在本案答辯時方爭執有關租賃合約中眾被上訴人作為出租人一方的簽名的真實性，但毫無疑問的是，**上訴人並沒有質疑其本人於卷宗第38頁之《租賃合約轉讓聲明書》（以下簡稱“該聲明書”）以及卷宗第39至40背頁的《鋪位租賃合約》的簽署。**

qq. 換言之，上訴人已明確承認了其透過與L簽署“該聲明書”，受讓了涉案兩個鋪位的承租人的地位，並以承租人的身份與眾被上訴人分別簽訂卷宗第39至40背頁的《鋪位租賃合約》以租賃該兩個鋪位，亦即是意味著上訴人早於簽署《鋪位租賃合約》之時已明確同意接受當中約定，惟上訴人在享益租賃物後方質疑出租人的簽署以避免受到該合約所規定的義務約束，該行為明顯超越善意、善良風俗或權利的社會或經濟目的對於行使權利的限制，違背了社會主流的法律意識，**其行為構成出爾反爾的權利濫用。**

rr. 基於此，正如以上所述，權威的法律學說和司法見解均認為，在權利濫用的情況下，不能滿足權利濫用人提出的明顯濫用權利的訴訟請求。因此，上訴人透過爭執眾被上訴人作為出租人一方的簽署從而質疑上訴人已作為承租人一方簽署的《鋪位租賃合約》的效力又或欲達至的任何其他目的或法律效果，基於構成權利濫用而均應被裁定不能成立。

III、請求根據《民事訴訟法典》第590條第2款之規定擴大上訴範圍

作為補充請求，眾被上訴人茲根據《民事訴訟法典》第590條第2款之規定，就原審法庭於2022年4月22日作出之事實方面之裁判當中對第2條及第4條調查基礎內容（或稱“待證事實”）的事實認定（即，被上訴判決的第9條及第10條獲證事實）提出爭執，相關之事實及法律依據如下：

ss. 根據2019年1月28日的事實事宜之篩選之批示，調查基礎內容第2條及第4條分

別為：

“2. 於2014年7月30日，第一、第三及第五原告(由第一及第三原告代表)與L就上述“I單位”簽署了一份《鋪位租賃合約》，以及第三原告與L就上述“J單位”簽署了一份《鋪位租賃合約》，以將該兩個鋪位出租予L作經營飲食場所之用？(卷宗第36頁至第37頁，其內容為著一切法律效力在此視為獲完全轉錄)”

“4. 於2016年4月27日同日，第一、第三及第五原告(由第一及第三原告代表)與第一被告就上述“I單位”簽署了一份《鋪位租賃合約》，以及第三原告與第一被告就上述“J單位”簽署了一份《鋪位租賃合約》，以將該兩個鋪位出租予第一被告作經營飲食場所之用？(卷宗第39頁至第40頁，其內容為著一切法律效力在此視為獲完全轉錄)”

tt. 根據2022年4月22日的事實方面之裁判(以下簡稱“事實方面之裁判”)，第2條及第4條的調查基礎內容以如下方式被視為證實：

“QUESITO 2º: Provado apenas que: Em 30 de Julho de 2014, L assinou os documentos juntos a fls. 36 a 37v dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.”

“QUESITO 4º: Provado apenas que: Em 27 de Abril de 2016, o 1º Réu assinou os documentos juntos a fls. 39 a 40v dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.”

uu. 根據上述事實方面之裁判的理由說明部分，原審法庭對上述事實之認定的依據為：

“A convicção do Tribunal baseou-se nos documentos juntos aos autos, no relatório pericial elaborado pela Polícia Judiciária (fls. 364 a 382v) bem como nos depoimentos das testemunhas ouvidas em audiência que depuseram sobre os quesitos da base instrutória, cujo teor se dá por reproduzido aqui para todos os efeitos legais, o que permitiu formar uma síntese quanto aos apontados factos.

(...)

Sobre a “declaração” e os “contratos” referidos nos quesitos 3º e 4º, tendo em conta que o 1º Réu, após a junção dos documentos indicados nos quesitos, não impugnou a autenticidade das assinaturas a si atribuídas, deve considerar-se as mesmas verdadeiras, e daí que, o Tribunal dá como provado que o 1º Réu assinou efectivamente os documentos, sendo certo que, como o 1º Réu nunca questionou que

foi L quem celebrou com ele próprio a “declaração”, considera-se também como verdadeira a respectiva assinatura de L constante da mesma. Nesta perspectiva, estabelecida a autenticidade da referida “declaração” (quesito 3º), e tendo em consideração os depoimentos das testemunhas I e K, é de crer que L assinou os documentos referidos no quesito 2º, juntos a fls. 36 a 37v dos autos, uma vez que, caso isto não tivesse acontecido, L não poderia vir a celebrar a “declaração” com o 1º Réu com vista a ceder ao 1º Réu a sua posição contratual como inquilino.

Contudo, em função da conclusão tirada pela Polícia Judiciária no seu relatório pericial, no sentido de todas as assinaturas constantes de fls. 36 a 37v, e 39 a 40v dos autos, aparentemente do punho dos Autores, não terem sido por estes apostas, o Tribunal dá como parcialmente provado os quesitos 2º e 4º, na parte respeitante à intervenção de L e o 1º Réu nos respectivos documentos indicados nos quesitos.” (底線由眾被上訴人加上)

vv. 首先，除對原審法庭在事實方面之裁判中對第2條及第4條的調查基礎內容作出的上述認定給予應有之尊重外，眾被上訴人認為原審法庭在分析證據時遺漏了眾被上訴人於2022年3月28日提交之文件及光碟，而該等證據足以令第2條及第4條的調查基礎內容視為完全獲得證實。

ww. 眾被上訴人於2022年3月28日附人卷宗的上述文件，乃是由眾被上訴人以涉案兩個舖位的一眾業主的身分於2022年3月25日簽署的聲明書(以下簡稱“確認/追認聲明書”，而光碟中記錄了眾被上訴人簽署“確認/追認聲明書”的過程)，該等聲明書之聲明內容如下：

1) 眾聲明人均知悉並一致同意於2014年7月30日與L(“前承租人”)就涉案“l舖位”及“J舖位”訂立的兩份《舖位租賃合約》，以將該兩個舖位出租予L作經營飲食場所之用；

2) 眾聲明人均知悉並一致同意原承租人L透過於2016年4月27日與A(即，上訴人)訂立的《租賃合約轉讓聲明書》，將其對該兩個舖位的承租人的地位轉讓予A承接，以繼續經營飲食場所；

3) 眾聲明人均知悉並一致同意於2016年4月27日與A就上述“l舖位”及“J舖位”訂立的兩份《舖位租賃合約》，以將該兩個舖位出租予A作經營飲食場所之用；

4) 由於A於2017年3月30日表明無意再承租該兩個舖位並提出即日終止該兩個舖位的《舖位租賃合約》，而眾聲明人亦一致同意有關終止，故眾聲明人與A協議視雙方就該兩個

舖位訂立的《舖位租賃合約》於2017年3月30日終止。”

xx. 正如本上訴陳述書狀第27條及第28條所提到，根據《民法典》第972條(未分割財產之租賃)之規定，未獲法律之多數之共有人同意下訂立之租賃合同僅屬於可撤銷，而在經占份額總和為作出有效行為所需多數之共有人其後給予同意下，則該可撤銷性即被補正。

yy. 故此，根據眾被上訴人作出的該“確認/追認聲明書”，應視為眾被上訴人最遲已於2022年3月25日明示確認或追認了卷宗第39至40頁的《舖位租賃合約》，因而該兩份合同根據《民法典》第281條第4款之規定具有追溯效力，換言之，該兩份合同分別視作於2014年7月30日及2016年4月27日被簽訂，並且自該被視為簽訂之日起屬完全有效及產生效力。

zz. 基於以上所述，除對上述事實方面之裁判給予應有之尊重外，眾被上訴人認為第2條及第4條的調查基礎內容均應視為完全獲得證實。

*

A, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 539 a 542, tendo alegado o seguinte:

有關事實及法律理由如下：

眾被上訴人於2022年11月16日所提交的上訴答覆中申請根據《民事訴訟法典》第590條第1款及第2款之規定於上訴程序中擴大審理以下的兩個法律問題：

1. 權利濫用；
2. 針對調查基礎內容第2及4條事實所作之答覆。

• 權利濫用：

就此問題，眾被上訴人認為既然上訴人在租賃期間一直都無爭議卷宗第39及40頁的合約的有效性，那麼到應訴後才題出此一問題顯然是出爾反爾。

然而，除應有的尊重外，上訴人不能予以認同。

根據《民法典》第326條之規定，「權利人行使權利明顯超越基於善意、善良風俗或該權利所具之社會或經濟目的而產生之限制時，即為不正當行使權利」。

於本案中，首先，並不是上訴人爭議自己所簽署的卷宗第39及40頁的合約的簽名不是自己所簽署，抑或非由其授權人所代簽。

反之，是上述兩份合同原應由眾被上訴人所作的簽名經過本案的證據調查後發現原來有關簽名不是眾被上訴人所作成，而是由他人冒簽。

需指出的是，若果上訴人在簽署合同時知悉有關冒簽的情況，上訴人顯然是不會繼續租用涉案的單位的，因為上訴人亦會擔心冒簽行為影響租賃該不動產經營商業企業的穩定性。

再者，上訴人在租賃不動產期間均完全履行合同是因為自己一直被蒙在鼓裡不知悉原來合同被冒簽。

因此，除對不同的見解給予應有的尊重外，上訴人認為自己主張合同非有效此一事實並沒有權利濫用。

綜上所述，此一上訴理由應被裁定為不成立。

• 針對調查基礎內容第2及4條事實之答覆所提出的爭執：

簡要而言，眾上訴人表示自己已於2022年03月28日附入了追認及確認合同(卷宗第36至37頁背頁、第38頁，以及第39至40頁背頁)之聲明書(見卷宗第423至434頁)，因此原審法院應裁定調查基礎內容第2及4條的事實屬完全證實。

然而，除應有的尊重外，上訴人不能予以認同。

首先，眾被上訴人從來沒有依據《民事訴訟法典》第425條之規定主張存有嗣後事實的出現。因此，既然在本案內不存有相關的事實在調查基礎內容及已證事實列，那麼原審法院沒有考慮相關事實，從而僅認定調查基礎內容第2及4條事實屬部分證實的決定並沒有不妥之處。

再者，上訴人實在不明白調查基礎內容第2及4條事實之答覆如何與《民法典》第972條之規定連上關係(見眾被上訴人之上訴答覆第63條)？

事實上，原審法院作出調查基礎內容第2及4條事實之答覆是基於該等文件上的簽名確非眾原告所簽署，而是由他人所冒簽。

所以，若果眾被上訴人欲追認該等合同，那麼應根據《民法典》261條第3款予以追認 - 當中規定了「追認須以就授權所要求之方式作出，且具有追溯效力，但不影響第三人之權利」。(橫線由我們加上)

根據《公證法典》第128條之規定，「一、依法應由公證員參與之授權，得採用下列形式作出：

- a) 公證文書；
- b) 經認證之文書；
- c) 由被代理人簽名且簽名經當場認定之文書。

二、同時為受權人或第三人之利益而作出之授權，以及授予雙方代理權之授權，均

應以公證文書作出。

三、下列授權應採用上款a項及b項所指之其中一種形式作出：

- a) 具民事或商事上之一般管理權力之授權；
- b) 具承擔匯票債務權力之授權；
- c) 作出授權之目的與在司法爭議中作出自認、撤回或和解有關；
- d) 有關授權涉及應以公證書或其他公文書作出之行為之代理權，或涉及須以公文書證明之行為之代理權。

四、在第一款c項所指情況下，如授權書係以被代理人不諳之語言作成，則由其選定之一名傳譯與其共同參與有關行為，而認定語內須載明委托人應作之指出委託人了解及接納授權書內容之聲明」。 (橫線由我們加上)

因此，毫無疑問，有關的追認書的形式應以公證文書及/或經認證文書為之。

然而，事實上，卷宗第423至434頁僅為普通私文書，因此相關的追認文件不生其原應有的效力。

綜上所述，除對不同的見解給予應有的尊重外，此一部分的上訴理由應裁定為不成立。

基於上述所有事實及法律理由，現懇求各尊敬的法官 閣下裁定眾被上訴人所提出的擴大上訴範圍內所提出的所有上訴理由均不成立。

*

B, C, D, E, F e G, devidamente identificado nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 25/07/2022, veio, em 24/10/2022, interpor recurso subordinado para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 545 a 558, tendo formulado as seguintes conclusões:

a) 初級法院第三民事法庭(以下簡稱“原審法庭”)於2022年7月25日在題述案件中作出判決(以下簡稱“被上訴判決”)，以“本案無足夠事實基礎支持有關債務是由第一被告作為商業企業主從其商業活動中產生”為理由，裁定眾上訴人針對第二被告H(第一被告A之配偶，以下簡稱“第二被上訴人”)提出的訴訟請求，即：第二被告H基於與第一被告A採用一般共同財產制而應根據《民法典》第1558條第1款d項及第1562條c項之規定，與第一被告連帶共同承

擔本案中因第一被告過錯違反商用不動產租賃之承租人義務而應承擔的損害賠償責任的請求理由不成立。

b) 除對“被上訴判決”之上述理由給予應有之尊重外，眾上訴人基於以下所述之事實及法律理據而不予認同。

c) 根據已證事實D項，第二被上訴人為第一被上訴人之配偶，婚姻財產制度為一般共同財產制。

d) 根據《民法典》第1611條及第1558條第1條d項之規定：“取得共同財產制之有關規定，經作出必要配合後，適用於一般共同財產制。” (...) “一、下列債務由夫妻雙方負責：
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) 原審法庭在“被上訴判決”第26頁及第27頁中援引了部分葡萄牙學說的觀點，並繼而得出結論認為“即使某一債務具商業性質(例如從客觀商行為引致，若未能證明債務是由商業企業主從其商業活動中產生，《民法典》第1558條第1款d項的推定尚不能適用”。

f) 然而，除對原審法庭之上述觀點給予應有之尊重外，眾上訴人基於以下事實和法律依據而不予認同。

g) 首先，《民法典》第1558條第1款d項有關債務的表述僅為“夫妻任一方在從事商業活動中所設定之債務”，行文中並沒有規定夫妻任一方的主體身份必須是商業企業主。

h) 況且，“被上訴判決”第26頁及第27頁所援引的葡萄牙學說中所採用的表述為“comerciante”(商人)，而並非“empresário comercial”(商業企業主)，似乎可理解為任何“從事商業活動的個人”，而並不必然是《商法典》第1條所規定的“商業企業主”。

i) 誠如“被上訴判決”第26頁第四自然段所援引有關MIGUEL I. A. PUPO CORREIA (DIREITO COMERCIAL, DIREITO DA EMPRESA, 12ª edição. revista e actualizada, p.111 a 113)所指出，立法者的目的是通過這種制度保護商業活動，通過擴大償還債務的資產來加強商業債權人的財產擔保。

j) 故此，在對其他不同見解給予充分尊重之前提下，眾上訴人認為，只要證實第一被上訴人是在從事商業活動/作出商業行為的過程中設定或衍生有關債務，則在未經證明該等債務非為夫妻共同利益而設定之情況下，該等債務便屬於《民法典》第1558條第1條d項所規定的夫妻共同債務，須由第一被上訴人及其配偶(即，第二被上訴人H)夫妻雙方共同負責。

k) 從已證事實A項及B項〔“眾原告為位於...大馬路...號及...大馬路...號作商業用途之地下I之獨立單位(“IR/C”，以下簡稱“I單位”)之業權人。(...)第三及第四原告為位於...大馬

路...號及...大馬路...號作商業用途之地下J之獨立單位(“JR/C”，以下簡稱“J單位”，而該“J單位”與“L單位”以下統稱為“該兩個舖位”)之業權人]及結合眾上訴人與第一被上訴人所簽署的有關該兩個舖位的《舖位租賃合約》(以下簡稱“舖位租賃合約”，其內容根據對待證事實第2條及第4條的回答已視為全部轉錄)可見，**第一被上訴人承租該兩個舖位是用作經營商業飲食場所之用途，有關租賃為商用不動產租賃。**

l) 根據已證事實C項、已證事實E項以及對待證事實第5條的回答，第一被上訴人為“BB有限公司”的股東，其將所承租的該兩個舖位提供予其持股的“BB有限公司”以經營名為“BB米線”的飲食場所，飲食場所牌照編號為：...(以下簡稱“飲食牌照”)。

m) 《商法典》第3條第1款b項規定了：“一、商行為係指：b)因經營商業企業而作出之行為。”

n) 從本案中的獲證事實所見，涉案的租賃是商用不動產租賃，而眾上訴人透過與第一被上訴人簽訂《舖位租賃合約》，將該兩個舖位租予第一被上訴人作經營飲食場所之用，當中並不要求第一被上訴人必須以自己名義經營，故此，對於眾上訴人而言，**即使第一被上訴人是提供予其持股的公司並非自己直接以個人企業主身份經營商業企業，亦並不影響該行為/活動本身所具有的商業性質，構成從事商業活動的行為，尤其是對於作為該商業活動債權人的眾被上訴人而言。**

o) “被上訴判決”中亦指出：“租賃物之上仍保有飲食牌照是由於第一被告過錯不履行(至少遲延履行)其合同後義務所導致，故此，不論按照《民法典》第787條抑或第790條第2款規定，均應判處第一被告向一眾原告賠償2017年10月1日至2018年11月6日按等無法從J收取相應的租金而造成的損失。有關金額按一眾原告所提出以每月澳門幣58,000元計算合共澳門幣765,600.00元，並將按照眾原告所請求般附加自本判決作出日起計依法定利率，另加按照《商法典》第569條第2款計算的附加利率(參照中級法院2015年07月23日於第519/2015號卷宗作出的合議庭裁判，**承租單位作商業用途，並因違反有關合同義務而引致的損害賠償，得視為客觀上具商業性質的債務**)，直至完全支付為止。”

p) 綜上所述，由於第一被上訴人在本案中承租“該兩個舖位”的行為構成從事商業活動的行為，第一被上訴人過錯不履行(至少遲延履行)其合同後義務所導致眾上訴人無法從J收取相應的租金而遭受的損失，屬第一被上訴人因從事商業活動而衍生之債務，根據《民法典》第1558條第1條d項之規定應當由第一被上訴人及第二被上訴人共同負責。

q) 誠如眾上訴人於起訴狀第29條所述，根據中級法院第78/2004號合議庭裁判之見解，即使商用租賃合同中只有夫或妻一方簽署作為承租人，但在夫妻選用之財產制為共同財產

制時，應認為夫妻雙方共同擁有商業承租人的地位以及須一同承擔由此而產生的債務(包括出租人可能因該商業租賃而向承租人請求的損害賠償)。

r) 茲援引上述中級法院第78/2004號合議庭裁判之精闢見解如下：

“(二) 商業用途租賃權利的共同擁有性

夫妻選用之財產制為取得共同財產制時，夫妻各自與他方共同擁有任一方在取得共同財產制存續期內取得之財產，但被法律排除而不屬共同擁有之財產除外—《民法典》第1603條第1款。勒遷之訴的標的是一個**商用不動產，該不動產構成被告與原告之間租賃關係的標的。**

(...)司法見解一直認為，承租人地位的不可互通性排除適用於商用租賃。葡萄牙最高法院1982年12月21日合議庭裁判指出，“《民法典》第1110條第1款(與澳門《民法典》第1042條相同)規定了居住用途的租賃權利不可互通性的一般規則，其中不包括商業或工業用途的租賃”。該合議庭裁判還指出，“在取得共同財產制中，共有部分包括婚姻存續期內夫妻雙方取得之財產，但被法律排除而不屬共同擁有之財產除外。就商業營業場所及屬於其組成部分的租賃權利，或工商業租賃之簡單權利而言，不存在將它們排除在共有部分之外的法律規定，但條件是它們是由夫妻任何一方在婚姻存續期內有償取得的。”在本案中，兩被告僅提出了屬於分產制這一唯一理由，將之作為適用於本案的《中華人民共和國婚姻法》採用的補充制度。但是，正如上文所述，這一理由並不成立，因此應認為**商業承租人的地位是被共同擁有的**。另一方面，**正如所知，勒遷之訴不僅涉及被租賃的不動產的退還，而且還涉及原告可能請求的損害賠償，因此與婚姻關係存續期間舉借的債務有關。**《民法典》第1557條(由夫妻雙方負責之債務)規定：(...) 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；(...) **因此，不僅承租人的地位，而且由此產生的債務，均是共同擁有的(...).**”

s) 正如“被上訴判決”第25頁第1段所指出，“租賃物(即該兩個舖位)之上仍保有飲食牌照是由於第一被上訴人過錯不履行(至少遲延履行)其合同後義務所導致”，故第一被上訴人被判須向眾上訴人賠償彼等無法從J收取相應的租金而造成的損失，正正屬於上述中級法院第78/2004號合議庭裁判見解所提及的“被租賃的不動產的退還過程中涉及的出租人可能(因該商業租賃而向承租人)請求的損害賠償”。

t) 基於此，根據上述之中級法院第78/2004號合議庭裁判之見解，即使商用租賃合同中只有第一被上訴人一方簽署作為承租人，但在與第一被上訴人與第二被上訴人所選用之婚姻財產制度為一般共同財產制時，應認定第一被上訴人及第二被上訴人夫妻雙方共同擁有商業承租人的地位，因此須按《民法典》第1558條第1款d項之規定一同承擔上述損害賠償。

u) 本案例中沒有任何獲證事實顯示出本案例中之債務非為夫妻共同利益而設定，而有關舉證責任落在第一被上訴人及第二被上訴人身上。

v) 根據終審法院第76/2017號案合議庭裁判之見解：“**在從事商業活動的過程中所欠下的債務由以共同財產制結婚的夫妻共同承擔，除非能夠證明相關債務並不是為夫妻共同利益而欠下**[《民法典》第1558條第1款e項]，而本案例的被上訴人並沒能證明這一點。”

w) 綜上所述，由於根據本案例的獲證事實，第一被上訴人在本案例中承租“該兩個鋪位”供其持股公司作商業用途，構成從事商業活動的行為，其因違反有關商用不動產租賃合同義務而造成的損害賠償，亦視為客觀上其商業性質的債務；而第二被上訴人為第一被上訴人之配偶，兩人之婚姻財產制度為一般共同財產制，因而第二被上訴人與第一被上訴人共同擁有商業承租人的地位，故根據《民法典》第1558條第1款d項以及第1562條c項之規定，應裁定第二被上訴人與第一被上訴人連帶向眾原告(即如今的眾上訴人)支付澳門幣765,600元的款項，有關款項附加自一審判決作出日起依法定利率(9.75%)另加《商法典》第569條第2款所定附加利率(2%)所計算的利息。

*

A, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 563 a 568, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. Analisados e contemplados todos os normativos legais supracitados, entendemos que a redacção "no exercício do comércio" a que o art.º 1558.º, n.º 1, al. d) do CCiv se refere iguala-se efectivamente com a redacção "no exercício da empresa" a que o art.º 81.º do CCom se alude.

2. No caso *subjudice*, Conforme o n.º 12 facto provado arrolado na sentença recorrida, os dois imóveis em causa foram para que explorassem um estabelecimento de comidas e bebidas, entendendo por isso que os contratos de arrendamento em causa são actos de comércio (cfr. o art.º 3.º, n.º 1, al. b) do CCom).

3. No entanto, a empresária comercial daquele estabelecimento de comidas e bebidas não foi o próprio 1.º Réu, mas sim a sociedade comercial BB Limitada (cfr. o n.º 3 facto provado).

4. De facto, o 1.º Réu apenas é um dos sócios daquela sociedade comercial nem ele é administrador dela (cfr. os n.ºs 5 e 6 factos provados), isto é, sendo ele

meramente um investidor societário.

5. Por isso, nos termos do art.º 1, al. a), *a contrario sensu* do CCom, o 1.º Réu não é um empresário comercial.

6. Por o 1.º Réu não ser um empresário comercial nem a dívida em causa é do um empresário, a mesma não se presume legalmente contraída no exercício de uma empresa, ou seja, a qual não foi contraída no exercício do comércio.

7. Por isso, a dívida em causa não é conjugal (cfr. o art.º 1558.º, n.º 1, al. d), *a contrario sensu* do CCiv).

8. Pelo supra exposto, o ora recurso deverá ser julgado como improcedente, mantendo a sentença recorrida em relação à responsabilidade da 2.ª Ré.

*

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 exceções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

1. 眾原告為位於...大馬路(提督馬路)...號及...大馬路...號, 名稱為 “X” 之分層建築物 “A” 子部分的作商業用途之地下I之獨立單位(“IR/C” , 以下稱作 “I單位”)之業權人。
2. 第三及第四原告為位於...大馬路(提督馬路)...號及...大馬路...號, 名稱為 “X” 之

分層建築物“A”子部分的作商業用途之地下J之獨立單位(“JR/C”，以下稱作“J單位”，而該“J單位”與“I單位”以下統稱為“該兩個舖位”)之業權人。

3. A “BB Limitada” é titular da licença de estabelecimento de comidas e bebidas n.º ... do Estabelecimento de Comidas BB situado nestas duas lojas, e o 1.º réu é sócio da respectiva companhia. *(已證事實C項)*

4. 第二被告為第一被告之配偶，婚姻財產制度為一般共同財產制。 *(已證事實D項)*

5. “BB有限公司”的股東分別為陳XX、股額為MOP12,000.00元，陳YY、股額為MOP9,000.00元及第一被告A、股額為MOP9,000.00元。 *(已證事實E項)*

6. 公司行政管理機關成員為股東分別為陳XX。 *(已證事實F項)*

7. 第一被告沒有權代表“BB有限公司”向民政總署申領“飲食牌照”。 *(已證事實G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439至444頁)

8. Os Autores concederam poderes de representação a I, concretamente para gerir as duas lojas identificadas nas alíneas A e B. *(對待證事實第1條的回答)*

9. Em 30 de Julho de 2014, L assinou os documentos juntos a fls. 36 a 37v dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido. *(對待證事實第2條的回答)*

10. No dia 27 de Abril de 2016, L e o 1º Réu celebraram a “declaração de transmissão do contrato de arrendamento” constante a fls. 38 dos autos segundo a qual L cedeu ao 1º Réu a sua posição contratual definida nos documentos juntos a fls. 36 a 37v dos autos, a fim de o 1º Réu continuar a explorar o estabelecimento de comidas e bebidas. *(對待證事實第3條的回答)*

11. Em 27 de Abril de 2016, o 1º Réu assinou os documentos juntos a fls. 39 a 40v dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido. *(對待證事實第4條的回答)*

12. A partir de 27 de Abril de 2016, a “Companhia BB Limitada” passou a utilizar as duas lojas identificadas nas alíneas A e B para explorar o estabelecimento de comidas e bebidas designado por “BB Mai Sin” (em português: ESTABELECIMENTO DE COMIDAS BB). *(對待證事實第5條的回答)*

13. No início de Março de 2017, o 1º Réu, através do agente imobiliário K da agência imobiliária AA que teve intervenção na concretização e acompanhamento dos

documentos juntos a fls. 36 a 40v dos autos, informou claramente aos Autores que não pretendia continuar a arrendar as respectivas duas lojas, e pediu para pôr termo ao arrendamento das lojas, com que os Autores concordaram. (對待證事實第6條的回答)

14. Os Autores e o 1º Réu acordaram que o respectivo arrendamento das duas lojas terminaria no dia 30 de Março de 2017, e, no dia 10 de Abril de 2017, o 1º Réu entregou de volta as chaves das respectivas duas lojas a I, procurador dos Autores. (對待證事實第7條的回答)

15. A partir de 30 de Março de 2017, o 1º Réu não pagou mais as rendas respeitantes às duas lojas, e a partir dessa data, o estabelecimento de comidas e bebidas “BB Mai Sin” que tinha sido explorada nas referidas duas lojas fechou e deixou de funcionar. (對待證事實第8條的回答)

16. Face aos factos referidos na resposta dada aos quesitos 7º e 8º, em 31 de Julho de 2017, I, em representação dos Autores, celebrou com J o “contrato de arrendamento” junto a fls. 55 a 56 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, a fim de dar de arrendamento as duas lojas identificadas nas alíneas A e B a J para explorar o estabelecimento de comidas e bebidas, cujo prazo de arrendamento iniciava desde 1 de Outubro de 2017, com uma renda mensal de HK58.000,00. (對待證事實第9條的回答)

17. No dia 10 de Abril de 2017 bem como depois dessa data, o procurador dos Autores, pessoalmente ou através do agente imobiliário K, já interpelou o 1º Réu, pedindo-lhe para tratar as formalidades para o cancelamento do “alvará de estabelecimento de comidas e bebidas” junto do Instituto de Assuntos Cívicos e Municipais em conformidade com o estipulado nos documentos juntos a fls. 36 a 37v, e fls. 39 a 40v dos autos. (對待證事實第10條的回答)

18. O 1º Réu não tratou as formalidades para o cancelamento do respectivo “alvará de estabelecimento de comidas e bebidas”, e a “Companhia BB Limitada”, de que o 1º Réu é sócio, apresentou o requerimento de renovação do “alvará de estabelecimento de comidas e bebidas” junto do Instituto de Assuntos Cívicos e Municipais em 24 de Julho de 2017, ficando o referido “alvará de estabelecimento de comidas e bebidas” com termo do prazo de validade em 22 de Setembro de 2017,

renovado até 22 de Setembro de 2018. (對待證事實第11條的回答)

19. O Procurador dos Autores dirigiu-se ao Instituto de Assuntos Cívicos e Municipais, para, em representação dos proprietários das respectivas duas lojas, tentar saber da viabilidade do cancelamento do referido “alvará de estabelecimento de comidas e bebidas” com base num requerimento formulado unilateralmente por parte dos proprietários das duas lojas, tendo-lhe sido informado pelo Instituto de Assuntos Cívicos e Municipais que aceitava apenas pedidos de renovação, cancelamento ou alteração do titular de alvará que fossem formulados pelo próprio titular do alvará. (對待證事實第12條的回答)

20. Por causa dos factos referidos na resposta dada ao quesito 11º, desde 31 de Julho de 2017 até pelo menos o dia 6 de Novembro de 2018, J viu-se impossibilitado de pedir a emissão de um novo alvará de estabelecimento de comidas e bebidas junto do Instituto de Assuntos Cívicos e Municipais relativamente às lojas identificadas nas alíneas A e B de modo a explorar o seu estabelecimento de comidas e bebidas. (對待證事實第13條的回答)

21. Os Autores, representados pelo seu advogado, formularam o pedido para o cancelamento do “alvará de estabelecimento de comidas e bebidas” junto do Instituto de Assuntos Cívicos e Municipais de Macau, com o fundamento de que as respectivas duas lojas estavam fechadas há mais de um ano. (對待證事實第14條的回答)

22. Face ao referido na resposta dada ao quesito 11º, o que impediu a emissão de um novo alvará de estabelecimento de comidas e bebidas a J que lhe permitia utilizar as duas lojas para explorar o seu estabelecimento de comidas e bebidas, os Autores decidiram não cobrar a J as rendas das duas lojas referentes, pelo menos, ao período entre 1 de Outubro de 2017 até 6 de Novembro de 2018. (對待證事實第15條的回答)

23. O procurador dos Autores, em 10 de Abril de 2017, deslocou-se às duas lojas para proceder à vistoria, e verificou que o equipamento e as decorações interiores das lojas foram danificados. (對待證事實第16條的回答)

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

Parte A – Impugnação da matéria de facto:

O Recorrente/Réu começou por impugnar a matéria de facto constante dos quesitos 1º, 7º, 9º, 10º, 12º, 18º e 19º, defendendo que as respostas dadas aos quesitos 1º, 7º, 9º, 10º e 12º devam ser alterados nos termos por ele propostos, enquanto as respostas dos quesitos 18º e 19º devem ser positivas.

*

A propósito da impugnação da matéria de facto, o legislador fixa um regime especial, constante do artigo 599º (Ónus do recorrente que impugne a decisão de facto) do CPC, que tem o seguinte teor:

1. Quando impugne a decisão de facto, cabe ao recorrente especificar, sob pena de rejeição do recurso:

a) **Quais os concretos pontos da matéria de facto que considera incorrectamente julgados;**

b) **Quais os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo nele realizado, que impunham, sobre esses pontos da matéria de facto, decisão diversa da recorrida.**

2. No caso previsto na alínea b) do número anterior, quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação da prova tenham sido gravados, incumbe ainda ao recorrente, sob pena de rejeição do recurso, indicar as passagens da gravação em que se funda.

3. Na hipótese prevista no número anterior, e sem prejuízo dos poderes de investigação oficiosa do tribunal, incumbe à parte contrária indicar, na contra-alegação que apresente, as passagens da gravação que infirmem as conclusões do recorrente.

4. O disposto nos n.os 1 e 2 é aplicável ao caso de o recorrido pretender alargar o âmbito do recurso, nos termos do n.º 2 do artigo 590.º

Ora, a especificação dos concretos pontos de facto que se pretendem questionar com as conclusões sobre a decisão a proferir nesse domínio delimitam o objecto do recurso sobre a impugnação da decisão de facto. Por sua vez, a especificação dos concretos meios probatórios convocados, bem como a indicação exacta das passagens da gravação dos depoimentos que se pretendem ver analisados, além de constituírem uma condição essencial para o exercício esclarecido do contraditório, servem sobretudo de base para a reapreciação do Tribunal de recurso, ainda que a este incumba o poder inquisitório de tomar em consideração toda a prova produzida relevante para tal reapreciação, como decorre hoje, claramente, do preceituado no artigo 629º do CPC.

É, pois, em vista dessa função delimitadora que a lei comina a inobservância daqueles requisitos de impugnação da decisão de facto com a sanção máxima da rejeição imediata do recurso, ou seja, sem possibilidade de suprimento, na parte afectada, nos termos do artigo 599º/2 do CPC.

*

No que respeita aos critérios da valoração probatória, nunca é demais sublinhar que se trata de um raciocínio problemático, argumentativamente fundado no húmus da razão prática, a desenvolver mediante análise crítica dos dados de facto veiculados pela actividade instrutória, em regra, por via de inferências indutivas ou analógicas pautadas pelas regras da experiência colhidas da normalidade social, que não pelo mero convencimento íntimo do julgador, não podendo a intuição deixar de passar pelo crivo de uma razoabilidade persuasiva e susceptível de objectivação, o que não exclui, de todo, a

interferência de factores de índole intuitiva, compreensíveis ainda que porventura inexprimíveis. Ponto é que a motivação se norteie pelo *princípio da completude racional*, de forma a esconjurar o arbítrio².

É, pois, nessa linha que se deve aferir a razoabilidade dos juízos de prova especificamente impugnados, mediante a análise crítica do material probatório constante dos autos, incluindo as gravações ou transcrições dos depoimentos, tendo em conta o respectivo teor, o seu nicho contextual histórico-narrativo, bem como as razões de ciência e a credibilidade dos testemunhos. Só assim se poderá satisfazer o critério da prudente convicção do julgador na apreciação da prova livre, em conformidade com o disposto, designadamente no artigo 390º do CCM, em conjugação com o artigo 558º do CPC, com vista a obter uma decisão que se possa ter por justa e legítima.

Será com base na convicção desse modo formada pelo Tribunal de recurso que se concluirá ou não pelo acerto ou erro da decisão recorrida.

Repita-se, ao Tribunal de recurso não compete reapreciar todas as provas produzidas e analisadas pelo Tribunal *a quo*, mas só aqueles pontos concretos indicados pelo Recorrente como errados ou omissos!

*

Vamos dividir esta matéria em 2 grupos: o 1º refere-se à matéria dos quesitos 1º, 7º, 9º, 10º e 12º; e o 2º respeita à matéria dos quesitos 18º e 19º.

1º Grupo da matéria:

Para facilitar a compreensão da discussão em causa, vamos indicar a

² Sobre o princípio da completude da motivação da decisão judicial ditado, pela necessidade da justificação cabal das razões em que se funda, com função legitimadora do poder judicial, vide acórdão do STJ, de 17-01-2012, relatado pelo Exm.º Juiz Cons. Gabriel Catarino, no processo n.º 1876/06.3TBGDM.P1 .S1, disponível na Internet – <http://www.dgsi.pt/jstj>

redacção dos quesitos em causa, a redacção das respostas dadas pelo Tribunal recorrido e a redacção das respostas propostas pelo Recorrente/Réu.

1^o

I為眾原告之被授權人（以下簡稱“原告的被授權人”），獲授權管理該兩個舖位？（卷宗第28頁至第35頁，其內容為著一切法律效力在此視為獲完全轉錄）

Provado que: Os Autores concederam poderes de representação a I, concretamente para gerir as duas lojas identificadas nas alíneas A e B.

Resposta proposta:

Com vista a I gerir as duas lojas identificadas nas alíneas A e B, os Autores assinaram os documentos juntos a fls.28 a 35 dos autos.

(...)

7^o

故此，眾原告與第一被告雙方視作於2017年3月30日協議終止該兩個舖位的“原租賃合約”，被告亦於2017年4月10日透過上述地產經紀將該兩個舖位的鑰匙交還予原告的被授權人？

Provado que: Os Autores e o 1^o Réu acordaram que o respectivo arrendamento das duas lojas terminaria no dia 30 de Março de 2017, e, no dia 10 de Abril de 2017, o 1^o Réu entregou de volta as chaves das respectivas duas lojas a I, procurador dos Autores.

Resposta proposta:

Os Autores e o 1º Réu acordaram que o respectivo arrendamento das duas lojas terminaria no dia 30 de Março de 2017, e, no dia 10 de Abril de 2017, o 1º Réu entregou de volta as chaves das respectivas lojas a I.

(...)

9º

由於第一被告已於2017年3月30日表明無意繼續承租該兩個舖位並已於2017年4月10日遷出該兩個舖位及向原告交還該兩個舖位的鑰匙，故此，於2017年7月31日，原告的被授權人代表眾原告與J（以下簡稱“現承租人”）簽署《租賃合約》（以下簡稱“現租賃合約”），以將該兩個舖位出租予“現承租人”作經營飲食場所之用，相關租期自2017年10月1日起，每月租金為港幣58,000.00元？（卷宗第55頁至第56頁，其內容為著一切法律效力在此視為獲完全轉錄）

Provado que: Face aos factos referidos na resposta dada aos quesitos 7º e 8º, em 31 de Julho de 2017, I, em representação dos Autores, celebrou com J o “contrato de arrendamento” junto a fls. 55 a 56 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, a fim de dar de arrendamento as duas lojas identificadas nas alíneas A e B a J para explorar o estabelecimento de comidas e bebidas, cujo prazo de arrendamento iniciava desde 1 de Outubro de 2017, com uma renda mensal de HK58.000,00.

Resposta proposta:

Face aos factos referidos na resposta dada aos quesitos 7º e 8º, em 31 de Julho de 2017, I, em nome de **B, D e F**, celebrou com J o

"contrato de arrendamento" junto a fls. 55 a 56 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, a fim de dar de arrendamento as duas lojas identificadas nas alíneas A e B a J para explorar o estabelecimento de comidas e bebidas, cujo prazo de arrendamento iniciava desde 1 de Outubro de 2017, com uma renda mensal de HK58.000,00.

10º

原告的被授權人自2017年3月30日日起已多次親身或透過上述地產經紀向第一被告作出催告，要求其按照上述“原租賃合約”之規定前往辦理民政總署有關“飲食牌照”之取消手續？

Provado que: No dia 10 de Abril de 2017 bem como depois dessa data, o procurador dos Autores, pessoalmente ou através do agente imobiliário K, já interpelou o 1º Réu, pedindo-lhe para tratar as formalidades para o cancelamento do “alvará de estabelecimento de comidas e bebidas” junto do Instituto de Assuntos Cívicos e Municipais em conformidade com o estipulado nos documentos juntos a fls. 36 a 37v, e fls. 39 a 40v dos autos.

Resposta proposta:

No dia 10 de Abril de 2017 bem como depois dessa data, I pessoalmente ou através do agente imobiliário K, já interpelou o 1º Réu, pedindo-lhe para tratar as formalidades para o cancelamento do "alvará de estabelecimento de comidas e bebidas" junto do Instituto de Assuntos Cívicos e Municipais em conformidade com o estipulado nos documentos juntos a fls. 36 a 37v, e fls. 39 a 40v dos autos.

(...)

12º

原告的被授權人曾經嘗試以該兩個舖位的業權人代表的身份向民政總署查詢由商舖業主單方面申請取消上述“飲食牌照”的手續，然而卻獲告知該署一般僅接受由持牌人向該署提交之相關飲食牌照之續期、取消或更換持牌人申請？

Provado que: O Procurador dos Autores dirigiu-se ao Instituto de Assuntos Cívicos e Municipais, para, em representação dos proprietários das respectivas duas lojas, tentar saber da viabilidade do cancelamento do referido “alvará de estabelecimento de comidas e bebidas” com base num requerimento formulado unilateralmente por parte dos proprietários das duas lojas, tendo-lhe sido informado pelo Instituto de Assuntos Cívicos e Municipais que aceitava apenas pedidos de renovação, cancelamento ou alteração do titular de alvará que fossem formulados pelo próprio titular do alvará.

Resposta proposta:

I dirigiu-se ao Instituto de Assuntos Cívicos e Municipais, para tentar saber da viabilidade do cancelamento do referido "alvará de estabelecimento de comidas e bebidas" com base num requerimento formulado unilateralmente por parte dos proprietários das duas lojas, tendo-lhe sido informado pelo Instituto de Assuntos Cívicos e Municipais que aceitava apenas pedidos de renovação, cancelamento ou alteração do titular de alvará que fossem formulados pelo próprio titular do alvará.

É de verificar que, o que o Recorrente pretende nesta parte

impugnatória de matéria é “eliminar” a ideia de o Senhor I ser procurador dos Autores, por isso sugere que todas as menções desta qualidade dos quesitos acima transcritos sejam eliminadas! O objectivo do Recorrente é querer que os contratos de arrendamento sejam considerados “inválidos” por parte desse Tribunal de recurso, uma vez que, segundo a conclusão do relatório pericial, as assinaturas apostas nos contratos não foram da autoria dos Autores, e que assim sejam julgados os pedidos por ele/Réu formulados!

Este raciocínio não vale nem é de acolher, visto que:

a) – O Senhor I geriu os negócios dos Autores (*no que se refere às duas fracções autónomas em causa*) com base nas procurações outorgadas no Cartório das Ilhas, conforme o teor de fls. 28 a 33 dos autos;

b) – Tais procurações merecem toda a credibilidade, já que a sua autenticidade nunca foi posta em causa (nunca foi levantado o incidente da falsidade);

c) – Olhando para toda a matéria discutida pelas partes, é um pouco irrelevante a qualidade do senhor I, já que os contratos de arrendamento com a intervenção deste chegaram ao fim, ou seja, as partes deram cumprimento ao acordado, e a loja, com a intervenção do Réu (*porque os contratos de arrendamentos foram celebrados pelo Réu, mas as fracções autónomas foram usadas por uma outra sociedade comercial de que o Réu é apenas um dos sócios, nem administrador é*) usufruiu da utilidade do locado! Ou seja, a tese de pretender invalidar os contratos de arrendamento pelo Réu/Recorrente não pode ser aceite nestas circunstâncias, porque foi efectivamente usufruída a utilidade do locado! Tal como acontece nos contratos de trabalho declaradamente

inválidos, não há lugar a repetição da prestação feita! Neste caso, o raciocínio é igual.

d) – Nesta óptica, mesmo que se aceite a “proposta” do Recorrente, no sentido de alterar a redacção das respostas sugeridas, o mérito da decisão não será afectada, para já não se falar da falta de fundamentos para sustentar a impugnação do Recorrente ora em análise.

e) Pelo que, **julga-se infundada a impugnação em causa, improcedendo esta parte do recurso.**

*

Relativamente às respostas NEGATIVAS dos quesitos 18º e 19º, também entendemos que o Recorrente não tem razão, efectivamente as mensagens documentadas nos autos não permitem tirar uma conclusão pretendida pelo Recorrente, aliás, o distintivo Colectivo já procedeu a uma análise profunda sobre este ponto:

“(…)

No que concerne aos quesitos 18º e 19º, a única prova sobre a matéria em causa que comporta maior objectividade é a mensagem de 25 de Março de 2017 (fls. 165) e a de 3 de Novembro de 2017 (fls. 185 a 187), mas nem uma nem a outra comprovam que foram os Autores que pediram a manutenção do alvará. Para além disto, o teor dessas duas mensagens, analisado tanto isoladamente como conjuntamente com o das outras (veja-se, em especial, a mensagem de 9 de Outubro de 2017,

acima referida; e a resposta que o 1º Réu ofereceu sobre a mensagem do agente de 25 de Março de 2017), não pode oferecer o suporte mínimo no sentido de que a manutenção do alvará se deveu à solicitação dos Autores nem à existência de qualquer negociação que estava em curso sobre a sua transmissão. A isto acresce que as testemunhas que depuseram sobre esta matéria negaram a existência de negociação entre as partes sobre a transmissão do alvará.

Pelo que, ficam os quesitos 18º e 19º não provado.

(...)”.

Pelo expendido, improcede também esta parte do recurso interposto pelo Recorrente/Réu.

*

Prosseguindo, passemos a ver o mérito da decisão.

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；下稱“第一原告”)及其配偶C(C；下稱“第二原告”)，雙方以取得共同財產制結婚，分別持有澳門特別行政區身份證明局發出編號為…及…之澳門居民身份證，現居於中國廣東省廣州市…；

D(D；下稱“第三原告”)及其配偶E(E；下稱“第四原告”)，雙方以取得共同財產制結婚，分別持有澳門特別行政區身份證明局發出編號為…及…之澳門居民身份證，現居於中

國廣東省廣州市…，以及

F(F；下稱“第五原告”)及其配偶G(G；下稱“第六原告”)，雙方以取得共同財產制結婚，分別持有澳門特別行政區身份證明局發出編號為…及…之澳門居民身份證，現居於中國廣東省廣州市…

針對

A(A；下稱“第一被告”)及其配偶H(H；下稱“第二被告”)，雙方以一般共同財產制結婚，分別持有澳門特別行政區身份證明局發出編號為…及…之澳門居民身份證，現居於澳門…街…第二座X樓X座

提起現審理的**通常宣告案**。

*

起訴狀中，眾原告陳述了以下核心理據：

- 眾原告是位於…大馬路(提督馬路)…號及…大馬路…號，名稱為“X”之分層建築物“A”子部分的作商業用途之地下I獨立單位(以下稱作“I單位”)之業權人，而第三及第四原告亦為上址同樣用作商業用途之地下J獨立單位(以下稱作“J單位”)之業權人；

- I為眾原告之被授權人，獲授權管理上述兩個舖位；

- 於2014年7月30日，第一、第三及第五原告(由第一及第三原告代表)與L就上述“I單位”簽署了一份《舖位租賃合約》，以及第三原告與L就上述“J單位”簽署了一份《舖位租賃合約》，以將該兩個舖位出租予L作經營飲食場所之用；

- 於2016年4月27日，L與第一被告簽署《租賃合約轉讓聲明書》，在該聲明書中L將其對該兩個舖位的承租人的地位轉讓予第一被告承接，故第一、第三及第五原告與第一被告於同日簽署了《舖位租賃合約》，以將該兩個舖位出租予L第一被告作經營飲食場所之用；

- 自當時起，第一被告便透過其為股東之一的“BB有限公司”於該兩個舖位經營名為“BB米線”的飲食場所，並向民政總署申領了飲食場所牌照編號…；

- 於2017年3月30日，第一被告透過地產經紀K向原告表明無意再承租該兩個舖位，並提出即日終止該兩個舖位的“原租賃合約”，而原告亦同意有關終止；

- 第一被告亦於2017年4月10日透過K將該兩個舖位的鑰匙交還予原告的被授權人。自“原租賃合約”終止之日起，第一被告便再沒有繳付該兩個舖位的租金，“BB米線”的飲食場所亦自該日起停止營業；

- 於2017年7月31日，I代表眾原告與J簽署《租賃合約》，自2017年10月1日起，以每月港幣58,000元的租金將該兩個舖位出租予J作經營飲食場所之用；

- I自2017年3月30日起亦已多次親身或透過K向第一被告作出催告，要求其前往民政總署辦理有關飲食牌照之取消手續。然而，第一被告不僅拒絕辦理有關取消手續，甚至放任(或沒有阻止)其持股的“BB有限公司”於2017年7月24日向民政總署提交上述飲食牌照的續期申

請，令本來應該於2017年9月22日有效期屆滿的飲食牌照獲續期至2018年9月22日；

- 因此，J至今仍未能以該兩個舖位向民政總署申請飲食牌照以經營另一飲食場所，致使眾原告未能向J收取該兩個舖位自 2017年10月1日起至提訴日（合共十二個月）的租金，損失合共港幣 696,000.00元，折合為澳門幣 717,924.00元；

- 此外，I在2017年4月10日獲交回該兩個舖位之鑰匙後隨即前往驗收，發現該兩個舖位內的設備及裝修被大肆破壞，致使眾原告為作出必要的維修而需花費澳門幣 95,704.00元之維修費用；

- 根據“原租賃合約”第10 條以及《民法典》第1027 條之規定，第一被告須就上述合共澳門幣813,628.00元之費用負責。

- 由於第二被告為第一被告配偶，婚姻財產制度為一般共同財產制，第二被告須與第一被告連帶承擔上述損害賠償責任。

*

根據起訴狀更為詳述的事實及法律理由，眾原告提出以下請求：

- 1) 裁定本訴訟理由成立，判處第一及第二被告向眾原告連帶支付澳門幣813,628元，有關金額應加上自一審判決作出日起計至付清所有損害賠償金的法定商業遲延利息(以年利率11.75%計算)；

- 2) 判處第一被告須按照其與眾被告於2016年4月27日簽訂的《舖位租賃合約》當中的規定即時前往辦理編號...之飲食牌照之取消手續；

- 3) 為了迫使第一被告盡快履行其取消該兩個舖位的“飲食牌照”（編號...）的合同義務，以停止其對眾原告及“現承租人”的權益造成的侵害，謹請求法院根據《民法典》第333條之規定判令第一被告須向眾原告支付從裁判轉為確定之日開始計算每日2,000.00 澳門元的強迫性金錢處罰，直至第一被告辦妥該兩個舖位的編號...的“飲食牌照”的取消手續為止；

- 4) 眾原告謹就有關將來尚未確定金額之財產性損害（包括但不限於眾原告因第一被告拒絕配合取消“飲食牌照”因而未能向“現承租人”收取該兩個舖位的租金）加上直至完全支付日起計的法定遲延利息提出一項概括性請求，請求判處第一被告及第二被告須對眾原告承擔賠償責任，有關金額留待日後再作追加又或於將來執行時結算。

*

經依法傳喚，兩名被告提交了卷宗第79至93頁的答辯，當中兩名被告除了爭執眾原告所主張事實的真確性外，尚分別以“永久抗辯”及“延訴抗辯”之名義合共提出了三項抗辯。

作為其永久抗辯，兩名被告在答辯中指出：

- 第一被告表示其從來沒有以本人或透過他人名義就涉案兩個舖位向民政總署申領過任何飲食牌照，編號...號飲食牌照的持牌人並非第一被告，而是“BB有限公司”，且第一被告

亦非該公司的唯一或控權股東。此外，原告於2017年3月25日透過地產經紀K向第一被告發出短訊要求保留該飲食牌照及八名勞工額，更承諾會給予第一被告好處。自該日起至2017年11月3日，原告一直透過上述地產經紀與第一被告商討飲食牌照轉名事宜。在2017年7月24日(即申請續期日)或之前，第一被告從來沒有收到原告要求向民政總署申請取消飲食牌照的通知或指示，而第一被告在期間一直等待上述地產經紀回覆到底是否需要取消牌照及保留八名勞工額。基於以上理由，原告不可以主張第一被告沒有本案的兩個舖位向民政總署申請取消“飲食牌照”而向第一被告提起訴訟；

- 第一被告於2017年3月30日已完全遷出涉案兩個舖位，並於2017年3月31日將上述舖位的鑰匙交還予原告的被授權人I。I更即時進行驗收，期間並沒有向在場任何人表示過涉案兩個舖位有任何損毀情況。故原告指兩個舖位內的設備及裝修損毀，與第一被告無關。由於第一被告已於2017年3月31日合同終止時立即返還涉案兩個舖位，且有關損毀發生在2017年4月10日，即2017年3月31日交還鑰匙及租賃合約終止之後，故原告不得根據《租賃合約》第10條及《民法典》第1027條之規定，主張第一被告須就涉案兩個舖位合共澳門幣813,628元之維修費用負責，而向第一被告提起訴訟。

作為延訴抗辯，第一被告於答辯中指出其已於2017年3月30日遷出涉案兩個舖位，及已於2017年3月31日將有關舖位的鑰匙交還予原告的被授權人，即其已無條件將上述物業交還業主。此外，編號...號飲食牌照的持牌人並非第一被告，而是“BB有限公司”，儘管第一被告為該公司的股東，但其亦沒有權限以股東名義代表上指公司辦理申請或取消飲食牌照之手續。

作為對事實事宜的爭執，兩名被告指出：

- 第一被告沒有義務知悉於2014年7月30日與L簽署涉案兩個舖位的租賃合約是誰；
- 同時亦沒有義務知悉於2016年4月27日與第一被告簽署涉案兩個舖位的租賃合約是誰；
- 這是由於起訴狀附件7、8、10及11文件中業主一欄上的簽名，有別於附件3及4授權人的簽名；
- 第一被告根據《民事訴訟法典》第469條之規定，對上述文件的真實性提出爭執；
- 第二被告雖為第一被告之配偶，兩人之婚姻財產制度為一般共同財產制，但第二被告沒有參與本案任何事項，無論是簽訂租約、終止租約又或搬遷皆不在場；
- 本案所指的賠償並不屬《民法典》第1558條第1款d項所規定夫妻任一方在從事商業活動中所設定之債務，且有關債務非為夫妻共同利益而設定；
- 故此，第二被告沒有義務根據上述條文以及同一法典第1562條c項之規定，須與第一被告連帶承擔上述損害賠償責任。

兩名被告請求法庭裁定其延訴抗辯及永久抗辯成立，駁回原告針對第一及第二被告全部的請求。

*

就兩名被告的答辯，眾原告提出卷宗第109至113背頁的反駁，主要答辯中提出的抗辯不能成立。

為此，簡要而言，眾原告指出：

- 第一被告是以承租人身份與第一、第三及第五原告就涉案I單位，以及與第三原告就涉案J單位分別簽訂了兩份《鋪位租賃合約》，以承租涉案兩個鋪位作經營飲食場所之用。根據原租賃合約第(11)條之規定：“於終止合約時，乙方（即“第一被告”）必須無條件將上述物業交還甲方，乙方應辦妥有關鋪位內營業牌照、水、電、電話之取消手續…”。第一被告既然作為“原租賃合約”的簽約方/承租人，有義務根據《民法典》第400條之規定承擔切實履行合同的義務，即負責取消有關鋪位的飲食牌照，否則便需承擔違約責任；

- 原告沒有義務知悉第一被告與地產經紀K的對話內容，其亦從來沒有直接或間接向該地產經紀又或透過其他第三人表示或要求涉案兩個鋪位的飲食牌照及勞工額需要予以保留，更未曾向任何人承諾就上述保留給予任何好處；

- 雖然原告與第一被告於2017年3月30日協議終止涉案鋪位的租約，但第一被告與原告的被授權人於2017年4月10日方到現場進行驗收及正式交收鎖匙，且當天尚有其他在場人士目睹涉案鋪位內的設備及裝修被大肆破壞，根據原租賃合約第(7)條之規定：“租賃期屆滿時，甲乙雙方商討鋪位改動間格和入牆裝修是否需要恢復原狀或以現狀交回甲方，如甲方要求恢復鋪位之原狀，則乙方必須把鋪位恢復原狀交回給甲方”。換言之，第一被告作為承租人有義務接受領時該兩個鋪位所處之狀況作出返還，故第一被告對鋪位內經非正常毀損的設備及裝修負有損害賠償義務；

- 正因為作為承租人的第一被告未有履行“原租賃合約”所載之義務，即未有依合同規定向民政總署註銷飲食牌照，從而使眾原告無法將涉案兩個鋪位完全及完整地提供予現承租人J經營飲食場所，導致現承租人可依法拒絕向眾原告支付租金，此應完全歸責於第一被告；

- 第三原告確認起訴狀文件8及11之《鋪位租賃合約》當中的“業主”欄內的簽名為第三原告本人之簽名；第一原告及第三原告確認起訴狀文件7及10之《鋪位租賃合約》當中的“業主”欄內的兩個簽名分別為第一原告本人及第三原告本人之簽名。

*

訴訟依照其餘下步驟進行，法庭作出了卷宗第137至140頁的清理批示及事實事宜篩選。

清理批示中，法庭裁定第一被告為案中具正當性的當事人。

*

透過卷宗第229至232頁的聲請，眾原告根據《民事訴訟法典》第217條第2款之規定，請求法庭批准眾原告將起訴狀提出的六項請求縮減至以下：

- 1) 裁定本訴訟理由成立，判處第一及第二被告向眾原告連帶支付澳門幣813,628元，有關金額應加上自一審判決作出日起計至付清所有損害賠償金的法定商業遲延利息(以年利率11.75%計算)；

- 2) 就眾原告因第一被告拒絕配合取消“飲食牌照”因而未能向“現承租人”收取該兩個舖位於2017年10月1日至2018年11月6日期每月澳門幣58,000元的租金（共13個月零6日，合共澳門幣765,600元）加上直至完全支付日起計的法定遲延利息，眾原告請求判處第一被告及第二被告須對眾原告承擔賠償責任（此項請求為眾原告對起訴狀內提出的原第4）項請求中有關將來尚未確定金額之財產性損害的概括性請求的縮減）。

*

上述聲請根據第275頁批示獲得接納。

*

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，案件依法以合議庭方式進行審判聽證，並對調查基礎的事實進行認定。

*

其後，眾原告提交了其法律陳述(第446至449背頁)。

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。

按照本判決第一部份所闡述的雙方當事人的請求及理據，本案的審理涉及以下問題：

4.1. 眾原告與第一被告之間是否存在有效的合同關係；倘有合同關係的定性

4.2. 第一被告所負義務

4.3. 違反合同義務的過錯

4.4. 眾原告針對第一被告所提出的請求

4.5. 夫妻債務

*

4.1. 眾原告與第一被告之間是否存在有效的合同關係；倘有合同關係的定性

獲證事實第1及2點顯示，原告方為涉案兩個舖位的所有人。

獲證事實第11點顯示，第一被告簽署了卷宗第39及背頁，以及第40及背頁兩份“舖位租賃合約”的文件。然而，經過審判聽證，上述兩份文件中“業主簽署”一欄表見屬於各名原告的簽署未能認定是由各名原告親筆簽上。

在此情況下，有必要分析的是，在表見屬於各名原告的簽名未能證明是由原告所作成，因而合理推斷是由他人簽上原告的名字的情況下，上述兩份文件將在一眾原告以及第一被告之間產生何種效力。

學術上，上述兩份文件所發生的情況可歸類為以他人名義實施法律行為的情況(現實生活中，比如甲是信用卡持卡人，其將之借予乙使用，而乙使用甲的信用卡到餐廳消費，並以“甲”在帳單上簽署，又或使用信用卡進行網上購物)。就此等情況，有必要探究的是，承諾出租的意思表示應視為以“名字所有者”(又或稱“名義載體”)抑或以“使用他人名義作出簽署者”(又或稱“作出行為者”)視為作出意思表示的行為主體。就現分析的問題，楊代雄(《法律行為論》，北京大學出版社，2021，詳見第638至644頁)在分析多名學者的觀點後，提出以下觀點：

“綜觀前述諸學說，可以發現有兩個因素是學者們普遍注重的，即相對人的意願與名義載體的意願，這兩個因素在很大程度上決定了使用他人名義實施法律行為的效果。而在其他因素上學者們並未達成共識，拉倫茨認為應當考慮行為實施的方式以及行為實施者的習慣，海爾穆特·科勒與帕夫洛夫斯基認為應當考慮行為實施者的意願。本書認為，行為實施者的意願是區分“使用他人名義實施法律行為”與“以他人名義實施法律行為”的標準：如果其主觀上想為名義載體實施法律行為，就屬於“以他人名義實施法律行為”，即代理；反之，如果其主觀上想為自己實施法律行為，則屬於“使用他人名義實施法律行為”，如同披著羊皮的狼。……”

RAUL GUICHARD, CATARINA BRANDÃO PROENÇA, ANA TERESA REBEIRO (Comentário ao Código Civil. Parte Geral, Universidade Católica Editoria, 2014, p. 626)也曾就有關問題進行分析：

“Também algumas modalidades de atuação sob o nome de outrem, onde alguém utiliza o

nome de outro sujeito como se fosse o seu, se podem integrar na representação (eventualmente, sem poderes). O problema – o declarante é individualizado para a contraparte de maneira contraditória, através do nome e pela pessoa que atua – resolve-se no fundamental por via interpretativa: cabe apurar se o negócio, atendendo à vontade dos intervenientes e ao conteúdo declarado, de acordo com o maior relevo concedido ao sujeito que age ou ao nome indicado, deve valer como um ato do declaratório ou do titular daquele. Assim, o cliente de um hotel que dá o nome de outra pessoa celebrará um negócio para si próprio. Alguém que compra, por telefone, uma aguarela a um pintor sob o nome de um colecionador famoso, a quem aquele vende praticamente todos os seus quadros, concluirá um negócio em representação deste.”

儘管學說對於保障“名義載體”及“相對人的信賴”何者為先的問題上理解尚不一致，就現討論的問題須予以關注的，無非是三方面：1. 作出行為者在使用他人名字時，其本意是為自己作出行為，抑或是為“名義載體”作出行為；2. “名義載體”是否同意或追認作出行為者以其名字所作出的行為；3. 對相對人而言，訂立合同方的身份是否重要，如屬重要時，從保障相對人的角度，應視何人為交易相對方。

就本具體個案，首先，無任何事實基礎足以顯示“使用他人名義作出簽署者”的本意是要作出犯罪欺詐行為又或誤導第一被告，使自己成為與第一被告進行交易的主體。

至於“名義載體”的意願，綜觀本案的具體情節，雖然本案無法認定使用眾原告名字的冒簽者是誰(尤其是否一眾原告的代理人)，可以合理推斷的是，一眾原告顯然是希望涉案兩份《鋪位租賃合約》產生相應的法律效果，而一旦該兩份文件出現任何不能產生效力的情況，一眾原告亦會追認兩份文件，使自己成為交易主體，從而承擔兩份文件所產生的權利義務。

最後，站於法律行為意思表示相對人的角度，本案中，由於涉及不動產的租賃，出租人的正當性對於承租人而言顯然是重要的，故此，第一被告的真實意願顯然是與上述兩份文件的“名字所有者”進行交易。

透過以上分析可以得出結論，不論是一眾原告的意願(追認以及接納兩份文件的效力)，抑或填上原告簽名的人士(無論其有否獲原告賦予代理權)又或第一被告的理解，有關交易的出租人都是屬於“名義載體”。

即使從簽署兩份《鋪位租賃合約》後的情態發展進行分析，第一被告在簽署合約後，一直以承租人身份履行合同所產生的支付租金義務，且一如獲證事實第14點所顯示，一眾原告在事後甚至與第一被告達成提早解約的協議。根據《民法典》第261條第1款所定原則，上述情節亦足以支持上述兩份文件的效力應歸屬予一眾原告。

最後，按照涉案租賃合同簽署時的法律規定，不動產租賃合同要求以書面方式訂立屬於證據效力上的形式要求(“ad probationem”；Ac. TSJ, de 03 de Novembro de 1994, proc. n.º 209 e Ac. TSI, de 21 de Abril de 2016, proc. n.º 260/2014)，故此，即使一眾原告的簽名由他人所簽，一眾

原告設立租賃關係的意願亦得按照《民法典》第357條第2款以及如上分析般根據《民法典》第261條第1款所定原則，視為獲得證明。

綜上理由，有鑑於上述兩份《鋪位租賃合約》不存在非有效情況，一眾原告在其法律陳述中所主張，指第一被告質疑該兩份文件的行為屬出爾反爾，構成權利濫用的理據也無須予以審理。

就上述兩份文件的法律定性，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。”

分析上述兩份文件內容，眾原告與第一被告就涉案兩個鋪位無疑存在兩個租賃合同關係。

*

4.2. 第一被告所負義務

卷宗第39及背頁，以及第40及背頁兩份《鋪位租賃合約》第11條規定：“於終止合約時，乙方必須無條件將上述物業交還甲方，乙方應辦妥有關鋪位內營業牌照、水、電、電話之取消手續，交清水、電、石油汽費用，以及在經營期內商業稅務，各種債務均由乙方自行承擔及負責處理。”

透過上述條款，雙方約定了合同終止後第一被告仍須遵守的合同後義務。

獲證事實第17及18點表示，儘管已被適當催告，第一被告作為股東之一的“BB有限公司”在涉案兩個鋪位之上向民政總署申領的“飲食牌照”並沒有及時取消，原有效期至2017年9月22日的牌照甚至被申請延期至2018年9月22日。

由此可以結論，上述“飲食牌照”未有及時取消一事構成《鋪位租賃合約》第11條客觀上沒有被履行的情況。

*

4.3. 違反合同義務的過錯

在結論《鋪位租賃合約》第11條客觀上沒有被履行後，仍須判斷第一被告有否過錯。

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履行的情況。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。

綜觀答辯狀內容，其中或有助於推翻第一被告的過錯推定的，有以下理據：

- 1) 第一被告表示其從來沒有以本人或透過他人名義就涉案兩個鋪位向民政總署申領過任何飲食牌照，編號...號飲食牌照的持牌人並非第一被告，而是“BB有限公司”。儘管第一被告為該公司的股東，但其亦沒有權限以股東名義代表上指公司辦理申請或取消飲食牌照之手

續；

- 2) 原告於2017年3月25日透過地產經紀K向第一被告發出短訊要求保留該飲食牌照及八名勞工額，更承諾會給予第一被告好處。自該日起至2017年11月3日，原告一直透過上述地產經紀與第一被告商討飲食牌照轉名事宜。在2017年7月24日(即申請續期日)或之前，第一被告從來沒有收到原告要求向民政總署申請取消飲食牌照的通知或指示，而第一被告在期間一直等待上述地產經紀回覆到底是否需要取消牌照及保留八名勞工額。

除應有尊重及更佳見解外，上述兩項理由都不足以推翻第一被告在“飲食牌照”未有如期被取消一事上的過錯。

首先，就上述第2)項理由，第一被告所主張的抗辯事實未能獲得證實(見待證事實第18及19條的認定結果)，在此情況下，按照《民法典》第335條第2款的舉證責任規定，應以不利於第一被告的方式認定其有過錯。

就上述第1)項理由，儘管一如第一被告所言，其僅為該公司的股東而並非行政管理機關成員，此不必然表示第一被告無須作出任何行為，促使“飲食牌照”的註銷。要指出的是，第一被告作為涉案兩個舖位的承租人，當其取得有關享益並決定容許其本人作為股東之一的商業公司使用舖位並以有關地點登記飲食牌照時，一旦租賃完結，其同樣需要就其產生的事實狀況(“飲食牌照”被登記)採取必要措施，促使其被註銷。本案的第一被告沒有陳述亦沒有證明其已履行有關責任，其甚至沒有陳述其曾嘗試勸喻“BB有限公司”辦理有關手續，又或親身到民政總署了解有關情況。有必要指出的是，有關“飲食牌照”不單沒有被註銷，原有效期至2017年9月22日的牌照甚至被申請延期至2018年9月22日，此一情況顯然是不應發生，而且是作為承租人以及負有履行《舖位租賃合約》第11條的義務方的第一被告應盡其努力以避免的³。以上分析足以支持第一被告未能推翻其未有履行《舖位租賃合約》第11條所定義務一事上的過錯。

*

4.4. 眾原告針對第一被告所提出的請求

從本判決第一部份的案情敘述可見，由於眾原告要求將起訴狀提出的請求作縮減，本案應以卷宗第229至232頁所列請求為準。

分析眾原告的請求，其請求可概括為以下兩部份：

- 1) 因第一被告拒絕配合取消“飲食牌照”因而未能向“現承租人”收取涉案兩個舖位的租金的損失；

- 2) I在2017年4月10日獲交回該兩個舖位之鑰匙後隨即前往驗收，發現該兩個舖位內的設備及裝修被大肆破壞，致使眾原告為作出必要的維修而需花費澳門幣 95,704.00元之維修費

³ 即使換以另一角度，視“飲食牌照”獲註銷一事構成對第一被告而言屬嗣後主觀不能的一項給付，惟第一被告既然容許“BB有限公司”以涉案租賃物辦理註冊手續，事後第一被告主觀上不能夠促成該公司辦理註銷一事無疑應“歸責”予第一被告，故按照《民法典》第790條第1款其同樣須負擔相應的賠償責任。

用。

首先，就上述第2)部份的請求，經過審判聽證，原告所主張的損害事實未能獲得證實(見待證事實第17條的認定結果)，因此根據《民法典》第335條第1款所定的舉證責任規定，應裁定該部份請求理由不成立。

就上述第1)部份，本判決第三部份的獲證事實第16、17、18、20及21點對該等請求的審理有其重要性。綜觀上引事實，基於涉案兩個舖位之上的飲食牌照未有及時註銷，即使一眾原告的代理人已向民政總署作出有關申請，但至少至2018年11月6日，一眾原告的新承租人J無法申請飲食牌照使其能夠在涉案兩個舖位開展飲食業務。

根據獲證事實第22點，由於新承租人J無法申請飲食牌照，眾原告沒有向其收取2017年10月1日至2018年11月6日的租金。

此外，根據獲證事實第16點，新承租人J的租約是於2017年7月31日訂立，有關租約載於卷宗第55及56頁。按照上述租約第6條，涉案兩個舖位出租予J作飲食用途。確保租賃物能夠用於特定用途的責任在於出租人(《民法典》第977條b項)，而本案中，由於租賃物之上尚有未被註銷的飲食牌照，並導致新的承租人無法申領新的飲食牌照，足以得出結論，作為出租人的眾原告未能確保租賃物能夠用於開設飲食場所的用途，故此，新承租人實有權要求出租人修正有關情況，甚至暫停支付 2017年10月1日至2018年11月6日的租金(《民法典》第422條)。而歸根究底，並一如4.2.及4.3.的分析，租賃物之上仍保有飲食牌照是由於第一被告過錯不履行(至少遲延履行)其合同後義務所導致，故此，不論按照《民法典》第787條抑或第790條第2款規定，均應判處第一被告向一眾原告賠償2017年10月1日至2018年11月6日彼等無法從J收取相應的租金而造成的損失。

有關金額按一眾原告所提出以每月澳門幣58,000元計算合共澳門幣765,600.00元，並將按照眾原告所請求般附加自本判決作出日起計依法定利率，另加按照《商法典》第569條第2款計算的附加利率(參照中級法院2015 年 07 月 23 日於第519/2015號卷宗作出的合議庭裁判，承租單位作商業用途，並因違反有關合同義務而引致的損害賠償，得視為客觀上具商業性質的債務)，直至完全支付為止。

由於一眾原告與J就涉案兩個舖位僅以單一價金簽署了獨一份租賃合同，故此本案無法就每一舖位所能產生的損害賠償作區分，有關問題應由一眾原告內部解決。

*

4.5. 夫妻債務

一眾原告主張，由於第二被告為第一被告的配偶，婚姻財產制度為一般共同財產制，第二被告須與第一被告連帶承擔上述損害賠償責任。

要指出的是，一般共同財產制不導致所有夫或妻訂立的債務都會變成共同債務。

本案的獲證事實不足以支持上述債務應根據《民法典》第1558條(尤其條文第1款b項

或d項)應由兩名被告夫妻共同承擔。

一方面，本案並無事實顯示有關債務是為兩名被告的家庭生活之正常負擔而設定，因此不符合《民法典》第1558條第1款b項的規定。

就《民法典》第1558條第1款d項，MIGUEL J. A. PUPO CORREIA(DIREITO COMERCIAL, DIREITO DA EMPRESA, 12ª edição, revista e actualizada, p. 111 a 113)指出：

“O legislador teve manifestamente em vista, com este regime, proteger a actividade comercial, reforçando a garantida patrimonial dos credores comerciais, através do alargamento dos bens que respondem pelas dívidas e, assim, dando ao cônjuge comerciante maiores probabilidades de obter crédito.

(...)

Ora, no caso das dívidas contraídas no exercício do comércio pelo cônjuge comerciante, o legislador inverteu o ónus de prova: de forma implícita, presume que elas foram contraídas pelo comerciante em proveito comum do seu casal. E, portanto, estabelece que só não será assim se for provado (...)”

(...)

Se um credor de um comerciante fizer a prova de que a dívida é comercial e o devedor é comerciante, presume-se que a dívida foi contraída por este no exercício do comércio e, portanto, a dívida é da responsabilidade de ambos os cônjuges nos termos dos arts. 1691º, nº 1, al. d), e 1695º do mesmo Código e do art. 15º do C.Com.

Para afastar este regime é preciso que o cônjuge do comerciante, ou mesmo este:

- ilida a presunção do art. 15º, provando que a dívida do comerciante, apesar de ser comercial, não foi contraída no exercício da actividade comercial daquele;

- ou, em todo o caso, ilida a presunção implícita na al. d) do nº 1 do art. 1691º do C.Civil, provando que a dívida não foi contraída em proveito comum do casal.”

PIRES de LIMA e ANTUNES VARELA (CÓDIGO CIVIL ANOTADO, vol. IV, 2ª edição revista e actualizada, p. 337)亦指出：

“se a dívida é comercial, mas não é comerciante o cônjuge que a contrai, ou se a dívida é comercial, e comerciante o cônjuge que a contraiu, mas a obrigação nasce dum acto que não tem qualquer conexão com o ramo de negócio a que o devedor se dedica, nenhuma aplicação terá a esses casos o disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 1691º (...)”

從上引觀點可見，即使某一債務具商業性質(例如從客觀商行為所引致)，若未能證明債務是由商業企業主從其商業活動中產生，《民法典》第1558條第1款d項的推定尚不能適用。

本案中，獲證事實僅能顯示第一被告為一商業公司的股東，有關商業公司按照《商

法典》第1條b項本身為商業企業主，然而，公司的股東又或行政管理機關成員尚不能僅基於此等身份而被認為商業企業主(比較法上，例如見RC. Proc. n.º 635/11.6T2AVR.C1, de 2011/10/25; Ac. RC. proc. n.º 1235/10.3TBTMR.C1, de 2014/10/14; Ac. STJ, no proc. n.º 2943/13.2TBLRA.C1.S1)。

本案並無足夠事實基礎支持有關債務是第一被告作為商業企業主從其商業活動中產生。

基於上述理由，應裁定一眾原告針對第二被告提出的請求理由不成立。

五、裁決：

綜上所述，本院裁定眾原告提出的訴訟部份理由成立，並因此裁定：

1. 判處第一被告向眾原告支付澳門幣765,600.00元的款項，有關款項附加自本判決作出日起依法定利率另加《商法典》第569條第2款所定附加利率所計算的利息；
 2. 眾原告針對兩名被告提出的其餘請求理由不成立，並就有關請求開釋兩名被告。訴訟費用按照勝負比例由眾原告及第一被告承擔。
- 著令登錄本判決及依法作出通知。

*

Quid Juris?

Ora, bem vistas as coisas, é de verificar-se que, praticamente, todas as questões levantadas pela Recorrente já foram objeto de reflexões e decisões por parte do Tribunal recorrido, e nesta sede, não encontramos vícios que demonstrem a incorrecta aplicação de Direito, muito menos os alegados vícios invalidantes da decisão atacada.

Perante o decidido e o fundamentado do Tribunal recorrido, 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.

*

Relativamente ao recurso subordinado, interposto pelos Autores:

Do mesmo modo, os Autores/Recorrentes pretendem ver alteradas as respostas dadas aos 2 quesitos 2º e 4º, que têm o seguinte teor:

2º

於2014年7月30日，第一、第三及第五原告(由第一及第三原告代表)與L就上述“J單位”簽署了一份《鋪位租賃合約》，以及第三原告與L就上述“J單位”簽署了一份《鋪位租賃合約》，以將該兩個鋪位出租予L作經營飲食場所之用？(卷宗第36頁至第37頁，其內容為著一切法律效力在此視為獲完全轉錄)

Provado apenas que: Em 30 de Julho de 2014, L assinou os documentos juntos a fls. 36 a 37v dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

4º

於2016年4月27日同日，第一、第三及第五原告(由第一及第三原告代表)與第一被告就上述“J單位”簽署了一份《鋪位租賃合約》，以及第三原告與第一被告就上述“J單位”簽署了一份《鋪位租賃合約》，以將該兩個鋪位出租予第一被告作經營飲食場所之用？(卷宗第39頁至第40頁，其內容為著一切法律效力在此視為獲完全轉錄)

Provado apenas que: Em 27 de Abril de 2016, o 1º Réu assinou os documentos juntos a fls. 39 a 40v dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

Em rigor das coisas, a alteração da redacção das respostas dos 2

questos em causa é irrelevante para a decisão final, muito menos no que se refere ao pedido dos Autores, traduzido na tentativa de demonstrar que o Réu agiu de má fé.

Uma vez que não estão verificados os requisitos do artigo 599º do CPC, pressupostos exigidos para impugnar a matéria de facto, é de julgar improcedente esta parte do recurso interpostos pelos Autores.

Como a matéria de facto não foi alterada, **igualmente julga-se improcedente o recurso subordinado interposto pelos Autores.**

*

Síntese conclusiva:

I – Ficou provado que os comproprietários das fracções autónomas para fins comerciais chegaram a outorgar, no Cartório Notariais das Ilhas procurações para um terceiro para este administrar tais bens, ainda que o relatório pericial feita pelos técnicos do laboratório da PJ concluiu que as assinaturas (dos nomes dos comproprietários) apostas nos contratos de arrendamento não eram da autoria dos comproprietários dos imóveis, certo é que as partes dos contratos de arrendamento deram cumprimento às obrigações emergentes dos referidos contratos, tendo o inquilino usufruído das utilidades do locado e os senhorios recebido as rendas acordadas, foram os contratos de arrendamento cumpridos rigorosamente, torna-se em vão a pretensão da Ré traduzida em invalidar os acordos em causa.

II – Ficou acordado nos contratos que, cessada a relação locadora, o inquilino tem de cancelar o alvará requerido com base na utilização do locado junto do organismo governamental competente, uma vez que o inquilino não

cumpriu tal dever, nem alegou nem justificou a razão por que do incumprimento, assim ele deve assumir as consequências daí decorrentes, nomeadamente as respectivas indemnizações emergentes desse mesmo incumprimento, por o não cancelamento atempado do anterior alvará impedir a emissão dum novo a favor do novo inquilino referente ao mesmo locado.

*

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 interposto (impugnação da matéria de facto e contra a decisão do mérito) pelo Recorrente/Réu e ao recurso subordinado interposto pelos Autores,** mantendo-se a sentença recorrida.

*

Custas pelas partes na proporção de decaimento: as do recurso principal a cargo do 1º Réu, enquanto as do recurso subordinado a cargo dos Autores solidariamente.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 15 de Junho de 2023.

Fong Man Chong

(Relator)

Ho Wai Neng

(Primeiro Juiz Adjunto)

Tong Hio Fong

(Segundo Juiz Adjunto)