

Processo n.º 530/2025

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 09 de Outubro de 2025

ASSUNTOS:

- Resolução do contrato de arrendamento e indemnizações adicionais

SUMÁRIO:

I – Nos termos do disposto no artigo 1034º/1-c) do CCM (d) Fizer no prédio, sem consentimento escrito do senhorio, obras que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, ou praticar quaisquer actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não possam justificar-se nos termos do artigo 987.º ou do n.º 1 do 1025.º), quando o arrendatário, sem o consentimento do senhorio, procedeu à perfuração na parede para montar uma estrutura suspensória, com o que danificou as esgotas instaladas no interior da parede e deu origem a infiltrações, violou a norma citada e como tal o senhorio procedeu com todos os fundamentos legais à resolução do contrato de arrendamento.

II – Ficou demonstrado que o imóvel locado não for restituído após a cessação do contrato, e como tal nos termos do artigo 1027º do CCM, o locatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 530/2025

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 09 de Outubro de 2025

Recorrente : - **A**

Recorridos : - **B**
- **C**

*

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 06/01/2025, veio, em 22/01/2025, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 516 a 556, tendo formulado as seguintes conclusões:

I. O ora Recorrente não se conforma com a decisão sob recurso estando em crer que a mesma incorre no vício de erro de julgamento da matéria de facto e na aplicação do direito.

II. Realizada da audiência de discussão e julgamento, o douto Tribunal *a quo* deu como provados os seguintes factos:

6 - PROVADO QUE a fuga dos tubos de abastecimento de água acima referidos causou danos em várias zonas do mesmo edifício, nomeadamente no apartamento do 3.º andar H.

7 - PROVADO QUE a referida fuga de água dos tubos de abastecimento de água causou danos no soalho de madeira, no móvel da sala e no piano da unidade H do 3.º andar do mesmo prédio

III. Esta matéria está relacionada com a resposta dada aos pontos 2, 3, 10, 12, e 41 do despacho saneador.

IV. Com base na resposta positiva dada aos factos 6 e 7 da base instrutória, o douto Tribunal *a quo* decidiu ser de condenar o ora Recorrente no reembolso aos Autores do vaiar MOP\$62,000.00 que aqueles pagaram ao proprietário da fracção do 3.º andar "H" na sequência do âmbito do acordo a que chegaram e a que se refere o facto que consta o artigo 10 da base instrutória.

V. Afigura-se ao ora Recorrente manifestamente impossível dar-se como provados os factos 6 e 7 da base instrutória e, ao mesmo tempo, também se dar como provado o facto 12 e como não provado o facto 41 da base instrutória.

VI. Retirando-se do facto dado como provado em resposta ao artigo 10 da base instrutória que a situação/infiltração sofrida na fracção 3B já estava solucionada à data da entrada da acção mencionada no ponto 8, não se compreende como é possível estabelecer-se o nexo de causalidade entre tal infiltração já reparada e a perfuração dos canos que se encontravam na parede do quarto da empregada da fracção "40B", na medida em que tal perfuração de canos ainda não foi reparada, (conforme resultou provado no artigo 12) não se provou que a casa de banho do quarto da empregada não podia ser utilizada (resposta ao quesito 41).

VII. Ou seja, não se compreende como pode uma infiltração estar resolvida e devidamente ressarcidos os danos dela decorrentes, **se a fonte de tal infiltração, como sejam os canos perfurados no quarto da empregada da fracção "40B", continua por reparar.**

VIII. Se os danos decorrentes de uma infiltração forem reparados sem que a fonte da infiltração o não seja, voltarão necessariamente a surgir.

IX. Assim sendo, salvo devido respeito por melhor opinião, mal andou o douto Tribunal *a quo* ao dar como provados os factos constantes dos quesitos 6 e 7 por estarem em contradição

com a resposta dada aos quesitos 12 e 41, todos da base instrutória.

X. Termos em que, a resposta aos quesitos 6 e 7 dos autos deveria ter sido Não Provado, e consequentemente, ao darem-se por Não Provados estes dois quesitos, não poderia a decisão final condenar o ora Réu no reembolso aos Autores da quantia de MOP\$62,000.00 que aqueles pagaram ao proprietário do 3.º andar H na sequência do acordo a que se refere o facto constante do ponto 10 da matéria de facto.

XI. Com efeito, a não prova dos quesitos 5 e 7 traduz-se no não preenchimento de um dos requisitos essenciais da responsabilidade extra-contratual, com base na qual o douto Tribunal *a quo* fundamentou tal condenação, como seja o nexo causal.

XII. Donde, salvo devido respeito, deve o ora Recorrente ser absolvido do pedido de pagamento aos Autores do valor de MOP62,000.00 que estes, por sua vez, pagaram ao proprietário do apartamento do 3.º andar H.

XIII. O ora Recorrente insurge-se quanto à resposta dada pelo douto Tribunal *a quo* aos quesitos 46, 47 e 49, estando em crer que o suto Tribunal *a quo*, face à prova carreada para os autos deveria ter respondido a tal matéria de forma diferente e, se assim tivesse feito, diferente teria sido a decisão final.

XIV. Das mensagens constantes de fls. 187 a 188, 244 a 248 e 345 a 348 dos autos resulta claro que através das mesmas o ora Réu, não tendo o contacto directo dos Autores, lhes comunicou por mensagem escrita, através do agente imobiliário, a revogação unilateral de contrato, uma vez que foi peremptório em afirmar que não pretende continuar com o contrato de arrendamento e até que já saiu do locado, tendo-o o limpo e estando na disponibilidade de o entregar livre e devoluto de pessoas e bens.

XV. Mais resulta das provas carreadas para os presentes autos que foram os Recorridos quem não quis receber a fracção sem que o Recorrente assumisse responsabilidades por outros problemas existentes.

XVI. Quanto a esta matéria, resultou do depoimento das testemunhas ouvidas em julgamento o seguinte:

Testemunha D - Depoimento gravado no CD registado na audiência de 26 de Setembro de 2024 com a referência de Gravação "*Recorded on 26-09-2024 at 15.06.24 (4HQ (1G\$G02220319)join - Translator 1*, aos seguintes tempos: 1:17:49 a 1:18:08; 1:36:19 a 1:37:10; 1:40:26 a 1:46:36; 2:23:18 a 2:27:00; 2:27:24 a 2:27:47; 2:31:20 a 2:33:07.

Testemunha E, Depoimento gravado no CD registado na audiência de 26 de Setembro de 2024 com a referência de Gravação "*Recorded on 26-09-2024 at 15.06.24 (4HQ (1G\$G02220319)join - Translator 1*, aos seguintes tempos: 3:00:15 a 3:03:13, 3:06:30 a 3:09:11;

Testemunha F - Depoimento gravado no CD registado na audiência de 26 de Setembro de 2024 com a referência de Gravação "*Recorded on 26-09-2024 at 15.06.24 (4HQ (1G\$G02220319)join - Translator 1*, aos seguintes tempos: 3:16:52 a 3:26:30.

XVII. A par referida prova testemunhal, dos autos constam ainda outros elementos e provas com relevância na presente sede, nomeadamente a Carta de fls. 249 - 251, onde o Réu lista os problemas do locado e exprime a intenção de negociar um cancelamento da renda e devolução do depósito, e onde refere a existência de uma chave de segurança na posse do proprietário, e o facto de isso causar insegurança ao Réu e sua família, (carta de fls. 250 - 5.º parágrafo).

XVIII. É do conhecimento geral que as fechaduras electrónicas/digitais, têm sempre uma chave de segurança que pode ser utilizada em caso de mau funcionamento, falta de baterias, etc ... e da Lista de elementos entregues ao Recorrido por altura da celebração do contrato de arrendamento de fls. 62 a 69, não consta que essa chave de segurança lhe tenha sido entregue por parte do Senhorio. Razão pela qual, o ora Recorrente por diversas vezes se queixa e afirma que o senhorio tem essa chave de segurança (carta de fls. 249-251, mensagem de fls. 199.)

XIX. Se tinha a chave de segurança do imóvel, os Recorridos poderiam muito bem ter dado disso conhecimento ao Recorrente e usado a chave para entrar no locado.

XX. Das várias mensagens juntas aos autos e referidas pelo douto Tribunal *a quo* na decisão recorrida, ou seja, fls. 187 a 188, 244 a 248 e 345 a 348, resulta claro que em relação à entrega do imóvel foram os Recorridos que se recusaram receber a assinar qualquer documento de recebimento da fracção (termo de entrega), caso nesse documento o Recorrente não assumisse a

responsabilidade pela infiltração e rendas em atraso, ao passo que o Recorrente nenhuma condição impôs e se prontificou, sem mais, a entregar o imóvel, que de resto desocupou e limpou em 20 de Fevereiro de 2023.

XXI. Também resulta claro dos depoimentos transcritos e das mensagens juntas aos autos que os senhorios nunca se dignaram a aparecer para proceder à recepção do locado.

XXII. Não se pode penalizar o Recorrente por não ter querido facultar o código de acesso aos agentes, e só pretender fazê-lo directamente aos senhorios, ora Recorridos, ainda para mais quando os próprios Senhorios tinham a chave de segurança.

XXIII. E conexo com esta questão, está também a confirmação por partes das três testemunhas cujos depoimentos foram transcritos, que o ora Recorrente e os Senhorios não tinham qualquer contacto directo!

Assim-sendo,

XXIV. Resulta claro de todos estes elementos de prova-que o Recorrente expressamente revogou o contrato de arrendamento e que sempre se manifestou disponível para devolver a fracção, independentemente de outros assuntos ficarem por resolver, e que foram os Recorridos que não quiseram reaver o imóvel porque só o queriam fazer se todas as questões relativas ao arrendamento ficassem definitivamente resolvidas.

XXV. Não se pode, salvo devido respeito, usar o simples facto de o Recorrido não ter querido dar o código da porta directamente aos agentes como o facto determinante e essencial para se considerar que não houve entrega do imóvel! **Ou seja, de facto, foram os Recorridos que se recusaram a receber a fracção!**

XXVI. Em face do supra exposto, salvo devido respeito por melhor opinião, o douto Tribunal *a quo* deveria ter dado como provado os factos constantes dos quesitos 46, 47 e 49 da Base Instrutória, nos termos seguintes:

Provado que em 20 de Fevereiro de 2023, o Réu comunicou aos Autores a cessação do arrendamento e a disponibilidade para fazer a entrega do mesmo, solicitando um encontro com o mediador imobiliário marcando dia e hora para o efeito;

Provado que face a comunicação do Réu, os Autores recusaram-se a assinar um termo de entrega do locado.

Provado que o Réu e o seu agregado familiar saíram já do locado em 20 de Fevereiro de 2023, tendo-o limpo e desocupado de pessoas e bens, tendo-se os Autores recusado a proceder à sua recepção.

XXVII. No campo do direito, salvo devido respeito, também não se concorda com a fundamentação da decisão recorrida, pois que o ora Recorrente, por mensagem escrita, comunicou o cancelamento do arrendamento.

XXVIII. Face à evolução dos meios de comunicação não se pode ler a exigência contida no artigo 1044.º do Código Civil em que a comunicação da revogação unilateral do contrato se faça por escrito como se limitando apenas à tradicional carta.

XXIX. Resulta ainda dos autos que essa comunicação foi devidamente entendida pelos Recorridos pois que, através dos agentes, reagiam, houve tentativas de se marcar uma data para ser assinado o termo de entrega, as quais, resultaram goradas face à exigência por parte do Senhorio que a entrega do imóvel dependesse da assumpção por parte do Recorrente de determinadas responsabilidades. (vide mensagens telefónicas Juntas aos autos a fls. 187 a 188, 244 a 248 e 345 a 348)

XXX. Assim sendo, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 1014.º n.º 3 do Código Civil, deveria o douto Tribunal *a quo* ter considerado que o ora Recorrente revogou unilateralmente o contrato de arrendamento em causa nos presentes autos, conforme direito que lhe assiste ao abrigo do disposto no artigo 1044.º do Código Civil.

XXXI. Ora, depois de responder afirmativamente aos quesitos 46, 47 e 49, o douto Tribunal *a quo* deveria ter, no campo do direito, considerado que o Réu, por mensagem datada de 20 de Fevereiro de 2023, revogou unilateralmente o contrato de arrendamento em causa os autos, e que, face a recusa dos Recorridos em receber o locado, o mesmo deve ter-se por entregue.

XXXII. Face ao disposto no artigo 1044.º tal revogação, por carecer de ser feita com uma antecedência mínima de 3 meses só poderia produzir os seus efeitos em 20 de Maio de 2023,

devendo o Recorrente acatar as legais consequências da falta de aviso prévio, nomeadamente proceder ao pagamento da renda devida no período de pré-aviso em falta, bem assim como a indemnização prevista no ponto 6 do contrato de arrendamento a fls. 58 dos presentes autos, tudo isto no montante global de HK97,500.00 (noventa e sete mil e quinhentas patacas).

XXXIII. Em consequência disto, deve a decisão recorrida ser revogada na parte em que (1) declarou a resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas e condenou o ora Recorrente (2) na entrega imediata do locado, (3) no pagamento das rendas devidas até 25 de Março de 2023, acrescidas de juros legais (4) no pagamento aos Autores as rendas desde 26 de Março de 2023 até à data sentença, acrescidas de juros legais, (5) no pagamento da indemnização pelo atraso na devolução do locado.

XXXIV. E ser substituída por uma outra que, reconhecendo que o ora Recorrente validamente revogou unilateralmente o contrato de arrendamento em causa nos presentes autos com efeitos a partir de 20 de Maio de 2023, o condene apenas no pagamento do valor devido por conta da falta de aviso prévio, no valor de HK\$58,500.00 (HK\$19,500x3), e bem assim como no valor da indemnização correspondente a 2 de meses do valor da renda em vigor aquela data, ou seja HK\$39,000.00 (HK\$19,500x2).

XXXV. Em sede reconvenção, veio o ora Recorrente deduzir um pedido contra os Autores no valor de MOP150,000.00 a título de danos morais sofridos e, bem assim como, caso fosse condenado no pagamento de qualquer valor a título de rendas devidas e não pagas, fosse esse valor determinado de acordo com o disposto no artigo 998. n. 1 do Código Civil.

XXXVI. No que respeita ao pedido que se prendia com a redução do valor das rendas eventualmente devidas, nos termos do disposto no artigo 998.º n.º1 do C.C., o doutro Tribunal *a quo* também reconheceu tal direito ao Recorrente, porém, o ora Recorrente não se conforma com a medida da redução aplicável.

XXXVII. Com relevância para esta parte do recurso foram apurados os factos constantes dos pontos 18 a 42, 46, 48 e 54 a 56 da sentença recorrida, para os quais se remete e aqui se dão por reproduzidos.

XXXVIII. Salvo devido respeito por melhor opinião, da factualidade apurada parece manifesto que a decisão sob recurso, ao apenas decidir por uma redução equivalente a 1/5 do valor da renda, ficou muitíssimo aquém do que se lhe impunha uma adequada do artigo 981.º do CC.

XXXIX. Viver em Macau durante o pico do Verão (de Maio a Outubro) sem ar condicionado, num 40 andar, virado a oeste e com enormes janelões de vidro por toda a casa, atrevemo-nos a dizer, deve equivaler a viver num inferno.

XL. Das divisões da casa, os 4 quartos e a sala vinham equipados com ar condicionado, porém entre Maio de Outubro de 2022, esse aparelhas de ar condicionado não funcionaram, por isso, das 5 divisões da casa onde o ar condicionado existia e era essencial, 0/5 apresentavam as condições esperadas de conforto.

XLI. Do agregado familiar do Recorrente, só a sua companheira conseguiu aguentar o longo e quente calvário que se sofreu durante aqueles 6 meses do Verão de 2022, sendo que o seu enteado, namorada, e enteada não aguentaram e saíram do apartamento, pelo que, um apartamento que foi arrendado no pressuposto de albergar 5 pessoas, ficou apenas com 2, o recorrente e a sua companheira, ou seja, das pessoas que a fracção se destinava servir 3/5 desistiram de ali viver por falta de condições.

XLII. A tudo isto acresce ainda o facto de, durante o Verão de 2022, o ora Recorrente e a sua mulher terem ficado durante longos períodos impossibilitados de sair de casa por causa dos confinamentos, o que, ainda potenciou mais o seu sofrimento.

XLIII. É certo que a fracção ainda tinha condições de habitabilidade, porém, não será fácil afirmar sem qualquer margem para dúvidas que, ninguém, conhecendo as condições climatéricas de Macau, aceitaria viver DE GRACA de Maio a Outubro numa apartamento localizado no 40 andar sem ar condicionado, e muito menos aceitaria pagar uma renda de HK\$15,600.00 para viver dentro de um forno.

XLIV. Assim, salvo devido respeito por melhor opinião, o douto Tribunal *a quo* mal andou ao determinar uma redução de renda de valor correspondente a apenas 1/5 do montante da renda inicial, estando-se em crer que no mínimo, a decisão recorrida, deveria ter fixado tal redução em

1/2.

XLV. Conforme resulta provado, o Recorrente não pagou aos Recorridos o seguinte: HK\$2,276.00 pelo período compreendido entre 26.08.2021 a 25.09.2021; HK\$12,026.00 pelo período compreendido entre 26.09.2022 a 25.10.2022; HK\$78,000.00 pelo período compreendido entre 26.10.2022 a 25.02.2023;

XLVI. Porém, em 01 de Junho de 2023, o Autor depositou o valor de HK\$39,000.00 correspondente ao valor em falta entre 26.10.2022 a 25.02.2023.

XLVII. Feitas as contas, até à data em que o Réu revogou o presente contrato estavam em dívida, a título de rendas o valor de HK\$53,302.00 (cinquenta e três mil, trezentas e duas patacas).

XLVIII. Se atendermos que entre Maio de 2022 a Outubro de 2022 (6 meses), ao Recorrente deveria assistir o direito de redução da renda para metade, então, nesse período o valor da renda deveria ser de apenas de HK\$58,500.00 e não de HK\$117,000.00, resultando assim a favor do ora o Recorrente um balanço de HK\$58,500.00.

XLIX. Assim, sendo, atento o pedido deduzido em sede de reconvenção, e bem assim como os factos apurados e supratranscritos, a decisão sob recurso devera ser alterada no sentido de reconhecer ao ora Recorrente o direito a uma redução de 50% do valor da renda e, como tal, absolvê-lo do pagamento dos valores relativos as rendas em atraso, pois que o valor da redução é superior ao valor em dívida a título de rendas devidas e não pagas.

L. Mal andou assim o douto Tribunal *a quo* na aplicação do disposto no artigo 981.º do Código Civil, devendo consequentemente a decisão ser revogada e substituída por uma outra que reconheça que no período compreendido entre Maio e Outubro de 2022 o ora Recorrente tem direito a uma redução do valor da renda equivalente a metade do seu valor mensal. E, uma vez que o valor da redução a que o ora Recorrente tem direito é superior ao valor das rendas em atraso, deve o mesmo ser absolvido desse mesmo pedido, ou seja, do pagamento de quaisquer rendas em atraso até à data da revogação unilateral do contrato, ou seja, 20 de Fevereiro de 2023.

Nestes termos e nos demais de Direito que V. Exas. douta mente suprirão, deve o presente Recurso ser julgado procedente, nos termos e com as consequências supra alegadas.

*

B e C, Recorridos, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 564 a 572, tendo formulado as seguintes conclusões:

a) 原審法庭對調查基礎內容第6點、第7點、第12點及第41點之事實裁判並不存在矛盾。

b) 上訴人不曾按照《民事訴訟法典》第599條第1款b)項之規定在上訴陳述書指出根據載於卷宗內或載於卷宗之紀錄中之何具體證據而得出調查基礎內容第41點之事實應視為獲得證實。

c) 調查基礎內容第41點之事實與調查基礎內容第6點、第7點及第12點之事實是沒有關聯性，兩者之間之認定是不存在矛盾的。

d) 而調查基礎內容第41點之事實獲證實與否，亦與認定涉案單位的水管漏水與3樓H座單位的漏水問題不存在因果關係。

e) 原審法庭對調查基礎內容第6及第7點事實的裁判不存在任何錯誤。

f) 由庭上證人證言可以知悉被上訴人所拒絕的是簽收有關退租協議書，因為簽署該等退租協議即變相放棄對上訴人的責任追討，但被上訴人從來都沒有拒絕接收涉案單位，只是上訴人不願意在被上訴人不簽署退租協議的情況下向被上訴人返還涉案單位。

g) 上訴人由此至終均沒有向被上訴人交還對該涉案單位的管領權。

h) 上訴人不曾交付單位大門的電子密碼及卷宗第345頁之對話內容便可以進一步確定涉案單位由此至終均沒有脫離上訴人的管領範圍，而被上訴人亦不可能擅自進入涉案單位。

i) 不應該視上訴人已經於2023年2月20日向被上訴人返還涉案單位，是故，原審法庭在事實判決對調查基礎內容第46點、第47點及第49點之事實的裁判不存在任何錯誤。

j) 冷氣機的短期不能運作，不能視為完全喪失對單位的享益，即使涉案單位在上述期間存在部份不能享益，但其不能享益程度亦不多於五分之一。

k) 原審法庭已在原審判決中就冷氣機不能正常運作的生活空間對上訴人帶來之影響而裁定給予澳門元50,000.00元作為精神損害賠償。

l) 倘若基於被上訴人不存在過錯的情況下，僅因冷氣機故障而將該段期間的租金下調至一半的話，是明顯不成比例的。

m) 原審法庭依據《民法典》第998條第1款及第2款之規定，按享益減低之時間長短及幅度之比例將該段期間的租金減少五分之一為適當及合理，不存在任何錯誤。

n) 綜上所述，被上訴人認為上訴人提出的全部上訴理由皆不成立，請求法庭駁回上訴人提起的上訴。

o) 根據《民事訴訟法典》第590條第2款之規定“二、被上訴人亦得在其陳述中作為補充請求提出判決無效之爭辯，或對就事實事宜之某些內容所作而上訴人未有提出爭執之裁判提出爭執，作為一旦上訴人提出之問題理由成立時之預防措施。”

p) 作為預防需要，倘法庭認為上訴人現所提出的將2022年5月至2022年11月15日期間的租金減少至二分之一的上訴理由成立，則被上訴人請求法庭審理被上訴人在此所提出的對事實方面之裁判提出爭執的內容。

q) 在應有尊重的前提下，被上訴人認為原審法庭在事實判決中對調查基礎內容第42點之事實的裁判(即認定涉案單位有關冷氣機的故障期間為2022年5月至2022年11月15日)存有錯誤。

r) 根據卷宗第338頁的文件，卷宗第250頁的對話內容以及證人G在庭上的證言，可見，在冷氣機驗收之前，是隔了差不多一個月才進行驗收。

s) 原審法庭亦認定冷氣機的維修工程在2022年11月前已完成，則不可能得出調查基礎內容第42條事實之裁判為涉案單位有關冷氣機的故障期間為2022年5月至2022年11月15日。

t) 故此，調查基礎內容第42條事實之裁判應為涉案單位有關冷氣機的故障期間為2022年5月至2022年11月前。

u) 由於冷氣機不能正常運作之時間為2022年5月至2022年11月前，即不超過6個月，故不超過本案涉案單位租賃期間三年之六分之一，故上訴人不能根據《民法典》第998條第1款及第2款之規定要求減租，因此上訴人在該段期間的租金不可獲減少。

*

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. 涉案 40 樓“B”座被稱為“B40”的獨立單位，居住用途，位於澳門路環.....路...號及.....地...號都市用地上名為 XX 峰的分層建築物，有關房地產於物業登記局的標示編號為第 2****-I 號，有關單位的因租賃批地而取得的權利包括建築物所有權是以 B 的名義登記，登錄編號為第*****2G 號。
2. 2021 年 7 月 17 日，兩名原告與被告就上述“B40”獨立單位簽立了租賃合同（見卷宗第 58 至 69 頁，有關內容在此視為完全轉錄）。
3. 上述租賃合同一式兩份，由兩名原告及被告各執一份。
4. 兩名原告分別於 2021 年 9 月 9 日及 9 月 13 日就其等所持的租賃合同上的兩名原告的簽名進行公證認定。
5. 兩名原告所持的租賃合同上的被告簽名沒有經公證認定。
6. 被告所持的租賃合同上的所有簽名均沒有經公證認定。
7. 兩名原告與被告在租賃合同中約定，兩名原告將上述“B40”獨立單位出租予被告作居住用途，租賃期由 2021 年 7 月 26 日至 2024 年 7 月 25 日。
8. 兩名原告與被告在租賃合同中約定，2021 年 7 月 26 日至 2023 年 7 月 25 日期間每月租金為 19,500.00 港元（折合 20,114.00 澳門元），2023 年 7 月 26 日至 2024 年 7 月 25 日期間每月租金為 22,000.00 港元（折合 22,693.00 澳門元）。
9. 兩名原告與被告在租賃合同中約定，被告應於每月第 26 天以上期方式將該月租金直接存入第一原告 C 之中國銀行編號第 181911100*****號帳戶內。
10. 簽立上述租賃合同後，兩名原告已將上述“B40”獨立單位交付予被告。

11. 直至提起本訴訟之日（2023 年 3 月 21 日），被告沒有向第一及二原告支付相應於 2021 年 8 月 26 日至 2021 年 9 月 25 日期間的部分租金 2,276.00 港元、2022 年 9 月 26 日至 2022 年 10 月 25 日期間的部分租金 12,026.00 港元、2022 年 10 月 26 日至 2023 年 2 月 25 日期間的租金 78,000.00 港元，以上合共 92,302.00 港元，折合 95,071.06 澳門元（按原告在最後請求中所主張的匯率港元兌澳門元 1:1.03 換算）。

12. 根據上述租賃合同第 14 條規定：“租客在沒有業主書面同意，不得對該物業作任何改動及/或加建。”

13. Foi convencionado entre as partes o arrendamento da fracção identificada com os eletrodomésticos e aparelhos de ar condicionado aí descritos no anexo ao aludido contrato de arrendamento.

14. Mais se convencionou que o Arrendatário teria um período de não pagamento de renda durante 8 dias, ou seja, de 18 de Julho de 2021 a 25 de Julho de 2021.

15. Nos termos convencionados pelas partes o Réu na assinatura do contrato de arrendamento prestou uma caução correspondente a dois meses de renda, ou seja, no valor de HKD\$39,000.00 (correspondente a MOP\$40,170.00).

16. 直至提起本訴訟之日（2023 年 3 月 21 日），被告沒有向第一及二原告支付相應於 2023 年 2 月 26 日至 2023 年 3 月 25 日期間的租金 19,500.00 港元，折合 20,085.00 澳門元。

17. 2021 年 7 月底，被告在未取得第一或第二原告的同意下，在上述“B40”獨立單位的工人房牆身鑽孔以安裝鐵架。

18. 被告在鑽孔過程中鑽穿了埋在牆身內的供水管，導致供水管漏水。

19. 隨後，被告以膠片覆蓋供水管上的鑽孔。

20. 上條所指之措施未能完全修復供水管上的鑽孔，使漏水情況持續。

21. 上述供水管的漏水情況導致同一樓宇的多處區域（尤其是 3 樓 H 座單位）損毀。

22. 上述供水管的漏水情況導致同一樓宇 3 樓 H 座單位的木地板、客廳飾櫃及鋼琴造成損毀。

23. 上述 3 樓 H 座單位之業主 H 於 2022 年 4 月 7 日向澳門初級法院輕微民事案件法庭針對兩名原告就漏水事件提起輕微民事案件的特別訴訟程序，卷宗編號為第 PCI-22-0264-COP 號。

24. 上述 3 樓 H 座單位之業主 H 在上條所指的案件中要求賠償金額合共 70,565.00 澳門元。

25. 兩名原告與上述 3 樓 H 座單位之業主 H 就上指案件達成和解協議，據此兩名原告向 H 支付了 62,000.00 澳門元的賠償。

26. 為着檢測上述“B40”獨立單位工人房是否存在漏水問題，兩名原告聘請水電工 x 先生於 2021 年 9 月 1 日到該單位進行檢測，並支付了 800.00 澳門元的費用。

27. 直至提起本訴訟之日（2023 年 3 月 21 日），上述“B40”獨立單位工人房牆身內被被告鑽穿的供水管仍未被修復。

28. A referida fracção era composta por 4 quartos, 5 casas de banho, uma sala de estar e uma cozinha.

29. Destinando-se a mesma fracção para uso do agregado familiar do Réu, composto pelo próprio Réu, sua companheira, filha da sua companheira, filho da sua companheira e namorada dele.

30. Durante o período de 18 de Julho a 25 de Julho de 2021, quando o Réu começou a usar a fracção, já existiam alguns problemas na fracção.

31. Designadamente, problemas com todos os aparelhos de ar condicionado da fracção que estão inseridos num aparelho de ar condicionado central, os quais não funcionavam.

32. O Réu comprou frigorífico.

33. A fracção arrendada tem uma orientação virada a oeste, e com o sol a bater todo dia nas janelas, com temperaturas médias nos 35 graus centígrados.

34. Por os aparelhos de ar condicionado na casa estavam inseridos num sistema de ar condicionado central, era incomportável para o Réu estar a substituir os aparelhos de ar condicionado que não funcionavam.

35. Por alguns aparelhos de ar condicionado não funcionavam desde Maio de 2022, o Réu comprou várias ventoinhas.

36. Foram usadas as ventoinhas em toda a fracção, mas sem sucesso.

37. Em 15 de Maio de 2022, o Réu notificou os Autores por mensagem Wechat (através do mediador imobiliário, o Sr. D), informando que o ar condicionado não funcionava em toda a casa.

38. Em certas alturas do ano de 2022, devido aos confinamentos provocados pela situação epidémica e ordenados pelo Governo de Macau, o Réu e família não terem podido sequer sair de casa.

39. Mais uma vez, o Réu pediu aos Autores através do intermediário imobiliário Sr. F

para que resolvessem o problema dos aparelhos de ar condicionado.

40. Por causa de os aparelhos de ar condicionado não funcionavam, o filho da companheira do Réu saiu com a namorada, da fracção arrendada, em Maio de 2022, deixando assim de utilizar o quarto do filho da companheira do Réu.

41. Posteriormente, a filha da companheira do Réu, por causa mesma, saiu da fracção arrendada, deixando assim de utilizar o quarto da filha da companheira.

42. No Verão de 2022, mais propriamente desde Junho a Outubro, a fracção arrendada, sem ar condicionado em toda a sua extensão, chegou a ter temperaturas de 35 graus.

43. Facto de que os filhos da sua companheira saíram da casa causou desgosto ao Réu.

44. Após o conhecimento de problemas de aparelho de ar condicionado, os Autores enviou técnicos para reparar o sistema de ar condicionado.

45. Durante o período de 15 de Maio 2022 a 15 de Setembro de 2022, tendo o Réu feito contantes e sucessivos pedidos aos Autores para mandarem consertar aparelhos de ar condicionado avariados.

46. A situação de que os aparelhos de ar condicionado não funcionavam, perdurou desde Maio de 2022 até 15 de Novembro de 2022, com a excepção dos aparelhos de ar condicionado que serviam os quartos de dormir, os quais foram consertados em 15 de Setembro de 2022.

47. A instabilidade que se vivia em Macau devido à situação epidémica e aos surtos que foram surgindo com confinamentos em Julho, Agosto e Dezembro de 2022, impedia o Réu de procurar outra casa para viver e fazer a mudança.

48. Face à falta de conclusão de conserto dos aparelhos de ar condicionado, o Réu começou por suspender o pagamento total de rendas desde 26 de Outubro de 2022, e do facto explicou e deu conta por carta escrita aos Autores datada de 6 de Novembro de 2022.

49. A referida carta foi recebida pelos Autores através do agente imobiliário F, em 8 de Novembro de 2022.

50. Em 20 de Fevereiro de 2023, o Réu manifestou a sua intenção aos Autores de sair do locado e lhes fazer a entrega do mesmo, solicitando um encontro com o mediador imobiliário marcando dia e hora para o efeito.

51. Face à comunicação do Réu, os Autores recusaram-se a assinar o acordo de

cessação de contrato de arrendamento.

52. O Réu enviou por mensagem fotografias da fracção limpa e devoluta de pessoas e bens, informando que havia já deixado o locado.

53. O Réu e seu agregado familiar saíram já do locado em 20 de Fevereiro de 2023.

54. Em 1 de Junho de 2023, o Réu procedeu ao pagamento de metade do valor das rendas reclamadas pelos Autores correspondentes ao período de 26 de Outubro de 2022 a 25 de Fevereiro de 2023, no montante de HKD\$39,000.00 (HKD\$19,500.00 x 4 /2).

55. Por causa dos aparelhos de ar condicionado avariados, o Réu não podia convidar familiares e amigos para tomar refeições em sua casa.

56. Por causa dos aparelhos de ar condicionado avariados, o Réu não podia proporcionar à sua família o melhor bem-estar e comodidade.

57. A situação de que o Réu não conseguia substituir o sistema de ar condicionado, provocou durante todos este período ao Réu desgosto.

58. 被告向 D 表示其不需要該等電器，要求業主搬走有關電器。

59. 經 D 反映被告的要求後，兩名原告着人到租賃單位拆除及搬走蒸氣焗爐和洗碗機。

60. 隨後，被告再沒有要求兩名原告添置新的蒸氣焗爐和洗碗機。

61. 2022 年 6 月至 8 月期間，受天氣及疫情影響，兩名原告安排人員對租賃單位的冷氣機維修工作一再被延誤。

62. 自 2021 年 8 月起，被告一直沒有應地產中介及原告之要求辦理公證認定的手續。

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

I – Impugnação da matéria de facto:

O Recorrente veio a impugnar a matéria de facto constante dos quesitos 6º e 7º da BI, defendendo que as mesmas deviam ficar **NÃO PROVADOS**.

Os quesitos têm o seguinte teor e as seguintes respostas:

6º

上述供水管的漏水情況導致同一樓宇的多處區域（尤其是3樓H座單位）損毀？

獲得證實。

7º

上述供水管的漏水情況導致同一樓宇3樓H座單位的木地板、客廳飾櫃及鋼琴造成損毀？

獲得證實。

O Tribunal Colectivo fundamentou a sua decisão nos seguintes termos:

“(…)

證人I指其在2021年7月為XX峰40樓B座的單位維修冷氣時，該單位工人房的牆身為平整的，沒有修補的痕跡。由卷宗第453頁的相片（由地產中介D在將涉案租賃單位交予被告前拍攝之相片一見附於租賃合同的照片-第63頁及第64頁）亦可以看到涉案單位工人房的牆身在交予被告前是完好無缺。透過卷宗第88頁的訊息及相片可以知道，被告曾對涉案單位工人房的牆身進行修補。其後，證人I鑿開該修補位置後發現兩條被鑽穿的水管。亦即是說，可以肯定有關水管是在被告租賃涉案單位期間被鑽穿。

基於證人J、K（曾對涉案單位工人房的供水管以切斷水管方式截水以進行測試）及I的證言（尤其是證人K及I指涉案單位工人房兩條供水管上的小孔為人為，屬於電鑽孔，供水管上兩小孔的大小及位置與用以固定鐵架於牆上的螺絲釘的大小及水平高度位置相符，估計是第一次及第二次鑽牆時誤鑽到供水管後再移開在其水平位置再鑽牆安裝鐵架），結合卷宗第88頁（被告曾對涉案單位工人房的牆身進行修補，並在該位置里面發現兩條被鑽穿的水管）、第94頁至第101頁、第255頁、第453頁及第454頁的圖片及影片，以及被告於卷宗第249頁至第250頁的信函中承認其曾在2021年7月入住涉案單位期間未經業主同意下在涉案租賃單位工人房牆上鑽小孔安裝了兩層層板，本法庭認定了是被告在

入住涉案單位期間在工人房牆身上鑽孔以安裝鐵架，並在過程中鑽穿了埋在牆身內的供水管，導致是次漏水事件並對有關供水管進行了修補的相關事實（亦即調查基礎第2至第5項）。

證人K及J解釋了基於XX峰樓宇結構及間隔的情況，涉案單位工人房供水管漏水可引致XX峰下層單位，尤其是3樓H座單位出現嚴重漏水情況的原因。證人K亦解釋了對涉案單位工人房供水管進行截斷水源的措施後，其他下層單位的漏水情況立即有改善的情況。基於該兩名證人及證人H的證言，以及卷宗第110頁至第135頁的文件，本法庭認定了調查基礎第6項及第7項之事實。

(...)”。

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 arbítrio¹.

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!

Ora, analisados os elementos constantes dos autos, é de concluir-se pela inverificação do erro na apreciação de provas, o que o impugnante está a fazer é atacar a convicção do julgador e pretende “impôr” uma versão factual que lhe

¹ 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>

seja favorável, mas o quadro factual global não permite sustentar esta posição, o que impõe necessariamente a improcedência da impugnação em causa.

*

Depois, o Recorrente veio a defender que os quesitos 46º, 47º e 49º da BI devessem ter respostas POSITIVAS e na sequência dessa eventual alteração a decisão de mérito deveria ser alterada igualmente.

Ora, do mesmo raciocínio, não encontramos elementos objectivos suficientes para sustentar essa pretensão, o que o impugnante veio a fazer é tentar apresentar uma versão factual que lhe seja favorável, mas não é isto que o artigo 599º exige em termos de impugnação da matéria de facto.

Na ausência de elementos que imponham uma decisão necessariamente diversa da fixada pelo Tribunal recorrido e pela inverificação de erro na apreciação de provas, **é de julgar igualmente improcedente a impugnação feita pelo Recorrente.**

*

Improcede assim esta parte do recurso, mantendo-se as respostas dos quesitos em causa.

Prosseguindo,

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

一、概述

C與B

針對

A, 雙方詳細身份資料載於卷宗

提起本勒遷案, 以被告欠繳租金及損壞水管導致漏水為由, 提出以下請求:

- 宣告基於欠繳租金及漏水事件解除原告與被告就座落於澳門路環.....路...號及.....地...號.....岸地段第...座 XX 峰 (物業標示編號為 2****-I) 40 樓 B 座作居住用途之獨立單位所簽訂之租賃合同;
- 勒令被告立即將上指租賃單位按原狀返還予原告;
- 判處被告向原告支付由 2021 年 8 月 26 日至 2021 年 9 月 25 日期間之已到期租金港幣 2,276.00 元、2022 年 9 月 26 日至 2022 年 10 月 25 日期間租金的港幣 12,026.00 元及由 2022 年 9 月 26 日至 2023 年 3 月 25 日期間之已到期租金港幣 97,500.00 元, 合共為港幣 111,802.00 元及相關之遲延利息, 截至原告提起訴訟之日, 遲延利息累計港幣 3,120.13 元, 總數折合為澳門元 118,369.79 元;
- 判處被告向原告支付訴訟待決期間到期之租金及相關之遲延利息予原告;
- 根據《民事訴訟法典》第 933 條第 2 款之規定, 聲請讓被告立即勒遷;
- 判處被告於法院作出判決解除租賃合同後或按上項作出勒遷命令後, 並於遲延返還租賃單位時, 支付雙方當事人所訂定之租金(由 2021 年 7 月 26 日至 2023 年 7 月 25 日, 以港幣 19,500.00 元; 由 2023 年 7 月 26 日至 2024 年 7 月 25 日, 以港幣 22,000.00 元)之兩倍予原告作為損害賠償, 直至其交還有關租賃單位予原告;
- 判處被告對租賃單位造成的出現滲漏水情況的水管作出維修, 及向原告支付澳門元 62,800.00 元作為財產損害賠償, 有關金額尚應加上自作出確定相關金額的判決之日, 按法定利率計算的遲延利息;
- 判處被告向原告支付所有因將來損害之衍生之費用, 直至該租賃單位之滲漏水情況完全妥善維修, 並將於執行程序中作出結算;
- 宣告根據《民法典》第 558 條第 2 款及第 563 條之規定, 批准原告保留可擴大上述損害賠償金額之權利。

*

被告獲傳喚後提交了答辯狀, 主張合同不履行之抗辯, 並提出了反訴請求。

*

本院對此案有管轄權。

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。
不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題。

二、事實

經進行聽證，以下事實為獲得證實之事實：
(.....)

*

三、理由說明

已證事實顯示於2021年7月17日，兩名原告與被告就獨立單位“B40”（物業標示編號為2****-I）簽立了租賃合同，租賃期由2021年7月26日至2024年7月25日，為期三年。

《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”。

因此，可界定兩名原告與被告簽訂的是租賃合同。

涉案租賃合同是在第13/2017號法律生效後所簽訂，故適用經第13/2017號法律修改的《民法典》第1032條之規定。

經第13/2017號法律修改的《民法典》第1032條之規定，不動產租賃合同應以私文書訂立，且合同中之各簽名均須經公證認定。即使欠缺書面憑證，只要能證明該欠缺可歸責於一方當事人，則他方當事人仍可藉其他證據方法使不動產之租賃獲得法院承認，但法律另有規定者除外。

已證實上述租賃合同的被告之簽名沒有經公證認定。

然而，根據已證事實可知，在租賃合同上的被告的簽名未經公證認定的原因是因為被告不配合進行有關公證。卷宗載有被告向原告支付租金之銀行交易記錄（見卷宗第72頁至第85頁）。按中級法院在第278/2024號裁判對《民法典》第1032條第2款之理解，可承認原告與被告之租賃關係。

*

本案須處理的問題包括：

1. 原告與被告簽訂的租賃合約是否已終止；
2. 被告是否有欠繳租金，被告主張之合同不履行抗辯是否理由成立；
3. 原告能否因被告欠繳租金而要求解除雙方所簽訂之租賃合約；

4. 原告能否基於《民法典》第1034條d)項之規定，而要求解除雙方所簽訂之租賃合約；
5. 被告是否需向原告支付租金及作出損害賠償；
6. 原告是否需向被告作出關於非財產性損害之損害賠償；
7. 原告是否需向被告返還被告支付之按金。

*

原告請求基於被告欠繳租金及漏水事件解除合同。在審理有關解除合同前，需先分析原告與被告簽訂的租賃合同是否仍生效，尚未終止。

租賃合同可基於當事人協議廢止、解除、失效、單方廢止及單方終止而終止（見《民法典》第1013條第1款及第2款之規定）。

本案中，沒有出現當事人協議廢止、失效及出租人單方終止之情況。

根據《民法典》第1024及1044條之規定，承租人需以書面方面通知出租人單方廢止合同。

已證事實不包括被告曾以書面方面通知出租人單方廢止合同之事實，僅證實被告曾於2023年2月20日向原告表示搬離租賃單位及向原告返還租賃單位之意願、被告及其家人已於2023年2月20日搬離租賃單位，以及被告曾透過地產中介向原告發送租賃單位已清空的相片（見已證事實第50、52及53條）。

考慮到被告單純搬離租賃單位，不曾以書面方面通知原告單方廢止合同，亦沒有向原告返還租賃單位，原告直至現時仍無法對有關租賃單位進行享益，不能視被告已透過單方廢止終止涉案租賃合同。因此，涉案租賃合同仍生效。

*

現分析被告是否有欠繳租金。

《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”。

根據原告與被告簽訂之租賃合約，在租賃期內，2021年7月26日至2023年7月25日期間每月租金為19,500.00港元（澳門元20,114.00元），2023年7月26日至2024年7月25日期間每月租金為22,000.00港元（澳門元22,693.00元）。被告應於每月第26天以上期方式將該月租金存入第一原告C之中國銀行帳戶內。

已證實，直至原告提起本訴訟之日（2023年3月21日），被告沒有向第一及二原告支

付相應於2021年8月26日至2021年9月25日期間的部分租金2,276.00港元、2022年9月26日至2022年10月25日期間的部分租金12,026.00港元、2022年10月26日至2023年2月25日期間的租金78,000.00港元，以上合共92,302.00港元，折合95,071.06澳門元。

同時，已證實，被告於2023年6月1日向原告支付了2022年10月26日至2023年2月25日期間的一半租金，合共港幣39,000.00元（見已證事實第54條）。

被告提出合同不履行之抗辯，主張涉案單位存在多項問題，包括冷氣機、多項其他家庭電器不能正常運作，故僅支付2021年8月26日至2021年9月25日期間，以及2022年9月26日至2022年10月25日期間之部分租金，以及自2022年10月26日起停止支付租金。

首先，僅證實租賃單位的冷氣機於2022年5月至2022年11月15日不能正常運作，而睡房的冷氣機於2022年9月15日已獲維修（已證事實第46點），及未能證實該段期間其他家電存在問題，及工人房洗手間不能使用。

根據《民法典》第422條之規定，雙務合同中未就雙方給付定出不同履行期限者，在一方立約人尚未為其應作之給付或不同時履行給付時，他方立約人得拒絕作出其本身之給付。

在考慮承租人是否能主張合同不履行之抗辯而完全不支付租金時，需考慮出租人不履行提供租賃物享益義務之程度，以衡量承租人在有關情況不支付租金是否符合適度及善意原則。在部分不履行的情況，承租人僅有權要求減租（見葡萄牙最高法院在2008年12月9日於卷宗編號為08A3302作出之裁判，在此引述如下：Em matéria de locação a exceção do não cumprimento do contrato tem um limitado campo de aplicação. A ideia de proporcionalidade ou equilíbrio das prestações aflora a propósito da redução da renda ou aluguer se o locatário sofrer privação ou diminuição do gozo da coisa - art. 1040.º do CC. Admitindo-se o funcionamento da exceptio mesmo no caso de incumprimento parcial ou de cumprimento defeituoso, deve fazer-se intervir, sempre que as circunstâncias concretas o imponham, o princípio da boa fé e a “válvula de segurança” do abuso do direito (arts. 762.º, n.º 2, e 334.º do CC). Seria contrário à boa fé que um dos contraentes recusasse a sua inteira prestação, só porque a do outro enferma de uma falta mínima ou sem suficiente relevo. Na mesma linha, surge a regra da adequação ou proporcionalidade entre a ofensa do direito do excipiente e o exercício da exceção. Uma prestação significativamente incompleta ou viciada justifica que o outro obrigado reduza a contraprestação a que se acha adstrito.”）。

本案中，面對澳門夏天炎熱的天氣及溫度達攝氏35度的居住空間，加上租賃單位的座向向西（見已證事實第33點），租賃單位的冷氣機不能正常運作無疑會對被告享益租賃單位

產生一定影響。然而，租賃單位的冷氣機不能正常運作並不會令租賃單位喪失居住條件，因被告仍能居住在租賃單位，只是需忍受沒有冷氣的居住環境。

因被告在2022年9月26日至2022年11月15日期間僅對租賃單位的享益程度減低，被告不可主張合同不履行抗辯而完全不支付該段期間的租金。

涉案租賃單位冷氣機故障不可歸責於出租人或其親屬，且冷氣機不能正常運作時間（2022年5月至2022年11月15日，共六個月15日）超過租賃期間三年之六分之一。根據《民法典》第998條第1款及第2款之規定，被告有權按享益減低之時間長短及幅度之比例減租。

被告於2022年11月6日曾以書面方式將減租原因及其數額通知原告人（已證事實第48條）。有關通知是在《民法典》第998條第3款所定之期限內（最遲需於2022年11月16日後三十日內作有關通知）作出。

針對該段期間的租金，經綜合考慮該段期間所持續之時間、該段期間天氣的炎熱程度及租賃單位缺少冷氣機對被告居住環境帶來之影響，本法庭認為被告可獲減租五分之一，即可減少港幣3,900.00元之租金。因此，被告在2022年9月26日至2022年11月15日期間仍需支付每月港幣15,600.00元的租金。

經扣減被告於2022年8月29日（見起訴狀第15條）及2023年6月1日支付的租金後（見已證事實第54條），被告尚拖欠2022年9月26日至2022年10月25日期間的租金港幣8,126元²，以及2022年10月26日至2022年11月15日之租金港幣3,962.90元³。

至於在2021年8月26日至2021年9月25日，以及2022年11月16日至2023年3月25日期間的租金，由於未能證實該段期間租賃單位存在冷氣機及其他家電不能正常運作的情況，且未能證實被告於2023年2月20日已將單位返還予原告並終止租賃合同，以及是被告表示不需要蒸氣焗爐及洗碗機而要求原告搬走有關電器，被告主張之合同不履行及減少租金權利的抗辯理由均不能成立，被告當需支付該段期間之租金。

根據《民法典》第1017條第2款的規定，出租人得以承租人不履行義務為依據要求解除合同，但解除須由法院命令作出，且涉及不動產租賃時，出租人僅得在同一法典第1034條所規定的情況下解除合同。

《民法典》第1034條a)項規定，未在適當之時間及地點支付租金，亦未作出可解除債務之提存是出租人可解除合同的其中一種情況。

由於被告拖欠2021年8月26日至2021年9月25日期間的租金港幣2,276.00元、2022年9

² 2022年9月26日至2022年10月25日的租金15,600.00元減去以下差額：2022年8月29日支付的港幣9,750.00元減去2022年8月26日至2022年9月25日的剩餘租金港幣2,276.00元之差額。

³ $21/31 \times 15,600.00 \text{元} - (39,000.00/4) \times 21/31$ 。

月26日至2022年10月25日期間的租金港幣8,126元，以及2022年10月26日至2023年3月25日之租金合共港幣56,067.74元（ $21/31 \times 15,600^4 + 10/30 \times 19,500^5 + 19500 \times 4^6 - 39,000^7$ ），原告有權根據《民法典》第1034條a)項的規定向法院要求解除雙方的租賃合同，並根據《民事訴訟法典》第929條的規定提起勒遷之訴。

因此，根據《民法典》第1017條第2款及第1034條a)項的規定，應裁定原告基於被告拖欠租金聲請解除租賃合同的請求理由成立，並由法院命令解除合同，及判處被告立即將租賃單位按原狀返還予原告。

*

原告同時基於《民法典》第1034條d)項的規定要求解除租賃合同。

《民法典》第1034條d)項規定，未經出租人書面同意而在房屋進行實質更改其外部結構或內部間隔之工程，或未經出租人同意而作出任何導致房屋遭受相當毀損之行為，且有關毀損不能按第九百八十七條或第一千零二十五條第一款之規定而被視為合理者，出租人可解除租賃合同。

已證實2021年7月底，被告在未取得第一或第二原告的同意下，在上述“B40”獨立單位的工人房牆身鑽孔以安裝鐵架，並在鑽孔過程中鑽穿了埋在牆身內的供水管，導致供水管漏水，該供水管的漏水情況導致同一樓宇的多處區域（尤其是3樓H座單位）損毀。

租賃單位內供水管破損及漏水對租賃單位及單位所在樓宇產生了嚴重後果。考慮到被告未經原告同意作出了導致租賃單位受到相當損毀，且有關損毀明顯不屬《民法典》第987條所容許之輕微損毀及《民法典》第1025條第1款所指之正常損毀，原告可基於《民法典》第1034條d)項的規定要求解除租賃合同。

因此，應裁定原告基於被告損壞租賃單位的供水管聲請解除租賃合同的請求理由成立。

*

根據《民事訴訟法典》第931條的規定，原告在提出勒遷請求時，得一併提出判處支付租金或賠償之請求。

本案中，原告請求被告支付由2021年8月26日至2021年9月25日期間之租金港幣2,276.00元、2022年9月26日至2022年10月25日期間租金的港幣12,026.00元及由2022年9月26日

⁴ 2022年10月26日至2022年11月15日之租金。

⁵ 2022年11月16日至2022年11月25日之租金。

⁶ 2022年11月26日至2023年3月25日之租金。

⁷ 被告於2023年6月1日支付之租金。

至2023年3月25日期間之租金港幣97,500.00元，合共為港幣111,802.00元及相關之遲延利息港幣3,120.13元，以及在本訴訟待決期間到期的每月租金及相關遲延利息。

根據《民法典》第983條a)項之規定，作為承租人的被告，有義務支付租金。

按前所分析，被告拖欠2021年8月26日至2021年9月25日期間的租金港幣2,276.00元、2022年9月26日至2022年10月25日期間的租金港幣8,126元，以及2022年10月26日至2023年3月25日之租金港幣56,067.74元，合共港幣66,469.74元，相當於澳門元68,463.83元。

因此，應判處被告向原告支付截至2023年3月25日拖欠的租金合共港幣66,469.74元，相當於澳門元68,463.83元。

普遍的司法見解認為《民法典》第996條第1款的規定並不排除出租人在解除合同的情況根據一般規定要求承租人支付遲延繳付租金所衍生的遲延利息。因此，根據《民法典》第793條、第794條第2款a項、第795條第1款和第2款的規定，原告有權收取各期欠繳租金自到期日（亦即每月26號）起計至完全支付為止的法定利息（以年利率9.75%計算）作為相關的遲延利息，具體金額將在執行時結算。

被告沒有證明其於訴訟待決期間有支付租金、且未能證實被告已於2023年2月20日將單位返還予原告並終止租賃合同，亦未能證實2023年2月20日後租賃單位存在影響被告享益之情況。因此，被告尚須支付自2023年3月26日起計的租金，直至本法庭作出本判決之日，每月租金金額為港幣19,500.00元（2023年3月26日至2023年7月25日）以及港幣22,000.00元（自2023年7月26日起），分別相等於澳門元20,085.00元及澳門元22,660.00元，並加上有關款項自每月26日起計直至完全支付為止以法定利率9.75%計算的遲延利息，具體金額將在執行時結算。

*

原告尚請求判處被告於法院作出判決解除租賃合同後或按上項作出勒遷命令後，並於遲延返還租賃單位時，支付雙方當事人所訂定之租金之兩倍予原告作為損害賠償，直至其交還有關租賃單位予原告。

《民法典》第1027條第1款及第2款規定，承租人基於任何原因未於合同終止時立即返還租賃物者，有義務支付雙方當事人所訂定之租金作為損害賠償，直至其返還租賃物為止；但有理由將應返還之租賃物提存者除外。然而，承租人一經遲延履行其債務，損害賠償隨即提高為兩倍；對承租人之遲延不適用第三百三十三條所規定之處罰。

因此，應裁定原告請求判處被告在遲延返還租賃單位時，支付雙方當事人所訂定之租金（即港幣22,000.00元，相當於澳門元22,660元）之兩倍予原告作為損害賠償，直至其交還有關租賃單位予原告為止的請求理由成立。

*

原告請求判處被告對租賃單位造成的出現滲漏水情況的水管作出維修，及向原告支付澳門元 62,800.00 元作為財產損害賠償，加上自作出確定相關金額的判決之日，按法定利率計算的遲延利息，以及判處被告向原告支付所有因將來損害之衍生之費用，直至該租賃單位之滲漏水情況完全妥善維修，並將於執行程序中作出結算。

被告在安裝鐵架過程中鑽穿了原告為所有人的單位內的水管屬於過失地侵犯了原告之所有權。根據《民法典》第 477 條之規定，被告有義務就其造成之損害向原告作損害賠償。

對一項損害有義務彌補之人，應恢復假使未發生引致彌補之事件即應有之狀況（見《民法典》第 556 條）。

因此，應判處被告對租賃單位造成的出現滲漏水情況的水管進行維修，直至恢復原狀。

此外，已證實為着檢測上述“B40”獨立單位工人房是否存在漏水問題，兩名原告聘請水電工 x 先生於 2021 年 9 月 1 日到該單位進行檢測，並支付了 800.00 澳門元的費用。

因此，應判處被告向原告支付澳門元 800.00 元作為賠償。

已證實，原告向租賃單位所在樓宇 3 樓 H 座之業主支付了澳門元 62,000.00 元，作為租賃單位供水管漏水對 3 樓 H 座造成之損毀的賠償。考慮到 3 樓 H 座業主向兩名原告就漏水事件提起了訴訟，要求兩名原告支付損害賠償，應視原告對於向受影響之 3 樓 H 座業主作賠償具有利益，並因此可根據《民法典》第 586 條之規定代位取得債權人 3 樓 H 座業主向被告要求損害賠償之權利。

因此，應判處被告向原告支付澳門元 62,000.00 元作為原告代被告向 3 樓 H 座業主支付損害賠償之賠償。

加上按前所述之澳門元 800.00 元之檢測費用，應判處被告向原告支付合共澳門元 62,800.00 元作為損害賠償。

原告尚請求判處被告向原告支付所有因將來損害之衍生之費用，直至該租賃單位之滲漏水情況完全妥善維修，並將於執行程序中作出結算。

《民法典》第 558 條第 2 款規定，在定出損害賠償時，只要可預見將來之損害，法院亦得考慮之；如將來之損害不可確定，則須留待以後方就有關損害賠償作出決定。

考慮到可預見被告損壞之水管漏水在未獲維修前會繼續對租賃單位產生損害，但現階段未能確定有關將來損害，應判處被告向原告支付因被告損壞之水管漏水所衍生之將來費用，直至該租賃單位由有關水管導致之滲漏水情況完全妥善維修，並留待在執行程序中就有關將來

損害進行結算。

*

現審理第一項反訴請求。被告請求原告以連帶責任方式向其支付澳門元 150,000.00 元及自獲傳喚之日起計算的法定利息作為被告受到的非財產損害之補償。

一般司法見解及學說均認同合同責任所導致之非財產損害，倘屬基於其嚴重性而應受法律保護的非財產損害，可獲考慮，並賦予收取損害賠償之權利。

債務人只屬遲延者，即有義務彌補對債權人所造成之損害（《民法典》第 793 條）。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（《民法典》第 788 條第 1 款）。

雖然已證實 2022 年 6 月至 8 月期間，受天氣及疫情影響，兩名原告安排人員對租賃單位的冷氣機維修工作一再被延誤（已證事實第 61 條），原告沒有證明有關冷氣機維修工作未能在 2022 年 9 月至 11 月 15 日期間完成非因其過錯所造成。因此，推定原告就未能向被告提供租賃單位之完全享益一事有過錯。

經考慮被告在 2022 年 5 月至 2022 年 11 月 15 日長達六個月以上的期間居住在冷氣機不能正常運作的生活空間對被告帶來之影響，尤其是考慮到被告在該段期間因為疫情需經常留在家中、其家人因無法接受單位內的炎熱而短暫搬離單位、被告無法與其家人及朋友在單位內相聚，本法庭認為原告向被告支付澳門元 50,000.00 元作為精神損害賠償是合適的。

遲延利息方面，按終審法院於第 69/2010 號上訴案所作出之統一司法見解，被告僅可要求原告支付自本判決作出之日起計的法定利息作為遲延利息。

*

被告的第二項反訴請求為請求原告返還其支付的按金合共港幣39,000.00元。

按原告與被告在租賃合同第 4 條之約定，原告需在收回租賃單位或一切租客欠款後（以較遲者為準）十四日內無息退還按金予被告。考慮到原告現時尚未收回租賃單位，亦未完全獲支付拖欠之租金，被告要求原告現時返還按金的請求理由不成立。

*

四、決定

綜上所述，本法庭裁定本訴訟及原告提出的請求部分理由成立，並作出以下決定：

1. 宣告解除原告與被告就座落於澳門路環.....路...號及.....地...號.....岸地段第...座 XX 峰 (於物業登記局標示編號2****-I) 40樓 B 座作居住用途之獨立單位所簽訂之租賃合同；
2. 判處被告立即將上指租賃單位按原狀返還予原告；
3. 判處被告向原告支付截至2023年3月25日拖欠的租金合共港幣66,469.74元，相

當於澳門元68,463.83元，及相關自到期日（每月26日）起計算之以法定利率計算之遲延利息，直至完全支付為止；

4. 判處被告向原告支付自2023年3月26日起計的租金，直至本法庭作出本判決之日，每月租金金額為港幣19,500.00元（2023年3月26日至2023年7月25日）以及港幣22,000.00元（自2023年7月26日起），分別相等於澳門元20,085.00元及澳門元22,660.00元，並加上有關款項自每月26日起計直至完全支付為止以法定利率9.75%計算的遲延利息，具體金額將在執行時結算；

5. 判處被告在遲延返還租賃單位時，向原告支付雙方當事人所訂定之租金（即港幣22,000.00元，相當於澳門元22,660元）之兩倍作為損害賠償，直至其交還有關租賃單位予原告為止；

6. 判處被告對租賃單位造成滲漏水情況的水管作出維修，直至恢復原狀，及判處被告向原告支付澳門元62,800.00元作為損害賠償，加上自本判決作出之日起按法定利率計算的遲延利息；

7. 判處被告向原告支付因被告損壞之水管漏水所衍生之將來費用，直至該租賃單位由有關水管導致之滲漏水情況完全妥善維修，並留待在执行程序中就有關將來損害進行結算；

8. 判處原告向被告支付澳門元50,000.00元作為精神損害賠償，加上自本判決作出之日起計的法定利息作為遲延利息；

9. 駁回返還按金之反訴請求。

原告及被告按勝負比例承擔訴訟費用。

作出通知及進行登錄。

*

Quid Juris?

Ora, é de verificar-se que todas as questões levantadas pelas partes já foram objecto de reflexões e decisões por parte do Tribunal recorrido, nesta sede de recurso concluímos, em face da argumentação acima transcrita, que o Tribunal *a quo* fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, **é de manter a**

decisão recorrida, negando provimento ao 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 sentença recorrida.

*

Custas pelo Recorrente.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 09 de Outubro de 2025.

(Relator)

Fong Man Chong

(Primeiro Juiz-Adjunto)

Tong Hio Fong

(Segundo Juiz-Adjunto)

Rui Carlos dos Santos P. Ribeiro