

第 116/2022 號案
(民事及勞動上訴)

澳門特別行政區終審法院合議庭裁判

概述

一、甲(A)、乙(B)和丙(C)針對丁(D)和戊(E)提起通常訴訟程序宣告之訴，最後請求：

“1. 宣告兩被告之間就位於[地址]、在澳門物業登記局標示編號為XXXXX-I 的商用獨立單位AR/C 訂立的租賃合同因屬虛偽而無效；並

2. 判處兩被告承認眾原告對位於[地址]、在澳門物業登記局標示編號為XXXXX-I 的商用獨立單位AR/C 擁有所有權，並將單位在清空人和物品之後歸

還給眾原告；並

3.1 判處兩被告以連帶方式向眾原告支付一筆自 2018 年 4 月 23 日起至實際交付相關獨立單位為止每月 80,958.00 澳門元的賠償，並附加相關遲延利息，具體金額在執行判決時方予結算；或者，若該請求不獲法院支持，則補充請求

3.2. 基於第一被告因非法使用位於[地址]、在澳門物業登記局標示編號為 XXXXX-I 的商用獨立單位 AR/C 而不當得利，判處其向眾原告支付一筆自 2018 年 4 月 23 日起至實際交付相關獨立單位為止每月 80,958.00 澳門元的賠償，並附加相關遲延利息，具體金額在執行判決時方予結算；並

4. 判處兩被告以連帶方式向眾原告支付本訴訟的司法費，以及相關律師代理費”（見第 2 頁至第 6 頁背頁，連同將在下文提及的頁碼，相關內容為所有法律效力在此視為已轉錄）。

*

初級法院適時進行了辯論及審判聽證，最終“認定”了如下事實：

「a) 眾原告通過在第 FMI-10-0016-CDL-A 號財產清冊程序中進行的司法變賣，以 30,288,888.00 澳門元的價格，以共有的方式取得了位於[地址]、在澳門物業登記局標示編號為 XXXXX-I 的商用獨立單位 AR/C 的所有權。

b) 眾原告在第一被告與其前妻己(他們此前以取得共同財產制結婚)離婚後於澳門特區初級法院進行的第 FM1-10-0016-CDL-A 號財產清冊程序中取得了他們的物業。

c) 該單位是第一被告與其前妻己在他們的婚姻存續期內透過2000年12月13日訂立的公證書取得的。

d) 司法變賣的通告中並未提及涉案的單位存有任何責任、負擔或租賃合同。

e) 眾原告支付了金額為30,288,888.00澳門元的價款，辦理了所有手續，並支付了由購買而生的所有稅款。

f) 透過2018年4月6日遞交的第127號申請，該項取得被載入物業登記，相關物業被登記在眾原告名下，登錄編號為G冊第XXXXXX號。

g) 2018年4月23日，眾原告前往他們所購置的單位，以便將其接收，但卻未能成功。

h) 之前的所有權人即第一被告丁以業主的名義將該獨立單位租給了第二被告戊。

i) 該租賃合同於2015年2月5日，即第FM1-10-0016-CDL-A號財產清冊程序進行期間訂立。

j) 租賃期為5年11個月，自2015年4月1日起至2021年2月28日為止。

k) 雙方約定的租金為4,000.00港元。

- l) 第一被告從未有將單位出租的意圖(疑問點 1)。
- m) 第二被告從未有承租該單位的意圖(疑問點 2)。
- n) 涉案單位的市場租值至少為 60,000.00 港元(疑問點 3 和 6)。
- o) 第一被告在訂立已確定事實 H) 項和 I) 項所指的租賃合同之後仍繼續為自身利益在相關單位內經營 “[店舖]”，直到該單位於 2019 年 12 月 5 日通過司法命令被交付給眾原告為止(疑問點 4)。
- p) 第一被告自其於 2000 年取得涉案單位起便一直在此處經營 “[店舖]”，直至 2019 年 12 月 5 日為止(疑問點 5)。
- q) 直至 2019 年 12 月 5 日為止，每天開店和關店的人都是第一被告(疑問點 6)。
- r) 直至 2019 年 12 月 5 日為止，只要商舖開門經營，站在櫃檯後面都是第一被告(疑問點 7)。
- s) 直至 2019 年 12 月 5 日為止，承擔店舖的所有開支並獲取收益的人都是第一被告(疑問點 8)。
- t) 第二被告與涉案的單位沒有任何真正的關係(疑問點 9)。
- u) 第二被告從未打理過涉案的單位，第一被告也未曾將單位交給她打理(疑問點 10)。
- v) 第二被告與涉案的單位沒有任何實質關係，不在那裡從事任何活動，也從來都沒到過那裡(疑問點 11)。

w) 而且也從來都沒有向第一被告支付過任何租金(疑問點 12)。

x) 她只不過是與第一被告串通起來欺騙他人，同意簽署了一份虛假的租賃合同(疑問點 13)。

y) 眾原告購置涉案單位的目的是將其出租(疑問點 14)。

z) 眾原告每月遭受的損失相當於該單位的租值(疑問點 15)。

aa) 兩被告已於 2019 年 12 月 5 日將涉案的不動產交出(疑問點 17)。

bb) 第一被告並沒有將涉案的不動產在空置狀態下交出，而是在裡面放置了於卷宗第 144 頁至第 152 頁所列出的物品(疑問點 18)。

cc) 該等物品阻礙了眾原告對涉案單位的正常占有(疑問點 19)」。

之後，初級法院法官通過判決裁定眾原告提起的訴訟理由部分成立，並作出如下決定：

“1. 宣告兩被告丁和戊之間就位於[地址]、在澳門物業登記局標示編號為 XXXXX-I 的商用獨立單位 AR/C 訂立的租賃合同因屬虛偽而無效；

2. 判處兩被告承認眾原告對相關獨立單位擁有所有權，並將單位在清空人和物品之後歸還給眾原告；

3. 判處兩被告以連帶方式向眾原告支付自 2018 年 4 月 23 日起至實際交付相關獨立單位為止每月 50,000.00 澳門元的款項；

4. 判處兩被告以連帶方式向眾原告支付自 2018 年 4 月 23 日起至 2021 年 5 月 23 日為止每月 50,000.00 萬澳門元之總和(共計 1,850,000.00 澳門元)以法定利率計算的遲延利息，自本判決之日起直至完全支付為止；

5. 判處兩被告以連帶方式向眾原告支付自本判決之日起直至實際交付相關獨立單位為止由每月 23 日開始在前述每月 50,000.00 萬澳門元的基礎上按法定利率計算的遲延利息，直至付清為止。

訴訟費用由原告雙方按各自敗訴比例承擔。

作出登記及通知(……)”(見卷宗第 423 頁至第 431 頁背頁)。

*

兩被告丁和戊針對此裁決在法定期間內提起了“上訴”，而與此上訴一同上呈的還有原告甲、乙和丙於之前提起的一宗“中間上訴”(見卷宗第 445 頁至第 463 頁及第 259 頁至第 261 頁)。

*

經審理這兩宗上訴，中級法院於 2022 年 5 月 12 日(在第 67/2022 號案中)作出合議庭裁判，現將其內容(其中重要的部分)轉載如下：

『(……)』

兩被告不服，向本中級法院提起上訴，提出如下結論：

「1. 上訴人不認同被上訴判決，並認為其存有以下的瑕疵：

- 審查證據方面明顯有錯誤；
- 獲證明事實上之事宜不足以支持作出裁判；
- 法律解釋和適用方面有誤。

2. 首先，上訴人不認同存在租賃合同的租金過低及租期定為 5 年 11 個月的情況便屬虛偽行為，本案的租賃關係存有上述兩個因素是合情合理及符合一般經驗法則。

3. 在認定在本案單位的租金時，應採納財政局的估價報告即單位正常每月租金為 MOP\$22,166.67 元。

4. 因現時租約的法定形式要件為須作出公證認定，而進行有關公證行為時，公證員均會向財政局作出申報及要求租賃合同已繳納稅項，其必然已擁有現時本澳全部實際租賃關係的資訊，其評估的結果必然最貼近當時的不動產租值，相信該部門對不動產的評估應當最具權威。

5. 再者，上訴人認為有關單位不應按市場價格作為參考或比對。

6. 因為每一個店舖的條件都是獨一無二的，鄰近的店舖可能有更好的設備、裝修及面積，更何況，上述店舖於簽立租賃合同時處於第一上訴人與前妻進行分產的訴訟階段，有關不動產的所有權到底誰屬，仍具有極大的不確定性，該等混亂的狀態，自然阻卻許多有意承租的人士。

7. 而這亦正是由於上述舖位的條件難以尋得承租人，除非以較低的金額出租，否則市面上根本無人願意承租該單位。

8. 所以，上訴人出租的價格不存在與市場現價有過份大的差距或不合理的地方。

9. 訂立 5 年零 11 個月的租期，是因為當時第一上訴人與前妻正進行分產，按一般經驗而言，夫妻的婚姻關係達至離婚的境地，兩人的感情應該已經完全破裂。

10. 如訂立超過 6 年的租期，第一上訴人的前妻將不會作出配合，而當時第一上訴人的財務狀況已十分惡劣，根據卷宗第 94、95、97 頁的文件所示，其經營之商業企業年年虧損，因此，急於出租上述舖位以賺得租金維持生活所需。

11. 由此可見，上訴人訂立較低的租金並沒有與市場價格相距太大及 5 年 11 個月的租期具自身合理理由，不存在欺騙任何第三人的目的。

12. 另外，上訴人均不認同被上訴判決指出下列輔助事實來認定該虛偽行為：

- 第一上訴人一直在店舖內工作；
- 商業企業轉讓後未有更改營業模式；
- 第一上訴人支付商業企業開支。

13. 透過卷宗第 8 至 9 頁、94 頁至 131 頁、137、138 頁、208-234 頁及 244 頁的資料可以得知，第一上訴人受聘為該企業的經理，第一上訴人必須履行其工作的義務(包括開門營業、收取金錢、整理貨品及作出決定等)。

14. 至於證人指出店舖的裝飾、家具的佈置及售賣種類等沒有任何改變，其實從商業角度而言是十分合理。

15. 事實上，第二上訴人再頂讓上述商業企業後發現，以往的營運模式實際上是可行，虧損原因為近年疫情關係而使客戶不足。

16. 祇要多作廣告招攬、來增加客戶，應該可以轉盈為虧，實在沒有必要貿然大規模更改該商業企業的營運模式，投入資金對上述店舖進行裝修及更改工程，令其承擔不必要的失敗風險，第二上訴人的決定是無可非議的。

17. 最後，從卷宗 131、180、183、186 及 189 頁的文件可以得知，由於被上訴人拒絕向第二上訴人提供銀行帳戶，同時，第二上訴人將於 2018 年 5 月 3 日至 2018 年 9 月 30 日離境，為此，第二上訴人祇能將租金存入第一上訴人即原出租人的銀行帳戶以履行支付租金的義務，並由第一上訴人代為開立支票以支付相應月份的租金。

18. 因此，透過對卷宗內的資料作出分析，實在難以得出兩名上訴人之間的租賃合同為虛偽的結論。

19. 另一方面，上訴人也不認同已證事實 cc) 項能獲得證實，因上訴人在卷宗第 135 至 136 頁及第 269 至 271 頁中說明了即便單位中存在有關物品亦無阻被上訴人使用有關單位。

20. 被上訴人雖然提供卷宗第 313-315 頁的照片以描述不動產的狀況，但是照片並非單位內的真實情況，有關區域僅是不動產內的閣樓(卷宗第 16 頁亦見單內具閣樓結構)，相片是被上訴人將上訴人的物品搬到細小的閣樓後拍攝所得，並非整個單位的全貌。

21. 照片中的物品也並非全屬上訴人所留下，透過卷宗第 151 頁背頁及 152 頁的證明書可見，上訴人僅留下雪櫃一部及飲品雪櫃一部，照片卻可見店舖中卻出面五部雪櫃，明顯與上訴人所留下的東西不一致。

22. 可見有關照片僅為被上訴人為誇大其受阻的情況，而堆積其他物品而作出的展示。

23. 於 2021 年 7 月兩名上訴人曾到單位內取回貨品時，觀察到被上訴人已更改不動產的間隔，將單位一分為二，其中一邊已出租予他人，另一邊留作自行經營並僭建一個細小的閣樓，上訴人的貨品全部擺放在上述閣樓，該閣樓當日的情況與 313-315 的相片相同。(文件一、二及三 – 收貨時的相片)

24. 因此，上訴人認為貨品非但未有妨礙被上訴人正常使用單位，事實上，被上訴人早已將單位改建及分租並從中獲得收益。

25. 綜上所述，被上訴判定不應裁定上訴人妨礙被上訴人使用有關單位。

26. 關於事宜不足以支持作出裁判的瑕疵，被上訴人認為基於已證事實第 L、M、N、Y、AA、BB 及 CC 項事實不足以認定上訴人需支付 MOP1,850,000.00(澳門幣壹佰捌拾伍萬圓正)的賠償判決。

27. 如前述，上訴人對此早在卷宗內闡述即便單位中存在有關物品亦無阻被上訴人使用有關單位。

28. 透過卷宗第 14-18 頁的資料中，明顯可見有關單位的一平面實用面積為 88.67，單位有閣樓結構，在 313 頁的照片中可見，上訴人所留下的參茸、藥材及乾貨僅佔有一個小房間約不足 10 平方的地方，根本沒有足夠的事實顯示，被上訴人受影響的範圍、情況及受佔用面積具體如何。

29. 更甚者，上訴人在卷宗內 271 頁已指出有關單位正在裝修，可見被上訴人被妨礙使用店舖的具體情況需要查明。

30. 原審法院僅在事實事宜判決中作出一個結論性的決定，「上述物件妨礙了被上訴人對相關單位的正常占用」(已證事實 cc)項，沒有足夠的已證事實指整個單位都未能使用，且未能使用單位的原因與上訴人留下的物品有關。

31. 另一方面，即便原審法院可以得出上述「被上訴人被妨礙而未能使用整個舖

位」這一事實，亦沒有足夠事實可以得出上訴人需要支付損害賠償至 2021 年 5 月 23 日。

32. 因為綜觀整個判決，根本沒有任何一項事實明確載明，被上訴人直至 2021 年 5 月 23 日仍未能完全使用該店鋪。

33. 所以，在欠缺上述的事實下，被上訴判決不應判處上訴人支付 MOP1,850,000.00(澳門幣壹佰捌拾伍萬圓正)的損害賠償及判決起計至完全支付的利息，明顯是欠缺事實支持。

34. 關於法律解釋和適用方面有誤，上訴人認為基於已證事實第 L、M、N、Y、AA、BB 及 CC 項事實，不滿足《民法典》第 477 條第 1 款結第 355 條第 1 款的全部要件。

35. 除上述的事實外，被上訴人還要證明存在將該單位具有租出去從而獲得租金的“真正可能性”，否則不足夠判處有關賠償。

36. 卷宗內沒有任何資料顯示被上訴人已獲得第三者欲承租單位的要約、有具體租客曾向三名被上訴人要求租用該不動產或三名被上訴人採取任何具體措施欲出租，否則便不合乎《民法典》第 477 條的規定，終審法院第 203/2020 號案件亦具同樣的司法見解。

37. 根據《民法典》第 335 條第 1 款的規定，三被上訴人有責任具體且詳細地提出及證明具體損失，僅使用空洞籠統的言語表述是不夠的。

38. 三名被上訴人要自行證實其必然能以澳門幣伍萬整(MOP\$50,000.00)或更高的價格成功出租。

39. 同時，根據《民法典》第 1004 條的規定，被上訴人取得單位所有權時需繼受出租人的權利及義務，即上指租賃關係，由於該不動產一直以澳門幣肆仟圓整

(MOP\$4,000.00)出租，因此三名被上訴人實際上並沒有任何損失。

40. 所以，被上訴判決在法律解釋和適用方面違反《民法典》第477條第1款結第355條第1款的規定。

綜上所述，請求閣下認定載於本上訴理據陳述之全部事實及法律理由成立，並在此基礎上撤銷被上訴裁判，及裁定駁回三名被上訴人所有訴訟請求。

請求閣下作出公正裁決！」

*

眾原告依法接獲通知後作出回應，主張裁定上訴敗訴。

*

經助審法官檢閱，接下來進行審理。

二) 理由說明

判決書認定了以下事實：

(.....)

兩被告認為在審查證據方面存在錯誤，因為在他們看來，他們兩人(以房東和租客的名義)訂定的租金數額並沒有過低，而且5年11個月的租賃期也並非虛構，因此被上訴裁判認定合同屬虛偽是不對的。況且卷宗內已認定的輔助性事實也不容許得出符合虛偽之要件的結論。

實際上，兩被告是想要對合議庭主席就事實事宜作出的裁決提出質疑。

《民事訴訟法典》第 599 條第 1 款 a 項規定，上訴人須列明事實事宜中就何具體部分其認為所作之裁判不正確，及根據載於卷宗內或載於卷宗之紀錄中之何具體證據，是會對上述事實事宜之具體部分作出與上訴所針對之裁判不同之另一裁判，否則上訴予以駁回。

換言之，若兩被告打算對已認定的事實事宜的裁決提出質疑，且證據已被錄製成的視聽資料，則他們不僅須在上訴陳述中列明就那個具體部分他們認為所作的裁判不正確，還必須指明載於卷宗內或載於卷宗的紀錄中的具體證據，如屬後者，亦須指明被所指的錯誤是依據視聽資料的哪些段落。

正如 Lopes de Rego 所言，“基於事物本身的性質，事實事宜的兩審級保障制度絕不代表要對在聽證中調查的所有證據進行系統性和全面的重新審查——其目的僅僅在於發現和糾正個別的、具體的和肯定是屬於例外情況的審判錯誤，只涉及到事實事宜中的某幾項，而且上訴人永遠都有責任在其上訴狀中明確指出具體涉及那幾項並說明相關理由。因此，在任何情況下都不能接受上訴人只是以概括和全面的方式質疑事實方面的決定，簡單地要求對第一審中調查的所有證據進行重新審查，籠統地表示對所作決定的不認同。”¹

在本案中，我們可以看到，兩被告並未能夠在調查基礎表的疑問點中指出他們認為合議庭主席所作的裁判不正確的具體部分，也未能指明所指的錯誤是依據視聽資料的那些具體段落。

因此，我們認為，由於未能遵守《民事訴訟法典》第 599 條第 1 款和第 2 款的規定，在對已認定事實事宜的裁判提出質疑的部分，上訴應予駁回。

*

兩被告還以被上訴法院在審查本案卷宗內生成的證據，尤其是卷宗內所載

¹ Carlos Francisco de Oliveira Lopes do Rego 著：《Comentários ao Código de Processo Civil》，2004 年，第 2 版，Almedina 書局，第 584 頁。

的書證方面存在錯誤為由，對載於調查基礎表疑問點 19，並在被上訴判決的事實理由闡述部分的 cc) 項予以轉錄的已認定事實事宜的決定提出質疑。

被上訴法院對上述疑問點作出如下回答：

疑問點 19：“該等物品阻礙了眾原告對涉案單位的正常占有？”，回答是“予以認定”。

《民事訴訟法典》第 629 條第 1 款 a 項規定，如出現就事實事宜各項內容的裁判所依據的所有證據資料均載於有關卷宗，又或已將所作的陳述或證言錄製成視聽資料時，對根據該等資料所作的裁判提出爭執的情況，則中級法院可以變更初級法院就事實事宜所作的裁判。

《民事訴訟法典》第 558 條規定：

“一、證據由法院自由評價，法官須按其就每一事實之審慎心證作出裁判。

二、然而，如就法律事實之存在或證明，法律規定任何特別手續，則不得免除該手續。”

正如中級法院於 2012 年 9 月 20 日在第 551/2012 號案的合議庭裁判中所言：“……如果第一審法院合議庭對所有資料進行了分析，而在闡述心證的依據時已表現出存在某種疑問，並在存有疑問的情況下得出了某一結果，那麼只有在極為明顯的情況下，上級法院才可以變更證據的含義。而且即便如此，也要遵守《民事訴訟法典》第 599 條第 1 款和第 2 款所規定的程序性要件。”

中級法院於 2015 年 5 月 28 日在第 332/2015 號案的合議庭裁判也指出：

“第一審法院在包括所調查的人證在內的一系列資料的基礎上形成了其心證，上級法院作為上訴審級，除非在分析證據時馬上就能發現有嚴重和明顯的錯誤，否則不應介入，否則就會使上訴審級變成一個新的證據審級。因此，只有在《民事訴訟法典》第 629 條規定的情況下才可以變更事實方面的裁判。也正是由於這些原因我們才會說，上訴法院不得在證據的直接及自由評價範圍內，指責被上訴法院給予其所詢問之證人的證言的重要性及可信性。”

法院的心證以在聽證中調查的所有證據為基礎，其中人證和書證較普遍，除法律規定的例外情況外，審判者有權自由判斷這些證據的價值，沒有什麼妨礙審判者認定某些證據具有更高的重要性或價值。

經常發生的情況是，某個事實的版本能夠得到某些證人證言的支持，但卻與其他證人的證言相矛盾。在這種情況下，應由法院根據其內心心證來衡量相關證言的價值。

此外，由於不涉及完全證據，故所有的證據均具有相同的價值，審判者可自由評價該等證據，並根據邏輯和一般經驗法則，及其對爭議事實的審慎心證作出裁判。

這樣，在審判者的自由評價和心證範疇內，只有當發現在審查證據方面出現了嚴重和明顯的錯誤時，才可以變更被上訴法院對事實事宜所作的回答。

經分析第一審法院所調查的證據，尤其是於卷宗內所提交的書證以及人證，我們認為兩被告沒有道理。

被上訴法院在說明事實事宜的裁判理由時，已經對其決定作出了很好的說明：

“關於店鋪並沒有以空置狀態交還以及阻礙了對店鋪的正常使用的事實(疑問點 18 和 19)，證人庚的證言對於法院形成心證具有決定性，其證言因屬自願且清楚而具有可信性，他指出，在眾原告收到店鋪後，他與眾原告一同前往查看，發現店內凌亂，擺滿了各種物品，同時還提到卷宗第 313 頁至第 315 頁所載的照片記錄了商鋪當時的情況。”

在本案中，看不到在審查證據方面有任何嚴重或明顯的錯誤，兩上訴人只是希望從對被上訴法院通過對卷宗內的證據所作的整體評價而形成的心證進行審查。

這部分的上訴理由不成立。

*

兩被告還稱已認定的事實不足以支持被上訴的裁判。

讓我們來看。

在本案中，眾原告聲稱兩被告非法占用了他們的獨立單位，因此對他們造成了相當於單位之租值的損失。兩被告提出(並且已獲法院認定)他們已於2019年12月5日將該不動產返還予眾原告。而眾原告則反駁稱，兩被告沒有將不動產在空置狀態下交付，而是在其中留下了於卷宗中列明的各項物品，阻礙了眾原告對該單位的占有。

已於卷宗內證實，兩被告在2019年12月5日之前一直在沒有任何憑證的情況下占據著眾原告的不動產。兩被告於2019年12月5日將租賃物交付予眾原告，但卻在其中留下了於卷宗內列明的物品，阻礙了眾原告對該單位的正常占有。

毫無疑問，兩被告有義務賠償眾原告因不能使用和享益歸其所有的不動產而在2019年12月5日之前遭受的損害。

但從這天開始，我們已看不到有任何理由使得原告不能使用其不動產，尤其是將其重新出租。

有一點是肯定的，即儘管證實了在該單位中放置了多件阻礙單位正常使用的物品，但實際上，這些物品僅占據了該不動產的物理空間，不妨礙眾原告在完成該不動產的司法交付之後，採取措施對其不動產進行使用。

在我們看來，任何人不能僅憑由於存在幾件他人留下的物品占用了其空間，便立即有權獲得相當於其租值的賠償。相反，必須提出和證明該障礙是絕對的且不可抗拒的，尤其是當利害關係人不可能或非常難以搬離該等物品時。

本案例中，放置在眾原告單位內的物品為乾糧、酒品、中藥等等，我們看不到眾原告為何沒有通知兩被告搬走相關物品，或安排貨倉放置物品並向被告收取相關費用。

因此，在對更佳見解表示尊重的前提下，我們認為，已認定的事實不足以

支持判處兩被告因眾原告自 2019 年 12 月 5 日起不能使用和享益其不動產而向他們支付相關損害賠償，因為自該日起，原告已恢復對該不動產的占有，因此兩被告的這部分理由成立，相關賠償應減至 966,666.70 澳門元，即 2018 年 4 月 23 日至 2019 年 12 月 4 日(19 個月零 10 日)期間每月 50,000 澳門元，以及在該等金額的基礎上按照法定利率計算的自第一審判決之日起直到完全支付為止的遲延利息。

*

現在讓我們來看眾原告提起的中間上訴。

眾原告請求兩被告作出當事人陳述，但被原審法院駁回。

確實，作當事人陳述的目的在於取得對陳述人不利的事實的自認。但是，在本案中，由於眾原告所提出的那些需要由兩被告作出答覆的事實(透過當事人陳述)基本獲得認定，故中間上訴已失去其效用，因此，應該裁定該上訴因嗣後無用而消滅。

三) 決定

綜上所述，合議庭裁定兩被告丁和戊提起的司法裁判的上訴部分勝訴，廢止被上訴判決的決定部分第 3 點至第 5 點所載的內容，改判兩被告以連帶方式向眾原告甲、乙及丙支付一筆金額為 966,666.70 澳門元的款項，連同自第一審判決之日起開始計算直至完全支付為止按法定利率計算的該筆金額的遲延利息。

針對最終裁判提起之上訴的訴訟費用由雙方當事人按照各自敗訴比例承擔。

裁定眾原告提起的中間上訴消滅。

中間上訴的訴訟費用由眾原告承擔。

作出登記及通知。

(……)』(見卷宗第 493 頁至第 502 頁背頁及附卷第 4 頁至第 12 頁)。

*

被告丁仍不服，向本終審法院提起上訴，作出陳述並得出如下結論：

「1. 上訴人僅認同中級法院裁判中，裁定上訴人丁及戊勝訴的部份，其餘部份則不予認同。

2. 上訴人認為被上訴判決存有遺漏審理的瑕疵。

3. 因中級法院未就上訴人在陳述中結論第 35 至 40 條內容所提出的問題發表任何意見。

4. 中級法院在判決中，認定上訴人須支付由 2018 年 4 月 23 日至 2019 年 12 月 4 日的租金部份，仍然存在上訴人在上訴理由陳述中所提出的問題。

5. 中級法院免除上訴人支付部份賠償(2019 年 12 月 5 日起的租金賠償)，不等於解決了上訴人所提出的問題，或使有關問題失去審理及裁決的必要性。

6. 已證事實第 L、M、N、Y、AA、BB 及 CC 項事實，依然不足以支持有關裁判。

7. 因已證事實中欠缺，該單位具有成功出租及獲得租金的“真正可能性”。
8. 如果被上訴人有意出租卻未能出租，則被上訴人根本不存在任何損失。
9. 上訴人認為欠缺上述已證事實不足以獲得賠償的裁決這一理由，並未失去獲審理的必要性。
10. 所以，上訴人認為被上訴裁判存在因遺漏審理而無效。
11. 同時，按《民事訴訟法典》第 651 條第 1 款的規定作為補充，終審法院須對無效作出補正，宣告其認為該裁判應如何變更，以及審理上訴人所提出的上訴依據。
12. 為著謹慎辯護的目的，上訴人在此重覆其被遺漏審理的理由陳述，並請求終審法院在補正及變更裁判時，對審理下列理由作出考慮。
13. 上訴人認為單憑已證事實第 L、M、N、Y、AA、BB 及 CC 項事實，不足以作出上訴人需支付由 2018 年 4 月 23 日至 2021 年 5 月 23 日的賠償，金額定為每月澳門幣伍萬圓正 (MOP50,000.00)，合共澳門幣玖拾陸萬陸仟陸佰陸拾柒圓柒角 (MOP966,667.70) 及判決起計至完全支付的利息的決定。
14. 首先，根據已證事實中欠缺將該單位具有租出去從而獲得租金的“真正可能性”。
15. 即使被上訴人曾表達有意將該不動產出租的意願，但從整個卷宗的資

料並沒有顯示有具體租客曾向三名被上訴人要求租用該不動產，同時三名被上訴人亦無採取任何出租的具體措施。

16. 本案中，三名被上訴人從沒有主張亦未能證實其主動採取任何措施以主動尋找真實租客，包括沒有主張及未能證實曾將相關不動產交到市場放租，沒有證實租客願意承租及沒有證實三名原告必然能以澳門幣伍萬圓正（MOP\$50,000.00）或更高的價格成功出租。

17. 單憑租金價值的評估為每月澳門幣伍萬圓正（MOP\$50,000.00）的結論，絕不等於被上訴人可以必然地在可成功出租有關單位及獲取有關租金。

18. 綜觀本澳，具有高額租金估值的店舖，因為各種原因而未能成功出租其店舖的情況比比皆是。

19. 上訴人並不是必然可以成功出租有關店舖，倘若無人承租有關單位，被上訴人亦不存在任何損失。

20. 同時，按《民法典》第 335 條的規定，舉證有關店舖可以成功出租的責任由被上訴人負責。

21. 被上訴人必須提出“實際”且“具體”存在這些“損失”，並予以證明，本案中僅（單純）提出及證明（通過計算或鑑定得出的）可能的“估算租金”的金額，但同時卻沒有實際證明存在因租賃而獲得租金的“真正可能性”是不夠的。

22. 倘未能舉證，則有關內容不獲得證實且有關請求亦不應成立。

23. 倘若終審法院法官閣下認為，中級法院已就相關問題作出分析，故本
案中不存在遺漏審理的瑕疵。

24. 則陳述人為著謹慎目的，在此提出，認為被上訴裁判存有法律解釋和
適用方面有誤及獲證明事實不足以支持判決的瑕疵。

25. 為免本理由陳述的內容過份冗長，在此視為完全轉錄總結第 13 至 21
點內容。

26. 所以，被上述裁判存有法律解釋和適用方面及存有獲證明事實不足以
支持裁判的瑕疵，故在此基礎上變更被上訴裁判，及裁定駁回三名被上訴人所
有訴訟請求。

27. 最後，如被上訴人認為初級法院及中級法院裁定其需支付
MOP966,666,70 的賠償，並認定該賠償是以該鋪位的每月租值 MOP50,000.00
(澳門幣伍萬圓正) 來計算，這一事實的認定是存在審查證據方面的錯誤。

28. 上訴人認為其違反了《民法典》第 383 條規定，上訴人認為被上訴法
院履定賠償金額時未有採納卷宗第 235 頁的財政局估價報告是違反了，存在上
述的明顯錯誤。

29. 根據卷宗第 235 頁的財政局估價報告認為，有關單位的年租值為

MOP\$266,000.00 (每月租金僅為 MOP\$22,166.67 元)。

30. 上訴人認為該報告應直接被法庭採納，因為因按本澳現行的法律規定，租約均需向財政局作出申報及要求合同已繳納稅項。

31. 所以，財政局必然已擁有現時本澳全部實際租賃關係的資訊，其評估的結果必然最貼近不動產租值的部門，相信該部門對不動產的評估應當最具權威，其證明力亦應為最高。

32. 在沒有其強力及穩妥的其他證據下，上訴人認為被上訴法庭不應自行憑個人觀感而決定單位租金。

33. 所以，本案中的損害賠償僅應按每月租金僅為 MOP\$22,166.67 元來計算」(見卷宗第 527 頁至第 545 頁背頁及附卷第 13 頁至第 35 頁)。

原告甲、乙和丙也提起了“從屬上訴”，並提出如下結論：

「一、原審法院以所喪失之未來收益的方式定出賠償金額，但實際上，第一審法院的裁判是判處被上訴人支付已產生之損害的賠償。

二、在本案中，損害賠償是因已造成之損害而生的，因為被侵犯的權利並不是一項法律期待，而是所有權，即賦予其權利人使用、享益和處分其所擁有之物的權利。

三、因此，法院才會訂定一筆並不等同於租值(60,000.0 港元)的賠償，而是以衡平原則作為標準將金額訂定為 50,000.00 澳門元。

四、在既無許可也無憑證之下占用他人的不動產是對所有權的侵犯。這一不法行為導致產生對損害作出賠償的民事責任。

五、為此，只需要滿足民事責任的前提——不法且有過錯的事實、損害和因果關係。

六、沒有任何法律規定要求對受害人造成的損害應該是絕對且不可抗拒的，才能夠導致上述責任。只需要存在一個造成損害的不法行為就足以引發對該等損害進行賠償的義務。同樣地，法律也絕不要求受害人必須作出旨在減少或消除行為人責任的任何類型的行為。

七、兩被上訴人雖然以書面方式承諾將騰空涉案單位，但卻沒有這麼做，也沒有提出任何能夠免除其義務的阻卻性理由，或證明其不作為的合理性。兩被上訴人明知那些物品是他們的；明知他們正在占用眾上訴人不動產的很大一部分空間；有義務在某個期間之內搬離；偏偏卻選擇什麼都不做，排他地加劇了損害的產生。

八、眾上訴人有權使兩被上訴人的物品被搬走，而兩被上訴人有義務搬走

這些物品。這是兩件事，不能混淆。權利是作出行為(或不作出行為)的法律許可，而義務則是作出行為(或不作出行為)的法律要求。前者可自由處置，而後者不可以。把二者置於相同的層面是在法律制度中引入危險的擾亂因素。

九、原審法院稱，眾原告沒有要求兩被告搬走貨物；但是，這一內容並未載於事實事宜的裁判之中，因此沒有事實支持這種說法。

十、催告具有兩項功能：(i)使某人知悉其不知悉的事實；(ii)如果引致給付的債務是單純債務，則為某人確定履行給付的內容或期限。

十一、兩被上訴人完全知道在不動產中存在上述物品，故沒有必要使其知悉這一事實。

十二、眾上訴人給予兩被上訴人一周的時間從涉案單位搬走他們的全部財產，他們對此表示同意。因此，雙方一致確定了給付的內容和相應的履行期限，所以事後進行的任何催告都是沒用的。

十三、法院在聲稱眾原告“沒有安排倉庫來存放貨物並向兩被告收取相應的費用”時，是在清楚地暗示消除損害的唯一替代方法只能是創造另一損害，從而承認了損害的存在。

十四、法律並不以要求受害人作出雙重犧牲，將原本屬債務人的義務轉嫁

到自己身上作為其能夠行使獲賠償權的前提條件。

十五、否則將意味著眾上訴人被強制承擔兩被上訴人的物品在運輸期間遭受損害或滅失的風險，假如眾上訴人必須在自己的法律義務範疇內承擔由兩被上訴人不履行義務所導致的風險，那將是不合理的。

十六、雖然眾上訴人保有在所定期限屆滿之後親自搬走眾上訴人物品的權利，但這對於他們來說並不是一項義務，而僅僅是一種作出行為的可能性。

十七、承擔此項義務並受其約束的是兩被上訴人，而他們卻在沒有合理理由的情況下沒有履行此項義務。

十八、因此，民事責任的全部前提——事實(兩被上訴人沒有在所定期限內從涉案單位中搬走其物品)、不法性(侵犯眾上訴人的所有權)、過錯(欠缺合理理由)、損害(無法正常行使所有權)和因果關係(單位因為被兩被上訴人的物品占據而無法正常使用)——均已滿足。

十九、眾上訴人本可以從單位中搬走物品——這是他們的權利——但卻沒有這麼做的義務。不能強制要求任何人行使權利，行使此權利的可能性對於兩被上訴人來說也不構成排除其行為不法性或過錯的合法理由。

二十、兩被上訴人承擔此項義務並受其約束，但卻沒有履行該義務，因此

侵犯了眾上訴人的權利，並有義務賠償因侵犯權利而給眾上訴人所造成的損害。

二十一、法院如此作出裁決，違反了《民事訴訟法典》第 651 條所轉用的第 571 條第 1 款 d 項，以及《民法典》第 392 條、第 794 條第 2 款 a 項和第 477 條」(見卷宗第 557 頁至第 652 頁背頁)。

*

接下來進行審理。

理由說明

二、呈交予本終審法院審理的上訴共有兩項。

其中一項是被告丁提起的“主上訴”，另一項則是由原告甲、乙和丙提起的“從屬上訴”。

首先，有必要對下兩級法院在本案中所作的裁決作以(簡要)概括。

關於眾原告提出的訴訟請求，初級法院通過判決裁定：

「1. 宣告兩被告丁和戊之間就位於[地址]、在澳門物業登記局標示編號為XXXXX-I的商用獨立單位AR/C訂立的租賃合同因屬虛偽而無效；

2. 判處兩被告承認眾原告對相關獨立單位擁有所有權，並將單位在清空人和物品之後歸還給眾原告；

3. 判處兩被告以連帶方式向眾原告支付自2018年4月23日起至實際交付相關獨立單位為止每月50,000.00澳門元的款項；

4. 判處兩被告以連帶方式向眾原告支付自2018年4月23日起至2021年5月23日為止每月50,000.00萬澳門元之總和(共計1,850,000.00澳門元)以法定利率計算的遲延利息，自本判決之日起直至完全支付為止；

5. 判處兩被告以連帶方式向眾原告支付自本判決之日起直至實際交付相關獨立單位為止由每月23日開始在前述每月50,000.00萬澳門元的基礎上按法定利率計算的遲延利息，直至付清為止。”(見卷宗第431頁至第431頁背頁)。

在針對這一裁決提起的上訴中，中級法院作出了目前被上訴的合議庭裁判，當中“裁定兩被告丁和戊提起的司法裁判的上訴部分勝訴，廢止被上訴判決的決定部分第3點至第5點所載的內容，改判兩被告以連帶方式

向眾原告甲、乙及丙支付一筆金額為 966,666.70 澳門元的款項，連同自第一審判決之日起開始計算直至完全支付為止以法定利率計算的該筆金額的遲延利息”（見第 502 頁背頁）。

經審視被告/現上訴人在其“主上訴”中提出的內容，可以看到，其中並不涉及裁判中宣告“租賃合同無效”以及“判處兩被告承認眾原告對相關獨立單位擁有所有權”的這個部分。

因為上訴人的上訴針對的是中級法院合議庭裁判中廢止初級法院判決主文“第 3 點至第 5 點”中所載的內容，並改判兩被告“以連帶方式向眾原告支付一筆金額為 966,666.70 澳門元的款項連同利息”的部分。

這樣(由於眾原告在其“從屬上訴”中也針對“廢止”判決書“第 3 點至第 5 點”之內容的決定提出了質疑)，讓我們來看。

— 被告稱被上訴的合議庭裁判存在“遺漏審理”，因為中級法院沒有對其在上訴陳述結論的第 35 至 40 條中提出的問題發表看法。

被告在這些“結論”中主要聲稱，初級法院定出的每月 50,000.00 澳門元的“損害賠償”不恰當(見判決書主文部分“第 3 點”)，認為眾原告將案卷中所指的單位出租給他人的所謂“真正可能性”並沒有獲得法院

的“認定”。

然而，我們認為顯然不存在被告所提出的“遺漏審理”的問題。

其實，只需要(簡單地)閱讀一下被上訴的合議庭裁判，尤其是其中指出並處理“獲認定的事實事宜不足以支持裁判”這一“問題”的部分(見第 501 頁至第 502 頁)，便可以發現上訴人的理解明顯有誤，因為中級法院(正是)基於在此部分所作的闡述才最終決定“廢止”初級法院判決書“第 3 點至第 5 點”中所載的內容。

然而，儘管中級法院已經給出了理由說明並作出裁判，被告/上訴人還是堅持認為存在上述“不足”，聲稱欠缺有關出租單位的“真正可能性”的內容，極力要求廢止判處兩被告連帶支付 966,666.70 澳門元的決定，或減低這筆數額。

首先要指出的是，判處相關金額的理由並不在於所謂的(真正)“出租可能性”，而是基於兩被告的“不法行為”，即(已經得到證實的)單位租賃合同的“虛偽”，以及對該單位的肆意占用和持有而對眾原告造成的“單位使用權利的剝奪”，以此為由判處他們對眾原告作出補償或賠償。

因此，本案中所涉及的問題是在沒有憑據的情況下對單位進行的“不

法占用和持有”(完全不同於因“承租人遲延”交付單位而對出租人造成“額外損害”的情況，見本終審法院 2021 年 3 月 19 日第 203/2020 號案的合議庭裁判)，對此沒有必要作出過多解釋。

接下來，讓我們來判斷中級法院取代初級法院定出的 966,666.70 澳門元的金額是否合適。回顧前文，這其實也正是眾原告不服並在其“從屬上訴”中所質疑的那個部分。

我們來看。

將初級法院所定金額減低至 966,666.70 澳門元的理由在於，中級法院認為自 2019 年 12 月 5 日(單位被交付予眾原告之日)起，不應再作出任何損害賠償。

初級法院認為“交付”並不完整——繼而無效——因為涉案單位並未完全清空(當中放置了兩被告留下的物品，阻礙了眾原告對單位的正常占用)，而中級法院認為這個“情況”不是一項重要的理由，其原因(主要)在於“儘管證實了在該單位中放置了多件阻礙單位正常使用的物品，但實際上，這些物品僅占據了該不動產的物理空間，不妨礙眾原告在完成該不動產的司法交付之後，採取措施對其不動產進行使用”。

因此，中級法院認為應該僅支付截至 2019 年 12 月 5 日為止的損害賠償，故減低了初級法院最初所定的金額並將其改為 966,666.70 澳門元。

那麼在法律上應如何處理？

我們理解——並尊重——這種看法。

但是不予認同。

放置在兩被告不法占用的眾原告單位中的“物品”——卷宗第 144 頁至第 152 頁具體列明了這些物品，卷宗第 313 頁及第 315 頁展示並描述了這些物品的種類和數量——不可能不構成一種“(實質的)占用”，因此，儘管並不是(由兩被告本人)“親身”或“親自”作出，他們也無法擺脫“唯一”(及僅有)過錯人的身份，故須對其自願及故意造成的這種“情況”承擔完全的責任。

因此，我們認為中級法院的裁決不正確，它從某種意義上講脫離了實際情況，在我們看來最終是把採取措施以便(完全)搬走兩被告放置在其不法占用的單位中的物品的“主動義務”(以及相應負擔)不當地轉嫁給了眾原告。

有鑒於此，由於(第一和第二)被告之間訂立的“租賃合同”(如我們所

見，已被宣告“無效”)中訂定的“租金數額”完全不具重要性，同時鑒於已認定的其他事實，尤其是當中關於“單位租值”的部分(見對疑問點3和疑問點6的回答)，我們認為被上訴裁判顯然不能予以維持，應確認初級法院的裁決，因為我們認為這才是對前述已認定的事實呈現給我們的情況所給出的正確解決辦法。

決定

三、綜上所述並根據文內所載的理由，合議庭通過評議會裁定被告丁提起的“主上訴”敗訴，原告甲、乙和丙提起的“從屬上訴”勝訴，從而確認初級法院的裁決。

訴訟費用由被告丁承擔，司法費訂為15個計算單位。

作出登記及通知。

如果沒有新的問題，將卷宗適時送回初級法院，並作出必要附註。

澳門，2024年2月2日

法官：司徒民正（裁判書制作法官）

岑浩輝

宋敏莉