

上訴案件編號： 1006/2019

合議庭裁判日期： 二零二一年二月二十五日

主題：

勒遷之訴

正當性

裁判書內容摘要：

只有當原告具有實體法律要求的正當性與被告簽訂有效的租賃合同時，方具訴訟上的正當性針對被告提起勒遷之訴，以租賃期屆滿為依據，請求法院命令被告向其返還租賃之不動產。

裁判書製作法官

賴健雄

澳門特別行政區中級法院
民事上訴卷宗第 1006/2019 號
合議庭裁判

一、序

A、B、C、D，彼等身份資料已載於本卷宗，為初級法院第三民事庭編號 CV3-16-0082-CPE 勒遷案的申請人及主參與人，針對 E、F 提起勒遷之訴。

初級法院民事法庭依法受理和經法定程序審理後作出如下裁判：

I. 概述

A，女，已婚，持澳門居民身份證編號 5XXXX95(2)；

B，男，已婚，持澳門居民身份證編號 5XXXX22(5)；

C，男，已婚，持澳門居民身份證編號 5XXXX41(5)；及

參加人 D，男，已婚，持澳門居民身份證編號 5XXXX78(2)

上述人士的聯絡地址均為澳門 XX 馬路 XX 號 XX 第 XX 座 XX 樓
XX 室

提起 勒遷之訴 針對

E，女，已婚，持澳門居民身份證編號 5XXXX66(8)，居於澳門 XX 街 XX 號 XX 大廈 XX 樓 XX 座；及

F，女，已婚，持澳門居民身份證編號 5XXXX37(5)，居於澳門 XX 大馬路 XX 號 XX 閣 XX 樓 XX 座

原告提出訴訟的理由載於第 2 至 10 頁的起訴狀內，原告請求判處其訴訟請求成立，並要求：

1) 宣告租約基於單方終止而於 2015 年 10 月 21 日租期屆滿，並向被告及任何其他在“該物業”之人作出命令勒遷之判決；

2) 倘不認同上述 1)項之請求，宣告租約因被告未經同意更改用途及毀損物業而解除，並向被告及任何其他在“該物業”之人作出命令勒遷之判決；

3) 倘不認同上述 1)及 2)項之請求，宣告租約基於本訴訟之傳喚而單方終止，且於 2017 年 1 月 21 日租期屆滿，並向被告及任何其他在“該物業”之人作出命令勒遷之判決；

4) 根據《民法典》第 1027 條的規定，判處被告向原告支付由 2015 年 10 月 21 日起直至其返還租賃物為止每月為澳門幣\$1,000 元的租金或基於遲延履行而相等於租金兩倍（即澳門幣\$2,000 元）的損害賠償；

5) 根據《民法典》第 1025 條及第 1026 條的規定，判處被告向原告支付對廟宇的毀損損害賠償合共澳門幣\$3,000,000 元。

被告獲傳喚後提交第 151 至 177 頁之答辯狀，指第一原告分別於 1999 年 12 月 26 日與被告的父親 G 簽立了一份租賃期 2000 年 10 月 6 日至 2005 年 10 月 12 日止的租賃合同，及於 2005 年 2 月 3 日，第一原告與兩名被告再簽署了一份租賃期由 2005 年 10 月 11 日至 2015 年 10 月 21 日的租賃合同，並訂定租為每月澳門幣\$1,000 元。然而，原告們家族的 H 早於 1952 年已將物業出售予 I 後再轉售予 J、K、L 及 M 又名 G 等人士，該物業所衍生的一切費用及房屋稅均由上述四人及 N 會承擔，主張各原告並非物業的合法業權人，故相關租賃合同應視為無效，因而認為原告及被告均不具備訴訟的正當性。

另外，被告提出反訴主張在租賃案中的不動產時，被告在該物業內進行了進行多次維修及保護工程，當中包括因結構柱被白蟻蛀食而進行的結構性加固工程及對外牆、玻璃剝落而進行的修補工作等，要求原告就其

實施的改善物賠償合共澳門幣\$4,646,739.40 元。

原告在反駁中就被告提出的抗辯作出了答覆。

其後，參加人 D 自發主參與本訴訟；透過 2018 年 9 月 19 日的批示，批准了 D 參與本案。

在作出清理批示時，裁定被告提出的原、被告不具正當性的延訴抗辯不成立，隨後，篩選了確定事實以及置於調查基礎內容的事實事宜。

本院按法定程序由合議庭對本訴訟進行公開審理。

在事宜、等級及地域方面，本院對此案有管轄權。

不存在不可補正之無效。

訴訟雙方具有當事人能力及訴訟能力，原告具有正當性。

沒有無效，抗辯或妨礙審查本案實體問題且依職權須即時解決的先決問題。

II. 事實

經查明，本院認定如下事實：

已確定事實：

- As Rés, em 3 d Fevereiro de 2005, pagaram aos Autores a quantia de MOP\$120.000,00 a título de rendas pelo imóvel id. em B). (alínea A) dos factos assentes)
- As Rés ocuparam o imóvel onde se encontra o templo denominado por “O”, sito em Macau, s/n da Rua da XX. (alínea B) dos factos assentes)
- O “O” situa-se no primeiro andar do prédio edificado numa parcela de terreno de 25 m² junto à Rua da XX, e que se encontra identificada na

Planta Cadastral, conforme certidão negativa que se juntou como documento nº1 com a contestação e que aqui se dá por reproduzido para todos os efeitos legais. (alínea C) dos factos assentes)

- O imóvel em causa nos presentes autos encontra-se omissa na matriz. (alínea D) dos factos assentes)
- E também não se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau. (alínea E) dos factos assentes)
- A Associação de N Wui é uma associação sem lucrativos que se dedica a “第三條---宗旨：本會為非牟利社團，宗旨為敬拜醫靈大帝、供奉睡佛、濟公活佛、張天師、關聖帝君、文昌帝君、十殿閻君、六十太歲，宏揚中華傳統廟會文化，增加民族之間的凝聚力，積極參與社會事務，服務社群。神靈顯赫，固有難名，而奉祀殷勤，尤宜共躍。我 N 同德同心，如兄弟姐妹，生不限一隅。茲以駿澤盛沾，鴻恩久沐，因而共議，同建廟宇，以報聖於萬一。” (alínea F) dos factos assentes)

調查基礎內容：

- O templo denominado por “O” (adiante designado abreviadamente por “prédio”), sito em Macau, S/N da Rua da XX, foi fundado no 21º ano (isto é, no ano de 1895) do reinado de “Kuong Soi (光緒)”, por, entre outros, P (aliás Q, trisavô do 2º Autor e 3º Autor. (resposta ao quesito 1º da base instrutória)
- O prédio tem sido arrendado, pelo menos, desde anos 50, para as diferentes pessoas que tratam dos assuntos do templo. (resposta ao quesito 2º da base instrutória)
- Em 1973, o D, cônjuge da 1ª Autora, foi encarregado para tratar dos assuntos do templo. (resposta ao quesito 3º da base instrutória)
- D no ano de 1973 declarou arrendar a G, pai das Rés, e este aceitou, o referido imóvel. (resposta ao quesito 4º da base instrutória)
- Foi concedido à 1ª Autora, A poderes para tratar dos assuntos relativos ao arrendamento do templo pelos R e D, em 1993. (resposta ao quesito 5º da base instrutória)
- Na sequência do referido em 5º, a 1ª Autora, em 26 de Dezembro de 1999, declarou arrendar o supra referido imóvel a G, pai das Rés, e este aceitou-o, tudo conforme doc. 5 junto com a p.i. cujo teor aqui se dá por reproduzido para os legais e devidos efeitos. (resposta ao quesito 6º da base

instrutória)

- ... acordando-se o prazo de gozo desde 6 de Dezembro de 2000 (9 de Setembro de calendário lunar chinês) até 12 de Outubro de 2005 (10 de Setembro de calendário lunar chinês). (resposta ao quesito 7º da base instrutória)
- Na sequência do falecimento do pai das RR., em 3 de Fevereiro de 2005, os Autores e as Rés, acordaram a celebração de novo acordo tendo por objecto o referido prédio, estipulando um prazo de dez ano, desde 11 de Outubro de 2005 (9 de Setembro de calendário lunar chinês do ano de “Kei Iao (己酉)” até à expiração em 21 de Outubro de 2015 (9 de Setembro de calendário lunar chinês do ano de “Ut Mei (乙未)” . (resposta ao quesito 8º da base instrutória)
- ... fixando-se a renda anual de MOP\$12.000,00. (resposta ao quesito 9º da base instrutória)
- Em 13 de Agosto de 2014, isto é, 380 dias antes da expiração do prazo, os Autores comunicaram com as Rés por via da carta registada com aviso de recepção, que ia cessar o arrendamento no tempo da expiração do prazo (em 21 de Outubro de 2015). (resposta ao quesito 10º da base instrutória)
- Em 23 de Abril de 2015, informou-se, através da carta enviada pela advogada, às Rés que o contrato ia cessar aquando da expiração do prazo. (resposta ao quesito 11º da base instrutória)
- Simultaneamente, em 24 de Abril de 2015, D comunicou novamente com as Rés mediante a publicação dos jornais que o contrato cessaria aquando da expiração do contrato. (resposta ao quesito 12º da base instrutória)
- A 1ª Autora, seguidamente, dirigiu-se pessoalmente às Rés para discutir a desocupação, e expressou às Rés que o arrendamento do contrato já cessou, deviam realizar a desocupação imediatamente. (resposta ao quesito 13º da base instrutória)
- Na sequência do referido em 11º as Rés não deram nenhuma resposta. (resposta ao quesito 14º da base instrutória)
- O senhor P (aliás “Q”), trisavô do 2º Autor e 3º Autor, contribuiu para a construção “O”. (resposta ao quesito 15º da base instrutória)
- O Sr. P (aliás “Q”) e outros acumularam dinheiro para construir o O, para que todos os residentes pudessem rogar e adorar a I Leng Tai Tai (醫靈

大帝) para pedir boa saúde de todos. (resposta ao quesito 17º da base instrutória)

- Visto que a construção do “O” foi contribuído principalmente pelo Sr. P (aliás “Q”), o “Ieong Sin Tent (養善亭)” sito no 3º andar do templo servia para colocar as placas dos ancestrais (“San Wai (神位)” no sentido de adorar os antepassados com o apelido Tou. (resposta ao quesito 18º da base instrutória)
- Colocou-se uma tábua escrita de “Soi Fat Tong (睡佛堂)” no 2º andar do templo. (resposta ao quesito 21º da base instrutória)
- Os diferentes Budas e Deuses têm diferentes significados e assuntos que rogam, por exemplo, rogam a Man Cheong Tai Kuan (文昌帝君) para estudar bem e fazer exames com sucesso; rogam a Song Chi Kun Iam (送子觀音) para ter descendentes do sexo masculino. (resposta ao quesito 24º da base instrutória)
- No 3º andar do templo são colocadas figuras de Deuses e Budas e uma secretária para ler a sina escrita num pauzinho e com intuito lucrativo. (respostas aos quesitos 33º e 34º da base instrutória)
- E as placas dos pais das Rés. (resposta ao quesito 35º da base instrutória)
- Desde o ano referido em 1º têm sido os AA. e antecessores quem gere o grupo dos Templos “Pao Cong Mio” (包公廟), incluindo o templo referido em B) e 1º, pagando o foro respectivo. (resposta ao quesito 37º da base instrutória)
- Em 1952, aos J, K, L e M também conhecido como G, foi transferido o direito de concessão de exploração, pelo I, que por sua vez obteve o direito de S, então representante do “N”, do O com todo o seu recheio, tudo conforme 8 junto com a contestação cujo teor aqui se reproduz para os legais e devidos efeitos. (resposta ao quesito 38º da base instrutória)
- O preço da referida transmissão foi de HK\$3.000,00. (resposta ao quesito 39º da base instrutória)
- À data referida no artº 39º, a actual Associação de N Wui (N 會) ainda se não encontrava constituída. (resposta ao quesito 41º da base instrutória)
- Pelas Rés foram instalados sistemas de ar condicionado. (resposta ao quesito 54º da base instrutória)
- Foram removidas as chaminés existentes e instaladas novas para os queimadores de incenso. (resposta ao quesito 56º da base instrutória)

- Instalados novos portões. (resposta ao quesito 58º da base instrutória)
- Instalados altares. (resposta ao quesito 59º da base instrutória)
- Rebocadas e revestidas as paredes existentes. (resposta ao quesito 62º da base instrutória)
- Construídas as lages de suportes nas paredes e condutas de drenagem. (resposta ao quesito 63º da base instrutória)
- Instaladas novas estátuas, estruturas de madeira decorativas. (resposta ao quesito 64º da base instrutória)
- O valor pago pelas RR. com o referido em 54º, 56º, 58º, 59º, 62º a 64º ascendeu a MOP\$1.237.800. (resposta ao quesito 65º da base instrutória)

III. 法 律 依 據

確定了既證事實，現對事實作出分析及考慮適用的法律。

原告要求勒令被告遷出其租賃予後者的物業，同時要求被告賠償仍未遷離物業的租金及相關損害賠償，以及相關法定利息。

「O 廟」乃第二及第三原告之先高祖父 P 所建，一直出租予不同人士承辦廟宇事務，該物業一直由先祖輩傳至 D，D 於 1967 年及 1973 年將之出租予被告的父親 G。

第一原告乃 D 的配偶，獲其委託處理物業的租務。第一原告於 1999 年 12 月 26 日與被告的父親 G 簽立租約，租約期限由 2000 年 10 月 6 日至 2005 年 10 月 12 日。

於被告父親離世後，原告與被告於 2005 年 2 月 3 日訂立租賃合同，租賃期由 2005 年 10 月 11 日至 2015 年 10 月 21 日止，年租澳門幣\$12,000 元。原告於租賃期屆滿前，即 2014 年 8 月 13 日以掛號信方式通知被告其不繼續租約，原告認為已按《民法典》第一千零三十九條規定的提前通知被告單方中止租賃合同，被告在合同屆滿後應將租賃的單位返還予原告。另外，被告在未經原告同意下，擅自變更廟內的神佛及佛堂的用途，改變了廟宇原來供民眾參拜的醫靈大帝的原意及目的。因此，原告要求勒令被告遷出其租賃予後者的物業，同時要求被告賠償直至租賃期屆滿後仍未遷離不動產的租金及相關損害賠償及相關法定利息。

被告抗辯指案中的不動產從沒有標示於物業登記，原告亦從沒有對

物業行使占有，原告的先祖 H 早於 1952 年已將涉案不動產出售予 I 後再轉售予 J、K、L 及 G，並自此由上述買受人及 N 會負責管理“O 廟”及負擔不動產衍生的所有費用及房屋稅，廟宇實際上一直由被告家人負責維護，提出抗辯指租賃合同無效，並反訴原告向被告返還已支付的租金合共澳門幣 \$120,000 元及向彼等支付就其實施的改善物賠償合共澳門幣 \$4,646,739.40 元

原告與被告之間的法律關係的性質

《民法典》第九百六十九條的規定：“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。”

按照既證事實，「O 廟」乃一座位於 XX 圍無門牌號碼的土地上興建的物業的一樓。

「O 廟」於清朝光緒廿一年由第二及第三原告的先輩 P 聯同其他人士資助興建，自五十年代開始，該物業便租予不同人士打理廟宇的事宜。

1973 年 D 將物業租予被告的父親 G，其後，1999 年 12 月 26 日由第一原告，D 的配偶與 G 簽訂五年租約，租期至 2005 年 10 月 12 日。

G 去世後，便由三名原告於 2005 年 2 月 3 日與被告簽訂新合約，為期十年，年租金澳門幣 \$12,000 元。

按照上述事實，三名原告乃「O 廟」建廟人之一 XX 氏家族的後人，於 2005 年 2 月 3 日訂立合同，再將廟宇所在的物業以年租澳門幣 \$12,000 元出租予兩名被告，原告的義務是將「O 廟」所在的物業交予被告使用，而被告則有義務支付租金。合同的標的涉及廟宇所在的不動產，此一雙方之間所訂立的合同乃不動產租賃合同。

原告擬以已單方終止合同及被告擅自改變用途為理由要求被告遷出不動產。被告在答辯中提出抗辯指被告的父親向原告家族購入了不動產，原告對案中不動產根本不享有任何權利，被告是被原告錯誤引導而與之訂立合同，主張租賃合同無效。

合同有效與否乃原告能否行使勒遷的權利的先決問題，我們先著手處理此一問題。

被告主張合同無效涉及出租人是否具備出租不動產的正當性。

一般來說，出租人乃具備權力處分不動產的人，如所有人、用益權人。不過，即便不享有不動產的用益權，只具備普通管理不動產的權力的人，如受託人、監護人、臨時保佐人、未成年人的父母也具備正當性將不動產出租。

在本案中，關於被告主張其父親已購入不動產的事實，經過聽證後，僅證實 J、K、L 及 M 四人獲 I 頂讓「O 廟」的租賃權利以及一切傢俬雜物（詳見卷宗第 195 頁的文件），因此，被告的父親從沒有購入不動產的所有權，對本案物業不享有用益權或管理權。

然而，案中作為租賃標的不動產在物業登記內確實沒有標示，在財政局亦沒有登錄，不動產不具有明確的所有人。原告亦沒有主張並證明其對不動產行使占有。卷宗的資料不能顯示原告或原告的先祖為不動產的所有權人，按一般規則，在本地區推定為沒有登記的土地極有可能歸屬於特別行政區。

既證事實指原告家族多年來將「O 廟」所在的不動產租賃予他人，但這不等同原告家族真已取得不動產的所有權。原告的家族從沒有正式成為不動產的所有人，彼等不享有不動產的用益權，同樣地，亦不具備管理不動產的權力。

原告不享有不動產的權利管理或處分，依照實體法規定，不具備正當性出租案中不動產。

對於出租人不具備正當性出租不動產的法律後果，法律沒有明確作出規定。

Pereira Coelho 教授認為對此應類推適用買賣他人不動產的規定，即視租賃行為無效¹。

此一見解亦在司法裁判中獲採納²。

本院亦傾向採納此一見解，原告與被告的租賃行為應屬無效。

濫用權利

¹ 見《租賃》，1988 年，第 104 頁。

² 葡萄牙最高法院 2002 年 6 月 27 日編號 03B211 的司法裁判。

不過，原告在反駁中針對正當性問題提出被告濫用權利的抗辯，主張被告一直承認與原告之間的租賃合同，亦一直承認其承租人的地位，但在答辯時才爭執原告的出租人的正當性，屬權利濫用。

《民法典》第三百二十六條規定：

“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。”

在本案中，案中「O 廟」所在的不動產，早於 1952 年由被告的父親 G 聯合其餘三人從 I 手中連同租約獲承讓經營。

被告的父親 G 爾後又分別於 1973 年及 1999 年與參加人 D 及其配偶，即第一原告，再訂立租約，直至前者去世後，再由兩名被告再與三名原告訂立十年的租賃合同，至 2015 年 10 月 21 日。

被告及其家族一直以來均承認原告及其家族對「O 廟」的權利，從沒有質疑原告及其家族的業主身份。

而且，在一宗兩名被告以輔助人身份針對第一原告提起的普通刑事案中，CR4-15-0080-PCC 合議庭普通刑事案，兩名被告也承認彼等承租人的身份，並且於訂立合同時一次過支付了十年的租金。

按照以上描述的事實，被告以及其父親向原告家族承租案中不動產逾半世紀，租約一直由其父親延續至兩名被告，租金如期支付，至少被告接受原告家族擁有對管理不動產的權利，被告亦是透過租約從原告的家族獲得“管理”「O 廟」的權利。

因此，無論被告的父親還是被告，均一直視原告家族為不動產的業主，向對方承租物業，並向對方支付租金，被告父親以至被告是透過此等合同從原告的家族獲得不動產的使用，除此之外，被告沒有任何正當名義使用有關物業。

事實上，在租賃關係中，承租人只要獲得租賃物的享益，出租人是否物業所有人，不會影響其權利，承租人本身並不是有很大利益去查究；除非因為出租人缺乏實體正當性而影響其享益，此時，承租人便有正當理由主張租賃合同無效使自己不再受此合同關係約束。

被告起初是承認原告擁有不動產而獲交付不動產，但當原告不欲合約延續時，被告方不承認原告對不動產的權利，主張合同無效，不承認租賃合同的效力。

然而，被告要求將合同撕毀，並不是要合同完全不產生效力，其只是要合同對其產生的義務不對其產生效力，如支付租金；但是，對於因為合同而令原告產生的義務，交付租賃物予被告享益不單隻字不提，還欲以合同無效阻卻原告勒遷，令原告不能收回不動產。

換言之，被告通過合同獲得不動產的享益逾十年，透過主張租賃合同無效，被告不但分毫不付之餘，還可以不交還其毫無權利的不動產。被告反而是藉著主張租賃合同的無效令自己毫無正當理由地獲得好處。

被告的行為明顯違反了善意原則，屬不正當行使權利，此一行為構成權利的濫用。

故此，被告不得主張租賃合同的無效。

單方終止租賃合同

《民法典》第一千零三十九條規定：

「一、一方立約人須至少提前下列期間，以書面方式將其對合同之單方終止通知他方立約人：

- a) 為期六年或六年以上之租賃，一百八十日；
- b) 為期一年或一年以上六年以下之租賃，九十日；
- c) 為期三個月或三個月以上一年以下之租賃，三十日；
- d) 為期三個月以下之租賃，租賃期之三分之一。

二、上款所指之提前期間係由合同期間或續期期間屆滿時起計。」

《民法典》第一千零三十九條規定：

「一、一方立約人須至少提前下列期間，以書面方式將其對合同之單方終止通知他方立約人：

- e) 為期六年或六年以上之租賃，一百八十日；
- f) 為期一年或一年以上六年以下之租賃，九十日；
- g) 為期三個月或三個月以上一年以下之租賃，三十日；
- h) 為期三個月以下之租賃，租賃期之三分之一。

二、上款所指之提前期間係由合同期間或續期期間屆滿時起計。」

有效的單方中止必須具備：一）提前於法定期限通知對方；二）以書面方式作出通知。

按既證事實，本案的租賃合同關係始於 2005 年 10 月 11 日，為期十

年，至 2015 年 10 月 21 日為止，因此，原告應於合同續期期間屆滿前 180 日通知被告終止合同的意願。

原告是否已遵從了法律的規定？按照已證的事實，於 2014 年 8 月 13 日以掛號郵件方式通知被告，在 2015 年 10 月 21 日，原告將不予續租，並要求被告於租賃期屆滿日遷出該不動產。

易言之，原告係在合同期限屆滿前的一百八十日前已透過書面方式通知被告租約不再續期，原告的單方終止滿足法律規定的提前期限及通知方式，因此，原告的單方終止之聲明能產生終止合同的效力，該租賃合同於 2015 年 10 月 21 日期限屆滿，繼而已失效。

租賃合同終止後，承租人根據《民法典》第九百八十三條 j) 項的規定，有義務將租賃物按受領時租賃物所處之狀況保存及返還出租人。

而據《民法典》第一千零二十五條第二款的規定，在沒有以文件記載租賃物被交付予承租人時所處之狀況者，推定該物在良好保存狀況下交付承租人。

因此，被告須將租賃物交還予原告。

至於租賃物的範圍，原告在訴狀只是請求返還不動產，在訴狀內也沒有詳述租賃物的範圍。

但是在法律陳述中卻要求被告返還第 182 頁地籍圖所劃定的不動產，在訴訟中從沒有討論租賃標的包括該圖所標示的整個不動產，而只集中討論“O 廟”的部分，故此，原告不能在此階段變更其請求，返還的租賃物應只限於 O 廟所在的不動產。

沒有返還租賃物後產生的損害賠償

原告要求判處被告支付因後者拒絕向前者返還租賃物的賠償。

《民法典》第一千零二十七條規定：

“一、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。

二、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。

三、如出租人遭受之損失超出以上兩款所指之金額，則保留其就超出部分獲得賠償之權利。”

依照上列條文的規定，承租人有義務於租賃合同屆滿時將租賃物返

還予出租人。若於到期日沒有履行義務返還租賃物，便須作出賠償，法律規定了三種賠償：一) 支付雙方原定的租金；二) 若承租人遲延履行，則支付租金的兩倍；三) 出租人其他額外的損失。

在案中，被告於 2013 月 10 月 12 日已收到原告的通知租賃合同將不再續期及要求其在合同到期後遷出租賃物將之返還予原告，但被告沒有遷出租賃物及將之返還予原告。

關鍵在於承租人何時才處於遲延履行。

租賃合同失效後承租人便有義務返還租賃物，按理合同是具有期限的合同，返還義務便應屬具期限的義務，適用《民法典》第七百九十四條第二款 a)項的規定，似乎出租人毋須作出催告，承租人不返還便自動構成遲延。

然而，問題不能如此簡單的看待。

立法者對不返還租賃物按程度的不同作了不同的處理。若立法者的原意僅僅為合同終止不返還租賃物，但構成遲延須支付雙倍的租金，實無需多此一舉規定支付月租金以作賠償的情況。

關於此一問題，學理及司法見解均有作出論述。

中級法院在 2014 年 12 月 4 日第 458/2014 號的裁判，就一宗與本案案情相近的案件中裁定出租人需要對承租人作出催告後，承租人不返還租賃物方構成遲延。

“Isto é, não obstante a caducidade do arrendamento, que foi regular e atempadamente denunciado, prevenindo a possibilidade de o locatário ainda ali permanecer, seja por tolerância do locador, seja por outra razão, permanência que pode até conduzir à renovação do contrato, afigura-se que o legislador configura vários estádios de incumprimento, atribuindo consequência diversas em função da gravidade do incumprimento. Parece que o legislador configura aí a possibilidade de um incumprimento sem mora, caso em que o locatário pagará a título de indemnização o correspondente ao montante das rendas pelo período em que utilize o locado, devendo, porém, pagar em dobro se entrar em mora.

A mora está ligada à culpa - “O devedor considera-se constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efectuada no tempo devido” – art. 793, n.º 2 do CC.

Uma vez que o legislador releva a permanência do locatário para além do termo do prazo, atribui efeito jurídico a essa permanência, gradua diferentemente o seu inadimplemento, prevenindo até uma situação de

tolerância do locador por um prazo de um ano, sob pena de essa tolerância se converter em abuso se o senhorio permanecesse inerte durante esse tempo e beneficiasse da indemnização máxima (montante equivalente ao dobro da renda), se porventura se considerasse que o locatário entrara logo em mora aquando do termo do prazo de arrendamento, por todas estas razões somos a considerar que se torna necessária uma interpelação judicial ou extrajudicial, não obstante a denúncia do arrendamento para o termo do respectivo prazo.”

在上述裁決中，亦引述了不同的葡萄牙學者支持此立場的論述以及相反立場的司法見解。

本院完全認同上述中級法院裁決所主張的立場，即承租人須在被催告返還租賃物後，不返還才須支付雙倍租金的賠償。

因此，在出租人作出單方終止令合同失效後，僅令出租人可要求承租人遷出單位，若後者在合同屆滿後不返還租賃物，須支付相應的月租金作為賠償直至返還為止；若經出租人催告後仍不返還，承租人才須支付雙倍的租金作為賠償；在本案中，原告僅透過本訴訟催告被告返還租賃物及因未返還租賃物的租金的賠償，故此，在傳喚後，原告可收取雙倍租金的賠償。

故此，被告須向原告支付自 2015 年 10 月 22 日開始直至獲傳喚之日，2017 年 2 月 18 日，每月澳門幣\$1,000 元的賠償，共澳門幣\$15,866.66 元，並自傳喚之日起每月支付澳門幣\$2,000 元的賠償，直至將租賃物交還。

不動產損毀的賠償

《民法典》第一千零二十五條規定：

“一、除另有約定外，承租人有義務接受領時租賃物所處之狀況，保存及返還租賃物，但就符合合同目的下謹慎使用該物而導致之正常毀損，承租人無須負責。

二、雙方當事人未以文件記載租賃物被交付予承租人時所處之狀況者，推定該物在良好保存狀況下交付承租人。”

另外，第一千零二十六條規定：“租賃物非因上條第一款所指之情況而失去或毀損時，承租人須予負責；但基於不可歸責於承租人或不可歸責於獲承租人容許使用該物之第三人之原因而引致者除外。”

原告指控被告擅自對物業的間格、內部裝飾及擺設進行大改動，將廟宇原本的物業，如橫匾、玉香爐，古董酸枝桌椅等棄掉，改變了「O 廟」原本的面貌。

但是，原告從沒有主張廟宇的原貌是何模樣，亦未能證明所有關於

被告私自變動廟宇的裝飾擺設等的事實。

因此，不能認定被告對物業造成毀損。

故此，此一請求不能成立。

反訴

被告在答辯中提出反訴，提出兩個訴求：一) 倘租賃合同被視為無效，判處原告返還不當收取的租金澳門幣\$120,000 元；二) 倘認為租賃合同有效，由於租賃物已老舊破落，被告在物業內進行了一系列的修繕工程，耗費了澳門幣\$4,677,793.20 元，要求原告就其實施的改善物賠償相關款項。

一) 租金的返還

被告認為租賃合同，原告作為出租人需將已收取的租金返還予被告。

本院在前述已認定被告的無效主張不成立，當然被告不能要求原告返還按照合同有權收取的租金。

二) 改善物的賠償

原告在反駁中指被告對「O 廟」進行的翻新工程，除了破壞原本廟宇的原貌，更是為了謀取更大的利益，不但沒有增加廟宇價值，反而降低了原本的價值。

法律將改善費用定義為一切用作物之保存或改善之費用。(《民法典》第二百零八條第一款)

改善費用可分為必要改善費用、有益改善費用及奢侈改善費用。

必要改善費用係指用作避免物之失去、毀滅或毀損之改善費用；有益改善費用係指雖對物之保存非不可或缺，但可增加其價值者；奢侈改善費用係指不但對物之保存非不可或缺，亦不會增加其價值，但只作為迎合改善人之喜好者。(第二百零八條第三款)

《民法典》第一千零二十八條第一款規定：“除另有訂定外，承租人在獲得賠償及取回其在租賃物上所作之改善物方面，其權利等同於善意占有人，但不影響第九百九十條至第九百九十二條規定之適用。”

另外，第一千一百九十八條第一款規定：“占有人無論屬善意或惡意，均有權就其所作之必要改善而收取賠償，亦有權在不損害占有物之情況下，取回在占有物上所作之有益改善物。”

據上述條文的規定，就改善費用收取賠償的權利僅適用於必要改善費用或有益改善費用，但在後者的情況，還必須取決於取回改善物會損害占有物而不能取回的前提。

反訴人就改善物獲得賠償的權利的首要前提為被告主張實施的工程

屬必要改善費用或有益改善費用。

對於就改善費用獲償的必要前提，葡萄牙最高法院 2007 年 2 月 6 日的司法裁判：“作為改善費用賠償的理據，需要主張符合各項改善的具體工程，以及，如為必要改善物，改善物指在避免物的喪失、毀壞或破敗，若屬有益改善物，改善令物的價值增加而收回改善物將損毀物以及改善物的費用及目前的價值。”

被告要求獲得賠償，其有義務主張並證明可以構成其主張的權利的法律前提。

在事實層面上，證實被告在物業內安裝了冷氣、拆除原本的煙窗及安裝新的排煙槽、安裝了新大門、鋪貼地台磚及牆身磚、安裝支撐牆及排水系統、設置新的佛像、佛龕及牌匾。

然而，被告從未主張亦未證明實施上述工程的目的，尤其是工程與物本身的關係，即是否用於維護物令其不滅失、損壞或損毀而必要實施。在沒有任何事實基礎下，必不能將有關工程歸類為必要改善。

上指工程亦不能歸類為有益改善物，因為被告從沒有指出廟宇的原來狀況，工程是否能增加不動產的價值。事實上，被告已實施的工程可能只是迎合其欲達致的目的，譬如設置新的佛像、佛龕及牌匾。此等物件似乎純粹是被告按其喜好及目的而設置，看不到此等物件對不動產有用，而且，租賃物為一座傳統廟宇，新的工程不一定能增加不動產的價值，甚至有可能貶損其價值。

除此之外，若要獲取相應於改善物的賠償，還需要證明被告未能取回改善物以及取回改善物會損害占有物，被告在反訴狀根本從未提及其曾要求取回改善物，以及不能在不損害物的情況下取回，被告的請求不符合獲得賠償的法定要件。

因此，裁定反訴請求不能成立。

I) 裁 決

據上論結，本院裁定訴訟理由部分成立，裁決如下：

- 宣告原告 **A、B、C** 與被告 **E** 及 **F** 的租賃合同失效；
- 判處被告將位於澳門 **XX** 街無門牌號碼「**O** 廟」所在的不動產返還予原告；
- 判處被告向原告支付澳門幣\$15,866.66 元（澳門幣壹萬伍仟捌佰陸拾陸圓陸角陸仙）的賠償，並加上自傳喚之日起計，以每月澳門幣\$2,000 元（澳門幣貳仟圓）計算的賠償，直至返還租賃物；

- 裁定原告的其餘請求不能成立，並開釋被告；
- 裁定被告的反訴請求不能成立，並開釋原告。

*

訴訟費用由原告及被告按敗訴比例承擔。

*

依法作出通知及登錄本判決。

原告及被告依法獲通知一審判決後不服，均向本中級法院提起上訴，原告的上訴結論和請求如下：

1. 本案之上訴標的為清理批示、事實事宜裁判以及判決書涉及O廟具體範圍的部分；
2. 已確定事實C)項所建基於的答辯狀文件1並沒有指出O廟所在土地的位置面積以及O廟只是位於該建築物的一樓，故沒有具備完全證明力的證據使該事實可以被視為已證實，因而將相關內容納入到已確定事實違反法定證據原則和有關事實事宜篩選的規則；
3. 從清理批示開始，法院在篩選事實事宜時已經出現明顯矛盾，因為已確定事實C)項指出O廟只得一層，但其他事實則顯示O廟是一座多層的廟宇；
4. 儘管卷宗載有眾多照片，而原審法院合議庭亦進行了司法勘驗，親身體會了O廟的具體範圍，但相關矛盾情況於事實事宜審判時亦沒有被糾正；
5. 原告於法律陳述中請求法院作出糾正並沒有擴充其請求，目的只是為了避免出現歧異；
6. 卷宗第12頁、第71頁至80頁、第242頁至261頁和第328頁至330頁的照片以及卷宗第462頁的錄製了O廟整個範圍的光碟均清楚顯示O廟的整個範圍包含相關土地上興建的整個不動產(包括地下、一樓、二樓及三樓)，而該不動產儘管與相鄰的其他廟宇相連，但相互間是獨立且不互通的；
7. 因此，上訴法院應直接將已確定事實C)的行文更改為：“O “O” situa-se no prédio edificado numa parcela de terreno junto à Rua da XX, com a

entrada denominada por “O廟”，composto por rés-do-chão, 1.º andar, 2.º andar e 3.º andar, sendo o Templo isolado com outros templos ao lado.”

8. 而將判決第二點亦應變更為「判處被告將位於澳門XX街無門牌號碼「O廟」所在的整座建築物返還予原告。」

綜上所述，應裁定本上訴理由成立，並按上述要求更改已確定事實C)的行文以及判決第二點的內容。

請求一如以往作出公正裁判！

被告的上訴結論和請求如下：

- (1) 原審法庭於2019年1月7日作出之判決書，一方面認為被上訴人或其家族並沒有對位於O廟所在的不動產取得所有權，亦不享有不動產的用益權，更不具備管理不動產的權力，故此認為上訴人與被上訴人之間就上述不動產之租賃行為無效。
- (2) 然而，原審法庭另一方面又認為上訴人屬權利濫用，故不得主張租賃合同無效的說法。
- (3) 針對濫用權利的事實，上訴人認為原審法院並無查明所有對認定濫用權利屬必要的事實，尤其是上訴人何時知悉原告不具正當性出租有關不動產，以及被上訴人是否屬惡意等事實，故該決定沾有事實事宜不足的瑕疵。
- (4) 根據上訴人答辯狀及反訴第7條至第14條、第86條及第88條所主張的事實內容，上訴人僅透過物業登記局發出的物業登記證明及地圖繪製暨地籍局發出的地籍圖(參見卷宗第178至182頁)，方知悉及確定被上訴人不是有關不動產的所有權人。
- (5) 上述兩份文件的發出日期分別為2017年3月8日及2017年3月3日。
- (6) 即上訴人在2017年3月後，方知悉及確定原告不是有關不動產的所有權人，故此，在2017年3月後，上訴人才能透過答辯狀主張租賃合同無效。
- (7) 故並非如原審法庭所述，上訴人在租賃合同對其有利時就不主張無效，而在租賃合同對其不利時方主張無效。

- (8) 相反地，是被上訴人在一直知悉其非為有關不動產的所有權人的情況下，向上訴人出租不屬其之不動產，令上訴人相信被上訴人為涉案不動產之所有權人，並繼而向其支付租金，上訴人認為被上訴人上述之行為明顯具惡意。
- (9) 為了查明是否存在上訴人(或雙方)濫用權利的重要事實，上訴人已在其答辯狀及反訴第7條至第14條、第86條及第88條中主張有關事實，然而，相關的事實事宜並未獲原審法庭篩選及列入清理批示內。
- (10) 根據《民事訴訟法典》第430條第1款規定，原審法庭應根據對有關法律問題之各個可予接受之解決方法，篩選出重要之事實事宜。
- (11) 無論是否對調查基礎內容提起聲明異議，上訴人得對原審法庭就事實事宜的認定所作出的決定提起上訴：包括對載於調查基礎的某些事實被裁定為證實的決定，或對某些沒有但應載於調查基礎的事實被裁定為不獲證實的決定。
- (12) 根據《民事訴訟法典》第629條第4款規定，如屬必要，中級法院有權擴大有關事實事宜之範圍。
- (13) 故此，上訴人請求尊敬的法官 閣下因上訴人已在其訴辯書狀中提出上述事實事宜，以及調查該等事實對查明是否存在濫用權利屬必要者，根據《民事訴訟法典》第629條第4款的規定，依職權擴大事實事宜範圍，着令發回原審法院重新就該等事實進行審判。
- (14) 倘尊敬的法官 閣下不認同上述之觀點，上訴人認為在事實裁決中的部分事實存在審判的錯誤。
- (15) 針對原審法庭於2018年11月23日對事實事宜之審判作出裁判，上訴人認為調查基礎內容第2、3、18、37、事實不應獲證實。
- (16) 原審法庭認為根據卷宗第488至500頁由原告提交的“建廟紀略”，特別就498頁，以證明調查基礎內容第18的事實；
- (17) 再根據卷宗的資料顯示，包括由被上訴人提交的租賃文件(卷宗第15至60頁)、上訴人提交的頂讓廟宇文件(卷宗第195頁)、以及卷宗第51-54頁、58至60頁等文件，認為調查基礎內容第2、3及37的事實得以證實。
- (18) 卷宗第488至500頁的“建廟紀略”，是對興建O廟內各個佛堂作出了詳細的記載，包括所供奉大帝的佛堂緣由、擺設、廟碑、橫匾、聯額列的內容等。

- (19) 即使上訴人的祖先為O廟的捐款人，但按照廟宇內的石碑(參見卷宗第13頁)，亦可見到尚有其他捐款者有對廟宇作出貢獻。
- (20) 事實上，除了被上訴人的祖先，根據廟宇內的石碑所紀載(卷宗第13頁)，當是捐款興建的還有T、U、V、W、X、Y、Z、AA、AB、AC、AD、AE、AF、AG等人合共捐銀貳仟貳佰壹拾捌大圓。
- (21) 誠如原審法庭所認定，O廟是由被上訴人的祖先及其他人共同興建，更準確地說，根據廟宇內的石碑所紀載，O廟是由當時的N內的兄弟所自建。
- (22) 除此之外，卷宗內的“建廟紀略”，尤其第497至498頁，當中的確指出O廟內的養善亭用作“表X君倡建樂助之功”，且養善亭楹聯匾額列中的橫額為“樂善不倦 流芳百世”。
- (23) 換言之，根據上述的紀載，興建養善亭的目的是為了表頌被上訴人祖先P先生對廟宇的貢獻，並非用作供奉杜氏的祖先，並不屬於X氏的祖先堂或祠堂。
- (24) 故此，調查基礎內容第18項的事實不應視為獲得證實。
- (25) 原審法庭在事實事宜的裁判中更指出根據卷宗內的書證，當中包括租賃文件，認為被上訴人的家族一直擁有廟宇的所有權，以及將廟宇出租予第三者。
- (26) 然而，上訴人必須指出被上訴人的祖先只是捐款建廟人，並不是由其個人名義作出興建，而且在建廟石碑上已寫明是由N自建廟宇。
- (27) 自O廟興建後，便由當時的N會負責廟宇事項，基於光緒時期並沒有現時登記社團的法律依據及程序，但不可否認，當時N會的確已存在。
- (28) 根據卷宗第195頁的文件，可以得知被上訴人的祖先曾是N的植理，故此，極有可能被上訴人的祖先是N會內因擔任植理的緣故而管理關於O廟的出租事宜。
- (29) 故此，被上訴人的祖先既不是興建O廟之人，亦從沒有將廟宇出租予任何人；應該理解為被上訴人的祖先是N會名義出租予不同人士承辦廟宇事務。
- (30) 基於此，調查基礎內容第2、3及37項的事實不應視為全部獲得證實，只能證實N會多年來將O廟出租予第三人，被上訴人的祖先並沒有管理

O廟，只能證實為被上訴人的祖先以N會的名義管理廟宇。

- (31) 原審法庭認為卷宗第195頁，於1952年由J、K、L及G四人與I所簽訂的轉讓文件只是一個單純的租賃權轉讓，
- (32) 在尊重不同的理解下，上訴人無法同意原審法院對該份文件的解讀，上訴人認為調查基礎內容第42項的事實不獲證實。
- (33) 首先，原審法庭在事實事宜之裁判中指出上訴人沒有按照被上訴人在其反駁狀中的請求，第195頁的文件提交正本，反而只是附上了卷宗第CR4-15-0080-PCC的庭審紀錄，更認為第195頁之文件不如正本般作出強而有力的證明力。
- (34) 上訴人必須指出卷宗第195頁之文件為一份認證繕本，根據《公證法典》第179及180條之規定，認證繕本與正本相符，亦即上訴人所提交的頂讓文件認證繕本應視為等同於正本，故此，並不存在上訴人沒有提交文件正本的說法。
- (35) 其次，上訴人提交卷宗第CR4-15-0080-PCC的庭審紀錄，目的是為了指出本案雙方當事人，同樣地亦涉及一宗刑事案，而且上訴人同樣地在該刑事案中提交了本案卷宗第195頁之文件，刑事主審法官更認為上訴人所提交之文件對審理事實之真相有幫助。
- (36) 無論如何，上訴人認為其所提交的文件證明力等同於正本。
- (37) 除此之外，針對該份文件的內容，原審法庭認為最多只能證實上訴人的父親、J、K和L透過I擁有廟宇的租賃權，並不是所有權。
- (38) 從該份文件可見到，I是從當時管理O廟的N會的植理H處批得廟宇的管理權；I將其得到管理權，以當時的港幣叁仟元永遠頂讓與上訴人的父親及其他三位人士。
- (39) 如果上述四人只是頂讓了I的租賃權，即上述四人在頂讓之後還需要每月繳交租金予N，為什麼還需要港幣叁仟元予I用作頂讓廟宇，這並不符合一般的邏輯思維。
- (40) 上訴人不否認其父親是頂讓了I向N會租賃的O廟，故此，即使在1952之後，上訴人的父親、J、K、L仍需向N會支付租金，才會出現被上訴人所提交的租賃文件，
- (41) 當中均明確指出上訴人的父親、J、K、L當時以聯合堂的名義承租廟

字。

- (42) 但是，除此之外，上訴人的父親、J、K、L當時向I頂讓的是O廟的永遠管理權。
- (43) 這樣才可合理地得出為什麼當時上訴人的父親、J、K、L在之後每月還需要支付租金的情況下，還會向I支付港幣叁仟元。
- (44) 原因只有一個，就是除了向N會租賃位於XX街O廟，更是買入了該廟的永遠管理權。
- (45) N會是興建O廟，這便可解釋上訴人的父親即使可以永遠使用廟宇，但仍需要向N支付租金。
- (46) 基於O廟是由N會負責興建，即使最大的捐款人為被上訴人，但O廟應屬於當時的N會。
- (47) 誠如原審法庭於判決書第11頁所言，被上訴人沒有主張並證明其對不動產行使占有，卷宗的資料亦不能顯示被上訴人或其祖先為不動產的所有人，彼等不享有不動產的所有權，同樣地亦不具備管理不動產的權力。
- (48) 因此，可以得出上訴人的父親、J、K、L與I訂立的頂讓文件，除了將I承租人的地位為轉為上述四人，更獲得了O廟的永遠頂讓權。
- (49) 故此，調查基礎內容第42、43項的事實至少可以證實上訴人的父親、J、K、L購買O廟的目的是為了管理廟宇，並且一直持續地管理。
- (50) 針對調查基礎內容第44至46、48至52項的事實，上訴人認為從證人AH、AI、AJ、AK、AL等人的證言，至少可以得出自1960年代上訴人的父親是O廟的管理人，負責管理廟宇大小事項、對廟宇內部作出必須要保養及維修工作。
- (51) 根據證人AH、AI、AJ、AK、AL等之證言，調查基礎內容第44和45項的事實至少證明O廟是由上訴人的父親打理，並負責廟宇內的所有維修工程，自上訴人父親去世後，便由上訴人負責管理O廟。
- (52) 根據證人AH及AI之證言，調查基礎內容第46項的事實證明O廟是從上訴人的父親至今，每年都會在睡佛誕進行派齋活動。
- (53) 根據證人AH明及AJ證言可以得出上訴人對廟宇的維修都應屬於必要的維修，目的是為了避免有倒塌，白蟻蛀食以及漏水的情況出現，故

應視為調查基礎內容第48項的事實為證實。

- (54) 上訴人認為原審法庭在審理事實事宜方面存有重大的錯誤，並沒有將上述證人的證言作考慮！
- (55) 上訴人請求尊敬的法官 閣下更正原審法院就以上調查基礎內容所作之判定，並根據已證事實及經更正後之事實適用法律作出公正之裁判，繼而駁回原告的所有請求。
- (56) 倘尊敬的法官 閣下不認同上述對事實方面之裁判所提出之爭執理由，針對判決書的法律部份，上訴人認為在本案中存在錯誤適用法律的瑕疵
- (57) 誠如原審法庭在判決書中所述，對於出租人不具備出租不動產的情況，應類推適用買賣他人不動產的規定，視租賃合同為無效。
- (58) 上訴人完全同意上述原審法庭的法律見解，然而上訴人認為，在類推適用買賣他人不動產的規定，尤其是《民法典》第882條之規定時，應適用整條條文之規定，而非僅適用該條文的前半部分(合同為無效)，而放棄適用其後半部分(主張無效之正當性)，
- (59) 因為該條文的後半部分正是為了解決在買賣他人不動產的具體事宜上，誰人具備正當性主張無效一事而設立。
- (60) 根據《民法典》第882條的規定：“如出賣人不具出賣他人財產之正當性，則買賣屬無效；但出賣人不得以無效對抗善意買受人，而存有欺詐之買受人亦不得以無效對抗善意出賣人。”
- (61) 根據上述之規定，僅在買受人(在本案中為承租人，即上訴人)存在欺詐的情況下，方不得以無效對抗善意出賣人(出租人即被上訴人)，在其他情況下，上訴人得按一般無效之規定，隨時以無效對抗被上訴人。
- (62) 根據《民法典》第246條的規定“意圖或明知會使表意人陷於錯誤或繼續陷於錯誤，而作出任何提議或使用任何手段者，視為欺詐；受意人或第三人隱瞞表意人之錯誤，亦視為欺詐。”
- (63) 然而，在本案中，並無任何已證事實證明上訴人存在欺詐被上訴人的意圖，故上訴人得以租賃合同的無效對抗被上訴人。
- (64) 鑑於有關租賃合同為無效且上訴人得以此為由對抗被上訴人，被上訴人就租賃合同所作的單方終止應視為對上訴人不生效力。

- (65) 因此，上訴人請求尊敬的法官 閣下，因原審法庭錯誤適用《民法典》第326條的規定，撤銷被上訴判決沾有瑕疵的部分，並繼而適用《民法典》第882條的規定，允許上訴人主張涉案租賃合同無效，從而判處被上訴人就租賃合同所作出的單方終止對上訴人不生效力。
- (66) 倘尊敬的法官 閣下不認同上述的上訴理由，上訴人認為，根據所有載於被上訴判決之已證事實，上訴人的行為並未滿足適用濫用權利規定的法定前提。
- (67) 根據澳門終審法院在第26/2007號上訴案中作出的合議庭裁判中提及：“出爾反爾就可被納入上述條文規定的濫用權利制度。那些造成形式無效，又提出這個無效的人，由於抵觸了善意原則，所以他作出的行為屬非法。”
- (68) 在本案中，租賃合同無效是由於被上訴人不具正當性出租所導致的。
- (69) 根據本案的已證事實，上訴人並無作出任何引致或推動租賃合同無效的行為。
- (70) 此外，在本案中並不存在任何已證事實，證明上訴人在簽署租賃合同時，已知悉被上訴人不具正當性出租有關的不動產，並且一直不行使主張無效權利。
- (71) 再者，不存在任何已證事實證明，上訴人透過其一直以來的行為，說服並令到被上訴人相信其絕不會行使主張租賃合同無效的權利。
- (72) 故此，在本案中上訴人並無違反善意原則，上訴人主張租賃合同無效之行為並不構成任何濫用權利的情況，亦無任何事實證明上訴人有明顯地濫用其權利。
- (73) 上訴人請求尊敬的法官 閣下因本案的已證事實未能證實上訴人存在濫用權利而撤銷有關判決。
- (74) 倘尊敬的法官 閣下不認同上述的上訴理由，則上訴人同樣無法認同判決書內針對上訴人所提出的反訴請求，對改善物的賠償方面作出的判處。
- (75) 誠如原審法庭認為上訴人就改善物獲得賠償的權利的首要前提為被告主張實施的工程屬必要改善費用或有益改善費用。
- (76) 原審法庭只是證實了上訴人在物業內安裝了冷氣、拆除原本的煙窗及

安裝新的排煙槽、安裝了新的大門、鋪貼地台磚及牆身磚、安裝支撐牆及排水系統、設置新的佛像、佛龕及牌匾。

- (77) 原審法庭認為調查基礎內容第49至53、55、57、60及61項的事實不獲證實。
- (78) 根據證人AH、AI、AJ、AK等之證言，以及從事實層面上都可以肯定O廟已有百年歷史，廟內出面漏水以及被白蟻蛀食，故此上訴人必須要對廟宇進行維修，有關的維修應視為必要的工程。
- (79) 原審法庭指出因文化局的證人不能解釋調查基礎內容第48至52和61項所進行的工程，且認為載於卷宗第199至241頁的部分工程並沒有實施，尤指第6.3)、7)至10)項的工程，故認為有關之事實不獲證實。
- (80) 該等工程分別為供應及安裝2小時緊急照明光管、更換消防設施、通風及排水系統、廟內裝飾及修繕和防水工程，
- (81) 上訴人必須明確地指出上述工程未必是肉眼可以在廟內觀察，更多是屬於內部結構的保養。
- (82) O廟於2013年進行了一次較大型的維修及保養工程，而證人AM於1997年至2013年在文化財產廳工作，故之後的情況並不清晰，且亦沒有參與，不知悉維修的詳細內容，故此，當然無法解釋上訴人為O廟所進行的維修工程項目。
- (83) 根據上訴人所提交的工程單據，O廟的確有安裝水管、重鋪排水系統、消防系統、天花防水等工序，但原審法庭完全沒有考慮工程單據上的項目，只是單方面地認為單據上的項目只是進行了部份，其餘不明確、不能用肉眼觀察的措施則視為沒有進行。
- (84) 此外，上訴人的父親自1952年開始管理O廟，自父親過世後便由上訴人管理，負責維修保養廟宇的工作。考慮到O廟經歷了一百多年，根據日常生活法則，廟宇的內部和外部結構均被雨水、白蟻和多年來的使用變得殘舊，更有倒塌的危機。
- (85) 故此，上訴人對O廟所做的維修，特別是更換廟內屋頂的橫樑、木樁，重鋪天花、地磚及牆磚、安裝支撐牆等應被視為必要的改善工程，因此衍生的費用為必要改善費用。
- (86) 除此之外，考慮到廟宇的實際需要和環境，經過百年來的香煙燻圍，在廟內安裝了冷氣、拆除原本的煙窗及安裝新的排煙槽、安裝了新的

大門、排水系統均應視為有益改善工程。

- (87) 上述的工序已完成且無法在不損害廟宇的情況下取回或拆卸，故此，上訴人所請求的改善物之賠償應視為理由成立。

綜合所述，懇請尊敬的 中級法院法官裁定：

- 1) 本上訴提出的事實依據及法律理由成立；
- 2) 根據《民事訴訟法典》第629條第4款的規定，依職權擴大事實事宜範圍，着令發回原審法院重新就該等事實進行審判；及
- 3) 根據《民事訴訟法典》第629條第1款a)及b)項及第2、3款，基於卷宗內之證據足以作出與原審法庭所作不相同之裁判，變更原審法庭就事實事宜所作之裁判。倘不認為好此，則
- 4) 針對反訴部份，基於卷宗內之證據足以作出與原審法庭所作不相同之裁判，變更原審法庭就事實事宜所作之裁判，上訴人所請求的改善物之賠償應視為理由成立。

懇請尊敬的 中級法院法官一如既往，作出公正的裁決。

隨後上訴連同原卷宗上呈至本中級法院，經裁判書製作法官作出初步審查和受理後，再經兩位助審法官檢閱後，由評議會作出如下的裁判。

二、理由說明

根據《民事訴訟法典》第五百八十九條的規定，上訴的審理標的為上訴狀結論部份所劃定的範圍內具體指出的問題，以及依法應由上

訴法院依職權審理的問題。

在上訴中，不存在任何本上訴法院應依職權作出審理的問題。

在本個案中，由各原告提起者屬一勒遷案之訴。

作為答辯和上訴理由，被告均指出原告所主張和獲得證實的租賃合同無效。

故本上訴法院先着手審理租賃合同的有效性，再視乎審理結果決定是否有必要審理原告和被告提出的其餘問題。

《民事訴訟法典》第九百二十九條規定：

勒遷之訴旨在：

- a) 當法律規定須透過司法途徑促使終止不動產租賃時，使不動產租賃終止；
- b) 當承租人不接受或不履行因不動產租賃終止所導致之搬遷，而出租人不具備容許其促成交付一定物之執行所需之執行名義時，實現不動產租賃之終止。

作為勒遷之訴訴因的重要事實之一，是有效存在一租賃合同。

所謂租賃合同，係指一方享有義務將一物提供予他方暫時享益以收取回報之合同——見《民法典》第九百六十九條。

儘管《民法典》視租賃合同為特別合同，和在其第九百六十九條及隨後各條對之作出特別和細則的規範，但租賃合同作為法律行為的屬性亦必須具備法律要求的一般要件，方可被視為有效和產生法律規

定的效力。

法律行為的有效性要件之一是其主體必須具備因應擬作出的法律行為所產生的法律關係中可享受權利和承擔義務所必須具備的資格。

租賃法律關係的標的為一方有償地向另一方提供一物的暫時享益。

自然地，只有當出租人為擁有出租物的享益權，方具備資格通過合同把物的享益權暫時讓予承租人，以便承租人可於合同規定的時間和條件享受該物的用益。

凡有資格把一物的享益權暫時讓與他人者均具正當性通過合同有效地作出形成租賃法律關係的法律行為。

那麼，具體而言，誰有正當性作出法律行為成為租賃法律關係的主體之一的出租人？

自然地，擁有物的所有權的主體具有此正當性。

就所有權的內容，《民法典》第一千二百二十九條規定「物之所有人，在法律容許之範圍內及在遵守法律規定之限制下，對屬其所有之物享有全面及排他之使用權、收益權及處分權。」。

毫無疑問，物之所有權人具有正當性成為租賃合同的出租人。

此外，作為用益權人和遺產受托人，均對其行使用益權和享受權之物擁有出租人的正當性。

除了物的所有權人，用益權人和遺產受托人外，租賃法律關係的

另一主體—承租人，只要租賃合同未有禁止者，亦有正當性把承租之物的全部或部分出租予第三人。

在特定的條件下，儘管對物不享有物的權利者，亦可具有把物出租的正當性。

《民法典》第九百七十一條規定「租賃係出租人對財產之一種一般管理行為，但定出之租賃期超過六年者除外。」。

根據這一規定，凡依法對物僅享有管理權者，均具有正當性作出租賃期不超過六年的出租法律行為，例如下列在《民法典》或《民事訴訟法典》規定的情況：

1. 《民法典》第一千九百一十七條和第一千九百二十五條所指的待分割財產管理人；
2. 《民法典》第一千七百三十三條、第一千七百四十四條第一款m項的反義解釋、和第一千七百五十二條規定的，父母對子女的財產享有的管理權；
3. 《民法典》第一千零八十五條規定的，由受任人對委任人擁有之物行使管理權；
4. 《民事訴訟法典》第一千一百二十三條第一款規定的，由破產管理人對破產財產行使的管理權；
5. 《民事訴訟法典》第七百二十九條第一款、第三百六十五條第六款、第三百五十一條第二款及第九百二十條第二款規定的，由司法受寄人對受寄財產的管理權；

6. 《民法典》第九十四條第一款準用的第一千零八十五條規定，
保佐人有權通過對他人之物行使管理權出租該物。

回到本個案的具體事實，我們看不見獲證事實可以顯示出，各原告為所涉及不動產的所有權人，或屬我們上述列出的，也有權對涉案的不動產行使管理權和因而有正當性將之出租予他人。

因此，既然原告未能主張和舉証證實其具有正當性將本個案所涉及的不動產租予他人，故本上訴法院確實無須審理原告和被告提起的上訴所提出的其他問題，且基於各原告不具正當性與被告訂定租賃合同而應宣告租賃合同無效，繼而應廢止一審判決並取代原審法院裁決，駁回原告提出的請求和被告提出的反訴。

結論：

只有當原告具有實體法律要求的正當性與被告簽訂有效的租賃合同時，方具訴訟上的正當性針對被告提起勒遷之訴，以租賃期屆滿為依據，請求法院命令被告向其返還租賃之不動產。

三、裁判

綜上所述，中級法院民事及行政分庭評議會表決，裁判被告上訴理由部份成立，廢止一審判決，駁回原告提出的各項請求和被告提出的各項反訴請求。

由原告和被告按各自敗訴的比例分擔訴訟費用。

依法作登記及通知。

二零二一年二月二十五日，於澳門特別行政區

賴健雄

馮文莊

何偉寧