

第 90/2021 號案

(民事及勞動上訴)

日期：2021 年 11 月 3 日

主題：勒遷特別之訴

不動產租賃合同

正當性

合同的無效

權利濫用

摘要

一、“租賃”合同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，租賃以不動產為標的者稱為不動產租賃。

二、不動產租賃合同具有“單純的債權”效果，而不具有物權效果，其特點是出租人有義務將所租賃之房屋提供予承租人，使其能按該房屋的原定用途及雙方約定的期限“享益”，承租人則有義務向出租人支付經濟回報(稱為“租金”)。

提供(單純的)享益意味著(要注意)“沒有發生任何移轉”，“沒有任

何轉讓”，也“沒有任何讓與”。

三、有鑒於此，由於不動產租賃合同是單純的債權合同，所以訂立這種合同的正當性並不取決於出租人具有被出租之不動產“所有人”的身份(對提起“勒遷之訴”的“原告/正當性”而言亦是如此，原告的正當性不依賴於其“所有人”的身份，而是取決於其作為租賃合同標的不動產的“出租人”的身份，因為此處涉及的是“‘出租人與承租人’的債權及合同關係”)。

四、由於合同的履行期已順利完成，現在輪到承租人履行其義務，具體而言，是履行其在清空人和財物後將不動產返還給出租人的義務，因此，顯而易見，主張不動產租賃合同因出租人不具正當性而無效的做法構成清楚而明顯的“濫用權利”(眾所周知，“濫用權利”屬法院應依職權審理的問題)。

裁判書制作法官

司徒民正

第 90/2021 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、原告甲(A)、乙(B)及丙(C)針對兩被告丁(D)及戊(E)向初級法院提起勒遷的特別訴訟，概括而言，請求宣告解除(他們與兩被告訂立的)有關位於澳門[街道(1)]無門牌號碼之不動產的“租賃合同”，繼而勒令兩被告遷出並判處他們支付遲延交付及損毀不動產的損害賠償，共計3,032,000.00 澳門元(見第 2 頁至第 10 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)。

*

兩被告按規定受到傳喚後，作出答辯。

在答辯中，他們主要辯稱，無論是原告方還是被告方，均“不具備正當性”，質疑眾原告在其起訴狀中提出的事實，並提出反訴請求，要求判處眾原告向其支付 4,797,793.20 澳門元，作為不當給付的返還及損害賠償(見第 151 頁至第 177 頁)。

*

眾原告提出反駁，主張兩被告提出的反訴請求不成立，以及他們自己提出的訴訟請求成立(見第 275 頁至第 280 頁)。

*

法官適時作出清理批示，裁定雙方當事人(為“訴訟”效力而)“具備正當性”(且認為沒有任何妨礙審理的問題)，並篩選了已確定事實和應列入調查基礎表的事實(見第 377 頁至第 398 頁)。

*

之後，案件的主理法官通過批示批准(第一原告的配偶)己(F)以主當事人的身份參加訴訟(見第 481 頁至第 481 頁背頁)。

*

經審理，初級法院合議庭主席作出判決，宣告上述不動產租賃合同無效，判處兩被告向眾原告歸還不動產，並支付因遲延交付不動產而產生的損害賠償(見第 565 頁至第 575 頁)。

*

眾原告、參加人和兩被告對該裁決提起上訴(見第 586 頁至第 599 頁及第 604 頁至第 631 頁)。

*

中級法院透過 2021 年 2 月 25 日(第 1006/2019 號案)的合議庭裁判，裁定兩被告的上訴部分勝訴，撤銷了被上訴裁判，駁回了各訴訟主體在案

中提出的所有(其他)請求(見第 679 頁至第 694 頁背頁)。

*

眾原告及參加人不服該裁決，現在提起上訴，請求“撤銷”中級法院合議庭裁判中的決定，繼而將卷宗發回，以便審理當事人已提出但卻未被審理的其餘問題(見第 706 頁至第 719 頁)。

*

兩被告作出回應，認為上訴理由不成立(見第 730 頁至第 734 頁)。之後，進行了應有的法定程序，上訴應予審理，接下來就讓我們來看其理由是否成立。

理由說明

事實

二、初級法院合議庭認定了以下事實：

「 — 兩被告於 2005 年 2 月 3 日向眾原告支付了 B 項中所指不動產的租金 120,000.00 澳門元(已確定事實 A 項)。

— 兩被告占用了位於澳門[街道(1)]無門牌號碼名為 “[廟宇(1)]” 的廟宇所處的不動產(已確定事實 B 項)。

— “[廟宇(1)]” 地處建於[街道(1)]旁一幅面積為 25 平方米、已在地籍圖內標註的地塊之上的樓宇的一樓，見答辯狀所附文件一的消極證明，相關內容為所有法律效力在此視為已完全轉錄(已確定事實 C 項)。

— 本案中所涉及的不動產在房地產記錄內沒有登記(已確定事實 D 項)。

— 也未標示於澳門物業登記局(已確定事實 E 項)。

— [社團(1)]是一個非盈利社團，其宗旨為：“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[社團(1)]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。”

(已確定事實F項)

調查基礎表：

— 名為“[廟宇(1)]”的廟宇(以下簡稱為“樓宇”)位於澳門[街道(1)]無門牌號碼，於光緒二十一年(即1895年)由第二和第三原告的高祖父庚(亦作庚一)等人建造(對調查基礎表疑問點1的回答)。

— 該樓宇至少從五十年代起就一直被出租給不同的人以打理廟宇事務(對調查基礎表疑問點2的回答)。

— 1973年，第一原告的配偶已被安排打理廟宇事務(對調查基礎表疑問點3的回答)。

— 已於1973年宣告將上述不動產出租予兩被告的父親辛，後者表示

接受(對調查基礎表疑點 4 的回答)。

— 1993 年，**壬和己**將打理廟宇租賃事務的權力授予**第一原告甲**(對調查基礎表疑點 5 的回答)。

— 在第 5 點中所指事實發生之後，**第一原告**於 1999 年 12 月 26 日宣告將上述不動產出租予兩被告的父親**辛**，後者表示接受，見起訴狀所附文件五，相關內容為所有法律效力及適當效力在此視為已轉錄(對調查基礎表疑點 6 的回答)。

—雙方協定享益期間自 2000 年 12 月 6 日(農曆九月初九)起至 2005 年 10 月 12 日(農曆九月初十)(對調查基礎表疑點 7 的回答)。

— 在兩被告的父親去世後，眾原告和兩被告於 2005 年 2 月 3 日協定達成新的協議，以上述樓宇為標的，設定十年的期間，自 2005 年 10 月 11 日(農曆己酉年九月初九)起至 2015 年 10 月 21 日(農曆乙未年九月初九)期滿(對調查基礎表疑問點 8 的回答)。

—將年租金定為 12,000.00 澳門元(對調查基礎表疑問點 9 的回

答)。

— 2014 年 8 月 13 日，即合同期滿前 380 日，眾原告通過附收件回執的掛號信告知兩被告，將在合同期間屆滿(2015 年 10 月 21 日)時結束租賃(對調查基礎表疑點 10 的回答)。

— 2015 年 4 月 23 日，兩被告通過律師寄出的信件得知合同將在期間屆滿時結束(對調查基礎表疑點 11 的回答)。

— 同時，2015 年 4 月 24 日，已通過在報紙上刊登廣告再次告知兩被告合同將在期滿時結束(對調查基礎表疑點 12 的回答)。

— 之後，第一原告親自前往兩被告處討論遷出事宜，並告知兩被告合同內訂定的租賃已經結束，他們應立即遷出(對調查基礎表疑點 13 的回答)。

— 在第 11 點所指事實發生之後，兩被告沒有作出任何回應(對調查基礎表疑點 14 的回答)。

— 第二和第三原告的高祖父庚(亦作“庚一”)曾幫助建造 “[廟宇(1)]” (對調查基礎表疑點 15 的回答)。

— 庚(亦作“庚一”)等人集資建造 [廟宇(1)]，為的是所有居民可以向醫靈大帝祈福和祭拜，以便為所有人求得健康(對調查基礎表疑點 17 的回答)。

— 鑑於 “[廟宇(1)]” 的建造主要由庚(亦作“庚一”)捐助，所以廟宇三樓的“養善亭”被用來擺放神位，為的是祭拜杜姓祖先(對調查基礎表疑點 18 的回答)。

— 廟宇二樓懸掛著寫有“睡佛堂”字樣的匾額(對調查基礎表疑點 21 的回答)。

— 不同的佛與神有著不同的祈福意義和事項，例如，祭拜文昌帝君是為了學習好和順利通過考試，祭拜送子觀音是為了有男性子嗣(對調查基礎表疑點 24 的回答)。

— 廟宇三樓放置著神像和佛像，有專人為營利目的而為人解籤(對調

查基礎表疑問點 33 和 34 的回答)。

— 還擺放著兩被告父母的神位(對調查基礎表疑點 35 的回答)。

— 從第 1 點所指的那一年開始，就一直是眾原告及其祖先在管理著“[廟宇(2)]”的諸廟宇，包括已確定事實 B 項和疑問點 1 中所指的廟宇，並支付相關地租(對調查基礎表疑點 37 的回答)。

— 1952 年，癸把從甲丁(“[社團(1)]”當時的代表)處取得的[廟宇(1)]及其內部所有擺設的經營權移轉給了甲甲、甲乙、甲丙和辛一(即辛)，上述內容見答辯狀所附文件八，其內容為所有法律效力及適當效力在此視為已轉錄(對調查基礎表疑點 38 的回答)。

— 上述移轉的價金為 3,000.00 港元(對調查基礎表疑點 39 的回答)。

— 在第 39 條所指當日，現在的[社團(1)]尚未成立(對調查基礎表疑點 41 的回答)。

— 兩被告安裝了空調系統(對調查基礎表疑點 54 的回答)。

- 拆除了現有的煙囪，並給香爐安裝了新煙囪(對調查基礎表疑點 56 的回答)。
- 安裝了新大門(對調查基礎表疑點 58 的回答)。
- 造了新祭臺(對調查基礎表疑點 59 的回答)。
- 粉刷並裝飾了現有的牆壁(對調查基礎表疑點 62 的回答)。
- 建造了牆壁的支撐石和排水管道(對調查基礎表疑點 63 的回答)。
- 安裝了新的塑像和木製裝飾結構(對調查基礎表疑點 64 的回答)。
- 兩被告就疑問點 54、56、58、59、62 至 64 點所指事項支付的金額達 1,237,800.00 澳門元(對調查基礎表疑點 65 的回答)」(見卷宗第 566 頁至第 569 頁、第 680 頁至第 682 頁及附卷第 10 頁至第 18 頁)。

法律

三、經作出前文中的—簡要—概述，以及轉錄初級法院所認定的“事實事宜”，現在是時候審理眾原告及參加人針對中級法院合議庭裁判中的決定向本法院提起的上訴。

為了正確理解本上訴案中所涉及的事宜，有必要了解令中級法院決定撤銷初級法院先前所作裁判的理由。

我們來看。

中級法院在理由說明(現在與本案相關的部分)中這樣認為：

『(……)』

《民事訴訟法典》第929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 969 條。

儘管《民法典》視租賃合同為特別合同，和在其第 969 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 1229 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 971 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。

(……)』(見卷宗第 692 頁背頁至第 694 頁及附卷第 73 頁至第 78 頁)

經考慮中級法院在裁判中闡明的理由，在對不同看法表示高度尊重的前提下，我們認為現被上訴裁判所給出的解決辦法並非最佳方案。

一如所見，中級法院主要認為眾原告——因欠缺“正當性”而——不具備“必要(法律)資格”去訂立本案中的“不動產租賃合同”(以及將涉案不動產“出租”)，最終(基於這種考慮)宣告上述合同“無效”，從而駁回了雙方當事人提出的所有(其他)請求。

但是，我們認為(關於“上述眾原告/現上訴人的正當性問題”)，另一種觀點才是更加恰當(及合理)的。

我們來看。

首先，即使只是籠統地看，我們也覺得以下觀點並無不妥，即學說上關於“欠缺訂立法律行為的正當性”的後果(主要)有兩個(大的)派系：一個認為“正當性”是“影響法律行為有效性的前提”，另一個則認為(原則上)“欠缺正當性僅對法律行為的效力產生影響和作用”(但法律明文規定導致非有效的情況除外)。

實際上，Inocência Galvão Telles 起初(早在 1947 年)將“正當性”列為“法律行為有效性”的其中一項要件(除此之外還有“能力”和“標的可能性”)。

基於訴訟法上對法律行為的定義，Galvão Telles 在當時認為，“原則上，不具正當性的後果是法律行為無效，因為不存在提出爭辯的期間”(見 Leitão Pais de Vasconcelos 的著作《A Autorização》，第 47 頁及 Inocência Galvão Telles 的著作《Dos Contratos em Geral》，2002 年，第 400 頁，註解 369)。

後來，Isabel Magalhães Colaço 對正當性的概念作了更為深入的研究——參考“私法自治”概念的涵蓋範圍，建議在審查合同的“合法性”和

“有效性”問題時賦予“合同自由原則”更大和更高的重要性——見澳門《民法典》第 399 條。

Pessoa Jorge 就這一問題表明了看法，“明確把正當性、私法自治和權利主體的身份聯繫在一起”，認為“從私法自治原則中可以看到，只有通過相關權利義務範圍的主體在意願上的配合才能在該範圍內作出法律上的行為。因此，其與權利主體的身份之間有著結構上的關聯屬於私法自治本身的範疇。雖然是在談論私法自治，但實際上卻是把正當性和權利主體的身份聯繫到一起。不具正當性只表示行為人不是應該(或本應該)產生行為效果之權利義務範圍的主體。雖然此人本身有時候也不能作出某些行為，如果作了則不產生效力，但這種不生效力並非源自其不具備正當性，而是因為違反了某項作出在法律上有效力之行為的障礙。

但他將正當性與行為能力區分開來，認為行為能力針對的是行為，而正當性針對的則是效果。因此，行為能力應在作出行為之時便具備，而正當性則可以在後來才具備。

他還提出作出法律上之行為的能力，稱其屬於行為能力，不過是從引

起法律效果之原因的角度而言的行為能力。他認為這種在法律範疇作出行為的能力以行為人意思為基礎，激發產生法律效果的能量，除非存在阻卻該效力的情節。由此，該教授提出，某種與人本身相關的因素—意願—足以產生法律效力，除非存在阻卻該效力的事實。而在這些種類繁多的情節中，就包括因行為所針對的法律義務範圍並非行為人的法律義務範圍而導致的不具正當性的情況。基於這個原因，法律效力將取決於行為人同時具備權利主體的身份(正當性)和能量(意願)”(見 Pedro Leitão Pais de Vasconcelos 前述著作，第 51 頁及第 52 頁)。

而 Carlos Alberto da Mota Pinto 則指出，“能力”和“正當性”的區別雖然源自訴訟法，但在實體法中也是存在的：“能力是主體本身的一種表現形式或身份，而正當性則以主體與行為內容之間的關係為前提，因此它是一種地位，一種對他人的表現形式”。

因此，他認為“原則上，某特定法律行為所擬調整之利益的主體對於該法律行為具有正當性；而欲使某一法律行為產生效力(權利的轉讓或取得、義務的承擔等)，從而去對那些並未參與該行為的人產生約束(如出售

他人之物、使他人承擔義務的合同等)的人，對該法律行為無正當性”，並最終總結認為，不具正當性並不總是以相同的後果被處罰(而是相反，取決於具體情況)，他指出“不具正當性的概念包含有多種法律表現形式，對其的處理各不相同。例如，無行為能力導致可撤銷性，而在新《民法典》的制度中，不具正當性卻導致不同種類的制裁：出售他人之物導致無效(第 892 條)；雙方代理導致可撤銷性(第 261 條)；無權代理或濫用代理權導致相關行為對被代理人不生效力……”(見於 Mota Pinto 的著作《Teoria Geral do Direito Civil》，第 260 頁及第 261 頁)。

用 Castro Mendes 教授的話來說，“正當性”被定義為一種“人與法律行為中所涉及的權利或約束之間的關係，這種關係使得此人可以合理地(有正當性)基於其本身之意願對該權利或約束施加影響”，後來又將其定義為“某人行使某項權利或履行某項義務的可能性，這種可能性並非源自人本身的特質或法律狀況，而是源自於其與相關權利或義務之間的關係”。

而 Miguel Teixeira de Sousa 則認為(見其所著文章《A Legitimidade

Singular em Processo Declarativo》, 載於 B.M.J., 第 292 期), 正當性 “所牽涉到的是旨在變更某一特定法律關係的行動, 只是間接地涉及到法律關係的主體或法律行為。正當性關係到行為的效力, 但卻不是行為本身所固有的某種內部因素。他認為正當性是決定行為之潛在效力的外部因素” (見 Pedro Leitão Pais de Vasconcelos 的前述著作, 第 54 頁及第 55 頁)。

然而, 還要注意的是, José de Oliveira Ascensão 教授使相關概念(“正當性”)取得了長足的進步。

José de Oliveira Ascensão 教授承認 “正當性依然是一個極其困難的概念”, 他(與 Isabel Magalhães Colaço 看法一致)指出, “雖然正當性一詞被普遍使用, 但人們卻並未就其理解形成一致方向”。

他尤其強調, “如果正當性和法律狀況主體的身份完全重合, 那麼一切將變得非常簡單。但困難恰恰來自於出現了偏離這種通常重合的情形。

這些偏離的情形可以歸納為兩類:

— 可能是某一法律狀況的主體, 但卻不具備對其採取行動的正當性;

— 可能具有正當性，但並非法律狀況的主體。

首先要強調，在論及後一種情況時，我們所考慮的並非代理制度。在代理制度中，不存在正當性的例外，因為法律上的行為人是被代理人，而不是代理人。既然被代理人是法律關係的主體，那麼一切都符合正當性的一般規則。(……)”，並由此得出結論，認為正當性“體現了一種作出行為的權力，概括而言，它源自(在沒有禁止性規則的情況下)對某種一般狀況或者自身權利義務範圍的主體身份，又或者，在上述主體身份不起作用的情況下，源自某項具體的法律許可”。

在探討“欠缺正當性的後果”時，José de Oliveira Ascensão 教授強調必須“區分行為人的視角和事務本人的視角。

從事務本人的角度來看，一般原則是其權利義務範圍不能被未經其同意的第三人的行為所觸及。

具有作出行為之正當性的是事務本人。一般而言，第三人的行為不具重要性，不能對其產生影響。

不過這項原則並不意味著可以選擇該等行為的制度。有關行為受何種制度的約束是另一個問題，重要的只是事務本人不必承擔這些行為”。

另外，具體針對“不具正當性的當事人所訂立行為的有效性”問題，(考慮到法律上行為的利用原則)José de Oliveira Ascensão 教授認為：

「可以通過多種方式來確保對事務本人的保護。

可以透過無效制度予以確保，也可以透過不生效力或其他類型的制度予以實現。

這樣，第 268 條第 1 款針對無權代理的情況規定了不生效力，這是一種欠缺正當性的情況。第 226 條第 2 款針對在法律行為意思表示完成前喪失處分權的情況同樣提及了不生效力。

應適用何種後果，要具體情況具體分析。

這樣，根據第 892 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”。另一方面，第 893 條卻排除了有關財產作為他人財產被

買賣的制度—這似乎自相矛盾，但其實是正確的，因為這種情況下並未觸及相關主體的權利義務範圍，所以並不構成正當性的例外情況。

我們確實懷疑法律所規定的後果是否真的為無效。不生效力已經足夠，它使得有關行為在獲事務本人追認或以任何其他方式被事務本人視為自身行為之前維持中止的狀態。法律行為利用原則與法官應依職權審理的無效並不相符」(見 José de Oliveira Ascensão 的著作《Direito Civil Teoria Geral》，第二冊—《Acções e Factos Jurídicos》，第 89 頁及後續數頁)，相同觀點，亦可參見 António Menezes Cordeiro 的著述，他將正當性定義為“主體所具有的使其有資格在特定法律狀況中作出行為的身份”(見《Tratado de Direito Civil, V, Parte Geral – Exercício Jurídico》，第三版，第 27 頁，以及所著文章《Da legitimidade e da legitimação no Direito Civil》，載於《Revista de Direito Civil》雜誌，第一年度，2016 年，第 3 期，第 539 頁至第 576 頁)。

在作出以上的論述後(回到本案“情況”)，應當指出，關於“非屬不動產(既經證實的)所有人者所訂立的租賃合同的有效性”的問題，同樣存

在不同的見解。

F. M. Pereira Coelho 教授的意見是該合同為“無效”，認為“租賃合同因出租人欠缺正當性而無效，但出租人有義務補正合同的無效，一旦出租人取得使其具有租賃正當性的權利(所有權、用益權等)，合同即變為有效一類推適用《民法典》第 895 條及第 897 條的規定”(見《Direito Civil, Arrendamento》，1980 年，第 97 頁及後續數頁)。

但 António Menezes Cordeiro 教授卻認為，“《民法典》中沒有關於將財產出租之正當性的一般規則。基礎規則大概是已被廢止的《Seabra 法典》第 1597 條的規定，按照該規定，任何可處分租賃物之使用及收益者均可將該物出租。

從技術角度而言，如果出租人自身擁有他將要提供給承租人的那種使用及收益，且可以合法地對之作出處分，那麼他便具有正當性。(……)”(見《Tratado de Direito Civil》，第十一冊，第 690 頁)。

與上述見解極為相近的是，Januário Gomes 教授亦認為“由於不動產

租賃合同具有諾成合同的性質，所以交付房屋並非該合同形成所必需的行為，與此同時，由於不動產租賃合同還具有債權合同的性質，所以我們認為以租賃方式對他人之物所作的處分並非無效，甚至不屬於可撤銷：而是相反，屬於完全有效”（見《Constituição da Relação de Arrendamento Urbano》，第 287 頁）。

同樣地，Henrique Mesquita 亦主張，“在買賣的情況中，合同的目的在於產生物權效果(將某物之所有權或將其他權利移轉：見第 874 條，如果是他人之物，則無法實現此效果。租賃則有所不同，此情況下合同僅產生債權效果，換言之，對人產生約束(……)，沒有什麼妨礙就不歸出租人所有之物產生這種約束。基於同樣的原因，應當認為，而且一直以來的觀點也都是，預約轉讓全部或部分歸他人所有的財產或在其上設定負擔的合同是有效的(……)，因此，對它不適用第 892 條的制度”（見《Obrigações e Ónus Reais》，第 165 頁及後續數頁，關於此問題，還可參見同一作者於《Revista de Legislação e de Jurisprudência》雜誌，第 125 年度，第 100 頁的論述，以及 Maria Olinda Garcia 的著作《Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados》和 J. A. Aragão Seia 的著作《Arrendamento Urbano》）。

實際上，“租賃”合同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，租賃以不動產為標的者稱為不動產租賃(見澳門《民法典》第 969 條及第 970 條)。

這樣(正如 J. A. Aragão Seia 在《Arrendamento Urbano》第 69 頁中所強調的)，不動產租賃合同具有“單純的債權”效果，而不具有物權效果，其特點是出租人有義務將所租賃之房屋提供予承租人，使其能按該房屋的原定用途及雙方約定的期限“享益”，承租人則有義務向出租人支付經濟回報，稱為“租金”，這兩項“義務”之間交織著一種相互關係，使得該合同“至少在讓與房屋和支付租金方面，屬於一種雙邊或雙務合同，原因是出租人的義務和承租人的義務之間存在一種互惠或互相依賴的聯繫”。

有鑒於此，由於不動產租賃合同是單純的債權合同，所以訂立這種合同的正當性並不取決於出租人具有被出租之不動產“所有人”的身份(對提起“勒遷之訴”的“原告/正當性”而言亦是如此，原告的正當性不依賴於其“所有人”的身份，而是取決於其作為租賃合同標的不動產的“出租人”的身份，因為此處涉及的是“‘出租人與承租人’的債權及合同關

係”，尤見 J. A. Aragão Seia 的前述著作，第 105 頁)。

確實，儘管出租人因不動產租賃合同而負有將相關物品提供予承租人享益的義務，進而負有“交付租賃物予承租人”和確保承租人能按租賃物之原定用途享益的義務，但承租人的權利是一種從結構上來看具有“債權”性質的權利，建立在出租人所負有的將租賃物提供予承租人，使其能按該物的原定用途(暫時)享益的義務之上。

提供(單純的)享益意味著(要注意)“沒有發生任何移轉”，“沒有任何轉讓”，也“沒有任何讓與”。

實際上所發生的是，出租人有義務作出——僅僅是——將上述享益提供予承租人的給付，而作為回報，出租人則取得獲取該——債權性質的——給付的權利，而非任何“對物的權利”。

這樣，從邏輯上來講，由於“物”並非合同的(組成)要素，因此該合同不具“物權性質”。

正如 H. Mesquita(在《Revista de Legislação e de Jurisprudência》雜誌，

第 125 年度，第 100 頁)所提出的(頗為精闢的)觀點：“(……)如果租賃他人之物的合同能導致出租人承擔不履行合同的後果，那麼這無疑表明該合同被視為有效。出租人不能以租賃物不歸其所有為由，免除履行交付租賃物的義務，而且如出租人因其過錯而不履行，則須對其給承租人造成的損害負責”。

而且，不應忽略的是，(只要經出租人—本人—許可)承租人是可以将出租給他的房屋全部或部分“轉租”的(見澳門《民法典》第 1007 條及後續數條；一如 Menezes Leitão 在其著作《Arrendamento Urbano》第 120 頁和 Maria O. Garcia 在其前述著作第 162 頁中所指出的，這並非—全部或部分—讓與“租賃權”，而是“讓與不動產的享益權”)。

我們認為這種見解應予採納—在我們看來，此見解對同一合同關係的各利害關係人來說更為“合理”，而從“社會經濟效果及後果”角度而言也“切合實際”—那麼接下來，我們來分析本案的事實情況。

從初級法院所“認定”(且中級法院未予更改)的“事實事宜”中可以清楚地看到：

— 該廟宇是於光緒二十一年(即 1895 年)由第二和第三原告的高祖父庚(亦即庚一)等人建造(對調查基礎表疑問點 1 的回答)；

— 第一原告的配偶已被安排打理廟宇的各項事務(對調查基礎表疑問點 3 的回答)；

— 因此其於 1973 年將廟宇出租予兩被告的父親辛(對調查基礎表疑問點 4 的回答)；

— 之後，於 1993 年，壬和己將處理廟宇租賃事務的權力授予第一原告(對調查基礎表疑點 5 的回答)；

— 在此之後，第一原告於 1999 年 12 月 26 日宣告將上述不動產租予兩被告的父親辛，後者表示接受(對調查基礎表疑點 6 的回答)；

— 雙方協定享益期間自 2000 年 12 月 6 日(農曆九月初九)起至 2005 年 10 月 12 日(農曆九月初十)(對調查基礎表疑點 7 的回答)；

— 在兩被告的父親去世後，眾原告和兩被告於 2005 年 2 月 3 日協

定達成新的協議，以上述房屋為標的，設定十年的期間，自 2005 年 10 月 11 日(農曆己酉年九月初九)起至 2015 年 10 月 21 日(農曆乙未年九月初九)期滿，每年租金訂為 12,000.00 澳門元(對調查基礎表疑問點 8 和 9 的回答)；以及

— 於 2005 年 2 月 3 日，兩被告向眾原告支付了 120,000.00 澳門元的不動產租金(已確定事實 A 項)。

另外同樣可以肯定的是，自 1895 年起，一直是眾原告的祖輩在經營著“[廟宇(2)]”的諸廟宇，其中亦包括“[廟宇(1)]”在內，並支付相關地租(對調查基礎表疑問點 1 和 37 的回答)。

面對以上“事實”，我們認為顯而易見，有關事實(本身已足以穩妥地)(完全)顯示出上訴人在“對涉案不動產的處分權”方面具有“正當性”，因此具有(至少是出於“善意”)就該不動產訂立“租賃合同”的正當性(正如現上訴人與兩被告訂立合同時實際發生的那樣，而且要注意，這份合同還曾被“續期”)。

實際上，一如前述，要知道，如果已經訂立“不動產租賃合同”，而出租人亦因此承諾將不動產讓與承租人享益(假如其最終未能履行承諾)，那麼他就不能以相關合同因所謂的“不具正當性”而不生效力作為藉口，這首先就屬於清楚而明顯的“濫用權利”(見澳門《民法典》第 326 條，這裡先指出，同樣的道理經作出必要配合後也適用於“承租人”的情況，即承租人如本案那樣主張出租人不具正當性，在合同期限屆滿時，面對勒遷的請求，拒絕交付不動產)。

另一方面，如果“業主”發現其不動產被某個未被賦予相應正當性的人租了出去，那麼他的地位亦(完全)有保障，他可以提起“請求返還所有物之訴”(澳門《民法典》第 1235 條)，要求承租人在清空人和財物後向其返還相關不動產(因為上述“出租人”不具正當性的情況導致合同不生效力，不得以之對抗業主)。

如果我們的理解沒錯的話，這才是對“所涉及的利益”而言最為“公平”而“合理”的解決方法，它為存在相同的“(欠缺)正當性”情況的不動產租賃合同關係中可能產生或出現的問題提供了我們認為同樣恰當而

合理的解答，從而確保了私法的各項基本原則(如“私法自治”原則和“保障法律行為之有效性”原則)得到完全的遵守及滿足(而且也沒有無視“所有權”，如果所提出的所有權主張屬合理且理應被尊重的話)。

既然如此，那麼我們要問：如果當前涉及的是在不動產租賃因期限屆滿而失效且出租人單方終止租賃合同的基礎上提出的勒遷租赁合同所涉及之不動產的請求，那麼承租人——亦即兩被告/現被上訴人——在主張該不動產租赁合同因所謂的出租人不具正當性而無效時，有什麼應受到法律保護的利益呢？

正如初級法院法官在裁判中——同樣完全正確地——所強調的，合同的履行期已順利完成，現在輪到承租人履行其義務，具體而言，是履行其在清空人和財物後將不動產返還給出租人的義務，因此，顯而易見，主張不動產租赁合同因出租人不具正當性而無效的做法構成清楚而明顯的“濫用權利”，而眾所周知，“濫用權利”屬法院應依職權審理的問題(尤見本終審法院2019年9月18日第84/2019號案的合議庭裁判，其中指出“濫用權利屬於一個依職權審理的問題，即便僅在上訴中提出仍須作出審

理”)。

這樣，鑒於承租人—兩被告—不得主張不動產租賃合同無效(因為明顯屬“濫用權利”)，同時還有一點要注意，即這種“不動產租賃合同因不具正當性而無效”的情況(與“買賣他人財產”的無效相似)並非法院“應依職權審理”的問題(因為所涉及的並非違反“公共利益及秩序規範”的“極端情況”)。

有鑒於此—拋開其他不談，即便採納不動產租賃合同因出租人不具正當性而“非有效”的觀點(如上文所見，並非本案情形)，也必須認為中級法院不應考慮這一主張，因為明顯構成“濫用權利”的情況，因此，同樣不應維持被上訴裁判—本案所涉及之問題的解決辦法已經顯而易見。

*

最後還有一個問題要解決。

那就是：

在本案中，上訴人和被上訴人都向中級法院提起了上訴，並在其中對“事實事宜”的裁判提出質疑。

例如，眾原告和參加人主張已確定事實 c 項的行文應被修改，以便在判處兩被告歸還相關不動產時體現出 “[廟宇(1)]” 是由位於澳門 [街道(1)] 無門牌號碼的 “地面層、一樓、二樓和三樓” 組成。

而兩被告則主張根據澳門《民事訴訟法典》第 629 條第 1 款 a 項和 b 項以及第 2 款和第 3 款的規定 “依職權擴大大事實事宜”，並將案卷發回原審法院——初級法院——以便重新審理事實，更改對事實事宜的回答。

在 “反訴請求” 方面，兩被告還辯稱根據案卷內所載的證據足以作出與法院所作裁決相反的決定，因而應裁定他們為改善物的賠償請求所提出的理由成立。

然而，一如前述，中級法院的合議庭裁判卻認為 “不動產租賃合同無效”，並在此基礎上完全廢止了初級法院所作的裁決，進而裁定眾原告的訴訟請求和兩被告的反訴請求都不成立，沒有就 “對事實事宜提出的質

疑”表明任何態度。

本終審法院曾在 2015 年 6 月 17 日(第 33/2015 號案)的合議庭裁判中就一個與本案相同的情況指出：“經《民事訴訟法典》第 652 條準用的該法典第 630 條第 2 款規定，如中級法院認為某些問題因受有關爭議之解決結果影響而無須審理，但終審法院認為上訴理由成立且審理該等問題並無任何障礙者，只要其具備必需資料，得於廢止被上訴裁判之同一合議庭裁判中審理該等問題。”

由於沒有理由對以上觀點作出更改，且本院—有鑒於澳門《民事訴訟法典》第 639 條和第 640 條的規定—不得審理這個對“事實事宜”提出的質疑，因此必須將本案卷宗發回中級法院，以便該院在不存在其他阻卻的情況下，對雙方當事人在上訴中提出的(除“不動產租賃合同無效”以外的)其他問題作出審理。

經審查所有問題，接下來作出裁決。

決定

四、綜上所述並根據前文所載的理由，合議庭通過評議會裁定上訴勝訴，將卷宗發回中級法院，以便該院按照以上所述作出審理。

訴訟費用由兩被上訴人(兩被告)承擔，司法費訂為 15 個計算單位。

作出登記及通知。

澳門，2021 年 11 月 3 日

法官：司徒民正（裁判書制作法官）

岑浩輝

宋敏莉