

卷宗編號： 610/2019

日期： 2019 年 09 月 19 日

關鍵詞： 租賃物毀損、賠償責任、過錯推定

- 摘要：

- 根據《民法典》第 1026 條之規定，在租賃物失去或毀損的情況下，推定承租人存在過錯而要承擔賠償，除非承租人能夠證明有關的失去或毀損是正常的毀損或不可歸責予其本人。
- 基於此，即使沒有證據證明有關火警是因承租人的過錯而造成，但承租人在未能推翻法定推定過錯的前提下，需對租賃物的毀損負有賠償責任。

裁判書製作人

何偉寧

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號: 610/2019
日期: 2019年09月19日
上訴人: A(原告)
被上訴人: B(被告)

*

一.概述

原告 A，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2019 年 01 月 22 日作出的決定，向本院提出上訴，理由詳載於卷宗第 209 至 218 頁，有關內容在此視為完全轉錄¹。

¹ 原告的上訴結論如下:

I. 事實事宜認定存有錯誤

有關舖位的火警成因

1. 被上訴裁判處待證事實第 4 條不獲證實。
2. 然而，根據載於起訴狀附件 5 司法警察局的偵查報告及檢察院的歸檔批示，有關舖位的起火點為拖板範圍內，相信事件是由地下的拖板短路引起火警，足以證明有關的火警是由店舖地下的拖板短路而引起火警。
3. 根據已證事實 P 項及 Q 項，結合卷宗書證，可以合理地推論出:有關舖位的火警是基於電線拖把插上多種電器，最後導致拖把短路並引起火警。
4. 與此同時，根據常理及一般的經驗法則，任何正常人均知悉，在電線拖把上插上過多電器，非常容易導致拖板超負荷而短路，引致火警。
5. 由此可知，被上訴裁判對上述事實認定，明顯是違反了一般經驗法則以及卷宗書證，尤其是作為起訴狀附件 5 的文件內容，該等書證已足以證明調查基礎內容第 4 條事實，應視為證實。

II. 法律認定存有錯誤

被上訴人違反返還租賃物義務

6. 根據已證事實 J)項、K)項、L)及 R)項，結合根據作為起訴狀附件 5 的司法警察局終結報告的內容及相片可獲悉，有關的火警直接導致舖位受到嚴重破壞。
7. 根據《民法典》第 1025 條及第 1026 條之規定，當上訴人與被上訴人的租賃合同完結時，被上訴人負有義務將租賃物完整無缺地返還予上訴人，且在租賃物失去或毀損時須向上訴人負責。
8. 被上訴判決卻認為:原告沒有提及大火令舖位嚴重燒毀至無法透過維修回復原狀之事實，故除非原告證明被告負有義務維修，否則不能以被告沒有將舖位原狀返還而向其歸責。
9. 然而，原告於起訴狀第 35 條事實已陳述被告無法保持其受領時之狀態返還租賃物，違反了承租人之對租賃物之保存及返還義務。
10. 根據上述起訴狀事實及已證事實 J)、K)、L)及 R)項，有關舖位發生火警明顯並非《民法典》第 1025 條第 1 款所指的正常毀損，故被上訴人已違反承租人負有的租賃物之義務。

11. 在判斷被上訴人是否違反承租人返還租賃物義務時，上訴人無需證明被上訴人是否負有義務維修火災後的舖位，因此被上訴判決在認定被上訴人是否違反返還租賃物義務時，明顯存在法律認定的錯誤。

被上訴人違反謹慎使用租賃物義務

12. 根據《民法典》第 983 條 d) 項之規定：承租人具有謹慎使用租賃物的義務。
13. 根據已證事實 Q) 項獲悉店舖地下的拖板上插有雪櫃、電視機、洗衣機、微波爐、冷熱飲水機及電飯煲。
14. 同時，根據起訴狀第 32 條事實，結合常理及一般經驗法則，一個正常用於商業用途的不動產，是不會在舖內存放上述多種家庭電器，可以合理判斷被上訴人並非將租賃物單純用作商業用途。
15. 不論被上訴人有關家電是屬於被上訴人或居於舖內的人士，以及存放家電是否與商業用途不符，被上訴人在使用租賃物時均需要謹慎使用，以免有關的舖位出現損毀。
16. 根據一般經驗法則，任何正常人均會知悉，使用電線拖把不能插有過多的電器，否則很容易超出拖把的負荷，而產生電線短路、引發火警的危險。
17. 被上訴人作為承租人，在使用有關的租賃物時，明知道電線拖把不能插有過多電器，卻仍然在一個拖把上插有多種用電量大的家電，或至少放任及容忍該狀況，最後引致火警之結果，有關行為已違反謹慎使用租賃物之義務，更直接導致租賃物造成嚴重損毀。
18. 綜上所述，被上訴判決中錯誤認定《民法典》第 983 條 d) 項、第 1025 條及第 1026 條之規定，被上訴人違反返還租賃物及謹慎使用租賃物的義務。

III. 無效之判決 - 所持依據與所作裁判相矛盾

被上訴人違反謹慎義務

19. 被上訴裁判以根據已證事實，尤其是已證事實 P) 及 Q) 項為依據，分別得出兩個不同的見解。
20. 原審法院已認定被上訴人將租賃物用於不符合合同目的之用途；卻又認為在不能確定家電誰屬的情況下，存放家電不一定與租賃合同的商業用途不符，故亦無違反謹慎義務可言。
21. 根據常理及一般經驗法則，在正常作居住用途的場所內，必然會存放家庭電器，以滿足日常起居生活；而在一般用於商業用途的舖位，否則在一間經營服裝店的舖位內，不會存放如已證事實 Q) 項所述的大量電器。
22. 由此可知，結合一般經驗法則，已證事實 Q) 項為已證事實 P) 項的必然結果。
23. 根據上述兩項已證事實，結合一般經驗法則，被上訴人在承租有關的單位時，將閣樓出租予六名人士作居住用途及存放大量家庭電器，與租賃合同的商業用途不符。
24. 然而，被上訴裁判根據已證事實 P 及 Q 項，一方面得出“一...違反了《民法典》第 983 條 c) 項有關租賃物不可用於不符合合同目的之用途之規定。”的結論；另一方面又認定“存放家電亦不一定與租賃合同的商業用途不符，故亦無違反謹慎義務可言”。
25. 在上述後者的情況，原審法院依據已證事實 Q) 項得出被上訴人沒有違反謹慎義務之結論，明顯違反一般的經驗法則，有關的事實不足以得出被上訴人沒有違反謹慎義務的裁判。

火災可歸責於被上訴人

26. 根據《民法典》第 335 條及第 336 條有關舉證責任之規定，結《民法典》第 1025 條及第 1026 條之規定，可得出：立法者作出了一項推定，倘租賃物失去或出現毀損的情況下，推定承租人存在過錯而要承擔賠償，除非承租人能夠證明有關的毀損或失去是正常的毀損或不可歸責於承租人的情況。
27. 在這裏出現了舉證責任的倒置，要求承租人自己舉證有關租賃物的毀損是正常的情況，或舉證有關的毀損是不可歸責予承租人的，只有在這兩種情況下方可免除賠償責任，而無需出租人證明有關毀損可歸責於承租人。
28. 綜觀已證事實及卷宗書證，均無法證明涉案舖位因火災造成的毀損屬正常情況或不可歸責於被上訴人；然而，被上訴裁判卻得出“原告因火災而蒙受的損失自亦不能由被告承擔”的結論。
29. 根據中級法院第 162/2005 號案之見解，原審法院的判決中，有關的已證事實明顯不足以支持

被告 **B** 就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 222 至 230 頁，在此視為完全轉錄。

*

二.事實

原審法院認定的事實如下：

- 原告 **A** 為位於澳門沙欄仔...號.....大廈地下...座之業權人 (已確之事實 A)項)。
- 於 2011 年 07 月 15 日，原告 **A** 與被告簽訂《租賃樓宇合同》，出租座落於澳門沙欄仔...號 “.....大廈”地下...座舖位予被告作商業用途，經營成衣及零售用途，租賃期由 2011 年 07 月 01 日至 2012 年 01 月 31 日止(已確之事實 B)項)。
- 租賃樓宇合約第 5 條規定“非經甲方同意，乙方不得將所承租之地舖，轉租或分租與第三者，絕對不得放置違禁物品，或作其他非法用途，不得欠租，否則按金不退回。”，合同備注“乙方經營成衣及零售用途。”(已確之事實 C)項)。
- 自此被告於承租舖位經營“XXX”(“XXX”)時裝店(已確之事實 D)項)。
- 於 2013 年 01 月 22 日，被告繼續向原告承租上述同一舖位，雙方簽訂一份新《租賃樓宇合同》，租賃期由 2013 年 02 月 01 日至 2014 年 01 月 31 日止，被告繼續於承租舖位經營“XXX”(“XXX”)時裝店(已確之事實 E)項)。

被上訴判決所得出的結論。

30. 因此，由於被上訴人違反承租人之義務，並沒有謹慎地使用租賃物，且沒有任何已證事實證明有關承租物毀損是不可歸責於被上訴人的，故被上訴人應負有賠償之義務。
31. 根據上述及已證明之事實，被上訴人須賠償上訴人因是次火災導致財產性損失 MOP\$318,158.00、所失租金損失及非財產性損失 MOP\$200,000.00 元以及自傳喚起至完全支付利息。
32. 綜上所述，有關的被上訴裁判存在《民事訴訟法典》第 571 條第 2 款 c)項的無效瑕疵。

- 租賃樓宇合約第 5 條規定“非經甲方同意，乙方不得將所承租之單位，轉租或分租與第三者，絕對不得放置違禁物品，或作其他非法用途，不得欠租，否則甲方得隨時收回上述單位，同時乙方即喪失按金，盡歸甲方所有。且由此所引起之一切法律責任，概由乙方承擔”，合同備注“乙方經營零售用途。”(已確之事實 F)項)。
- 於 2014 年 01 月 16 日，被告向原告 A 續租上述舖位，雙方再次簽訂一份新《租賃樓宇合同》，租賃期由 2014 年 02 月 01 日至 2015 年 01 月 31 日止，被告繼續於承租舖位經營“XXX”(“XXX”)時裝店(已確之事實 G)項)。
- 該租賃樓宇合約同時載有先前兩份租賃合約有關不得轉租及分租的條款(已確之事實 H)項)。
- 在承租上述舖位期間被告每月全數支付租金(已確之事實 I)項)。
- 約於 2014 年 09 月，被告向原告表示打算結束時裝店生意，故請求原告同意將原租賃到期日(至 2015 年 01 月 31 日)提前至 2014 年 11 月 30 日結束(已確之事實 J)項)。
- 原告表示不反對被告提前終止租賃關係，並要求於租賃關係到期後再相約辦理舖位退租及交收問題(已確之事實 K)項)。
- 於 2014 年 11 月 12 日凌晨 3 時 55 分涉案舖位(單位)發生火警(已確之事實 L)項)。
- 自 2012 年起被告提供其承租之店舖閣樓一個房間予 MELINDA 居住；隨後又先後答應讓 AMY (原名 C)、TEST (原名 D)、DODO (原名 E)、TEST 的姪女(原名 F)及姪女的丈夫(原名 G)居住於承租店舖之閣樓內(已確之事實 M)項)。
- TEST 的姪女 F 經 Melinda (原名 H)介紹租住“XXX”時裝店閣樓單位，每月向 Melinda (原名 H)支付 MOP\$1,800 元租金，再由

Melinda 轉交業主(已確之事實 N)項)。

- AMY (C)透過朋友 I (花名 Melinda, 即死者 H)介紹租住該舖位閣樓的一個房間(已確之事實 O)項)。
- 被告透過其家傭 Melinda (原名 H)出租其所承租之舖位閣樓予他人, 並收取租金收益(已確之事實 P)項)。
- 店舖地下通往閣樓旁邊的小客廳梳化的雜物層架上有一個電線拖板, 拖板平日插有一個網絡路由器及手提電話充電器, 梳化對面則有一個很長的電線拖板, 拖板上插有雪櫃、電視機、洗衣機、微波爐、冷熱飲水機及電飯煲(已確之事實 Q)項)。
- 是次火警直接導致原告舖位受到破壞(已確之事實 R)項)。
- 原告多次要求被告處理舖位內的雜物(調查基礎內容第 5 條)。
- 被告不理會(調查基礎內容第 6 條)。
- 原告自行進行舖位維修工程, 以還舖位之原來面貌(調查基礎內容第 7 條)。
- 原告按中國傳統習俗為涉案舖位進行法事打齋儀式而花費人民幣 50,000.00 元(調查基礎內容第 10 條)。
- 原告聘請“Y 記裝修工程”為舖位的損毀進行維修, 合共花費了澳門幣 231,000.00 元正(調查基礎內容第 11 條)。
- 於 2015 年 02 月 05 日, 原告將上述舖位出租予 J, 租賃期由 2015 年 03 月 01 日至 2018 年 02 月 28 日, 租金為每月港幣 15,000.00 元(調查基礎內容第 12 條)。
- 於 2015 年 03 月 06 日, 原告因出租上述舖位而向澳門財政局繳納了租賃印花稅澳門幣 3,041.00 元(調查基礎內容第 13 條)。
- 直至 2015 年 05 月 26 日澳門土地工務運輸局仍未驗收, 原告唯有與承租人 J 協議取消租約(調查基礎內容第 14 條)。
- 為出租上述舖位, 原告需向 WW 地產公司支付港幣 3,000.00 元

作為佣金(調查基礎內容第 15 條)。

- 原告委託“ZZ 工程顧問有限公司”向澳門土地工務運輸局申請裝修入則及簽則服務，並支付了澳門幣 22,000.00 元之服務費(調查基礎內容第 17 條)。
- 直至 2015 年 10 月 26 日，澳門土地工務運輸局仍未就已完成上述舖位(澳門沙欄仔...號“.....大廈”地下...座舖位)修繕工程進行審批核准(調查基礎內容第 18 條)。
- 原告為修復舖位耗用了金錢(調查基礎內容第 19 條)。
- 因火警需維修導致原告無法於 2014 年 12 月 01 日至 2015 年 02 月 28 日期間出租上述舖位及損失相關租金(調查基礎內容第 20 條)。
- 因屬兇宅必然會造成上述舖位的市場價值明顯低於同區舖位，直接造成原告擁有樓宇價值減少而遭受損失(調查基礎內容第 23 條)。
- 自火警發生當日起，原告因被通知須前往司法警察局協助調查，處理火警所引致的一切維修及修復工程事宜，對原告造成困擾(調查基礎內容第 24 條)。
- 原告為一名佛教徒(調查基礎內容第 25 條)。
- 原告對四名外籍人士於自己的舖位內死於非命一直難以釋懷和不安(調查基礎內容第 26 條)。
- 物業遇上人命傷亡意外屬中國社會之大忌(調查基礎內容第 27 條)。
- 原告於火警發生時已年屆 50 多歲，是次火警造成人命傷亡事件曾引致原告失眠和不安(調查基礎內容第 28 條)。

*

三. 理由陳述

判決無效方面：

原告指被上訴裁判一方面得出“一. ..違反了《民法典》第983條c)項有關租賃物不可用於不合同目的之用途之規定。”的結論，另一方面又認定“存放家電亦不一定與租賃合同的商業用途不符，故亦無違反謹慎義務可言”，因此認為被上訴裁判存有《民事訴訟法典》第571條第1款c)項所指的無效瑕疵(裁判與理由相互矛盾)。

這部分的上訴理由是明顯不成立的，理由在於即使原審判決有所指控的問題，也不構成《民事訴訟法典》第571條第1款c)項所指的無效情況，而是審判錯誤 (erro de julgamento)。

裁判與理由相互矛盾是指裁判的方向與所持的依據並不一致，互相對立。

在本個案中，原審法院認為未能證實火警是基於被告的過錯而引致，故駁回原告對被告的賠償請求，有關裁判結果和所持之依據是一致的，並沒有矛盾。至於正確與否，則是另一層次的問題了。

*

對事實事宜之裁判提出爭執：

原告針對待調查事實基礎第4條的事實裁判提出爭執，有關內容如下：

4.

導致火警發生的是Q)事實所描述的拖板負荷導致?

原審法院就上述事實的裁判結果為“不獲證實”。

原告認為根據司法警察局的偵查報告及檢察院的歸檔批示，有關舖位的起火點為拖板範圍內，相信事件是由地下的拖板短路引起火警，故足以證明有關的火警是由店舖地下的拖板短路而引起。

眾所周知，原審法院依法享有自由心證，故上訴法院的事實審判權

並非完全沒有限制的，只有在原審法院在證據評定上出現偏差、違反法定證據效力的規定或違反一般經驗法則的情況下才可作出變更。

就同一見解，可見中級法院於 2016 年 02 月 18 日、2015 年 05 月 28 日、2015 年 05 月 21 日、2006 年 04 月 27 日及 2006 年 10 月 19 日分別在卷宗編號 702/2013、332/2015、668/2014、2/2006 及 439/2006 作出之裁判，以及葡萄牙最高法院於 2003 年 01 月 21 日在卷宗編號 02A4324 作出之裁判(載於 www.dgsi.pt)。

原審法院作出相關心證的理由說明如下：

“...

至於發生火警的原因，鑑於原告提交的偵查報告及資料均未能確定火警起因是源於電路拖板負荷過重，證人所知亦只是口耳相傳，事前並無親身見證，在欠缺實質證據佐證的情況下，本院不能認定此項主張...”。

從上述轉錄的原審法院的決定內容中，我們並沒有發現原審法院在證據評定上出現明顯錯誤或偏差。相反，有關評定符合法定證據原則及一般經驗法則。

根據司法警察局的偵查報告顯示，當局只是“相信”有關火警是由地下的拖板短路引起，但沒有證據證明相關火警確實是由拖板短路引起的。

基於此，此部分的上訴並不成立。

*

實質問題：

原審判決內容如下：

“...

透過本訴訟，原告要求被告向其作出財產性及精神損害賠償。

按起訴狀所述，原告為涉案舖位業主，被告則為承租人，原告於 2011 年 7 月

15 日將該舖位出租予被告作商業之用，讓其在舖內經營時裝店，租賃期為 2011 年 7 月 1 日至 2012 年 1 月 31 日，期後兩次續租至 2015 年 1 月 31 日，此外租約訂明承租人不得將舖位轉租及分租予第三人；於 2014 年 11 月 12 日，涉案舖位發生火警，導致四人死亡；原告此時方知被告將其舖位的閣樓出租予六名外籍人士居住並收取租金，原告認為被告違反了租約規定讓他人 在舖內居住，正因如此，舖內才會放置大量家電，造成電線拖板超載負荷引致電線短路觸發是次四死的火災。火警後，原告為還原及再次出租舖位而作出了一連串付費行為，包括：清理舖位現場、入則工務局、修葺、法事打齋、地產中介佣金、租賃印花稅等；另一方面，火警除令原告損失了原租約的租金收入外，又因工務局遲遲未驗收舖位的修葺工程，原告即使已成功與他人簽訂租約亦需解除，損失了期間的租金；而發生人命傷亡的火警直接導致涉案舖位的市價下跌，令原告蒙受損失；最後，四名人士在舖內葬身火海，令原告內心一直難以釋懷、精神極度恐懼和不安。原告認為被告的違規行為與火災的發生存在因果關係，因此要求被告向其作出財產性損害賠償共澳門幣 1,097,933.00 元及精神損害賠償澳門幣 200,000.00 元。

被告答辯時僅承認與原告之間存在租賃關係及有關細節、出租物曾發生大火引致四人死亡、將舖位出租予包括四名死者在內的六名人士等事實，但否認火警源於電線拖板負荷過重而短路；更對原告主張的損失提出爭執，不認同原告在火警中尚有的損失與被告將舖位租予他人有因果關係，故不應因此對該等損失負上賠償責任。

*

從上文簡述，可見爭議重點在於案中的致命大火是否因被告將舖位分租予他人而引致，以至原告因此蒙受其主張的損失。

按原告所述，被告的行為違反了《民法典》第 983 條 c)、d)、f) 及 j) 項的多項義務，即：不將租賃物用於不符合原定目的之用途；謹慎使用租賃物；不以轉租或使用借貸之方式向他人提供對租賃物之全部或部分享益；合同終結時返還租賃物。

因此，下文將分析已證事實查證原告的指控是否屬實，從而判斷被告需否負上賠償責任。

*

將租賃物用於不符合原定目的之用途

按已證事實，原告及被告的租賃合同旨在讓後者在舖內經營成衣及零售，然而，被告除經營時裝店外還讓六名人士居於舖內閣樓，其中最少兩人為被告的租客。

由於被告同時將承租物作居住之用，無疑違反了《民法典》第 983 條 c) 項有關租賃物不可用於不合同目的之用途之規定。

*

謹慎使用租賃物

原告力陳因被告的分租行為使舖內存放大量家電，造成電線拖板超載負荷引致電線短路觸發是次火警。

已證事實顯示，店舖地下通往閣樓旁邊的小客廳梳化的雜物層架上有一個電線拖板，拖板平日插有一個網絡路由器及手提電話充電器，梳化對面則有一個很長的電線拖板，拖板上插有雪櫃、電視機、洗衣機、微波爐、冷熱飲水機及電飯煲。原告指火警源於接駁此等家電的電線拖板負荷過重導致短路之說則不獲證實。

若僅此而已，本院便不能以此為據認定被告違反了謹慎使用租賃物的義務。

首先，若要認定被告違反義務，必需先證明此等家電的物主是誰，單憑家電的存在，本院不能確定物主必然是被告或居於舖內的人士；此外，存放家電亦不一定與租賃合同的商業用途不符，故亦無違反謹慎義務可言；最後，以家電的數量而言，該等家電本身並不會對租賃物構成危險。

*

不轉租或分租租賃物

按已證事實，原告及被告協議訂明被告不得將承租物分租或轉租予他人，否

則原告可收回舖位及沒收被告交付的按金，惟被告將舖位的閣樓出租予最少兩人。

按此，被告已然違反了不分租租賃物予他人的義務。

*

返還租賃物

原告稱是次大火導致店舖焚毀嚴重，無法恢復原貌，亦因此，被告自然無法按返還義務之要求，將舖位按出租前的狀況交還予原告。

然而，分析起訴狀，原告所言的違反純粹是指被告在火災後拒絕維修舖位因而沒有將舖位以出租時的狀況返還予原告，而非指大火令舖位嚴重燒毀至無法透過維修回復原狀。事實上，原告亦從未就此一情節提出任何相關事實；相反，起訴狀第 40 及 41 條指火警後原告多次要求被告處理舖內雜物及進行舖位修復裝修工程，但被告不予理會，使原告不得不自行進行舖位維修工程將之回復原來面貌。

在確定問題的根本後，本院便需考究原告所指是否屬實，即：被告未有履行原狀返還舖位的義務是源於該舖在大火中損毀嚴重而需進行維修修復，但被告沒有將之維修。

庭審後，本院認定原告自行進行舖位維修工程，按此點可確定被告沒有將舖位維修，在此情況下，被告必然無法將之原狀歸還。

然而，原告的見解需滿足以下前題方能成立：被告負有義務維修火災後的舖位但沒有為之，不然，本院不能以被告沒有將舖位原狀返還而向其歸責；而被告維修舖位的義務是源於火災可歸責予被告。

此乃本案的核心問題，與上文認定被告的兩項違反（用途不符承租目的及分租）有着緊密聯繫。

事實上，倘原告只能證明被告違反上述兩項義務，原告僅享有提出解除租約的權利，換言之，在沒有其他證據證明該兩項違反與大火有關的情況下，不能將舖位被焚的後果歸責予被告，要其負上災後賠償責任。

因此，本院接着需分析是次火災是否與被告的作為或不作為有關。

*

火警起因

按原告的主張，因舖內同時有六名人士居住，故存放了大量家電，至使接駁家電的電線拖板超載負荷過重而短路並引發大火。

上文探討了舖位有人居住、人數及存放家電的問題，認定舖內確同時有六名人士居住，店舖內存放着兩個插有電掣的電線拖板，一個插有一個網絡路由器及手提電話充電器，另一個則有雪櫃、電視機、洗衣機、微波爐、冷熱飲水機及電飯煲。

原告力指接駁家電的電線拖板負荷過重引致短路觸發火警之說則不獲證實。

基於火警成因不明，本院不能將火災與被告的上述兩項違反關連起來，繼而將有關責任加諸身上。在此情況下，被告沒有將舖位原狀返還予原告的情節並不構成義務的不履行。

此外，鑑於已證事實未能協助本院認定是次火警源於被告的作為或不作為，原告因火災而蒙受的損失自亦不能由被告承擔。

在此基礎上，本院無需進一步分析原告主張的損失是否獲證實、民事責任的其他要件是否成立，即可認定原告的請求不能成立。

綜上所述，本院亦判處原告的請求不成立，並開釋被告。

*

IV – 裁決 (Decisão):

據上論結，本法庭裁定訴訟理由不成立，駁回原告 A 針對被告 B 提出之請求，開釋被告。

訴訟費用由原告承擔...”。

*

在尊重不同見解下，我們對原審法院的立場並不認同。

《民法典》第 1026 條之規定如下：

“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”。

根據有關法律規定，在租賃物失去或毀損的情況下，推定承租人存在過錯而要承擔賠償，除非承租人能夠證明有關的失去或毀損是正常的毀損或不可歸責予其本人。

基於此，即使沒有證據證明有關火警是因承租人的過錯而造成，但承租人在未能推翻法定推定過錯的前提下，需對租賃物的毀損負有賠償責任。

從比較法中與我們法律規範相同的里斯本法院曾於 2007 年 09 月 27 日在卷宗編號 9173/2006 內作出了以下的司法見解：

“...

O contrato de arrendamento impõe ao locatário, entre outras consignadas na lei, a obrigação de não fazer do locado uma utilização imprudente (artigo 1038º al. d) do Código Civil). Sobre o mesmo impende a especial obrigação de manter e restituir o locado no estado em que o recebeu, presumindo-se que este lhe foi entregue em bom estado de manutenção (artigo 1043º do Código Civil).

A lei consente, porém, as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato, ou seja, os estragos decorrentes de uma prudente e normal utilização do locado de acordo com a finalidade a que destina e, bem assim, as pequenas deteriorações que se tornem necessárias para assegurar o conforto ou comodidade do locatário, devendo estas últimas, embora lícitas, ser reparadas pelo arrendatário antes da restituição do prédio, se não houver estipulação em contrário (artigos 1043º do Código Civil e 4º do RAU).

À luz do quadro legal vigente o arrendatário não pode fazer outras deteriorações para além das referidas e responde, de acordo com o disposto no artigo 1044º do

Código Civil, pela perda ou deteriorações do arrendado que vão além daquelas, que são excepcionais, “salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável nem a terceiro a quem tenha permitido a utilização dele”.

O arrendatário é, por conseguinte, responsável pela perda ou deteriorações do arrendado a não ser que prove que a causa daquelas lhe não é imputável, nem a terceiro a quem tenha facultado o seu gozo.

Segundo P. Lima e A. Varela, esta opção do legislador, que se desvia do regime geral do ónus da prova, justifica-se “...se atendermos a que o locatário é um possuidor precário, em nome alheio; ele sabe que a coisa não é sua. Note-se, aliás, que a expressão imputável ao locatário ou a terceiro, usada no artigo 1044º, significa apenas devida a facto do locatário ou de terceiro, pois não é necessário que haja culpa do locatário na perda ou deterioração da coisa; basta que elas sejam devidas ao locatário ou a qualquer pessoa a quem ele tenha autorizado a utilização”, estabelecendo como que uma espécie de responsabilidade objectiva.

Deste entendimento discordou, designadamente, o Acórdão do STJ, de 15.02.01, cuja doutrina se acolhe, no qual se afirmou que “O que está em discussão na questão em apreço não é a responsabilidade objectiva, porque se não sabe qual foi a causa do incêndio, mas a de saber a quem incumbe o ónus de prova da causa de perda ou destruição. E, neste aspecto, a forma como se encontra redigido o art. 1044º aponta no sentido de que a regra é a responsabilização do inquilino, salvo se ele provar que a perda ou deterioração não resulta de causa que lhe seja imputável, nem a terceiro a quem tenha permitido a utilização. E o princípio enunciado neste normativo segue de perto a orientação do art. 799º do CC, nos termos do qual incumbe ao devedor provar que o não cumprimento ou o cumprimento defeituoso não procede de culpa sua, porque se não fizer essa prova positiva de que não tem culpa, vigora o art. 798º que dispõe: «o devedor que falta culposamente ao cumprimento da obrigação torna-se responsável

pelo prejuízo que causa ao credor». Nos termos do art. 1038º, al. i) o inquilino está obrigado a entregar a coisa locada findo o contrato. Se há perda ou deterioração tem ele de provar que não teve culpa, pelo menos”.

Assim, caso a perda ou deteriorações do arrendado não caiam na previsão dos artigos 1043º do Código Civil e 4º do RAU e sejam, portanto, ilícitas, a lei considera que são imputáveis a actuação do arrendatário, mesmo que praticadas por terceiro a quem tenha consentido a utilização do mesmo, cabendo-lhe provar que a perda ou as deteriorações ocorreram sem culpa sua.

Não provando o arrendatário que o incêndio causador das deteriorações ocorreu sem culpa sua, devendo-se a caso fortuito ou de força maior, situações em que o risco corre por conta do locador, ou a qualquer causa que lhe seja alheia, responde pela perda ou deteriorações no locado. E, sendo as deteriorações consideráveis e não consentidas, o senhorio pode com tal fundamento resolver o contrato, nos termos do artigo 64º nº 1 al. d) do RAU, o qual estabelece que é permitido ao senhorio resolver o contrato se o arrendatário “... praticar actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não possam justificar-se nos termos dos artigos 1043º do Código Civil ou 4º do presente diploma”.

Seguindo a doutrina do Acórdão do STJ, de 26.01.2006, que decidiu questão idêntica, entende-se que “não é lícito distinguir - para afastar aquela presunção - entre a responsabilidade civil pela reparação dos danos causados e a causa resolutive de arrendamento. Com efeito, num e noutro caso a presunção tem o efeito de imputar ao locatário a causa da deterioração e, conseqüentemente, no plano contratual, é inarredável o direito do locador resolver o contrato.

Na verdade, estando o gozo do imóvel arrendado - o que naturalmente inclui o seu uso e fruição - na titularidade do locatário, não pode deixar de ser-lhe imputadas as vicissitudes que porventura venha a sofrer”.

A redacção daquele preceito no sentido de ser necessário para a resolução do contrato o arrendatário praticar actos que causem deteriorações consideráveis no arrendado não afasta este entendimento, podendo abranger tanto os actos positivos, como os actos negativos, já que também estes envolvem uma acção (comportamento).

Note-se também que a obrigação de o arrendatário reparar as deteriorações apenas aquando da restituição do locado ao senhorio se limita às deteriorações lícitas previstas no artigo 4º do RAU, sendo possível exigir a reparação das deteriorações que não caíam naquela previsão legal antes da cessação do contrato, sem embargo do direito à resolução do mesmo se as deteriorações forem consideráveis...”。

*

在本上訴陳述中，原告所請求的財產性損失賠償及精神損害補償如下：

1. 財產損失：

- 澳門幣 318,158.00 元，當中包括維修費用(澳門幣 231,000.00 元)、打齋儀式(人民幣 50,000.00 元，即澳門幣 59,027.00 元)、因維修而需入則費用(澳門幣 22,000.00 元)、地產佣金(港幣 3,000.00 元，即澳門幣 3,090.00 元)和因出租店舖而支付的租賃印花稅(澳門幣 3,041.00 元)；以及
- 所有租金損失。

2. 精神損害：澳門幣 200,000.00 元。

現就有關損害賠償請求作出分析。

首先需指出的是，不論有否火警，原租約完結後再找地產公司出租店舖，均需支付佣金。申言之，有關地產佣金的支付與火警無關。

就租賃印花稅方面，根據已證事實，原告與租客 J 解除租約的原因是澳門土地工務運輸局沒有對店舖的修繕工程進行驗收所引致，與火警並沒有直接的因果關係，故這部分的賠償請求同樣不成立。

就租金損失方面，已證實了“因火警需維修導致原告無法於 2014 年 12 月 01 日至 2015 年 02 月 28 日期間出租上述舖位及損失相關租金”。

在起訴狀中，原告提出該段期間的租金損失為每月港幣 8,500.00 元，然而有關金額不獲證實。

《民法典》第 560 條第 6 款規定如下：

“....

如不能查明損害之準確價值，則法院須在其認為證實之損害範圍內按衡平原則作出判定”。

在本個案中，考慮到原告在 2015 年 02 月 05 日成功將店舖出租，而租金為每月港幣 15,000.00 元，我們認為依照衡平原則，將前述的租金損失訂定為每月港幣 8,500.00 元是適當及合理的。申言之，該段期間(2014 年 12 月 01 日至 2015 年 02 月 28 日)的租金損失為港幣 $8,500.00 \times 3 = 25,500.00$ 元，即澳門幣 26,265.00 元。

至於 2015 年 03 月 01 日至 2015 年 11 月 30 日的租金損失方面，如上所述，有關租約的解除是基於澳門土地工務運輸局沒有對店舖的修繕工程進行驗收所引致，與火警並沒有直接的因果關係，故這部分的賠償請求並不成立。

綜上所述，有關財產損失賠償金額應合共為澳門幣 338,292.00 元(澳門幣 312,027.00 元及租金損失澳門幣 26,265.00 元)。

就精神損害補償方面，根據《民法典》第 489 條第 1 款及第 3 款、結合第 487 條的規定，在定出非財產之賠償金額，法院應考慮損害之嚴重性、行為人之過錯程度、行為人與受害人之經濟狀況及有關事件之其他情況。

在本個案中，自火警發生當日起，原告須前往司法警察局協助調查，處理火警所引致的一切維修及修復工程事宜，對原告造成困擾。此外，由於火警涉及人命傷亡，原告一直難以釋懷，引致其失眠和不

安。

基於此，本院認為澳門幣 30,000.00 元的精神損害補償為合理。

*

四. 決定

綜上所述，裁決如下：

1. 判處原告的上訴部分成立，廢止原審判決。
2. 判處被告須支付原告合共澳門幣 368,292.00 元(財產損失賠償澳門幣 338,292.00 元及精神損害補償 30,000.00 元)及相應的遲延利息，自作出本裁判之日起開始按法定利率計算，直至完全支付。

*

兩審訴訟費用由原告和被告按勝負比例支付。

作出適當通知。

*

2019 年 09 月 19 日

(裁判書製作人)

何偉寧

(第一助審法官)

簡德道

(第二助審法官)

唐曉峰