

卷宗編號：374/2025

(民事及勞動上訴卷宗)

裁判日期：2025年12月18日

主 題：的士租賃；情事變更。

裁判摘要

1. 合同是締約方在意思自治原則的保障下，對自身的利益及需要經過審慎的考量及評估後，與他方當事人就利益、財貨或服務作出交換中所使用的工具。在合同能夠為一方帶來(哪怕只是潛在的)利益的同時，必然伴隨著風險。

2. 根據《民法典》第431條規定，受影響一方援引有關制度，以解除合同或按衡平原則之判斷變更合同必須符合以下前提條件：當事人作出訂立合同之決定所依據之情事遭受非正常變更；以及，要求受害一方當事人履行該債務嚴重違反善意原則，且提出該要求係超越因訂立合同所應承受之風險範圍。

3. 締約時的客觀環境若嗣後出現當事人事前無法預見的重大改變，且對雙方當事人默認將在履行過程中一直維持的狀況造成嚴重變更或影響，例如是案中所討論的新型冠狀病毒所造成的廣泛影響，即可視當事人訂立合同之決定所依據的基礎情事遭受非正常之變更。

4. 涉案合同於2016年訂立，該刻尚未發生新型冠狀病毒的疫情。至後來，在2020年初，疫情在世界各地出現，而疫情對全人類，包括澳門居民的影響，前所未見。毫無疑問，自2020年疫情發生後，涉案合同在履行過程中，客觀的社會環境發生了非正常的變更。

5. 本案中，一如原審法院所指，作為被告的上訴人一方，在其答辯狀當中，確實未有陳述也沒有證明涉案的士在疫情發生之前的營業額或透過轉租而獲得的具體收入為多少。除應有尊重，上訴人在其答辯中確應該更為詳細地陳述其所受影響的程度。儘管如此，本案的獲證事實，輔以與之對應且屬明顯而無須證明的與防疫措施有關的事實，可以得出結論，在2020年2月、2021年10月、2022年6月及2022年7月，因應防疫所需，以致涉案的士基本上沒有人承租、沒有租金收入，停泊於澳門港珠澳大橋口岸停車場，因此，涉案的士車牌部分月份沒有租金收入。

6. 在上指完全無法正常經營的期間內，要求上訴人全數承擔超出合同範圍之外的風險，並繼續仿似沒有疫情時般，全數繳付租金的同時但其卻未能夠在不受阻礙地正常經營並享受合同本要為其帶來的享益，顯然是嚴重違反善意。

盛銳敏

澳門特別行政區
中級法院合議庭裁判

卷宗編號：**374/2025**

(民事及勞動上訴卷宗)

裁判日期：**2025年12月18日**

上訴人：**A**

被上訴人：**B**

一、 案件概述

原告**B**（本上訴中的“被上訴人”）針對被告**A**（本上訴中的“上訴人”）提起本卷宗所涉及的通常宣告案，主張其與被告於2016年2月2日訂立《的士租賃合同》，並由2016年2月1日起將的士車牌MW-XX-XX以租牌形式租予被告，租賃期為八年，每月租金為港幣14,000.00元。然而，截至提起訴訟之日，被告仍未向原告支付尚欠之租金港幣226,887.00元，折合澳門幣234,034.00元。基於此，原告請求法庭判處被告向其支付拖欠的租金合共澳門幣234,034.00元、損害賠償合共澳門幣234,034.00元，以及自提起本訴訟之日起計直至完全支付為止之法定利息。

被告獲傳喚後提交答辯，當中尤其表示其與原告曾就調整減免的士車牌租金一事進行商討，並達成口頭協議，被告一直按照新約定的租金按時履行支付，沒有拖欠租金，故不存在原告所主張遲延履行債務的情況，因而請求法庭判處原告提出的理據全部不成立，駁回其請求。

原審法院依法進行審判聽證並作出判決，當中裁定原告訴訟理由部分成立，判處被告須向原告支付拖欠的租金澳門幣234,034.00元及損害賠償澳門幣234,034.00元，兩者合共澳門幣468,068.00元。此外，原審法院決定駁回原告對被告的其他請求。

被告不服上指裁判並提出上訴。為此，被告提交其上訴理由陳述，當中載有以下結論：

1. 本案上訴人針對原審法院載於卷宗第99至106頁之判決不服而提出上訴。
2. 針對減免租金的口頭協議部分，因應經營困難之實際情況，上訴人與原告於2020年2月就調整減免涉案的士車牌租金事宜進行商討，並達成口頭協議；雙方同意疫情期間的士車牌租金按當時實際經營狀況支付（即倘若上訴人當月能以港幣5,000元出租該的士，上訴人在收取租金後，全數向原告支付（港幣5,000元）作為該月的士車牌租金）（詳見起訴狀之文件4及6）。
3. 事實上，於2020年1月的的士日更、夜更車租均降至港幣100元都沒有司機願意承租，而原告父親亦為的士司機清楚知道當時真實之困難情況。
4. 於2020年10月18日，原告透過通信軟件“微信”向上訴人表示「…敬望由下個月開始，可以如常交租，中間所欠的部分我們可以酬情待候處理…」，及後
5. 上訴人與原告再進行溝通，雙方同意在疫情未受控、沒有減弱情況下，維持之前共識的調整減免涉案的士車牌租金的協議，因此自於2020年10月18日起至2023年4月16日期間，原告、上訴人再沒有就涉案的士車牌租金一事有任何意見及信息（詳見原告起訴狀之文件4）。
6. 原告、上訴人皆按照因疫情而調整租金的口頭協議去履行，因此在疫情期間，上訴人向原告支付的士車牌租金一直處於相對固定的金額（詳見起訴狀文件2之銀行流水帳），而原告持續收取並沒有作出反對的行動，亦沒有按照載於起訴狀的合約規定「即時終止合約」。

7. 從上述事實可見，原告與上訴人之間確實存在調整減免涉案的士車牌租金的口頭協議。

8. 在疫情完結後，原告單方推翻之前彼此間的口頭協議，並於2023年4月17日透過通信軟件“微信”要求上訴人「…請你繳交MWXXXX合約期間所欠的租金，由2020年1月起計，截止2023年4月，共欠租金港幣227,887…」(詳見原告起訴狀之文件4)，這明顯是違反誠實信用原則。

9. 此外，被上訴判決就減免租金的口頭協議的部分，只指出「經過辯論及審判聽證，未能證實存在上述減免租金的口頭協議。」，但沒有合理說明是否對所提交的證據作審查、如何否定口頭協議的存在，亦未有詳細說明作為裁判理由之事實依據及法律依據。

10. 對判決中理由之說明部分，法律要求判決當中：在事實方面，列舉經證明及未經證明的事實；在法律定性方面，闡述即使扼要但儘可能完整、且作為裁判依據的事實上及法律上的理由；在證據方面，列出用作形成法院心證且經審查及衡量的證據。

11. 在本案中，上訴人主張存在“減免租金的口頭協議”，但原審法院就上述主張判決時，並沒有合理說明有否對所提交的證據作審查、如何否定口頭協議的存在，沒有對此作出詳細說明作為裁判理由之事實依據及法律依據，上訴人沒法知道被上訴判決的合法合理的理由和依據。

12. 綜上所述，上訴人認為被上訴判決沾有《民事訴訟法典》第571條第1款b)項所規定之判決無效的瑕疵，應宣告為無效。

13. 針對情事變更部分，上訴人根據澳門《民法典》第431條第1款規定，主張與原告之間的合同因情事而變更，因新冠疫情不是在訂立合同時可預見的風險，若要求上訴人繼續履行原合同，向原告支付原合同約定之租金，便會嚴重違反善意原則和顯失公平。

14. 被上訴判決一方面認定涉案的士的營運受到疫情的影響，這是無須置疑的。更具體而言，根據被告/上訴人的陳述和已獲證明的事實，是受到疫情影響，來澳旅客大幅減少，甚至連澳門本地居民都不願乘坐的士，使沒有司機願意(向被告/上訴人)承租涉案的士，故被告/上訴人未能收取轉出租的租金收入。另一方面又否定在本案中獲得證明的事實，尚不符合《民法典》第431條第1款的適用前提，故被告無權要求變更合同。

15. 上訴人認為被上訴判決的上述認定，存在事實認定錯誤、錯誤適用法律的瑕疵，理由是判決書中用作定斷新冠疫情是否構成合同任一方以情事變更要求解除或變更合同的理由，所選用的依據是前後矛盾的，並且推理思路亦相當混雜。

16. 被上訴判決中，同時指出「…事實上，儘管全球都受到新冠疫情的影響，其影響範圍之大、受影響人數之多及造成影響的時間之久確是無人能夠預見，新冠疫

情對澳門造成的影響亦是不言而喻，但並不是所有行業都受到相同程度的影響。某些行業，例如是航空業，可能受到較大的衝擊；…」。

17. 可見，原審法院認定受到新冠疫情影響的航空業，可能受到較大的衝擊，而航空業為以載人或非載人的飛行器在大氣層中航行活動，是點對點的交通運輸；航空業在新冠疫情所受衝擊是源於各國、各地政府持續實施各項封關措施、防疫等措施，旅客擔心受感染而不願意乘坐飛機，旅客大幅減少。

18. 的士行業，是在道路上以點對點的載人交通運輸，其在新冠疫情所受衝擊，同樣是源於各國、各地政府持續實施各項封關措施、防疫等措施，旅客、居民擔心受感染而不願意乘坐的士，旅客乘客大幅減少。

19. 涉案的士在疫情前（2019年）日更車租為港幣320元、夜更車租為港幣300元，於疫情爆發初期，人心惶惶、恐懼，各人擔心自己會受感染，於2020年2月及5月，澳門政府因應防疫措施宣告澳門博彩娛樂場關閉15日及封區；盡管涉案的士不斷減租，於2020年1月更將車租日更、夜更均降至港幣100元，但都沒有司機願意承租，上訴人亦未能收取該的士之轉租租金，的士只能長期停泊於澳門港珠澳大橋口岸停車場，因此才出現2020年2月、5月未有支付租金情況；

20. 在2020年、2021年間，有部分月份能以散租方式將涉案的士出租出去，而上訴人亦已將出租所得款項全數存入原告銀行帳戶，所以才出現起訴狀第10點的流水帳情況；

21. 直至疫情稍為受控後，於2022年8月15日車租才稍作調升，日更改為港幣120元，夜更改為120元（詳見文件1），但因澳門政府持續實施各項封關措施，來澳旅客大幅減少，有段時間接近零，甚至連澳門本地居民都不願乘坐的士，所以司機仍不願意月租涉案的士，只能間斷地出租，因此出現起訴狀第10點的流水帳情況。

22. 疫情期間，因受封關、封區等防疫措施影響，涉案的士基本上沒有人願意承租、沒有租金收入，停泊於澳門港珠澳大橋口岸停車場，這都是全因為新冠疫情而導致的。

23. 上訴人在與原告簽訂本案合同時，沒法預見新冠疫情，沒有辦法預見新冠疫情的影響，不可能預見的。

24. 根據葡萄牙最高法院1993年3月17日合議庭裁判認定「I. 根據《民法典》第437條（對應於《民法典》第431條）之規定，因情事變更而解除或修改合同的條件必須是：a) 雙方據以作出立約決定的情事有不正常變更。這一變更指：因嗣後不可預計的情況，使其中的一項給付負載過重；b) 情事之變更導致要求受害一方當事人履行該債務嚴重違反合同善意原則，且提出該要求超越了法律行為所承受之風險範圍（例如某個具有僥幸性質的法律行為）」 - 載於 www.dgsi.pt。」。

25. 這一觀點在葡萄牙最高法院的多項合議庭裁判中已經明確統一表達（第07315號案件的1986年10月23日合議庭裁判、第068172號案件的1980年1月17日合議庭裁判及第069054號案件的1981年2月12日合議庭裁判）。

26. 根據Antunes Varela在《CCA》，第4版次，第413頁及第414頁所指「據以作出立約決定的情事在變更中的不正常性，指出在不忘記合同安全要求的前提下，必須對可能導致嚴格執行合同之不可變更的不公正行為予以反對，同時應對可能符合該規範規定的具體情況作出分析（例如貨幣的過度及急劇貶值、某些原材料未曾預料到的缺乏、對於某一產品的不信任或失去信心，針對某一產品出現了更加經濟的替代品、某項工程的不正常貶值、因某條道路或城市化計劃之取消而使一座樓宇出乎意料地貶值）」。

27. 上訴人認為本案的事實屬於上訴人與原告雙方據以訂立合同的決定之情事不正常變更，這一變更是因嗣後不可預見的，使其中的一項給付負載過重；因上訴人在與原告簽訂本案合同時，沒有辦法預見新冠疫情的影響，不可能預見的。

28. 新冠疫情導致澳門政府持續實施各項封關措施，導致來澳旅客大幅減少，有段時間接近零，甚至連澳門本地居民都不願乘坐的士，受封關、封區等措施影響，澳門整個社會經濟跌致谷底；原告的士基本上沒有的士司機願意承租，的士只能長期停泊於澳門港珠澳大橋口岸停車場等，這不確定因素都是構成《民法典》第431條所指作出立約決定的情事在變更中的不正常性。

29. 因新冠疫情是原告及上訴人訂立合同時並未具備，不可能預見的，因此受新冠疫情而導致的衝擊屬嗣後不可預計的情況，因新冠疫情導致澳門政府實施封關、封區等措施，影響涉案的士營運，涉案的士基本上沒有人承租、沒有租金收入，停泊於澳門港珠澳大橋口岸停車場，因此，涉案的士車牌部分月份沒有租金收入。要求上訴人履行該債務嚴重違反合同善意原則，且提出該要求超越了法律行為所承受之風險範圍。

30. 此外，上訴人認為原審法院認定「…當時澳門政府尚沒有採取頒佈處於緊急狀態、宵禁、封關或封區的措施。…不存在任何理由妨礙涉案的士繼續營運」是完全不合理的，因為繼續營運並不同有旅客、居民乘坐的士，的士營運不存在困難、有司機願意承租涉案的士，的士營運已不承受疫情的衝擊。

31. 而且澳門政府雖並未就新冠疫情頒佈緊急狀態，但疫情來襲人心惶惶，加上政府強烈呼籲市民如非必要，應切勿外出儘量留在家中。政府雖沒有頒佈緊急狀態，但其嚴重程度應等同緊急狀態。

32. 的士行業雖然並沒有被命令強制停業，但疫情所導致的本地人流嚴重大減，旅客人流更因2020年3月25日澳門政府宣布由凌晨零時起進行封關，禁止十四日內到過外國的香港、內地及台灣居民入境。的士雖有營業但因疫情影響以導致不能正常經營。

33. 新冠疫情的影響遠遠超越上訴人理應承受的風險屬不能預料的災害，新型冠狀病毒肺炎對的士行業的衝擊、澳門經濟的衝擊，所帶來的影響均是上訴人在與原告簽訂該《合約》時沒有辦法預見的影響，不可預見的。

34. 因此，要求上訴人持續承受該風險，繼續履行原合同，向原告支付原合同约定之租金，實屬有違善意原則，並不合情理和顯失公平。

35. 綜上所述，上訴人認為被上訴判決沾有錯誤適用澳門《民法典》第431條第1款規定的瑕疵，應予廢止或按衡平原則之判斷變更合同。

36. 針對誠實信用原則部分，被上訴判決認為不能斷言原告向被告/上訴人追討欠租及賠償屬有違客觀善意。

37. 上訴人不認同上述見解，並認為原審法院對本案事實存在認定錯誤，因自2020年2月起，上訴人遵循與原告達成的調整減免租金口頭協議，在有人承租的前提下，按涉案的士當月實際出租之租金，全數向原告支付作為的士車牌租金；

38. 在這期間，原告持續不間斷地收取上訴人之租金（雙方達成的調整減免租金），原告沒有向上訴人作出任何反對意思表示或行動，如按「的士租賃合約」規定即時終止涉案的士合約。

39. 可見原告是同意其與上訴人達成之協議，同意上訴人繳付經調整後的租金，雙方同意更改該「的士租賃合約」的租金內容。

40. 根據一般經驗法則，當出租人知道承租人沒有繳足租金時，不可能不通知承租人或作出行動，反而在新冠疫情結束後才通知承租人，才要求其繳付合同原約訂的租金，這根本有違一般經驗法則和善意原則。

41. 上訴人認為從本案中可得悉、證明原告和上訴人之間存在調整減免租金的協議，盡管原告不認為存在明示同意，但上訴人認為原告至少已存在暗示或默示同意上述協議，只是原告在疫情過後單方推翻之前彼此間的口頭協議，這明顯是違反誠實信用原則。

42. 倘若法院不認同上述意見，則上訴人認為原告由始至終都在敷衍上訴人，一方面與上訴人進行磋商，收取經同意調整減免後的租金，另一方面卻不誠實履行經雙方同意變更之合同。基於原告一方不履行忠誠、正直、誠懇或告知義務，並因而違背了他方/上訴人對訂立合同的正當且合理的信賴時，即可視有關行為違反了善意原則。

43. 綜上所述，上訴人認為原審法院對本案認定誠實信用原則之事實存在認定錯誤的瑕疵，應予廢止。

※

原告並沒有就上述上訴作出答覆。

*

卷宗上呈後，各助審法官已對卷宗進行檢閱。

現對案件進行審理。

二、 訴訟前提

本院對此案具有管轄權。

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，且已適當地被代理。

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題。

三、 事實

原審法院將以下事實視為獲證：

1. 自 2019 年新冠疫情起，澳門政府持續實施各項封關措施，來澳旅客大幅減少，有段時間接近零，甚至連澳門本地居民都不願乘坐的士。(A)
2. 在疫情期間，受封關、封區等措施影響，澳門整個社會經濟跌至谷底；原告之的士基本上沒有的士司機願意承租，被告亦未能收取該的士之轉租租金，的士只能長期停泊於澳門港珠澳大

橋口岸停車場。(B)

3. 為此，政府為車主提供抗疫援助措施（見卷宗第 62 頁至第 64 頁，其內容在此視為獲完全轉錄）。(C)
4. 於 2020 年 2 月及 5 月，澳門政府因應防疫措施宣告澳門博彩娛樂場關閉 15 日及封區，於 2021 年 10 月及 2022 年 6、7 月，疫情失控，澳門政府因應防疫措施宣告澳門各區封區。(D)
5. 期間，因受封關、封區等措施影響，涉案的士基本上沒有人承租、沒有租金收入，停泊於澳門港珠澳大橋口岸停車場，因此，涉案的士車牌部分月份沒有租金收入。(E)
6. 原告與被告於 2016 年 2 月 2 日簽署了一份名為《的士租賃合同》的協議（見卷宗第 11 頁，其內容在此視為獲完全轉錄）。(1.º)
7. 根據上述《的士租賃合同》之規定，原告由 2016 年 2 月 1 日起將的士車牌 MW-XX-XX 以租牌形式租予被告，租賃期為八年，每月租金為港幣壹萬肆仟圓整（HKD14,000.00），且須於每月一號起五個工作日內支付之。(2.º)
8. 原告與被告約定，至少自 2019 年 12 月起，被告須將上述每月租金存入中國銀行澳門分行編號為 XXXXXXXX 的帳戶內。(3.º)
9. 被告除以現金存款及轉帳形式支付上述租金外，尚透過 C 有限公司的名義為之。(4.º)

10. 被告於租賃期內下列月份已支付及欠繳之租金如下： (5.º 及 10.º)

月份	已支付租金（港元）	欠繳租金（港元）
2020年2月	0.00	14,000.00
2020年5月	0.00	14,000.00
2020年6月	5,000.00	9,000.00
2020年7月	5,000.00	9,000.00
2020年8月	5,000.00	9,000.00
2020年9月	5,000.00	9,000.00
2020年10月	5,000.00	9,000.00
2020年11月	7,113.00	6,887.00
2021年8月	5,000.00	9,000.00
2021年9月	7,000.00	7,000.00
2021年10月	0.00	14,000.00
2021年11月	12,000.00	2,000.00
2021年12月	8,000.00	6,000.00
2022年1月	8,000.00	6,000.00

2022年2月	8,000.00	6,000.00
2022年3月	8,000.00	6,000.00
2022年4月	6,000.00	8,000.00
2022年5月	6,000.00	8,000.00
2022年6月	6,000.00	8,000.00
2022年7月	0.00	14,000.00
2022年8月	4,000.00	10,000.00
2022年9月	6,000.00	8,000.00
2022年10月	7,000.00	7,000.00
2022年11月	7,000.00	7,000.00
2022年12月	6,000.00	8,000.00
2023年1月	4,000.00	10,000.00
2023年2月	10,000.00	4,000.00

11. 經原告多次親自或透過他人催收尚餘之租金後，被告仍未向原告支付上述租金。(6.°)
12. 原告委託律師通過掛號信方式，於2023年6月29日向被告發出【有關：履行支付的士租金之通知】信函（見卷宗第41頁至第

43 頁及第 45 頁，其內容在此視為獲完全轉錄）。(7.º)

13. 被告委託律師通過人員送遞方式，於 2023 年 7 月 19 日向原告發出【回覆 - 履行支付的士（MW-XX-XX）租金之通知】信函（見卷宗第 46 頁至第 47 頁，其內容在此視為獲完全轉錄）。(8.º)

14. 原告持續收取租金，但沒有按租約提出「即時終止合約」。(11.º)

四、 法律適用

根據《民事訴訟法典》第589條第3款及第598條規定，上訴要審理的問題由上訴陳述中的結論所劃定，但不妨礙上訴法院就須依職權處理的問題進行審理。

上訴人首部份的上訴理據與其本人及被上訴人(原告)之間是否存在調整減免涉案的士車牌租金的口頭協議有關。

答辯中，上訴人陳述稱雙方當事人曾就調整減免的士車牌租金事宜進行商討，並達成口頭協議，雙方同意疫情期間的士車牌租金按當時實際情況支付，而其一方自2020年2月起至2023年2月止，期間持續按照上述新約定，以涉案的士當月實際的出租之租金，全數向被上訴人支付作為車牌之租金。因此，上訴人主張，不存在被上訴人指其拖欠租金的情況。(尤見答辯狀第6、7、10、11至18、20至27、35及36條)

在事實事宜篩選中，有關陳述內容被羅列於待證事實的部份。(見疑問列第9條及第11條)

經過審判聽證，待證事實第9條(其內容為：“於2020年2月，被告與原告就調整減免的士車牌租金事宜達成口頭協議，雙方同意疫情期間的士車牌租金按當時實際經營狀況支付(即倘若被告當月能以港幣5,000元出租該的士，被告在收取租金後，全數向原告支付(港幣5,000元)作為該月的士車牌租金)？”)為不獲證實。

至於待證事實第11條(其內容為：“原告持續收取租金，但沒有作出反對，亦沒有按租約提出「即時終止合約」？”)，則僅認定為“原告持續收取租金，但沒有按租約提出「即時終止合約」”。

就原審法院形成有關心證的依據，其指出：

“在回答調查基礎內容第5點之前，須先回答調查基礎內容第9點，這亦是本案在事實事宜方面的重點。

調查基礎內容第9點為組成被告抗辯所依據的事實，應由被告承擔舉證責任。本案中，唯一能顯示存在該點所載減免租金口頭協議的證據為證人洪義方的證言。然而，該證人未能清楚講述達成有關協議時的事實情節，故本法庭對其證言有所保留。而且，對於證實存在有關口頭協議而言，僅憑該證人的證言，實在過於薄弱。

被告在答辯狀中還主張，儘管原告不認為存在明示同意減免租金的協議，但被告認為，原告至少已存在暗示或默示同意上述協議或事宜。

尊敬的中級法院在2021年5月27日就第256/2021號案件作出的合議庭裁判中曾指出：“倘被告透過書面要求原告以店舖的實際可使用面積計算租金，並在其後差不多5年的時間裡一直按相關的數額支付租金，而原告沒有提出任何反對，在此情

況下，原告不僅是對被告的減租請求保持沉默，相反，其是以行動（一直沒有任何保留地收取已扣減的租金）作出了顯露同意接受的意思表示。”

本案的情況有所不同。

從卷宗第39頁所載原告和被告之間的訊息記錄可見，因受新冠疫情影響，被告於2020年2月初向原告發出訊息，要求與原告進行商討，但被告本身沒有提出任何減免租金的具體方案，亦未見原告作出任何回覆。

同樣從卷宗第39頁的訊息記錄可見，直至2020年10月18日，原告向被告發送訊息，其中尤其提到“由於目前租賃的士已多個月欠租，而且在沒有經我們的同意下欠租或交付不足…敬望由下個月開始，可以如常交租，中間所欠的部分我們可以酌情待候處理…”。

以上可見，原告並非如被告所言般對於被告支付（部分）租金的行為沒有作出任何反對（從而作出顯露同意接受的意思表示），反而明確指出被告存在欠租行為，只是針對尚欠的租金，原告表示可以酌情地容後再處理。

再者，從卷宗第40頁所載原告和被告之間的訊息記錄可見，被告於2022年3月25日向原告發出訊息，要求就2022年4月份的租金事宜與原告進行商討。

假設雙方已達成被告所述的減免租金口頭協議，被告根本沒有需要於2022年3月25日（仍在疫情期間）向原告發送上述訊息。

至於原告是否按租約規定行使即時終止合約的權利，屬其本身的自由，不能單純因為原告沒有行使該權利而認定或解讀為原告同意被告無須再向其支付尚欠的租金。

基於以上所述，不論從哪一個角度進行分析，都未能認定原告和被告之間存在減免租金的口頭協議，故調查基礎內容第9點不獲證實。”

而在被上訴判決中，原審法院亦表明，經過審判聽證，未能證實存在上訴人所主張的減免租金口頭協議，因此，上訴人有關的防禦理由不成立。

從以上轉述內容可見，不論是就相關的待證事實進行認定，以及在法律適用的過程中，原審法院已說明作為裁判理由之事實依據及法律依據，因而並不存在《民事訴訟法典》第571條第1款b項所指的無效情況。

基於此，上訴人結論第9至12點，理由不成立。

*

結論第1至8點涉及上訴人所主張的口頭協議到底是否存在。

關於對原審法院就事實方面之裁判提出爭執時，上訴人所負有的責任，《民事訴訟法典》第599條第1款規定，如上訴人就事實方面之裁判提出爭執，則須列明下列內容，否則上訴予以駁回：a) 事實事宜中就何具體部分其認為所作之裁判不正確；b) 根據載於卷宗內或載於卷宗之紀錄中之何具體證據，係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。此外，上引第599條第2款尚規定，“在上款b項所指之情況下，如作為顯示在審理證據方面出錯之依據而提出之證據，已錄製成視聽資料，則上訴人亦須指明以視聽資料中何部分作為其依據，否則上訴予以駁回。”

除應有尊重外，上訴人並沒有履行上引條文所規定的負擔，因此，須駁回上訴人透過結論第1至8點所提出的理據。

另一方面，考慮到本案的獲證事實始終無法一如上訴人所主張般，顯示被上訴人曾同意上訴人繳付經調整後的租金，因此，上訴人結論第36至43點，涉及客觀善意原則遭到違反的部份，同樣不能成立。

*

至於本案中是否存在情事變更的問題，上訴人認為原審法院存在法律適用錯誤的瑕疵。

就此一部份的理據，首先須指出的是，上訴人不應援引未有被原審法院採納為獲證事實，甚至是從未由上訴人在答辯中所陳述的內容，作為支持其法律觀點的事實依據(具體而言，尤見上訴理由陳述中與結論第19、20、21、22點相關內容)。事實上，若上訴人認為原審法院錯誤地將某疑問列認定為獲得證實又或不獲證實，甚至是錯誤地未有將雙方當事人所陳述，但對案件的實體問題而言屬重要的陳述內容篩選成為待證事實的話，上訴人應按《民事訴訟法典》第599條規定，爭議原審法院的事實認定，又或按照第629條規定，要求上訴法院擴大大事實事宜的調查基礎。除應有尊重，上訴人現援引非在答辯中陳述，且亦非為原審法院認定為獲得證明的內容以支持其法律觀點，不應予以採納。

在作出以上說明後，本院接續分析上訴人提出的理據。

原審法院作出以下分析：

“被告還主張，雙方之間的合約是因情事而變更，因新冠疫情不是他們在訂立合同時可預見的風險，若要求被告繼續履行原合約，向原告支付原合約約定之租金，便會嚴重違反善意原則和顯失公平。

根據《民法典》第431條第1款規定：“一、當事人作出訂立合同之決定所依據之情事遭受非正常變更時，如要求受害一方當事人履行該債務嚴重違反善意原則，且提出該要求係超越因訂立合同所應承受之風險範圍，則該受害當事人有權解除合同或按衡平原則之判斷變更合同。”

有關於此，葡萄牙Guimarães中級法院於2022年1月20日就第3409/21.2T8BRG.G1號案件作出的合議庭裁判中指出：

“I- O direito à resolução ou modificação do contrato por alteração anormal das circunstâncias pressupõe (i) que a alteração a ter por relevante diga respeito a circunstâncias em que as partes tenham fundado a decisão de contratar; (ii) que essas circunstâncias fundamentais hajam sofrido uma alteração anormal (iii) que a estabilidade do contrato envolva lesão para uma das partes (iv) que tal manutenção do contrato ou dos seus termos afecte gravemente os princípios da boa-fé (v) que a situação não se encontre abrangida pelos riscos próprios do contrato e, (vi) por último, a inexistência de mora do lesado.

II - Diferentemente do erro, em que a base do negócio é unilateral, respeitando exclusivamente ao errante, na alteração das circunstâncias a mesma é bilateral, respeitando simultaneamente aos dois contraentes (i.e., que se produza uma alteração anormal das circunstâncias em que ambas as partes fundaram a decisão de contratar).

III - Nas situações de crise, a alteração relevante carece ainda de ser anormal, requisito ligado à imprevisibilidade, pois que, sendo a alteração normal, as partes poderiam tê-la previsto e acautelado, na conclusão do contrato, as suas consequências, pelo que as alterações da taxa de juro e de esforço na concessão de empréstimo bancário pagamento do preço do contrato prometido, o desemprego e a desvalorização da moeda são insusceptíveis de preencher tal requisito.

IV- A crise pandémica resultante da doença COVID-19 constitui uma situação susceptível de integrar os pressupostos da resolução ou modificação dos contratos por alteração das circunstâncias, nos termos do art.º 437.º do Código Civil” , mas apenas quando essa situação pandémica constitua, ela mesma, (e não outra causa), uma alteração anormal e imprevisível das circunstâncias, que provoque um dano grave a uma das partes, de tal modo que a exigência, a essa parte, do cumprimento das obrigações assumidas contrarie gravemente a boa-fé.”

在分析本案的情況是否符合《民法典》第431條第1款規定的情事變更之前，本法庭認為，有必要作出強調，在抽象層面，新冠疫情不必然構成合同任一方以情事變更要求解除或變更合同的理由。

事實上，儘管全球都受到新冠疫情的影響，其影響範圍之大、受影響人數之多及造成影響的時間之久確是無人能夠預見，新冠疫情對澳門造成的影響亦是不言而喻，但並不是所有行業都受到相同程度的影響。某些行業，例如是航空業，可能受到較大的衝擊；但另外一些行業，例如是從事外賣餐飲或超級市場等行業，卻可能因為疫情原因甚至有業務的增長。

因此，在分析受到疫情影響的合同當事人能否援引情事變更作為解除合同的理由一事上，必須考慮每一個案的個別情況，而不能一概而論。否則，任何合同的當事人都得以疫情作為情事變更的理由而要求變更或解除合同，而不論其事實上受到疫情的衝擊程度為何，這顯然是令人難以接受的結果。

回到本具體個案，根據已獲證明的事實，自2019年新冠疫情起，澳門政府持續實施各項封關措施，來澳旅客大幅減少，有段時間接近零，甚至連澳門本地居民都不願乘坐的士。在疫情期間，受封關、封區等措施影響，澳門整個社會經濟跌至谷底；原告之的士基本上沒有的士司機願意承租，被告亦未能收取該的士之轉

租租金，的士只能長期停泊於澳門港珠澳大橋口岸停車場。為此，政府曾為車主提供抗疫援助措施。

另外，於2020年2月及5月，澳門政府因應防疫措施宣告澳門博彩娛樂場關閉15日及封區，於2021年10月及2022年6、7月，疫情失控，澳門政府因應防疫措施宣告澳門各區封區。期間，因受封關、封區等措施影響，涉案的士基本上沒有人承租、沒有租金收入，停泊於澳門港珠澳大橋口岸停車場，因此，涉案的士車牌部分月份沒有租金收入。

為着適用《民法典》第431條第1款的規定，被告首先必須陳述和證明遭到變更的情事乃雙方當事人作出訂立涉案租賃合同之決定時所依據者，而且有關變更屬於非正常。

以上可見，涉案的士的營運受到疫情的影響，這是無須置疑的。更具體而言，根據被告的陳述和已獲證明的事實，是受到疫情影響，來澳旅客大幅減少，甚至連澳門本地居民都不願乘坐的士，使沒有司機願意（向被告）承租涉案的士，故被告未能收取轉出租的租金收入。

然而，被告沒有陳述也沒有證明經濟環境的好壞、客源和涉案的士生意額的多寡、博彩娛樂場是否營業以及被告是否向其他司機轉出租涉案的士等是作為雙方訂立涉案租賃合同的決定因素。

另外，被告也未能證明涉案的士的營運受到疫情影響的具體程度，被告尤其沒有陳述也沒有證明涉案的士在疫情發生之前的營業額或透過轉出租而獲得的收入具體為多少，故無法將之與疫情期間發生的情況進行比較。而且，被告亦未能證明其在2020年2月至2023年2月期間已向原告支付的租金款項就是被告透過轉出租涉案的士實際所收取的全部款項。

還應當指出，根據已證事實，被告早於2020年2月已沒有向原告支付當月全數租金。但作為明顯事實，在2020年2月為疫情爆發之初，作為防疫措施，澳門政府採取了關閉澳門博彩娛樂場15日，衛生局呼籲所有本地居民和旅客均需配戴口罩出行，並盡量留在家中，避免聚集或到人多擠逼的地方，當時澳門政府尚沒有採取頒佈處於緊急狀態、宵禁、封關或封區的措施。因此，本法庭認為，並不存在任何理由妨礙涉案的士繼續營運。

綜合以上所述，根據在本案中獲得證明的事實，尚不符合《民法典》第431條第1款的適用前提，故被告無權要求變更合同。

因此，被告的有關防禦理由不能成立。”

合同是雙方或多方當事人的合意產物。正如學理所指出般，“所謂合同，就是一項有拘束力的協議。它以兩個或者多個意思表示(一方是建議

或要約，另一方是承諾)為基礎；這些意思表示相互之間對立，但是又可以完美地協調，其目的是達至利益的統合。”¹

可以認為，合同是締約方在意思自治原則的保障下，對自身的利益及需要經過審慎的考量及評估後，與他方當事人就利益、財貨或服務作出交換中所使用的工具。在合同能夠為一方帶來(哪怕只是潛在的)利益的同時，必然伴隨著風險。

租賃合同中亦存在合同締約雙方對利益和風險的評估。不論對於不動產的業主抑或租戶而言，彼等均應在正式訂立租賃合同前，謹慎評估自身一方可能要承受的風險。

《民法典》第400條第1款重申了信約必守原則，其規定“合同應予切實履行，並只能在立約人雙方同意或法律容許之情況下變更或消滅。”

《民法典》第431條規定：

“一、當事人作出訂立合同之決定所依據之情事遭受非正常變更時，如要求受害一方當事人履行該債務嚴重違反善意原則，且提出該要求係超越因訂立合同所應承受之風險範圍，則該受害當事人有權解除合同或按衡平原則之判斷變更合同。

二、解除合同之請求提出後，他方當事人得透過接受合同按上款規定被變更之意思表示，反對該請求。”

按照以上條文規定，受影響一方援引有關制度，以解除合同或按衡平原則之判斷變更合同必須符合以下前提條件：

¹ 見Antunes Varela, 《債法總論》(Das Obrigações em Geral)，第一卷，唐曉晴譯，社會科學及文獻出版社，2020年，第136頁。

- 1) 當事人作出訂立合同之決定所依據之情事遭受非正常變更；
- 2) 要求受害一方當事人履行該債務嚴重違反善意原則，且提出該要求係超越因訂立合同所應承受之風險範圍。

分析被上訴判決的判決理由可以得知，原審法院視上述兩項理由均不成立。

就以上第1)點，涉案合同於2016年訂立，正如為人所知且作為明顯而無須證明的事實，該刻尚未發生新型冠狀病毒的疫情。至後來，在2020年初，疫情在世界各地出現，而疫情對全人類，包括澳門居民的影響，前所未見。毫無疑問，自2020年疫情發生後，涉案合同在履行過程中，客觀的社會環境發生了非正常的變更。

我們知道，在行為基礎理論中，討論的焦點既可以是訂立法律行為一刻存在的客觀行為基礎，亦可以是主觀行為基礎的嗣後變更。就前者，經濟危機及自然災害等，均有可能導致締約所依循之基礎客觀情狀發生改變。事實上，締約時的客觀環境若嗣後出現當事人事前無法預見的重大改變，且對雙方當事人默認將在履行過程中一直維持的狀況造成嚴重變更或影響，例如是案中所討論的新型冠狀病毒所造成的廣泛影響，即可視當事人訂立合同之決定所依據的基礎情事遭受非正常之變更²。締約時客觀環境基本狀況的維持，顯然是雙方當事人默認的社會基

² HENRIQUE SOUSA ANTUNES, in Comentário ao Código Civil, Direito das Obrigações, Universidade Católica Editora, 2018, p. 155 e 166; MAFALDA MIANDA BARBOSA, Entre a impossibilidade e a alteração superveniente das circunstâncias: reflexões a propósito da pandemia de COVID-19, Revista do Ministério Público, Número Especial COVID-19:2020, p. 252-253。比較法上，葡萄牙最高法院2024年6月18日在第9378/20.9T8PRT.P1.S2號卷宗的合議庭裁判。

礎。反之，嗣後出現的重大影響，正正是因為雙方當事人在締約時未能預見，也未有就其風險進行談判，才會構成客觀行為基礎嗣後的重大變更。

基於此，本院認為，上引第一部份的前提條件已符合。

上引第二部份的前提條件為：要求受害一方當事人履行該債務嚴重違反善意原則，且提出該要求係超越因訂立合同所應承受之風險範圍。

儘管我們認同，新型冠狀病毒所引致的疫情在抽象層面之上能夠構成情事的非正常變更，但僅證明此點並不足夠。主張受害的一方仍需履行其舉證責任，證明其因情事變更所承受的影響的嚴重程度，並得出若繼續要求其履行該債務嚴重違反善意原則。

本案中，一如原審法院所指，作為被告的上訴人一方，在其答辯狀當中，確實未有陳述也沒有證明涉案的士在疫情發生之前的營業額或透過轉租而獲得的具體收入為多少。提出情事變更作為防禦理由屬於提出抗辯，提出有關理據的上訴人負有責任陳述並證明組成抗辯的事實。事實上，我們知道，某些行業即使在疫情時期也不必然受到影響，又或影響相對輕微，故此，不能僅因為疫情的存在便推定負有給付義務的一方受到嚴重及重大的影響³。

³ 中級法院2022年5月26日在第234/2022號卷宗的合議庭裁判。比較法上，葡萄牙里斯本上訴法院2025年5月8日在第28752/23.2T8LSB.L1-2號卷宗的合議庭裁判

除應有尊重，上訴人在其答辯中確應該更為詳細地陳述其所受影響的程度。儘管上訴人所陳述事實略顯不足，本案的獲證事實至低限度表明：

- 自2019年新冠疫情起，澳門政府持續實施各項封關措施，來澳旅客大幅減少，有段時間接近零，甚至連澳門本地居民都不願乘坐的士；

- 在疫情期間，受封關、封區等措施影響，澳門整個社會經濟跌致谷底；原告之的士基本上沒有的士司機願意承租，被告亦未能收取該的士之轉租租金，的士只能長期停泊於澳門港珠澳大橋口岸停車場；

- 於2020年2月及5月，澳門政府因應防疫措施宣告澳門博彩娛樂場關閉15日及封區，於2021年10月及2022年6、7月，疫情失控，澳門政府因應防疫措施宣告澳門各區封區。

- 期間，因受封關、封區等措施影響，涉案的士基本上沒有人承租、沒有租金收入，停泊於澳門港珠澳大橋口岸停車場，因此，涉案的士車牌部分月份沒有租金收入。

根據上引事實，輔以與之對應且屬明顯而無須證明的與防疫措施有關的事實，可以得出結論，在2020年2月、2021年10月、2022年6月及2022年7月，因應防疫所需，以致涉案的士基本上沒有人承租、沒有租金收入，停泊於澳門港珠澳大橋口岸停車場，因此，涉案的士車牌部分月份沒有租金收入。

就本案而言，澳門居民或旅客使用的士習慣及意願減少，整體的訪澳旅客人數的增減，屬於涉案合同中，承租人須承擔的正常風險。然

而，出現重大的疫情及防疫需要，卻是超出正常範圍的風險，而在上段所指期間，上訴人根本無法正常開展其經營活動。在該期間內，即使將有關的士交還予被上訴人也好，其本人也是無法進行經營又或將的士出租予第三者。在上指完全無法正常經營的期間內，要求上訴人全數承擔超出合同範圍之外的風險，並繼續仿似沒有疫情時般，全數繳付租金的同時但其卻未能夠在不受阻礙地正常經營並享受合同本要為其帶來的享益，顯然是嚴重違反善意。

基於上述理由，本院認為，《民法典》第431條所規定的前提要件符合，須裁定上訴人上訴理由部份成立，就上述期間，考慮合同的平衡及非正常事實上的風險分擔，要求上訴人及被上訴人各承擔一半風險。

如上所述，在2020年2月、2021年10月、2022年6月、2022年7月合同的應付租金應調整為一半，即港幣7,000.00元，故此，上訴人在上述月份欠的租金為港幣7,000.00元、港幣7,000.00元、港幣1,000.00元及港幣7,000.00元。

基於此，上訴人(被告)被告須向被上訴人(原告)支付拖欠的租金合共港幣199,887.00元(折合澳門幣206,183.40元)及損害賠償港幣199,887.00元(折合澳門幣206,183.40元)。

五、 決定

綜上所述，本院合議庭裁定上訴人(被告)上訴理由部份成立，並決定：

- 改為判處上訴人(被告)須向被上訴人(原告)支付拖欠的租金合共澳門幣206,183.40元及損害賠償澳門幣206,183.40元，兩者合共澳門幣412,366.80元。

- 在判決轉為確定後，將卷宗第131至133頁的文件抽出，並退回予上訴人。

*

訴訟費用由上訴人及被上訴人各按勝負比例承擔。就抽出文件的附隨事項，相關訴訟費用由上訴人承擔。

依法登錄本裁判並作出通知。

澳門特別行政區，2025年12月18日

盛銳敏

(裁判書製作人)

馮文莊

(第一助審法官)

蔡武彬

(第二助審法官)