

第 886/2009 號案

2010 年 2 月 11 日合議庭裁判書

(對司法裁判之上訴案)

主題:

《民法典》第 969 條

都市不動產租賃

最短租賃期

租賃目的

具特別及短期目的之租賃

居住租賃

月租金

轉租

intuitu personae 合同

最多三名同住客人

《民法典》第 1041 條第 1 款 b 項

《都市不動產租賃制度》第 101 條第 1 款 b 項

第 30/85/M 號法令第 1 條第 2 款 b 項

《商法典》第 798 條

旅舍住宿

二十四小時住宿

酒店場所監管制度

酒店場所的法律定義

第 16/96/M 號法令第 3 條

第 16/96/M 號法令第 14 條第 1 款

第 16/96/M 號法令第 67 條第 1 款、第 2 款 b 項和第 3 款

第 83/96/M 號訓令

酒店業及同類行業之規章

居所式公寓
民宿
獨立單位
經營非法公寓
行政處罰
違令罪
民事責任
精神損害

裁判書內容摘要

1. 澳門《民法典》在其第 969 條和續後條文內，對租賃作出仔細規範，定出相應的候補性規定和若干強制性規定。

2. 根據第 969 條的法定概念，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。

3. 以不動產為標的之租賃合同，應以私文書訂立（第 1032 條第 1 款）。

4. 倘在合同內未有約定時，不動產租賃則以一年為存續期（第 974 條第 1 款）。這意味著立約雙方可把不動產租賃期明確定為少於一年或多於一年，但如訂立的租賃期超逾三十年或訂立的合同形同永久租約

者，則一概被視為減至三十年（第 973 條）。

5. 不動產租賃期屆滿後，無任何一方當事人按約定或法律規定之時間及方式提出單方終止者，合同即告續期（第 1038 條第 1 款）。然而，如從不動產租賃開始至合同期滿或至其續期期滿不足兩年，則出租人無權在期滿時單方終止合同（第 1038 條第 2 款）。

6. 如屬轉租的情況，承租人向次承租人收取之租金，不得超出或按比例超出原租賃合同所定租金加上百分之二十之數額，但與出租人另有約定者除外（第 1010 條）。

7. 至於合同的目的，不動產租賃之目的可為居住、經營商業企業、從事自由職業、農務或房地產之其他合法用途（第 1031 條第 1 款）。

8. 而第 1029 條第 2 款 a 項所指的「具特別及短期目的之租賃」（例如租賃一住宅以舉行研討會或觀看在屋外舉行的列隊巡遊等），可實質歸入上述條文所容許的「其他合法用途」。

9. 不過，為使這類具特別及短期目的之租賃得以成立，相關的短期目的必須在其書面合同內有所載明。這是因為在沒有約定的情況下，承租人可按房地產本身之原定用途使用之（第 1031 條第 2 款），而倘屬都市房地產，且已發出有關使用准照，則以准照所載者為其用途（第 1031 條第 3 款）。

10. 倘雙方未曾在都市不動產租賃書面合同內訂立任何特別及短期目的，則遵照第 1029 條第 1 款，必須強制適用第 1033 條第 1 款的規定：都市不動產租賃的租金係按月計算。

11. 因此，在尤其是以居住為目的之都市不動產租賃中，是不得存在日租或以日數定出租金的情況。

12. 故以居住為目的之都市不動產租賃的立約雙方可事前訂立的最短租賃期，是不得短過一個月，因為租金正是出租方把物提供予承租方暫時享益的回報（第 969 條）。

13. 澳門《商法典》把旅舍住宿合同規範於其第 798 條和續後條文內。

14. 根據第 798 條，旅舍住宿合同係指，當事人一方有義務向他方提供連膳食或不連膳食、相當方便舒適之住宿及其他固有服務，以取得回報之合同。

15. 旅舍主有義務接受向其提出預訂房間之請求，但於所提出之入住日並無可供住宿之房間者除外（第 801 條第 1 款）。

16. 而根據第 802 條（合同存續期）：一、如無約定，旅舍住宿合同之期間視為以二十四小時為一期，且合同期間除入住日外均於每日中午十二時屆滿。二、如住客於退房日中午十二時或約定之時間仍未退房，視為將合同續期一日。三、然而，旅舍主得以房間經已被預定為理由拒絕將合同續期。

17. 如此，在訂立旅舍住宿合同時，是不會考慮誰是住客，旅舍主僅在無可供住宿的房間時，才得合法地不接受呈予其的訂房請求（第 801 條第 1 款），或當房間經已被他人預定時，才可拒絕將合同續期（第 802 條第 3 款）；但人們在決定是否訂立以居住為目的之不動產租賃合同時，當然必會考慮承租人是誰。

18. 由此正可準確理解到（有關旨在就本澳酒店及同類場所的發牌及稽查工作訂定行政規範之）4月1日第16/96/M號法令第3條就酒店場所的法律定義的內涵和意義。

19. 根據該法律定義：「酒店場所係指透過收費方式向公眾提供住宿，並提供或不提供膳食及其他輔助服務之場所」。

20. 事實上，有別於居住租賃合同，旅舍住宿合同並不考慮誰是住宿者（亦即並不屬拉丁文法律用語所謂之 *intuitu personae* 合同），故是以普羅大眾為立約對象。

21. 以居住為目的而出租的樓宇，原則上是供承租人居住。因此，如樓宇被第三者所使用，則發生了轉租或承租人從事酒店活動的情況。任一情況均構成解除租約的理由（見《民法典》第1034條b、e和f項所規定的出租人合法解除租賃合同的理由）。

22. 然而，法律容許在原則中存在例外情況。首先，如承租人與其他以共同經濟方式與其生活之人士一同居於承租樓房中，則不把這情況視為對租賃用途的違反，其次是容許承租人可在無任何法律後果下，讓不超過三名之住客住宿於承租樓房內（見《民法典》第1041條第1款的規定：在居住用途之不動產租賃中，除承租人外，得在有關房屋居住之人為a)所有以共同經濟方式與承租人一起生活之人；b)不超過三名之住客，但另有訂定者除外）。而基於慈善原因而獲接待住宿且不需付出任何回報者，均不屬住宿客人。

23. 換言之，倘雙方在居住租賃合同內，未有規定不可在出租樓房內讓客人住宿，則承租人可讓最多三名客人住宿以換取回報。

24. 正因如此，昔日 4 月 13 日第 30/85/M 號法令所核准的前「酒店業及同類行業之規章」的第 1 條第 2 款 b 項就規定，不把「以穩定方式住有最多三名客人的私人住宅」視為本身規章所規管的酒店場所。

25. 雖然在後來廢止第 30/85/M 號法令的現行第 16/96/M 號法令中，並無任何類似規定，但這並不意味著私人住宅的承租人向多過三名的客人提供住宿以換取回報的行為，便不受第 16/96/M 號法令所監管。

26. 因為上述有關在以居住為目的之出租樓房內可同住三名客人的人數上限之規定，自始至今（包括從第 16/96/M 號法令開始生效以來）均仍繼續在本澳現行成文法中完全生效（尤其是見《民法典》第 1041 條第 1 款 b 項的上述條文，以及原載於 8 月 14 日第 12/95/M 號法律所核准的《都市不動產租賃制度》第 101 條第 1 款 b 項中的一模一樣的規定）。

27. 因此，即使在以居住為目的之都市不動產租賃合同中，沒有訂定禁止讓客人住宿的條款，承租人讓多於三名的客人住宿以換取回報的行為，是可歸納於受第 16/96/M 號法令監管的涉及經營酒店場所的情況。

28. 再者，從第 16/96/M 號法令的序言和條文內容，根本看不到立法者是有任何讓未經行政許可的經營公寓行為不再受懲治的用意；反之，從中完全清楚看到立法者是有意重新調整「處罰制度，尤其加重有關衛生及安全方面之處罰」。

29. 事實上，雖然公寓不可被評定為酒店，但作為現行第 16/96/M

號法令所規定的其中一類酒店場所，其經營必須取決於旅遊局的許可和受該局的監察（見第 16/96/M 號法令第 1 條、第 2 條第 1 款、第 3 條、第 5 條第 1 和第 6 款，以及作為其規章的 4 月 1 日第 83/96/M 號訓令第 74 條等聯合規定）。

30. 另須留意的是，這訓令本身並不要求公寓應能提供洗衣及熨燙服務（訓令第 82 條），但就要求它們應備有提供早餐的服務（訓令第 80 條），因此，凡僅提供住宿和可準備提供早餐服務的公寓，均可被評定為居所式公寓（訓令第 74 條）。

31. 然而，那些僅提供住宿的公寓，即使在實際上並不提供早餐服務，是不會因此而不受制於第 16/96/M 號法令所定的監管制度的。因為根據法令第 3 條的規定，酒店場所係指透過收費方式向公眾提供住宿，並提供或不提供膳食及其他輔助服務之場所。

32. 正是基於上述有關酒店場所的法定定義，凡僅提供住宿但無任何輔助服務也無早餐供應的公寓，均毫無疑問地亦受該法令和相應的訓令所定的規章所監管。

33. 另一方面，所有酒店場所（可以是酒店、公寓式酒店、旅遊綜合體或公寓），若要成為合法場所及獲正式發給行政執照，「應占整座樓宇或其完全獨立之一部分，其設施構成一個劃一之整體，並具有顧客專用之直接通往各層之通道」（訓令第 1 條），以及尤其是要符合所有適用的安全措施，特別是防火安全措施的規定（訓令第 3 條第 1 款）。

34. 由此可見，即使僅涉及一個獨立單位，有關情況亦受第

16/96/M 號法令所規管。

35. 故凡欲在本澳經營公寓的自然人或法人，應向旅遊局申請發牌（法令第 14 條第 1 款），否則將被處以澳門幣六萬元罰金和被下令立即關閉公寓（法令第 67 條第 1 款、第 2 款 b 項和第 3 款）。

36. 凡被通知須立即關閉公寓而不在通知後的二十四小時內關閉場所者，須負上違令罪的刑責，並因此得被處以最高一年徒刑，或科以最高一百二十日罰金（見法令第 68 條第 1 款和澳門《刑法典》第 312 條第 1 款 a 項的聯合規定）。

37. 凡經營非法公寓者亦須就其行為為他人帶來的損害負上民事責任（法令第 63 條）。這些損害可包括非法公寓所在樓宇的分層建築物所有人，因有關經營非法公寓的行為對樓宇的保安和安寧所帶來的極大滋擾而身受的嚴重不安情緒所導致出現的精神損害（《民法典》第 489 條第 1 款）。

38. 根據第 16/96/M 號法令第 14 條和第 88 條的聯合規定，受罰者應是涉案酒店場所的持有人。這人可同時不是樓宇或樓宇單位的所有人。

39. 綜上，在針對涉及於私人住宅內經營公寓活動之監管上，並沒有任何法律真空。

40. 故此，對未事先申請行政許可而在私人住宅經營公寓的行為，是適用第 16/96/M 號法令第 67 條第 1 款、第 2 款 b 項和第 3 款所定的處罰，涉案的旅遊局局長處罰行為並未帶有法律前提錯誤的瑕疵。

41. 原審法官在決定發表其有關「民宿」並不受現行法律監管的法律見解時，確實對第 16/96/M 號法令第 3 和第 5 條的規定，作出了有違《民法典》第 8 條所定的釋法準則之錯誤解釋。

裁 判 書 製 作 人

陳 廣 勝

澳門特別行政區中級法院

合議庭裁判書

第 886/2009 號案

(對司法裁判之上訴案)

上訴人： 澳門旅遊局局長

被上訴人： A

一、 案情敘述

2008 年 7 月 31 日，澳門旅遊局局長簽署了第 79.1/2008 號通知令，內容如下：

「旅遊局局長.....派遣由其本人簽署核准之旅遊局下列督察，通知位於.....街.....閣.....樓B的酒店場所的經營者A，居住於.....，現就治安警察局於 2006 年 8 月 6 日提起編號 49/A/2006-Pº.225.48 的實況筆錄（附上複印本），以及根據下方簽署人在 2008 年 7 月 31 日在 2008 年 7 月 29 日第 387/DI/2008 號報告書上作出的批示，考慮到相關經營者在沒有准照下在住宅單位內非法經營酒店場所，嚴重損害公眾利益，亦因為有關單位並不具備環境、衛生、清潔及防火安全方面的條件，因此，按照 4 月 1 日第 16/96/M 號法令第 67 條第 1 款、第 2 款 b) 項及第 3 款的規定，科處立即關閉有

關場所並罰款澳門幣 60,000.00（陸萬）元，因違反上述法令第 30 條規定 – 「酒店場所及同類場所僅得在執照發出後向公眾開放」。-----
-----上述場所的經營者必須自接到通知之日起計 24 小時內關閉有關的酒店場所，否則，根據 4 月 1 日第 16/96/M 號法令第 68 條第 1 款規定，有關人士會因違令而須負上刑事責任。-----
-----根據 4 月 1 日第 16/96/M 號法令第 62 條第 1 款規定，違法者必須自接到通知之日起計 10 日內自動到本局行政暨財政處繳納罰款，期滿後如仍未收到罰款，按照上述法令第 62 條第 2 款規定將交由稅務執行處強制徵收。-----
-----對於本決定，按照 12 月 13 日第 110/99/M 號法令核准的《行政訴訟法典》第 25 條第 2 款 a)項，可在 30 天內向行政法院提出司法上訴。-----
-----倘不對決定提出申訴，該決定可即時執行。-----
.....」（見附於本上訴案的行政卷宗第 269 頁內容）。

經被通知後，A 遂於 2008 年 9 月 1 日向澳門行政法院提起司法上訴，以請求撤銷該行政處罰決定，為此，力指該決定帶有形式瑕疵（因完全欠缺理由說明所致）、事實前提錯誤（因缺乏證據以證明她是涉及不當從事酒店業務的酒店場所所有人、或以證明有關可把涉案單位定性為公寓或可認定存在旅舍住宿合同的事實、或以證明她是在故意或過失下犯法）及法律前提錯誤（因第 16/96/M 號法令的監管制度並不可適用於其在涉案單位從事的活動）（詳見本案卷宗第 2 至第 13 頁的司法上訴葡文起訴狀內容）。

就該司法上訴（即行政法院第 514/08-ADM 號案），主理法官於 2009 年 6 月 24 日作出如下判決：

「.....

A，詳細身份資料記錄於卷宗內，就澳門旅遊局局長於 2008 年 7 月 31 日作出同意報

告書編號第 387/DI/2008 號所建議之罰款及關閉場所的決定，向本院提起司法上訴，要求撤銷有關決定，理由是該批示違反有關法律規定及沒有履行說明理由的義務。

*

被訴當局作出答辯，認為上訴理由不成立，應駁回有關司法上訴，因有關決定法理依據充分，對事實方面認定也沒有瑕疵。

*

檢察院認為應判處上訴人訴訟理由不成立。

*

根據本卷宗及其附卷之資料，本院認定以下事實：

於 2006 年 8 月 6 日，澳門治安警察局人員於.....街及.....街一帶進行反罪惡行動，發現.....街.....閣.....樓**B**座被改建成 4 間套房，當中 3 個房間租客**B**、**C**、**D**及**E**聲稱分別以日租澳門幣 120 元及(或)月租港幣 3,900 元租用上述單位的房間。

同日，警方製作了實況筆錄編號 49/A/2006-P°.225.48（見附卷第 15 頁，有關內容在此視為完全轉錄）。

於 2006 年 8 月 9 日，治安警察局將上述實況筆錄及資料送交旅遊局處理。

於 2006 年 8 月 16 日，旅遊局預審員提起報告書編號 16/DI/2006（見附卷第 27 頁至第 31 頁，有關內容在此視為完全轉錄），建議向有關單位之所有人提起行政程序，並建議以公示形式作出通知。

旅遊局局長於同月 22 日作出批示，同意上述建議。

同月 28 日，旅遊局副局長發出編號第 105/2006 號通知令，指由於未能作出當面通知，故透過公示通知上述單位之所有人有關提起行政程序之決定。（見附卷第 38 頁，有關內容在此視為完全轉錄）。

同月 30 日，旅遊局副局長發出編號第 112/2006 號通知令（見附卷第 42 頁，有關內容在此視為完全轉錄），通知有關單位之所有人**F**有關提起行政程序之決定，且可由 2006 年 9 月 4 日起計 10 日內提出書面聽證。

於 2006 年 9 月 11 日，**A**向旅遊局提交聲明書（見附卷第 48 頁，有關內容在此視為完全轉錄），聲明已於 2005 年 9 月 15 日承租上述單位。上訴人亦聲稱將有關房屋出租予他人，只是一般的民事不動產租賃活動。。

於 2006 年 9 月 12 日，**F**向旅遊局提交聲明書（見附卷第 62 頁，有關內容在此視為完全轉錄），聲稱由 2005 年 9 月 15 日開始將有關單位租給**A**。

於 2007 年 6 月 4 日，旅遊局預審員提起編號第 30/DI/2007 報告書（見附卷第 130 頁至第 135 頁，有關內容在此視為完全轉錄），建議通知**A**可於通知令刊登日起計 10 日內呈交書面聽證。

旅遊局副局長於同月 8 日在上述報告書內作出同意批示。

於 2008 年 7 月 7 日，旅遊局預審員提交報告書編號 272/DI/2008，建議向上訴人提出控訴，並可於接到通知起計 5 個工作日內提交書面辯護（見附卷第 215 至 218 頁，有關內容在此視為完全轉錄）。

旅遊局局長於 2008 年 7 月 8 日於上述報告書內作出同意批示，並於同日發出第 68.4/2008 號通知令（見附卷第 221 頁，有關內容在此視為完全轉錄）。

上訴人沒有在規定的期限內提交書面辯護。

於 2008 年 7 月 29 日，旅遊局預審員提交報告書編號 387/DI/2008，建議向上訴人科處澳門幣 60,000 元及立即關閉有關場所（見附卷第 246 頁至第 249 頁，有關內容在此視為完全轉錄）。

旅遊局局長於 2008 年 7 月 31 日於上述報告書內作出批示：

「*Concordo. Proceda-se em conformidade*」。

同日，旅遊局發出編號第 79.1/2008 號通知令。

上訴人於 2008 年 9 月 1 日向本院提起司法上訴。

*

本院就有關問題作出審理。

上訴人聲稱將有關房屋出租予他人，只是一般的民事不動產租賃活動。

本院對此並不認同。

根據卷宗及附卷資料顯示，有關單位被改建成 4 間套房，房內只設有睡床、電視機等簡單傢俱。因此，有充分證據證明有關場所是供短途住宿之用。

根據第 16/96/M 號法令第 3 條的規定，酒店場所是指透過收費方式向公眾提供住宿，並提供或不提供膳食及其他輔助服務之場所。

根據《民法典》第 969 條及第 970 條的規定，都市不動產租賃是指一方負有義務將不動產給予另一方暫時使用，以收取回報之合同。

從上述的法律定義中，很難區分都市不動產租賃和經營酒店場所。

傳統上，不動產租賃期限較長，租客流動性較少，故此，租金是按月計算（《民法典》第 1033 條第 1 款的規定）。而酒店場所則租住期限較短，客人流動性較大，故一般以日計算租金。

然而，隨著社會的發展，單憑上述標準區分都市不動產租賃和經營酒店場所是不準確的。

眾所周知，酒店場所亦可類似都市不動產租賃般。向客人提供一些長期的住宿服務，例如長期包房和酒店式公寓等，而租金也同樣可以月為計算單位。

在都市不動產租賃方面，雖然是以月作為計算租金單位，但立法者並沒有制定最短期限。換言之，在合同自由原則下，雙方可自由設定有關租賃期限，低至一日。

此外，立法者也沒有禁止房東向租客提供類似酒店場所的服務，例如提供膳食和清潔。

在對酒店場所的定義，第 16/96/M 號法令基本上延續了第 30/85/M 號法令的有關規定。

然而，根據第 30/85/M 號法令第 1 條第 2 款 b) 項的規定，私人住宅以穩定的方式向不超過 3 名住客提供住宿不視為酒店場所。

在第 16/96/M 號法令裡並沒有同樣的規定。

這是否意味著立法者將有關情況也納入酒店場所規管的範圍內？

本院認為答案應該是否定的。

第 16/96/M 號法令所規範的是經營酒店場所和同類場所的活動，而非上指的『民宿』。這點，從立法者對酒店場所的分類（第 16/96/M 號法令第 5 條）中可得到論證，因在有關分類並沒有提及『民宿』這種情況，從而可見立法者未有考慮將『民宿』納入有關規管範圍內。

大部份旅遊國家和地區都容許或默許『民宿』的存在，因為一方面可以舒緩酒店客房不足的情況，另一方面容許旅客可以選擇較便宜的住宿。

考慮到這種活動和經營酒店場所相類似，不少國家和地區均制定相應的法律以規範有關活動的經營，例如從住宿人數上做出適當的限制，以保障住客的安全和衛生等。

在本個案中，雖然上訴人將承租的單位轉租給他人作短期住宿之用，但由於只涉及一個獨立單位，本院認為其情況並不受第 16/96/M 號法令規管，屬上述之“住宅式民宿”。

本澳現階段並沒有專門法律規範有關活動，因此，在合法性原則下，上訴人不可因此而被處罰。

基於此，被訴行為存有錯誤適用法律的瑕疵，應予撤銷。

雖然不能對上訴人進行『民宿』或類似住宅式旅舍活動（非單純民事的不動產租賃）作出處罰，並不表示其所進行的活動為合法。

在謀求公共利益和保護居民權益的原則下，行政當局倘發現一些違反公共利益或侵犯居民利益的活動（例如影響公共衛生、危害住客安全或安寧、存有火災隱患等），而有關活動卻仍未受法律監管，其有權（亦是其義務）採取適當措施，制止有關活動，只是不能對有關人士作出處罰。

如上所述，總結如下：

1. 上訴人所進行是『住宅式民宿』活動；
2. 有關活動並不受第 16/96/M 號法令監管，因不屬經營酒店或同類場所的範疇；

3. 現階段本澳並沒有專門法律規範上述活動；
4. 行政處罰適用刑法的基本原則，因此在「罪刑法定」和「合法性」原則下，當沒有法律明確規定上述行為可被處罰時，不能對上訴人作出處罰。
5. 行政當局在謀求公共利益和保護居民權益的原則下，倘發現一些違反公共利益或侵犯居民利益的活動，而有關活動卻仍未受法律監管，其有權（亦是其義務）採取適當措施，制止有關活動；
6. 本案的被訴行為存有錯誤適用法律之瑕疵，因而被撤銷。
7. 即使法律沒有規範『住宅式民宿』之活動，然而，為確保大廈的公共衛生，保障住客的安全或安寧不受到侵害，以及避免火災隱患等不良影響，上訴人不應該繼續進行有關活動。

*

無需審理其他上訴理由。

*

綜合所述，判處上訴人勝訴，繼而撤銷被訴行為。

.....」（見卷宗第 81 至第 83 頁的判決書內容）。

旅遊局局長不服，於 2009 年 7 月 3 日向本中級法院提起上訴，以請求廢止行政法院的判決及維持處罰批示，因他認為原審法院在作出有關並無法律去監管在私人住宅經營公寓的活動之結論時，實在違反了第 16/96/M 號法令第 3 和第 5 條的規定，並因而在法律審上出錯（見卷宗第 87 至第 94 頁的 2009 年 8 月 4 日葡文上訴狀內容）。

針對這上訴，被上訴人 A 並沒有提交答覆書。

上訴卷宗於 2009 年 10 月 21 日上呈後，裁判書製作人於同月 30 日對之作出審查，而終審法院院長辦公室隨後於 12 月 17 日附上一審判決書的葡文翻譯本。及後，檢察院於本年 1 月 12 日於卷宗第 113 至

第 115 頁內發表葡文書面意見，認為有關被認定的事實明顯不足以令人信服該名女士所從事的活動就是第 16/96/M 號法令所涵蓋的酒店業務，並指出涉案的情況「可完全構成《民法典》第 969 條所指的.....單純租賃合同」，故主張把旅遊局局長的上訴理由裁定為不成立。

經兩名助審法官分別於上月 26 日和本月 1 日，對卷宗依法作出檢閱後，本合議庭現須對旅遊局局長的上訴作出裁判。

二、 裁判依據說明

從上文敘述的案情，得知：

一、 旅遊局局長認定 A 確實在事先未有申請行政許可下，在私人住宅經營公寓業務，因此根據 4 月 1 日第 16/96/M 號法令第 67 條第 1 款、第 2 款 b 項和第 3 款的規定，對其科處澳門幣六萬元罰金和下令立即關閉公寓；

二、 A 遂向行政法院提起司法上訴，以該處罰行為帶有形式瑕疵、事實前提錯誤和法律前提錯誤為由，請求法院撤銷之；

三、 最後，行政法院實際上僅對法律前提錯誤的瑕疵問題作出審理，認為由於第 16/96/M 號法令為酒店場所訂定的法律監管制度，不適用於 A 所經營的民宿或類似住宅式的旅舍，所以上述行政決定確實在處罰的法律前提上出錯，故決定撤銷之；

四、 旅遊局局長不服，向本中級法院提起上訴，以求廢止一審判決，為此，力指原審在法律審上出錯，因與原審法官的法律結論相反，

在針對於私人住宅經營公寓的活動之監管上，並無任何法律真空。

首先須指出，原審法院在澳門《行政訴訟法典》第 74 條第 3 款 b 項的規定下，是選對了審理問題的順序。因為倘有關法律前提錯誤的瑕疵問題獲裁定為成立，則 A 與旅遊局局長之間的爭議便可永久地得到解決（這是因為如真的並無法律規定 A 的行為屬可處罰的違法行為，行政實體便永遠不得懲處或不得重新懲處此人），而毋須再對形式瑕疵和事實前提錯誤這另兩個瑕疵問題作出探究。

的確，法院如可立即得出有關第 16/96/M 號法令的監管制度並不適用於涉及在私人住宅經營公寓的活動之結論，便不須考究旅遊局局長在決定懲處 A 時所實質主張的事實是否構成涉及在私人住宅經營公寓的活動，也不用再研究涉案的行政處罰批示是否具備理由說明。

這樣，在本二審上訴程序中，中級法院祇應審理上訴人旅遊局局長唯一提出的問題：究竟是否真的如他所指，在針對涉及於私人住宅經營公寓的活動之監管上，並不存在法律真空？倘行政實體這上訴問題成立，則不可發生 A 針對該行政處罰批示而主張的法律前提錯誤，行政法院的判決亦會因在法津審上出錯而應被廢止。

因此，一如裁判書製作人在因應具體案情與本案類同的中級法院第 897/2009 號案 2010 年 2 月 4 日合議庭裁判書、而以該案第一助審法官身份發表的投票聲明書內，所已作出般，本上訴庭現須針對澳門現行法律中涉及上述法律課題的法律條文進行下列分析，以求找出居住租賃與旅舍住宿之間的法律區分準則，從而解決行政實體的上訴。

澳門《民法典》在其第 969 條和續後條文內，對作為常見於日常生活中的其中一種典型合同之租賃行為，作出仔細規範，並定出相應

的候補性規定和若干強制性規定—此理解亦見於葡萄牙卓越的法學教授 ANTUNES VARELA 先生所著的 *Das Obrigações em Geral* (債法總論) 第一冊(第七版，增訂版，科英布拉，1991 年)第 276 頁內容。

根據第 969 條的法定概念，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。

租賃以不動產為標的者稱為不動產租賃（見第 970 條），在此情況下，合同應以私文書訂立（見第 1032 條第 1 款）。

倘在合同內未有約定時，不動產租賃則以一年為存續期（見第 974 條第 1 款）。這意味著立約雙方可把不動產租賃期明確定為少於一年或多於一年，但如訂立的租賃期超逾三十年或訂立的合同形同永久租約者，則一概被視為減至三十年（見第 973 條）。

不動產租賃期屆滿後，無任何一方當事人按約定或法律規定之時間及方式提出單方終止者，合同即告續期（見第 1038 條第 1 款）。然而，如從不動產租賃開始至合同期滿或至其續期期滿不足兩年，則出租人無權在期滿時單方終止合同（見第 1038 條第 2 款）。

如屬轉租的情況，承租人向次承租人收取之租金，不得超出或按比例超出原租賃合同所定租金加上百分之二十之數額，但與出租人另有約定者除外（見第 1010 條）。

至於合同的目的，不動產租賃之目的可為居住、經營商業企業、從事自由職業、農務或房地產之其他合法用途（見第 1031 條第 1 款）。

而值得強調的是，第 1029 條第 2 款 a 項所指的「具特別及短期目的之租賃」（例如租賃一住宅以舉行研討會或觀看在屋外舉行的列隊巡遊等），可實質歸入上述條文所容許的「其他合法用途」。

不過，為使這類具特別及短期目的之租賃得以成立，相關的短期目的必須在其書面合同內有所載明—此理解見於葡萄牙著名法學教授 **PIRES DE LIMA** 先生和 **ANTUNES VARELA** 先生就昔日亦在澳門生效的葡萄牙 1966 年《民法典》，而合著的 *Código Civil Anotado* (民法典釋義) 第二冊(第三版，增訂版，科英布拉出版社，1986 年) 的第 528、第 533 和第 534 頁內容。這是因為在沒有約定的情況下，承租人可按房地產本身之原定用途使用之(見第 1031 條第 2 款)，而倘屬都市房地產，且已發出有關使用准照，則以准照所載者為其用途(見第 1031 條第 3 款)。

由此可見，倘雙方未曾在都市不動產租賃書面合同內訂立任何特別及短期目的，則遵照第 1029 條第 1 款，必須強制適用第 1033 條第 1 款的如下規定：都市不動產租賃的租金係按月計算。

因此，在尤其是以居住為目的之都市不動產租賃中，是不得存在日租或以日數定出租金的情況。故與原審法官所實質主張者相反，以居住為目的之都市不動產租賃的立約雙方可事前訂立的最短租賃期，是不得短過一個月，因為租金正是出租方把物提供予承租方暫時享益的回報(見第 969 條)。

另一方面，澳門《商法典》把旅舍住宿合同規範於其第 798 條和續後條文內。

根據第 798 條，旅舍住宿合同係指，當事人一方有義務向他方提供連膳食或不連膳食、相當方便舒適之住宿及其他固有服務，以取得回報之合同。

旅舍主有義務接受向其提出預訂房間之請求，但於所提出之入住日並無可供住宿之房間者除外(見第 801 條第 1 款)。

而根據第 802 條（合同存續期）：

一、如無約定，旅舍住宿合同之期間視為以二十四小時為一期，且合同期間除入住日外均於每日中午十二時屆滿。

二、如住客於退房日中午十二時或約定之時間仍未退房，視為將合同續期一日。

三、然而，旅舍主得以房間經已被預定為理由拒絕將合同續期。

如此，從《商法典》上述這些條文可清楚看到，在訂立旅舍住宿合同時，是不會考慮誰是住客，故旅舍主僅在無可供住宿的房間時，才得合法地不接受呈予其的訂房請求（見第 801 條第 1 款），或當房間經已被他人預定時，才可拒絕將合同續期（見第 802 條第 3 款）；但人們在決定是否訂立以居住為目的之不動產租賃合同時，當然必會考慮承租人是誰。

由此正可準確理解到（有關旨在就本澳酒店及同類場所的發牌及稽查工作訂定行政規範之）4 月 1 日第 16/96/M 號法令第 3 條就酒店場所的法律定義的內涵和意義。根據該法律定義：「酒店場所係指透過收費方式向公眾提供住宿，並提供或不提供膳食及其他輔助服務之場所」。

事實上，有別於居住租賃合同，旅舍住宿合同並不考慮誰是住宿者（亦即並不屬拉丁文法律用語所謂之 *intuitu personae* 合同），故是以普羅大眾為立約對象。

另正如上述兩名出眾的法學教授 **PIRES DE LIMA** 先生和 **ANTUNES VARELA** 先生在上指合著第 623 至第 624 頁內所教導般：

—「以居住為目的而出租的樓宇，原則上是供承租人居住。因此，如樓宇被第三者所使用，則發生了轉租或承租人從事酒店活動的情

況。任一情況均構成解除租約的理由」(見現今澳門《民法典》第 1034 條 b、e 和 f 項所規定的出租人合法解除租賃合同的理由)；

—然而，「法律容許在原則中存在例外情況。首先，如承租人與其他以共同經濟方式與其生活之人士一同居於承租樓房中，則不把這情況視為對租賃用途的違反，其次是容許承租人可在無任何法律後果下，讓不超過三名之住客住宿於承租樓房內」(見現時澳門《民法典》第 1041 條第 1 款的下列規定：在居住用途之不動產租賃中，除承租人外，得在有關房屋居住之人為 a) 所有以共同經濟方式與承租人一起生活之人；b) 不超過三名之住客，但另有訂定者除外)；

—「因此，基於慈善原因而獲接待住宿且不需付出任何回報者，均不屬住宿客人」。

故此，倘雙方在居住租賃合同內，未有規定不可在出租樓房內讓客人住宿，則承租人可讓最多三名客人住宿以換取回報。

正因如此，昔日 4 月 13 日第 30/85/M 號法令所核准的前「酒店業及同類行業之規章」的第 1 條第 2 款 b 項就規定，不把「以穩定方式住有最多三名客人的私人住宅」視為本身規章所規管的酒店場所。

誠然，在後來廢止第 30/85/M 號法令的現行第 16/96/M 號法令中，並無任何類似規定，但這並不意味著私人住宅的承租人向多過三名的客人提供住宿以換取回報的行為，便不受第 16/96/M 號法令所監管。

因為首先要指出的是，上述有關在以居住為目的之出租樓房內可同住三名客人的人數上限之規定，自始至今（包括從該第 16/96/M 號法令開始生效以來）均仍繼續在本澳現行成文法中完全生效—尤其是見澳門《民法典》第 1041 條第 1 款 b 項的上述條文，以及原載於 8 月 14 日第 12/95/M 號法律所核准的《都市不動產租賃制度》第 101 條第

1 款 b 項中的一模一樣的規定（這規定後來被核准現行《民法典》的 8 月 3 日第 39/99/M 號法令第 3 條第 3 款 d 項所廢止）。因此，即使在以居住為目的之都市不動產租賃合同中，沒有訂定禁止讓客人住宿的條款，承租人讓多於三名的客人住宿以換取回報的行為，是可歸納於受第 16/96/M 號法令監管的涉及經營酒店場所的情況。

再者，從第 16/96/M 號法令的序言和條文內容，根本看不到立法者是有任何讓未經行政許可的經營公寓行為不再受懲治的用意；反之，從中完全清楚看到立法者是有意重新調整「處罰制度，尤其加重有關衛生及安全方面之處罰」。

事實上，雖然公寓不可被評定為酒店，但作為現行第 16/96/M 號法令所規定的其中一類酒店場所，其經營必須取決於旅遊局的許可和受該局的監察（見第 16/96/M 號法令第 1 條、第 2 條第 1 款、第 3 條、第 5 條第 1 和第 6 款，以及作為其規章的 4 月 1 日第 83/96/M 號訓令第 74 條等聯合規定）。

另須留意的是，這訓令本身並不要求公寓應能提供洗衣及熨燙服務（訓令第 82 條），但就要求它們應備有提供早餐的服務（訓令第 80 條），因此，凡僅提供住宿和可準備提供早餐服務的公寓，均可被評定為居所式公寓（訓令第 74 條）。

然而，那些僅提供住宿的公寓，即使在實際上並不提供早餐服務，是不會因此而不受制於第 16/96/M 號法令所定的監管制度的。因為根據其第 3 條的規定，「為本法規之效力，酒店場所係指透過收費方式向公眾提供住宿，並提供或不提供膳食及其他輔助服務之場所」（劃線是現在加上去的）。

正是基於上述有關酒店場所的法定定義，凡僅提供住宿但無任何

輔助服務也無早餐供應的公寓，均毫無疑問地亦受這法令和相應的訓令所定的規章所監管。

另一方面，所有酒店場所（可以是酒店、公寓式酒店、旅遊綜合體或公寓），若要成為合法場所及獲正式發給行政執照，「應占整座樓宇或其完全獨立之一部分，其設施構成一個劃一之整體，並具有顧客專用之直接通往各層之通道」（訓令第 1 條），以及尤其是要符合所有適用的安全措施，特別是防火安全措施的規定（訓令第 3 條第 1 款）。

由此可見，原審法官在其判決書內作出的有關由於祇涉及一個獨立單位，情況並不受第 16/96/M 號法令規管之斷言，是毫無道理的。

這樣，凡欲在本澳經營公寓的自然人或法人，應向旅遊局申請發牌（見第 16/96/M 號法令第 14 條第 1 款），否則將被處以澳門幣六萬元罰金和被下令立即關閉公寓（見此法令第 67 條第 1 款、第 2 款 b 項和第 3 款）。

凡被通知須立即關閉公寓而不在通知後的二十四小時內關閉場所者，須負上違令罪的刑責，並因此得被處以最高一年徒刑，或科以最高一百二十日罰金（見該法令第 68 條第 1 款和澳門《刑法典》第 312 條第 1 款 a 項的聯合規定）。

此外，凡經營非法公寓者亦須就其行為為他人帶來的損害負上民事責任（見第 16/96/M 號法令第 63 條）。這些損害可包括非法公寓所在樓宇的分層建築物所有人，因有關經營非法公寓的行為對樓宇的保安和安寧所帶來的極大滋擾而身受的嚴重不安情緒所導致出現的精神損害（見現行《民法典》第 489 條第 1 款的規定）。

而從第 16/96/M 號法令第 14 條和第 88 條的聯合規定，可清楚得知，受罰者應是涉案酒店場所的持有人。這持有人可同時不是樓宇或

樓宇單位的所有人。

綜上所述，在針對涉及於私人住宅內經營公寓活動之監管上，並沒有任何法律真空。

經於上文審視整套涉及酒店場所的法定監管制度，以及旅舍住宿合同與都市不動產居住租賃合同兩者之間的區分準則後，現得具體斷定旅遊局局長的上訴理由是成立的，因為原審法官在決定發表其有關「民宿」並不受現行法律監管的法律見解時，確實對第 16/96/M 號法令第 3 和第 5 條的規定，作出了有違《民法典》第 8 條所定的釋法準則之錯誤解釋。

事實上，原審法官在作出此結論時，並沒有遵從《民法典》第 8 條第 1 款所明示般，在對法律作出解釋時，亦應把澳門法制的整體性這重要釋法元素適當考慮其中。

的確，人們在運用某一法律條文時，理應必然地運用整套法制。

總言之，針對未事先申請行政許可而在私人住宅經營公寓的行為，是適用第 16/96/M 號法令第 67 條第 1 款、第 2 款 b 項和第 3 款所定的處罰，故旅遊局局長的處罰行為並未帶有法律前提錯誤的瑕疵。

但是，這個在法律層面的結論並不必然代表行政當局當初針對 A 而作出的處罰決定一定有效，因為既然行政法院未曾具體審理這名女士在司法上訴起訴狀中所主張的其餘兩項瑕疵問題（即形式瑕疵和事實前提錯誤），本上訴庭基於《行政訴訟法典》第 159 條第 1 款的立法精神，是不宜在此直接代替原審法院，去對這兩項瑕疵問題作出審判，而是應把案件發回原審法院，使其對餘下問題作出審理。

另特別是就事實前提錯誤的問題而言，原審法院須尤其調查行政實體當初為處罰 A 而亦曾主張的下列事實是否屬實，繼而須判斷經司

法驗證的種種事實是否足以構成行政處罰批示所指的不法行為（亦即未經事先申請行政許可而經營公寓之不法行為）：

- A 自認從 2005 年 9 月開始在涉案單位經營住宅式公寓出租業務；
- 根據旅遊局資料，該單位從未根據第 16/96/M 號法令第 14 條規定，提出經營酒店場所申請。

三、 判決

綜上所述，中級法院合議庭裁定旅遊局局長上訴理由成立，因而：

- 廢止行政法院的判決；
- 轉為裁定 A 在針對該行政實體的處罰批示而提起的司法上訴內所主張的法律前提錯誤的瑕疵問題並不成立；
- 以及把案件發回行政法院，使其對 A 於司法上訴內亦有主張的形式瑕疵和事實前提錯誤問題作出審理。

A 須支付本二審的所有訴訟費（當中含 10 個訴訟費用計算單位的司法費），另由於其在原審主張的法律前提瑕疵問題已於上文被裁定為不成立，其還須支付在原審的司法上訴的三分之一訴訟費（當中含相應的 5 個計算單位司法費）。

澳門，2010 年 2 月 11 日。

（簽名）

陳廣勝
（裁判書製作人）

（簽名）

Vítor Manuel Carvalho Coelho（高偉文）
（出席評議會的駐本院檢察官）

(簽名)

譚曉華
(第二助審法官)

(簽名)

(com conhecimento da versão

João Augusto Gonçalves Gil de Oliveira (趙約翰)
(第一助審法官)

portuguesa. Não acompanho na parte da decisão, não obstante a valia da fundamentação desenvolvida pelo Ex.^{mo} Relator de forma a esclarecer da regulamentação da matéria face às normas em vigor. Declaração do vencido de acordo com os acs. deste TSI 620/07, de 10/7/08; 800/09, 750/09, 966/09, de 11/Fev.)