

(譯本)

租賃制度中法律在時間上的適用
特別目的之臨時租賃合同
租賃合同的證據

摘要

一、對於一項在新《民法典》生效之前訂立的、在該法典生效之後被提起訴訟的租賃合同，鑑於法律在時間上的適用規範以及 8 月 3 日第 39/99/M 號序言性法令第 17 條之規定，該合同的消滅以及制度必須適用新《民法典》。

二、為了對**特別目的之臨時租賃**予以定性，對該概念進行的解釋必須指特別的及臨時性的情況，例如為著特別目的、在短時間內進行的租賃，或為著短時間內的特定目的進行的租賃（舉例而言：以療養或其他休息或度假方式租賃的海灘房屋）。作為合同要素的租賃時間，應讓位於臨時性這一合同實質要素，換言之，不論合同的時間如何，承租人對租賃物的實際使用才是最重要的。

三、在八年時間內租賃有關單位中的一部分，將之作為輔助餐廳運作的天然氣室，且即使在供氣合同終止後，承租人的設備仍存放在該室，這意味著一種持續的提供。在此情況下，不應被納入具有**特別目的之臨時性質**這一概念中。

2004 年 5 月 13 日合議庭裁判書

第 296/2003 號案件

裁判書製作法官：João A. G. Gil de Oliveira（趙約翰）

澳門特別行政區中級法院合議庭裁判

一、概述

甲（已婚，澳門居民，住址位於 XXX）依據《民事訴訟法典》第 929 條起之規定提起**特別勒遷之訴**，狀告**乙有限公司**（住所位於 XXX）— 參閱第 1 號文件。

其理由陳述綜述如下：他是入口位於 XXX 街 3-A 及 3-B 號之商用獨立單位（該單位以第 XXX 號標示於澳門物業登記局 XXX 冊第 X 頁背頁）的東主和合法所有人（該單位 XXX 冊以第 XXX 號登錄登記在其名下），自 1991 年 4 月 1 日起將該單位中的一部分租賃給被告，以 8 年為期限（參閱第 2 號文件）。

在規定之期間結束後，被告繼續占用獨立單位被租賃部分，不支付租金。

最後，作出了裁判，判令被告：

1. **從租賃物中遷出**，並在騰出人員及物品後將之交給原告；

2. 向原告支付相等於雙倍於到期租金之金額（到期日為訴訟提起之日），總計澳門幣 414,720 元，並支付自提起訴訟之日至確實交付租賃物止的未到期租金，另加在判決執行中將結算的、向原告補還的訴訟費用及代理人費用。

被告／現上訴人**乙有限公司**針對這一裁判提起上訴，其理由陳述主要是：

《都市不動產租賃制度》第 2 條第 1 款 a 項規定，該制度不適用於特別目的之臨時租賃。

本卷宗中的有關單位僅且只用作丙餐廳之天然氣房，因此乃是用於一個特別的臨時目的。

確實，有關單位的“租賃”合同與向該餐廳供氣的合同是密不可分連在一起的（正如對調查

基礎內容之第 5 至第 11 答問題作出的回答、作為第 4 號文件附於訴狀的合同、作為第 2 號文件以及第 3 號文件之組成部分附於答辯狀的合同所證明的那樣），因此“租賃”合同以及供氣合同的期限是一樣的。

如果《都市不動產租賃制度》不適用於具特別目的之臨時租賃合同，那麼勒遷之訴也就不是單方終止這一合同的適當措施。

原審法院違反當時生效的（見《都市不動產租賃制度》第 1 條第 2 款）《民法典》第 1022 條起規定的租賃之一般規則而適用《都市不動產租賃制度》，是錯誤的。

在初級法院第 2 庭第 CAO-015-01-2 號平常訴訟中（在該訴訟中原告及被告均提出反對，但立場相互對立），被視作已獲證明的是：當 2003 年 5 月 9 日對該地點進行司法檢查時，被告並不擁有租賃物的鎖匙，必須破門而入。

直至該日，才向被告的法定代理人交出了新門鎖的鎖匙，因此直到該日被告才開始佔有租賃物，也只是從那時起，才有條件可以象長期以來一直要求的那樣，從中移出屬於他的物品。

在不占有也不享用租賃物的情況下，欠缺租賃合同的實質要素（《都市不動產租賃》第 3 條）或租賃之實質要素（《民法典》第 1022 條起），因此勒遷之訴不是單方終止這一合同的適當手段。

因此，法院適用《民事訴訟法典》第 929 條起規定的規則，是錯誤的。

基此，結論是：訴訟應被裁定理由不成立，應對裁判予以變更。

甲／現被上訴人提出針對性理由陳述，其結論如下：

將本卷宗之標的合同定性為具“特別目的之臨時租賃”，並未在一審中提出（不論在審判聽證中，還是在分條屢述中均未提出），被告也沒有將據以支持這一定性的任何事實帶入卷宗。

被告稱，對調查基礎內容第 5 至第 11 答問題作出的回答已經證明了這一“定性”，但是任何上述回答均不含有關於合同內容、當事人訂立合同時的意思表示、表明當事人期望該租賃合同具有的所謂的（“特別”）意向或甚至該合同的“臨時性質”的任何述稱。相反，在上述對第 5 至第 11 答問題的回答中，僅概述了使用該被租賃之不動產的簡單情況。

“特別目的之臨時租賃合同”這一概念見於之前在葡萄牙生效的《民法典》中（第 1083 條第 2 款）以及之後被核准取代之的《都市不動產租賃制度》中（見相關的第 5 條）。該第 1083 條規定，《民法典》規定的租賃的一般制度不適用於“在短時間內在海灘、療養所或者其他休養地點進行的居住性租賃，或為其他特別的臨時目的進行的居住性租賃”，從而以明確方式對以“特別的臨時目的”而訂立的租賃合同中的大部分（特定）情況予以了確定。

司法見解在適用上述規範時作出的見解，對本案這樣的情況未作出任何提述，而是一再重申，具特別目的之臨時租賃，是短期或為著短期之特定目的而訂立的租賃。

司法見解對上訴人所指出的合同期間（合同期間是對這類特別合同進行定性的要素）作出的準確解釋，並非否認過渡性是該概念的實質要素，而是澄清：對於合同期限而言，具實質性的不是合同的結束，而是承租人對租賃物的有效利用期限。

被告附入的文件，絕對不含有任何資料可資查核對被租賃之單位之占有、該單位屬於何人、向何人作出了交付。因此，被告既沒有事實依據，也沒有法律依據得出在其理由陳述中就這一事項作出的推論。

本卷宗中已經證實，被告明顯對該單位進行法律上及實體上的占有，乃是透過訂立合同接收了占有，並從那時起直至合同結束，沒有向原告返還租賃物。而在合同結束時返還該租賃物，本來是他作為承租人的義務。

另一方面，即使有關文件具有被告所賦予之內容（但很明顯並不含有之），對於賦予或剝奪被告對租賃物的佔有的法律效果而言，該文件本身始終是不充分的。在上述卷宗中（CAO-015-01-2），尚未開始審判聽證，也沒有調查任何這方面的證據。

在該平常之訴中（CAO-015-01-2）嗣後證實的任何事實，在原告與被告之間均不產生任何效果，因為當事人不同，其他的訴訟要素也不同，尤其是標的不同。

本卷宗的標的合同應定性為一般租賃合同，因此受都市不動產租賃制度約束。

為著《民事訴訟法典》第 570 條之效果，原判含有可被定性為“明顯遺漏或文誤”的漏洞，

應由貴院更正，尤其這是因為合議庭裁判的主文部分沒有同時判令被告向原告支付自訴訟提起至實際返還租賃物止以雙倍租金計算的損害賠償 — 根據合議庭裁判的闡述部分以及《都市不動產租賃制度》第 19 條及第 35 條規定的損害賠償。

因此，認為上訴應被裁定理由不成立，維持原判並具一切法律後果。但是，應對原判予以更正，以便在裁判中不僅判令被告向原告支付相等於雙倍於到期租金之金額（到期日為訴訟提起之日），即總計澳門幣 414,720 元，而且還判令被告向原告支付一項損害賠償，其金額相等於自訴訟提起至實際返還租賃物止以雙倍到期及未到期租金計算的損害賠償，並將在判決執行中結算。此外，另加上文已述的判令向原告補還訴訟費用及代理人費用。

*

適時作出的法定檢閱已畢。

二、事實

下列事實已獲證明：

確鑿之事實事宜

— 原告是入口位於 XXX 街 3-A 及 3-B 號之商用獨立單位（該單位以第 XXX 號標示於澳門物業登記局 XXX 冊第 X 頁背頁）的東主和合法所有人（該單位 XXX 冊以第 XXX 號登錄登記在其名下），自 1991 年 4 月 1 日起租賃給被告，以 8 年為期限（詳述表 A 項）。

— 該獨立單位以第 XXX 號在房地產記錄中被登錄在原告名下（詳述表 B 項）。

— 原告在 1992 年 7 月 9 日與被告訂立了一份租賃合同，根據該合同，原告將該獨立單位中的一部分租賃給被告，期限為 8 年，追溯至 1991 年 4 月 1 日（詳述表 C 項）。

— 根據該合同，原告與被告還約定，被告作為承租人每月支付月租金澳門幣 4,000 元，每兩年租金金額提高 20%（詳述表 D 項）。

— 被告還有義務一次過向原告提前支付相當於 8 年租金，合共澳門幣 15,328 元（詳述表 E 項）。

— 在此之前，被告向不動產的前所有權人已經提前支付了相當於 8 年的租金（詳述表 F 項）。

— 根據前澳門普通管轄法院作出的、經二審法院以其他理由確認的裁判，被告勝訴，裁判認定在被告已經提前向前所有權人支付了租金的情況下，不必再向原告支付（詳述表 G 項）。

— 自 1997 年 4 月 1 日至 1999 年 3 月 31 日，租金為澳門幣 165,588 元，換言之，每月租金為澳門幣 6,912 元。這一金額另加 20% 後得出的月租金為澳門幣 8,294 元（詳述表 H 項）。

調查基礎內容

— 租賃合同的期間在 1999 年 4 月 1 日結束（1991 至 1999 = 8 年）（對第 1 答問題的回答）；

— 在規定期間屆滿後，被告繼續占用獨立單位被租出的部分，且不支付任何金額（對第 2 答問題的回答）；

— 原告在 1999 年 4 月 1 日前後，多次直接或透過被告的代理人請求被告不再實際佔用不動產被佔用的部分，並請求實際返還之（對第 3 答問題的回答）；

— 自 1999 年 4 月 1 日至 2001 年 5 月 1 日，被告沒有向原告支付後者要求之租金的全部金額共澳門幣 207,360 元（後者要求之租金的計算方式如下：澳門幣 8,294.40 元 x 25 個月）（對第 4 答問題的回答）；

— 在購買單位時，原告完全了解供氣合同之存在以及被告對相關的“供氣室”的使用（對第 5 答問題的回答）；

— 原告在 1991 年 11 月、1993 年 12 月、1994 年 1 月及 2 月、1994 年 8 月至供氣合同規定的期限結束（即 1999 年 3 月），停止向被告訂氣，總計 89 個月（參閱第 133 頁至第 251 頁）（對第 6 答問題的回答）；

— 因此，儘管被告履行了協定中與自己有關的部分，支付了相當於 8 年使用供氣室的金額澳門幣 515,328 元，但卻無法對等地在該期間內提供天然氣（對第 7 答問題的回答）；

— 至少自 1994 年 8 月起，本來租賃該單位用於放置供氣設備的目的就已經不復存在（對第 8 答問題的回答）；

- 鑑於原告不進行天然氣消費，單位中放置的設備也就沒有用武之地，單位本身也是如此，因為該單位完全是用作該等設備的（對第 9 答問題的回答）；
- 該單位被一條鐵鏈鎖上已久，使被告無法進入（對第 10 答問題的回答）；
- 在租賃物保存有被告的設備（對第 11 答問題的回答）；
- 被告已經很久沒有使用該地點（對第 12 答問題的回答）。

三、理由說明

本上訴的標的主要是解決在在本上訴中提出的下列問題：

- 8 月 14 日第 12/95/M 號法律核准的《都市不動產租賃制度》的不適用性；
- 附入 2003 年 7 月 15 日出具的、對該地點進行檢查的司法證明書，得出的後果是什麼。

*

（一）被上訴人述稱在履行《民事訴訟法典》第 598 條之規定方面不合規則（該條以“*陳述及作出結論之責任*”為標題，尤其規定：在“上訴涉及法律事宜”時，上訴人須指出其認為應適用之法律規定）。對於這一述稱，應參照下文就此事項闡明的觀點。

（二）上訴人在其理由陳述中堅持認為，有關的單位係明顯用於 8 月 14 日第 12/95/M 號法律（《都市不動產租賃制度》）a 項（譯者註：原文如此）所指的“特別臨時目的”，因為它僅且只用作“供氣室”，其目的是為丙餐廳作出供氣這一後勤支援，因此“租賃”合同與供氣合同的期限是一樣的。

上訴人還認為，《都市不動產租賃制度》不適用於具特別目的之臨時租賃合同，勒遷之訴也不是單方終止該合同的適當手段，因此，原審法院違反當時生效的（見《都市不動產租賃制度》第 1 條第 2 款）《民法典》第 1022 條起規定的租賃之一般規則而適用《都市不動產租賃制度》，是錯誤的。

首先我們發現，在原判中沒有顯示所適用的是以前的都市不動產租賃制度，只要看看原判對現行《民法典》的多處提述及其對該法典的遵循即可。對於法律在時間上的適用規範以及對 8 月 3 日第 39/99/M 號序言性法令第 17 條之規定，原判的解釋是正確的。

不論如何，應指出有關的最初合同屬於租賃合同類別，因為當事人一方（即原告）有義務將一物提供給被告暫時享益以收取回報（《民法典》第 969 條），期限為 8 年，並因其標的是不動產而屬於租賃（《民法典》第 970 條），且因為直接與被告的商業企業之經營有關而屬於商用不動產租賃（《民法典》第 1045 條）。

還應指出，不論是依據現行《民法典》，還是依據之前可適用的《都市不動產租賃制度》，經使用保護其權利的勒遷之訴機制，房東（現被上訴人）的權利是屬於同一範疇的，也是同樣受到保護的。

不論是《民法典》，還是《都市不動產租賃制度》，均例外地將租賃本身法律制度中的某些規範排除適用於具特別及短期目的的租賃（參閱《民法典》第 1029 條第 2 款；《都市不動產租賃制度》第 2 條第 1 款 a 項）。

被上訴人期望將有關租賃納入這一類中，作為具特別目的之臨時租賃合同。

但是他沒有任何道理。

“特別目的之臨時租賃合同”這一概念見於之前在葡萄牙生效的《民法典》中（第 1083 條第 2 款）以及之後被核准取代之的《都市不動產租賃制度》中（見相關的第 5 條）。該第 1083 條規定，《民法典》規定的租賃的一般制度不適用於“在短時間內在海灘、療養所或者其他休養地點進行的居住性租賃，或為其他特別的臨時目的進行的居住性租賃”，從而以明確方式對以“特別的臨時目的”而訂立的租賃合同中的大部分（特定）情況予以了確定。在之後的立法沿革中，不論在澳門的《都市不動產租賃制度》中，還是在新《民法典》中，關於“具特別目的之臨時租賃”，有關的規範轉而針對全部情況只有一項規定。

對該概念進行的解釋必須指特別的及臨時性的情況，例如為著特別目的、在短時間內進行的租賃，或為著短時間內的特定目的進行的租賃（舉例而言：以療養或其他休息或度假方式租賃的

海灘房屋)。作為合同要素的租賃時間，應讓位於臨時性這一合同實質要素，換言之，不論合同的時間如何，承租人租賃物的實際使用才是最重要的。不論租賃合同的期間為何，如果租賃物每年只被房客使用了一個月度假，那麼就具備了為特別目的臨時租賃的概念。

正如 A Varela 教授指出¹，從立法者使用的表達中正正可以得到這一解釋，因為“該項結尾部分作出的概括性提述（其他臨時性特別目的）揭示了該規定的真正立法理由：對於出於自身目的並非在整年之內占用不動產，而只在一年之內短期或在短時間之季節內占用不動產的租賃，法律不給予約束性的立法本身保護，尤其是不承認承租人強迫房東繼續租賃的原則”。

在 8 年時間內租賃有關單位中的一部分，將之作為輔助餐廳運作的天然氣室，即使在供氣合同終止後，這也意味著一種持續的提供（即使所指的是同一個人，在此也始終要區分房東與餐廳的東主）。在此情況下，決不能認為這一合同具有上述規範所指的具“特別目的之臨時性質”。

因此，我們不能贊同被上訴人（譯註：原文如此）對該合同作出的定性，即將之定性為具特別目的臨時租賃合同。

此外，被上訴人（譯註：原文如此）力主在此等情況下不可接受勒遷之訴，只需准用《民法典》第 1022 條起規定的租賃之一般制度時，確實沒有詳細解釋適用《民法典》這一制度的後果是什麼，法院對於本案應該具體適用的規範是哪些，由此產生什麼法律後果，換言之，因為所有這些，是否不應命令勒遷。

儘管訴訟形式錯誤不引致駁回請求（《民事訴訟法典》第 145 條），但仍應指出：如果從這一論據中希望得出的結論是這一結論的話，那麼可以肯定地說，他並沒有明確指出這一點。因此，被上訴人遺漏了其論據中這一實質要點部分，沒有履行《民事訴訟法典》第 598 條第 2 款 c 項之規定，沒有提供必要的資料可資認定動搖其辯護權及辯論權的行為或者手續，或者哪些資料可以在某種方式上動搖據以作出勒遷決定及相應的交付被租賃之物決定的理由，從而認定有關請求應不予置理。但是，根據就合同定性而採取的立場，這一問題已被解決。

但是，還應指出，即使認為這是一個具特別目的之臨時租賃合同，根據《民法典》第 1029 條第 3 款以及《民事訴訟法典》第 929 條之規定，也不能肯定不對其使用勒遷之訴。

（三）現在應分析下述問題：透過附入 2003 年 7 月 15 日出具的、對該地點進行檢查的司法證明書，希望得出什麼後果？（參閱第 410 頁及其背頁）

上訴人期望從這一文件中以及透過被告不持有租賃物的鎖匙、必須破門而入這一事實，得出他不占有租賃物、直到那時才有條件從中取回屬於他的物品這一結論。上訴人認為，既然他不占有且不用益租賃物，故欠缺合同的一項實質要素，因此也就不可能存在租賃合同或甚至出租合同。

簡而言之，上述文件僅證明該處所描述的情況，並不質疑在卷宗中已被恰當證明的一項租賃合同的存在，因此，原判作出的定性及處理是正確的。

不能透過必須破門而入這一事實以及承租人明顯沒有正在使用租賃物，來認定不存在有關合同。不論如何，其設備始終一直放在那裏，他始終可以使用租賃物並排除阻礙使用的障礙。正如本卷宗證明，法律及實質上的佔有一直屬於被告／現上訴人，該占有是透過訂立合同而賦予之的，從那時起直至合同結束，被告沒有向原告返還租賃物。而在合同結束時返還該租賃物，本來是他作為承租人的義務。

根據對第 CAO-015-0-2 號平常訴訟中的當事人的認別（上述證明書乃是摘錄自該訴訟程序），與第三人（上訴人及餐廳）之間存在的倘有的法律關係與本訴訟毫不相關，這甚至是因為對於這一點未有任何陳述。

因此，原判並無任何不當，所請求的更正已經適時作出且未受到質疑。

四、決定

綜上所述，合議庭裁定駁回上訴，確認原判。

訴訟費用由上訴人繳納。

¹ 《CC Anot》，第 3 版次，第 2 卷，第 528 頁。

João A. G. de Oliveira (趙約翰，裁判書製作法官) — 蔡武彬 — 賴健雄