

(譯本)

商用不動產租賃合同
正當性
承租人之配偶
取得共同財產制
夫妻共同擁有權利及債務
固定期限合同（有期限性的合同）
遲延交付租賃物
合同的損害賠償

摘要

一、夫妻選用之財產制為取得共同財產制時，夫妻各自與他方共同擁有任一方在取得共同財產制存續期內取得之財產，但被法律排除而不屬共同擁有之財產除外。

二、《民法典》第 1042 條規定的居住用途的租賃權利的不可互通性，不包括商業租賃。

三、在取得共有財產之中，夫妻任一方在從事商業活動中所設定之債務，由夫妻雙方負責。

四、確實期限或固定期限的租賃特別制度的前提是：各當事人事先在所訂立的合同中加入相關條款，表明他們期望在固定期限之制度中訂立該合同，並指出確實期限的期間。

五、如果立約人在合同標題中明確指明屬“有期限性商業用途不動產租賃合約”，且在合同文本中規定了至少兩年的合同期間，應認定該合同是固定期限合同。

六、承租人有義務按受領時租賃物所處之狀況返還租賃物，但正當使用該物而導致之正常毀損除外。

七、第 1027 條區分了兩種遲延返還租賃物的情況：其一，單純的（基於任何原因）不返還租賃物的情況；其二，遲延返還的情況。

八、第一種情況是一個一般規則，它規定了因繼續使用租賃物而進行損害賠償的法定基礎，且該損害賠償具有合同性質。

九、如果不返還租賃物構成承租人之遲延，則損害賠償金額提高至租金的兩倍。

十、這裏所說的遲延不是指支付租金的遲延，也不是指“合同的損害賠償”，而是指交回租賃物的遲延。

十一、當事人雙方建立了固定期限的租賃合同關係，面對出租人單方終止合同的通知，承租人現被告表示無意退還租賃物，因此毫無疑問構成遲延，並應依據《民法典》第 1027 條第 2 款承擔責任。

2004 年 5 月 13 日合議庭裁判書

第 78/2004 號案件

裁判書製作法官：蔡武彬

甲公司及乙公司（住所位於澳門），以平常訴訟程序提起宣告給付之訴，狀告丙及丁（職業住所在澳門），請求判令被告：

— 立即從本訴狀第 3 條所指的及所認別的被租賃單位中遷出，騰出人員及財產後將之交給原告；

— 按照訂立相關租賃合同時的相同條件及不動產所處之良好狀態向原告交付被租賃的不動產；

— 以損害賠償名義向原告支付一項每月付款港幣 101,200 元（相當於協議月租金的兩倍），自延遲開始之日（2001 年 9 月 15 日）起至向原告實際交出租賃物止計算；

— 支付訴訟費用及其他負擔。

經傳喚，被告進行了答辯，抗辯第二被告丁的不正當性。

原告進行了反駁。

製作了詳述表及組織了答問表，將針對第二被告之不正當性的抗辯押後至終局裁判。

舉行聽證後，合議庭對問題作出了回答，合議庭主席最後作出了判決。

關於被告提出的被告之不正當性，終局裁判裁定抗辯理由成立，相應地判針對被告的訴訟請求不成立。

在案件之實體方面，裁定：

1.判令被告立即從所指的及所認別的被租賃單位中遷出，騰出人員及財產後將之在良好狀態下交給原告；

2.判令被告向原告支付協議月租金（見所引述的合同），自 2001 年 9 月 15 日起至向原告實際交出租賃物止計算。

被告丙及原告不服裁判，提起上訴，其理由陳述分別如下：

丙

1.本案中的租賃合同不具有固定期限合同之性質，因為未含有 8 月 14 日第 12/95/M 號法律第 111 條所規定的條款；

2.相應地，上述合同適用 8 月 3 日第 39/99/M 號法令第 17 條第 3 款 a 項之規定；

3.原判違反了根據《都市不動產租賃制度》第 115 條第 2 款之規定而適用的該法規第 111 條第 1 款之規定；

4.原判還違反了 8 月 3 日第 39/99/M 號法令第 17 條第 3 款 a 項之規定；

5.原判與貴院第 949 號案件合的 2002 年 7 月 25 日議庭裁判主張的司法見解明顯對立。

甲公司 e 乙公司:

1.在向卷宗提交的答辯中，被告丁力主是本訴訟的不正當當事人；

2.原判裁定上述不正當性抗辯的理由成立，相應地判針對該被告的訴訟請求不成立；

3.如此作出的裁判具有明顯的審判錯誤，並違反了《民法典》第 196 條、第 1042 條第 1 款、第 1547 條第 1 款、第 1603 條第 1 款、第 1606 條第 2 款及第 1609 條的規定以及《民事訴訟法典》第 62 條第 3 款之規定；

4.這是因為：就現被上訴人之間的婚姻而言，不論是適用《中華人民共和國婚姻法》（第 13 條），還是適用 1966 年《民法典》（第 1717 條），有效的均是取得共同財產制；

5.此外，作為卷宗標的的租賃合同是具確定期限的商用租賃合同，而原告透過本訴訟所作請求之一，恰恰是從作為該等合同標的的獨立單位中立即遷出；

6.以取得共同財產制或一般共同財產制生效的婚姻，在其存續期間取得的商用租賃權，由非承租人／配偶一方共同擁有一見《民法典》第 1042 條第 1 款（*取其反義*）、第 1603 條第 1 款及第 1609 條）；

7.在現被上訴人之間有效的是取得共同財產制，租賃物的承租人的地位是與非承租人／配偶共同擁有的（見《民法典》第 1063 條第 1 款）；

8.此外，在租賃權涉及的是一項動產的情況下（《民法典》第 196 條第 1 款），如果對其是

否可被共同擁有存有疑問，那麼該動產就必須被視作共同財產（《民法典》第 1606 條第 2 款）；

9.根據上述規則（即以共同財產制結婚的非立約人／配偶共同擁有商用租賃這一規則），被告／女方必然是有關單位勒遷之訴中的正當的及具利害關係的當事人，對於該等單位而言，她是租賃權的權利人；

10.在這方面，Aragão Seia 指出，“取第 83 條（對應於《民法典》第 1042 條第 1 款）之反義，如果租賃合同為著並非居住之目的而訂立，那麼在財產共有制中，承租人的地位就被共同擁有，因此在此情況下，配偶雙方均應成為被訴人。”

11.況且，《民事訴訟法典》第 62 條第 3 款也要求本訴訟不僅針對身為租賃合同立約人的配偶一方，而且也針對其妻子，因為只有這樣，才可使有關裁判對類似於本訴訟的一項權利的全部權利人有約束力；

12.因此，根據《民事訴訟法典》第 62 條第 3 款之規定，我們所面對的，是一種真正的針對夫妻雙方的必要共同訴訟的情況；

13.在可以造成租賃關係消滅的勒遷之訴中，非立約人／配偶與訟的必要性還來自《民法典》第 1547 條的規定，該條規定，僅在夫妻雙方同意下，方可作出對類似權利的處分行為；

14.因此，現上訴人在本卷宗中請求的勒遷，毫無疑問不能在租賃合同非立約人／配偶（丁）未參與的情況下作出裁判；

15.毫無疑問，與原判所作裁判相反，她是本訴訟的正當當事人。原判明顯有審判錯誤，違反了包括《民法典》第 196 條、第 1042 條、第 1547 條第 1 款、第 1603 條第 1 款、第 1606 條第 2 款及第 1609 條以及《民事訴訟法典》第 62 條在內的規定；

16.原判還裁判：針對現被上訴人提出的、判令後者因遲延交付租賃物而向現上訴人支付損害賠償的請求理由不成立。這也違反法律且具有明顯的審判錯誤；

17.如此作出的裁判，違反包括《民法典》第 787 條、第 788 條第 1 款、第 793 條第 2 款、第 794 條第 2 款 a 項、第 983 條 j 項、第 1025 條及第 1027 條第 2 款在內的規定；

18.這是因為：本案中的三項租賃合同是依據前《都市不動產租賃制度》第 115 條起規定的特別制度而訂立的、具特定期限的商用不動產租賃合同；

19.因此，它們是之前的租賃合同，受固定期限制度的約束。在新《民法典》生效後，它們轉而適用該法典，包括其第 1038 條；

20.正如原判本身載明，現上訴人在法定期間內告知現上訴人／丈夫在續期的相關期間屆滿後，將單方終止合同，請求其返還租賃物並交出鎖匙；

21.根據《民法典》第 983 條 j 項及第 1025 條的聯合規定，合同有效期屆滿後，承租人有義務按受領時租賃物所處之狀況返還租賃物；

22.對於被上訴人而言，這一義務產生於 2001 年 9 月 15 日，但是租賃已經不再有效。該日，由於對他們提出的催告，他們本應該已經交出租賃物及相關鎖匙；

23.但是，被上訴人沒有履行這一義務，因此依據《民法典》第 793 條第 2 款及第 794 條第 2 款的共同規定，已經構成遲延；

24.遲延履行返還租賃物的義務具有《民法典》第 1027 條規定的後果，其第 1 款規定，“承租人基於任何原因未於合同終止時立即返還租賃物者，有義務支付雙方當事人所訂定之租金作為損害賠償，直至其返還租賃物為止；但有理由將應返還之租賃物提存者除外”；

25.其第 2 款規定，“然而，承租人一經遲延履行其債務，損害賠償隨即提高為兩倍”；

26.與原判似乎力主的相反，被上訴人不期望遷出、不同意遷出或已經為著假定的解除效果而作出據稱的銀行存款這一事實，絕對不能改變一個客觀及無法回避的事實，即在 2001 年 9 月 15 日已經構成遲延；

27.因為遲延是一個客觀的資料，明顯絲毫不取決於法律關係之主體的心證或意思，更不取決於債務人的心證或意思；

28.這一事實造成了極大的複雜性，原審法官對這一事實作出了現在見到的裁判。被原判視作確鑿的是：現上訴人作出的單方終止是有效的及有效力的，自租賃有效期屆滿後（即 2001 年

9 月 15 日），現被上訴人在交付租賃物方面即已經構成遲延；

29.在本案中，鑑於卷宗中因獲證實的事實以及被告的自認，毫無疑問在返還租賃物方面存在遲延，這一遲延完全歸咎於租客且完全由租客造成的；

30.但令人遺憾的是，儘管查明上訴人按照約定的方式及期間單方終止了租賃合同，但是法官沒有從租客之不履行中得出應有的後果，而這一後果本應該是判令租客支付《民法典》第 1027 條第 2 款明確規定的、在訴狀中請求支付的損害賠償；

31.況且，在承認（這甚至是因為被告已明確自認）不騰出也不返還被租賃之單位、即使在租賃合同結束後仍拒絕進行相關的勒遷的情況下，永遠可以推定被告的過錯，返還租賃物之遲延永遠可以歸咎於他 — 《民法典》第 787 條、第 788 條第 1 款及第 793 條第 2 款；

32.綜上所述，認為很明顯原審法院對《民法典》第 1027 條採取的解釋觀點是沒有任何意義的；

鑑於原判明顯的審判錯誤以及對多個強制性規範的違反（《民法典》第 196 條、第 787 條、第 788 條第 1 款、第 793 條第 2 款、第 794 條第 2 款 a 項、第 983 條 j 項、第 1025 條、第 1027 條第 2 款、第 1042 條第 1 款、第 1547 條第 1 款、第 1603 條第 1 款、第 1606 條第 2 款及第 1609 條以及《民事訴訟法典》第 62 條第 3 款），必須廢止原判（上訴中被質疑的裁判部分），並由下述裁判取而代之：

i) 裁定被告丁是本訴訟的正當當事人；

ii) 根據訴狀中請求的內容，判令被上訴人因遲延交出租賃物而向上訴人支付損害賠償。

針對原告的上訴，被告丙及丁最初回覆，主張上訴理由不成立。

針對被告丙的上訴，原告作出回覆，理由陳述如下：

1. 上訴人在本上訴中力主原判是不合法的，因為違反了《都市不動產租賃制度》第 111 條第 1 款及 8 月 3 日第 39/99/M 號法令第 17 條第 3 款 a 項；

2. 這是因為，在上訴人看來，“本案中的租賃合同不具有固定期限合同之性質，因為未含有 8 月 14 日第 12/95/M 號法律第 111 條所規定的條款”；

3. 但是，上訴人在其理由陳述中絕對沒有理據，因為正如明顯所見，本案中的合同其條款中含有一項對確實期間予以規定的條款；

4. 在本案的合同中（恰好立約人也稱之為具確定期間的商用不動產租賃合同），立約人雙方確實納入了一個滿足法律要求的條款（第 2 款）；

5. 的確，兩個合同中的第 2 款均規定，租賃為其兩年，自 1998 年 9 月 15 日開始，在 2000 年 9 月 14 日屆滿（見原判第 27 頁之“確鑿的事實事宜”及詳述表 C 項）；

6. 在兩個合同中，當事人雙方明確約定：在該有效期間屆滿後，任何一方均有權按照法律規定的方式及預先通知單方終止合同（見原判第 27 頁之“確鑿的事實事宜”及詳述表 D 項）；

7. 眾所周知，在《都市不動產租賃制度》生效期間，房東在期間屆滿時自由單方終止居住用途的租賃，在一般制度中是不可以的，只有在用於居住的固定期限租賃的特別制度中才是可以的；

8. 因此，必須得出結論認為，本案中的合同確實是依據《都市不動產租賃制度》第 111 條規定的特別制度訂立的，完全具備了該法律規定中規定的所有形式要求；

9. 而且，與現上訴人述稱的相反，在本案判決與中級法院 2002 年 6 月 25 日之合議庭裁判之間不存在任何矛盾；

10. 在該中級法院合議庭裁判中，已經證實立約人僅規定了一個兩年的（正常）期間；

11. 而在本案中，證實的是當事人雙方在合同中規定了一個兩年的租賃期間，而根據當事人以同樣方式在合同中明確表示的意思，這一期間對應於合同的確實有效期間；

12. 如果說這還不夠，那麼當事人雙方還約定給予租賃合同以“具確定期限的商用租賃合同”這一名稱，正如原判正確裁判的那樣，“將具確定期間這一表述納入合同標題中，明顯顯示當事人希望將所訂立的租賃歸於何種制度”；

13. 此外，當事人雙方明確在第 2 款中確定了合同的有效期，甚至提及其屆滿的確切日期，正如原審法官再一次正確指出，“經結合及分析合同被賦予的名稱，這表明當事人雙方期望以固

定期限制度訂立租賃合同”；

14.如果說上文所述還不足以證明當事人雙方期望以固定限制度訂立租賃合同（我們對這一假設不表贊同），那麼這一試圖的另一明顯訊號還見於對第4款達成的行文中，在該款中明確指出，“租賃合同期間屆滿後（...），（租客）應取消餐飲業經營執照，不得因騰出為由要求任何損害賠償”；

15.最後，當事人雙方在第8款中還明確約定，有關的合同明確受核准《都市不動產租賃制度》的8月14日第12/95/M號法律所載的新制度的約束；

16.在這裏，正如原判再一次清楚指出的那樣，當事人雙方期望有關合同受固定限制度的約束這一意思是明顯的；

17.這是因為：《都市不動產租賃制度》引入的大幅革新，恰恰是可以針對租賃規定一個確定的、有效的期間，從而還給了它真正的臨時性質；

18.最後但具有決定性的是：當事人雙方規定任意一方立約人均得按照法律規定的方式及預先通知單方終止合同；

19.作為房東一方亦可以在履行了法律規定的方式及期間後自由單方終止合同之規定後，就完全證明本案中的租賃合同是受固定限制度約束的、之前的租賃合同；

20.原判判令被告立即騰出有關單位並將之騰空後交給原告，並無不當，相反乃是對《都市不動產租賃制度》第111條作出了極為正確的、不可置疑的解釋及適用；

21.因此，原判不可能違反8月3日第39/99/M號法令第17條第3款a項；

22.8月3日第39/99/M號法令第17條第3款a項根本不適用於此等合同，根據該條第1款，此等合同受新《民法典》之租賃制度的約束。

本上訴因此必然不得直，維持原判就上述第(i)點作出的裁定內容

助審法官的法定檢閱已畢。

應予裁判。

在事實事宜方面，下列事實情狀被視作確鑿：

確鑿之事實事宜

— 透過1998年8月28日訂立的書面合同，原告將位於XXX地段B-I及B-J號的獨立單位（全部為地下商鋪，以第XXX號標示於澳門物業登記局XXX冊第XXX頁）租賃給被告，被告接受之（參閱為著全部法律效果在此被視作全文轉錄的第11號文件）（詳述表A項）。

— 稍後，透過1998年9月14日訂立的書面合同，原告將上述B-H號獨立單位租賃給被告，被告接受之（參閱為著全部法律效果在此被視作全文轉錄的第12號文件）（詳述表B項）。

— 根據兩份合同的題目及條款顯示，雙方約定租賃為其兩年，自1998年9月15日開始，至2000年9月14日屆滿（參閱合同第2款）（詳述表C項）。

— 合同期間屆滿後，任何一方均得按照法律規定的方式及預先通知單方終止合同（詳述表D項）。

— 雙方還約定被租賃的不動產用於被告經商，確切而言是經營餐飲活動（參閱合同第1款）（詳述表E項）。

— 還約定租賃B-I及B-J號單位的月租金為港幣40,400元；租賃B-H號單位的月租金為港幣10,200元（參閱合同第2款）（詳述表F項）。

— 這些金額在合同及續期後的有效期內未作任何調整（詳述表G項）。

— 不論是原告還是被告，在2000年9月14日均沒有對相關合同予以單方終止（詳述表H項）。

— 原告無意維持與被告訂立的租賃合同，決定在相關續期屆滿後單方終止之（詳述表I項）。

— 透過2001年5月16日的掛號信，原告告知另一方立約人／現被告，在（續期後的）相關期間屆滿後（即2001年9月14日）單方終止合同（附入了作為第13號文件的該信函之副本）（詳述表J項）。

— 請求被告騰出及返還不動產並交出相關鎖匙（詳述表K項）。

— 但是，在原告通知該單方終止後（再次參閱第 13 號文件），被告在 2001 年 8 月底透過其代理人告知，將不從被租賃之單位中騰出並返還之，而且即使在租賃合同屆滿後也拒絕進行相關的勒遷（詳述表 L 項）。

— 原告透過其代理人，在 9 月初再次試圖獲得對不動產的非司法勒遷，並告知被告的代理人在近期將提起相關的勒遷之訴（詳述表 M 項）。

— 事實上，被告像其所聲稱的那樣，在合同續期期滿後既沒有搬出也沒有向原告交出被租賃的單位（詳述表 N 項）。

— 繼續佔用不動產，維持其運作，並在戊這一營業場所開門迎客，從事商業經營（詳述表 O 項）。

— 男被告與女被告在 1978 年 9 月 19 日結婚（詳述表 P 項）。

調查基礎內容

— 原告是一家從事房地產的公司（對第 1 答問題的回答）；

— 在從業活動中，原告在 1997 年 12 月 31 日與[公司(1)]訂立了三項預約合同（對第 2 答問題的回答）；

— 根據該等合同，雙方分別承諾購買及出售位於 XXX 地段 B-H、B-I 及 B-J 號的獨立單位（全部為地下商鋪，以第 XXX 號標示於澳門物業登記局 XXX 冊第 XXX 頁）（對第 3 答問題的回答）；

— 訂立預約買賣合同後，原告開始用益三個單位，猶如是其所有權人一樣（對第 4、5 答問題的回答）；

— 這見於合同第 51 頁及第 56 頁（對第 7、8 答問題的回答）；

審理如下。

分別由原告及被告提起的上訴共計兩項，上訴中的一項問題是關於被告之不正當性的抗辯理由是否成立。

因此，我們認為首先應審理這一問題。

一、被告（即承租人之配偶）的正當性

在有關合同中只有下述人士參與：作為房東的原告以及作為承租人的男被告（他與女被告是夫妻）。合同的標的是三個商用獨立單位。爭訟的原因是：在規定以兩年為期的合同期間屆滿後不歸還被租賃的不動產。

在被訴人是承租人及其配偶的情況下，法院認為女被告是不正當當事人，因為有關的爭訟僅與歸還被租賃之單位有關，而女被告與該歸還毫無關係。

為了解決正當性問題，必須解決兩被告的財產制度這一先決問題。

當事人雙方均力主適用在結婚時生效的《中華人民共和國婚姻法》，但是原告認為該法律規定了取得共同財產制，而兩被告則認為所確定的是分產制。

我們看看。

（一）兩被告的財產制度

正如卷宗所顯示，僅獲證明的是“男被告與女被告在 1978 年 9 月 19 日結婚（詳述表 P 項）”。

在被 1981 年《婚姻法》廢止前，有效的是 1950 年《中華人民共和國婚姻法》。

關於財產制度這一事項，該法律沒有一個等同於澳門特別行政區 1999 年《民法典》第 1579 條或 1966 年《民法典》第 1717 條的條款，但是 1950 年的《婚姻法》第 10 條對夫妻雙方平均擁有家庭財產的權利作出了以下規定：

“第 10 條 夫妻雙方對於家庭財產有平等的所有權與處理權。”

該法律雖然承認女方的自有財產（第 23 條第一段：“離婚時，除女方婚前財產歸女方所有外，其他家庭財產如何處理，由雙方協議...”），但一般認定在婚姻存續期間取得的財產是夫妻雙方共有的財產（第 24 條：“離婚時，原為夫妻共同生活所負擔的債務，以共同生活時所得財產償還...”）

中國法律沒有像澳門一樣規定一個對夫妻財產制度予以選擇的機制，幾乎強迫性要求採取這一“唯一”的財產制度（它類似於澳門的取得共同財產制度）。

因此我們可以斷言，被告的補充性財產制度應等同於澳門的取得共同財產制度。

（二）商業用途租賃權利的共同擁有性

夫妻選用之財產制為取得共同財產制時，夫妻各自與他方共同擁有任一方在取得共同財產制存續期內取得之財產，但被法律排除而不屬共同擁有之財產除外 — 《民法典》第 1603 條第 1 款。

勒遷之訴的標的是一個商用不動產，該不動產構成被告與原告之間租賃關係的標的。

根據核准《民法典》的 8 月 3 日第 39/99/M 號法令第 17 條第 1 款而適用的《民法典》在其“居住用途之不動產租賃之特別規定”分節第 1042 條規定：

“一、不論採用何種婚姻制度，承租人之配偶不具有承租人之地位，且該地位隨承租人之死亡而消失，但不影響下條規定之適用。

...”¹

但“商用不動產租賃之特別規定”這一分節卻沒有規定任何這種不互通性。

司法見解一直認為，承租人地位之不可互通性排除適用於商用租賃。

葡萄牙最高法院 1982 年 12 月 21 日合議庭裁判指出，“《民法典》第 1110 條第 1 款（與澳門《民法典》第 1042 條相同）規定了居住用途的租賃權利不可互通性的一般規則，其中不包括商業或工業用途的租賃”。

該合議庭裁判還指出，“在取得共同財產制中，共有部分包括婚姻存續期內夫妻雙方取得之財產，但被法律排除而不屬共同擁有之財產除外。就商業營業場所及屬於其組成部分的租賃權利，或工商業租賃之簡單權利而言，不存在將它們排除在共有部分之外的法律規定，但條件是它們是由夫妻任何一方在婚姻存續期內有償取得的。”²

在本案中，兩被告僅提出了屬於分產制這一唯一理由，將之作為適用於本案的《中華人民共和國婚姻法》採用的補充制度。

但是，正如上文所述，這一理由並不成立，因此應認為商業承租人的地位是被共同擁有的。

另一方面，正如所知，勒遷之訴不僅涉及被租賃的不動產的退還，而且還涉及原告可能請求的損害賠償，因此與婚姻關係存續期間舉借的債務有關。

《民法典》第 1557 條（由夫妻雙方負責之債務）規定：

“一、下列債務由夫妻雙方負責：

¹ “下條”即第 1043 條之規定無本案無關，其內容如下：

“第一千零四十三條（因承租人死亡之移轉）

一、如在原承租人或受讓其合同地位之人死亡時，下列任一項所指之人仍生存，則居住用途之不動產租賃即不失效：

- a) 未事實分居之配偶，或即使為已事實分居之配偶，但於承租人死亡之日仍住在所租賃之房屋者；
- b) 由承租人扶養並與承租人在所租賃之房屋一起生活之直系血親卑親屬；
- c) 與承租人在所租賃之房屋一起生活超過一年之直系血親尊親屬；
- d) 符合本款 b 項及 c 項所指條件之直系姻親；
- e) 與承租人有事實婚關係且在所租賃之房屋一起生活超過一年之人，而不論其是否具備第一千四百七十二條第一款 b 項所規定之條件。

二、上款所規定之承租人地位之移轉，按下列順序為之：

- a) 生存配偶；
- b) 直系血親或姻親，前者比後者優先，卑親屬比尊親屬優先，親等近者比遠者優先；
- c) 第一款 e 項所指之人。

三、如承租人之生存配偶已按本條規定獲移轉租賃權利，則其死亡亦導致租賃權移轉予承租人之上述血親或姻親。

四、移轉租賃權之受益人得放棄此權利，但須於原承租人死亡後六十日內以書面方式將此放棄通知出租人。

五、受益人於上款規定之期間內返還房屋之使用權者，亦產生放棄之效力。

² 在此意義上，1988 年 10 月 4 日 Porto 上訴法院合議庭同樣作出了裁判，載於《司法見解匯編》，1988 年，第 4 卷，第 183 頁；同時參閱 Pire de Lima 及 Antunes Varela 教授：《Código Civil》，第 2 卷，科英布拉出版社，1986 年，第 635 頁。

a) 結婚前後，夫妻雙方或一方經他方同意而設定之債務；
b) 結婚前後，夫妻任一方為家庭生活之正常負擔而設定之債務；
c) 婚姻關係存續期內，夫妻中管理財產之一方在其管理權力範圍內為夫妻共同利益而設定之債務；

d) 夫妻任一方在從事商業活動中所設定之債務，但證明有關債務非為夫妻共同利益而設定，或夫妻間採用分別財產制或取得財產分享制者除外；

e) 按照第一千五百六十條第二款之規定而視為共同負責之債務。

二、屬一般共同財產制者，夫妻任一方在結婚前為夫妻共同利益而設定之債務，亦屬共同負責之債務。

三、不推定債務係為夫妻共同利益而設定，但法律另有規定者除外。”（底線為我們所加）
共同財產先用以支付夫妻共同負責之債務 — 《民法典》第 1563 條。

因此，不僅承租人的地位，而且由此產生的債務，均是共同擁有的，應根據《民事訴訟法典》第 62 條第 3 款，針對配偶雙方／現兩被告提起訴訟。

為此，應裁定兩被告提起的爭辯理由不成立，認定女被告為正當當事人，並將原告提起的上訴視作理由成立，廢止原判定抗辯理由成立之部分。

就訴訟前提問題作出裁判後，我們現在審理案件之實體，即被告提起的上訴以及原告在其上訴理由陳述中提出的第二項要求（按所請求者對兩被告作出判罰）。

根據被告／現上訴人的陳述，唯一的問題是要知道有關合同是否具有固定期限性質。

我們看看。

二、固定期限性合同

原判認為原告在這一部分的理由成立，認為正如同明顯顯示，有關合同具有期限性質。

對於被告／上訴人來說正好相反，合同不具有固定期限性質，因為當事人雙方沒有像法律要求的那樣，在合同中明確納入期望以固定期限制度訂立合同之條款。

我們看看。

在此涉及兩份合同，它們分別在 1998 年 8 月 28 日及 1998 年 9 月 14 日訂立，雖然其標的各不相同，但其內容完全一樣，特別是在有效期方面（自 1998 年 9 月 15 日至 2000 年 9 月 14 日）。在分別簽署兩份合同的時刻，經第 12/95/M 號法律核准的《都市不動產租賃制度》已經生效，而在兩份合同生效期間，1999 年新的《民法典》開始生效，而後者是代替《都市不動產租賃制度》而對都市租賃予以規範的唯一法規。

就《民法典》生效之前所訂立的租賃合同對該法典之適用，序言性法令第 17 條作出了一項過渡性規定。

該第 17 條規定：

“一、對在新《民法典》開始生效前訂立之租賃合同，此法典所定之租賃制度，經作出下列各款所定之改動及配合後，適用之。

二、如合同或其條款係載入訂立時被視為符合要求之憑證內，或合同或其條款因嗣後之法律規定而轉為有效，則前款之規定不影響合同或其條款之有效。

三、對於不受存續期制度約束之新法典生效前訂立之不動產租賃合同，須遵守下列規則：

a) 在新法典開始生效後之七年內，出租人仍不得在有關合同之期限屆至或其續期期限屆至時單方終止合同，但經八月十四日第 12/95/M 號法律核准之《都市不動產租賃制度》（葡文縮寫為 RAU）第七十八條 b 項至 e 項以及第七十九條至第九十條之規定，經作出必要配合後，適用於該等合同；

b) 按《都市不動產租賃制度》第六十七條第一款 i 項所指，如承租人將房地產連續空置超過一年，或承租人長期未居住在用作居住之房地產內，而不論是否在另一屬其所有或他人所有之房屋居住，則出租人除得在新法典第一千零三十四條所指之情況下解除合同外，亦得在遵守《都市不動產租賃制度》第六十七條第二款所定之限制範圍內解除有關合同；

c) 除新法典所規定可調整租金之情況外，租金亦得按照總督以訓令方式核准之系數而於每

年作出調整，對此情況適用載於《都市不動產租賃制度》第四十三條至第四十五條之程序。

四、對於在新法典開始生效前訂立、作商業、工業或從事自由職業用途之有限期合同，如當事人已按《都市不動產租賃制度》第一百一十五條第二款之規定而定出一實際存續期，則不適用此法典第一千零三十八條第二款之規定。

五、新法典第一千零四十四條有關單方廢止作居住用途之都市不動產租賃之規定，不適用於新法典生效前訂立之合同，但該等合同在新法典生效後續期者除外。”

正如當事人雙方指出，在本院第 949 號案件的 2002 年 7 月 25 日合議庭裁判中我們確實載明，“在確實期限或固定期限的租賃特別制度中，為了使各當事人可以行使單方終止權，各當事人應事先在所訂立的合同中加入相關條款，表明他們期望在固定期限之制度中訂立該合同，並指出確實期限的期間”。

這一載明對本案也同樣有效，下述已經作出的考量也同樣有效：

“如果我們判斷無誤，確實期限或固定期限的租賃制度是為著這樣的效果而制定的，即賦予房東單方終止合同的權力或單方終止合同的可能性。這一理念與對期限加以規定的一般制度或正常制度不同，後兩者原則是為著計算或調整租金、稅務控制等之效果而非為著房東單方終止合同之效果而制定的，用被上訴的判決的話說，是‘一個普通的租賃合同並在其中規定了一個常見的合同存續期限’。

正如所知，本地區的經濟社會發展，要求對房東被剝奪單方終止合同權利這一現象予以變更。房東被剝奪這一權利是‘（原）租賃法律最主要的限制性特徵—即約束性特徵’”。³

新的《都市不動產租賃制度》正是在這一時機產生的。

根據這一新制度，新的租賃合同趨向於固定期限，與此同時過去的合同則維持舊有的框架，以此保護住宅承租人長期以來形成的期待。⁴

對於商業目的之租賃，《都市不動產租賃制度》未就期限及其延長規定特有的一般制度（參閱第 105 條及第 110 條）。很明顯，必須適用第 24 條及第 25 條規定的一般制度。

第 24 條：

“一、當法律未有規定或各方未有協定時，都市不動產租賃期為六個月。

二、租賃協定期限不得超過三十年，倘協定超出該期限者，則視為減至該期限。”

第 25 條：

“一、租賃期屆滿時，倘承租人不在期限內及按合同內或法律所指定方式單方終止合同，則視為陸續延長。

二、在沒有協定延長期限的情況下，該延長係與合同中訂立的期間相同。

三、當上款所指期間超過一年時，延長期限僅為一年。”

相對於舊有租賃制度而言，作為一種創新，《都市不動產租賃制度》不論在住宅租賃方面，還是在為工商業及行使自由職業而進行的租賃方面，均引入了‘特別制度’（第 111 條起）。

這一創新具重要性，因為它‘賦予了租賃合同以臨時性質，而且可就房東單方終止合同約定一個期限’，但是不論如何，‘依據現行制度訂立合同的可能性繼續保留’。⁵

只是其條件是：根據《都市不動產租賃制度》第 111 條，雙方在所訂立的合同中應列入相關條款，表明希望以固定期限制度訂立合同，並指明確實期限；正如所述，該期限不得低於二年。

依據《都市不動產租賃制度》第 5 條第 3 款，為了使一項以合同期限為標的的過去的合同有效，雙方還必須按照《都市不動產租賃制度》第 111 條的規定，在合同文本中明示規定並簽署相關的條款。”

最實質的是要知道當事人雙方在所訂立的合同中是否列入相關條款，表明希望以固定期限制度訂立合同。

正如確鑿之事實（尤其是相關的合同文本）顯示，只要看看合同的標題即可。合同的標題是

³ 行政暨公共財政委員會意見書，第 2195 號，刊登於《立法會會刊》，第 26 期，第二組，第 1336 頁。

⁴ 上引意見書。

⁵ Jorge Alberto Aragão Seia：《Arrendamento Urbano, anotado e comentado》，第 4 版次，1998 年，551 頁。

“有期限性商業用途不動產租賃合約”。（底線為我們所加）

在兩份合同的第 2 款均規定如下：

“本租約為期貳（兩）年，有效期由一九九八年九月十五日起至二零零零年九月十四日止。每月租金為...，乙方不得藉故拖欠，否則甲方有權收回上述物業。”

根據其合同標題及條款，當事人的意思是很明顯的：他們期望訂立一個固定期限的合同。因此不適用 39/99/M 號法令第 17 條的規定。

當事人雙方規定了一個《都市不動產租賃制度》第 111 條第 2 款（經准用其第 115 條第 2 款）在法律上要求的最低期間。因此，有關合同是依法訂立的，也符合《都市不動產租賃制度》第 115 條第 1 款要求的合同自由原則。

因此，原判在這一部分的考量是正確的，並無任何不當，沒有違反被告／上訴人指出的任何規範。

正如原告／現被上訴人正確指出，原判也不抵觸第 949 號案件的 2002 年 7 月 25 日合議庭裁判，該案情況與本案不同，因為在該案中沒有證實當事人雙方期望訂立一份固定期限合同。

因此，被告提起的上訴理由不成立。

對被告的上訴作出裁判後，我們現在審理原告上訴的第二部分，它與案件之實體（即因遲延按照《民法典》第 1027 條之規定將租賃物交回而進行損害賠償之請求）有關。

我們看看。

三、遲延返還租賃物

根據上述裁判，被告有義務在相關的租賃合同應被視作屆滿之時，返還被租賃的不動產。

《民法典》第 983 條 j 項規定，租賃人有義務在合同終結時，按第 1025 條第 1 款之規定返還租賃物（該條款規定，承租人有義務按受領時租賃物所處之狀況保存租賃物）。

正如原判正確權衡的那樣，“...原告准照法律規定的方式及提前通知（《民法典》第 1039 條，在本案中為 90 日）作出了單方終止通知，因此是有效的及有效力的，它阻礙對租賃合同進行新的續期。因此，租賃合同只有效至 2001 年 9 月 14 日，自該日起終止所有效力。”

原判認為“承租人有義務按受領時租賃物所處之狀況返還租賃物（但正當使用該物而導致之正常毀損除外）”，否則，“被告就構成遲延履行交付租賃物之情形”。但儘管如此，原判還是指出了證明不退還屬合理的原因：“正在遲延的似乎不是承租人，這裏所涉及的是原告/出租人拒絕收取租金，因其認為存在解除合同的法律依據；另一方面...這一切都被歸納為一個問題，即根據法律標準對當事人雙方的真實意思進行解釋的問題”。因此，“由於被告存放了解約存款（第 34 頁），我們認為該被告不必支付損害賠償，因為他不是遲延，也沒有不履行，而且這與一個法律問題相關：是否存在解除合同的法律理由？”

我們看看。

《民法典》第 1027 條（“因過期返還租賃物而生之損害賠償”）規定：

“一、承租人基於任何原因未於合同終止時立即返還租賃物者，有義務支付雙方當事人所訂定之租金作為損害賠償，直至其返還租賃物為止；但有理由將應返還之租賃物提存者除外。

二、然而，承租人一經遲延履行其債務，損害賠償隨即提高為兩倍；對承租人之遲延不適用第三百三十三條所規定之處罰。⁶

⁶第 333 條（“強迫性金錢處罰”）內容如下：

“一、法院在判令債務人對因合同而擁有獲得給付權利之債權人履行給付之同時，或在判令當事人終止侵犯絕對權利或承擔損害賠償義務之同時，可應權利被侵害之一方之請求、按照最適宜於有關個案之具體情況之處理方式，而判令債務人須就其有過錯之遲延履行裁判而向受害人支付一項按日、按周或按月計算之金額，或判令債務人須向受害人支付一項按債務人每一有過錯之違反裁判之行為而計算之金額；對裁判之遲延履行推定屬有過錯。

二、對於命令作出該處罰之判決成為確定前之期間，不得設定強迫性金錢處罰，而就損害賠償算出前之期間，亦不得設定該金錢處罰；但債務人純粹以拖延為目的提起上訴而被判敗訴者除外，在此情況下，有關處罰自命令該處罰之裁判被通知之日起適用。

三、如出租人遭受之損失超出以上兩款所指之金額，則保留其就超出部分獲得賠償之權利。”

在此要區分兩種情況：其一，單純的（基於任何原因）不返還租賃物的情況；其二，遲延返還的情況。

在第一種情況中（《民法典》第 1027 條第 1 款），承租人有義務以損害賠償名義支付等同於租金的金額，因為他繼續在使用該物並造成出租人損失。⁷

這是一個一般規則，它規定了因繼續使用租賃物而進行損害賠償的法定基礎，且該損害賠償具有合同性質⁸。對於這一部分，原判已有載明，故對此不作考量。

如果不返還租賃物構成承租人之遲延，則損害賠償金額提高至租金的兩倍。

這裏所說的遲延不是指支付租金的遲延，也不是指“合同的損害賠償”，而是指交回租賃物的遲延。

正如葡萄牙波爾圖中級法院 1988 年 10 月 4 日合議庭裁判所裁定的那樣，“在第 1045 條中（對應於澳門《民法典》第 1027 條），立法者根據承租人的表現，對制度進行了區分；如果承租人沒有遲延，則損害賠償等於直至實際返還止的陸續到期的簡單租金（第 1 款），但是一旦他構成遲延，則損害賠償將提高至租金的雙倍（第 2 款）”。⁹

一般而言，基於可歸責於債務人之原因以致未在適當時間內作出仍為可能之給付者，即構成債務人遲延——《民法典》第 793 條。

至於構成遲延之時刻，原則上，只有在司法催告或非司法催告債務人履行債務後，債務人方構成遲延，除非出現債務定有確定期限等情況——《民法典》第 794 條第 1 款及第 2 款 a 項。

換言之，在這種例外情況中，並不要求進行催告後債務人方構成遲延，本案即是如此。

在本案中，當事人雙方建立了固定期限的租賃合同關係，面對出租人單方終止合同的通知，承租人／現被告表示無意退還租賃物（詳述表 L 項），因此毫無疑問構成遲延，並應依據《民法典》第 1027 條第 2 款承擔責任。

因此，無須贅言，原告有權依據《民法典》第 1027 條第 2 款被給予損害賠償，這是其訴狀第三項請求之準確內容（即判令被告以損害賠償名義向原告支付月租金港幣 101,200 元，自 2001 年 9 月 15 日起至向原告實際交出租賃物止計算）。

因此，鑑於原告上訴得直，應同樣按照男被告／現被判處人被判處之準確內容，對女被告連帶作出判處。

俱經考量，茲予裁判。

綜上所述，本中級法院合議庭裁判原告提起的上訴得直，駁回被告提起的上訴，並相應地：

— 認定女被告為正當當事人；

— 判令兩被告：

■ 立即騰出所租賃的上述單位，將之騰空後在良好狀態下交回原告；

■ 以損害賠償名義向原告支付月金額港幣 101,200 元（相當於協議月租金的雙倍），自 2001 年 9 月 15 日起至向原告實際交出租賃物止計算。

訴訟費用由被告繳納。

蔡武彬（裁判書製作法官）— João M. Dias Azedo（司徒民正）— 賴健雄

三、法院僅在認為合理之情況下，方作出強迫性金錢處罰之命令，而有關處罰金額須根據衡平原則確定，其中包括對債務人之經濟條件、有關違法行為之嚴重性及處罰金額對達成強迫履行之目的是否適當作出考慮。

四、對已設定具相同目的之強迫性違約金之情況，不適用強迫性金錢處罰；如屬判令債務人對因合同而擁有獲得給付權利之債權人履行給付之情況，且給付之內容係要求債務人具有特別之學歷或藝術水平方可作出之不可替代之積極或消極事實，則對作出此命令之裁判，亦不適用強迫性金錢處罰。”

⁷ Pires de Lima 及 Antunes Varela：《Código Civil Anotado》，第 2 卷，科英布拉出版社，1987 年，第 406 頁。

⁸ Pires de Lima 及 Antunes Varela，上引書。

⁹ 同上註，《司法見解匯編》，1988 年，第 4 卷，第 183 頁。