

上訴案件編號：410/2013

合議庭裁判日期：二零一三年七月十八日

主題：

租務合同

勒遷之訴

單方終止合同

裁判書內容摘要：

倘作為業主的原告向法院提起勒遷之訴，而作為租客的被告於法定的單方終止租務合同提前通知期內被傳喚，則該傳喚可產生《民法典》第一千零三十九條第一款規定的書面方式通知的法律效力。

裁判書製作法官

賴健雄

澳門特別行政區中級法院
民事上訴卷宗第 410/2013 號
合議庭裁判

一、序

A、其妻子 B 及 C，其身份資料載於卷宗，針對 D，其身份資料亦載於卷宗，向初級法院提起勒遷之訴。

初級法院第三民事法庭依法受理和經法定程序審理後作出如下的裁判：

I. 概述

A、其妻子B及C，澳門居民，詳細身份資料載於起訴狀內(以下簡稱原告)，向初級法院民事法庭針對D，澳門居民，詳細身份資料載於卷宗內(以下簡稱被告)，提起通常訴訟程序，有關事實及法律依據載於第2至4頁的起訴狀內，並在本判決中視為完全轉錄。

*

原告請求法庭裁定訴訟理由成立，宣告涉案的租賃合同因原告提前向被告作出通知而予以終止，同時向被告作出命令勒遷之判決；判處被告向原告支付後者已花之律師費澳門幣\$40,000元，連同訴訟費用及職業代理費。

*

被告在接獲傳喚後提出答辯，針對起訴狀分條縷述的事實提出爭執，遂請求法庭裁定訴訟理由不成立，繼而駁回原告針對其提出的所有請求(詳見第89至91頁的答辯狀，在本判決中視為完全轉錄)。

*

經篩選對審理本案屬重要的事實事宜後，依法組成合議庭對受爭議的

事實進行審理。

*

II. 事實及法律依據

經過辯論及審判之聽證後，合議庭認定以下之事實：

Os AA. são proprietários da fracção autónoma designada por, do Edifício, situado em Macau, na Praça n.º ..., na proporção de 2/3 (1º e 2º AA.) e 1/3 (3º A.). (A)

Por contrato celebrado em 20 de Novembro de 2006, os AA. arrendaram a referida fracção autónoma ao R., pelo valor mensal da renda HKD\$4.000,00. (B)

Nos termos do contrato de arrendamento foi estabelecido que o mesmo tinha apenas a validade de 1 ano e terminava em 17 de Novembro de 2007. (1º)

Os AA., por necessitarem da referida fracção autónoma para seu uso pessoal e considerando que o contrato de arrendamento terminava em 17 de Novembro de 2007, contactaram o R., por diversas vezes, para que este entregasse a casa, nos termos do estabelecido no próprio contrato. (2º)

O R., apesar de ter sido contactado para o efeito, recusou de entregar a fracção autónoma aos AA. (3º)

O A. A, em 28 de Agosto de 2008, enviou uma carta ao R. na qual pediu novamente a devolução da fracção autónoma, e o R. mais uma vez negou proceder à sua entrega. (4º)

Os AA., continuaram sempre a insistir com o R. para cumprir com o contrato de arrendamento e entregar a fracção autónoma, mas apesar de ter sido várias vezes contactado, o R. sempre negou entregar a fracção autónoma. (5º)

Em 1 de Setembro de 2009, o A. A voltou a enviar de novo uma carta ao R. insistindo na devolução e entrega da casa, e a comunicar o fim do contrato de arrendamento. (6º)

No entanto, o R. persiste em não aceitar o fim do contrato de arrendamento e enviou carta aos AA. a tomar essa posição. (7º)

Apesar dos contactos pessoais e do envio das cartas por parte dos AA., o R. continua a não aceitar o fim do contrato de arrendamento e a não entregar a fracção autónoma aos AA. e legítimos proprietários. (8º)

O R. pagou as rendas através do depósito das rendas na conta bancária do A. A, desde o início do contrato de arrendamento. (9º)

Os AA. A e B despenderam honorários para a presente acção na quantia de MOP\$40.000,00. (10º)

*

本法庭對此案有管轄權，且訴訟形式恰當。

雙方當事人享有當事人能力、訴訟能力、正當性及訴之利益。

不存在妨礙審理案件實體問題的延訴抗辯及無效之情況。

*

現須就上述已證事實適用法律規定。

一. 單方終止租賃合同

關於原告提出單方終止租賃合同的問題，原告主張已於2008年8月25日及2009年8月28日向承租人作出單方終止租賃合同的通知，認為有關合同早已失效。

現讓我們來分析有關問題。

根據澳門《民法典》第1038條第1及第3款的規定，“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”；“如合同期間超過一年，則續期之期間僅為一年”。

另外，《民法典》第1039條有以下規定：

“一、 一方立約人須至少提前下列期間，以書面方式將其對合同之單方終止通知他方立約人：

- a) 為期六年或六年以上之租賃，一百八十日；
- b) 為期一年或一年以上六年以下之租賃，九十日；
- c) 為期三個月或三個月以上一年以下之租賃，三十日；
- d) 為期三個月以下之租賃，租賃期之三分之一。

二、 上款所指之提前期間係由合同期間或續期期間屆滿時起計。”

事實證明，原告分別於2008年8月28日及2009年9月1日向承租人發出信函表示無意於租約期屆滿後即2008年11月17日及2009年11月17日再續租，但

由於發信日期跟租賃合同屆滿之日相隔不足90天，因此本人認為有關通知不能夠產生終止租賃關係的法律效力，即是說，有關租賃合同於2009年11月17日仍未失效。

由於原告於2008年8月28日及2009年9月1日向承租人作出之通知不產生終止租賃關係的法律效力，按照《民法典》第1038條第3款的規定，在2009年11月17日合同期屆滿後，獲自動續期一年，即租賃合同的有效期限延長至2010年11月17日。

事實又證明，原告於2010年3月2日透過提起是次訴訟向承租人即本案被告提出單方終止租賃合同的要求，且有關通知提前超過90天向被告作出(基於被告接獲傳喚之日為2010年3月20日)，符合《民法典》第1039條的規定，因此可以肯定有關租賃合同已於2010年11月17日屆滿，繼而失效。

澳門《民事訴訟法典》第929條規定：

“勒遷之訴旨在：

a) 當法律規定須透過司法途徑促使終止不動產租賃時，使不動產租賃終止；

b) 當承租人不接受或不履行因不動產租賃終止所導致之搬遷，而出租人不具備容許其促成交付一定物之執行所需之執行名義時，實現不動產租賃之終止。”

由於涉案的租賃合同已於2010年11月17日屆滿失效，因此原告有權向法院提起勒遷之訴，要求被告遷出有關單位。

*

二. 其他開支

最後，原告請求判處被告向其支付因是次訴訟而花的律師費，但本人認為有關請求理由明顯不能成立。

事實上，《法院訴訟費用制度》內已明確規範了訴訟費用及職業代理費的項目，故此本人認為沒有任何法律依據可支持原告主張的請求。

另一方面，有關律師費是由有關當事人與律師之間經商議後訂立，亦即是說，他方當事人並不受該協議所約束，但證明他方當事人惡意進行訴訟者除外。

基於此，除應有的尊重，本人裁定原告這部分的請求理由不成立。

*

III. 決定

綜上所述，本人裁定原告A、B及C針對被告D提起的訴訟理由部分成立：

- 宣告於2006年11月20日所簽訂的租賃合同已於2010年11月17日失效，同時命令被告必須立刻遷出有關單位，以便將之返還給原告。

另外，駁回原告提出的其他請求。

本案之訴訟費用由被告負擔，然而，由於其獲給予司法援助，依法可免支付相關之訴訟費用。

登錄及作出通知。

待本判決確定後，將卷宗送往中心科以便編製帳目。

就上述的判決不服，原告 A、其妻子 B 及 C 向本中級法院提起平常上訴，其上訴理由結論如下：

16. 被上訴人和上訴人的租賃合同有效期至2010年11月17日。
17. 被上訴人應按照澳門《民法典》1039條第1款b)項之規定以書面方式通知被告，但原告並沒有遵守。
18. 被上訴人沒有按照澳門《民事訴訟法典》208和209條之規定，向澳門初級法院提出訴訟以外之通知以執行澳門《民法典》1039第1款b)項之規定。
19. 澳門《民事訴訟法典》929條規定，勒遷之訴旨在當法律規定須透過司法途徑促使終止不動產租賃時，使不動產租賃終止。但前題必須符合澳門《民法典》1039條第1款b)項之規定或澳門《民事訴訟法典》208和209條之規定。
20. 被上訴人於2010年3月2日向澳門初級法院提起訴訟時，被上訴人和上訴人之租賃關係因原告沒有提前通知上訴人終止而沒有訴之利益可言，不符合澳門《民事訴訟法典》第72條之規定。
21. 基此，法官 閣下在作出決定時，並沒有考慮澳門《民事訴訟法典》413條h)項、412條第2款和414條之規定，駁回起訴。

22. 再者，被上訴人沒有遵守澳門《民事訴訟法典》 931條之規定，超過法律規定範圍提出終止彼此之租賃合同的請求，在勒遷案中應被駁回。
23. 初級法院法庭的裁決應被撤銷，上訴人的請求成立，被上訴人要求勒遷之請求不成立。

請求

綜合上述所述，請求中級法院法庭撤銷初級法院法庭的裁決，改判被上訴人的訴訟理由和請求不成立，上訴人不應立即搬離租賃標的，法院訴訟費用由被上訴人承擔。

原告就被告的上訴作出答覆，主張上訴理由不成立。

隨後上訴連同卷宗上呈至本中級法院，經裁判書製作法官作出初步審查和受理後，再經兩位助審法官同意依據《民事訴訟法典》第六百二十六條第二款免除檢閱後，由評議會作出如下的裁判。

二、理由說明

根據上訴狀結論中所載，上訴人提出爭議的唯一問題是在原告向被告提起的訴訟中，被告被傳喚的訴訟行為可否被視為等同《民法典》第一千零三十九條第一款的單方終止租賃合同的書面通知，或起碼可產生相同的法律效力。

原審法院是基於案中獲證事實，即原告曾先前多次以口頭及書面方式告知被告欲單方終止租賃合同，但由於不符形式要件或未遵守在租賃期間屆滿最少九十天前提出的法律要求，故不產生終止合同的效力而使合同一再續期，然而，原告最終向法院提出勒遷之訴，而被告

人則於租約屆滿前超過九十天被傳喚，故裁定租約於傳喚後的首次到期即終止。

被告則認為傳喚並非《民法典》第一千零三十九條所指的書面告知，故租賃合同在二零一零年十一月十七日，因原告未有書面方式通知單方終止而自動續約，故請求上訴法院廢止原審裁判，並駁回起訴。

就租賃合同的續期及終止的事宜，《民法典》第一千零三十八條及第一千零三十九條規定如下：

第一千零三十八條
（單方終止）

- 一、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。
- 二、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。
- 三、續期之期間相同於合同之原定期間；然而，如合同期間超過一年，則續期之期間僅為一年，但另有訂定者除外。

第一千零三十九條
（單方終止之通知）

- 一、一方立約人須至少提前下列期間，以書面方式將其對合同之單方終止通知他方立約人：
 - a) 為期六年或六年以上之租賃，一百八十日；
 - b) 為期一年或一年以上六年以下之租賃，九十日；
 - c) 為期三個月或三個月以上一年以下之租賃，三十日；
 - d) 為期三個月以下之租賃，租賃期之三分之一。

二、上款所指之提前期間係由合同期間或續期期間屆滿時起計。

原則上，在有期限的租賃合同中，如任何一方立約人在法定的期間內，即租賃期間屆滿前一定的合理時間，未有反對租約續期，即未有向對方以書面表明在租期屆滿時終止租約的意思表示時，則租約將根據上述《民法典》第一千零三十七條及第一千零三十八條續期。

相反，如任何一方欲於租約屆滿時終止租賃者，則有義務根據《民法典》第一千零三十九條規定以書面方式通知對方其不欲租約續期的意思表示。

法律要求書面方式作出終止合同通知的立法精神是為了確保被通知人可藉着一嚴謹和穩當的方式獲知對方不欲續約的意願。

在本案中，租賃合同的首次屆滿日為二零零七年十一月十七日。

作為出租人的原告曾先後於二零零七年十一月十七日前多次以口頭方式、二零零八年八月二十八日以信件方式及二零零九年九月一日以信件方式向作為承租人的被告通知其欲終止租賃關係的意思表示，並要求被告適時遷出。

然而，鑑於上述的通知被一審法院認為不符合《民法典》第一千零三十九條的書面方式要件或不符合於租約屆滿前九十天提出的要求的要件，故裁定租賃合同已分別於二零零七年十一月十七日、二零零八年十一月十七日及二零零九年十一月十七日先後多次依法自動續期一年，而有效期至二零一零年十一月十七日。

由於原告於二零一零年三月二日已向法院針對被告提起勒遷之

訴和請求返還樓宇單位，而被告則已於二零一零年三月二十三日依法被傳喚，我們得結論被告肯定遠遠早於二零一零年十一月十七日租約屆滿前九十天，已通過一個較一般書面方式更嚴謹和穩當的方式獲清楚告知出租人決定單方終止租約的意思表示。

事實上，法律僅要求以一般書面方式的通知，而實際上被告經法院傳喚而獲知原告不欲續約、單方終止租約和承租人必須遷出的明確意思表示，因此，本院完全認同原審法院的判決理由，即基於更強的理由的理據(*a fortiori*)，法院傳喚完全可產生《民法典》第一千零三十九條第一款規定的書面方式可產生的法律效力。

因此，被告於二零一零年三月二十三日在本勒遷之訴被傳喚的事實成就了《民法典》第一千零三十九條的形式要件，有關租賃關係已於二零一零年十一月十八日起終止。

三、裁判

綜上所述，中級法院民事及行政分庭評議會表決，基於上述的依據，裁定被告上訴理由不成立，維持原判。

由於上訴人獲批給司法援助，故獲豁免支付訴訟費用。

給予上訴人的訴訟代理廖悅興律師的酬金定為澳門幣肆仟圓整，由終審法院院長辦公室支付。

依法作登記及通知。

二零一三年七月十八日，於澳門特別行政區

(裁判書製作法官)

賴健雄

(第一助審法官)

蔡武彬

(第二助審法官)

趙約翰