

卷宗編號：20/2014
(民事上訴卷宗)

日期：2014年9月18日

主題：事實事宜爭執

摘要

1. 根據《民事訴訟法典》第629條第1款的規定，中級法院可以在下列情況下變更原審法院就事實事宜所作的裁判：

- 所有證據資料均載於卷宗內，又或已將所作之陳述或證言錄製成視聽資料時，對根據該等資料所作之裁判提出爭執；
- 卷宗內所提供的資料必然導致作出另一裁判；
- 嗣後之新文件足以推翻作為裁判基礎之證據。

2. 倘若不符合上述任何情況，上訴法院不能夠對原審法院所作的事實事宜裁判作出變更。

裁判書製作法官

唐曉峰

澳門特別行政區中級法院合議庭裁判

卷宗編號：20/2014
(民事上訴卷宗)

日期：2014年9月18日

上訴人：A

被上訴人：B及C

I. 概述

A，澳門居民（以下簡稱上訴人），向初級法院民事法庭針對 **B** 及 **C**，澳門居民（以下簡稱被上訴人），提起勒遷之訴的特別訴訟程序。

經庭審後，第一審法院法官就案件作出判決，宣告解除原告與被告簽立的租賃合同，同時判處被告即上訴人需要向被上訴人支付合共澳門幣 127,906 元，連同有關利息。

上訴人不服判決，向中級法院提起上訴，並在上訴的陳述中提出以下結論：

A) Andou mal o Tribunal a quo pois, se deu como provado os factos vertidos em 9, nomeadamente que em 31/01/2012, o Autor, B, assinou a "Declaração da Transmissão da posição do locador" com o D, e no mesmo dia, o Autor enviou carta registada ao Réu com a declaração da Transmissão da posição do locador, carta, essa, que foi devolvida.

B) Factos não alegados pelos Autores nem na P.I. nem na

réplica.

C) Mas constantes em documentos (fls. 104, 106 e 116), que o Tribunal a quo manda remeter para o Ministério Público por incongruência e para apurar a autenticidade de tais documentos.

D) Se o Tribunal a quo tem dúvidas quanto a autenticidade dos documentos, ao ponto de os enviar para o M.P., não pode dar como provados os factos deles constantes.

E) A transmissão da posição do locador entre D e B nunca foi comunicada ao R.

F) O Tribunal a quo errou quando julgou provados os factos vertidos em 9.

G) Não há mora do R., nem em relação ao B.

H) Em 31/01/2012, quando o D vendeu o locado aos Autores não procedeu da mesma forma que quando o adquiriu.

I) Não chamou o R. para o informar da transmissão da posição do locador.

J) Assim, a testemunha D, arrolada pelo R., não só não confirmou os factos favoráveis ao R., nomeadamente, a revogação do contrato por acordo com R., nem a entrega do locado pelo R., como, ainda, apresenta em juízo um documento que nem os Autores tinham conhecimento ou ousaram alegar, nem na P.I., nem na Réplica.

K) Factos, pelos vistos, só do conhecimento do D.

L) Se o Tribunal a quo aferisse por padrões razoáveis

de comportamento, fazendo intervir regras da experiência comum de avaliação na conduta do D, outro seria o seu julgamento.

M) O Tribunal a quo deveria ter julgado provado que o R. e o D revogaram, por acordo, o contrato de arrendamento em Dezembro de 2011.

N) Como deveria ter dado como provado que o R. não ocupa a locado desde Setembro de 2011, tendo entregue esse mesmo locado ao D.

O) Pelo que era impossível receber qualquer carta no locado ou ir levanta-la nos Correios.

P) Pelo que andou mal o Tribunal a quo ao presumir que tal carta foi recebida pelo arrendatário.

Q) Mais quando tal carta oferece dúvidas de autenticidade ao próprio Tribunal a quo.

R) Aceita-se que o R. não conseguiu provar alguns factos alegados por si na contestação, mas não pode aceitar que factos não alegados pelo Autor sejam dados como provados, com base em documento cuja autenticidade o Tribunal a quo pôs em causa, ao enviar para o M.P.

S) O Tribunal a quo violou os arts. 1004°, 1005°, 1027° e 1034° do C. Civil, art. 996° do CPC.

*

被上訴人在收到上訴的陳述後提出答覆，請求本院裁定上訴理由不成立。(見本卷宗第 178 至 181 頁)

II. 事實及法律依據

被訴裁判載有下列已證事實：

1. 原告是一個位於.....街 27 至 55 號，.....街 9 至 15 號，.....街 10 至 16 號，.....街 28 至 56 號，入口由.....街 46 號，地下“Q”之“QR/C”獨立單位的所有權人。

2. 該獨立單位是原告透過公證書方式於 2012 年 1 月 31 日買入取得的，物業標示編號為 2XXXX 號，登記於第 B50 簿冊第 102 頁，房地產記錄編號為 03XXXX。(參見起訴狀文件四至六)

3. 在 2011 年 4 月 1 日，有關單位的前所有權人 E 與被告在本澳訂立了一份作商業用途之都市不動產租賃合同(下稱“合同”)。(參見起訴狀文件七至文件五)

4. 根據合同規定，單位的前所有人 E 將當時屬其所有之上指獨立單位出租予被告，作商業用途。租期為壹年，由 2011 年 4 月 1 日起至 2012 年 3 月 31 日止。每月租金為港幣捌仟圓正(HKD\$8,000.00)，被告須於每月 1 號將租金交給出租人。(參見起訴狀文件七)

5. 在訂立合同後，單位的前所有權人 E 將有關不動產交付予被告使用。

6. 其後，在 2011 年 8 月 25 日，單位的前所有權人 E 將該單位轉讓給 D，並簽署買賣公證書及取得登記。(參見起訴狀文件五)

7. 並於同日，三方(E、A、D)簽署協議書，以便 D 取代原出租人 E 的身份和地位，成為出租人。(參見起訴狀文件八)

8. 其後，原告在 2012 年 1 月 31 日向前業權人 D 購入該單位。(參見起訴狀文件四至六)

9. 並於 2012 年 1 月 31 日，原告 B 與前業權人 D 簽立了一份

租賃地位移轉聲明書(參見卷宗文件第 116 頁)，原告並於同日透過郵局以雙掛號之方式，書面通知被告關於出租人身份轉變一事，但信函因無人認領而遭退回。(見第 103-106 頁)

10. 被告自承租該單位後，一直將之作為營業場所。

11. 然而，自 2012 年 2 月 1 日開始至今，被告沒有向原告支付任何租金，拖欠原告合共二個月租金。

12. 經過原告多次催促下，被告仍不願意支付任何款項。

13. 被告亦不搬離該舖位。

14. 被告於 2012 年 1 月 1 日起便沒有再向前業主 D 交租金。

*

上訴人首先質疑已證事實第 9 條不應該獲得證實，主張既然原審法院命令將卷宗內的兩份《租賃地位移轉聲明書》送交檢察院跟進，即代表對文件的真確性存有疑問，因此認為原審法院在認定事實時不應該採納該等文件，繼而在未能證實第 9 條事實的情況下，應當認定租賃地位轉移沒有適當及適時通知上訴人而不產生任何法律效力。

此外，上訴人還辯稱於 2011 年 12 月與前業主 D 達成協議，雙方同意解除租賃合同並將租賃單位交還給後者，表示並無霸佔新業主即被上訴人的單位，故此認為原審法院理應認定該等事實屬實。

現在讓我們就有關問題作出分析。

顯而易見，上訴人僅針對事實事宜的裁判提出爭執。

關於對事實方面之裁判之可改變性的問題，《民事訴訟法典》第 629 條有以下規定：

“一、遇有下列情況，中級法院得變更初級法院就事實事宜所作之裁判：

- a) 就事實事宜各項內容之裁判所依據之所有證據資料均載於有關卷宗，又或已將所作之陳述或證言錄製成視聽資料時，依據第五百九十九條之規定對根據該等資料所作之裁判提出爭執；
- b) 根據卷宗所提供之資料係會導致作出另一裁判，且該裁判不會因其他證據而被推翻；
- c) 訴人提交嗣後之新文件，且單憑該文件足以推翻作為裁判基礎之證據。

二、在上款 a 項第二部分所指之情況下，中級法院須重新審理裁判中受爭執之部分所依據之證據，並考慮上訴人及被上訴人之陳述內容，且可依職權考慮受爭執之事實裁判所依據之其他證據資料。

三、中級法院得命令再次調查於第一審時已調查，與受爭執之裁判所涉及之事實事宜有關，對查明事實真相屬絕對必要之證據；關於第一審在調查、辯論及審判方面之規定，經作出必要配合後，適用於命令採取之各項措施，且裁判書製作人得命令作陳述或證言之人親自到場。

四、如卷宗內並未載有第一款 a 項所指之容許重新審理事實事宜之所有證據資料，而中級法院認為就某些事實事宜所作之裁判內容有缺漏、含糊不清或前後矛盾，又或認為擴大有關事實事宜之範圍屬必要者，得撤銷第一審所作之裁判，即使依職權撤銷亦然；重新審判並不包括裁判中無瑕疵之部分，但法院得擴大審判範圍，對事實事宜之其他部分進行審理，而其目的純粹在於避免裁判出現矛盾。

五、如就某一對案件之審判屬重要之事實所作之裁判未經適當說明理由，中級法院得應當事人之聲請，命令有關之初級法院說明該裁判之理由，並考慮已錄製成視聽資料或作成書面文件之陳述或證言，或在有需要時，再次調查證據；如不可能獲得各原審法官對該裁判之理由說明，或不可能再次調查證據，則審理該案件之法官僅須解釋不可能之理由。”

根據上指法律規定，中級法院可以在下列情況下變更原審法院就事實事宜所作的裁判：

- 所有證據資料均載於卷宗內，又或已將所作之陳述或證言錄製成視聽資料時，對根據該等資料所作之裁判提出爭執；
- 卷宗內所提供的資料必然導致作出另一裁判；
- 嗣後之新文件足以推翻作為裁判基礎之證據。

在尊重持不同意見的前提下，我們認為上訴人的主張無法成立。

首先，關於已證事實第 9 條，雖然原審法院命令將卷宗內的兩份《租賃地位移轉聲明書》送交檢察院跟進，基於懷疑其中一份屬於虛假文書，但仔細分析有關文件的內容，不難發現該兩份文件基本內容相同，只是其中一份多了一項註明“並通知于 2012 年 3 月 31 日租期屆滿時將不再續約，請租客依期遷出”。該註明部分主要涉及預先通知承租人單方解約的事宜，因此並不妨礙原審法院採納文件內的其他內容，即是原審法院可自由評價承租人即上訴人有否適時接獲通知租賃地位轉移的事實。

加上原審法院在認定該事實時還考慮到證人的證言，但在聽證中雙方均放棄將證人的證言錄製成視聽資料，因此在現階段沒條件針對證人的證言作出審查。

另外，卷宗內所提供的資料也非必然導致作出另一裁判。

最後，上訴人也未提交僅憑其本身即可推翻作為裁判基礎之證據。

由此可見，在不符合上述任一情況下，本院不能夠對原審法院所作的事實事宜裁判作出變更。

*

至於上訴人認為原審法院應認定其與前業主 D 於 2011 年 12 月已經達成協議解除租賃合同並將租賃單位交還給業主的事實，正如上邊提到，由於在聽證中沒有對證人的證言錄製成視聽資料，因此沒條件針對證人的證言作出審查。

同樣地，卷宗內所提供的資料也非必然導致作出另一裁判，而且上訴人也未提交僅憑其本身即可推翻作為裁判基礎之證據，可見在不符上述任一情況下，上訴法院不能夠對原審法院所作的事實事宜

裁判作出變更。

*

最後，上訴人還指針對已證事實第 9 條，原審法院採納了原告沒有主張的事實，但實際上並非如此。

我們認為，原告即被上訴人在其起訴狀第 14 條（雖然原告將之放在法律陳述部份內）已主張在“取得該單位所有權後，亦繼受取得出租人之地位、權利及義務”，而原審法院只是針對該事實作進一步的解釋，由此可見，事實事宜的裁判仍然維持在當事人分條縷述的事宜範圍之內。

*

基於上述種種理由，我們認為上訴人提起的上訴理由不成立，得裁定上訴人敗訴。

III. 決定

綜上所述，本院合議庭裁定由上訴人 A 提起的上訴敗訴，維持原判。

訴訟費用由上訴人負擔，但由於上訴人享有司法援助，依法免除其支付有關費用。

訂定公設代理人的服務費為澳門幣 5000 元，並由終審辦支付。登錄及作出通知。

澳門，2014 年 9 月 18 日

裁判書製作法官
唐曉峰

第一助審法官

賴健雄

第二助審法官

趙約翰