

卷宗編號： 519/2015

日期： 2015 年 07 月 23 日

關鍵詞： 共同出租人、商業租賃、連帶責任

摘要：

- 出租人是由第一原告及第二原告共同組成單一的出租人，兩人共同行使出租人的權利和履行相關的義務。
- 在此前提下，單純第一原告知悉第一被告不再參與有關經營餐飲之業務，以及再沒有以任何方式使用有關獨立單位這一事實，並不產生第一被告所指的承租人合同地位移轉及解除租賃合同的法律效果。
- 按照雙方所簽署的租賃合同，被告們承租有關單位是用作商業用途。因此，有關租賃為商業租賃，故其產生的債務責任根據《商法典》第 567 條之規定為連帶責任。
- 雖然第二被告於 2013 年 12 月 09 日簽署聲明書，表示對於向因使用上述獨立單位而衍生之任何費用，一概與第一被告無關，且由其自行一力承擔，然而，該聲明並未為出租人所知悉及同意，故不對出租人產生任何效力。申言之，原告們可對任一被告要求支付所拖欠的租金及相關的賠償。

裁判書製作人

何偉寧

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號： 519/2015

日期： 2015 年 07 月 23 日

上訴人： A (第一被告)

被上訴人： B 及 C (原告)

*

一.概述

第一被告 **A**，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2015 年 01 月 06 日判處其須向兩名原告 **B** 及 **C** 支付款項之決定，向本院提出上訴，理由詳載於卷宗第 184 至 198 頁，有關內容在此視為完全轉錄¹。

¹ 第一被告的上訴結論如下：

- a 尊敬的初級法院法官閣下(Tribunal "a quo")於 2015 年 1 月 6 日作出判決，判處兩名被告[即 A(上訴人)及 D]須向原告支付：
- 澳門幣貳拾陸萬貳仟陸佰伍拾圓整(MOP262,650.00)的已到期租金；
 - 自 2014 年 5 月 6 日至租約獲解除(2015 年 1 月 6 日)的已到期且欠繳的租金(以每月澳門幣 87,550.00 計算)，有關金額留待執行時作結算；
 - 自租約獲解除至兩名被告實際遷出上述獨立單位為止的倘有之損害賠償(以每月澳門幣 87,550.00 計算)，有關金額留待執行時作結算；
 - 另加每期租金到期日起以法定利率計算的遲延利息直至完全支付為止。
- 對此，上訴人表示在尊重初級法院法官閣下(Tribunal "a quo")之前提下，對判處上訴人支付上述金額之決定並不認同。
- b 本上訴標的為初級法院法官閣下(Tribunal "a quo")上述作出之判決之部分決定 - 即判處上訴人須向兩名原告支付款項之部分(見卷宗第 170 頁至 174 頁背頁)。
- c 在對初級法院法官閣下(Tribunal "a quo")作出的判決內容給予應有尊重的前提下，上訴人認為被訴判決存有適用法律之錯誤、錯誤解釋法律，以及判決決定與已證事實出現相互矛盾。
- d 上訴人與第二被告及兩名原告就位於澳門.....大馬路...號.....中心地下...座商業用途獨立單位 KR/C 僅簽署了唯一的一份租賃合同。(見被訴判決已證事實第 1 及第 2 點之內容)
- e 本訴訟所指向的僅是在 2011 年 1 月 6 日所簽署，由上訴人與第二被告作為承租人，兩名原告作為出租人之租賃合同。換言之，雙方只建立了一個租賃關係而已(見被訴判決已證事實第 1 及第 2 點之內容)
- f 初級法院法官閣下(Tribunal "a quo")亦認同並已證實自 2011 年 9 月 14 日起，上訴人再沒有以任何方式使用及/或管領上述之租賃物，有關的事實為第一原告所知悉的。(見被訴判決已證事實第 10 及第 11 點之內容)
- g 上訴人自 2011 年 9 月 14 日起不再以任何方式使用該獨立單位之事實，結合現行《民法典》之相關規定，上訴人是將該同一份租賃合同內，其作為其中一個承租人的地位移轉予第二被告，使第二被告成為該租賃合同中唯一的承租人，實際上這是屬於合同地位(部分)移轉之情

- 況。
- h 原因在於上訴人及第二被告作為共同的承租人與兩名原告(出租人)一同簽署租賃合同，同一的租賃關係，僅是上訴人不再使用獨立單位之事實不會導致第二被告與兩名原告簽署之租賃合同終止，上述的情況應理解為第二被告完全取得了承租人的地位，並對整個租賃物作出實際管領。
- i 從已證事實第 11 點證實第一原告從未以任何方式表明不同意，故第一原告是接受上訴人移轉其部分之承租人地位予第二被告。
- j 判決書已證事實第 12 點證實"第二被告於 2013 年 12 月 9 日簽署聲明書，表示對於向因使用上述獨立單位而衍生之任何費用，一概與第一被告無關，且由第二被告自行承擔"(見卷宗第 171 頁)
- k 即不論是第一原告，抑或第二被告，均同意及/或承認上訴人(即第一被告)再沒有以任何方式使用該獨立單位，第一原告亦承認了上訴人已將其承租人地位移轉予第二被告，以及第二被告承諾由其負擔使用該租賃物所衍生之一切費用。
- l 由上訴人移轉其部分之承租人地位予第二被告時，上訴人已無須再向兩名原告支付任何與該不動產有關之租金、法定利息及/或賠償，因上訴人已將租賃合同內，其作為承租人之地位移轉予第二被告，並再沒有使用該不動產。
- m 倘若尊敬的法官閣下不認同上述理解，亦請求法官閣下考慮被訴判決存有法律上解釋之錯誤的瑕疵。
- n 根據被訴判決的已證事實第 10 及第 11 點，證實了"由於第一被告與第二被告意見出現分歧，第一被告 2011 年 9 月 14 日將其於"澳門 XX 國際酒店有限公司"之股轉讓，且自此再沒有參與上述經營餐飲之業務，以及再沒有以任何方式使用該獨立單位"，及"第一被告不再參與上述經營餐飲之業務，以及再沒有以任何方式使用該獨立單位之事實，第一原告是知悉的"。
- o 且在尊敬的初級法院法官閣下(Tribunal "a quo")的理由說明中，提出證實了第一原告知悉第一被告退出之意願，即第一被告不再使用涉案之獨立單位及/或對獨立單位有任何享益。
- p 本訴訟僅涉及一份於 2011 年 1 月 6 日所簽署，由上訴人與第二被告作為承租人，兩名原告作為出租人之租賃合同，亦即是只有一個的租賃法律關係。
- q 當第一原告知悉上訴人(第一被告)再沒有以任何方式使用該獨立單位之事實時，第一原告早獲上訴人(第一被告)通知，以及其並沒有作出任何反對。故可根據《民法典》第 1016 條第 1 款之規定，視上訴人與第一原告透過協議終止了合同關係。
- r 本陳述書所指的租賃合同(租賃法律關係)，事實上，就兩名原告與第二被告的部份仍然生效，且從未終止。
- s 即使自 2011 年 9 月 14 日後，上訴人沒有再使用該不動產，第二被告仍然按該租賃合同之規定，享有及履行租賃合同內的權利義務，即繼續使用該不動產及向兩名原告繳交租金。
- t 尊敬的初級法院法官閣下(Tribunal "a quo")卻以《民法典》第 1016 條第 2 款之規定，指出有關的終止租賃合同的協議須以書面方式作出，方可為之。對此，上訴人不予認同。
- u 上訴人與第一原告之終止租賃合同的關係並不屬於上述規定所規範之三種情況，因為有關的終止是立即執行的(即上訴人已即時退出)，且有關租賃的終止不存在任何補償性條款或其他附加條款。
- v 第一原告與上訴人作為該租賃合同的其中一個承租人之一部分基於合意或合同地位移轉予第二被告而終止，且該終止是無須以書面作出。
- w 第二被告繼續管領及使用有關的租賃物，而兩名原告繼續向第二被告收取租金之行為顯示，租賃關係仍然存在，且有關的租賃期間、租金等條款沒有任何改變。
- x 上訴人認為被訴判決沾有對《民法典》第 1016 條第 2 款在解釋上之錯誤的瑕疵。
- y 倘若尊敬的法官閣下不認同上述的見解，亦請求法官閣下考慮有關的判決決定與已證事實出現相互矛盾。
- z 初級法院法官閣下(Tribunal "a quo")在決定部分指出"自租約解除至兩名被告實際遷出上述獨立單位為止的倘有之損害(以每月澳門幣 87,550.00 計算)，有關金額留待執行時作結算"，與已證事實第 11 點"第一被告不再參與上述經營餐飲之業務，以及再沒有以任何方式使用該獨立單位之事實，第一原告是知悉的"出現矛盾。

*

原告就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 203 至 209 頁，在此視為完全轉錄。

*

二.事實

原審法院認定之事實如下：

1. 原告方為澳門.....大馬路...號.....中心地下...座商業用途獨立單位 KR/C 的所有權人(物業登記局之標示編號 2xxxx，業權登錄編號 21xxxxG)。
2. 2011 年 01 月 06 日，原告方與第一被告及第二被告 **D** 立下一份為期 6 年的不動產租賃合同(見卷宗第 20 至 22 頁，為著一切法律效力，其內容在此視為獲完全轉錄)。
3. 租期由 2011 年 04 月 06 日至 2017 年 04 月 05 日為止。
4. 第一被告及第二被告須在起租日起向原告方支付每月租金，並須於該月的 6 號前存入原告方指定之澳門國際銀行戶口，帳號：11121-.....-...，戶名為 YYY。
5. 由 2011 年 04 月 06 日至 2013 年 04 月 05 日，每月之租金為港幣捌萬伍仟圓正。
6. 第一被告及第二被告自 2014 年 02 月起至原告提起訴訟之日為止沒有向原告方支付租金。

aa 已證明了上訴人於 2011 年 9 月 14 日再沒有以任何方式使用該獨立單位，且有關的租賃合同於初級法院法官閣下(Tribunal "a quo")作出被訴判決時，已宣告解除。

bb 上訴人於 2011 年 9 月 14 日及/或租約獲解除日(即 2015 年 1 月 6 日)，上訴人再無對租賃物實施任何實際管領及/或享益的行為。

cc 上訴人是無義務對兩名原告支付其實際遷出(因上訴人已一早遷出及沒有使用)上述獨立單位為止的倘有之損害(以每月澳門幣 87,550.00 計算)。

dd 該部份之決定與已證事實第 11 點之內容出現相互矛盾，並因而應被撤銷。

ee 綜上所述，應完全予以駁回初級法院法官閣下(Tribunal "a quo")作出判處上訴人須向兩名原告支付款項之決定。

7. 原告方於 2014 年 04 月 10 日透過律師向第一及第二被告發出掛號信通知兩名被告支付欠繳租金，並以此要求與其解除合約及安排交還單位(見卷宗第 32 至 33 頁，其內容在此視為獲完全轉錄)。
8. 上述信函分別於 2014 年 04 月 14 日及 2014 年 04 月 15 日被簽收。
9. 上述第 1 條提及的單位，於 2014 年 04 月 24 日起被旅遊局下令在大門上施加封印，並被中斷單位的水、電供應。
10. 由於第一被告與第二被告意見出現分歧，第一被告於 2011 年 09 月 14 日將其於“澳門 XX 國際酒店有限公司”之股轉讓，且自此再沒有參與上述經營餐飲之業務，以及再沒有以任何方式使用該獨立單位。
11. 第一被告不再參與上述經營餐飲之業務，以及再沒有以任何方式使用該獨立單位之事實，第一原告是知悉的。
12. 第二被告於 2013 年 12 月 09 日簽署聲明書，表示對於向因使用上述獨立單位而衍生之任何費用，一概與第一被告無關，且由第二被告自行承擔(見卷宗第 97 頁及其背頁，其內容在此視為獲完全轉錄)。

*

三.理由陳述

第一被告(上訴人)認為被訴判決存有錯誤適用法律及法律上解釋錯誤之瑕疵，以及有關決定與已證事實出現相互矛盾。

1. 關於錯誤適用法律方面：

第一被告認為，既然證實了自 2011 年 09 月 14 日起，其再沒有以任何方式使用有關獨立單位，即表明其已將自身的承租人合同地位移轉給第二被告，而出租人，即第一原告，是同意該移轉的。

基於此，不應被判處其向兩名原告支付自 2011 年 09 月 14 日起與該不動產有關的任何租金、法定利息或賠償。

上述上訴理由明顯是不成立的。

出租人是由第一原告及第二原告共同組成單一的出租人，兩人共同行使出租人的權利和履行相關的義務。

在此前提下，單純第一原告知悉第一被告不再參與有關經營餐飲之業務，以及再沒有以任何方式使用有關獨立單位這一事實，並不產生第一被告所希望得到的法律效果。

2. 關於法律解釋錯誤方面：

針對相同的已證事實，第一被告認為應視為其與第一原告透過協議解除了租賃合同。

該上訴理由同樣不成立。

如上所述，出租人是由第一原告及第二原告共同組成單一的出租人，兩人共同行使出租人的權利和履行相關的義務。在此前提下，單純第一原告知悉第一被告不再參與有關經營餐飲之業務，以及再沒有以任何方式使用有關獨立單位這一事實，並不產生第一被告所希望得到的法律效果。

3. 關於原審決定與已證事實出現相互矛盾方面：

該上訴理由同樣不成立。

在租賃合同沒有變更或解除的情況下，第一被告作為共同承租人，負有支付所拖欠的租金及相關的損害賠償的法律義務是無容置疑的。

根據《商法典》第 567 條之規定，對於因經營企業而生之債務，共同債務人須負連帶責任，但另有約定者除外。

在本個案中，按照雙方所簽署的租賃合同，被告們承租有關單位是用作商業用途。因此，有關租賃為商業租賃，故其產生的債務責任為連帶責任。

雖然第二被告於 2013 年 12 月 09 日簽署聲明書，表示對於向因使用上述獨立單位而衍生之任何費用，一概與第一被告無關，且由其自行一力承擔，然而，該聲明並未為出租人所知悉及同意，故不對出租人產生任何效力。申言之，原告們可對任一被告要求支付所拖欠的租金及相關的賠償。

因此，不存在決定與已證事實相互矛盾的情況。

*

四.決定

綜上所述，判處第一被告的上訴不成立。

*

訴訟費用由第一被告支付。

作出適當通知。

*

2015 年 07 月 23 日

裁判書製作法官

何偉寧

第一助審法官

簡德道

第二助審法官

唐曉峰