

澳門特別行政區終審法院合議庭裁判

概述

一、原告“甲”(“A”)針對被告“乙”(“B”)向初級法院提起通常訴訟程序宣告給付之訴(第 CV2-19-0136-CAO 案)，以被告不履行雙方就使用被告的一間店鋪達成的協議為由，請求判處被告向其支付 4,526,501.87 澳門元的“損害賠償”及 4,388,335.60 澳門元的“保證金”，另外附加自傳喚之日起計至完全支付為止按法定利率計算的利息，以及由被告負擔原告已支付的各項開銷(見第 2 頁至第 5 頁背頁，連同將在下文提及的頁碼，相關內容

為所有法律效力在此視為已轉錄)。

*

在提交答辯、反駁及再答辯的“訴辯書狀”階段結束後，初級法院合議庭主席於 2022 年 6 月 8 日作出判決，裁定原告提起的訴訟理由部分成立，並在其決定部分載明以下內容：

「1. 基於本判決第四部份分析闡明的理據，確認原告及被告間的合同關係消滅；

2. 判處被告向原告支付合共澳門幣 4,405,265.1 元及人民幣 316,925.6 元的款項；

3. 上述第 2. 點的款項另附加自被告被實際傳喚起按照法定利率計算的遲延利息直至完全支付為止；

4. 原告針對被告提出的其餘請求不成立，並就有關請求開釋被告；

5. 被告針對原告提出的反訴請求不成立，並就有關請求開釋原告。

主訴及反訴的訴訟費用按照勝負比例由原告及被告承擔。

著令登錄本判決及依法作出通知。」(見第 629 頁至第 644 頁背頁和附卷第 37 頁)。

*

被告(“乙”)對這一裁決提起上訴。中級法院在審理了該上訴之後，於 2003 年 5 月 24 日(第 63/2023 號案)作出合議庭裁判，完全確認了被上訴的決定(見第 739 頁至第 753 頁背頁)。

*

被告(“乙”)仍不服，向本終審法院提起本上訴。

提出以下結論：

『1、上訴人和被上訴人之間訂立的合同是在商業中心開設店鋪的合同，或讓與商業中心店鋪之使用的合同。

2、在商業中心開設店鋪的合同是非典型合同，受《民法典》第 399 條所規定合同自由原則的約束。

3、涉案合同不是不動產租賃合同，也沒有能導致補充適用或類推適

用不動產租賃合同制度的任何漏洞。

4、在商業中心開設店鋪的合同按照雙方之間的協議而非按照不動產租賃制度予以解除。

5、雙方達成了明示的解除協議(第 17 條)，據此，上訴人和被上訴人定義並接受了“占用成本比率”(Occupancy Cost Ratio)規則。

6、在整個合同生效期間，被上訴人都沒有遵守第 17 條。

7、被上訴人提出的損害賠償請求構成《民法典》第 326 條規定的出爾反爾型權利濫用。

8、在上訴人向被上訴人通知解除合同之時，後者仍未履行第 17 條，這使得上訴人有權解除合同而無須作出告誡性催告。

9、但初級法院卻基於歸咎於上訴人的合同不履行而宣告解除合同。

10、解除合同的依據可以在通知解除之後進行擴大或補充。

11、由明示解除條款所約定之形成權的權利人來決定是否容忍合同的不履行。

12、除了一般時效期間外，不存在任何宣告解除的期間。

13、兩級法院沒有理由認為上訴人於2016年不想主張第17條，也不能認為上訴人於2020年不能主張。

14、這種看法違反合同自由原則和合同效力原則。

15、被上訴的合議庭裁判尤其違反關於合同自由(《民法典》第399條)、合同效力(《民法典》第400條)、合同解除、解除的方式和效力(《民法典》第430條)、權利濫用(《民法典》第326條)和履行合同的善意(《民法典》第752條第2款)的規定。』(見第763頁至第785頁背頁)

*

經過適當的程序，且不存在任何妨礙審理的問題，現予以審理。

理由說明

事實

二、初級法院認定了以下事實(經現被上訴的中級法院合議庭裁判確認)：

1. 於2014年3月13日，原告簽署了 *AGREEMENT FOR THE GRANT OF A RIGHT TO USE A SHOP* (下稱使用協議)(見卷宗第59至123頁，相關譯本見卷宗第387至410頁)。(已證事實A項)

2. 於2014年3月24日，被告簽署上述使用協議(見上)。(已證事實B項)

3. 使用協議之目的是使原告能使用乙購物中心XXX號舖(下稱標的單位)用作經營珠寶零售業務，為期3年。(已證事實C項)

4. 於2014年3月5日，使用協議生效。(已證事實D項)

5. 於2014年8月21日，原告就標的單位簽署了一份 *EXTENSION AGREEMENT* (下稱補充協議)(見卷宗第124至134頁，相關譯本見卷宗第445至449頁)。(已證事實E項)

6. 於2014年10月3日，被告就標的單位簽署了上述補充協議(見上)。(已證事實F項)

7. 原告及被告就使用協議進行了修訂，標的單位使用年期修訂為5年，面積修訂為1,651平方呎。(已證事實G項)

8. 於2015年1月9日，原告按被告要求向其支付了合約期內標的單位消防設備費用 HKD127,791.79，作為原告對被告的必要開支(見卷宗第140頁及第141至143頁，相關譯本見卷宗第457頁)。(已證事實H項)

9. 於2015年1月19日，原告按被告要求向其支付了合約期內標的單位租賃印花稅HKD211,394.00，作為原告對被告的必要開支(見卷宗第140頁及第144至146頁)。(已證事實I項)

10. 於2015年1月19日，原告按被告要求向其支付合約期內標的單位裝修顧問費用 HKD79,635.04，作為原告對被告的必要開支(見卷宗第140頁、第144頁及第147至149頁，相關譯本見卷宗第463及466頁)。(已證事實J項)

11. 於2015年1月26日，原告按被告要求向其支付了合約期內標的單位裝修保證金 HKD100,000.00 及合約期內標的單位審查費用 HKD18,040.00，作為原告對被告的必要開支(見卷宗第139頁及第150至152頁，相關譯本見卷宗第469頁)。(已證事實K項)

12. 於 2015 年 1 月 30 日，原告按被告要求進行防火漆消防工程，為此向[公司(1)]支付了MOP15,000.00 之防火漆消防費用(見卷宗第153 至154 頁)。(已證事實L 項)

13. 按使用協議及補充協議的規定，原告需要向被告支付 HKD4,160,520.00 之款項作為標的單位使用保證金；原告按照有關規定分別以現金方式向被告支付了一筆 HKD2,080,260.00 之標的單位使用保證金及以[銀行]之銀行保證函向被告支付了另外一筆 HKD2,080,260.00 之標的單位使用保證金(見卷宗第 155 頁，相關譯本見卷宗第 472 頁)。(已證事實M 項)

14. 於 2016 年 3 月 17 日，原告收到由被告發出的終止通知書(見卷宗第 172 至 173 頁，相關譯本見卷宗第 475 至 476 頁)。(已證事實N 項)

15. 在終止通知書內，被告指原告違反使用協議，具體情況如下：

- 1) 原告開始從事博彩籌碼交易；
- 2) 懷疑原告所使用之標的單位存在為博彩之目的而進行的違法借貸活動；

3) 被告在標的單位內發現賭廳籌碼。(已證事實 O 項)

16. 並表示於接收終止通知書同日終止原告使用標的單位的權利。(已證事實 P 項)

17. 於 2016 年 5 月 2 日早上 8 時 30 分 標的單位的電力供應被截斷，原告因此不能營業。(已證事實 Q 項)

18. 於 2016 年 5 月 2 日，原告按被告要求向其支付了 5 月份標的單位開支合共 HKD742,267.20(見卷宗第 177 至 180 頁)。(已證事實 R 項)

19. 於 2016 年 5 月 5 日晚上 10 時 30 分，被告的工程人員在標的單位外封上圍板。(已證事實 S 項)

20. 於 2016 年 5 月 17 日，被告向原告發出清遷通知書，要求原告馬上清空並返還標的單位。(已證事實 T 項)

21. 於 2016 年 8 月 1 日，被告以因原告存在過錯及確定不履行導致合同被解除為理由，就有關事宜向澳門特別行政區初級法院民事法庭針對原告提起宣告之訴，卷宗編號為 CV2-16-0071-CAO(見編號 CV2-16-0071-CAO 卷宗第 2 頁)。(已證事實 U 項)

22. 根據澳門初級法院於2018年4月30日在編號:CV2-16-0071-CAO卷宗作出之已確定判決，裁定被告針對原告提出之所有訴訟請求不成立(見卷宗第184至198頁，有關內容在此視為完全轉錄)。(已證事實V項)

23、被告是一家從事商業中心建造及管理等業務的商業公司(見案卷第17頁至第58頁)。(已認定事實W項)

24、被告在經營該項業務時，推動了位於[地址]、乙酒店內名為“乙購物中心”的商業中心的建造。(已認定事實X項)

25、被告在管理及經營乙購物中心的業務範圍內，向第三人有償讓與商業空間，以便在其上開展特定商業活動。(已認定事實Y項)

26、已確定事實A項所指合同的標的是開設一間名為“丙”並從事黃金首飾、鑽石及配件展覽銷售的高檔店鋪，這在允許經營的業務範圍之內(見案卷第117頁，合同所附“Schedule”第1項、第2項、第3項及第7項)。(已認定事實Z項)

27、合同為期五年，自“commencement date”或合同開始日期起計，終止日期為開始日期滿三年後的最後一日(見案卷第78頁及第118頁，第12條第1款及合同所附“Schedule”第10項)。(已認定事實AA項)

28、雙方還約定，合同的開始日期即店鋪的改造裝修工程期或“fitting out period”完結之日(見案卷第 78 頁，合同第 12 條)。(已認定事實 BB 項)

29、雙方還約定，店鋪改造裝修工程為期八週，於 2014 年 12 月 8 日開始(見案卷第 117 頁，合同所附 Schedule 第 4 項)。(已認定事實 CC 項)

30、合同開始日期為 2015 年 2 月 2 日，截止日期為 2020 年 2 月 29 日(見案卷第 68 頁至第 69 頁及第 117 頁，第 4 條、第 5.1 條，合同所附“Schedule”第 4 項)。(已認定事實 DD 項)

31、2016 年 3 月，被告在通知原告解除合同時，援引了在第 CV2-16-0071-CAO 號案中作為訴因提出但未獲法院認定的理由，因此訴訟被裁定為理由不成立。(已認定事實 EE 項)

- 經審判聽證後獲得證明的事實:(相關認定事實的依據見卷宗第 562 至 573 頁)

32. 於 2015 年 1 月 5 日，原告向[公司(2)]以支票方式支付標的單位裝修顧問費用 MOP93,000.00。(對待證事實第 1 條的回答)

33. 為著在合約期內營業之目的，原告合共支付了 RMB420,000.00 以

及 MOP900,000.00 的裝修工程費用。(對待證事實第 2 條的回答)

34. 2016 年 5 月份，原告向[公司(2)] 支付裝修顧問尾款 MOP15,000.00。
(對待證事實第 4 條的回答)

35. 由於原告已無法營業，故於 2016 年 6 月 5 日遣散下列僱員，並為此向各人支付了下列遣散費：

1. 丁 MOP15,000 ；

2. 戊 MOP20,000 ；

3. 己 MOP15,000 ；

4. 庚 MOP15,000 ；

5. 辛 MOP15,000 ；

6. 壬 MOP15,000 ；

7. 癸 MOP15,000 ；

8. 甲甲 MOP15,000 ；

9. 甲乙 MOP20,000 ；

10. 甲丙 MOP20,000 ；

11. 甲丁 MOP15,000 ；

12. 甲戊 MOP20,000 ；

14. 甲己 MOP15,000 ；

15. 甲庚 MOP15,000 ；

16. 甲辛 MOP20,000 ；

17. 甲壬 MOP15,000 ；

18. 甲癸 MOP20,000 ；

19. 乙甲 MOP20,000 。(對待證事實第 5 條的回答)

36. 被告的行為使原告須搬離涉案舖位，並導致原告無法營業。(對待證事實第 6 條的回答)

37. 為涉案舖位的營業，原告已作出了下列開支：

- 1) 原告已花費的在合約期內的消防設備費用 HKD127,791.79；
- 2) 原告已花費的在合約期內的租賃印花稅 HKD211,394.00；
- 3) 原告已花費的在合約期內的裝修顧問費用 HKD79,635.04；
- 4) 原告已花費的在合約期內的裝修顧問費用 MOP93,000.00，即對待證事實第 1 條的答覆中提及的款項；
- 5) 原告已花費的在合約期內的裝修顧問費用尾款 MOP15,000.00，即對待證事實第 4 條的答覆中提及的款項；
- 6) 原告已花費的在合約期內的審查費用 HKD18,040.00；
- 7) 原告已花費的在合約期內的防火漆消防工程費用 MOP15,000.00；
- 8) 原告已花費的裝修工程費用為 RMB420,000.00 以及 MOP900,000.00，即對待證事實第 2 條的答覆中提及的款項；
- 9) 原告已支付 2016 年 5 月份標的單位的費用 HKD742,267.20；

10) 原告支付了 MOP305,000.00 作為員工的賠償及遣散費用，即對待證事實第 5 條的答覆中提及的款項。(對待證事實第 6 條的回答)

38、根據雙方在第 16.3 條中的約定，原告同意店鋪內的全部裝修和改造成果，包括空調設備和原告在店鋪內實施的任何其他工程，除了商標裝飾以外，全部成為店鋪的組成部分並歸被告所有，原告無權要求任何補償。(對疑問點 6-A 的回答)

39、關於原告許諾作為保證金的銀行擔保 2,080,260.00 港元，被告沒有對此進行追索，因而原告也沒有支付。(對疑問點 6-B 的回答)

40、作為使用店鋪的代價，根據合同規定的內容和條件，原告須在合同存續期的首 36 個月內每月向被告支付一筆名為“基礎費用”的款項，金額為 693,420.00 港元/月(見合同第 20.1 條及合同所附 Schedule 第 12 項)。(對疑問點 7 的回答)

41、原告還須每月向被告支付管理費或商業中心共同開支的分攤費，英文名稱為“Management Fee”，根據合同第 23 條，2015 年該項費用定為每平方呎 17.80 港元，每月 29,387.80 港元(見附件 2)。(對疑問點 8 的回答)

42、“Management Fee”按年調整，以便應對商業中心管理開支的變化(見合同第 23 條)。(對疑問點 9 的回答)

43、2016 年“Management Fee”調整至 30,873.70 港元，2017 年調整至 32,111.95 港元。(對疑問點 10 的回答)

44、原告還同意向被告支付商業中心推廣共同開支的分攤費，英文名稱為“Promotion Levy”，根據合同第 25 條的規定，2015 年該項費用定為每平方呎 3.27 港元，每月 5,398.77 港元(見附件 2)。(對疑問點 11 的回答)

45、“Promotion Levy”每年調增 5%，於合同生效的每年 1 月 1 日開始施行(見合同第 25.5 條)。(對疑問點 12 的回答)

46、按照上述更新，每平方呎每月的“Promotion Levy”2016 年調整至 5,662.93 港元，2017 年調整至 5,943.60 港元。(對疑問點 13 的回答)

47、原告還同意向被告支付商業中心內娛樂活動共同開支的分攤費，英文名稱為“Streetmosphere Levy”，根據合同第 30 條，2015 年該項費用定為 3.27 港元每平方呎，每月 5,398.77 港元(見合同第 26 條及合同附件 2)。(對疑問點 14 的回答)

48、“Streetmosphere Levy”每年調增5%，於合同生效的每年1月1日開始施行(見合同第26.5條)。(對疑問點15的回答)

49、按照上述更新，每月的“Streetmosphere Levy”2016年調整至5,662.93港元，2017年調整至5,943.60港元。(對疑問點16的回答)

50、根據合同規定，原告還須維持每年不超過25%的占用成本比率(“Occupancy Cost Ratio”，以下簡稱“RCO”)(見合同第17條及“Schedule”第11項)。(對疑問點17的回答)

51、RCO是按照 $X:Y$ 的公式計算，其中 X 代表原告在一年中實際支付的總金額，包括(a)“Base Fee”、(b)“Turnover Fee”、(c)“Management Fee”、(d)“Promotion Levy”、(e)“Streetmosphere Levy”， Y 代表原告在這一年的銷售額。(對疑問點18的回答)

52、雙方約定，若原告不遵守RCO，則根據合同第38條的規定，被告得解除合同(見合同第17.3條)。(對疑問點19的回答)

53、雙方還約定，若原告不履行合同第17條，則被告得立即通知解除合同，無需給予原告附加履行期間(見合同第17.3條，參考第38.3條)。(對疑問點20的回答)

54、為著合同效力，一年相當於連續十二個月(第 56 條)。(對疑問點 22 的回答)

55、對疑問點 25 的回答中所載內容已獲證實。(對疑問點 23 的回答)

56、2015 年，“Base Fee”、“Management Fee”、“Promotion Levy”和“Streetmosphere Levy”的月度總額為 733,605.34 港元，2016 年為 735,619.56 港元。(對疑問點 24 的回答)

57、原告的第 2019 號鋪位在營業期間實現的銷售額和 RCO 如下所示：

月份	金額(澳門元)	金額(港元)	RCO
2/2015	2,622,788.00	2,546,396.12	29%
3/2015	1,087,898.00	1,056,211.65	69%

4/2015	2,436,602.00	2,365,633.01	31%
5/2015	2,237,776.00	2,172,598.06	34%
6/2015	2,558,580.00	2,484,058.25	30%
7/2015	2,089,025.00	2,028,179.61	36%
8/2015	2,364,517.00	2,295,647.57	32%
9/2015	1,480,968.00	1,437,833.01	51%
10/2015	1,711,276.00	1,661,433.01	44%
11/2015	1,575,101.00	1,529,224.27	48%

12/2015	1,817,358.00	1,764,425.24	42%
1/2016	1,133,499.00	1,100,484.47	67%
2/2016	1,296,240.00	1,258,485.44	58%
3/2016	1,248,702.00	1,212,332.04	61%
4/2016	2,429,585.00	2,358,820.39	31%
5/2016	132,260.00	128,407.77	

(對疑問點 25 的回答)

58、RCO 是店鋪財務健康狀況的指標，表示其是否有利可圖及其業務是否可行。(對疑問點 27 的回答)

59、原告의 RCO 是可能發生財務問題的標誌。(對疑問點 29 的回答)

60、被告在 2016 年 3 月 18 日寄給原告的解除信中，沒有將最高超出 RCO25%作為解除合同的依據。(對疑問點 30 的回答)

61、根據合同第 38.7 條的規定，若合同未解除，則被告有權就歸咎於原告的不履行獲得損害賠償，以彌補在店鋪空置期間所遭受的包括業務喪失在內的全部損害，包括解除日尚欠且在合同仍生效期間應支付的全部“Base Fee”、“Management Fee”、“Promotion Levy”和“Streetmosphere Levy”。(對疑問點 31 的回答)

62、已確定事實 M 項中所指的保證金和銀行擔保旨在確保原告一方準時及完整履行合同，當發生任何不履行合同的情況時，被告可以出於彌補損害、懲罰或賠償的目的任意處置上述保證金和銀行擔保(合同第 42.1 條及第 42.3 條)。(對疑問點 32 的回答)

63、裝修工程(“fit-out”)保證金 100,000.00 港元，被告可以用來補償原告因不履行合同而給被告帶來的任何開銷和損失(合同第 6.2(c) 條)。(對疑問點 33 的回答)

64、原告支付了從 2016 年 3 月 19 日合同解除至 2016 年 5 月之間的分期付款，總金額為 1,779,724.86 港元，其中“Base Fee”為 1,677,629.03 港

元、“Management Fee”為 74,694.44 港元、“Promotion Levy”為 13,700.64 港元、“Streetmosphere Levy”為 13,700.75 港元，被告擬為補償目的而將其用於支付在本案中主張的懲罰性條款。(對疑問點 34 的回答)

65、原告曾向被告存放了支付印花稅的款項，金額 211,394.00 港元，該款項應予返還。(對疑問點 35 的回答)

66、原告和被告之間合同的開始日期為 2015 年 2 月 2 日，終止日期為 2020 年 2 月 29 日。(對疑問點 36 的回答)

67、2017 年 5 月 30 日，有一間新的店鋪占據了第 2019 號鋪位。(對疑問點 36 的回答)』(見案卷第 631 頁背頁至第 638 頁背頁、第 741 頁背頁至第 745 頁背頁及附卷第 9 頁至第 20 頁)

法律

三、從以上所述中可以看到，被告(“乙”)對初級法院所作並經前述中級法院合議庭裁判確認的裁決提出質疑。

基於現上訴人所陳述的內容，以及其交由本終審法院審理的“問題”，

現在就讓我們來看一看。

— 現上訴人表示，存在“合同的定性錯誤”和“基於(合同已解除之後)提出之依據而解除合同不可被接納方面的錯誤”。

被告/現上訴人在其上訴理由陳述中，對“商業中心內商鋪使用合同”或“商業中心內開設商鋪合同”發表了長篇大論——我們認為本案所涉及的是一個有著多個不同名稱的“非典型合同”，例如在本終審法院 2016 年 11 月 16 日第 71/2016 號案的合議庭裁判中，我們稱之為“讓與商業中心內商鋪使用權的合同”——並企圖以此來質疑中級法院在合議庭裁判中所作的決定，尤其是該裁判的以下部分：

『(……)主要問題在於判斷被告是否有效地解除了租賃合同，根據已認定的事實，租賃合同已經有效解除的觀點不論在事實上還是法律上均沒有依據，在我們看來，澳門《民法典》規定的不動產租賃制度適用於本案，因為沒有一部特別的法律去規範所謂商業中心內部空間的租賃(……)』

應該看到，只有在上述情況下出租人才能夠解除租賃合同。被告雖然想，但卻沒能提出及證明實現此目的的依據。』(見第 751 頁背頁至第 752 頁背頁)

正如上述本終審法院 2016 年 11 月 16 日(第 71/2016 號案的)合議庭裁判所指出的那樣：

「從本案中的合同可以看到，商業中心的業主有義務向每名店主提供該中心一個商業空間的臨時享益，同時收取一筆金額作為回報。如果僅從這點來看，那麼它似乎屬於《民法典》第 969 條、第 970 條和第 1045 條所指的租賃中的商業不動產租賃。

當商業中心在二十世紀下半葉開始出現，並在商業中心業主與開發商之間(當兩者非為同一人時)或在開發商與商鋪店主之間產生糾紛時，舉例來說，巴西和葡萄牙的理論學說與司法見解起初將商業中心業主或開發商與商鋪店主之間的合同定性為不動產租賃合同。

但人們迅速意識到，當事人的權利和義務已經跳脫出不動產租賃的範式，因為其中的很多給付是提供服務合同的典型內容。由此，部分理論學說和司法見解開始將其定性為不動產租賃合同與提供服務合同的混合合同。

眾所周知，混合合同是指“集合了兩個或多個被法律完全或部分規定

之行為的元素”¹的合同，因此屬於非典型合同或不具名合同的類別，是被《民法典》第399條所確立的合同自由原則所允許的。

此後，將其定性為單純的不具名合同的觀點開始在理論學說和司法見解中逐漸壯大，並最終取得壓倒性勝利。

導致這種結果的其中一項考慮是該合同“不屬於簡單的混合合同，因為混合合同在學理上僅包括由數項給付組成、而這些給付又分屬兩個或多個典型合同的情況。”²

ANTUNES VARELA 指出，與商鋪店主訂立的合同不是混合合同，原因有兩點：

“第一，因為當分析商業中心的創立人、開發商或管理人的整體貢獻時，發現除了租賃合同與提供服務合同(第1154條)的固有給付外，還有其他一些既不屬於租賃的範疇、也不屬於提供服務合同的客觀原因的重要元素。

¹ ANTUNES VARELA 著：《Das Obrigações em Geral》，Almedina 書局，科英布拉，第十版，2003 年重印，第一冊，第 279 頁。

² ANTUNES VARELA 著：《Das Obrigações》，第一冊，第 298 頁及第 299 頁。

這就是商鋪周圍環境的選擇³、方便商鋪顧客及店主出入的停車場的存在、設置吸引顧客子女的遊樂場所等等。這些元素或因素毫無疑問是給店主的財產利益(他所獲得的一項真正財產性的好處)，但又沒有表現為商業中心的經營者對任一店主所負責的提供服務的方式。

第二，是因為商業中心開發商所作出或承諾的一系列給付給合同帶來一個典型的、整體的原因，而這原因又沒有反映在法律所規定的任何典型合同或任何這些合同的集合中。

這樣，在分析了商業中心設置商鋪的合同的內容以及將之與民法所規定的典型合同作出比較後，唯一可得出的結論是：這是非典型或不具名合同。”⁴ 然後，結論是：「首先應排除不動產租賃合同，“因為其複雜性無法納入此類合同的狹窄框架之內”⁵。“如果說在典型的不動產租賃中，約定的租金可被看作是與讓與物之享益相對應的給付，那麼在目前所分析的工作中約定的金錢給付(部分金額是可以變動的)對應的則是一整套服

³ Oliveira Ascensão 在附於 1990 年 10 月 30 日里斯本中級法院合議庭判決(該案的裁判書制作人是 Amaral Barata，雙方當事人分別是 Empresa Imobiliária da Fonte Nova 與 Valente Moraes)之卷宗的前所未有的意見書中強調，這種經營環境是設立商鋪之合同的基本特徵。

⁴ 更為詳盡的闡述見 ANTUNES VARELA 對 1995 年 2 月 1 日最高司法法院合議庭裁判的注釋，載於《Revista de Legislação e Jurisprudência》，第 128 期，第 371 頁及續後頁。

⁵ JORGE RIBEIRO DE FARIA 著《Contratos Mistos (União de Contratos). Os Centros Comerciais (Shopping Centers). Problemática e Soluções》，載於波爾圖大學法學院雜誌，第三年度，2006 年，第 368 頁。

務的提供和一個經一方當事人的獨特設計而具特色的地點的供應。”⁶

混合合同的觀點同樣應被排除，因為按照 JORGE RIBEIRO DE FARIA⁷的話說，在商業中心內商鋪店主的合同中是“讓每個店主納入、融入到有組織的整體裏面，因此店主須遵守商業中心的組織者精細規劃和設計的相關規章。這是 Antunes Varela、Orlando Gomes 和最新司法見解所持的理由。這正是此類合同的特點，也是其原因所在。同時也是中心的組織者和每個店主在訂立合同時心中所想。”

因此結論是，這是一個非典型合同」。

就我們所知，這是理論學說和司法見解對該事宜和問題的主流觀點。

其實，正如 Antunes Varela 所指出的那樣：『在商業中心的組織者(其將每間商鋪的經營轉讓給被選定或接納的經營者，以便實現商業中心自身統一的組織性目的，即購物)所普遍承擔的眾多義務中，學者們突出強調其在建築物的照明、衛生、清潔、警務、保安、對外通訊、共同利益服務

⁶ HUGO DUARTE FONSECA 著：《Sobre a Atipicidade dos Contratos de Instalação de Lojistas em Centros Comerciais》，科英布拉大學法學院院報，2004 年，第 712 頁至第 714 頁。

⁷ JORGE RIBEIRO DE FARIA 著：《Contratos Mistos.....》，第 372 頁。

的運作、共同使用物品的保養及維修、中心的廣告宣傳等方面的義務。

但上述義務(當然都是有償的)，難道不就是 Rubens Requião 及其他持相同看法之人將其列為開設店鋪合同的內容，作為提供租賃場所的義務之外的混合合同所包含的一項服務嗎？

答案顯然是否定的，通過仔細分析商業中心組織者通常作出的財產給付就很容易發現這一點。

其中第一位就是那些資質良好的企業相聚集，它們把具有一定價值的顧客吸引至旁邊較為不知名的店鋪，在此方面最為突出的是旗艦店這類大型知名商鋪對於公眾的吸引力，它們被安置在整個建築的戰略位置，從而顯著影響在其周圍開設的吸附性商鋪。

商業中心組織者在形成商戶組合時的議價水平和能力越強，這種商業價值的特別因素就越為顯著，而它根本不是向受惠商戶的擁有着作出合同給付的標的，因為不存在如《民法典》第 1154 條所描述的提供勞務合同那樣，組織者預先必須作出並對應一項真正權利(債權)的任何積極行為(服務)。

儘管如此，也無疑是組織者對全體商家作出的最具價值商業給付之一。

通過本合議庭裁判中提到的設置兒童遊樂區(從兒童遊戲室到溜冰場，再到迷你影院)或休閒區也能看到類似的思維邏輯，它們尤其在週末對於帶小孩的顧客具有極大吸引力，這雖不是根據合同必須向每間商鋪提供的服務，但卻是商業中心組織者提供給每間商鋪的額外資產增值要素。

同樣地，商業中心內共同利益的物品或服務的使用也是如此(暫時不對此作展開討論)……指的是停車場，需要大量消費且自己有車之人可以免費放鬆的地點。(……)

所有這些各種各樣的財產性福利明顯超出租賃都市房地產或租賃商業設施(街邊的商鋪或街角的酒館)的有限社會經濟功能，也超出(結構上)仍十分不健全的混合合同(租賃和提供服務)的概念。

如果有人像巴西的 Rubens Requião 和我國的 Galvão Telles 那樣，嘗試將所有通常會分散在購物中心組織者與店主之間合同關係中的財產性給付納入到任何這類合同(無論是單獨的還是相互關聯的)的原因之中，那麼無異於是在做一件不可能完成的事，正如 Agostinho de Campos 所言。』並補充指出，『Lagoni 已經以其敏銳的微觀經濟學直覺指明了正確的方向，在里約熱內盧的研討會開幕式上稱，“矛盾的是……商業中心的創新性內容是確保投資者參與分享所開展活動的營業收入(利潤)的合同關係。購物

中心經營者的利益和商鋪經營者的利益形成了一個永久集合體，它是未來提高生產力的基礎，其中的重要份額被轉移給了消費者。”

Orlando Gomes 也持相同觀點，他指出，商業中心創立者的整體利益與每間商鋪在經營中的部分利益之間永久及合理地聯合，通過店主通常所支付報酬的特別方式勾勒了這種聯合的突出法律形象，這種新合同類型本身的社會經濟功能就在於此。(……)

Oliveira Ascensão 也為深入研究這一新概念(商業合同)作出了寶貴貢獻，對於把商鋪歸為有組織的商業活動集合體十分敏感，把在商業中心開設商鋪的合同視為商業整合合同。

在這位民法學家看來，合同的關鍵意義在於“把承批人以企業主身份納入到批出企業之中”。

雖然沒有理由認為商業中心的主人和商鋪的店主是同一家公司的股東，或者是同一家企業的共同擁有者，但在商業中心開設商鋪的合同確實將使用者納入了有組織的商業活動集合體，集合體能為使用者提供一系列的財產利益，它們完全不同於不動產或商鋪租賃的社會經濟功能，且並非總是簡單的提供服務。(……)

但顯然也可以從很多其他方面進行思考，尤其是 Orlando Gomes 所指出的其他兩個方面，一個是存在商業中心商鋪店家的協會，這屬於一般等級的問題，另一個是店家須遵守商業中心的內部規程，規程由創立者或組織者制定，僅受法律限制，尤其是受適用於合同一般條款的規則限制。』因此他得出結論認為，『無論是對關係的結構性分析，還是對行為的功能性審查，都無疑表明商業中心(購物中心)內每間商鋪的設立合同就其複合法律性質而言，不止是簡單的租賃合同，也不屬於租賃及提供服務混合合同的基礎框架。』(見《Centros Comerciais (Shopping Centers) – Natureza Jurídica dos Contratos de Instalação dos Lojistas》，第 52 頁至第 57 頁)。

Jorge Aragão Seia 也持相同看法，他認為：『因此，在商業中心或購物中心開設店鋪的合同是不具名合同或非典型合同。

由於不適用《都市不動產租賃制度》，故排除合同的自動續期原則，因此店主不能通過保全程序阻止合同的續期，不得在未經中心組織者或經營者預先許可的情況下將合同中的權利全部或部分讓與的條款是有效的。
(.....)

由於是非典型合同，故不妨礙通過非司法途徑予以解除，其解除的理由包括：不支付報酬、嚴重違反中心的規章等。

但我們認為，若要基於不支付報酬來解除合同，需要店主確定不履行義務，而根據《民法典》第 808 條第 1 款的規定，這一情況只有在作出告誡性催告後才會發生。』（見《Arrendamento Urbano》，第五版，第 566 頁及第 567 頁）。

鑒於上述內容，首先有必要指出的是，不能認為中級法院為就被告提起的上訴作出裁決而援引的“出租人只能在澳門《民法典》第 1034 條明確規定的條件下解除租賃合同”（見第 753 頁）的（“補充性”）論據（非常）正確。

但不能忽略且應予強調的是，現被上訴的合議庭裁判中還作出了以下說明：

“因此我們的結論是，原審法院審慎地分析了事實並正確地適用了法律規範，作出了認真且有法律依據的裁判，因此根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款的規定，應維持被上訴判決。”（見第 752 頁背頁）

有鑒於此，應當認為中級法院合議庭裁判採納並轉用了初級法院判決中提出的論據，該判決在目前而言重要的部分並沒有質疑本案所涉及的是一個“非典型合同”，更沒有認為無法在澳門《民法典》第 1034 條規定的限制條件以外解除合同，有必要強調的是，恰恰相反，初級法院的理由說

明中有很很大一部分是用來審理被告提出的合同的解除及其對合同效力的影響。

在說明了這個問題之後——我們認為已經解釋清楚——讓我們繼續。

根據從本上訴陳述中看到的內容，我們認為，現上訴人對兩級法院裁判的(真正)不認同之處主要在於，其解除合同的(意思)表示被視為“不合法”，因此不得——或不應該——將“占用成本比率”的問題作為解除合同的依據，原因是它沒有在“終止通知書”(Termination Notice)即“解除性宣告”中被適當提出。

在這方面，有必要考慮初級法院明確指出的以下內容：

「事實上，綜觀雙方當事人在 2016 年 3 月至 5 月份的行為，以及在 CV2-16-0071-CAO 號案以及本案的行為，本院認為合理的推論是 2016 年 3 月被告決意解除其與原告的合作關係時，“占用成本比例”的違反並非相關理由之一。質言之，若單單發生“占用成本比例”的問題，而終止通知書中的各項指控從未被懷疑發生，被告並不會單以原告無法維持“占用成本比例”而宣告解除合同。

若然“占用成本比例”於 2016 年 3 月已構成對被告的解約決定具重要

性的原因及理據，按照《民法典》第 752 條第 2 條要求當事人所遵守的善意原則，被告為何沒有在終止通知書中提及有關違反，即使在 CV2-16-0071-CAO 號案的起訴狀中也沒有提及有關違約的情況？

要指出的是，合同條款第 17.3 及 38.3 條賦予了被告方很大程度的裁量空間。一如待證事實第 26 至 29 條的認定結果所能反映，“占用成本比例”是反映商戶經營狀況的一個指標，但有關數據不必然反映某一商戶沒有任何盈利(尤其當有關數據只是較低程度超逾合同約定的數值時)。當某店舖在某一年度的“占用成本比例”不達標，但商場內的店舖尚未完全出租、該店舖仍如期按照合同所訂定的應繳費用作每月支付、其“占用成本比例”只是小幅度超逾合同所約定的數值，又或該店舖的存在對增加商場人流有一定價值時，可以預期業主並不必然會立即按照合同條款第 17.3 及 38.3 條，且在未經通知他方並給予補正機會的情況下，單單以無法維持“占用成本比例”為依據並解除合同，從而承受租戶對有關決定作出的挑戰所帶來的違約及賠償風險。

面對一份已於 2016 年基於被告的解約通知而客觀上不可逆轉地被干擾、破壞以及消滅的合同關係，被告不可能於 2020 年(即本案的答辯階段)方提出一些其於 2016 年並沒有認為具重要性的理由，試圖加強或論證 2016 年的解約聲明的合法性及合理性，亦不可能試圖在現時方以“占用成

本比例”解除一份已於 2016 年被破壞以及消滅的合同關係。」(見案卷第 642 頁背頁至第 643 頁及附卷第 33 頁至第 34 頁)

然而，上訴人(儘管明知如此，卻)聲稱“可以在作出解除通知之後再擴大或補充解除合同的依據”(見上訴陳述結論第 10 點，第 785 頁)，還稱澳門《民法典》第 430 條僅要求通過向對方作出意思表示來解除合同，沒有明確規定需為此提出任何依據，還稱“通常而言”，“為了保證遵守善意原則、適度原則和維持合同原則，要讓對方知悉決定解除合同的理由”，以及之所以如此，“主要是為了能夠在某一期間內對情況作出補救”。

我們認為，儘管被告/現上訴人有著很強的論述能力，但卻是沒有道理的，因為在我們看來不可能“補救”一份已經被(確定性)“解除”的合同，另外，在完全尊重不同見解的前提下，我們認為不能將“解除性宣告”和(單純的)“告誡性催告”混為一談……

接下來就來(試著)解釋我們的這種觀點。

首先須考慮的是，“解除合同是通過單方意思表示消滅合同關係的一種方法，它只能是基於法律規定的理由，或取決於當事人的約定(……)”(見 Pedro Romano Martinez 著《Da Cessação do Contrato》，第二版，第 67 頁)。

因此，“解除合聲明形成權性質賦予了其在被對方接收後單方面生效(《民法典》第 224 條第 1 款前半部分)、不可撤銷性(《民法典》第 224 條第 1 款第 1 部分和第 230 條第 1 款)、自然的無條件性和(解除合的事實基礎或依據的)具體化的特點，而且不受制於特殊形式的要求(……)”(見 José Carlos Brandão Proença 的著作《A Resolução do Contrato no Direito Civil – Do Enquadramento e do Regime》，1982 年，第 164 頁)。

實際上，正是由於它必須基於一項允許解除的“理由”，才使得“想要提出異議的一方有可能訴諸法院。然而，在這種情況下，法院被要求做的不是宣告解除合，而是審查行使解除權的必要條件是否滿足”(見 Luís Manuel Menezes Leitão 的著作《Direito das Obrigações》，第二冊，第 4 版，第 105 頁)。

此外，正如 Pedro Romano Martinez 所言，我們面對的並不是一種“沒有正當理由”而終止合的“解除”情形：

『它並不屬於解除合的情形，而是一種單方廢止，需要關注的是合關係的任意解除，即其中一方在無需援引正當理由的情況下終止合；這是一種廢止(反悔)，遵循解除合的規則。在某些非典型的單方終止情形中也是如此(例如，撤回)。

合同中的一方無需援引理由即可解除合同的權利屬於例外情況，其基於對某些特定法律狀況的保護，通常與對“較弱一方”的保護息息相關』(見《Da Cessação do Contrato》，第2版，第71頁)。

因此，『嚴格來講，一項完全屬自由裁量的解除等同於廢止或單方終止』(見 António Menezes Cordeiro 著：《Da Resolução do Contrato》，載於《Revista da Ordem dos Advogados》，第三/四冊，2020年，第462頁)，因為『基於對一方當事人給予特別保護的任意解除，例如反悔權，即使遵循解除制度，也不以合同的對等性破壞為基礎，因此在概念上與此類制度有所區別』(見 Pedro Romano Martinez 的上述著作，第76頁)。

考慮到現上訴人並未提出涉案合同允許“任意解除合同關係”，不能接受該合同可以“在沒有提出合理理由的情況下予以解除”(關於這一點，見葡萄牙最高司法法院於2002年9月19日在第02B1949號案中所作的合議庭裁判，其中特別指出：

『解除聲明(產生該效力的適當方式——《民法典》第436條第1款)，作為一種(單方面且需受領的)法律行為意思表示，僅透過相應的意思表示是不夠的；為使其產生效力，必須指明解除的理由(當然，雙方免除該理由的約定除外)。

如若不然，受意人將完全受制於表意人不可揣測的意願。

由於解除效力來自於表意人的意願，而非來自於判決(判決僅限於審查行為的合規範性並宣告其效力)，因此法院不能基於某個雖從已獲認定事實中能夠看到，但卻並未被存有利害關係的當事人在作出聲明時列為解除理由的事實來認定合同的解除。(.....)

然而，正是這一理念，在適用於一個類似本案的非典型案件(其中被列為解除理由的遲延履行僅部分屬實)時，最終能夠幫助我們理解解除聲明的理由闡述規則的含義和範圍。

——事實上，未支付上述六張不含運費的發票並不是解除聲明的理據。

解除的理由(除了拒絕在補充協議上簽名之外，但就目前而言，這不重要)是未支付拖欠的結餘(其中包括含運費的發票、不含運費的發票及所有發票的遲延利息)。

正是這一結餘的未予支付構成了所聲明的解除行為的理由。

因此，換句話說，這一理由的特徵在於運費部分及有關負責人的單方

聲明。

若從這一結餘中挑選出一些確實存在遲延履行的發票，並賦予其只有乙方希望賦予整個合同的效果，而甲方也只能合理地理解為與整體相關的效果，這相當於讓法院非法取代當事人的意思自主權，將其自身置於解除行為的主導者地位，將本應僅為合法性審查的判決(對解除行為的合法性審查)轉變為一種創設性判決。

這將超出解除聲明本身的主觀及客觀含義，對受意人來說是一個意外，不符合善意原則。

這將又一次將法律條文和官僚主義凌駕於法律對日常行為賦予意義並訂定其界限的崇高使命之上。

事實上，六張發票確實是處於遲延付款的狀態，因為未包含運費，因此買方沒有理由拒絕支付。

但是供應商並未將這些發票作為警告性或威脅性催告及隨後作出解除聲明的理由』，此外還有必要指出的是，如果我們的判斷無誤，那麼上訴人所援引的葡萄牙最高司法法院 2022 年 1 月 12 日第 3504/19 號案的合議庭裁判實際上恰恰反駁了其所提出的“無需提出解除聲明的理由”的觀

點，因為在該裁判中明確提到：『正如 *Pedro Romano Martinez* 所教導的，
“無論採取何種形式，解除合同的聲明必須足夠明確地說明其理由和意圖。
僅僅聲稱對方當事人不履行其須承擔的義務而解除合同是不夠的，必須具
體說明不履行的情況；否則將無法核實不履行的情況並評估其嚴重性。
(……)在沒有法律規定的情況下，這種具體化是必不可少的，以便審查所
提出之理由的有效性”。

基於與此相同的理解，葡萄牙最高司法法院於 2002 年 9 月 19 日作
出的(第 02B1949 號案的)合議庭裁判指出，解除聲明“僅以單純的意思表
示作出是不夠的；為了使其產生效力，必須列明解除的理由(當然，雙方另
有約定的除外)，因為“如若不然，受意人將受表意人不可揣測的意圖所擺
佈”。

換言之，正如被上訴合議庭裁判所言，“司法外途徑解除合同的聲明
必須具備自足性，即必須充分及具體指明歸咎於對方當事人的具體不履行
情況，尤其是不履行的時間範圍及所作給付與合同約定之給付之間的數量
及/或質量上的不符之處”』，下劃線為我們所加。

與此不同的“情況”是，面對一份“含糊”且“不準確”的合同解除聲明，
認為在訴訟中後來作出的陳述可以自傳喚對方當事人之日起被視為“解除

聲明”(正是上訴人所引用的合議庭裁判的情況)。

然而，這種情況與本案(實際上)所出現的情況截然不同，在本案中，被告/現上訴人於 2016 年 3 月 17 日，基於某項特定理由(確定性地)解除了“商業中心商鋪的使用合同”(或“商業中心商戶入駐合同”)，從而使得原告自收到“解除函”之日起即喪失“使用該場所”的權利(隨後，被告於 2016 年 5 月 2 日切斷了該場所的供電，並於 2016 年 5 月 5 日在店鋪前加設了圍欄，完全阻止和妨礙原告在該場所從事經營活動，同時亦要指出的是，2017 年 5 月 30 日，一間新的商戶開始占用該場所；見已確定事實 N 項、O 項、P 項、Q 項、S 項和 T 項及對調查基礎表疑問點 30 和 36 的回答)。

因此，現上訴人試圖基於在三年半後提起的一宗司法訴訟中提出的“反訴請求”來“解除”該合同顯然是不合理的。因為這意味著，或者等同於接受或“假定”該合同在整個這段期間一直“在履行”，這至少是非常難以令人理解和接受的。

行文至此，還有必要指出的一點是，我們並不否認“不法解除聲明之效力”的問題在學術界一直存在爭議。

António Pinto Monteiro 就代辦合同提出了兩種可採取的解決方法(但

他也承認這一問題並非該類合同所特有)，即『宣告(……)合同繼續有效，但另一方有權因合同中止(在訴訟待決期間)而遭受的損害獲得賠償；或者從合同已消滅的原則出發，將後來查明的無理由解除視為不履行合同的一方不當終止合同的行為，從而產生賠償的責任。

從原則上講，第一種解決辦法更為恰當，因為無理由的解除合同意味著有關權利的不法行使。否則，就等於是使其在違反法律的情況下取得了預期的結果。

簡單地說，在實務中，強制維持合同的存續並不總是可取的，因為從作出解除聲明到司法判決確認其欠缺理由，可能會經歷一段很長的時間，而在此期間內，合同關係實際上已經終止。任何一方都可能已經與第三方建立了合同關係，因此，強制恢復原合同(……)可能會導致非常複雜的情況。此外，這一解決辦法與解除的非司法性質以及有關司法訴訟的單純宣告性質也並不相符。(……)』(見《Contrato de Agência – Anotação ao Decreto-Lei n.º 178/86》，第二版，第 100 頁)。

基於 António Pinto Monteiro 的以上分析，Paulo Mota Pinto 指出：

『因此我們認為，要根據解除方是否擁有通過任意單方終止(儘管未

預先通知) 合同的權利來加以區分。如果有這項權利，那麼應該將無理由解除聲明等同於無預先通知的單方終止(至少在大多數情況下是這樣)，這不僅是基於實際的原因，而且通常也是基於對解除方聲明(無論是明確的還是通過其行為推斷的)的解釋。此外也不能排除將無理由的解除(我們認為該解除不產生效力)轉化為無預先通知的單方終止的可能性，或者甚至(在允許非司法撤銷的制度中，我們的制度中不允許)轉化為撤銷合同聲明的可能性，前提是該合同可予撤銷。

然而，如果沒有這項權利(例如當合同並非無期限時)，在尊重不同見解的前提下，我們傾向於認為解除不產生效力，因為缺乏法律理由，而且解除方不擁有相應的形成權。(.....)

正如 A. Pinto Monteiro 所言，這是從各項原則中得出的結論：在這種情況下，並不存在解除合同的形成權，因為不存在合理的理由。既然是在試圖行使一項不屬於權利人的權利，那麼就不可能產生任何消滅合同關係的效果。』(.....)(《A Teoria do Interesse Negativo e do Interesse Positivo》，第二部分，第 1675 頁，註釋 4861)。

另一方面，Pedro Pais de Vasconcelos 也認為，『解除雖然不法，但原則上並不剝奪其追溯破壞合同關係的典型效力，而是構成一種違約的情況，

即合同的確定不履行情況，並由此產生相應後果。無合法理由而解除合同，相當於確定性拒絕履行合同』，但也不排除『在例外情況下，解除之不法性可能導致其不生效力，從而使合同關係繼續有效。這些情況通常涉及具有特別社會重要性的合同關係，因此不允許其被非法破壞。例如，非法解僱，原則上會導致僱員復職(《勞動法典》第 389 條第 1 款 a 項)⁸ (見《Teoria Geral do Direito Civil》，第 7 版，2012 年，第 657 頁)。

Pedro Romano Martinez 也持同樣的觀點，他認為，『解除聲明，即使超出所允許的範圍，也不是非有效的，因此，即使沒有合理理由，也會產生效力；即導致合同關係終止。

如果將解除視為一項單方法律行為，並對其適用有關法律行為的規定(《民法典》第 295 條)，則可以得出結論，違反法律的解除屬無效(《民法典》第 280 條第 1 款)，因此是非有效的。然而，即便認為解除是單方法律行為，它也屬於其旨在終止的合同的複雜結構的一個組成部分，缺乏獨立性；因此，與合同的履行或不履行有關的行為——包括解除行為——即使可被定性為法律行為，也必須作為該合同的履行或不履行方式進行分析。

⁸ 請注意，上述摘錄中存在一個法律條文引用的錯誤，因為所涉及的是葡萄牙《勞動法典》第 389 條第 1 款 b 項，而不是 a 項，即使在該條文的原始版本中亦然。

因此，不法解除並非無效，而是代表合同的不履行。

正如在單方終止的不法性問題上所指出的，通常情況下，不法解除會立即產生消滅效力，但由於對權利行使的限制(例如，對員工的保護)或解除方式的限制(例如，掛號信)可能會阻礙合同的立即終止。事實上，僱主在法律不允許的情況下解除勞動合同是不產生效力的；同樣，如果法律要求滿足特定的形式(例如，掛號信)，那麼非正式的解除就不能導致合同的終止』(下劃線為我們所加，載於《Da Cessação do Contrato》，第二版，第 221 頁和第 222 頁)。

比較司法見解也在“這兩種立場”之間搖擺不定。

支持“不法解除不產生效力”的觀點的，有波爾圖中級法院於 2021 年 10 月 28 日在第 22083/18 號案中作出的合議庭裁判，該裁判指出：『傳統上認為，不符合相關法定前提的解除聲明，儘管因超出法律允許的範圍而屬不法，但卻並不因此非有效或不產生效力，因此，即使沒有合理理由，該聲明也會產生效力，導致合同關係終止。

葡萄牙最高司法法院 2008 年 2 月 7 日(第 08B192 號案)的合議庭裁判審理了一個解除分包合同的問題，裁定由於沒有發生能夠作為解除合同

理由的違約行為，因此在沒有解除理由的情況下，“(……)上訴人向被上訴人發出的解除聲明被視為無效(《民法典》第 280 條第 1 款、第 295 條及第 432 條第 1 款)”；以及“因此，上訴人向被上訴人發出的解除聲明不能產生終止分包合同的效力”。

科英布拉中級法院於 2015 年 3 月 17 日作出的合議庭裁判中(第 3007/12.1TJBCR.Cl 號案)也遵循了這一立場，其中指出，在缺乏理由的情況下，解除並不會使合同自動終止。

里斯本中級法院於 2020 年 1 月 21 日(第 9518/18.8TSNT.L17 號案)的合議庭裁判裁定，“欠缺確定性不履行前提的不法解除不會導致合同的消滅，因為在這種情況下，解除聲明存在瑕疵，缺乏法律理由，解除方並不擁有相應的形成權。”——而支持“不法解除有效力”這一觀點的，則有科英布拉中級法院於 2022 年 7 月 12 日在第 2811/08 號案中所作的合議庭裁判，該裁判指出：『那麼，合同實際上是如何終止的呢？

在我們看來，是通過解除，即使屬不法解除亦然。

實際上，即使合同關係的解除被認定為不法，這種司法決定/定性也不能導致合同的存續，尤其是在像本案這樣雙方已無法或不願恢復合同給

付的情況下，因為雙方均已尋求其他解決方法：原告與“(.....)有限公司”訂立了與原合同類似的合同，而第一被告也與“(.....)股份有限公司”簽訂了新的合同(甚至是一份專營合同)。

這是因為“既然合同的履行已不可能，即使這種不可能性是由不法解除引起的，合同關係也已終止，儘管解除屬不法，仍會產生其效果”』(見里斯本中級法院 2016 年 4 月 21 日第 8165/11 號案的合議庭裁判，當中涉及與本案所討論的合同性質類似的合同，認為“解除通過向另一方發出單方終止聲明來實現，這是典型的需受領的意思表示——《民法典》第 436 條第 1 款和第 224 條第 1 款——司法審查涉及解除是否有理由或其行使是否合規範，僅關注解除聲明產生效力時合同關係的發展情況。合同一旦被破壞，就發生確定不履行。此時，只有確定該不履行歸咎於哪一方才有意義，而這又取決於是否存在解除的理由”)。

葡萄牙最高司法法院於 2009 年 12 月 10 日第 6240.05 號案的合議庭裁判則給出了一個“折中”的解決辦法，它指出：『眾所周知，解除是一種透過單方意思表示終止合同關係的方式，通常以法定理由或雙方約定的理由為條件(《民法典》第 432 條)。

通常而言，法定解除與(過錯)不履行合同的給付有關(主觀原因)，但

該制度也適用於合同平衡被打破的情況(客觀原因)，特別是在情事變更的情況下(見《民法典》第 437 條及後續條文)。

根據《民法典》第 432 條及續後數條的一般規定，合同的解除遵循形式自由原則，僅須由一方當事人向另一方作出聲明便可產生效力(《民法典》第 436 條)，只有在例外情況下才需要司法機關的介入。這是一種非正式的、需受領的聲明，因為只有當其到達相對人手中或為其知悉時才生效(《民法典》第 224 條第 1 款)。在此之後，該聲明不得廢止。

如前所述，通常情況下，解除不是由法院判決作出的，因此，可以在不符合相關前提的情況下被提出。如果是這種情況，那就屬於不法解除，儘管如此，該解除並非無效，即使無合理理由，它也會產生效力：導致合同關係終止。

然而，對方當事人可以(透過司法途徑)對解除合同的理由提出質疑，然後再由法院審查所提出的理由，並決定合同關係是否繼續存在，即使解除屬不法亦然。』

綜上所述，我們認為，無可否認，這種“非典型的(類型)合同”的解除——根據《印花稅規章》第 30-A 條及續後各條的規定，該合同在稅務方

面仍被認可——即使屬“不法”，也必須被視為“產生(完全)效力”，而司法審查的任務在於評估其“解除理由是否存在及其行使是否符合規範”。

事實上，不能忽視這些合同非屬法定類型合同的“原因”和“起源”——因為“現行的租賃法律規定並不適宜，無法適用於商業中心內所形成的法律關係”——見 Antunes Varela 在《Centros Comerciais (Shopping Centers)-Natureza Jurídica dos Contratos de Instalação dos Lojistas》一書中引用的 Orlando Gomes 在 1983 年研討會的發言，第 37 頁，註釋 1——因此，“解除”可以透過“非司法途徑”作出，而且(更為重要的是)，即使屬“不法”，也會“產生效力”，因為這些“非典型合同”通常(並以標準化方式)規定在作出解除聲明之後，讓與人可立即“收回”有關場所(或店鋪)。

有鑒於此，我們認為，這些“要素”顯示，在簽訂像本案這樣的合同時，雙方從一開始就接受並同意“解除的效力”不應處於“懸而未決的狀態”，直到經過一段期間和結果不確定的訴訟程序結束時由法院作出確定性司法裁判，這將危及該場所(甚至整個商業中心)(期望的)的正常和常規運作……

正如最高司法法院於 2010 年 7 月 1 日第 4477/05 號案的合議庭裁判中所指出的：

『從合同解除之時開始，並且僅在解除生效後，該條款才允許管理者在商戶未在規定期限內自願交還店鋪的情況下重新占有店鋪。

合同的解除權可以通過協議賦予一方或雙方當事人，並可以通過向對方當事人作出聲明以司法外方式進行——《民法典》第432條第1款和第436條第1款——並從該聲明到達相對人或為其知悉時開始生效——《民法典》第224條。

而根據《民法典》第433條的規定，合同關係的破壞(因為解除與無效具有相同的效果)使得商戶必須返還店鋪。

此處所討論的條款允許如果商戶未在規定期限內交還店鋪，則管理者可以在合同解除後，重新占有該店鋪。

該條款是雙方自由協商的結果。如果管理者無法收回店鋪，這可能會對商業中心的正常運營造成不便，從而影響其他商戶，而管理者的職責正是為商業中心的正常運營提供條件，保持其充分的活力。

管理者的行為基於雙方協商制定的條款，符合合同內容自由訂定的原則。此外，考慮到重新占有店鋪對商業中心正常運營的必要性，該條款的内容被認為是合理且適當的，這意味著其並未違反任何法律原則。』

總而言之，在本案中，涉案合同由被告/現上訴人以“不法”方式予以解除，或者最多只能認為被告存在“確定性不履行”，其甚至還與第三方簽訂了新的店鋪占用合同，因此現在再提出一個在作出“解除聲明”時並未及時且適當地考慮的新的解除合同的理由是完全不具有重要性的。

因此，根據上述分析，上訴人提出的“上訴理由”(正如我們所看到的那樣，該理由試圖以一項在本訴訟中首次提出的理由來證明“合同解除”已經生效)顯然不能成立，因為該理由是在合同已經終止且不再存續之後才被提出。

— 讓我們繼續，接下來分析所提出的“權利濫用”的問題。

如果我們的理解正確的話，那麼上訴人在這裏表達的觀點應該是，原告自己“不遵守合同”，卻反過來要求其“履行合同”，這構成“你亦如此”(tu quoque)類型的“濫用權利”(實際上，儘管在其對原告起訴狀的答辯中對這項“理由”的援引並不十分清晰——而這本身就排除了對這一上訴理由的審查，因為“在上訴中同樣不能提出“新問題”，因為，如上所述上訴旨在使上訴人認為原審法院裁決(或審判)有誤的事實及/或法律問題能夠得到重新審議，(因此)其目的並非審理及裁決被上訴裁判所未曾審理(而且因雙方當事人沒有提出也不必審理)的問題。”，參見例如本終

審法院 2022 年 6 月 1 日第 13/2022 號案的合議庭裁判)——但不能忽視的是，一直以來的觀點是，“當某人公然違反主流的法律觀念，在違反合同後又轉而要求另一方履行合同時，就存在‘你亦如此’(tu quoque)類型的權利濫用；它與‘出爾反爾’(venire contra factum proprium)不同，後者是權利主體的行為自相矛盾，而在‘你亦如此’的情況中，矛盾存在於權利主體用於評判他人和評判自己的價值標準之間”，而“當某人在支付保險費時違約並引發解除程序，最終在合同已經解除之後才支付保險費，而到了後來又利用保險公司未按法律規定通知其解除合同的事實來要求保險公司賠償損失時，其行為便構成權利濫用”(可參見里斯本上訴法院 1994 年 10 月 6 日第 0077262 號案的合議庭裁判，亦可參閱最高司法法院 2023 年 1 月 17 日第 1743/20 號案的合議庭裁判)。

然而，儘管我們尊重不同的意見，但本案的情況似乎與上訴人所提出和試圖適用的情況並不相同，我們認為，上訴人的觀點只能是基於其對下兩級法院所作裁決的(完全)錯誤解讀。

事實上，正如之前所述，顯然是被告/現上訴人非法地解除合同，從而導致了合同無正當理由地被終止。顯然，這構成了原告要求賠償的正當且合法理由，因此不存在任何的“權利濫用”。

另外，我們也認為，被告/現上訴人在終止合同“之前”可能採取的任何行為在法律上並無重要性可言，因為既然他上訴人沒有採取這些行為，那麼就只能認為，它們在法律世界中是“不存在的”(尤其是就評估解除合同行為的合法性而言)。

事實上，根據所有查明的事實和所作的陳述，被告/現上訴人只能怪罪自己沒有(適時)基於一項可以(並且應該)援引的理由(甚至可以一併提出其他理由)來解除合同，而事到如今，他已經不能“通過各種手段”，將一項已經被判定為“無依據”的“解除”行為轉變為“合法的”。

— 最後，讓我們來看一下所提出的“違反合同自由原則”的問題。

上訴人還堅稱一項從未被援引的解除合同的理據具有重要性，聲稱被上訴判決錯誤地認為“原告並未基於違反第 17 條而解除合同”(參見第 784 頁，第 88 點)，因為這違反了澳門《民法典》第 399 條和第 400 條關於合同自由和效力的規定。

儘管對這一觀點表示應有的尊重，但上訴人再次錯誤地解釋了下兩級法院的裁決內容和所作決定。

事實上，初審法院判決中提到的內容是：「綜觀雙方當事人在 2016

年3月至5月份的行為，以及在 CV2-16-0071-CAO 號案以及本案的行為，本院認為合理的推論是2016年3月被告決意解除其與原告的合同關係時，“占用成本比例”的違反並非相關理由之一。質言之，若單單發生“占用成本比例”的問題，而終止通知書中的各項指控從未被懷疑發生，被告並不會單以原告無法維持“占用成本比例”而宣告解除合同。

若然“占用成本比例”於2016年3月已構成對被告的解約決定具重要性的原因及理據，按照《民法典》第752條第2條要求當事人所遵守的善意原則，被告為何沒有在終止通知書中提及有關違反，即使在 CV2-16-0071-CAO 號案的起訴狀中也沒有提及有關違約的情況？」(下劃線為我們所加，參見案卷第642頁背頁和附卷第33頁)。

正如之前已經指出並闡明的那樣，“合同解除”不能基於(另)一項未在“適當時候”援引的理由予以“追溯性地”合理化(而值得注意的是，已查明的事實表明，該理由根本未曾被“考慮過”)，因此只能認為這一“結論”並不違反《民法典》第399條和第400條所確立的原則。

況且，即使要接受另一種觀點(當然，我們對此表示尊重)，也只能認為，下兩級法院只不過是從案卷已認定的事實中得出(歸納出)一項“推斷”。

正如所知，本院也一直認為「確定事實事宜之後，中級法院對其作出解釋和澄清，以及得出能解釋事實的推斷和結論，只要不變更該等事實，都是合法的。

終審法院的審理權僅限於法律事宜，並且一般不參與事實事宜的審理，所以，只有在中級法院對已認定的事實所作的解釋違反其界限，得出的結論不符合合乎邏輯的解釋的情況下，終審法院才能對其結論和解釋提出指責。」(例如，參見本院 2001 年 10 月 31 日第 13/2001 號案的合議庭裁判)。

因此，顯而易見，本終審法院同樣不能譴責這一“結論”，因為該結論無論如何都不構成對“事實問題的(單純)邏輯推演”的任何侵犯。

綜上所述，決定如下。

決定

四、綜上所述，合議庭通過評議會裁定本上訴敗訴。

訴訟費用由上訴人承擔，司法費訂為 15 個計算單位。

作出登記及通知。

澳門，2025 年 2 月 20 日

法官：司徒民正（裁判書制作法官）

宋敏莉

蔡武彬