

(譯本)

勒遷之訴  
不動產之出售  
無用  
生前移轉的資格確認  
裁判已確定的案件

摘要

一、原則上，如法官認為存在嗣後出現訴訟屬無用的情況，則應裁定訴訟程序消滅而不對案件中的實體問題作出審查。

二、作為勒遷之訴標的的不動產之出售原則上並不影響訴訟，法官會就訴訟雙方的實體問題作出裁判而不理會移轉問題，亦即無論是否存在生前移轉的資格確認的請求，也不代表要中止訴訟程序。

三、根據《民事訴訟法典》第 213 條第 3 款的規定，如無確認資格，裁判已確定的案件亦對取得人產生效力。

四、原告僅以欠交已協議的租金為依據而提出勒遷之訴，而法院之後裁定拖欠支付租金的情況為無效，因此接著應裁定解除租賃合同的請求理由不成立。

2006 年 9 月 28 日合議庭裁判書

第 294/2005 號案件

裁判書製作法官：蔡武彬

澳門特別行政區中級法院合議庭裁判

一、「(A)」總部設於 XXX，於商業及動產登記局登記編號為 XXX（參見 2001 年 9 月 18 日起訴狀中作為文件一的商業證書），現透過普通訴訟程序中的通常程序對未婚、成年、持有 XXXX 年 XX 月 XX 日發出的編號 XXX 澳門身份證、居住於 XXX 的(B)提起勒遷之訴，要求判處被告：

- (一) 解除相關租賃合同及立即交還租賃的單位；
- (二) 支付所有的租金，對應澳門幣 136,224 元；及
- (三) 支付直至實際解除合同為止的應償還的租金。

被告被傳喚，作出了答辯。

主席法官進行了聽證及回答疑問後作出了裁判，判定上訴理由部分成立，並決定：

1. 裁定解除原告及被告之間所簽的租賃合同。
2. 裁定要求被告支付租金理由不成立。
3. 裁定被告反訴理由不成立。

反訴人／被告(B)不服裁判，向中級法院提起上訴，作出以下總結：

(1) 在勒遷之訴中，只有財產所有人／出租人有提出訴訟的正當性要求解除租賃合同及接著要求返還租賃物；

(2) 在訴訟的審理中，如財產所有人／出租人把租賃物的財產權移轉給訴訟中的第三人，法院應駁回解除租賃合同請求中承租人的責任、以及免除返還租賃物及判處支付移轉權力後已到期及即將到期的租金訴訟程序（第 413 條 e 項）。

(3) 有關僅以欠付租金而形成之勒遷之訴中，法院裁定不應支付租金的事實以及承租人沒有拖延這項債務的事實，會使解除租賃合同的要求不得被裁定為理由不成立，原因是要求未被證實（第 1034 條 a 項反義解釋）。

要求廢止被上訴的裁判，並裁定上訴理由成立。

上訴針對的公司對上訴作出回答，並作出以下總結：

1. 與上訴人所說相反，上訴人的要求不被受理，該要求為限制原告的起訴僅為起訴狀末尾 b 及 c 項，效力直至可能發生之移轉財產日為止。

2. 有爭議的實體關係已在起訴狀中確認，起訴狀中有以下請求：終止租賃合同及立刻交還租出的單位；支付所有已到期及即將到期的租金的請求；宣判給付訴訟費用及職業代理費的要求（所有要求都是根據起訴狀的內容而作出）。

3. 原審法院決定「因已證明要求而裁定上訴理由部分成立並：裁定解除原告及被告所簽署的租賃合同；裁定由被告支付租金的要求理由不成立；裁定被告反訴請求理由不成立。

4. 非正當性由原告所顯示的有爭議的關係來衡量。以及為了解決相關問題須留意到提出請求的內容及訴因，因此訴訟中的正當當事人為原告通過這兩個要素所定的實體關係中的主體。

5. 原告是正當當事人，因其有直接提起訴訟的權利，這權利在根據已述事宜即將評核的訴訟被判理由成立時產生的效力所規定。

6. 已證的事實事宜中『原告為相關商業獨立單位的所有人，分別為「XXX」及「XXX」，兩個單位同位於澳門物業登記局登記冊 XXX 第 XXX 頁背頁第 XXX 號、並於聖安多尼堂房屋記錄中註冊的第 XXX 號所指的 XXX 的都市房地產。』

7. 因此，原告在本訴訟程序中為正當當事人，並不會平反被告提出的延訴抗辯。

8. 另一方面，正如從起訴狀的內容可以看出，相關的勒遷之訴中首先被要求的是終止租賃合同，接著同時要求支付拖欠的租金。

9. 如此是按照澳門《民事訴訟法典》第 931 條的規定：「原告在提出勒遷請求時，得一併提出判處支付租金或賠償之請求。」如此，雖然支付租金的請求被判理由不成立，但解除合同請求仍維持可行。

10. 因此認同根據規定及有依據而作出的上訴所針對的合議庭裁判，原因是即使裁定原告在支付拖欠租金方面的要求上訴理由不成立，也看不出根據解除租賃合同的判決在依據方面有所欠缺。

要求判處上訴理由不成立，並維持被上訴的裁判。

茲予審理。

法定檢閱已畢。

**已證事實事宜如下：**

—— 已證的事實事宜中原告為相關商業用獨立單位所有人，分別為「XXX」及「XXX」，兩個單位同位於澳門物業登記局登記冊 XXX 第 XXX 頁背頁第 XXX 號、並於聖安多尼堂房屋記錄中註冊的第 XXX 號所指的 XXX 的都市房地產（*詳細列明事實 A*）。

—— 原告及被告於 1999 年 9 月 17 日簽署了涉案的不動產租賃合同，為期 3 年，於 2002 年 9 月 30 日到期（*詳細列明事實 B*）。

—— 根據上述租賃合同的規定，兩人協議合約期內兩個單位租金合共為每月港幣 6,000 元，並於每月 1 號存入原告銀行戶口（*詳細列明事實 C*）。

—— 除了向被告支付的租金按金外，簽署合同當日，被告再無向原告支付任何金錢，但仍繼續占有相關單位（*詳細列明事實 D*）。

—— 因此，透過受任人在 2002 年 4 月 27 日發出的附收件回執的掛號信。原告催促被告離開及交還出租物。（參見 2001 年 9 月 18 日的起訴狀文件 4）（*詳細列明事實 E*）

—— 信件因無人領取而被退回（*詳細列明事實 F*）。

—— 然而直至今日，被告還未支付任何租金，也未有返還租賃物（*詳細列明事實 G*）。

—— 相關不動產所在之位置無論在泥土抑或地下，都會流入來自 XXX 山的水，因此造成

地面水浸，因此要為地板做足夠隔離來阻止水滲透（*詳細列明事實H*）。

—— 本案中的情況不僅是因潮濕而造成的漏水，而是因大量的水而造成的漏水，令到不動產不能按其原本的用途受到使用（*詳細列明事實I*）。

—— 因此，被告知道了上述問題後，立刻告訴原告，原告接受，接著進行了地板隔離工程，防止水進入，並一次過為相關單位的所有地板進行工程（*詳細列明事實J*）。

—— 以及正正因為根據協議使用相關不動產是不可能，因此原告及被告均同意，直至工程完結前不應支付任何租金（*詳細列明事實L*）。

#### **調查基礎內容：**

—— 已證事實中第 10 項所指的工程已於 1999 年 10 月 13 日完成（*對第 1 條疑問的答覆*）。

—— 在上述工程完成後，原告未有在上述單位進行其他工程（*對第 3 條疑問的答覆*）。

#### **現在審理。**

被告提出的本上訴的標的在於宣告解除合同的決定。

上訴人主要提及的問題是原告在將相關不動產移轉給第三人後獲得宣告解除租賃合同的決定方面欠缺正當性，因此應駁回上訴人的起訴。

讓我們看看。

被上訴的裁判載有以下理由說明：

「有關解除合同及向原告交還兩個獨立單位的請求方面，這個請求是無用的，原因是根據卷宗第 175 頁，整座大廈包括涉及的單位，已於 2003 年 9 月 29 日賣給(C)。

而按照當事人證人提供的資料，相關單位已歸取得人的占有範圍，因此不存在合同租賃的立場，相關協議從大廈被賣出之日起經已解除。」

而判決裁定了訴訟其中一個請求理由成立，解除了原告及被告簽署的合同。

首先，已存在判決錯誤，因為即使原審法官以涉案物件已賣給第三人而使不動產歸第三人占有及掌控，而認為審查解除合同的請求為無用，也應因嗣後出現訴訟屬無用的情況而裁定消滅訴訟程序。

眾所周知，根據《民事訴訟法典》第 229 條 e 項的規定，該無用的情況是一個訴訟程序消滅的原因，首先應駁回對被告的起訴，並且不應就案件中針對被告解除合同之請求之實體問題作出處罰裁判。

然而，應該要做的是不得認為審查解除合同的請求是無用，更不可簡單地宣告解除租賃合同。

眾所周知，訴訟過程中，如有存在爭議的財產移轉，讓與人或受讓人應有確認資格，稱為「生前移轉之確認資格」（《民事訴訟法典》第 306 條）。

但確認資格屬自願性，生前移轉有爭議的權利原則上並不影響訴訟。<sup>1</sup>

無論是否存在確認資格的請求，也不代表要中止訴訟程序，因法官在移轉問題以外也會就訴訟雙方的實體問題作出裁判。<sup>2</sup>

要關心的問題是如未有確認資格，那麼已裁定的本案對取得人是否有約束力。第 213 條第 3 款澄清了這一點：「即使取得人不參與訴訟程序，有關判決亦對其產生效力；但有關訴訟須予登記，而取得人在訴訟登記作出前已作移轉登記者除外。」而除外的情況並非本案中的情況。

如此，讓我們看一下被上訴的裁判是否正確。

判決宣告解除合約及駁回要求被告支付租金的請求。

撇開審查解除合約問題是否無用，判決本身也非正確。

正如本案所見，原告根據《民事訴訟法典》第 1034 條 a 項以欠交已協議的租金為由而提出勒遷之訴。

而法院未有認定被告需要支付原告要求的租金，亦沒有裁定解除合約請求的依據無效，而是相反地宣告解除租賃合同。

這明顯是一個判決錯誤，判決應廢止被上訴的裁判的部分，並在解除合同請求中駁回針對被

<sup>1</sup> Castro Mendes 教授：《Direito Processual Civil》，1987 年，第 2 卷，第 321 頁。

<sup>2</sup> 同上著作，第 322 頁。

告的請求。

綜上所述，本中級法院合議庭根據上述精準的措辭確認，裁定被告提起的上訴理由成立。  
訴訟費用由被上訴人負擔。

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