

卷宗編號：787/2023  
( 民事上訴卷宗 )

日期：2024 年 5 月 9 日

主題：

- 勒遷之訴
- 合同的情事變更
- 強行性規定

### 摘要

在訂立合同後，如當初訂立合同時所依據的情事發生顯著變動，法官可以批准變更合同內容（《民法典》第 431 條）。

本案被告（承租人）表示其所經營的餐廳生意，因新冠疫情的不斷爆發，市面人流大量減少，生意急速下降。加上澳門政府實施了嚴防嚴控的防疫措施，導致大部分本澳市民都減少外出用餐。

即使上述情況屬實，本案事實證明被告（承租人）與原告（出租人）於 2020 年 6 月簽訂了租賃合同，租賃期為 8 年。而在簽訂租賃合同之時，新冠疫情已經在全球包括在澳門肆虐（這是一項明顯事實，無須證明），所以被告提出的所謂情事變更根本不成立。因為，雙方在訂立租賃合同之時，被告已經知道新冠疫情的存在，相關潛在風險並非不可預見。

因此，顯然不存在任何情事變更。

《民法典》第 994 條明確限制了出租人僅可收取一期租金作為預付，俗稱“上期”，而按金也不能夠超過相當於兩期租金的金額。

這些顯然是強行性的規定，其目的是為了防止出租人利用預付租金和按金對承租人進行不公平的壓制。特別是過高的上期或按金可能會增加承租人租房的門檻，使得一些經濟條件較差的人難以獲得租房的權利。

由於法律規定租賃關係的當事人不得約定超過相當於兩期租金金額的按金，根據《民法典》第 285 條的規定，應將有關約定縮減為兩個月的按金，因此被告有權取回一個月的按金。

裁判書製作人

**唐曉峰**

# 中國澳門特別行政區 中級法院合議庭裁判

卷宗編號：787/2023

( 民事上訴卷宗 )

日期：2024 年 5 月 9 日

上訴人：(C) ( 被告 )

被上訴人：(A)及(B) ( 原告 )

\*\*\*

## 一、概述

(A)及(B) ( 以下簡稱“原告”或“被上訴人” ) 向初級法院民事法庭針對(C) ( 以下簡稱“被告”或“上訴人” ) 提起勒遷之訴。

案件經過審理後，原審法官裁定原告提起的訴訟理由成立，判處被告須向原告支付合共 387,500 港元，折合 399,125 澳門元，同時裁定被告的反訴理由不成立。

被告不服，向本中級法院提起平常上訴，並在上訴的陳述中點出以下結論：

“(i) 擴大事實事宜範圍(關於被上訴人請求成立的部分)

1. 原審法院在篩選事實事宜時，並沒有將答辯狀第 4 條至第 15 條、第 17 條至第 24 條事實增加到待證事實之中，理由是上訴人沒有將基於情事變更而提出的“抗辯”標明為“反訴”。

2. 事實上，被告透過援引情事變更而提出的請求，係屬可以透過“永久抗辯”方式主張的防禦，而不是如原審法院所講的必須透過“反訴”提出。

3. “永久抗辯”與“反訴”之最大差異在於，前者僅涉及原訴訟標的 – 即原告所提出的請求 –，而後者則具有自身的獨立性，在程序中與原告主張事實的法律效果沒有任何關係。

4. 事實上，被上訴人上指之事實應被納入“永久抗辯”範疇，而且，對本案的審判來說，亦是重要的事實，因為該等事實構成抗辯所依據的必要事實 – 即對是否適用《民法典》第 431 條起關鍵作用。

5. 因此，在沒有答辯狀第 4 條至第 15 條、第 17 條至第 24 條事實事宜的情況下，原審法院所審理的事實範圍不足以查明事實真相。

6. 所以，上訴法院應該根據《民事訴訟法典》第 629 條第 4 款規定，撤銷原審法院作出的事實事宜裁判，並在待證事實中加入答辯狀第 4 條至第 15 條、第 17 條至第 24 條事實，以便原審法院對《民法典》第 431 條規定之適用問題進行審理。

(ii) 判決無效 – 遺漏審理(關於上訴人反訴不成立的部分)

7. 原審法院已查明上訴人向被上訴人支付了等同三個月租金金額的按金。

8. 根據《民法典》第 994 條的規定，按金金額不得超過二個月租金之金額。而有關條文，屬強行性規定。根據《民法典》第 287 條的規定，違反強行性規定的條款屬無效。因此，對於超出的部分，應返還予上訴人。

9. 然而，原審法院並沒有根據《民法典》第 287 條的規定，依職權審理有關無效，並判處被上訴人作出相應返還。

10. 上指的情況，根據《民事訴訟法典》第 563 條第 3 款及第 571 條第 1 款 d 項的規定，屬於遺漏審理。所以，原審法院的判決應被宣告無效。

(iii) 錯誤解釋及適用法律(關於上訴人反訴不成立的部分)

11. 上訴人提出的反訴旨在要求判處被上訴人向原告退回港幣 225,000.00 元的按金，原審法院認為涉案租賃合同第六條第 5 款的規定，已足以阻卻上訴人反訴的成立。

12. 原審法院認為只要涉案關係不論任何原因不足三年，則按金將不獲退回。

有關理解，完全違反了《民法典》第 230 條關於要式法律行為意思表示解釋規則之規定。

13. 涉案租賃合同第六條第 5 款明確要求只有當：(1) 承租人承租物業不滿 3 年；以及(2) 承租人透過提前一個月通知要求退租時，上訴人交付的按金方不獲返還。

14. 原審法院的理解，係欠缺了與涉案合同條款的文義對應，違反了《民法典》第 230 條第 1 款所指的文義解釋的要求。

15. 此外，本案中亦不存在已查明的“當事人之真正意思”以供審理是否可以按同一法典第 230 條第 2 款進行例外性解讀。

16. 事實上，在原審法院看來，因上訴人不繳納租金以致被上訴人透過訴訟解除租約，以及上訴人及被上訴人雙方透過協議終止租賃關係，足以認定是基於上訴人不履行合同義務而致使其沒有承租涉案單位滿 3 年。

17. 但必須指出，上訴人不繳納租金，並不必然導致合同的終止。上訴人可以遲交租金，並承擔相應的延遲繳付的後果；在這情況下，選擇向上訴人追討因遲交租金而生的賠償或以上訴人遲交租金為由而解除合同，屬於被上訴人的權利，被上訴人有完全的自主權。

18. 而雙方透過合意而結束租賃關係，顯然是終止租約的其中一種方式，與上訴人履行與否全然沒有關係。

19. 而且，被上訴人早在 2022 年 1 月份，已與上訴人達成共識，讓上訴人返還涉案單位，故上訴人才在單位內停止經營。

20. 然而，被上訴人一直不接收單位鎖匙的返還，導致上訴人最終需要在 2022 年 1 月 28 日提起提存的附隨事項，而被上訴人則僅至 2022 年 3 月 14 日方願意與上訴人簽署《交還單位及鎖匙之協議》。

21. 故無論在任何情況下，都不應視本案係基於上訴人本身的過錯而導致租賃期不滿 3 年。

22. 因此，原審法院關於裁定上訴人反訴不成立的理據，係錯誤解釋及適用

《民法典》第 230 條以及涉案租賃合同第六條第 5 款的規定。

23. 基於此，上訴法院應廢止原審法院的判決，並改判上訴人的反訴理由成立。

綜上所述，敬請法官 閣下：

(1) 撤銷原審法院作出的事實事宜裁判，並在待證事實中加入答辯狀第 4 條至第 15 條、第 17 條至第 24 條事實，以便原審法院對之進行審理；

(2) 宣告原審法院的判決無效，因為存在《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 d 項所指的遺漏審理；

(3) 裁定原審法院錯誤解釋及適用《民法典》第 230 條及涉案租賃合同第六條第 5 款的規定，廢止原審法院的判決，並改判上訴人的反訴理由成立。”

\*

原告在答覆中點出以下結論：

“1. 對於上訴人提出的第一個問題，即擴大事實事宜範圍，指的是原審法院未有在調查基礎內容中加入答辯狀中第 4 條至 15 條、第 17 條至第 24 條的事實。

2. 對於上訴人提出的該問題，在尊重不同見解的前提下，被上訴人提出如下三點理由，認為該上訴理由不應獲得支持。

3. 第一，原審法院之所以不將答辯狀中第 4 條至 15 條、第 17 條至第 24 條的事實加入調查基礎內容，是由於原審法院對被告在答辯狀中以情事變更為由同時請求解除涉案租賃合同，此一訴訟請求屬反訴，故對該訴訟請求不予接納。亦因此，答辯狀中第 4 條至 15 條、第 17 條至第 24 條的事實並沒有加入調查基礎內容中。

4. 由於原審法院對被告在答辯狀中以情事變更的主張不予接納，故未有在調查基礎內容中考慮加入答辯狀第 4 條至 15 條、第 17 條至第 24 條的事實。可見，原審法院是基於不接納被告提出的情事變更而不在調查基礎內容中加入相關事實。

5. 必須指出，對於原審法院在清理批示中作出不接納被告主張的情事變更的決定，屬於一項司法決定，如未在法定期間對該決定提出爭議，根據《民事訴訟法典》第 575 條的規定，構成在訴訟關係上裁判已確定之案件。

6. 因此，被告應在原審法院作出不接納被告主張的情事變更的決定後，在法定期間提出爭議，而不能留待判決作出後才對上述決定提出爭議。

7. 在判決中，原審法院並沒有對被告主張的情事變更作出裁定，這是由於被告主張的情事變更的請求在清理批示階段已不被原審法院接納(詳見判決書第 6 版及第 13 版)。

8. 因此，在被告未有適時對原審法院不接納情事變更的決定提出爭議下，被告不得在上訴中質疑原審法院之前所作出的決定(已轉為確定)，因此應裁定此部份的上訴理由不成立。

9. 第二，在尊重不同見解的前提下，被上訴人認為，無論是以情事變更為由解除合同或變更合同，都必須透過反訴提出。

10. 在本案中，上訴人在答辯中沒有明確標明為反訴，故應不予受理。

11. 無論是透過情事變更為由解除合同還是變更合同，均是合同受害一方當事人行使法律賦予的形成權，以求變更合同雙方已確立的法律關係。這正是一項針對原告提出、又可獨立於答辯的自主請求。

12. 在訴訟程序中，對於被告而言，無論是透過情事變更為由解除合同還是變更合同，均必須透過反訴提出。

13. 作為比較法的參考，可參見葡萄牙波爾圖中級法院(Tribunal da Relação do Porto)於 2004 年 7 月 15 日在卷宗 0433899 作出的裁判，當中該法院認為：「Para que possa haver lugar à resolução ou modificação do contrato por alteração anormal das circunstâncias (artigo 437, do Código Civil) tem que haver um pedido expresso do réu nesse sentido, sob a forma de pedido reconvençional, não podendo o tribunal oficiosamente

modificar o pedido do lesado, substituindo-se à contraparte, para trazer a debate a possibilidade de modificação do contrato.」

14. 同樣作為比較法的參考，葡萄牙學者 Abílio Neto 亦指出：「a resolução ou a modificação do contrato, segundo juízos de equidade, de harmonia com art. 437º do Cód. Civil, não operam automaticamente; é necessário inerente pedido do réu, a formular em reconvenção (RL, 14-11-1980: CJ, 1980.5º-12).」

15. 因此，被上訴人認為原審法院的決定正確，因此應裁定此部份的上訴理由不成立。

16. 第三，被上訴人認為，上訴人主張在調查基礎內容中加入的事實，即答辯狀第 4 條至 15 條、第 17 條至第 24 條的事實，即使獲證實，在本案中也不能構成情事變更的理由。

17. 《民法典》第 431 條所規定情事變更是一種不正常的變更，是規則以外的變更，是產生突變的變更，是事情正常或陸續進行中的一個意外。

18. 眾所週知，本澳的新冠疫情影响始於 2020 年 1 月份。

19. 上訴人是自 2020 年 6 月 15 日承租涉案單位，當時新冠疫情影响已在澳門及世界其它地方散播，因此上訴人在承租時顯然已清楚知道澳門已有新冠疫情影响。

20. 因此，澳門遭受新冠疫情影响的影響，對上訴人來說不是不正常的變更，而是可預料的。

21. 因此，上訴人以新冠疫情影响為由提出情事變更是明顯不成立的，因此應裁定此部份的上訴理由不成立。

22. 綜上所述，上訴人主張擴大大事實事宜範圍的上訴理由不應成立。

23. 對於上訴人提出的第二個問題，即判決無效，指的是涉案租賃合同按金金額為相當於三個月的租金金額，上訴人認為該金額超出《民法典》第 994 條的限度，但原審法院沒有依職權判處被上訴人應向上訴人退還超出法定限額部份

之按金。

24. 在尊重不同見解的前提下，此一部份的上訴理由明顯不能成立。

25. 首先，即使認為涉案租賃合同的按金金額超出《民法典》第 994 條的限度，法律已訂出有關的制裁是減至有關限度，而非無效。

26. 上訴人欲主張返還超出法定限額部份之按金，必須向法院提出請求。

27. 然而，上訴人從來沒有在一審階段提出過涉案租賃合同的按金金額超出法定上限的問題，而其僅在上訴階段提出了這一個新的問題。

28. 因此，中級法院不應審理上訴人在一審中從未提出的問題，故此一部份的上訴理由明顯不能成立。

29. 對於上訴人提出的第三個問題，即錯誤解釋及適用法律，指的是原審法院錯誤解釋及適用《民法典》第 230 條及涉案租賃合同第六條第 5 款的約定。

30. 本案中，原審法院裁定被上訴人主張的抗辯理由成立，被上訴人有權按照涉案租賃合同第六條第 5 款的約定，不予返還按金，因而裁定上訴人的反訴理由不成立。

31. 首先，被上訴人同意原審法院在判決書第 11 至 12 版的理解。

32. 其次，被上訴人亦認為本案的情況屬於上訴人主動向被上訴人提出終止租約的情況，符合涉案的租賃合同所約定的“退租”。

33. 上訴人與被上訴人在涉案租賃合同內訂定了違約金條款，倘上訴人承租涉案單位不滿 3 年而要求退租，已繳納的按金不獲退回。

34. 上訴人的承租期間是由 2020 年 6 月 15 日至 2022 年 3 月 14 日為止，因此當中不足 3 年。

35. 被上訴人認為，“退租”指的是承租人主動向出租人提出終止租約。

36. 按照附件 A(提存案)的「交還單位及鎖匙之協議」顯示，上訴人於 2022 年 3 月 14 日自願將涉案單位交還予被上訴人，屬承租人主動要求“退租”的情況。

37. 即使上訴人沒有提前一個月向被上訴人作出通知，但亦不妨礙此一違約金條款的生效，因提前通知是用作保障出租人。

38. 由於上訴人屬於退租的情況，根據有關租賃合同第六條第 5 款的訂定，被上訴人現主張有權沒收按金，且不退還予上訴人。

39. 綜上所述，被上訴判決沒有可指責之處，因此上訴人提出的各項上訴理由應被裁定不成立。

並請尊敬的 終審法院法官閣下一如既往，作出公正的裁決。”

\*

助審法官已對卷宗作出檢閱。

\*\*\*

## 二、理由說明

經過庭審後，原審法官認定以下事實：

兩名原告為位於澳門俾若翰街(筷子基北街)X 號、和樂大馬路 X 號、白朗古將軍街 X 號及和樂坊二街 X 號之樓宇 “EDIFÍCIO XX” (XX 大廈)地下 X 座及 XX 座作商業用途的獨立單位 “FR/C” 及 “PR/C” 的所有權人，該兩個獨立單位所在之樓宇標示於澳門物業登記局第 XXX 號第 XXX 號簿冊第 XX 頁背頁，取得登錄編號分別為 XXX 及 XXX；分層所有權之設定載於第 XX 號簿冊，登錄編號為 XXX；房地產記錄編號為 XXX(見卷宗第 6 至 19 頁及第 20 至 33 頁)。(已證事實 A 項)

於 2020 年 6 月 15 日，兩名原告與被告簽署了 “商用單位租賃合同”，由兩名原告出租了上述兩個單位予被告作商業用途，訂定了兩個單位的租賃期為 8 年，由 2020 年 6 月 15 日至 2028 年 6 月 14 日止(見卷宗第 35 至 43 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。(已證事實 B 項)

該兩個單位的租金作如下訂定：

1. 由 2020 年 6 月 15 日至 2023 年 6 月 14 日止，每月租金為港幣 75,000.00 元；

2. 由 2023 年 6 月 15 日至 2025 年 6 月 14 日止，每月租金為港幣 82,500.00 元；

3. 由 2025 年 6 月 15 日至 2027 年 6 月 14 日止，每月租金為港幣 90,750.00 元；

1. 由 2027 年 6 月 15 日至 2028 年 6 月 14 日止，每月租金為港幣 99,825.00 元(見上)。(已證事實 C 項)

被告應將租金在每月 15 號之前以自動轉賬形式存入兩名原告在 XX 銀行開立的港幣賬戶內，賬號為 XXX，戶名為“(B), (A)” (見上)。(已證事實 D 項)

於簽署“商用單位租賃合同”當日，被告向兩名原告支付了 3 個月租金作為按金，即港幣 225,000.00 元。(已證事實 E 項)

被告分別於 2021 年 10 月 29 日及 11 月 30 日向兩名原告支付了港幣 37,500.00 元及 50,000.00 元，合共港幣 87,500.00 元。(已證事實 F 項)

於 2022 年 1 月 28 日，被告針對兩名原告提起了附卷 A 之提存案。(已證事實 G 項)

在上述附卷中，兩名原告及被告於 2022 年 3 月 14 日簽訂了《交還單位及鎖匙之協議》(見附卷 A 第 19 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。(已證事實 H 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 155 至 157 頁)

兩名原告於簽署該租約之日將該兩個單位交予被告使用。(對待

證事實第 1 條的回答)

該兩個單位由被告利用作經營飲食場所。(對待證事實第 2 條的回答)

至 2021 年 8 月 15 日，被告未有支付 2021 年 8 月 15 日至 9 月 14 日期間(2021 年 8 月份)應付的租金。(對待證事實第 3 條的回答)

於 2021 年 9 月 3 日，被告存入用作支付 2021 年 8 月份應付的部份租金港幣 50,000.00 元。(對待證事實第 4 條的回答)

就 2021 年 8 月 15 日至 2021 年 12 月 14 日期間的租金，被告只支付了既證事實 F 項以及待證事實第 4 點的答覆中所指合共三筆分別為港幣 37,500.00 元、港幣 50,000.00 元及港幣 50,000.00 元的款項，而在上述所指期間內涉案兩個單位仍由被告利用作經營飲食場所。(對待證事實第 5 條的回答)

於 2022 年 1 月未能具體查明的日期，被告停止了在承租單位內經營飲食場所的活動。(對待證事實第 6 條的回答)

證實既證事實 G 項的相同內容。(對待證事實第 6-B 條的回答)

被告沒有欠付承租單位的電話費、石油氣費及管理費。(對待證事實第 7 條的回答)

原告於 2022 年 3 月 14 日收回涉案單位後，發現被告尚未繳清水費及電費。(對待證事實第 8 條的回答)

\*

現在讓我們就上訴人提出的問題進行審理。

首先，上訴人指出，原審法官未將答辯狀第 4 至第 15 及第 17 至第 24 條，關於《民法典》第 431 條的適用問題所涉及的事實納入為調查基礎內容。因此，他認為原審法院所審理的事實範圍不足以查

明事實真相。

上訴人（被告）在答辯中提出了以下事實：

第 4 條：“在涉案租約訂立時，澳門新冠肺炎疫情比較穩定，有一段時間再無新增的本地個案。（見附件 1）”；

第 5 條：“被告因此對澳門政府實行的防疫措施感到有信心。”；

第 6 條：“基於以上提及的原因，被告決定承租涉案單位，經營餐飲生意，開設名為「(X)」的餐廳。（見附件 2）”；

第 7 條：“然而，眾所周知，本澳自 2021 年 8 月上旬開始，爆發新一波新冠肺炎，且疫情嚴峻。（見附件 3）”；

第 8 條：“為應對上述疫情，澳門特別行政區行政長官賀一誠作出批示，宣佈澳門特別行政區於 2021 年 8 月 3 日下午三時三十分起進入即時預防狀態。（見附件 4）”；

第 9 條：“自 2021 年 8 月 4 日早上六時起，除保障珠澳兩地正常生產生活的跨境貨車司機外，經粵澳口岸出入境人員由須持十二小時內核酸檢測陰性結果證明。經其他口岸出入的核酸檢測陰性結果證明要求不變。（見附件 5）”；

第 10 條：“另外，自 2021 年 8 月 4 日上午 9 時開始，啟動第一次全民核酸檢測。（見附件 6）”；

第 11 條：“由於疫情再次在本澳肆虐，該段期間，不論是遊客，還是澳門居民，出入境人次亦大幅減少（見附件 7），本澳市面的人流大量減少。”；

第 12 條：“直至 9 月份，澳門疫情再次加劇。（見文件 8）”；

第 13 條：“澳門特別行政區行政長官賀一誠再次作出批示，宣佈自 2021 年 9 月 25 日零時起，澳門特別行政區進入即時預防狀態。（見附件 9）”；

第 14 條：“於 2021 年 9 月 25 日及 10 月 5 日，分別再次啟動第二輪及第三輪的全民核酸檢測。（見附件 10 及附件 11）”；

第 15 條：“在上述期間內，澳門居民及留澳旅客大多響應澳門政府的

呼籲，盡量留家，減少群聚，減少外出用餐。”；

第 17 條：“被告所經營的餐廳生意，因疫情的不斷爆發，市面人流大量減少，生意額隨之急速下降，連數月來未見回升。”；

第 18 條：“被告經營的餐飲生意，無可避免地及不可預料地受新一輪疫情影響。”；

第 19 條：“事實上，被告在訂立涉案租約時，根本無辦法預料已長時間沒有新增確診(新冠肺炎)人數的澳門(同樣見文件 1)，會在 2021 年 8 月份開始爆發新一波疫情。”；

第 20 條：“由於新冠肺炎病毒具有極強的傳播力，且澳門政府實施了嚴防嚴控的防疫措施，大部份本澳市民都減少外出用餐。”；

第 21 條：“澳門政府亦基於這一新的、不可預見的疫情，自 2021 年 10 月起，大力支持私人業主給經營中小企業(包括餐飲業)的租客減租，以助租客面對疫情下的經濟困難。(見附件 15)”；

第 22 條：“由此可見，被告在簽訂涉案租約時，對新一輪疫情的爆發，是始料未及的。”；

第 23 條：“事實上，在 2021 年 8 月份前，即新一輪疫情爆發前，被告一直依時向原告支付全數租金。”；

第 24 條：“只是面對着這突如其來的疫情，導致餐廳收入銳減，甚至出現虧損，被告才未有足夠的資金，支付高昂的租金。”。

最後，上訴人（被告）依據上述事實提出了以下請求：

“(1) 基於情事變更，將涉案租賃合同第五條第 1 款所載的每月租金，按衡平原則，降低至 HKD\$50,000.00；並基於情事變更，宣告將涉案租賃合同解除，並駁回原告的第一項請求；”

針對上述聲請，原審法官在清理批示中作出了以下決定：

“需要指出，被告在答辯狀以情事變更為由同時請求解除涉案租賃合同(見第 32 條及請求部分第 1 點)，考慮上述請求沒有明確標明為反訴(見《民事訴訟法典》第 419 條第 1 款)，因此，該訴訟請求不予接納，而僅對上指判處返還按金之反訴請求是否獲得接納作出審理(答辯狀請求部分第 5 點)。”

被告在答辯狀中提出了可構成情事變更的事實。

另外，從被告答辯狀中的第 ( 1 ) 點請求可以得知，被告分別提出了兩項請求：第一、請求原審法官按衡平原則將原來的金額降至每月 50,000 港元；第二、請求宣告解除租賃合同。

的確，針對宣告解除合同，被告應提出反訴請求，但未這樣做。因此，原審法官在清理批示中作出的決定正確。

然而，除了解除合同，被告在上述第 ( 1 ) 點請求中也要求原審法官按衡平原則將其欠原告的租金的金額降至每月 50,000 港元，而這部分可構成永久抗辯，因為相關事實一旦成立，有可能導致原告所提出的請求部分被駁回。因此，有關事實對本案的審理屬重要，理應將之納入為調查基礎內容或直接對該永久抗辯進行審理。

然而，本院合議庭認為，即使這些事實獲證實，永久抗辯的理由也不能成立。

誠然，根據《民法典》第 431 條第 1 款的規定，“當事人作出訂立合同之決定所依據之情事遭受非正常變更時，如要求受害一方當事人履行該債務嚴重違反善意原則，且提出該要求係超越因訂立合同所應承受之風險範圍，則該受害當事人有權解除合同或按衡平原則之判斷變更合同。” - 下劃線為我們所附加

根據法律規定，在訂立合同後，如當初訂立合同時所依據的情事發生顯著變動，法官可以批准變更合同內容。

在本案中，顯然不存在任何情事變更。

被告表示其所經營的餐廳生意，因新冠疫情的不斷爆發，市面人流大量減少，生意急速下降。加上澳門政府實施了嚴防嚴控的防疫措施，導致大部分本澳市民都減少外出用餐。

即使上述情況屬實，本案事實證明被告與原告於 2020 年 6 月簽訂了租賃合同，租賃期為 8 年。而在簽訂租賃合同之時，新冠疫情已經在全球包括在澳門肆虐（這是一項明顯事實，無須證明），所以上訴人提出的所謂情事變更根本不成立。因為，雙方在訂立租賃合同之時，上訴人已經知道新冠疫情的存在，相關潛在風險並非不可預見。

Gil de Oliveira 及 Cândido de Pinho 在他們的著作中<sup>1</sup>表示：

“Assim, para se falar em alteração, é suposto que se esteja em presente de novas circunstâncias. Se estas já existiam à data da celebração do contrato, não há possibilidade de invocação do instituto em apreço.”

因上訴人所主張的事實不構成合同的情事變更，無須採取更多的證明措施，本院合議庭裁定這部分的上訴理由不成立。

\*

另外，上訴人表示，根據《民法典》第 994 條的規定，關於按金的約定，該規定為強行性規定，法律僅允許當事人訂定其上限為相當於兩個月租金的金額。因此，上訴人認為原審法官沒有依職權對無效問題作出審理，這導致了判決無效。

根據法律規定，如法院遺漏審理當事人提出的問題，或者審理了不該審理的問題，則構成《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 d 項所指的無效。

在本案中，原審法官的確沒有對按金約定是否違反強行性規定

---

<sup>1</sup> Código Civil de Macau, Anotado e Comentado, CFJJ, 2020, página 451

的問題進行審理，主要原因是上訴人在訴辯書狀中並未提及該問題。然而，因上訴人所主張的問題可能涉及法律行為無效，根據《民法典》第 279、285、287 及 994 條第 2 款的規定，法官應依職權對相關問題進行審理。

誠然，因原審法院就應否向上訴人返還按金的問題進行了審理，故應同時依職權對按金的金額是否違反強行性法律進行判斷。因此，在欠缺審理該問題的情況下，對於遺漏審理的部分應視為無效。

接下來，讓我們根據《民事訴訟法典》第 630 條第 1 款的規定，針對按金的約定是否違反強行性法律的問題進行審理。

根據《民法典》第 994 條的規定：

“一、當事人不得訂定預付超過一期租金，亦不得訂定超過一期租金所涉及時段之預付期，凡超出上述限度者均減至有關限度。

二、然而，在預付租金之約定中，亦得約定以按金名義存放相當於兩期租金之金額。”

從上述規定可以看出，立法者明確限制了出租人僅可收取一期租金作為預付，俗稱“上期”，而按金也不能夠超過相當於兩期租金的金額。

這些顯然是強行性的規定，其目的是為了防止出租人利用預付租金和按金對承租人進行不公平的壓制。特別是過高的上期或按金可能會增加承租人租房的門檻，使得一些經濟條件較差的人難以獲得租房的權利。

根據《民法典》第 285 條的規定，“法律行為之部分無效或部分撤銷不引致整個法律行為非有效，但顯示除去有瑕疵部分後該法律行為即不成立者除外。”

由於法律規定租賃關係的當事人不得約定超過相當於兩期租金

金額的按金，根據《民法典》第 285 條的規定，應將有關約定縮減為兩個月的按金。

\*

最後，上訴人表示原審法官錯誤解釋及適用了《民法典》第 230 條以及涉案租賃合同第六條第 5 款的規定，從而裁定了反訴理由不成立。

在本案中，被告針對原告提出反訴，要求退回港幣 225,000.00 元的按金。

原告提出抗辯，指出根據租賃合同第六條第 5 款的規定，他們主張有權沒收按金。

涉案租賃合同第六條第 1、5、6 及 7 款規定：

“1. 承租人應同時向出租人繳付免租期過後的首月租金，以及相當於上述物業 3 個月租金作為按金，即合共港幣叁拾萬圓正(HK\$300,000.00)。上述之租賃按金不能作租金或管理費扣除。

5. 承租人承租物業不滿 3 年，透過提前一個月通知要求退租時，已繳納的按金不獲退回。

6. 承租人承租物業滿 3 年，透過提前一個月通知要求退租時，可要求出租人退回按金，但須經扣除承租人尚拖欠的費用後，諸如：出租單位的電話(或寬頻服務)費、水費、電費、石油氣、管理費及其他雜項費用等，無息退回給承租人。

7. 為了確認承租人是否拖欠上述費用，承租人必須向出租人出示上述費用的最新一期繳費單，以便出租人查核。”

按照《民法典》第 228 條至 231 條的規則對當事人的意思表示進行解讀，合議庭認為當事人顯然是希望承租人承租物業滿 3 年，否則已繳納的按金將不予退回。

毫無疑問，有關條款是為保障出租人而設，因此要求租賃關係不得少於 3 年，否則已繳納的按金不予退還。另外，合同條款亦規定承租人需要提前一個月通知出租人要求退租，這項要求同樣是為保障出租人。難道承租人沒有提前一個月向出租人作出通知，出租人就不能沒收按金嗎？如果是這樣，出租人肯定不會提前作出通知，從而使得該條款將變得毫無實際價值。

在本案中，儘管上訴人在訴訟待決期間已經交還了單位和鑰匙，但這仍然屬於承租人主動要求提前退租的情況。也就是說，承租人一方不履行合同義務而使其未租滿涉案單位 3 年，從而符合租賃合同第六條第 5 款所述情況，因此承租人無權要求出租人退回相關按金。

如上面所指出，因雙方所約定的按金不能超過相當於兩期租金的金額，因此上訴人有權取回一個月的按金。

基於以上所述，本院裁定上訴人提起的上訴理由部分成立，判處原告需要向被告返還一個月的按金，金額為 75,000 港元。

經過抵消後，被告需要向原告支付 312,500 港元，折合 321,875 澳門元。

\*\*\*

### 三、決定

綜上所述，本院合議庭裁定上訴人(C)提起的司法裁判上訴理由部分成立，判處其要向原告(A)及(B)支付合共 312,500 港元，折合 321,875 澳門元。

本審級及第一審級的訴訟費用由上訴人及被上訴人按照敗訴比例承擔。

登錄及作出通知。

\*\*\*

澳門特別行政區，2024 年 5 月 9 日

唐曉峰  
(裁判書製作人)

李宏信  
(第一助審法官)

馮文莊  
(第二助審法官)