

卷宗編號：119/2025

(民事及勞動上訴卷宗)

裁判日期：2025年4月9日

主 題：大廈天台漏水；分層建築物管理機關；過錯推定；產生或加重損害之共同原因；賠償的減少或免除。

裁判摘要

1. 分層建築物管理機關對構成共同部份的天台負有看管義務，其須對其進行維護，確保其不會對他人造成損害。
2. 管理機關須對其看管之物對他人所造成之損害負責，但證明其本身無過錯，又或證明即使在其無過錯之情況下損害仍會發生者除外。在《民法典》第486條第1款的過錯推定未被推翻的情況下，其須就受害人所承受的損害承擔賠償責任。
3. 《民法典》第564條第1款規定，如受害人的行為與侵害人的行為同為產生或加重損害之共同原因，且受害人是在有過錯下作出有關行為，則法庭須判斷是否減少或免除賠償。在未符合上述規定所指之情況下，上訴人主張應減少或免除其賠償責任此一理據不成立。
4. 儘管上訴人的行為引致被上訴人須租用另一單位，但這不代表被上訴人必須租住條件更優、租金更貴的另一單位。被上訴人在未有合

理解釋的情況下租用該另一單位，應視其欠缺應有謹慎，並因而使其需要負擔更為昂貴的開支。因此，對於被上訴人有權收取的金錢賠償應按《民法典》第564條第1款對之進行減免。

5. 終審法院2009年1月21日在第54/2008號卷宗的合議庭裁判中指出：“根據《民法典》第487條的規定，只要行為人之過錯程度低、該行為人的經濟狀況拮据及比受害人差以及責任險僅支付賠償總額的一小部分，可以按衡平原則以低於所造成損害之金額訂定出損害賠償。”
- 本案中，不存在相應的事實基礎以供判斷並支持有關賠償金額應予以降低，故此，須裁定上訴人此一上訴理由不成立。

裁判書製作人

盛銳敏

澳門特別行政區
中級法院合議庭裁判

卷宗編號：**119/2025**

(民事及勞動上訴卷宗)

裁判日期：**2025年4月9日**

上訴人：**B大廈管理機關**

被上訴人：**A**

一、 案件概述

原告**A**（本上訴中的“被上訴人”）針對被告**B大廈管理機關**（本上訴中的“上訴人”）提起本卷宗所涉及的通常宣告案，主張**B大廈**天台防水性能出現問題導致其單位漏水，而被告沒有進行維修及解決有關問題，要求判處被告支付賠償，以及判處被告進行解決天台的防水性能問題所需之工程。

被告獲傳喚後，在答辯中提出永久抗辯，其主張原告所主張的權利的時效已完成。此外，被告尚對原告所主張的事實版本進行爭執，並請求法庭駁回原告提出之所有請求。

在清理批示中，原審法院裁定被告所提出的永久抗辯理由不成立。

原審法院依法進行審判聽證並作出判決，當中裁定原告的訴訟理由部分成立，並判處如下：

- “ - 判處被告向原告支付澳門元650,754.00元；
- 判處被告向原告支付一項損害賠償，以作為原告維修有關單位所需之款項，有關金額於執行判決時作結算；
- 判處被告於本判決轉為確定後六十日內進行及完成解決B大廈的天台防水性能失效問題所需之工程；
- 被告需就其有過錯之遲延完成解決B大廈的天台防水性能失效問題所需之工程向原告支付每日澳門元500元的強迫性金錢處罰；
- 駁回其他請求。”

被告不服上指裁判並提出上訴。為此，被告提交其上訴理由陳述，當中載有以下結論：

一、首先，上訴人依據《民事訴訟法典》第599條及第629條第2款之規定，針對原審法院在事實事宜方面的裁判中對待證事實第7及8點之答覆提出爭執。

二、從對以上兩條待證事實之答覆以及理由說明部份可見，原審法院認定被上訴人因其單位的滲漏水問題而必須搬離涉案B大廈“F17”單位，以及必須搬到租金比原單位貴接近一倍的另一XX灣單位居住，並為此產生了澳門幣60多萬元的租金損失。

三、對此，上訴人認為被上訴判決在事實判斷中欠缺考慮其他已獲證明之事實、載於卷宗之書證以及援引多名證人在審判聽證中所作出之聲明中涉及有利於上訴人之部分。

四、眾所週知，涉案的B大廈至少已有20至30年樓齡，可以說是位於本澳民生區內的平價屋苑，相反，XX灣為一所較新落成的高尚住宅單位，不但設有住客會所，還有多功能宴會廳、兒童玩樂場、圖書館、泳池及桑拿室等高級享樂設施。

五、根據以上援引的證人C及D所提供的證言，她們雖指出被上訴人的“F17”存有滲漏水問題，但並未有具體講明有關嚴重性及滲漏水的程度，反而提及到現租住的XX灣單位比原B大廈單位是多出一房，而且他們全家上下只有原告與其丈夫及女兒三人居住。

六、此外，上訴人隨答辯狀所呈交之文件亦能夠直接反映當時B大廈相近單位的每月租金僅介乎於港幣6,500元至港幣7,500元之間，這僅為被上訴人現所申索的XX灣單位每月租金之一半左右。

七、除應有尊重外，上訴人認為被上訴人聲稱其因B大廈“F17”單位滲漏水問題而搬至居住環境更優及居住面積更大的XX灣單位居住僅為滿足被上訴人的個人需求，而與本案的慘漏水問題沒有直接和必然的因果關係。

八、根據一般經驗法則，即使被上訴人基於涉案單位存有滲漏水問題而需搬家，亦可搬至相近的同屋苑B大廈，而B大廈合共有十四座，可提供予市場出租的單位選擇眾多，但被上訴人從未在本案陳述及證明有何種必要需要搬至上述XX灣單位居住。

九、由此可見，被上訴人為租住位於XX灣單位而支付的租金與上訴人的行為（不作為）之間並不存有必然及適當的因果關係。

十、然而，原審法院卻對上述兩項待證事實作出相反的認定，其認為基於“F17”單位出現的滲漏水問題，被上訴人及其家人必須搬離涉案單位並且必須搬到租金貴接近一倍的另一較大單位居住。

十一、除應有尊重外，上訴人認為根據卷宗資料，尤其包括答辯狀向原審法院作出之陳述、所提交之書證文件，結合上述所援引的證人證言，按照一般經驗法則應不能得出如此的認定，相反應認定被上訴人並非必須搬到現所申索租金賠償的貴價單位居住；故此，待證事實第7點及第8點應視為不獲證實。

十二、第二，上訴人認為其在事件中並無過錯，因此不符合非合同民事責任的構成要件。

十三、經過庭審，被上訴人所主張的部份事實，尤其是上訴人已得悉或已獲通知其單位受大廈天台防水問題而引致滲漏水問題這方面的事實並沒有獲得證實（即使未經以上對第7及8點已證事實的爭執而改判）。

十四、因此，根據所有獲證事實，所得出的結論只能是：被上訴人單位的滲漏水問題是受大廈天台的防水問題所造成，而被上訴人向物業管理公司作出的投訴並沒有獲得正面回應，但不論是作為全體分層建築物所有人或管理機關的上訴人均從未收到過關於被上訴人單位滲漏水問題的投訴。

十五、上訴人的立場是，在沒有接收到任何關於涉案單位向其作出的漏水投訴事宜下，以及大廈的物業管理公司亦沒有轉達被上訴人的投訴時，上訴人根本無法知悉或得悉大廈天台的防水性問題影響至被上訴人的所屬單位，繼而亦無法及不可能採取相關的維護措施。

十六、根據上述所援引證人D之證言，其指出被上訴人自2016年起多年來一直知悉“F17”單位的滲漏水問題，亦明確指出同一層其他獨立單位的所有權人或住戶均有各自進行維修，更甚證人亦提及曾因滲漏水與鄰居進行訴訟。

十七、根據上述所援引證人E之證言，其指出涉案B大廈第七座的天台

部份並非多年來從未被發現及維修其防水問題，屬頂樓的17樓其他座數單位都有分別作出維修，而對於被上訴人的“F17”單位的滲漏水問題，其雖有向管理公司反映，但管理公司根本沒有將此事通知管理機關，即上訴人。

十八、事實表明，被上訴人自2016年起多年來一直知悉“F17”單位的滲漏水問題，但其從來沒有直接向上訴人反映或投訴，甚至選擇了錯誤的訴訟手段針對其鄰居提告，在提告失敗後才轉向針對管理公司及管理機關作出投訴，而向管理機關寄出的信件又因錯誤地址導致無人領取而退回，從中浪費了不少可為其單位作出修復的時間。

十九、根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第4條第（二）至（五）項之規定，被上訴人作為涉案大廈的分層建築物所有人之一，其完全有權就其單位的滲漏水問題向管理機關投訴或要求進行相關維修工程，如果真遇到管理機關作出消極行為，被上訴人亦有權召集及向分層建築物所有人大會提出申訴。

二十、即使被上訴人自己不主動召集所有人大會，但按其所主張的單位滲漏水問題自2016年發生至今已有八年之久，相信大廈已舉行過不只一次的所有人大會，而對於這些大會被上訴人都沒有參與，由此顯示被上訴人根本未有循適當的途徑去主張及行使自己的權利。

二十一、更重要的是，被上訴人完全採取了錯誤的途徑來維護自己的權利，其只是向大廈的物業管理公司作出投訴，但其向管理機關作出的書面投訴因被上訴人自己的失誤而沒有成功傳達，除此之外被上訴人亦再無嘗試透過其他簡單的方法來聯絡管理機關以處理其單位的問題。

二十二、既然上訴人一直並不知悉被上訴人單位存在滲漏水問題，因此便無從談起要為此而作出任何改善工程來解決或消除“被上訴人的問題”。

二十三、上訴人認為，大廈公共部份的天台出現防水問題是一回事，但該防水問題到底有否導致被上訴人的“F17”單位具體出現滲漏水問題又是另一回事。被上訴人自己單位內部出現的滲漏水問題是在其家裏發生的事，如果其不主動告知，其他外人根本不可能知悉其問題所在。

二十四、即使被上訴人已將問題告知物業管理員或物業管理公司，但物業管理公司沒有將事件向管理機關反映的話，這亦只能顯示出物業管理公司及相關管理員可能存有過錯或責任，但對於一直並不知情的上訴人而言，顯然不能指責其在事件中存在任何過錯。

二十五、被上訴人作為大廈業主之一，其多年來完全有權及有條件推動、召集或至少參與所有人大會的相關程序（相信只要管理機關或所有人大會知悉被上訴人的問題，必定會盡快為其解決），而不是將問題“藏起來”數年，並在管理機關從未收到過有關投訴的情況下便針對上訴人（這裏指全體所有人）提起訴訟。

二十六、原審法院認為作為管理機關的上訴人倘有定時巡視、檢查及維護B大廈的天台，B大廈的天台不會失修，防水性能不會失效，繼而導致被上訴人的單位漏水多年的情況，因此認定上訴人在事件中存在過錯。

二十七、然而，涉案大廈天台的防水問題並非多年來從未被發現及維修，而是在發現後只能逐一對個別個案作出處理，如果被上訴人自家單位的內部情況沒有透過正確方式向上訴人作出反映，上訴人根本無從顧及其單位內部是否有需要協助作出處理，更談不上要為被上訴人因此而舉家搬屋而承擔這麼多年來的昂貴租金作為賠償。

二十八、基於上述，除對不同見解給予充份尊重外，上訴人認為其在事件中並不存在過錯，不符合《民法典》第477條及續後條文規定之非合同民事責任之構成要件，因此，應改判開釋被上訴人針對上訴人提出的全部請求。

倘不認同上述，則

二十九、第三，上訴人認為被上訴人在事件中亦存有過錯，因此應減免全部租金的賠償。

三十、如上所述，已證事實表明，被上訴人自2016年起多年來一直知悉“F17”單位的滲漏水問題，但其從來沒有直接向上訴人反映或投訴，甚至選擇了錯誤的訴訟手段針對其鄰居提告，在提告失敗後才轉向針對管理公司及管理機關作出投訴，而向管理機關寄出的信件又因錯誤地址導致無人領取而退回，從中浪費了不少可為其單位作出修復的時間。

三十一、根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第4條第（二）至（五）項之規定，被上訴人作為涉案大廈的分層建築物所有人之一，其完全有權就其單位的滲漏水問題向管理機關投訴或要求進行相關維修工程，如果真遇到管理機關作出消極行為，被上訴人亦有權召集及向分層建築物所有人大會提出申訴。

三十二、即使被上訴人自己不主動召集所有人大會，但按其所主張的單位滲漏水問題自2016年發生至今已有八年之久，相信大廈已舉行過不只一次的所有人大會，而對於這些大會被上訴人都沒有參與，由此顯示被上訴人根本未有循適當的途徑去主張及行使自己的權利。

三十三、更重要的是，被上訴人完全採取了錯誤的途徑來維護自己的權利。按照已證事實，被上訴人只是向大廈的物業管理公司作出投訴，但其向管理機關作出的書面投訴因被上訴人自己的失誤而沒有成功傳達到管理機關，除此之外被上訴人亦再無嘗試透過其他簡單的方法來聯絡管理機關以處理其單位的問題。

三十四、被上訴人作為大廈業主之一，其多年來完全有權及有條件推動、召集或至少參與所有人大會的相關程序（相信只要管理機關或所有人大會知悉被上訴人的問題，必定會盡快為其解決），而不是將問題“藏起來”數年，並在管理機關從未收到有關投訴的情況下便針對上訴人（這裏指全體所有人）提起訴訟。

三十五、從中可見，被上訴人自己在事件中也存在過錯，又或至少其在有過錯下作出之事實亦為產生或加重其需長年租住其他單位之原因。

三十六、根據《民法典》第564條第1款之規定，即使在認定上訴人有責任為事件負責的情況下，但被上訴人本身在損害的產生或惡化方面同樣存在過錯，則應在判決中衡量上訴人與被上訴人的過錯程度及比例而決定減少或免除上訴人的賠償義務。

三十七、在此情況下，上訴人認為應對其被判處的澳門幣650,754元租金損失賠

償作出全部免除較為合適。

倘不認同上述，則

三十八、第四，上訴人認為其行為（不作為）與被上訴人受到之部分損害（租金）之間欠缺因果關係，因此不符合非合同民事責任的構成要件。

三十九、如上所述，原審法院認定被上訴人因其單位的滲漏水問題而必須搬離涉案B大廈“F17”單位，以及必須搬到租金比原單位貴接近一倍的另一XX灣單位居住，並為此產生了澳門幣60多萬元的租金損失。

四十、然而，眾所週知，涉案的B大廈至少已有20至30年樓齡，可以說是位於本澳民生區內的平價屋苑，相反，XX灣為一所較新落成的高尚住宅單位，不但設有住客會所，還有多功能宴會廳、兒童玩樂場、圖書館、泳池及桑拿室等高級享樂設施。

四十一、根據上述已援引的兩名證人C及D之證言，她們雖指出被上訴人的“F17”存有滲漏水問題，但並未有具體講明有關嚴重性及滲漏水的程度，反而提及到現租住的XX灣單位比原B大廈單位是多出一房，而且他們全家上下只有原告與其丈夫及女兒三人居住。

四十二、除證人的證言外，上訴人於其答辯狀所呈交之附件2及附件3的地產網站資料亦能夠直接反映當時B大廈相近單位的每月租金僅介乎於港幣6,500元至港幣7,500元之間，這僅為被上訴人現所申索的XX灣單位每月租金之一半左右。

四十三、除應有尊重外，上訴人認為被上訴人聲稱其因B大廈“F17”單位滲漏水問題而搬至居住環境更優及居住面積更大的XX灣單位居住僅為滿足被上訴人的個人需求，而與本案的慘漏水問題沒有直接和必然的因果關係。

四十四、根據一般經驗法則，即使被上訴人基於“F17”，單位存有滲漏水問題而需搬家，亦可搬至相近的同屋苑B大廈，而B大廈合共有十四座，可提供予市場出租的單位選擇眾多，但被上訴人從未在本案陳述及證明有何種必要需要搬至上述XX灣單位居住。

四十五、由此可見，被上訴人為租住位於XX灣單位而支付的租金與上訴人的行為（不作為）之間並不存有必然及適當的因果關係。

四十六、即使認為作為管理機關的上訴人需為大廈公共部份沒有進行適當維護而負責，但其責任範圍最長僅涉及至應對相關公共部份的防水失效問題作出維修，以及應對被上訴人的單位所造成的損害負責，但對於被上訴人另行決定租住價金較貴及面積更大的單位居住而產生之租金，則有關（不作為）行為與這些昂貴租金“損害”之間已不存有必然及適當的因果關係。

四十七、根據《民法典》第557條之規定，該條文採納了事實與損害之間適當因果關係的理論，根據該理論，不必對不法事實發生後的所有損害作出賠償，只須賠償那些由適宜產生相關損害的事實所造成的損害。

四十八、因此，上訴人認為其被判處須承擔澳門幣650,754元租金損失之賠償方面違反了《民法典》第557條之規定，因而不符合《民法典》第477條及續後條文規定之非合同民事責任之構成要件，應改判開釋被上訴人針對上訴人提出的此項請求。

倘仍不認同上述，則

四十九、第五，上訴人懇請考慮基於上訴人的行為僅屬過失以及不能查明損害之準確價值，按照衡平原則改判將租金賠償減半。

五十、綜觀本案，上訴人極其量是因其沒有履行不作為義務而需對被上訴人的損害負責，而在不知情及沒有作出具體行為的情況下，上訴人在本案中倘有的過錯也只是過失，而不是故意。

五十一、援引以上第23至41條及第58至66條陳述的理由，可見上訴人在事件中即使存在過錯，其過錯程度也僅屬輕微，尤其是對應於被上訴人所主張的巨額租金損失賠償方面，這與上訴人的（不作為）行為之間並不存在非常直接的聯繫。

五十二、另一方面，亦據以上第58至66條陳述的理由，由於被上訴人是另行租用了一個相比涉案B大廈“F17”單位面積更大及價格更貴的XX灣單位居住，而且其亦沒有陳述及舉證本身出現滲漏水問題的原單位的市場租值為多少，所以我們至今根本不能準備查明其原本因事件而喪失的價值（應僅限於B大廈“F17”單位當時的市場租金價格）。

五十三、而上訴人隨答辯狀所呈交之文件則能夠反映當時B大廈相近單位的每月租金僅介乎於港幣6,500元至港幣7,500元之間，這僅為被上訴人現所申索的XX灣單位每月租金之一半左右。

五十四、綜合上述，上訴人懇請考慮基於上訴人的行為僅屬過失以及不能查明有關被上訴人租金損失方面的準確價值，因而依據《民法典》第3條a）項結合第487條及第560條第6款之規定，按照衡平原則改判將其被判處的澳門幣650,754元租金損失賠償減少一半至澳門幣325,377元。

*

原告就上述上訴作出答覆，當中提出以下結論：

1. Em 2012 a recorrida comprou a fracção “F17” no Edifício B sendo que, apenas desde Junho de 2016, começaram a surgir na sua fracção manchas de água no tecto da sala-de estar e do quarto bem como a queda das tintas e, às vezes, caindo pingos de água em dias de chuva, situação que piorou gradualmente até que, em Março de 2017, a recorrida teve de sair da sua fracção “F17 e arrendar uma outra.

2. De acordo com o L.E.C.M., o Edifício B tinha problemas de impermeabilização, concretamente ao nível do seu terraço, sendo esta a causa da infiltração de água na fracção “F17”, sendo que, face à disfunção da impermeabilização do terraço apurada pelo L.E.C.M., a D.S.S.O.P.T. afixou um anúncio no Edifício B, solicitando ao condomínio para proceder à sua reparação.

3. Desde 2016 - apesar das respectivas interpelações à recorrente e à empresa adjudicatária da administração predial -, a recorrente nada fez para resolver, eliminando-o, o problema de impermeabilização do terraço, não tendo contratado nem por qualquer outra via determinado a pronta e imediata realização de obras de construção civil para reparação do problema de impermeabilização incidente sobre o terraço do Edifício B.

4. Devido à sua omissão, a recorrente colocou-se em posição jurídica de dever *i)* ressarcir a recorrida pelos danos que lhe foram causados ao ter de sair da sua casa e arrendar outra, *ii)* pagar à recorrida a quantia a liquidar em execução de sentença para a reparação de todos os danos provocados na sua fracção e *iii)* promover a pronta execução de trabalhos de reparação do terraço a fim de finalmente eliminar os problemas de impermeabilização apontados no relatório de exame elaborado pelo L.E.C.M. e determinados pela D.S.S.O.P.T.

5. A recorrente estava vinculada ao dever de manter, conservar e reparar as zonas comuns do edifício, conforme o é o terraço do Edifício B - cfr. artigos 1324.º, n.º 1, al. d), 1327.º e 1357.º, n.º 1, al. f), ambos do Código Civil, e artigos 1.º, n.º 2, 7.º, n.º 1, 10.º, n.º 1, e 43.º, n.º 1, al. 8), todos da Lei 14/2017 de 21 AGO -, sendo que, tendo incumprido esse dever, por omissão negligente dos deveres de zelo e diligência que lhe eram possíveis e exigíveis, ficou obrigada a indemnizar a recorrida dos danos que esta sofreu já no seu património como consequência directa dessa omissão ilícita e culposa - cfr art. 479.º do Código Civil.

6. *In casu*, foi a omissão de manutenção e de reparação do terraço, mesmo após o relatório do L.E.C.M. e do anúncio afixado pela D.S.S.O.P.T, que levou a que o problema de impermeabilização persistisse e perdurasse no tempo e danificasse a fracção pertencente à recorrida.

7. Os terraços são coisas que pertencem à estrutura da construção e que são comuns pela «(...) *razão simples de que a sua utilidade fundamental, como elemento essencial de toda a construção, se estende a todos os condóminos (...)*», conforme dizem PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA in "Código Civil Anotado", Vol. III, 2.ª edição rev. e act., pg. 420 - sendo que um terraço é forçosamente parte comum atenta essa função capital - de cobertura do imóvel - que, no interesse colectivo, exerce em relação a toda a construção, servindo o interesse de protecção do edificado perante os factores climáticos ou atmosféricos.

8. Sem a devida e necessária manutenção por parte da recorrente, a chuva e a água acumulada no terraço foram-se infiltrando no sentido horizontal (alastrando e espalhando-se por efeito “mancha”) e no sentido vertical descendente, impregnando-se pelos tectos e paredes das fracções imediatamente por baixo, tal qual, entre outras, a fracção da recorrida.

9. A recorrente permanece ininterruptamente e continuamente vinculada ao dever de reparação de quaisquer patologias detectadas nas zonas comuns do edifício, conforme o é o problema de impermeabilização do terraço do Edifício B - cfr. artigos 1324.º , n.º 1, al. d), 1327.º e 1357.º , n.º 1, al. f), ambos do Código Civil, e artigos 1.º , n.º 2, 7.º , n.º 1, 10.º , n.º 1, e 43.º , n.º 1, al. 8), todos da Lei 14/2017 de 21 AGO.

10. A decisão *a quo* mostra-se à recorrida plenamente sustentada e ancorada, não se afigurando a mesma merecedora de qualquer mínimo reparo por parte do T.S.I. - seja quanto à matéria de direito ou quanto à matéria de facto -, o que aqui se requer.

*

卷宗上呈後，各助審法官已對卷宗進行檢閱。

現對案作進行審理。

二、 訴訟前提

本院對此案具有管轄權。

本案訴訟形式恰當及有效。

訴訟雙方具有當事人能力及正當性，且已適當地被代理。

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題。

三、 事實

原審法院將以下事實視為獲證：

1. A acção intentada pela Autora contra o seu vizinho, G, proprietário de fracção autónoma “E17” foi julgado improcedente.
2. Em 2012 a autora comprou a fracção autónoma “F17” (descrito sob o n.º 2****-VII) no Edifício B.
3. Em 2012, à data da compra, a fracção autónoma “F17” não tinha quaisquer infiltrações de águas.
4. Em 2016 o vizinho da autora, G, dono da “E17” no Edifício B partiu o pavimento de tijoleira do terraço.
5. Desde o momento não apurado de 2016, na fracção “F17” do Edifício B, começaram a surgir manchas de água no tecto da sala-de-estar e do quarto bem como a queda das tintas e, às vezes, caindo pingos de água em dias de chuva.
6. A situação da fracção autónoma “F17” do Edifício B foi piorando gradualmente.
7. Por causa de problema de infiltração de água verificada na fracção autónoma “F17” e a priorização de situação, em Março de 2017, a autora saiu de casa e arrendou apartamento C do 32.º andar do Bloco I do Edifício XX.
8. Com o pagamento de rendas da casa que teve de arrendar, ou seja, o apartamento C do 32.º andar do Bloco I do Edifício XX, sito na Rua, n.º ..., a autora despendeu desde Março de 2017 até Setembro de 2022 pelo menos a quantia de HKD\$631.800,00, equivalente a MOP650.754,00.

9. O Edifício B tinha problemas de impermeabilização, concretamente ao nível do seu terraço.
10. A infiltração de água verificada na fracção autónoma “F17” foi causada pelo problema de impermeabilização do Edifício B.
11. Desde 2016 e até Setembro de 2022 – apesar das interpelações à empresa adjudicatária da administração predial (fls.30) -, o réu, nada fez para resolver, eliminando-o, o problema de impermeabilização do terraço do Edifício B.
12. Como o Réu não reparou o terraço do Edifício B e não resolveu o problema de impermeabilização incidente sobre o terraço do Edifício B, a chuva e a água acumulada no terraço foram-se infiltrando no sentido horizontal (alastrando e espalhando-se por efeito “mancha”) e no sentido vertical descendente, impregnando-se pelos tectos e paredes das fracções imediatamente por baixo, nomeadamente, a fracção da autora.
13. 原告寄出信函的地址及管理機關名稱均不正確，故被告從未收到原告提出關於滲漏水的投訴。

四、 法律適用

本上訴涉及以下問題的審理：

- 4.1.上訴人對原審法院對事實事宜裁判所作的爭執

- 4.2.上訴人在事件中是否一如其所主張般並無過錯
- 4.3.被上訴人是否一如上訴人所指摘般，在事件中亦有過錯
- 4.4.上訴人的行為與被上訴人受到之部份損害是否欠缺因果關係
- 4.5.是否應一如上訴人所要求般按衡平原則將租金賠償減半

*

4.1.

上訴人指出，原審法院認為基於涉案“F17”單位出現的滲漏水問題，被上訴人及其家人必須搬離涉案單位並且必須搬到租金貴接近一倍的另一較大單位居住，然而，根據卷宗資料，尤其包括其所提交的答辯狀當中向原審法院作出之陳述、書證文件，結合上訴理由陳述當中所羅列的兩名證人證言，按照一般經驗法則應不能得出一如原審法院般的認定；相反，應認定被上訴人並非必須搬到現所申索租金的貴價單位居住，並將待證事實第7條及第8條視為不獲證實。

關於對原審法院就事實方面之裁判提出爭執，《民事訴訟法典》第599條規定：

“一、如上訴人就事實方面之裁判提出爭執，則須列明下列內容，否則上訴予以駁回：

a) 事實事宜中就何具體部分其認為所作之裁判不正確；

b) 根據載於卷宗內或載於卷宗之紀錄中之何具體證據，係會對上述事實事宜之具體部分作出與上訴所針對之裁判不同之另一裁判。

二、在上款 b 項所指之情況下，如作為顯示在審理證據方面出錯之依據而提出之證據，已錄製成視聽資料，則上訴人亦須指明以視聽資料中何部分作為其依據，否則上訴予以駁回。

三、在上款所指之情況下，他方當事人須於所提交之上訴答辯狀中指明以視聽資料中何部分否定上訴人之結論，但法院有權依職權作出調查。

四、第一款及第二款之規定適用於被上訴人依據第五百九十條第二款之規定請求擴大上訴範圍之情況。”

另外，同一法典第629條第1款及第2款規定：

“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) 上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。

(……)”

本文中，待證事實第7條所要調查的內容是：“*Por causa de problema de infiltração de água verificada na fracção autónoma “F17” e a priorização de situação, em Março de 2017, a autora saiu de casa e arrendou apartamento C do 32.º andar do Bloco I do Edifício XX?*”

經過審判聽證，原審法院對其答覆是：“獲得證實”。

至於待證事實第8條所要調查的內容是：“Com o pagamento de rendas da casa que teve de arrendar, ou seja, o apartamento C do 32.º andar do Bloco I do Edifício XX, sito na Rua, n.º ..., a autora despendeu desde Março de 2017 até Setembro de 2022 a quantia de HKD\$828.000,00, equivalente a MOP853.668,00?”

經過審判聽證，原審法院對其答覆是：“僅證實，com o pagamento de rendas da casa que teve de arrendar, ou seja, o apartamento C do 32.º andar do Bloco I do Edifício XX, sito na Rua, n.º ..., a autora despendeu desde Março de 2017 até Setembro de 2022 pelo menos a quantia de HKD\$631.800,00, equivalente a MOP650.754,00”。

原審法院對上述兩項疑問列之答覆所建基的理據主要在於：

“調查基礎第7項事實是透過證人C及D的證言，結合卷宗第60頁至第64頁的文件獲得證實。

調查基礎第8項部分事實是基於卷宗第60頁至第64頁，以及卷宗第214頁至第285頁的轉帳紀錄作出認定。卷宗第214頁至第285頁的轉帳紀錄僅包括部分2017年3月至2022年9月的租金轉帳紀錄，故本法庭僅認定原告在上述期間至少支付的租金金額為港幣631.800,00元（已附入卷宗的2017年3月至2022年9月期間的租金轉帳紀錄的金額）”

首先，載於卷宗的租約、租金支付紀錄以及上訴理由陳述中所轉述的兩名證人的證言穩妥地證明被上訴人客觀上確基於其單位的漏水問題而租住另一單位。待證事實第7條的答覆亦不過是客觀地反映有關事實，

即，被上訴人基於單位的漏水問題而離開了原有單位並租用了另一單位。因此，上訴人對該疑問列的答覆所作之爭執不能成立。

至於待證事實第8條的答覆中，涉及漏水問題是否導致被上訴人須租用另一單位一事上，即使是上訴人在其上訴理由陳述中所轉述的兩名證人證言均指出漏水問題是引致被上訴人須租用另一單位的原因。此外，從原審法院對待證事實第5及6條的答覆亦可見，被上訴人單位的客廳及臥室天花均發現有水漬及油漆剝落的情況，下雨天時更會滴水，且有關情況日漸轉差。卷宗第41至49頁的相片亦足以反映被上訴人單位受影響的情況。以上證據足以顯示，被上訴人單位所出現的漏水問題引致其不能繼續於單位居住，並須租用另一單位。

因此，原審法院認定是基於漏水問題導致被上訴人須租用另一單位，是穩妥的，應予以維持。

至於被上訴人是否必須租住XX灣第一座32C的單位而不可以是其他單位，有別於上訴人所主張，本院認為，客觀審視待證事實第8條的答覆，其無意表明被上訴人必須租住上述XX灣單位而不可以是其他單位。

基於上述理由，上訴人對事實事宜的爭執理由不成立。

*

4.2.

上訴人認為其在事件中不存在過錯，故在未能符合《民法典》第477條及續後條文規定之非合同民事責任之構成要件下，應裁定被上訴人的請求理由不成立。

本案獲證事實第9及10點顯示，被上訴人單位出現的漏水問題是由於大廈天台的防水層問題所引致。另一方面，獲證事實第11點顯示，自2016年至2022年9月，儘管被上訴人已向大廈的管理公司作催告，但上訴人並沒有處理及解決大廈天台防水層的問題。

根據《民法典》第1324條第1款d項，涉案大廈天台屬分層建築物之共同部分。

根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第43條第1款第8項，分層建築物管理機關具有作出涉及共同部份的保全行為的職權。

此外，《民法典》第486條第1款規定，“管領動產或不動產並對之負有看管義務之人，以及對任何動物負有管束義務之人，須對其看管之物或管束之動物所造成之損害負責；但證明其本身無過錯，又或證明即使在其無過錯之情況下損害仍會發生者除外。”

本案中，獲證事實顯示被上訴人所承受的損害，且亦顯示了有關損害是由於上訴人負有看管義務的天台的防水層出現問題所引致。上訴人屬於對涉案天台有看管義務之人，其負有責任，對其進行維護，確保其不會對他人造成損害。故此，上訴人須對其看管之物所造成之損害負責，除非其證明其本身無過錯，又或證明即使在其無過錯之情況下損害

仍會發生者除外¹。

然而，上訴人並無陳述亦無證明相關事實，以顯示其在被上訴人遭受損失一事上不存在過錯。

基於上述理由，在《民法典》第486條第1款的過錯推定未被推翻的情況下，須視上訴人具過錯，亦因此，此一部份的上訴理由不成立。

*

4.3.

上訴人認為，即使法庭認定其須為事件負責，但被上訴人本身在損害的產生或惡化方面同樣存在過錯，故應在判決中衡量兩者的過錯程度及比例而決定減少或免除上訴人的賠償責任。按其理解，全部免除其被判處須向被上訴人作出支付的澳門幣650,754.00元的租金損失賠償較為合適。

《民法典》第564條第1款規定：“如受害人在有過錯下作出之事實亦為產生或加重損害之原因，則由法院按雙方當事人過錯之嚴重性及其過錯引致之後果，決定應否批准全部賠償，減少或免除賠償。”

根據上引條文，如受害人的行為與侵害人的行為同為產生或加重損

¹ 關於《民法典》第486條第1款對分層建築物的獨立單位或共同部份負有看管義務之人的適用，見中級法院2015年4月23日、2019年05月23日及2023年10月12日，分別在第678/2014號、第130/2019及541/2023號卷宗的合議庭裁判。比較法上，見葡萄牙最高法院2014年10月7日、2019年3月14日及2024年12月12日，分別在第2009/11.0TVLSB.L1.S1、2446/15.0T8BRG.G2.S1及969/18.9T8VFR.P1.S1號卷宗的合議庭裁判；里斯本上訴法院2022年11月10日在第1000/22.5T8OER.L1-2號卷宗的合議庭裁判，以及科英布拉上訴法院2014年3月18日在第1566/11.5TBVIS.C1號卷宗的合議庭裁判。

害之共同原因，且受害人是在有過錯²下作出有關行為，則法庭須判斷是否減少或免除賠償。

應指出的是，本案中，對被上訴人單位造成損害的原因是涉案大廈的天台防水層所存在的問題。現要分析的是，在被上訴人單位受到影響以致其須租用另一單位此一狀況發生並持續一事上，能否視其具過錯地作出了某些行為，又或沒有作出某些行為，以致有關損害持續加重，並因此應減少或免除上訴人的責任。

本院認為答案屬否定。

首先，本案未有相關事實，以顯示被上訴人具備條件對自身單位進行相應工程，並能透過有關工程完全解決其單位出現的漏水問題。

獲證事實第1點顯示，在2016年被上訴人的單位出現問題後，被上訴人針對其鄰居提出訴訟。此外，獲證事實第11點亦顯示，自2016至2022年9月，儘管被上訴人已向大廈的管理公司作催告，但上訴人並沒有處理及解決大廈天台防水層的問題。由此可見，被上訴人對事件並非置之不理，其一直希望有關問題得到解決。

儘管獲證事實第13點顯示，被上訴人寄出信函的地址及管理機關名稱均不正確，故上訴人從未收到被上訴人提出關於滲漏水的投訴。然而，不能忘記的是，被上訴人同時亦已向大廈的管理公司作催告，而大廈的管理公司是大廈小業主出現問題時慣常救助及為彼等解決有關問題的實體；另一方面，即使在本案的答辯當中，上訴人依舊否認其在事件當中的責

² 就過錯的理解，見JOÃO GIL DE OLIVEIRA e JOSÉ CÂNDIDO DE PINHO, Código Civil de Macau Anotado e Comentado, Jurisprudência, Livro II, Vol. VIII, p. 167 a 168.

任。故此，除非上訴人願意承認其責任，否則，即使其早早已聯同管理公司一同收到被上訴人的催告信函，被上訴人單位出現的問題同樣是未能得到上訴人的協助並得到處理。

基於上述理由，上訴人指被上訴人在事件中亦有過錯，故應減少或免除上訴人的賠償責任此一理據不成立。

*

4.4.

上訴人亦指被上訴人聲稱其因涉案單位滲漏水問題而搬至居住環境更優及居住面積更大的XX灣單位僅為滿足其個人需要，而與本案的滲漏水問題沒有直接和必然的關係。

《民法典》第556條規定，對一項損害有義務彌補之人，應恢復假使未發生引致彌補之事件即應有之狀況。

本案中，倘無上訴人的不法行為，被上訴人本可在受影響的期間內使用涉案單位，而無須租用另一單位並承擔相應開支。

根據被上訴人的陳述以及其附入的書證(卷宗第60至64頁)，租用XX灣單位的每月租金介乎港幣13,500元至14,500元。根據物業登記資料(第15頁)，屬被上訴人所有的單位面積為55.9平方米，且大廈已落成一段時間。正如為人所知般，XX灣作為較新落成的樓宇，其硬件配套優於B大廈。根據一般經驗，租用客觀狀況與涉案B大廈相約的單位所需的租金將在較大幅度地低於涉案XX灣單位。

除非被上訴人陳述並證明有其他原因妨礙其租用另一與涉案B大廈條件相約的另一單位，否則，租用質量較佳的XX灣單位將為被上訴人帶來優於其原有的生活質量，而由此引起的額外開支不應該歸究予上訴人。

此表示，儘管上訴人的行為引致被上訴人須租用另一單位，但這不代表被上訴人必須租住條件更優、租金更貴的XX灣單位。被上訴人在未有合理解釋的情況下租用XX灣單位，應視其欠缺應有謹慎，並因而使其需要負擔更為昂貴的開支。因此，對於被上訴人有權收取的金錢賠償應按《民法典》第564條第1款對之進行減免³。

經考慮B大廈及XX灣相類似單位的客觀質素及一般的市場租值，以及租用另一單位所能帶來的隱性開支及不便，本院認為被上訴人有權收取的租金賠償扣減30%為合適。亦即，澳門幣650,754.00元的賠償將減為澳門幣455,527.80元。

*

4.5.

上訴人尚認為其須支付的賠償根據《民法典》第487條，以及第560條第6款須減少一半。

就《民法典》第560條第6款的適用，原審法院所查明的具體租金損失為澳門幣650,754.00元，故此，不存在被上訴人所承受的損害未能具體查明的問題。至於有關租金是否應按照《民法典》第564條第1款予以減少，有關問題已在4.4.中得到處理。

³ 見Comentário ao Código Civil, Direito das Obrigações, Das obrigações em Geral, Universidade Católica, p. 578

關於《民法典》487條的適用，我們知道，一般原則是賠償應與實際造成的損害一致。然而，當責任是基於純過失時，一如終審法院2009年1月21日在第54/2008號卷宗的合議庭裁判中指出：“根據《民法典》第487條的規定，只要行為人之過錯程度低、該行為人的經濟狀況拮据及比受害人差以及責任險僅支付賠償總額的一小部分，可以按衡平原則以低於所造成損害之金額訂定出損害賠償。”

本案中，不存在相應的事實基礎以供判斷並支持有關賠償金額應予以降低。故此，此一部份上訴理由不成立。

五、 決定

綜上所述，本院合議庭裁定上訴人上訴理由部份成立，並決定：

- 廢止被上訴判決中，判處上訴人向被上訴人支付澳門幣650,754.00元的部份，而就該部份改為判處上訴人須向被上訴人支付澳門幣455,527.80元；
- 維持被上訴判決的其餘內容。

訴訟費用由上訴人及被上訴人按勝負比例承擔。

依法登錄本裁判並作出通知。

澳門特別行政區，2025年4月9日

裁判書製作人

盛銳敏

第一助審法官

馮文莊

第二助審法官

唐曉峰