

卷宗編號： 763/2016

日期： 2016 年 12 月 01 日

關鍵詞： 商業用途的不動產租賃合約、《民法典》第 1040 條

摘要：

- 《民法典》第 1040 條的規定是居住用途之不動產租賃的特別規定，有關規定並不適用於商業用途的不動產租賃。
- 被告指稱的“有限期之不動產租賃合約”及“生產蒸餾水設備租賃合約”屬於兩份獨立的租賃合約，在法律上不能視為一個整體，茲因在相關“有限期之不動產租賃合約”內，明確只針對不動產租賃的部份，而沒有就蒸餾水設備作出任何租賃上的約定，且生產蒸餾水的設備本身並不屬於商業用途不動產內的通常配置的設備。
- 原告提出勒遷的依據僅為雙方訂立的不動產租賃合約，而被告提出反訴的依據卻是另一份動產的獨立租約，故被告提出的賠償反訴請求明顯不是基於作為原告起訴依據的事實，亦不符合《民事訴訟法典》第 218 條第 2 款規定的任一情況。

裁判書製作人

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號： 763/2016

日期： 2016 年 12 月 01 日

上訴人： A(被告)

上訴標的： 不接納反訴之批示

*

一.概述

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 2016 年 05 月 11 日不接納其提出之反訴，向本院提出上訴，理由詳載於卷宗第 96 至 101 頁，有關內容在此視為完全轉錄¹。

原告 B、C、D 及 E 就上述上訴作出答覆，有關內容分別載於卷宗第 114 至 117 背頁，在此視為完全轉錄。

*

¹ 被告的上訴結論如下：

- A. 被上訴批示指兩份合同在不同時間簽署和生效的獨立租約之理解並不正確。
- B. 而正是由於兩份租約之內在及實質(用作廠房之不動產及其從物或附屬物出租予同一人)之聯繫，應視為一個整體去處理，而在被上訴批示中指“上訴人則以動產租賃作反訴，故上訴人提出的賠償請求不是基於作為原告起訴之事實”之結論亦不正確，上訴人正是因為兩份合同應視為一個整體，而以該動產租賃衍生之權利去作反訴，應屬合法及應予審理之反訴情況。
- C. 被上訴批示違反《民事訴訟法典》第 218 條 2 款及第 932 條之規定。
- D. 被上訴批示亦認為《民法典》第 1040 條之特別規定只適用於居住用途之不動產租賃，不適用於商業用途的不動產租賃，不存在法律漏洞的情況，亦不能適用類推的規定。
- E. 《民法典》第 1040 條，將居住用途之房屋連同有關家具租與同一承租人時，整個合同視為不動產租賃合同...。該特別規定目的在於一併解決因不動產與動產在同一目的(居住享益)下，解決“主物，從物及附屬物在同一目的之下之租賃，及動產租賃與不動產租賃制度不同而產生的問題(包括不動產會自動續期而動產則不自動續期)”。
- F. 該條文為處理社會關係中典型的主物與從物一併租賃之制度及法律適用問題，因《民法典》第 201 條第 2 款所規定之以主物為標的之法律行為不包括從物。
- G. 為着保障有用及必須之享益範圍，有承租人為同一人及不動產租賃及動產租賃之目的為同一目的時，相信有理由類推《民法典》第 1040 條居住用途不動產租賃之特別規定，且特別規定屬可類推適用的範圍。
- H. 被上訴之批示認定不能類推適用，從而而不接納上訴人之反訴請求屬錯誤適用法律並違反《民法典》第 9 條及第 1040 條規定。

二.事實

原審法院認定之事實如下：

1. 四名原告為位於澳門 XX 大馬路 XX 號 XX 工業大廈 XX 樓 XX 座(以下簡稱“上述物業”)之所有權人，該大廈標示於澳門物業登記局第 BXX 簿冊第 XX 頁，標示編號為 2XXX8。
2. 於 2014 年 01 月 10 日，第一原告中之丈夫 **B** 與被告就上述物業簽訂了一份租賃合約(見卷宗第 44 頁至 45 頁，為著一切法律效力，其內容在此視為獲完全轉錄)。
3. 第一原告中妻子 **C**、第二原告夫婦 **D** 及 **E** 追認第一原告中之丈夫 **B** 與被告於 2014 年 01 月 10 日簽訂的租賃合約(見卷宗第 15 頁至第 18 頁，為著一切法律效力，其內容在此視為獲完全轉錄)。
4. 原告將上述物業出租予被告作工業用途。
5. 合約之租賃期為 5 年，自 2014 年 01 月 10 日起至 2019 年 01 月 09 日止，不包管理費。
6. 根據租賃合約第五條：
 - 1) 第一年(2014 年 01 月 10 日至 2015 年 01 月 09 日)每月租金為港幣肆萬叁仟圓正(HKD43,000.00)，相等於澳門幣肆萬肆仟叁佰伍拾肆圓伍角(MOP44,354.50)。
 - 2) 第二年(2015 年 01 月 10 日至 2016 年 01 月 09 日)每月租金為港幣肆萬柒仟叁佰圓正(HKD47,300.00)，相等於澳門幣肆萬捌仟柒佰捌拾玖圓玖角伍分(MOP48,789.95)。
 - 3) 第三年(2016 年 01 月 10 日至 2017 年 01 月 09 日)每月租金為港幣伍萬貳仟零叁拾圓正(HKD52,030.00)，相等於澳門幣伍萬叁仟陸佰陸拾捌圓玖角伍分(MOP53,668.95)。
 - 4) 第四年(2017 年 01 月 10 日至 2018 年 01 月 09 日)每月租金

為港幣伍萬柒仟貳佰叁拾叁圓正(HKD57,233.00)，相等於澳門幣伍萬玖仟零叁拾伍圓捌角肆分(MOP59,035.84)。

- 5) 第五年(2018 年 01 月 10 日至 2019 年 01 月 09 日)每月租金為港幣陸萬貳仟玖佰伍拾陸圓正(HKD62,956.00)，相等於澳門幣陸萬肆仟玖佰叁拾玖圓壹角壹分(MOP64,939.11)。
7. 根據租賃合約第六條，被告須於每月 10 日前將租金存入第一原告於大豐銀行開立之銀行戶口，帳號：1XX-2-6XXXX-6。
8. 僅證實被告在簽署租約當日，向原告支付了港幣 86,000.00 圓的按金，及港幣 43,000.00 圓的租金。
9. 被告僅曾在 2014 年 01 月 20 日、2014 年 07 月 09 日、2014 年 09 月 29 日及 2015 年 02 月 10 日向原告分別支付了租金港幣肆萬叁仟圓正 (HKD43,000.00)、港幣壹萬肆仟圓正 (HKD14,000.00)、港幣肆萬叁仟圓正(HKD43,000.00)及港幣肆拾伍萬玖仟圓正(HKD459,000.00)，即總共只支付了租金港幣伍拾伍萬玖仟圓正(HKD559,000.00)。
10. 原告於 2015 年 10 月 19 日透過律師以雙掛號信形式通知被告有關欠繳租金的事宜及要求被告支付有關欠繳租金，但被告仍然不作支付。
11. 至訴訟提起日，被告再沒有支付原告任何租金。

*

三. 理由陳述

被告認為被訴批示指兩份合同在不同時間簽署和生效的獨立租約之理解並不正確，有關租賃合同應視為一整體，而以該動產租賃衍生之權利去作反訴，應屬合法及應予審理之反訴請況，被訴批示不接納其反訴請求屬錯誤適用法律及違反《民法典》第 9 條及第 1040 條之規定。

原審法院所作之批示內容如下：

“關於被告針對原告及F提出的反訴，被告主張關於涉案不動產的租賃合約(名為“有限期之租賃合約”)與其“生產蒸餾水設備租賃合約”(見答辯附同的文件4)應視為一個整體，其理據為應類推適用《民法典》第1040條，從而提出要求原告及F向其賠償因維修生產蒸餾水設備而支付的金額人民幣185,500.00圓的反訴請求。

然而，除了應有尊重外，即使我們認為被告指稱的“生產蒸餾水設備租賃合約”的確由F代表原告的情況下簽署，但須指出的是，《民法典》第1040條的規定是居住用途之不動產租賃的特別規定，有關規定明顯不適用於商業用途的不動產租賃，因為立法者只有專門在居住用途不動產租賃一分節內作出規定，而非將之放置在不動產租賃一節內的一般規定，因此，在這裡不存在法律漏洞的情況，亦不能適用類推的規定，因為是立法者有意不將有關規定套用到商業用途的不動產租賃，所以，被告指稱的“有限期之租賃合約”及“生產蒸餾水設備租賃合約”屬於兩份獨立的租賃合約，在法律上不能視為一個整體；另外，在相關“有限期之租賃合約”內，明確只針對不動產租賃的部份，而沒有就蒸餾水設備作出任何租賃上的約定，且生產蒸餾水的設備本身並不屬於商業用途不動產內的通常配置的設備，所以案中根本無任何材料用作支持被告的主張，相反，根據被告提交的文件證據，反映出，兩份合約(假設存在)是在不同時間簽署和生效的獨立租約，一份是涉及不動產租賃，另一份是動產的租賃。

既然，原告在本案中提出勒遷的依據僅為雙方訂立的租約，而現在被告提出反訴的依據卻是另一份動產的獨立租約，故被告提出的賠償請求明顯不是基於作為原告起訴依據的事實，亦不符合《民事訴訟法典》第218條第2款規定的任一情況，有見及此，本人不接納被告針對原告及F提出的反訴。

須補充一點是，F非為案件的原告，根據第218條第1款的規定，反訴是針對原告提出之請求，所以被告針對F提出的反訴屬明顯不應予以接納，除非F的參與是為了確保反訴內的必要共同訴訟的正當性，當然這並非本個案的情況。

訴訟費用由被告承擔。…”

我們完全認同原審法院就有關問題作出之論證及決定，故根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款之規定，引用上述決定及其依據，裁定上訴理由不成立。

*

四. 決定

綜上所述，判處被告的上訴不成立，維持原審法院之決定。

*

訴訟費用由被告支付。

作出適當通知。

*

2016 年 12 月 01 日

何偉寧

José Cândido de Pinho (簡德道)

唐曉峰