

上訴案第 690/2025 號

日期：2026 年 5 月 14 日

- 主題：
- 事實事宜
 - 上訴法院對事實事宜的審理原則
 - 抗辯理由
 - 舉證責任

摘 要

1. 如果當事人對初審法院認定的事實事宜提出上訴理由，可通過上訴的爭議機制，向上級法院提出重新審查卷宗內存有的證據及有作成記錄的庭上調查證據，從而請求上訴法院在認為原審法院評價證據時有犯錯者，可根據上訴法院自行評價證據的結論變更初審法院認定的事實問題的判決。
2. 從《民事訴訟法典》第 599 條及第 629 條可見，一方面，上訴法院並非仿如在適用口頭原則及直接原則的情況下進行審判聽證的原審法院般，重新對整個案件的事實事宜進行審理；上訴法院的審理範圍是受限於當事人所具體劃定的範圍，所以，《民事訴訟法典》第 599 條第 1 款 a 項要求上訴人須具體列出其認為原審法院裁定屬不正確的部份。另一方面，縱然上訴法院須依職權分析雙方當事人沒有在上訴階段中明確列出及分析的其他已載於卷宗的證據，但雙方當事人明確地按照第 599 條第 1 款及第 2 款所指出的證據，顯然是當事人對事實事宜作爭議的基礎，並將構成上訴法院審理有關問題的出發點。

(民事及勞動上訴)

上訴案第 690/2025 號

上訴人：A

被上訴人：B

澳門特別行政區中級法院合議庭判決書

一、案情敘述

原告 B 對被告 A 向初級法院民事法庭提起特別訴訟程序的勒遷之訴，並為此遞交卷宗已經生效的初級法院所作出的判處被告因缺乏支付同一租住單位的不同時間段的租金的判決證明書。

被告作出答辯，除了提出出租人原告取消其門禁卡而令其家人無法居住單位的抗辯外，就勒遷請求則要求法院安排交接事宜以便交付承租單位。

尊敬的持案法官在事實清理批示中，除了裁定因初級法院的四個生效判決的已判效力令被告失權以致其永久抗辯理由不成立外，作出了被告立即從承租單位遷出的命令。

原告在被告交回承租單位後對出租房的損壞部分進行修繕，然後向卷宗提出了請求賠償其支付的維修人工費和材料費的擴張請求(第 106-107 頁)。

最後，民事法庭於 2025 年 3 月 24 日作出終局裁定，判處：

1. 宣告解除原告與被告就澳門路環紅棉路 95 號·棕櫚圓形地 61 號·金峰南岸地段 6 第...座-.....鋒...樓...座作居住用途之獨立單位所簽訂之租賃合同。
- 2) 基於嗣後無用，不審理命令被告勒遷及將上述單位按出租時之狀態返還予原告的請求。

- 3) 判處被告向原告支付由 2022 年 6 月 15 日至 2024 年 1 月 16 日之已到期租金，合共澳門幣 196,043.33 元，以及由每月 15 日起，按照 9.75% 之法定年利率計算的已到期租金的遲延利息，直至完全支付。
- 4) 原告提出的其餘請求理由不成立，並就該等請求開釋被告。

被告 A 不服上述裁決而向本院提起上訴，提出了以下的上訴理由（結論部分）：

1. 本上訴之標的為原審法院於 2025 年 3 月 24 日所作出之判決書之對被告不利部份，即裁定「被告向原告支付由 2022 年 6 月 15 日至 2024 年 1 月 16 日之已到期租金合共澳門幣 196,043.33 元，以及由每月 15 日按照法定利率計算已到期租金的遲延利息，直至完全支付。」
2. 基於原審法院認定調查基礎內容第 8-13 條的事實為不獲證實或僅獲部份證實，因此為澳門《民事訴訟法典》第 599 條規定之效力，本上訴亦針對調查基礎內容第 8-13 條的事實裁判提出爭執。
3. 在充分尊重原審法院意見的情況下，上訴人認為根據卷宗內各項書證及資料，上訴人認為上述事實均應視為獲得證實，簡言之，即應證實本案中被告及其家人已無法在涉案單位居住。
4. 本案例中原告取消了被告及其家人的門禁卡這一事實似乎在各個民事案件中均毋須再爭論，門禁卡是作為住客打開所屬座數大廈大門以及乘坐電梯的必要工具。
5. 即使被告及其家人可以透過其他方法乘坐電梯或者使用其他方法到達所居住的樓層，然而這卻與原告根據合同所提供門禁卡的沒有半點關係。
6. 正如原審法院所述，被告及其家人是需要到管理處登記才可以進入大廈和乘坐電梯，按照一般經驗，這明顯並不是作為正常住客居住的回家流程。

7. 如此狀況下上訴人一家根本不可能自主和正常地在涉案單位居住，而不能自由出入猶如居住於出入要登記的院舍，試問有誰正常回常是需要每一位家人每天出入都要數次找大廈保安“拍卡”？
8. 我們認為第 9 點的事實明顯應該獲證，因此原審法院這一部份的認定是違反經驗法則的。
上訴人妻子 C 作為證人已經在庭上非常清楚地講述在 2021 年 7 月 26 日晚上，在回家時發現原告在沒有通知上訴人的情況下，單方面取消上訴人及其家人使用的三張金峰南岸第...座門禁卡。當時證人感到十分驚恐，當晚一家人連同小朋友無家可歸不知如何是好，當中更因為家中眾人需要在不同時段上班上學出入大廈，所以根本不能在原單位居住。
9. 證人 C 在庭上所講述版本是符合事件發展規律，我們認為是具有一定可信性而應被採納的，至少是應該被考慮作為事實裁判的部份依據，可惜原審法院並未認同而沒有考慮。
10. 原審法院認為上訴人一家即使在被取消門禁卡後仍然有可能出入涉案單位，以及單位存在能源的使用痕跡，然而這並不代表上訴人一家人可以在涉案單位立如家庭居所般居住，因為家庭成員十分偶爾地出入單位拿取個人物品或者存在部分使用能源的痕跡，對比與一家人相安無事可以正常使用門禁卡出入居住完全是兩個不同的概念。
11. 根據卷宗 179-183 頁、185-187 頁法庭依職權調查的能源使用記錄，可以看出當中很多個月份的使用量均不是正常如往常的高，有很多個月份的水費使用金額都是零，上訴人認為按照同樣邏輯亦證實不了上訴人一家確實在涉案單位居住。
12. 即使法庭認為居住在本案中具有多義性，然而這並不代表這種居住是符合當初訂立合同目的，即上訴人一家作為家庭居所般居住，故即使居住具有多義性，根據事物的一般經驗和規律亦不可能符合本案合同目的之居注意義(即以一家人的生活中心般的居注意義)，而不應把居住的家義不合理放大。

13. 原審法院認為上訴人及其家人未有把單位內的生活物品傢俬電器搬離開租賃單位，但在上訴人一家被取消門禁卡的情況下，上訴人一家根本連正常隨時自主出入都做不到，很難具備條件把上述大型物品搬走離開，亦需要強調當時事件發生後上訴人根本未能與原告聯繫如何處理事件，警察方面亦未能協助，故退一步說，我們可以想像到這時候單位只能剩下作為寄存部分私人物品的貨倉功能，所以原審法院的這部份認定上訴人認為有點強人所難。
14. 上訴人認為根據卷宗內各項書證及資料，上訴人認為相關上述事實均應視為獲得證實，即應證實本案中被告及其家人已無法在涉案單位居住。
15. 在法律適用部份，原審法院的法律適用可以分為兩部份，首先是關於解除合同的問題，其次是關於租金減免的問題。
16. 原審法院認為，原告的行為無疑是妨礙或減少上訴人及家人對租賃物的享益，雖然原審法院的認定存在部份事實程度的分別，上訴人是完全認同原告的行為是的確存在妨礙或減少對租賃物的享益。
17. 原審法院認為上訴人一家受妨礙或減少對租賃物的享益的程度不足以解除本案的租賃合同，關於這部份在尊重原審法院的見解下，上訴人並不同意。
18. 參考學者之意見：“Quando o locador pratica actos que privem ou diminuem temporariamente o gozo da coisa pelo locatário, este pode, em vez de considerar incumprido o contrato e pedir a resolução deste, exigir a redução da renda (ver art. 998º, infra).” 原告的行為應視為原告對租賃合同的不履行，上訴人有權訴請解除合同或減免租金。
19. 原告單方面取消門禁卡行為以致上訴人未能享益承租單位，應構成對租賃合同義務之違反，上訴人有權以原告不履行合同為由請求解決本案租賃合同。
20. 具體而言，上訴人認為在法律上不應支持原告在本案的做法，即一方面妨礙合同相對人按合同目的享益租賃物(當然是作為家庭居所

之居住目的)，另一方面主張被告持續欠交租金，相關做法是明顯有違善意的，亦明顯是希望上訴人難受。

21. 原告作為出租人以及單位的業主，理應十分清楚承租人沒有門禁卡就很可能不能正常出入或者乘坐電梯。
22. 正如上訴人在法律陳述中提及，本案清理批示中就已確定事實 F 項，在雙方的合同第 8 點中早已註明“出租人不得在租約期內干擾承租人享用該物業但保留予其代理人於合理時間內視察物業之權利。” 這樣，明顯地，原告的行為亦理應視為對合同的違反，因為明顯合同重要的組成部份就是有門禁卡從而代表可以獲得自由出入的權力。
23. 原告作為出租人自己違反合同的情況下，上訴人一家已經不能一如既往在單位正常居住，但卻要求上訴人作為承租人如期支付全部租金，上訴人認為這是不能接受，提出此訴訟存在惡意，並應視為構成權利濫用。
24. 故此，基於門禁卡自由出入單位的權利構成合同中的重要部份，如果這方面受到限制，合同不應視為成立(我們可以想像如果換著其他人去租住一個位於...樓單位，而業主明言不交付大門及電梯的匙卡，可以預見根本就沒有租客會承租)我們認為原告的行為是不應該受到法律的保護，上訴人有權解除合同而無需向原告繳交租金。
25. 退一步說，即使按照原審法院適用減少租金的情況，上訴人認為按照現時上訴人及其家人所受妨礙的程度，原審法院於每月租金中減少港幣 1,000.00 元的金額屬於過低，上訴人認為上關金額的扣減至少需要減少至原來租金的一半方為合適。
26. 原審法院在說明理由部份指出，在正常情況下被告(上訴人)一家可以自由自在無拘無束地出入大廈及使用電梯到居住單位，在門禁卡被取消後，各人每次回家均需有管理處人員開門及經登記後方能乘坐電梯到居住單位，假若管理處人員不在還需要等待，除了時間上的損失，心理上也承受不必要的壓力。
27. 事實上，正正是因為如此的原因，上訴人一家在過去被取消門禁卡

的時間，每一次踏足涉案單位都面對不必要的壓力，難以再使用涉案單位作為正常的家庭居所。

28. 上訴人本來是租住涉案單位作為一家四口的家庭居所，如果從居住權的角度觀察，如果單純作港幣 1000 元的扣減，彷彿說明的四人回家居住權利受損每人每月只值港幣 250 元，每人每日價值不到港幣 10 元，這對於突然不能正常回家的上訴人一家來說，相關價值是上訴人一家所不能接受的。
29. 上訴人強調這甚至並不是金錢的問題，而是是否合法及合理的問題，如果換個角度來說，上訴人一家表示情願支付這一千元，也不希望回家的權利和居住的尊嚴受損，並挽回一家人家庭居住安寧的權利。
30. 基於此，上訴人認為上關金額的扣減至少需要減少至原來租金的一半方為合適(即港幣 5,500.00 元)，同時基於處分原則的考慮，上訴人亦表明不妨礙法院訂定一個更有利於上訴人的高於一半之更優金額。
31. 綜合考慮上述理由，請求尊敬的中級法院法官閣下裁定上訴人的上訴理由成立，裁定相關受爭執之事實視為獲得證實，因上訴人有權解除合同而無須向原告支付租金；倘若尊敬的法官閣下不同意上述的見解，則作為補充請求尊敬的中級法院法官閣下裁定每月租金的扣減至少需要減少至原來租金的一半(即港幣 5,500.00 元)，亦不妨礙法院訂定一個更有利於上訴人的高於一半之金額。

原告 B 對上訴人提起的上訴作出回覆，提出了以下的答覆理由 (結論部分):

1. 被上訴人認上訴人的所有上訴理由是不能成立的。
2. 上訴人稱被上訴人取消門禁卡導致其無法正常使用租賃物，妨礙其對涉案單位的享益，所以沒有繳交租金。
3. 由於上訴人沒有繳交租金，被上訴人才取消門禁卡。

4. 租賃合同明確訂定了承租人須於租約期內每月第 15 天支付租金，但上訴人並沒有按時履行，被上訴人唯有取消門禁卡。
5. 取消門禁卡並不會使上訴人不能使用租賃單位，只會令上訴人需要經過登記等步驟才可以進出租賃單位。
6. 即使如此，上訴人依然不願繼續履行其繳租義務。
7. 澳門特別行政區輕微民事法庭判決(PC1-21-0637-COP、PC1-22-0062-COP、PC1-22-0399-COP 及 PC1-21-0471-COP 號案)亦已認定，取消門禁卡僅造成進出不便(需登記後由管理處協助)，不影響實際居住。
8. 根據 PC1-21-0637-COP 號案的判決，“...考慮到承租人對單位的實際享益未被剝奪或減少，只在大廈進出方面受限制，相較以往需要額外進行登記手續及尋求管理人員協助，但承租人/第一被告及與其共住的人士仍可進入廈及乘坐電梯。因此，法庭認為按衡平原則，應從每月租金扣減港幣 500.00 元(即自 2021 年 7 月租金起)，以抵充承租人/第一被告在進出大廈受阻的損失。”
9. 門禁卡被取消只是拖欠租金的藉口，並沒有妨礙其使用涉案單位。
10. 因此，被告以門禁卡被取消而不繳交租金的理由並不能成立。
11. 上訴人認為待證事實第 9 條「因被告及其家人不可能每天徒步數次...層樓出入居所，這導致被告及家人無法正常居住在涉案承租單位？」應獲證實，但證人 D 之證言可以證明即便沒有門禁卡，亦無須“每天徒步數次...層樓出入居所”，而只需到管理處登記便可以如常進入；
12. 因而待證事實第 9 條明顯應不獲證實。
13. 而上訴人於上訴狀中之陳述：“事實上，上訴人妻子 C 作為證人已經在庭上非常清楚地講述在 2021 年 7 月 26 日晚上，在回家時發現原告在沒有通知上訴人的情況下，單方面取消上訴人及其家人使用的三張金峰南岸第...座門禁卡。當時證人感到十分驚恐，當晚一家人連同小朋友無家可歸不知如何是好，當中更因為家中眾

人需要在不同時段上班上學出入大廈，所以根本不能在原單位居住。...”

14. 該陳述對發現事實真相並無幫助。
15. 即便情況如上訴人陳述般困難，但遺憾地，上訴人仍不願意將其違反租賃合同拖欠被上訴人的租金繳交以迅速簡單地解決此情況。
16. 上訴人至今仍未能提交任何搬離證明，反而承認貴重物品仍存放於單位。能源使用記錄亦顯示單位持續有水電消耗，佐證其仍在自由地使用租賃單位。
17. 從客觀事實分析，上訴人的而且確成功進出租賃單位，而其進出的目的並不影響得以證明其仍可以及存有對租賃單位持續享益之事實。
18. 上訴人欲證明其已搬離租賃單位的時刻應透過具體證據以證明其主張。
19. 綜合客觀事實及證據，根本不存在如上訴人在其陳述中有關出入/享益租賃單位的阻礙。
20. 上訴人若主張無法居住，其亦應依據《民法典》第 998 條請求解除合同或減租，但其未提出正式法律程序，明顯屬違反法律規定。
21. 基於此，被上訴人認為根據卷宗內各項書證及資料，上訴人所提出之依據及請求不應被接納，裁定上訴人提出爭執之事實維持不獲證實，及維持原審法院所作之判決。

懇請尊敬的法官閣下裁定上訴人提出的全部上訴理由均不成立，維持原審法院所作之決定。

卷宗上呈後，各助審法官已對卷宗進行檢閱。

現對案件進行審理。

二、訴訟前提：

本院對此案有管轄權。

本訴訟形式恰當及有效。訴訟雙方具有當事人能力及正當性。

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題。

三、事實

原審法院在其判決書中認定了以下的已證事實：

1. 原告為澳門路環紅棉路 95 號，棕櫚圓形地 61 號，金峰南岸地段 6 第...座-.....峰...樓...座作居住用途之獨立單位之取得人，該物業於澳門物業登記局之標示編號為 2****-II，房地產紀錄編號為 0****，業權人登錄編號為 2****G，以下稱為“物業”（卷宗第 5 至 19 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(A)
2. 於 2020 年 8 月 30 日，原告將上述物業出租予被告，雙方為此簽訂了一份不動產租賃合約（卷宗第 20 至 24 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(B)
3. 根據該合同第 2 條，合約之租賃期 24 個月，自 2020 年 9 月 15 日起至 2022 年 9 月 14 日為止。(C)
4. 根據該合同第 3 條，每月租金為港幣 11,000.00 元。(D)
5. 根據該合同第 7 條第 2 款及第 12 款，被告須於租約期內每月第 15 天透過澳門持牌銀行以轉帳方式將租金存入原告於澳門中國銀行開立之港幣帳戶內，帳戶名稱：B，帳戶號碼：181611101*****。(E)
6. 上述合同第 8 條規定：“出租人不得在租約期內干擾承租人享用該物業但保留給予其代理人於合理時間內視察物業之權利。”(F)
7. 被告欠繳 2021 年 5 月的租金。(G)
8. 自 2021 年 7 月 15 日起，被告從未依照合約之規定向原告繳納過 2021 年 7 月至 2022 年 5 月的租金。(H)
9. 於是，原告於 2021 年 7 月 23 日針對被告於輕微民事法庭提起履

行金錢債務案，案件編號為 PC1-21-0471-COP (卷宗第 25 至 29 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。 (I)

10. 原告於 2021 年 10 月 18 日針對被告於輕微民事法庭提起履行金錢債務案，案件編號為 PC1-21-0637-COP (卷宗第 30 至 36 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。 (J)
11. 原告於 2022 年 1 月 21 日針對被告於輕微民事法庭提起履行金錢債務案，案件編號為 PC1-22-0062-COP (卷宗第 37 至 41 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。 (K)
12. 原告於 2022 年 5 月 20 日針對被告於輕微民事法庭提起履行金錢債務案，案件編號為 PC1-22-0399-COP (卷宗第 42 至 45 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。 (L)
13. 被告於 2024 年 1 月 16 日將涉案單位返還予原告。 (M)
14. 被告沒有向原告繳交 2022 年 6 月至收回單位期間的租金。 (1^o)
15. 原告曾委託房地產經紀到該單位協商執漏問題，並發現了被告在客廳間隔了房間。 (2^o)
16. 被告在未得到原告的同意下擅自在客廳間隔房間的行為，其後在返還單位時雖已拆除，但仍導致單位的地板、牆壁及天花遭受卷宗第 158、160 及 162 頁相片所顯示的狀況。 (4^o 及 15^o)
17. 在 2021 年 7 月 26 日晚上，被告的妻子 C 在回家時發現，原告單方面取消被告及其家人使用的三張金峰南岸第...座門禁卡。 (5^o)
18. 被告及被告的家人不能再使用其三張已被取消的金峰南岸第...座門禁卡自行打開地下大堂及所屬座數的大門。 (8^o)
19. 被告曾透過手機向原告發送卷宗第 68 至 71 頁之短訊 (為著有關效力在此視為獲完全轉錄)。 (10^o)
20. 被告及妻子以涉案單位作為自己及其至少一名未成年子女的居所。 (12^o)
21. 原告在 2022 年 7 月 12 日透過手機向被告發送卷宗第 72 至 74 頁之短訊 (為著有關效力在此視為獲完全轉錄)。 (14^o)

22. 除調查基礎內容第 4 及 15 條答覆所述之狀況外，單位的牆壁還遭受卷宗第 159 及 161 頁相片所顯示的狀況。(16°)
23. 原告在交付房屋予被告前，雙方確認卷宗第 133 至 139 頁相片所顯示之狀況。(19°)
24. 原告在交付房屋予被告時並沒有向被告交付兩間臥室的鎖匙，且被告在歸還單位時已經交還所有物品及鎖匙。(20°)

四、法律適用

上訴人在其上訴理由中，首先對原審法院認定調查基礎內容第 8-13 條的事實為不獲證實或僅獲部份證實的決定提出質疑，認為上述事實均應視為獲得證實，即應證實本案例中被告及其家人已無法在涉案單位居住。其次，上訴人不同意原審法院認為上訴人一家即使在被取消門禁卡後仍然有可能出入涉案單位，以及單位存在能源的使用痕跡，然而這並不代表上訴人一家人可以在涉案單位立如家庭居所般居住，因為家庭成員十分偶爾地出入單位拿取個人物品或者存在部分使用能源的痕跡的認定，主張此認定與一家人相安無事可以正常使用門禁卡出入居住完全是兩個不同的概念，從而認為應該認定被上訴人違反租賃合同的規定，並請求：

- 裁定上訴人的上訴理由成立，裁定相關受爭執之事實視為獲得證實，因上訴人有權解除合同而無須向原告支付租金；
- 倘若尊敬的法官閣下不同意上述的見解，則作為補充請求尊敬的中級法院法官閣下裁定每月租金的扣減至少需要減少至原來租金的一半(即港幣 5,500.00 元，亦不妨礙法院訂定一個更有利於上訴人的高於一半之金額。

我們看看。

首先，上訴人提出了事實事宜的上訴理由，對原審法院的調查基礎內容第 8-13 條的事實裁判提出爭執，認為應該認定這些事實獲得證實。

我們知道，如果當事人對初審法院認定的事實事宜提出上訴理由，可通

過上訴的爭議機制，向上級法院提出重新審查卷宗內存有的證據及有作成記錄的庭上調查證據，從而請求上訴法院在認為原審法院評價證據時有犯錯者，可根據上訴法院自行評價證據的結論變更初審法院認定的事實問題的判決（《民事訴訟法典》第 599 條及第 629 條）。

由於民事訴訟制度設定的上訴機制的目的載於讓有利害關係的當事人，以原審法院犯有程序上或實體上、事實或法律審判方面的錯誤為依據，請求上級法院介入以糾正原審法院因有錯誤而致不公的判決，藉此還當事人的一個公正的判決，然而，從《民事訴訟法典》第 599 條及第 629 條可見，一方面，上訴法院並非如初審法院般在適用口頭原則及直接原則的情況下進行審判聽證，重新對整個案件的事實事宜進行審理；上訴法院的審理範圍是受限於當事人所具體劃定的範圍，所以，《民事訴訟法典》第 599 條第 1 款 a 項要求上訴人須具體列出其認為原審法院裁定屬不正確的部份。另一方面，縱然上訴法院須依職權分析雙方當事人沒有在上訴階段中明確列出及分析的其他已載於卷宗的證據，但雙方當事人明確地按照第 599 條第 1 款及第 2 款所指出的證據，顯然是當事人對事實事宜作爭議的基礎，並將構成上訴法院審理有關問題的出發點。

調查基礎內容第 8-13 條的事實如下：

- “8. 被告及被告的家人因門禁卡被取消而不能自行打開地下大堂及所屬座數的大門，亦無法乘坐電梯到達所居住的...樓層？
9. 因被告及其家人不可能每天徒步數次...層樓出入居所，這導致被告及家人無法正常居住在涉案承租單位？
10. 被告即時透過手機發送短訊給原告及原告之地產代理說明情況，但一直沒有獲得回覆？
11. 被告只能遷出涉案承租單位，在取消門禁卡當天晚上只能尋找酒店安置家人，最後被迫搬到家人的單位暫住？
12. 被告及妻子以涉案單位作為自己及兩名未成年子女的居所？
13. 被告及其家人此後便沒有在涉案承租單位內居住？”

原審法院就對上述調查基礎的事實的認定作出未能獲得證實的結論

時作出了以下的說明和衡量：

“從四名證人（上述兩名證人、E 之前地產僱員 F 及涉案大廈管理員 D）之證言及第 25 至 47 及 68 至 74 頁文件得出，被告有欠繳租金之情況，包括欠付 2022 年 6 月及其後之租金，以至於原告其後取消了被告之門禁卡，從上述文件中的民事輕微案件法庭判決及短訊結合 C 及 D 的證言得出取消日期為 2021 年 7 月 26 日晚上。至於被告沒有交租是否未依合約規定，其屬於法律問題而不應在事實認定中作出答覆。按 D 所述，原告在取消門禁卡前已當面通知被告，而從第 65 至 67 及 143 條至 145 頁文件得出，被告及其家人的三張門禁卡被原告取消。然而，按 D 所述，取消門禁卡當晚被告及其家人沒有報警，同時被告未能提交報警記錄，故無法證實此一事實。另外，按 D 所述，管理處即使在被告門禁卡被取消/暫停下仍容許被告及其家人進入大廈及經登記後乘電梯到單位，而被告及其家人其後偶爾亦曾自行使用不明門卡乘搭電梯到單位，由此得出被告所述在取消門禁卡後被告獲告知不被開門進入大廈及不能使用電梯而必須徒步登上租賃單位以至於無法居住的版本不獲證實。

另外，除 C 的證言外，沒有其他證據足以證明被告被取消門禁卡後遷出單位、曾尋找酒店及搬到家人單位暫住，故本法庭認為沒有充份證據證明前述事實。

基於此，本法庭對調查基礎內容第 1、5 及 8 作上述答覆並對第 6、7、9 及 11 條作否定答覆。

按證人 C、D 及 E 所述，單位由被告一家居住，但被告有多少名未成年子女則所述不一，為此，在缺乏書面證據下，本法庭僅認定至少有一名未成年子女居住。

關於在取消門禁卡後被告一家有否繼續在單位內居住的問題，本法庭有兩點分析認定，一是按照第 179 至 182 及 185 至 187 頁之能(水)源使用記錄顯示，在取消門禁卡後仍繼續有能(水)源使用的記錄（至少至 2022 年 3 月中旬亦如是），這是使用單位的痕跡，同此 C 也確認此後曾「偶爾」在單位居住；二是「居住」在本案的事實描述中具有多義性，其具有意義的內涵可以是留宿、生活、作為家庭居所、使用等等，按照上述證據分析，除了單位有繼續使用的痕跡外，被告一家在事實上還可以繼續進入大廈及乘坐電梯以進出單位，且除證人 C 的證言外沒有任何證據顯示被告一家此

後已將作為家庭居所的生活物品(尤其是傢俬電器)撤離租賃單位。因此，按本案的證據，本法庭認為不足以證實被告一家在取消門禁卡後已沒有在承租單位內居住。

因此，本法庭對調查基礎內容第 12 條作上述答覆並對第 13 條作否定答覆。

關於取消門禁卡時被告所發短訊及原告後來所發短訊，證人的證言並不清晰亦不準確，本法庭僅採信第 68 至 74 頁之內容，當中因原告的爭執前述文件所顯示的收發電話非其號碼，從而分別證實向/由原告所發送。然而，沒有穩妥證據證明原告沒有對被告的短訊作回覆。由此，本法庭對調查基礎內容第 10 及 14 條作出上述答覆。”

從這些認定事實的理由說明內容看，原審法院的衡量和分析，對其運用自由心證作出充分的說明外，對於上訴法院來說，上訴人所提出質疑的事實事宜無非是支持其所主張“本案例中被告及其家人已無法在涉案單位居住”的事實。然而，從原審法院所衡量的所有證人的證言內容看，並沒有任何證言證明上訴人因業主取消門禁而無法進入承租單位留宿，也僅僅證明給上訴人及其家人帶來出入的不便而已，上訴人更沒有提供其被迫留宿於其他地方的證據。因此，我們完全可以支持原審法院所認定的其他客觀事實以及對認定事實時是作出的理由說明中顯示的上訴人及其家人無法再承租單位居住的事實的否定回答的結論。

因此，上訴人這部分的上訴理由不能成立。

其次，上訴人提出因出租人取消門禁而令承租人不能適用租賃房的理由要求無需判處租金賠償的請求。

上訴人已經被初級法院在四個具體案件中，就同一承租房因欠繳租金被判處賠償租金，而就上訴人提出的上述抗辯，原審法院已經在清理批示中認定上訴人“失權”而裁定抗辯理由不成立。自然，上訴人這種本末倒置的上訴理由是明顯不能成立的。

何況，上訴人所提出的主張“不能居住”的抗辯理由的舉證責任屬於提出此項主張的利害關係人的上訴人本人，然而，上訴人並沒有在卷宗中完成法律賦予的舉證權能，因此，其主張沒有得到事實的支持，原審法院

的決定也沒有任何可以質疑之處（原審法院已經基於被上訴人取消門禁而對上訴人帶來的不便酌情在賠償的每月租金中減少 1000 元）。

無需更多的贅述，上訴人的上訴理由不能成立，維持被上訴決定。

五、決定

綜上所述，本院合議庭裁定上訴人 A 上訴理由不成立，並維持被上訴判決。

訴訟費用由上訴人承擔。

依法登錄本裁判並作出通知。

澳門特別行政區，2026 年 5 月 14 日

蔡武彬（裁判書製作人）

Foi-me traduzido o acórdão para a língua portuguesa.

羅睿恆（第一助審法官）

盛銳敏（第二助審法官）