

上訴案件編號：54/2022

合議庭裁判日期：二零二二年五月十九日

主題：

訴訟正當性

租賃合同的有效性

法律的時之適用

當事人定義

事實審判錯誤

裁判書內容摘要：

1. 主張以承租人欠付租金及在租賃合同有效期屆滿為訴因，並以主張其為租賃標的不動產的所有權人和出租人的主體的當事人，具訴訟正當性請求法院命令承租人支付欠付的租金及返還租賃標的的不動產。
2. 根據《民法典》第十一條第二款第一部份，法律就法律行為形式要件作出的規定僅適用於其生效後作成的法律行為。
3. 儘管部份獲證事實非源自當事人的訴辯書狀所主張及不屬《民事訴訟法典》第四百三十四條所指的事實，但如對實體法律問題的判決不具重要性，則不構成判決無效及不違反當事人主義原則。
4. 如當事人對一審法院認定的事實問題不服，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一審法院認定的事實問題的判決 — 《民事訴訟法典》第五百九十九條及第六百二十九條。

5. 澳門現行的民事訴訟制度設定上訴機制的目的是讓有利害關係的當事人，以一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一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。
6. 一審法院根據直接原則，通過審查附卷文件和庭上調查方式作出證據調查，在庭審直接和親身聽取各證人在其面前作證。因此，一審法院被視為最具條件評價和決定是否採信這些在庭上作出的證言，因此，若非一審法院在審查和調查證據時犯有明顯錯誤，否則上訴法院不得審查一審法院認定事實的判決。
7. 根據《民法典》第三百九十九條規定的合同自由原則，定約人可自由決定採用法律規定的典型合同和在不影響該典型合同應有的社會和經濟上的功能時，加入符合彼等利益和意願的條款，但不得排除法律就該典型合同設定的強制性規範。
8. 根據《民法典》第八百六十九條的規定，買賣雙方不能排除物之交付的義務的強制性規定。

裁判書製作法官

賴健雄

澳門特別行政區中級法院
民事上訴卷宗第 54/2022 號
合議庭裁判

一、序

A，其身份資料載於卷宗，針對 B 提起勒遷之訴。

初級法院民事法庭依法受理和經法定程序審理後作出如下裁判：

一、案件概況

原告，A，女性，未婚，中國籍，持編號 XXXXXXXX 澳門永久性居民身份證，詳細資料載於卷宗，針對被告，B，男性，未婚，中國籍，持編號 XXXXXXXX 澳門永久性居民身份證，詳細資料載於卷宗，在本案中以特別訴訟方式提起勒遷之訴，主要理由是指，被告在兩年反租期完結後，繼續租住涉案單位，但沒有繼續支付租金，因而以欠交付租金為由提出解除合同，並要求返還租賃物，其理由和請求詳載於卷宗第 2 至 9 頁。

依法作出傳喚後，被告作出答辯，除提出先決訴訟外，其主要認為本案原告欠缺租賃合同作為憑證，認為不存在租賃關係，缺乏提起勒遷之訴的前提條件；並且雙方曾簽署了交付責任的免責協議，租賃期在雙方的共同意願已終止，原告明知佔用涉案單位是被告的父親，但仍然針對被告提出訴訟，實屬濫用權利，因此，主張原告提出的理由不成立，並且構成惡意訴訟，原告應向被告賠償聘請訴訟代理人之損失，其理據載於卷宗第 90 至 95 頁。

就被告提出的先決訴訟，本院已於卷宗第 155 頁至第 156 頁作出審理。

現就本案實體問題作出審理。

*

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。

*

二、理由說明

1. 事實:

經辯論及審判聽證及審查載於卷宗所有資料後，法院認為起訴狀的以下事實獲得證實：

1. A Autora é a proprietária da fracção autónoma, para habitação, designada por N11, do 11.º andar “N”, sita em Macau, no prédio denominado por “XXX”, Bloco I, XXX, n.º XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXXXX.
2. A fracção autónoma em referência foi vendida pelo Réu à Autora, por escritura pública outorgada no dia 06.02.2018.
3. Como condição para celebração da escritura de compra e venda, a Autora prometeu que arrendaria a fracção autónoma ao Réu pelo período de 2 (dois) anos.
4. Assim, em cumprimento da promessa, no dia 05.02.2018, a Autora deu de arrendamento ao Réu a referida fracção autónoma.
5. Nos termos do referido contrato, o prazo de arrendamento era de 2 anos, com início em 06.02.2018 e termo em 05.02.2020.
6. Mais acordaram as partes que o valor da renda mensal ascendia ao montante de HKD\$5,000.00, tendo o Réu pago antecipadamente o valor de

HK\$120,000,00, relativo a todo o período do arrendamento.

7. No dia 21.11.2019, a Autora enviou uma carta de denúncia do contrato ao Réu.
8. A referida carta não foi enviada com a antecedência de 90 dias em relação ao termo do contrato.
9. O contrato de arrendamento renovou-se automaticamente por mais um ano, ou seja, até 05.02.2021.
10. Sucede que, além de não ter procedido à entrega voluntária da fracção à Autora, o Réu não procedeu ao pagamento da renda a partir de 05.02.2020.
11. Apesar de o Réu ter sido instado/interpelado para proceder ao pagamento da renda, não obstante, até à data, o Réu não efectuou qualquer pagamento das rendas em dívida.
12. Nem tão-pouco efectuou depósito liberatório.
13. Encontram-se vencidas e não pagas as rendas desde Fevereiro de 2020.
14. 於 2018 年 02 月 06 日，透過簽訂買賣及抵押公證書，被告以港幣 HKD3,750,000.00 元出售涉案單位予原告。
15. 在出售涉案單位時，涉案單位的市值約為港幣 480 萬元。
16. 因涉案單位由被告及家人居住，故原、被告雙方訂下協議：“在出售後繼續讓被告及家人居住兩年，而屆時原告需要自行負責收樓的事宜”。
17. 為了給予原告自行負責收樓及兩年反租的補償，原、被告雙方就價金方面達成共識：被告需以相當低於市價的價格出售給原告。
18. 卷宗第 129 頁的協議書有以下備註：“賣方聲明上述買賣標的並不能於簽署買賣公證書即時交付予買方，需由買方自行負責收樓及所需之所有手段。買方明白及同意上述條件，並免除賣方交付買賣標的責任。該單位買賣完成易後所有法律責任與賣方無關”。

19. 為履行雙方的承諾，原告在出售涉案單位時，其以港幣 3,750,000.00 的價格出售給原告，此價格低於市價。

其他載於答辯狀但未獲列作以上獲證事實，均視為未獲得證實，尤其以下事實未獲得證實：

1. 被告在出售涉案單位前，被告並不在內居住及使用，而涉案單位由被告的父親獨自在內居住。
2. 在出售涉案單位前，被告有向原告說明被告與其父親之間存在一協議：被告需讓其父親一直居住涉案單位終老。
3. 原告是一早知道涉案單位不是由被告使用。

此外，載於起訴狀及答辯狀的其餘事實，部份對審理本案屬不具重要性，部份屬結論性事實，因此均不能夠列為已證事實。

*

本院根據載於卷宗的書證，尤其附於卷宗的物業登記證明（第 10-19 頁）、協議書（第 20 頁）、租約（第 21 頁）、臨時買賣合約（第 130 頁）等文件認定上述事實。

庭審上還聽取了第一名證人 XXX，其表示為原告的母親，知悉原告於 2018 年期間以低於市價的價錢購買了涉案單位，並知悉之所以低於市價，是因為要反租兩年給被告，讓被告及其家人居住兩年，兩年後才可交付涉案不動產。

第二名證人為被告的母親，在庭上主要就其家庭狀態作陳述，主要指出已與丈夫離婚，離婚前其居住在涉案單位，但離婚後該單位就讓其丈夫，即被告父親居住，自己不再居於涉案單位。然而，證人在作證時言語避重就輕，未能完全取信。到庭作證的只有被告的母親，鑑於被告沒有要求其父親出庭作證，因而未能信納被告母親單方在庭上的聲明。

至於第三名證人，是地產公司的文員，確認載於卷宗第 21 頁的協議及第 129 頁的協議書是應雙方當事人的要求由證人草擬的，並指出由於原業主（即本案被告）無法於進行買賣涉案不動產時即時交吉，需要反租兩年，於是應當事人的要求草擬了上述兩份文件，且也是應當事人的要求，證人

在文件上以保證人身份擔保兩年內之水電雜費如欠交付時由證人以保證人身份承擔。

*

II.事實的法律框架:

本案須審理的問題是，載於卷宗第 21 頁的協議，是否視為一份租賃協議。

《民法典》第 969 條指出“租賃係指一方負有義務將一物提供予他方暫時享益以收取回報之合同”。

載於卷宗第 21 頁的文件，清楚顯示雙方所協議之標的提供涉案不動產用作居住用途，當中約定使用年期約定為兩年及相關報酬為每月港幣 5,000 元。

毫無疑問，雙方是透過冠名為“借用”的協議，來約定涉及不動產租賃的內容，而當中的約定也符合了《民法典》第 969 條的規定。

因此，本院認為載於卷宗第 21 頁的協議是一份涉及不動產租賃的合同。

《民法典》第 1032 條第 1 款規定，不動產租賃合同應以私文書，且合同中之各簽名均須公證認定。涉案協議雖無履行公證認定之手續，但根據同條第 2 款的規定，不妨礙法院藉其他證據方法確認該租賃關係的存在。

在庭上，負責草擬上述文件的第三名證人，清楚指出了雙方在進行涉案不動產買賣交易時，清楚知悉原業主（即本案被告）無法即時交付不動產，於是透過反租方式，將交付不動產的時間延後。

經驗法則告訴我們，透過反租的方式將買賣不動產的交付行為延後，是很普遍的做法。即在買賣合同中，加入租賃關係，在租賃關係完結後才交付不動產。

因此，本院認為雙方在進行買賣時，已經透過載於卷宗第 20 頁的協議，將不動產的交付日期透過反租方式延後兩年，並簽署了載於第 21 頁的租賃協議。

因此，原告和被告之間確實存在租賃關係。

至於被告指原告在購買不動產時承諾讓被告家人在單位內居住直至家人終老，本院認為有關事實並不獲得證實。從雙方所簽署的文件（不論是卷宗第 20 頁的協議書，還是第 21 頁的返租協議，抑或第 129 頁的協議書，均體現不出載有上述承諾。

再者，買賣合同中其中一個法律效力是“物之交付”（《民法典》第 869 條）。雙方透過協議約定免除賣方交付買賣標之物之合同條款，似乎是想規避法律對買賣所規範之效力，明顯違反法律，即使存在該約定，亦屬無效。

當然，本案要審理之標的並不涉及涉案單位的買賣。再者，原告及被告均沒有質疑涉案單位買賣行為的有效性，而根據載於卷宗的買賣公證書意及登記資料，也可認定涉案買賣行為的存在。

*

關於涉案單位之租賃：

根據上述獲證事實，原告現為涉案單位之業權人，並將該單位返租給被告。毫無疑問原告與被告之間存在不動產租賃關係，—《民法典》第 970 條。

按照《民法典》第 983 條 a 項的規定，承租人其中一項義務是支付租金。

根據載於卷宗第 20 頁及第 21 頁的兩份協議內容，雙方約定每月租金為港幣 5,000 元。雙方在簽署合約時已支付兩年租金。

根據《民法典》第 1038 條第 2 款的規定，如從不動產租賃開始至合同期滿或至其續期期滿不足三年，則出租人無權在期滿時單方終止合同。

由於雙方所約定之租期到 2020 年 2 月 5 日，合同期不足三年，因此租賃合同根據同條第 3 款的規定，續期一年。

根據獲證事實，原告曾於 2019 年 11 月 21 日向被告提出單方終止租賃，要求返還不動產。原告只能夠在租期滿三年後才可單方終止合同，即其所提出的單方終止只能夠於 2021 年 2 月 5 日產生效力（《民法典》第 1039 條第 1 款 b 項）。

《民法典》第 996 條第 1 款規定：“如承租人處於遲延，則出租人除有權要求給付拖欠之租金外，亦有權要求給付相當於該金額之一半之損害賠償，但合同因欠繳租金而已被解除者除外；如拖欠超過三十日，則該損害賠償即增加至雙倍。”。

而《民法典》第 1034 條 a 項亦規定，如承租人未在適當之時間及地點支付租金，亦未作出可解除債務之提存，出租人可解除合同。

根據獲證事實，被告只支付租金至 2020 年 2 月 5 日，自該日期，被告

再沒有支付租金。

被告主張不支付租金是按照雙方之約定，被告一次性支付兩年租金後，之後都不需要支付租金。

根據獲證事實，原告並沒有免除被告在租賃續期之第三年免交租金，因此，被告提出的不需要支付租金的理由完全站不住腳。

儘管雙方之租賃協議僅約定兩年租金的支付，但是根據上文分析，涉案租約因不滿三年而按法律規定續期一年。

根據《民法典》第 983 條 a 項的規定，支付租金是承租人的基本義務。在合同續期後，如雙方沒有另訂續期新條件者，應按照原合同條件繼續續期，即被告應繼續支付每月港幣 5,000 元的租金。

由於被告自 2020 年 2 月份起再沒有支付租金，因此，根據《民法典》第 1034 條 a 項的規定，原告提出的因欠交付租金而解除合同，理由成立，被告應將涉案租賃物返還給原告。

至於原告要求被告支付提案時仍為支付的 2020 年 2 月及 3 月份的租金，也應判處理由成立。

至於原告請求判處被告支付以每月租金港幣 8,000 元的租金直至實際交付租賃物的請求，由於租賃合同續期至 2021 年 2 月 5 日，因此，租金應以原有的港幣 5,000 元計算，因雙方並沒有約定將租金加至港幣 8,000 元，又或按照市場價格加至港幣 8,000 元。

*

有關被告指原告濫用權利，本院認為原告與被告在一宗買賣行為中，雙方透過反租約定，建立租賃關係，在被告違反租賃協議之情況，透過本勒遷案解除租賃及要求返還租賃物，屬正當行使權利，並不存在違反善意原則之指控，因此，不存在濫用權利之情況。

關於被告主張原告進行惡意訴訟之行為，根據《民事訴訟法典》第 385 條第 2 款的規定，因故意或嚴重過失而提出無依據之主張或反對，而其不應不知該主張或反對並無依據；誘惑者歪曲對案件裁判屬重要之事實之真相，或隱瞞對案件裁判屬重要之事實者，為惡意訴訟人。

司法見解一直認為，作為惡意訴訟中的故意，其行為必須帶有可恥性質，在道德、操守及訴訟法律層面上是極度備受譴責的，屬於一種單純備

受譴責的訴訟行為，因其行為脫離了辯論的範疇，使用了臭名昭著的手段（詳見中級法院第 294/2013 號合議庭裁判）。

單純以原被告之間曾因租賃協議之爭議又或原告知悉被告之父親居住在租賃物內的事實，並不構成惡意訴訟。

原告與被告的父親並沒有任何租賃關係，建立租賃關係的主體是原告與被告，被告之父親僅作為被告讓其在涉案單位居住的其中一名成員而已。既然被告是租賃關係的承租人，在租賃關係解除後，應負有義務返還租賃物。

從原告提訴之目的及所提出的訴因及請求，完全符合行使法律賦予之訴諸法院之權利，因此，不存在所謂的惡意訴訟情事。

基於此，應判處被告提出的原告存在惡意訴訟不成立。

*

三、決定

綜上所述，本院裁定本案獲得證實及理由成立，並裁定：

- 1). 宣告原告與被告就涉案單位（位於澳門關閘廣場 XXX 號 XXXX 第一座 11/N 單位）之不動產租賃因合同解除而終止；
- 2). 判處被告須將上指單位在無任何負擔下返還予原告；
- 3). 判處被告需向原告支付 2020 年 2 月 6 日至 2021 年 2 月 5 日所欠付租金，合共港幣 60,000 元（折合澳門幣 61,800 元），以及以法定利率計算的遲延利息。
- 4). 判處被告需向原告支付由 2021 年 2 月 6 日起計算直至實際交付涉案租賃物為止，按每月港幣 5,000 元（折合澳門幣 5,150 元）計算的賠償金額，連同以法定利率計算的遲延利息。

**

訴訟費用由被告支付。

作出登錄及通知。

被告就上述一審的判決不服向本中級法院提起平常上訴。

根據上訴狀的結論部份，上訴人提出以下的上訴理由和請求：

- 一、 原審法院於2021年07月29日作出以下判決(載於卷宗第187-191頁，在此視為完全轉錄，以下稱：被訴判決)。
- 二、 在尊重原審法院法官 閣下的前提下，上訴人對被訴判決表示不服及不予認同。
- 三、 上訴人對被訴判決的事實裁判提出爭執，且認為被訴判決沾有審判錯誤或錯誤適用法律的瑕疵。
- 四、 因此，現向尊敬的中級法院法官 閣下提起本上訴。

A. 欠缺租賃合同憑證-不具提訴之正當性

- 五、 在本案中，被上訴人提起的訴訟屬一勒遷之訴。
- 六、 作為答辯理由，上訴人曾指出被上訴人欠缺租賃合同憑證。
- 七、 上訴人在答辯中所主張欠缺租賃合同憑證的理據是：在簽署涉案協議之日，上訴人仍然具有唯一的所有權人身份，其擁有絕對的權力去處置涉案單位，因此所簽訂的涉案協議不可能是一份正式的租賃合同。(在此完全轉錄答辯狀延訴抗辯第1條至第8條之部分)
- 八、 被訴判決並沒有對上述抗辯的理據進行分析及審理(尤其是締約當事人的資格)，僅純粹地指出卷宗第21頁的文件符合《民法典》第969條的規定(有約定使用年期及相關報酬)，因而認定涉案的協議是一份不動產租賃的合同。
- 九、 回到本個案的具體事實(見獲證事實第2條及第4條)，涉案的協議(是原審法院視為租賃合同的協議)訂立於2018年2月5日，而涉案單位卻是2018年2月6日方由上訴人透過買賣公證書出售給予被上訴人。
- 十、 其他的既證事實中，看不見任何事實可以顯示出：在簽訂涉案協議時，被上訴人已經成為不動產的所有權人，或屬上述列出的也有權對涉案的不動產行使管理權和因而有正當性將之出租予他人。
- 十一、 根據中級法院第1006/2019號合議庭裁判，出租人必須具備正當性出

租租賃單位，僅當具備正當性出租之人與承租人簽署的租賃合同方為有效。

- 十二、在簽署涉案的協議時，上訴人仍然是涉案單位的唯一所有權人，上訴人對涉案的不動產自然必定擁有出租、使用及處分的權力。
- 十三、既然上訴人擁有絕對的物權權力去處置涉案單位，那麼上訴人與被上訴人當時所簽訂的協議不可能是一份正式的租賃合同，否則會與上訴人擁有的所有權的排他性(無須他人同意下，所有人全面支配所有物的權能)特徵產生衝突。
- 十四、又或退一步而言，雖然上訴人答辯狀沒有提出租賃合同因被上訴人不具實體法律要求的正當性而產生無效的效果，不過根據《民法典》第279條規定，無效得由法院依職權宣告。
- 十五、只有當被上訴人具有實體法律要求的正當性與上訴人簽訂有效的租賃合同時，方具訴訟上的正當性針對上訴人提起勒遷之訴，以欠繳租金為依據，請求法院宣告解除租賃合同及命令上訴人向其返還租賃之不動產。
- 十六、綜上所述，請求尊敬的中級法院裁定上述上訴理由成立，裁定涉案的協議不能構成一份有效的租賃合同或宣告其為無效的租賃合同，廢止被訴判決，駁回被上訴人提出的各項請求。

如上級法院不如此認為，則為著謹慎起見，上訴人繼續提出上訴理由如下：

B. 租賃合同無效-違反法定方式

- 十七、被訴判決指出涉案的協議無履行公證認定之手續，但不妨礙法院藉其他證據方法確認該租賃關係的存在。
- 十八、按照立法會第三常設委員會第5/V/2017號意見書的內容，可以發現法案提案人對於未經公證認定之租賃合同，其認為屬於欠缺遵守法定方式而合同無效。
- 十九、原則上，租賃合同因欠缺遵守法定方式而合同無效，不過仍可存在例外情況，正如《民法典》第1032條第2款所規定的情況：即使欠缺書面憑證，只要能證明該欠缺可歸責於一方當事人，則他方當事人

仍可藉其他證據方法使不動產之租賃獲得法院承認，但法律另有規定者除外。

二十、在本個案中，原審法院並非認為不存在書面憑證，而是認為書面的租賃合同未經公證認定。

二十一、所以，上訴人認為本案完全沒有適用上述例外情況之餘地，甚至乎被上訴人也未能證明未經公證認定的事由屬可歸責於上訴人。

二十二、明顯地，被訴判決患有適用法律錯誤之瑕疵，根據《民法典》第212條前部分之規定：欠缺遵守法定方式之法律行為意思表示為無效。

二十三、綜上所述，請求尊敬的中級法院裁定上述上訴理由成立，裁定涉案的協議因欠缺遵守法定方式而無效，廢止被訴判決，駁回被上訴人提出的各項請求。

C. 對事實裁判提起之爭執

二十四、根據《民事訴訟法典》第629條第1款a)項及b)項，以及第599條第1款之規定透過上訴對事實裁判提出爭執(載於卷宗第187背頁至188背頁，在此視為完全轉錄)：

- 既證事實第16條：因涉案單位由被告及家人居住，故原、被告雙方訂下協議：“在出售後繼續讓被告及家人居住兩年，而屆時原告需要自行負責收樓的事宜”。
- 既證事實第17條：為了給予原告自行負責收樓及兩年反租的補償，原、被告雙方就價金方面達成共識：被告需以相當低於市價的價格出售給原告。
- 未證事實第1條：被告在出售涉案單位前，被告並不在內居住及使用，而涉案單位由被告的父親獨自在內居住。
- 未證事實第2條：在出售涉案單位前，被告有向原告說明被告與其父親之間存在一協議：被告需讓其父親一直居住涉案單位終老。
- 未證事實第3條：原告是一早知道涉案單位不是由被告使用。

二十五、關於既證事實第16條及第17條之事實，原審法院在認定事實事宜方面存在越界的瑕疵。

- 二十六、因為既證事實第16條及第17條的內容源自答辯狀永久抗辯部分第14條及第15條。
- 二十七、根據答辯狀第14條及第15條的事實，上訴人從來沒有陳述涉案單位是由被告及家人居住，也從來沒有陳述有關低價出售的補償是出於兩年反租而給予被上訴人。
- 二十八、原審法院要麼對答辯狀第14條及第15條的事實作出全部認定，要麼作出部分認定，但卻不應該越界認定，否則有違《民事訴訟法典》第5條第1款規定的當事人處分原則。
- 二十九、對於既證事實第16條及第17條的內容，當中不應證實涉案單位由被告居住，也不應證實低價出售的原因是為著補償被上訴人(原審原告)將涉案單位反租兩年予上訴人(原審被告)。
- 三十、關於未證事實第1條至第3條之事實，原審法院在認定事實事宜方面違反一般經驗法則及常理。
- 三十一、原審法院在證據性理據中指出：到庭作證的只有被告的母親，鑑於被告沒有要求其父親出庭作證，因而未能信納被告母親單方在庭上的聲明。
- 三十二、原審法院還指出：至於被告指原告在購買不動產時承諾讓被告家人在單位內居住直至家人終老，本院認為有關事實並不獲得證實。從雙方所簽署的文件，均體現不出載有上述承諾。(見卷宗第189頁)
- 三十三、為了證實上訴人沒有居住在涉案單位內，上訴人除了依據其母親之證言之外，在答辯狀附同的文件1還可以引證相關事實。
- 三十四、答辯狀附同的文件1是一份民事起訴狀(該案件正處於一審待決階段)，原告當事人為上訴人父親，而被告當事人則是目前的上訴人、上訴人母親及被上訴人。
- 三十五、據上述民事起訴書狀第22條事實之陳述，上訴人父親明確指出自2009年前後，上訴人及上訴人母親陸續搬出涉案單位。
- 三十六、上訴人沒有要求其父親在本案中出庭作證，是考慮到與父親的關係惡劣，而且雙方之間存在涉案單位的物權訴訟糾紛。
- 三十七、假如原審法庭認為上訴人父親對查明案件真相具有重要性，原審法院得依職權傳召上訴人父親出庭作證。

- 三十八、上訴人沒有要求其父親出庭作證，這一情況不應該令上訴人母親的證言因而不獲信任，兩者之間完全無因果或邏輯可言。
- 三十九、原審法院在認定事實時根本忽略了上訴人答辯狀附同的文件1所具有的證據價值，從而在形成心證時明顯存在審查重要性證據之遺漏及疏忽。
- 四十、其次，不論是被上訴人起訴狀附同的文件2，還是上訴人答辯狀附同的文件3，這兩份協議內容均明確提及到：另買方簽立買賣合約同時亦明白知悉賣方與現住在該物業的家人的協定。
- 四十一、假如賣方是與家人一直居住在涉案單位，上述行文的表述不會載明賣方與現住在該物業的家人的協定。
- 四十二、上述兩份協議之所以這樣表述，是因為賣方並不在該物業居住，而且當時住在該物業內的人是賣方的家人。
- 四十三、如果賣方是因為自己或與家人一起居住在涉案單位而需要買方反租，這樣普遍的反租情況為何會引致賣方需要兩次在協議中明確載明買方知悉賣方與現住在該物業的家人的協定？
- 四十四、加上，如果賣方是因為自己或與家人一起居住在涉案單位，為何在協議(答辯狀附同的文件3)中載明買方需自行負責收樓及所需之所有手段，並免除賣方交付買賣標的責任及所有法律責任？
- 四十五、對於上述協議之情況，唯一正常及合理的說法正是上訴人答辯狀一直以來的主張：正是因為涉案單位是上訴人父親居住，基於上訴人與其父親的約定，上訴人無法親自交付涉案單位給被上訴人，才導致上訴人願意低價出售作為補償，而被上訴人也因此願意承擔起自行負責收樓的責任。
- 四十六、如不是這樣理解的話，根本無法解釋本案中各協議的內容(包括：買方知悉賣方與現住在該物業的家人的協定，買方知道不能交付買賣標的，買方免除交付標的責任，買方自行負責收樓所需之必要手續，買賣完成後所有法律責任與賣方無關)，以及為何上訴人會同意以一個低於市價約100萬的價格出售予被上訴人。
- 四十七、原審法院另指出：買賣合同中其中一個法律效力是物之交付。雙方透過協議約定免除賣方交付買賣標的物之合同條款，似乎是想規避法律對買賣所規範之效力，明顯違反法律，即使存在該約定，亦屬無效。

四十八、上訴人認為原審法院如此理解是毫無道理的，也違反了私法自治及合同自由原則。

四十九、正如本個案中，上訴人及被上訴人均知道標的物不能交付，不能交付的原因不是因為要反租，而是因為涉案單位正由上訴人父親佔用，將來需要被上訴人自行負責收樓，所以被上訴人才免除上訴人交付標的責任。

五十、物之交付僅僅是買賣合同成立後對出賣人所生的一項義務，卻非是買賣合同成立的必要要件，即使無交付或免除交付義務，也不會導致買賣合同不成立或無效。

五十一、在私法自治及合同自由原則之下，免除交付標的物責任之約定是有效的，而不會像原審法院所指是一項無效的約定。

五十二、按照常理及一般經驗法則，配合各協議內容、上訴人父親的起訴狀，買賣雙方訂定的買賣價金，上訴人答辯狀的版本更加應該獲得採信，從而應該認定答辯狀的下列事實為獲證事實：

- 14. 因涉案單位由被告的父親居住，被告無法強求其父親自願搬遷，故原、被告雙方達成協議：繼續讓被告的父親居住兩年，而屆時原告需要自行負責收樓的事宜。
- 15. 為了給予原告自行負責收樓的補償，故原、被告雙方就價金方面達成共識：被告需以相當低於市價的價格出售給原告。
- 16. 原告還向被告承諾：免除被告交付買賣標的責任，該單位買賣完成後所有法律責任與被告無關。
- 17. 為履行雙方的承諾，原告在出售涉案單位時，其以港幣3,750,000.00的價格出售給原告，而此一價格低於市價約港幣100萬元。
- 18. 原告是一早知道涉案單位不是由被告使用，而是由被告的父親使用。
- 19. 原告是一早知道當協議所定的借用期(兩年)屆滿後，原告是需要自行負責收樓及採取所需的一切手續。
- 20. 原告亦承諾免除被告不能交付涉案單位的法律責任。

五十三、綜上所述，懇請上級法院裁定上訴人之上訴理由成立，裁定原審

法院在審理事實事宜時在證據評定上違反一般經驗法則的情況，根據《民事訴訟法典》第629條第1款a)及b)項的規定，變更原審法院就事實事宜所作之裁判，將既證事實第16條、第17條及第19條的內容變更為：

- 16.因涉案單位由被告的父親居住，故原、被告雙方達成協議：繼續讓被告的父親居住兩年，而屆時原告需要自行負責收樓的事宜。
- 17.為了給予原告自行負責收樓的補償，故原、被告雙方就價金方面達成共識：被告需以相當低於市價的價格出售給原告。
- 19.為履行雙方的承諾，原告在出售涉案單位時，其以港幣3,750,000.00的價格出售給原告，而此一價格低於市價約港幣100萬元。

五十四、另外，將上訴人答辯狀下列的事實認定為既證事實，如下：

- 16.原告還向被告承諾：免除被告交付買賣標的責任，該單位買賣完成後所有法律責任與被告無關。
- 18.原告是一早知道涉案單位不是由被告使用，而是由被告的父親使用。
- 19.原告是一早知道當協議所定的借用期(兩年)屆滿後，原告是需要自行負責收樓及採取所需的一切手續。
- 20.原告亦承諾免除被告不能交付涉案單位的法律責任。

五十五、接著，並依據所有已證實的事實(包括上級法院變更後的事實)，廢止被訴判決，繼而取代原審法院改判被上訴人的請求不能成立，並開釋上訴人的責任。

倘若中級法院認同上述理據並改判相關事實，則上訴人繼續陳述如下：

D. 權利濫用-違反善意原則及濫用訴訟權利

五十六、作為答辯和本上訴理由，上訴人均認為被上訴人存在權利濫用的情況。

五十七、被上訴人明知佔用涉案單位的人不是上訴人，而是上訴人父親，

被上訴人竟然不是針對上訴人父親提起適當的訴訟以取回涉案單位。

五十八、被上訴人明知上訴人被免除交付涉案單位的責任，卻仍然試圖透過法院要求上訴人履行交付涉案單位。

五十九、上訴人是相信被上訴人於借用期(2年)屆滿時，被上訴人會自行負責收樓及所需之所有手段，不會對上訴人追究任何法律責任，上訴人才會願意以遠低於市價的價格將涉案單位出售給被上訴人，用作為補償被上訴人的一個方案。

六十、顯然被上訴人對上訴人立下的承諾作出了出爾反爾的態度。

六十一、本案的情況中，被上訴人提出勒遷之訴無疑表現出出爾反爾的濫用權利，使他所立下的承諾不再被遵守，損害了上訴人對其不會追究不能交付涉案單位的信任。

六十二、根據上述法律規定，被上訴人在行使其出租人權利而提起本勒遷之訴因明顯違反善意原則和社會主流的道德和善良風俗可被視為不當，構成濫用實體權利及訴訟權利的情況。

六十三、涉案單位一直由上訴人父親居住，而上訴人現在既不是涉案單位的所有權人，也沒有與其父親存在任何租賃或借用的債權協議，上訴人又何以要求其父親離開涉案單位?上訴人又何以從法律途徑要求其父親搬遷?

六十四、上訴人不但沒有實體上的權利可以要求其父親遷出涉案單位，還已透過低價出售予被上訴人使之獲得補償，但最終卻由上訴人獨自承擔上所有不好的結果。

六十五、對此，上訴人根本沒有任何實體上的權利可以強制其父親搬出涉案單位從而交付給被上訴人，在這樣的處境下，被訴判決還要求上訴人將涉案單位在無任何負擔下返還予被上訴人，以及要求上訴人支付至實際交付涉案租賃物為止的賠償金額及遲延利息是有違公義的，這樣的裁決只會令上訴人陷人束手無策的困境。

六十六、唯一較可行且符合真實的方案是，被上訴人應在遵守與上訴人之間的協定下，由被上訴人針對上訴人父親提起返還所有物之訴訟，從而實現收樓目的。

六十七、既然被上訴人知悉存在上述協議，被上訴人不單沒有主動向法院

說明此一情況，甚至亦隱瞞了有關協議的存在。

六十八、被上訴人應清楚知道倘若要透過法院提出訴訟保護其權利，其應要針對真正的佔用人/持有人(上訴人父親)提起適當的訴訟程序方為正確，而不是針對無辜的、無義務的上訴人追究法律責任。

六十九、顯然易見，依據以上事實情節，被上訴人針對上訴人提出本訴訟的行為是構成故意提出無依據之主張，而其知道該主張並無依據；

七十、被上訴人提出本訴訟時也隱瞞了對案件裁判屬重要之事實；

七十一、然而，被上訴人對以上情況(無依據之主張、隱瞞了對案件裁判屬重要之事實)是完全清楚知悉的。

七十二、除此之外，被上訴人進行惡意訴訟之行為，令上訴人不得不面對訴訟程序的騷擾，也為被告帶來財產損失，使被告必須自聘律師進行辯護。

七十三、由於本案屬強制委託律師代理的案件，上訴人為了行使其訴訟上的辯護權利，花費了港幣3萬元正的費用來聘請訴訟代理人。

七十四、根據《民事訴訟法典》第386條第1款及第2款a)項的規定，被上訴人應為其惡意訴訟之行為向上訴人承擔損害賠償責任，即被上訴人應向上訴人償還上訴人因聘請訴訟代理人參與本案行使被告權利所花費的全部開支，合共港幣3萬元正，折合澳門幣30,900.00元正。

七十五、綜上所述，請求尊敬的中級法院裁定上述上訴理由成立，裁定被上訴人的行為構成權利濫用，並廢止被訴判決，駁回被上訴人提出的各項請求，並判處被上訴人為惡意訴訟人，需向上訴人償還上訴人因聘請訴訟代理人參與本案行使被告權利所花費的全部開支，合共港幣3萬元正，折合澳門幣30,900.00元正。

請求

綜上所述，倘有遺漏，懇請尊敬的中級法院法官 閣下作出：

- 1.按照有關法律之規定指正補充，並接納本上訴；
- 2.傳喚被上訴人進行答覆；

3.裁定上訴理由全部或部分成立；

4.裁定：

- a) 涉案的協議不能構成一份有效的租賃合同或宣告其為無效的租賃合同，廢止被訴判決，駁回被上訴人提出的各項請求；
- b) 涉案的協議因欠缺遵守法定方式而無效，廢止被訴判決，駁回被上訴人提出的各項請求；
- c) 原審法院在審理事實事宜時在證據評定上違反一般經驗法則的情況，根據《民事訴訟法典》第629條第1款a)及b)項的規定，變更原審法院就事實事宜所作之裁判：
 - i) 將既證事實第16條、第17條及第19條的內容變更為：
 - 16.因涉案單位由被告的父親居住，故原、被告雙方達成協議：繼續讓被告的父親居住兩年，而屆時原告需要自行負責收樓的事宜。
 - 17.為了給予原告自行負責收樓的補償，故原、被告雙方就價金方面達成共識：被告需以相當低於市價的價格出售給原告。
 - 19.為履行雙方的承諾，原告在出售涉案單位時，其以港幣3,750,000.00的價格出售給原告，而此一價格低於市價約港幣100萬元。
 - ii) 將上訴人答辯狀下列的事實認定為既證事實，如下：
 - 16.原告還向被告承諾：免除被告交付買賣標的責任，該單位買賣完成後所有法律責任與被告無關。

- 18.原告是一早知道涉案單位不是由被告使用，而是由被告的父親使用。
 - 19.原告是一早知道當協議所定的借用期(兩年)屆滿後，原告是需要自行負責收樓及採取所需的一切手續。
 - 20.原告亦承諾免除被告不能交付涉案單位的起律責任。
- d) 接著，並依據所有已證實的事實(包括上級法院變更後的事實)，廢止被訴判決，繼而取代原審法院改判被上訴人的請求不能成立，並開釋上訴人的責任；
- e) 裁定被上訴人的行為構成權利濫用，並廢止被訴判決，駁回被上訴人提出的各項請求，並判處被上訴人為惡意訴訟人，需向上訴人償還上訴人因聘請訴訟代理人參與本案行使被告權利所花費的全部開支，合共港幣3萬元正，折合澳門幣30,900.00元正。

就被告的上訴，經依法獲通知後原告作出答覆，主張上訴理由不成立，維持一審判決。

隨後上訴上呈至本中級法院，經裁判書製作法官作出初步審查和受理後，再經兩位助審法官檢閱後，由評議會作出如下的裁判。

二、理由說明

根據《民事訴訟法典》第五百八十九條的規定，上訴標的為上訴狀結論部份所劃定的範圍內具體指出的問題，以及依法應由上訴法院

依職權審理的問題。

在上訴中，不存在任何本上訴法院應依職權作出審理的問題。

上訴人在其上訴結論中提出以下爭議：

1. 原告的訴訟正當性；
2. 租賃合同的有效性；
3. 違反當事人定義；
4. 事實審判錯誤；及
5. 濫用權利及違反善意原則。

1. 原告的訴訟正當性

上訴人認為涉案的協議訂立於二零一八年二月五日，而涉案單位卻是在二零一八年二月六日方由原告透過買賣公證書買入，故原告不具正當性將之出租予他人，和不具訴訟上的正當性提起本勒遷之訴。

《民事訴訟法典》第五十八條規定：「在原告所提出出現爭議之實體關係中之主體具有正當性，但法律另外指明者除外。」。

根據這一條之規定，如原告不是訴因中被描述為爭議關係的主體時，則原告欠缺正當性。

從起訴狀所見，原告主張其本人為涉案單位的所有權人和根據其向被告於二零一八年二月五日作出的承諾，自二零一八年二月六日起至二零二零年二月五日止的兩年期間內出租其於二零一八年二月六日通過買賣行為向被告買入的單位。

明顯地，原告在訴因中所指述的租賃關係的主體正是其本人，故原告具有訴訟正當性。

似乎上訴人所指的訴訟上的正當性的問題是根據實體法的規定，原告並非涉案的不動產的物權法律關係主體，故不具處分涉案單位的正當性。

此乃實質問題。

但無論上訴人所指為何，根據無爭議的已證事實，被一審法院定性為租賃合同的法律行為僅自二零一八年二月六日開始生效，因此，於同日取得涉案單位所有權的原告為物權法律關係的主體，故有權出租其所有的涉案單位。

故這一部份上訴理由不成立。

2. 租賃合同的有效性

上訴人主張根據《民法典》第一千零三十二條第一款規定的，租賃合同應以私人文書訂定，且合同中的各簽名須由公證認定方為有效行為。

然而，一如原告就上訴所作的答覆中主張者，上訴人引用的《民法典》第一千零三十二條的規定文本是經第 13/2017 號法律修改所引入的。由於該法律是在二零一七年八月二十一日公佈日起計一百八十天起才開始生效，故不適用於本個案於二零一八年二月五日簽署和二月六日開始生效的租賃合同。

根據《民法典》第十一條第二款第一部份，法律就法律行為形式

要件作出的規定僅適用於其生效後方作成的法律行為。

根據二零一八年二月五日和二月六日時生效的法律，不動產租賃合同的僅須以私文書作成便屬有效合同。

從本卷宗第 20 及第 21 頁所見，被一審法院定性為租賃合同的協議有載於私人文書之上和經由原告和被告兩人的簽署。

因此，上訴人指有關租賃合同因欠缺法定形式要件而屬無效的主張不成立。

3. 違反當事人主義

上訴人認為一審法院在認定下列事實事宜時，把其在答辯狀未有主張的事實納入其中，故有違當事人主義：

- 因涉案單位由被告及家人居住，故原、被告雙方訂下協議：“在出售後繼續讓被告及家人居住兩年，而屆時原告需要自行負責收樓的事宜”。
- 為了給予原告自行負責收樓及兩年反租的補償，原、被告雙方就價金方面達成共識：被告需以相當低於市價的價格出售給原告。

上訴人在答辯狀中主張的內容如下：

- 14. 因涉案單位由被告的父親居住，被告無法強求其父親自願搬遷，故原、被告雙方達成協議：繼續讓被告的父親居住兩年，而屆時原告需要自行負責收樓的事宜。
- 15. 為了給予原告自行負責收樓的補償，故原、被告雙方就價金方面達成共識：被告需以相當低於市價的價格出售給原告。

對比一審法院認定的事實內容和上訴人在答辯狀所主張的內容，我們得知除了被告主張的部份內容不獲證實外，答辯狀未有主張的但被列入獲證事實事宜的內容有如下：

- 涉案單位由被告及家人居住；
- 低於市價的原因包括兩年反租的補償。

然而，本院認為儘管這部份獲證事宜內容並非源自雙方當事人的主張，但鑑於本訴訟的訴因是承租人在租賃合同生效期間未有履行支付租金的義務和在租賃合同有效期屆滿後沒有履行返還租賃的標的物的義務，而訴訟請求是判處承租人被告支付拖欠的租金和返還租賃標的物，故這些上訴人認為超越了當事人主張事實範圍的內容對一審法院的法律裁判並無任何重要性。

事實上，若法院依據其餘獲證事實而結論原告和被告之間存在一有效的租賃合同，則兩人為何訂定租賃合同的原因並不能影響或變更承租人在合同生效期間支付租金的義務和合同有效期完結時返還租賃之物的義務。

因此，圍繞一審法院有否違反當事人之義的問題的討論毫無意義。

4. 事實審判錯誤

被告認為一審法院在審理事實事宜時，在證據評定上有違一般經驗法則和忽略了答辯狀附同的文件，請求變更一審法院就事實事宜所作之裁判，尤其是一審判決中所列出的三項不獲證實的事實，請求將之改判為獲證事實。

民事訴訟法規定如當事人對一審法院認定的事實問題不服，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一審法院認定的事實問題的判決 — 《民事訴訟法典》第五百九十九條及第六百二十九條。

然而這並不表示上訴法院必然可憑其評價證據後所形成的內心確信來否定一審法院對事實認定所依據的內心確信。

《民事訴訟法典》第五百五十八條規定：

「第五百五十八條
證據自由評價原則

- 一、證據由法院自由評價，法官須按其就每一事實之審慎心證作出裁判。
- 二、然而，如就法律事實之存在或證明，法律規定任何特別手續，則不得免除該手續。」

第一款規定自由心證原則為法院評價證據以認定事實的一般原則，而第二款則規定在法律因應特定的待證事實，對證據的種類、調查方式或評價應遵的標準可作特別要求，即所謂法定證據制度。

因此，除涉及法律規定具有法院必須採信具約束力的所謂「法定證據」外，法官應根據經驗法則和常理來評價證據的證明力以認定或否定待證事實。

澳門現行的民事訴訟制度設定上訴機制的目的是讓有利害關係的當事人，以一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一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。

易言之，如非一審法院犯錯和有當事人提起上訴，上訴法院不具正當性介入和取代一審法院改判。

此外，一審法院根據直接原則，通過審查附卷文件和庭上調查方式作出證據調查，在庭審直接和親身聽取各證人在其面前作證。因此，一審法院被視為最具條件評價和決定是否採信這些在庭上作出的證言，事實上，若非一審法院在審查、調查或評價證據時犯有明顯錯誤，上訴法院實難以有理由支持作出一審法院認定事實時犯錯的結論。

在本個案中，上訴人認為根據一般經驗法則及答辯狀附同的文件，就其列出的待證事實的事宜應獲有別於一審法院的判決的結果。

易言之，上訴人所持的理據為根據其經驗及交易常理，其自由心證的結論有別於一審法院的結論。

然而，本院認為只有當法院違反法定證據原則，或其事實判決的內容明顯違反經驗法則和常理的情況，方可被視為犯有明顯錯誤。

根據一審法院合議庭就事實裁決如何作成所說明的理由，尤其是就其如何形成心證以認定或否定待證事實的部份，我們明瞭一審法院的心證乃建基於由法院自由評價的證據的結果之上。

根據一審法院合議庭就事實認定的理由陳述，本院未見得一審事實判決就審查和調查這些屬法院自由評價的證據時，有明顯違反證據法的規定或有違常理的結論，因此，上訴人就事實提起的爭議理由不成立。

儘管不屬本上訴應審理的問題，本院認為應說明一點。原告與被告之間就涉案單位訂定的買賣合同的其中一個必要法律效果是被告須履行向原告給付單位。因此，即使上訴人就其與原告訂立買賣合同條件作主張的事實，即因被告的父親佔用單位而被告曾承諾讓其父親在單位居住至終老故獲原告免除其因買賣合同而須負起的給付單位義務等事情屬實，亦不等於被告向原告交付單位的義務的「豁免」可獲法律保護和可在訴訟程序中主張作為抗辯之用。

根據《民法典》第三百九十九條規定的合同自由原則，定約人可自由決定採用法律規定的典型合同和在不影響該典型合同應有的社會和經濟上的功能時，加入符合彼等利益和意願的條款，但不得排除法律就該典型合同設定的強制性規範。

毫無疑問，物之交付義務屬法律強制規定的內容 — 見《民法典》第八百六十九條的規定。

事實上，民事法律已就買賣合同作出細則的規範，清楚定出買賣法律行為的物權法律效果和債權法律效果，而買賣兩方不能按己意變更法定的法律效果，否則《民法典》第八百六十九條的強制性規定就被完全淘空。

5. 濫用訴訟權利及違反善意原則

鑑於上訴人指責原告濫用訴訟權利和違反善意原則的理據是建基於其擬通過就事實問題提出爭議的理由成立的結果之上。既然上文本院已否決上訴人變更獲證事實的請求，故本院亦無須審理原告有否濫用訴訟權利和違反善意原則。

結論：

9. 主張以承租人欠付租金及在租賃合同有效期屆滿為訴因，並以主張其為租賃標的不動產的所有權人和出租人的主體的當事人，具訴訟正當性請求法院命令承租人支付欠付的租金及返還租賃標的不動產。
10. 根據《民法典》第十一條第二款第一部份，法律就法律行為形式要件作出的規定僅適用於其生效後作成的法律行為。
11. 儘管部份獲證事實非源自當事人的訴辯書狀所主張及不屬《民事訴訟法典》第四百三十四條所指的事實，但如對實體法律問題的判決不具重要性，則不構成判決無效及不違反當事人主義原則。
12. 如當事人對一審法院認定的事實問題不服，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一審法院認定的事實問題的判決 — 《民事訴訟法典》第五百九十九條及第六百二十九條。
13. 澳門現行的民事訴訟制度設定上訴機制的目的是讓有利害關係的當事人，以一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一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。
14. 一審法院根據直接原則，通過審查附卷文件和庭上調查方式作出證據調查，在庭審直接和親身聽取各證人在其面前作證。因此，一審法院被視為最具條件評價和決定是否採信這些在庭上作出的證言，因此，若非一審法院在審查和調查證據時犯有明顯錯誤，否則上訴法院不得審查一審法院認定事實的判決。

15. 根據《民法典》第三百九十九條規定的合同自由原則，定約人可自由決定採用法律規定的典型合同和在不影響該典型合同應有的社會和經濟上的功能時，加入符合彼等利益和意願的條款，但不得排除法律就該典型合同設定的強制性規範。
16. 根據《民法典》第八百六十九條的規定，買賣雙方不能排除物之交付的義務的強制性規定。

三、裁判

綜上所述，中級法院民事及行政分庭評議會表決，基於上述的依據，裁定上訴人的上訴理由不成立。

由上訴人支付訴訟費用。

依法作登記及通知。

二零二二年五月十九日，於澳門特別行政區

賴健雄

馮文莊

何偉寧