

上訴案件編號：828/2021

合議庭裁判日期：二零二二年六月二日

主題：

勒遷之訴

訴訟正當性

事實問題的爭議

賠償責任

市場價值

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. 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。
3. 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。

4. 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。
5. 如承租人在租約屆滿後遲延向出租人返還租賃的不動產，因而導致出租人不能自行使用不動產或享受不動產的用益，則有過錯的承租人須根據《民法典》第一千零二十七條第二款規定向出租人支付賠償。
6. 若上述賠償仍未能彌補出租人因不能使用不動產或享受不動產的用益所蒙受的損失，則有權獲得上述條文第三款規定的額外補償。
7. 作為量化第三款規定的額外賠償，出租人僅須主張和舉證證明不動產的市場價值，而無須證明市場上有找到具體承租人和合同的具體價金等事實。
8. 若法院認為因承租人須根據《民法典》第一千零二十七條第二款支付的原合同訂定租金的兩倍金額仍未能完全彌補出租人因未能使用或享用不動產的用益而蒙受的損害時，應根據同一條文第三款裁決出租人有權獲得不動產的市場價值的租金金額，但不能一併獲得支付第二款規定的相當於原租賃合同訂定的租金之兩倍金額的補償。

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 828/2021 號
合議庭裁判

一、序

A，其身份資料載於卷宗，針對 B 及 C Limitada 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**，男性，已婚，持編號 XXX 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，已婚，持編號 XXX 澳門永久性居民身份證，及 **C, Limitada**，商業登記編號 XXX，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，請求宣告：

- 1). 就澳門大纜巷 59 至 63 號作商業用途之地下“AR/C”單位及大纜巷 65 至 69 號作商業用途之地下“BR/C”單位而設定的租賃關係於 2019 年 12 月 1 日終止；
- 2). 命令被告將涉案的單位立即以交吉、不設負擔及良好保存狀況返還予原告；
- 3). 根據《民法典》第 1027 條第 1 款及第 2 款之規定，判處被告向原告支付自租賃關係終止之日起，以每月澳門幣 11,000.00 元作為損害賠償，直至被告實際返還上述的單位為止；
- 4). 根據《民法典》第 1027 條第 3 款之規定，判處被告向原告支付自租賃關係終止之日起，以每月澳門幣 16,161.50 元作為損害賠償，直至被告實際返還上述的單位為止；
- 5). 判處被告向原告支付自租賃關係終止之日起，以法定利率 9.75%計算之

每月澳門幣 11,000.00 的遲延利息；

- 6). 判處被告向原告支付自租賃關係終止之日起，以法定利率 9.75%計算之每月澳門幣 16,161.50 的遲延利息；及
- 7). 判處被告承擔本案衍生的訴訟費用。

原告主要理由是指，被告在原告單方終止租賃合同通知期滿後仍不返還涉案 AR/C 單位及 BR/C 單位，因此在本案中提出請求。

*

依法作出傳喚後，被告作出答辯，主張第一被告不具消極正當性及提出反訴，主要認為本案涉及的租賃物並非供被告個人使用，而是為第二被告成立公司之用；另外，被告提出反訴的主張是原告的租賃物業在承租時處於破損狀態，是被告進行了不同的工程以避免該物業持續惡化，並進行了其他改善工程以提升該物業的價值，故原告有義務承擔該等開支。

就被告不具正當性的延訴抗辯，本院已於卷宗第 219 頁至第 220 頁作出審理。

現就本案實體問題及反訴部份作出審理。

*

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

I. 事實部分:

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) 第二被告是於 1986 年 12 月 3 日在澳門成立的有限公司，在澳門商業及動產登記局的商業登記編號為 XXX，辦事處設於 XXX, Macau，所營事業為 comércio a retalho e a importação e exportação de automóveis e acessórios。 (A)
- (2) 目前，原告為座落於澳門大纜巷 59 至 63 號作商業用途之地下 A 單位 (“AR/C”) 及與之相連的澳門大纜巷 65 至 69 號作商業用途之地下 B 單位 (“BR/C”) 的業權人。AR/C 單位在澳門物業登記局的物業標示編號為 20644，載於 B45 簿冊第 75 背頁，房地產記錄編號為 36418，業權人登錄在 XXX 簿冊第 XXX 頁，登錄編號為 XXX，及 F 簿冊，登錄編號為 XXX；BR/C 單位在澳門物業登記局的物業標示編號為 20643，載於 XXX 簿冊第 XXX 背頁，房地產記錄編號為 36417，業權人登錄在 XXX 簿冊第 177 背頁，登錄編號為 2289，及 F 簿冊，登錄編號為 40333；該等單位的分層所有權登錄在 F8 簿冊第 80 頁，登錄編號為 7354。 (B)
- (3) Em 24 de Novembro de 1964, D, E e F adquiriram as fracções autónomas designadas por “AR/C” e “BR/C” dos prédios urbanos sitos na Travessa da Corda, respectivamente, com os n.ºs 59 a 63 e com os n.ºs 65 a 69, ficando cada qual proprietário da terça parte (1/3) indivisa daqueles imóveis. (C)
- (4) Em 13 de Setembro de 1977, D, E, em seu nome e na qualidade de procurador da sua mulher G, e F, ora representado por H, constituíram seu procurador I, pai do ora Autor, a quem deram poderes especiais, entre outros, para arrendar, vender e hipotecar aquelas duas fracções autónomas designadas por “AR/C” e “BR/C”. (D)
- (5) Nas procurações outorgadas por D, E consta a menção da reserva dos poderes a favor de I. (D-1)
- (6) D E e F venderam as referidas fracções autónomas designadas por “AR/C” e “BR/C” a favor de I, ao abrigo daquelas procurações, tendo os primeiros entregue inclusivamente naquela data (13/9/1977), a favor de I, aqueles imóveis e as respectivas chaves. (E)

- (7) No dia 19 de Março de 1986, I vendeu os dois terços (2/3) indivisos das referidas fracções autónomas que pertenciam anteriormente a D e a F, a favor do seu filho, (A), o ora Autor, através de duas escrituras publicas outorgadas no 1º Cartório Notarial de Macau, utilizando para o efeito as procurações outorgadas por D e F em 13 de Setembro de 1977. (F)
- (8) O ora 1º Réu, J aliás J1 e ainda K constituíram, por escritura pública outorgada em 3 de Dezembro de 1986, a sociedade comercial denominada C, LIMITADA, em romanização, “XXX HEI CHE IAO HAN KONG SI”, e, em inglês, “XXX MOTOR STAND LIMITED”, ora 2ª Ré, com sede precisamente na XXX, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º XXX e que tem por objecto precisamente o comércio a retalho e a importação de automóveis e acessórios. (G)
- (9) 由於原告經常往返澳洲與澳門兩地，所以原告委託其父親I以原告的名義管理該等物業。(1)
- (10) 於1986年11月中下旬，第一被告與其朋友(即原告父親I)聯繫，表示有意承租相連的AR/C及BR/C單位，以經營其擬從事的汽車及相關配件的進出口貿易。(2)
- (11) 原告父親與第一被告協商後，原告父親I以原告的名義同意將相連及已打通的AR/C及BR/C單位出租予第一被告，供第一被告在該等物業內經營與汽車行業相關的商業活動。(3)
- (12) 原告(由原告父親代理)以口頭方式訂明將涉案不動產出租給第一被告，自1986年12月2日起租。(4)
- (13) 原告(由原告父親代理)與第一被告協定租金為每月澳門幣4,000.00元，及需每月10日前繳交租金。(5)
- (14) 原告(由原告父親代理)將該等物業以交吉、不設負擔及良好保存狀況交予第一被告承租，並交由第一被告自行對該等物業進行合適的裝修及

保養工程。(6)

(15) 第一被告在承租了AR/C單位及BR/C單位後，成立了第二被告，並將第二被告之公司辦事處設於該等物業內。(7)

(16) 原告(由原告父親代理)多次要求與被告簽訂租約，惟將該等物業交予第一被告後，第一被告一直借故拖延與原告簽署書面租賃公證書。(8)

(17) 原告於2019年8月9日向第一被告作出單方終止該等物業租賃關係的通知，並指出該租賃關係將於2019年12月1日到期後結束，要求被告以良好保存狀態將該等物業返還予原告，且及時清償在租賃係生效期間衍生之所有及任何由於使用該等物業而產生的相關費用。(9)

(18) 於2019年8月30日，原告委託律師事務所直接將單方終止AR/C單位及BR/C單位租賃關係的信函交到該等物業，並由在該等物業工作的人員簽收該等單方終止租賃關係的信函。(10)

(19) 此外，於2019年9月1日，原告透過即時通訊軟件WhatsApp將該等單方終止信函寄發予第一被告，並再次強調該等物業之租賃關係將於2019年12月1日到期後結束。(11)

(20) 第一被告於同一天 (2019年9月1日) 收悉有關單方終止AR/C單位及BR/C單位的通知。(12)

(21) 第一被告於2019年9月9日委託律師回覆原告，指出有關租賃涉及商業用途的不動產，但在信函中顯示其拒絕在租約到期後返還該等物業予原告。(13)

(22) 被告於2019年12月至2020年2月期間僅向原告分別支付了每月澳門幣5,500.00元的租金數額。(14)

(23) 根據市場價值，涉案每一舖位月租為港幣10,500.00元(折算為澳門幣10,830.75元)。(15)

- (24) 原告與地產中介接洽，地產表示已有人士願意以合共港幣21,000價值承租該等物業。(15-A)
- (25) Após o acordo verbal, a 1ª Ré constitui a sociedade “XXX Motor Stand Limied” e instalou a sua sede e o seu escritório no locado ainda durante o mês de Dezembro de 1986, tendo posteriormente iniciado o processo de licenciamento de um estabelecimento junto das entidades públicas de Macau para exploração da indústria de reparação de veículos a motor. (19)
- (26) O estabelecimento denominado “C, Limitada”, devidamente licenciado pela Direcção dos Serviços de Economia, para exploração da indústria de reparação de veículos a motor, continua a funcionar naquele local. (20)
- (27) O 1.º Réu pagou desde o início as rendas no valor mensal de MOP4,000.00 e posteriormente na data não apurada passou a pagar mensalmente MOP\$5,500.00 de renda. (21)
- (28) No dia 9 de Março de 2011, I faleceu na Austrália, tendo a 1.ª Ré continuado a pagar as rendas através de depósito bancário. (22)
- (29) 第一被告曾在店鋪內添置為經營維修汽車所需的設備。(29)

以下載於答辯狀的事實未能獲得證實：

1. A 2ª Ré prestou uma caução de MOP 8,000.00 (oito mil patacas) que foi entregue ao I naquela data e que serviu como garantia do pontual cumprimento do referido contrato de arrendamento. (17)
2. O Autor e a 2ª Ré, em 3 de Março de 2015, acordaram verbalmente que o Autor, em nome próprio e na qualidade de locador, deu de arrendamento à 2ª Ré, na qualidade de arrendatária, ora representada pelo 1º Réu, para as finalidades de comércio e indústria nos termos do acordo anterior, as fracções autónomas designadas por AR/C e BR/C acima identificadas, pelo

prazo de 10 anos a contar daquela data, ou seja, de 3 de Março de 2015 a 2 de Março de 2025. (24)

3. Volvido 1 ano, o Autor solicitou à 2ª Ré o aumento da renda de MOP 5,000.00 (cinco mil patacas) para MOP 5,500.00 (cinco mil e quinhentas patacas) a partir de Março de 2016, tendo esta sociedade, através do seu sócio-gerente, o ora 1º Réu, concordado com esse aumento. (26)
4. As rendas relativas ao segundo contrato de arrendamento são pagas pela 2ª Ré, através dos seus sócios, pelo 1º Réu ou pela sua mulher, L, valores esses que depois são reembolsados pela sociedade a favor daqueles. (28)

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。

*

II. 法律部分:

1. 關於原告的請求:

根據獲證事實，第一被告透過口頭方式自 1986 年 12 月 2 日起開始租賃涉案 AR/C 及 BR/C 單位作為經營車行之用。

由於本案涉及的租賃於 1986 年訂立，根據第 12/95/M 號法律第 5 條第 1 款的規定，即使有關合同是非以法定方式訂立，亦視為有效，因此，本案中，雙方以口頭方式訂立之合同屬有效合同。

根據獲證事實(12)，本案涉及的租賃關係於 1986 年 12 月 2 日開始，第一被告一直在上址以第二被告作經營。

根據《民法典》第 1037 條及第 1038 條第 3 款的規定，租期一直獲延續。由於雙方並沒有明確約定租賃期，但其租賃期明顯逾越 1 年，因此，續期之期間應視為一年。

根據《民法典》1039 條第 1 款 b) 項的規定，由於續期期間為 1 年，應

提前 90 天單方終止租賃關係。

原告於 2019 年 8 月 9 日向第一被告作出單方終止該等物業租賃關係的通知（已證事實(17)），符合了《民法典》第 1039 條 b 項的規定，因此，合同於 2019 年 12 月 1 日到期後結束。

由於原告提出的單方終止合同，符合上述法律規定的提前，因此，應判處原告提出的單方終止合同，理由成立，有關租賃合同自 2019 年 12 月 1 日其終止，被告須即時返還租賃物。

至於損害賠償方面，原告請求因遲延返還租賃物而要求賠償每月澳門幣 11,000 元的損害賠償。

由於租賃合同因單方終止而於 2019 年 12 月 1 日屆滿，第一被告沒有於合同屆滿時將涉案租賃物作返還，因此，第一被告處於遲延。

《民法典》第 1027 條第 1 款及第 2 款規定，一、承租人基於任何原因未於合同終止時立即返還租賃物者，有義務支付雙方當事人所訂定之租金作為損害賠償，直至其返還租賃物為止；但有理由將應返還之租賃物提存者除外。

二、然而，承租人一經遲延履行其債務，損害賠償隨即提高為兩倍；對承租人之遲延不適用第三百三十三條所規定之處罰。

因此，原告提出的第 3)項請求，應判處理由成立，被告須向原告支付自租賃關係終止之日(即 2019 年 12 月 1 日)起，以每月澳門幣壹萬壹仟圓整(MOP11,000.00)計算的損害賠償，直至被告實際履行返還該等物業予原告的義務為止。

關於原告第 4)及 5)項請求，原告就損害賠償超出部分提出賠償，主要認為涉案鋪位根據市場價值，月租為港幣 10,500.00 元(折算為澳門幣 10,830.75 元)，超過每月現時收取的澳門幣 5,500 元的租金。

然而，本院認為即使能夠證明按照目前市場上的評估，該區每一鋪位平的租金價格為港幣 10,500.00 元(折算為澳門幣 10,830.75 元)，但是，本案中並沒有實質證據顯示曾有具體租客以該租金價格與原告訂立有關的租賃關係。

眾所週知，市場價值，只是市場對租金價值的一種評估，要促成租賃關係，除了考慮市場上對租金價值的評估外，還取決於很多其他因素。由於原告並沒有與實際租客商討租賃繼而締結租賃關係，因此，本院認為在

本案例中並不存在原告所指的超出賠償數額之損害賠償，該賠償只是原告基於良好願望而假設的金額而已，因此，應判處原告主張的此部分請求，理由不成立。

*

2. 關於反訴的請求

被告在反訴中請求原告支付因改善鋪位的工程而花費的開支。根據獲證事實，本案例中僅證明被告在店鋪內添置為經營維修汽車所需要的設備。

《民法典》第 1028 條第 1 款規定，除另有訂定外，承租人在獲得賠償及取回其在租賃物上所作之改善物方面，其權利等同於善意占有人，但不影響第九百九十條至第九百九十二條規定之適用。

因此，承租人因改善物而獲得之賠償，立法者將承租人有權獲得之權利，等同善意占有人在占有物上而有權獲證改善物之權利。

學說上也認為，承租人有權就租賃物上的必要改善獲得賠償，以及取回有益改善，只要取回有益改善不毀損占有物即可。¹

根據《民法典》第 1198 條第 1 款結合第 1028 條的規定，承租人有權就其所作之必要改善而收取賠償，亦有權在不損害占有物之情況下，取回在占有物上所作之有益改善物。

另外，《民法典》第 1200 條第 1 款也規定，在不損害占有物之情況下，善意占有人有權取回奢侈改善物；如會對占有物造成損害，則占有人既不得取回奢侈改善物，亦不得收回其價額。

根據獲證事實，被告為經營維修業務而在店鋪安裝設備，有關設備的添置對不動產在結構及保養方面並沒有任何重要性價值，該設備只是被告為經營維修行業而在經營項目上添加的器材，不應視為不動產本身的必要改善。

我們嘗試舉出以下例子：一人為經營車行添置了一部大型起重機並安裝在不動產的入口以便在維修車輛時可以靈活及更有效地把車輛抬高，方便維修及加快工作效率。該起重機對不動產的結構及保養方面並不顯示有

¹ 參見 Antunes Varela 著，《民法典註釋》，第 II 冊，第 407 頁及續後頁。

任何價值。當然該設備是承租人添加的，其可在不對占有物構成損害下，取回有關設備，但不能夠因不取回而要求承租人承擔添置有關設備之費用。

這樣，應視為被告所添加的為經營車行維修的所有設備為奢侈改善。因此，根據《民法典》第 1200 條第 1 款的規定，被告可在不損害占有物之情況下，取回改善物，但不得要求因添加該等設備而收回其價額。

基於此，應判處被告提出要求原告返還之款項的反訴請求理由不成立。

*

三、決定

綜上所述，本院裁定本案獲得證實及請求理由部分成立，以及反訴請求理由不成立，並裁定：

- 1). 宣告原告與第一被告就澳門大纜巷 59 至 63 號作商業用途之地下“AR/C”單位及大纜巷 65 至 69 號作商業用途之地下“BR/C”單位而設定的租賃關係於 2019 年 12 月 1 日終止；
- 2). 命令第一及第二被告將涉案的單位立即以交吉、不設負擔及良好保存狀況返還予原告；
- 3). 判處第一被告支付自租賃關係終止之日起，以每月澳門幣 11,000.00 元作為損害賠償，直至被告實際返還上述的單位為止；
- 4). 判處第一被告支付自租賃關係終止之日起，以法定利率 9.75%計算之每月澳門幣 11,000.00 的遲延利息；
- 5). 判處第一及第二被告提出的反訴請求理由不成立。

訴訟費用由原告及被告按比例支付，原告占 1/5，而被告則占 4/5。

作出登錄及通知。

兩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：

- I) O presente recurso vem interposto da dita sentença de fls. 383 a 388 dos presentes autos proferida pelo Tribunal *a quo* que, em suma, julgou procedente a presente acção de despejo, declarando a cessação do arrendamento em causa em 1 de Dezembro de 2019 com referência às fracções autónomas designadas por "AR/C" e "BR/C" dos prédios urbanos sitos, respectivamente, nos n.ºs 59 a 63 e 65 a 69 da Travessa da Corda melhor identificados nos mesmos autos, condenando os Réus a entregar as mesmas fracções ao Autor e condenando ainda o 1º Réu a pagar ao segundo a quantia indemnizatória de MOP 11,000.00 por mês calculada desde aquele dia (1/12/2019) até à entrega efectiva das mesmas fracções, acrescida dos respectivos juros de mora à taxa anual legal de 9.75%, e julgando ainda improcedente o pedido reconventional deduzido pelos Réus nestes mesmos autos.
- II) Em primeiro lugar, os Réus, ora recorrentes, vêm impugnar a decisão de facto constante da dita decisão recorrida, designadamente a matéria respeitante às respostas dos quesitos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 15º, 15-A, 16º, 18º, 19º e 20º da base instrutória apurada pelo Tribunal *a quo*, alegando, a propósito, que este Tribunal não valorou devidamente os documentos carreados nos autos e, bem assim, os depoimentos das diversas testemunhas prestados em sede de julgamento que impunham, sobre esses pontos da matéria de facto, decisão diversa da recorrida.
- III) Em segundo lugar, os recorrentes vêm impugnar a sentença recorrida particularmente no que concerne à condenação do 1º Réu a entregar o locado e a pagar a indemnização arbitrada tomando em consideração que não é parte do contrato verbal do arrendamento em causa.
- IV) Como se sabe, a lei processual civil permite à parte, em sede de recurso, impugnar a matéria de facto que foi dada como provada ou não provada pelo Tribunal recorrido, sendo que neste caso, de acordo com o artigo 599º, n.º 1, alíneas a) e b) do CPC, cabe ao recorrente especificar, sob pena de rejeição de recurso, quais os concretos pontos da matéria de facto que considera incorrectamente julgados e ainda quais os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo nele realizado, que impunham, sobre essa matéria de facto em causa, decisão diversa da

recorrida.

- V) Acrescentando ainda o n.º 2 daquele artigo que, e passamos a citar: *"No caso previsto na alínea b) do número anterior, quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação da prova tenham sido gravados, incumbe ainda ao recorrente, sob pena de rejeição do recurso, indicar as passagens da gravação em que se funda"*.
- VI) Ora, os recorrentes invocam no presente recurso não só a prova documental carreada nos autos como ainda os depoimentos das diversas testemunhas prestados em julgamento como fundamento do erro na apreciação da prova por parte do Tribunal recorrido quanto à matéria dos quesitos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 15º e 15-A da base instrutória (que foi retirada da petição inicial deduzida pelo Autor) e quanto à matéria dos quesitos 16º, 18º, 19º e 20º da referida plataforma instrutória (que foi retirada da contestação deduzida pelo Autor), sendo que essa prova testemunhal foi gravada como resulta do teor das actas de julgamento destes autos.
- VII) Em primeiro lugar, não se conformam os recorrentes com as respostas positivas dadas aos quesitos 1º a 8º da base instrutória pelo Tribunal de 1ª instância na medida em que a prova que foi produzida neste processo demonstrou uma realidade totalmente diferente da que resultou da matéria apurada por aquele Tribunal.
- VIII) Não se conformam ainda os recorrentes com a resposta negativa dada aos quesitos 16º (e 18ª) da base instrutória pelo Tribunal de 1ª instância, sendo certo que, quanto à matéria daquele primeiro quesito o Tribunal *a quo* limitou-se a dizer que apenas dava como provado a esse respeito as respostas dadas aos quesitos 2º e 3º da base instrutória... quando, na verdade, se tratam de factos totalmente distintos, i.e., os factos que constam no quesito 16º (referentes à identidade das partes que celebraram o arrendamento em causa) têm a ver sim com a factualidade que integra o quesito 4º mas não com a que integra os quesitos 2º e 3º.
- IX) Ficou apurado que, em Dezembro de 1986, I era não só o dono de facto de 1/3 daqueles imóveis como ainda a pessoa que, em nome próprio, exercia os poderes de administração daqueles imóveis (vide, depoimento das 5 testemunhas acima identificadas que foram ouvidas sobre a matéria

do quesito 1º).

- X) Acresce que a referência dada como assente no quesito 1º de que **M** teria também sido indicada pelo Autor para administrar as fracções em causa constitui mais um equívoco na apreciação da matéria de facto por parte do Tribunal recorrido já que nenhuma das referidas testemunhas referiu essa particularidade, designadamente a própria **M**.
- XI) Conclui-se que a matéria do quesito 1º deveria ter sido dada como NÃ O PROVADA ou, em alternativa, dar-se como assente apenas que **I** era o administrador dos dois imóveis em questão a partir de 13 Setembro de 1976 até à sua morte ocorrida em 9 de Março de 2011, em face da prova testemunhal que foi produzida sobre a matéria do quesito 1º da base instrutória, e tomando em consideração ainda os factos já dados como provados a coberto das alíneas C), D), D-1, E) e F) dos factos assentes (cfr. fls. 223 e 224 e 250 e verso) e os documentos de fls. 176 a 216 e 341 dos autos.
- XII) Relativamente à matéria dos quesitos 2º a 8º da base instrutória, cumpre sublinhar o depoimento da testemunha **K** que tem conhecimento directo dos factos acima retratados, sendo que, tratando-se de um acordo verbal de arrendamento, o seu depoimento constitui, sem sombra de dúvidas, a prova mais importante e relevante dos presentes autos no que concerne em saber quais eram efectivamente as partes desse arrendamento.
- XIII) As explicações dessa testemunha no que concerne à constituição da 2ª Ré (em 3 Dezembro de 1986) de que foi sócio e do arrendamento posterior do locado celebrado entre **I**, na qualidade de locador, e a 2ª Ré, na qualidade de arrendatária, por acordo verbal, permitem concluir que estes eram efectivamente os sujeitos da relação locatícia em causa, para mais sendo uma testemunha com conhecimento directo desses factos na medida em que, juntamente, com o 1º Réu, tomou parte activa nas reuniões com **I** para acerto das condições do contrato de arrendamento dos mesmos imóveis.
- XIV) Aliás, **K** relatou ainda outros factos instrumentais acima mencionados relativamente à matéria de facto em causa que atestam bem o conhecimento profundo que a mesma testemunha tem sobre os factos em causa e que refutam cabalmente a matéria dos quesitos 1º a 8º da base

instrutória que nesta sede de recurso se impugna.

- XV) Aliás, o Tribunal recorrido chega ao ponto de dar como assente que o arrendamento se iniciou no dia 2 de Dezembro de 1986 (cfr. resposta ao quesito 4º da base instrutória) sem que, em bom rigor, nenhuma das referidas testemunhas ouvidas em julgamento quanto à matéria do mesmo quesito tenha mencionado aquela data.
- XVI) Os recorrentes imputam assim a existência de erro de decisão no tocante também às respostas dadas aos quesitos 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º da Base Instrutória.
- XVII) Em face da prova testemunhal que foi produzida sobre a matéria dos quesitos 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º da base instrutória, e tomando em consideração ainda os factos já dados como provados a coberto das alíneas A), B), C), D), D-1, E), F) e G) dos factos assentes (cfr. fls. 223 e 224 e 250 e verso) e os documentos de fls. 14 a 37 e 176 a 217 dos autos, conclui-se que a matéria daqueles quesitos deveria ter sido dada como NÃ O PROVADA considerando que I e a 2ª Ré foram efectivamente as partes que celebraram, de forma verbal, o arrendamento em causa, respectivamente, nas qualidades de locador e de arrendatária, sendo falso que as fracções em causa estivessem em boas condições de conservação na altura em que foram arrendadas e que tivesse sido o 1º Réu a instalar o escritório da 2ª Ré no locado.
- XVIII) Não resultou ainda provado de que tivesse sido o 1º Réu (ou a 2ª Ré) os responsáveis pela não redução a escrito do contrato de arrendamento, sendo que a forma verbal foi adoptada por ambas os contraentes, por mútuo acordo, tanto que o mesmo arrendamento tem vindo a perdurar desde 1986 até ao presente momento, ou seja, há mais de 30 anos.
- XIX) Neste sentido, conclui-se ainda que, tomando em consideração a prova testemunhal que foi produzida com referência à matéria dos quesitos 16º e 18º da base instrutória, os factos já dados como provados em sede de saneador (cfr. fls. 223 e 224 e 250 e verso) e os documentos acima aludidos juntos autos, os referidos quesitos 16º e 18º deveriam ter sido dados como assentes (no sentido de que, em Dezembro de 1986, I, em nome próprio, na qualidade de locador, deu de arrendamento à 2ª Ré, na qualidade de arrendatária, para as finalidades de comércio e indústria, as

referidas fracções autónomas designadas por AR/C e BR/C acima identificadas, por acordo verbal e ao abrigo de uma renda mensal de 4,000.00 a pagar no respectivo mês).

- XX) Conclui-se assim que, mediante a análise da prova (documental e testemunhal) produzida nestes autos, nomeadamente a que foi objecto de gravação, e em conjugação com os factos dados por assentes em sede de despacho saneador, as respostas positivas dadas pelo tribunal recorrido aos quesitos 1º a 8º acima referidos não têm nas provas suporte minimamente razoável, assentando em erro flagrante que o mero exame das provas documentais e gravadas revela, não podendo assim a mesma decisão judicial subsistir.
- XXI) E que, ao invés, a matéria dos quesitos 16º e 18º seja dada como assente porquanto a prova testemunhal e documental carreada nos autos conjugada com a factualidade dada como provada em sede de saneador atesta de forma inequívoca essa realidade.
- XXII) A resposta formulada pelo Tribunal recorrido ao quesito 19º comporta várias incongruências, sendo que não existe nestes autos nenhuma "1ª Ré" e sendo que a 2ª Ré não foi constituída por um só sócio como se infere daquela resposta, mas sim por 3 sócios como resulta de forma inequívoca na alínea G) dos factos assentes, para além de que foi aquela sociedade comercial, dotada com personalidade jurídica própria, que instalou a sua sede e o seu escritório no locado ainda durante o mês de Dezembro de 1986 e que iniciou o processo de licenciamento e instalou, por fim, o seu estabelecimento (designado por "*C, Limitada*") no locado para exploração da indústria de reparação de veículos a motor.
- XXIII) Neste sentido, conclui-se ainda que, tomando em consideração a prova testemunhal que foi produzida com referência à matéria dos quesitos 19º e 20º da base instrutória, os factos já dados como provados em sede de saneador, particularmente as alíneas A) e G) dos factos assentes, e os documentos de fls. 14 a 37 e 217 acima aludidos, os referidos quesitos 19º e 20º deveriam ter sido dados como plenamente PROVADOS pelo tribunal recorrido.
- XXIV) Quanto à resposta positiva ao quesito 15º, cumpre sublinhar que os documentos de fls. 89 e ss. e de fls. 94 e ss. (docs. 14 e 15 juntos ao

petitório) foram impugnados pelos Réus em sede de contestação (cfr., artigo 50º deste articulado), sendo certo que a avaliação retratada nesses papéis não se mostra minimamente fidedigna e credível.

XXV) Na verdade, o referido mediador imobiliário, N, apresentou o seu depoimento em julgamento e admitiu que a avaliação que fez foi feita sem sequer saber qual era área dos respectivos imóveis, o que denota que a avaliação em causa foi efectuada sem qualquer critério e razoabilidade, denotando uma flagrante falta de credibilidade.

XXVI) Já no tocante ao hipotético interessado em arrendar as fracções em causa pelo valor de HKD 21,000.00, as únicas testemunhas que foram ouvidas acerca desta matéria nada referiram com a mínima fiabilidade e certeza a este respeito, sendo que os depoimentos dessas testemunhas foram evasivos e incapazes inclusivamente de elucidar quem era o tal interessado, quem se tratava, como se chamava, sendo por isso essa prova totalmente insuficiente e inócua para servir de prova daquela matéria constante dos quesitos 15º e 15º-A da base instrutória.

XXVII) O próprio Tribunal *a quo* refere exactamente esse entendimento ao ditar, na sentença recorrida, a fls. 387, que, e passamos a citar “但是，本案例中並沒有實質證據顯示曾有具體租客以該租金價格與原告訂立有關的租賃關係。”.

XXVIII) Termos em que se conclui que a prova produzida nos presentes autos foi manifestamente insuficiente no tocante à matéria dos quesitos supra mencionados, pelo que o Tribunal recorrido deveria ter considerado como não provados os quesitos 15º e 15º-A.

XXIX) Em conclusão, as respostas dadas pelo tribunal recorrido no que se refere aos mesmos quesitos 15º e 15º-A não têm nas provas produzidas suporte minimamente razoável e suficiente para a decisão de facto fixada por aquele Tribunal.

XXX) Em conclusão, pugna-se assim no presente recurso que a matéria dos quesitos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 15º e 15-A da base instrutória (que foi retirada da petição inicial deduzida pelo Autor) deva ser considerada como NÃO PROVADA e, concomitantemente, que a matéria dos quesitos 16º, 18º, 19º e 20º (que foi retirada da contestação deduzida

pelos Réus) deva ser considerada como plenamente PROVADA nos precisos termos acima explicitados, com as devidas consequências legais.

XXXI) Como se disse, os ora recorrentes vêm impugnar a sentença recorrida particularmente no que concerne à condenação do 1º Réu a entregar o locado e a pagar a indemnização arbitrada tomando em consideração que não é parte do contrato verbal do arrendamento em causa nos termos já explicitados.

XXXII) Como se viu, deverá ser dada como assente em face da prova carrada nestes autos que, após constituição da 2ª Ré, I, em nome próprio, enquanto titular de 1/3 indiviso dos imóveis em causa e exercendo os poderes de administração de facto dos imóveis em causa, na qualidade de locador, deu de arrendamento à 2ª Ré, na qualidade de arrendatária, para as finalidades de comércio e indústria, as referidas fracções autónomas designadas por AR/C e BR/C acima identificadas, por acordo verbal entre as partes.

XXXIII) Sendo estabelecida entre as duas partes uma renda mensal pelas referidas fracções no valor global de MOP 4,000.00 (quatro mil patacas).

XXXIV) Temos assim como perfeitamente claro que é o I, e não o Autor, o locador das fracções autónomas designadas por AR/C e BR/C acima identificadas, e por sua vez, é a 2ª Ré (e não o 1º Réu) quem arrendou, enquanto arrendatário, aqueles imóveis.

XXXV) Tendo ambas as partes, I e a 2ª Ré, acordado verbalmente esse arrendamento, não podendo assim ser imputada a qualquer delas a responsabilidade pela não redução escrita do mesmo acordo.

XXXVI) Ora, entendeu o Tribunal recorrido que a relação de arrendamento é válida nos termos do artigo 5º, n.º 1 da Lei 12/95/M, o que não é absolutamente correcto.

XXXVII) Diz essa norma que os arrendamentos urbanos de pretérito não reduzidos à forma legal, que preencham os requisitos de forma da presente lei, consideram-se validamente celebrados.

XXXVIII) Ora, o acordo verbal no caso *sub judice* não preenchia, na verdade, os

requisitos de forma da referida lei porquanto este diploma exigia, como se sabe, que o contrato de arrendamento urbano fosse celebrado por escrito com a assinatura do senhorio e do inquilino (vide artigo 21º da mesma Lei).

XXXIX) Aqui parece ser aplicável, sim, o disposto nos artigos 5º, n.º 2 (que reza que *"Os arrendamentos urbanos de pretérito que se tenham mantido, não obstante a falta de forma legal, podem ser provados por qualquer modo, quando se demonstre que a falta é imputável ao senhorio ou ao arrendatário."*) com o texto do artigo 21º, n.º 2 da Lei 12/95/M que dispõe, por sua vez, que *"O arrendamento será, não obstante a falta de título escrito, reconhecido em juízo, por qualquer outro meio de prova, quando se demonstre que a falta é imputável ao senhorio ou ao arrendatário."*.

XL) Não sendo imputável a falta e forma a qualquer das partes, julga-se que deve ser considerado válido o mesmo arrendamento urbano, quer à luz da Lei/12/95/M quer ao abrigo da legislação em vigor plasmada nos artigos 1029º ss. do CC vigente na RAEM no que toca aos arrendamentos urbanos.

XLI) De qualquer modo, a questão crucial dos presentes autos prende-se com a identidade das partes do arrendamento que aqui se discute.

XLII) Como se sabe, a legitimação das partes processuais resulta da efectiva configuração da situação em função daqueles sujeitos, sendo que, no caso *sub judice*, o 1º Réu não é sujeito da relação material, substancial por não ser entre ele e o locador (in casu, I) que se constituiu a relação jurídica locatícia objecto do presente litígio.

XLIII) Constituindo a ilegitimidade excepção dilatória que obsta a que o tribunal conheça do mérito da causa e dá lugar à absolvição da instância (cfr. artigos n.ºs 412º, n.ºs 1 e 2, e 413º, al. e), do CPC).

XLIV) Não pode assim o 1º Réu deixar de ser considerada como parte ilegítima nos presentes autos, razão porque foi suscitada, e bem, em sede de contestação, a excepção de ilegitimidade passiva deste Réu (v., artigos 1º a 36º da contestação apresentada nestes autos).

XLV) Termos em que se requer a V. Exa. se digne revogar a sentença recorrida

e, na sequência do já requerido em sede de contestação, considerar a excepção deduzida de ilegitimidade passiva do 1º Réu procedente e provada, absolvendo-se, desde já, este Réu da instância nos termos acima referidos.

Termos em que se requer a V. Exas. se dignem considerar como NÃ O PROVADA a matéria dos quesitos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 15º e 15-A da base instrutória e, concomitantemente, se dignem considerar como plenamente PROVADA a matéria dos quesitos 16º, 18º, 19º e 20º da mesma base nos precisos termos acima explicitados, com as devidas consequências legais.

Termos em que se requer ainda a V. Exa. se digne revogar a sentença recorrida e, na sequência do já requerido em sede de contestação, considerar a excepção deduzida de ilegitimidade passiva do 1º Réu procedente e provada, absolvendo-se, desde já, este Réu da instância nos termos acima mencionados,

fazendo-se assim a habitual

JUSTIÇ A!

獲通知被告提起的上訴後，原告亦就一審判決提起附帶上訴，結論如下：

1. 在被上訴判決中，原審法院駁回上訴人提出之判處被上訴人向上訴人支付自租賃關係終止之日(即2019年12月1日)起，以每月澳門幣壹萬陸仟壹佰陸拾壹元伍角(MOP16,161.50)計算的損害賠償，直至被上訴人實際履行返還該等物業予上訴人的義務為止，以及判處被上訴人向上訴人支付自本案傳喚日起，以法定利率9.75%計算之每月澳門幣壹萬陸仟壹佰陸拾壹元伍角(MOP16,161.50)計算的遲延利息，直至被上訴人實際履行支付每月澳門幣 16,161.50元的損害賠償義務為止的兩項請求。

2. 然而，除了給予應有之尊重外，上訴人認為該決定存在法律解釋錯誤的瑕疵。
3. 根據原審法院認定之獲證實的事實第(23)及(24)條之內容，“根據市場價值，涉案每一鋪位月租為港幣10,500.00元(折算為澳門幣10,830.75元)”，以及“原告與地產中介接洽，地產表示已有人士願意以合共港幣21,000價值承租該等物業”。
4. 原審法院駁回該兩項請求的主要理據為：“即使能夠證明按照目前市場上的評估，該區每一鋪位平的租金價格為港幣10,500.00元(折算為澳門幣10,830.75元)，但是，本案中並沒有實質證據顯示曾有具體租客以該租金價格與原告訂立有關的租賃關係。眾所周知，市場價值，只是市場對租金價值的一種評估，要促成租賃關係，除了考慮市場上對租金價值的評估外，還取決於很多其他因素。由於原告並沒有與實際租客商討租賃繼而締結租賃關係，因此，本院認為在本案中並不存在原告所指的超出賠償數額之損害賠償，該賠償只是原告基於良好願望而假設的金額而已，因此，應判處原告主張的此部分請求，理由不成立”。
5. 根據《民法典》第1027條之規定：“一、承租人基於任何原因未於合同終止時立即返還租賃物者，有義務支付雙方當事人所訂定之租金作為損害賠償，直至其返還租賃物為止；但有理由將應返還之租賃物提存者除外。二、然而，承租人一經遲延履行其債務，損害賠償隨即提高為兩倍；對承租人之遲延不適用第三百三十三條所規定之處罰。三、如出租人遭受之損失超出以上兩款所指之金額，則保留其就超出部分獲得賠償之權利。”
6. 關於上述因承租人遲延返還物業而導致的賠償方面，旨在達至強迫性的功能，促使承租人盡快將租賃物返還予業主。除了雙倍租金的損害賠償外，當出租人遭受之不能享用租賃物之損失超出第1027條第1款及第2款之數額時，出租人有權收取所遭受之超額損失。
7. 有關賠償走出租人所失利益之差額，根據中級法院2018年4月19日作出的第87/2018號合議庭裁判所載，“II - Em relação à indemnização pelo prejuízo excedente, uma vez verificados, a título de lucros cessantes, ela tem por fundamento o efectivo prejuízo causado, que pode já não se medir pelo valor da renda, não obstante ser o mesmo o respectivo facto gerador, mesmo que o montante dos danos causados ao locador seja inferior ou equivalente ao quantitativo da renda, hipótese em que ao credor basta a indemnização contemplada pelo artigo 1027º/2 do CC. III - Para fixação

da indemnização por prejuízo excedente, previsto no artigo 1027º/3 do CCM, duas leituras possíveis: a primeira é a de que não pode levar em consideração o valor do dobro da renda (artigo 1027º/2 do CCM), em consequência da mora; a segunda será a de que o valor do dobro da renda entra em conta, o que origina resultado diferente seguir um ou outro entendimento. IV - Se se entende que a indemnização por prejuízo excedente é ainda da responsabilidade contratual, uma vez que se funda ainda no contrato de arrendamento e na culpa de ocupação ilegítima do locado pelo inquilino, fazendo uma interpretação sistemática, lógica e teleológica da norma do artigo 1027º/3 do CCM, a leitura mais consentânea com a ratio legis da norma do artigo 1027º/3 do CCM é a de que a indemnização da mora entra em consideração para efeitos da fixação da indemnização por prejuízo excedente, sob pena de se duplamente “sancionar” o locatário.”

8. 關於出租人不能享用應由承租人返還之租賃物的損害，一般認為“作為此損害賠償的理據必須主張及證實一項真切確實的提議，相關租用單位的提議因侵害人的占用而落空。確切的提議內容以及因此而未能獲得的收益。”
9. 在本案中，按照既證事實，“超額損失”是具體及實際的，上訴人已能證明涉案舖位現時在租賃市場的租金為每月為港幣10,500.00元，亦同樣證明了已有租客表示願意以該價金承租涉案舖位。事實上，僅是礙於被上訴人在租賃關係終止後仍始終不肯自願遷出，上訴人方未能與已傾妥的租客就涉案舖位簽訂租賃合同。
10. 根據《民法典》第969條之規定，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。根據同一法律第977條之規定，出租人之義務為a)交付租賃物予承租人；b)確保承租人能按租賃物之原定用途享益。
11. 試問在被上訴人未有將有關舖位以交吉、不設負擔及良好保存狀況返還予上訴人的情況下，上訴人又該如何履行上指出租人之義務？而又有誰願意與未能履行義務的出租人簽訂租賃合同？
12. 如果確實要求業主簽署了租賃合同才被視為證實《民法典》第1027條第3款之超額損失，那不就意味著業主要冒著違約的即時後果與新的租客簽訂租賃合同？又或是簽訂了租賃合同後，約定不確定的日期才交付租賃物？

13. 有必要指出，涉案單位是作為商業用途，承租人是將有關舖位用作營商，又怎會願意無了期等待不知何時才能獲業主交付之舖位？
14. 根據《民法典》第8條第3款之規定，在確定法律之意義及涵蓋範圍時，解釋者須推定立法者所制定之解決方案為最正確，且立法者懂得以適當文字表達其思想。
15. 對比1966年《民法典》的相關制度，既然立法者在澳門現行《民法典》第1027條第3款增加了該超額損失賠償的機制，實不是要求出租人要以違反與第三方簽訂的無法實現的租賃關係作為依據，致使有關超額損失賠償的機制無法獲得運用，反而是證明到“具體”的損失即可。
16. 本案中，不單證明到涉案每一舖位之租金的市場價值為港幣10,500.00元，更證明到上訴人已與地產接洽，及由地產清晰表示有人士願意以合共港幣21,000.00價值承租涉案物業，按照一般經驗法則，就地產已協助尋找的實際租客而可簽訂之新租賃關係明顯基於被上訴人的占用行為而落空，故其不能享益涉案單位的損失是實際且具體的，而絕非單純的可能性或僅市場價值。
17. 另一方面，關於超額損失之計算上，涉及到《民法典》第1027條第2款及第3款損害賠償之關係。
18. 根據中級法院2018年7月26日作出的第646/2017號合議庭裁判所載，“*A Ré deve pagar a quantia equivalente ao dobro da renda que se praticava, como justa indemnização específica pela não restituição do imóvel, embora de natureza contratual, por continuar a usar a coisa, em prejuízo das locadoras, correspondente à renda que estava a ser praticada e que se traduz no valor de uso do imóvel.*”
19. 至於《民法典》第1027條第2款之超額損失則是獨立於同條第3款之損失，前者是法定因承租人遲延返還租賃物而應支付的賠償，不取決於業主是否確切遭受該雙倍租金數額的損失。至於同條第3款規定的賠償，則取決於出租人證明存在超過租金的損失。
20. 有見解認為，“*O nº2 do art. 1027º, do Código Civil estabelece a indemnização pela mora do locatário, ao passo que o nº3 do mesmo artigo ressalva o direito à indemnização do locador pelo “prejuízo excedente”. São indemnizações diferentes!*

Esta era a posição que alguma jurisprudência já em Portugal

advogava (v.g., Ac. da Relação de Coimbra, de 21/10/2003, in C.J., 2003, IV, pág. 111) e que o legislador da RAEM acabou por acolher ao introduzir “ex novo” no nº3.

Ora, esta indemnização pelo “prejuízo excedente” corresponde, em minha opinião, à diferença entre o valor da renda antiga (a que vinha sendo praticada) e a que seria praticada no mercado se o imóvel estivesse dado de arrendamento actualmente.

Tal diferença, para ser efectiva, não pode levar em consideração o valor do dobro da renda, em consequência da mora (nº2). Ou seja, o prejuízo excedente não pode ser calculado pela diferença entre o valor da renda acrescido do valor da indemnização pela mora (i.é., renda x 2) e do novo valor do locado, mas sim entre o valor da renda praticada (em singelo) e o do novo valor do locado no mercado na actualidade.” (參見中級法院分別於2018年4月19日及2018年7月26日作出的第87/2018號合議庭裁判及第646/2017號合議庭裁判之投票聲明)

21. 既然《民法典》第1027條第2款及第3款是指不同的損害賠償，按照上述見解，應該是將出租人的實際損失與一倍的租金作比較，以結算有關的差額。
22. 在本案中，上訴人作為出租人的實際及獲證實的損失為每月港幣21,000.00元 (折算為澳門幣21,661.50元)，與每月租金澳門幣5,500.00元作比較，上訴人遭受的超額損失為每月澳門幣16,161.50元。
23. 此外，根據《民法典》第794條第1款及第795條之規定，被上訴人應承擔自構成遲延之日起計之以法定利率9.75%計算之利息。

綜上所述，請求尊敬的法官 閣下裁定上訴人之理由成立，並裁定：

- (1) 撤銷原審法院於2021年5月4日作出的駁回上訴人在起訴狀提出的第4)項及第6)項請求的判決；及
- (2) 判處被上訴人向上訴人支付自租賃關係終止之日(即2019年12月1日)起，以每月澳門幣壹萬陸仟壹佰陸拾壹元伍角(MOP16,161.50)計算的損害賠償，直至被上訴人實際履行返還該等物業予上訴人的義務為止，以及判處被上訴人向上訴人支付

自本案傳喚日起，以法定利率9.75%計算之每月澳門幣壹萬陸仟壹佰陸拾壹元伍角(MOP16,161.50)的遲延利息，直至被上訴人實際履行支付每月澳門幣16,161.50元的損害賠償義務為止。

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. 事實審判錯誤；
2. 原告的訴訟正當性；
3. 租賃合同的形式要件；及
4. 過期返還租賃物之損害賠償。

1. 事實審判錯誤

第一被告認為一審法院未有正確評價文件證據和調查部份證人在審判聽證時所作的證言，因而錯誤審判待證事實事宜中的第1、2、3、4、5、6、7、8、15、15-A、16、18、19和20點的事實，並以此理據請求上訴法院就涉及該部份的事實作出改判，把原為一審法院認定者

變更為不獲證實，把獲一審視為不獲證實者改判為認定。

綜觀上訴人擬請求本上訴法院變更一審事實裁判的主張，我們可清楚看到上訴人希望獲證事實能顯示本案涉及兩個不動產的租賃合同是由原告的父親 I，而非原告，與第二被告 C Limitada 兩人訂定的，從而在法律問題層面排除原告提起訴訟的正當性和主張因此而駁回原告針對第一被告提起的訴訟。

以下本院先着手審理第一被告就事實問題提起的爭議。

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，上訴人一方面主張一審法院沒有適當地和正確地審查和評價附案的文件證據和部份證人在庭上作出的證言，而另一方面指出一審法院認定的某些事實沒有證據支持。

就前者而言，本上訴法院認為上訴人，僅以其本人評價部份文件證據和部份證人證言以指出其主張的事實版本應獲待證實。

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。

至於後者，尤其是租賃合同於一九八六年十二月二日起始後的事實和由原告委託其父親與第一被告訂定口頭租賃合同的事實，並非如上訴人所指的無任何證據支持，事實上，租約自一九八六年十二月開始生效明顯地是基於原告的主張和被告亦承認其於一九八六年在兩個不動產中開設車行。

至於是否十二月二日這一天，對法律問題的解決完全沒有重要性，反正只要是在一九八六年的十二月中，兩人確切在那一天訂立租約均不影響一審法院的法律判決。

至於是原告本人委託其父親與第一被告以口頭方式訂定租約，一審法院是基於證人O所言而認定。

就一審事實判決，原審法院作出了下列的理由說明：

法院根據載於卷宗的書證以及在庭審上聽證人的證言，經綜合及客觀分析後，根據經驗法則形成心證。

關於人證方面，第一名證人O是原告的姐姐，其清楚講述原告經常往返澳洲與澳門兩地，所以便委託家人管理涉案物業，尤其查看是否交租等事宜。起初是由證人負責的，之後M(即第二證人)到來後，就交由M處理。

第一名證人O清楚將述了最初是由其及原告的父親I將涉案單位租給第一被告B個人。其父親是以口頭方式與第一被告訂定租約的。之後，曾多次通知第一被告，要求以書面方式補簽租約，但是第一被告都沒有應邀簽署

書面租約，因此租約一直原用最初的口頭方式。確認交付第一被告使用時，鋪位內並不任如何裝修。知悉B利用店鋪經營汽車維修。

證人O誠實可靠，其證言予以信納，因此，疑問點1-3獲得證實。

第二名證人M表示，其於1995年來到原告父親的店鋪，並接手處理收租事宜，稱第一被告並不準時交租，當第一被告沒有交租時，會透過電話通知對方要求交租。

第二名證人M表示還表示，原告每年都會從澳洲回來，每次都想聯繫B，要求補簽租約，但是對方總是籍故推搪，不出來簽約。

此外，透過載於卷宗第52頁至第64頁的通訊記錄，也能顯示第一被告不準時交租及不原意補簽租約的情況。

第一及第二名證人均異口同聲指出租金為每月澳門幣4,000.00元，及需每月10日前繳交租金，因此，疑問點5獲得證實。

疑問點7有載於卷宗第14頁至37頁的商業登記文件，因此獲證實。

第三名證人P是原告的朋友，過往多次從原告口中得知關於涉案租賃問題，且知道原告於2019年8月份正式透過律師，向對方交涉，要求取回鋪位。此外，也有載於卷宗第65頁的律師函件，與證人在庭上所指的情況吻合。

疑問點13有載於卷宗第88頁的文件，顯示第一被告委託律師，即被告證人Dr. R發函給原告律師，表明拒絕在租約到期後返還該等物業予原告。

第四名證人Q是一名地產中介，在庭上概括描述了涉案鋪位的地理位置，以及目前的市場價值，並確認原告曾與其接洽，以及曾指出有顧客願意以合共港幣21,000價值承租該等物業。

關於疑問點17，沒有任何充分證據予以支持。根據調查所得，本案租賃是基於朋友關係而透過口頭方式訂立。按一般經驗法則，如在交付使用時有任何保證金的交付，當事人通常也會立下書面憑證。但是，本案中，基於原告的父親和第一被告的朋友關係，他們選擇以口頭方式出租，他們的出發目的自然是想省略任何手續，因此，便以低廉價錢出租，不會要求作出任何保證金的預先支付。此外，根據原告證人所指，交付第一被告使用時，店鋪並不帶有任何裝修。眾所周知，預先支付保證金的用途在於確保將來返還租賃物時，如有任何損毀，可讓業主直接在保證金內扣除。但是，由於鋪位交付使用時，並不帶有任何裝修，因此，也沒有預先支付保證金的需要。再者，附於卷宗的銀行帳戶記錄，也看不到有交付保證金的

過戶資料。基於此，本院更相信雙方並沒有約定支付係證金，第一被告也沒有作出任何保證金的支付。疑問17的事實不獲證實。

疑問點22有在於卷宗的死亡證明，可認定 I於澳洲死亡的事實。至於租金是由第一被告交付還是第二被告支付的問題，本院認為是由第一被告交付的，因為根據調查基礎內容疑問點6-8的回答，實際上，當初是原告的父親作為代理人，將涉案的不動產交付給第一被告使用，並讓其在上址成立公司，及經營車行維修業務。

被告的證人 S曾為第二被告的股東，知悉鋪位是由B租回來經營車行的，而其本人也曾為該車行的股東，但後來基於身體問題而退出。知悉在經營期間，曾添置車輛焗油房裝置，該裝置屬當時較為先進的設備。

另一證人 K，也曾是車行的股東直至1989年。知悉鋪位是由B從I處租來的，至於租期方面，據其所知，並沒有約定一個確定年期。據證人所指，租下涉案兩個鋪位時，鋪位內部沒有裝修，比較陳舊，須由租客自行裝修後才可經營生意。

根據上述兩名證人的證言，可認定第一被告曾在店鋪內添置為經營維修汽車所需的設備，至於具體金額，由於卷宗內沒有任何收據文件可予以證明，此外，儘管證人在庭上指出添置設備所費不菲，但也未能認定具體金額。

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。

2. 原告的訴訟正當性

上訴人基於其主張應予認定的事實版本主張原告欠缺正當性提起訴訟。

《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」。

根據這一條文規定，如原告和第一被告不是訴因中被描述為租賃關係的主體時，則彼等欠缺訴訟正當性。

在起訴狀所見，原告主張其本人委託其父親與第一被告訂定租賃合同。

明顯地，原告和第一被告兩人正是在訴因中所描述的租賃關係主體，故兩人皆具有訴訟正當性參與訴訟。

似乎上訴人所指者是根據其主張應予認定的事實版本，即訂定租約者另有其人，是原告父親和第二被告，故根據實體法的規定，原告和第一被告並非租賃關係的主體，因而原告的請求不應獲法院視為理由成立和第一被告亦不應被判處返還不動產和向原告支付賠償。

此乃實質問題。

鑑於上文本院已就事實爭議作出理由不成立的判決和否決變更事實的請求，故亦無須審理第一被告提出的根據實質法規定，其本人應否被判處向原告返還不動產和支付賠償的法律問題。

3. 租賃合同的形式要件

根據上訴人在其上訴結論中所言，上訴人似乎在質疑於一九八六年訂定的口頭租賃合同的有效性。

就該合同的有效性，一審法院已指出根據於一九九五年八月十四日公佈生效的第 12/95/M 號法律第五條第一、二款的規定，涉案的租

賃合同為有效合同。

就這一問題，本院完全認同一審法院的判決，且根據《民事訴訟法典》第六百三十一條第五款規定，以一審法院的理據裁定上訴這部份的理由不成立。

4. 過期返還租賃物之損害賠償

就被告在返還租賃物上有遲延時，原告在起訴狀中提出以下請求：

- 3) 根據《民法典》第1027條第1款及第2款之規定，判處被告向原告支付自租賃關係終止之日(即2019年12月1日)起，以每月澳門幣壹萬壹仟圓整(MOP11,000.00)計算的損害賠償，直至被告實際履行返還該等物業予原告的義務為止；
- 4) 根據《民法典》第1027條第3款之規定，判處被告向原告支付自租賃關係終止之日(即2019年12月1日)起，以每月澳門幣壹萬陸仟壹佰陸拾壹元伍角(MOP16,161.50)計算的損害賠償，直至被告實際履行返還該等物業予原告的義務為止；
- 5) 判處被告向原告支付自租賃關係終止之日起(即2019年12月1日)，以法定利率9.75%計算之每月壹萬壹仟圓整(MOP11,000.00)的遲延利息，直至被告實際履行支付每月澳門幣11,000.00元的損害賠償義務為止；
- 6) 就根據《民法典》第1027條第3款判處之賠償數額，判處被告向原告支付自本案傳喚日起，以法定利率9.75%計算之每月澳門幣壹萬陸仟壹佰陸拾壹元伍角(MOP16,161.50)計算的遲延利息，直至被告實際履行支付每月澳門幣16,161.50元的損害賠償義務為止；

經審理後，一審法院就損害賠償方面作出如下判決：

- 3). 判處第一被告支付自租賃關係終止之日起，以每月澳門幣 11,000.00 元作為損害賠償，直至被告實際返還上述的單位為止；
- 4). 判處第一被告支付自租賃關係終止之日起，以法定利率 9.75%計算之每月澳門幣 11,000.00 的遲延利息；

就一審法院未根據已證事實判處第一被告支付《民法典》第一千零二十七條第三款規定的超出合同租金兩倍的額外賠償，原告不服並提起附帶上訴，主張既然涉案的兩個不動產的每一個市場租值為港幣壹萬零伍佰元正(HKD10,500.00)，且有人有意以合共港幣貳萬壹仟元正(HKD21,000.00)月租承租，故除了有權收取一審法院已定出根據《民法典》第一千零二十七條第二款規定的每月澳門幣一萬一仟元正(MOP11,000.00)損害賠償，還應根據同一條第三款獲得由第一被告向其支付每月澳門幣壹萬陸仟壹佰陸拾壹元伍角(MOP16,161.50)的損害賠償。

一審法院認為：「即使能夠證明按照目前市場上的評估，該區每一鋪位平的租金價格為港幣 10,500.00 元(折算為澳門幣 10,830.75 元)，但是，本案例中並沒有實質證據顯示曾有具體租客以該租金價格與原告訂立有關的租賃關係。

眾所週知，市場價值，只是市場對租金價值的一種評估，要促成租賃關係，除了考慮市場上對租金價值的評估外，還取決於很多其他因素。由於原告並沒有與實際租客商討租賃進而締結租賃關係，因此，本院認為在本案中並不存在原告所指的超出賠償數額之損害賠償，該賠償只是原告基於良好願望而假設的金額而已，因此，應判處原告主張的此部分請求，理由不成立。」。

就相同問題，本院曾於二零二一年五月二十七日在第 1042/2020 號上訴卷宗作出以下的法律理由說明：

Pois na óptica do Tribunal a quo, para que haja um dano real e efectivo, é necessário alegar e provar a existência da proposta do arrendamento, os concretos termos e o que auferiria se não fosse a ocupação dos prédios, sendo insuficiente a mera prova do valor da

renda do mercado dos prédios. Pelo que, os danos alegados pela Autora são mais hipotéticos do que reais, não se justifica a atribuição de mais indemnização para além da sanção estipulada nos n.º 1 e 2.º do art.º 1027.º do C.C.

Tendo em conta que o direito de propriedade de uma coisa confere ao seu titular o gozo pleno e exclusivo dos poderes de uso e fruição, é inquestionável que, findo o contrato de locação, a não restituição da coisa locada pelo locatário representa ao locador sempre a privação temporária desses poderes de uso e fruição e confere-lhe o direito de ser ressarcido pela perda da disponibilidade ou utilidades que lhe é susceptível de proporcionar a coisa, originada pela privação do uso e de fruição da coisa.

O que nenhuma das partes questiona.

A questão que ora se impõe resolver é saber de acordo com que valor se deve fixar a indemnização para ressarcir os prejuízos causados ao locador.

A propósito da indemnização pelo atraso na restituição da coisa, o art.º 1027.º do CC dispõe que:

1. Se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, excepto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida.

2. Logo, porém, que o locatário se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro; à mora do locatário não é aplicável a sanção prevista no artigo 333.º

3. Fica salvo o direito do locador à indenização dos prejuízos excedentes, se os houver.

Decorre do preceituado desse artigo que, em regra, extinto o contrato, o valor convencionado da renda continua a ser o referencial e é presumido como justo valor do lucro cessante por causa da indisponibilidade do locado.

A lei distingue duas situações: se não houver mora é devida ao locador a quantia correspondente à renda convencionada em singelo; e havendo mora, é devida a renda em dobro.

E além dessa regra geral, o legislador teve o cuidado de contemplar as situações de mora por parte do locatário, em que o montante legalmente tarifado nos nºs 2 e 3 do artigo não se mostra suficiente para ressarcir os prejuízos sofridos pelo ex-locador.

Compreende-se a preocupação do legislador, pois por razões variadíssimas, nomeadamente a inflação, a valorização da coisa, o aumento da potencialidade locativa comercial da coisa, o valor da renda convencionada no momento de negociações das condições da locação pode ficar muito aquém do valor no momento da extinção da locação ou estar longe de assegurar o dito equilíbrio das prestações nos negócios bilaterais.

Cremos que foi justamente por essa preocupação que o nosso legislador decidiu reconhecer ao locador lesado, através do comando legal estatuído no nº 3 do citado artº 1027º do CC, o direito de ser ressarcido pecuniariamente pelos danos na parte não coberta pela renda em dobro.

Inteirados da *ratio legis* subjacente ao nº 3 do artigo, urge saber qual deverá ser o critério de valoração dos prejuízos excedentes.

Para nós, se a não restituição abusiva da coisa impede o titular do bem, objecto do contrato entretanto findo, de usar e fruir o bem e beneficiar das utilidades que a mesma coisa tem a potencialidade de lhe proporcionar, o valor a atender para a fixação dos prejuízos excedentes deve ser o valor locativo comercial actualizado do bem, uma vez que a perda da potencialidade locativa comercial, originada pela não restituição do bem ao seu titular, representa-lhe perda dos “*benefícios que deixou de obter*”, a que se refere artº 558º/1, primeira parte, do CC.

É portanto tido por justo o valor locativo comercial actualizado do bem e como critério para valoração dos prejuízos causados ao locador.

Então, basta a demonstração do valor locativo comercial actualizado do bem ou é preciso, tal como defende o Tribunal *a quo*, que sejam alegados e provados a existência da proposta do arrendamento, os concretos termos e o que auferiria se não fosse a ocupação dos prédios?

Para nós, a resposta não pode deixar de ser negativa.

Pois, se continuarmos a ser fieis à tese de que, extinta a locação, a não restituição abusiva da coisa por parte do locatário, já interpelado para o efeito, constitui *de per si* um prejuízo consistente na indisponibilidade ou na perda das utilidades que a coisa tem a potencialidade de proporcionar ao locador, não se nos afigura exigível ao locador, já lesado por actos ilícitos, a demonstrar a existência de propostas de arrendamento e de seus concretos termos, dadas as dificuldades facilmente imagináveis de encetar as negociações com vista à celebração de novo contrato de locação,

nomeadamente as resultantes da inacessibilidade da coisa por causa da ocupação abusiva pelo ex-locatário e da incerteza quanto à data da restituição da coisa por parte do ocupante, sob pena de incorrer em erro de punir o lesado e premiar o culpado.

Na esteira desse entendimento, cremos que independentemente da prova da existência da proposta de arrendamento ou de potenciais arrendatários interessados ou da prova de que teria sido dado de arrendamento se não tivesse havido a privação do uso da coisa, é bastante a demonstração do valor da renda do mercado da coisa para justificar o reconhecimento ao locador lesado o direito à indemnização no valor a calcular com base nesse valor locativo actualizado do mercado, em vez de o montante legalmente fixado no artº 1027º/2, que é apenas renda em dobro.

Por outro lado, vimos *supra* que, não obstante o montante legalmente tarifado no nº 2, a razão de ser do nº 3 é que o nosso legislador não quis privar o locador lesado de exercer o direito de ser ressarcido pecuniariamente pelos danos na parte não coberta pela renda em dobro.

O que aliás se mostra compatível com o entendimento já vertido no acima citado Acórdão no processo nº 519/2020, onde se preconiza que *a leitura mais consentânea com a ratio legis da norma do artigo 1027º/3 do CCM é a de que a indemnização da mora entra em linha de consideração para efeitos da fixação da indemnização por prejuízos excedente, sob pena de duplamente se “sancionar” o inquilino!*

Portanto, não é de atribuir à Autora, a título dos prejuízos excedentes, cumulativamente, a indemnização no valor correspondente ao dobro da renda nos termos calculados no nº 2

do artigo e a indemnização correspondente à renda do mercado.

Ou seja, *in casu*, a Autora tem o direito de receber apenas o montante correspondente à renda do mercado, relativamente ao período de tempo em que o Réu se constituiu em mora.

就法院能否單憑獲證事實中不動產的市場價值為依據便可考慮根據《民法典》第一千零二十七條第三款規定，因承租人在租約屆滿後遲延返還不動產而令出租人遭受的額外損害，和如何理解上述條文第二款及第三款的真正含意，本院認為我們在上引判決的理由陳述的理解應予維持。

因此，上訴人不能既要獲支付根據同一條文第二款規定的兩倍租金賠償，也同時一併要求收取相當於市場租金的全數金額作為賠償，毫無疑問，此乃重複性處罰遲延返還不動產的承租人的不正確理解，故不應接納。

鑑於在本個案中，兩不動產的市值租金高於上訴人根據《民法典》第一千零二十七條第二款規定應獲的兩倍租金的金額，故第一被告因遲延返還不動產而須向原告支付的損害賠償應定為相當於市場租值的港幣貳萬一仟元(HKD21,000.00)的金額。

因此，上訴理由部份成立，應予裁定廢止一審判決中主文部份的3)及4)項的內容，並改判由第一被告向原告支付自租賃關係終止日起，以每月澳門幣貳萬一仟陸佰六十一元五角(MOP21,661.50)作為損害賠償和該金額以法定利率 9.75%計算之遲延利息。

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. 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。
11. 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。
12. 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。
13. 如承租人在租約屆滿後遲延向出租人返還租賃的不動產，因而導致出租人不能自行使用不動產或享受不動產的用益，則有過錯的承租人須根據《民法典》第一千零二十七條第二款規定向出租人支付賠償。
14. 若上述賠償仍未能彌補出租人因不能使用不動產或享受不動產的用益所蒙受的損失，則有權獲得上述條文第三款規定的額外補償。

15. 作為量化第三款規定的額外賠償，出租人僅須主張和舉證證明不動產的市場價值，而無須證明市場上有找到具體承租人和合同的具體價金等事實。
16. 若法院認為因承租人須根據《民法典》第一千零二十七條第二款支付的原合同訂定租金的兩倍金額仍未能完全彌補出租人因未能使用或享用不動產的用益而蒙受的損害時，應根據同一條文第三款裁決出租人有權獲得不動產的市場價值的租金金額，但不能一併獲得支付第二款規定的相當於原租賃合同訂定的租金之兩倍金額的補償。

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，裁定第一被告之上訴理由不成立，原告附帶上訴理由部份成立。廢止一審判決中主文部份的 3)及 4)項的內容，並改判由第一被告在返還不動產前，須向原告支付自租賃關係終止日起，每月澳門幣貳萬一仟陸佰六十一元五角(MOP21,661.50)作為損害賠償，以及該金額以法定利率 9.75%計算之遲延利息。

由原告和第一被告支付上訴的訴訟費用，前者負責 10%，後者則支付 90%。

依法作登記及通知。

二零二二年六月二日，於澳門特別行政區

賴健雄

馮文莊

何偉寧