

第 203/2020 號案

(民事及勞動上訴)

日期：2021 年 3 月 19 日

主題： 勒遷特別之訴

不動產租賃合同失效

承租人遲延

損害賠償

“超額損失”

澳門《民法典》第 1027 條

摘要

一、當不動產租賃合同終止後，承租人應(及時)返還租賃的不動產，否則須承擔支付所訂租金或雙倍租金的“損害賠償”義務(澳門《民法典》第 1027 條第 1 款和第 2 款)。

二、若要判處支付“超額損失”作為損害賠償(上述法律條文第 3 款之規定)，則必須提出“實際”且“具體”存在這些“損失”，並予以證明，(而如果像本案這樣)，僅(單純)提出及證明(通過計算或鑑定得出的)可能的“估算租金”的金額，但同時卻沒有實際證明存在因租賃而獲得租

金的“真正可能性”是不夠的。

裁判書制作法官

司徒民正

澳門特別行政區終審法院合議庭裁判

概述

一、“甲”(A)，總部位於澳門，針對乙和丙向初級法院提起“勒遷特別之訴”，請求判處兩被告：

“a) 承認於 1994 年 5 月 30 日就位於澳門[街道(1)]10 號、標示於物業登記局第 XXXXX 號、以其名義登錄於第 XXXXXG 號、房地產紀錄編號為 XXXXX 的樓宇所訂立的不動產租賃合同，根據《民法典》第 1022 條第 1 款 a 項的規定已於 2017 年 5 月 31 日失效；

b) 將上述樓宇在清空人和財物並在《民法典》第 983 條 j 項和第 1025 條所規定的狀況之下交還給原告；

c) 根據《民法典》第 1027 條第 2 款的規定，向原告支付直至將不動產實際交付給原告為止(即自 2017 年 6 月 1 日起直至將不動產在清空人和財物的情況下實際交付為止)相當於雙方當事人所訂定之租金兩倍價值的損害賠償；

d) 以及根據《民法典》第 1027 條第 3 款的規定，向原告支付超額損失賠償，自 2017 年 6 月 1 日起直至將不動產在清空人和財物的狀況下實際交付給原告為止，以每三十日 420,000.00 港元(相當於 432,600.00 澳門元)計算。”(見第 2 頁至第 9 頁，連同將在下文提及的頁碼，相關內容為所有法律效力在此視為已轉錄)。

*

合議庭主席適時作出判決，裁定訴訟因部分獲證實而部分勝訴，宣告上述不動產租賃合同已於 2017 年 5 月 29 日失效，並判處兩被告向原告支付 2,988,000.00 澳門元的損害賠償(見第 322 頁至第 327 頁)。

*

在兩被告針對該裁決所提起的上訴中，中級法院於 2020 年 7 月 23 日作出(第 519/2020 號案的)合議庭裁判，裁定上訴敗訴(見第 387 頁至第 399 頁)。

*

上述兩被告仍不服，提起本上訴，作出陳述並得出以下結論：

「A. 初級法院透過 2019 年 12 月 17 日的判決判處現上訴的兩被告向原告支付 2,988,000.00 澳門元的損害賠償；

B. 兩上訴人針對該裁判向中級法院提起上訴，中級法院作出現被質疑的合議庭裁判，裁定上訴敗訴並維持被上訴裁判；

C. 兩上訴人不服原審法院的裁判，尤其是其中涉及對《民法典》第 1027 條第 3 款的解讀和適用的部分，故針對維持判處他們向原告支付 2,988,000.00 澳門元損害賠償的裁判的決定提起本上訴；

D. 原審法院稱“至於超額損失的賠償，若它們以未來收益的名義存在，則是以實際造成的損失為依據”，以及“正確的解決辦法只能通過對澳門《民法典》第 1027 條第 3 款的規定做系統性、邏輯性和目的性的解釋來獲得”；

E. 然而實際上卻只查明了該不動產月租金的市場價為 360,000.00 澳門元；

F. 但被上訴人從來沒有提出，更沒有證明有人對承租涉案不動產感興趣；甚至沒有提出，更沒有證明被上訴人曾為將涉案不動產以任何價格出租而採取任何行動。

G. 正如從初級法院在第 CV3-17-XXXX-CPE 號案(與涉案不動產毗鄰樓宇的勒遷之訴)內所作的就《民法典》第 1027 條的適用表明立場的判決中可以看到的那樣：

“..... 市場上的租金價格是一回事，實際的不動產租賃要約是另一回事。眾所周知，市場價格只是收益的一個參考指標而非實際收益，可能發生的情況是，雖然有估價但卻沒人感興趣，或者雖然有人感興趣但卻只願意支付更低的租金。

.....

若要產生真實且實際的損害，需要提出並證明存在不動產租賃要約，其具體內容以及假定樓宇未被占用則將會取得的收益，僅僅證明相關樓宇在市場上的租金價格是不夠的。

因此，所提出的損害是假設性的，而不是真實的，不能作為在《民法典》第 1027 條第 1 款和第 2 款所規定制裁之外判處更高損害賠償的理由。”

H. 另一方面，正如中級法院在 2017 年 7 月 13 日第 746/2016 號案的合議庭裁判中所裁定的那樣：

“根據《民法典》第 1027 條的規定，承租人基於任何原因未於合同終止時立即返還租賃物者，有義務向出租人支付雙方當事人所訂定之租金作為損害賠償，而根據不同情況，可以是相應的租金或租金的兩倍，且若損失超出上述金額，不影響就超出部分獲得損害賠償。

若出租人未能證明體現所遭受的超額損失的具體事實(例如，如果出租人在承租人仍然占用不動產時收到租賃要約，而承租人在已被催告交付不動產的情況下拒不交付)，則承租人有義務向出租人支付兩倍租金作為損害賠償。”

I. 我們可以得出的結論是，市場價格只是收益的參考指標而非實際收益；

J. 沒什麼能保證有人願意以估算的價格支付租金；

K. 另外，被上訴人同樣沒有提出或證明其曾主動採取任何措施以找尋新的承租人；

L. 本具體個案中，根據所提出和已證明的事實，由於沒有證實存在原審法院在決定適用《民法典》第1027條第3款的規定時所提及的任何實際超額損失，所以，在給予不同觀點應有尊重的前提下，現被上訴的裁判因違反這一規定而應被撤銷；

M. 若不這樣認為(儘管我們並不希望如此，只是出於辯護的謹慎才提出這種假設)，那麼原審法院在其理由說明部分對《民法典》第1027條第3款所作的解讀並不符合法律的字面含義，因為原審法院把上述條文解讀為仿佛其行文為“假定有超額損失”或“如果可能存在”；

N. 但實際上立法者寫的是“若有超額損失”，意思是超額損失必須是實際遭受的，不能僅具假設性質；

O. 法律的字面內容是解釋者或適用者不可逾越的限制，他們必須在法律背後的目的或理由，或者法律所處的體系之內作出解釋或適用；

P. 但兩上訴人卻認為原審法院把《民法典》第1027條第3款解讀為適用於“假定存在”損失的情況，而該規範僅適用於“若存在”損失的情

況；

Q. 這樣，在不排除有更優見解的前提下，被上訴人僅有權就其實際遭受(“若存在”)的損失獲得賠償，但無權就假設可能遭受的損失獲得賠償。被上訴裁判存有違法瑕疵，尤其是違反《民法典》第1027條第3款，因此應予撤銷。」(見第405頁至第416頁)

*

原告/被上訴人作出回應，請求裁定上訴理由不成立(見第422頁至第428頁)。

*

現予以裁決。

理由說明

事實

二、初級法院和中級法院“認定”了以下事實：

「a) 原告是位於澳門[街道(1)]10 號、標示於物業登記局第 XXXXX 號、以其名義登錄於第 XXXXXG 號、房地產紀錄編號為 XXXXX 的樓宇的現時所有人；(見已確定事實 A 項)

b) 原告於 2003 年 11 月 21 日透過於[私人公證處]第 171-A 冊第 44 頁所簽署及繕立的買賣公證書從澳門仁慈堂處取得了該樓宇的利用權；(已確定事實 B 項)

c) 原告對上述樓宇的利用權於物業登記局通過 2004 年 10 月 25 日第 XXXXXG 號登錄登記在其名下；(已確定事實 C 項)

d) 這些樓宇以及其他多個樓宇的利用權目前被抵押，作為大豐銀行向原告提供的兩筆銀行貸款的擔保；(已確定事實 D 項)

e) 透過於 1994 年 5 月 30 日訂立的合同，該樓宇被原所有人仁慈堂通過私人公證員丁繕立的公證書(第 4 冊第 109 頁)出租給兩被告；(已確定事實 E 項)

f) 該不動產被用作商業用途，更具體地說即“銷售兒童食品、服裝和用品”；(已確定事實 F 項)

g) 合同中的月租金為七千澳門元(MOP7,000.00)，每兩年上漲百分之

二十；(已確定事實G 項)

h) 根據合同規定，最後一期租金已漲至 10,080.00 澳門元；(已確定事實H 項)

i) 根據已附入卷宗且相關內容視為在此完全轉錄的文件所示，2016 年5 月23 日，兩被告通過號碼為 XXXXXXXXX 的傳真機向原告發出一封簽名信，其中兩被告請原告提供其銀行賬戶號碼，以便存入租金；(已確定事實I 項)

j) 2018 年5 月17 日，第一被告向卷宗申請接受其存放鑰匙以便原告可以隨時領取；(已確定事實J 項)

k) 2018 年6 月12 日，上述鑰匙透過司法文員被歸還給原告的代理人戊；(已確定事實K 項)

l) 兩被告於2018 年1 月向原告支付了最後一期租金；(對調查基礎表疑問點1 的回答)

m) 2016 年5 月27 日，原告向兩被告號碼為 XXXXXXXXX 的傳真機發出了一封信，通過此信把自己不打算對位於[街道(1)]10 號的樓宇的租賃合同進行續期的明確意思告知兩被告，並表示租賃合同在其期間屆滿時(即

2017 年 5 月 31 日)終止；(對調查基礎表疑問點 2 的回答)

n) 號碼為 XXXXXXXX 的傳真機登記在第二被告丙的名下，並由己/庚使用；(對調查基礎表疑問點 3 的回答)

o) 己/庚是辛旗下的商鋪；(對調查基礎表疑問點 4 的回答)

p) 兩被告是辛旗下企業的股東和董事；(對調查基礎表疑問點 5 的回答)

q) 兩被告收到了原告發出的傳真；(對調查基礎表疑問點 6 的回答)

r) 卷宗內所指明的不動產的月租金目前估計為 360,000.00 澳門元；(對調查基礎表疑問點 7 的回答)

s) 2018 年 2 月 7 日，兩被告前往原告位於澳門[地址]的總部，向後者交付不動產的鑰匙；(對調查基礎表疑問點 8 的回答)

t) 原告拒絕接收鑰匙。(對調查基礎表疑問點 9 的回答)」(見第 393 頁至第 393 頁背頁)

法律

三、本上訴針對的是中級法院的合議庭裁判，該裁判確認了初級法院所作的宣告卷宗內所涉及的不動產租賃合同於 2017 年 5 月 29 日失效，並判處兩被告/現上訴人向原告支付(總)價值為 2,988,000.00 澳門元的“超額損失”賠償的裁判。

要解決的問題無疑是由上訴陳述的結論所界定，而兩被告/現上訴人只提出了一個問題，因為他們僅僅對上述裁判中判處其二人向原告支付一筆“超額損失賠償”的部分提出質疑。

不得不指出的是，在原告認為的“合同失效日期”和法院宣告的失效日期之間有一處微小差異，但考慮到在本上訴中只提出了上述唯一問題，讓我們來看。

兩上訴人主要稱：

“被上訴人從來沒有提出，更沒有證明有人對承租涉案不動產感興趣；甚至沒有提出，更沒有證明被上訴人曾為將涉案不動產以任何價格出租而採取任何行動”；以及

“本案例中，根據所提出和已證明的事實，由於沒有證實存在原審法院

在決定適用《民法典》第 1027 條第 3 款的規定時所提及的任何實際超額損失，所以，在給予不同觀點應有尊重的前提下，現被上訴的裁判因違反這一規定而應被撤銷”；並總結認為，

“被上訴人僅有權就其實際遭受(‘若存在’)的損失獲得賠償，但無權就假設可能遭受的損失獲得賠償。被上訴裁判存有違法瑕疵，尤其是違反《民法典》第 1027 條第 3 款，因此應予撤銷……”

由於“事實事宜的裁判”無可指責之處—未受質疑且不應變更—，同時考慮到要審理的唯一問題與上述“損害賠償”的“原因”有關，所以我們認為只能承認兩被告/現上訴人是有道理的。

關於這項事宜(及問題)，換言之即關於其“超額損失”，原告/現被上訴人在其遞交的起訴狀中僅僅提到：

“……

第 19 條

因此，兩被告自 2017 年 6 月 1 日起便失去了繼續占用原告樓宇的有效憑證，從那時起便構成交付樓宇的遲延。

第 20 條

然而，直至本起訴狀被遞交之日，兩被告仍未將樓宇在清空人和財物的情況下交還給原告。

第 21 條

兩被告的占用為非法，且正對原告造成財產損害，因為兩被告的占用使原告無法以和當前正支付的價格完全不同的價格將樓宇出租。

第 22 條

可以肯定的是，在本市該區域內對於租賃不動產有著旺盛需求，

第 23 條

且目前的租金估價比很久之前定下的、一直以來支付的租金高很多。

第 24 條

為了確定目前租金的合理價格，原告請一家知名公司對不動產市場的現狀和本市該區域內的租金水平作出評估。

第 25 條

根據專業公司壬所制作的報告，卷宗內所指之不動產的月租金估值為 420,000.00 港元(四十二萬港元)，該文件已附入卷宗，其內容在此視為完全轉錄(文件 6)。

第 26 條

這就是原告因兩被告的非法占用而每月正在遭受的財產損失。

……”(見第 5 頁至第 6 頁，並最終得出了已在概述部分轉錄的請求中所述的結論)

面對這樣的理由陳述，同時考慮到在“損失”方面尤其僅認定了(同樣已被轉錄的在前文的“已認定事實事宜”中所載的內容)“卷宗內所指明的不動產的月租金目前估計為 360,000.00 澳門元；(對調查基礎表疑問點 7 的回答)”，我們認為，僅憑該事實顯然不足以適用澳門《民法典》第 1027 條第 3 款的規定，並繼而作出判處上述損害賠償的裁判。

確實，該條文規定：

“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。”

考慮到上述法律規定的“理由”(在其第 2 款已經規定，若在返還租賃物時有遲延，則須支付相當於“所訂定租金兩倍”價值的損害賠償，換言之即“制裁”)，我們認為更恰當的解決辦法是，若想要在(所提及的)因拖延返還租賃物而產生的損害賠償方面判處承租人支付上述“超額損失”—該法律規定源自第 12/95/M 號法律所規定的舊《都市性不動產租賃制度》第 19 條【意大利民法第 1591 條稱之為“更高的損失”(“magior dano”)】—則必須提出實際且具體存在這些“損失”或“損害”並予以證明，而如果像本案這樣，僅提出及證明通過計算或鑑定而估算出的可能的“租金”價格，但同時卻沒有實際證明存在將該處租出去從而獲得租金的“真正可能性”是不夠的。

實際上，由於這些“損失”屬於(雖然是)基於“新租金”價格(或不動

產的現時“租賃價格”)而計算出的“現時已產生的財產損害”或“未來收益”，所以我們認為它們應該“在各個方面都得到”應有、實際(且客觀)的“證實”，僅僅提出一個(單純的)“假設性情況”是不夠的，否則甚至(可能)構成“不當得利”，因為拋開其他不談，這首先就公然違反了澳門《民法典》第 335 條第 1 款中關於“證據”的規定——其中規定“創設權利之事實，由主張權利之人負責證明”——，同時也違反“民事責任”的基本原則——見澳門《民法典》第 477 條第 1 款，其中規定“因故意或過失不法侵犯他人權利或違反旨在保護他人利益之任何法律規定者，有義務就其侵犯或違反所造成之損害向受害人作出損害賠償”——因此，我們認為對於所提“問題”的解決辦法已經一目了然了。

不應忽略的是，在任何所主張的“損害賠償權”背後，都必須有“實質正義”的需要或要求，而實質正義又不能脫離具體、實際和客觀的現實，否則便會成為無源之水、無本之木。因此損害賠償的申請人應解釋被申請人之“債務”產生的原因，從而有責任去證明債務的“來源”和“數額大小”。

這樣，由於沒有其他問題要處理，故現在作出以下裁決。

決定

四、綜上所述並根據前文所載的理由，合議庭通過評議會裁定上訴勝訴，根據以上所述撤銷被上訴的合議庭裁判。

訴訟費用由被上訴人承擔。

作出登記及通知。

澳門，2021 年 3 月 19 日

法官：司徒民正（裁判書制作法官）

岑浩輝

宋敏莉