卷宗編號： 256/2021

日期： 2021 年 05 月 27 日

關鍵詞： 推定事實、默示同意

摘要：

- 在某一事實獲明確證實的前提下，我們不能透過司法推定來認定另一與已證事實有矛盾的事實，否則將出現已證事實間互相矛盾不相容的情況。
- 倘被告透過書面要求原告以店舖的實際可使用面積計算租金，並在其後差不多 5 年的時間裡一直按相關的數額支付租金，而原告沒有提出任何反對，在此情況下，原告不僅是對被告的減租請求保持沉默，相反，其是以行動(一直沒有任何保留地收取已扣減的租金)作出了顯露同意接受的意思表示。

裁判書製作人

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號： 256/2021

日期： 2021 年 05 月 27 日

上訴人： A 有限公司 (被告)

被上訴人： B (原告)

*

一.概述

被告 A 有限公司，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2020 年 03 月 03 日判處其所提出的抗辯不成立，向本院提出上訴，有關內容如下：

1. 上訴人就針對初級法院民事法庭法官閣下於 2020 年 3 月 3 日，作出針對關於被告提出時效消滅的抗辯的批示提起上訴。
2. 上訴人認為被上訴之批示違反《民事訴訟法典》第 5 條處分原則以及第 563/3 條規定而過度審理及違反《民法典》第 303 條 b 項的規定和違反《民法典》第 772 條或 773 條規定。
3. 首先，根據原告主張的事實，並非提出被告僅是無支付 2018 年 5 月至 10 月之間的租金，反而根據起訴狀第 21 及 22 條，認為原告在整個租期一直有支付月租金，只是被告繳交金額不足夠履行的月租金之全部。
4. 而且按照原告在起訴狀中的請求也是“判處被告向原告支付仍未給付之到期租金”，而非請求是“判處被告向原告支付由 2018 年 5 月份至 2018 年 11 月 5 日期間仍未給付之到期租金”。
5. 根據《民事訴訟法典》第 5 條處分原則以及第 536 條第 3 款之規定，原審法庭僅能以原告所陳述的事實作為判案基礎，而所作之判處也不能與其請求不同。
6. 在原告從來沒有在起訴狀中的事實部分提出“任何數字上的抵扣”或法律

理據上提出“履行之抵充”的前提下，原審法庭不應重新解釋原告所表達的事實，從而改變起訴狀的訴因及請求。

7. 被上訴之批示是出現過度審理的情況，違反第571條第1款d項的規定因審理其不可審理之問題而存在判決無效的瑕疵。
8. 另一方面，被上訴之批示同樣違反《民法典》第303條b項的規定。
9. 涉案原告和被告簽訂的租賃合同針對的澳門，XX斜坡(XX斜路)XX號XX花園第XX座地下E座L舖位及M舖位(見卷宗第34至36頁)是符合《民法典》第195條第1款a項不動產規定。
10. 根據清理批示中已確定事實的第G)項，涉案的《樓宇租賃合約》訂定之租期由2013年9月1日至2018年10月31日。
11. 根據澳門《民法典》第303條b款的規定，承租人應支付之不動產及動產租金，即使屬一次性支付者，給付之時效期間為五年。
12. 原告是於2019年9月25日向初級法院提交卷宗中的起訴狀。那麼根據澳門《民事訴訟法典》第315條第2款規定，即僅在2019年10月1日才視時效被中斷，那麼至少2014年10月1日前的租金的時效已經完成。
13. 對應起訴狀中第8,21條及卷宗第34至36頁的文件，2013年9月1日至2014年9月30日，原告認為被告應付的租金為港幣902,200元。而正如起訴狀第21條所示，截止到2014年9月19日，被告已經繳費的租金為港幣693,720元。
14. 因此，2013年9月1日至2014年9月30日期間的租金差額為港幣208,480元，即為澳門幣214,734.40
15. 根據《民法典》第297條1款規定：“(時效之效果) 一、時效完成後，受益人可拒絕履行給付，或以任何方式對抗他人行使時效已完成之權利。”
16. 那麼在本案中，無論是被告是否有欠付租金，起訴狀請求的澳門幣550,798.68元中的澳門幣214,734.40元，被告可以拒絕履行給付。
17. 最後，上訴人認為被上訴之批示違反《民法典》第772條或773條規定。

18. 值得補充提出的是，被上訴批示中認為原告的主張及邏輯計算是將被告已支付的租金抵扣。然而，原告在起訴狀的訴因從未包括被告向原告支付的當月租金，是用作先支付之前尚未繳清的到期月租金的相關事實，也沒有在起訴狀的法理依據部分提出被告的行為符合履行之抵充。
19. 即使，原告在反駁狀才提出被告在續後支付到期之月租金時，應優先抵充之前尚未繳付的到期月租金的份額，這也是不符合《民法典》第772條關於履行之抵充的法律制度。
20. 正如原告提交的起訴狀附件第7-61資料，被告在每次履行租金給付後，傳真予原告的銀行的收賬通知書。而每張收賬通知書上都由被告寫上的對應交付租金的月份。正正是原告提交的文件證據顯示，被告在履行債務時，已就其履行所抵充之債務作出選定。(例如:卷宗第40頁上有手寫字“A”“2014年2月租金”以及卷宗第92頁上有手寫字“A房租(2018.07)”))
21. 即使認為收賬通知書上的字句不足以作出《民法典》第772條1款由債務人作出之指定，本案的情況亦應適用《民法典》第773條1款的候補規則。
22. 租金給付是屬於透過相繼的單一給付履行債務的反覆作出的長期給付，即使一次不履行給付亦不會導致其他給付提前到期。本案所涉及租約期間內，每一期的租金是隨著每月首十日期限屆至而到期，而每一項到期的租金是獨立的一個到期債務。(見卷宗第34至36頁)
23. 按照原告的理解，被告在面對之前尚未繳付的到期月租金的部分以及當月到期租金的整份時，被告要履行的是相同擔保但不同負擔的數項到期債務，因此按照《民法典》第773條1款的候補規則，抵充的應為負擔最重的債務，即當月的到期租金，假若未能證實債務人已經作出指定時。
24. 綜上所述，無論從原告的起訴狀所主張的訴因和請求，還是根據《民法典》有關履行之抵充的法律制度，都不能得出本案的標的是2018年5月份至2018年11月5日期間所欠之租金。
25. 故此，被上訴法庭認為2014年9月30日前的租金給付之5年時效已經消

減的抗辯理由不成立的批示，明顯違反上述所指《民法典》第5條，第536條第3款，第303條b項以及第772條或773條規定，應予廢止，並應接納抗辯理由之公正判決以替代之。

原告 **B** 就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第236至239頁，在此視為完全轉錄。

*

被告亦不服初級法院民事法庭於2020年10月28日作出的決定，向本院提出上訴，有關內容如下：

1. 上訴人認為被上訴之裁判存在以下方面的瑕疵，包括：
 - 違反《民法典》第326條規定的權利之濫用
 - 上訴人沒有權利濫用
 - 原告存在權利濫用
 - 違反《民事訴訟法典》第5條處分原則以及第563條3項規定而過度審理
 - 適用《民法典》第978條，第791條，第998條針對租金之減少的規則有錯誤
 - 適用《民法典》第210條沉默之規定方面有錯誤
2. 首先，有關上訴人權利濫用的問題，被上訴判決認為“上訴人與原告簽訂租賃合同之前，已經知悉涉案鋪位實際面積與標示面積不相符的問題，但在租賃合同中未列明有關情況，且其後透過信函向原告提出減少租金的行為違反善意原則。”
3. 但如同上訴人在法律陳述中指出的，本案中討論的也應限定為原告與上訴人簽訂的《樓宇租賃合約》中的權利和義務。
4. 本案中無論是清理批示的疑問點或已證實的事實列，均沒有指出上訴人是何時知悉上述鋪位存在實際可使用面積減少的問題，也不能證明上訴人的代表 C 在簽約時已經知道自己能因面積減少造成部分不能享益而擁有的

可以要求縮減租金的權利。

5. 相反，正如已證事實確定的早於2014年1月27日，即是簽約的數月後，上訴人就發函予原告書面陳述鋪位面積出現差異的問題，並提出因未能使用的部分面積，要求減少租金，且按另一條已證事實上訴人在2013年9月就未交付租金，直到發函書面通知後才按該函件的對應減少租金交付。上訴人在收到起訴狀中後在答辯中指出早已書面通知對方減租，這是在正當行使防禦的權利。
6. 也正如清理批示中就確定的事實，原告與上訴人簽訂的《樓宇租賃合約》是在前承租人D有限公司的租約基礎上就轉由上訴人接續承租。而結合另外一條已證事實，當時是因為D有限公司的股東突然離世，C才需要以上訴人的名義和原告簽訂涉案的租約。涉案的租約是上一份租約的接續承租，那麼上訴人根本沒有條件去與原告作出談判，也沒有能作出原審法官閣下的疑問為什麼沒有在租賃合同中作出有關記錄。
7. 本案亦沒有任何的相關事實證明上訴人與原告簽訂的《樓宇租賃合約》時，已經清楚自己因上述鋪位存在實際可使用面積減少的可以要求對等的租金減少，也沒有事實證明上訴人是可以在接受在整個租賃期間涉案鋪位可使用面積的問題是持續存在的，更加沒有證明上訴人在簽訂租約的時候有意圖要欺騙或損害原告。
8. 根據《民事訴訟法典》第5條的處分原則，只能在已確定的事實範圍內適用法律。
9. 根據已證事實可確定的是本案的涉案兩個鋪位是足足相差了38.28平方米的面積，造成上訴人的享益程度減低，在與原告多次交涉不果後，上訴人才根據《民法典》第998條規定按比例減少租金，並書面通知原告。
10. 那麼當這個租賃物的瑕疵一直持續，原告遲遲未能解決，上訴人行使法律賦予的權利正式發出書面通知提出縮減租金的請求，並不是“明顯超越”基於善意、善良風俗或該權利所具之社會或經濟目的而產生之限制。

11. 即使法官閣下認為上訴人與原告簽訂的《樓宇租賃合約》已經知道上述鋪位存在實際可使用面積減少的問題但沒有在租約中標示，但其在數月後於2014年1月27日已經發函書面通知對方，這個事實也不符合“明顯超越”的內涵。
12. 根據本澳的學說以及法院判決：“然而，並非所有超越權限的情況都被視為濫用權利，僅在行使“明顯”超過界限时，方構成權利濫用”，“行為必須明顯違反善意和善良風俗，也就是說，在作出行為時必須有明顯損害社會良知、表現出特別的可指責性的特別情節。”
13. 如果上訴人永遠不能就其持續存在的享益減低而提出減少租金，這是過分要求上訴人。更何況在本案中上訴人在差不多5年期間按面積減少的計算所交付減少的租金，一種週而復始的繳納租金的行為並沒有被對方反對，這樣雙方已經建立了一種新的默契，更加顯示上訴人不能被認為在不正當行使權利而全盤否認其已經獲得的正當期盼。
14. 另一方面，有關原告濫用權利的問題，被上訴判決認為原告對上訴人要求減少租金一事是採取完全沉默的態度，因此原告提起本訴訟行使其權利亦沒有明顯地侵犯善意原則。
15. 首先，在起訴狀中原告沒有提及涉案鋪位的實際可使用面積與工務局的存檔圖則中的標示面積不相符。而該事實實際上亦已被證實。不過原告涉案與上訴人交涉的兩名職員E及F經法院通知後沒有出席庭審，其唯一出庭的職員黎秀瑛在庭審錄音1分36秒聲稱不知道鋪位存在面積不符。
16. 相反，上訴人早於答辯中就向負責的裝修公司G有限公司索取當時的存檔文件提交法庭考慮，以向法庭說明真相。但值得指出的是土地工務運輸局的存檔圖則的申請人是原告。
17. 那麼若如被上訴判決認為般，“濫用權利的行為除可以通過已獲證明的事實進行認定，還可以透過當事人所陳述的事實或在卷宗中取得的事實作出推斷。”

18. 根據起訴狀附件 62 及附件 63，均沒有指出不同意原告的減縮租金和堅持原告有欠付租金。因此，起訴狀第 14 條的分條縷述根本就是與事實不符，原告早已知悉上訴人繳付與原租約調整後的租金的原因是基於原告不能提供符合物業登記中相符面積的不動產。況且原告在長達 5 年多的租賃期間，每月收取上訴人減少後的租金，從來沒有提出爭議。原告的行為明顯超越基於善意、善良風俗或該權利所具之社會或經濟目的而產生之限制時，即為不正當行使權利，符合《民法典》第 326 條的權利濫用。
19. 上訴人同樣認為被上訴之裁判因違反《民事訴訟法典》第 5 條處分原則以及第 563/3 條規定而過度審理而無效。
20. 如前所述，本案已經完成事實事宜之裁判，本案中事實僅限於被上訴判決的事實部分，亦即第 1 至 29 點已證事實。其次，被上訴判決引用以為依據的載於卷宗中的兩份檔，其中為卷宗中第 144 至 155 頁於土地工務運輸局的存檔圖則，以及卷宗第 156 頁的現場勘察記錄，明顯兩份文件申請或製作人分別是原告及 G 有限公司，亦非上訴人。
21. 另一方面，被上訴判決同樣指出“被告在答辯狀第 34 至 36 條亦承認其法定代表 C 早於 2012 年已知悉涉案 M 鋪位實際可使用面積與工務局的存檔圖則中的標示面積不相符的問題。”
22. 由答辯狀第 34 至 35 條陳述可見，上訴人指出的是於 2013 年 8 月 27 日簽約的兩個日子，即 2012 年 9 月 7 日以及 2012 年 9 月 8 日，可以看到知悉涉案鋪位存在面積差異的主體是原告和 G 有限公司，這兩條事實均不涉及上訴人。
23. 至於，答辯狀第 36 條陳述，的確上訴人曾經提及 G 有限公司通知 C 存在實際可使用面積減少的問題，但有關陳述並未涉及上訴人獲告知的時間點。
24. 由此可見，無論是本案中的已證事實，附於卷宗中的文件還是當事人所陳述的事實，均不能得出被上訴判決所認為“被告在知悉涉案 M 鋪位實際可

使用面積與工務局的存檔圖則中的標示面積不相符問題的前提下，仍於2013年8月27日與原告簽訂租賃合同”的結論。

25. 因此，該結論僅僅是法官單方面的推斷。雖然上訴人認為無論根據案中的事實或文件都不能獲得這樣的論述。再者，倘若法官閣下認為本案中，知悉鋪位存在面積差異的問題屬重要的事實，甚至原被告於訴辯書狀中所載事實事宜不足。亦應根據《民事訴訟法典》第553條，於辯論終結前採取措施，擴大案件調查之基礎內容。
26. 然而，原審法庭法官閣下未將有關事實列入調查基礎表的重要事實，特別是原被告知悉鋪位有面積不符時間點相關的事實，因此根據《民事訴訟法典》第5條處分原則之規定以及第563條第3款：“三、法官僅審理當事人提出之問題，但法律容許或規定須依職權審理之其他問題除外。”
27. 被上訴判決在審理時以此認為上訴人違反善意原則，構成權利濫用，明顯是出現過度審理的情況，違反第571條第1款d項的規定因審理其不可審理之問題而存在判決無效的瑕疵。
28. 其次，根據已證事實，M鋪位的實際可使用面積與工務局的存檔圖則中的標示面積不相符。對此，上訴人主張應適用《民法典》第978條，第791條及第998條等規定，按比例減少相應的租金金額。
29. 如前述，上訴人認為被上訴判決中判處上訴人權利濫用的理由不成立，正如被上訴判決中提及“根據上述規定，被告似乎有權要求按比例減少未能享益面積相應的租金金額。”
30. 這個令其享益程度減低的事實是自租約簽訂後直至租約結束都是沒有終止的。可見期間明顯是超過合同存續期之六分之一。而且，上訴人亦將有關事實發函予原告的行為是符合以書面方式將減租原因及其數額通知出租人，上訴人也沒有違反享益程度減低之事實終止後三十日內通知出租人的要求。
31. 根據《民法典》第998條針對租金之減少的規則，並不需要出租人以明示

或默示方式表示同意才能成立，即使出租人需要表示同意，原告不斷重複收取上訴人一個定額縮減租金的行為，最起碼是以默示的意思表示接受了上訴人提出的租金減少。

32. 綜上所述，本案不適用澳門《民法典》第 978 條，第 791 條，第 998 條等規定是錯誤的。
33. 最後，上訴人同樣認為被上訴判決在適用《民法典》第 210 條之規定方面有錯誤，被上訴判決認為在上訴人發函予原告提出因未能使用的部分面積，要求減少租金後，持續收取上訴人租金的行為，屬於《民法典》第 210 條的沈默，而不是《民法典》第 209 條規定的默示。
34. 雖然默示意思表示必須從完全有可能顯露意思之事實推斷出來，而沉默是沒有任何意思表示。但本案中的已證事實，“原告收取被告該信函後，並沒有回覆任何信件。”和“原告從來沒有反對被告只支付相當於可使用面積的租金”，再結合另外兩點“自 2013 年 9 月份開始，被告未有按《樓宇租賃合約》規定，按時支付每月的月租金。”及“原告於 2014 年 1 月 15 日向被告以雙掛號信形式發出催繳信。”。那麼當原告收取上訴人提出減少租金的要求後，若認為不同意，或若認為原告存在欠租，那麼自當以同樣的方式發出催繳信。
35. 上訴人自 2014 至 2018 年一直繳交經計算縮減後的實際使用面積的租金。然而，本案中沒有其他文件或者已證事實指出在於 2014 年 1 月 27 日後，原告曾經反對上訴人一直以通知函所載的租金交付。
36. 更何況，起訴狀附件 62 中顯示，早於 2018 年 2 月 7 日，原告就聲稱要收回鋪位自用而單方終止租約。該單方終止信以及附件 63 中並沒有指出不同意原告的減縮租金和堅持原告有欠付租金。
37. 參考本澳學者對於默示表示的理解“某一舉動能否“從旁”引伸出某一只需客觀地，從外部，在一個連貫的考慮中，能從表意人的舉動中引伸出這一漠視含義即可。”

38. 結合上述種種已證事實，可見原告並非沈默的“完全不作為”，因為他一直接受上訴人交付的經減少的租金。當上訴人提出一個減少租金的要求並一直實行了差不多5年，而原告一直接受上訴人的租金，從來沒有反對的行為。明顯符合《民法典》第209條第1款規定的默示的意思表示。
39. 因而過根據《民法典》第999條，應至少被視為自2014年1月27日起原告以默示表示方式和上訴人已經對租金的調整已經達成新的協議。

原告就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第311至314頁，在此視為完全轉錄。

*

二.事實

原審法院認定的事實如下：

1. 原告B，澳門社團法人，於澳門身份證明局登錄，編號為XX，地點設於澳門XX街XX號XX大廈XX樓。(A)
2. 被告A有限公司，澳門註冊有限公司，商業及動產登記編號為3XXX8 SO，總址設於澳門XX大馬路XX號XX新村地下XX座，其營業活動為經營超級市場，糧油食品批發，出入口，蔬菜，水果，急凍肉類魚類（零售/批發），零售冰鮮肉類及新鮮肉類。(B)
3. 於2013年08月27日，原告透過被告法定代表C，基於亦是前承租人D有限公司（澳門註冊有限公司，商業登記編號:3XXX1 SO）的法定代表，因為其商業決定，由前承租人D有限公司轉由被告接續承租位於澳門XX斜坡（XX斜路）XX號、XX街XX號及XX街XX號之XX花園連閣樓之地下L鋪位（LR/C）及連閣樓之地下M鋪位（MR/C），並在XX律師事務所簽署取消《樓宇租賃合約》之協議。(C)
4. 而在取消《樓宇租賃合約》之協議，更表明原告所退還租賃按

金 HKD\$160,000.00 的款項，即場作為原告與被告簽署新租約的按金。(D)

5. 同日，原告與被告就位於澳門 XX 斜坡 (XX 斜路) XX 號、XX 街 XX 號及 XX 街 XX 號之 XX 花園連閣樓之地下 L 鋪位 (LR/C) 及連閣樓之地下 M 鋪位 (MR/C) 之出租事宜，在 XX 律師事務所簽署《樓宇租賃合約》之協議。(E)
6. 出租的目的，約定為被告經營超級市場、百貨等商業用途。(F)
7. 《樓宇租賃合約》訂定之租期由 2013 年 9 月 1 日至 2018 年 10 月 31 日。(G)
8. 《樓宇租賃合約》訂定租期內之每月租金為: (H)
 - 由 2013 年 09 月 01 日至 2013 年 10 月 31 日：月租金為 HKD\$65,000.00；
 - 由 2013 年 11 月 01 日至 2014 年 10 月 31 日：月租金為 HKD\$70,200.00；
 - 由 2014 年 11 月 01 日至 2015 年 10 月 31 日：月租金為 HKD\$76,000.00；
 - 由 2015 年 11 月 01 日至 2016 年 10 月 31 日：月租金為 HKD\$82,000.00；
 - 由 2016 年 11 月 01 日至 2017 年 10 月 31 日：月租金為 HKD\$88,600.00；
 - 由 2017 年 11 月 01 日至 2018 年 10 月 31 日：月租金為 HKD\$95,800.00。
9. 被告向原告支付每月租金的期間為每月首十日內以上期形式作出，並以銀行存款方式作成，若存入港元支付 – 存入 XX 銀行澳門分行，戶口名字為：“B”，戶口編號：HKD-10-10-10-0XXX68；若存入澳門元支付，則以當日之銀行

賣出港幣價作計算匯率 – 存入中國銀行澳門分行，戶口名字為：“B”，戶口編號：MOP-05-00-11-0XXX70。(I)

10. 為着租賃之目的，在簽署《樓宇租賃合約》時，被告向原告交付了按金金額 HKD\$160,000.00，並約定將來租賃關係終止時，倘若被告沒有違反法例或本租約，則按金金額將無息退還予被告。(J)
11. 被告所交付之按金 HKD\$160,000.00，就是前承租人 D 有限公司應收取的按金金額，只是以“過帳”方式作為新租賃關係的按金。(K)
12. 原告與被告分別由意定委托人及法定代表簽署該《樓宇租賃合約》。(L)
13. 自 2013 年 9 月份開始，被告未有按該《樓宇租賃合約》規定，按時支付每月的月租金。(M)
14. 根據原告會計部的職員查核銀行往來賬目，直至 2014 年 01 月 01 日止，被告仍未支付自 2013 年 09 月至 2014 年 01 月已到期的當月租金，金額合計 HKD\$340,600.00 (=HKD\$65,000.00 × 2 + HKD\$70,200.00 × 3)。(N)
15. 原告於 2014 年 01 月 15 日向被告以雙掛號信形式發出催繳信，其內表明被告自 2013 年 09 月起未有履行租約義務支付每月到期租金，並表示被告須於 2014 年 01 月 28 日或之前繳交所有欠租 – 見文件 6，為着必要的證明效力，有關內容視為完全轉錄於此。(O)
16. 被告於 2014 年 01 月 27 日透過銀行過賬方式存入原告的港幣戶口，金額為 HKD248,170.00。(P)
17. 隨後，被告於下列日期支付租金予原告：(Q)

序	日期	被告支付租金 (HKD)
---	----	--------------

序	日期	被告支付租金 (HKD)
1	27/1/2014	248,170.00
2	12/3/2014	63,650.00
3	11/4/2014	63,650.00
4	19/5/2014	63,650.00
5	20/6/2014	63,650.00
6	8/8/2014	63,650.00
7	29/8/2014	63,650.00
8	19/9/2014	63,650.00
9	15/10/2014	63,650.00
10	14/11/2014	63,650.00
11	29/12/2014	68,909.00
12	28/1/2015	68,909.00
13	27/2/2015	68,909.00
14	25/3/2015	68,909.00
15	20/4/2015	68,909.00
16	29/5/2015	68,909.00
17	26/6/2015	68,909.00
18	27/7/2015	68,909.00
19	24/8/2015	68,909.00
20	25/9/2015	68,909.00
21	26/10/2015	68,909.00
22	25/11/2015	68,909.00
23	28/12/2015	74,349.00
24	25/1/2016	74,349.00
25	26/2/2016	74,349.00
26	24/3/2016	74,349.00
27	22/4/2016	74,349.00
28	29/5/2016	74,349.00
29	27/6/2016	74,349.00
30	21/7/2016	74,349.00
31	25/8/2016	74,349.00
32	30/9/2016	74,349.00
33	24/10/2016	74,349.00
34	23/11/2016	74,349.00

序	日期	被告支付租金 (HKD)
35	23/12/2016	80,333.00
36	20/1/2017	80,333.00
37	28/2/2017	80,333.00
38	22/3/2017	80,333.00
39	28/4/2017	80,333.00
40	29/5/2017	80,333.00
41	19/6/2017	80,333.00
42	24/7/2017	80,333.00
43	18/9/2017	160,666.00
44	18/10/2017	80,333.00
45	22/11/2017	80,333.00
46	21/12/2017	86,861.00
47	15/1/2018	86,861.00
48	15/2/2018	86,861.00
49	19/3/2018	86,861.00
50	25/4/2018	86,861.00
51	23/5/2018	86,861.00
52	19/6/2018	86,861.00
53	17/7/2018	86,861.00
54	24/8/2018	86,861.00
55	5/11/2018	100,583.00
	總數：	4,386,444.00

18. 根據物業登記證明及物業登記書面報告顯示，L 鋪位的實用面積為 198.3050 平方米，M 鋪位的實用面積為 211.9490 平方米。
(R)
19. 2013 年 08 月 27 日，由於“D 有限公司”的股東突然離世，C 只能重新成立了 A 有限公司，即本案的被告，並與原告以被告的名義重新簽訂了租約。(S)
20. 被告於 2018 年 10 月 31 日已經交還兩個鋪位予原告。(T)
21. 至少在 2012 年 09 月 08 日，涉案的 L 鋪位及 M 鋪位的地下和閣樓均已經打通。(1.º)
22. M 鋪位的實際可使用面積與工務局的存檔圖則中的標示面積不相符。(2.º)
23. 上述鋪位存在實際可使用面積減少的問題。(3.º)
24. L 鋪位及 M 鋪位合共實際可以使用的面積僅是 371.974 平方米，與物業登記證明中的實用面積比較，相差了 38.28 平方米，等於 412 平方呎。(7.º)
25. 原告無論是與“D 有限公司”於 2012 年 08 月 27 日還是與被告於 2013 年 08 月 27 日簽訂的租約，C 代表“D 有限公司”及被告承諾的租金都是對應於 L 鋪位及 M 鋪位在物業登記證明中的實用面積。(8.º)
26. 於 2014 年 01 月 27 日，被告發函予原告書面陳述 L 鋪位及 M 鋪位的面積出現差異的問題，並提出因未能使用的部分面積，需要要求減少租金，並列出縮減後的實際使用面積的租金應為：(11.º)

	實際使用面積租金(HKD)元/月
第一年：2012 年 11 月 1 日至 2013 年 10 月 31 日	58,935.00
第二年：2013 年 11 月 1 日至 2014 年 10 月 31 日	63,650.00
第三年：2014 年 11 月 1 日至 2015 年 10 月 31 日	68,909.00
第四年：2015 年 11 月 1 日至 2016 年 10 月 31 日	74,349.00

第五年：2016年11月1日至2017年10月31日	80,333.00
第六年：2017年11月1日至2018年10月31日	86,861.00

27. 被告計算出的縮減後租金是按租約中訂立的每月租金除以物業登記中的實用面積計算出單價，然後扣除了不能享益的38.28平方米後對應的租金。(12.º)
28. 原告收取被告該信函後，並沒有回覆任何信件。(13.º)
29. 原告從來沒有反對被告只支付相當於可使用面積的租金。(14.º)

*

三.理由陳述

1. 中間上訴：

被上批示內容如下：

“...

關於被告提出時效消滅的抗辯

被告認為原告所主張的債權，屬於《民法典》第303條b項所規定的5年時效，因此認為由2013年9月1日至2018年10月31日的租金時效已完成。

然而，按照原告所主張的事實、訴因及請求，原告並沒有要求被告支付2013年9月1日至2018年10月31日的租金，相反其認為被告已於稍後期間支付了有關租金。

按照原告的主張及計算方式(見起訴狀第21條所載列表，以及第30條所列出要求支付之金額，經計算後，有關欠支付之租金經抵扣後，為自2018年5月份起所計算之租金。因為，按照原告的主張及邏輯計算，由2018年5月份至2018年11月5日所欠租金正是原告所請求支付的HKD550,798.68元(即MOP550,798.68)的數額範圍。

既然原告所請求支付的債權最早到期日為2018年5月，顯然並沒有逾越上述法律所規定的5年期間。

基於此，裁定時效消滅的抗辯理由不成立。

...”。

在尊重不同見解下，我們對上述決定並不認同。

從原告在起訴狀第 21 條所製作的表格中，並不能得出“經計算後，有關欠支付之租金經抵扣後，為自 2018 年 5 月份起所計算之租金”的結論。

原告在反駁狀第 5 條指出“被告所支付之租金總額 HKD\$4,546,444.00，是抵充至 2018 年 04 月 01 日到期之月租金之全部支付”，與其在起訴狀的立場並不一致。

原告在起訴狀第 15 至 20 條明確表明：

十五、

根據原告會計部的職員查核銀行往來賬目，直至 2014 年 1 月 1 日止，被告仍未支付自 2013 年 9 月至 2014 年 1 月已到期的當月租金，金額合計 HKD\$340,600.00 (=HKD\$65,000.00 x 2 + HKD\$70,200.00 x 3)。

十六、

為此，原告於 2014 年 1 月 15 日向被告以雙掛號信形式發出催繳信，其內表明被告自 2013 年 9 月起未有履行租約義務支付每月到期租金，並表示被告須於 2014 年 1 月 24 日或之前繳交所有欠租，為着必要的證明效力，有關內容視為完全轉錄於此。

十七、

被告僅僅於 2014 年 1 月 27 日透過銀行過賬方式存入原告的港幣戶口，金額為 HKD\$248,170.00。

十八、

換言之，被告僅支付了到期的部份欠租款項，尚欠 HKD\$92,430.00 (=HKD\$340,600 - HKD\$248,170.00)。

十九、

隨後，被告又再次不支付到期的當月租金，即 2014 年 2 月 1 日及 2014 年 3

月 1 日到期的當月租金(HKD\$70,200.00)，合計 HKD\$140,400.00。

二十、

被告僅於 2014 年 3 月 12 日才透過銀行過賬方式，存入款項 HKD\$63,650.00，該金額不足以支付當月的全部月租金 HKD\$70,200.00。

倘是追討 2018 年 05 月 01 日和其後的租金，那為何在起訴狀中作出上述陳述，並在相關表格中列出之前的欠租？

2018 年 05 月 01 日至 2018 年 10 月 31 日的租金總金額為港幣 574,800.00 元，與在起訴狀第 21 條表格內所列出的租金欠款(港幣 694,756.00 元)不符。即使扣除了 16 萬元的按金，也與原告請求的數額不符。

另一方面，在原告附隨起訴狀所提交的銀行收賬通知書副本(卷宗第 39 至 61 頁)，每份均有寫上相關款項是用於支付那一個月的租金。

申言之，被告已指定了相關款項是用於支付那一個月的租金，並不存在適用《民法典》第 773 條候補規定之前提。

根據《民法典》第 303 條 b)之規定，承租人應支付之不動產及動產租金，即使屬一次性支付者，給付之時效期間為 5 年。

《民法典》第 315 條第 2 款亦規定，“如傳喚或通知於聲請後五日內仍未作出，且其原因不能歸責於聲請人，則視時效於該五日後即告中斷”。

原告是於 2019 年 09 月 25 日向原審法院提交起訴狀和聲請傳喚被告，而相關傳喚並沒有在 5 日內作出，故在 2019 年 10 月 01 日已中斷了相關時效，亦即 2014 年 10 月 01 日前的租金支付時效已經完成。

基於此，這部份的上訴理由成立，廢止原審決定，裁定被告的抗辯成立，宣告 2014 年 10 月 01 日前租金的給付時效已完成。

*

2. 最後上訴：

原審決定內容如下：

“...

關於原告的主張

《民法典》第 969 條規定：“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。”

《民法典》第 983 條 a 項規定：“承租人具有下列義務：a) 支付租金；”

本案中，根據已獲證明的事實，2013 年 8 月 27 日，原告與被告就位於澳門 XX 斜坡 (XX 斜路) XX 號、XX 街 XX 號及 XX 街 XX 號之 XX 花園連閣樓之地下 L 鋪位 (LR/C) 及連閣樓之地下 M 鋪位 (MR/C) 之出租事宜，在 XX 律師事務所簽署《樓宇租賃合約》之協議。出租的目的，約定為被告經營超級市場、百貨等商業用途。上述《樓宇租賃合約》訂定之租期由 2013 年 9 月 1 日至 2018 年 10 月 31 日，並訂定租期內之每月租金為：

- 2013 年 9 月 1 日至 2013 年 10 月 31 日：月租金為 65,000.00 港元；
- 2013 年 11 月 1 日至 2014 年 10 月 31 日：月租金為 70,200.00 港元；
- 2014 年 11 月 1 日至 2015 年 10 月 31 日：月租金為 76,000.00 港元；
- 2015 年 11 月 1 日至 2016 年 10 月 31 日：月租金為 82,000.00 港元；
- 2016 年 11 月 1 日至 2017 年 10 月 31 日：月租金為 88,600.00 港元；
- 2017 年 11 月 1 日至 2018 年 10 月 31 日：月租金為 95,800.00 港元。

整個租賃期間的租金總額應為 5,081,200.00 港元。

原告和被告雙方還訂定，被告向原告支付每月租金的期間為每月首十日內以上期形式作出，並以銀行存款方式作成，若存入港元支付 – 存入 XX 銀行澳門分行，戶口名字為：“B”，戶口編號：HKD-10-10-10-0XXX68；若存入澳門元支付，則以當日之銀行賣出港幣價作計算匯率 – 存入 XX 銀行澳門分行，戶口名字為：“B”，戶口編號：MOP-05-00-11-0XXX70。

另外，為着租賃之目的，在簽署《樓宇租賃合約》時，被告向原告交付了按金金額 160,000.00 港元，並約定將來租賃關係終止時，倘若被告沒有違反法例或本租約，則按金金額將無息退還予被告。

根據已證事實，在2013年9月1日至2018年10月31日的整個租賃期間，被告僅向原告支付了合共4,386,444.00港元的租金。另外，根據原告在起訴狀中採取的立場，其同意以上述160,000.00港元按金金額抵償欠付租金。因此，被告尚欠原告租金合共534,756.00港元（5,081,200.00港元 - 4,386,444.00港元 - 160,000.00港元），折合550,798.68澳門元。

根據以上所述，被告理應向原告支付尚欠租金合共534,756.00港元，折合550,798.68澳門元，但不妨礙以下問題的審理。

*

享益程度減低而減少租金，以及被告濫用權利的問題

被告主張，涉案的M鋪位存在實際可使用面積減少的瑕疵，因此應減少相應的租金金額。

《民法典》第977條a項規定：“出租人之義務為：a) 交付租賃物予承租人；”

《民法典》第400條第1款規定：“一、合同應予切實履行，並只能在立約人雙方同意或法律容許之情況下變更或消滅。”

按上述規定，原告有義務按租賃合同規定向被告交付完整的L鋪位及M鋪位。

根據已證事實，M鋪位的實際可使用面積與工務局的存檔圖則中的標示面積不相符。上述鋪位存在實際可使用面積減少的問題。L鋪位及M鋪位合共實際可以使用的面積僅是371.974平方米，與物業登記證明中的實用面積比較，相差了38.28平方米，等於412平方呎。

對此，被告主張應適用《民法典》第978條、第791條及第998條等規定，按比例減少相應的租金金額。

《民法典》第978條規定：“如租賃物具有導致其原定用途不可完全實現之瑕疵、不具備為實現該用途所必需之質量或出租人所確保之質量，則該租賃合同在下列任一情況下視為不履行：a) 該瑕疵最遲於交付時出現，且出租人不能證明其不知該瑕疵之存在屬無過錯者；b) 該瑕疵於交付後出現，且其出現係因出租人之過錯而造成者。”

《民法典》第 791 條規定：“一、給付成為部分不能時，債權人有權解除法律行為或要求就可能之部分履行給付，在後一情況下，如須作出對待給付，則應縮減之；在任何情況下，債權人仍享有對損害賠償之權利。二、然而，如從債權人利益考慮，部分不履行對債權人非為重要時，則債權人不得解除法律行為。”

《民法典》第 998 條第 1 至 4 款規定：“一、在無相反訂定下，如因與承租人本人或其親屬無關之原因，引致承租人對租賃物不能享益或使其享益程度減低，則有關租金須按照不能享益或減低之時間長短及幅度之比例予以減少，但不影響第二節規定之適用。二、然而，承租人不能享益或享益程度減低不可歸責於出租人或其親屬，則僅在不能享益或享益程度減低之期間超過合同存續期之六分之一時，方可要求減租。三、承租人最遲應於使其不能享益或享益程度減低之事實終止後三十日內，以書面方式將減租原因及其數額通知出租人。四、上款之規定不影響出租人有權循一般途徑就承租人對租賃物不能享益或享益程度減低提出爭議，或就減租之數額提出爭議。”

根據上述規定，被告似乎有權要求按比例減少未能享益面積相應的租金金額。

然而，根據本案證據所顯示，被告在 2013 年 8 月 27 日與原告簽訂租賃合同之前已經知悉涉案 M 鋪位實際可使用面積與工務局的存檔圖則中的標示面積不相符的問題，仍於 2013 年 8 月 27 日與原告簽訂租賃合同，而租賃合同中沒有任何有關記載，被告其後在 2014 年 1 月 27 日透過信函提出減少租金。因此，法庭作出卷宗第 267 頁背頁的批示，通知雙方當事人就法院可能依職權審查就被告在本案中濫用權利的問題發表意見，以確保雙方當事人行使《民事訴訟法典》第 3 條規定的辯論原則賦予各訴訟主體的權利。

首先，必須指出，即使當事人沒有提出被告濫用權利的問題，司法見解普遍認為法院得依職權審理有關問題。而且，濫用權利的行為除可以通過已獲證明的事實進行認定，還可以透過當事人所陳述的事實或在卷宗中取得的事實作出推斷。有關於此，葡萄牙 Guimarães 中級法院於 2018 年 4 月 10 日作出的第

1047/14.5TBGMR-A.G1 號合議庭裁判中的司法見解提到：“II- O abuso de direito (artigo 334º do CC) pode ser objecto de conhecimento oficioso e, por conseguinte, o seu conhecimento não está vedado ao Tribunal, ainda que a sua invocação constitua questão nova (artigo 660º do CPC/artigo 608º, n.º 2 NCPC) mas isso não significa que o Tribunal considere ocorrido o abuso de direito à luz de factos que não foram alegados nem se podem considerar adquiridos nos autos. III- Assim, desta limitação ao princípio do conhecimento ex officio do abuso de direito, decorre que, mesmo que se considere que esse fundamento (abuso de direito) é de conhecimento oficioso, será sempre necessário que esteja demonstrada a respectiva factualidade para que o mesmo possa ser apreciado.”。

根據《民法典》第 326 條規定：“權利人行使權利明顯超越基於善意、善良風俗或該權利所具之社會或經濟目的而產生之限制時，即為不正當行使權利。”

根據上述條文，享有權利的主體在行使其權利時，儘管在形式上沒有違反特定法律條文的規定，但其行使權利明顯地侵犯了善意原則、善良風俗或背離了立法者在設定該權利時擬希望產生的社會或經濟目的時，則構成不當行使權利，亦即是濫用權利。

易言之，權利行使的不當之處是在於使用權利的明顯不正常和過當的屬性，而非在於其形式上違反任何具體法律條文。

《民法典》第 326 條的文字表述用上了“善意”和“善良風俗”兩個不確定概念 (conceito indeterminado)。

就主體行使其形式上享有的權利和如何違反善意原則和善良風俗，Antunes Varela 教授曾言道：

“Para que o exercício do direito seja abusivo, é preciso que o titular, observando embora a estrutura formal do poder que a lei lhe confere, exceda manifestamente os limites que lhe cumpre observar, em função dos interesses que legitimam a concessão desse poder. É preciso, como acentuava M. Andrade, que o direito seja exercido em

termos clamorosamente ofensivos da justiça.

Se, para determinar os limites impostos pela boa fé e pelos bons costumes, há que atender de modo especial às concepções ético-jurídicas dominantes na colectividade, a consideração do fim económico ou social do direito apela de preferência para os juízos de valor positivamente consagrados na própria lei.

De qualquer modo, para que haja lugar ao abuso do direito, é necessária a existência de uma contradição entre o modo ou o fim com que o titular exerce o direito e o interesse ou interesses a que o poder nele consubstanciado se encontra adstrito.”

(見 Antunes Varela, Das Obrigações em geral, 7ª, 第 536 至 537 頁)

Mota Pinto 教授亦指出：

“..... quando é que se pode considerar um acto como «ofensivo dos bons costumes»? O sentido desta exigência é o mesmo da fórmula «não contrariedade à moral pública» do Código de Seabra Não se trata de remeter o juiz para uma averiguação empírica dos usos, pois remete-se para os bons usos, mas também não se faz apelo a uma ética ideal, de carácter eterno. Os «bons costumes» são uma noção variável, com os tempos e os lugares, abrangendo o conjunto de regras éticas aceites pelas pessoas honestas, correctas, de boa fé, num dado ambiente e num certo momento.” (見 Teoria Geral do Direito Civil, 3ª ed. actualizada, 第 525 頁)

法律學者 Manuel de Andrade 就何謂公眾道德 (moral pública) 時指出：

“..... é o conjunto das regras morais aceites pela consciência social. Não se trata pois de usos ou práticas morais, mas de ideias ou convicções morais; não da moral que se observa e se pratica (mores), mas daquela que se entende dever ser observada (bónus mores). Não se trata tão-pouco da moral subjectiva ou pessoal do juiz, antes sim da moral objectiva, e precisamente da que corresponde ao sentido ético imperante na comunidade social. Não se trata ainda, portanto, da moral transcendente, religiosa ou filosófica, mas da moral positiva (hoc sensu)..... Por

último importa distinguir entre o que ela exige e o que apenas recomenda, entre aquilo que ela considera louvável – sendo virtude a sua observância – e aquilo que ela reputa estritamente obrigatório – constituindo vício ou pecado mortal a sua inobservância. Só este mínimo releva para os efeitos do artº 671º nº 4.” (見 Teoria Geral de Relação Jurídica, II, 第 331 頁註記 1)

此外，Pires de Lima 及 Antunes Varela 兩位教授就如何定出善意和善良風俗的限制時，必須特別考慮當時社會主流道德和法律的觀念，“Para determinar os limites impostos pela boa fé e pelos bons costumes, há que atender de modo especial às concepções ético-jurídicas dominantes na colectividade”(見 Código Civil Anotado, Vol. I, 4ª edição revista e actualizada, 第 299 頁)。

根據以上具權威學者就權利的行使如何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而構成濫用權利的情況，法庭相信已具備條件審視被告提出減少租金是否有濫用權利。

根據本案的已證事實，2013 年 8 月 27 日，原告透過被告法定代表 C，基於亦是前承租人 D 有限公司（澳門註冊有限公司，商業登記編號: 3XXX1 SO）的法定代表，因為其商業決定，由前承租人 D 有限公司轉由被告接續承租位於澳門 XX 斜坡（XX 斜路）XX 號、XX 街 XX 號及 XX 街 XX 號之 XX 花園連閣樓之地下 L 鋪位（LR/C）及連閣樓之地下 M 鋪位（MR/C），並在 XX 律師事務所簽署取消《樓宇租賃合約》之協議。

根據本案證據所顯示，尤其是卷宗第 144 至 155 頁於土地工務運輸局的存檔圖則（發出有關影印本的日期為 2012 年 9 月 7 日）及卷宗第 156 頁的現場勘察記錄（其上所載日期為 2012 年 9 月 8 日），同為 D 有限公司及被告代表的 C 至少在代表被告在 2013 年 8 月 27 日與原告簽訂租賃合同之前，已經知悉涉案 M 鋪位實際可使用面積與工務局的存檔圖則中的標示面積不相符的問題。

實際上，被告在答辯狀第 34 至 36 條亦承認其法定代表 C 早於 2012 年已知悉涉案 M 鋪位實際可使用面積與工務局的存檔圖則中的標示面積不相符的問題。

如是者，按照常理和善意原則，若被告認為原告需要交付符合物業登記證明中登記的實用面積的鋪位給予其使用，更應在租賃合同中明確進行有關記載；反之，若被告認為原告未能交付符合物業登記證明中登記的實用面積的鋪位給予其使用，則應在簽訂租賃合同前尤其就租金問題與原告進行磋商，並在租賃合同中列明有關情況。

然而，被告在知悉涉案 M 鋪位實際可使用面積與工務局的存檔圖則中的標示面積不相符問題的前提下，仍於 2013 年 8 月 27 日與原告簽訂租賃合同，其後再於 2014 年 1 月 27 日透過信函向原告提出減少租金。

在充份尊重不同見解的前提下，本法庭認為，被告的上述行為已明顯違反善意原則。

對此，被告解釋，原告和被告之間的租賃合同實際上是在前承租人 D 有限公司的租約基礎上轉由被告接續承租，因此被告根本沒有任何磋商空間。

即使由同一名自然人代表，D 有限公司和被告均具有獨立的法律人格。根據卷宗第 30 至 33 頁原告與 D 有限公司的租賃合同及取消租賃合同的協議，以及卷宗第 34 至 36 頁原告與被告的租賃合同，本案明顯不符合《民法典》第 1006 條規定的承租人地位之移轉或《民法典》第 1007 條及續後規定的轉租的情況。因此，被告的上述解釋理由不成立。

被告又認為，其法定代表 C 於 2012 年獲悉涉案 M 鋪位實際可使用面積與工務局的存檔圖則中的標示面積不相符的問題後，已即時向原告了解情況和商討解決方法，故不存在濫用權利的情況。

然而，本案未能證實被告所述的 C 曾向原告了解情況和商討解決方法的有關事實。退一步說，假設 C 已即時向原告了解情況和商討解決方法（只是假設，重申本案未能證實有關事實），但在未有解決方案之時，被告即與原告簽訂涉案租賃合同，似乎可以推斷被告已經接受 M 鋪位的實際可使用面積存在減少的情況。因此，被告的上述解釋理由亦不成立。

就濫用權利的法律後果，《民法典》第 326 條並無明示規定。對此，葡萄牙

Lisboa 中級法院於 2018 年 4 月 24 日作出的第 2889/2008-6 號合議庭裁判中的司法見解提到：“As consequências do abuso de direito podem ser de natureza variada, podendo consistir na supressão do direito ou na cessação do concreto exercício abusivo, mantendo-se, todavia, o direito. Como podem consistir num dever de restituir, em espécie ou em equivalente pecuniário ou num dever de indemnizar, quando se verifiquem os pressupostos de responsabilidade civil, com relevo para a culpa.”。

就本案而言，本法庭認為，因被告提出 M 鋪位的實際可使用面積存在減少的情況而要求減少租金是明顯違反善意原則，構成權利濫用，故不應接納其有關主張。

另外，就被告主張適用的《民法典》第 978 條規定，有必要指出，《民法典》第 979 條 a 項明確規定，在承租人於訂立合同或受領租賃物時，明知該物有瑕疵者，並不適用《民法典》第 978 條的規定。該規定亦是建立在善意原則此一基礎上。

*

對租金的調整達成協議

被告主張，原告在長達 5 年多的租賃期間，每月收取被告經減少後的租金，從來沒有提出爭議，原告已經默示接受被告提出的租金減少，故雙方就租金金額已達成新的協議，故應駁回原告對被告的請求。

《民法典》第 209 條規定：“一、法律行為之意思表示可為明示或默示；以口頭、書面或其他直接表意方法表示者為明示；從完全有可能顯露意思之事實推斷出之表示為默示。二、意思表示之要式性不妨礙以默示形式作出意思表示，只要據以推斷意思表示之事實已符合有關要式要求。”

《民法典》第 210 條規定：“法律、習慣或協議規定沉默具有法律行為意思表示之意義時，沉默方等同法律行為意思表示。”

根據上述規定，沉默不等同於默示，默示意思表示必須從完全有可能顯露意思之事實推斷出來，而沉默是沒有任何意思表示。默示意思表示可以產生意思表

示應有之效力，而沉默，則只有在法律、習慣或協議規定其具有法律行為意思表示之意義時，方等同法律行為意思表示。換言之，除法律、習慣或協議規定的情況外，沉默沒有任何法律意義。

本案中，根據已證事實，被告於2014年1月27日發函予原告書面陳述L鋪位及M鋪位的面積出現差異的問題，並提出因未能使用的部分面積，要求減少租金，並列出減少後的實際使用面積的租金。原告收到該信函後，並沒有向被告回覆任何信件。其後，被告按照其所列出的租金金額向原告交付經減少後的租金，而原告從來沒有反對被告只支付相當於可使用面積的租金。

在尊重不同見解的前提下，本法庭認為，從上述事實，尤其是原告收取被告租金的行為，並不足以推斷原告同意減少租金。實際上，原告對被告要求減少租金一事是採取完全沉默的態度。在沒有法律、習慣或協議規定的情況下，不可能視有關沉默為法律行為意思表示。

基於此，被告主張的上述理由不成立。

*

原告濫用權利的問題

被告還認為，原告在長達5年多的租賃期間，每月收取被告經減少後的租金，從來沒有提出爭議，卻在2019年9月針對被告提起本案訴訟程序，原告的行為是明顯及嚴重的出爾反爾，構成權利濫用，故應駁回原告對被告的請求。

以上已就權利濫用的要件進行詳細分析，在此不作重複。

正如以上所述，原告對被告要求減少租金一事是採取完全沉默的態度，因此不存在被告所述的出爾反爾的情況。

原告提起本訴訟行使其權利亦沒有明顯地侵犯善意原則、善良風俗或背離立法者在設定該權利時擬希望產生的社會或經濟目的。

被告所提出的原告長期不行使權利將使其失去有關權利的情況，更多體現在時效消滅的制度中。而對於有關問題，法庭已於卷宗第180至184頁的批示中進行審理，並裁定被告提出的時效消滅永久抗辯理由不成立。

基於此，被告主張的上述理由不成立。

*

遲延利息

最後，根據《民法典》第794條第1款、第2款a項及第795條第1款及第2款規定，上述欠付款項應加上自構成遲延之日起計之法定利息。但根據處分原則，被告僅須向原告支付上述款項自傳喚日起至完全清償為止的法定利息。

五、裁決

綜上所述，法庭裁定原告訴訟理由成立，判處被告須向原告支付尚欠的租金合共534,756.00港元，折合550,798.68澳門元，以及自傳喚日起至完全清償為止的法定利息。

訴訟費用由被告承擔。

作出登錄及通知。

...”。

在尊重不同見解下，我們並不認同原審法院的決定，理由如下：

在某一事實獲明確證實的前提下，我們不能透過司法推定來認定另一與已證事實有矛盾的事實，否則將出現已證事實間互相矛盾不相容的情況。

因此，既然證實了“原告無論是與“D有限公司”於2012年08月27日還是與被告於2013年08月27日簽訂的租約，C代表“D有限公司”及被告承諾的租金都是對應於L鋪位及M鋪位在物業登記證明中的實用面積”，那原審法院便不能從被告的管理機關成員C在簽署相關租約時已知悉實際可使用面積與登記可使用面積不相符，但仍簽署相關租約的事實中推定被告已接受了存在實際可使用面積減少的情況，繼而認定被告要求縮減租金是在濫用權利。

不存在濫用權利的情況下，被告有權根據《民法典》第998條之

規定，要求按比例減少未能享益面積相應的租金金額。

即使假設可以認定被告在簽署相關租約時已知悉實際可使用面積比登記的可使用面積為少且已接受了相關的瑕疵，也不能將被告其後要求原告減租的行為定性為濫用權利。作為承租人，即使一開始接受了雙方約定的租金，亦可在租賃期間請求出租人，即原告，縮減租金，而原告可同意被告的請求或拒絕。

在這裡，被告並不是在行使《民法典》第 998 條所規定的減少支付租金的權利，而是向出租人作出一要求減租的意思表示；倘後者同意，則雙方達成減租協議。

在本案中，被告於 2014 年 01 月 27 日透過書面要求原告以店舖的實際可使用面積計算租金，並列出其認為正確的數額。原告收到有關信函後沒有作出任何回覆。在其後差不多 5 年的時間裡，被告一直按相關的數額支付租金，而原告沒有提出任何反對。

倘認為被告在簽署相關租約時已知悉實際可使用面積為少的事實但仍和原告簽署相關租約，可推斷被告已經接受了實際可使用面積存在減少的情況，那原告在收到被告的減租請求後沒有提出反對，並在差不多 5 年的時間內收取被告按實際可使用面積比例扣減後的租金，不是更該推定原告已默示接受了被告的減租請求？

《民法典》第 209 條規定如下：

- 一、 法律行為之意思表示可為明示或默示；以口頭、書面或其他直接表意方法表示者為明示；從完全有可能顯露意思之事實推斷出之表示為默示。
- 二、 意思表示之要式性不妨礙以默示形式作出意思表示，只要據以推斷意思表示之事實已符合有關要式要求。

原告不僅是對被告的減租請求保持沉默，相反，其是以行動(一直沒有任何保留地收取已扣減的租金)作出了顯露同意接受的意思表示。

基於此，我們認為原告默示接受了被告於 2014 年 01 月 27 日作出的減租請求。

從上可見，不論是基於《民法典》第 998 條的規定，或基於原告默示同意接受了被告的減租請求，原審決定均不能維持，應予以廢止。

*

四. 決定

綜上所述，裁決如下：

- 1、判處被告的中間上訴成立，廢止原審決定，裁定被告的抗辯成立，宣告 2014 年 10 月 01 日前租金的給付時效已完成。
- 2、判處被告的最後上訴成立，廢止原審判決，改判處原告的訴訟不成立，駁回其所有訴訟請求。

*

原告須承擔中間上訴及兩審的訴訟費用。

作出適當通知。

*

2021 年 05 月 27 日

何偉寧

唐曉峰

Rui Carlos dos Santos P. Ribeiro (李宏信)