

第 9/2013 號案

民事上訴

上訴人：甲和乙

被上訴人：丙

會議日期：2014 年 5 月 7 日

法官：宋敏莉(裁判書制作人)、岑浩輝和利馬

主題：— 預約買賣合同
— 遲延
— 喪失對簽訂合同的興趣

摘 要

一、根據《民法典》第 793 條第 2 款的規定，基於可歸責於債務人的原因以致未在適當時間內作出給付者，即構成債務人遲延。

二、如因遲延而導致債權人已喪失依客觀標準認定的其對於給付的興趣，則視為構成第 790 條所指的債務不履行—《民法典》第

797 條第 1 款 a 項及第 2 款。

三、鑒於在預約合同中有條款明確載明兩預約售賣人承諾在沒有負擔及債項的情況下出售相關獨立單位，且以同一不動產為標的物的特定執行之訴正處於待決狀態以及預約買受人沒有被告知就相關單位還存在另一份於之前簽訂的預約買賣合同，得出給付不被履行應被歸責於兩預約售賣人以及預約買受人已經喪失對取得相關不動產的興趣的結論是合理的。

裁判書制作法官

宋敏莉

澳門特別行政區終審法院裁判

一、概述

丙，身份資料詳載於卷宗，針對甲及其妻子乙提起通常訴訟程序給付之訴，請求：

a) 宣告兩被告出於完全歸咎於其等自身的自發行為而沒有履行此前透過起訴狀的第 1 條及第 4 條所指的預約合同而對原告負責的債務；

b) 宣告原告與兩被告簽訂的預約合同因後者的確定及過錯不履行而解除；並繼而，

c) 判處兩被告向原告支付雙倍定金共計 1,114,000.00 港元，外加按法定利率計算的延遲利息；

d) 最後還應判處兩被告支付訴訟費用。

兩被告作出答辯，並提出反訴，請求駁回原告針對其等的訴訟請求以及判處原告向其等支付 4,316.00 澳門元，即因辦理簽署買賣公證書的排期但最終原告卻沒有出席而導致的花費，並宣告買賣預約合同因原告確定及過錯不履行而解除，以及原告因此而失去已支付的定金。

透過 2009 年 11 月 5 日的判決，初級法院作出以下決定：

一、裁定訴訟理由成立，並：

a) 宣告解除詳載於已確定事實表 B 項的原告與兩被告於 2007 年 3 月 28 日訂立的合同。

b) 判處兩被告向原告支付總額為 1,140,000.00(壹佰壹拾肆萬) 港元，即相當於已付定金雙倍的款項，外加自本判決轉為確定之日起直至完全及實際支付為止按法定利率計算的利息。

二、裁定反訴理由不成立，駁回兩被告針對原告的反訴請求。

兩被告甲及乙不服，上訴至中級法院，該院裁定上訴敗訴，確認了被上訴的裁判。

兩被告甲及乙現向終審法院提出上訴，並在其理由陳述中提出了以下結論：

A. 在對因獲認定而被視為已經確定的事實作法律定性時，不能適用《民法典》第 790 條及第 797 條的規定；

B. 兩上訴人既不存在不能及時及依法訂立本約合同的情況，也沒有遲延；

C. 兩上訴人是想要簽訂本約合同的，但是由於原告/被上訴人雖被適當催告卻仍不履行才導致該合同最終未能簽訂；

D. 兩上訴人對被上訴人進行了忠告式的最後催告，但即便如此，被上訴人仍然不履行合同；

E. 被上訴人的表現一直是沉默和消極的，既沒有言語上的表態也沒有身體上的行動；

F. 案中沒有查明從中可以客觀地判定原告已經喪失對履行合同的興趣的重要事實。

G. 即便查明了相關事實，也絕沒有滿足《民法典》第 790 條及第 797 條的規定，

H. 兩上訴人並沒有不履行合同，相反，從已確定和查明的事實來看，他們是想要履行合同的，因此不能執行《民法典》第 436 條第 2 款的懲罰性規定；

I. 根據《民法典》第 400 條、第 752 條、第 790 條及第 797 條的規定，原告/被上訴人確定及過錯地不履行合同；

J. 不但存在審判錯誤，而且還違反了以上指出的所有規定。

K. 另外，被上訴判決還因為違反了《民事訴訟法典》第 571 條 b 項、c 項及 d 項的規定而無效。

原告沒有提交上訴答辯。

已作出檢閱。

現予以裁決。

二、獲認定的事實

已經認定的事實如下：

“已確定事實：

A) 2007年3月28日，原告與兩被告訂立了一份預約合同。

B) 根據該合同，原告與被告分別承諾在沒有任何負擔或債項並且在房屋空置的情況下購買和出售位於[地址]，該單位在物業登記局的標示編號為XXXXX(參閱起訴狀的附件一至附件三)。

C) 根據原告與被告所簽訂的這份合同可知，雙方明確約定不動產的價格為2,850,000.00港元(參閱起訴狀的附件一)。

D) 2007年3月28日，作為定金，原告向兩被告支付了570,000.00港元，其中520,000.00港元是通過編號為HXXXXXX的支票支付，50,000.00港元是以現金的形式支付(參閱起訴狀的附件一及附件四)。

E) 雙方商定，餘款2,280,000.00港元在簽訂本約合同公證書的當日由原告向兩被告支付(參閱起訴狀附件二的第一條)。

F) 同時在預約合同中，雙方還以書面的方式約定，買賣公證書應在2007年5月28日之前簽訂。

G) 於 2007 年 4 月 25 日，初級法院登記了一個與該獨立單位有關的訴訟，該訴訟尚處於待決中(參閱起訴狀附件三)。

H) 原告喪失了購買該單位的興趣。

調查基礎表：

1. 兩被告從沒有就已確定事實的 G 項中所提到的情況向原告作出告知。

2. 原告獲悉訴訟以後，喪失了對取得其曾經承諾購買以及兩被告曾經承諾向其出售的單位的全部利益。

3. 兩被告在一間公證署為簽署買賣公證書辦理了排期。

4. 並通過 2007 年 5 月 18 日的掛號信通知原告，公證書將於 5 月 28 日 10 時至 11 時在丁私人公證署簽訂。

5. 原告於 2007 年 5 月 26 日收到該信。

6. 2007 年 5 月 22 日，兩被告再次以附收件回執的掛號信通知原告訂立買賣公證書的日期、時間及地點。

7. 兩被告取得了所有簽訂買賣公證書所必需的文件，甚至還邀

請了戊銀行有限公司參加，以便取消相關獨立單位的抵押。

8. 原告沒有出現在上述公證署。

9. 兩被告為排期簽契及取消抵押而花費了 4,316.00 澳門元。

10. 2007 年 6 月 11 日，兩被告再次向原告寄去掛號信，要求於 2007 年 6 月 20 日與其簽訂買賣公證書。

11. 並且明確表示，如果這次原告再不出現，他們將認為預約合同已被解除，並將沒收定金。

12. 原告於 2007 年 6 月 18 日收到此信。

13. 2007 年 6 月 20 日，原告再次沒有出現在公證署以簽訂買賣公證書。”

三、法律

兩上訴人聲稱，被上訴的合議庭裁判存在審判錯誤和違反法律的瑕疵，此外還因違反了澳門《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 b 項、c 項及 d 項的規定而無效。

首先，兩上訴人說判決無效是明顯沒有道理的，因為他們只是作出了單純和空泛的指責，並沒有在上訴陳述中對這幾個分別涉及未有詳細說明作為裁判理由的事實依據及法律依據、所持依據與所作裁判相矛盾以及遺漏或過度審理當事人提出的問題的瑕疵作出具體說明。

而從被上訴的合議庭裁判中也看不出存在這些可導致裁判無效的瑕疵。

兩上訴人還認為案中沒有查明從中可以客觀地判定現作為被上訴人的原告喪失了對合同履行的興趣的重要事實，而根據澳門《民法典》第 400 條、第 752 條、第 790 條及第 797 條的規定，原告才是確定及過錯不履行合同者。

從根本上講，兩上訴人所提出的其實是違反法律的問題。

要查明的是，是否出現了《民法典》第 797 條所指的債權人，即本案原告及預約買受人已喪失其於給付中的利益的情況。

根據《民法典》第 400 條第 1 款的規定，“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下變更或消滅”。

而按照《民法典》第 426 條第 1 款的規定，容許依據法律或協議而解除合同。

在本案中，雙方對於涉案預約合同的終止無疑是不存在合意或者協議的。

那麼就要來看規定合同之解除的法律條文。

對此，《民法典》第 790 條規定如下：

第七百九十條

(過錯不能)

一、基於可歸責於債務人之原因以致給付成為不能時，債務人須承擔之責任與其因過錯不履行債務而承擔之責任相同。

二、如有關債務係由雙務合同產生，則債權人不論是否有權獲得損害賠償，亦得解除合同；如債權人已履行其給付，則有權要求返還全部給付。

另外，《民法典》第 797 條還規定：

第七百九十七條

(債權人利益之喪失或履行之拒絕)

一、如因遲延而出現以下任一情況，則視為構成第七百九十條所指之債務不履行：

a) 債權人已喪失其於給付中之利益；

b) 給付未於債權人透過催告而合理定出之期間內作出。

二、給付中之利益是否喪失，應依客觀標準認定。

三、在第一款 b 項所指之情況中，債權人除得選擇第七百九十條所指之制裁外，亦得選擇要求強制履行給付及給予有關遲延之損害賠償，但按照有關催告債權人不得作後一種選擇者除外；然而，債務人得就上述選擇權之行使定出一合理期間，債權人須在該期間內作出選擇，否則其要求強制履行之權利即告失效。

四、以上各款之規定，並不影響經作出必要配合之第七百九十一條所定制度對部分不履行之情況之適用。

從以上引述的法律規定中我們可以看到，如因遲延而導致債權

人已喪失其於給付中的興趣，則視為構成第 790 條所指的債務不履行－《民法典》第 797 條第 1 款 a 項。

當因債務人的遲延而導致債權人已喪失其於給付中的興趣時，便構成確定不履行。

而基於可歸責於債務人的原因以致未在適當時間內作出給付者，即構成債務人遲延－《民法典》第 793 條第 2 款。

債務人因過錯而不履行債務，即須對債權人因此而遭受的損失負責－《民法典》第 787 條。

另一方面，在有關預約買賣合同的不履行問題上，如不履行是出於可歸咎於已交付定金的當事人的原因所導致，則其將失去定金，而如果是由對方當事人的原因所導致，則其將有權要求雙倍返還已支付的定金－《民法典》第 436 條第 2 款。

必須查明不履行是否因過錯而導致。

在本案中，被上訴的合議庭裁判認為兩被告存在遲延，因為就在預約的簽署公證書當日，一個同樣是以本案涉及的單位為標的

物、針對兩被告提起的特定執行預約買賣合同之訴正登記在案，而根據雙方的約定，兩預約售賣人承諾確保相關單位在沒有負擔及債項的情況下被出售。

我們認為，被上訴的合議庭裁判認定債務人存在遲延是正確的。

實際上，從案卷中已經查明的事實可以看到，原告(預約買受人)與兩被告(預約售賣人)於 2007 年 3 月 28 日訂立了預約買賣涉案獨立單位的合同。

預約買賣合同中規定，預約售賣人承諾確保相關不動產在沒有任何負擔及債項的情況下被出售。

2007 年 4 月 25 日，在初級法院登記了一個由第三方的預約買受人針對兩被告提起的同樣是以本案涉案單位為標的物的特定執行預約買賣合同之訴。

儘管兩被告再三催告，原告仍然沒有出現在公證署以簽署本約買賣合同公證書。

但正如從第一審判決當中看到的，兩被告所主張的“兩被告在與原告訂立預約買賣合同時明確表示此前還曾就同一不動產訂立了

另一份預約買賣合同，並且當時正在與該合同的預約買受人商討雙倍返還定金的事宜，對此，原告毫無疑慮地表示接受”這一事實並沒有獲得認定。

由此我們認為合理的結論是，正是由於由第三方預約買受人針對兩被告提起的同樣是以本案涉案單位為標的物的預約買賣合同特定執行之訴仍處於待決狀態才導致原告沒有出現在已預約的訂立買賣公證書的現場，因為原告的想法以及期望是在沒有任何負擔和債項的情況下購入相關獨立單位，而這也是兩被告透過合同中的明文規定所承諾確保的。兩被告由於沒有履行承諾而構成遲延，導致原告喪失了取得作為預約合同之標的物的不動產的興趣。

要強調的是，鑒於有關在沒有任何負擔及債項的情況下買賣獨立單位的上述條款，且以同一不動產為標的物的特定執行之訴正處於待決狀態以及原告沒有被告知就相關單位還存在另一份於之前簽訂的預約買賣合同的情況，必須認為給付的不履行應歸責於兩被告。

從案卷中我們看不到原告/預約買受人的行為存在任何過錯又或者非屬善意，從而違反了《民法典》第 752 條的規定。

可以肯定的是，判斷是否喪失興趣應遵循《民法典》第 797 條第 2 款所指的客觀標準。

根據案卷中所查明的事實，我們認為合理的看法是，任何一個具有中等智力、警覺及審慎度的人，如果被放到原告的位置，都不會再有興趣去簽訂買賣涉案獨立單位的公證書，否則就會面臨即便支付了 2,280,000.00 港元的餘款但購買不動產的願望仍然落空的風險，而顯而易見的是沒有人願意冒這個風險，因此必須得出結論認為原告已經在客觀上喪失了其對於給付的興趣。

總而言之，我們認為，即便像在附於被上訴的合議庭裁判中的落敗聲明裏所指出的那樣，“喪失興趣”由於是結論性表述且屬法律範疇事宜而應被視為不存在，被上訴的合議庭在認定原告在客觀上已喪失了對於給付的興趣方面也是正確的。

由於發生了(兩被告/預約售賣人的)確定及過錯不履行，必須認定原告有權解除涉案的預約合同並要求雙倍返還定金。

應裁定上訴敗訴。

四、決定

綜上所述，合議庭裁定本上訴敗訴。

訴訟費用由兩上訴人承擔。

澳門，2014 年 5 月 7 日

法官：宋敏莉（裁判書制作法官）—岑浩輝—利馬