

第 69/2014 號案件

民事上訴

上訴人：甲

被上訴人：乙、丙以及丁

裁判日期：2015 年 5 月 13 日

法官：宋敏莉(裁判書制作法官)、岑浩輝和利馬

主題：— 虛偽

— 不得以虛偽對抗善意第三人

— 舉證責任

### 摘 要

一、從《民法典》第 232 條可以看出，虛偽以提出及證明構成以下要素的事實為前提：

— 存在一個法律行為的意思表示；

— 在表意人和受意人之間存在意圖欺騙第三人的協議；

— 在表意人的意思表示和真實意思之間存在不一致。

該等要件必須同時成立。

二、根據《民法典》第 235 條規定，對於自表見權利人取得權利的善意第三人，且其權利係與曾為虛偽行為標的的財產有關者，不得以虛偽所引致的無效對抗之。

三、善意是指在取得有關權利時不知存有虛偽情況。為出現惡意，對虛偽的認知或懷疑存在虛偽是不夠的。

四、關於舉證責任的一般標準是指應由缺乏證據使其權利獲得承認的人負責證明。

五、一個通常情況下的阻礙性事實也可被視為創設性事實，因其屬於原告在法庭上提出主張的依據。所以應由原告而不是被告負責證明。

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

戊及其丈夫己(兩第一原告)、乙及其妻子丙(兩第二原告)和丁(第三原告)，詳細身份資料載於卷宗內，針對庚(第一被告)、辛(第二被告)、壬(第三被告)及甲(第四被告)向初級法院提起普通訴訟程序宣告之訴，請求裁定其勝訴，認為眾被告間訂立的關於[地址]獨立單位“A-6”、“B-6”和“A-21”以及車位 C28 的買賣合同屬虛偽，應宣告其無效，或作為補充，請求裁定針對有關買賣提起的債權人爭議理由成立，確認眾原告請求返還相關單位的權利，同樣作為補充，主張眾原告與第一被告訂立的預約合同因後者的確定及過錯不履行而解除，且後者須支付雙倍定金。

兩第一原告和第三原告放棄了關於獨立單位“A-6”和“B-6”的請求，並獲得判決確認。

合議庭主席裁定訴訟理由部分成立，繼而宣告解除兩第二原告與第一被告訂立的關於獨立單位“A-21”及車位 C28 的預約買賣合

同，判處第一被告向兩第二原告支付相當於雙倍定金的賠償共計 11,750,120.00 港元，外加由傳喚至實際支付為止按法定利率計算的利息。

兩第二原告及第三原告不服上述裁判，向中級法院提起上訴，該院裁定該對司法裁判的上訴勝訴，繼而宣告關於獨立單位“A-21”及車位 C28 的買賣合同因屬虛偽行為而無效，命令取消在登記局所作的有關登記以及其他可能在此之後作出的登記，宣告兩第二原告為有關不動產的所有人並判處第一被告支付倘有的取消有關抵押的費用。

第四被告甲現針對該合議庭裁判向終審法院提起上訴，並在其理由陳述中提出了以下結論：

1. 通過 2014 年 2 月 27 日的合議庭裁判，中級法院宣告第一及第二被告於 2001 年 6 月 1 日訂立的將[地址]大廈住宅單位“A21”和相當於 AR/C 單位 1/82 份額的車位“C28”的所有權轉讓給第二被告的買賣合同因屬虛偽行為而無效。

2. 因此與第一審法院所作的裁判有所不同，該裁判認為上述法律行為中不存在虛偽，得出其屬有效的結論。

3. 作為其形成心證的依據，原審法院提出了下列理由：a) 存在相對虛偽，因為聲明的是一個買賣，但想要進行的卻是一項代物清償；b) 第一和第二被告屬於同一企業集團；c) 第二被告在訂立法律行為當日或之前並未支付價款；d) 第二被告知道先前訂立的預約合同；e) 第二被告知道為銀行貸款擔保所作抵押的存在；f) 第二被告知道有關住宅單位及車位被相關預約買受人占用且該等買受人已全額支付價金。

4. 第一及第二被告屬於同一企業集團的事實對於形成很有可能的判斷並不重要，因為不僅沒有法律條文禁止在屬於同一個集團的公司之間進行財產轉移，而且也證實了有關轉移旨在清償第一被告對第二被告負有的部分債務，正如佛山市法院在 2001 年 10 月 13 日的判決中所認定的那樣，該判決中的原告是現第二被告，而被告則是現第一原告，判決載於卷宗第 323 頁至第 330 頁，有關內容在此視為完全轉錄(獲認定事實第 37 條)。

5. 知道先前訂立的預約合同，以及知道住宅單位“A21”和車位“C28”被預約買受人占用且該等買受人已全額支付價金對於虛偽來說並不重要，因為根據之前所述，第二被告只是希望其債權得到擔保。

6. 在澳門，設有抵押負擔的財產轉移是很常見的，這方面的證據就是第二被告同樣作為預約買受人，根據已確定事實 M 項至 Q 項所證實的，在事先知道預約合同標的單位上設有 40,000,000.00 港元抵押負擔的情況下，仍然在 1997 年 9 月 15 日作出了全額支付。

7. 繳納物業轉移稅是一個法定義務以及作出取得登記的必要前提，根據登記正當性原則以及連續性原則，上述前提對於移轉予第三人是有必要的，還可以避免第一被告再將相同的單位出售給第三人。

8. 要存在虛偽的合意，僅在一個法律行為的掩蓋之下實現另一法律行為是不夠的；需要同時具備《民法典》第 232 條第 1 款規定的三個要件：a) 蓄意使意思與表示不一致；b) 虛偽的協議；c) 欺騙第三人的意圖。

9. 雖然在一個買賣行為的掩蓋之下實現了一項代物清償交易，但決不能得出當事人之間存在意圖欺騙第三人之協議的結論，因此欠缺“虛偽協議 (*pactum simulationis*)”和“欺詐意圖 (*animus decipiendi*)”。

10. 因為[地址]大廈的單位“A21”和“AR/C”的 1/82 之所以與同一大廈其他單位同時轉移，是出於滿足第二被告對第一被告擁

有的債權的需要。

11. 同時，第二被告急於出售有關單位，以此獲得其欲通過接受代物清償得到償還的款項。

12. 因此並不存在虛偽法律行為，這正是第一審法院得出的結論，同樣也是原審法院應該得出的結論。

13. 僅從作為辯護人的義務出發，如果認為存在虛偽情況，那麼要指出的是原審法院錯誤地適用了法律。

14. 儘管認為在有關法律行為中“所有一切都顯示該法律行為從性質上來看具有相對虛偽行為的特點，因為所聲明的是買賣，但想要實現的卻是代物清償”。

15. 被上訴的裁判沒有對虛偽法律行為有效的條件進行必要的分析，而是“宣告關於上述大廈住宅單位‘A21’和相當於單位‘AR/C’ 1/82 份額的車位‘C28’的買賣合同因屬虛偽行為而無效”。

16. 在相對虛偽中，虛偽法律行為是無效的，但是真正想要實現

的法律行為，也就是隱藏行為，卻並非必然無效。

17. 因此，根據《民法典》第 233 條的規定，原審法院必須就其明確承認已真正訂立的法律行為的有效性發表意見。

18. 原審法院並沒有這樣做，而僅僅是“宣告關於上述大廈住宅單位‘A21’和相當於單位‘AR/C’ 1/82 份額的車位‘C28’的買賣合同因屬虛偽行為而無效”，因此被上訴的裁判遺漏審理了一個對分析有關行為的有效性至關重要的法律問題，從而根據《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 d 項的規定，該裁判為無效。

19. 如果原審法院適用了《民法典》第 233 條規定的法律制度，那麼其所作裁判必然是裁定法律行為有效。

20. 因為買賣是以公證書的方式作出，而《公證法典》第 94 條第 1 款要求所有以不動產為標的的物權轉移法律行為以該方式作出。

21. 因此，原審法院所作裁判只能是宣告第一被告與第二被告訂立的關於[地址]大廈單位“A21”以及相當於單位“AR/C” 1/82 份額的車位“C28”的代物清償有效。

22. 即使第一被告與第二被告訂立的法律行為因虛偽而屬無效，兩第二原告也未能證明現上訴人在與第二被告訂立有關單位的買賣合同時，已知悉先前倘有的虛偽情況。

23. 由於未能證明這一點，因此排除第三取得人，即現上訴人存在惡意的可能性，正如第一審判決所宣告的那樣。

24. 然而，原審法院卻宣告第二被告與第四被告訂立的法律行為因虛偽而屬無效。

25. 作為原審法院心證依據的是下列理由：a) 買受人並沒有興趣了解將購買之單位的保養狀況；b) 第四被告知道有關單位作為銀行貸款擔保而被抵押；c) 第四被告知道有關單位被占用；d) 第四被告在公證書中聲明的住址是虛假的；e) 2001 年有關住宅單位以 1,240,000.00 澳門元的價格被出售，而有關車位則是以 60,100.00 澳門元的價格被出售；f) 在訂立公證書當日，第四被告並未向第二被告支付其中所聲明的價金。

26. 為反駁該等理由，首先要說的是對不動產保養狀況不感興趣的情況是很常見的，尤其是當取得人來自內地的時候，因為有關取得主要只是為了投資的利益，且只到投資居留制度暫停時為止。

27. 關於取得已設抵押的不動產，我們再次強調設有抵押負擔的財產的轉移是很常見的，這方面的證據就是第二被告同樣作為預約買受人，根據已確定事實 M 項至 Q 項所證實的，在事先知道預約合同標的單位上設有 40,000,000.00 港元抵押負擔的情況下，仍然在 1997 年 9 月 15 日作出了全額支付。

28. 有關單位正被占用的事實並不妨礙將其交付給第三人，尤其是當這樣做只是為了投資並通過出租盈利的時候。

29. 在已確定事實 W 項所指公證書中聲明的住址是為了方便而提出的，因為上訴人在澳門沒有其他的地址，所以這樣做是正常的。

30. 有關單位的轉讓價格是因第二被告急於以通過代物清償合同接收的單位實現其對第一被告的債權，也是因為在單位“A21”及同一大廈其他單位上設有 40,000,000.00 港元的抵押，以及基於 2001 年不動產市場讓人感受到的強烈危機而訂定的。

住宅單位“A21”以及“AR/C”的 1/82 之所以分別以 1,240,000.00 澳門元和 60,000.00 澳門元的價格，而不是以 2,600,000.00 澳門元的價格被出售，是因為這其中還包括了單位“A31”的價格，此外，未全額支付價金並不意味著該價金沒有被以

其他方式支付，這一情況不能導致法律行為無效。

31. 因此，沒有足夠的跡象可以肯定或極有可能地顯示第二被告與現上訴人之間訂立的法律行為屬虛偽。

32. 交易行為具有風險，因此各締約方應盡可能小心謹慎。

33. 兩第二原告作為預約買受人，已獲交付有關財產並全額支付了價金，本應通過賦予預約合同物權效力，或者要求儘快訂立本約合同來確保其權利。

34. 然而兩第二原告並沒有這樣做，從 1997 年 9 月 15 日交付單位並作出有關全額支付之日起，直到 2001 年 6 月 1 日第一及第二被告之間所作轉讓為止，已過去了 3 年 9 個月，這段時間對於兩第二原告要求訂立本約合同來說已經綽綽有餘。

35. 由於並沒有這樣做，因此沒有什麼可以妨礙其獲得相當於所支付金額雙倍的賠償。

兩第二原告和第三原告提交了上訴答辯狀，提出了以下結論：

1. 通過第 1446 頁的申請，現上訴人甲針對中級法院的合議庭裁判提起上訴，該裁判裁定現被上訴人針對載於第 1148 頁及後續數頁的判決提起的上訴勝訴。

2. 在其理由陳述的第一部分，上訴人對原審法院裁定已確定事實 R 項所指之買賣住宅獨立單位“A21”及相當於單位“AR/C”1/82 份額的車位“C28”的法律行為虛偽因而無效的部分提出質疑。然而，上訴人是完全沒有道理的。

3. 首先，第一及第二被告在已確定事實 R 項所指買賣公證書中所表示的意思與他們真實意思的不一致已在對疑問點 25a 的回答中充分顯示出來，其中認定有關出售並不存在，第二被告在當日或之前並未向第一被告支付於該公證書中聲明的壹仟叁佰萬澳門元的價金。

4. 既然已得出並未支付任何價金，特別是被聲明為相關不動產虛偽轉讓回報的價金的結論，而這正是買賣合同的一個主要要素(見《民法典》第 865 條)，那麼該事實本身已顯示出第一及第二被告的真實意思與他們在上述公證書中所表示的意思不一致。

5. 另一方面，同樣要強調已認定第二被告知道第一被告與現眾

被上訴人訂立的預約合同的存在，該等被上訴人已向第一被告全額支付取得有關不動產的價金，以及已確定事實 R 項所指法律行為中的對方當事人已將不動產交付給現眾被上訴人，且該等不動產被有關預約買受人占用(對疑問點 25 和 29c 的回答)。

6. 此外，眾被告享有相同的利益和目標，甚至可以得出其中一名被告被另一名被告直接或間接地控制的結論，而且我們知道第二被告知悉隨著第一被告在訂立預約合同後收取全額價金並將有關不動產交付給兩第二原告，即現被上訴人(對疑問點 25 和 29c 的回答)，第一被告對本案中的不動產已不享有任何權利，因此，該等不動產不可成為向第二被告所作任何性質的轉讓(買賣或為消滅債務的代物清償)的標的，因為這樣做會出現不履行上述合同的違法情況，明顯損害被上訴人的利益，而已確定事實 R 項所指之法律行為的訂立顯示二者之間存在具有明顯欺詐意圖(*animus decipiendi*)或欺騙第三人意圖的虛偽合意。

7. 另一方面，與上訴人所說相反，被上訴人從與第一被告訂立的預約合同中得到的權利並非僅具有單純的債務性質，而是構成一個真正占有的情況，使得被上訴人可以像被上訴裁判中所確認的那樣主張留置權。

8. 關於第二被告知道已確定事實 T 項所指之抵押的存在，重要的明顯並不是上訴人所強調的，法律不禁止轉讓設有負擔的財產。要強調的是該所謂的法律行為完全不正常，因為所謂的(不存在的)買賣或代物清償是以設有 40,000,000.00 港元抵押負擔的財產為標的，該金額幾乎是在已確定事實 R 項所指之公證書中聲明的有關不動產價值的四倍。

9. 要補充的是，第二被告從未宣示自己是有關不動產的主人(對疑問點 26a 的回答)，更不曾前往查看，這一情節構成又一個在該法律行為中存在虛偽情況(以及不存在訂立任何代物清償的意願)的明顯迹象。

10. 還要補充的是，與上訴人所說相反，第二被告在訂立公證書當日繳納物業轉移稅的事實與其他種種迹象一樣，清楚顯示有關法律行為屬虛偽，因為繳納上述物業轉移稅表示第二被告寧願承擔 6% 的稅率，眾所周知該稅率是在已確定事實 R 項所指公證書訂立後不久將開始生效的《印花稅規章》中核准的稅率的兩倍。

11. 最後，同樣不能不提的是已認定第一與第二被告間訂立的買賣合同(已確定事實 R 項所指合同)引致現被上訴人的債權不可能獲

得滿足，或至少使該可能性更低(對疑問點 29a 的回答)。

12. 因此，毫無疑問已確定事實 R 項所指法律行為屬絕對虛偽，因為第一及第二被告只是想要為被上訴人實現由預約合同所衍生的權利製造障礙，試圖在訂立本約合同前作出一項絕對影響上述本約合同的履行的轉讓登記。

13. 那麼從已確定事實中可得出的明顯結論就是，根據《民法典》第 232 條以及第 282 條的規定，已確定事實 R 項所指以公證書形式訂立的關於單位“A21”及車位 C28 的買賣合同構成一個虛偽法律行為，因而屬無效且不產生任何效力，因此被上訴的合議庭裁判並無任何不妥。

14. 另一方面，在已經認定了絕對虛偽(由被上訴人及時指出)的所有要件—亦即真實意思與所表示意思的不一致；欺騙第三人的意圖以及虛偽合意—的情況下，我們看不出已確定事實 R 項所指法律行為中存在相對虛偽的觀點如何成立，而眾被告甚至不能證明這一觀點，正如認定被上訴人未向第二被告就不動產的虛偽轉讓作任何支付的事實所充分顯示的那樣(對調查基礎表疑問點 25d 的回答)。

15. 同樣，對於已確定事實 W 項所指的以公證書形式訂立的法

律行為，通過案件辯論而確定的事實顯示可以肯定在該法律行為中存在絕對虛偽。

16. 首先要強調的是已證實上訴人並沒有向第二被告支付任何價金(對疑問點 25d 的回答)，這再明顯不過地顯示了上訴人與第二被告都沒有買賣涉案不動產的意圖。

17. 此外，從對調查基礎表疑問點 25d 的回答得出的事實，我們同樣可以推論上訴人的惡意，因其知道第一及第二被告先前訂立的法律行為存在瑕疵。

18. 另一方面，有關法律行為是在一個星期的時間內完成的(見已確定事實 X1 項)同樣顯示了該等法律行為的虛假性，在善意且法律行為沒有瑕疵的情況下，第二被告作為一家並非在澳門經營的公司，能夠在如此短的時間內出售其聲稱兩個月前購買的不動產實在讓人難以理解和接受。

19. 在已確定事實 W 項所指公證書訂立當日，有關不動產仍然設有抵押，該事實已由公證員明確告知上訴人，這同樣清楚顯示有關法律行為屬虛偽。

20. 此外，上訴人聲明早已購買的單位和車位被兩第二原告占有，且上訴人知道這一情況的事實，由於其真正的特殊性質，不能被視為又一個顯示已確定事實 W 項所指法律行為屬虛偽的確鑿迹象。

21. 實際上，如果上訴人真的有意購買且第二被告真的有意出售有關不動產的話，上訴人在訂立公證書前不會不採取措施查明不動產的狀況，而在查明不動產被占有後，不會不嘗試查明是何人以什麼名義在占有，最後肯定會因兩第二原告對不動產的實際占有，以及兩第二原告和第三原告，即現被上訴人(基於已全額支付價金且買賣標的物已交付的預約合同)對單位“A21”和車位 C28 擁有的權利而拒絕買入有關不動產。

22. 從有關不動產被轉讓給上訴人的整個令人費解的過程—取得設有高額抵押負擔的不動產、沒有支付任何價金、不曾前往聲稱已取得的不動產、從未試圖了解其保養狀況以及知道該等不動產被兩第二原告占用和使用卻從不與其聯絡，並接受這一情況的事實—中只能得出一個結論：上訴人同樣知道正是由於第二被告對上述不動產並不享有任何權利，因此其不能取得單位“A21”和車位 C28。

23. 上述事實不僅可以證實第二被告與上訴人訂立的法律行為屬絕對虛偽，還可以證實上訴人為惡意，因此，毫無疑問，根據《民法典》第 232 條以及第 282 條的規定，(已確定事實 W 項所指的)8 月 16 日以公證書形式訂立的關於單位“A21”及車位 C28 的買賣合同屬於一個虛偽法律行為，因而屬無效且不產生任何效力。

24. 另外，不論是否存在虛偽，上述法律行為都應被視為非有效，因為已確定事實 R 項所指的第一被告與第二被告之間的買賣行為(因絕對虛偽而非有效)。

25. 根據《民法典》第 282 條第 1 款的規定，宣告(第一與第二被告作出的)法律行為無效具有追溯效力，因此有關效力不僅限於虛偽法律行為的當事人，同樣適用於所有在非有效法律行為訂立後的後手取得人(現上訴人)。

26. 此外，毫無疑問，按照《民法典》第 235 條的規定，第一與第二被告訂立的買賣法律行為的絕對虛偽可以用來對抗上訴人，因為與該條規定所說相反，本案中已經認定上訴人屬惡意。

27. 因此，僅出於辯護人的義務作假設，無論是否認為上訴人與第二被告訂立的買賣屬虛偽，第一與第二被告訂立的法律行為的虛

偽及由此而引致的無效可以對抗上訴人。

28. 最後，要指出的是，考慮到舉證責任的規則，為受益於《民法典》第 235 條規定的制度，應由上訴人而非被上訴人負責提出和證明不知道存在使第一與第二被告訂立的法律行為無效的虛偽情況，然而根據被引用的第 194/2011 號民事及勞動上訴案中所作合議庭裁判，上訴人並沒有這樣做。

29. 因此，綜上所述，被上訴的合議庭裁判無須被更正，應完全維持該裁判並裁定上訴人提起的上訴敗訴。

已作出檢閱。

現予以裁決。

## 二、獲認定的事實

案中下列事實獲認定：

## — 已確定事實

A) 1992 年 4 月 27 日，其中一名第一原告戊(妻子)與第一被告“庚”(以下亦稱為“庚”)訂立了兩份預約合同。

B) 按照該等合同，戊與“庚”分別承諾在沒有任何負擔或債務的情況下購買和出售位於[地址]大廈 6 樓作居住用途的獨立單位“A-6”和“B-6”，該大廈標示於物業登記局第 B-XX 冊第 265 頁第 XXXX 號，都市房地產紀錄編號為 XXXXX 號，在上述預約合同中標明為“XXXX 大廈”。

C) 上述獨立單位的價格分別為 4,246,800.00 港元(相當於 4,382,700.00 澳門元)以及 3,001,200.00 港元(3,097,300.00 澳門元)。

D) 1993 年 5 月 20 日，兩第二原告乙和丙訂立了一份合同地位讓與合同，透過該合同取得於 1993 年 4 月 29 日與第一被告公司訂立的預約合同中的預約買受人的地位。

E) 按照該合同，兩第二原告與第一被告分別承諾在沒有任何負擔或債務的情況下購買和出售位於同一大廈 21 樓作居住用途的獨立單位“A-21”以及相當於“AR/C”獨立單位 1/82 的車位 C28，該

大廈在有關合同中同樣標明為“XXXX大廈”。

F) 上述單位及車位的價格為 5,875,060.00 港元(相當於 6,063,060.00 澳門元)。

G) 預約買受人，即現第一原告戊及兩第二原告，向預約出售人，即現第一被告，全額支付了有關款項，其中部分是通過從第三原告丁處獲得的貸款支付的。

H) 1995 年 10 月 12 日，兩第一原告、第一被告及第三原告訂立了兩份名為“樓宇買賣按揭承諾借款合同”的三方合同(合同影印本的譯本為文件 12 和文件 13，為著所有法律效力，其內容在此視為轉錄)。

I) 按照該等合同，第三原告向兩第一原告批出 3,640,000.00 港元以及 2,360,000.00 港元的貸款，以資助其取得獨立單位“A-6”及“B-6”。

J) 上述總額為 6,000,000.00 港元的貸款由第三原告向兩第一原告批出，期限為 180 個月，年利率為 11.125%之浮動利息，另加 3%之延遲利息，以及雙方於 1995 年 9 月 6 日以信函合同形式訂立，其

後經 1997 年 8 月 9 日信函合同修改的借貸合同中規定的其他條件。

J1) 直至法庭收到起訴狀當日，兩第一原告仍欠第三原告餘額 4,906,191.44 港元。

K) 第一原告戊與預約出售人公司，即現第一被告訂立的預約合同中商定的總價為 7,248,000.00 港元。

L) 根據第一被告在上述合同中所明確聲明的內容，上述款項已全額支付給第一被告，且其已收到該款項。

M) 1997 年 9 月 15 日，兩第二原告與第一被告及第三原告訂立了一份名為“樓宇買賣按揭承諾借款合同”的三方合同(合同影印本的譯本為文件 15，為著所有法律效力，其內容在此視為轉錄)。

N) 按照該合同，第三原告向兩第二原告批出 4,000,000.00 港元的貸款，以資助其取得獨立單位“A-21”及獨立單位“AR/C”的車位 C28。

O) 該貸款由第三原告向兩第二原告批出，期限為 180 個月，年利率為 10.75%之浮動利息，另加 3%之延遲利息，以及雙方於 1997

年 9 月 1 日以信函合同形式訂立，並經 1998 年 3 月 19 日、2001 年 5 月 26 日及 2001 年 6 月 14 日修改的借貸合同中規定的其他條件。

O1) 直至法庭收到起訴狀當日，兩第二原告仍欠第三原告餘額 3,684,235.72 港元。

P) 兩第二原告與預約出售人公司訂立的預約合同中商定的價格為 5,875,060.00 港元。

Q) 根據第一被告在上述合同中所明確聲明的內容，有關款項已全額支付給第一被告，且其已收到該款項。

R) 通過登記於癸私人公證員第 XX 號《雜項公證書之記錄簿冊》第 4 頁的 2001 年 6 月 1 日的公證書，第一被告“庚”的法定代表聲明以已經收取的總價 13,000,000.00 澳門元出售下列單位：獨立單位 “A6”，價格為 1,200,000.00 澳門元；“A16”，價格為 1,200,000.00 澳門元；“A17”，價格為 1,200,000.00 澳門元；“A21”，價格為 1,200,000.00 澳門元；“A28”，價格為 1,200,000.00 澳門元；“A29”，價格為 1,200,000.00 澳門元；“A31”，價格為 1,200,000.00 澳門元；“B6”，價格為 1,000,000.00 澳門元；“B8”，價格為 1,000,000.00 澳門元；“B14”，價格為 1,000,000.00 澳門元；

“B15”，價格為 1,000,000.00 澳門元；“Ar/c”的 10/82，價格為 600,000.00 澳門元，而第二被告的法定代表則聲明以該等價格為其所代表的公司購買上述單位。

S) 為保證批給第一被告的總額為 40,000,000.00 港元的銀行貸款以及有關利息和費用能夠得到償還，包括“A-6”、“B-6”及“A-21”在內的有關獨立單位被抵押給[銀行]，該抵押登記於物業登記局第 C-XXK 冊第 XXXX 號。

S1) 第三及第四被告在訂立 U 項和 W 項所指的公證書時，已分別被公證員明確告知已確定事實 S 項中的事實。

T) 在訂立公證書時，第二被告也被公證員明確告知上指事實。

T1) 第一及第二被告在訂立已確定事實 R 項所指公證書當日繳納了物業轉移稅。

U) 通過登記於甲甲私人公證員第 X 號《雜項公證書之記錄簿冊》第 60 頁的 2001 年 8 月 16 日的公證書，第二被告聲明以已經收取的總價 2,410,000.00 澳門元出售下列單位：獨立單位“A6”，價格為 1,280,000.00 澳門元；“B6”，價格為 1,000,000.00 澳門元，以

及“Ar/c”的 2/82，價格為 130,000.00 澳門元，而第三被告則聲明以該等價格購買有關單位。

V) 上述取得於 2001 年 9 月 20 日以其(第三被告)名義登記在第 XXXXXG 號。

W) 通過登記於甲甲私人公證員第 X 號《雜項公證書之記錄簿冊》第 64 頁的 2001 年 8 月 16 日，以及第 68 頁的 2002 年 8 月 17 日的公證書，第二被告聲明分別以 1,240,000.00 澳門元、60,000.00 澳門元和 1,300,000.00 澳門元的價格出售獨立單位“A21”、獨立單位“Ar/c”的 1/82 以及獨立單位“A31”，而第四被告則聲明以該等價格購買有關單位。

X) 上述對獨立單位“A21”和“A31”的取得於 2001 年 9 月 20 日以其(第四被告)名義登記在第 XXXXXG 號及第 XXXXXG 號。

X1) 2001 年 8 月 10 日至 17 日期間，第二被告分別與第四被告及另外 5 人訂立了 6 份公證書，聲明出售且該等人士聲明向其購買所有其通過已確定事實 R 項所指公證書聲明向第一被告購買的其餘 8 個單位。

## 一 調查基礎表

1. 在訂立有關三方合同當日，第一被告便已將獨立單位“A-6”和“B-6”的鑰匙交給了第一原告戊。
2. 第一原告即刻開始享有獨立單位“A-6”和“B-6”的收益權。
3. 以排他的方式。
4. 在訂立每一份預約合同後，第一原告戊立刻請人在每一個單位的外面都安裝了鐵門以保證安全。
5. 之後，對有關單位進行了打掃。
6. 從這一刻起，第一原告戊開始繳交定期物業管理費。
7. 並在有關單位的所有房間內都安裝了電燈。
8. 上述第4點至第7點所指行為的費用由第一原告戊獨自承擔。
9. 第一原告戊將上指獨立單位“B-6”租給了甲乙。

10. 開始以房東的身份收取有關租金。
11. 第一原告戊將獨立單位“A-6”租給了甲丙。
12. 甲丙開始以承租人的身份每月向第一原告戊支付租金。
13. 上述第4點至第12點所指行為是從1995年10月12日開始，在所有人面前，沒有採取暴力也沒有遇到任何人反對的情況下不間斷地進行的。
14. 在訂立有關三方合同當日，第一被告便已將獨立單位“A-21”的鑰匙以及相關車位交給兩第二原告。
15. 兩第二原告即刻開始享有獨立單位“A-21”和有關車位C28的收益權。
16. 以排他的方式。
17. 在訂立預約合同後，兩第二原告立刻請人在單位外面安裝了鐵門以保證安全。
18. 因該單位是用於兩第二原告自己居住，所以他們進行了必要

的改善及裝修工程，以使有關單位可以居住並更加舒適，同樣還購買了各種家具。

19. 在此之後，上述獨立單位“A-21”成為兩第二原告的居所。

20. 兩第二原告同樣每天都使用上指車位。

21. 從上指日期開始，兩第二原告繳交定期物業管理費以及所欠的物業稅。

22. 上述第 17 點至第 18 點所指行為的全部費用均由兩第二原告承擔。

23. 上述第 17 條至第 22 條所指行為是從 1997 年 9 月 15 日開始，在所有人面前，沒有採取暴力也沒有遇到任何人反對的情況下不間斷地進行的。

24. 第二被告知道第一被告與眾原告訂立的預約合同的存在。

25. 已確定事實 R 項所指的出售從來不曾存在，第二被告在當日或之前並未向第一被告支付壹仟叁佰萬澳門元的價金。

26. 第二被告為通過上述 R 項所指公證書進行的移轉支付了物業轉移稅，有關稅率為 22,804,967.00 澳門元的 6%。

27. 在已確定事實 U 項所指公證書訂立當日或之前，第三被告並未向第二被告支付在該項中所聲稱的 2,410,000.00 澳門元價金。

28. 在已確定事實 W 項所指公證書訂立當日或之前，第四被告並未向第二被告支付在該項中所聲明的 2,600,000.00 澳門元價金。

29. 第一及第二被告是聯營實體，實際上屬於同一個企業集團，其中一家被另一家直接或間接地控制。

30. 在訂立已確定事實 R 項所指的公證書後，沒有任何第二被告的代表親自到獨立單位“A-6”、“B-6”和“A-21”以及有關車位主張該等單位屬第二被告所有。

31. 在訂立已確定事實 U 項和 W 項所指的公證書之前，第三及第四被告並未試圖確認有關不動產的保養狀況或情況。

32. 儘管知道有關單位正被兩第一原告及兩第二原告占用和使用，第三及第四被告卻“對該情況無動於衷”，且沒有嘗試向上述

原告查明真實情況便與第二被告訂立了買賣公證書。

33. 第四被告在已確定事實 W 項所指公證書中聲明的住址是虛假的，與其居所並不一致，而是與兩第二原告的住所一致。

34. 第一被告與第二被告之間於 2001 年 6 月 1 日訂立的買賣合同引致眾原告的債權不可能獲得滿足，或至少使該可能性更低。

35. 只知道第一被告擁有價值不超過 3,300,000.00 港元的財產，包括同一大廈內沒有任何負擔或債務的 44 個車位，以及為保證獲得高於其市場價格的貸款而抵押給不同銀行的 4 個獨立單位。

36. 第二被告知道作為已確定事實中所指預約合同標的的獨立單位及車位被預約買受人占用，且該等買受人已全額支付價金。

37. 佛山市法院作出了判決，該判決載於卷宗第 323 頁至第 330 頁，有關內容在此視為完全轉錄。

### 三、法律

在本上訴中，提出了以下問題：

— 由第一被告與第二被告訂立的，以及之後由第二被告與第四被告訂立的關於[地址]大廈住宅單位“A-21”和相當於 AR/C 單位 1/82 份額的車位 C28 的買賣合同屬虛偽；

— 不得以虛偽對抗善意第三人；以及

— 被上訴法院沒有按照《民法典》第 233 條的規定，對真正訂立的法律行為的有效性發表意見，所以被上訴的合議庭裁判因遺漏審理而無效。

### 3.1. 虛偽

就所提出的這個問題，《民法典》第 232 條及第 233 條規定如下：

#### 第二百三十二條

(虛偽)

一、如因表意人與受意人意圖欺騙第三人之協議而使法律行為

之意思表示與表意人之真正意思不一致，則該法律行為係虛偽行為。

二、虛偽行為無效。

### 第二百三十三條

(相對虛偽)

一、如在虛偽行為中隱藏其當事人欲實現之另一法律行為，則對後者適用假設在無該隱藏下成立該法律行為時應適用之法律制度，而隱藏行為之有效並不受虛偽行為之無效所影響。

二、然而，如隱藏之法律行為屬要式行為，則僅在符合法律所要求之方式時，該隱藏行為方為有效。

三、虛偽行為已符合法律就該隱藏行為所要求之方式者，視為足以產生上款規定之效力，但以該有效並不抵觸規定該隱藏行為應遵方式之理由為限。

從上述轉錄的規定—即《民法典》第 232 條—可以看到，虛偽以提出及證明構成以下要素的事實為前提：

- 存在一個法律行為的意思表示；
- 在表意人和受意人之間存在意圖欺騙第三人的協議；
- 在表意人的意思表示和真實意思之間存在不一致。<sup>1</sup>

該等要件必須同時成立。

虛偽有多種分類，其中一種區分為非欺詐性虛偽和欺詐性虛偽，取決於是否存在單純欺騙第三人但不對其造成損害的意圖，或者非法使第三人遭受損失或規避任何法律規定的意圖，其中欺詐性虛偽更加常見。

另一種區分則為絕對虛偽和相對虛偽。

在絕對虛偽中，當事人假裝訂立一個法律行為，但實際上並不想實現任何法律行為。只存在虛偽法律行為，在其背後沒有任何其他行為。

在相對虛偽中，當事人假裝訂立一個法律行為，但實際上想要實現的卻是另一個不同種類或內容的法律行為。在虛偽(或表面、虛

---

<sup>1</sup> 參閱終審法院於 2015 年 3 月 11 日在第 10/2015 號案中所作的合議庭裁判。

假或明顯)法律行為背後還存在著一個隱藏(或真實、潛在或隱蔽)行為。

區分絕對虛偽與相對虛偽的重要性在於，相對虛偽會產生一個按照《民法典》第 233 條第 2 款的規定解決的問題。當虛偽法律行為無效時，在絕對虛偽的情況中，由於其背後沒有其他法律行為因此不會出現問題，但在相對虛偽的情況下，隨著虛偽法律行為的無效，隱藏或真實行為便暴露出來，由此產生了應如何處理該行為的問題。

事實上，當虛偽法律行為無效時，對於隱藏行為，應以假如不存在隱藏情況的應有方式進行處理，而隱藏行為的有效並不受虛偽行為的無效所影響。<sup>2</sup>

本案例中，所提出的問題是要知道第一被告與第二被告訂立的，以及之後第二被告與第四被告訂立的關於單位“A-21”和車位 C28 的法律行為是否屬虛偽。

從獲認定的事實可以得出於 2001 年 6 月 1 日簽署的有關不動產

---

<sup>2</sup> Carlos Alberto da Mota Pinto 著：《Teoria Geral do Direito Civil》，第三版，1992 年，第 472 頁至第 474 頁。

的買賣公證書的第一被告與第二被告之間確實存在一個法律行為的意思表示(已確定事實 R 項)。

而在表意人和受意人的意思表示和真實意思之間存在不一致，且在他們之間存在協議，因為上述出售並不存在，第二被告也未曾在上述日期或之前向第一被告支付合同中所說的價金(調查基礎表第 25 條)。

根據調查基礎表第 37 條，從內容被視為完全轉錄的佛山市法院所作判決(見卷宗第 323 頁至第 330 頁)可以看出，由於第一被告與第二被告之間的貸款被宣告無效，因此他們通過轉讓多個不動產的所有權(包括本案所涉及的不動產)，作出了一項代物清償，因此真正想要的其實是代物清償。

這屬於相對虛偽，因為在買賣行為的背後存在另一個當事人真正想要實現的法律行為。

當事人之間明顯存在協議，因為第二被告並沒有向第一被告支付價金(調查基礎表第 25 條)，而且從獲認定事實中也看不出第一被告曾要求進行有關支付。

第一及第二被告是聯營實體且屬於同一個企業集團的事實(調查基礎表第 29 條)更加印證了雙方相互協議以訂立買賣合同及實現真正法律行為的觀點。

最後，關於欺騙第三人的意圖，要強調的是，要滿足虛偽的概念，並不要求有損害第三人的意圖，只要有欺騙的意圖就足夠了。這正是非欺詐性虛偽與欺詐性虛偽之間的區別所在。

我們注意到第二被告知道第一被告與眾原告訂立的預約合同(調查基礎表第 24 條)，以及為保證批給第一被告的銀行貸款能夠得到償還而向[銀行]所作抵押的存在，該抵押已於物業登記局登記(已確定事實 S 及 T 項)，第二被告同樣知道有關不動產被已全額支付價金的預約買受人占用(調查基礎表第 36 條)。

面對像這樣的情況，我們自然會問第一及第二被告在清楚知道有關不動產是第一被告與他人訂立的買賣預約合同的標的物，已全額支付價金且不動產被占用和使用的情況下，仍訂立買賣相同不動產的公證書的意圖到底是什麼，是否實際上是想要實現代物清償？這顯示出兩被告具有欺騙第三人的意圖。

因此，虛偽的所有要件都已具備，應該得出第一與第二被告訂

立的買賣行為應被視為虛偽行為的結論，根據《民法典》第 232 條第 2 款的規定，該行為無效。

現在再來看第二被告與第四被告訂立的關於單位“A-21”和車位 C28 的買賣行為。

須留意以下事實：

事實上，有關買賣公證書於 2001 年 8 月 16 日訂立，且在訂立公證書之時，第四被告已被公證員明確告知為保證批給第一被告的總額為 40,000,000.00 港元的銀行貸款以及有關利息和費用能夠得到償還，有關不動產以及其他獨立單位已被抵押給[銀行](已確定事實 S 項)。

在公證書訂立當日或之前，第四被告未向第二被告支付任何所聲明的價金(調查基礎表第 28 條)。從卷宗內也無法看出之後作出了有關支付。

在訂立公證書之前，第四被告並未試圖確認有關不動產的保養狀況或情況(調查基礎表第 31 條)。

雖然得知有關不動產正被兩第二原告占用和使用，但第四被告卻對該情況無動於衷，且沒有嘗試向上述原告查明真實情況便與第二被告訂立了買賣公證書(調查基礎表第 32 條)。

第四被告在公證書中聲明的住址是虛假的，與其居所不同，而是與兩第二原告的住所一致(調查基礎表第 33 條)，也就是被兩第二原告占用的有關獨立單位的地址。

經分析所有這些獲認定的事實後，毫無疑問顯示出第二被告與第四被告訂立的買賣行為不正常，兩被告的行為並不是一個真正的賣家和一個真正的買家應有的表現。

沒有支付在公證書中聲明的價金顯示不存在買賣，因為支付價金是這一法律行為的必要要素，而買賣的基本效力包括將物的所有權或將權利的擁有權移轉、物的交付義務以及價金的交付義務(《民法典》第 865 條及第 869 條)。

本案中，既沒有支付價金，也沒有交付出賣物，即作為買賣標的不動產。

由此得出，按照在分析第一與第二被告訂立的法律行為的虛偽

時相同的邏輯，第二被告與第四被告訂立的買賣應被視為虛偽，且根據《民法典》第 232 條第 2 款的規定，該行為無效。這屬於絕對虛偽的情況。

### 3.2. 虛偽的不可對抗性

上訴人還提出即使認為第一與第二被告訂立的法律行為無效，根據《民法典》第 235 條的規定，他也應受到保護，不受有關無效影響。

《民法典》第 235 條規定如下：

#### 第二百三十五條

(不得以虛偽行為對抗善意第三人)

一、對於自表見權利人取得權利之善意第三人，且其權利係與曾為虛偽行為之標的之財產有關者，不得以虛偽所引致之無效對抗之。

二、善意係指於設定有關權利時不知存有虛偽情況。

三、如就針對虛偽行為之訴訟已作出登記，則對在登記後方取得權利之第三人必視為惡意第三人。

從該條規定中我們看到，由於法律行為的無效均具有追溯性(《民法典》第 282 條)，因此有必要保護善意第三人，使其不受由虛偽所引致的無效宣告影響。

根據 Mota Pinto 教授的觀點，善意是指在取得有關權利時不知存有虛偽情況。僅僅有可能知曉虛偽，或者懷疑或猜測存在虛偽並不足以構成惡意。<sup>3</sup>

對於 Orlando de Carvalho 來說，虛偽是指蓄意使所想的(意思)與所說的(表示)不一致，源自表意人與受意人之間意圖欺騙第三人的協議〔虛偽合意：欺詐意圖(*consilium fraudis*)〕，而當就虛偽提出爭辯且虛偽法律行為被宣告無效時，該等相信有關欺騙性表示(即相信虛偽行為的有效性)並以此為依據取得權利的第三人需要受到特別保護。

---

<sup>3</sup> Carlos Alberto da Mota Pinto 著：《Teoria Geral do Direito Civil》，第三版，1992 年，第 486 頁。

對於在法律行為非有效的情況下保護善意第三人的兩個彼此不同的基本規定—葡萄牙《民法典》第 243 條及第 291 條，分別對應澳門《民法典》第 235 條及第 284 條，同一作者認為在第 243 條中，善意是指第三人在取得其權利時，無論是否有過錯，確實不知道存在虛偽情況；只不過，如果在取得權利時，已提起虛偽行為之訴並作出登記，則法律推定(絕對推定)為惡意。<sup>4</sup>

法律制定了一個不得以虛偽行為對抗善意第三人的特別制度(第 243 條)，與之相對的是由虛偽以外的原因造成的無效和可撤銷的不可對抗的一般制度(第 291 條)。<sup>5</sup>

本案中，不動產的取得發生在提起虛偽行為之訴之前，因此不能推定現上訴人存在惡意。

為適用《民法典》第 235 條的規定，必須要知道上訴人是否屬於在與第二被告作出法律行為時不知存有虛偽情況的善意第三人(第 235 條第 2 款)。

---

<sup>4</sup> Orlando de Carvalho 著：《*Teoria Geral do Direito Civil*》，第三版，第 169 頁至第 171 頁。

<sup>5</sup> Carlos Alberto da Mota Pinto 著：《*Teoria Geral do Direito Civil*》，第三版，1992 年，第 484 頁。

在上訴人看來，兩第二原告有責任提出和證明在設定有關權利時，上訴人知道存有虛偽情況，而由於沒有證明這一點，因此排除第三取得人存在惡意的可能。

但這是沒有道理的。

關於舉證責任，《民法典》第 335 條的規定如下：

### 第三百三十五條

#### (舉證責任)

- 一、創設權利之事實，由主張權利之人負責證明。
- 二、就他人所主張之權利存有阻礙、變更或消滅權利之事實，由主張權利所針對之人負責證明。
- 三、如有疑問，有關事實應視為創設權利之事實。

由此可見，舉證責任的一般標準是應由需要證據使其權利獲得承認的人負責證明。

因此，原告應負責證明其主張的創設權利的事實，而被告則負

責證明阻礙、變更或消滅原告權利的事實。不應由原告負責證明其權利沒有被任何障礙或變更性或消滅性原因所阻礙、變更或消滅。<sup>6</sup>

阻礙性事實是指反對原告的權利已實際產生的事實，例如無能力、虛偽、錯誤或欺詐等等。

然而，一個通常情況下的阻礙性事實也可因構成原告在法庭上提出主張的依據而成為創設性事實。在這種情況下，應由原告而不是被告負責證明。因此，如果訴訟是為了撤銷某未經同意的合同，那麼原告必須證明這個一般屬於阻礙性事實的其未給予同意的情況。<sup>7</sup>

創設性事實是指作為某法律地位的依據且實質上構成該法律地位的事實。

虛偽行為在通常情況下被視為阻礙性事實，而在本案中則具有創設性事實的性質。

本案中，眾原告提起訴訟，主張被告間訂立的法律行為屬虛偽，所以應由眾原告負責提出和證明該虛偽情況。

---

<sup>6</sup> Mário de Brito 著：《*Código Civil Anotado*》，第一卷，1968年，第453頁。

<sup>7</sup> Mário de Brito 著：《*Código Civil Anotado*》，第一卷，1968年，第454頁。

為對其與第二被告訂立的法律行為被宣告無效提出反駁，第四被告主張適用《民法典》第 235 條的規定，尋求法律賦予善意第三人的保護，亦即不得以虛偽所引致的無效對抗善意第三人。換言之，第三取得人的善意對抗被宣告的無效，賦予其以善意為依據對抗無效的權利。

因此，由於已得出第一與第二被告訂立的法律行為虛偽的結論，我們認為第四被告負有舉證責任，要想得到第 235 條規定的保護，第四被告必須提出和證明其在與第二被告簽署有關不動產買賣公證書時並不知道存有虛偽情況，因為這是一個創設由其所主張的權利的事實。

換一個角度來看，所聲稱的善意具有阻礙眾原告主張的權利具體實現或執行，以及撤銷有關法律行為的效力，所以根據《民法典》第 335 條第 2 款的規定，應由第四被告負責提出和證明該阻礙權利的事實。

不存在出現舉證責任倒置的情況(《民法典》第 337 條)。

第四被告未能證明其在訂立法律行為時不知存有虛偽情況，因此其對抗由第一與第二被告訂立的法律行為虛偽所引致的無效的主

張不能成立，因為既然不履行舉證責任，就要接受對其不利的決定。

### 3.3. 被上訴的合議庭裁判無效

上訴人還指出因被上訴法院沒有按照《民法典》第 233 條規定，就真正訂立的法律行為具有的有效性表明立場，所以被上訴的合議庭裁判因遺漏審理而無效。

根據《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 d 項的規定，當“法官未有就其應審理之問題表明立場”時，判決為無效。

法院應審理所有由當事人提交給其發表意見的問題，以及其他應依職權審理的問題。

本案中，隱藏行為的有效性不屬於應依職權審理的問題。

接下來要看同一問題是否被提交給中級法院審理。

從案卷中我們看到，第三及第四被告在提交答辯狀時提出反訴，主張隱藏的代物清償行為應被宣告為有效(見卷宗第 423 頁)，法

院未批准該請求，並駁回了針對眾原告的反訴(見第一審判決)。

上述就隱藏行為有效性的問題所作的裁判並未被質疑，我們注意到是由兩第二原告及第三原告向中級法院提起的上訴，而眾被告並沒有提交上訴答辯。

因此，隱藏行為有效性的問題並未被提交給中級法院審理，中級法院也沒有審理該問題的義務，因此由於沒有遺漏審理，所以不存在上訴人所主張的被上訴合議庭裁判的無效。

結論是，第四被告提出的上訴理由不成立。

#### 四、決定

綜上所述，合議庭裁定上訴敗訴。

訴訟費用由上訴人承擔。

澳門，2015年5月13日

法官：宋敏莉（裁判書制作法官）—岑浩輝—利馬