

Processo n.º 71/2024

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 11 de Abril de 2024

ASSUNTOS:

- Contrato-promessa misto e consequência de incumprimento pelo promitente-vendedor

SUMÁRIO:

I – Ainda que se está perante um contrato-promessa atípico, em que encerra *elementos de contrato de mútuo, de promessa de compra e venda* e ainda de compensação, há lugar à aplicação do regime de contrato-promessa previsto nos artigos 404º, 435º, 436º e 820º do CCM, por ser um regime especial que disciplina especificadamente a matéria de promessa.

II - Face aos factos assentes fixados pelo Tribunal recorrido, efectivamente foi Réu que incumpriu a promessa com culpa, pois adquiriu a metade da propriedade do imóvel, mas não celebrou o contrato prometido (transmitir para o Autor a metade de propriedade sobre o imóvel identificado nos autos), pelo que, ele deve ser condenado na restituição do sinal em dobro ao Autor nos termos peticionados

pelo mesmo, julgando-se assim procedente o pedido subsidiário formulado pelo Autor, aplicando-se o regime de contrato-promessa previsto nos artigos 435º e 436º do CCM.

O Relator,
Fong Man Chong

Processo nº 71/2024

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 11 de Abril de 2024

Recorrente : (A)

Recorrido : (B)

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

(A), Recorrente, devidamente identificado nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 19/09/2023, veio, em 05/10/2023, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 54 a 60, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. 本上訴之標的為原審法院於2023年09月19日所作出之判決書裁定特定執行及返還雙倍定金理由不成立之法律適用部份即對原告不利之部份，對於其他事實內容以及原審法院裁定屬對原告有利部份並不構成本上訴之標的。

2. 根據已證事實，關於特定執行請求之部份，原審法院在相關部份具體指出：「原告的主請求之一為作出《民法典》第820條規定的特定執行，即請求法庭作出一判決，以產生被告作出之法律行為意思表示之效力，將被告在繼承取得標示編號...“G2”獨立單位的相應份額轉讓予原告。

根據《民法典》第820條第1款規定：“一、如一人承擔訂立某合同之義務，而不遵守

該預約，則在無相反之協議下，他方當事人得獲得一判決，以產生未被該違約人作出之法律行為意思表示之效力，但此與違約人所承擔債務之性質有抵觸者除外。”

根據已證事實，原告與被告在2019年3月28日於澳門特別行政區簽署卷宗第7頁及背頁的《承諾債務抵銷協議》。透過上述《承諾債務抵銷協議》，被告確認在簽署該協議之日期前已向原告借入650,000.00港元的款項。為此，被告在上述《承諾債務抵銷協議》中承諾自願將其已故父、母親名下之獨立單位，即位於澳門罈些喇提督市北街x號2樓G座（物業登記局標示編號20xxx號），與另一合法繼承人(C)一同辦妥法定繼承程序後，所得之二分之一業權作為抵償。

其後，2019年5月14日，原告向被告借出及交付一筆350,000.00港元的款項，被告承諾同樣以上述單位份額作抵償。2019年10月17日，原告向被告借出及交付一筆350,000.00港元的款項，被告承諾同樣以上述單位份額作抵償。2019年11月5日，原告向被告借出及交付一筆350,000.00港元的款項，被告承諾同樣以上述單位份額作抵償。

根據已證事實，涉案被稱為“G2”的獨立單位，居住用途，座落於罈些喇提督市東街x至x號、澳門罈些喇提督市北街x至x號及羅若翰神父街x至x號，入口為罈些喇提督市北街x號的都市用地上，有關房地產標示於澳門物業登記局B44號簿冊第1xx頁背頁，標示編號為第...號，房地產紀錄編號為第...號，該獨立單位的利用權是於2022年2月16日以(C)或(C*)及(B)的名義因繼承而作出無指定部分或權利之共同取得的登記，登錄編號為第...號。

由此可見，被告與(C)或(C*)是因繼承而取得涉案“G2”獨立單位，有關取得為無指定部分或權利之共同取得。

然而，這不能適用《民法典》第1299條第2款的規定從而推定被告與(C)或(C*)對涉案“G2”獨立單位所占份額相同（或者說，雙方各占二分之一份額）。

原因在於，被告與(C)或(C*)對涉案“G2”獨立單位屬於共同擁有，與共有不同，二者是不同的概念。

葡萄牙Évora中級法院於2022年2月10日就第5272/19.4T8STB-A.E1號案件作出的合議庭裁判中指出：“Com o acto de aceitação da herança indivisa significa que os herdeiros assumem uma quota ideal e que só após a partilha cada um fica a conhecer os bens atribuídos. Até à partilha os herdeiros têm direito a uma fracção ideal e não uma parte específica dos bens.”

在各繼承人透過接受取得遺產中之財產之擁有權及占有，而又未對遺產進行分割的情況下，各繼承人分別以其繼承份額共同擁有遺產中之財產，有關抽象份額不會及於遺產中之具體財產。也就是說，各繼承人不是同時對同一具體財產擁有所有權，他們所擁有的只是一項“對遺產的權利”，尤其包括要求分割遺產的權利。最終，在對遺產進行分割後，遺產中的財產可能只歸屬於其中的一個或幾個繼承人，而其他的繼承人則透過抵償金的方式獲得補償。

關於無指定部分或權利之共同取得之物業登記，葡萄牙Coimbra中級法院於2018年2月27日就第1927/15.0T8LRA.C1號案件作出的合議庭裁判中指出：“Não resulta deste registo que as pessoas enumeradas pelo Autor sejam proprietárias das quotas em causa nem mesmo em compropriedade mas somente que até à sua partilha são titulares de um direito sobre a herança que incide sobre uma quota ou fracção da mesma para cada herdeiro, mas sem que se conheça quais os bens concretos que preenchem tal fracção. O que o registo da aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito faz presumir é que o bem pertence a uma determinada herança,(...).”

基於以上，被告與(C)或(C*)對涉案“G2”獨立單位屬於共同擁有，而非共有。

因此，對於涉案“G2”獨立單位，被告並不擁有一確定份額的權利（更不用說這份額是否為二分之一）。在此情況下，即使作出司法裁判取代被告（將涉案“G2”獨立單位的二分之一份額轉移予原告）的意思表示，根據“任何人不得轉讓超過自己所有的權利”（Nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet）之原則，也不可能產生本約合同的預期法律效果。

這樣，根據《民法典》第820條第1款但書部分的規定，因特定執行與被告所承擔債務之性質有所抵觸，應裁定原告要求特定執行的訴訟理由不成立，繼而駁回原告對被告以特定執行為基礎的全部主請求。」。

3. 基於上述理由說明，原審法院裁定上訴人要求特定執行之訴訟理由不成立，在充分尊重原審法院意見的情況下，上訴人認為根據卷宗內各項書證及資料，應裁定要求特定執行之訴訟理由成立。

4. 原審法院在上述裁判中指出根據涉案不動產之法律性質屬共同擁有而非共有，因此認為被告並不擁有一確定份額之權利，而法院裁判作出取代之意思表示無法產生本約合同預期的法律效果。

5. 事實上，並非一切給付均可以透過特定執行去實現，面對如本案之情況，上訴人

認為面對本案此等情況仍然可以透過特定執行去取得被告標示編號...“G2”獨立單位的相應份額之權利。

6. 根據已證事實，明顯可見本案被告針對所簽訂的協議是對上訴人有一項給付義務，而該給付義務是具備一種作為義務(Facere)的性質，具體表現為作出本約行為的意思表示，只要該給付義務具有可替代的性質，特定執行便有可以適用的餘地。

7. 具體而言，參閱物業標示編號...“G2”獨立單位之登錄編號...號登記，當中顯示被告透過“無指定部分或權利之共同取得的登記”取得相應權利，即使原審法院認為上訴人無法透過特定執行取得確定份額，亦不排除透過特定執行方式宣告上訴人取得有關抽象份額。

8. 透過已證事實中上訴人與本案被告所簽訂的協議，明顯地被告是欲為相關將來繼承取得的份額以抵償上訴人所向其借出的款項，即使有關份額處於未分割的狀態，如此，根據澳門民事訴訟法典第966條第2款之規定：“遺產負擔之債權人得就與審定及滿足其權利有關之問題參與財產清冊程序，並在為通過負債而召開之利害關係人會議舉行前，要求清償其權利，即使待分割財產管理人未列明該等權利亦然；然而，即使該等人已被傳喚參與財產清冊程序，如不提出清償其權利之要求，亦不影響其透過一般途徑要求支付。”，即使在沒有參與財產清冊程序的情況下，上訴人亦可以透過一般途徑要求支付，而事實上有關抽象份額亦是當事人可以透過其意思表示所處分的。

9. 關於原審法院指出有關特定執行為與被告所承擔債務之性質有所抵觸方面，作為特定執行的第三個要件，對於何謂特定執行為與被告所承擔債務之性質有所抵觸，可以參考學者Almeida Costa列舉了以下例子：

“- Quando o contrato prometido seja a realização de um contrato de serviço pessoal, como o mandato e o contrato de prestação de trabalho;

- Quando o contrato prometido envolve uma prestação de facto infungível;

- Quando o contrato prometido é o de doação que pressupõe o espírito de liberalidade”

10. 本案之給付義務並不屬於上述三種情況。

11. 同時，學理上，本案之給付義務亦不屬於涉及物權的實質行為，例如出質、使用借貸、消費借貸或寄託合同或某些具備人身性質的行為(例如承諾締造婚姻、收養等)。

12. 基於此，上訴人認為，抽象份額作為當事人可以單純透過其意思表示所處分的份

額，意思表示即足夠產生相關法律效力，故此亦不排除以特定執行方式去強制履行效力的發生。

13. 綜合上述，請求尊敬的中級法院法官 閣下裁定上訴人此部份上訴理由成立，並裁定特定執行本案被告之涉案份額，同時裁定被告向上訴人支付所超出雙方協議定價之金額。

14. 在被上訴裁判，對於返還雙倍定金之請求，原審法院裁定上述不成立，並指出如下內容：“原告的補充請求為宣告解除被告和原告所簽署的協議，判處被告賠償原告已收取的雙倍訂金，金額為3,400,000.00港元，折合3,528,717.08澳門元，並加上自傳喚日起計算的法定利息。

根據《民法典》第435條規定：“在買賣之預約合同中，預約買受人向預約出賣人交付之全部金額，即使以提前履行或首期價金之名義交付者，亦推定具有定金性質。”

根據《民法典》第436條第2款規定：“二、交付定金之當事人基於可歸責於其本人之原因而不履行債務者，他方立約人有權沒收交付物；如因可歸責於他方立約人以致合同不被履行，則交付定金之當事人有權要求返還雙倍定金。”

根據已證事實，原告與被告在2019年3月28日於澳門特別行政區簽署卷宗第7頁及背頁的《承諾債務抵銷協議》。透過上述《承諾債務抵銷協議》，被告確認在簽署該協議之日期前已向原告借入650,000.00港元的款項。為此，被告在上述《承諾債務抵銷協議》中承諾自願將其已故父、母親名下之獨立單位，即位於澳門罉些喇提督市北街x號2樓G座（物業登記局標示編號...號），與另一合法繼承人(C)一同辦妥法定繼承程序後，所得之二分之一業權作為抵償。

其後，2019年5月14日，原告向被告借出及交付一筆350,000.00港元的款項，被告承諾同樣以上述單位份額作抵償。2019年10月17日，原告向被告借出及交付一筆350,000.00港元的款項，被告承諾同樣以上述單位份額作抵償。2019年11月5日，原告向被告借出及交付一筆350,000.00港元的款項，被告承諾同樣以上述單位份額作抵償。

由此可見，原告和被告所訂立的根本不是預約買賣合同。對於原告向被告支付的合共1,700,000.00港元的款項，原告並非以提前履行或首期價金之名義作出交付，雙方亦沒有明確賦予定金之性質。因此，本案不應適用《民法典》第435條規定的推定，也不應適用《民法典》第436條第2款的規定。

因此，原告要求被告返還雙倍定金的訴訟理由不成立。”。

15. 在充分尊重原審法院意見之前提下，上訴人並不同意有關法律理解。

16. 從已證事實可見，即使如原審法院所言，協議中雙方並沒有明確賦予其交付之款項屬定金性質，但並不等於不可以從雙方協議的交易行為得出其交付款項具備定金性質的結論。

17. 本案中原告向被告支付了已證事實中涉案協議的款項，目的就是由被告將來取得的不動產份額，相關意思已經十分明確載於雙方協議中，可以說如果被告不承諾以轉讓自己將來取得的不動產份額作為對待給付，上訴人亦不會向被告支付如此的款項，當中特別需要留意，本案被告並不是單純以將來取得的不動產份額以擔保其自身的債務，而是明確承諾轉讓將來取得有關的不動產份額，故這裡已經是一個處分權利的意思表示，而是否屬於抵償性質，只是雙方交易協議這一法律行為的基礎，故此上訴人認為在理解上不應本末倒置。

18. 參考學者Ana Prata的見解：“Uma outra questão que se coloca é a de saber se este regime se pode aplicar aos contratos-promessa de outros contratos onerosos diferentes do contrato de compra e venda (v.g., troca, trespasse), tendo em conta que o art. 933º dispõe que as normas da compra e venda são aplicáveis a outros contratos onerosos pelos quais se alienam bens ou se estabelecem encargos sobre eles. Ana prata defende que sim, i.é., que esta presunção é aplicável aos contratos-promessa de outros contratos onerosos, que não apenas a compra e venda) bem como a contratos de constituição de direitos reais (v.g., promessa onerosa de constituição de usufruto ou de hipoteca sobre bens), em Código Civil Anotado, I, pág. 563.”上訴人認為定金的制度完全應適用於類似本案同樣為有償合同 (contratos onerosos)的情況。

19. 觀乎雙方整個交易的邏輯，上訴人與被告訂立的就是一個具備預約性質合同，此預約之目的是基於協議上之原因而延後相關本約合同法律行為發生的效力。(即使我們理解有關處分繼承份額為相對將來物，仍然與預約合同本身的功能發生部份交錯，亦符合預約合同延後法律效力發生這一功能上的特徵)

20. 還需要注意的是，雙方協議中還有一個十分重要的特徵，就是雙方協議無論他日市場價值如何，有關協議涉案的份額都已經以港幣HKD\$2,100,000.00作為定價，如果沒有定價的特徵，那麼原審法院所言有理，但事實上，由於已經具備定價行為，雙方此等定價的行為已經可以顯示出雙方對於交易有關份額的償金，行為的最終目的就是一個買賣，(不論是否屬抵償

性質賣), 而且按照合同的第五點已經聲明被告在完成繼承程序後, 必須將份額轉呈上訴人或指定第三人, 否則他方有權特定執行, 上述種種已然具備預約合同之特徵, 即使協議中沒有明確交付款項的性質, 透過上訴人向被告交付款項這一點, 已經具備作為要物行為之交付定金確定功能特徵(而不單純是諾成行為), 本案中所交付款項作為壓迫債務人履行的手段, 在法律適用上理應可以推定現時多次支付的款項是具有定金的性質。

21. 綜上所述, 根據已證事實及澳門民法典第435條及436條之規定, 應裁定上訴人此部份補充請求的上訴理由成立, 作為補充請求, 倘尊敬的法官 閣下認為主請求特定執行不成立之情況下, 裁定被告向上訴人返還雙倍定金。

*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

* * *

II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

Este Tribunal é o competente em razão da nacionalidade, matéria e hierarquia.

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade “*ad causam*”.

Não há exceções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

1. 原告與被告在 2019 年 3 月 28 日於澳門特別行政區簽署卷宗第 7 頁及背頁的《承諾債務抵銷協議》(為着適當效力, 其內容在此視為完全轉錄)。

2. 透過上述《承諾債務抵銷協議》, 被告確認在簽署該協議之日期前已向原告借入 650,000.00 港元的款項。

3. 為此，被告在上述《承諾債務抵銷協議》中承諾自願將其已故父、母親名下之獨立單位，即位於澳門罈些喇提督市北街 x 號 2 樓 G 座（物業登記局標示編號...號），與另一合法繼承人(C)一同辦妥法定繼承程序後，所得之二分之一業權作為抵償。

4. 透過上述《承諾債務抵銷協議》，原告和被告雙方同意將上述單位之二分之一之業權價值定為 2,100,000.00 港元，無論在簽署協議之日後該單位在市場上之定價如何。

5. 被告在上述《承諾債務抵銷協議》中承諾，在辦妥上述單位之法定繼承程序後，被告須將上述單位之二分之一業權轉讓予原告或原告指定的第三人名下，否則原告享有針對被告作出特定執行之權利。

6. 2019 年 5 月 14 日，原告向被告借出及交付一筆 350,000.00 港元的款項，被告承諾同樣以上述單位份額作抵償。

7. 2019 年 10 月 17 日，原告向被告借出及交付一筆 350,000.00 港元的款項，被告承諾同樣以上述單位份額作抵償。

8. 2019 年 11 月 5 日，原告向被告借出及交付一筆 350,000.00 港元的款項，被告承諾同樣以上述單位份額作抵償。

9. 涉案被稱為“G2”的獨立單位，居住用途，座落於罈些喇提督市東街 x 至 x 號、澳門罈些喇提督市北街 x 至 x 號及羅若翰神父街 x 至 x 號，入口為罈些喇提督市北街 x 號的都市用地上，有關房地產標示於澳門物業登記局 B44 號簿冊第 1xx 頁背頁，標示編號為第...號，房地產紀錄編號為第...號，該獨立單位的利用權是於 2022 年 2 月 16 日以(C)或(C*)及(B)的名義因繼承而作出無指定部分或權利之共同取得的登記，登錄編號為第...號。

10. 根據物業登記證明顯示，上述“G2”的獨立單位屬(B)之繼承份額已被第 CV1-22-0047-CEO 號案件查封，執行金額為 837,952.00 澳門元，有關查封在 2023 年 1 月 4 日作出登記，並以性質臨時性附註的方式附於上述第...號的登錄。

11. 原告在得悉被告繼承取得上述單位後，已多次以口頭方式催告被告履行雙方協議以轉讓有關單位的份額予原告。

12. 被告至今仍然沒有按照上述《承諾債務抵銷協議》把相關單位之相應份額轉讓予原告或原告指定的第三人。

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

Como o recurso tem por objecto a sentença proferida pelo Tribunal de 1ª instância, importa ver o que o Tribunal *a quo* decidiu. Este afirmou na sua douda decisão:

一、案件概述

原告(A)針對被告(B)，雙方身份資料載於卷宗，提起本普通通常宣告訴訟程序。

原告主張，其先後四次向被告支付合共1,700,000.00港元的款項，而根據原告和被告簽立的載於卷宗第7頁及背頁的《承諾債務抵銷協議》以及在此基礎上的其他承諾，被告承諾將其在辦妥涉案“G2”獨立單位的繼承程序後將屬其所有的二分之一份額轉讓予原告或原告指定的第三人，否則原告享有針對被告作出特定執行之權利。另外，雙方協議將有關二分之一份額的業權價值定為2,100,000.00港元。原告提交涉案“G2”獨立單位的物業登記證明，並指被告已於2022年2月16日作出繼承取得該獨立單位，且該獨立單位屬被告之繼承份額已被一執行案件查封以擔保837,952.00澳門元之債務。（詳細理由見卷宗第3至6頁的起訴狀）

為此，原告請求法庭：

1. 作出一判決，以產生被告作出之法律行為意思表示之效力，將被告在繼承取得標示編號...“G2”獨立單位的相應份額轉讓予原告；
2. 判處被告須向原告支付賠償超出雙方定價 2,100,000.00 港元之金額，並留待執行時再作結算。

並提出以下補充請求：

1. 宣告解除被告和原告所簽署的協議，判處被告賠償原告已收取的雙倍訂金，金額為 3,400,000.00 港元，折合 3,528,717.08 澳門元；以及，
 2. 上述賠償自傳喚日起計算的法定利息。
- 不論屬上述哪一種情況，原告還請求判處被告承擔本卷宗之所有訴訟費用及職業代理費用。

經依規則傳喚後，被告在法定期間內沒有答辯。

本案已按《物業登記法典》第3條的規定作出訴訟登記。

二、訴訟前提

本法院對此案有管轄權。

本案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妨礙審理本案實體問題。

三、事實

本法庭認定以下對案件裁判屬重要的事實：

(.....)

*

本法庭是根據《民事訴訟法典》第405條第1款規定，結合載於卷宗內的書證，尤其是原告提交的《承諾債務抵銷協議》及多份借據，以及物業登記證明，作出上述事實認定。

其中，必須指出，原告在起訴狀中沒有清楚陳述先後四次向被告支付合共1,700,000.00港元款項的原因，但根據原告在起訴狀中的其他陳述，尤其是其多次提到被告承諾以涉案獨立單位的份額作“抵償”，結合原告提交的《承諾債務抵銷協議》及多份借據的內容（其中明確載明有關款項是被告向原告借取），為作出良好裁判，本法庭認定原告向被告交付有關款項的原因均為借出款項。

四、適用法律

特定執行

原告的主請求之一為作出《民法典》第820條規定的特定執行，即請求法庭作出一判決，以產生被告作出之法律行為意思表示之效力，將被告在繼承取得標示編號...“G2”獨立單位的相應份額轉讓予原告。

根據《民法典》第820條第1款規定：“一、如一人承擔訂立某合同之義務，而不遵守該預約，則在無相反之協議下，他方當事人得獲得一判決，以產生未被該違約人作出之法律行為意思表示之效力，但此與違約人所承擔債務之性質有抵觸者除外。”

根據已證事實，原告與被告在2019年3月28日於澳門特別行政區簽署卷宗第7頁及背頁的《承諾債務抵銷協議》。透過上述《承諾債務抵銷協議》，被告確認在簽署該協議之日期前已向原告借入650,000.00港元的款項。為此，被告在上述《承諾債務抵銷協議》中承諾自願將其已故父、母親名下之獨立單位，即位於澳門罈些喇提督市北街x號2樓G座（物業登記局標示

編號...號)，與另一合法繼承人(C)一同辦妥法定繼承程序後，所得之二分之一業權作為抵償。

其後，2019年5月14日，原告向被告借出及交付一筆350,000.00港元的款項，被告承諾同樣以上述單位份額作抵償。2019年10月17日，原告向被告借出及交付一筆350,000.00港元的款項，被告承諾同樣以上述單位份額作抵償。2019年11月5日，原告向被告借出及交付一筆350,000.00港元的款項，被告承諾同樣以上述單位份額作抵償。

根據已證事實，涉案被稱為“G2”的獨立單位，居住用途，座落於罈些喇提督市東街x至x號、澳門罈些喇提督市北街x至x號及羅若翰神父街x至x號，入口為罈些喇提督市北街x號的都市用地上，有關房地產標示於澳門物業登記局B44號簿冊第1xx頁背頁，標示編號為第...號，房地產紀錄編號為第...號，該獨立單位的利用權是於2022年2月16日以(C)或(C*)及(B)的名義因繼承而作出無指定部分或權利之共同取得的登記，登錄編號為第...號。

由此可見，被告與(C)或(C*)是因繼承而取得涉案“G2”獨立單位，有關取得為無指定部分或權利之共同取得。

然而，這不能適用《民法典》第1299條第2款的規定從而推定被告與(C)或(C*)對涉案“G2”獨立單位所占份額相同（或者說，雙方各占二分之一份額）。

原因在於，被告與(C)或(C*)對涉案“G2”獨立單位屬於共同擁有，與共有不同，二者是不同的概念。

葡萄牙Évora中級法院於2022年2月10日就第5272/19.4T8STB-A.E1號案件作出的合議庭裁判中指出：“Com o acto de aceitação da herança indivisa significa que os herdeiros assumem uma quota ideal e que só após a partilha cada um fica a conhecer os bens atribuídos. Até à partilha os herdeiros têm direito a uma fracção ideal e não uma parte específica dos bens.”

在各繼承人透過接受取得遺產中之財產之擁有權及占有，而又未對遺產進行分割的情況下，各繼承人分別以其繼承份額共同擁有遺產中之財產，有關抽象份額不會及於遺產中之具體財產。也就是說，各繼承人不是同時對同一具體財產擁有所有權，他們所擁有的只是一項“對遺產的權利”，尤其包括要求分割遺產的權利。最終，在對遺產進行分割後，遺產中的財產可能只歸屬於其中的一個或幾個繼承人，而其他的繼承人則透過抵償金的方式獲得補償。

關於無指定部分或權利之共同取得之物業登記，葡萄牙Coimbra中級法院於2018年2月27日就第1927/15.0T8LRA.C1號案件作出的合議庭裁判中指出：“Não resulta deste registo que as pessoas enumeradas pelo Autor sejam proprietárias das quotas em causa nem mesmo em compropriedade mas somente que até à sua partilha são titulares de um direito sobre a herança que incide sobre uma quota ou fracção da mesma para cada herdeiro, mas sem que se conheça quais os bens

concretos que preenchem tal fracção. O que o registo da aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito faz presumir é que o bem pertence a uma determinada herança,(...).”

基於以上，被告與(C)或(C*)對涉案“G2”獨立單位屬於共同擁有，而非共有。

因此，對於涉案“G2”獨立單位，被告並不擁有一確定份額的權利（更不用說這份額是否為二分之一）。在此情況下，即使作出司法裁判取代被告（將涉案“G2”獨立單位的二分之一份額轉移予原告）的意思表示，根據“任何人不得轉讓超過自己所有的權利”（*Nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*）之原則，也不可能產生本約合同的預期法律效果。

這樣，根據《民法典》第820條第1款但書部分的規定，因特定執行與被告所承擔債務之性質有所抵觸，應裁定原告要求特定執行的訴訟理由不成立，繼而駁回原告對被告以特定執行為基礎的全部主請求。

*

解除合同及返還雙倍定金

原告的補充請求為宣告解除被告和原告所簽署的協議，判處被告賠償原告已收取的雙倍訂金，金額為3,400,000.00港元，折合3,528,717.08澳門元，並加上自傳喚日起計算的法定利息。

根據《民法典》第435條規定：“在買賣之預約合同中，預約買受人向預約出賣人交付之全部金額，即使以提前履行或首期價金之名義交付者，亦推定具有定金性質。”

根據《民法典》第436條第2款規定：“二、交付定金之當事人基於可歸責於其本人之原因而不履行債務者，他方立約人有權沒收交付物；如因可歸責於他方立約人以致合同不被履行，則交付定金之當事人有權要求返還雙倍定金。”

根據已證事實，原告與被告在2019年3月28日於澳門特別行政區簽署卷宗第7頁及背頁的《承諾債務抵銷協議》。透過上述《承諾債務抵銷協議》，被告確認在簽署該協議之日期前已向原告借入650,000.00港元的款項。為此，被告在上述《承諾債務抵銷協議》中承諾自願將其已故父、母親名下之獨立單位，即位於澳門罈些喇提督市北街X號2樓G座（物業登記局標示編號...號），與另一合法繼承人(C)一同辦妥法定繼承程序後，所得之二分之一業權作為抵償。

其後，2019年5月14日，原告向被告借出及交付一筆350,000.00港元的款項，被告承諾同樣以上述單位份額作抵償。2019年10月17日，原告向被告借出及交付一筆350,000.00港元的款項，被告承諾同樣以上述單位份額作抵償。2019年11月5日，原告向被告借出及交付一筆350,000.00港元的款項，被告承諾同樣以上述單位份額作抵償。

由此可見，原告和被告所訂立的根本不是預約買賣合同。對於原告向被告支付的合

共1,700,000.00港元的款項，原告並非以提前履行或首期價金之名義作出交付，雙方亦沒有明確賦予定金之性質。因此，本案不應適用《民法典》第435條規定的推定，也不應適用《民法典》第436條第2款的規定。

因此，原告要求被告返還雙倍定金的訴訟理由不成立。

實際上，原告是向被告借出上述合共1,700,000.00港元的款項。為此，被告承諾（而原告同意）以被告在繼承涉案“G2”獨立單位後所擁有的二分之一份額作抵償。此為一承諾代物清償的協議。

根據已證事實，原告在得悉被告繼承取得上述單位後，已多次以口頭方式催告被告履行雙方協議以轉讓有關單位的份額予原告。被告至今仍然沒有按照上述《承諾債務抵銷協議》把相關單位之相應份額轉讓予原告或原告指定的第三人。

根據《民法典》第787條及第790條的規定，原告得要求解除與被告之間訂立的關於以被告在繼承涉案“G2”獨立單位後所擁有的二分之一份額抵償貸款的協議。

根據《民法典》第1070條的規定，被告有義務向原告償還合共1,700,000.00港元，折合1,751,000.00澳門元（以港元兌澳門元1:1.03換算）。

根據《民法典》第794條第1款及第795條第1款及第2款規定，按照當事人處分原則，上述款項須加上自傳喚日起直至完全支付為止按法定利率計算的遲延利息。

毋庸贅言，以下作出決定。

五、裁決

綜上所述，本法庭裁定原告的訴訟理由部分成立，宣告解除原告與被告之間訂立的關於以被告在繼承涉案“G2”獨立單位後所擁有的二分之一份額抵償貸款的協議，判處被告須向原告支付合共1,751,000.00澳門元，並加上自傳喚日起直至完全支付為止按法定利率計算的遲延利息。

駁回原告對被告的其他請求。

訴訟費用由雙方當事人按敗訴比例承擔。

作出登錄及通知。

*

Quid Juris?

Ora, salvo o merecido respeito, não acompanhamos o raciocínio do Tribunal *a quo*, visto que vários aspectos merecem uma reflexão mais profunda.

Antes de mais, importa recapitular o acordo celebrado pelas partes que tem o seguinte teor:

茲因乙方於本日期前向甲方借入款項總共港幣陸拾伍萬圓整(HKD\$650,000.00)，現經甲、乙雙方友好協商，達成本承諾債務抵銷協議，條款如下，共同遵守及履行：

(一) 乙方確認向甲方借入款項總共港幣陸拾伍萬圓整(HKD\$650,000.00)。

(二) 乙方承諾自願將其已故父、母親名下之獨立單位，即位於澳門罈些喇提督市北街x號2樓G座(物業登記局標示編號...號)，與另一合法繼承(C)一同辦妥法定繼承程序後，所得之二份之一(1/2)業權作為抵償。

(三) 為著上述第(二)條之效力，雙方同意現將該單位二份之一(1/2)業權之價值定為港幣貳佰壹拾萬圓整(HKD\$2,100,000.00)，無論在本日期後該單位在市場上之定價如何，不得異議。

(四) 乙方在辦妥上述單位之法定繼承程序後，須將該單位之二份之一(1/2)業權按法定程序轉予甲方或甲方指定之第三人名下，作為抵銷乙方上述之欠款，而甲方尚須將抵銷上述欠款後之差額港幣壹佰肆拾伍萬圓整(HKD\$1,450,000.00)支付予乙方，本協議隨即失效。

(五) 乙方在辦妥上述單位之法定繼承程序後，必須將該單位二份之一(1/2)業權按法定程序轉予甲方或甲方指定之第三人名下，否則，甲方將按照《民法典》第820條之規定享有特定執行之權利。

(六) 倘乙方於2019年12月31日前支付港幣壹佰叁拾萬圓整(HKD\$1,300,000.00)予甲方，本協議亦隨即失效。

(七) 乙方聲明在本日期前未就上述單位與其他人作任何形式之負擔及/或協議，亦保證在未經甲方事先同意前，不會擅自將該單位出租、售賣、轉讓、增加抵押或增加任何其他形式之負擔及/或協議。

(八) 甲方承諾在上述單位辦妥法定繼承程序及上述單位二份之一(1/2)業權轉名前，不得針對乙方就上述之欠款對乙方作任何司法或非司法途徑之催告，或以任何名義及任何方式

(包括刑事及/或民事方式)向乙方追討。

(九) 本協議按照上述第(四)條、第(五)條及第(六)條之規定失效後，甲方須退回所有上述欠款之保證(包括借據等)予乙方。

(十) 本協議內如有未列明事項，則按澳門特別行政區現行適用之法例處理。

(十一) 對於本協議所出現之問題，雙方選定澳門特別行政區其住所，並同時聲明放棄其他地區之審核權。

(十二) 本協議壹式兩份，經關係人簽署生效，甲、乙雙方各執壹份為憑。

甲方：(A) 先生

(簽名)

乙方：(B) 先生

(簽名)

公元二〇一九年三月二十八日於澳門特別行政區。

É sem dúvida que estamos perante um contrato-promessa atípico, em que encerra *elementos de contrato de mútuo, de promessa de compra e venda e* ainda de compensação.

A propósito de contrato-promessa, o artigo 820º do CCM dispõe:

(Contrato-promessa)

1. Se alguém se tiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a promessa, pode a outra parte, na falta de convenção em contrário, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, sempre que a isso se não oponha a natureza da obrigação assumida.

2. Para efeitos do número anterior, a simples existência de sinal prestado no contrato-promessa, ou a fixação de pena para o caso do não cumprimento deste, não é entendida como convenção em contrário e, ainda que tenha havido convenção em contrário, **o promitente-adquirente, relativamente a promessa de transmissão ou constituição onerosas de direito real sobre prédio ou fracção autónoma dele, goza**

do direito à execução específica, contanto que tenha havido a seu favor tradição da coisa objecto do contrato.

3. A requerimento do faltoso, a sentença que produza os efeitos da sua declaração negocial pode ordenar a modificação do contrato nos termos do artigo 431.º

4. Tratando-se de promessa, sujeita a execução específica, relativa à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre prédio, ou fracção autónoma dele, sobre que recaia hipoteca, pode o promitente-adquirente, para o efeito de expurgação da hipoteca, requerer que a sentença referida no n.º 1 condene também o promitente faltoso a entregar-lhe o montante do débito garantido, ou o valor nele correspondente à fracção objecto do contrato, e dos juros respectivos, vencidos e vincendos, até integral pagamento.

5. O disposto no número anterior só se aplica, porém, se:

- a) A hipoteca tiver sido constituída posteriormente à celebração da promessa;
- b) A hipoteca tiver sido constituída para garantia de um débito do promitente faltoso a terceiro, pelo qual o promitente-adquirente não seja corresponsável; e
- c) A extinção da hipoteca não preceder a mencionada transmissão ou constituição, nem coincidir com esta.

6. Tratando-se de contrato em que ao obrigado seja lícito invocar a excepção de não cumprimento, a acção improcede, se o requerente não consignar em depósito a sua prestação no prazo que lhe for fixado pelo tribunal.

Nestes termos, o próprio acordo prevê o mecanismo de execução específica nos termos da 5ª cláusula do contrato acima transcrito, o que significa que as partes declaram o que elas exactamente querem!

Por outro lado, conforme os termos convencionados, o negócio está sujeito a *uma condição*: **a Parte A** herdou a metade do imóvel identificado e tratou todas as formalidades. Aquando da celebração do acordo, não se sabia se isto viria a acontecer ou não. Caso sim, então a **Parte A** tem de cumprir a promessa feita.

A propósito de negócio condicional, é do entendimento pacífico que a condição, em matéria de Direito Civil, é uma cláusula acessória típica dos negócios jurídicos.

“Diz-se que um negócio jurídico é celebrado sob condição, quando as partes subordinam a um acontecimento futuro e incerto os seus efeitos (condição suspensiva) ou a sua destruição (condição resolutiva). V. art. 270.º, C.C. de 1966.

Como os efeitos do preenchimento da condição retroagem, em princípio, à data da conclusão do negócio, no caso de a condição ser suspensiva, o direito não surge senão no momento em que o acontecimento se produz, e, se a condição é resolutiva, a superveniência do acontecimento faz desaparecer o direito retroactivamente. Quando seja certo que a condição se não pode verificar, a situação é equivalente à da sua não verificação. A condição, para ser válida, tem de ser lícita, física e legalmente possível. Se a condição for ilícita (contrária à lei, à ordem pública ou aos bons costumes), é nulo o negócio jurídico a ela subordinado; sendo a condição física ou legalmente impossível, há que distinguir consoante ela é suspensiva ou resolutiva: no primeiro caso, é nulo todo o negócio, no segundo, o negócio é válido, considerando-se a condição como não escrita (art. 271.º, C.C.).

O período que decorre entre a celebração do contrato e a verificação da condição (ou não verificação) chama-se pendência da condição. V. arts. 272.º a 274.º, C.C..

Durante esse tempo devem as partes no negócio agir com boa fé e de modo a que não fique comprometido o direito da outra parte; se a condição é resolutiva, os efeitos do negócio produzem-se desde logo, e, se a condição é suspensiva, nenhum efeito se produz, dispondo o adquirente do direito de uma expectativa jurídica (*cfr. Ana Prata, Dicionário Jurídico, Coimbra Editora,*

1992, pág. 135).

Efectivamente ao momento da celebração do contrato-promessa, as partes não tinham a certeza de que metade da propriedade do imóvel em causa entraria ou não na esfera jurídica do promitente-vendedor. Portanto, foi celebrado um negócio sujeito à condição nos termos acima analisados.

*

Por outro lado, aquando da celebração do contrato-promessa, a não titularidade efectiva da quota a transmitir não obsta à sua celebração, até, a promessa pode visar bens futuros! Uma vez feita a promessa, a promitente-vendedor fica com a obrigação de fazer esforços para conseguir o respectivo bem para depois poder cumprir a promessa!

Neste aspecto, não existe obstáculo legal à celebração do acordo em causa.

Isto por um lado, por outro lado, existem circunstâncias especiais que merecem a nossa atenção: o imóvel está penhorado à ordem do processo CV1-22-0047-CEO.

Nesta óptica, o próprio Autor alegou o seguinte:

“(…)

23. 因此，原告請求法官閣下作出一判決，以產生被告作出之法律行為意思表示之效力，將被告在繼承取得標示編號...“G2”獨立單位的相應份額轉讓予原告；

24. 另一方面，原告合共已向被告支付了HKD\$1,700,000.00元的款項。

25. 現時被告在...“G2”獨立單位之繼承份額被CV1-22-0047-CEO执行程序查封以擔保MOP\$837,952.00元之債務。

26. 由於原告為取得涉案單位已支付 HKD\$1,700,000.00 元 (折合約澳門幣 MOP\$1,764,592.87元)的款項，連同擬取得涉案單位現時被查封須承擔MOP\$837,952.00元之債

務，原告最後合共要支付MOP\$2,602,544.87元(MOP\$1,764,592.87元+MOP\$837,952.00元)。

27. 基於原告須合共支付MOP\$2,602,544.87元的款項，已遠超雙方協議中同意將交易標的之單位二份一業權價值定為港幣HKD\$2,100,000.00元之價值，因此原告在本特定執行中無須再支付任何償金。

28. 基於查封登記優先於本訴訟之請求，故原告所取得之所有權仍需負擔查封之金額。

29. 倘原告向查封人支付有關金額，已超出雙方對份額協定之價格港幣HKD\$2,100,000.00元的金額負責。

30. 從現時帳面來計算，原告為此所支付至少會超出MOP\$439,544.80。

31. 由於有關查封之卷宗仍未完成結算，屆時金額可能增加或減少。

32. 故原告取得所有權支付金額已超出雙方定價HK\$2,100,000.00元。

33. 故此，請求法官 閣下判處被告須向原告賠償屆時所超出的實質金額。

34. 由於有關金額仍未確切結算，故請求留待執行時再作結算。

2、補充請求

35. 如法官認為認證之事實不足以作出相關的意思表示的判決，則作出以下補充請求。

36. 原告已合共向被告支付了港幣HKD\$1,700,000.00元的款項，根據《民法典》第435條之規定，該款項仍屬於定金性質。

37. 根據《民法典》第436條第2款之規定，原告除有權請求解除合同外，還有權請求被告賠償雙倍訂金。

38. 因此，原告請求宣告解除被告和原告所簽署的合約，並判處被告賠償原告已收取的雙倍訂金，金額為港幣HKD\$3,400,000.00元(HKD\$1,700,000.00 x2即折合約澳門幣MOP\$3,528,717.08元)的款項。

39. 原告請求宣告解除被告和原告所簽署的合約，並判處被告賠償原告已收取的雙倍訂金，金額為HKD\$3,400,000.00。

(...)”.

À luz da forma como a matéria está alegada, parece que o Autor quer

adquirir a metade do imóvel ainda que tem de cumprir a dívida que o Réu tinha e tem perante terceiros, num crédito com o valor de MOP\$439,544.80.

Mas existe obstáculo, visto que:

a) – O imóvel está penhorado à ordem de um outro processo executivo;

b) – Se o Autor quer mesmo executar tal bem, devia liquidar as dívidas daquele processo executivo e informar estes autos, pelo visto e até agora, nada isto foi feito;

c) – Não pode este Tribunal autorizar a execução específica e simultaneamente condenar o Réu a devolver ao Autor as quantias que este eventualmente “gastou” noutra processo executivo para extinguir a execução (para que que o bem seja entregue livre de ónus e encargos), já que tais “despesas” não foram realizadas, nem se sabe se o Autor vai pagar tais dívidas pelo Réu no futuro.

d) – Pelo que, este pedido de execução específica sujeita à condição não pode ser atendido, por o artigo 820º do CC não dar cobertura legal à situação do Autor/Recorrente, porque não existe hipoteca sobre o imóvel em causa nem houve tradição da coisa.

e) – Por último, face aos factos assentes fixados pelo Tribunal recorrido, efectivamente foi Réu que incumpriu a promessa com culpa, pois adquiriu a metade da propriedade do imóvel, mas não celebrou o contrato prometido, pelo que, ele deve ser condenado na restituição do sinal em dobro ao Autor nos termos peticionados pelo mesmo, ao abrigo do disposto nos artigos 435º e 436º do CCM, julgando-se assim procedente o pedido subsidiário

formulado pelo Autor, condenando-se nos precisos termos pretendidos.

*

Síntese conclusiva:

I – Ainda que se está perante um contrato-promessa atípico, em que encerra *elementos de contrato de mútuo, de promessa de compra e venda* e ainda de compensação, há lugar à aplicação do regime de contrato-promessa previsto nos artigos 404º, 435º, 436º e 820º do CCM, por ser um regime especial que disciplina especificadamente a matéria de promessa.

II - Face aos factos assentes fixados pelo Tribunal recorrido, efectivamente foi Réu que incumpriu a promessa com culpa, pois adquiriu a metade da propriedade do imóvel, mas não celebrou o contrato prometido (transmitir para o Autor a metade de propriedade sobre o imóvel identificado nos autos), pelo que, ele deve ser condenado na restituição do sinal em dobro ao Autor nos termos peticionados pelo mesmo, julgando-se assim procedente o pedido subsidiário formulado pelo Autor, aplicando-se o regime de contrato-promessa previsto nos artigos 435º e 436º do CCM.

*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

* * *

V – DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em conceder provimento ao presente recurso,** revogando a sentença, **julgando-se procedente o pedido subsidiário do Autor, condenando-se o Réu/Recorrido a restituir ao Autor o sinal em dobro**

(HK\$3,400,000.00), acrescido de juros moratórios à taxa legal, contados a partir da citação, ficando assim resolvido o contrato-promessa.

*

Custas pelo Recorrido.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 11 de Abril de 2024.

Fong Man Chong

(Juiz Relator)

Ho Wai Neng

(Primeiro Juiz-Adjunto)

Tong Hio Fong

(Segundo Juiz-Adjunto)