

Processo n.º 841/2025

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 05 de Fevereiro de 2026

ASSUNTOS:

- Função do sinal no contrato-promessa de compra e venda e consequência de impossibilidade de cumprimento definitivo de prestação prometida

SUMÁRIO:

I - A qualificação jurídica que as partes fazem dos factos a que cabe aplicar o Direito não vincula o tribunal (art. 567º do CPC), qualificação esta que determina o regime jurídico aplicável à relação contratual. No caso dos autos está em causa a aplicabilidade ou a inaplicabilidade da presunção legal de que é sinal toda a quantia entregue pelo promitente comprador ao promitente vendedor em cumprimento do contrato-promessa de compra e venda (art. 435º do CCM).

II - A qualificação do contrato tem essencialmente por base a vontade negocial das partes plasmada no clausulado concretamente acordado relativamente às prestações a que se pretenderam vincular. É feita por comparação ou subsunção, tendo em conta os elementos do concreto contrato a qualificar e os elementos dos diversos tipos contratuais.

III - A prestação característica do contrato-promessa é a celebração de outro contrato, o contrato prometido. As partes comprometem-se a celebrar outro contrato (art. 404º do CCM). Nos factos provados faz-se referência conclusiva à

expressão “promessa de venda”. No entanto esta referência não é decisiva, pois que a qualificação do contrato é questão de direito e não de facto. Numa situação em que, tal como se detecta no caso dos autos, se desconhece a vontade real das partes e estas a exteriorizaram por escrito em termos moldáveis (*porque se usam expressões diversas, tais como “contrato-promessa de compra e venda” “prometer comprar e “prometida venda”, “promitente-vendedor” e “promitente-comprador”*), a declaração das vontades negociais vale com o sentido que lhe atribuiria o normal declaratório colocado na posição do real declaratório (art. 228º do CCM).

IV – O sinal é um elemento eventual do conteúdo do negócio jurídico, sendo nesta perspectiva, em essência, uma estipulação contratual, uma cláusula negocial. Seja qual for a qualificação que lhe seja dada, o sinal é sempre também uma convenção das partes contratantes. Depende, pois, da existência de vontades negociais concordantes. Para se concluir se foi ou não estipulado sinal é necessário interpretar as declarações negociais das partes contratantes.

V - No caso do contrato-promessa de compra e venda, como ocorre na situação *sub judice*, a parte que se quiser prevalecer da existência de sinal beneficia da presunção legal inserta no art. 441º do CCM que diz que se presume “que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço”. Ora, quem tem a seu favor uma presunção legal, está dispensado de provar o facto a que ela conduz, sendo a parte contrária que tem de provar o facto contrário ao facto presumido (art. 343º, nºs 1 e 2 do CCM).

VI - O artigo 801º/-1 do CCM manda que “a pedido do devedor, a pena convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade, quando

for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente...”, normativo este que rege directamente a cláusula penal, a pena convencionada pelas partes para sancionar o incumprimento. É aplicável ao sinal com as necessárias adaptações, sendo que o sinal, mesmo sendo confirmatório, também funciona, ainda que supletivamente, como pena aplicável ao incumprimento.

VII - É de sublinhar que o julgamento segundo a equidade é sempre o produto de uma decisão humana que visará ordenar o problema perante um conjunto articulado de proposições objectivas. A equidade não remete, de modo algum, para o simples entendimento pessoal do juiz ou para a sua íntima convicção, afastando-se decisivamente do puro arbítrio judicial, não estando igualmente em causa, na decisão segundo o critério não normativo da equidade, uma apreciação intuitiva puramente individual, mas antes racional e objectivável. A racionalidade e a objectivação dessa apreciação pressupõe a aquisição da indispensável base de facto.

VIII - Por regra, a indemnização fundada no incumprimento definitivo, que se cumula com a resolução, respeita apenas ao chamado interesse contratual negativo ou de confiança, visando colocar o credor prejudicado na situação em que estaria se não tivesse sido celebrado o contrato, e não naquela em que se acharia se o contrato tivesse sido cumprido. Nesta óptica, o regime de restituição do sinal em dobro em matéria de contrato-promessa pode classificar-se como um regime especial.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 841/2025

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 05 de Fevereiro de 2026

Recorrente : **Sociedade de Importação e Exportação (A), Limitada ((A)洋行有限公司)**

Recorrido : **(B)**

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

Sociedade de Importação e Exportação (A), Limitada ((A)洋行有限公司), Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 28/04/2025, veio, em 20/05/2025, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 1542 a 1565, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. Constitui objecto do presente Recurso a, aliás, douda sentença do Tribunal Judicial de Base, que julgou parcialmente procedente a presente acção e condenou a Recorrente no pagamento de uma indemnização ao Recorrido, no montante de HKD4.614.036,00, acrescida de juros à taxa legal desde a data da citação até integral pagamento.

2. Ocorreu uma impossibilidade jurídica superveniente e definitiva do cumprimento do contrato em discussão nos presentes autos mas tal impossibilidade não é imputável à Recorrente,

pelo que se afigura que a indemnização se pautará pelas regras do instituto do enriquecimento sem causa.

3. A Recorrente junta às presentes Alegações um Parecer Jurídico da autoria do Insígne Professor Doutor António Menezes Cordeiro, ilustrativo do que acabou de se referir, conforme vem referido nas conclusões constantes de páginas 73 e 74.

4. Note-se ainda que no antigo Código Civil de 1867 era utilizado um critério positivo para afastar a responsabilidade do devedor - ter sido impedido por facto do outro contraente, por força maior ou por caso fortuito (antigo artigo 705º) -, enquanto que no actual Código se recorreu a um critério negativo - tornar-se a obrigação impossível por causa não imputável ao devedor (artigo 779º do CC), adoptando-se um conceito mais amplo, abrangendo vários outros casos como, por exemplo, o da impossibilidade imputável a terceiro.

5. Por outro lado, importa ter presente que o contrato em discussão nos autos e o contrato de concessão, embora autónomos, encontram-se inelutavelmente interligados.

6. A douda decisão recorrida considerou que a Recorrente devia ter previsto todos os atrasos causados e dados por provados com origem nas condutas da Administração.

7. No entanto, não era previsível que a DSSOPT permanecesse inerte e sem emitir qualquer decisão relativamente ao plano de consulta e ao projecto parcial de arquitectura, apresentados pela Recorrente em Abril e Maio de 2008. No entanto, foi o que sucedeu, tendo a Recorrente apresentado o projecto global de arquitectura em 22 de Outubro de 2009, face ao vácuo descrito, que permaneceu até 9 de Abril de 2010, quando a DSSOPT finalmente descartou estes requerimentos de Abril e Maio de 2008, no ponto nº 42 do Ofício de 09/04/2010, constante de fls. 203-212. Foram 2 anos do prazo de aproveitamento de 8 anos, inesperadamente perdidos.

8. Não era previsível que após a apresentação do projecto global de arquitectura em Outubro de 2009, a DSSOPT emitisse uma Planta de Alinhamento Oficial em Fevereiro de 2010 (fls. 202), donde constava um novo condicionamento urbanístico atinente à observância de uma distância mínima entre cada torre que inviabilizaria o projecto apresentado e que não estava previsto na lei, nem tinha sido anteriormente exigido em Macau.

9. Também não era previsível que ao aprovar o projecto global de arquitectura em 30/12/2025, a DSSOPT fizesse depender a emissão de qualquer licença, da apresentação e aprovação de um Relatório ambiental pela DSPA, como infelizmente o fez (fls. 303-312, ponto 19).

10. Essa falta de previsibilidade é evidente e resulta da circunstância de, ao tempo, não existir norma legal ou regulamentar aprovada e em vigor que exigisse esse Relatório Ambiental ou que sugerisse, sequer, que conteúdo pudesse vir a ter de conter. Certamente que não poderá exigir-se da Recorrente que adivinhe o que nem a lei prevê.

11. Mas mais! Era absolutamente imprevisível que, após a aprovação incondicional do projecto em 30/12/2010, tal licença ainda demorasse cerca de 3 anos a ser emitida, o que sucedeu apenas em 02/01/2014 (fls. 809).

12. Tudo por exclusiva causa das exigências sucessivas que a DSPA foi colocando nesse Relatório Ambiental.

13. De tal modo que o próprio Tribunal de Segunda Instância, no Acórdão proferido em 19 de Outubro de 2017 afirmou:

"A recorrente argumenta que a Administração deu causa a toda uma série de vicissitudes no decurso do procedimento de aprovação do novo projecto subsequente à revisão contratual de 2006, Vicissitudes que teriam acabado por gerar graves e insuperáveis dificuldades em poder, segundo afirma, observar o prazo de aproveitamento fixado em 96 meses.

Ora bem. Numa certa perspectiva, acompanhamos a recorrente ao não compreender bem a razão pela qual a Administração, via DSSOPT, tentou a modificação unilateral do conteúdo do contrato, ao introduzir afastamentos não previstos inicialmente, e ao impor um estudo de impacte ambiental com que a concessionária nunca tinha sido antes confrontada por não fazer parte das suas obrigações negociais convencionadas.

Também não nos repugna a estranheza que a recorrente revela sobre a razão pela qual a Administração, outra vez via DSSOPT, demorou tanto tempo entre cada intervenção procedimental da sua parte, para se debruçar sobre os projectos apresentados por si e sobre os vários relatórios que esta foi apresentando para cumprir o estudo de impacte ambiental, reiteradamente não aceites e aos quais iam sendo impostas novas exigências.

E não se alcança muito bem, por fim, o motivo por que, depois de tanta decisiva e alegada crucial importância dada aos afastamentos por si impostos num primeiro momento, acabou a mesma DSSOPT por aceitar, tardiamente, a aprovação nos moldes em que o projecto estava congeminado inicialmente, acolhendo, afinal de contas, o modelo construtivo saído da revisão de 2006 (que não previa nenhum dos referidos afastamentos).

Porque aconteceu tudo isto e com que propósitos? Não sabemos, porque o processo nada esclarece". (sublinhados nossos).

14. Mais recentemente esse Venerando TSI, em vários processos idênticos ao dos presentes autos, confirma esta asserção. Na verdade, existe um trecho que é a imagem de marca desses instrutivos acórdãos e que se passa a transcrever:

"A Ré não actuou com dolo para desrespeitar as obrigações decorrentes dos contratos-promessa, pelo contrário, os factos assentes acima transcritos podem constituir alteração superveniente das circunstâncias nos termos do artigo 431º do CCM (o Autor chegou também a alegar esta matéria cnforme o teor do artigo 138º a 139º da PI), já que se, tratam de factos imprevisíveis e que ocorreram posteriormente ao momento da celebração dos acordos em análise" (pág. 51 do Acórdão TSI de 30 de Abril de 2025, Processo nº 49/2025).

15. Para além de que, provado está que o conteúdo do relatório ambiental exigido e que paralisou o aproveitamento por quase 3 anos, entre 07/01/2011 e 15/10/2013, não foi identificado pelos respectivos Serviços de uma só vez, mas por diversas vezes, cada vez com diferentes novos pontos.

16. Certamente que não poderá entender-se judicialmente que a Recorrente tivesse algum tipo de obrigação de prever esta actuação da DSPA, quando a DSPA nunca tinha exigido a apresentação de um Estudo Ambiental a nenhum promotor imobiliário anteriormente e quando nem a própria DSPA sabia exatamente o que pretendia do Estudo Ambiental.

17. Não cabe a um operador económico, por mais diligente que seja (e basta-lhe ser normalmente diligente) adivinhar o que de pior possa suceder.

18. Salvo melhor opinião, nem o mais prudente dos bons pais de família podia prever tais factos.

19. A actuação dos serviços da RAEM neste caso concreto também não era possível de evitar, porque os serviços da RAEM (a DSSOPT e DSPA) actuaram como *puissance publique*.

20. A Recorrente juntou vários Pareceres Jurídicos em 1ª Instância a que faz referências nas suas Alegações de Recurso para o Venerando TSI, que aqui se dão por integralmente reproduzidas, onde em todos eles é pacífico este entendimento (vg. Parecer Jurídico da autoria do saudoso Professor Freitas do Amaral, págs. 68 e 69 e Parecer Jurídico do insigne Professor Fernando Alves Correia, págs 94 e 96)

21. E também, não era possível representar os anormais factores de risco que acabaram por surgir da forma inesperada e inevitável que se relatou.

22. Compreende-se, por exemplo, que a crise económica, a retracção do mercado financeiro, taxas de juros, salários, etc., possam ser considerados riscos com que os promotores imobiliários devem contar e assumir, mas não já, a situação dos autos que provocou uma provada paralisação de cerca de 5 anos do prazo de aproveitamento do terreno.

23. No que diz respeito à posição do Recorrido, quando um sujeito celebra um contrato tendo por objecto um bem futuro sabe perfeitamente que o bem que adquire não existe no momento em que celebra o contrato.

24. O Recorrido estava ciente, pelo menos, deste facto, e de que ainda não existia a fracção autónoma que pretendia adquirir.

25. Sabia igualmente que o contrato em discussão nos presentes autos estava umbilicalmente ligado ao cumprimento do contrato de concessão do terreno e que, naturalmente, as vicissitudes deste se repercutiam necessariamente naquele.

26. As datas dos termos das concessões são públicas, constando do Registo Predial.

27. Um dos princípios fundamentais do Registo Predial é o Princípio da Publicidade consagrado no artigo 1º do Código do Registo Predial de Macau e dele decorre que a ninguém é lícito invocar o desconhecimento da situação jurídica de qualquer imóvel, quando constante de registo público, que é de livre acesso (Mónica Jardim, Efeitos Substantivos do Registo Predial-Terceiros para efeitos de Registo, Almedina, Junho, 2013, págs. 62 e 63; vicente Monteiro, Código do Registo Predial de Macau, Anotado e Comentado, CFJJ, 2016, pág. 145).

28. Por outro lado, a colocar-se a questão de alguma putativa falta de informação intencional por parte da Recorrente, ela surgiria no quadro da responsabilidade pré-contratual (artigo 219.º do CCM), e não no quadro da responsabilidade contratual. Relativamente a ela, caberia ao Recorrido dela fazer prova da ilicitude incorrida que permitisse, se fosse o caso, fazer operar a presunção de culpa a que se refere o artigo 788.º, n.º 1, do CCM. O que, atendendo à matéria de facto provada, não sucedeu, i.e. não há factos provados que indiciem a violação de deveres pré-contratuais de informação.

29. A Recorrente não faltou a deveres de informação que fossem devidos, nem prestou informação falsa ou sonegou informação que, de acordo com ditames de boa fé, estivesse vinculada

a transmitir.

30. E O Recorrido não colocou nenhuma questão que não tivesse tido resposta verdadeira por parte da Recorrente.

31. Em conclusão, a actuação da DSSOPT foi a causa da impossibilidade superveniente de cumprimento do contrato aqui em causa e, conseqüentemente, a indemnização deve pautar-se pelas regras do enriquecimento sem causa.

32. A Recorrente não violou nenhum dever de cuidado a que estivesse adstrito e a actuação da Administração foi tanto imprevisível como inevitável.

33. Quanto à qualificação do contrato, o que se revela mais plausível e consentâneo com a aplicação das regras plasmadas entre os artigos 228º e 230º do CC é que se trata de um contrato de reserva ou de um contrato de compra e venda de um bem futuro.

34. Na verdade, consta dos presentes autos, um Parecer Jurídico da autoria do Professor Doutor António Menezes Cordeiro, onde após douta e pormenorizada análise se conclui neste sentido (vd. página 73 do referido Parecer).

35. Quanto à letra do clausulado, a expressão e conceito de "sinal" não aparece uma única vez no clausulado do contrato mas a expressão "compra e venda" espraia-se pelo texto (vg. cláusulas 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 e 26).

36. E na cláusula 9ª a propósito da necessidade de celebração de uma escritura pública após a fracção ficar construída e ser entregue aos compradores, fala-se em "formalização do contrato".

37. Trata-se de um efeito essencial e típico da compra e venda propriamente dita (artigo 869º/1 do CC) e não da mera promessa de compra e venda.

38. Na cláusula 5ª do contrato, os caracteres chineses utilizados para a qualificação dos pagamentos efectuados no seu âmbito são "訂金", significando "depósito", e não "定金", significando "sinal".

39. A lógica interpretação deste facto é que as partes quiseram afastar a qualificação dos pagamentos como sinal.

40. Os textos preliminares e circundantes conectados com o contrato em questão, designadamente, os recibos de pagamento, onde se escreveu sempre a palavra "preço" ou "depósito", mas nunca, "sinal", também apontam, no caso vertente, para uma perspetivação dos

contraentes outra que não a do contrato-promessa.

41. Relativamente ao elemento histórico subjacente ao contrato em causa, há a destacar que foi celebrado antes da publicação da Lei nº 7/2013, a qual foi elaborada em resposta a um vazio legal que disciplinasse estes casos, o que permite vincar a sua especificidade em relação às figuras existentes a esse tempo na ordem jurídica de Macau, incluindo a figura do contrato-promessa tipificada no Código Civil.

42. Como afirma João Vicente Monteiro na sua mais recente obra, Código do Registo Predial de Macau Anotado, pág. 299, "*Estes 'contratos-promessa' têm sido tradicionalmente utilizados para formalizar verdadeiros contratos de compra e venda sobre as fracções autónomas em construção*".

43. Daí que o contrato ora em discussão inclui em anexo, como sua parte integrante, a planta da respectiva fracção, reservada previamente pelo Recorrido, ou seja, do bem futuro adquirido;

44. Relativamente ao elemento teleológico, o fim do negócio tido em vista pelas partes era o de, para o Recorrido, conseguir a propriedade de um certo imóvel a ser construído no futuro e seguidamente entregue pela Recorrente e, para esta, o de em contrapartida receber um determinado preço acordado entre as partes.

45. Com efeito, por cada contrato celebrado, um imóvel a ser construído fica reservado a favor de uma das partes a qual, por ele, paga uma certa quantia. Se o beneficiário desistir perde essa quantia a favor da outra parte; quando não, o contrato mantém-se.

46. Subsidiariamente, mesmo que se entenda que o contrato em discussão nos presentes autos se trata de um contrato-promessa típico, a verdade é que as quantias que a Recorrente recebeu configuram um cumprimento antecipado tendo em vista a satisfação de obrigação futura, nos termos previstos no artigo 434º do CC, pelo que a indemnização se limita à restituição do sinal em singelo.

47. Relativamente à indemnização a arbitrar, uma vez que a impossibilidade superveniente não é imputável à Recorrente, tem aplicação o disposto no artigo 779º/1 do CC: "A obrigação extingue-se quando a prestação se torna impossível por causa não imputável ao devedor."

48. As consequências são as do artigo 784º/1 do CC: o interessado na aquisição fica desobrigado da contraprestação e pode exigir a restituição do valor que entregou ao alienante, em

singelo, nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa, conforme o estipulado nos artigos 467º e 473º/1 do CC.

49. No caso vertente, ficou provado que a Recorrente recebeu por conta do contrato em apreço a quantia total de HKD2.307.018,00 sendo, portanto, esse o valor que a Recorrente deve restituir ao Recorrido, acrescido dos respectivos juros de mora.

Subsidiariamente,

50. Ficou provado que:

- O Recorrido candidatou-se a uma fracção autónoma ao abrigo da Lei nº 8/19, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo 89/19, de 30 de Maio, o que foi deferido;

- Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes ao da fracção objecto do contrato em apreço;

- O Recorrido apenas poderá receber do Governo tal fracção nas condições descritas porque é comprador de uma fracção autónoma à Recorrente, a construir no mesmo terreno.

51. Tendo o Recorrido recebido uma fracção autónoma nas mesmas condições em que a adquiriram à Recorrente, tem este benefício de ser levado em conta no cálculo da indemnização.

52. Assim, salvo melhor opinião, é assaz evidente que o valor da condenação do pagamento do sinal em dobro constitui uma quantia manifestamente excessiva a pagar ao Recorrido, porque ele já vai receber este outro benefício tendo por base a mesma fonte de obrigação de indemnizar.

53. Na prática, o Recorrido acaba por receber duas indemnizações: uma, em numerário, equivalente ao dobro do sinal, e outra, em espécie, nomeadamente, uma fracção autónoma nas condições previstas para a habitação por troca.

54. Acrescendo que, durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão, a Recorrente custeou e executou as obras das fundações do empreendimento, tendo gasto cerca de mil milhões de dólares de Hong Kong.

55. E que a Recorrente celebrou milhares de contratos idênticos ao dos autos, mais concretamente, cerca de 3.020 contratos, pelo que esta impossibilidade de cumprimento é global e deve seguramente receber, por questões de equidade, tratamento diferenciado.

56. Afigura-se, pois, em conclusão, que se verificam todos os pressupostos para, subsidiariamente, poder proferir-se uma Decisão com base na equidade, ao abrigo do disposto nos

artigos 436º/5 e 801º/1 do CC.

57. Por seu turno, o Recorrido foi privado de poder adquirir e fruir atempadamente da fracção autónoma em causa.

58. Uma decisão prudente e equilibrada seria, na óptica da Recorrente, a de fixar um quantum indemnizatório global correspondente ao montante que a Recorrente deve restituir ao Recorrido a título de enriquecimento sem causa acima calculado, HKD2.307.018,00, acrescido de uma compensação de HKD1.153.509,00, correspondente a cerca de 50% desse mesmo valor, tudo no total de HKD3.460.527,00.

59. Quanto aos respectivos juros de mora, afigura-se que a sua contagem teria início com a data da sentença até integral pagamento, posto que só com a sua prolação a obrigação da Recorrente se tornaria líquida.

60. Ressalvado diverso entendimento, a douda decisão recorrida incorre na violação dos artigos 228º, 229º, 230º, 435º, 436º, 467º, 473º/1, 556º, 560º/5, 779º/1, 784º/1, 795º e 801º do Código civil.

Nestes termos e nos mais de direito aplicável, sempre com o mui douto suprimento de V. Exas., deve o presente Recurso ser julgado procedente, com as legais consequências, assim se fazendo, serenamente, Justiça.

*

(B), Recorrido, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 1645 a 1654, tendo alegado o seguinte:

1. 上訴人對卷宗第1505-1526背頁的原審法院判決提起上訴，不服原審判決中判處上訴人向被上訴人支付HKD4,614,036.00(港幣肆佰陸拾壹萬肆仟零叁拾陸圓正)，及附加自傳喚之日起計以法定利率計算的遲延利息。

2. 上訴人分三方面提出1)履行不能的可歸責性、2)合同及已支付款項的法律定性、及3)賠償的理據來爭議原審判決。

3. 除給予上訴人應有的尊重外，被上訴人對上訴陳述中提出的全部理據均無法予以認同。

1. 履行不能的可歸責性

4. 上訴人主張其與被上訴人簽訂的《樓宇買賣預約合同》(以下簡稱為「合同」或

「預約合同」)的不能履行應歸責於第三人(即行政當局),而非可歸責於上訴人,故此,應根據《民法典》第779條第1款結合同法典第784條第1款的規定,適用不當得利之規定。

5. 為確立其主張,上訴人提出一理論性的觀點:以新民法典和舊民法典中「阻卻債務人責任的履行不能」之制度作出對比,上訴人認為新法典的規定(現行《民法典》第779條)相較舊法典的要求(第1867年《民法典》第705條)更為寬鬆,後者採用積極性原則critério positivo(僅因他方當事人的事實、因不可抗力或因意外事件而阻礙給付才會排除債務人的責任),而前者則採用更為廣泛的消極性原則critério negativo(凡履行不能屬不可歸責於債務人均納入同一制度)。

6. 基於此,上訴人認為原審法院應先調查履行不能是否可歸責於第三人(即行政當局),之後才有條件討論履行不能是否可歸責於債務人(即上訴人)。

7. 在充分尊重不同見解下,被上訴人實不能同意上訴人之上述觀點。

8. 首先,新民法典針對「阻卻債務人責任的履行不能」採取消極性原則,並不意味著審判者在考察債務人對履行不能是否存在過錯時,必須遵守某特定路徑——即上訴人主張的先「不可歸責於債務人/可歸責於第三人」,後「可歸責於債務人」。

9. 其次,在討論債務人的可歸責性時,原審法院亦充分考慮了第三人(行政當局)作出的相關事實。

10. 根據本案的實際情況,從訴訟經濟原則出發,倘若「可歸責於債務人」的理由成立,則不需再討論「不可歸責於債務人/可歸責於第三人」的相關理據。

11. 因此,原審法院首先按照「可歸責於債務人」的路徑,根據《民法典》第480條第2款規定的「善良家父」標準來認定過錯的做法是無可指責的。

12. 原審法院在以「善良家父」標準對上訴人的過錯進行評價時,已詳細解釋了其所重點考慮的事實範圍和時點,在此引用其卓越見解:

「在此,我們著重考慮的不是被告與特別行政區的關係中,雙方關係人履行義務的過錯,而是面對此一關係中出現的狀況,被告有否以善良家父的態度行事,尤其表現在其與原告之間的合同關係上。另外,由於第三人(行政當局)在原告與被告訂立合同之前早已存在,而非突然出現,所以在考慮被告是否遵循善良家父的準則行事時,應考慮的時點為被告與原告締結合同時,而不是當履行不能發生時,即考慮被告向原告承諾作出給付義務時,不可能是否不可預見及無可避免。」(下劃線為我等所加)

(見卷宗第1517背頁)

13. 被上訴人完全認同原審法院的上述見解,應重點考察在簽署預約合同時(即2012

年11月29日)，上訴人向被上訴人承諾作出給付義務履行不能的風險是否為i)不可預見及ii)不可避免，且該iii)風險由發展商承擔。

i)不可預見

14. 上訴人提出以下理由以主張不能履行屬不可預見：

- a) 上訴人於2008年4月和5月提交了諮詢計劃和部分建築計劃，但土地工務運輸局(DSSOPT)卻保持不作為，直至2010年4月9日才駁回這些申請，導致2年利用期的意外喪失(卷宗第1544背頁)；

- b) 上訴人在2009年10月提交整體建築計劃後，土地工務運輸局(DSSOPT)在2010年2月發出街道準線圖，其中加入了一項新的城市規劃條件——要求每座塔樓之間必須保持最小距離，該條件不僅會導致已提交的方案不可行，而且當時法律並無規定，澳門之前也從未要求過(卷宗第1544背頁-1545頁)；

- c) 儘管建築計劃於2010年12月30日獲批，然而，土地工務運輸局(DSSOPT)卻將工程准照的發出，有條件地依賴於環境保護局(DSPA)對環境報告的批准，環境報告是當時的法律都未要求的(卷宗第1545頁-1545背頁)；

- d) 在建築計劃於2010年12月30日獲無條件核准之後，又由於環境保護局(DSPA)在環境報告上不斷提出新的要求，而拖延至2014年1月2日才發出工程准照(卷宗第1545背頁)；

- e) 上訴人引用澳門中級法院(TSI)在2017年10月19日的判決，表示行政當局(透過DSSOPT)試圖單方面修改合同內容，引入最初未預見的限制，並強加環評報告的要求(卷宗第1545背頁-1546頁)；

- f) 上訴人還引用較近期的澳門中級法院(TSI)第49/2025號裁決，指出上訴人的行為並非故意違反預約合同義務，反而可能構成《民法典》第431條所指的事後嗣後情事變更，並認為這些是不可預見的事實(卷宗第1546頁-1546背頁)

15. 上訴人在此僅單純重複之前原審判決中已被考慮的情節，並據此主觀上認為該等情節足以證明履行不能屬不可預見。

16. 事實上，原審法院於卷宗第1518-1519頁對該等事實已進行了細緻詳實的分析，被上訴人完全認同並在此引用判決原文：

「(...)被告與原告訂立合同後才產生給付義務，在此之前特別行政區與其之間的任何行為無論如何不可能令尚未設定的給付不能履行。

因此，在訂立合同之前被告與第三人/澳門特別行政區的行為不可用于考慮排除歸責於被告，無論土地工務局最初要求塔樓之間必須有至少最高幢塔樓六分之一的間距的行為，抑

或後來土地工務局在批准工程計劃同要求被告呈交環境評估報告的行為均是在原告與被告訂立合同之前已發生，至少被告對之有充份的認知，此等行為不可用作被告之後不能履行合同的理由。

在本案中，XYZ 建築計劃雖獲土地工務局於2011年1月7日有條件核准（318/DURDEP/2011），但當時土地工務局在批示中表明被告必須呈交獲環保局核准的就建築計劃對周圍環境影響的環境評估報告方會獲發出工程准照。

而在原告與被告簽定合同時的2012年11月19日¹，被告尚處於呈交環境評估報告予土地工務局審批的階段，當時，被告已呈交了3份環境評估報告，但仍未獲環保局的贊同意見。

因此，被告有充份預期環境評估報告不一定可以在與原告簽合同後馬上獲核准，亦即是不能馬上獲得工程准照。被告預期可以在四年內完成所有工程，被告亦清楚知悉土地的批給期將於2015年12月25日屆滿，但被告在決定將尚未興建的樓宇單位出售予第三人之前，被告仍未獲得工程准照容許其馬上施工。被告於2012年便開始出售待建成的樓宇的單位，其時距土地批給期屆滿只有3年，被告仍然非常樂觀地認為在批給期屆滿前可以完成工程？

事實上，於2012年11月19日時(應更正為2012年11月29日)，工程可否在土地批給期限屆滿前完成存在甚多變數，其中之一便是被告能否取得工程准照施工。根據獲證事實第55點，工程准照的發出取決於被告的環境評估報告能否獲核准，但在簽訂合同之前的近兩年時間裡，被告已經先後呈交了數份環境評估報告均未獲環保局的贊同意見，顯示被告有可能不能即時取得工程准照又或需作出更多改善措施才獲發出准照，此一變數很有可能導致工程的最終完工期推遲。

被告作為土地承批人及發展商，一直向政提交申請，其有能力預計可能不能於批給期屆滿前完工的風險的存在，被告亦清楚明瞭環境評估報告不一定在其呈交後便馬上獲政府相關部門核准。在此情形下，被告卻選擇先出售單位予公眾（包括本案原告），讓原告一同承擔建築計劃可能不能於屆限前完成的風險。

土地工務局的要求不是在原告與被告簽訂合同後才出現，而是在雙方未簽訂合同之前便已發生，特別行政區的行為是被告完全知悉並且完全可以預見，隨之帶來的風險（可能不獲發工程准照）也是被告完全可以預期的。

在存在可能不能在土地批給期屆滿前開展工程又或完成工程的預期的情況下，被告該如何行為？又有否做到？是否應馬上將待建樓宇的單位出售予原告？

¹ 根據已證事實第11點，上訴人與被上訴人於2012年11月29日簽訂合同，“2012年11月19日”屬單純筆誤，該等輕微筆誤不影響原審判決中分析的正確性。

一個善良家父 — 即一般敏銳、謹慎、小心計算的商人/建築商，在與第三人進行交易時，其必然有義務知道其出售的單位，即使是待建的單位，在將來真的可以建成交付，其亦有義務注意是否存在風險因素令其最終不能履行合同。

以一個正常的發展商應有的小心謹慎的態度，面對上述行政當局在環保方面的堅持，應該可以預期行政當局未必在其所預設的期限內發出工程准照。

任何一個謹慎、小心計算的商人，面對行政當局一直以來的態度，應該可以預計工程未必能在批給期限屆滿前完成，以及特別行政區政府有可能按法律規定宣告批給失效。倘若
在風險未解除之下將未建樓宇出售予三人，便有可能不能履行交樓給買家（原告）的給付。」

(下劃線為我等所知)

17. 在經過上述邏輯嚴密的分析後，原審法院得出結論，上訴人具充分條件預見履行不能的風險。

18. 在尊重其他不同見解的情況下，被上訴人僅希望補充以下幾點意見：

1. 按已證事實第54和55點，XYZ的建築計劃並非如上訴人所指屬無條件地核准，而是於2011年1月7日由土地運輸工務局有條件地核准；

2. 正如原審法院所指，本案中對「可預見性」的討論，應著重考慮的是在上訴人與被上訴人之間的合同關係上，上訴人有否以善良家父的態度行事，而非討論上訴人(債務人)與行政當局(第三人)的批給合同關係上雙方的過錯；

3. 因此，在訂立預約合同日2012年11月29日之前，上訴人與行政當局(第三人)之間的行為和事實，均屬於上訴人當時已知悉的情況，該等事實對排除其可歸責性不具重要性；

4. 此外，不妨礙其他更好的見解，我們認為上訴人在本個案中對中級法院(TSI)判決之引用存在不恰當之處；

5. 上訴人引用第一個判決，即中級法院(TSI)於2017年10月19日的第179/2016號判決，是其就宣告土地批給失效而提起的司法上訴案，該案聚焦的是上訴人(發展商)與行政當局(第三人)之間的關係，而非原審判決關注的上訴人(發展商)與被上訴人(預約買家)之間的法律關係；

6. 上訴人所引用的另一中級法院(TSI)第49/2025號裁決，其中指出第三人(即行政當局)的某些行為可能構成「情事變更」的情況。事實上，其援引判決僅指出該等「情事變更」情況屬對賠償金額作衡平扣減的前提之一，絕非用於判斷合同責任的可歸責性。而該中級法院裁判最後不論在過錯還是賠償金額方面，均維持了原審法院的裁定，即裁定履行不能的合同責任應歸咎於發展商的過失，亦沒有按照衡平原則減少賠償金額。

ii) 不可避免

19. 上訴人認為原審法庭錯誤認定有關履行不能屬可避免，並提出以下理由來主張行政當局的行為應被視為「君主事實/公權力行為(facto do príncipe)」的範疇，故不能履約可歸責於第三人(行政當局)：

- a) 澳門特別行政區(土地工務運輸局DSSOPT和環境保護局DSPA)並非作為土地批給合同的一方，而是作為公共行政當局行事，其要求在提交獲當局核准的環境評估報告才會發出工程准照(卷宗第1547頁)；

- b) 而唯一能克服這些行政當局要求的途徑是提起撤銷行政行為的訴訟，惟該等訴訟通常需要數年才能最終判決，即使判決有利，也無法保證行政當局會採取必要的行動來啟動建設，甚至可能需要執行判決，故克服行政當局設置的建設障礙並非在上訴人能力範圍之內(卷宗第1547頁-1547背頁)。

20. 在尊重其他不同見解的前提下，我們認為上訴人再次忽略了其應該關注的是在其與被上訴人的關係中，該等不能履行的風險是否屬可避免，而非上訴人與第三人(行政當局)的關係。

21. 原審法院已精準地指出，在已知存有未能在批給期限前完成工程的風險時，一個「善良家父」的發展商可採取的避免風險的具體做法：

- 在風險未解除前，避免提早出售單位；
- 即使提前將未建成的單位出售，亦應該將此風險明確披露給買家，以便其評估是否可接受有關風險。(卷宗第1519頁-1519背頁)

22. 遺憾地，以上上訴人均沒有做到，才引致了包括本訴訟在內的多項司法程序的產生。

23. 根據已證事實第83點，完成整個“XYZ”項目需時約3至4年。

24. 儘管如此，上訴人在離土地批給期屆滿僅餘約三年之際，且工程尚未開始動工的情況下，仍與被上訴人簽訂合同，並分五次收取被上訴人合共HKD\$2,307,018元(港幣貳佰叁拾萬柒仟零壹拾捌圓正)的款項(見已證事實第11點和19點)。

25. 正如尊敬的原審法院於判決中指出：「再者，即使被告選擇提前將未建成的單位出售，本著交易的善意原則，被告亦應將此一風險向原告披露讓其自行評估是否接受合同可能不能履行的風險。

被告有能力預期不能履行的風險，但不顧及亦不理會風險的存在便向第三人出售待建樓宇的單位，而最終因為未能在批給期屆滿前及時完成工程，而致土地批給失效並被收回而

不能履行合同。

易言之，被告的不能履行，是被告倘以謹慎小心注意的態度行事時可以預料的，而且倘若被告以善良家父謹慎的態度處理，不提前將單位出售予第三人，不能履行也是完全可以避免。然而，被告並沒有以此方式行事。

被告沒按善良家父的準則，盡謹慎小心義務，採取可以避免不能履行的行為，反而漠視風險的存在，魯莽行為而最終令自己處於不能履行的境況，被告的行為本身具有過失，不能履行應歸責於被告自己而不是第三人。」(卷宗第1519背頁)

(下劃線為我等所加)

iii) 風險

26. 上訴人提出以下理由以主張不能履行的風險應由被上訴人(預約買家)承擔：

- a) 上訴人主張當被上訴人簽訂以將來物為標的物的合同時，他便知悉其所購買的財產在合同簽訂時並不存在，而本案中的預約合同與土地批給合同的履行有著密不可分的聯繫，批給合同的變故必然會影響本案合同，故有關風險不應由上訴人(發展商)承擔(卷宗第1548背頁)；

- b) 上訴人又提出批給土地的日期是載於物業登記的公開資訊，因此，任何人都不得以不知情為由，主張其不了解任何不動產的法律狀況，只要該不動產的狀況已載於可自由查閱的公開登記冊中(卷宗第1548背頁-1549頁)；

- c) 如果存在上訴人可能故意缺乏提供資訊的問題，那應屬於締約前責任(《民法典》第219條)的範疇，而非合同責任。(卷宗第1548背頁-1549頁)；

27. 除了必要的尊重外，被上訴人對上指其自願承擔相關風險的觀點完全不能認同。

28. 如前文及原審法院的精闢分析，上訴人作為發展商，在其預約出售涉案物業給被上訴人時已知悉有關風險，但在與被上訴人接洽的過程中，上訴人從未披露有關風險。

29. 在考慮本案情況時，“應留意上訴人是作為體量龐大的不動產發展商，而被上訴人為一普通個人買家，雙方擁有的經濟和法律資源處於顯著不對等的情况，上訴人不能單以有關預約合同的標的物業為將來物，來主張處於弱勢的買家已知悉和接受有賴風險。

30. 更重要的是，雙方還存在資訊不對稱的情况，只有作為土地批給合同當事人的上訴人，才能知悉行政當局在履行中是否有遲延，和預計到底何時才能建成涉案物業。該等資訊與載於物業登記的簡單公開資訊(如土地批給日期)是完全不同的事宜，上訴人將兩者相提並論並不恰當。

31. 與上訴人所指控相反，原審判決從沒有認定上訴人是故意欠缺提供資訊，而是違

反謹慎義務存有過失，且原審法庭是使用善意原則作為框架來衡量「合同責任」中上訴人的過錯，而非適用「合同前責任」的制度，上訴人不應將兩者混為一談。

32. 綜上所述，原審法院認定履行不能應歸責於上訴人之過失屬正確無誤，應維持原審法院之判決。

2. 合同及已支付款項的法律定性

33. 上訴人主張 i) 其從合同文本、協商過程及相關文件上的文字、歷史和目的角度解讀，得出上訴人與被上訴人簽訂的合同為將來物的買賣合同本約，而非預約買賣合同。作為補充，上訴人又主張，ii) 即使涉案合同為一預約買賣合同，被上訴人所支付的款項，對應《民法典》第434條所指的提前履行，所以有關不履行所支付的賠償僅應為已支付款項之一倍而非雙倍。

34. 在充分尊重不同見解下，被上訴人不同意上訴人於上訴陳述中闡明的理由，理據如下：

i) 涉案合同的法律性質

35. 原審法院已從合同的名稱、合同具體條款、及合同給付均衡的角度出發，對本案合同進行了精闢和詳細的解讀，僅節錄其中部份內容：

「首先，原告與被告訂立的合同命名為“樓宇買賣預約合同”，顧名思義，此份合同似乎預視合同的性質是一份預約合同。 (...)」

《民法典》第二百二十九條規定：“如對意思表示之含義存疑，則在無償法律行為上以對處分人而言負擔較輕之含義為準，而在有償法律行為上則以能達至較均衡之給付之含義為準。”(…)

根據合同條款，原告承諾買入而被告承諾賣出上述住宅單位，而且，合同亦規定雙方需要簽署一份買賣公證書，在簽訂買賣公證書前，若原告將單位轉售，必須經被告同意方可。上述第二十二條款還提到若被告將來變更大廈外貌或內部裝修，原告仍然得繼續進行交易。

上述事實指向原告與被告訂立的並非確定合同，因為交易雙方在將來需要簽訂一份買賣公證書。透過此合同，被告聲明承諾向原告出售一個單位，而原告聲明承諾買入，並且分階段支付部分價金，待將來建築物獲許可入伙後雙方必須簽訂一份買賣合同（公證書）。

另外，倘若如被告所言合同不是為了準備將來訂立的本約合同而建立的預備合同，而是一份真正買賣合同又或“買樓花”合同。那麼，合同條款應該不會規定雙方仍然需要在將來（入伙紙發出後），再簽立另一合同（買賣公證書）。一般受意人處於原告的地位，亦應會認

為被告的主要給付為在將來與之訂立另一份合同（本約合同）。

除此之外，合同第九款約定，原告將單位轉售時，須經被告同意並且須向被告支付合約價1%的轉名手續費。

倘若原告與被告訂立的已是本約合同，原告確定買下建築圖則上標示的某一單位，合同簽訂後便應產生物權效力，原告便已成為“單位”的所有人，那麼，按理原告應有權隨意將單位轉售予第三人，無須理會被告同意與否。與之相反，原告與被告卻約定原告轉售他人需經被告同意，在在顯示雙方沒有視交易為具物權效力的狀況，此一約定反而是指向雙方之間存在的是一項僅具債權效力的法律狀況，惟其如此，當買方欲將其地位轉移時，才需要經他方當事人同意，並且還須向後者支付一筆數額不少的轉名費。倘若單位真的已屬於買方（原告），緣何被告仍與單位維持著聯繫？當所有人（原告）將單位再出售，不但須經被告同意，更要向其再支付一筆費用。唯一合理的解釋便是雙方訂立的合同並非確定合同（不管是否命名為“買樓花”合同），立約雙方在將來仍需要訂立一份移轉物權的本約合同。」（卷宗第1520頁-1521背頁）

（下劃線為我等所加）

36. 在原審法庭精闢見解的基礎上，為著謹慎辯護起見，被上訴人僅希望作以下幾點補充：

- a) 上訴人主張涉案合同第10條以及第12條為買賣將來物合同所特有的條款，然而，如果涉案合同為一買賣將來物之合同，那麼被上訴人在簽署涉案合同一刻已經為涉案單位之所有人，為何仍要就這些水、電及管理費用另行在合同中約定，並要求被上訴人支付相關費用？

- b) 值得強調的是，涉案合同係由上訴人所準備，合同上的文字均為上訴人所草擬。其一方面準備名稱為《樓宇買賣預約合約》（而非《樓宇買賣合約》）的涉案合同予被上訴人簽署，最後卻主張有關合同並非預約買賣合同而是所謂的「預留合同」或「將來物的買賣本約」，相關矛盾做法令人難以理解。

- c) 根據《民法典》第866條結合《公證法典》第94條第1款的規定，「將來物之買賣合同」必須透過公證書訂立方為有效，否則，根據，《民法典》212條的規定，不遵守該法定方式將被視為無效。如上訴人有意與被上訴人簽署將來物的買賣合同，作為經驗豐富的發展商，顯然會選擇公證書而非準備一「無效」的合同去約束被上訴人。

- d) 而就上訴人均主張的「預留合同」，其屬於簽署在協商初期，即雙方的意願以及條件仍未確認時所簽署的合同，通常早於預約買賣合同所簽署。然而在本案合同中，雙方已經明確承諾對涉案單位，樓宇之價格、支付方式以及對交付方式作出了相應約定，明顯不屬

「預留合同」之範疇。

- e) 就簽訂買賣公證書前將單位轉售需支付合約價1%的轉名手續費，上訴人辯稱，根據《民法典》第418條第1款的規定：「一、在相互給付之合同中，任一方當事人均得將其合同地位移轉予第三人，只要他方立約人在有關合同訂立前或後同意該移轉。」故才要求被上訴人需要在轉售時取得上訴人(他方立約人)的同意。然而，按條文僅適用於具有債權效力的合同地位讓與，而絕不適用於物權效力的合同地位讓與/所有權移轉。

ii) 已支付款項的法律定性

37. 作為補充，上訴人認為即使涉案合同為預約買賣合同，被上訴人所支付的款項也屬於《民法典》第434條所指的「提前履行」。

38. 在充分尊重不同見解下，被上訴人認為上訴人的上述主張並無道理。

39. 儘管上訴人主張其所發出的收據中所寫的文字為「訂金(depósito)/樓款(preço)」而非「定金(sinal)」，但相信作為一般受意人，在澳門的市場交易中，均未區分這兩個表述，即使對已建成樓宇的預約買賣合同，均習慣以「落訂」或「落大訂」作為定金的表述。(見卷宗第28-33頁)

40. 正如原審法院所指出的定金的性質：「定金乃一方立約人在訂立合同之時或之後交付予另一方之物（金錢或其他可替換或不可替代之物），作為認真交易的證明以及履行交易的保障，又或作為倘若交付一方悔約時，此方給予他方的賠償的提前履行，所履行的物可以（全部或部份）與合同所受的給付標的相同，也可以不相同」（卷宗第1521背頁）

(下劃線為我等所加)

41. 此外，《民法典》第435條已規定被上訴人享有法律推定，故應由上訴人根據同法典第343條第2款提供完全反證來推翻推定，即證明被上訴人所支付的所有款項並非具保障/賠償性質的定金。

42. 然而，從已證明事實中，並不存在任何事實能夠推翻被上訴人所支付的HKD\$2,307,018(港幣貳佰叁拾萬柒仟零拾壹捌圓正)款項具定金性質的這一法律推定。

43. 此外，原審法院亦從均衡給付的為度，指出「提前履行」此一解釋的不合理性，被上訴人完全同意有關見解並在此引用：

「根據《民法典》第二百二十九條的規定，就解釋意思表示的意思時，在有償法律行為上，以能達致較均衡之給付之含義為準。

若被告作為預約出售人，有權在預約買受人不如期支付時將所有金錢給付，如法律所定的定金制度般被沒收，那麼，相信最能符合雙方給付的平衡的解釋便是此筆給付具有定金

性質。」 (卷宗第1522頁)

(下劃線為我等所加)

44. 綜上所述，涉案合同應被視為預約買賣合同，被上訴人向上訴人支付的所有款項應被定性為「定金」，並適用相關法律制度，原審法院之判決正確無誤應予以維持。

3. 賠償責任

i) 不當得利

45. 上訴人主張其應按照不當得利的規定來支付賠償，即僅向被上訴人支付其已收取的HKD\$2,307,018(港幣貳佰叁拾萬柒仟零拾壹捌圓正)款項，附加有關遲延利息。

46. 在充分尊重不同見解下，被上訴人同樣不認同上訴人的上述主張。

47. 既然已證實了上訴人與被上訴人之間存在預約買賣合同之合同關係，也證實了相關預約合同的不能履行可歸責於上訴人之過失，便沒有了「不當得利」規定的適用空間，而應根據定金的制度來考慮損害賠償。

48. 在本案中，根據已證事實第19點，被上訴人向上訴人已交付了HKD\$2,307,018(港幣貳佰叁拾萬柒仟零拾壹捌圓正)款項的定金，按照《民法典》第436條第2款的規定，被上訴人有權要求退還雙倍定金，即HKD\$4,614,036.00(港幣肆佰陸拾壹萬肆仟零叁拾陸圓正)。

ii) 按衡平原則扣減

49. 作為補充，上訴人主張被上訴人將能獲得與涉案合同標的單位在類型、面積和價格上相同的「置換房」，被上訴人實際上將獲得雙重賠償，故要求上訴人雙倍返還定金的賠償金額顯然過高，應根據《民法典》第436條第5款及第801條第1款的規定，按衡平原則將賠償金額扣減至HKD3,460,527.00。

50. 被上訴人不能認同上訴人的上述主張。

51. 正如原審法庭正確地指出：

「按衡平原則縮減的賠償金不能低於原告實際遭受的損失。不過，實際的損失也不能用作“明顯過多”的標準，即不是超逾實際損害的便屬“明顯過多”，因為既然定金具有提前約定/確定的賠償金的功能及性質，賠償金高於或低於實際損害的金錢也是自然不過之事。因此，必須是在置於合同的具體情況下，顯得特別超越一般預期的賠償金，予人非常不公平或失衡的觀感，方可構成“明顯過多”。」 (卷宗第1523頁)

(下劃線為我等所加)

52. 上訴人現提出的「置換房」的情節早已被原審法庭充分考慮，尤其是考慮到被上訴人自2014年11月之前已支付的HKD\$2,307,018「定金」的機會成本(至今超過11年)和喪失對房

屋的享益(從預期可以於2015年或2016年獲交付單位居住直到現在約10年)、加上需要向法院提起司法訴訟超過10年等待的焦慮及擔憂的精神消耗等，得出本案中法院沒有任何作出衡平扣減的空間。(卷宗第1524頁-1524背頁)

53. 此外，對其他類型「XYZ」個案的司法見解進行橫向對比，不難發現，尊敬的中級法院均維持了對雙倍定金賠償不進行衡平扣減的裁決：

案件編號	已實際交付的定金金額	裁定賠償金額
TSI 第49/2025號案	HKD\$5,204,000.00	HKD\$6,846,825.00(即 已 支 付 定 金 HKD\$5,204,000的兩倍，再減去發展商代預約買家支付的銀行貸款金額 HKD\$3,561,175.00，此處並非衡平扣減)，加上自傳喚之日起計的法定利息
TSI 第720/2024號案	HKD\$1,931,000.00	HKD\$3,862,200.00(已 支 付 定 金 HKD\$1,931,000.00的兩倍)，加上自傳喚之日起計的法定利息
TSI 第292/2024號案	HKD\$1,230,000.00	HKD\$2,460,000.00(已 支 付 定 金 HKD\$1,230,000.00的兩倍)，加上自傳喚之日起計的法定利息
TSI 第220/2024號案	HKD\$1,146,000.00	HKD\$2,292,000.00(已 支 付 定 金 HKD\$1,146,000.00的兩倍)，加上自傳喚之日起計的法定利息
TSI 第205/2024號案	HKD\$2,208,000.00	HKD\$4,416,000.00(已 支 付 定 金 HKD\$2,208,000.00的兩倍)，加上自傳喚之日起計的法定利息

54. 根據上述引用的司法判例，本案中被上訴人已實際交付定金數額HKD\$2,307,018的雙倍而釐定的損害賠償金額，明顯不存在「明顯過高」的情況，故不應按衡平原則來進行扣減。

55. 故原審法院對賠償金額的決定完全符合主流上級法院的司法見解，應予以維持。

iii) 遲延利息

56. 上訴人認為向被上訴人支付的遲延利息的計算起點應由判決作出之日起計至完全支付為止，因為只有在判決作出後，上訴人的義務才得以確定。

57. 然而，正如上述，有關雙倍定金的賠償金額早已可從被上訴人的起訴狀經簡單數學計算便可確定，屬於已確切定出的債。

58. 根據《民法典》第794條第1款「一、只有在司法催告或非司法催告債務人履行債務後，債務人方構成遲延。」

59. 由於，被上訴人未在提起訴訟前向上訴人作出催告，故原審法院傳喚上訴人之時應視為催告，並構成遲延。

60. 原審法院按照傳喚日計算遲延利息並無不妥。

61. 基於此，原審法院對上訴人之賠償責任、賠償金額和遲延利息的訂定均正確無誤，應維持原審法院之判決。

綜上所述，仰賴尊敬的法官 閣下之高見，懇請准予裁定本上訴理由不成立。據此，應命令：

- 1) 駁回上訴人的全部請求；
- 2) 判處上訴人向被上訴人賠償雙倍定金，合共HKD\$4,614,036.00(港幣肆佰陸拾壹萬肆仟零叁拾陸圓)，及支付自傳喚之日起計直至完全支付為止以法定利率計算的遲延利息；
- 3) 判處上訴人支付訴訟費用及當事人費用。

*

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 excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

已確定事實：

1. 被告為一間於 1977 年 2 月 8 日在澳門設立的有限公司，所營事業為經營貿易出

入口、商業及運輸代辦、成衣、紡織、標籤及針織工業、染衣及印製、刺繡品製造以及房地產發展、樓宇之建築及維修工程。(已確定事實 A)項)

2. 根據經 1991 年 7 月 1 日第 26 期《政府公報》公布的第 107/SATOP/91 號批示修改的，於 1990 年 12 月 26 日第 52 期《政府公報》第二副刊公布的第 160/SATOP/90 號批示，被告獲批給一幅面積 60,782 平方米的填海土地，該土地由三幅稱為“O”作住宅用途、“S”作住宅用途及“Pa”作工業用途的地段組成。(已確定事實 B)項)

3. 根據批給批示所訂定第二條款第 1 款規定，批給的期限訂為 25 年，自簽訂合同公證書之日起計。(已確定事實 C)項)

4. Conforme a cláusula 5.^a, nº 7, a Administração dispunha de um prazo de 60 dias para aceitar ou rejeitar os pedidos da ora Contestante. (cfr. fls. 83 a 89, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (已確定事實 D)項)

5. 透過經 1993 年 9 月 1 日第 35 期《政府公報》第二組公布的第 123/SATOP/93 號批示及根據第 160/SATOP/90 號批示原有的規定，被告獲批給以字母“Pb”標示的地塊以併入“Pa”地塊，組成總面積 67,536 平方米的單一地段，以完成興建“工業用的綜合建築物”的項目。(已確定事實 E)項)

6. 透過這次修訂，土地利用總期限被延長至 2000 年 12 月 26 日。(已確定事實 F)項)

7. 隨後合併了“Pa”及“Pb”地塊，而相關土地標示於簿冊…第…號，稱為“P”地段。(已確定事實 G)項)

8. 透過於 2006 年 3 月 1 日第 9 期《澳門特別行政區公報》第二組公布的第 19/2006 號運輸工務司司長批示，考慮了 2005 年的初步研究以及 2004 年和 2005 年的 PAOs，達成對“P”地段更改用途及重新利用的協議，用作興建一幢屬分層所有權制度，由 1 座 5 層高的裙樓及其上十八幢均為 47 層高的塔樓組成的樓宇，該樓宇的用途及建築面積如下(見第 19/2006 號批示附件合同所載規定及條件中租賃批給合同第 1 條第三條款第 2.3 點的表述)：

甲、 - 住宅：599,730 平方米；

乙、 - 商業：100,000 平方米；

丙、 - 停車場：116,400 平方米；

丁、 - 室外範圍：50,600 平方米。(已確定事實 H)項)

9. 土地的利用期限為 96 個月，由規範相關更改的批示在《澳門特別行政區公報》公布當日起計。(已確定事實 I)項)

10. 由於對土地用途及利用的更改是在 2006 年 3 月 1 日作出的，因此，事實上被告有大約 9 年 9 個月的時間來完成上述帶有十八幢塔樓的建築工程。(已確定事實 J)項)

11. 被告與原告於 2012 年 11 月 29 日簽訂以澳門黑沙環區無門牌 P 地段(LOTE P)原登記於澳門物業登記局標示編號為...號的發展地段(下簡稱“土地”)，發展正在興建中之「P 地段」第 13 幢 6 樓 D 座住宅單位(以下稱為「上述單位」)壹個為標的之《樓宇買賣預約合約》(以下稱為「《樓宇買賣預約合約》」)。(卷宗第 25 至 27 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)(已確定事實 K)項)

12. 被告承諾向原告出賣上述單位，而原告也承諾購入上述單位，上述單位作價為港幣柒佰陸拾玖萬零陸拾元正(HKD7,690,060.00)，折合為澳門幣柒佰玖拾貳萬零柒佰陸拾貳元正(MOP7,920,762.00)。(已確定事實 L)項)

13. 為履行《樓宇買賣預約合約》第三條第 3a 款的規定，原告已分別於 2012 年 11 月 15 日及 2012 年 11 月 29 日，向被告分別支付港幣貳拾萬元正(HKD200,000.00)及港幣伍拾陸萬玖仟零陸元正(HKD569,006.00)，合共港幣柒拾陸萬玖仟零陸元正(HKD769,006.00)，折合為澳門幣柒拾玖萬貳仟零柒拾陸元壹角捌分(MOP792,076.18)，作為第一期樓款。(卷宗第 28 至 29 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)(已確定事實 M)項)

14. 為履行《樓宇買賣預約合約》第三條第 3b 款的規定，原告已於 2013 年 5 月 24 日，向被告支付港幣叁拾捌萬肆仟伍佰零叁元正(HKD384,503.00)，折合為澳門幣叁拾玖萬陸仟零叁拾捌元玖分(MOP396,038.09)，作為第二期樓款。(卷宗第 30 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。(已確定事實 N)項)

15. 為履行《樓宇買賣預約合約》第三條第 3c 款的規定，原告已於 2013 年 11 月 26 日，向被告支付港幣叁拾捌萬肆仟伍佰零叁元正(HKD384,503.00)，折合為澳門幣叁拾玖萬陸仟零叁拾捌元玖分(MOP396,038.09)，作為第三期樓款。(卷宗第 31 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)(已確定事實 O)項)

16. 為履行《樓宇買賣預約合約》第三條第 3d 款的規定，原告已於 2014 年 5 月 26 日，向被告支付港幣叁拾捌萬肆仟伍佰零叁元正(HKD384,503.00)，折合為澳門幣叁拾玖萬陸仟零叁拾捌元玖分(MOP396,038.09)，作為第四期樓款。(卷宗第 32 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)(已確定事實 P)項)

17. 為履行《樓宇買賣預約合約》第三條第 3e 款的規定，原告已於 2014 年 11 月 22 日，向被告支付港幣叁拾捌萬肆仟伍佰零叁元正(HKD384,503.00)，折合為澳門幣叁拾玖萬陸仟零叁拾捌元玖分(MOP396,038.09)，作為第五期樓款。(卷宗第 33 頁，為著有關效力在此視為

完全轉錄) (已確定事實 Q)項)

18. 根據《樓宇買賣預約合約》第三條第 3f 款的規定，剩下樓款港幣伍佰叁拾捌萬叁仟零肆拾貳元正(HKD5,383,042.00)，折合為澳門幣伍佰伍拾肆萬肆仟伍佰叁拾叁元貳角陸分(MOP5,544,533.26)，原告須於澳門土地工務運輸局簽發使用准照(入伙紙)後七天內向被告付清。(已確定事實 R)項)

19. 原告合共已向被告繳付樓款總額港幣貳佰叁拾萬零柒仟零壹拾捌元正(HKD2,307,018.00)，折合為澳門幣貳佰叁拾柒萬陸仟貳佰貳拾捌元伍角肆分(MOP2,376,228.54)。(已確定事實 S)項)

20. 根據原告與被告所簽署「樓宇買賣預約合約」第 5 條前部分：原告必須如期支付，逾期則作原告違約及撻訂論，被告有權沒收原告所有已付的樓款。(已確定事實 T)項)

21. 根據《樓宇買賣預約合約》的第 10 條的規定，交樓是由已完成上蓋工程的第一層住宅起計壹仟貳佰(1200)個工作晴天交樓(工作晴天不包括星期天、假期及雨天)及簽署公證書。(已確定事實 U)項)

22. 被告於 2013 年 10 月 24 日向土地工務運輸局申請發出地基工程的准照，該准照其後於 2014 年 1 月 2 日發出，有效期至 2014 年 2 月 28 日。(已確定事實 V)項)

23. 2014 年 1 月 15 日和 2014 年 1 月 30 日，被告提交了延長利用期限的請求。(已確定事實 W)項)

24. 2014 年 6 月 4 日，被告再次提出延期請求。(已確定事實 X)項)

25. 在 2014 年 6 月 26 日土地委員會認為“倘若延長土地利用期限，估計承批人祇可完成部份地基工程，但這樣會否間接為承批人創設條件，作為其日後以此爭取相同土地批給的理由。為此，委員會建議將前述案卷的實際情況，尤指承批人的信函內容給予考慮作最後決定。”(已確定事實 Y)項)

26. 2014 年 7 月 10 日，運輸工務司司長發表了如下意見：“... 經分析土地委員會的意見書，並考慮到該意見書第 17 點至第 21 點，以及第 24 點所載承批公司的信函尤其是第 24.4 點的內容，本人原則上同意土地工務運輸局第 090/DSODEP/2014 號建議書第 14.2 點及第 14.3 點的建議，亦即：延長土地利用期至二零一五年十二月二十五日，以及罰款澳門幣\$180,000.00 元，但前提是承批公司必須預先以書面承諾接受下列條件，以保障公共利益：

1. 如在土地批租期屆滿前，尚未完成土地的利用，則即使符合第 7/2013 號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第五條規定的要件，承批公司也不會申請預先許可作出於 P 地段上在建樓宇的承諾轉讓或承諾設定負擔的法律行為，亦不會作出該等法律行為，但已依法獲倘有再批給

該土地的情況除外；

2. 如日後依法不獲再批給該土地，承批公司不得向澳門特別行政區索取任何賠償或補償。”
(已確定事實Z)項)

27. 2014 年 7 月 15 日，行政長官就該意見書作出了批示：“同意”。(已確定事實 AA)
項)

28. 2014 年 7 月 29 日，土地工務運輸局向被告發出一份由代局長簽署的公函，內容節錄如下：

“… 1. 根據第19/2006號運輸工務司司長批示修改的土地的批給合同第二條的規定，土地的利用期限已於2014年2月28日屆滿，而按第160/SATOP/90號批示第二條的規定，土地的租賃期則至2015年12月25日。

2. 基於延誤土地利用歸責於貴公司，且考慮到貴公司並非首次提出延長土地利用的申請，以及同意接受合同訂定的延期處罰方式，為此，按照行政長官2014年7月15日批示，批准延長土地利用期至2015年12月25日，並科處罰款\$180,000.00(澳門幣拾捌萬元整)，但為保障公共利益，承批公司必須預先以書面承諾接受下列條件：

2.1 如在土地批租期屆滿前，尚未完成土地的利用，則即使符合第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第五條規定的要件，承批公司也不會申請預先許可作出於P地段上在建樓宇的承諾轉讓或承諾設定負擔的法律行為，亦不會作出該等法律行為，但已依法獲尚有再批給該土地的情況除外；

2.2 如日後依法不獲再批給該土地，承批公司不得向澳門特別行政區索取任何賠償或補償。

3. 基於此，現通知貴公司遞交上述的書面承諾，以便轉交土地委員會跟進發出繳付罰款的憑單。】”(已確定事實BB)項)

29. 被告同意支付 180,000.00 元罰款，及向土地工務運輸局提交書面承諾日後不得向澳門特別行政區索取任何賠償或補償。(已確定事實 CC)項)

30. 2015 年 11 月 27 日，被告向行政長官提交了給予一個自 2015 年 12 月 26 日起計且不少於 60 個月期限的延長利用和批給期限的請求。(已確定事實 DD)項)

31. 2015 年 11 月 30 日，行政長官同意了呈上讓其考慮的意見書，該意見書認為不應批准延期請求，理由在於第 10/2013 號法律不容許對臨時批給予以續期，故不能批准延長利用期限的請求。(已確定事實 EE)項)

32. 2016 年 1 月 21 日，土地委員會發出第 9/2016 號意見書，其中第 50 點的內容如下：

「…在批給有效期屆滿後，根據《土地法》第四十八條第一款的規定，臨時批給不可續期，而本個案亦不屬於同一法律條文第二款的規定，且有關事實已被證實，故處以失效(租賃期已過)。

同樣地，根據七月五日第6/80/M號法律(前《土地法》)的規定，倘批給的性質仍屬臨時性，且土地沒有被利用(第四十九條、第一百三十二條及第一百三十三條)，是不可能續期十年，因根據第五十五條第一款的規定，該續期僅適用於屬確定批給。

儘管該批給是自動及直接轉為失效，但為使有關法律狀況轉為確定且不引起爭議，以及清除有關批給所衍生的權利是否已被消滅的法律上不安定性，須按照第10/2013號法律第一百六十七條的規定宣告該批給失效。…」

運輸工務司司長於2016年1月22日發出意見書，其內容節錄如下：

「…8. 土地委員會於2016年1月21日舉行會議，經分析案卷後，由於有關合同第二條款所定的25年的租賃期已於2015年12月25日屆滿，且該批給仍屬臨時性，按照第10/2013號法律《土地法》第二百一十二條和第二百一十五條適用的第四十八條第一款的規定，不予續期。這樣，“P”地段的批給是由於有關租賃期間的經過而被宣告失效(喪失權利的失效)，因此，該失效應透過行政長官批示宣告。

經參閱上述案卷，本人同意有關建議，謹請行政長官閣下因租賃期已過而宣告有關批給失效。」(已確定事實FF)項)

33. 2016年1月26日，行政長官作出批示如下：“同意。因此，根據本批示組成部分的運輸工務司司長二零一六年一月二十二日意見書所載的內容及理由，本人宣告土地委員會第2/2016號案卷所指的以租賃制度及免除公開競投方式的土地批給失效。”(已確定事實GG)項)

34. 該土地的租賃批給期間於2015年12月25日到期。(已確定事實HH)項)

35. 根據第6/2016號運輸工務司司長批示，公佈行政長官第2016年1月26日作出的批示，由於批給期間屆滿，上指位於澳門半島黑沙環新填海區，稱為“P”地段的土地批給已被宣告失效。(卷宗第34至35頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)(已確定事實II)項)

36. 被告針對行政長官2016年1月26日作出的宣告該地段臨時批給失效的批示向中級法院提起撤銷性司法上訴。(已確定事實JJ)項)

37. 中級法院透過2017年10月19日的合議庭裁判裁定司法上訴敗訴，維持了被上訴的行政行為。被告不服，向終審法院提起司法裁判的上訴。(已確定事實KK)項)

38. 根據終審法院第7/2018號合議庭裁判，已判定被告上訴敗訴，此裁判已於2018年6月12日轉為確定及不可上訴。(已確定事實LL)項)

39. 被告已不可能興建上述單位並交付予原告。(已確定事實 MM)項)
40. 被告與原告簽署《樓宇預約買賣合同》時，P 地段的工程進度，仍然未發出有效的工程准照。(卷宗第 36 至 42 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)(已確定事實 NN)項)
41. 原告因簽訂上述單位之《樓宇買賣預約合約》所支出之合約費為澳門幣肆佰元正(MOP400.00)。(卷宗第 43 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)(已確定事實 OO)項)
42. 原告於 2012 年 12 月 4 日向財政局繳交上述單位之不動產移轉印花稅，金額為澳門幣壹拾捌萬陸仟伍佰零伍元正(MOP186,505.00)。(卷宗第 44 至 45 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)(已確定事實 PP)項)
43. Em 10/09/2004, a Ré apresentou um Estudo Prévio junto da DSSOPT (T-4803), seguido de um estudo prévio complementar, apresentado em 15/12/2004 (T-6451). (cfr. fls. 98 a 123, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (已確定事實 QQ)項)
44. Tal Estudo Prévio foi aprovado pela DSSOPT em 21/1/2005, por Ofício com o nº 747/DURDEP/2005, com diversas observações. (cfr. fls. 124 a 130, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (已確定事實 RR)項)
45. A DSSOPT emitiu duas Plantas de Alinhamento Oficiais (PAO's), uma em 23/12/2004 (cfr. fls. 96 cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) e outra em 23/2/2005 (cfr. fls. 97, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) e uma terceira, em 11/5/2007. (cfr. fls. 131 a 132, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (已確定事實 SS)項)
46. Em 29/4/2008, a Ré apresentou o Plano de Consulta "Master Layout Plan", relativo à proposta de localização das torres (T-3040). (cfr. fls. 133 a 161, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (已確定事實 TT)項)
47. Em 6/5/2008, a Ré apresentou o projecto inicial de arquitectura (T-3163) (cfr. fls. 162 a 179, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 UU)項)
48. Em 22/10/2009, a R. apresentou o projecto global de arquitectura (T-7191/2009) (cfr. fls. 180 a 201, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 VV)項)
49. Finalmente, em 23/2/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO. (cfr. fls. 202, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (已確定事實 WW)項)
50. A referida PAO apenas foi notificada à Ré, em 9/4/2010, através do Ofício nº 4427/DURDEP/2010. (cfr. fls. 203 a 212, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (已確定事實 XX)項)

51. Através dos pontos 5 e 6 do referido Ofício, que pretendiam a contemplação de uma extensão máxima contínua das fachadas das torres de 50 metros e de um afastamento mínimo entre as torres não inferior a 1/6 da altura da torre mais alta. (已確定事實 YY)項)

52. Naquele ofício afirmava-se, entre o mais, o seguinte:

"1. Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são as seguintes: ...

5. Extensão máxima contínua das fachadas da torre: 50 metros.

6. O afastamento mínimo entre as torres não deve ser inferior a 1/6 da altura da torre."

No ponto n.º 42 do ofício dizia-se:

"Tendo em consideração que o "plano de consulta" e o "plano de alteração" apresentados através de T-3040 de 29/04/2008 e de T-3163 de 06/05/2008 foram substituídos pelo pedido apresentado através de T-7191 de 22/10/2009, esta Direcção não emitirá qualquer análise ou aprovação sobre esses planos anteriores.". (已確定事實 ZZ)項)

53. Em resposta, em 3/6/2010, a Ré apresentou o projecto T-5291 (cfr. fls. 213 a 217, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 AAA)項)

54. Em 7/1/2011, a DSSOPT aprovou, com diversas observações, o plano em resposta ao requerimento T-5291 apresentado em 03/06/2010. (cfr. fls. 218 a 227, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (已確定事實 BBB)項)

55. A decisão de aprovação do projecto de arquitectura foi sujeita à condição de (a) a ora Contestante apresentar um relatório de avaliação do impacte ambiental que poderia ser causado pela nova construção a implementar no Lote "P" e (b) de tal relatório vir ser aprovado pelo serviço administrativo competente da Região – a Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental ("DSPA"). (cfr. fls. 218 a 227, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (已確定事實 CCC)項)

56. Em 11/5/2011, a Ré apresentou o exigido relatório de impacto ambiental (1.º relatório) (T-5205/2011). (cfr. fls. 228 a 284, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (已確定事實 DDD)項)

57. A DSPA elaborou um parecer em 22/6/2011, e que apenas foi notificado à Ré, em 4/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011 - (cfr. fls. 285 a 296, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 EEE)項)

58. Em 31/8/2012, a Ré apresentou um outro relatório de avaliação do impacte ambiental (3.º relatório). (cfr. fls. 384 a 462, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (已

確定事實 FFF)項)

59. A DSPA emitiu outro parecer sobre este novo relatório de avaliação do impacte ambiental em 16/10/2012, e este parecer foi notificado à R. quatro meses depois, em 28/12/2012 (Ofício nº 13023/DURDEP/2012) (cfr. fls. 463 a 468, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (已確定事實 GGG)項)

60. Em 3/5/2013, a DSPA emitiu o seu parecer sobre este novo relatório de avaliação do impacte ambiental – cfr. Ofício nº 1545/071/DAMA/DPAA /2013. (cfr. fls. 574 a 576, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (已確定事實 HHH)項)

61. A Ré elaborou novo relatório de avaliação de impacte ambiental (5.º relatório), que apresentou em 28/6/2013. (cfr. fls. 577 a 660, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (已確定事實 III)項)

62. Em 15/10/2013, através do Ofício nº 11031/DURDEP/2013, a Ré foi notificada da aprovação do projecto de obra. (cfr. fls. 775 a 786, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (已確定事實 JJJ)項)

調查基礎內容：

63. A Ré, sendo uma sociedade que tem, por objecto, o desenvolvimento imobiliário, desenvolveu vários complexos habitacionais, tais como La Baire du Nobre e Vila de Mer, entre outros, tinha, assim, capacidade para calcular os prazos em que conseguiria concluir os projectos e detectar, com os seus conhecimentos profissionais, quais os factores que afectavam o andamento das obras, e estava bem ciente de que tinha de finalizar o aproveitamento do Lote P antes de 25 de Dezembro de 2015 para que conseguisse cumprir o Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel. (對調查基礎內容第 1 條的答覆)

64. O Autor pagou MOP\$186.905,00, a título de imposto do selo e o valor de MOP\$400,00 a título de despesas de contrato. (對調查基礎內容第 2 條的答覆)

65. Nos documentos das fls. 96 a 132 não se previa a necessidade de um afastamento mínimo de 1/6 da altura do prédio mais alto entre as diversas torres a construir no terreno e a de um limite máximo de 50 metros para a extensão das fachadas das torres. (對調查基礎內容第 3 條的答覆)

66. A Ré requereu, em 14/8/2009, a emissão de uma nova PAO. (對調查基礎內容第 5

條的答覆)

67. O projecto das fls. 213 a 217, aprovado pela DSSOPT não contemplava as exigências mencionadas nos n.ºs 5 e 6 do referido Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 9/4/2010 (cfr. fls. 218 e 219). (對調查基礎內容第 7 條的答覆)

68. Por razão descrita na al. CCC) do Factos Assentes, não pôde a Ré iniciar de imediato as obras de construção. (對調查基礎內容第 9 條的答覆)

69. Aquando da celebração do contrato de revisão da concessão do lote de terreno em causa, não consta que seja necessária a apresentação e a aprovação de relatório de avaliação de impacto ambiental do empreendimento referido objecto do contrato. (對調查基礎內容第 10 條的答覆)

70. Nenhuma referência dessa exigência constava das PAOs emitidas pela DSSOPT, em 2004, 2005 e 2007, referentes ao terreno em causa. (對調查基礎內容第 12 條的答覆)

71. Nenhum arquitecto de Macau era conhecedor de tal exigência. (對調查基礎內容第 13 條的答覆)

72. Foi apresentado pela Ré em 19/4/2012, o relatório de avaliação do impacto ambiental (T-4242/2012), cujo teor consta de fls. 297 a 351. (對調查基礎內容第 14 條的答覆)

73. Foi emitido pela DSPA o Ofício nº 1586/054/DAMA/DPAA/2012, de 24/5/2012, cujo teor consta de fls. 352 a 383. (對調查基礎內容第 15 條的答覆)

74. Em 16/10/2012, a DSPA emitiu o parecer constante de fls. 465 a 467. (對調查基礎內容第 16 條的答覆)

75. Em 15/3/2013, a Ré apresentou o relatório de avaliação do impacto ambiental (T-3953/2013), cujo teor consta de fls. 469 a 573. (對調查基礎內容第 18 條的答覆)

76. Em 03/05/2013, foi emitido o parecer pela DSPA, cujo teor consta de fls. 574 a 576. (對調查基礎內容第 19 條的答覆)

77. Em 26/7/2013, foi realizada uma reunião entre a Ré, DSSOPT e DSPA. (對調查基礎內容第 20 條的答覆)

78. Em 7/8/2013, a Ré apresentou o relatório de avaliação do impacte ambiental, cujo teor consta de fls. 662 a 774. (對調查基礎內容第 21 條的答覆)

79. Após a emissão da licença para as obras de fundações, a R. iniciou de imediato os trabalhos. (對調查基礎內容第 25 條的答覆)

80. O cumprimento das exigências mencionadas nos pontos 5 e 6 mencionado no 4427/DURDEP/2010 implicava a elaboração de novo projecto de arquitectura. (對調查基礎內容第 28 條的答覆)

81. A Ré não concordou com essas exigências. (對調查基礎內容第 30 條的答覆)

82. O que consta do ofício nº 318/DURDEP/2011, de fls. 218 a 227. (對調查基礎內容第 32 條的答覆)

83. A construção de todo o empreendimento imobiliário "XX" demoraria 3 a 4 anos para concluir. (對調查基礎內容第 39 條的答覆)

84. A Ré celebrou milhares de contratos-promessa de compra e venda de fracções autónomas, tendo investido verbas na preparação dos diferentes projectos da obra, bem como na realização e densificação dos estudos de impacte ambiental sucessivamente solicitados pela RAEM, e tendo custeado e executado as obras das fundações do edifício durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (對調查基礎內容第 43 條的答覆)

85. Em 05/07/2018, a R. lançou dois planos de restituição das quantias que lhe foram entregues por conta dos contratos celebrados entre esta e todos os "promitentes-compradores". (對調查基礎內容第 47 條的答覆)

86. Os referidos Planos foram anunciados nos meios de comunicação social, em 15/06/2018. (對調查基礎內容第 48 條的答覆)

87. Esses planos apresentam duas opções: ou a restituição das quantias recebidas pela R. em numerário, ao longo de um ano, a partir da celebração da transação e com um bónus de 2% (Plano 1), ou a conversão daquelas quantias em parte do preço de uma qualquer outra fracção autónoma num dos empreendimentos do Grupo (A) escolhida pelo comprador, caso a escolha seja a fracção autónoma de "La Marina", tem desconto de 15% sobre o preço de venda da mesma fracção para o público (Plano 2). (對調查基礎內容第 49 條的答覆)

88. Em 4 de Agosto de 2014, a Ré aceitou o pagamento da multa pelo atraso e as respectivas condições, nomeadamente a desistência de pedir à RAEM qualquer indemnização, após disso, foi lhe concedida a prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno até 25 de Dezembro de 2015. (對調查基礎內容第 50 條的答覆)

89. A Ré tinha sempre conhecimento que era provisória a concessão por arrendamento do terreno acima referido, cujo prazo terminava em 25 de Dezembro de 2015, sabendo também

que, conforme os termos do contrato inerente ao despacho 160/SATOP/90, o prazo de arrendamento só poderia ser prorrogado até 19 de Dezembro de 2049 quando as respectivas condições estiverem em conformidade com a lei e os termos acordados. (對調查基礎內容第 52 條的答覆)

90. A Autora candidatou-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei nº 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo 89/2019, de 30 de Maio. (對調查基礎內容第 54 條的答覆)

91. Tal requerimento foi deferido. (對調查基礎內容第 55 條的答覆)

92. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e irá ser construída no terreno concessionando à Ré. (對調查基礎內容第 56 條的答覆)

93. A Autora poderá adquirir do Governo tal fracção nas condições descritas porque celebrou com a Ré o contrato em discussão nos autos. (對調查基礎內容第 57 條的答覆)

* * *

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:

I) 敘言

(B). 男，已婚，持澳門居民身份證編號…，居於澳門…

提起 通常宣告程序 針對

(A)洋行有限公司 (Sociedade de Importação e Exportação (A) Limitada)，法人住所位於澳門…，於商業及動產登記局登記編號為…；及

參加人 澳門特別行政區 (*Região Administrativa Especial de Macau*)

原告在訴狀中（卷宗第2至11頁），提出的理據扼要為：

被告於1990年12月26日獲批給一幅土地，該土地由三幅稱為“O”作住宅用途、“S”作住宅用途及“Pa”作工業用途的地段組成，批給的期限訂為25年。

透過第123/SATOP/93號批示，被告獲批給以字母“Pb”標示的地塊以併入“Pa”地塊，合併後該土地稱為“P”地段，而土地利用總期限被延長至2000年12月26日。

而據運輸工務司司長2006年3月1日第19/2006號批示，被告將在該地段興建由1座5層高的裙樓及其上十八幢均為47層高的塔樓組成的樓宇，土地利用期限自批示公佈日起計96個月完成，即土地的利用期至2014年2月28日屆滿。

於2012年11月29日，原告與被告簽訂一份以黑沙環區無門牌P地段第13幢6樓D座住宅單位為標之預約買賣合同，價金為港幣\$7,690,060元，原告已支付了合共港幣\$2,307,018元的定金，原告並承諾於澳門土地工務局簽發使用准照後七天全數付清或向銀行按揭貸款付清餘款，原告尚因簽訂單位之預約買賣合而支出澳門幣\$400元的合約費及向財政局繳付澳門幣\$186,505元的不動產移轉印花稅。

然而，行政長官於2016年1月26日作出批示，由於批給期間屆滿，“P地段”的土地批給被宣告失效，被告雖就上述決定提起司法上訴，但由終審法院的確定判決駁回，由是，被告已不可能在該地段興建任何單位，遑論將上述單位之所有權移轉予原告，認為因被告的過錯行為而導致預約買賣合同之不履行。

基於上述事實，原告要求判處：

- 一) 解除於2012年11月29日簽署之“樓宇買賣預約合約”；及
- 二) 被告向原告賠償雙倍定金，合共澳門幣4,752,457.08元，及支付自2015年12月26日算的法定利息及附加2%的額外利率，直至完全繳付為止。

倘不被接納時則補充請求

- 三) 倘認為債務之不履行為不可歸責於被告，即請求債務消滅，要求被告返還所有原告已作之給付，即澳門幣2,376,228.54元，及支付自2015年12月26日算的法定利息及附加2%的額外利率，直至完全繳付為止。

被告獲傳喚後呈交答辯狀(第51至77頁)，提出抗辯指行政當局，主要指土地工務局及環境保護局在審核建築計劃的過程中不斷提出諸多不同範疇且沒有載於批給合同內的要求，尤其是要求塔樓立面的最大寬度為50米及遵守塔樓間距不少於最高塔樓高度的六分之一，及以提交環境評估報告作為發出工程准照的前提條件。然而，每當被告在呈交環評報告後，工務局及環保局往往又會提出其他新的要求，被告因而耗費了差不多三年的時間在製作環評報告上；此外，行政當局在審批建築計劃及環評報告時每每超逾法定的六十日期限，導致被告未能開展工程及未能在期限內完成對土地的利用。

另外，土地工務局清楚知悉被告的土地批給合同於2014年2月28日屆滿，仍於2013年

10月15日核准建築計劃，隨後於2014年1月2日發出工程准照，並在2014年7月29日批准延長被告的土地利用期至2015年12月25日，認為特別行政區政府部門的行為令其產生利用期可獲延期或可重新批給土地、又或至少在土地批給期屆滿後可獲補償被延誤的期間的預期，主張其不能履行合同應歸責於澳門特別行政區。

最後，被告指雙方訂定的合同不是“預約合同”，而是真正的買賣合同，買賣價金是以全額或分期的形式預付，原告支付的款項不具定金性質而是實際支付樓款，原告不能據定金的相關規定要求返還雙倍定金，又或應因應存在行政當局阻礙被告利用土地的行為，而應按衡平原則將賠償的金額縮減。

此外，被告主張不能履行應歸責於特別行政區政府，倘真存在賠償責任，被告有權利向特別行政區要求返還，被告已於2018年11月19日針對特別行政區提起民事責任之訴，因此，要求傳喚澳門特別行政區輔助參與本訴訟。

原告在反駁中就被告的抗辯及爭執作出了答覆（第891至894頁）。

被告於2019年3月4日針對原告提出的抗辯理由呈交了第896至898頁的再答辯。

透過2019年3月21日的批示，批准了澳門特別行政區參與本案。

根據《民事訴訟法典》第五十二條的規定，傳喚檢察院代表澳門特別行政區，檢察院提交了載於卷宗第914至915頁之答辯狀。

本院在作出清理批示時，裁定被告之再答辯因不符合《民事訴訟法典》第421條第1款規定而不被接納，而各項永久抗辯的事宜因尚待查明，故將此等抗辯留待判決中審理；隨後，篩選了視為確定事實以及置於調查基礎內容的事實事宜。

檢察院因被告已撤回針對輔助人澳門特別行政區提起的民事責任賠償訴訟，聲請因嗣後無用而終止針對其的訴訟程序。

*

透過2020年11月27日的批示（載於第1034頁），裁定針對澳門特別行政區的訴訟程序因嗣後無用而消滅。

本院按法定程序由合議庭對本訴訟進行公開審理，並就事實事宜作出裁決（卷宗第1487至1500頁）。

雙方均沒有在法定期間內呈交法律陳述。

在事宜、等級及地域方面，本院對此案有管轄權。

不存在不可補正之無效。

訴訟雙方具有當事人能力及訴訟能力，原告具有正當性。

沒有無效，抗辯或妨礙審查本案實體問題且依職權須即時解決的先決問題。

II) 事實

經查明，本院認定如下事實：

(.....)

III) 法律理據

確定了既證事實，現須對事實作出分析並考慮適用法律的問題。

在本案中，原告主張於2012年11月29日與被告簽訂了一份《樓宇預約買賣合約》，當中原告承諾以港幣\$7,690,060元購買而被告則承諾出售位於澳門黑沙環區無門牌P地段第13幢6樓D座的住宅單位。於簽定上述合約後，被告已收取了原告支付的總數為港幣\$2,307,018元的定金。

根據批給合同，土地的利用期限於2014年2月28日屆滿，被告於2013年10月24日向土地工務局申請發出地基工程的准照，該准照其後於2014年1月2日發出，被告分別於2014年1月15日、1月30日及6月4日提出延長利用期限的請求，並於2014年7月29日獲批准延長土地的利用期至2015年12月25日。然而，行政長官於2016年1月26日作出批示指土地批給期限屆滿而宣告批給失效，該決定已由終審法院2018年6月12日的裁判確定，由是，被告已不可能在P地段興建樓宇並將單位交付予原告。。因此，原告主張被告確定不履行出售單位的承諾，並要求判處被告返還雙倍的定金合共澳門幣\$4,752,457.08元又或返還原告已作之給付澳門幣\$2,376,228.54元，附加自2015年12月26日起自算的法定利息加2%的額外利率，直至完全支付為止。

被告在答辯時提出抗辯指其自2004年9月起已向工務局遞交建築計劃，然而，行政當局不但沒有遵守60天的審批期限，在審核建築計劃時尚不斷提出多項不同範疇的要求，尤其包括塔樓立面的最大寬度為50米及塔樓間距不少於最高塔樓高度的六分之一，其後又以被告須提交獲環境保護局核准的環境評估報告作為發出工程准照的條件，但這些要求均沒有規範在被告與澳門特別行政區的批給合同內，導致被告遲遲未能開展工程，最終因未能在土地批給期屆滿前完成土地利用而被行政長官宣告土地批給失效及被收回土地，從而使被告無法如諾建成XYZ及交付單位予原告。

同時，被告尚指行政當局清楚知悉批給合同於2015年12月25日屆滿，卻仍在2014年1

月2日發出工程准照，隨後更於7月29日延長土地利用至2015年12月25日，主張特區政府的行為令被告產生批給合同可獲續期的期盼，認為其不能履行合同完全是基於特別行政區的過錯。

被告還指出不能履行尚未確定，因為被告針對特別行政區提起的訴訟其中一個請求便是將土地再次批給予被告，倘若被告勝訴，被告仍然可以履行合同。

另外，被告指雙方訂定的合同非預約合同而是真正的買賣合同，指原告支付的款項是真正的樓款而非定金，不適用定金的機制，因而不能要求返還雙倍定金。最後，被告還主張，即使認定原告支付的款項屬於定金，因為存在特別行政區的不當行為而令被告未能履行合約的因素，應按衡平原則將賠償金縮減。

最後，被告還爭辯遲延利息不應附加商業債權的2%。

一) 嗣後不能履行

按照雙方的協議，被告負有向原告交付一個在P地段興建的“XYZ”群樓的一個獨立單位的義務，此時此刻，姑勿論雙方簽訂的合同的法律定性，被告已不可能履行其給付當毋庸置疑。

被告承諾售予原告的獨立單位位於一幅澳門特別行政區批給予被告的P地段上，而該土地因土地批給期屆滿仍未被利用而被行政長官於2016年1月26日宣告批給失效。被告針對此決定所提起的司法上訴亦已於2018年6月12日被終審法院駁回。因此，被告已然喪失了對此幅土地支配的權利。雖然被告曾經在答辯中主張正在法院訴訟爭取重新獲批給土地，然而，被告亦早已撤回此一訴訟。而且，從特別行政區表明的態度，亦幾可確定被告不可能再獲重新批給該土地。

根據Antunes Varela的教導，在任何情況（無論法律、自然抑或人為的情況）下，當根據債之內容，可要求債務人作出的行為變得不可行，則構成給付不能²。

既然被告已不可能在該土地上興建任何樓宇，其亦絕對不能履行與原告訂立的合同的義務將合同指定的獨立單位交付予原告³。

因此，可以斷定被告向原告承諾作出的給付於合同成立後變成不可能履行。

二) 不能履行的後果

基於不可歸責於債務人之原因以致給付不能時，債務即告消滅（《民法典》第七百七十九條第一款），此處的不能指嗣後給付不能履行。

若給付自始便不能，則相關法律行為應為無效（《民法典》第三百九十五條第一

² 《債法總論》，中譯本、第二冊，社會科學文獻出版社，第45頁。

³ 葡萄牙最高法院司法見解，卷宗編號10723/18.2T8LSB.L1.L1.S1：“Há impossibilidade da prestação, não só quando esta se torna seguramente inviável, mas também quando a possibilidade da sua realização, por não depender das circunstâncias controláveis pela vontade do vendedor, se torna extremamente improvável”

款)。

給付嗣後不能，究其原因，可分為可歸責於債務人、不可歸責於債務人、又或可歸責於債權人、歸責於第三人、不可抗力之原因。

若給付嗣後不可能不可歸責於債務人，而可歸責於債權人、第三人或不可抗力原因，則解除債務人面對債權人之義務。倘若債權人已履行其對等給付，則有權按不當得利之規定要求返還。（《民法典》第七百八十四條第一款）

若給付嗣後不能可歸責於債務人，債務人之義務消滅，不用履行其給付。然而，債務人須承擔因給付不能履行面對債權人造成的損害作出賠償義務，猶如其因過錯而不履行債務，同時，債權人亦得要求解除合同以及要求返還全部已履行的對價給付。（《民法典》第七百九十條第一款及第二款）

為確定債務人/被告不能履行的法律後果，有需要探究在本案中給付不能的原因：可歸責於債務人/被告或第三人/澳門特別行政區。

*

三.一) 可歸責性

按照Antunes Varela教授的教導，“有過錯地作為指行為人的舉止方式受到法律的譴責或非難。當從加害人的能力以及該狀況的具體情事中總結出其原本可以或原本應該以另一種方式行事時，他的行為便是可譴責的。”

在此所指的可歸責性，除了考慮行為人是否具備識別能力及意欲能力（《民法典》第四百八十一條），還要求可歸責的人必須真正有過錯地作為，必須在所作出的事實與加害人的意思之間有若干心理的聯繫。過錯可以以兩種方式表現：故意以及過失或疏忽。故意指行為人認知並意欲行為所造成的法律效力發生。不同於故意，過失或疏忽指行為人欠缺了可期待的注意，又或欠缺了一項謹慎義務，不輕率或不草率地相信事實不發生的義務，預料到行為後果並且採取措施避免後果的義務。”⁴

作為過失或疏忽的標準，民法典所採納的為抽象過失論的規範標準。

《民法典》第四百八十條第二款規定：“在無其他法定標準之情況下，過錯須按每一具體情況以對善良家父之注意要求予以認定。”

善良家父 (*bonus pater familias*) 的注意，即法律在決定人在社會上的權利義務時所考慮的中等或正常的人^{5 6}。

⁴ Antunes Varela，前述著作，第554頁及第566頁。

⁵ Antunes Varela，前述著作，第567頁。

⁶ 葡萄牙波爾圖中級法院2022年10月3日司法裁判：“II - Em termos dessa mesma responsabilidade consagra-se a apreciação da culpa em abstracto, ou seja, desde que a lei não estabeleça outro critério, a culpa será apreciada pela diligência de um bom pai de família. III - A culpa define-se, para este efeito, na circunstância de uma determinada conduta poder merecer reprovação ou censura do direito, ou seja, importará sempre avaliar se o lesante, face à sua capacidade e às circunstâncias concretas do caso em que actuou, podia e devia ter agido de outro modo.”

遵循民法典的規範，履行不能是否可歸責於被告，著重考慮被告在面對本個案的具體情節，有否以“善良家父”的注意為行為，即採取一個正常中等敏銳、審慎、小心的人應有的謹慎及注意。

被告履行不能的直接原因為其喪失了原本應興建“XYZ”樓群的土地處置的權利，即喪失了土地批給。而“土地批給”是被告與第三人（澳門特別行政區）之間的合同關係而產生，被告因為沒有滿足此法律關係中要求的要在批給期限內完成利用土地的條件而令土地批給失效。

“當第三人的行為符合偶發或不可抗力情況的特徵，方可構成免責的不能。故此，當債務人可以及應當預料及應當避免事情的發生，便不可主張其（有份）造成的障礙。”⁷

在本個案中，被指為須對不能履行負責的第三人為行政當局，行政當局與原告與被告之間的合同沒有任何關係，但是，行政當局與被告之間存在批給合同，正因為批給合同的存在被告才獲在“P”地段上興建樓宇出售予原告。故此，行政當局並非出其不意的突然出現令被告無法逾越，不能履行給付，按照被告的主張，行政當局僅是沒有完全履行彼此之間的批給合同關係。

在此，我們著重考慮的不是被告與特別行政區的關係中，雙方關係人履行義務的過錯，而是面對此一關係中出現的狀況，被告有否以善良家父的態度行事，尤其表現在其與原告之間的合同關係上。另外，由於第三人（行政當局）在原告與被告訂立合同之前早已存在，而非突然出現，所以在考慮被告是否遵循善良家父的準則行事時，應考慮的時點為被告與原告締結合同時，而不是當履行不能發生時，即考慮被告向原告承諾作出給付義務時，不可能是否不可預見及無可避免。

*

三.二) 可歸責於被告/澳門特別行政區的履行不能

被告在答辯中主張了三組事實將不能履行歸責於澳門特別行政區：在審批建築計劃時，土地工務局沒有遵守法定期限回應其申請；提出每幢大廈需要保持至少最高一幢塔樓的六分之一樓高的間距及塔樓最大立面寬不可超過50米；以及環保局在審視環境評估報告時不斷提出新要求，令審批過程延宕；土地工務局最終於2014年1月4日方發出工程准照予被告，行政當局及後又將土地利用期延長至25/12/2025，此等行為令被告有了土地批給期會獲延長的期盼。

原告與被告於2012年11月19日簽訂案中爭議的合同，澳門特別行政區行政長官於2016年1月26日宣告土地批給失效收回擬興建大樓的土地而使被告不能履行交付獨立單位予買家的給付。

首先，有關被告合理預期的部分，相關事實未能獲得證實（調查基礎內容第40條的答覆）。

其次，被告與原告訂立合同後才產生給付義務，在此之前特別行政區與其之間的任

⁷ Pessoa Jorge，《民事責任要件隨筆》，Almedina出版社，1995，第136頁。

何行為無論如何不可能令尚未設定的給付不能履行。

因此，在訂立合同之前被告與第三人/澳門特別行政區的行為不可用予考慮排除歸責於被告，無論土地工務局最初要求塔樓之間必須有至少最高幢塔樓六分之一的間距的行為，抑或後來土地工務局在批准工程計劃同要求被告呈交環境評估報告的行為均是在原告與被告訂立合同之前已發生，至少被告對之有充份的認知，此等行為不可用作被告之後不能履行合同的理由。

在本案中，XYZ 建築計劃雖獲土地工務局於2011年1月7日有條件核准（318/DURDEP/2011），但當時土地工務局在批示中表明被告必須呈交獲環保局核准的就建築計劃對周圍環境影響的環境評估報告方會獲發出工程准照。

而在原告與被告簽定合同時的2012年11月19日，被告尚處於呈交環境評估報告予土地工務局審批的階段，當時，被告已呈交了3份環境評估報告，但仍未獲環保局的贊同意見。

因此，被告有充份預期環境評估報告不一定可以在與原告簽合同後馬上獲核准，亦即是不能馬上獲得工程准照。被告預期可以在四年內完成所有工程，被告亦清楚知悉土地的批給期將於2015年12月25日屆滿，但被告在決定將尚未興建的樓宇單位出售予第三人之前，被告仍未獲得工程准照容許其馬上施工。被告於2012年便開始出售待建成的樓宇的單位，其時距土地批給期屆滿只有3年，被告仍然非常樂觀地認為在批給期屆滿前可以完成工程？

事實上，於2012年11月19日時，工程可否在土地批給期限屆滿前完成存在甚多變數，其中之一便是被告能否取得工程准照施工。根據獲證事實第55點，工程准照的發出取決於被告的環境評估報告能否獲核准，但在簽訂合同之前的近兩年時間裡，被告已經先後呈交了數份環境評估報告均未獲環保局的贊同意見，顯示被告有可能不能即時取得工程准照又或需作出更多改善措施才獲發出准照，此一變數很有可能導致工程的最終完工期推遲。

被告作為土地承批人及發展商，一直向政提交申請，其有能力預計可能不能於批給期屆滿前完工的風險的存在，被告亦清楚明瞭環境評估報告不一定在其呈交後便馬上獲政府相關部門核准。在此情形下，被告卻選擇先出售單位予公眾（包括本案原告），讓原告一同承擔建築計劃可能不能於屆限前完成的風險。

土地工務局的要求不是在原告與被告簽訂合同後才出現，而是在雙方未簽訂合同之前便已發生，特別行政區的行為是被告完全知悉並且完全可以預見，隨之帶來的風險（可能不獲發工程准照）也是被告完全可以預期的。

在存在可能不能在土地批給期屆滿前開展工程又或完成工程的預期的情況下，被告該如何行為？又有否做到？是否應馬上將待建樓宇的單位出售予原告？

一個善良家父 — 即一般敏銳、謹慎、小心計算的商人/建築商，在與第三人進行交易時，其必然有義務知道其出售的單位，即使是待建的單位，在將來真的可以建成交付，其亦有義務注意是否存在風險因素令其最終不能履行合同。

以一個正常的發展商應有的小心謹慎的態度，面對上述行政當局在環保方面的堅持，應該可以預期行政當局未必在其所預設的期限內發出工程准照。

任何一個謹慎、小心計算的商人，面對行政當局一直以來的態度，應該可以預計工程未必能在批給期限屆滿前完成，以及特別行政區政府有可能按法律規定宣告批給失效。倘若在風險未解除之下將未建樓宇出售予三人，便有可能不能履行交樓給買家（原告）的給付。

有了可能不能履行的預期，被告若以善良家父的行為行事，即一個正常商人按其固有的謹慎小心態度行事，應避免將未建的單位提前出售予第三人，令自己可能處於不能履行的境況。

但被告並沒有如善良家父般行事。在清楚可能不能履行的風險存在之下，被告魯莽地將P地段土地上尚未興建的單位出售，最終因為未能在批給期屆滿前完成工程，土地被收回而不能履行合同。被告不應在存在可預期的不能履行的情況下與第三人訂立合同，讓第三人與其共同承擔可能不能完成工程的風險。被告可以不提早又或應避免提早出售單位而沒有做到，違反了謹慎小心注意的義務，其行為本身具有過失。

再者，即使被告選擇提前將未建成的單位出售，本著交易的善意原則，被告亦應將此一風險向原告披露讓其自行評估是否接受合同可能不能履行的風險⁸。

被告有能力預期不能履行的風險，但不顧及亦不理會風險的存在便向第三人出售待建樓宇的單位，而最終因為未能在批給期屆滿前及時完成工程，而致土地批給失效並被收回而不能履行合同。

易言之，被告的不能履行，是被告倘以謹慎小心注意的態度行事時可以預料的，而且倘若被告以善良家父謹慎的態度處理，不提前將單位出售予第三人，不能履行也是完全可以避免。然而，被告並沒有以此方式行事。

被告沒按善良家父的準則，盡謹慎小心義務，採取可以避免不能履行的行為，反而漠視風險的存在，魯莽行為而最終令自己處於不能履行的境況，被告的行為本身具有過失，不能履行應歸責於被告自己而不是第三人。

四) 可歸責於被告的不能履行的法律後果

《民法典》第七百九十條規定：

“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。”

⁸ 《民法典》第二百一十九條第一款規定：“一人為訂立合同而與他人磋商，應在合同之準備及形成階段內按善意規則行事，否則須對因其過錯而使他人遭受之損害負責。”

根據前述，原告與被告之間的合同（不論其性質法律）因被告承批的土地已被宣告失效以及被特別行政區政府收回而不可能被履行，而且認定不能應歸責於被告，故此，合同得解除。

根據《民法典》第四百二十七條、結合第二百八十二條第一款的規定，被告應向原告返還後者為履行合同所支付的價金。

依照獲證事實第13至17點，原告向被告交付了港幣2,307,018元，因此，被告須向原告返還此等款項。

*

五) 原告與被告訂立的法律關係性質

原告主張其與被告簽訂的為不動產預約買賣合同，而被告則認為雙方的合同不是預約合同，而是“真正的買賣合同”或稱“買樓花”合同。

《民法典》第四百零四條規定：

“一、某人基於一協議而有義務訂立特定合同者，該協議適用有關本約合同之法律規定；但當中涉及本約合同方式之規定或因本身存在之理由而不應延伸適用於預約合同之規定除外。

二、然而，如預約涉及法律要求以公文書或私文書訂立之合同，則預約視乎屬單務或雙務而須在具有受預約拘束之一方或雙方當事人簽名之文書內作出，方為有效。”

首先，原告與被告訂立的合同命名為“樓宇買賣預約合同”，顧名思義，此份合同似乎預視合同的性質是一份預約合同。然而，一份合同的法律定性應以其合同條款為準則，而非其合同名稱⁹。

《民法典》第二百二十八條第一款：“法律行為意思表示之含義，以一般受意人處於真正受意人位置時，能從表意人之有關行為推知之含義為準，但該含義未能為表意人所預料係屬合理者除外¹⁰。”

《民法典》第二百二十九條規定：“如對意思表示之含義存疑，則在無償法律行為上以對處分人而言負擔較輕之含義為準，而在有償法律行為上則以能達至較均衡之給付之含義為準。”

在本案中，原告與被告在合同裡分別被稱為承購人/預約買受人及發展商/預約賣出

⁹ 葡萄牙最高法院2010年2月3日司法裁判：“O que decisivamente releva para a qualificação do contrato é a forma como, na prática, o mesmo foi executado e não o nome que as partes lhe atribuíram, quando este tenha sido reduzido a escrito, mas essa denominação não pode ser absolutamente desconsiderada, no geral, devendo mesmo, em certos casos, ser-lhe atribuída uma especial relevância”

¹⁰ 葡萄牙波爾圖法院2007年10月15日司法裁判：“Sendo a qualificação de um contrato como uma operação subsequente à interpretação da declaração de vontade, não estando o juiz sujeito à alegação das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação dos regras de direito para afirmar se as partes celebraram um verdadeiro contrato de cessão deve atender-se à denominada «Teoria da impressão do destinatário», consagrada no n.º1 do artº 236º do CC.”

人，合同中載有下列對審理本事宜有重要性的條款：

一) 茲因甲方將位於黑沙環區無門牌P地段 (Lote P)，登於澳門物業登記局標示編號為...號發展地段，發展興建之「P地段」第13幢6樓D座住宅單位壹個 (附圖紅色部份) 承諾出售予乙方承受、甲、乙雙方同意訂立及遵守買賣預約合約條款如下... (合同條款第一款)

二) 如乙方於簽立正或買賣公證書 (俗稱“簽契”) 前將單位轉售，須經甲方同意方可，轉名時按本合約價之1%繳付轉名手續費予甲方。 (合同條款第九款)

三) 當甲方通知乙方辦理該單位之正式買賣公證書 (俗稱“簽契”) 後，乙方必須於七天內親往甲方之辦事處辦理手續，逾期引致之一切責任及費用，概由乙方負責。為簽立該單位之正式買賣公證書 (俗稱“簽契”)，有關之律師費、立契費、登記費、房屋稅及地租等，均由乙方負責。 (合同條款第十五款)

四) 為提高大廈之檔次及質量，甲方極有可能將大廈之外貌及內部進行其認為有必要之裝修，若此構思付諸實施，乙方不能以此為藉口或理由作為不與甲方進行上述單位交易之理據。 (合同條款第二十二款)

合同的標的乃被告原本要在P地段上興建的「XYZ」第13幢6樓D座壹個住宅單位。

根據合同條款，原告承諾買入而被告承諾賣出上述住宅單位，而且，合同亦規定雙方需要簽署一份買賣公證書，在簽訂買賣公證書前，若原告將單位轉售，必須經被告同意方可。上述第二十二條款還提到若被告將來變更大廈外貌或內部裝修，原告仍然得繼續進行交易。

上述事實指向原告與被告訂立的並非確定合同，因為交易雙方在將來需要簽訂一份買賣公證書。透過此合同，被告聲明承諾向原告出售一個單位，而原告聲明承諾買入，並且分階段支付部分價金，待將來建築物獲許可入伙後雙方必須簽訂一份買賣合同 (公證書)。

上述條款基本上與一般預約買賣合同的主要內容類同。

按照此等意思表示，一般常人處於買家的位置，該會認定雙方之間的意思表示是要建立預約合同。

另外，倘若如被告所言合同不是為了準備將來訂立的本約合同而建立的預備合同，而是一份真正買賣合同又或“買樓花”合同。那麼，合同條款應該不會規定雙方仍然需要在將來 (入伙紙發出後)，再簽立另一合同 (買賣公證書)。一般受意人處於原告的地位，亦應會認為被告的主要給付為在將來與之訂立另一份合同 (本約合同)。

除此之外，合同第九款約定，原告將單位轉售時，須經被告同意並且須向被告支付合約價1%的轉名手續費。

倘若原告與被告訂立的已是本約合同，原告確定買下建築圖則上標示的某一單位，合同簽訂後便應產生物權效力，原告便已成為“單位”的所有人¹¹，那麼，按理原告應有權隨意將

¹¹ 《民法典》第四百零二條第一款的規定。

單位轉售予第三人，無須理會被告同意與否。與之相反，原告與被告卻約定原告轉售他人需經被告同意，在在顯示雙方沒有視交易為具物權效力的狀況，此一約定反而是指向雙方之間存在的是一項僅具債權效力的法律狀況，惟其如此，當買方欲將其地位轉移時，才需要經他方當事人同意，並且還須向後者支付一筆數額不少的轉名費。倘若單位真的已屬於買方（原告），緣何被告仍與單位維持著聯繫？當所有人（原告）將單位再出售，不但須經被告同意，更要向其再支付一筆費用。唯一合理的解釋便是雙方訂立的合同並非確定合同（不管是否命名為“買樓花”合同），立約雙方在將來仍需要訂立一份移轉物權的本約合同。

因此，我們認為按照雙方合同的條款，結合合同的名稱，原告與被告之間所訂立的乃不動產預約買賣合同。

六) 定金

確定了原告與被告建立的法律關係，接下來，我們探究原告交付予被告的款項的性質。

《民法典》第四百三十五條規定：“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。”

定金乃一方立約人在訂立合同之時或之後交付予另一方之物（金錢或其他可替換或不可替代之物），作為認真交易的證明以及履行交易的保障，又或作為倘若交付一方悔約時，此方給予他方的賠償的提前履行，所履行的物可以（全部或部份）與合同所受的給付標的相同，也可以不相同¹²。

由於我們認為原告與被告之間的合同為預約買賣合同，原告作為預約買受人，其在簽訂合同時及之後，分別多次向作為預約賣出人的被告支付了總共港幣2,307,018元，所有金額均獲法律推定為具有定金性質。

再者，根據合同條款，雙方約定了合同款分六期支付。在合同第四款規定，若承諾買家未如期支付，則視為違約及擿訂論，被告有權沒收買家所有已付樓款。

此項條款的規定與《民法典》四百三十六條第二款首部分有關沒收定金的規定完全相符，買家支付的款項便作為買家悔約時的賠償的提前履行。

根據《民法典》第二百二十九條的規定，就解釋意思表示的意思時，在有償法律行為上，以能達致較均衡之給付之含義為準。

若被告作為預約出售人，有權在預約買受人不如期支付時將所有金錢給付，如法律所定的定金制度般被沒收，那麼，相信最能符合雙方給付的平衡的解釋便是此筆給付具有定金性質。

被告在防禦中指買家交付予被告的金額並非擔保，而是切實的購買，一種叫作

¹² Antunes Varela，前述著作，第315頁。

“compra na planta”，乃本澳在類似情況所採用的習慣做法。

然而，被告未能證明此一事實。

《民法典》第三百四十三條規定：“一、因法律推定而受益之一方，對所推定之事實無須舉證。二、法律推定得以完全反證推翻，但受法律禁止者除外。”

原告享有法定推定所有交付予被告的款項具有定金的性質，被告則具有舉證責任透過完全反證推翻法律的推定。在本案中，被告顯然未能履行此一舉證責任，其主張的事實未能獲得證實（見調查基礎內容第53條的答覆），因此，亦無力推翻“定金”的法律推定。

基於存在法律推定而被告未能將之推翻，故此，所有由原告交予被告的金額均視為定金。

我們在前面第三、二點及第五點已認定原告與被告之間建立了預約買賣合同，相關合同因可歸責於被告的過錯而完全不能履行，餘下須確定被告應承擔的責任。

《民法典》第七百九十條第一款規定：“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。”

《民法典》第七百八十七條則規定：“債務人因過錯而不履行債務，即須對債權人因此而遭受之損失負責。”

在前文的分析中，不能履行合同因被告過錯地忽略可能不能在土地批給期完成興建的風險而應歸責於被告。

João Calvão da Silva在《定金與預約合同》一書中指出“定金作為一種物權規定，其目的是加強合同所產生的約束及透過施加給債務人的間接強制，保障合同的履行。當不履行可歸責於其中一方當事人時，定金還是相應的損害賠償的一種預防性及約定性規定。換言之，即使定金的強制性目的沒有達到，它也早已事先確定了因不履行而產生的“賠償金額”（*quantum respondeatur*），而不論其金額是多少或者甚至實際損害是否存在。在存有相反規定（第442條第4款）的情況下，定金是根據制度規則或作為應作出的損害賠償的底線，以“不再變動”（*ne varietur*）方式確定的一種因可歸責的不履行而須作出的損害賠償的預防性及約定性規定，它希望對損害的賠償予以保護及擔保。”¹³

定金有與違約金相似的功能，都是預先設定賠償的金額，而不論是否實際發生了損害又或實際的損害金額是否相符合。

因此，除了法律所定的賠償，原則上，不可再向過錯不履行的一方要求其他賠償，除非雙方之間有相反規定又或實際的損害明顯超過所定的賠償。

原告與被告之間在合同裡設定了定金，原告作為交付定金的一方，在他方（收取定金一方）不履行合同時，其可以要求對方支付一倍定金的賠償。此筆金額便是法律規定交付定

¹³ 見João Calvão da Silva，《定金與預約合同》，曹晉鋒譯，社會科學文獻出版社，第100頁。

金一方，不論是否實質發生損害而可獲得的賠償。

*

原告因預約合同而向被告支付了定金，因此，在考慮損害賠償時，須考慮定金的制度。

《民法典》第四百三十六條規定：

“一、在設有定金之情況下，作為定金之交付物應抵充應為之給付；抵充不可能時，應予以返還。

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。

三、非導致不履行之一方當事人得選擇聲請合同之特定執行，只要按一般規定該當事人有權提出該聲請。

四、除另有訂定外，如因合同之不履行已導致喪失定金或雙倍支付定金，則無須作出其他賠償，但如損害之數額遠高於定金數額，則就超出之損害部分獲得賠償之權利仍予保留。

五、第八百零一條之規定，經作出必要配合後，亦適用之。”

在本案中，原告向被告交付了港幣2,307,018元的定金，按照上列條文第二款的規定，有權要求返還雙倍定金，即港幣4,614,036元。

*

被告在答辯中提出由於土地利用須在被告與澳門特別行政區之間的批給合同框架下進行，亦取決於澳門特別行政區當局的合作及避免設置不合理障礙防礙被告利用土地，而被告認為行政當局沒有履行其責任才導致被告未能履行其與原告之間的合同，基於此等情節，要求法院按衡平原則將賠償酌情減少。

《民法典》第八百零一條規定：“一、違約金明顯過多時，即使係基於嗣後原因所造成，法院仍得應債務人之請求而按衡平原則減少之；任何相反之訂定，均屬無效。二、如債務已部分履行，則容許在第一款所指情況下減少違約金。”

按衡平原則縮減的賠償金不能低於原告實際遭受的損失。不過，實際的損失也不能用作“明顯過多”的標準，即不是超逾實際損害的便屬“明顯過多”，因為既然定金具有提前約定/確定的賠償金的功能及性質，賠償金高於或低於實際損害的金錢也是自然不過之事。因此，必須是在置於合同的具體情況下，顯得特別超越一般預期的賠償金，予人非常不公平或失衡的觀感，方可構成“明顯過多”。

被告主張賠償金明顯過多而要求法院按衡平原則將之縮減。因此，被告有舉證責任主張事實令法院確信既定的賠償金對應本具體個案屬明顯過多。為此，被告應主張原告的實際

損失遠比賠償金少。

然而，在本案中，被告除了主張不能履行過錯在於澳門特別行政區外，從沒有主張任何事實以確定原告的具體損失是多少，在不知道原告損失的前提下，難以確定原告收取一倍訂金的賠償金真是明顯過多。

另外，我們在前面的分析中已確定履行不能應歸責於被告，被告在土地法框架下獲行政當局批給土地發展，合同給予的利用期及批給期本足夠其完成土地發展，被告亦應清楚知道所有建築計劃均須符合行政當局技術部門要求的條件及獲審批，審批時出現問題或障礙應是可預期。何況發生在被告與“澳門特別行政區”的批給合同關係上的可能不履行合同的情節，被告應向相關合同不履行的一方要求賠償，而被告也曾向澳門特別行政區提出民責任訴訟但被駁回，被告不應據此關係的情事在另一個法律關係（與原告的合同）中要求減少因其未能履行後一合同而應作出的賠償。

在本案中，法院認為在本具體個案惟一可堪考慮的一個情節是原告獲得了一個購置由澳門特別行政區在被收回的P地段上興建的置換房的事實。

根據獲證事實第90至93點，原告因為與被告簽定了本案爭議的預約買賣合同而具條件以相同價金購買政府將來在相同土地上興建的與原告向被告購買的單位相同座向、面積的獨立單位，且原告已獲政府批給購買單位。

原告因為與被告簽訂了本案的預約買賣合同，以及被告不能履行，原告喪失了購買構成合同標的的單位，但可以獲得雙倍訂金的賠償，但與此同時，原告亦可以從澳門特別行政區獲一個與原告向被告預約購買的相同單位的購買權利。

表面看，原告沒有因被告不能履行合同而喪失了購買一個相類似獨立單位的權利，原告似乎沒有損失，而原告還可以獲得一倍定金的賠償，原告可獲得的賠償仿似過多。

關於原告的損失，根據獲證事實第41及42點，原告因為與被告簽立案中的樓宇買賣合同，支付了澳門幣400元的合約費及向財政局繳交了不動產移轉印花稅澳門幣186,905元。

上述兩筆費用顯然因為原告與被告簽立預約合同而產生，如今合同不能被履行，原告便損失了上述兩筆費用。

另外，原告於2014年11月之前將港幣2,307,018元交付予被告，至今已逾十年，原告喪失了直至提起訴訟時對此筆款項的支配及利息；原告原本預期可以於2015年或2016年獲交付單位居住但落空，若被告按時履行合同，原告可以享用單位又或將之出租，原告喪失了此期間對房屋的享益；加上被告不履行而需要向被告提起司法訴訟、超過十年等待的焦慮及擔憂的精神消耗等等，我們認為雙倍定金賠償對於補償原告在本個案中的損失並非明顯過多，對於被告亦非明顯不合理及不公平，故此，本案並無合理依據支持將法定機制所定的賠償縮減。

遲延利息

原告還要求被告支付自2015年12月26日起計的法定利息，並附加2%的商業利息直至完全繳付為止。

《民法典》第七百九十三條：

“一、債務人只屬遲延者，即有義務彌補對債權人所造成之損害。

二、基於可歸責於債務人之原因以致未在適當時間內作出仍為可能之給付者，即構成債務人遲延。”

“債務人如因歸責於其之原因，沒有在期限內作出給付，但給付仍屬可行者，則債務人處於遲延。”（Antunes Varela，債法總論，第二冊，第112頁）

《民法典》第七百九十四條第一款規定，只有在司法催告或非司法催告債務人履行債務後，債務人方構成遲延，但第二款規定的情況除外，即債務定有確定期限、因不法事實而產生、或債務人防礙催告。

《民法典》第七百九十五條第一款：“在金錢之債中，損害賠償相當於自構成遲延之日起計之利息。”

雖然根據卷宗的獲證事實，P地段土地的批給被行政長官宣告於2015年12月26日批給期屆滿後失效，但有關決定於2018年6月12日獲終審法院確定後才成為確定。被告於此時是確定不能履行其合同義務。

然而，按上指《民法典》第七百九十四條第一款的規定，必然透過司法或非司法催告，債務人方構成遲延。

原告未主張在提訴之前曾向被告作出催告，原告僅透過本案傳喚被告確實催告被告作出賠償；因此，被告在傳喚後方處於遲延。

基於此，由於被告處於遲延及原告與被告的債務為金錢債務，根據上述相關法律規定，原告可獲支付自傳喚起以法定利率計算之利息。

至於附加商業利息方面，《商法典》第五百六十九條第二款規定：“如債務人遲延償付商業性質之債，則上款所定之利率須另加2%附加利率，但不影響特別法之規定之適用。”

被告為企業主，以其商業企業出售單位，對於被告而言，由此行為產生的債權具商業性質。

然而，對於原告而言，其只是一個自然人，亦不是企業主，並不是因從事商業行業而與被告建立法律關係，原告只是為個人需要而向被告買入一個物業，而出售者為一間企業。但是，對於原告而言，其純粹作出了一個民事行為，由此行為產生的債不具備商業性質¹⁴。因此，被告遲延履行面對原告的債務，原告僅可以獲民事法規定的遲延賠償，即以法定利率計算

¹⁴ 關於適用商業利息背後的理由，葡萄牙波爾圖中級法院2024年3月4日的司法裁判：“A razão radica na necessidade de compensar especialmente as empresas pela imobilização de capitais, pois que, para elas o dinheiro tem um custo mais elevado do que em geral, na medida em que deixam de o poder aplicar na sua atividade, da qual extraem lucros, ou têm mesmo de recorrer ao crédito bancário.”

的利息，而不能獲得額外給予商業性質之債附加的利息。

案件利益值

原告指定本案的利益值為澳門幣1,000,001元。

原告欲透過本訴訟要求解除與被告所訂立的合同以及要求被告賠償已付的定金的雙倍港幣4,614,036元的兩項訴訟請求。

《法院訴訟費用制度》第五條第一款規定：“對於無明文規定之情況，訴訟費用按各訴訟法得出之利益值予以確定。”

《民事訴訟法典》第二百四十八條規定：

“一、對於欲獲得一定金額而提起之訴訟，以該金額作為案件利益值，而不考慮就該金額提出之爭執或定出不同金額之協議；對於欲獲得其他利益而提起之訴訟，其案件利益值為相等於該利益之金額。

二、同一訴訟中有數個請求時，案件利益值等於所有請求之利益值總和；然而，如作為主請求之附加請求，要求給予已到期及在案件待決期間將到期之利息、定期金及收益，則在訂定案件利益值時僅考慮已到期之利益。

三、如屬擇一請求，則僅考慮利益值最高之請求；如屬補充請求，則僅考慮主請求。”

因此，本案的利益值應為兩項主請求的利益值的總和。

《民事訴訟法典》第二百五十二條第一款規定：“如訴訟之目的為確認一法律上之行為是否存在、有效、已履行、變更或解除，則案件利益值以透過價金訂定或由各當事人訂定之行為利益值為準。”

原告與被告所訂立的合同的標的為轉讓一個獨立單位，有關價金訂明為港幣7,690,060元。因此，解除上述合同的請求的利益值為港幣7,690,060元，折合澳門幣7,920,762元。

另外，原告要求被告賠償雙倍定金澳門幣4,752,457.08元，以及支付自2015年12月26日起的法定利息及附加2%的額外利率。

關於賠償請求，原告請求的賠償金便是其利益值，即澳門幣4,752,457.08元，尚須加上直至提起訴訟之日請求的利息， $MOP\$4,752,457.08 \times 11.75\% / 365 \times 1062 = MOP\$1,624,754.40$ ，兩者的總和為澳門幣6,377,211.48元。

原告兩項請求的利益值的總和應為澳門幣14,297,973.48元，而不是原告僅僅指定的澳門幣1,000,001元。

根據《法院費用訴訟制度》第十一條的規定：“如從訴訟程序所得知之資料顯示利益值未確定、未知悉或在應考慮當事人所申報之利益值之情況下利益值被認為高於當事人所申報

者，則法官須定出其認為正確之案件利益值，尤其是命令按照各訴訟法之規定確定之。”

因此，為訴訟費用的目的，本案的利益值應為澳門幣14,297,973.48元。

IV) 裁 決

據上論結，本法庭裁定訴訟理由部分成立，裁決如下：

- 宣告解除原告(B)與被告(A)洋行有限公司 (Sociedade de Importação e Exportação (A) Limitada) 於 2012 年 11 月 29 日所訂立關於“XYZ”第 13 幢 6 樓 D 座“D6”的樓宇買賣預約合同；
- 判處被告向原告支付港幣\$4,614,036 元（肆佰陸拾壹萬肆仟零叁拾陸圓），並附加自傳喚之日起計以法定利率計算的遲延利息；
- 駁回原告提出的其他請求。

*

- 為訴訟費用的目的，將本案的利益值定為澳門幣 14,297,973.48 元；倘若有需要，發出憑單予雙方補回相關預付金。

訴訟費用由原告及被告按各自的敗訴比例承擔。

*

依法作出通知及登錄本判決。

*

Quid Juris?

Uma vez que está em causa essencialmente a aplicação de Direito aos factos assentes e como já tivemos oportunidade de decidir as mesmas questões em vários processos semelhantes, adoptamos o mesmo método para apreciar os recursos, no caso o interposto pela Ré.

*

Ora, a particularidade do caso dos autos consiste no seguinte:

- a) – O Autor (contraente) pagou uma parte do preço acordado para aquisição da fracção autónoma em causa;
- b) – Depois, o mesmo chegou a candidatar-se a uma fracção semelhante por via de “compensação” nos termos permitidos pela Lei nº 8/2019, de 30 de Maio;

c) - Agora, o Autor vem a reclamar a restituição em dobro das quantias totais pagas por eles.

Terá o Autor fundamentos legais para o fazer?

Tal como temos vindo a sublinhar que cada caso é um caso, não obstante existirem vários processos em que se discutem as questões idênticas ou semelhantes.

Ora, dada a identidade ou semelhança da matéria discutida neste tipo de processos, as considerações por nós tecidas noutros processos valem, *mutatis mutandis*, para o caso, obviamente com as devidas adaptações, nomeadamente no processo nº 813/2024, com o acórdão proferido em 13/3/2025, em que ficou consignado o seguinte entendimento:

“(…)

1) – Nos exercício das funções jurisdicionais, é do conhecimento deste TSI que são basicamente as seguintes situações que dão origem aos litígios em que se discutem as mesmas matérias:

a) – O promitente-comprador mantém a sua posição contratual até à data em que foi proposta acção contra a Ré, sem que tivesse transmitido a sua posição contratual para terceiro;

b) – O promitente-comprador chegou a ceder a sua posição de promitente-comprador para um terceiro, por um preço superior ao fixado no primeiro contrato-promessa, e é este terceiro, actual titular da posição do contrato-promessa que veio a propor a acção contra a Ré, pedindo que esta lhe pagasse o sinal dobro à luz do preço mais alto (ou seja, existe diferença ao nível do preço, o preço fixado no primeiro contrato-promessa e o preço mais alto posteriormente fixado no segundo (ou posteriores) contrato-promessa;

c) – O promitente-comprador chegou a celebrar vários contratos-promessa com a Ré, prometendo adquirir várias fracções autónomas (depois, chegou a transmitir alguns contratos-promessa para terceiros e mantém alguns para si próprio).

2) – Todas as hipóteses acima apontadas trazem várias questões para discutir, uma delas consiste em saber se é legítimo e justo que o promitente-comprador venha a receber o sinal em dobro independentemente das particularidades do caso em discussão.

3) – No caso, não é supérfluo realçar que o caso em análise tem a sua particularidade, já que, ao contrário daquilo que se verifica em situações normais, em que a promitente-vendedor não quer cumprir de livre vontade e por iniciativa própria o acordado. No caso não foi isto que sucedeu, a Ré quis cumprir, só que por decisão do Governo da RAEM, a Ré não pôde cumprir. Ou seja, a sua “culpa”(se podemos utilizar esta palavra) não é acentuada nem “indesculpável”, o que deve relevar para ponderar e fixar as sanções contratuais!

(“...”).

Neste tipo de processo em massa, são discutidas várias questões jurídicas:

Questão da “culpa” (em sentido lato) da parte que não cumpriu a promessa:

“Aqui, merece igualmente destacar um outro ponto: o raciocínio do Tribunal *a quo* aponta, parece-nos, para a ideia de que toda a culpa de incumprimento se concentra na parte da Ré/Recorrente, mas tal como se refere anteriormente por nós, não é líquida esta argumentação, já que a Ré fazia e tentava fazer tudo para que pudesse cumprir os compromissos assumidos perante o Governo da RAEM, apesar que o resultado final não vir a ser “satisfatório” a todos

os níveis. Mas os comportamentos assumidos pela Ré demonstram que não existe “dolo” de incumprimento por parte dela, quanto muito, negligência ou utilizando uma linguagem diferente, um “risco de investimento” que a Ré há-de assumir, daí a sua quota-parte de responsabilidade, circunstâncias estas que devem ser valoradas na fixação das indemnizações que cabem no caso em análise. Aliás, o Tribunal recorrido na fundamentação da decisão dos factos afirmou: “A convicção do tribunal formou-se na análise crítica da globalidade da prova testemunhal e documental produzida, ponderada nos termos antes referidos e que podem ser explicitados sinteticamente como segue.

É uma evidência que a ré tinha vontade firme de concluir o empreendimento “XX”, o que resulta da consideração dos esforços e dispêndios que fez, incontestáveis e incontestados nos autos, incluindo por via judicial.”

*

Conforme o quadro factual fixado pelo Tribunal recorrido, existem vários factos que são claros para demonstrar que a Ré não actuou com “dolo” no cumprimento dos acordos quer perante o Governo enquanto concedente quer perante as partes dos contratos-promessa, a saber:

“(…)

- A DSSOPT aprovou o projecto sem o sugerido afastamento entre torres e em 7/1/2011 notificou a ré dessa aprovação e notificou-a ainda para apresentar o relatório de estudo de impacto ambiental que teria a construção do edifício em matéria de fluxo de ar, efeito biombo, ilhas de calor e expansão de poluentes e referindo à ré que não lhe seria emitida licença de obras sem que o referido relatório fosse apresentado e aprovado;

- Em 11/5/2011, a ré apresentou à DSSOPT um relatório do estudo de impacto ambiental requerido;

- Posteriormente, a DSSOPT em coordenação com a DSPA exigiu à ré a apresentação de outros relatórios de estudos de impacto ambiental incidentes sobre outros aspectos ambientais

diferentes daqueles que havia mencionado e a ré apresentou-os até que, em 15/10/2013, foi aprovado o último relatório apresentado;

Em 24/10/2013, a ré requereu à DSSOPT a emissão de licença de obras que foi emitida em 2/1/2014.

- Se a DSSOPT tivesse dado resposta em 60 dias apreciando o projecto parcial de arquitectura apresentado pela ré em 06/05/2008, a que não respondeu;

- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando o projecto global de arquitectura apresentado pela ré em 22/10/2009, a que respondeu em 9/4/2010;

- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando a alteração apresentada ao referido projecto global em 3/6/2010, a que respondeu em 7/1/2011 e

- Se a DSSOPT, quando em 7/1/2011 exigiu pela primeira vez a realização de estudos de impacto ambiental, tivesse exigido à ré todos os estudos da mesma natureza que lhe exigiu mais tarde.

“(…)”

1. A Ré confiou que lhe seria prorrogado o prazo de aproveitamento ou dada uma nova concessão do mesmo terreno para data posterior a 24/12/2015 porque os serviços da RAEM criaram tais expectativas, nomeadamente:

- a. Ao emitirem licença de obras para as fundação em 02/1/2014, um mês antes do terreno do prazo de aproveitamento;
- b. Ao Prorrogarem o prazo de aproveitamento em 29/7/2014 até 25/12/2015, sabendo que tal não seria possível;
- c. Já anteriormente haviam concessionado novamente o mesmo terreno ao mesmo concessionário em casos em que o terreno concessionado não tinha sido aproveitado no dentro do respectivo prazo. (Q 9.º)

(…)”.

Tudo isto demonstra claramente que a Ré não actuou com dolo para desrespeitar as obrigações decorrentes dos contratos-promessa, pelo contrário, os factos assentes acima transcritos podem constituir **alteração superveniente das**

circunstâncias nos termos do artigo 431º do CCM (*chegou-se também alegar esta matéria na sua PI*), já que se tratam de factos imprevisíveis e que ocorreram posteriormente ao momento da celebração dos acordos em análise.

*

Questão da consideração do benefício obtido pela parte não culposa na resolução dos contratos bilaterais:

“(…)

Com as devidas adaptações, o disposto no artigo 784º/2 do CCM pode ser chamado para fundamentar a decisão em análise, já que tal normativo dispõe:

(Contratos bilaterais)

1. Quando no contrato bilateral uma das prestações se torne impossível, fica o credor desobrigado da contraprestação e tem o direito, se já a tiver realizado, de exigir a sua restituição nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa.

2. Se a prestação se tornar impossível por causa imputável ao credor, não fica este desobrigado da contraprestação; mas, se o devedor tiver algum benefício com a exoneração, o valor do benefício é descontado na contraprestação.

Em regra, a restituição do sinal não representa uma injustiça flagrante ou ofende o sentido de justiça material, é de aceitar como correcta a solução legalmente consagrada: restituição do sinal em dobro por quem não cumpre o acordo celebrado nos termos do disposto no artigo 801º do CCM.

*

1) - Agora, relativamente ao dano excedente, quando não se pode ser calculado ao certo, à luz da doutrina dominante, e no caso da sua impossibilidade,

recorre-se ao juízo de equidade.

A propósito deste ponto, escreveu-se:

“De harmonia com a lei substantiva, sempre que não puder ser averiguado o valor exacto dos danos, o tribunal julgará equitativamente dentro dos limites que tiver por provados (art.º 566.º, n.º 3, do Código Civil). Considerada a possibilidade processual de uma condenação ilíquida, coloca-se o problema da articulação de uma e outra norma (art.º 609.º, n.º 2, do CPC). A articulação deve ser feita do modo seguinte: se ainda for possível fixar no incidente de liquidação a quantidade da condenação, aplica-se a norma processual da condenação genérica; no caso inverso, o dano será equitativamente julgado⁵. **Equidade** – como justiça do caso concreto – que, porém, sob pena de um julgamento puramente arbitrário ou atribiliário, não prescinde de um suporte de facto, por mínimo ou reduzido que seja⁶, nem serve para alijar por inteiro, o não cumprimento, seja pelo credor da obrigação de indemnização quantitativamente indeterminada do ónus da prova do valor do dano a que está indiscutivelmente adstrito, seja pelo devedor de igual ónus que o vulnera no tocante a qualquer facto extintivo daquela mesma obrigação (art.º 342.º, n.ºs 1 e 2, e 346.º, n.º 1, *in fine*, do Código Civil, e 414.º do CPC).”¹⁵

Questão da aplicação da teoria de *interesse contratual negativo ou de confiança*:

“(…)

2) – Pergunta-se, como é que se deve resolver este tipo de questões? A propósito desta matéria, citemos aqui a posição dominante vigente em Portugal, em nome do Direito *Comparado* (Cfr. *ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 9/10/2012*) sobre a matéria em discussão (uma situação semelhante):

¹⁵ *Ac do STJ, Proc. 3292/20.5TBLRA/C1.S1., de 11/02/2025.*

“Acontece porém que nos situamos no âmbito da resolução do contrato. O autor optou pela resolução do contrato.

A resolução do contrato “consiste na destruição da relação contratual, validamente constituída, operada por um acto posterior de vontade de um dos contraentes, que pretende fazer regressar as partes à situação em que elas se encontrariam se o contrato não tivesse sido celebrado” [14].

Entre as partes e na falta de disposição especial, a resolução é equiparada, quanto aos seus efeitos, à nulidade do negócio jurídico, nos termos do art.º 433º do Código Civil. Por isso tem efeito retroactivo, salvo se a retroactividade contrariar a vontade das partes.

Ao pretender indemnização por lucros cessantes, o A. está a pedir a reparação do interesse contratual positivo, ou seja, o ressarcimento do prejuízo que não sofreria se a cessão de exploração tivesse sido inteiramente cumprida pela R. O que resultaria para o credor do cumprimento curial do contrato, abrangendo, portanto, não só o equivalente da prestação, mas também a cobertura pecuniária (a reparação) dos prejuízos restantes provenientes da inexecução, “de modo a colocar-se o credor na situação em que estaria se a obrigação tivesse sido cumprida”.

Como é sabido, “a nulidade impede a produção de efeitos e a anulação faz cessar a produção de efeitos jurídicos” [15].

Em caso de resolução contratual, a posição clássica e largamente dominante, é a de que a tutela se resume ao interesse contratual negativo, ou seja, ao prejuízo que o credor não teria se o contrato não tivesse sido celebrado [16]. Tal entendimento tem sido seguido maioritariamente na jurisprudência. [17]

Com base nesta doutrina, não é aceitável a compatibilidade de cumulação entre a resolução do contrato e a indemnização correspondente ao (interesse contratual positivo, sobretudo com fundamento nos argumentos retirados do efeito retroactivo da resolução e

da incoerência da posição do credor, ao pretender, depois de ter optado por extinguir o contrato pela solução, basear-se nele para obter uma indemnização, correspondente ao interesse no seu cumprimento.

Por isso e conclui no citado acórdão de 24.1.2012 que, “por regra, a indemnização fundada no não cumprimento definitivo, que se cumula com a resolução, respeita apenas ao chamado interesse contratual negativo ou de confiança, visando colocar o credor prejudicado na situação em que estaria se não tivesse sido celebrado o contrato, e não naquela em que se acharia se o contrato tivesse sido cumprido”.

Nada no caso justifica que nos afastemos da regra geral em razão dos interesses em discussão, o que se justifica apenas em casos excepcionais, como também tem sido entendido na jurisprudência. [18]

Por conseguinte, improcede o pedido de indemnização do A. relativo a lucros cessantes.”

O raciocínio vale, *mutantis mutantis*, para o caso dos autos, sendo certo que o artigo 436º do CCM (que tem uma redacção diferente da do CC de 1966 vigente em Portugal), consagra:

(Sinal)

1. Quando haja sinal, a coisa entregue deve ser imputada na prestação devida, ou restituída quando a imputação não for possível.

2. Se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente o direito de fazer sua a coisa entregue; se o não cumprimento do contrato for devido a este último, tem aquele o direito de exigir o dobro do que houver prestado.

3. A parte que não tenha dado causa ao incumprimento poderá, em alternativa, requerer a execução específica do contrato, quando esse poder lhe seja atribuído nos termos gerais.

4. Na ausência de estipulação em contrário, e salvo o direito a indemnização pelo dano excedente quando este for consideravelmente superior, não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal ou de pagamento do dobro deste.

5. É igualmente aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 801.º

Depois, o artigo 801º do CCM manda:

(Redução equitativa da pena)

1. A pedido do devedor, a pena convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente; é nula qualquer estipulação em contrário.

2. É admitida a redução nas mesmas circunstâncias, se a obrigação tiver sido parcialmente cumprida.

Questão de danos excedentes:

A propósito dos nº 4 e 5 do artigo 436º do CCM, anotou-se:

“15. No estudo global que se faça do problema, chega-se à conclusão que o nº 4 vem reforçar a ideia transversal consagrada no Código a respeito da *natureza confirmatória* do sinal (o próprio Menezes Leitão acaba por admitir que o nº 4 não tem natureza penitencial, em *ob. cit.*, pág. 246). Ou seja, para lá da perda do sinal pelo *tradens* ou da devolução em dobro do sinal pelo *accipiens*, ainda pode haver lugar, salvo estipulação em contrário, a indemnização pelo *dano excedente*. Foi uma opção do legislador de Macau, que podia ter aproveitado a ocasião para ser mais generosa. Com efeito, não passou da criação dessa possibilidade indemnizatória pelo *dano excedente*, sem a estender a outra qualquer indemnização (nomeadamente, por danos não

patrimoniais), tendo em conta que na parte final do nº 4 afirmou expressamente a impossibilidade de alargamento da extensão indemnizatória (habitualmente, alguns autores defendem que, sem limitação, pode haver a indemnização por perdas e danos no caso de sinal confirmatório).

Pior é, apesar de tudo, a situação do parente próximo preceito português, pois nele se preceitua que "*Na ausência de estipulação em contrário, não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal ou de pagamento do dobro deste, ou do aumento do valor da coisa ou do direito à data do não cumprimento*".

De qualquer maneira, há mesmo aí quem sustente que, para além dessa indemnização pelo *não cumprimento*, possa haver uma ou mais indemnizações fundadas noutras causas, como, por exemplo, nos casos de terem sido feitas *benfeitorias* na coisa (Ana Prata, *Código ... cit.*, pág. 568).

16. O nº 5 manda aplicar, com as necessárias adaptações, o disposto no art. 801º. Não é bem claro o propósito da disposição legal: se apenas se aplica aos casos em que os contraentes estabelecem no contrato uma indemnização para o caso de incumprimento por arrependimento (arras ou sinal penitencial), ou se também aplicação no caso de sinal confirmatório-penal.

E se a resposta for no sentido de apenas cobrir a segunda hipótese de sinal confirmatório, ainda fica por saber se a redução por equidade (art. 801º) abrange somente as situações em que há dano excedente (nº 4), calculando-se aí a indemnização segundo critérios equitativos, ou se também atinge o dobro do sinal por incumprimento do *accipiens*.

Por um lado, poderia parecer que a melhor solução seria, efectivamente, a que permite a aplicação do regime de redução no caso de incumprimento de contrato em que o sinal tem a função de arra confirmatória. Na verdade, se o sinal tiver o sentido penitencial, isso se deve ao facto de as partes, de livre vontade e por consenso, terem estabelecido os próprios limites indemnizatórios, não fazendo sentido que o tribunal os possa baixar apenas porque o devedor lho tenha pedido.

Por outro lado, é de crer que a redução também não possa incidir sobre o dobro do sinal, porque isso seria contrariar a solução da lei (nº 2).

Nesta óptica, pareceria ficar assim a remissão para o art. 801º circunscrita às situações em tiver que haver *indemnização* pelo *dano excedente*. Este dano pode ser, realmente, elevado, se tivermos em conta as diferenças de preços em mercados (por exemplo, imobiliários) que frequentemente se pautam por regras pouco saudáveis de especulação. Tendo em conta que o dano pode ser realmente avultado, a intervenção do juiz pode eventualmente justificar-se, se bem que a

redução também pode funcionar como um prémio ao devedor.

Não temos, enfim, a certeza sobre o alcance da norma.

Mas, se fizermos a conjugação dos artigos 436º, 801º (e o ambiente da sua sistematização) e 820º, nº 2, (neste caso, para o contrato-promessa) talvez seja possível, afinal de contas, considerar que a remissão apenas faça sentido nos casos em que as partes contratantes tenham estipulado, por penitência, uma indemnização com carácter de pena no contrato para a hipótese de não cumprimento por arrependimento. A jurisprudência dirá o que for de justiça sobre o assunto. *(Cfr. Código Civil de Macau, Anotado e Comentado, João Gil de Oliveira e José Cândido de Pinho, CFJJ, 2020, Vol. VI, pág. 506 e 507).*

Efectivamente pode existir alguma dúvida na interpretação e aplicação das normas em causa.

Mas não é pela primeira vez que este TSI é chamado para se pronunciar sobre o conceito de ***danos ou prejuízos excedentes***, o mesmo conceito encontra-se consagrado no artigo 1027º do CCM em matéria locatária que dispõe:

(Indemnização pelo atraso na restituição da coisa)

1. Se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, excepto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida.

2. Logo, porém, que o locatário se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro; à mora do locatário não é aplicável a sanção prevista no artigo 333.º

3. Fica salvo o direito do locador à indemnização dos prejuízos excedentes, se os houver.

A propósito deste conceito, ficou consagrado o seguinte entendimento no Proc. nº 646/2017, com o acórdão proferido em 26/07/2018:

I - A Ré deve pagar a quantia equivalente ao dobro da renda que se praticava, como justa indemnização específica pela não restituição do imóvel, embora de natureza contratual, por continuar a usar a coisa, em prejuízo das locadoras, correspondente à renda que estava a ser praticada e que se traduz no valor de uso do imóvel.

II - Em relação à indemnização pelos prejuízos excedentes, uma vez verificados, a título de lucros cessantes, ela tem por fundamento o efectivo prejuízo causado, que pode já não se medir pelo valor da renda, não obstante ser o mesmo o respectivo facto gerador, mesmo que o montante dos danos causados às locadoras seja inferior ou equivalente ao quantitativo da renda, hipótese em que ao credor basta a indemnização contemplada pelo artigo 1027º/2 do CC.

III - A solução correcta só poderá ser conseguida mediante interpretação sistemática, lógica e teleológica da norma do artigo 1027º/3 do CCM. Não resta dúvida que, quer a sanção prevista no nº 2, quer no nº 3 do artigo citado, visa “forçar” o inquilino a devolver o locado ao senhorio com o mais cedo possível, sob pena de estar sujeito a sanções pesadas até que o locado seja devolvido a quem de direito.

IV - Por esta via, a leitura mais consentânea com a *ratio legis* da norma do artigo 1027º/3 do CCM é a de que a indemnização da mora entra em linha de consideração para efeitos da fixação da indemnização por prejuízo excedente, sob pena de se duplamente “sancionar” o inquilino!”

Não há razões bastantes para não seguirmos o entendimento acima

referido, já que está em causa uma matéria de natureza idêntica: para além de pagar o dobro, pode pedir-se indemnização por danos excedentes, mas estes têm de estar devidamente demonstrados e comprovados, não bastam alegações abstractas ou provas indirectas.

“(…)”.

Voltando ao caso em análise, sublinhe-se aqui, é de verificar-se que a norma do nº 4 do artigo 436º é mais exigente do que a norma do artigo 1027º (que regula a matéria de locação), pois aquela norma fala de “**dano consideravelmente superior**”! O que exige provas mais rígidas e persuasivas!

*

Aqui, é de recordar-se que no processo nº 220/2024 fica também consignado o seguinte entendimento:

“從上述轉錄的內容可見，原審法院已詳細論證了第一被告的不履行責任，我們認同有關見解，故基於訴訟經濟原則及根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款之規定，引用上述見解和依據，裁定這部分的上訴理由不成立。

事實上，本院在涉及“XYZ”事件的案件中已多次強調(見中級法院在卷宗編號1142/2019、1145/2019、1150/2019及1192/2019內作出的裁判)，澳門特別行政區僅和土地承批人，即本案之第一被告，建立了法律關係；一切因應承批土地所作出的行為，均是針對土地承批人/第一被告而作出。因此，即使假設該等行為損害了土地承批人/第一被告的權益，例如無法如期利用土地而導致其需向預約買受人作出賠償，也只能是土地承批人/第一被告在履行其賠償義務後再向澳門特別行政區追討賠償，而非預約買受人可直接向澳門特別行政區追討因土地承批人/第一被告違反與其簽定的預約買賣合同的賠償責任。

只有在澳門特別行政區濫用權利，行為特別惡劣的情況下其才需負上相關賠償責任，然而本案並不存在該等情況。

4. 就賠償金額方面：

第一被告認為基於合同不履行非其責任，故只應按不當得利規則(《民法典》第784條第1款之規定)作出返還。

此外，亦認為即使假設其在相關的合同不履行存有過錯，雙倍的定金賠償是明顯過高，應根據衡平原則作出縮減。

我們在前述部分已認定第一被告需對合同的不履行負上責任，故不能適用《民法典》第784條第1款之規定，按不當得利規則作出返還。

就賠償金額方面，根據《民法典》第3條的規定，法院在下列任一情況下可按衡平原則處理案件：

- a) 法律規定容許者；
- b) 當事人有合意，且有關之法律關係非為不可處分者；
- c) 當事人按適用於仲裁條款之規定，預先約定採用衡平原則者。

《民法典》第436條第5款明確容許經適當配合後適用第801條之規定，即容許法院當認為賠償金額過高時按衡平原則減少違約賠償金額。

為此，我們需考慮原告們的實際損失是多少，即其共付出了多少金錢以取得相關的合同地位來決定是否適用衡平原則作出縮減。

在本個案中，原告們向原預約買受人支付了港幣2,356,000.00元(900,000+1,456,000)以取得相關的預約買受人合同地位。

倘按平均年利率3.5%計算8年(2012-2019年)的利息，可獲得港幣659,680.00元的利息，即共有港幣3,015,680.00元。

原告們可獲得雙倍定金的賠償是港幣2,292,000.00元(1,146,000 x 2)，並不高於前述的金額。

由此可見，原審法院不以衡平原則對賠償金額作出縮減是正確的，應予以維持。”

3) – Voltando ao caso dos autos, uma leitura possível: ao contrário que se pretende defender, temos por certo que as quantias pagas pelos Autores à Ré a

título de sinal, se fossem depositadas nas instituições bancárias, certamente eles receberão juros, facto este que temos por certo que os Autores deixaram de poder os receber, razão pela qual a Ré deve indemnizá-los por esta via.

(...)

4) - É de sublinhar que o julgamento segundo a equidade é sempre o produto de uma decisão humana que visará ordenar o problema perante um conjunto articulado de proposições objectivas, que se distingue do puro julgamento jurídico por apresentar menos preocupações sistemáticas e maiores empirismo e intuição. **Portanto, a equidade não remete, de modo algum, para o simples entendimento pessoal do juiz ou para a sua íntima convicção, afastando-se decisivamente do puro arbítrio judicial, não estando igualmente em causa, na decisão segundo o critério não normativo da equidade, uma apreciação intuitiva puramente individual, mas antes racional e objectivável. A racionalidade e a objectivação dessa apreciação pressupõe a aquisição da indispensável base de facto** (Cfr. António Menezes Cordeiro, “A decisão segundo a equidade”, in *o Direito*, Ano 122, 1990, Abril-Junho, pág. 272, e Manuel Carneiro da Frada, “A equidade (ou justiça com coração): a propósito da decisão arbitral segundo a equidade, in *Revista da Ordem dos Advogados*, 2012, Ano 72, Vol. I, pág. 143, e os Acs. do STJ de 31.01.2012 (875/05) e 07.10.2010 (3515/03). Ou seja, no caso, deve existir factos assentes no sentido de que os Autores tivessem a possibilidade de vender, pelo menos, pelos valores por ele alegados e comprovados (ex. mediante contratos-promessa de compra e venda celebrados) a uma terceira pessoa concreta, o que não se encontra devidamente demonstrado por factualidade assente.

5) (...)”.

*

Relativamente à questão normalmente levantada pelo Autor noutros processos, mas neste sendo certo que o Autor não recorreu, só que a Ré/Recorrente veio a levantar a mesma questão: redução da indemnização.

O Tribunal *a quo* fundamentou a sua decisão nos seguintes termos:

“(…)

原告因預約合同而向被告支付了定金，因此，在考慮損害賠償時，須考慮定金的制度。

《民法典》第四百三十六條規定：

“一、在設有定金之情況下，作為定金之交付物應抵充應為之給付；抵充不可能時，應予以返還。

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。

三、非導致不履行之一方當事人得選擇聲請合同之特定執行，只要按一般規定該當事人有權提出該聲請。

四、除另有訂定外，如因合同之不履行已導致喪失定金或雙倍支付定金，則無須作出其他賠償，但如損害之數額遠高於定金數額，則就超出之損害部分獲得賠償之權利仍予保留。

五、第八百零一條之規定，經作出必要配合後，亦適用之。”

在本案中，原告向被告交付了港幣2,307,018元的定金，按照上列條文第二款的規定，有權要求返還雙倍定金，即港幣4,614,036元。

*

被告在答辯中提出由於土地利用須在被告與澳門特別行政區之間的批給合同框架下進行，亦取決於澳門特別行政區當局的合作及避免設置不合理障礙防礙被告利用土地，而被告認為行政當局沒有履行其責任才導致被告未能履行其與原告之間的合同，基於此等情節，要求法院按衡平原則將賠償酌情減少。

《民法典》第八百零一條規定：“一、違約金明顯過多時，即使係基於嗣後原因所造成，法院仍得應債務人之請求而按衡平原則減少之；任何相反之訂定，均屬無效。二、如債務

已部分履行，則容許在第一款所指情況下減少違約金。”

按衡平原則縮減的賠償金不能低於原告實際遭受的損失。不過，實際的損失也不能用作“明顯過多”的標準，即不是超逾實際損害的便屬“明顯過多”，因為既然定金具有提前約定/確定的賠償金的功能及性質，賠償金高於或低於實際損害的金錢也是自然不過之事。因此，必須是在置於合同的具體情況下，顯得特別超越一般預期的賠償金，予人非常不公允或失衡的觀感，方可構成“明顯過多”。

被告主張賠償金明顯過多而要求法院按衡平原則將之縮減。因此，被告有舉證責任主張事實令法院確信既定的賠償金對應本具體個案屬明顯過多。為此，被告應主張原告的實際損失遠比賠償金少。

然而，在本案中，被告除了主張不能履行過錯在於澳門特別行政區外，從沒有主張任何事實以確定原告的具體損失是多少，在不知道原告損失的前提下，難以確定原告收取一倍訂金的賠償金真是明顯過多。

另外，我們在前面的分析中已確定履行不能應歸責於被告，被告在土地法框架下獲行政當局批給土地發展，合同給予的利用期及批給期本足夠其完成土地發展，被告亦應清楚知道所有建築計劃均須符合行政當局技術部門要求的條件及獲審批，審批時出現問題或障礙應是可預期。何況發生在被告與“澳門特別行政區”的批給合同關係上的可能不履行合同的情節，被告應向相關合同不履行的一方要求賠償，而被告也曾向澳門特別行政區提出民責任訴訟但被駁回，被告不應據此關係的情事在另一個法律關係（與原告的合同）中要求減少因其未能履行後一合同而應作出的賠償。

在本案中，法院認為在本具體個案惟一可堪考慮的一個情節是原告獲得了一個購置由澳門特別行政區在被收回的P地段上興建的置換房的事實。

根據獲證事實第90至93點，原告因為與被告簽定了本案爭議的預約買賣合同而具條件以相同價金購買政府將來在相同土地上興建的與原告向被告購買的單位相同座向、面積的獨立單位，且原告已獲政府批給購買單位。

原告因為與被告簽訂了本案的預約買賣合同，以及被告不能履行，原告喪失了購買構成合同標的的單位，但可以獲得雙倍訂金的賠償，但與此同時，原告亦可以從澳門特別行政區獲一個與原告向被告預約購買的相同單位的購買權利。

表面看，原告沒有因被告不能履行合同而喪失了購買一個相類似獨立單位的權利，原告似乎沒有損失，而原告還可以獲得一倍定金的賠償，原告可獲得的賠償仿似過多。

關於原告的損失，根據獲證事實第41及42點，原告因為與被告簽立案中的樓宇買賣合同，支付了澳門幣400元的合約費及向財政局繳交了不動產移轉印花稅澳門幣186,905元。

上述兩筆費用顯然因為原告與被告簽立預約合同而產生，如今合同不能被履行，原告便損失了上述兩筆費用。

另外，原告於2014年11月之前將港幣2,307,018元交付予被告，至今已逾十年，原告喪失了直至提起訴訟時對此筆款項的支配及利息；原告原本預期可以於2015年或2016年獲交付單位居住但落空，若被告按時履行合同，原告可以享用單位又或將之出租，原告喪失了此期間對房屋的享益；加上被告不履行而需要向被告提起司法訴訟、超過十年等待的焦慮及擔憂的精神消耗等等，我們認為雙倍定金賠償對於補償原告在本個案中的損失並非明顯過多，對於被告亦非明顯不合理及不公平，故此，本案並無合理依據支持將法定機制所定的賠償縮減。

(…)”.

Ora, face à argumentação acima transcrita, entendemos que a decisão tomada pelo Tribunal a quo neste processo não merece reparo, pois é basicamente a mesma solução que temos vindo a dar aos casos semelhantes.

Julga-se assim improcedente este argumento do recurso.

*

Relativamente à argumentação tecida pelo Tribunal recorrido neste ponto, importa destacar ainda os seguintes aspectos que são também fundamentos para tomar a decisão acima proferida:

- a) – Em 29/11/2012 o contrato-promessa foi celebrado;
 - A cláusula 10^a estipula: “*1200 dias de sol e trabalho (sem contar os domingos, feriados e dias de chuva) após a construção do primeiro piso, só a partir dessa data entrando a Recorrente em mora*”.
- b) – Feitas as contas à luz do critério fixado na citada cláusula 10^a (em regra, cada mês tem 22 dias úteis (de trabalho), um ano tem 262 dias úteis, portanto, $1200\text{dias}/262\text{ (dias)} = 5\text{ (anos)}$). Ou seja, a Ré deveria entregar os imóveis em 2016 se tudo corresse bem.
- c) – Em 29/01/2016 foi publicado no BO o despacho que declarou a caducidade do terreno;
- d) – Em 23/05/2018 pelo TUI foi proferido o acórdão que negou provimento ao recurso contencioso interposto pela Ré.

Ou seja, o tempo mais cedo possível para calcular as indenizações devia ser a partir do ano 2016. Nestes termos, existe um período de cerca de 5 anos relativamente ao qual a Autora não pode reclamar juros moratórios. Ou seja, usando o raciocínio seguido este TSI, desde a data da celebração do contrato-promessa até ao momento em que se verifica a impossibilidade de prestação definitiva, há-de descontar tal período de 5 anos, portanto, o período de 2011 a 2018, se se considerasse que a Autora ficava privada de gozo do imóvel, só se contam 2 anos.

Na sequência de argumentação acima por nós tecida, por força do acordo à luz do qual a Ré gozava de 1200 dias úteis para cumprir as obrigações contratuais, os juros calculados não devem reportar-se a 12 anos, mas sim 7 ou 8 anos ao máximo, pelo que o o valor da indemnização equitativa do interesse contratual positivo não deve ser tão elevado nos termos reclamados pelos Autores, nomeadamente no que se refere à perda de “interesses” pela privação de fundos pela Ré.

Eis um valor que pode servir de referência.

*

Depois, o Tribunal *a quo* afirmou ainda:

“(…)

遲延利息

兩名原告還要求被告支付自2015年12月26日起計的法定利息，並附加2%的商業利息直至完全繳付為止。

《民法典》第七百九十三條：

“一、債務人只屬遲延者，即有義務彌補對債權人所造成之損害。

二、基於可歸責於債務人之原因以致未在適當時間內作出仍為可能之給付者，即構成債務人遲延。”

“債務人如因歸責於其之原因，沒有在期限內作出給付，但給付仍屬可行者，則債務

人處於遲延。”（Antunes Varela，債法總論，第二冊，第112頁）

《民法典》第七百九十四條第一款規定，只有在司法催告或非司法催告債務人履行債務後，債務人方構成遲延，但第二款規定的情況除外，即債務定有確定期限、因不法事實而產生、或債務人防礙催告。

《民法典》第七百九十五條第一款：“在金錢之債中，損害賠償相當於自構成遲延之日起計之利息。”

雖然根據卷宗的獲證事實，P地段土地的批給被行政長官宣告於2015年12月26日批給期屆滿後失效，但有關決定於2018年6月12日獲終審法院確定後才成為確定。被告於此時是確定不能履行其合同義務。

然而，按上指《民法典》第七百九十四條第一款的規定，必然透過司法或非司法催告，債務人方構成遲延。

兩名原告未主張在提訴之前曾向被告作出催告，兩名原告僅透過本案傳喚被告確實催告被告作出賠償；因此，被告在傳喚後方處於遲延。

基於此，由於被告處於遲延及兩名原告與被告的債務為金錢債務，根據上述相關法律規定，兩名原告可獲支付自傳喚起以法定利率計算之利息。

至於附加商業利息方面，《商法典》第五百六十九條第二款規定：“如債務人遲延償付商業性質之債，則上款所定之利率須另加2%附加利率，但不影響特別法之規定之適用。”

被告為企業主，以其商業企業出售單位，對於被告而言，由此行為產生的債權具商業性質。

然而，對於兩名原告而言，彼等只是自然人，亦不是企業主，並不是因從事商業行業而與被告建立法律關係，兩名原告只是為個人需要而向被告買入一個物業，而出售者為一間企業。但是，對於兩名原告而言，其純粹作出了一個民事行為，由此行為產生的債不具備商業性質¹⁶。因此，被告遲延履行面對原告的債務，兩名原告僅可以獲民事法規定的遲延賠償，即以法定利率計算的利息，而不能獲得額外給予商業性質之債附加的利息。”

Pelo que, o valor fixado pelo Tribunal *a quo* não se mostra desproporcional ou inadequado, e como tal é de manter a decisão em análise.

*

¹⁶ 關於適用商業利息背後的理由，葡萄牙波爾圖中級法院2024年3月4日的司法裁判：“A razão radica na necessidade de compensar especialmente as empresas pela imobilização de capitais, pois que, para elas o dinheiro tem um custo mais elevado do que em geral, na medida em que deixam de o poder aplicar na sua atividade, da qual extraem lucros, ou têm mesmo de recorrer ao crédito bancário.”

Relativamente aos argumentos invocados pela Ré/Recorrente, a análise acima citada e desenvolvida, é bastante clara para replicar as questões levantadas pela Recorrente, pois, é de verificar-se que nesta parte, todas as questões levantadas pelas partes já foram objecto de reflexões e decisões por parte do Tribunal recorrido, nesta sede de recurso, concluímos que, em face da argumentação acima transcrita, o Tribunal *a quo* fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada, motivo pelo qual, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, é de manter a sentença recorrida.

*

Síntese conclusiva:

I - A qualificação jurídica que as partes fazem dos factos a que cabe aplicar o Direito não vincula o tribunal (art. 567º do CPC), qualificação esta que determina o regime jurídico aplicável à relação contratual. No caso dos autos está em causa a aplicabilidade ou a inaplicabilidade da presunção legal de que é sinal toda a quantia entregue pelo promitente comprador ao promitente vendedor em cumprimento do contrato-promessa de compra e venda (art. 435º do CCM).

II - A qualificação do contrato tem essencialmente por base a vontade negocial das partes plasmada no clausulado concretamente acordado relativamente às prestações a que se pretenderam vincular. É feita por comparação ou subsunção, tendo em conta os elementos do concreto contrato a qualificar e os elementos dos diversos tipos contratuais.

III - A prestação característica do contrato-promessa é a celebração de outro contrato, o contrato prometido. As partes comprometem-se a celebrar outro

contrato (art. 404º do CCM). Nos factos provados faz-se referência conclusiva à expressão “promessa de venda”. No entanto esta referência não é decisiva, pois que a qualificação do contrato é questão de direito e não de facto. Numa situação em que, tal como se detecta no caso dos autos, se desconhece a vontade real das partes e estas a exteriorizaram por escrito em termos moldáveis (*porque se usam expressões diversas, tais como “contrato-promessa de compra e venda” “prometer comprar e “prometida venda”, “promitente-vendedor” e “promitente-comprador”*), a declaração das vontades negociais vale com o sentido que lhe atribuiria o normal declaratório colocado na posição do real declaratório (art. 228º do CCM).

IV – O sinal é um elemento eventual do conteúdo do negócio jurídico, sendo nesta perspectiva, em essência, uma estipulação contratual, uma cláusula negocial. Seja qual for a qualificação que lhe seja dada, o sinal é sempre também uma convenção das partes contratantes. Depende, pois, da existência de vontades negociais concordantes. Para se concluir se foi ou não estipulado sinal é necessário interpretar as declarações negociais das partes contratantes.

V - No caso do contrato-promessa de compra e venda, como ocorre na situação *sub judice*, a parte que se quiser prevalecer da existência de sinal beneficia da presunção legal inserta no art. 441º do CCM que diz que se presume “que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço”. Ora, quem tem a seu favor uma presunção legal, está dispensado de provar o facto a que ela conduz, sendo a parte contrária que tem de provar o facto contrário ao facto presumido (art. 343º, nºs 1 e 2 do CCM).

VI - O artigo 801º/-1 do CCM manda que “a pedido do devedor, a pena

convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente...”, normativo este que rege directamente a cláusula penal, a pena convencionada pelas partes para sancionar o incumprimento. É aplicável ao sinal com as necessárias adaptações, sendo que o sinal, mesmo sendo confirmatório, também funciona, ainda que supletivamente, como pena aplicável ao incumprimento.

VII - É de sublinhar que o julgamento segundo a equidade é sempre o produto de uma decisão humana que visará ordenar o problema perante um conjunto articulado de proposições objectivas. A equidade não remete, de modo algum, para o simples entendimento pessoal do juiz ou para a sua íntima convicção, afastando-se decisivamente do puro arbítrio judicial, não estando igualmente em causa, na decisão segundo o critério não normativo da equidade, uma apreciação intuitiva puramente individual, mas antes racional e objectivável. A racionalidade e a objectivação dessa apreciação pressupõe a aquisição da indispensável base de facto.

VIII - Por regra, a indemnização fundada no incumprimento definitivo, que se cumula com a resolução, respeita apenas ao chamado interesse contratual negativo ou de confiança, visando colocar o credor prejudicado na situação em que estaria se não tivesse sido celebrado o contrato, e não naquela em que se acharia se o contrato tivesse sido cumprido. Nesta óptica, o regime de restituição do sinal em dobro em matéria de contrato-promessa pode classificar-se como um regime especial.

*

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 negar provimento ao recurso, confirmando-se a sentença recorrida.**

*

Custas pela Recorrente/Ré.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 05 de Fevereiro de 2026.

Fong Man Chong (Relator)

Choi Mou Pan (Primeiro Juiz-Adjunto)

Jerónimo Santos (Segundo Juiz-Adjunto)

(Segue declaração de voto em folha antónoma)

Declaração de voto

Vencido quanto ao fundamento subsidiário do recuso respeitante à redução equitativa do valor da indemnização correspondente ao “sinal em dobro”, o qual julgaria parcialmente procedente pelas considerações que seguem.

1. Considerando que o recorrido pagou à recorrente a quantia de HKD2.307.018,00 da qual está privado desde que a pagou fraccionadamente entre o final do ano de 2012 e o final do ano de 2014;
2. Considerando que recorrente e recorrido acordaram que o imóvel seria recebido pelo recorrente cerca de 4 anos depois da data da celebração do contrato (29/11/2012), portanto a partir do começo do ano de 2017, data a partir da qual está privado da fracção autónoma de prédio urbano que pretendia adquirir;
3. Considerando que segundo os factos provados é de considerar que o recorrido, também por causa do incumprimento da recorrente, irá receber de terceiro, em momento ainda não conhecido com exactidão, uma fracção autónoma de prédio urbano igual à que pretendia adquirir da recorrente e pelo mesmo preço que acordou com esta, situação que tem mais semelhanças com a mora do que com o incumprimento definitivo;
4. Considerando que dos factos provados resulta que é leve a culpa da Recorrente por ter ocorrido impossibilidade superveniente da sua prestação;
5. Considerando o que o recorrido poderia auferir em termos líquidos (receitas menos encargos) se não tivesse estado privado desde cerca de 2017, como ainda está, da quantia que pagou ou da fracção autónoma que acordou adquirir à Recorrente (cerca de 10 anos), por exemplo a título de juros do capital ou de rendas da fracção;
6. Considerando outros eventuais danos do recorrido ponderáveis segundo juízos de equidade;
7. Considerando que o sinal, além da função ressarcitória, tem natural função penitencial, punitiva da falta do contraente faltoso, sendo a medida da pena dada, em parte, pela medida da culpa do faltoso;

8. Considerando também a Jurisprudência mais actual do Tribunal de Última Instância, designadamente no seu acórdão nº 122/2025, de 12 de Dezembro de 2025, onde se decidiu ser devido o dobro do sinal;

Afigura-se que a quantia correspondente ao sinal (HKD2.307.018,00) excede o dobro da quantia em que seriam de quantificar os danos efetivamente sofridos pelo recorrente, que seriam de fixar em cerca de HKD1.100.000,00.

Afigura-se também que, depois de ressarcir os referidos danos, aquela quantia excede ainda em muito a medida da culpa da recorrente.

Assim, o sinal é de considerar, enquanto pena civil, manifestamente excessivo para, depois de reparar os danos do recorrido, punir a falta da recorrente.

Pelo que fica exposto, mesmo de forma a permitir que o sinal cumpra a sua natural função penitencial, punitiva em medida proporcional à culpa da recorrente, considera-se respeitador da equidade que a indemnização fosse fixada em HKD1.400.000,00, porquanto ressarciria os danos do recorrido e ainda puniria com equilíbrio a falta da recorrente.

Em conclusão, seria de conceder parcial provimento ao recurso e, depois de condenar a recorrente a restituir ao recorrido, em consequência da resolução contratual, o sinal que dele recebeu, seria de reduzir por juízos de equidade a indemnização do recorrido do valor do sinal (HKD2.307.018,00) para HKD1.400.000,00.

05/02/2026

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos