

Processo n.º 1050/2025

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 07 de Maio de 2026

ASSUNTOS:

- Montante de crédito ilíquido e momento de mora

SUMÁRIO:

I – Quando na PI o Autor formula pedidos principais e subsidiários, peticionando que a Ré lhe pague indemnizações de natureza mista – restituição do sinal em dobro ou em singelo com acréscimo de indemnizações de natureza divisa – montante este, num valor global, que não veio a ser acolhido pelo Tribunal, não pode concluir-se que o crédito estava líquido e como tal os juros moratórios não podem vencer-se a partir da citação nos termos do artigo 794º do CCM.

II – Como o Tribunal veio a fixar o valor de indemnização diferente do pedido pelo Autor, os juros de mora só pode calcular-se a partir da prolação da respectiva decisão.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 1050/2025

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 07 de Maio de 2026

Recorrente : **Sociedade de Importação e Exportação B, Limitada**
(Ré)

Recorrido : **A (6º Autor)**

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

Nota preliminar:

Foi apresentado pelo Exmo. Juíz Relator o projecto do acórdão deste processo com o seguinte teor:

一、案情敘述

初級法院民事庭合議庭主席閣下於 2025 年 7 月 9 日在第 CV4-18-0018-CAO(CV2-18-0119-CAO)號卷宗中作出判決：

1. 宣告解除被告與第六原告之間的“樓宇買賣預約合約”；
2. 判處被告向第六原告返還相等於雙倍定金之損害賠償，即港幣伍佰貳拾陸萬零貳佰圓(HKD\$5,260,200.00)，折合澳門幣伍佰肆拾壹萬捌仟零陸圓(MOP\$5,418,006.00)，該金額須附加自 2018 年 11 月 24 日(包括當日)開始以年利率 9.75%計算的遲延利息，直至完全支付為止。

被告 B 洋行有限公司，不服上述判決，向中級法院提起了平常上訴，並提出了載於卷宗第

2116 至 2127 背頁的上訴理由（結論部分，在此視為全文轉載）。¹

¹ 其葡文內容如下：

1. Constitui objecto do presente recurso a sentença do TJB, de 9/7/2025, que julgou parcialmente procedente a presente acção, declarando resolvido o contrato e condenando a Ré no pagamento ao Autor da indemnização, no montante global de HKD\$5.260.200,00, equivalente a MOP\$5.418.006,00, acrescido de juros de mora à taxa anual legal de 9,75%, a contar de 24/11/2018, até integral pagamento;
2. A sentença recorrida enferma de erro de julgamento, a diferentes títulos, nomeadamente, por erro de qualificação do contrato objecto da acção dos presentes autos, por erro de qualificação das quantias pagas pelo Autor, ora Recorrido, à Ré, ora Recorrente, e por erro de interpretação e aplicação das normas dos artigos 436º/5 e 801º/1 do CC;
3. Na interpretação das declarações negociais, nos termos do artigo 228º do CC, deve o intérprete considerar a letra do negócio, no quadro das circunstâncias de tempo, de lugar e de outras, que precederam a sua celebração são contemporâneas desta, bem com as negociações respectivas, ou seja, a finalidade prática visada pelas partes e o próprio tipo negocial;
4. Estas circunstâncias ou elementos podem reconduzir-se aos seguintes: a letra do negócio e os seus antecedentes, a praxis do comércio de Macau (o elemento histórico) e o fim do negócio (o elemento teleológico);
5. Da análise conjugada dos referidos elementos, resulta a qualificação do contrato dos autos como um contrato de compra e venda de um bem imóvel futuro ou um contrato de reserva;
6. Na qualificação jurídica da relação estabelecida pelas partes só se releva o conteúdo das convenções estipuladas pelas partes subsumível ao conceito jurídico e não a designação atribuída pelas partes ao acordo, passando a interpretação do contrato por captar o sentido da determinação da vontade negocial dos contratantes e pela determinação do sentido juridicamente relevante;
7. Embora as partes intitulem o contrato celebrado como “contrato-promessa”, o contrato aqui em causa denomina-se, na língua chinesa, “Mai Lou Fa” (買樓花), cujo significado mais correcto, como se pôde apurar, é o de “contrato de compra e venda em projecto”;
8. Termos como “preço” ou “venda” abundam no texto do mesmo (cfr. cláusulas 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 e 26), o que aponta para que se esteja perante uma compra e venda imediata de um bem imóvel futuro, carente apenas da sua redução a escritura pública.
9. A celebração de tal escritura é, nos termos do artigo 866º do CC, uma formalidade absolutamente essencial, obrigatória para qualquer compra e venda de um bem imóvel, incluindo a compra e venda de um bem imóvel futuro ou a de um bem reservado, por contrato anterior, sob pena de invalidade do negócio, pelo que não vale de per si como argumento para a qualificação do contrato em causa como sendo um contrato-promessa;
10. O termo “sinal” não aparece uma única vez no texto do contrato, assim como em documentos

conexos, o que não pode deixar de ser significativo em termos interpretativos;

11. A circunstância e cláusulas do contrato se referirem à celebração de um segundo contato ou de uma escritura de compra e venda não deve considerar-se determinante para se qualificar o contrato em causa nos presentes autos como um contrato-promessa tipificado na lei;
12. Primeiro, porque a celebração de tal escritura é, nos termos do artigo 866º do CC é uma formalidade essencial para qualquer compra e venda de bem imóvel, incluindo a compra e venda de um bem imóvel futuro, sob pena de invalidade do negócio; depois, porque o comprador adquire a propriedade logo que celebra o contrato, podendo haver um intervalo, maior ou menor, entre a compra e a aquisição, como sucede nos casos de compra e venda de bens futuros; depois ainda porque nas cláusulas 10ª a 12ª se estipulam regras que apenas fazem sentido num contrato de compra e venda e não num contrato de promessa de compra e venda;
13. Nos termos do artigo 869º -b) do CC a obrigação de entregar a coisa é um efeito essencial da compra e venda e não do contrato-promessa, sendo esta, no caso dos autos, a prestação a cargo da Ré: construir e entregar a fracção em causa e a celebração da escritura era apenas uma consequência imposta por lei, mas não a prestação em si;
14. Os textos preliminares directamente conectados com o contrato também apontam, no caso vertente, para uma qualificação diferente do referido contrato daquela a que chegou a Tribunal recorrido;
15. Da certidão do registo predial resulta que a fracção aqui em causa foi registada como uma aquisição (fls. 36 a 49) e dos recibos de pagamento, no que respeita aos valores pagos e recebidos pela ora Recorrente escreveu-se a palavra “depósito” (訂金)(fls. 58 a 59), ou a expressão “parte do preço” (fls. 60 a 69), e nunca se escreveu a palavra “sinal” (訂金); do contrato faz parte uma planta da fracção adquirida, o que se adequa ao facto de o contrato ser contrato “Mal Lou Fa”, ou seja, contrato de compra e venda em projecto (cfr. fls. 56 a 57);
16. Os termos “depósito” e “sinal” não são termos de utilização equivalente; se as partes pretendessem utilizar tais termos com o significado de “sinal”, seria lógico que tivessem utilizados os caracteres utilizados pelo legislador, por exemplo, nas normas do artigo 436º do CC, para significar “sinal”, tendo as partes utilizado os caracteres que significam “depósito”, é legítimo concluir que quiseram intencionalmente afastar essa qualificação;
17. O contrato foi celebrado antes da publicação da Lei nº 7/2013, a qual foi elaborada em resposta a um vazio legal existente nestes casos, o que permite vincar a sua especificidade em relação às figuras existente nesse tempo na ordem jurídica de Macau, incluindo a figura do contrato-promessa tipificado no CC;
18. Para a doutrina, antes da entrada em vigor da referida lei, os “contratos-promessa” têm sido tradicionalmente utilizados para formalizar verdadeiros contratos de compra e venda sobre as fracções autónomas em construção”;
19. No caso dos autos, o fim do negócio tido em vista pelas partes foi o de, para o Autor, obter a

propriedade do imóvel a ser construído e entregue pela Ré no futuro e, para esta, o de, em contrapartida, receber o preço acordado;

20. A generalidade das testemunhas dos Autores em todos os processos como o dos presentes autos, afirmaram que com a celebração do referido contrato, os Autores tornavam-se proprietários das respectivas fracções autónomas, afirmando que se convertiam em “pequenos proprietários”;
21. Pelo referido contrato, um imóvel a ser construído é adquirido por uma das partes, pagando, como contrapartida, uma certa quantia e, por sua vez, o vendedor deixa de poder dispor da referida fracção autónoma, não podendo celebrar nenhum outro contrato sobre a mesma fracção autónoma;
22. O que se revela mais plausível e consentâneo com o fim do contrato tido em vista pelas partes, no caso vertente, é que se trata de um contrato de reserva ou de um contrato de compra e venda de bem futuro.
Sem conceder,
23. Mesmo que se entenda que o contrato dos presentes autos se trata de contrato de promessa típico, as quantias que a Recorrente recebeu, enquanto pagamento das prestações do preço da fracção a construir transacionada, configuram o cumprimento antecipado do contrato prometido, tendo em vista a satisfação de obrigações futuras, previsto no artigo 434º do CC;
24. Tal solução é explícita (1) a necessidade de celebração de um segundo contrato; (2) a autorização e cobrança pela Ré de uma comissão por eventual cessão da posição contratual; (3) o motivo de se fazer sempre referência, nos recibos de pagamento e nas cláusulas do contrato em apreço, aos pagamentos como sendo a liquidação de um “preço” e nunca como sendo um “sinal”;
25. O contrato dos autos seria um contrato-promessa, mas os pagamentos decorrentes dos mesmos seriam qualificados como cumprimento antecipado dos pagamentos respeitantes ao contrato prometido, tendo em vista a satisfação de obrigações futuras;
26. Para o STJ pode conceder-se um “cumprimento antecipado no âmbito do contrato-promessa, tendo em vista a satisfação de obrigação futura emergente do contrato prometido a celebrar posteriormente”, sendo “a distinção entre sinal e mera antecipação do cumprimento do contrato definitivo ou prometido” (...) “pura questão de interpretação da vontade negocial”;
27. Tais pagamentos são a medida da indemnização a cargo do vendedor que não cumprir, neste caso, por impossibilidade superveniente, mas em singelo e não em dobro;
28. Nos presentes autos, a vontade dos contraentes foi no sentido de que os pagamentos (dos preços) constituíssem uma antecipação do cumprimento das obrigações de pagamento do contrato prometido;
29. A Sentença recorrida padece de erro de julgamento ao ter considerado não haver lugar à redução equitativa da indemnização resultante da aplicação da cláusula do sinal, no valor de HKD\$2.630.100,00 (30% do preço do contrato), por considerar ser já o valor mínimo da indemnização e que o referido direito de aquisição da fracção autónoma para substituição não é

-
- suficiente para justificar a redução de tal indemnização;
30. 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 (artigo 801º/1 do CC, aplicável ex vi 436º/1);
 31. A Ré pediu, subsidiariamente, a redução, com recurso à equidade, do montante indemnizatório e foi dado como provado que tem garantido o direito de adquirir uma fracção “sucedânea”, ao abrigo da Lei nº 8/19, de 12 de Abril, por força do Despacho do Chefe do Executivo 89/19, de 30 de Maio; que tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes ao da fracção que constitui objecto do contrato em causa nos presentes autos; e que 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 e por se ter verificado a impossibilidade dessa construção;
 32. Tal significa que, recebendo o Recorrido a fracção “sucedânea” aqui em causa, o mesmo fica, numa situação material análoga à que estaria se a situação patológica dos autos fosse uma de mora e não de incumprimento definitivo;
 33. O referido despacho do Chefe do Executivo nº 89/2019 confere expressamente tal direito apenas aos promitentes compradores e respectivos cessionários de fracções habitacionais no XXX, em virtude da situação da impossibilidade de cumprimento do referido contrato;
 34. Trata-se de uma medida política-administrativa, estabelecida ad hoc, para compensar os co-contratantes da B da impossibilidade de cumprimento dos contratos por si celebrados com esta, verificados que sejam determinados requisitos;
 35. A fracção autónoma que o Recorrente não vai poder receber da Recorrente, por força do contrato dos autos, cujo cumprimento se tornou objectivamente impossível, vai agora recebê-la, por outra via, uma espécie de sucedâneo da prestação, com a valorização que aquela teria, caso o contrato dos autos tivesse sido possível cumprir;
 36. Com tal prestação sucedânea, o Recorrido acaba por ver, integralmente, satisfeito o interesse que o levou a celebrar o contrato com Recorrente.
 37. O efeito que se verificou na esfera jurídica do Recorrente não foi o efeito típico de uma situação de impossibilidade de cumprimento, mas antes o do retardamento no cumprimento da obrigação;
 38. E se o efeito, no caso dos autos, tem completa analogia com a situação de retardamento no cumprimento da obrigação e se o interesse do Recorrido, que o levou a celebrar o contrato com a ora Recorrente, se encontrará integralmente satisfeito, que razão justificará que a Recorrente seja condenada a pagar àquele a indemnização pelo dobro do sinal, pressuposta para a situação de incumprimento definitivo do contrato?
 39. Na mora, há um atraso no cumprimento da obrigação que ainda é possível, beneficiando o credor o direito a uma indemnização pelos prejuízos resultantes do atraso (por exemplo, pagamento de juros moratórios), enquanto que no incumprimento definitivo, há uma impossibilidade total de

被上訴人 A 就原告 B 洋行有限公司的上訴理由作出了答覆，提出了以下的答覆理由（結論部分）：

a. 本上訴中，上訴人認為原審法院於 2025 年 7 月 9 日作出的判決（下稱“被上訴判決”，

cumprimento da prestação, dispõe o credor do direito de resolver o contrato e de pedir uma indemnização mais ampla;

40. Em termos matérias, o Tribunal recorrido, com a decisão proferida, acaba por reconhecer ao Recorrido o direito a duas indemnizações: uma, em numerário, correspondente ao valor dos juros de mora relativos ao sinal pago e ao dobro do sinal e, outra, em espécie, nomeadamente, a fracção sucedânea;
41. O que se traduz numa violação do princípio da justiça e da proporcionalidade, conduzindo a uma clara situação de enriquecimento sem causa por parte do Recorrido, que a ordem jurídica não consente;
42. Pelo que se tem de considerar que, contrariamente ao decidido pelo Tribunal recorrido, a indemnização no valor correspondente ao dobro do sinal - HKD\$2.630.100,00 - constitui um valor manifestamente excessivo para indemnizar o Recorrido pelo atraso na obtenção da referida fracção “sucedânea”;
43. Principalmente, quando se reconhece, como sucede em diversos processos idênticos aos dos presentes autos, que a Recorrente tem apenas uma “quota-parte” de responsabilidade pelo incumprimento, não tendo de modo algum agido com dolo, mas antes sido confrontada com factos imprevisíveis, supervenientes à celebração dos contratos, equacionando-se até nesses processos a possibilidade de se verificar uma situação subsumível ao instituto de “alteração das circunstâncias”, conforme o previsto no artigo 431º do CC (Cfr., inter alia, AcTSI, proferido no processo nº 813/2024, págs. 52 e 53);
44. Situação em que necessariamente se tem de obtemperar o efeito punitivo associado ao sinal;
45. Pelo que tem de considerar verificados todos os pressupostos para haver lugar a uma decisão com base na equidade, ao abrigo do disposto nos artigos 436º/5 e 801º/1 do CC;
46. Afigurando-se adequado e proporcional um montante nunca superior a HKD\$1.315.050,00, correspondente a cerca de 50% do valor do sinal pago e que a Recorrente deverá restituir;
47. Devendo os juros de mora serem contados a partir da data da sentença até integral pagamento, posto que só com a mesma a obrigação da Recorrente se tornaria líquida;
48. A Sentença recorrida violou, nomeadamente, as normas dos artigos 228º, 229º, 230º, 435º, 436º, 467º, 473º/1, 556º, 558º/1, 560º/5, 795º e 801º do Código Civil.

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

載於卷宗第 2094-2107 頁) 存在法律適用錯誤的瑕疵, 主要理解包括質疑被上訴判決對涉案合同的性質及原告所支付款項的性質的認定, 並在裁定有關賠償金額方面違反《民法典》第 436 條第 5 款及第 801 條第 1 款規定, 以及不認同對有關遲延利息的起算日期。

- b) 對於上訴陳述中所提出的理據以及上訴人所附呈的意見書內容, 在應有的尊重下, 被上訴人不予認同, 需提出反駁。
- c) 事實上, 針對有關涉案合同 (載於卷宗第 119 至 122 頁) 性質的問題, 被上訴判決已作出詳細的分析, 當中特別指出涉案合同在標題 (“樓宇買賣預約合約”) 及具體條款 (尤其包括條款 1、5、15) 上都能夠清楚反映協議雙方有意訂立的是預約買賣合同 (載於卷宗第 2099 頁及其背頁), 被上訴人對此完全認同。
- d) 根據《民法典》第 404 條第 1 款對“預約合同的”的界定, 預約合同的標的是訂立確定性合同 (相關司法見解參見中級法院第 128/2004 號及 231/2001 號合議庭裁判), 而本案中, 正如被上訴判決所述, 無論實在標題上使用的字眼或是具體條款內容上都清楚顯示雙方透過訂立預約合同而旨在於將來訂立確定性合同 (或稱“本約”, 本案中即不動產買賣公證書) 的意思表示 (尤其見涉案合同條款 15), 並載有買賣預約合同的典型條款)。
- e) 值得留意的, 根據既證事實 H 及 I 項 (見卷宗第 2907 頁背頁), 明確證實上訴人是將建造中的其中一個單位承諾出售 (*prometeu vender*) 予被上訴人, 而被上訴人為取得承諾出售的獨立單位 (*fracção autónoma prometida vender*) 支付了相關款項。
- f) 原審法院在事實事宜之裁判中還指出“根據法院的經驗, 市民一向統稱購買興建中的不動產為‘買樓花’, 但在購買形式上仍是採用樓宇預約買賣合同的形式。” (見卷宗第 2079 頁背頁)
- g) 因此, 無論是從文義或合同整體內容、又或是從條款中所反映出雙方的真實目的、甚至是一般經驗及商業習慣等方面進行解釋, 都只能認定涉案合同是一份“買賣預約合同”。
- h) 至於上訴人提及在其他同類案件中的證人曾確認其等“小業主”(pequenos proprietários) 身份的問題, 需提出, 上訴人聲稱的情況在本案沒有獲得證明, 而其他案件證人所作出的證言對本案的審理亦沒有意義, 無論如何, (其他案件的) 證人對有關問題的陳述, 並不能排除涉案合同屬於“買賣預約合同”的性質。
- i) 對於上訴人引述卷宗第 36 至 49 頁之物業登記證明 (見理由陳述第 23 點及結論部分第 15 點), 本卷宗並沒有附上其所指稱的文件, 而即使在同類個案中就有關單位作出的物業登記, 亦是基於第 7/2013 號法律 (《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》) 第 10 條第 3 款而作出, 當中明確規定, 對於在建樓宇的**承諾轉讓**, 須“以**預約買受人**名義

作出的取得登記，以基於性質的臨時登錄作出，並以**預約買賣合同**為依據。”（粗體為我們加上）。

- j) 還值得注意的是，中級法院在眾多涉及“XXX”的同類案件中都對這些問題作出解釋，獲得的結論一致認定有關合同屬《民法典》所規範的“買賣預約合同”。
- k) 其中，中級法院第 205/2024 號合議庭裁判引述並認同該案原審判決就有關問題的認定，從有關合同的具體內容（特別是與涉案合同相同的第 5、9 及 22 條）界定其性質屬於“買賣預約合同”，並清楚解釋有關合同不可能構成上訴人所主張的“將來物之買賣合同”（見該合議庭裁判第 45 至 49 頁；同類見解還可參見中級法院第 933/2024、189/2025、118/2025、162/2025 號等合議庭裁判）。
- l) 基於此，毫無疑問，涉案合同為一“買賣預約合同”，受《民法典》中的相應規定約束，同時，被上訴人向上訴人所交付的款項屬“定金”的定性則顯而易見。
- m) 根據《民法典》第 435 條規定“在買賣之預約合同中，預約買受人向預約出賣人交付之全部金額，即使以提前履行或首期價金之名義交付者，亦推定具有定金性質。”對此，正如被上訴判決所指“如被告認為其在‘樓宇買賣預約合約’內收取的款項不具定金性質，應由被告作出完全反證”（見卷宗第 2099 頁背頁）。
- n) 本案中，上訴人曾主張雙方想賦予有關款項價金（preço）的性質，而非定金（sinal），但有關主張未能獲得證實（見事實事宜裁判對第 5 疑問點的回答；載於卷宗第 2075 頁背頁至第 2076 頁），亦即，上訴人並未能推翻《民法典》第 435 條有關定金之推定的規定。
- o) 在分析了本案合同及相關收據後，本案事實事宜之裁判中指出“基於雙方以書面訂立的合同內容與證人的空泛證言並不相符，不能令法院認定原告向被告支付的款項的性質純粹是價金，而不具備‘定金’或保證履行買賣承諾的性質。”（見卷宗第 2079 頁背頁），而被上訴判決還進一步指出，“根據‘樓宇買賣預約合約’的條款 5，不難發現即便是被告也認為第六原告在合約內支付的款項構成定金，否則，就不會在條款 5 內約定預約買方逾期付款時作‘違約及撻訂論’，即沒收預約買方支付的價金。”（見卷宗第 2100 頁）
- p) 基於此，無論合同或收據中採用的是“定金”或“樓款”的字眼，都沒有改變被上訴人所支付的款項屬定金的性質。
- q) 同樣地，在涉及“XXX”的眾多同類案件中，中級法院都一致認定有關案件中的原告向上訴人支付的款項屬於“定金”（相關見解參見中級法院第 933/2024、189/2025、118/2025、162/2025、205/2024 號等合議庭裁判）。
- r) 至於上訴人認為被上訴判決裁定其需向被上訴人返還相當於雙倍定金之損害賠償屬明顯過高，在應有的尊重下，被上訴人認為其沒有理由。

- s) 首先明確的是，在本案中“可以得出的結論是，‘樓宇買賣預約合同’出現履行不能的情況推定由被告的過錯引致，而被告也確實存有過錯”（見卷宗第 2102 頁背頁），對於相關事實認定，上訴人沒有提出爭議，即使其後立法會制定“置換房”相關制度，亦不能減輕其責任或將本案定性為“遲延履行”的任何可能。
- t) 根據《民法典》第 436 條第 2 款規定，並基於本案對涉案合同及已付款項性質的確定，返還雙倍定金則是在上訴人確定不履行情況下的法定後果，正如被上訴判決引述葡萄牙最高法院合議庭裁判的見解，“違約金多於債權人的真實損失並不構成縮減違約金的理由，是違約金明顯過多時，法院才應介入，並按衡平原則減少違約金”（見卷宗第 2103 至 2104 頁）。
- u) 為此，倘上訴人主張有關賠償金額過高，則應承擔相應的舉證責任，並尤其需證明該金額明顯不合理（相關見解可參見中級法院第 205/2024 號合議庭裁判）。
- v) 而在本案中，上訴人甚至未能證明被上訴人獲批准申請的“置換房”單位的市場價值比其原可取得的“XXX”單位更高（見事實事宜之裁判對第 11 疑問點的回答；載於卷宗第 2077 頁）。
- w) 中級法院第 205/2024 號合議庭裁判對有關問題的分析，亦適用於本案，當中指出“A redução equitativa da indemnização requer a certeza de que a indemnização determinada pelo valor do sinal é manifestamente excessiva em relação ao dano efectivo. No entanto, tem de ponderar-se que foi por razões imputáveis à Ré que o autor não teve hipótese de adquirir atempadamente a fracção autónoma prometida e que, se tivesse podido fruir dela desde a data em que lhe deveria ser entregue nos termos acordados, há cerca de sete anos, teria a hipótese de ter obtido e continuar a obter até à data, ainda desconhecida, em que receberá a ‘fracção sucedânea’ um valor que não será muito inferior ao valor do sinal. A perda de tal hipótese é um dano e esse dano corresponde à diferença entre a situação actual do autor e a que teria se não fosse o “incumprimento” da ré (Art. 560º, nº 5 do CCM). Não está, pois, demonstrado nos autos que o valor do sinal é manifestamente excessivo em relação ao valor dos danos efectivamente sofridos pelos Autores, razão por que não há lugar à pretendida redução equitativa da indemnização determinada pelo valor do sinal”。
- x) 此外，還需指出，被上訴人於 2012 年與上訴人簽訂有關“XXX”單位旨在用作結婚及作為婚後的家庭居所之用，但時隔多年後，儘管現時獲得將來購買類似的單位（即“置換房”單位）的權利，其從功能上及對被上訴人的意義上，亦是無法取代其原欲購買的“XXX”單位；因上訴人的過錯不履行而對被上訴人造成的損害，並非獲得購買“置

- 換房”單位可以彌補的，再者有關置換房制度明確指出置換房的提供並不具補償性（尤其見第 8/2019 號法律第 3 條），亦非無償，更不是由上訴人所作出的補償措施。
- y) 更何況，由於有關事件已拖延多時，被上訴人已沒有需要、亦不具經濟條件購買有關“置換房”單位，為此經諮詢都市更新股份有限公司相關手續，已於近日正式向該公司提交放棄購買單位的聲明（見附件）。
- z) 順帶一提，根據第 8/2019 法律第 12 條第 2 款獲賦予購買權的主體，僅為受影響的屬居住用途的在建獨立單位的預約買受人，以及受讓相關預約買賣合同地位的人士。
- aa) 實際上，被上訴判決是在考慮了被上訴人獲得“置換房”購買權的前提下，認為對應總樓款三成的損害賠償金額已經是彌補預約買方所蒙受的損失的最低賠償金額，因此認定本案不具備條件減少法定賠償金額（見卷宗第 2104 頁及其背頁）。
- ab) 對於有關賠償金額的適當性，被上訴判決已作出充分的分析：“根據涉案‘樓宇買賣預約合約’，‘XXX’第 15 幢**樓*座住宅單位的售價是港幣 8,767,000.00 圓，預約買方當時支付了港幣 2,630,100.00 圓作為定金，相當於總樓價的百分之三十。樓價百分之三十的定金在本澳房地產市場中是慣常和合適的定金數額……法庭不認同該金額屬客觀明顯過多，也無事實和證據支持該賠償金額屬過多，即使在相反的情況下，如違約是發生在預約買方，預約出賣方沒收該港幣 2,630,100.00 圓也是合理的做法，因為雙方在訂立‘樓宇買賣預約合約’時已經預見到這一懲罰機制，在衡量自身的承受能力範圍後，證實簽訂預約合同……”（見卷宗第 2104 頁）。
- ac) 由此可見，無論是按客觀標準或是從合同雙方的主觀意願而言，以總樓價 的三成作為損害賠償金額，沒有任何過高之處。本案並不存在適用《民法典》第 801 條規定對賠償金額作出縮減的空間（就相同問題的司法見解還可參見中級法院第 933/2024、205/2024 號合議庭裁判）。
- ad) 最後，對於遲延利息的計算方面，被上訴判決亦作出了準確的分析（見卷宗第 2104 背頁至 2106 頁），當中主要指出本案所涉及的是因合同不履行而產生的損害賠償，有關金額的確定只須按照法律規定結合簡單數學計算而得出，並且上訴人在接受傳喚時已有條件得知上訴人所主張的賠償金額，繼而不能適用《民法典》第 794 條第 4 款的規定（就相同問題的見解可參見中級法院第 933/2024 號合議庭裁判）。
- ae) 基於此，被上訴判決並沒有沾有上訴人所指稱的任何瑕疵。

綜合上述，請求尊敬的法官 閣下裁定上訴人提起的理由不成立，繼而維持被上訴判決的全部決定。

二、事實

原審法院合議庭經庭審所認定為已證以及未證的事實載於卷宗第 2094 至第 2107 頁（有關

內容在此視為完全轉錄)。²

² 其葡文內容如下：

- A. A ré foi concessionário de um terreno onde, para fins comerciais, pretendia construir um imóvel constituído por várias fracções autónomas. (已確定事實 A 項)
- B. Por acordo escrito em 13 de Novembro de 2012 que se mostra junto a fls. 90 a 95 dos autos e cujos teor aqui se dá por reproduzido, a ré prometeu vender aos quartos autores pelo preço de HKD7 950 000,00 uma das fracções autónomas do imóvel que pretendia construir. (已確定事實 B 項)
- C. Com vista à aquisição da fracção autónoma prometida vender, os quartos autores pagaram à ré a quantia de HKD2 385 000,00, assim fraccionada:
- HKD 200 000,00 em 13 de Novembro de 2012;
 - HKD 595 000,00 em 23 de Novembro de 2012;
 - HKD 397 500,00 antes 28 de Maio de 2013;
 - HKD 397 500,00 antes 26 de Novembro de 2013;
 - HKD 397 500,00 antes 28 de Maio de 2014;
 - HKD 397 500,00 antes 28 de Novembro de 2014. (已確定事實 C 項)
- D. Em 26 de Dezembro de 2012, os quartos autores pagaram a quantia de MOP194 938,00 a título de imposto de selo relativo ao acordo referido em B). (已確定事實 D 項)
- E. Por acordo escrito em 19 de Fevereiro de 2013 que se mostra junto a fls. 105 a 107 dos autos e cujo teor aqui se dá por reproduzido, a ré prometeu vender ao quinto autor pelo preço de HKD7 573 000,00 uma das fracções autónomas do imóvel que pretendia construir. (已確定事實 E 項)
- F. Com vista à aquisição da fracções autónoma prometida vender, o quinto autor pagou à ré a quantia de HKD2 271 900,00, assim fraccionada:
- HKD 200 000,00 em 19 de Fevereiro de 2013;
 - HKD 557 300,00 em 08 de Março de 2013;
 - HKD 378 650,00 em 16 de Setembro de 2013;
 - HKD 378 650,00 em 01 de Abril de 2014;
 - HKD 378 650,00 em 03 de Setembro de 2014;
 - HKD 378 650,00 em 05 de Março de 2015. (已確定事實 F 項)
- G. Em 08 de Abril de 2013, o quinto autor pagou a quantia de MOP 182 707,00 a título de imposto de selo relativo ao acordo referido em E). (已確定事實 G 項)
- H. Por acordo escrito em 04 de Dezembro de 2012 que se mostra junto a fls. 118 a 122 dos autos e cujo teor aqui se dá por reproduzido, a ré prometeu vender ao sexto autor pelo preço de HKD8 767 000,00 uma das fracções autónomas do imóvel que pretendia construir. (已確定事實 H 項)
- I. Com vista à aquisição da fracção autónoma prometida vender, o sexto autor pagou à ré a quantia de HKD 2 630 100,00, assim fraccionada:
- HKD 200 000,00 em 04 de Dezembro de 2012;
 - HKD 676 700,00 em 18 de Dezembro de 2012;

三、理由陳述：

本程序需要審理被告 B 洋行有限公司的上訴。在其上訴理由中，上訴人提出了以下的法律問題：

- a) 合同履行不能之可歸責性；
- b) 合同之定性及被上訴人所支付的金額之定性；及
- c) 損害賠償。

我們逐一看看。

就如本程序的上訴所涉及的相同訴訟標的的上訴案件中所涉及的此三個相同問題，無論是中級法院還是終審法院³，都一致認為被告上訴人的上訴理由不能成立的見解，在此引錄如下，並

-
- HKD 438 350,00 em 14 de Junho de 2013;
 - HKD 438 350,00 em 16 de Dezembro de 2013;
 - HKD 438 350,00 em 12 de Junho de 2014;
 - HKD 438 350,00 em 11 de Dezembro de 2014. (已確定事實 I 項)
- J. Em 07 de Janeiro de 2012, o sexto autor a quantia de MOP 221 447,00 a título de imposto de selo relativo ao acordo referido em H). (已確定事實 J 項)
- J. Presentemente a ré já não é concessionária do referido terreno. (已確定事實 K 項)
- L. A concessão terminou porque foi declarada a sua caducidade com fundamento no facto de a ré não ter procedido ao aproveitamento do terreno concessionado no respectivo prazo de aproveitamento de 25 anos que terminou em 25 de Dezembro de 2015. (已確定事實 L 項)

經開庭審理後，獲得證實的調查基礎內容：

- M. O Autor candidatou-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei nº 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do CE de 30/5. (第 7 條疑問點的回答)
- N. Tal requerimento foi deferido. (第 8 條疑問點的回答)
- O. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e está a ser construída no terreno que foi concessionando à Ré. (第 9 條疑問點的回答)
- P. O Autor apenas poderá receber do Governo tal fracção, nas condições descritas, apenas porque foi comprador, nos termos do contrato dos autos, de uma fracção autónoma à Ré, que seria construída no mesmo terreno. (第 10 條疑問點的回答)

³ 中級法院作出有關的判決：

1. 案件 292/2024 於 2025 年 1 月 16 日作出判決。
2. 案件 205/2024 於 2025 年 1 月 23 日作出判決。
3. 案件 813/2024 於 2025 年 3 月 13 日作出判決。

作為審理此問題的理由：

“.....

1. 就合同之不能履行屬不可歸責及原告們應自行承擔風險方面：

根據《民法典》第 788 條第 1 條規定，在合同範疇，就債務之不履行，須由債務人證明非因其過錯造成；換言之，屬於過錯推定的情況。據此，結合《民法典》第 337 條第 1 款的規定，應由債務人承擔非因其過錯造成債務不履行之舉證責任。

為推翻上述過錯的推定，被告提出在“#地段”開發和利用期間，行政當局的不可預視及不可避免行為，尤其是當時的土地工務運輸局及環保局的決定，嚴重阻礙被告發展“#地段”，最終引致土地批給失效，導致其無法完成“XXX”的建造工程。因此，相關合同的不能履行不應對其歸責。

此外，亦主張原告們是知悉涉案合同是一“將來物之買賣合同”而選擇與被告簽署合同，故原告們應自行承擔有關風險。

現就有關問題作出審理。

-
4. 案件 928/2024 於 2025 年 4 月 2 日作出判決。
 5. 案件 66/2025 於 2025 年 4 月 9 日作出判決。
 6. 案件 49/2025 於 2025 年 4 月 30 日作出判決。
 7. 案件 105/2025 於 2025 年 4 月 30 日作出判決。
 8. 案件 123/2025 於 2025 年 5 月 8 日作出判決。
 9. 案件 924/2024 於 2025 年 5 月 22 日作出判決。
 10. 案件 929/2024 於 2025 年 5 月 22 日作出判決。
 11. 案件 3/2025 於 2025 年 5 月 22 日作出判決。
 12. 案件 896/2024 於 2025 年 7 月 17 日作出判決。
 13. 案件 99/2025 於 2025 年 7 月 17 日作出判決。
 14. 案件 161/2025 於 2025 年 7 月 17 日作出判決。
 15. 案件 531/2025 於 2025 年 10 月 9 日作出判決。
 16. 案件 437/2025 於 2025 年 11 月 20 日作出判決。
 17. 案件 821/2025 於 2025 年 12 月 18 日作出判決。
 18. 案件 849/2025 於 2025 年 12 月 18 日作出判決。
 19. 案件 840/2025 於 2026 年 1 月 16 日作出判決。

終審法院作出有關的判決：

1. 案件 67/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。
2. 案件 81/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。
3. 案件 82/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。
4. 案件 94/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。
5. 案件 120/2025 於 2025 年 11 月 14 日作出判決。
6. 案件 122/2025 於 2025 年 12 月 12 日作出判決。

PESSOA JORGE 認為不可歸責的不能履行可基於“意外事件”(caso fortuito)或“不可抗力”(força maior)的情況而出現。兩者強調事件的“不可預見性”(imprevisibilidade)和“不可避免性”(inevitabilidade)，必須同時具備“不可預見性”和“不可避免性”才能排除債務人的責任。“不可預見”意味著按照事物的常態發展，行為人是不可預測事件的發生；“不可避免”則是指行為人即使能夠預視事件即將發生，但也無法阻止其發生或排除事件所產生的後果（《ENSAIO SOBRE OS PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL》，1999，第 118 至 121 頁）。

根據已證事實，被告於 2011 年 3 月 23 日與原預約買受人 C 訂立涉案獨立單位的“樓宇買賣預約合同”。隨後，原預約買受人於 2014 年 12 月 17 日在被告的同意下，將上述單位之預約買受人合同地位轉讓予原告們。

被告當時已經知道土地工務運輸局多次在審批其提交的申請時出現超逾 60 日才作出決定的情況；被告知道土地工務運輸局在 2010 年 4 月 9 日的公函內向被告提出塔樓之間的間距不得少於最高塔樓高度的六分之一的全新建議；被告知道被行政當局耽誤了不少時間；被告知道土地工務運輸局在 2011 年 1 月 7 日雖批准了被告的建築計劃，但工程准照將取決於環評報告的提交和核准；被告知道其提交的環評報告仍未獲核准；更為重要的是，被告非常清楚“#地段”的批給期於 2015 年 12 月 25 日到期。

從上可見，行政當局的審批工作緩慢及費時並非在簽署預約合同後才發生，相反，是之前已存在，故是可預見的。

特別需要指出的是，本案的“樓宇預約買賣合同”於 2011 年 3 月 23 日簽署，故行政當局在該日之前的任何審批延誤或其他行為，均不能成為被告不能履行相關“樓宇預約買賣合同”的免責理由。

雖然被告在 2011 年 3 月 23 日簽訂涉案的“樓宇預約買賣合同”時，距土地批給期限尚餘約 4 年多的時間，然而隨著時間的推移和事態的發展，特別是到了 2014 年 12 月，應該清楚知道餘下的土地批給期限是明顯不足以完成建造“XXX”項目的，但被告並沒有將有關事宜告知原告們，相反，更是同意了有關合同地位之讓與。

被告稱根據過往經驗，相信行政當局會延長批給期限，但這僅是其主觀和個人的期盼。

事實上，土地批給的法律制度已於 2013 年 8 月 12 日作出修改(第 10/2013 號法律)，並自 2014 年 3 月 1 日起生效。對於過往容許行政當局可免公開招標批給土地的做法，新法已作出了限制，僅在新法第 55 條所規定的情況下，可免招標批給土地，而被告的情況並不符合第 55 條所規定的任一情況。

被告作為大型地產發展商，理應知悉新法的規定。簡言之，被告是完全可以預見“XXX”項目是無法在土地批給期限內建造完成，且有關土地批給將依法被宣告失效，相關土地亦會被特區政府收回，但被告由始至終都沒有向原告們披露相關情況，且同意他們透過讓與取得預約買受人的合同地位。

被告的做法有將風險轉嫁給原告們之嫌，將他們利益與自身利益網綁在一起，以便可以令特區政府相關部門在土地的利用期限及批給期限上作出讓步。

顯然，被告的做法並沒有遵守《民法典》第 219 條所規定的資訊披露義務，因而在履行“樓宇預約買賣合同”上具有過錯，應承擔賠償責任。

在本案中，不但沒有任何可推翻上述法定推定過錯的事實獲證實，相反，證實了被告在“預約買賣合同”的不能履行中存有過錯。

被告亦主張原告們是知悉涉案合同是一“將來物之買賣合同”而選擇與被告簽署合同，故原告們應自行承擔有關風險。

被告的上述上訴理由是明顯不成立的。

首先，原告們並非發展商，不可能要求其具行業專業知識，知道樓宇要多久才能建成。

更重要的是，被告作為發展商比原告們更具條件和有能力知道樓宇的建造情況及能否在土地的法定批給期限內完成建造。

如上所述，被告沒有作出任何風險提醒，明顯違反了善意原則和相關的告知義務(《民法典》第 219 條)。

*

2. 就錯誤將合同定性為“預約買賣合同”及預付款為“定金”方面：

就本案合同的定性方面，被告認為涉案合同應為“預留合同”或“將來物之買賣合同”，而非“預約買賣合同”。

作為補充，被告主張，即使涉案合同為一“預約買賣合同”，原告們所支付的樓款，對應《民法典》第 434 條所指的提前履行，而非“定金”。

這部分的上訴理由是明顯不成立的。

《民法典》第 404 條第 1 款規定如下：

第四百零四條

(適用制度)

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、 ...。

從上述轉錄的法規可見，預約合同是以承諾將來訂立特定合同為標的的協議，其效力是一般的債權效力，除非合同的當事人透過明示之意思表示給予物權效力(《民法典》第 407 條第 1 款)。

在本案中，被告與原預約買受人所簽署的協議使用的名稱為“樓宇買賣預約合同”，以及在隨後的轉讓合同中，被告承諾將位於澳門黑沙環區無門牌#地段(LOTE #)，登記於澳

門物業登記局標示編號第 2****號發展地段，發展興建之“XXX”第 7 幢**樓*座住宅單位出售予原告們。

此外，涉案合同第 15 條亦明確規定了須訂定“正式買賣公證書”的義務(使用了“必須”一詞)。經分析相關合同的內容，不難發現其核心是被告承諾出售“XXX”第 7 幢**樓*座住宅單位，而原告們承諾購買相關單位。為此，雙方約定將來訂定“正式買賣公證書”。

由此可見，該合同的標的完全符合《民法典》第 404 條第 1 款對預約合同的法律定性。

再者，結合澳門的社會實況，不論是已建成或待建樓宇的買賣基本上均是先簽定“預約買賣合同”，然後再簽署“正式買賣公證書”。採用被告所指的“預留合同”或“將來物之買賣合同”的情況非常罕見。

最後需指出的是，本案所涉及合同並非獨一的個案合同，本院在審理其他“XXX”的案件中⁴，知悉被告和不少人簽定了內容基本上相同的合同，而當中有些如本案的原告們，還和銀行根據第 15/2001 號法律的規定簽署了“買賣及抵押預約合同”，即俗稱的“三方合同”，而被告亦作為預約出售人簽署了相關的合同。

試問若不是“不動產預約買賣合同”，如何能根據第 15/2001 號法律的規定，和銀行簽訂“買賣及抵押預約合同”？

從上可見，相關合同中的意思表示是十分清晰明確的，不存在任何的疑問。

值得注意的是，根據本院在審理同類案件中依職權獲悉的事實，這些合同的內容都是由被告預先準備好的樣板式合同，用於所有“XXX”單位的預售中。

被告完全否定條款內容基本上相同的合同為“預約買賣合同”的做法有惡意訴訟之嫌(《民事訴訟法典》第 385 條第 1 及 2 款 a 項之規定)。

就所支付的款項性質方面，根據《民法典》第 435 條之規定，“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”。

在已證事實中沒有任何事實可推翻上述法律推定，被告的立場僅是其一面之詞。

基於此，被上訴的裁判不存在任何的錯誤法律定性。

*

3. 就賠償金額及遲延利息計算方面：

被告認為由於涉案的合同確定不履行是不可對其歸責，故應按照《民法典》第 784 條第 1 款所規定的制度，以不當得利的名義向原告們返還曾支付的款項。

而作為補充，…… 相關利息僅在判決日起開始計算。

我們在前述的決定中已確定了被告在相關的不能履行中存有過錯，故不可能適用不當得利的制度僅退還所收取定金的原額。

⁴ 例如終審法院第 100/2024 號上訴案件。

就減少賠償金方面，從比較法中，葡萄牙最高法院於 2012 年 4 月 24 日在第 605/06.6TBVRL.P1.S1 號案件的裁判中(in www.dgsi.pt) 作出了以下司法見解：

“1. 違約金條款具有以預先約定清算損害的功能，是一項預先規定及確定債務人將支付的損害賠償的工具，原則上不可變，債務人將為倘有的不履行或不當履行所造成的損害而彌補債權人。

2. 債權人無需通過相應的司法訴訟對所受損害的程度進行舉證，損害賠償的金額就是當事人預先約定的金額，從而預防並避免計算損害賠償時的困難以及法官的參與，使債權人不必陳述及證明具體損害。

3. 當雙方沒有約定賠償超出的損害部分時，債務人沒有義務就不履行給債權人實際造成的損害作出賠償，僅有義務作出通過違約金條款預先商定的損害賠償。

4. 違約金條款的目的是取代將由法官裁定的損害賠償。當債務人不履行債務和有過錯，則可要求履行違約金條款。換言之，只有當債務人過錯不履行合同時方得為之。

5. 狹義上或本義上的違約金條款旨在促使債務人履行，同時促使債權人利益得到滿足，即使證明債務人不履行或遲延不導致任何損害亦然，它類似於強迫性處罰而有別於清算損害的處罰，雖然與強迫性處罰不同，是取代損害賠償，但並非附加在損害賠償或特定執行之上，這使得強迫性處罰類似於預先確定損害賠償的違約金條款

6. 但是，違約金條款不能被視為單純的有利於債權人的簡化證明約定，或被視為單純的舉證責任倒置規則，因為當事人之間預先確定的金額使債務人無法主張將金額減低至實際損害的金額，原則上也使債權人無法獲得超出預先確定之金額的損害賠償。

7. 違約金條款旨在強化債權人對於債務獲履行的權利，應作出的損害賠償是所約定處罰中規定的內容，只要最初給付不獲滿足則取代最初給付，對於違約者而言比通常情況更為嚴重，鑒於其具有預定特性且符合當事人的假定原意而應予遵守，可以肯定的是，只有在例外情況下才應當減低，從而避免明顯濫用的情況，即相對於實際造成的損害而言明顯過度且毫無理由地誇張的處罰導致極端不公正。

8. 法官在行使其衡平且例外的調節權時，僅有權能應利害關係的債務人通過訴訟、反訴或者在答辯中的抗辯而提出的請求，減低顯得異常或明顯過度的違約金條款。

9. 違約金條款明顯過度，不等於簡單的賠償金額超過實際損害，需考慮倘有的減低與維持違約金條款的威嚇及勸阻價值之間的需要。”

在本案中，雖然證實了原告們獲得了購買置換房的權利及該置換房價值較 2011 年高，但該等事實並不足以得出雙倍定金賠償是明顯過度的結論。

另一方面，相關事件已擾攘多年，原告們一直沒有獲得賠償，故也需維持違約金條款的威嚇及勸阻價值。

誠如所轉錄的葡萄牙最高法院在第 605/06.6TBVRL.P1.S1 號案件的裁判所言，“違約金條款

旨在強化債權人對於債務獲履行的權利，應作出的損害賠償是所約定處罰中規定的內容，只要最初給付不獲滿足則取代最初給付，對於違約者而言比通常情況更為嚴重，鑒於其具有預定特性且符合當事人的假定原意而應予遵守，可以肯定的是，只有在例外情況下才應當減低，從而避免明顯濫用的情況，即相對於實際造成的損害而言明顯過度且毫無理由地誇張的處罰導致極端不公正”及“違約金條款明顯過度，不等於簡單的賠償金額超過實際損害，需考慮倘有的減低與維持違約金條款的威嚇及勸阻價值之間的需要”。

基於此，並不存在作出減少賠償金的前提。

申言之，原告們可獲得雙倍定金的賠償減去被告替原告償還中國銀行的貸款……港元，即…… 港元。

在計算延遲利息方面，根據《民法典》第 794 條第 4 款，“如債權未經結算，則在債權尚未結算時不發生遲延，但基於可歸責於債務人之原因而未結算者除外”。

本院於 2022 年 3 月 2 日在第 94/2018 號上訴案中從比較法的角度引述了葡萄牙的司法見解，相關內容如下：

『…

基馬拉斯上訴法院於 2015 年 3 月 19 日就第 3333/13.2TBGMR.G1 號案件作出判決，對債務是否屬於已清算債務的問題進行了深入分析，具體如下：

在科英布拉上訴法院 2012 年 10 月 23 日的判決所體現的嚴苛條件下，人們已經認識到，要認定債務的金額未確定或未完成結算——因而屬於未清算債務——僅當事人對該金額存在分歧是不夠的。關鍵在於當事人——或者至少是債務人——由於尚未掌握確定該金額所需的所有要素而對該金額一無所知。如果債務的金額是根據事先確定的標準、事實或情況而定，並且這些標準、事實或情況是當事人已知知的，那麼就不會存在未清算債務，僅當事人對該金額存在分歧這一事實不足以構成未清算債務。雙方僅就金額存在分歧——因為雙方對作為確定債務金額基礎的(既有)事實的發生(或未發生)存在分歧——並不足以將一項其金額並不取決於任何其他事實(尚未發生或一方或雙方均不知曉的事實)或尚未完成計算的債務轉化為一項未清算債務”。

該裁決明確指出：“如果債務金額的不確定性僅源於雙方對事先已確定的事實或情況的發生或解釋存在分歧或爭議，則該債務並非未清算債務；這種不確定性只需通過證明(或無法證明)這些既有事實或前提即可解決，無需查明任何其他事實或執行任何其他操作”。

科英布拉上訴法院在 2010 年 9 月 7 日的另一項裁決中寫道：“即使法院隨後裁定的付款金額低於債權人要求的金額，債務人對債權人要求的結算金額提出異議這一事實，也不妨礙相關債務構成已清算之債”。里斯本上訴法院在 2011 年 12 月 6 日的裁決中指出：“《民法典》第 805 條第 3 款應解釋為，只有在付款到期日無法進行清算，即無法確定欠款金額的情況下，債務才屬於未清算債務”。並且“……僅憑債務人對償還義務提出異議或聲稱所要求的金額(全部或部分)並不存在，不足以認定相關債務為未清算債務”。

(...)

沒有任何理由鼓勵債務人延遲履行債務。若果真如此，只要對訴訟提出答辯——哪怕毫無根據——便可將相關債務視為未清算債務。

里斯本上訴法院於 2011 年 12 月 6 日援引最高法院的一項裁決摘要指出：「即使對所請求的債務存在與否有爭議，也不能使債務人在確定確實欠款的情況下免於支付利息。該裁決原文寫道：債務金額不確定時，即為未清算的債務，或者如最高法院 1990 年 12 月 19 日裁決摘要所述，「...當債務金額未預先確定，且沒有嚴格的或易於計算的確定標準時即為尚未清算的債務」。因此，上述法律規定應解釋為：只有在付款到期日仍無法確定債務金額(即無法得知確切的欠款數額)的情況下，債務才被視為未清算債務。債務人單純對償還義務提出異議，或者聲稱所要求的金額(全部或部分)不存在，並不屬於這種情況」。

...』。

在本個案中，原告主張的損害賠償金額只需按照法律的規定，結合簡單數學計算便可以確定下來，那就是將定金金額乘以二(《民法典》第 436 條第 2 款的規定)，過程並不涉及額外的結算行為，因此是確切的。

如上所述，被告客觀上完全具備知悉相關賠償金額的必要資料(依法將實際收取的定金 X 2)，但其請求的賠償金額根據衡平原則作出減少僅是其個人的主觀期望，且最終不獲認同”。

我們完全讚同這些理解，並在確定上訴人與被上訴人的合同關係的定性以及其所支付的預付款的“定金”性質的情況下，被上訴判決確定對被告的賠償判處基於原告的實際已經支付的價金方面的損失作為“定金”的雙倍賠償決定，並沒有任何可以質疑的地方，應該予以支持。

最後，關於上訴人提出的原告獲得政府安排的“置換房”的購買條件而應該視為損失得到補償的理由，我們認為理由不能成立，因為，首先，正如上文所確認的被告在履行合同時存在過錯，不能適用不當得利的制度；其次，立法會制定“置換房”相關制度，亦不能減輕其責任或將本案定性為“遲延履行”的任何可能，何況有關置換房制度並不具補償性(第 8/2019 號法律第 3 條)，亦非無償，更不是由上訴人所作出的補償措施；再次，即使以被上訴人獲批准申請的“置換房”單位的市場價值比其原可取得的“XXX”單位的價格，也沒有任何跡象顯示上訴人項原告的賠償的金額明顯過高而可以根據《民法典》第 801 條的規定予以酌情減少之處⁵。

因此，無需更多的贅述，裁定上訴人的上訴理由不能成立，並予以駁回。

四、決定

綜上所述，中級法院合議庭裁定上訴人的上訴理由不成立，維持原判。

本程序的訴訟費用由上訴人支付。

⁵ 相關見解參見中級法院在第 933/2024、205/2024 號等案件中的判決。

澳門特別行政區，2026 年 4 月 29 日

* * *

Submetido à discussão e votação, tal projecto não obteve vencimento da maioria do Colectivo, passa o primeiro-adjunto a ser relator deste processo, ao abrigo do disposto no artigo 631º/3 do CPC.

* * *

I - RELATÓRIO

Sociedade de Importação e Exportação B, Limitada, Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 09/07/2025, veio, em 31/07/2025, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 2116 a 2127, tendo formulado as seguintes conclusões:

“(...)”

As conclusões já constam do projecto acima transcrito, cujo teor se dá por reproduzido aqui para todos os efeitos legais.

*

A, Recorrido, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 2169 a 2176, tendo formulado as seguintes conclusões:

“(...)”

As conclusões já constam do projecto acima transcrito, cujo teor se dá por reproduzido aqui para todos os efeitos legais.

* * *

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:

São os já constantes do projecto do acórdão acima transcrito.

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

A mesma questão (e a mesma situação) já foi objecto da decisão do processo nº 1071/2025, com acórdão proferido em 16/04/2026, em que se ficou consignado o seguinte entendimento:

“(…)

Ora, neste caso importa ainda destacar o seguinte aspecto:

Conforme os factos provados constantes dos quesitos 45º a 51º, ou seja, a Autora chegou a candidatar-se a uma fracção autónoma de “compensação”, pedido este que foi deferido, mas a mesma não pagou a prestação no prazo fixado, o que significa que ela acabou por desistir da pretensão.

Pergunta-se, quem deve assumir as consequência de tal desistência?

O que pode acontecer também nas seguintes situações: por exemplo, num caso de acidente de viação, o lesado recusou ir ao hospital para ser

observado medicamente, mas quer indemnizações, o autor do facto danoso ou a companhia de seguros pagaria assim tudo aquilo que é reclamado pelo lesado? Certamente a resposta é NEGATIVA!

O mesmo raciocínio aplica-se ao caso dos autos, pois:

a) – Conforme o que ficou provado à luz do conteúdo dos quesitos 45º a 51º, só aqueles que satisfazem os respectivos requisitos é que são admitidos a candidatar-se a fracções autónomas de “compensação”, a Autora é um deles;

b) – O preço para vender tais fracções é indexado aos valores dos contratos-promessas anteriormente celebrado com a Ré, ou seja, o preço é relativamente baixo; mesmo assim a Autora não quis pois acabou por desistir da sua pretensão;

c) – Tal plano de “compensação” visa assegurar que os anteriores promitentes-compradores possam adquirir as fracções autónomas nas condições mais menos iguais, e não visa que os promitentes-compradores venham a ganhar “fortunas”, ou fiquem enriquecidos a barato!

d) – Como foi a Autora que voluntariamente (*por não existir provas que apontem para o sentido contrário, ex. por dificuldade económica da Autora ou outras circunstâncias atendíveis*) desistiu do plano de adquirir fracções autónomas de “compensação”, nesta sede, na sede de ponderar as indemnizações que ela tem direito, tal circunstância há de ser levada à ponderação, sob pena de dupla-sancionar outra parte que é a Ré.

e) – Mais concretamente analisado, se a Autora tivesse oportunidade de adquirir uma fracção autónoma nas condições semelhantes, embora mais tarde, mas por vontade dela isso não concretizou, não há incumprimento do acordo, o que há é cumprimento em mora, o que justifica assim lançar mão do mecanismo de reduzir a indemnização por equidade, não sendo de aplicar automaticamente

mecanismo de restituição do sinal em dobro.”

Mutatis mudantis, a argumentação acima transcrita e produzida vale para o caso em apreço.

Pelo que, para além de restituir quantia que a Ré recebeu dos Autores, aquela deve pagar ainda uma indemnização equitativamente fixada pelo Tribunal, neste caso, entendemos que o valor justo é um milhão e meio de dólares de HK, tendo em conta todas as circunstanciais factuais rodeadas do caso em apreço e que a Ré fez tudo para tentar poder cumprir a sua promessa, mas por circunstâncias diversas tal não veio a concretizar-se.

Assim, vai a Ré condenada a pagar ao 6º Autor a quantia de HK\$4,130,100.00 (HK\$2,630,100.00 + HK\$1,500,000.00).

Julga-se assim procedente esta parte do recurso interposto pela Ré.

*

Depois, o Tribunal *a quo* afirmou ainda:

“(…)

F. 遲延利息

根據卷宗內的已證事實，無事實依據支持第六原告於提起訴訟前曾經向被告作出催告，以追收雙倍定金的返還。因此，應該以傳喚日作為債務到期之日 – 見《民事訴訟法典》第 565 條第 3 款的規定。

另一個須分析的問題是，第六原告要求的損害賠償的金額是否確切？是否取決結算？我們的答案是否定的。一方面，現在我們面對的是因合同不履行而產生的損害賠償，而不是非合同民事責任產生的損害賠償；另一方面，第六原告主張的損害賠償金額只須按照法律的規定，結合簡單數學計算即足以確定下來，那就是將查明的定金金額乘以二 - 見《民法典》第 436 條第 2 款的規定，過程並不涉及額外的結算行為。

至於被告依據《民法典》第 801 條第 1 款的規定，請求法院按衡平縮減第六原告請求的損害賠償的申請，會否引致該損害賠償金額由確切變成不確切？除了對其他高見給予充份尊

重外，本人的答案是否定的。

根據《民法典》第 794 條第 4 款，“如債權未經結算，則在債權尚未結算時不發生遲延，但基於可歸責於債務人之原因而未結算者除外”。

該規定是來自一句拉丁法律格言“*in illiquidis non fit mora*”，即在金額不確切的債務中，不構成遲延。

PIRES DE LIMA 和 ANTUNES VARELA 認為上述規定的立論基礎是當債務人不知道其應作的給付金額具體是多少時，便要求債務人作出履行行為是不合理的做法 – 見同著作第二冊第 64 頁至 65 頁。

那麼，本案的被告在接收傳喚時，其有條件知道第六原告主張的賠償金額是多少嗎？當然知道，因為正如前述，只需要將第六原告支付的定金金額乘以二便能得出第六原告請求的賠償金額，只是被告一直拒絕承認金額具定金性質，一直拒絕接受出現過錯履行不能，更一直拒絕接受《民法典》第 436 條第 2 款規定的雙倍定金返還的賠償金額。所以，如果真有原因令到第六原告的債權變得不確切，該原因便是被告主觀上一直拒絕承認自己的賠償責任。而經過法庭上述作出的審理，該拒絕最後被認定為沒有道理，但即使被告部分有理，也不會改變賠償金額一早已處於確切的事實，關於這一方面，從比較法角度，可參考葡國最高法院 2005 年 11 月 29 日的合議庭裁判(案件編號：05B3287)內作出的見解：

“Disse-se em ARP de 30/1/90, BMJ 393/662-1º-I, que não é pelo facto de ser controvertido o seu montante que uma dívida se torna ilíquida, isto é, de montante incerto e por isso desconhecido do devedor.

Como explicado em ARE de 29/2/80, CJ, V, 1º, 172 (2ª col.), que cita Assento do STJ de 20/12/ 66, BMJ 162/172 ss (v. 177, 8º par.) e anotações de Vaz Serra e de Pires de Lima na RLJ, 100º /217 ss e 233 e 234, respectivamente, o princípio in illiquidis non fit mora constante da 1ª parte do nº3º do art.805º só é exacto para a iliquidez objectiva, isto é, para a que deriva de o devedor não estar em condições de saber quanto deve, e não, como é o caso, quando, dispondo o devedor dos elementos necessários para saber o montante do seu débito, se verifique iliquidez tão só aparente ou subjectiva.

Era também nesse sentido Ac.STJ de 22/1/81, BMJ 303/203 ss (v. 207 - II, 7º e 8º par.); e essa doutrina foi, nomeadamente, reafirmada em ARP de 26/9/94, CJ, XIX, 4º, 195, 2ª col., em que se diz que, em vista da obra feita, os então demandados estavam em condições de saber quanto deviam ao demandante, não afastando a condenação em juros de mora, assente em culpa no

atraso do pagamento, o facto de a quantia em que foram condenados ser inferior à pedida.”

相同的理解也可以參見葡國科英布拉中級法院於 2012 年 10 月 23 日的合議庭裁判(案件編號：2073/10.9T2AVR.C1)；葡國里斯本中級法院於 2011 年 12 月 6 日的合議庭裁判(案件編號：7303/06.9TBALM.L1-7)及葡國科英布拉中級法院於 2010 年 9 月 7 日的合議庭裁判(案件編號：81/1998.C1)。

換句話說，只要被告客觀具備條件使其能夠得知第六原告所主張的賠償金額，即使主觀上被告有各種各樣的不同意或反對，也不足以使第六原告的債權金額變得不確切。而在本案中，第六原告主張的損害賠償金額的確切數目並不取決雙方或任一方的額外結算操作，即使法院最終僅裁定一個較少的賠償金額，也不意味第六原告所請求的債權金額屬不確切，因此，本人認為本案不能適用《民法典》第 794 條第 4 款的規定。

誠言，如果但凡債務人按《民法典》第 801 條第 1 款的規定，請求法院縮減第 436 條第 2 款所指的賠償都必然會令一項原本已經確切的債務變得不確切，從而不會發生遲延，那麼，這就意味著債務的性質不是決定其確切與否的客觀因素，債務人的主觀想法才是，顯然，如接納該觀點，等同鼓勵預約合同內的違約一方繼續拖延支付法定損害賠償⁶。

因此，根據《民法典》第 794 條第 1 款及第 795 條第 1 款和第 2 款，被告須自 2018 年 11 月 23 日(傳喚日-見卷宗第 370 頁)之後向第六原告支付以法定利率計算的遲延利息，直至完全和實際支付為止。

關於遲延利息的利率是否應按《商法典》第 569 條第 2 款的規定，以 9.75%加 2%作計算的問題，葡國最高法院曾於 2016 年 9 月 8 日的合議庭裁判(案件編號 1665/06.5TBOVR.P2.S1)中作出以下高解：“*É que a razão de ser da existência de juros moratórios comerciais não se relaciona com o devedor mas antes com o credor, sendo aqui válido o que se escreveu no Acórdão deste STJ de 09-07-2014 (Proc. 433682/09): “a razão continua a ser a mesma e 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 actividade, da qual extraem lucros, ou têm mesmo de recorrer ao crédito bancário”*”。

亦即是說，判定能否收取商業利息的關鍵標準是債權人是否具備商業企業主的身份，因為立法者考慮到商人的資金成本較一般人高，資金無法適時回籠對他們而言會造成較大的

⁶ 此外，即使贊同損害賠償的部分屬不確切，那麼，至少在原告支付的定金部分也是確切的，對此，在過去的葡國 1867 年《民法典》第 722 條規定：“*Se a prestação for em parte líquida e em parte ilíquida, poderá o credor exigir e receber a parte líquida, enquanto não puder verificar-se a entrega do resto.*”。

損失，包括可能需要尋求其他融資方法和減少因資金再投入而產生的獲利機會，因而希望透過商業利息使他們獲得更高的賠償。

然而，案中無證據表明第六原告為任何的商主體，所以不應適用商業利息來計算本案因遲延而產生的損害賠償。”

Perante os argumentos acima tecidos que determinaram a alteração da decisão sobre o valor da indemnização, o momento em que se vencem os juros hão-de ser modificados igualmente, pois enquanto o valor não está certo e líquido, não há mora ao abrigo do disposto no artigo 794º do CCM.

Por outro lado, pergunta-se: quando a Ré foi citada, o crédito reclamado pelos Autores já estava líquido? Basta atender aos pedidos formulados pelos mesmos, não é difícil saber que a resposta é negativa, pois o valor que estes pediram atingiu milhões, para além de formular pedidos subsidiários, razão pela qual é de concluir-se pela iliquidez do crédito reclamado pelos Autores, logo os juros moratórios só podem calcular-se a partir da prolação da decisão do Tribunal.

Julga-se igualmente precedente esta parte do recurso interposto pela Ré.

Em face do expendido, é de conceder provimento ao recurso interposto pela Ré, passando a condenar-se a Ré nos termos fixados neste aresto. Ou seja, a decisão final passa a ser:

a) - Condenar a Ré a restituir o sinal em singelo com juros moratórios a partir da citação;

b) - Condenar a Ré a pagar aos Autores a quantia de um milhão e meio a título de indemnização equitativamente fixada, com juros moratórios contados a partir da prolação desta decisão.

Quanto ao demais, mantém-se o decidido na sentença de 1ª instância.

*

Síntese conclusiva:

I – Quando na PI o Autor formula pedidos principais e subsidiários, peticionando que a Ré lhe pague indemnizações de natureza mista – restituição do sinal em dobro ou em singelo com acréscimo de indemnizações de natureza divesa – montante este, num valor global, que não veio a ser acolhido pelo Tribunal, não pode concluir-se que o crédito estava líquido e como tal os juros moratórios não podem vencer-se a partir da citação nos termos do artigo 794º do CCM.

II – Como o Tribunal veio a fixar o valor de indemnização diferente do pedido pelo Autor, os juros de mora só pode calcular-se a partir da prolação da respectiva decisão.

*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

* * *

V - DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em conceder provimento ao recurso interposto pela Ré, passando a sentenciar-se da seguinte forma:**

1) – Condenar a Ré a pagar ao 6º Autor a quantia HK\$4,130,100.00 (HK\$2,630,100.00 + HK\$1,500,000.00) a título de restituição de sinal e de indemnização equitativamente fixada, vencendo-se

de juros moratórios o valor de sinal a partir da citação, e o valor de indemnização a contar da prolação deste acórdão.

*

2) – Quanto ao demais, mantém-se o decidido pelo Tribunal recorrido.

*

Custas pelo Recorrido.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 07 de Maio de 2026.

(Primeiro Juiz-Adjunto)

Fong Man Chong

A parte do acórdão redigida na língua chinesa foi-me traduzida para a língua portuguesa.

(Segundo Juiz-Adjunto)

Jerónimo Alberto G. Santos

(Relator)

Choi Mou Pan (附表決聲明)

Recurso nº 1050/2025

Declaração de Voto

Por não poder acompanhar o entendimento da maioria na parte respeitante à indemnização a fixar em função da equidade, com a atribuição à culpa diminuta Oda recorrente e à parte de juros de mora a fixar contra à indemnização, ficou vencido nos seguintes termos:

Dos factos provados, o Autor, ora recorrido, e outros autores, estão há “mais de 11 anos” privados da quantia que pagou - agora, já quase 14 anos - (o contrato foi celebrado em 13.11.2012), e, para além de igualmente privado da fracção que pretendiam adquirir - e que lhe deviam ser entregue após “1200 dias de sol” da celebração do contrato - não parece que o decretado pagamento do “dobro do sinal” constitua uma indemnização “manifestamente excessiva” que justifique uma redução com recurso a juízos de equidade, já não se diga que a autora teve ainda de suportar, durante este longo período de tempo, todo o “desgosto”, “angústia” e “stress” que um processo como o dos autos não deixa de causar, (com a proposição da acção, acompanhamento da sua tramitação e julgamento, recurso para o Tribunal de Segunda Instância, devendo por isso confirmar integralmente o decidido nesta parte.

Quanto aos juros de mora, como se viu, a decisão proferida, a que merece a nossa adesão, e que condenou a R. na mesma quantia do pedido, foi no sentido de que os juros (legais) fossem contados desde a “data da citação”, nos termos do art. 794º, nº 1 do C.C.M. (“o devedor só fica constituído em mora depois de ter sido Judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir”), pois, como se sabe, a “citação tem o valor de interpelação” (art. 794º, nº 1 do C.C.M. e art. 565º, n.º 3 do C.P.C.M.).

Pelo que é de entender por manter-se o decidido recorrido integralmente.

RAEM, aos 7 de Maio de 2026

Choi Mou Pan