

## **Processo n.º 14/2026**

*(Autos de recurso em matéria cível)*

Relator: Fong Man Chong

Data: 26 de Março 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 895/2025**

*(Autos de recurso em matéria cível)*

Data : 26 de Março de 2026

Recorrente : - **A, Limitada** (A 有限公司)

Recorridos : - **B**  
- **C**

\*

### **Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:**

#### **I - RELATÓRIO**

**A, Limitada** (A 有限公司), Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 03/06/2025, veio, em 26/06/2025, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 1628 a 1655, tendo formulado as seguintes conclusões:

I

1. Nos termos da alínea c) do nº 1 do artigo 571º do CPC, é nula a sentença, quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão.

2. Ressalvado diverso entendimento, é o que sucede, certamente por mero lapso, no caso da douta sentença recorrida.

3. Ficou provado que o preço inicialmente contratado foi o de HKD6.647.700,00 (Facto

8 da sentença).

4. Mas não ficou provado que a Recorrente recebeu esse valor por conta do contrato em discussão e, pelo contrário, na Decisão da Matéria de Facto, na fundamentação da resposta ao quesito 1º, o tribunal entendeu que a Recorrente recebeu apenas HKD5.317.600,00.

5. Na sequência lógica estes fundamentos, o valor que a Recorrente tem que restituir aos Recorridos é o de HKD2.373.478,32 ( $5.317.600,00 - 2.944.121,68 = 2.373.478,32$ ).

6. Simultaneamente, na fundamentação da dita sentença esta entendeu arbitrar um dano equitativo no valor de HKD1.500.000,00.

7. Assim, salvo melhor opinião, a decisão a proferir teria que ser a de se arbitrar uma indemnização correspondente à soma da obrigação de restituição e do dano equitativo, conforme mencionado e calculado na fundamentação, i. é, tudo no valor total de HKD3.873.478,32 ( $2.373.478,32 + 1.500.000,00 = HKD3.873.478,32$ ).

8. Sucedeu, porém, certamente por mero lapso, que na decisão final a dita sentença recorrida condenou a Recorrente no pagamento de HKD7.947.000,00, subseqüentemente rectificado para HKD8.147.000,00 por despacho de fls. 1619.

9. Para atingir este valor, a dita sentença recorrida somou o preço do contrato, HKD6.647.000,00, com base na prova do quesito 1º, ao dano equitativo arbitrado, HKD1.500.000,00 ( $6.647.000 + 1.500.000 = 8.147.000$ ).

10. Ora, ressalvado diverso entendimento, tal decisão está em completa contradição com os fundamentos da sentença e com os factos 1 e 8 da mesma, conforme supra se crê ter ficado demonstrado.

11. Consequentemente a dita sentença é nula, nos termos da alínea c) do nº 1 do artigo 571º do CPC.

Subsidiariamente,

12. Se, por mera hipótese, esse Venerando TSI entender que é necessário o aditamento de um quesito para prova de que a Recorrente apenas recebeu, por conta do contrato em discussão, a quantia de apenas HKD5.317.000,00, então requer-se, muito respeitosamente, seja ordenada a

baixa do processo à 1ª Instância para aditamento do necessário quesito e que seguidamente se proceda a novo julgamento relativamente a essa matéria, nos termos do artigo 629º/4 do CPC.

II

13. 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.

14. 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.

15. A Recorrente actuou diligentemente, não violou qualquer dever de cuidado e promoveu todas as diligências necessárias ao bom cumprimento do contrato aqui em discussão, no entanto, diversas impossibilidades temporárias de aproveitamento do terreno imputáveis à actuação dos serviços da RAEM paralisaram o início da construção.

16. Tais factos estão provados e começaram por ocorrer ainda antes da celebração do contrato em causa, não deixando, porém e ressalvado diverso entendimento, de ser relevantes para a boa decisão da causa.

17. É que o contrato aqui em discussão, está inelutavelmente ligado, interdependente, mesmo, do contrato de concessão celebrado entre a Recorrente e a RAEM, uma vez que o objecto do contrato de concessão consistia no aproveitamento do terreno para a construção de um empreendimento imobiliário constituído por 18 torres para habitação e comércio, onde se incluía a fracção autónoma objecto do contrato em apreço.

18. Ora, se antes da celebração do contrato ocorreram factos que interferiram com o prazo de aproveitamento do terreno concessionado, paralisando-o por diversos anos e, conseqüentemente, paralisando a construção da fracção autónoma adquirida pelos Recorridos, julgamos não poder dizer-se que estes factos são irrelevantes para a boa decisão da causa, nomeadamente, para se poder apurar se a impossibilidade do cumprimento deve ser imputada à

Recorrente ou a terceiro, *in casu*, o terceiro responsável pela paralisação da referida construção.

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

20. 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. Foram 2 anos do prazo de aproveitamento de 8 anos, inesperadamente perdidos.

21. 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, 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.

22. Também não era previsível que ao aprovar o projecto global de arquitectura em 30/12/2010, a DSSOPT fizesse depender a emissão de qualquer licença, da apresentação e aprovação de um Relatório ambiental pela DSPA, como infelizmente o fez.

23. 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.

24. 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.

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

26. 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).*

27. 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 conforme 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).

28. 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.

29. Certamente que não poderá entender-se judicialmente que a Recorrente tivesse algum tipo de obrigação de prever esta actuação da DSPA.

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

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

32. 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.

33. 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 insígne Professor Fernando Alves Correia, págs 94 e 96)

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

35. 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.

36. Aliás, em boa verdade, o risco para os Recorridos nasce sim com a cessão da posição contratual.

37. Nesta situação, a questão da distribuição do risco em contratar diz respeito somente aos cedentes e aos Recorridos, enquanto cessionários, mas não, salvo melhor opinião, à Recorrente, que nunca teve qualquer conhecimento do teor do que foi previamente contratado entre eles, limitando-se a consentir na cessão.

38. Acresce que quando alguém 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.

39. Por outro lado, as datas dos termos dos prazos de aproveitamento e das concessões são públicos, constando do Registo Predial.

40. 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).

41. Assim, tudo somado, afigura-se que a Recorrente não violou nenhum dever de cuidado a que estivesse adstrita e a actuação da Administração foi tanto imprevisível como inevitável.

III

42. 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.

43. O Parecer Jurídico da autoria do Professor Doutor António Menezes Cordeiro ora junto, conclui neste sentido (vd. página 73 do referido Parecer).

44. 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" espalha-se pelo texto (vg. cláusulas 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 e 26).

45. 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".

48. 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.

49. 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".

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

51. 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.

52. 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.

53. 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".

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

55. Relativamente ao elemento teleológico, o fim do negócio tido em vista pelas partes

era o de, para os Recorridos, conseguirem 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.

56. 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.

57. 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.

#### IV

58. 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."

59. 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.

60. Sem prejuízo do supra alegado, apenas subsidiariamente, relativamente ao vício de insuficiência da matéria de facto, no entender da Recorrente a douta sentença recorrida em conjugação com a Decisão da matéria de Facto e respectiva fundamentação resulta que ficou estabelecido, quanto ao quesito 1º, que a Recorrente recebeu dos Recorridos o montante global de HKD5.317.600,00 por conta do contrato aqui em discussão.

61. Ficou provado, sem margem para qualquer dúvida, que a Recorrente liquidou o empréstimo contraído pelos Recorridos junto do Banco da China até ao montante de HKD2.944.121,68 (Facto 5, pág. 6 da sentença).

62. Pelo que a parte que falta restituir da quantia que a Recorrente recebeu é HKD2.373.478,32 (5.317.600,00 - 2.944.121,68), sendo esse o montante da indemnização.

63. Subsidiariamente a Recorrente pediu que a indemnização fosse arbitrada com base na equidade, tendo a douta sentença recorrida considerado ser essa a solução jurídica adequada e arbitrado uma indemnização a esse título no valor de HKD1.500.000,00.

64. Se por hipótese se entender que a indemnização se deve pautar pelo pedido subsidiariamente formulado, a Recorrente está de acordo com o montante do dano equitativo arbitrado pelo Distinto Tribunal a quo.

65. Pelo que, salvo melhor opinião, face a todo o exposto e subsidiariamente, o valor total da indemnização, compreendendo a obrigação de restituir e o dano equitativo, cifra-se em HKD3.873.478,32 (HKD2.373.478,32 + 1.500.000,00).

66. Relativamente aos 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.

67. Ressalvado diverso entendimento, a douta decisão recorrida incorre na violação dos artigos 571º/1/al. c) do CPC, e 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 e C, Recorridos, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 1735 a 1740, tendo formulado as seguintes conclusões:**

1. 原審判決合法有效，並無矛盾。
2. 上訴人混淆其與原買家的私下協議(僅收取HKD5,317,600)與其與被上訴人的合同關係。
3. 被上訴人依《澳門民法典》第418條，已合法取得原預約買賣合同的「預約買受人

地位」，其權利應依原合同條款(約定價HKD6,647,000)確定。

4. 無需針對「上訴人從原買家處實際收款金額」這一與本案核心無關的事項另行再審。

5. 合同履行不能的責任在於上訴人。

6. 涉案合同僅約束上訴人與被上訴人，與澳門特別行政區無合同關係。

7. 上訴人作為本澳知名地產發展商，本應預見土地批給程序的風險，卻貿然出售待建樓宇，未盡謹慎義務致履行不能，符合《澳門民法典》第790條第1款結合第787條「可歸責於債務人」的情形。

8. 涉案合同為預約買賣合同，被上訴人交付的款項屬定金性質。

9. 合同名稱及條款(需於日後簽訂買賣公證書)符合預約合同特徵，且依《澳門民法典》第435條，預約買受人交付的金額推定具定金性質。

10. 因上訴人有過錯導致履行不能，被上訴人可依該法第436條第2款主張雙倍定金賠償。

11. 本案不適用不當得利制度，上訴人需支付原審院所定的賠償及遲延利息。

12. 上訴人的履行不能並非《澳門民法典》第779條第1款的「不可歸責情形」。

13. 被上訴人透過傳喚完成催告(《澳門民法典》第794條)，上訴人自被傳喚後即處於遲延，被上訴人可獲得自傳喚起按法定利率計算的利息(《澳門民法典》第795條)。

請求：

1)判處上訴人所有上訴理由不成立，駁回上訴；

2)維持原審法院之判決。

\*

**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. A ré foi concessionária de um terreno onde, para fins comerciais, pretendia construir um imóvel constituído por várias fracções autónomas. (alínea A) dos factos assentes)
2. Por acordo escrito em 14 de Março de 2011 que se mostra junto a fls. 21 a 23 dos autos e cujo teor aqui se dá por reproduzido, a ré prometeu vender a leong Tan Na e Leong Man Kin uma das fracções autónomas do imóvel que pretendia construir, tendo o promitente-comprador pago à ré o montante acordado como preço da prometida venda de montante não inferior a HKD 5 317 600,00. (alínea B) dos factos assentes)
3. Em 10 de Agosto de 2011, com o consentimento da ré, leong Tan Na e Leong Man Kin celebraram com os autores o “contrato de cessão da posição contratual de promitentes-compradores no contrato-promessa de compra e venda de imóvel”. (alínea C) dos factos assentes)
4. Com a celebração do acordo referido em C), os autores pagaram à ré HKD66 470,00 a título de despesas para transferência de nome. (alínea D) dos factos assentes)
5. Em 28 de Setembro de 2018 a ré pagou ao Banco da China a quantia de HKD 2 944 121,68 que os autores haviam pedido emprestada ao referido Banco para aquisição da fracção autónoma prometida vender pela ré e a qual ainda não haviam restituído, tendo os autores sido informados do pagamento feito pela ré e tendo o BOC declarado sub-rogar a ré no direito de crédito que tinha sobre os autores. (alínea E) dos factos assentes)
6. Presentemente a ré já não é concessionária do referido terreno. (alínea F) dos factos assentes)

7. 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. (alínea G) dos factos assentes)

**調查基礎內容：**

8. O preço acordado no acordo referido em B) foi de HKD\$6.647.000,00. (resposta ao quesito 1º da base instrutória)

9. Os Autores candidataram-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. (resposta ao quesito 7º da base instrutória)

10. Tal requerimento foi deferido. (resposta ao quesito 8º da base instrutória)

11. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e irá a ser construída no terreno que foi concessionando à Ré que vem mencionado na al. B) dos factos assentes. (resposta ao quesito 9º da base instrutória)

12. Os Autores apenas poderão receber do Governo tal fracção nas condições descritas porque celebraram o contrato aqui em discussão. (resposta ao quesito 10º da base instrutória)

\* \* \*

#### **IV – FUNDAMENTAÇÃO**

Relativamente ao facto constante do quesito 1º, pela Recorrente foi suscitada uma questão da nulidade por a resposta ser incompatível com a fundamentação da mesma.

O que está em causa é o preço que as partes acordaram para a compra venda da fracção autónoma, objecto do contrato-promessa e o valor efectivamente que a Ré recebeu.

Este TSI já tomou posição nesta matéria em todos estes processos, o

que vale é o valor fixado para a compra e venda do imóvel em causa, que é no caso dos autos no valor de HK\$5,317,600.00 (com desconto de 20%), é este valor que se considera para efeitos de fixação do preço do imóvel tal como se refere na fundamentação do acórdão de fls. 1573 dos autos. Aliás, é o que resulta da vontade das partes, matéria esta que não foi questionada ou impugnada pelos Autores com sucesso.

Na sentença final sobre este ponto o Tribunal recorrido afirmou:

“尚在原合同的立約人關係中，毫無疑問，應考慮的是預約出售人實際上收取的價金。

然而，當涉及合同地位轉移時，承讓人所承受的是出讓人在合同中的地位，按照合同條款，預約買受人向預約出售人支付了合同價金港幣6,647,000元。轉讓合同屬有償合同，出讓入與受讓人在商議價金一定會以原合同條款，尤其是已支付的價金作為重要的考慮因素，而作為合同的預約出售人的第一被告在同意合同地位的讓與時，沒有告知或更正合同的內容，仍然維持原條款，讓承讓入相信預約出售人已收取了原合同價金，當原告取得預約買受人的合同地位時，其繼承原合同人在合同中享有的權利，即原預約買受人已向第一被告支付了所有合同價金港幣6,647,000元。

原買家與被告之間另有協議，只收到了後者港幣5,317,600元，但此協議完全沒有反映在原預約買賣合同內，亦從沒有在讓與合同中向承讓入披露，此只是彼等之間在預約合同以外另定的協議，不能約束承讓入，即原告。

對於此問題，中級法院2024年5月9日第22/2024號司法裁判在審理與本案類同的案件中作出此見解<sup>1</sup>。

故此，在考慮被告已收取的價金時，應考慮合同中所指的價金。

原買家D及E與被告約定的價金為港幣6,647,000元，因此，被告須向兩名原告返還此等款項。”

Ora salvo o merecido respeito, não acompanhamos esta posição, pois, em nome do princípio da relatividade dos contratos, os anteriores promitentes-compradores não são partes deste processo, quem é parte é a Ré, é quantia que esta recebeu efectivamente é que vale.

---

<sup>1</sup> 中級法院2024年5月9日，第22/2024號司法裁判，第48頁。

Assim, a reposta do quesito 1º passa a ser:

Provado que **“O preço acordado para o imóvel em causa referido no Facto Assente B) foi HK\$ HK\$5,317,600.00.”**

**Procede assim esta parte da impugnação feita neste recurso.**

\*

Proseguindo,

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 douta decisão:

l) **敘言**

B (B) , 男, 已婚, 持澳門居民身份證編號XXXXX; 及

C (C) , 女, 持澳門居民身份證編號XXXXXX, 均居於澳門XXXXXX

提起 **通常宣告程序** 針對

A有限公司 (A Limitada) , 法人住所位於澳門XXXXXX, 於商業及動產登記局登記編號為838(SO); 及

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

兩名原告在訴狀中 (卷宗第2至15頁) , 提出的理據扼要為:

於2011年3月14日, 被告與上手買家D及E簽訂一份以黑沙環區無門牌P地段第7幢33樓C座住宅單位為標的之預約買賣合同, 為港幣6,647,000元, D及E已支付了合共港幣\$6,647,000元的價金。

於2011年8月10日, 兩名原告與D及E簽署了一份樓宇之承購權轉讓預約合同, 原告以港幣\$5,990,000元承讓了D及E在上述預約買賣合同的預約買受人地位, 而兩名原告已向後者支付了相關的價金。為此, 原告、被告及D及E於2011年11月10日簽署了上述單位之《海一居轉讓聲明》。

為此，兩名原告向中國銀行借貸了港幣4,000,000元，但被告已於2018年9月28日代兩名原告償還貸款餘額港幣2,944,121.68元。

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，違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，兩名原告要求判處：

- 一) 解除於2011年11月10日簽署之“樓宇買賣預約合約”；及
- 二) 被告向兩名原告賠償雙倍定金，即港幣13,294,000元，扣減被告代兩名原告支付中國銀行的借款港幣2,944,121.68元，被告須向被告賠償折合澳門幣10,660,374.67元，以及支付自傳喚日起計的法定商業利息。

倘不被接納時則補充請求

- 三) 倘未能證明被告因過錯不履行時，也應因履行不能而宣告解除合同，及命令被告向原告返還已受領的金額，分別為價金港幣6,647,000元及轉名費港幣66,470元，再扣除有關代支。

\*\*\*

被告獲傳喚後呈交答辯狀(第101至133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利用期於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，主張其不能履行應歸責澳門特別行政區。

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，兩名原告支付的款項不具定金性質而是實際支付樓款，兩名原告不能據定金的相關規定要求返還雙倍定金。另外，被告又反駁指給予了原買家D及E合約價金20%的折扣，彼等實際上僅向被告支付了港幣5,317,600元，而非港幣6,647,000元。被告還提出其代兩名原告向中國銀行支付了港幣2,944,121.68元的銀行貸款，有關款項應在原告主張的金額中抵

銷。

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。

\*\*\*

原告們在反駁中就被告的抗辯及爭執作出了答覆（第1000至1010頁）。

\*\*\*

被告於2019年6月25日針對原告提出的抗辯理由呈交了第1018頁及其背頁的再答辯。

\*\*\*

透過2019年10月8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1035至1036頁之答辯狀。

\*\*\*

被告就檢察院的抗辯及爭執提交了反駁（第1039至1041頁）。

\*\*\*

隨後，製作了清理批示，並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20日的批示（載於第1103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1571至1576頁）。

\*

原告們及被告在法定期間內呈交了法律陳述（見卷宗第1581至1582頁及第1583至1591頁）。

原告們強調被告應返還按合同所訂金額及以此金額訂定雙倍賠償金。

被告除了強調答辯狀的觀點，還主張有鑒於中級法院（卷宗第22/2024）就同類案件的裁判認為可按衡平原則將雙倍賠償減少，要求法院按衡平原則以及中級法院上述卷宗所定的

准則將賠償酌情減少。

\*\*\*

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，兩名原告主張D及E與被告於2011年3月14日簽訂了一份《樓宇預約買賣合約》，當中D及E承諾以港幣6,647,000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7幢33樓C座的住宅單位。於簽定上述合約後，被告已收取了D及E支付的總數為港幣6,647,000元的定金。

於2011年8月10日，兩名原告與D及E就上述單位簽訂了一份《樓宇之承購權轉讓預約合同》，當中兩名原告承諾以港幣\$5,990,000元購買而D及E則承諾出售該單位，兩名原告為此向D及E支付了港幣\$5,990,000元樓款；於2011年11月10日，兩名原告、被告及D及E簽署了一份《海一居居轉讓聲明》，兩名原告透過該份轉讓聲明獲移轉D及E與被告訂立的合同之預約買受人地位。

根據“P地段”的土地批給合同，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，兩名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港幣13,294,000元，扣減被告代兩名原告支付中國銀行的借款港幣2,944,121.68元，被告尚須向被告賠償澳門幣10,660,374.67元，附加自傳喚日計算的法定商業利息，又或因合同不能履行而返還已受領的金額，分別為價金港幣6,647,000元及轉名費港幣66,470元，再扣減有關代支款。

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海一居及交付單位予原告。

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，指原買家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。此外，因應被告向中國銀行代兩名原告償還了貸款，亦應在倘有的賠償金額中抵銷。

最後，被告還爭辯遲延利息不應附加商業債權的2%利率。

\*\*\*

#### 一) 嗣後不能履行

按照被告與原買家的協議，被告負有向兩名原告交付一個在P地段興建的“海一居”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。

被告承諾出售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，被告亦已撤回了此一訴訟。而且，眾所周知，P地段土地早已被政府收回，並且在該幅土地上興建置換房，亦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<sup>2</sup>。

既然被告已不可能在該土地上興建任何樓宇，其亦絕對不能履行其所訂立的合同的義務將合同指定的獨立單位交付予兩名原告<sup>3</sup>。

<sup>2</sup> 《債法總論》，中譯本、第二冊，社會科學文獻出版社，第45頁。

<sup>3</sup> 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

因此，可以斷定被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、不可抗力的原因。

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的義務。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，債務人的義務消滅，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。”<sup>4</sup>

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

---

das circunstâncias controláveis pela vontade do vendedor, se torna extremamente improvável”

<sup>4</sup> Antunes Varela, 前述著作, 第554頁及第566頁。

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<sup>5</sup>。

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“海一居”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。

Pessoa Jorge指出，“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。”<sup>7</sup>

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，行政當局與兩名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兩名原告。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，尤其表現在其與原買家之間的合同關係上。另外，由於第三人（行政當局）在兩名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，即考慮被告向兩名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

<sup>5</sup> Antunes Varela，前述著作，第567頁。

<sup>6</sup> 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.”

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

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。

被告與原買家D及E於2011年3月14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，有關特別行政區單方更改土地批給合同的內容以及審批時沒有遵守法定及合同期限令被告不能利用土地的事實，被告均未能證實（調查基礎內容第2條至第5條及第12條的答覆）。

其次，被告與原買家D及E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作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買家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，海一居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。

在被告與原買家D及E簽定合同時的2011年3月14日，被告方才獲土地工務局附條件核准建築計劃，其時，被告仍未呈交任何環境評估報告予當局審批。

被告知道P地段的批給只是臨時批給，批給期於2015年12月25日便屆滿，其須在此日期前完成工程。

即使被告在與原買家簽定合同後馬上施工，其剩餘的時間只是剛剛夠完成工程。

被告應有充份預期環境評估報告不一定可以在與原買家簽合同後馬上獲核准，亦即不能馬上獲得工程准照。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。

事實上，於2011年3月14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。根據土地工務局第318/DURDEP/2011號公函（見卷宗第274至275頁），工程准照的發出取決於被告的環境評估報告能否獲核准，但其時被告仍未呈交任何環境評估報告予行政當局審批。而根據被告在此工程中與行政當局打交道的經驗（見卷宗第187至283頁），行政當局往往不會立即便可以就其申請作出回覆，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），讓兩名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被告與原買家簽訂合同後才出現，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兩名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<sup>8</sup>。

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

---

<sup>8</sup> 《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。”

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，反而莫視風險的存在，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。”

根據前述，被告與原買家D及E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。

根據獲證事實第3點，兩名原告與D及E協議購入後者與被告訂立的合同的買家地位，並且獲被告同意。

按照《民法典》第四百一十八條第一款的規定，D及E在合同中的地位讓與予兩名原告，即由兩名原告替代，自此，兩名原告代替原買家D及E行使合同中的權利。

故此，兩名原告得要求解除合同。

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，被告應向兩名原告返還後者為履行合同所支付的款項。

\*

#### 支付的金額

原告及被告就被告應返還的金額存在分歧。

根據原買家與被告於2011年3月14日簽定的合同，載明合同價金為港幣6,647,000元。

依照合同條款第3款，第二被告於簽定合同七天內向第一被告支付所有合同價金。

於2011年8月10日，兩名原告及原買家D及E，在被告同意下，訂立了轉讓上指合同中D及E的合同地位的合同。

按照被告及原買家告所簽訂的合同條款，合同價金應在簽訂合同後的七日內獲完全支付，被告在簽署轉讓聲明時從無表示價金尚未如合同所指般獲完全支付，由此可以推斷被告已收取了出售單位的價金。

然而，根據獲證事實第2點，原買家D及E實際上向被告支付了港幣5,317,600元。

易言之，原買家D及E實際支付予被告的價金與合同上所聲明支付的價金並不一致。

當合同不能履行而須返還時，應考慮合同上所指已收取的價金，還是實際上收取的價金？

倘在原合同的立約人關係中，毫無疑問，應考慮的是預約出售人實際上收取的價金。

然而，當涉及合同地位轉移時，承讓人所承受的是出讓人在合同中的地位，按照合同條款，預約買受人向預約出售人支付了合同價金港幣6,647,000元。轉讓合同屬有償合同，出讓人與受讓人在商議價金一定會以原合同條款，尤其是已支付的價金作為重要的考慮因素，而作為合同的預約出售人的第一被告在同意合同地位的讓與時，沒有告知或更正合同的內容，仍然維持原條款，讓承讓人相信預約出售人已收取了原合同價金，當原告取得預約買受人的合同地位時，其繼承原合同人在合同中享有的權利，即原預約買受人已向第一被告支付了所有合同價金港幣6,647,000元。

原買家與被告之間另有協議，只收到了後者港幣5,317,600元，但此協議完全沒有反映在原預約買賣合同內，亦從沒有在讓與合同中向承讓人披露，此只是彼等之間在預約合同以外另定的協議，不能約束承讓人，即原告。

對於此問題，中級法院2024年5月9日第22/2024號司法裁判在審理與本案類同的案件中作出此見解<sup>9</sup>。

故此，在考慮被告已收取的價金時，應考慮合同中所指的價金。

原買家D及E與被告約定的價金為港幣6,647,000元，因此，被告須向兩名原告返還此等款項。

\*

##### 五) 原告與被告訂立的法律關係性質

兩名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，兩名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

---

<sup>9</sup> 中級法院2024年5月9日，第22/2024號司法裁判，第48頁。

非其合同名稱<sup>10</sup>。

《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<sup>11</sup>。”

《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，兩名原告與被告在合同裡分別被稱作承購人/預約買受人及發展商/預約賣出人，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22380號發展地段，發展興建之「P地段」第7幢33樓C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「海一居」第7幢33樓C座壹個住宅單位。

根據合同條款，兩名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，兩名原告仍然得繼續進行交易。

上述事實指向兩名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

<sup>10</sup> 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”

<sup>11</sup> 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.”

一份買賣公證書。透過此合同，被告聲明承諾向兩名原告出售一個單位，而兩名原告聲明承諾買入，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，兩名原告將單位轉售時，須經被告同意並且須向被告支付合約價1%的轉名手續費。

倘若兩名原告與被告訂立的已是本約合同，兩名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，兩名原告便已成為“單位”的所有人<sup>12</sup>，那麼，按理兩名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，兩名原告與被告卻約定兩名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，兩名原告與被告之間所訂立的乃不動產預約買賣合同。

\*\*\*

## 六) 定金

確定了兩名原告與被告建立的法律關係，接下來，我們探究兩名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

---

<sup>12</sup> 《民法典》第四百零二條第一款的規定。

同，也可以不相同<sup>13</sup>。

由於我們認為兩名原告與被告之間的合同為預約買賣合同，兩名原告作為預約買受人，在簽訂合同之時，已向作為預約賣出人的被告支付了合同價金，所有金額均獲法律推定為具有定金性質。

再者，根據合同第五款規定，若承諾買家未如期支付，則視為違約及擯訂論，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。

《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。”

兩名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，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，所有由兩名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。當不履行可歸責于其中一方當事人時，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

---

<sup>13</sup> Antunes Varela，前述著作，第315頁。

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。”<sup>14</sup>

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。

兩名原告與被告之間在合同裡設定了定金，兩名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金一方，不論是否實質發生損害而可獲得的賠償。

\*

兩名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、第二百零一條之規定，經作出必要配合後，亦適用之。”

在本案中，兩名原告向被告交付了港幣6,647,000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，即除合同不履行而必須返還的港幣6,647,000元外，再加上港幣6,647,000元的賠償金。

\*

## 抵銷

---

<sup>14</sup> 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。

根據獲證事實第5點，被告於2018年9月28日向中國銀行支付了兩名原告為購買本案單位的借款餘額港幣2,944,121.68元，無論原告及被告均有主張在賠償金中扣減。

因此，原告可獲的賠償金應為港幣3,702,878.32元（HK\$6,647,000 - HK\$2,944,121.68）。

\*

《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兩名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，被告應主張兩名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兩名原告的具體損失是多少，在不清楚兩名原告損失的前提下，難以確定兩名原告收取一倍定金的賠償金真是明顯過多。

綜合考慮本案所有情節，法院認為在本具體個案可堪考慮的情節是原告獲得了一個購買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，以及被告於2018年9月28日代兩名原告償還因為購買案中單立而向銀行借貸的貸款的餘額港幣2,944,121.68元。

根據獲證事實第3點，兩名原告向原承諾買家D及E以港幣5,990,000元買入後者在《樓宇買賣預約合同》中的買家地位而成為海一居第7座33C獨立單位的預約買家。

根據卷宗第29至32頁的文件，兩名原告已向原買家支付所有價金港幣5,990,000元。

兩名原告為承購單位而向中國銀行借貸了港幣4,000,000元（見卷宗第34頁），原告自己出資了港幣1,990,000元。

被告於2018年9月28日為兩名原告支付了尚餘的銀行貸款，金額為港幣2,944,121.68元。

換言之，從借貸開始直至被告為原告償還餘額，兩名原告至少償還了港幣1,000,000元的銀行貸款。

另外，兩名原告為了獲得被告同意前買家轉讓在合同中的地位，還向被告付出了港幣66,470元的轉名費。

因此，兩名原告因為合同最終不能履行切實損失了至少港幣3,056,470元，以及償還銀行貸款的利息。

\*

根據獲證事實第9至12點，兩名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，且兩名原告已獲政府批給購買單位。

兩名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，兩名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，兩名原告亦因為購買了P地段上待興建的單位而獲澳門特別行政區允許購買將來在相同地段上由政府興建的獨立單位，條件與兩名原告向被告預約購買的單位類同。

表面看，兩名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，兩名原告似乎沒有實際損失。

兩名原告於2011年8月之前將港幣5,990,000元交付予原約買家以取得其合同地位，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，同時需要償還貸款及相關利息，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，然而，考慮到原告的實際出資額以及可獲返還的金額，被告為原告償還了銀行貸款港幣2,944,121.68元，若原告仍然可以獲得雙倍賠償便為明顯過多及不合理，因此，酌情將賠償金縮減至港幣1,500,000元。

因此，應判處被告向原告支付港幣1,500,000元。

\*\*\*

基於前述認定不能履行歸責於第一被告已負賠償責任，毋須審理原告提出的以不可歸責於被告為前提的候補請求。

\*\*\*

#### 遲延利息

兩名原告還要求被告支付自傳喚日起計的商業法定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自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<sup>15</sup>。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。

\*\*\*

#### 案件利益值

兩名原告指定本案的利益值為澳門幣10,660,374.67元。

兩名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澳門幣10,660,374.67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。”

---

<sup>15</sup> 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.”

《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。”

兩名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6,647,000元。因此，解除上述合同的請求的利益值為港幣6,647,000元，折合澳門幣6,846,410元。

另外，兩名原告要求被告賠償澳門幣10,660,374.67元，以及支付自傳喚日起的商業法定利息。

兩名原告兩項請求的利益值的總和應為澳門幣17,300,784.67元，而不是原告僅僅指定的澳門幣10,660,374.67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17,300,784.67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 (B) 及 C (C) 與被告 A 有限公司 (A Limitada) 於 2011 年 3 月 14 日所訂立關於“海一居”第 7 幢 33 樓 C 座“C33”的樓宇買賣預約合同；
- 判處被告向兩名原告支付港幣 8,147,000 元（捌佰壹拾肆萬柒仟圓），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 17,506,784.67 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) – Os Autores (contraentes) sucederam na posição dos dois anteriores promitentes-compradores do contrato-promessa referente à fracção autónoma identificada nos autos e pagaram uma parte do preço acordado para aquisição da fracção autónoma em causa;

b) – Depois, os mesmos chegaram 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, os Autores vêm a reclamar a restituição em dobro das quantias totais pagas por eles.

Terão os Autores 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 mudantis*, 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 “Pearl Horizon”, 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 ilícita, 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 julgado<sup>5</sup>. **Equidade** – como justiça do caso concreto – que, porém, sob pena de um julgamento puramente arbitrário ou atrabiliário, não prescinde de um suporte de facto, por mínimo ou reduzido que seja<sup>6</sup>, 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).”<sup>16</sup>

### **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):

“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,

---

<sup>16</sup> *Ac do STJ, Proc. 3292/20.5TBLRA/C1.S1., de 11/02/2025.*

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“海一居”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:

“(…)

兩名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，兩名原告向被告交付了港幣6,647,000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，即除合同不履行而必須返還的港幣6,647,000元外，再加上港幣6,647,000元的賠償金。

\*

**抵銷**

根據獲證事實第5點，被告於2018年9月28日向中國銀行支付了兩名原告為購買本案單位的借款餘額港幣2,944,121.68元，無論原告及被告均有主張在賠償金中扣減。

因此，原告可獲的賠償金應為港幣 3,702,878.32 元（HK\$6,647,000 – HK\$2,944,121.68）。

\*

《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兩名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，被告應主張兩名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兩名原告的具體損失是多少，在不清楚兩名原告損失的前提下，難以確定兩名原告收取一倍定金的賠償金真是明顯過多。

綜合考慮本案所有情節，法院認為在本具體個案可堪考慮的情節是原告獲得了一個購買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，以及被告於2018年9月28日代兩名原告償還因為購買案中單立而向銀行借貸的貸款的餘額港幣2,944,121.68元。

根據獲證事實第3點，兩名原告向原承諾買家D及E以港幣5,990,000元買入後者在《樓宇買賣預約合同》中的買家地位而成為海一居第7座33C獨立單位的預約買家。

根據卷宗第29至32頁的文件，兩名原告已向原買家支付所有價金港幣5,990,000元。

兩名原告為承購單位而向中國銀行借貸了港幣4,000,000元（見卷宗第34頁），原告自己出資了港幣1,990,000元。

被告於2018年9月28日為兩名原告支付了尚餘的銀行貸款，金額為港幣2,944,121.68元。

換言之，從借貸開始直至被告為原告償還餘額，兩名原告至少償還了港幣1,000,000元的銀行貸款。

另外，兩名原告為了獲得被告同意前買家轉讓在合同中的地位，還向被告付出了港幣66,470元的轉名費。

因此，兩名原告因為合同最終不能履行切實損失了至少港幣3,056,470元，以及償還銀行貸款的利息。

\*

根據獲證事實第9至12點，兩名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，且兩名原告已獲政府批給購買單位。

兩名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，兩名原告喪

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，兩名原告亦因為購買了P地段上待興建的單位而獲澳門特別行政區允許購買將來在相同地段上由政府興建的獨立單位，條件與兩名原告向被告預約購買的單位類同。

表面看，兩名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，兩名原告似乎沒有實際損失。

兩名原告於2011年8月之前將港幣5,990,000元交付予原約買家以取得其合同地位，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，同時需要償還貸款及相關利息，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，然而，考慮到原告的實際出資額以及可獲返還的金額，被告為原告償還了銀行貸款港幣2,944,121.68元，若原告仍然可以獲得雙倍賠償便為明顯過多及不合理，因此，酌情將賠償金縮減至港幣1,500,000元。

因此，應判處被告向原告支付港幣1,500,000元。

(…)

**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 14/03/2011 o contrato-promessa foi celebrado;

– A cláusula 10<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> (em regra, cada mês tem 22 dias úteis (de trabalho), um ano tem 262 dias úteis,

portanto,  $1200\text{dias}/262$  (dias) = 5 (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 neste 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 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傳喚日起計的商業法定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自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<sup>17</sup>。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

<sup>17</sup> 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.”

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。”

Ora, salvo o melhor respeito, não acolhemos a ideia de que os juros iniciaram a vencer-se a partir da citação, porque o valor equitativamente fixado só passa a ser líquido a partir da prolação da sentença, pelo que, este valor fixado pelo Tribunal *a quo* só pode vencer juros a partir da sentença.

Quanto ao resto, merece a nossa concordância nesta parte.

\*

Até aqui, valem os argumentos acima tecidos e transcritos, mas, neste recurso existem outros aspectos que merecem reparos:

1) – O 1º aspecto que importa destacar é o seguinte: na sequência da modificação da resposta do 1º quesito, o valor que o Tribunal vai condenar a Ré há-de ser ajustado, isto por um lado, por outro, verifica-se um erro cometido pelo Tribunal recorrido: na fundamentação da sentença, o Tribunal *a quo* chegou a mandar fazer desconto do valor que a Ré pagou ao Banco hipotecário em benefício dos Autores, mas na decisão final não foi feito este desconto, motivo pelo qual existe contradição entre a fundamentação e a decisão final, motivo pelo qual há-de se proceder às respectivas rectificações. Pois, afirmou-se: “(...)

“根據獲證事實第5點，被告於2018年9月28日向中國銀行支付了兩名原告為購買本案單位的借款餘額港幣2,944,121.68元，無論原告及被告均有主張在賠償金中扣減。

因此，原告可獲的賠償金應為港幣3,702,878.32元（HK\$6,647,000 - HK\$2,944,121.68）”

A matemática correcta será: HK\$5,317,600.00-  
HK\$2,944,121.68=2,373,478.32

2) - Pelo que, face a todo o exposto, o valor total da indemnização, compreendendo a obrigação de restituir e o dano equitativo fixado pelo Tribunal recorrido HK\$1,000,000.00, cifra-se em HKD\$3.873.478,32 (HKD2.373.478,32 + 1.500.000,00).

3) – Depois, o Tribunal recorrido decidiu que os juros começam a vencer-se a partir da citação para a indemnização equitativamente fixado, não pode ser acolhida esta solução, porque o valor só veio a ser fixado agora pelo Tribunal recorrido, ou seja, só a partir desse momento é que a obrigada passa a líquida e certa, pelo que, os juros só podem calcular-se a partir da sentença que os fixa. **Procede assim o recurso nesta parte.**

\*

Em face do expendido, é de conceder provimento ao recurso interposto pela Ré, passando a condenar a Ré nos termos fixados neste aresto nos termos acima analisados.

\*

#### 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 convencionalizada 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 conceder provimento ao recurso interposto pela Ré/Recorrente, passando a sentenciar-se da seguinte forma:**

1) **Condenar a Ré a pagar aos Autores a quantia no valor de HKD2,373,478.32, acrescidos de juros vencidos a partir da citação, até integral e efectivo pagamento.**

\*

2) **Condenar a Ré a pagar aos Autores a quantia de HK\$1,500,000.00 (um milhão e quinhentos mil) a título de indemnização equitativamente fixada, acrescida de juros calculados a partir da prolação de sentença da primeira instância, até integral e efectivo pagamento.**

\*

3) **– Quanto ao demais, mantém-se o decidido na sentença de primeira instância.**

\*

**Custas pelo Autores.**

\*

**Registe e Notifique.**

\*

RAEM, 26 de Março de 2026.

Fong Man Chong

(Relator)

Foi-me Traduzida para a Língua Portuguesa a  
parte do Acórdão Redigida na Língua Chinesa

Jerónimo Santos

(1º Juiz adjunto)

Choi Mou Pan

(1º Juiz adjunto)