

Processo n.º 153/2025

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 15 de Maio de 2025

ASSUNTOS:

- Promessa para celebração de contrato-promessa formal de compra e venda de imóvel

SUMÁRIO:

I – A matéria factual assente demonstra que foi celebrado um “*acordo provisório de promessa*” em 29/06/2019, o que deve ser entendido como uma “promessa” da celebração do contrato-promessa formal de compra e venda que veio a ter lugar posteriormente, ou, uma outra leitura possível: um acordo preliminar do contrato-promessa, já que tal acordo se sujeita à “ratificação” do empreendedor (dono) dos Edifícios em causa (*porque a parte A do primeiro acordo não é dona dos imóveis em causa*) e faltam muitos outros elementos legalmente prescritos para celebrar o respectivo formal contrato-promessa de compra e venda previsto na Lei nº 7/2013, de 27 de Maio. Assim, bem interpretada a vontade das partes, é de entender que se trata de uma “*promessa preliminar*” (o 1º acordo) para celebração do formal “contrato-promessa de compra e venda” prescrito na citada

Lei nº 7/2013.

II - Ficou demonstrado igualmente que, em 11/07/2019 (11 dias depois da celebração do 1º acordo-promessa), foi celebrado um outro acordo, que incide sobre o mesmo objecto, pelos mesmos sujeitos (com intervenção de ainda outros) com reconhecimento notarial das assinaturas, é de entender que o primeiro acordo veio a ser substituído pelo 2º, validamente celebrado, e também se deve concluir daí que as partes querem mesmo celebrar aquele negócio, pois o que prevalece é sempre a vontade mais recente das partes quando estas declaram claramente a sua vontade nos termos escritos, o que determina a inutilidade de apreciar a validade do primeiro acordo.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 153/2025

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 15 de Maio de 2025

Recorrentes : - **A** (Autor)
- **B** (interveniente)

Recorridas : - **C S.A.** (C有限公司) (1ª Ré)
- **D Limitada** (D有限公司) (2ª Ré)
- **E Limitada** (E有限公司) (3ª Ré)
- **F** (4ª Ré)

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

A e **B**, Recorrentes, devidamente identificados nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 25/07/2024, veio, em 12/09/2024, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 522 a 525, tendo formulado as seguintes conclusões:

A. 基於第一被告之原因以致給付成為不能

1. 初級法院認為在本案中，並未發生自始又或嗣後的不論是主觀或客觀層面上的不可能狀況。
2. 在尊重初級法院見解的前提下，上訴人不同意上述觀點。
3. 我們需要分析在當時，有關第一被告簽訂本約合同(買賣公證書)之給付是否變為

不可能。

4. 5.根據澳門特別行政區終審法院第128/2020號裁決：

"Perante a falta de aproveitamento do terreno por culpa do concessionário no prazo de aproveitamento previamente estabelecido, a Administração está vinculada a praticar o acto administrativo, cabendo ao Chefe do Executivo declarar a caducidade de concessão, pelo que não valem aqui os vícios próprios de actos discricionários, como a violação de princípios gerais do Direito Administrativo."

6. 根據上述判決，上訴人當時認為只要第一被告未能於土地之利用期限前(即2021年5月17日)完成土地利用以及獲發使用准照，則土地的臨時批給亦告失效，同時亦沒法續期或將之轉為確定性批給。

7. 第一被告有義務在土地利用期限前完成所工程並獲發使用准照，以避免土地的臨時批給失效的可能性

8. 上訴人A於2021年11月3日向法院提交起訴狀，當時有關土地之利用期限(即2021年5月17日)已過，而第一被告該日前仍未完成工程，及未獲土地工務運輸局發出使用准照。

9. 而上訴人B於2022年7月25日提交首份訴辯書狀，當時雖已獲土地工務運輸局發出使用准照(於2021年11月15日發出)，但有關土地批給仍未獲續期或轉為確定。

10. 而事實上，根據卷宗內有關土地的物業登記證明(卷宗第359頁及第360頁)，顯示第一被告於**2022年11月19日**以土地工務局於**2022年11月11日**發出編號第212/DUR/2022號證明書為依據向物業登記局申請將土地轉為確定性批地。

11. 第一被告於2022年11月22日才向法院提交有關的物業登記證明(卷宗第359頁及第360頁)。

12. 因此上訴人自土地利用期限過後便認為有關土地之批給續期或轉為確定屬客觀上不可能。

13. 綜上所述，第一被告之行為已構成《民法典》第790條第1款所指基於可歸責於債務人之原因以致給付成為不能(簽訂本約合同)，原審法院的決定錯誤判定本案中並未發生自始又或嗣後的不論是主觀或客觀層面上的不可能狀況，應撤銷原審法院有關決定。

綜上所述，請求尊敬的法官 閣下撤銷原審判決並裁定上訴人之上訴理由成立！

*

E Limitada (E有限公司) e **F**, ofereceu a resposta constante de fls. 533 a 542, tendo formulado as seguintes conclusões:

A. 上訴人針對本案判決內第502頁背頁至503頁判處主參與人提出的a至d項請求不成立之部分提起平常上訴，請求撤銷原審判決並裁定上訴人之理由成立。

B. 在判決中，原審法院認為在本案中並未發生自始又或嗣後的不論是主觀或客觀層面上的不可能狀況。

C. 上訴人於上訴理由第1點至第20點提出反對，指由於第一被上訴人在涉案單位所在土地之利用期限前尚未獲發使用准照，有關土地之批給續期或轉為確定屬客觀上不可能。根據《民法典》第790條第1款，基於可歸責於第一被上訴人之原因以致給付成為不能(簽訂本約合同)，有關判決應被撤銷。

D. 除給予充分尊重外，第三及第四被上訴人並不同意上述主張。

E. 首先，這是因為本案中並不存在《民法典》第797條遲延的情況。

F. 透過簽署《預約買賣合同》，第一上訴人已同意在涉案單位之分層所有權制度轉為確定性登記之通知日起計90日內簽署涉案物業之買賣公證書，且具體日期由第一被上訴人訂定。

G. 但雙方未透過任何合同約定任何將涉案單位之分層所有權制度轉為確定性登記之期限。

H. 因此，在涉案單位之分層所有權制度轉為確定性登記前，並不存在遲延的狀況。

I. 其次，本案中亦不存在被上訴人所指在客觀上喪失了其對於給付之利益。

J. 根據《土地法》第166條及第167條之規定，以及尊敬的終審法院在2018年5月23日和2018年6月6日分別於第7/2018號案和第43/2018號案件中作出的合議庭裁判，土地之臨時批給合同必須透過由行政長官作出宣告批給失效的行政行為方失效。

K. 正如已證事實第H點及卷宗第359頁背頁及第360頁涉案單位之物業登記證明書所顯示，涉案土地已於2022年11月14日轉為確定性批地，並於2022年11月29日完成租賃批地續期十年之登記，續期自2021年11月20日開始計算。

L. 涉案土地由始至終未存在過因租賃批給到期，導致土地批給失效或可能失效的狀

況。

M. 基於實務中各行政部門的行政手續處理需時，可能使確定性的分層登記只可能在臨時批給期限後完成，但不代表臨時批給會在到期日時自動失效。

N. 本文中，由於第一被上訴人已經對土地進行了利用，行政長官從未對涉案土地之臨時批給宣告失效，行政當局更未因此開展過批給失效的行政程序。

O. 涉案土地之租賃批給一直處於有效期內。

P. 同時，透過庭審上第二被上訴人之職員G之證言可證實，涉案單位所在之樓盤並沒有出現過因土地批給失效導致無法簽署公證書的情況。

Q. 因此，本文中並不存在上訴人所指基於可歸責於第一被上訴人之原因而造成之客觀上不可能狀況，上訴人之上訴請求應被駁回。

*

C, S.A. (C有限公司) e D, Limitada (D有限公司), ofereceu a resposta constante de fls. 546 a 552, tendo formulado as seguintes conclusões:

a. 第上訴人於上訴理由第1至第20條指出由於第一被上訴人在涉案單位所在土地之利用期限前(即2021年5月17日)尚未獲發使用准照，上訴人自土地利用期限過後便認為有關土地之批給或轉為確定屬客觀上不可能，根據《民法典》第790條第1款，第一被上訴人之行為已構成基於可歸責於債務人之原因以致給付成為不能(簽訂本約合同)。

b. 除給予充分尊重外，兩名被上訴人不認同上述主張。

(1) 上訴人於上訴中提出了新事實

c. 上訴人於其上訴理由陳述第13條及第15條指出，第一被上訴人未能於土地之利用期限前(即2021年5月17日)及上訴人提交起訴狀時完成土地利用以及獲發使用准照，則土地的臨時批給亦告失效，同時亦沒法續期或將之轉為確定性批給。

d. 在上述內容中，上訴人所指涉案土地利用期限為2021年5月17日之事實既不屬於本案的已證事實，更不屬於待證事實。

e. 上訴人亦從未在起訴狀中提起上述內容。

f. 根據《民事訴訟法典》第599條第1款及第2款之規定，當上訴人就事實方面之裁判提出爭執時，只能就載於卷宗內的事實事宜提出爭執。

g. 正如尊敬的中級法院於第67/2020號裁判中的見解所認為：“眾所周知，上訴的核心目的在於審核原審決定在事實層面上或法律適用方面是否有錯。在此前提下，倘有關問題在原審程序中從沒有被提出及審理，那則不能成為上訴的理由，否則有違訴訟恆定原則，等同於在上訴程序中接納新的訴因/抗辯。”

h. 因此，上訴人之上訴理由陳述中第1至20條的內容應被駁回。

i. 而為著謹慎辯護之需要，針對涉案土地之利用期間，第一及第二上訴人現附上土地工務局於2021年6月2日發出之批准涉案土地利用期延期申請。透過該公函，涉案土地之利用期間獲延長187日，至2021年11月19日。

j. 根據卷宗第261頁至第265頁背頁，涉案土地之租賃批給是根據刊登於1996年11月20日澳門政府公報第47期第二組的第158/SATOP/96號運輸暨工務政務司司長批示，並經刊登於2018年1月17日澳門特區公報第3期第二組的第3/2018號運輸工務司司長批示修改。

k. 根據該批示附件的第五條款第1點卷宗第268頁至271頁，涉案土地已於2021年11月15日獲得土地工務局發出編號為26/2021及27/2021之使用准照，並未超出土地之最長利用期間。

l. 因此，第一被上訴人已履行承批人的義務，在限期內完成對土地的利用，上訴人的主張並不能成立。

(2) 涉案土地批給由此至終都未失效

m. 對於兩名上訴人於上訴理由陳述第6條至第19條指出，第一被上訴人未於土地利用期限(即2021年5月17日)屆滿前獲發使用准照，導致上訴人認為有關土地之批給續期或轉為確定屬客觀上不可能，兩名被上訴人表示反對。

n. 第一被上訴人重申其已履行承批人的義務，在限期內完成對土地的利用。

o. 而根據卷宗第273至274頁顯示，第一被上訴人在收到兩名上訴人於2022年3月10日作出的訴訟外通知後，已於2022年3月31日發函回覆兩名上訴人相關事宜，該信函於2022年4月4日被簽收。

p. 根據卷宗第263頁背頁及第264頁背頁之第3/2018號運輸工務司司長批示附件的第六條款及第十三條款、土地法第106條第1款、第130條第1款及第131條第1款的規定，第一被上訴人已履行承批人的義務，在限期內完成對土地的利用，並不會導致土地的臨時批給失效

之情況。

q. 雖然在上訴人提起訴訟之日，即2021年11月3日時，相關土地的登記上仍顯示為臨時批給。然而，根據土地法第181條第1款第1項，土地之確定批給及確定批給的需要屬須作登記的行為，但由於是否轉為確定性批給不取決於登記，有關之登記並非是創設性的，所以在2022年3月31日即使未作出轉為確定性批給的登記，亦不必然導致2022年3月31日的租賃批給為臨時性的。

r. 再者，按照《土地法》第167條的規定，失效是應由行政長官批示作出並公佈於《公報》中，因此法律要求失效的宣告應由行政當局的行為為之。

s. 尊敬的澳門特別行政區終審法院第28/2017號判決及其所引述的葡萄牙最高法院最近於2015年3月18日第01346/14號案件的合議庭裁判、澳門特別行政區終審法院第39/2017號判決及第1/2018號案的合議庭裁判均一致認為，土地批給之失效必須要透過行政長官宣告作出。

t. 在本案中，行政長官從未透過行政長官辦公室公佈涉案單位所在之土地之臨時批給失效，亦未透過運輸工務司司長辦公室在《公報》公佈行政長官針對相關土地之批給失效而作之批示，甚至未曾開展過任何針對涉案土地批給之行政程序。

u. 第一被告亦在限期內完成對土地的利用並取得使用准照。

v. 實務中，基於各行政部門的行政手續處理需時，即使確定性的分層登記在臨時批給期限後完成，亦不代表臨時批給會在到期時自動失效。

w. 第一被上訴人已如期完成對土地的利用，涉案土地上的建築物基本上已興建完畢且已取得使用准照的情況下，取得竣工證明書以完成分層所有權制度轉為確定性登記的手續實乃時間上的問題。

x. 因此並不存在兩名上訴人所指之存在土地面臨失效的風險。

y. 尤其根據已證事實H，涉案土地已於2022年11月29日轉為確定批給，有效期從2021年11月20日起延長十年。

z. 同時，透過庭審上第二被上訴人之職員G之證言可證實，涉案單位所在之樓盤並沒有出現過因土地批給失效導致無法簽署公證書的情況。

aa. 綜上所述，上訴人之上訴理由並不成立，故應維持初級法院作出的判決。

*

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

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

1. A 2.^a Ré (“D”) é uma sociedade constituída na RAEM constando da Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o registo n.º SO 4XXX6 (cfr. doc. 1). (已證事實A項)

2. A 3.^a Ré (“E”) é uma sociedade constituída na RAEM constando da Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o registo n.º SO 1XXX9 (cfr. doc. 2). (已證事實B項)

3. A 1.^a Ré (“C”) é uma sociedade constituída na RAEM constando da Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o registo n.º SO XXX79. (已證事實C項)

4. O Autor, assinou com a D, um acordo provisório de compra e venda (“provisional agreement for sale and purchase”) em 29/06/2019 (cfr. doc. 3), que se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, doravante designado “Acordo Provisório de Venda da D” . (已證事實D項)

5. O terreno (prédio) denominado por “Parcelas A, A1, B, B1” foi objecto de uma concessão por arrendamento à C, registado sob a inscrição no. 1XXX0 XX0K da CRP (cfr. doc. 4). *(已證事實E項)*

6. O registo da constituição da propriedade horizontal relativo ao prédio em causa data de 04/10/2018 sob a apresentação no 8 e com a inscrição no 4XXX9 F (cfr. doc. 4). *(已證事實F項)*

7. O referido empreendimento encontrava-se nessa altura em construção, tendo a licença de obra no. 712/2018 e a autorização prévia no. 26/2018 (proc.38/CT/2017/L), sendo o dono da obra a C (cfr. doc. 5). *(已證事實G項)*

8. Em 29/11/2022, a concessão do terreno em causa foi convertida em definitiva e foi renovada por dez anos, com efeito a partir de 20/11/2021 (cfr. fls. 291 a 328). *(已證事實H項)*

9. O preço constante do Acordo Provisório de Venda da D é de HK\$44,114,500, do qual: (a) HK\$1,000,000 seria pago como depósito com a assinatura daquele acordo; (b) HK\$3,411,450 em 08/07/2019 como remanescente do pagamento inicial e no momento da assinatura do contrato formal de compra e venda; (c) HK\$4,411,450 antes de 14-08-2019; (d) HK\$4,411,450 antes de 30-09-2019 e (e) HK\$30,880,150 dentro de 21 dias após o recebimento da notificação da emissão da licença de utilização (cfr. doc. 3). *(已證事實I項)*

10. O Acordo Provisório de Venda da D refere na cláusula 14 que “O Vendedor e o Comprador acordam que irão designar os seus próprios advogados e que cada parte será responsável pelos honorários dos seus próprios advogados” . *(已證事實J項)*

11. Em 2019/06/29, o Autor emitiu o cheque no. 01576208 a favor da D no montante de HK\$1,000,000.00 (cfr. doc. 6). *(已證事實K項)*

12. A D emitiu um “recibo” pelo qual refere (tradução livre) que por referência à “fracção WR/C do prédio H na Av. XX da Taipa” , “o promotor D confirma o recebimento de HK\$1,000,000” , aludindo ainda que “antes de 08/07/2019, deverá o indivíduo pagar HK\$3,411,450 relativamente à compra e venda” (cfr. doc. 7). *(已證事實L項)*

13. Em 05/07/2019, a D emite novo recibo a confirmar a entrega pelo Autor de um cashier order no. 1025124 de HK\$3,411,450 datado de 04/07/2019 emitido a favor daquela (cfr. doc. 8). *(已證事實M項)*

14. Nesse recibo, a D faz referência à sua qualidade de “發展商” do empreendimento H na Av. XX da Taipa (cfr. doc. 8). *(已證事實N項)*

15. Em 11/07/2019, o Autor assina um contrato promessa de compra e venda (“CPCV”) com a C relativamente à fracção WR/C do prédio 2XXX2-I, junto do escritório da I Advogados e testemunhado por um funcionário do mesmo (cfr. doc. 9) que se dá por integralmente reproduzido. *(已證事實O項)*

16. No panfleto promocional do empreendimento em causa, vem referido que a equipa profissional é constituída pela D enquanto promotora (“developer”), “C 有限公司” como proprietário (業權人) e a I Advogados como consultores jurídicos (“legal counsel”) (cfr. doc. 12 junto com a pi). *(已證事實P項)*

17. Em 30/07/2019, a I Advogados emite uma nova factura em nome do Autor referente á diferença dos emolumentos de registo do CPCV (cfr. doc. 13 e doc. 14). *(已證事實Q項)*

18. Em 05/08/2019, a DSF emite recibo de recebimento do imposto de selo devido pelo CPCV no montante de \$1,368,290 (cfr. doc. 15). *(已證事實R項)*

19. As assinaturas no CPCV foram reconhecidas notarialmente por semelhança em 09/08/2019 (cfr. doc. 9). *(已證事實S項)*

20. A inscrição provisória da aquisição da fracção WR/C (do prédio 2XXX2-I) pelo Autor foi registada na CRP em 12/08/2019 (cfr. doc. 16). *(已證事實T項)*

21. Em 14/08/2019, a C emite recibo a confirmar a entrega pelo Autor de um cashier order no. 1032710 de HK\$4,411,450 emitido a favor daquela (cfr. doc. 17). *(已證事實U項)*

22. O referido recibo refere (tradução livre) que “o pagamento corresponde à terceira prestação, de 10% do preço total, pelo comprador para a aquisição da fracção WR/C do empreendimento H na Av. XX da Taipa” (cfr. doc. 17). *(已證事實V項)*

23. Em 09/09/2019, a C emite recibo novo a confirmar a entrega pelo Autor de um cashier order no. 299888 de HK\$4,411,450 emitido a favor daquela e o qual refere

também que (tradução livre) “o pagamento corresponde à quarta prestação, de 10% do preço total, pelo comprador para a aquisição da fracção WR/C do empreendimento H na Av. XX da Taipa” (cfr. doc. 18). *(已證事實W項)*

24. Os negócios supra referidos surgiram após o contacto da agente **F** da E Limited sobre a disponibilidade para aquisição com prioridade de fracções no novo empreendimento H, na altura em construção. *(已證事實X項)*

25. Nesse seguimento, após a demonstração de interesse na fracção comercial W, a **F** referiu que o preço seria de HK\$44,114,500. *(已證事實Y項)*

26. 於2019年6月26日，第三被告以房地產中介人身份與第一被告簽署了一份《房地產中介委託合同》(見文件1，為著適當法律效力，在此視為完全轉錄)。 *(已證事實Z項)*

- 經審判聽證後獲得證明的事實：(相關認定事實的依據見卷宗第 476 至 483 背頁)

27. A I Advogados emitiu em 12/07/2019 uma factura (fls. 52 e 53) em nome do Autor por referência aos serviços prestados no âmbito da preparação do contrato promessa de compra e venda referido na al. O dos Factos Assentes. *(對待證事實第1條的回答)*

28. A I Advogados foi designada pela D para a assinatura do CPCV *(對待證事實第2條的回答)*

29. Foi a **F** que preparou o Acordo Provisório de Venda da D.1 *(對待證事實第9條的回答)*

30. A **F** e E sabiam que a D não era a proprietária do empreendimento. *(對待證事實第10條的回答)*

31. A **F** e a E não tinham um contrato de mediação com a D. *(對待證事實第13條的回答)*

32. A E recebia uma comissão de 3% pela venda de fracções no empreendimento em causa, a qual seria depois dividida entre a **F** e a E. *(對待證事實第14條的回答)*

33. Antes da celebração do contrato promessa de compra e venda referido na al. O dos Factos Assentes, entre a 1ª Ré e a 2ª Ré nunca foi realizada qualquer cessão da posição contratual relativamente ao acordo provisório mencionado na al. D dos Factos Assentes. *(對待證事實第15條的回答)*

34. 已確定事實 Z 項所指的合同在2019年7月1日送交了澳門土地工務運輸局存檔。

(對待證事實第16條的回答)

35. 原告與第三被告(透過第四被告)簽署《購買物業用的房地產中介合同》(卷宗第139頁),並在第四被告的帶領下,前往 H 地舖單位現場了解情況。*(對待證事實第17條的回答)*

36. 原告滿意所參觀的地舖,且清楚知悉 H 地舖的售價,更向第四被告要求其爭取讓原告可購入兩個獨立單位:“WR/C”及“XR/C”。*(對待證事實第18條的回答)*

37. 在原告決定買入“WR/C”單位後,第四被告向第二被告了解該單位是否仍然有售。*(對待證事實第19條的回答)*

38. 原告前往 H 地舖單位現場參觀當日,現場不設有讓各方辦理買賣手續的攤位。

(對待證事實第20條的回答)

39. 為顯示購入單位的誠意,按照第二被告一直以來銷售的指示,原告先行向第二被告簽發一張抬頭為“D LIMITED”,金額為港幣1,000,000元,編號為1576208的 XX 銀行澳門分行支票。*(對待證事實第21條的回答)*

40. 卷宗第30頁所載的“臨時買賣合約”屬於第三被告公司的格式合同。*(對待證事實第25條的回答)*

41. 經第二被告確認“WR/C”單位仍然有售,第四被告告知原告,該獨立單位的每呎售價為港幣41,500元,即總價為港幣44,114,500元。*(對待證事實第26條的回答)*

42. 於2019年7月11日,原告出席 I 律師事務所簽署確認起訴狀文件9的“付款票據抬頭及交付地點通知”,以及與第一被告簽署起訴狀文件9針對“WR/C”單位的預約買賣合同。*(對待證事實第27條的回答)*

43. 第二被告獲第一被告委託為物業標示編號2XXX2地段的發展商,負責項目的策劃與開發工作,第二被告需要與各個政府部門,以及工程師、建築師、會計師、房地產中介等專業人士聯絡,以確保項目的各項工作有序進行。*(對待證事實第29條的回答)*

44. 第二被告亦獲第一被告委託協助處理簽署正式預約買賣合同前的事宜,例如代收部分樓款定金,但不包括從事任何房地產中介的業務。*(對待證事實第30條的回答)*

45. 關於涉案單位“HWR/C 商舖”(下稱“涉案單位”),在2019年6月29日,第二被告接獲第四被告通知,指有一名買家(即原告)有意購入涉案單位,並願意先行支付港幣壹佰萬元(HKD1,000,000.00)定金。*(對待證事實第31條的回答)*

46. 按照第一被告對第二被告的指示,買家僅在支付相等於樓款10%的定金後,第一被告方會與買家簽署正式的預約買賣合同,故第二被告透過第四被告轉告予原告,買賣雙方

將於原告支付了相等於樓款10%的定金的同時，在律師事務所簽署預約買賣合同。(對待證事實第32條的回答)

47. 為確保原告的購買資格以及為了保障買賣雙方，原告及第二被告先後簽署了已證事實 D 項所載的《臨時買賣合同》，即使第二被告僅為項目發展商而非業權人亦然。(對待證事實第33及34條的回答)

48. 第一被告有意將涉案單位出售予原告，而正式的預約買賣合同將於原告支付了相等於樓款10%的定金的同時，在律師事務所簽署。(對待證事實第35條的回答)

49. 雖然第二被告的確收取了相關款項，但有關款項屬於為第一被告代收，作為購入涉案單位的定金。(對待證事實第36條的回答)

50. 已確定事實 O)所指的合同首頁，載有澳門財政局的物業移轉印花稅納稅印章，內容為：

“收款日期05/08/2019 13:43	憑單編號2019-08-908588-8
DATA PAGAMENTO	GUIA NO.
稅款*****1.303.139,00*	總數*****1.368.296,00
VALOR IMPOSTO	TOTAL PAGO”

(對待證事實第 37 條的回答)

51. I 律師事務所收取原告澳門幣97,500.00元，除了為著準備預約合同的法律服務外，亦包括物業登記費用的代收。(對待證事實第38條的回答)

52. 原告明知支付予第二被告的 HKD4,411,450已被用作向第一被告支付購入涉案單位的定金，原告卻仍然要求第二被告返還該筆款項。(對待證事實第40條的回答)

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

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

一、案件敘述

原告A，持有澳門特別行政區身份證明局發出編號為12XXXX1(0)之澳門居民身份

證，針對

第一被告**C有限公司**，葡文名稱為**C S.A.**，在澳門商業及動產登記局的登記編號為XXX79SO，

第二被告**D有限公司**，葡文名稱為**D LIMITADA**，在澳門商業及動產登記局的登記編號為4XXX6SO，

第三被告**E有限公司**，葡文名稱為**E LIMITADA**，在澳門商業及動產登記局的登記編號為1XXX9SO，以及

第四被告**F**，持有澳門特別行政區身份證明局發出編號為12XXXX4(8)之澳門居民身份證，

提起現審理的**通常宣告案**。

基於起訴狀所載的事實及法律理由，原告請求法庭：

“Nestes termos, e nos demais de direito, requer a V. Exa. Se digne julgar a acção procedente por provada, determinando:

a) a declaração de nulidade do acordo provisório celebrado de compra e venda (Provisional Agreement for Sale and Purchase) entre o Autor e a D, em decorrência do art. 6.º n.º 4 da Lei 7/2013;

b) a condenação da D a restituir ao Autor o montante das prestações efectuadas no âmbito do referido contrato, num total de HK\$5,411,450;

c) a declaração de nulidade do contrato promessa de compra e venda entre o Autor e a C da fracção WR/C do prédio n.º 2XXX2-VI¹, a título de nulidade subsequente a um negócio nulo ou por fraude à lei;

d) o cancelamento do registo provisório de aquisição pelo Autor da fracção supra mencionada;

e) a condenação da C a restituir ao Autor o montante das prestações efectuadas no âmbito do referido contrato, num total de HK\$8,822,900;

f) a condenação da D a indemnizar o Autor pelo montante incorrido por este com os advogados nomeados pela D, num total de MOP99,976;

subsidiariamente,

g) a condenação solidária da Centalidade e F a indemnizar o Autor pelo montante de HK\$2,205,800 pela violação dos respectivos deveres enquanto agente imobiliário do Autor; e

¹ 按照卷宗第85至105頁的物業登記，原告所指的“WR/C”獨立單位所對應的物業標示編號應為2XXX2-I。

h) a condenação solidária da Centalidade e F a indemnizar o Autor pelo montante de HK\$1,323,435 pela violação dos respectivos deveres enquanto agente imobiliário do Autor."

*

經依法傳喚，第三及第四被告作出卷宗第111至129頁的答辯，當中，其除了以爭執進行防禦，同時亦請求法庭判處原告為惡意訴訟人。

基於答辯狀更為詳述的事實及法律理由，兩名被告請求法庭：

" - 裁定原告因欠缺正當性而駁回起訴；
- 裁定原告的起訴狀的事實及法律理由不能得以證實，原告的請求不予得值；以及
- 判處原告承擔所有訴訟費用；並
- 基於原告出於惡意進行訴訟判處罰款及作出損害賠償，包括訴訟代理人之服務費，合共澳門幣80,000元正。 "

*

經依法傳喚，第一及第二被告作出卷宗第168至180頁的答辯。

基於答辯狀中所載的事實及法律，第一及第二被告請求法庭：

"綜合上述，懇請法官 閣下裁定本答辯狀的理由成立，並裁定：
•基於欠缺原告正當性之延訴抗辯，請求駁回原告針對各被告之起訴；
•兩名被告所提出之永久抗辯理由成立，駁回原告針對兩名被告之所有請求；
•原告所主張的部分事實及法律理由不能得以證實，原告的所有請求不予得直；
• 宣告原告為惡意訴訟，並根據《民事訴訟法典》第385條及第386條判處原告罰款，以及向第一被告及第二被告賠償為參與其所提起之惡意訴訟所花費之訴訟代理服務費用
"

。

*

原告提出卷宗第206至210頁的反駁，當中請求法庭：

"Nestes termos, e nos demais de direito, requer a V. Exa. se digne determinar:

a) caso intenda apropriado para sanar a exceção dilatória invocada, a intervenção provocada, em posição equivalente à do Autor, de B, ordenando-se a citação da mesma nos termos do art. 269.º do Cód. Proc. Civil, com domicílio na mesma morada do A, i.e. 澳門XX街XX XX舖;

b) a improcedência da exceção peremptória, por os respectivos factos não estarem verificados;

c) a ampliação da causa de pedir nos termos do art. 217.º n.º 1 do CPC, aditando-se o seguinte artigo à petição inicial como art. 11A:

Diversos outros compradores de fracções no empreendimento, em posição análoga ao A, assinaram o acordo provisório de compra e venda com o 2. R D.

d) a improcedência dos pedidos de litigância de má fé, desde já no despacho saneador por serem manifestamente improcedentes;

e) a passagem de uma certidão dos presentes autos com cópia da petição inicial do autor (articulado), juntamente com os respectivos doc. 3, 6 a 9, contestação dos 1. e 2. RR (articulado) e respectivo doc. 1, e contestação dos 3. e 4. RR (articulado apenas), a ser entregue ao Autor para posterior remessa às entidades competentes, conforme entendimento apropriado."

*

第一及第二被告，以及第三及第四被告分別提交了卷宗第213及其背頁，以及第214頁的再答辯。

*

隨後，原告提交了卷宗第216至217背頁的嗣後訴辯書狀。當中，其尚作出了以下請求的追加：

"Nestes termos, e nos demais de direito, requer a V. Exa. se digne admitir este articulado superveniente, nomeadamente:

a) a consideração dos novos factos supra-mencionados;

b) a ampliação do pedido, fazendo acrescentar duas novas alíneas antes ainda do pedido a) da petição inicial, sendo os demais pedidos subsidiários dos seguintes, nestes termos:

i) a resolução do contrato promessa de compra e venda entre os Autores e a 1. R C da fracção WR/C do prédio n.º 2XXX2-VI por impossibilidade culposa imputável a esta última, e o consequente cancelamento do respectivo registo provisório de aquisição;²

ii) a condenação da 1. R C no pagamento de uma indemnização correspondente ao dobro do sinal prestado no âmbito daquele contrato promessa, num total de HK\$28,468,700." ³

*

² 根據卷宗第378至379頁批示所載理由，此一新請求沒有被法庭所接納。

³ 同上。

透過卷宗第230至231頁批示，法庭決定根據《民事訴訟法典》第267條第1款的規定，傳喚原告配偶**B**，持有澳門特別行政區身份證明局發出編號為14XXXX5(8)之澳門居民身份證，現居於澳門XX街XX XX舖，以主參與人的身份連同原告方參與是次訴訟程序。

*

主參與人**B**提交了卷宗第247至249背頁的訴辯書狀，當中請求法庭：

"Nestes termos, e nos demais de direito, requer a V. Exa. Se digne julgar a acção procedente por provada, determinando:

a) a resolução do contrato promessa de compra e venda entre o Autor e a 1. R C da fracção WR/C do prédio n.º 2XXX2-I por impossibilidade culposa imputável a esta última, e o consequente cancelamento do respectivo registo provisório de aquisição;

b) a condenação da 1. R C no pagamento de uma indemnização correspondente ao dobro do sinal prestado no âmbito daquele contrato promessa, num total de HK\$26,468,700.

Subsidiariamente,

c) a resolução do contrato promessa de compra e venda da fracção WR/C do prédio n.º 2XXX2-I entre o Autor e a 1. R C por impossibilidade culposa imputável a esta última, e consequente cancelamento do registo provisório de aquisição sob a inscrição 3XXXX9G e apresentação nº 127 de 12/08/2019;

d) a condenação da 1. R C no pagamento de uma indemnização aos Autor e Interviente por todos os prejuízos causados, incluindo a restituição de todas as prestações efectuadas por conta do preço, actualmente HK\$13,234,350, custos com advogados na celebração do mencionado contrato no montante de MOP97,500 e imposto de selo no montante de MOP1,368,296, e ainda uma indemnização pela perda de chance calculada pela contagem de juros legais à taxa de 9,75% desde que cada prestação do preço e até à restituição das mesmas, a saber, HK\$1,000,000 em 29/06/2019, HK\$3,411,450 em 05/07/2019, HK\$4,411,450 em 14/08/2019 e finalmente HK\$4,411,450 em 11/09/2019.

subsidiariamente,

e) a declaração de nulidade do acordo provisório celebrado de compra e venda (Provisional Agreement for Sale and Purchase) entre o Autor e a D, em decorrência do art. 6.º n.º 4 da Lei 7/2013;

- f) a condenação da D a restituir aos Autor e Interveniente o montante das prestações efectuadas no âmbito do referido contrato, num total de HK\$4,411,450;
- g) a declaração de nulidade do contrato promessa de compra e venda entre o Autor e a C da fracção WR/C do prédio n.º 2XXX2-I, a título de nulidade subsequente a um negócio nulo ou por fraude à lei;
- h) o cancelamento do registo provisório de aquisição pelo Autor da fracção supra mencionada;
- i) a condenação da C a restituir aos Autor e Interveniente o montante das prestações efectuadas no âmbito do referido contrato, num total de HK\$8,822,900;
- j) a condenação da D a indemnizar o Autor e a Interveniente pelo montante incorrido por este com os advogados nomeados pela D, num total de MOP99,976; subsidiariamente,
- k) a condenação solidária da Centalidade e F a indemnizar o Autor e a Interveniente pelo montante de HK\$2,205,800 pela violação dos respectivos deveres enquanto agente imobiliário do Autor; e
- l) a condenação solidária da Centalidade e F a indemnizar o Autor e a Interveniente pelo montante de HK\$1,323,435 pela violação dos respectivos deveres enquanto agente imobiliário do Autor."

就上述訴辯書狀，四名被告提交了卷宗第275至276頁，以及第277至279頁的書狀。

*

其後，第一及第二被告分別提交了卷宗第290及其背頁，以及第335及其背頁的嗣後訴辯書狀。

就上述嗣後訴辯書狀，其餘當事人分別提交了卷宗第349至351頁、第366頁、第370至371頁，以及第374及其背頁的答覆。

*

訴訟依照其餘下步驟進行，法庭已制作卷宗第378至384頁的清理批示及事實事宜篩選，並已處理當事人針對事實事宜篩選所提出的聲明異議以及接納當事人提出的證據措施。其後，本案已依法由合議庭進行審判聽證，並對調查基礎的事實進行認定。

*

其後，第三及第四被告提交了其法律陳述(卷宗第485至491頁)。

二、訴訟前提

本院對此案具有管轄權。

本案訴訟形式恰當及有效。

訴訟雙方具有當事人能力及正當性(就原告方被指欠缺必要共同訴訟的問題，隨著參加人B被傳召參與本案，有關問題已不復存在)，且已適當地被代理。

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題。

三、獲證事實

(.....)

四、法律適用

法院必須具體分析本案中獲視為已證之事實，並適用法律，以解決當事人之間的爭議。

在對案件的實體問題作審理前，本院先疏理原告方在案中提出了哪些請求。

首先，由原告A提交的起訴狀當中的各項請求無疑是有待審理。然而，就其於卷宗第216至217頁要求追加的請求，由於有關請求不被卷宗第378至379頁的批示所接納，因此不構成本訴訟的標的而無須審理。

主參加人B在其所提交載於卷宗第247至249背頁的書狀中，其除了根據《民事訴訟法典》第269條第3款聲明將原告A之訴辯書狀作為其訴辯書狀外，亦陳述了其他的訴因事實，並提出了不同於起訴狀的請求。根據《民事訴訟法典》第269條第3款所適用之第263條規定，主參加人得行使與原告之權利對等之本身權利。根據卷宗第230至231頁批示，參加人是由於涉案所討論的權利具共同財產的性質，以及為維護必要共同訴訟的所需下，被傳召參與本案。在此情況下，為維護共同財產，主參加人B顯然有權透過專門的訴辯書狀，針對眾被告提出請求。亦因此，主參加人提出的請求構成本案的訴訟標的。

接續下來，讓法庭審理原告及主參加人所提出的請求。

*

原告A首先提出的請求是要求法庭宣告涉案的《臨時買賣合約》根據第7/2013號法律第6條第4款屬無效。

從時序上，原告A到涉案物業所在現場進行視察並決定買入涉案“WR/C”單位後，先於2019年6月29日簽署了載於卷宗第30頁的一份《臨時買賣合同》。其後，於2019年7月11日，原告A簽署了載於卷宗第46至51頁的一份《預約買賣合同》。(見獲證事實第4、15、35至40點)

按照本案獲證事實，毫無爭議的是第一被告是涉案發展項目所處物業的承批人，故此，待物業之上設定正式的分層登記後，第一被告方為具正當性轉讓涉案舖位予買家之人。

綜合分析本案在經過審判聽證後最終獲證以及不獲證的待證事實，原告所希望達致的，無疑是取得涉案舖位的所有權。要達至此目的，原告須與第一被告簽署正式的買賣公證書，又或在尚未有條件簽署時，雙方可先簽署一份預約買賣合同。

對於原告成為涉案舖位的所有權人，彼等先與第二被告簽署一份預約買賣合同(例如是案中的《臨時買賣合同》)，顯然並非必要。

然而，值得注意的是，在2019年6月29日原告決定買入涉案物業至買賣雙方(即原告及第一被告)有條件到律師事務所簽署《臨時買賣合同》前，中間存在時差。可以合理推斷，在買家不付出任何交易成本，例如是先以任何名義提交一筆款項的情況下，賣方不會願意以原定價錢為買家保留購買的機會。尤其是當樓市熾熱時，若有意買入涉案舖位的買家不儘早確定交易，其他潛在買家便有可能搶先以相同甚至是更高的價錢成功買入同一舖位。因此，當市場需求殷切時，賣方不甚可能在買方不先以任何名義提交一筆款項以顯示其買入意願的真確性，平白地為買家預留單位。

承上分析，不難理解原告何以在2019年6月29日當天便已交付港幣1,000,000.00元的定金。就此筆款項，根據一般交易的常態，可以合理預期，作為買家的原告，不甚可能會願意在沒有簽署任何文件的情況下，向對方作出交付。即使站於銷售方的立場，其亦有可能會擔心，在沒有簽署任何文件的情況下，即使買方其後反悔，選擇不買入單位，其一方亦有機會不能沒收定金。

如原告與第一被告能夠在2019年6月29日當天立刻簽署買賣公證書，無疑是最為理想。然而，這在現實層面卻未必可行。一方面，涉案發展項目在法律上仍屬在建樓宇，而另一方面，原告亦未必能在同一天籌得全數樓款。

退而求其次，是原告與第一被告(而非第二被告)簽署一份預約買賣合同或類同文件。但即使該類文件是由第一被告簽署，按照第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》當中的各項規定，預約合同內亦必須載有法律所要求的必要內容。另外，合同的簽名須經公證認定(第6條第3款)，且合同亦須載有由律師作出的聲明(第8條)。

換言之，倘2019年6月29日當天不具備到律師事務所辦理具備上述法定要件的預約合同，即使本案的《臨時買賣合同》不是由第二被告而是由第一被告簽署，有關合同仍有可能基於第7/2013號法律的強行性規定而無效。

當然，買賣雙方可以選擇在2019年6月29日不簽署任何文件，甚至是原告不交出任何定金，但如上所言，在實務上，第一被告未必會為原告保留有關購買的機會。

縱然從上述分析可見，在涉及在建樓宇的交易中，當買賣雙方尚未具條件到律師事務所簽署預約合同前，在某些情況下，買賣雙方便會有選擇先簽署一些臨時合約的需要，然而，有必須強調的是，根據第7/2013號法律，一旦交易標的涉及該法所規定的在建樓宇，法律要求有關預約合同的簽署須遵守該法的強行性規定，而箇中目的無疑在於保障買方的權益。一

但在買方簽署了該類型的臨時合約後，但到律師事務所簽署符合法律規定的預約買賣合同前，希望終止交易，該類型的臨時合約確有可能基於未能滿足第7/2013號法律的規定，因而不能夠約束買賣雙方。

儘管如此，若雙方當事人最終確實到了律師事務所簽署符合法律規定的預約買賣合同，那麼，該預約買賣合同也便反映了雙方當事人達成交易的意願。在此情況下，應視買賣雙方的預約買賣關係的效力起始於在律師事務所簽署預約買賣合同之時。而買賣雙方透過預約買賣合同所表達的意願，不會因前述的臨時合約或有的非有效性而受到影響。

值得一提的是，《預約買賣合同》亦就上述問題載有相應處理，其中，合同的第31條規定：“就上述物業之交易事宜，本合同構成有關交易的完整協議，並取代甲乙雙方以及乙方與他人於簽立本合前所訂立之一切口頭或書面協議、合同、備忘錄、聲明書等文件。”。

回到本具體個案中，於2019年6月29日原告與第二被告所簽署的《臨時買賣合同》，顯然不符合第7/2013號法律的要求，因此，根據該法尤其是第6條第3款，該合同應屬無效。

儘管在涉及在建樓宇的交易中，當買賣雙方尚未具條件到律師事務所簽署預約合同前，在某些情況下，買賣雙方或會選擇先簽署一些臨時合約，然而，有必要指出的是，這種實務上發生的情況並不能凌駕於第7/2013號法律的強行性規定，否則將等同於漠視立法者透過該法律保障買家的立法意圖，變相使不符合該法律要求的各種類型的臨時合約亦能產生法律效果。

基於此，原告與第二被告於2019年6月29日簽署的《臨時買賣合同》確屬無效，故兩名原告的a項請求(對應主參與人於卷宗第249頁的e項請求)成立。

原告亦要求宣告其於2019年7月11日與第一被告簽署的《預約買賣合同》為無效。就此一請求，除應有尊重外，原告並無道理。

首先，獲證事實第47點顯示，為確保原告的購買資格以及為了保障買賣雙方，原告及第二被告先後簽署了已證事實D項所載的《臨時買賣合同》，即使第二被告僅為項目發展商而非業權人亦然。

即使先前由原告與第二被告簽署的《臨時買賣合同》確屬無效，但該《臨時買賣合同》與2019年7月11日的《預約買賣合同》並不存在任何先決或依賴關係。《預約買賣合同》當中第31條更進一步將該合同與先前的《臨時買賣合同》的關係排除，並明確表明《預約買賣合同》本身屬獨立存在的協議。

試想，若然原告與第一被告可以在不存在任何先前的臨時合同的狀態下，有效地於2019年7月11日訂立案中的《預約買賣合同》，那麼，即使是本案中(可被認為屬非必要)的《臨時買賣合同》被宣告無效，2019年7月11日的《預約買賣合同》同樣可以單獨地繼續維持有效。

亦要指出的是，原告指其受到第四被告誤導，繼而為免失去已支付訂金，故於2019年7月11日與第一被告簽署了《預約買賣合同》此一事實版本最終未能獲得證實(見待證事實第11條)。

事實上，如果原告在2019年6月29日簽署的《臨時買賣合同》後在2019年7月11日到律師事務所期間感到後悔，其至低限度應向第一及第二被告了解取消《臨時買賣合同》的可能性(惟本案事實未能顯然原告曾如此為之)；相反地，若然原告在上述期間從未感到後悔，而是一直維持買入舖位的意願，並最終確實到了律師事務所簽署符合法律規定的預約買賣合同，那麼，該預約買賣合同也便反映了雙方當事人達成交易的意願。在此情況下，如上所言，買賣雙方透過預約買賣合同所表達的意願，不會因前述的臨時合約或有的非有效性而受到影響。

基於以上分析，原告主張《預約買賣合同》與《臨時買賣合同》兩者的無效性存在牽連一說並無道理。

至於原告所指的法律欺詐問題，除更佳見解外，綜觀本案的獲證事實，考慮到原告確實在2019年7月11日簽署了《預約買賣合同》，顯示原告一直以來的意願都是要買入單位。在此情況下，一切有可能出現問題的根源都只可能在於並非由業權人(即第一被告)所簽署的《臨時買賣合同》，而不在於《預約買賣合同》本身。因此，《預約買賣合同》既然是反映了業權人以及買方的簽署當刻的真正意願的文件，且正式的業權人出現並以自己身份與買方簽署預約買賣合同並沒有任何不當或應予以非議之處，故此，原告此一理據同樣並無道理。

基於上述理由，須裁定原告的c及d項請求(對應參加人於卷宗第249頁的g及h項請求)不成立。

*

承上分析，儘管原告與第二被告於2019年6月29日簽署的《臨時買賣合同》確屬無效，但原告要求第二被告返還港幣5,411,450.00元(按照獲證事實，第二被告所曾收取的款項應為港幣4,411,450.00元)的款項卻無道理。就此，根據原告與第一被告於《預約買賣合同》第3條第(1)及(2)點中的約定，有關款項已被視作原告交付予第一被告的定金。由於上述合同條款構成港幣4,411,450.00元在法律上由原告移轉予第一被告的原因，亦考慮到第二被告不過是替第一被告代收有關款項(見獲證事實第49點)，即使《臨時買賣合同》被宣告無效，兩名原告也不能夠就該筆款項要求第二被告向其作出返還。

此外，由於原告要求宣告2019年7月11日簽署的《預約買賣合同》無效此一請求不成立，且考慮到原告確有從該預約合同的訂立中，使用了律師事務所提供的服務，因此，原告的第b、e及f項請求(對應參加人於卷宗第249頁的f、i及j項請求)同樣不能成立。

*

仍需分析主參與人B在其書狀當中所提出的a至d項請求(見卷宗第248背頁)。

主參與人請求解除《預約買賣合同》，相關的依據是基於第一被告的過錯所引致的

給付的不可能。主參與人立論的基礎是相關土地的利用期(prazo de aproveitamento)已於2021年5月17日完成。

讓法庭分析以不可能為由解除(resolução)合同此一請求是否成立。

根據物業登記(見卷宗第96頁)，涉案土地的利用期是由2018年1月17日起算40個月。換言之，土地的利用期確於2021年5月17日完成。

然而，有必要指出的是，利用期與土地的租賃批給期為不同的期間。根據物業登記，涉案土地的租賃批給有效期至2021年11月19日。

按照獲證事實第8點，涉案土地已轉為確定性批地，而租賃批給的期限再獲續期十年，由2021年11月20日起開始計算。有關狀況亦已在物業登記上有所反映(見卷宗第359背頁及360頁)

基於涉案土地已根據第10/2013號法律《土地法》轉為確定批地，且物業的分層登記亦已作成，《預約買賣合同》的履行 – 即雙方正式簽署買賣公證書，以達致涉案商舖所有權轉移的效果 – 並未發生自始又或嗣後的不論是主觀或客觀層面上的不可能狀況。

因此，主參與人所提出的理據不足以支持《預約買賣合同》的解除。

在此情況下，主參與人在其書狀中提出的a至d項請求不成立。

*

現在，法庭將審理原告針對第三及第四被告所提出的請求(起訴狀的g及h項請求)。

就有關請求，原告主張作為地產中介的第三及第四被告沒有履行其資訊義務，沒有告知原告涉案舖位的真正所有權人身份，亦沒有告知原告存在5%折扣一事。

首先，原告要求第三及第四被告賠償港幣2,205,800.00元。分析起訴狀內容，原告的請求應與第四被告被指隱瞞了第一被告所給予的VIP價有關。就此一請求，要指出的是，經過審判聽證，兩名原告無法證明其所陳述的事實版本，尤其是，兩人無法證明他們本可享受VIP價，但基於第四被告的隱瞞而無法享受。基於此，此一部份的請求不能成立。

另一方面，原告要求第三及第四被告賠償港幣1,323,435.00元。分析起訴狀內容，港幣1,323,435.00元是涉案單位買賣價的3%，本院理解其是於基於買賣而產生的佣金有關。除應有尊重及更佳見解外，原告此一請求並無充份理據支持。

按照獲證事實第32點，基於涉案交易，第三被告可從第一被告處收到3%的佣金。

假設第一被告認為第三被告有違反其義務之處，而第一被告又已經向第三被告支付了3%的佣金，那麼，第一被告(而非原告)可要求第三被告賠償有關佣金。

假若原告認為第三被告沒有妥善履行雙方之間的中介合同，原告可請求無須向第三被告支付佣金(但本案的獲證事實未能顯示原告是否需要向第三被告支付佣金)。惟原告顯然無法說明何以其有權要求第三被告賠償後者從第一被告處所能夠收到(甚至是已經收到)的3%佣金。

即使假設原告所著眼的，是第三被告會否在特定前提事實發生的情況下，根據《臨

時買賣合同》第10條針對原告又或第一被告提出佣金的請求，可以肯定的一點是，至現時為止，本案的獲證事實亦未能顯示原告已承擔了港幣1,323,435.00元的佣金。即使假設將來第三被告按上述條款向原告追討3%的佣金，相關後果是要麼第三被告有合同的約定支持，要麼其在法律上不具權利向原告作出追討。在上一假設情況下，若合同約定的效力未被任何有效的抗辯所排除，原告便負有相應的合同義務，那麼，在此情況下，原告自然不能再以損害賠償的名義要求第三被告賠償同一金額的款項。相反，若認定第三被告在法律上不具權利向原告追討，原告也便未有承受過任何在法律上的損害，那麼，原告現時的請求也便沒有任有效的基礎支持。

綜上所述，原告在起訴狀當中所提出的第g及h項請求同樣不能成立。

*

四名被告在其答辯中均要求判處原告為惡意訴訟人。

第三及第四被告認為，原告是在清楚知悉其所購買的“WR/C”單位所屬之發展商及業權人，以及該單位之價格的情況下簽署涉案的《臨時買賣合同》及《預約買賣合同》。然而，原告卻濫用第二被告不具正當性簽署涉案的《臨時買賣合同》的不規則，以及無視自身簽署涉案《預約買賣合同》第31條的規定，反主張原告與第一被告之間的交易無效。甚至，原告在書面聲明第三及第四被告已履行房地產中介人的義務後，矛盾地主要對第三及第四被告作出其等違反房地產中介義務的不實指控。

第一及第二被告則認為原告除了故意地提出無依據之主張或反對，而其不應不知該主張或反對並無依據，亦故意地歪曲對屬本案之裁判屬重要之事實。具體而言，第一及第二被告認為原告無視其與第一被告訂立《預約買賣合同》的合法性及合規性，強行將按原告要求且其明知沒有效力的《臨時買賣合同》透過本訴訟請求宣告無效，並將有關無效性擴及至其與第一被告訂立之《預約買賣合同》。此外，原告明知支付予第二被告的港幣4,411,450.00元實際上是用作支付予第一被告以作為購入涉案單位的定金，卻仍然要求第二被告作出返還。再者，原告在《預約買賣合同》中已聲明其在完全明白及自由自願的前提下簽署合同，且亦已聲明合同中第31條的內容，因此，原告更沒有理由要求宣告《臨時買賣合同》之無效並導致《預約買賣合同》之後續無效。

從上可見，四名被告均認為原告請求《預約買賣合同》無效此一部份構成惡意訴訟的情況。首先要指出的是，一如司法見解所主張，考慮到任何人均有訴諸法院之權利，且對於法律問題的解釋存在不同人士有不同理解的空間，故此，當要探討訴訟當事人提出的法律主張是否明顯無道理時，必須謹慎進行衡量，而即使訴訟當事人所主張的法律見解只為學說上少數人所支持甚至存在一定程度的牽強，此仍不表示必然視相關當事人提出了明顯無道理的請求。

現要分析的是，原告要求宣告《預約買賣合同》無效此一請求是否構成《民事訴訟法典》第385條第2款a項所指情況。就此一問題，事實上，若然原告不願意，其大可選擇不於2019年7月11日到律師事務所與第一被告簽署《預約買賣合同》。此外，《預約買賣合同》尤

其當中第31條足以表明雙方的交易將以該合同為準，而當中的第3條第(1)及(2)點也表明，港幣4,411,450.00元的款項已被視作原告交付予第一被告的定金。

面對上述情況，原告的b、c、e及f項請求屬於嚴重過失下所提出的無依據支持的請求。

至於第三及第四被告被指違反房地產中介義務的部份，要指出的是，原告(至少)就港幣2,205,800.00元的請求部份是具備有足夠可行性的事實陳述及法律理由支持，惟有關請求最終未能成立在於原告未能成功舉證其一方所主張的事實版本。須知道，原告所主張的事實版本沒有獲證，不代表兩人主張了虛假的事實版本。何況，本案中亦沒有證實相反的事實版本。基於此，第三及第四被告此一部份的聲請理由不成立。

就上述的b、c、e及f項請求所引致的惡意訴訟問題，根據《法院訴訟費用制度》第101條第2款規定，判處原告支付15個計算單位的司法費。

就四名被告所要求的賠償，要指出的是，除了上述的b、c、e及f項請求，原告以及主參入人事實上亦提出其他請求，而該等請求並未出現任何構成惡意訴訟的情況。換言之，即使假設原告採取更為謹慎的態度，沒有提出過上述b、c、e及f項的請求，四名被告仍然有聘用律師以就其他請求作出防禦的必要。基於此，不能將四名被告的律師費用開支歸咎於原告的惡意訴訟行為。

五、裁決

綜上所述，本院裁定原告及主參與人的訴訟理由部份成立，並作出判決如下：

- 1.宣告原告**A**與第二被告**D有限公司 (D LIMITADA)**於2019年6月29日簽訂的《臨時買賣合同》屬無效；
- 2. 就原告及主參與人針對四名被告所提出的其餘請求，相關的訴訟理由不成立，並就該等請求開釋四名被告；
- 3. 基於本判決第四部份所述及的理由，判處原告為惡意訴訟人，以及判處其須支付15個計算單位的司法費。

訴訟費用由原告及主參與人承擔90%，四名被告承擔10%(考慮到四名被告均有就彼等現敗訴的部份作出答辯)。

著令登錄本判決及依法作出通知。

*

Quid Juris?

É de destacar-se que não é primeira vez que este TSI é chamado para decidir a situação relatada nos autos, já no Proce. nº 941/2024, com acórdão

proferido em 27/02/2025, ficou consignado o seguinte entendimento:

“ (...)

Ora, é de verificar-se que todas as questões levantadas pelas partes já foram objecto de reflexões e decisões por parte do Tribunal recorrido, nesta sede de recurso e em face das questões levantadas pelos Recorrentes, merece destacar ainda os seguintes aspectos:

1) – Os Recorrentes vieram a invocar (ainda que sob forma indirecta) o artigo 797º/1-a) do CCM, defendendo que já perderam interesse em continuar a concluir o negócio em causa, tendo alegado o seguinte:

“6. 根據上述判決，上訴人當時認為只要第一被告未能於土地之利用期限前(即2021年5月17日)完成土地利用以及獲發使用准照，則土地的臨時批給亦告失效，同時亦沒法續期或將之轉為確定性批給。

7. 第一被告有義務在土地利用期限前完成所工程並獲發使用准照，以避免土地的臨時批給失效的可能性

8. 上訴人A於2021年11月3日向法院提交起訴狀，當時有關土地之利用期限(即2021年5月17日)已過，而第一被告該日前仍未完成工程，及未獲土地工務運輸局發出使用准照。

9. 而上訴人B於2022年7月25日提交首份訴辯書狀，當時雖已獲土地工務運輸局發出使用准照(於2021年11月15日發出)，但有關土地批給仍未獲續期或轉為確定。

10. 而事實上，根據卷宗內有關土地的物業登記證明(卷宗第359頁及第360頁)，顯示第一被告於**2022年11月19日**以土地工務局於**2022年11月11日**發出編號第212/DUR/2022號證明書為依據向物業登記局申請將土地轉為確定性批地。

11. 第一被告於2022年11月22日才向法庭提交有關的物業登記證明(卷宗第359頁及第360頁)。

12. 因此上訴人自土地利用期限過後便認為有關土地之批給續期或轉為確定屬客觀上不可能。”

(...)”.

Ora, a perda de interesse tem de ser valorada numa perspectiva objectiva, e não subjectiva, é de rejeitar a tese no sentido de que o declarante diz que perde o interesse então é mesmo perder interesse, todos os factos alegados e provados demonstram que o que os Recorrentes pretendem é não querer continuar a concluir o respectivo negócio, mas não existe nenhuma cláusula que menciona que os Recorrentes só aceitaram concluir o negócio se ao Edifício onde se integra a fracção autónoma que eles pretendem adquirir fosse emitida a licença de ocupação até 17/05/2021! Aliás, a emissão de tal licença é um acto do Governo, matéria que, em regra, escapa à vontade e ao controlo das partes!

Por outro lado, se se os Réus prometessem que iriam obter a licença de ocupação em causa até 17/05/2021 então o argumento dos Recorrentes já teriam o seu valor. Mas não foi alegada esta matéria nem foi esta tese que os Recorrentes defendem. Mesmo que fosse, o ónus recai sobre os Recorrentes, que não o cumpriram!

Por isso inexistente o alegado incumprimento do acordado pelos Réus, o que determina obviamente a improcedência das pretensões dos Autores em todos os sentidos.

(...)” .

Sobre este ponto, o raciocínio acima exposto vale perfeitamente para o caso em apreço.

Isto por um lado, por outro, igualmente merece a nossa atenção uma outra parte da matéria decidida pelo Tribunal *a quo*.

Este veio a proferir a decisão final nos seguintes termos:

“綜上所述，本院裁定原告及主參與人的訴訟理由部份成立，並作出判決如下：

-1.宣告原告A與第二被告D有限公司 (D LIMITADA)於2019年6月29日簽訂的《臨時買賣合同》屬無效；

-2. 就原告及主參與人針對四名被告所提出的其餘請求，相關的訴訟理由不成立，並就該等請求開釋四名被告；

-3. 基於本判決第四部份所述及的理由，判處原告為惡意訴訟人，以及判處其須支付15個計算單位的司法費。

訴訟費用由原告及主參與人承擔90%，四名被告承擔10%(考慮到四名被告均有就彼等現敗訴的部份作出答辯)。

著令登錄本判決及依法作出通知。”

Antes de mais, importa recapitular algumas passagens ao nível de factos analisados pelo Tribunal recorrido:

“按照本案獲證事實，毫無爭議的是第一被告是涉案發展項目所處物業的承批人，故此，待物業之上設定正式的分層登記後，第一被告方為具正當性轉讓涉案舖位予買家之人。

綜合分析本案在經過審判聽證後最終獲證以及不獲證的待證事實，原告所希望達致的，無疑是取得涉案舖位的所有權。要達至此目的，原告須與第一被告簽署正式的買賣公證書，又或在尚未有條件簽署時，雙方可先簽署一份預約買賣合同。

對於原告成為涉案舖位的所有權人，彼等先與第二被告簽署一份預約買賣合同(例如是案中的《臨時買賣合同》)，顯然並非必要。

然而，值得注意的是，在2019年6月29日原告決定買入涉案物業至買賣雙方(即原告及第一被告)有條件到律師事務所簽署《臨時買賣合同》前，中間存在時差。可以合理推斷，在買家不付出任何交易成本，例如是先以任何名義提交一筆款項的情況下，賣方不會願意以原定價錢為買家保留購買的機會。尤其是當樓市熾熱時，若有意買入涉案舖位的買家不儘早確定交易，其他潛在買家便有可能搶先以相同甚至是更高的價錢成功買入同一舖位。因此，當市場需求殷切時，賣方不甚可能在買方不先以任何名義提交一筆款項以顯示其買入意願的真確性，平白地為買家預留單位。

承上分析，不難理解原告何以在2019年6月29日當天便已交付港幣1,000,000.00元的定金。就此筆款項，根據一般交易的常態，可以合理預期，作為買家的原告，不甚可能會願意在沒有簽署任何文件的情況下，向對方作出交付。即使站於銷售方的立場，其亦有可能會擔心，在沒有簽署任何文件的情況下，即使買方其後反悔，選擇不買入單位，其一方亦有機會不

能沒收定金。

如原告與第一被告能夠在2019年6月29日當天立刻簽署買賣公證書，無疑是最為理想。然而，這在現實層面卻未必可行。一方面，涉案發展項目在法律上仍屬在建樓宇，而另一方面，原告亦未必能在同一天籌得全數樓款。

退而求其次，是原告與第一被告(而非第二被告)簽署一份預約買賣合同或類同文件。但即使該類文件是由第一被告簽署，按照第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》當中的各項規定，預約合同內亦必須載有法律所要求的必要內容。另外，合同的簽名須經公證認定(第6條第3款)，且合同亦須載有由律師作出的聲明(第8條)。

換言之，倘2019年6月29日當天不具備到律師事務所辦理具備上述法定要件的預約合同，即使本案的《臨時買賣合同》不是由第二被告而是由第一被告簽署，有關合同仍有可能基於第7/2013號法律的強行性規定而無效。

當然，買賣雙方可以選擇在2019年6月29日不簽署任何文件，甚至是原告不交出任何定金，但如上所言，在實務上，第一被告未必會為原告保留有關購買的機會。

縱然從上述分析可見，在涉及在建樓宇的交易中，當買賣雙方尚未具條件到律師事務所簽署預約合同前，在某些情況下，買賣雙方便會有選擇先簽署一些臨時合約的需要，然而，有必須強調的是，根據第7/2013號法律，一旦交易標的涉及該法所規定的在建樓宇，法律要求有關預約合同的簽署須遵守該法的強行性規定，而箇中目的無疑在於保障買方的權益。一旦在買方簽署了該類型的臨時合約後，但到律師事務所簽署符合法律規定的預約買賣合同前，希望終止交易，該類型的臨時合約確有可能基於未能滿足第7/2013號法律的規定，因而不能夠約束買賣雙方。

儘管如此，若雙方當事人最終確實到了律師事務所簽署符合法律規定的預約買賣合同，那麼，該預約買賣合同也便反映了雙方當事人達成交易的意願。在此情況下，應視買賣雙方的預約買賣關係的效力起始於在律師事務所簽署預約買賣合同之時。而買賣雙方透過預約買賣合同所表達的意願，不會因前述的臨時合約或有的非有效性而受到影響。

值得一提的是，《預約買賣合同》亦就上述問題載有相應處理，其中，合同的第31條規定：“就上述物業之交易事宜，本合同構成有關交易的完整協議，並取代甲乙雙方以及乙方與他人於簽立本合前所訂立之一切口頭或書面協議、合同、備忘錄、聲明書等文件。”。

回到本具體個案中，於2019年6月29日原告與第二被告所簽署的《臨時買賣合同》，顯然不符合第7/2013號法律的要求，因此，根據該法尤其是第6條第3款，該合同應屬無效。

儘管在涉及在建樓宇的交易中，當買賣雙方尚未具條件到律師事務所簽署預約合同前，在某些情況下，買賣雙方或會選擇先簽署一些臨時合約，然而，有必要指出的是，這種實務上發生的情況並不能凌駕於第7/2013號法律的強行性規定，否則將等同於漠視立法者透過該

法律保障買家的立法意圖，變相使不符合該法律要求的各種類型的臨時合約亦能產生法律效果。

基於此，原告與第二被告於2019年6月29日簽署的《臨時買賣合同》確屬無效，故兩名原告的a項請求(對應主參與人於卷宗第249頁的e項請求)成立。

原告亦要求宣告其於2019年7月11日與第一被告簽署的《預約買賣合同》為無效。就此一請求，除應有尊重外，原告並無道理。

(...)” .

A propósito deste ponto, no acórdão do Proc. nº 941/2024 já acima citado, foram tecidas as seguintes considerações:

“(…)

O Tribunal *a quo* acabou por vir a declarar nulo o “*acordo provisório (de promessa de compra e venda)*” celebrado em 29/06/2019, por entender que tal acordo foi celebrado em violação do artigo 6º da Lei nº 7/2013 (*Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção*), de 27 de Maio, ou seja, tal acordo não foi reconhecido notarialmente, para além de não conter os elementos (bastantes) indicados no *Anexo à Lei* acima referida. Já o contrato-promessa que veio a ser celebrado 4 dias depois continham e contêm todos os elementos legalmente exigidos (fls. 80 a 85 dos autos).

Ora, salvo o merecido respeito, não acompanhamos a posição do Tribunal *a quo* neste ponto, por razões que passemos a expor a seguir:

1) – O acordo provisório de 29/06/2019 é apenas uma “promessa” da celebração do contrato-promessa formal de compra venda que veio a ter lugar posteriormente, ou outra leitura possível: um acordo preliminar do contrato-promessa, já que tal

acordo se sujeita à “ratificação” do empreendedor (dono) dos Edifícios em causa (*porque a parte A não é dona dos imóveis em causa*) e faltam muitos outros elementos legalmente prescritos para celebrar o respectivo formal contrato-promessa. Assim, bem interpretada a vontade das partes, entendemos que estamos perante uma “*promessa preliminar*” para celebração do formal “contrato-promessa de compra e venda” prescrito na Lei nº 7/2013.

2) – A declaração da nulidade feita pelo Tribunal recorrido do “*acordo provisório*” pode representar um “*excesso de pronúncia*” *sui generis* (no sentido impróprio), já que este *pedido subsidiário*, apesar de ser apresentado pelos Autores, tem uma particularidade: todos os pedidos foram julgados improcedente pelo Tribunal recorrido, este pedido acaba por perder a sua “*identidade autónoma*” , porque verdadeiramente está em causa e de que emergem alguns direitos para os Autores é o formal “contrato-promessa de compra e venda” celebrado em 03/07/2019 (Ob.: no caso destes autos, a data da celebração deste segundo acordo foi no dia 11/07/2019), que “absorveu” o acordo provisório de 29/6/2019. Noutra perspectiva, a celebração deste acordo provisório é apenas um facto instrumental que não tem uma autonomia própria para sustentar o pedido subsidiário em análise. Ou seja, a 2ª Ré não é sujeito da relação jurídica controvertida. Em rigor das coisas, na fase inicial do processo, os Autores deviam ser convidados para esclarecer qual é a causa de pedir que pretende invocam e qual é a relação jurídica controvertida.

3) – Nesta óptica, esta questão, configurada como uma nulidade de sentença e como tal é de conhecimento oficioso e tem consequência jurídica, a mais imediata refere-se justamente às custas, ou seja, os Autores perderam toda a acção e improcedem todos os pedidos, para além de serem condenados na litigância de má fé, todas as custas devem ser suportadas pelos Autores.

4) Numa outra perspectiva possível, pode configurar-se que a matéria sobre a qual foi proferida a decisão inútil, visto que:

a) – Em 03/07/2019 (**deve ler-se 11/07/2019, no presente caso**) (11 dias depois da celebração do 1º acordo-promessa) foi celebrado um acordo, que incide sobre o mesmo objecto, pelos mesmos sujeitos, agora, sim com reconhecimento notarial das assinaturas, o que se pode tirar conclusões daí? Ora, sem dúvida, o primeiro acordo veio a ser substituído pelo 2º , validamente celebrado, e também demonstra que as partes querem mesmo celebrar aquele negócio, pois o que prevalece é sempre a vontade mais recente das partes quando estas declaram nos termos escritos.

b) – Nesta óptica, o pedido da declaração da nulidade do 1º acordo torna-se inútil e mais inútil é ainda: quando todos os pedidos dos Recorrentes/Autores foram julgados improcedentes!

c) – Mas como nenhuma parte veio a suscitar expressamente a questão em análise, apesar de entendermos que, face à lógica e argumentação acima tecida por nós, os Autores não têm de suportar as custas, ainda parcialmente. Como isto não é parte da matéria de recurso, ficamos dispensados de tecer mais considerações e de tomar decisão expressa sobre este ponto.”

Mutatis mutandis, o raciocínio e a argumentação acima citados valem para o caso deste autos, com base nos quais este TSI forma a sua convicção e toma a sua decisão nestes exactos termos.

Quanto ao demais, concluímos que, em face da argumentação acima transcrita, o Tribunal *a quo* fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada, à excepção da parte acima analisada e sublinhada por nós, motivo pelo qual, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, é de manter a decisão recorrida.

*

Síntese conclusiva:

I – A matéria factual assente demonstra que foi celebrado um “*acordo provisório de promessa*” em 29/06/2019, o que deve ser entendido como uma “promessa” da celebração do contrato-promessa formal de compra venda que veio a ter lugar posteriormente, ou, uma outra leitura possível: um acordo preliminar do contrato-promessa, já que tal acordo se sujeita à “ratificação” do empreendedor (dono) dos Edifícios em causa (*porque a parte A do primeiro acordo não é dona dos imóveis em causa*) e faltam muitos outros elementos legalmente prescritos para celebrar o respectivo formal contrato-promessa de compra e venda previsto na Lei nº 7/2013, de 27 de Maio. Assim, bem interpretada a vontade das partes, é de entender que se trata de uma “*promessa preliminar*” (o 1º acordo) para celebração do formal “contrato-promessa de compra e venda” prescrito na citada Lei nº 7/2013.

II - Ficou demonstrado igualmente que, em 11/07/2019 (11 dias depois

da celebração do 1º acordo-promessa), foi celebrado um outro acordo, que incide sobre o mesmo objecto, pelos mesmos sujeitos (com intervenção de ainda outros) com reconhecimento notarial das assinaturas, é de entender que o primeiro acordo veio a ser substituído pelo 2º, validamente celebrado, e também se deve concluir daí que as partes querem mesmo celebrar aquele negócio, pois o que prevalece é sempre a vontade mais recente das partes quando estas declaram claramente a sua vontade nos termos escritos, o que determina a inutilidade de apreciar a validade do primeiro acordo.

*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

* * *

V – DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em negar provimento ao presente recurso, mantendo-se a sentença recorrida.**

*

Custas pelos Recorrentes.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 15 de Maio de 2025.

Fong Man Chong
(Relator)

Tong Hio Fong
(1º Juiz-Adjunto)

Rui Carlos dos Santos P. Ribeiro
(2º Juiz-Adjunto)