

## **Processo n.º 67/2026**

*(Autos de recurso em matéria cível)*

Relator: Fong Man Chong

Data: 16 de Abril de 2026

### **ASSUNTOS:**

- Montante de crédito ilíquido e momento de mora

### **SUMÁRIO:**

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

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

O Relator,

---

Fong Man Chong

## **Processo nº 67/2026**

*(Autos de recurso em matéria cível)*

Data : 16 de Abril de 2026

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

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

\*

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

#### **I - RELATÓRIO**

**Sociedade de Importação e Exportação A, Limitada** (A 洋行有限公司), Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 19/07/2025, veio, em 09/09/2025, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 1893 a 1899, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. Constitui objecto do presente recurso a, aliás, douta sentença do Tribunal Judicial de Base (TJB), que julgou parcialmente procedente a presente acção, mas apenas na parte em que condenou a ora Recorrente no pagamento de juros de mora a contar desde a data da citação, 30/11/2019.

2. O Distinto Tribunal a quo fundamentou a sua decisão considerando que o pedido formulado na petição inicial consiste num valor exacto, pelo que, com a citação para contestar, a Recorrente já tinha condições para saber qual era o valor da indemnização requerida pelos Recorridos.

3. E mais afirmou que mesmo em caso de a Recorrente ter parcialmente razão, isso não alteraria o facto de o montante da indemnização já ser certo.

4. No entanto, salvo o devido respeito, que é muito, pelo Distinto tribunal *a quo*, a questão não reside em se saber se a Recorrente aceita o valor peticionado, ou se o valor peticionado é exacto e por ela conhecido, mas sim se o crédito é ou não líquido.

5. Ora, no caso vertente o cálculo da indemnização concretamente arbitrada não se baseou numa simples operação aritmética, nem tal, de resto, é possível, quando a indemnização é arbitrada segundo critérios de equidade.

6. Além do mais, só com a prolação da sentença foi fixado um *quantum* indemnizatório líquido a este título, pelo que, contrariamente ao que reza a douta sentença recorrida, não era possível à Recorrente ter o prévio conhecimento do montante indemnizatório que, futuramente, iria ser arbitrado.

7. De resto, em todos os processos idênticos ao dos presentes autos, tem vindo a entender-se que em caso de uma indemnização fixada por equidade, deve aplicar-se o nº 4 do artigo 794º do CC à contagem de juros e, nos termos deste normativo, "*Se o crédito for ilíquido, não há mora enquanto se não tornar líquido, salvo se a falta de liquidez for imputável ao devedor*".

8. Por exemplo, no primeiro processo idêntico ao dos presentes autos a ser julgado, o Proc. nº CV1-21-0009-CAO do 1º Juízo Cível do TJB, pode ler-se na douta sentença ali proferida em 24 de Maio de 2023, que, "*O momento da decisão como início de mora é também o mais coerente com a fixação da indemnização por juízos de equidade (...)*".

9. E a decisão final foi a de condenar a Recorrente no pagamento de uma

indenização "acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da presente decisão até integral pagamento" - vd. págs. 55 a 57 da douta sentença (sublinhado nosso).

10. Subsequentemente, o processo subiu a esse Venerando TSI que, por duto acórdão proferido em 9 de Maio de 2024, no âmbito dos autos de recurso civil e laboral nº 22/2024, confirmou a decisão de 1ª Instância quanto a esta parte, condenando a Recorrente no pagamento de juros de mora a serem calculados segundo a jurisprudência uniformizada do TUI, por acórdão de 2 de Março de 2011, no processo nº 69/2010, ou seja, desde a data da prolação da decisão e não desde a data da citação.

11. Todas as demais decisões proferidas até ao momento com excepção da dos presentes autos têm mantido este entendimento.

12. Fazemos nossas as palavras destas decisões e afigura-se-nos ser a aplicação do nº 4 do artigo 794º do CC ao caso *subjudice* a decisão correcta.

13. Resta acrescentar que essa solução é também a que permite uma maior segurança jurídica face às expectativas da sociedade, uma vez que é essa aquela que, como vimos, se encontra em harmonia com os julgados proferidos quanto a esta matéria.

14. Ressalvado diverso entendimento, ao decidir como decidiu, a douta sentença recorrida incorreu na violação do artigo 794º, nº 4 do CC.

Nestes termos e nos mais de direito aplicável, sempre com o mui duto suprimento de V. Exas., deve o presente Recurso ser julgado procedente, fixando-se o início da contagem dos juros de mora em harmonia com o duto Acórdão para fixação de jurisprudência de 02/03/2011, proferido no processo nº 69/2010, pelo Venerando Tribunal de Última Instância, e com as demais consequências legais, assim se fazendo, serenamente, Justiça.

\*

**B e C**, Recorridos, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a

resposta constante de fls. 1905 a 1908, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. 本案中，初級法院宣告解除第一原告與被告之間訂立的“樓宇買賣預約合約”及判處被告須向第一原告返還MOP\$4,835,859.29，該金額須附加自2019年11月30日(包括當日)開始以年利率9.75%計算的遲延利息，直至完全支付為止。

2. 針對上述判決，被告/上訴人不認同初級法院判處被告/上訴人須支付由2019年11月30日(包括當日)起以年利率9.75%計算，直至完全支付為止的遲延利息的部分，主張賠償金額須法院適用衡平原則定出，非簡單數學計算可得出確切金額，亦無法提前得知；繼而引用CV1-21-0009-CAO案件一審判決中裁定遲延利息部分的見解，認為應適用《民法典》第794條第4款的規定。

3. 除了應有的尊重外，原告/被上訴人表示不予以認同，因為被告/上訴人所引述的其中兩份終審法院裁判(第81/2025號及第82/2025號民事及勞動訴訟上訴案)，其中亦就遲延利息發表見解，並指出雙倍定金賠償部分可透過簡單數學計算出來。

4. 雖然本案與上引案件並不完全一致，但原審法院已考量被告/上訴人客觀上能得知賠償金額，有關金額最終判處之數目雖然較少，但同樣不取決於另外結算，同時原審法院亦考慮到不能因為債務人之主觀意志而決定債務之到期時間。

5. 原告/被上訴人完全同意有關見解。

6. 再加上，原審法院與被告所引用個案中級法院第22/2024號案的不同之處，正是原審法院在將衡平金額定為一點四倍時，當中並未考慮多年利息。

7. 如按照被告/上訴人之理解作出判處，最後判處金額上會導致原告/被上訴人白白損失多年利息—而有關利息之損失，並非由原告/被上訴人所引致，卻最後由本案之「受害者」承受了由2019年起截至2025年來多年之利息損失。

8. 基於此，原告/被上訴人完全認同原審法院整體上之理解，本案應適用《民法典》第794條第1款及第795條第1款和第2款的規定，而非《民法典》第794條第4款之規定。

9. 故此，被告/上訴人之主張不應成立，被上訴判決判處其自傳喚日起支付法定利率遲延利息並沒有違反《民法典》第794條第4款之瑕疵，應予維持。

綜上所述，敬請中級法院裁定被告/上訴人上訴理由不成立，維持初級法院之判決。

\*

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 exceções 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:**

A. 被告是於 1977 年 2 月 8 日成立的有限公司，在商業及動產登記局的登記編號為 XXX，所營事業為經營貿易出入口、商業及運輸代辦、成衣、紡織、標籤及針織工業、染衣及印製、刺繡品製造，以及房地產發展、樓宇之建造及維修工程（卷宗第 20 至 24 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(已確定事實 A 項)

B. 透過刊登於 1990 年 12 月 26 日第 52 期《政府公報》副刊的第 160/SATOP/90 號批示，該批示其後經 1991 年 7 月 1 日第 26 期《政府公報》公布的第 107/SATOP/91 號批示修改，被告獲批給一幅面積為 60,782 平方米的填海土地，該土地分別由“O”作住宅用途、“S”作住宅用途及“Pa”作工業用途的地段組成，位於澳門半島黑沙環新填海區（卷宗第 25 至 32 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(已確定事實 B 項)

C. 根據上述土地批給批示所訂定的第二條第 1 款規定，批給期限為 25 年，自簽訂合同公證書之日起計。(已確定事實 C 項)

D. Conforme a cláusula 5.<sup>a</sup>, nº 7, a Administração dispunha de um prazo de 60 dias para aceitar ou rejeitar os pedidos da ora Contestante (cfr. fls. 225 a 232, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido).(已確定事實 D 項)

E. 根據第 8/91/M 號法律第 1 條修改後的第 6/80/M 號法律第 127 條的規定，簽訂

公證書已不是必要形式，而是轉為由公佈於《政府公報》的批示作為憑證。(已確定事實 E 項)

F. 上述土地的批給期限自批給批示公佈日 (即 1990 年 12 月 26 日) 起計算，至 2015 年 12 月 25 日完結。(已確定事實 F 項)

G. 透過刊登於 1993 年 9 月 1 日第 35 期《政府公報》第二組的第 123/SATOP/93 號批示，以及根據上述第 160/SATOP/90 號批示原有的規定，被告獲批給以字母 “Pb” 標示的地塊以併入 “Pa” 地塊，組成總面積為 67,536 平方米的單一地段，稱為 “P”，以完成興建 “工業用的綜合建築物” 的項目 (卷宗第 33 至 36 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。(已確定事實 G 項)

H. 上述 “P” 地段以臨時批給的性質標示於物業登記局 B68M 冊第 14 頁，編號為 22380 (卷宗第 37 至 49 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。(已確定事實 H 項)

I. 於 2004 年，被告向土地工務運輸局提交初步研究，擬將 “P” 地段由工業用途改為商業及住宅用途。(已確定事實 I 項)

J. 上述更改 “P” 地段的初步研究於 2005 年 1 月 21 日被視為可予核准，符合修改合同的條件。(已確定事實 J 項)

K. 因此，透過刊登於 2006 年 3 月 1 日第 9 期《澳門特別行政區公報》第二組的第 19/2006 號運輸工務司司長批示，達成對 “P” 地段更改用途及重新利用的協議，由原來的工業用途改為商業及住宅用途，用作興建一幢屬分層所有權制度，由 1 座 5 層高樓裙及在其上有 18 幢均為 47 層高的塔樓組成的樓宇，該樓宇的用途及建築面積如下 (卷宗第 50 至 55 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)：(已確定事實 K 項)

- 住宅：599,730平方米；
- 商業：100,000平方米；
- 停車場：116,400平方米；
- 室外範圍：50,600平方米。

L. 通過上述的修訂，批給合同中的土地變為 105,437 平方米，由 “O”、“P”、“S” 和 “V” 地段構成。(已確定事實 L 項)

M. 儘管 “P” 地段的利用經過完全的更改，然而土地批給合同第二條第 1 款規定的 25 年批給期限仍然維持不變。(已確定事實 M 項)

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

O. 其後，被告獲批准延長利用期至 2015 年 12 月 25 日，所以被告有大約 9 年 9 個月的時間來完成 “P” 地段的建築工程。(已確定事實 O 項)

P. 為完成 “P” 地段的利用，被告向土地工務運輸局申請核准建築圖則，以興建名為「海一居」的分層建築物的各個獨立單位。(已確定事實 P 項)

Q. 於 2013 年 10 月 24 日，被告向土地工務運輸局申請地基工程准照，該准照於 2014 年 1 月 2 日發出。(已確定事實 Q 項)

R. 至少自 2011 年起，被告便開始對外銷售「海一居」各個獨立單位。(已確定事實 R 項)

S. 截至目前為止，被告已訂立了 3,020 份「海一居」獨立單位的《樓宇買賣預約合約》。(已確定事實 S 項)

T. 原告是上述眾多樓宇買賣預約合約中的其中一位預約買受人。(已確定事實 T 項)

U. 於 2011 年 4 月 19 日，被告以預約賣出人的身份與作為預約買受人的原告簽訂了一份名為《樓宇買賣預約合約》(卷宗第 56 至 60 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。(已確定事實 U 項)

V. 過上述合同，被告將位於澳門黑沙環區無門牌 P 地段.(LOTE P) (即本案所指的“P”地段) 在建中的樓宇「海一居」第 5 幢 9 樓 E 座作居住用途的一個獨立單位承諾出售予乙方(原告) 承受。(已確定事實 V 項)

W. 根據合約第 3 條規定，原告按以下方式向被告支付樓款：(已確定事實 W 項)

- 於簽立上述合約時，繳付HK\$579,400.00;

- 於簽立上述合約後7天內付清HK\$5,214,600.00。

X. 原告按照合同的規定，在簽署涉案合同時，已向被告支付 HK\$579,400.00 的樓款(卷宗第 61 至 64 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。(已確定事實 X 項)

Y. 原告與中國銀行及被告簽署了《樓宇買賣按揭抵押借款合同》(卷宗第 69 至 70 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。(已確定事實 Y 項)

Z. 按照《樓宇買賣按揭抵押借款合同》第(一)條，“...乙方(原告)已於本日將全數樓款交足與甲方(被告)收...”(卷宗第 69 至 70 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。(已確定事實 Z 項)

AA. 2011 年 4 月 19 日，原告向財政局申報購買了涉案的獨立單位，並在財政局出具繳納憑單後，於同日繳納了 MOP\$31,332.00 的物業移轉印花稅(卷宗第 71 至 75 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。(已確定事實 AA 項)

BB. 於 2014 年 12 月 1 日，原告向澳門物業登記局申請就涉案單位之預約取得作出登記，登錄編號為 290448G(卷宗第 37 至 49 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。(已確定事實 BB 項)

CC. 根據合同第 15 條規定，當被告通知原告辦理單位的買賣公證書後，原告必須在 7 天內親往被告的辦事處辦理相關手續。(已確定事實 CC 項)

DD. 另外，根據合同第 10 條規定，被告承諾由已完成上蓋工程的第一層住宅起計 1200 個工作晴天(工作晴天不包括星期天、假期及雨天) 向原告交樓。(已確定事實 DD 項)

EE. 被告的母公司 A 資產控股有限公司分別在下述的年報中，預期「海一居」的完成時間：(已確定事實 EE 項)

- 在2013年3月27日發表的2012年年報顯示，「海一居」預期2016 / 2017年完成；

- 在2014年3月26日發表的2013年年報顯示，「海一居」預期2017 / 2018年完成；

- 在2015年3月18日發表的2014年年報顯示，「海一居」預期2017 / 2018年完成。

FF. 於 2016 年 3 月 23 日，即“P”地段被行政長官宣告失效之後，被告的母公司 A 資產控股有限公司在其 2015 年報中表示，一旦法院的申訴成功，及取得澳門政府相關批准後，當即恢復工程施工，並儘快完工交付予期待已久的相關買家(卷宗第 99 至 104 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。(已確定事實 FF 項)

GG. 於 2014 年 7 月 10 日，時任運輸工務司司長對上述申請發表了如下意見：(已確定事實 GG 項)

「澳門特別行政區政府

運輸工務司司長

意見書

第18/2014號案卷 - 關於A洋行有限公司申請延長一幅以租賃制度批出，位於澳門半島黑沙灣新填海區，由四幅稱為“O”、“P”、“S”及“V”地段組成，總面積為105,437 平方米的土地的利用期限，其批給合同由第160/SATOP/90號批示規範，並經第123/SATOP/93號批示、第123/SATOP/99號批示、第19/2006號及第30/2011號運輸工務司司長批示修改。

因“P”地段沒有遵守利用期限，建議將“P”地段的實際情況，尤指承批人的信函內容給予考慮作最後決定。

題述土地的利用期已於今年二月二十八日屆滿，而租賃期則至明年（二零一五年）十二月二十五日。

承批公司已表示願意接受倘有的延期罰款，並重申及承諾「承擔工程進行後的一切後果」。

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

1. 如在土地批租期屆滿前，尚未完成土地的利用，則即使符合第7/2013號法律《承

諾轉讓在建樓宇的法律制度》第五條規定的要件，承批公司也不會申請預先許可作出於P地段上在建樓宇的承諾轉讓或承諾設定負擔的法律行為，亦不會作出該等法律行為，但已依法獲倘有再批給該土地的情況除外；

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

以上意見，謹呈行政長官閣下考慮。

二零一四年七月十日。

運輸工務司司長

劉仕堯」。

HH. 於 2014 年 7 月 15 日，行政長官就上述意見書作出了批示：“同意”。（已確定事實 HH 項）

II. 於 2014 年 7 月 29 日，土地工務運輸局向被告發出一份公函（發函編號：572/954.06/DSODEP/2014），內容如下：（已確定事實 II 項）

「……

事由：關於一幅以租賃制度批出，位於澳門半島黑沙灣新填海區，總面積105,437平方米，由四幅稱為“O”、“P”、“S”及“V”地段組成，其批給合同由第160/SATOP/90號批示規範，並經第123/SATOP/93號批示、第123/SATOP/99號批示、第19/2006號及第30/2011號運輸工務司司長批示修改的土地之土地利用期限延期申請。

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

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

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

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

3. 基於此，現通知貴公司遞交上述的書面承諾，以便轉交土地委員會跟進發出繳付罰款的憑單。」

JJ. 被告於 2014 年 8 月 4 日，向土地工務運輸局局長作出如下通知：(已確定事實 JJ 項)

[.....

事由：關於一幅以租賃制度批出，位於澳門半島黑沙灣新填海區，面積68,001平方米，一幅稱為“P”地段，其批給合同由第160/SATOP/90號批示規範，並經第123/SATOP/93號批示、第123/SATOP/99號批示、第19/2006號及第30/2011號運輸工務司司長批示修訂的土地之土地利用期限延期申請

A洋行有限公司（葡文名稱：**SOCIEDADE DE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO A, LIMITADA**；英文名稱：A CORPORATION LIMITED，以下簡稱“承批人”），法人住所設於澳門XXX，為題述土地之承批人，應貴局本年7月29日發出第572/954.06/DSODEP/2014號公函要求，聲明接受按照2014年7月15日批示所科處之罰款澳門幣180,000元，以及聲明接受下列條件：

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

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

A洋行有限公司

XXX、XXX

二零一四年八月四日]。

KK. 於 2014 年 8 月 12 日，土地工務運輸局向物業登記局發出公函編號 199/DATSEA/2004，通知物業登記局在涉案地段之物業登記上作出以下內容的附註：「罰款 按照行政長官於 2014 年 7 月 15 日所作之批示，批准就土地承批人沒有遵守土地利用期限而向其科處罰款。」(卷宗第 37 至 49 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。(已確定事實 KK 項)

LL. 於 2016 年 1 月 29 日，《澳門特別行政區公報》第二組刊登了運輸工務司司長作出的第 6/2016 號批示，公佈了以下內容：「行政長官於二零一六年一月二十六日作出批示，根據及基於作為該批示組成部分的運輸工務司司長二零一六年一月二十二日意見書，由於批給期間已屆滿，土地委員會第 2/2016 號案卷所述該幅面積 68,001 平方米，位於澳門半島黑沙灣新填海區，稱為“P”地段的土地的批給已被宣告失效。」(卷宗第 105 至 106 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。(已確定事實 LL 項)

MM. 關於“P”地段被宣告批給失效的理由如下：(已確定事實 MM 項)

“ .....

根據原批給合同第二條款的規定，批給的期限為25年，由簽訂有關公證書當日起計。然而一直無訂立公證書，根據七月二十九日第8/91/M號法律第四條第一款的規定，上述批給已改由前述的第160/SATOP/90號批示作為憑證和租賃期限改由該批示公佈之日起計。

上述的租賃期已於二零一五年十二月二十五日屆滿，但無顯示“P”地段已被利用。

根據第10/2013號法律《土地法》第四十四條和第四十七條第一款的規定，適用該法律第二百一十五條的規定，以租賃方式批給時，須先作臨時批給，批給的期間不得超過二十五年。如在所訂期間內已履行事先訂定的利用條款，且土地經確定劃界，該批給則轉為確定批給。

第10/2013號法律《土地法》第四十八條第一款規定臨時批給不可續期。

鑑於有關批給不能轉為確定，批給因期間屆滿失效。”

NN. 就宣告上述“P”地段批給失效的批示，被告向中級法院提出司法上訴，卷宗編號為：179/2016；以及效力之中止，卷宗編號為：179/2016/A。(已確定事實 NN 項)

OO. 於 2016 年 6 月 8 日，中級法院合議庭裁定不批准中止效力的聲請。(已確定事實 OO 項)

PP. 被告對上述裁判不服，向終審法院提出上訴，卷宗編號為：55/2016。(已確定事實 PP 項)

QQ. 於 2016 年 11 月 1 日，終審法院合議庭裁定被告提出的上訴敗訴，有關裁判現已轉為確定。(已確定事實 QQ 項)

RR. 於 2017 年 10 月 19 日，中級法院對被告提出的司法上訴作出合議庭裁判，裁定被告所提出的司法上訴理由不成立，以及維持宣告“P”地段批給失效的批示。(已確定事實 RR 項)

SS. 對於中級法院作出的合議庭裁判，被告向終審法院提出上訴，卷宗編號為：7/2018。(已確定事實 SS 項)

TT. 於 2018 年 5 月 23 日，終審法院對這一上訴案作出合議庭裁判，裁定被告所提出的上訴敗訴。(已確定事實 TT 項)

UU. 政府發言人辦公室 2018 年 5 月 23 日發出的新聞稿中，土地工務運輸局局長李燦烽表示，黑沙灣東北區“P”地段有 6 萬 8 千平方米，政府會盡快進行土地清遷，土地正式收回後，會按照《城規法》規定的程序進行規劃設計，按照地段所處位置，建議規劃作為住宅、商業、公共設施和社會設施用途(卷宗第 107 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。(已確定事實 UU 項)

VV. 於 2019 年 3 月 13 日，政府展開跨部門聯合清遷行動，騰空並收回本案所涉之“P”地段(卷宗第 108 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。(已確定事實 VV 項)

WW. 被告是一間有多年房地產開發業務經驗的公司，在澳門曾先後發展多個物業項

目, 例如在上述“O”地段建成的「A 花園」、 “S”地段建成的「海名居」及 “V”地段建成的「海天居」。(已確定事實 WW 項)

XX. A DSSOPT emitiu três Plantas de Alinhamento Oficiais (PAO' s): uma em 23/12/2004 (cfr. fls. 240, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) , outra em 23/2/2005 (cfr. fls. 247, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) e uma terceira em 11/5/2007. (cfr. fls. 274 a 280, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 XX 項)

YY. Em 29/4/2008, a Ré apresentou o Plano de Consulta “Master Layout Plan” , relativo à proposta de localização das torres (T-3040) (cfr. fls. 282 a 310, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 YY 項)

ZZ. Em 06/05/2008, a Ré apresentou o projecto inicial de arquitectura (T-3163) (cfr. fls. 311 a 325, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 ZZ 項)

AAA. Em 22/10/2009, a Ré apresentou o projecto global de arquitectura (T-7191/2009) (cfr. fls. 264 a 285, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 AAA 項)

BBB. Finalmente, em 23/02/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO (cfr. fls. 286, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 BBB 項)

CCC. A referida PAO apenas foi notificada à Ré, em 09/04/2010, através do Ofício nº 4427/DURDEP/2010. (cfr. fls. 341 a 350, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 CCC 項)

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

EEE. Naquele ofício afirmava-se, entre o mais, o seguinte: (已確定事實 EEE 項)

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

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

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

FFF. No ponto n.º 42 do mesmo documento afirma-se ainda o seguinte: (已確定事實 FFF 項)

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

GGG. Em resposta, em 03/06/2010, a Ré incorporou o projecto T-5291 (cfr. fls. 351 a 355, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 GGG 項)

HHH. Em 07/01/2011, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura que tinha sido apresentado pela Ré, em 22/10/2009 (Ofício nº 318/DURDEP/2011) (cfr. fls. 356 a 358, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 HHH 項)

III. Todavia, a decisão de aprovação do projecto de arquitectura não se tornou imediatamente eficaz, uma vez que a emissão da licença de obras foi sujeita à condição de (a) a ora Contestante apresentar um Relatório de Avaliação de Impacto Ambiental que poderia ser causado pela nova construção a implementar no Lote “P” e (b) de tal relatório vir ser aprovado pelos Serviços administrativos competentes da Região – a Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental ( “DSPA” ) (cfr. fls. 356 a 358, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 III 項)

JJJ. Em 11/05/2011, a Ré apresentou o Relatório de Impacto Ambiental (1.º relatório) (T-5205/2011) (cfr. fls. 359 a 415, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 JJJ 項)

KKK. A DSPA elaborou um parecer em 22/6/2011, e que apenas foi notificado à Ré, em 04/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011 - (cfr. fls. 418 a 429, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 KKK 項)

LLL. O 2.º Relatório foi apresentado pela Ré em 19/04/2012 (T-4242/2012) (cfr. fls. 430 a 484, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 LLL 項)

MMM. Em 31/08/2012, a Ré apresentou o 3º relatório de Avaliação do Impacte Ambiental (3.º relatório) (cfr. fls. 517 a 595, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 MMM 項)

NNN. A DSPA emitiu outro parecer sobre o 3º relatório de avaliação do impacte ambiental em 16/10/2012, e este parecer foi notificado à R. quatro meses depois, em 28/12/2012 (Ofício nº 13023/DURDEP/2012) (cfr. fls. 596 a 601, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 NNN 項)

OOO. Em 15/03/2013, a Ré apresentou o 4.º Relatório de Avaliação de Impacto Ambiental (T-3953/2013) (cfr. fls. 603 a 707, cujo teor se dá aqui por integralmente

reproduzido). (已確定事實 OOO 項)

PPP. Em 03/05/2013, a DSPA emitiu o seu 4.º Parecer para a DSSOPT, sobre o 4.º Relatório apresentado pela Ré – cfr. Ofício n.º 1545/071/DAMA/DPAA /2013 (cfr. fls. 708 a 711, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 PPP 項)

QQQ. Em 28/06/2013, a Ré apresentou o 5.º Relatório de Avaliação de Impacto Ambiental (cfr. fls. 712 a 795, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 QQQ 項)

RRR. Em 07/08/2013, a Ré apresentou o 6.º Relatório de Avaliação de Impacto Ambiental (cfr. fls. 799 a 911, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 RRR 項)

SSS. Em 15/10/2013, finalmente, a DSSOPT notificou a Ré de que podia requerer a licença das fundações – cfr. Ofício n.º 1545/071/DAMA/DPAA /2013 (cfr. fls. 912 a 923, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 SSS 項)

TTT. 在工程進行途中，於 2014 年 6 月 4 日，被告向土地工務運輸局申請延長 “P” 地段的土地利用期及批出工程准照至 2015 年 12 月 25 日，並在申請信中鄭重承諾承擔工程進行後的一切後果。(已確定事實 TTT 項)

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

VVV. 在澳門特區成立前或成立後，籤未有過在仍處臨時批給的情況下，批給合同的租期屆滿後，延長租賃期或利用期的先例，換言之，在實務操作上，被告所謂的「正當期待」沒有先例作為依據。(已確定事實 VVV 項)

WWW. A R. apresentou em 10/09/2004 um Estudo Prévio junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) (T- 4803), seguido de um Estudo Prévio complementar apresentado junto da mesma entidade em 15/12/2004 (T- 6451) - artigo 34.º e docs. 6 e 7, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.(已確定事實 WWW 項)

XXX. O Estudo Prévio foi aprovado pela DSSOPT em 21/01/2005, por Ofício com o n.º 747/DURDEP/2005 (artigo 35 e doc. 8 cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido) .(已確定事實 XXX 項)

YYY. Em 15 de Janeiro de 2014, a R. também apresentou um pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento (artigo 118.º e doc. 31, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido) .(已確定事實 YYY 項)

**經開庭審理後，獲得證實的調查基礎內容：**

ZZZ. 上述獨立單位的買賣價金為 HK\$5,794,000.00, 折合 MOP\$5,967,820.00。(第 1 條疑問點的回答)

AAAA. 原告亦按照合同的約定, 在簽署涉案合同後, 再向被告分別支付 HK\$1,158,800.00、HK\$4,055,800.00, 合共 HK\$5,214,600.00 的樓款。(第 3 條疑問點的回答)

BBBB. 上條提及的 HK\$1,158,800.00, 是原告透過家私回贈兌數的方式向被告支付; 而 HK\$4,055,800.00 是原告透過銀行貸款方式向被告支付。(第 4 條疑問點的回答)

CCCC. 就上述合共 HK\$5,794,000.00 的款項, 原告和被告沒有明示約定該筆款項不具有定金性質, 亦沒有明示排除該筆款項的定金性質。(第 5 條疑問點的回答)

DDDD. 另一方面, 涉案的《樓宇買賣預約合約》是由被告一方預先準備的。(第 7 條疑問點的回答)

EEEE. 上述合約是被告在進行「海一居」樓宇預約買賣時使用的範本, 用於不定數目的預約買賣。(第 8 條疑問點的回答)

FFFF. 行政長官不批准 UUU 項的延期請求。(第 13 條疑問點的回答)

GGGG. 自“P”地段被行政長官宣告批給失效之日起, 被告便沒有在該地段上展開任何工程, 興建涉案的樓宇「海一居」及本案所指的獨立單位。(第 14 條疑問點的回答)

HHHH. 隨着終審法院對司法上訴及效力中止案件作出合議庭裁判之後, 被告再沒有可能繼續興建涉案的樓宇「海一居」及本案所指的獨立單位。(第 15 條疑問點的回答)

IIII. 在獲得“P”地段的租賃批給及獲批准修改用途時, 被告已清楚知道“P”地段的土地租賃批給期限在 2015 年 12 月 25 日屆滿。(第 16 條疑問點的回答)

JJJJ. 被告認為, 即使“P”地段的臨時批給期屆滿時仍未轉為確定性批給, 也可以獲得續期或延期, 又或重新獲行政當局批給“P”地段。(第 18 條疑問點的回答)

KKKK. 涉案獨立單位的設計實用面積為 84.84 平方米。(第 19 條疑問點的回答)

LLLL. Sendo que em nenhum dos documentos das fls. 240 a 281 se previa quer a necessidade de um afastamento mínimo de 1/6 da altura do prédio mais alto entre as diversas torres a construir no terreno, quer a imposição de um limite máximo de 50 metros para a extensão das fachadas das torres.(第 23 條疑問點的回答)

MMMM. Também em lado nenhum se previa a necessidade de apresentação e aprovação de Relatórios de Avaliação de Impacto Ambiental e de Circulação do Ar.(第 24 條疑問點的回答)

NNNN. A Ré solicitou, em 14/08/2009, a emissão de uma nova PAO – cfr. fls. 1037 dos autos.(第 26 條疑問點的回答)

OOOO. O projecto das fls. 356 a 358 dos autos não contemplava as exigências mencionadas nos n.ºs 5 e 6 do referido Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010,

Pelo que se pode concluir que, afinal, a DSSOPT prescindiu daquelas exigências. (第 28 條疑問點的回答)

PPPP. Aquando da celebração do contrato de revisão da concessão do lote de terreno em causa, e nas respectivas negociações, a Administração nunca afirmou ser necessário a apresentação e a aprovação de qualquer Relatório de Avaliação de Impacto Ambiental do empreendimento referido objecto do contrato, sem o que a obra de construção não se iniciaria. (第 31 條疑問點的回答)

QQQQ. Nenhuma referência dessa exigência constava das PAOs emitidas pela DSSOPT, em 2004, 2005 e 2007, referentes ao terreno em causa. (第 33 條疑問點的回答)

RRRR. A DSPA, na apreciação do 2º relatório, lançou algumas sugestões e exigências à Ré, as quais constam do Ofício nº 1586/054/DAMA/DPAA/2012, de 24/5/2012 daquela direcção de Serviços – cfr. fls. 486 a 487 dos autos, cujo teor aqui se dá integralmente reproduzido. (第 35 條疑問點的回答)

SSSS. Houve em Julho de 2012 reunião que serviram para esclarecer o que já havia sido solicitado pela DSPA. (第 36 條疑問點的回答)

TTTT. Nessa ocasião, a DSPA propôs que a DSSOPT emitisse parecer sobre a avaliação da circulação do ar. (第 37 條疑問點的回答)

UUUU. A Ré necessitou de preparar novo estudo para dar resposta às solicitações que foram feitas pela DSPA, sob pena de a licença de obra não ser emitida. (第 38 條疑問點的回答)

VVVV. Neste parecer, a DSPA exigiu uma avaliação sobre as “partículas em suspensão”. (第 39 條疑問點的回答)

WWWW. 僅證實已確定事實 NNN)項內提及的意見書內容，見卷宗第 599 頁至 600 頁，其內容在此視為獲完全轉錄。(第 40 條疑問點的回答)

XXXX. A Ré despendeu cerca de 3 meses para a elaboração o novo relatório. (第 41、43 條疑問點的回答)

YYYY. A Ré recorreu a serviços especializados de consultoria sedeados na Austrália, para a realização da “Simulação Informática” de circulação do fluxo de ar. (第 42 條疑問點的回答)

ZZZZ. A DSPA, na apreciação do 4º relatório, emitiu o seu 4º parecer, cfr. fls. 710 a 711 dos autos cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido. (第 44 條疑問點的回答)

AAAAA. A Ré pediu uma reunião conjuntamente com a DSSOPT e a DSPA,

para, em contacto directo, tentar imprimir maior celeridade ao procedimento de apreciação do 5.º Relatório. (第 47 條疑問點的回答)

BBBBB. Essa reunião teve lugar em 26/07/2013.(第 48 條疑問點的回答)

CCCCC. O projecto da Ré apresentado em 22/10/2009, porém, não sofreu quaisquer alterações de relevo. (第 51 條疑問點的回答)

DDDDD. A DSSOPT excedeu os prazos de aprovação dos projectos previsto na cláusula 5ª n.º 7 do contrato de concessão. (第 52 條疑問點的回答)

EEEEE. A Ré deu de imediato início aos respectivos trabalhos. (第 53 條疑問點的回答)

FFFFF. A Ré não concordou com a imposição de um afastamento mínimo de 1/6 da altura do prédio mais alto entre as diversas torres a construir no terreno. (第 57 條疑問點的回答)

GGGGG. Em 07/01/2011, aprovado o projecto de arquitectura nos moldes relatados, a DSSOPT condicionou a emissão da licença de obra à apresentação de Estudos de Impacto Ambiental e de Circulação de Ar. (第 58 條疑問點的回答)

HHHHH. A Ré estimou que precisaria de 1200 dias úteis de sol, contados a partir da conclusão das obras de cobertura do 1º Piso, para concluir a construção de todo o empreendimento imobiliário "Pearl Horizon" e entregar ao A. as fracções autónomas aqui em causa. (第 60 條疑問點的回答)

IIIII. A RAEM sabia que o prazo que a Ré teve para o aproveitamento do projecto, após a emissão das licenças e suas prorrogações, era insuficiente. (第 62 條疑問點的回答)

JJJJJ. A Ré celebrou milhares de contratos-promessa de compra e venda de fracções autónomas. (第 64 條疑問點的回答)

KKKKK. Em 29/06/2018, a R. e o BOC subscreveram o contrato das fls. 955 a 964, nos termos do qual a Ré adquiriu todos os créditos que este Banco detinha sobre todos os compradores, incluindo o que detinha sobre os Autores e que supra se referiu. (第 71 條疑問點的回答)

LLLLL. A Ré liquidou o remanescente do empréstimo, pagando pelos AA. ao BOC o valor de HKD\$3.416.590,98.(第 72 條疑問點的回答)

MMMMM. Em 15/10/2018, o Banco enviou uma carta aos AA. informando-os destes factos (cfr. as fls. 966).(第 73 條疑問點的回答)

NNNNN. Em 26/10/2018, a Ré, enviou aos AA. uma carta semelhante (cfr. as

fls. 967).(第 74 條疑問點的回答)

OOOOO. Logo após o envio desta carta, em 01/11/2018 a Ré enviou uma mensagem electrónica (sms) a todos os compradores, incluindo os AA., informando-os desse envio e comunicando-lhe os factos acima descritos.(第 75 條疑問點的回答)

PPPPP. Nessa mensagem, mais comunica que caso não hajam recebido a carta de 26/10/2018 contactem com a Ré por telefone.(第 76 條疑問點的回答)

QQQQQ. Os Autores nunca contactaram a Ré por telefone dizendo que não tinham recebido aquela carta.(第 77 條疑問點的回答)

RRRRR. Em 06/03/2019, a R. enviou aos AA. uma carta registada com aviso de recepção comunicando estes mesmos factos, da qual constam em anexo uma cópia da referida carta que lhe havia sido enviada em 26/10/2018 e do sms enviado em 01/11/2018 (cfr. as fls. 969 a 974).(第 78 條疑問點的回答)

SSSSS. Por razões que se desconhecem, os AA. optaram por não levantar esta carta, a qual foi devolvida ao remetente.(第 79 條疑問點的回答)

TTTTT. Em 05/07/2018, a Ré lançou dois planos de restituição das quantias que lhe foram entregues por conta dos contratos celebrados entre si e todos os compradores, abrangendo um total de cerca de 3.020 fracções autónomas do empreendimento imobiliário “Pearl Horizon” .(第 80 條疑問點的回答)

UUUUU. Os referidos Planos foram anunciados nos meios de comunicação social e comunicados por mensagens electrónicas ( “SMS” ) a todos os compradores, um a um, em 15/06/2018.(第 81 條疑問點的回答)

VVVVV. Esses planos apresentam duas opções: ou a restituição das quantias recebidas pela Ré em numerário, ao longo de um ano e com um bónus de 2% (Plano 1), ou a restituição em espécie, através da conversão daquelas quantias em parte do preço de uma qualquer outra fracção autónoma num dos empreendimentos do Grupo A escolhida pelo comprador e com um bónus de 15% sobre o preço de venda da mesma fracção para o público (Plano 2).(第 82 條疑問點的回答)

WWWWW. 被告於不同場合，都宣稱深信 “P” 地段的土地批給合同將獲續期或延期，並能夠將單位交付予各預約買人。(第 88 條疑問點的回答)

XXXXX. A prática usual, de há várias décadas, no comércio jurídico de bens imóveis em construção, em Macau, é recorrer ao contrato-promessa de compra e venda, em vez de celebrar-se de imediato a escritura pública de compra e venda ou a escritura de compra e venda seguida de hipoteca a favor da instituição financiadora (artigo

182).(第 90 條疑問點的回答)

YYYYY. A R. ofereceu ao público milhares de fracções autónomas no empreendimento “Pearl Horizon” em regime de venda no projecto (賣樓花), havia duas modalidades de pagamento sendo uma a antecipação do pagamento do preço na modalidade de pagamento integral e outra o pagamento faseado, devendo, neste último caso, o remanescente do preço ser pago no acto da entrega do imóvel.(第 91 條疑問點的回答)

ZZZZZ. Até 31/01/2020, pelo menos havia um número de comparadores superior a 80% de um universo de 3020 que tinham assinado um dos Planos. (第 94 條疑問點的回答)

AAAAA. Os Autores candidataram-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do CE de 30/5.(第 95 條疑問點的回答)

BBBBB. Tal pedido foi deferido.(第 96 條疑問點的回答)

CCCCC. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e está a ser construída no terreno que foi concessionado à Ré.(第 97 條疑問點的回答)

DDDDD. Os autores apenas poderão receber do Governo tal fracção, nas condições descritas, apenas porque foram compradores, nos termos do contrato dos autos, de uma fracção autónoma à Ré, que seria construída no mesmo terreno. (第 98 條疑問點的回答)

EEEEEE. 原告沒有按澳門都市更新股份有限公司的要求支付款項以購買所申請的置換房。(第 100 條疑問點的回答)

\* \* \*

## **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 douta decisão:

### **一、案件概況**

第一原告B, 女, 成年, 持有編號XXX 號澳門居民身份證, 居於氹仔XXX(身份資料

詳載於卷宗); 及

第二原告C, 男, 成年, 持有編號XXX 號澳門居民身份證, 居於氹仔XXX(身份資料詳載於卷宗)。

針對

被告A洋行有限公司 (SOCIEDADE DE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO A, LIMITADA), 商業登記編號為XXX, 法人住所位於澳門XXX(身份資料詳載於卷宗)。

向本法庭提起通常宣告之訴, 請求如下:

- 基於可歸責於被告的履行不能, 宣告解除原告與被告之間的《樓宇買賣預約合約》(標的為位於澳門黑沙環區無門牌 P 地段 (LOTE P) 在建中的樓宇「海一居」第 5 幢 9 樓 E 座單位), 並:

1) 判處被告向原告返還雙倍定金, 合共 HK\$11,588,000.00, 折合 MOP\$11,935,640.00, 以及賠償超出之損害 MOP\$2,110,809.00, 合共 MOP\$14,046,449.00;

2) 作為補充請求, 原告請求判處被告向原告雙倍返還其已支付的被法院認定為定金的款項, 加上 MOP\$8,078,629.00 減去被法院認定為定金的款項的差額, 以及退還原告已向被告支付的不被視為定金的款項。

- 無論是上述的第 1) 或第 2) 請求成立, 有關的金額應加上自 2016 年 1 月 29 日 (即宣告 “P” 地段批給失效的批示在澳門特別行政區公報公布之日) 起計至完全支付為止的法定利息及《商法典》第 569 條所規定的 2% 附加利息。

倘若上述請求不成立, 作為補充請求, 原告請求:

- 基於不可歸責於被告的履行不能, 宣告解除原告與被告之間的《樓宇買賣預約合約》(標的為位於澳門黑沙環區無門牌 P 地段 (LOTE P) 在建中的樓宇「海一居」第 5 幢 9 樓 E 座單位), 並判處被告向原告返還 HK\$5,794,000.00, 折合 MOP\$5,967,820.00。

- 上述金額, 應加上自 2016 年 1 月 29 日 (即宣告 “P” 地段批給失效的批示在澳門特別行政區公報公布之日) 起計至完全支付為止的法定利息及《商法典》第 569 條所規定的 2% 附加利息。

倘若上述請求不成立, 作為補充請求, 原告請求 閣下:

- 基於情事變更, 宣告解除原告與被告之間的《樓宇買賣預約合約》(標的為位於澳門黑沙環區無門牌 P 地段 (LOTE P) 在建中的樓宇「海一居」第 5 幢 9 樓 E 座單位), 並判處被告向原告返還 HK\$5,794,000.00, 折合 MOP\$5,967,820.00。

- 上述金額, 應加上自 2016 年 1 月 29 日 (即宣告 “P” 地段批給失效的批示在澳門特別行政區公報公布之日) 起計至完全支付為止的法定利息及《商法典》第 569 條所規定的 2% 附加利息。(理由及請求詳見卷宗第 2 頁至第 19 頁)

\*

被告獲傳喚後，提交了第179至218頁之答辯狀，被告請求以誘發輔助參加方式召喚澳門特別行政區應訴，該聲請透過卷宗第1145頁至第1146頁的批示獲接納。

澳門特別行政區(由檢察院代表)提交了載於卷宗第1159頁至1160頁的答辯。

原告提交了載於卷宗第1014至1024頁的反駁。

被告提交了載於卷宗第1126至1130頁的再答辯及第1163至1165頁的反駁(回覆檢察院提交的答辯)。

透過卷宗第1172頁的批示，法庭裁定由被告提出的輔助參加的附隨事項因出現嗣後無用的原因而消滅。

法院作出了載於卷宗第1183至1196頁的清理批示。

其後，法院舉行了審判及辯論聽證，對案件進行公開審理。

\*

本法庭對此案具管轄權。

訴訟形式恰當。

雙方具當事人能力、訴訟能力及正當性。

沒有無效、抗辯或妨礙審理本案實體問題且依職權須即時解決的先決問題。

\*

## **二、事實**

經查明，法庭認定如下事實：

(.....)

\*

## **三、理由說明**

本案中，為支持原告的請求，原告主張以下關鍵理據：

1. 第一原告於 2011 年 4 月 19 日與被告簽訂有關澳門黑沙環區無門牌 P 地段 (LOTE P, 在物業登記局內的標示編號為 22380) 上在建的“海一居”大廈第 5 幢 9 樓 E 座的住宅用途獨立單位的“樓宇買賣預約合約”，透過該合同，被告將該在建獨立單位承諾出售予第一原告，第一原告亦同意以港幣 5,794,000.00 元的價金承諾購買上指單位，並為此支付了港幣 5,794,000.00 元作為定金；
2. 原告認為第一原告與被告所訂立的上述協議屬法律上的預約合同；
3. 於 2016 年 1 月 26 日，澳門特別行政區行政長官作出了宣告“P 地段”批給失效的決定，經過司法申訴後，於 2018 年 5 月 23 日，澳門終審法院裁定被告針對宣告批給失效提起的司法上訴敗訴，維持宣告失效的行政行為；
4. 原告認為自“P 地段”被宣告批給失效後，被告已確定地無法履行“樓宇買賣預約合約”，而且就不能履行合約方面存在可歸責被告的理由，因此，被告應該按《民法典》

第 436 條第 2 款的規定，向原告返還雙倍定金以及賠償超出之損害澳門幣 2,110,809.00 元；又或至少應向原告退還所收取的單倍定金，並附加相應的遲延利息；

針對原告的請求和理據，被告提出反對，除了作出事實和法律爭執外，被告還提出以下防禦理據：

1. 因“P 地段”批給失效而導致被告無法繼續履行其與第一原告之間的“樓宇買賣預約合約”一事上，不能歸責被告，因為是行政當局的行為，尤其是當時的土地工務運輸局及環保局的決定，嚴重阻礙被告發展“P 地段”，最終引致土地批給失效；
2. 行政當局的行為為被告製造了合理期待，使被告信相土地的最長批給期限會被延長；
3. 澳門特別行政區違反批給合同產生的附隨義務；
4. 被告根據“樓宇買賣預約合約”收取的金錢給付不具定金性質；
5. 即使被告須向原告承擔合同責任，被告請求法院按《民法典》第 801 條第 1 款及第 436 條第 5 款的規定，減少日後定出的損害賠償金額；
6. 被告替原告向銀行償還了原告為購入涉案獨立單位而向銀行借貸餘款港幣 3,416,590.98 元。被告請求在本案中行使抵銷權，經抵銷後，認為原告僅有權獲返還港幣 1,218,609.02 元。

\*

根據上述雙方所持的理據及第一原告提出的請求，現須審理案件的實體問題。

#### A. “樓宇買賣預約合約”的法律定性

根據涉案由第一原告與被告簽訂的“樓宇買賣預約合約”的文本內容，尤其是當中的條款1、條款5、條款9及條款15，法庭認為當事人之間所訂立的協議應被界定為法律上的預約買賣合同。

透過訂立預約合同，合約雙方或單方有義務在一定期間內或在條件滿足時簽訂特定合同 – 參見ANTUNES VARELA著《DAS OBRIGAÇÕES EM GERAL》Almedina出版社，第一冊，第十版，第308頁。

以預約買賣合同為例，透過簽訂預約買賣合同，雙方將承諾於指定時間內或在條件滿足時簽定正式的買賣合同，換言之，在預約合同的框架內，買賣雙方的給付義務體現於在日後訂立另一法律行為。

回到本案中，根據“樓宇買賣預約合約”的標題，其使用了“預約合約”的字眼；另外，在條款1內，提到被告“承諾出售予乙方承受”；在條款5中提到“逾期則作乙方違約及撻訂論”；在條款9中提到“簽立正式買賣公證書(俗稱“簽契”)”；以及在條款15內又再提及“辦理該單位之正式買賣公證書(俗稱“簽契”)”的表述，我們認為這些表述都能夠清楚反映協議雙方有意訂立的是預約買賣合同，因為當中既包含了於未來訂立正式買賣合同的約束，也包

含了典型預約合同具有的違約責任的條款。

所以，毋須更多冗長的分析，現在我們面對的不是一份將來物的買賣合同，而是一份真正的預約買賣合同。

\*

## **B. 合約價金的法律定性**

根據《民法典》第435條的規定，*“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”*。

換言之，根據上述規定，既然“樓宇買賣預約合約”應被界定為預約買賣合同，那麼，在“樓宇買賣預約合約”內由預約買家向預約賣家支付的價金應被推定具定金性質。所以，如被告認為其在“樓宇買賣預約合約”內收取的款項不具定金性質，應由被告作出完全反證。

有見解認為在預約買賣合同中，定金 (sinal) 是由預約買方交給預約賣方的物品或金錢，並具有雙重功能：一是確認合同的成立，用作證明雙方真實締結合同的證據；二是作為預先支付全部或部分約定的價金 – 參見葡國最高法院於2009年5月7日作出的合議庭裁判，案件編號2072/06. 5TB AVR.C1.S1<sup>1</sup>。

也有見解認為定金也帶有懲罰功能或賠償功能 (função penitencial ou confirmatória-indemnizatória)，作為在發生不履行合同時用作計算賠償的標準 – 參見ANA AFONSO在《COMENTÁRIO AO CÓDIGO CIVIL – DIREITO DAS OBRIGAÇÕES, DAS OBRIGAÇÕES EM GERAL》的評註，UNIVERSIDADE CATÓLICA出版社，第164頁。

而根據澳門《民法典》第436條第2款，*“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”*。

顯然，在本澳法律上，定金的設立並非單純用作證實當事人有締結合同的認真意思，而在預約合同的框架下，更有帶違約金條款的屬性，提前訂出在不履行預約合同時，雙方應獲得的損害賠償。

本案例中，經過審判聽證後，沒有用作推翻《民法典》第435條規定的定金推定的事實事宜獲得證實，相反，根據“樓宇買賣預約合約”的條款5，不難發現即便是被告也認為第一原告在合約內支付的款項構成定金，否則，就不會在條款5內約定在預約買方逾期付款時作“違約及撻訂論”，即沒收預約買方支付的價金。

不論從哪一角度進行觀察，能夠得出的結論是，在“樓宇買賣預約合約”內預約買

---

<sup>1</sup> “No contrato-promessa de compra e venda, o sinal consiste na coisa ou quantia pecuniária que o promitente-comprador entrega ao promitente-vendedor e que normalmente desempenha a dupla função de confirmar o contrato, dando para o exterior uma prova ou sinal da sua celebração e existência, ao mesmo tempo que antecipa a entrega parcial ou total do preço convencionado para o futuro contrato de compra e venda.”

方支付的價金具定金性質，且根據《民法典》第436條第2款的規定，在出現可歸責於預約賣方的原因以致合同不被履行，則交付定金之當事人有權要求返還雙倍定金。

至於本案中，第一原告到底合共支付多少定金的問題，根據已證事實AAAA項和BBBB項，原告在“樓宇買賣預約合約”內一共支付了合共港幣5,794,000.00元，其中在簽訂合約時支付了港幣579,400.00元；及後原告以家私回贈的名義向被告支付了港幣1,158,800.00圓；另外港幣4,055,800.00元是透過銀行貸款方式向被告作出支付。因此，根據第435條規定的推定效力，應視原告合共支付的港幣5,794,000.00元皆具定金性質。

\*

### C. 客觀履行不能

根據已證事實LL項、NN至VV項，涉案“海一居”大廈座落的“P地段”土地已經被行政當局宣告失效並收回。

顯然，被告已經不可能再繼續履行“樓宇買賣預約合約”，也不可能向一眾買家交付彼等購買的獨立單位，毫無疑問，出現了合同的履行不能(impossibilidade do cumprimento)。

根據《民法典》第790條第1款的規定，“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”。

相反，根據同法典第779條第1款的規定，如合同出現客觀的履行不能，且不可歸責於債務人，則債務消滅。

因此，接下來須探討的關鍵問題是，針對上述提及的給付不可能，是否能夠歸責於被告。

\*

### D. 履行不能的可歸責性

PESSOA JORGE認為不可歸責的履能不能可基於“意外事件”(caso fortuito)或“不可抗力”(força maior)的情況而出現。兩者強調事件的不可預見性(imprevisibilidade)和不可避免性(inevitabilidade)，必須同時具備不可預見性和不可避免性才能排除債務人的責任。不可預見意味著按照事物的常態發展，行為人是不可預測事件的發生；不可避免則是指行為人即使能夠預視事件即將發生，但也無法阻止其發生或排除事件所產生的後果。另外，該學者亦指出應該以債務人具備條件履行債務的時刻作為判斷不可預見性的正確時刻，而不是以債務被設定的時間作考慮 – 見《ENSAIO SOBRE OS PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL》，1999，第118至121頁。

另外，J. C. BRANDÃO PROENÇA則提醒：*“Não é, na verdade, irrelevante a pesquisa sobre a origem externa ou interna do evento impossibilitante, pois não se pode esquecer que existem vicissitudes mais próximas dos contraentes (por ex; doença do*

*devedor, greve localizada, falhas, avarias e anomalias do material utilizado, utilização de auxiliares com efeitos danosos, doença do credor, incêndio na sua fábrica, inundação ou curto-circuito no seu domicílio), susceptíveis de integrar, para alguns, as chamadas “esferas de risco” , implicando, nalguns casos, soluções mais particulares (na linha de uma imputação objectiva) e propiciando maior possibilidade de prevenção ou de minimização de efeitos (o que parece mais evidente para o devedor, tendo em conta uma possível responsabilização por lacunas do seu poder de controlo.” – 參見《LICÇÕES DE CUMPRIMENTO E NAÇÃO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES》, 2023年, 第四版, 第216至218頁。*

也就是說，當發生上指“意外事件”與“不可抗力”的情節，超出債務人的預料或債務人根本無法阻擋事件的發生，繼而導致合同出現履行不能，但我們也不能立即排除債務人承擔責任的可能，因為總有一些情形是應該屬於債務人的“風險領域”（“esferas de risco”），例如當出現突發和異常的事件使某些產品的原材料出現短缺，表面上不可歸責予債務人，但仍然須提出的問題是，債務人所經營的商業活動中是否有可能發生原材料短缺，債務人又是否需要創造條件以避免出現原料短缺，又或即使原料短缺是無可避免，債務人有否盡力避免或降低出現履行不能的可能性。換言之，在分析債務人應否歸責的問題上，需要觀察的是在履行合同的全過程內債務人的表現，而非簡單聚焦單一事件（出現“意外事件”與“不可抗力”的事件）。

申言之，必須將異常的事實狀況與債務人可能採取但未採取的預防措施結合考慮，以判斷是否能夠避免事件發生或減輕其後果。如果最後發現“意外事件”或“不可抗力”與過失出現競合的情形則債務人仍應承擔全部責任，例如：一個貴重手袋被存放在潮濕環境中而遭到損壞；即使收到暴風雨警告仍不去採收農作物等。在這些情況下，所謂的不可抗力的影響其實是可透過適當的預防措施加以避免，此時，債務人屬可歸責<sup>2</sup>。

此外，根據主流的理解，針對履行不可能仍然適用《民法典》第788條第1款規定的推定，即推定債務的履行不能因債務人的過錯所造成 – 參見PIRES DE LIMA 和ANTUNES VARELA著《CÓDIGO CIVIL ANOTADO》第一冊，第四版，第57頁。另見葡國最高法院2012年9月13日的合議庭裁判，案件編號4339/07.6TVLSB.L1.S2，可於www.dgsi.pt取得。

回到本案，正如前述，本案被告已經不可能再向第一原告交付“海一居”第5幢9樓E座，毋容置疑出現了合同的履行不能，又根據《民法典》第788條第1款的規定，應推定履行不能由被告的過錯所造成。

---

<sup>2</sup> 參見葡國科英布拉中級法院2019年11月13日的合議庭裁判，編號30628/18.6YIPRT.C1，可於www.dgsi.pt取得。在該案件中，雙方當事人達成了提供婚禮餐宴服務，但在舉行飲宴當日有關地區因山火而停電，使會場的電力中斷兩小時，期間沒有燈光，沒有冷氣，提供服務一方也沒有準備獨立發電機，最終影響賓客體驗。該案所討論的法律問題是，提供服務一方能否以停電屬不可抗力而免責。

為推翻上述過錯的推定，被告提出在“P地段”開發和利用期間，行政當局的行為，尤其是當時的土地工務運輸局及環保局的決定，嚴重阻礙被告發展“P地段”，最終引致土地批給失效。

根據已證事實，不難發現當時的土地工務運輸局在審批被告提交的建築計劃時，往往未能遵守60日期限的要求。而自被告於2009年10月22日提交T-7191/2009號建築計劃後，土地工務運輸局透過2010年4月9日的公函內向被告提出了50米的塔樓立面的建議和塔樓之間的間距不得少於最高塔樓高度的六分之一的要求。關於前者，被告一直有遵守；但關於後者的要求，即有關六分之一塔樓高度的間距要求對被告而言是全新的要求，被告表達了不同意的立場，而後來土地工務運輸局雖然在2011年1月7日批准了T-7191/2009號建築計劃，且在該核准決定內無再提及六分之一塔樓高度的間距要求，取而代之，土地工務運輸局要求被告提交環境評估報告，而環評報告的核准是作為工程准照獲發的前提，可見，土地工務運輸局並沒有放棄六分之一塔樓高度的間距要求，其立場明顯是假如被告能夠藉著環評報告的提交，證明“海一居”項目是符合各種環境保護的要求，那麼，六分之一塔樓高度的間距要求才能夠正式獲豁免。但後來，被告應澳門環保局的要求，前後提交了六份環評報告，最後，透過2013年10月15日的公函被告獲告知環評報告得到核准。

可見，針對涉案“P地段”被宣告失效的事宜上，按照本案得出的已證事實，行政當局確實曾有遲誤作出審批決定的情況。

至於土地工務運輸局塔樓之間的間距不得少於最高塔樓高度的六分之一的要求，該要求不能被視作單方面變更批給合同的行為，因為塔樓分佈的設計圖則並沒有被納入作為批給合同的一部分，也沒有保證被告將可擁有特定數目的海景單位。此外，我們認為根據法例的規定(第29/97/M號法令第6條第2款b、e和h項以及第79/85/M號法令第34條的規定)，在審閱被告提交的所有計劃時，土地工務運輸局有權考慮大廈的外貌是否與都市環境配合，故土地工務運輸局當時提出的1/6塔樓間距的要求顯然是在履行其職能，希望降低超大型樓宇建造項目(例如“海一居”項目)對周圍環境造成潛在負面影響的風險。

誠言，六分之一塔樓高度的間距要求或者是一項前所未有的新要求，包括其後引發製作環境評估報告的需要，都可能引致被告大失預算(在時間方面)，然而，也不是僅僅因為行政當局的相關要求，使被告無法在“P地段”的批給期限內完成“海一居”項目。

法庭認為“P地段”土地被宣告失效的原因是夾雜著眾多的因素，當中至少包括：**1.** 土地於2006年修改批給合同時(經過超逾15年的時間)土地的性質仍然是臨時批給；**2.** 被告選擇在土地批給期限餘下三分之一的時間(2006年3月1日至2015年12月25日)才準備在土地(P地段)面積超逾六萬八千平方米的土地上建造由1座5層高的樓裙及其上18幢47層高的塔樓組成的樓宇；**3.** 被告花費兩年時間提交了須以修改批給合同為前提的建築計劃草案；**4.** 土地工務運輸局基於樓宇的規模和高度對環境帶來的潛在影響要求“海一居”項目塔樓間須遵守1/6樓高的間

距；5. 被告不願遵守該1/6樓距的要求，要求豁免；6. 土地工務運輸局為審批豁免，要求被告提交環境評估報告；7. 被告先後應環保局的要求，六度提供環境評估報告，花費了2年5月個；8. 土地工務運輸局未能在60日期間內完成審批被告提交的計劃；9. 被告沒有運用第79/85/M號法令第37條第1款及43條第2款的法律機制。

那麼，在這一背景下，可排除被告的過錯？不能。

正如前述，即使發生了“意外事件”或“不可抗力”，出現超出被告的預料或其根本無法控制或阻擋的事件，我們還要觀察被告在履行合約的全過程內的表現，將“意外事件”或“不可抗力”的事實狀況與債務人可能採取但未採取的預防措施一併進行分析，以判斷被告是否能夠避免預約合同履行不能的發生，或即使履行不能屬無可避免，被告能否減輕其後果。如果最後發現“意外事件”或“不可抗力”與被告的過失出現競合的情形，則被告仍然應該承擔全部責任。

本案中，被告自信地在土地批給期限餘下三分之一的時間(2006年3月1日至2015年12月25日)才開始籌備在“P地段”(超逾六萬八千平方米的土地)上建造由1座5層高的樓裙及其上18幢47層高的塔樓組成的樓宇項目；自信地認為工務部門不會提出環境評估要求；以及自信地認為能夠在短時間內滿足環保局就環境評估的要求，這些因素也是引致土地批給失效的共同原因。

更嚴重的是，被告於2011年4月19日與第一原告訂立涉案獨立單位的“樓宇買賣預約合約”，那麼，在2011年4月19日時，被告知道了什麼事情？其實，被告當時已經知道土地工務運輸局多次在審批被告提交的申請時出現超逾60日才作出決定的情況；被告知道土地工務運輸局在2010年4月9日的公函內向被告提出塔樓之間間距不得少於最高塔樓高度的六分之一的全新建議；被告知道被行政當局耽誤了不少時間；被告知道土地工務運輸局在2011年1月7日雖批准了被告的建築計劃，但工程准照將取決環評報告的提交和核准；被告知道在最理想的狀態下，“海一居”項目至少需要3年時間完成；更為重要的是，被告非常清楚“P地段”的批給期於2015年12月25日期滿。

然而，被告並沒有將其知悉的上述風險在“樓宇買賣預約合約”上作出任何披露，須強調的是，直至2011年4月19日，被告還未提交環評報告，對於具多年房地產開發經驗的被告而言，其應該意識到其未必能夠在餘下的批給期限內完成一個由十多幢且接近五十層樓高的大型樓宇項目，但在此情況下，被告仍然選擇簽訂數千份“樓宇買賣預約合約”，此舉無疑等同將被告須承擔的風險全部或部分轉移至全體的預約買家。倘若彼等知道上述風險，可能未必選擇購買“海一居”的樓盤，又或即使有意購買，只會願意以更低的價錢購買。然而，被告卻選擇不披露相關資訊，導致至少包括本案第一原告在內的預約買家承擔了預約合同履行不能的風險。

此外，如被告認為在簽訂涉案“樓宇買賣預約合約”時時間仍然充足，那麼，到了

2013年，甚至2014年，被告便應該相當清楚餘下的土地批給期限是明顯不足以完成“海一居”項目，但被告有向各預約買家作出風險的披露？有讓預約買家取消交易？沒有。即使被告相信行政當局會延長批給期限，但該主觀和個人的期盼僅僅意味著一項可能性和或然性，也就是說，被告完全可以預見到土地批給期限不獲延長的最壞結果。須強調的是，被告有權繼續期盼行政當局延長土地批給期限，但預約買家能否選擇不跟隨這些主觀和個人的“期盼”？顯然該選擇的權利已遭到被告剝奪，因為被告由始至終都無向預約買家披露“P地段”土地批給期限即將屆滿的風險。

事實上，除了合同的主給付義務外，締結合約的當事人尚須遵守合同的附隨義務 (deveres acessórios)，該義務廣為學理和司法見解所接受，包括保護義務 (deveres de protecção)、資訊披露義務 (deveres de informação) 及忠誠義務 (deveres de lealdade)。

對此，MENEZES CORDEIRO認為保護義務是指在合同協商階段，雙方當事人應避免任何可能對對方造成損害的行為，無論該損害是人身的還是財產上的；資訊披露義務是指雙方當事人應該相互告知一切那些可能對對方形成合意具有重要影響的事情；而忠誠義務則要求雙方應以誠信方式行事<sup>3</sup>。

雖然上述附隨義務在大多數情況下在締約過失責任的情況下被討論，但不代表違反附隨義務只能產生合同前責任，關於這一方面，MENEZES LEITÃO認為上述三類附隨義務的適用場景包括以下三類情形<sup>4</sup>：

1. 合同在磋商階段因談判破裂而告吹；
2. 合同已達成，但患有非有效或不產生效力的瑕疵；以及
3. 合同有效且生效，但按照合同訂立的内容將對一方立約人造成損害。

上述第三種情形表明，即使認為合同有效，只要一方立約人在合同形成過程中違反了合同的附隨義務，其也須承擔賠償的責任，該可歸責性在於違反《民法典》第752條第2款規定的善意原則。

現在，本案被告於簽訂涉案“樓宇買賣預約合約”時，明知土地的批給期限將至，而且已經在發展“海一居”項目的行政程序上遇到阻礙，但被告仍然沒有在合約內向預約買家作出風險的披露，引致該等預約買家最終與被告一同承擔土地被收回的風險，在此情況下，預約買家所面對的風險顯然要比被告承擔的風險更高，因為該等預約買家已經將部分或全部的樓宇價金向被告作出支付。顯然，被告並沒有遵守到上述提及的資訊披露義務，因而被告在履行合同上(“樓宇買賣預約合約”)具有過錯，應該承擔賠償責任，而不能因為行政當局在履行批給合同時曾作出違反合同義務的行為來作為被告現在的免責理由。

\*

<sup>3</sup> «TRATADO DE DIREITO CIVIL», 第一冊，第396頁及續後。

<sup>4</sup> «DIREITO DAS OBRIGAÇÕES» 第一冊，第十六版，第356頁至357頁。

#### E. 過錯不能產生的法律後果

根據《民法典》第790條第2款，“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。”。

既然本案認定了預約合同的履行不能是因被告的過錯引致，因此，原告有權要求解除“樓宇買賣預約合約”。

另外，根據《民法典》第436條第2款的規定，“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。”。

第一原告在“樓宇買賣預約合約”內已一共向被告支付了港幣5,794,000.00圓。

結合前述我們就預約買方支付的樓款性質所作的分析和結論，即在“樓宇買賣預約合約”內預約買方支付的價金具定金性質，那麼，依照第436條第2款的規定，原則上，第一原告有權要求返還港幣11,588,000.00圓作為被告無法履行合同的損害賠償。

關於雙倍定金返還方面，被告在答辯中請求法庭按照《民法典》第436條第5款及第801條的規定，按衡平原則減少相關損害賠償。

根據《民法典》第801條第1款的規定，“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。”。

首先，須強調的是，違約金多於債權人的真實損失並不構成縮減違約金的理由，是違約金明顯過多時，法院才應該介入，並按衡平原則減少違約金。關於這一方面，在葡國最高法院2012年4月24日的合議庭裁判(案件編號：605/06.6TBVRL.P1.S1)內曾就縮減違約金方面出以下值得參考的論述：

*“Destinando-se a cláusula penal a reforçar o direito do credor ao cumprimento da obrigação, a indemnização devida será aquela que tiver sido prevista na pena convencionada, mais gravosa para o inadimplente do que, normalmente, seria, que, em princípio, deve ser respeitada, dado o seu caráter «a forfait», e por corresponder à vontade conjetural original das partes, sendo certo que só, em casos excepcionais, deve ser reduzida, com vista a evitar abusos evidentes, situações de clamorosa iniquidade, a que conduzem penas, «manifestamente excessivas», francamente, exageradas, face aos danos efectivos.*

*A fim de não serem anuladas as vantagens da cláusula penal, respeitando-se a sua intangibilidade, o tribunal não só não deve fixar a pena abaixo do dano do credor, como nem sequer deverá fazê-la coincidir com os prejuízos efectivos verificados, porquanto a redução da pena destina-se, tão-só, a afastar o seu exagero e não a anulá-*

la.

*Efectivamente, o devedor não pode, em princípio, pretender pagar uma indemnização inferior ao valor da pena convencional fixada, com exceção, caso em que esta pode ser reduzida, de acordo com a equidade, da situação em que a mesma seja, manifestamente, excessiva, ou, extraordinariamente, excessiva, mas não em função do dano efectivo ocorrido que, aliás, o credor não tem de demonstrar, não podendo ter lugar uma intervenção judicial sistemática, sob pena de se arruinar o legítimo e salutar valor correctivo da cláusula penal e de se subestimar o seu carácter «a forfait»*

另外，司法見解認為，法院只能應當事人的申請對違約金進行縮減，而不能夠依職權為之<sup>5</sup>。

J. C. BRANDÃO PROENÇA認為在衡量縮減違約金方面，法官需要考慮被違反的合同義務的重要性；不履行行為在主、客觀上的嚴重性；當事人的經濟狀況；無違約一方作出的加重損害的行為；以及因違約行為為無違約一方帶來利益<sup>6</sup>。

關於這一方面，葡國科英布拉中級法院曾於2023年5月30日的合議庭裁判<sup>7</sup>內認為：

*"(...) deverá a redução pautar-se por critérios de equidade. E nessa tarefa, embora a lei não nos forneça as precisas circunstâncias a que se deve recorrer, vem constituindo entendimento prevalecente que o tribunal dispõe contudo de uma liberdade de ponderação, podendo/devendo socorrer-se de todos os fatores de ponderação de que disponha, tais como o interesse das partes, a sua situação económica e social, o seu grau de culpa, a função que a cláusula penal visa prosseguir no caso concreto, o motivo de incumprimento, a boa ou má fé do devedor, a natureza do contrato e as circunstâncias em que foi realizado." .*

即是說，在判斷應否對違約進行縮減時，法院尤其須考慮當事人的利益、其經濟與社會狀況、過失程度、該違約金條款在具體案件中所欲達至的功能、違約原因、債務人的善意或惡意、合同的性質以及合同訂立時的具體情況。

在本個案中，我們認為須考慮以下具體情節：

1. 履行不能並非出於被告的故意；
2. 原告所支付的定金中，有百分之二十是來自被告給予的家私回贈；
3. 被告在出現履行不能後，主動替原告償還其欠銀行的餘下樓宇貸款；
4. 因“樓宇買賣預約合約”出現履行不能，原告獲澳門都市更新股份有限公司給予購買在同一地段上興建的“置換房”的購買權，讓原告以相同價格購買一個同一戶型和大小

<sup>5</sup> 見葡國最高法院2008年4月17日的合議庭裁判，案件編號08A630。

<sup>6</sup> 同著作第398頁。

<sup>7</sup> 案件編號1508/20.7T8GRD-A.C1。

的獨立單位，儘管最終原告沒有按要求支付樓款。

經考慮上述情節以及在兼顧預約合同中返還雙倍定金機制擬達至的目的，法庭認為雙倍定金的返還在本案個中屬明顯過高，應該將之減至定金的一點四倍更為合理，即港幣8,111,600.00元。

\*

#### F. 額外損害賠償

根據《民法典》第436條第5款的規定，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。

依照上述的分析，法庭認為原告有權獲被告返還港幣8,111,600.00元，減去原告的定金，真正構成損害賠償的金額為港幣2,317,600.00元。

然而，根據案中已獲證實的事實事宜，未見原告的真实損害遠高於上指金額，因此，原告提出的這方面請求不能成立。

\*

#### G. 遲延利息

根據卷宗內的已證事實，無事實依據支持第一原告於提起訴訟前曾經向被告作出催告，以追收雙倍定金的返還。因此，應該以傳喚日作為債務到期之日 – 見《民事訴訟法典》第565條第3款的規定。

另一個須分析的問題是，第一原告要求的損害賠償的金額是否確切？是否取決結算？我們的答案是否定的。一方面，現在我們面對的是因合同不履行而產生的損害賠償，而不是非合同民事責任產生的損害賠償；另一方面，第一原告主張的損害賠償金額只須按照法律的規定，結合簡單數學計算即足以確定下來，那就是將查明的定金金額乘以二 – 見《民法典》第436條第2款的規定，過程並不涉及額外的結算行為。

至於被告依據《民法典》第801條第1款的規定，請求法院按衡平縮減第一原告請求的損害賠償的申請，會否引致該損害賠償金額由確切變成不確切？除了對其他高見給予充份尊重外，本人的答案是否定的。

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

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

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

那麼，本案的被告在接收傳喚時，其有條件知道第一原告主張的賠償金額是多少

嗎？當然知道，因為正如前述，只需要將第一原告支付的定金金額乘以二便能得出第一原告請求的賠償金額，只是被告一直拒絕承認金額具定金性質，一直拒絕接受出現過錯履行不能，更一直拒絕接受《民法典》第436條第2款規定的雙倍定金返還的賠償金額。所以，如果真有原因令到第一原告的債權變得不確切，該原因便是被告主觀上一直拒絕承認自己的賠償責任。而經過法庭上述作出的審理，該拒絕最後被認定為沒有道理，但即使被告部分有理，也不會改變賠償金額一早已處於確切的事實，關於這一方面，從比較法角度，可參考葡國最高法院2005年11月29日的合議庭裁判(案件編號：05B3287)內作出的見解：

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

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

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

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

換句話說，只要被告客觀具備條件使其能夠得知第一原告所主張的賠償金額，即使主觀上被告有各種各樣的不同意或反對，也不足以使第一原告的債權金額變得不確切。而在本案例中，第一原告主張的損害賠償金額的確切數目並不取決雙方或任一方的額外結算操作，即使法院最終僅裁定一個較少的賠償金額，也不意味第一原告所請求的債權金額屬不確切，因此，本人認為本案不能適用《民法典》第794條第4款的規定。

誠言，如果但凡債務人按《民法典》第801條第1款的規定，請求法院縮減第436條第2款所指的賠償都必然會令一項原本已經確切的債務變得不確切，從而不會發生遲延，那麼，這就意味著債務的性質不是決定其確切與否的客觀因素，債務人的主觀想法才是，顯然，如接納該觀點，等同鼓勵預約合同內的違約一方繼續拖延支付法定損害賠償<sup>8</sup>。

因此，根據《民法典》第794條第1款及第795條第1款和第2款，被告須自2019年11月29日(傳喚日-見卷宗第142頁)之後向第一原告支付以法定利率計算的遲延利息，直至完全和實際支付為止。

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

亦即是說，判定能否收取商業利息的關鍵標準是債權人是否具備商業企業主的身份，因為立法者考慮到商人的資金成本較一般人高，資金無法適時回籠對他們而言會造成較大的損失，包括可能需要尋求其他融資方法和減少因資金再投入而產生的獲利機會，因而希望透過商業利息使他們獲得更高的賠償。

然而，案中無證據表明第一原告為任何的商主體，所以不應適用商業利息來計算本案因遲延而產生的損害賠償。

\*

## H. 抵銷

根據被告與中國銀行股份有限公司於2018年6月29日訂立的“債權讓與合同”，被告承諾替“海一居”的預約買受人(包括案中原告在內)向中國銀行股份有限公司支付他們為購買“海一居”獨立單位而向該銀行借取的銀行貸款餘款，並藉此由被告取得銀行針對各預約買受人的債權。

根據卷宗第966頁，被告於2018年9月28日向銀行結清了原告所欠的餘下銀行貸款港幣3,416,590.98元。

另外，透過根據已證事實MMMMM和NNNNN項，銀行及被告分別於2018年10月

<sup>8</sup> 此外，即使贊同損害賠償的部分屬不確切，那麼，至少在原告支付的定金部分也是確切的，對此，在過去的葡國1867年《民法典》第722條規定：“Se a prestação for em parte líquida e em parte ilíquida, poderá o credor exigir e receber a parte líquida, enquanto não puder verificar-se a entrega do resto.”。

15日和2018年10月26日，將結清銀行貸款一事告知原告。

根據《民法典》第583條，“受領第三人給付之債權人，得使其權利由該第三人代位取得，只要於債務履行前或履行時，對此作出明示表示。”。

透過上述“債權讓與合同”的訂立，結合後續被告向銀行償還貸款的行為，法庭認為已經發生了債權人之代位，即本案被告在其向銀行作出支付的限度內，取得了銀行針對原告擁有的債權。

根據《民法典》第838條第1款的規定，被告可透過債務的抵銷，解除(部分)其債務。即應從原告有權獲返還的港幣8,111,600.00元及附加的法定遲延利息內抵扣港幣3,416,590.98元。

根據《民法典》第845條，抵銷之意思表示作出後，雙方債權視為已於可相互抵銷時消滅。這意味著，抵銷的效力應自2018年9月28日產生。

此外，根據《民法典》第774條第1款的規定，應推定上述被抵銷的金額依次抵作開支、損害賠償、利息及本金。

正如前述，應該以傳喚日作為債務到期之日，考慮到被告於2019年11月29日方被傳喚，在該日前尚未產生任何遲延利息，所以，應直接從原告有權獲返還的金額內直接抵扣港幣3,416,590.98，最後得出被告應向原告返還港幣4,695,009.02元的結果，並以該金額計算相關法定遲延利息。

\*

## I. 惡意訴訟

被告認為原告故意隱瞞被告向原告給予百分之二十的樓價折扣及被告替原告向銀行結清其所欠的餘下銀行貸款的事實，構成《民事訴訟法典》第385條第2款b所規定的惡意訴訟情形。

然而，經過審判聽證後，法院證實被告指稱的百分之二十的樓款非屬被告給予的樓款折扣，而是以家私回贈的名義給予原告的金錢利益，並用於樓款的支付，最後，法庭認定了該筆相當於樓款百分之二十的回贈金額也構成定金的一部分，因此，原告並沒有隱瞞或歪曲案件的事實。

至於被告替原告向銀行結清其所欠的餘下銀行貸款一事，即使原告未有於起訴狀內有所提及，但一方面該等事實屬組成永久抗辯的事實事宜，應由被告陳述和證據，另一方面，被告透過債權人代位取得的債權本身就可以透過另一獨立訴訟程序向原告作出追討，所以，即使原告於本案並無提及該等事實，也不能因此認為原告不對該事實作陳述的做法具可譴責性。

有見及此，應裁定被告主張和提出的惡意訴訟指控不成立。

至於原告針對被告提出的惡意訴訟的指控，原告的理據在於被告歪曲有關原告實際支付的樓款數目以及無依據地指責原告歪曲事實，尤其陳述有關被告已將債權人代位一事通知

原告。關於原告支付的樓款/定金的金額，我們認為雙方是對家私回贈的法律定性存在分歧而各自陳述了其主觀的看法和觀點，不構成歪曲事實。而就被告因債權人代位取得原本屬於銀行的債權一事，根據已證事實LLLLL至SSSSS，證實了被告曾作出卷宗第967、969至974頁的通知，但原告沒有領取，所以，被告主張的觀點並非毫無道理。

基於此，原告針對被告提出的惡意訴訟的指控同樣不成立。

\*

#### 四、裁決

綜上所述，本法庭現裁定兩名原告的訴訟理由及請求部分成立，現作出裁決如下：

1. 宣告解除第一原告與被告之間訂立的“樓宇買賣預約合約”；
2. 判處被告須向第一原告返還港幣肆佰陸拾玖萬伍仟零玖元零貳分 (HKD\$4,695,009.02)，折合為澳門幣肆佰捌拾叁萬伍仟捌佰伍拾玖元貳角玖分 (MOP\$4,835,859.29)，該金額須附加自2019年11月30日(包括當日)開始以年利率9.75%計算的遲延利息，直至完全支付為止。

訴訟費用由原、被告按勝負比例分擔。

兩項惡意訴訟的附隨事項的訴訟費用由原、被告各自承擔，現各訂定為四個計算單位的司法費。

著令登錄本判決及依法作出通知。

\*

#### *Quid Juris?*

Ora, tal como refere nas alegações do recurso pela Ré/Recorrente, constitui objecto do presente recurso a douta sentença do Tribunal Judicial de Base (TJB), que julgou parcialmente procedente a presente acção, **mas apenas na parte em que condenou a Recorrente no pagamento de juros de mora a contar desde a data da citação, 30/11/2019.**

A propósito deste ponto, o Tribunal *a quo* afirmou:

##### A. “遲延利息”

根據卷宗內的已證事實，無事實依據支持第一原告於提起訴訟前曾經向被告作出催告，以追收雙倍定金的返還。因此，應該以傳喚日作為債務到期之日 – 見《民事訴訟法典》第565條第3款的規定。

另一個須分析的問題是，第一原告要求的損害賠償的金額是否確切？是否取決結算？我們的答案是否定的。一方面，現在我們面對的是因合同不履行而產生的損害賠償，而不

是非合同民事責任產生的損害賠償；另一方面，第一原告主張的損害賠償金額只須按照法律的規定，結合簡單數學計算即足以確定下來，那就是將查明的定金金額乘以二 - 見《民法典》第436條第2款的規定，過程並不涉及額外的結算行為。

至於被告依據《民法典》第801條第1款的規定，請求法院按衡平縮減第一原告請求的損害賠償的申請，會否引致該損害賠償金額由確切變成不確切？除了對其他高見給予充份尊重外，本人的答案是否定的。

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

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

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

那麼，本案的被告在接收傳喚時，其有條件知道第一原告主張的賠償金額是多少嗎？當然知道，因為正如前述，只需要將第一原告支付的定金金額乘以二便能得出第一原告請求的賠償金額，只是被告一直拒絕承認金額具定金性質，一直拒絕接受出現過錯履行不能，更一直拒絕接受《民法典》第436條第2款規定的雙倍定金返還的賠償金額。所以，如果真有原因令到第一原告的債權變得不確切，該原因便是被告主觀上一直拒絕承認自己的賠償責任。而經過法庭上述作出的審理，該拒絕最後被認定為沒有道理，但即使被告部分有理，也不會改變賠償金額一早已處於確切的事實，關於這一方面，從比較法角度，可參考葡國最高法院2005年11月29日的合議庭裁判(案件編號：05B3287)內作出的見解：

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

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

*Era também nesse sentido Ac.STJ de 22/1/81, BMJ 303/203 ss ( v. 207 - II, 7º*

*e 8º par.); e essa doutrina foi, nomeadamente, reafirmada em ARP de 26/9/94, CJ, XIX, 4º, 195, 2ª col., em que se diz que, em vista da obra feita, os então demandados estavam em condições de saber quanto deviam ao demandante, não afastando a condenação em juros de mora, assente em culpa no atraso do pagamento, o facto de a quantia em que foram condenados ser inferior à pedida."*

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

換句話說，只要被告客觀具備條件使其能夠得知第一原告所主張的賠償金額，即使主觀上被告有各種各樣的不同意或反對，也不足以使第一原告的債權金額變得不確切。而在本案例中，第一原告主張的損害賠償金額的確切數目並不取決雙方或任一方的額外結算操作，即使法院最終僅裁定一個較少的賠償金額，也不意味第一原告所請求的債權金額屬不確切，因此，本人認為本案不能適用《民法典》第794條第4款的規定。

誠言，如果但凡債務人按《民法典》第801條第1款的規定，請求法院縮減第436條第2款所指的賠償都必然會令一項原本已經確切的債務變得不確切，從而不會發生遲延，那麼，這就意味著債務的性質不是決定其確切與否的客觀因素，債務人的主觀想法才是，顯然，如接納該觀點，等同鼓勵預約合同內的違約一方繼續拖延支付法定損害賠償<sup>9</sup>。

因此，根據《民法典》第794條第1款及第795條第1款和第2款，被告須自2019年11月29日(傳喚日-見卷宗第142頁)之後向第一原告支付以法定利率計算的遲延利息，直至完全和實際支付為止。

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

亦即是說，判定能否收取商業利息的關鍵標準是債權人是否具備商業企業主的身

<sup>9</sup> 此外，即使贊同損害賠償的部分屬不確切，那麼，至少在原告支付的定金部分也是確切的，對此，在過去的葡國1867年《民法典》第722條規定：“Se a prestação for em parte líquida e em parte ilíquida, poderá o credor exigir e receber a parte líquida, enquanto não puder verificar-se a entrega do resto.”。

份，因為立法者考慮到商人的資金成本較一般人高，資金無法適時回籠對他們而言會造成較大的損失，包括可能需要尋求其他融資方法和減少因資金再投入而產生的獲利機會，因而希望透過商業利息使他們獲得更高的賠償。

然而，案中無證據表明第一原告為任何的商主體，所以不應適用商業利息來計算本案因遲延而產生的損害賠償。”

Ora, é de formular uma pergunta pertinente: quando a Ré foi citada, o crédito reclamado pelos Autores já estava líquido? Basta atender aos pedidos formulados pelos Autores, não é difícil saber que a resposta é negativa, pois o valor que estes pediram atingiu dez milhões, para além de formular pedidos subsidiários, e também não foi deduzido o valor que a Ré pagou ao banco hipotecário em benefício dos Autores, razão pela qual é de concluir pela iliquidez do crédito reclamado pelos Autores, logo o juros moratórios só podem calcular-se a partir da prolação da decisão do Tribunal de 1ª instância, visto que a Ré/Recorrente não recorreu da parte da decisão do Tribunal recorrido que condenar a Ré em pagar os valores fixados.

Pelo que, ao abrigo do disposto no artigo 794º do CCM, julga-se procedente o recurso interposto pela Recorrente/Ré, passando a condenar-se esta a pagar os valores fixados na sentença de 1ª instância, com juros moratórios calculados a partir da prolação da sentença referida.

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

\*

#### Síntese conclusiva:

I – Quando na PI o Autor formula pedidos principais e subsidiários, peticionando que a Ré lhe pague indemnizações de natureza mista – restituição do sinal em dobro ou em singelo com acréscimo de indemnizações de natureza divisa – montante este, num valor global, que não veio a ser acolhido pelo

Tribunal, não pode concluir-se que o crédito estava líquido e como tal os juros moratórios não podem vencer-se a partir da citação nos termos do artigo 794º do CCM.

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

\*

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, passando a condenar-se a Ré a pagar aos Autores os valores fixados na sentença de 1ª instância, com juros moratórios calculados a partir da prolação da sentença referida.**

\*

**Quanto ao demais, mantém-se o decidido pelo Tribunal recorrido.**

\*

**Custas pelos Recorridos/Autores nesta instância.**

\*

**Registe e Notifique.**

\*

RAEM, 16 de Abril de 2026.

Fong Man Chong

(Relator)

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

(1º Adjunto)

*Foi-me traduzido o acórdão*

Choi Mou Pan

(2º Adjunto)