

(譯本)

買賣預約合同  
解除和返還雙倍定金  
訴訟費用

摘要

一、僅當「確定不履行」約定時，才可解除買賣預約合同，並返還雙倍定金。

二、若前述確定不履行約定的情況未經證明，則解除合約和雙倍返還定金的請求理由就不成立，原告提出請求判被告向原告賠償訴訟費的亦然。因為，（不論其他），原告向法庭提出的請求理由不成立，因此其引致的司法費用應當由其本人承擔。

2006年11月30日合議庭裁判書

第556/2006號案件

裁判書製作法官：José M. Dias Azedo（司徒民正）

澳門特別行政區中級法院合議庭裁判

**概述**

一、(A)對(B)提起通常訴訟程序的宣告之訴。二人的詳細身份資料均載於卷宗。原告稱自己與被告曾簽訂買賣預約合同，但被告未曾履行；因此，請求解除此合同，並判被告賠償雙倍定金，金額為港幣46萬元，並賠償原告聲明的開支，金額為澳門幣302,000元；（參見第2頁至第6頁背頁）。

\*

適時宣判，裁定訴訟理由不成立，駁回原告向被告提出的所有請求；（參見第93頁至第107頁）。

\*

原告不服裁判，提起上訴。

陳述結論如下：

『（一）上訴人認為，調查基礎內容中已經證明的事實，對法官的結論無重要意義，也不應認為這些事實對判決有重要意義。

（二）正如起訴狀中附件1，即預約合同所示，原定簽訂買賣預約公證書的時間為2005年6月17日，但這一日期已明確由2005年5月31日取代（取消）。此公證書針對的是不動產項目XXX中的XXX單位和地下第XXX號停車位，澳門物業登記局中的登記編號為XXXXX。

（三）原告和被告雙方當事人都廢止了訂立公證書的第一個日期，而轉以第二個日期作準，此日期有一切法律效力。

（四）應認為此日期未寫明，不存在。顯然，作準的日期為2005年5月31日。

（五）原告和被告都同意於2005年5月31日或之前訂立公證書，這就意味著這是一個雙方協議，而並非單方面的任意強制行為。

（六）雙方當事人從未有書面協議，預約合同也沒有附錄，可以讓我們確定公證書的訂立是否取決於(C)能否在上述日期前（包括當日）解除前述獨立單位的抵押權。

（七）根據《民法典》第213條的規定，應認為此條款無效。

(八) 依據法律規定和一般法律行為的邏輯，若存在此類規定，則必須書面寫明。

(九) 雖然(D 地產有限公司)通知了原告，但可確知原告並未同意待解除抵押之後再訂立公證書。

(十) 也從未要求在價格中扣除澳門幣 5 萬元，原告也未曾於 2005 年 6 月 2 日要求金額為澳門幣 10 萬元的解除合同賠償，另加原告之前支付的定金。閱讀起訴狀中附件 3 便可得出上述結論。

(十一) 自此文件可知，除 2005 年 5 月 31 日之外，再未提到其他日期；也未曾提及任何日期變更請求。只可見雙方當事人協議在此日期前簽訂本約合同，剩餘的金額（港幣 147 萬元）會在訂立買賣公證書之日支付。

(十二) 另外，可見無任何一處提到關於本案中獨立單位的解除抵押，或者是任何與此相關的情況，也未見(D 地產有限公司)就此情況通知現上訴人。

(十三) 反過來，原告／上訴人並未提及此疑問，沒有提到要待抵押解除後再簽訂公證書這一事實，也未曾要求被告扣除澳門幣 5 萬元或於 2005 年 6 月 2 日要求解除合同賠償（金額澳門幣 10 萬元，另加之前支付的定金）。更未曾提及被告接受了這些事實。

(十四) 可證實的是：原告通知被告，其未履行合同，因此，有義務在一周之內，即 2005 年 6 月 13 日之前，返還雙倍定金；否則將訴諸法院，僅此而已。

(十五) 此外，自 5 月 31 日至 6 月 2 日，這期間過短，雙方當事人根本不可能有這麼多口頭協議，中間還有前述地產中介向原告作出的通知；另外，還有原告在將來簽訂公證書之時關於扣除一事的態度反覆。

(十六) 我們可以注意到，此解除抵押的時間並非 5 月 31 日，也不是 6 月 17 日，而是更遲，2005 年 7 月 20 日才完成。

(十七) 這使原告／上訴人得出以下結論：合同的形成有過錯，歸責於被告（《民法典》第 219 條）。

(十八) 被告從未向原告交付或展示 5 月 9 日的預約合同（參見反駁第 6 條），這一事實十分重要。因為這可以顯示並且證明 5 月 18 日的合同制度永遠不可屬於另一合同制度。

(十九) 對於下列事實，合議庭主席本應重視並且予以審查，但他並未這樣做：

根據本案中的買賣預約合同條款，獨立單位及停車位買賣公證書訂立期於 2005 年 5 月 31 日屆滿。

以及

被告從未向原告交付或展示本卷宗第 26 頁和第 27 頁(5 月 9 日的預約合同)的協議內容(參見卷宗第 48 頁和第 49 頁的聲明異議)。

(二十) 原告認為，此結論源自一個不存在的事實。這是因為，若雙方當事人確實協議合同何時訂立取決於解除抵押的時間，則此協議，或者說是雙方當事人的預見，應當經書面說明及寫入相關預約合同的條款。但實際情況並非如此。

(二十一) 根據聲明：2005 年 5 月 31 日 —— 即訂立公證書期滿之日 —— 受制於一條件：若(C)能在此日之前（包括當日）解除前述獨立單位的抵押。

(二十二) 若雙方當事人的真實意思如此，那麼這就對本法律行為的解決有重要意義，也同時是其關鍵所在。根據善意原則，以邏輯論，雙方當事人必然會遵守法律行為的法定方式，將上述條件寫入合同條款中。

(二十三) 原告無需證明解除抵押的日期是 2005 年 7 月 20 日，即過了合同規定的訂立公證書日期 1 個月 20 日之後，這是被告的過錯，或者是被告和(C)勾結行事。這是因為上述條件未寫入合同中；但另一方面，合同中有一條規定了行為結束的期限，而預約出賣人未遵守此期限。根據事理邏輯，已經出現了過錯。

(二十四) 而過錯不可能在找到過錯方之前就了結。

(二十五) 法官得出的結論是：「被告並無過錯，也未曾有過錯地拖延或不遵守協議。因此，原告在起訴狀第 1 項中提出的請求理由必然不成立」。但此觀點的理由不成立。

(二十六) 被告在履行關於本案涉及的獨立單位的買賣預約合同時有過錯，並且遲延。這就必然使得原告在起訴狀第 1 項中提出的請求理由成立。

(二十七) 儘管保留應有的尊重，但上訴人認為，關於雙方當事人達成的協議一事，經證實的事實有缺陷，並且前後說明不一致。因此，上訴人儘管一向尊重合議庭主席的見解，但根據《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 h 項的規定，關於裁定原告請求不成立並且駁回針對被告提出的請求所依據的事實和法律理據這一方面，合議庭主席的闡述無疑是有缺陷的。

(二十八) 由於上述原因，合議庭主席未依據《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 d 項的規定，就文件 3 中提到的事實和疑問發表見解。

(二十九) 因此，應當裁定在此受爭議的裁判無效（《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 b 和 d 項）。

(三十) 預約合同是一項協議，根據協議，雙方當事人或一方當事人在一定期間內，或是在滿足某些特定前提時，必須簽訂某合同。

(三十一) 原告與被告簽訂了一份「買賣預約合同」，此合同針對的是不動產項目 XXX 中的 XXX 單位和地下第 XXX 號停車位，澳門物業登記局中的登記編號為 XXXXX，對此適用的法律制度來自《民法典》第 404 條及續後數條和第 434 條及續後數條的規定。

(三十二) 自受爭議的關係和已經確定的事實可知，預約合同是雙務合同。因此，此合同由雙方當事人簽訂。由此，可以說此合同是有效的，約束原告和被告遵守其中列明的條款，產生相關的必要效力。

(三十三) 所有與解決本案中受爭議的實體關係相關並對此有必要意義的條款中，最重要的就是關於訂立買賣本案中的獨立單位和停車位的本約合同和公證書的期限的規定。

(三十四) 原告和被告明確協議：訂立獨立單位買賣公證書的日期為 2005 年 5 月 31 日或在此之前。

(三十五) 本預約合同不受被告和(C)於 2005 年 5 月 9 日訂立的另一預約合同條款約束。

(三十六) 被告認為，自己是轉賣人，因此本預約合同受預約出賣人和原出賣人(C)簽訂的另一合同的條款約束，其依據為這一合同備註第 2 點規定。

(三十七) 被告從未將此份於 5 月 9 日簽訂的買賣預約合同交給原告，也沒有給原告看過。

(三十八) 若此合同真的可以約束原告和被告於 5 月 18 日簽訂的合同，則為了避免疑問和猜測，應當將此合同以附件併入後來的買賣預約合同。

(三十九) 對於所述的第 2 點，應當這樣解釋：2005 年 5 月 9 日簽訂的預約合同的條款僅約束原告，只要這些條款不與 2005 年 5 月 18 日簽訂的預約合同條款相矛盾。

(四十) 為簽訂本約合同而訂立的預約合同中，雙方協議的期限是法律行為的要素。

(四十一) 在本案中，僅有一份有效文件是有約束效力的，規定了訂立本約合同的限期：商定的雙方簽訂預約合同的日期為 2005 年 5 月 31 日，包括當日。

(四十二) 因此，獨立單位的買賣公證書應當在此日簽訂，而不應是在此之後。

(四十三) 除待證事實表第 2 條和第 12 條的答覆之外，調查基礎內容中的所有已證事實都是從屬口頭協議、或與預約合同同時間的協議、或非書面協議。

(四十四) 上述所有屬於口頭協議或與預約合同同時間的協議，都本應當遵循適用於本案中預約合同的制度，即遵循法定方式原則（《民法典》第 404 條、第 866 條及《公證法典》第 94 條第 1 款）。

(四十五) 根據第 212 條和第 213 條的規定，除非有更多學說見解，否則，由於其有效性和效力都取決於書面方式，因此應當認為所有這些協議都是無效的。

(四十六) 原告認為，這些協議不能約束雙方，因為自己從未同意這些協議的規定，更不可廢止預約合同的部分內容，即關於簽訂買賣公證書期限的條款：2005 年 5 月 31 日前。

(四十七) 原告遵守了預約合同，向被告支付了相應的定金，金額為澳門幣 23 萬元。

(四十八) 而被告沒有在 2005 年 5 月 31 日之前訂立前述獨立單位的買賣公證書，因此，沒有履行合同義務的是被告。

(四十九) 被告在與原告保持的合同關係中，沒有以最正確的方式行事。這是因為，他本應努力解決與解除抵押和因此所致的買賣公證書訂立相關的所有問題。這是因為，載明的預約出賣人是被告，而非他人。

(五十) 被告如果發現自己無法履行承諾的義務，即在合同約定之日(2005年5月31日或之前)訂立公證書，則無論是從法律還是道德上講，他都不能與原告簽訂前述預約合同。

(五十一) 確定訂立日期之後，被告便有義務保證自己完全履行義務，還要考慮到原告已經支付澳門幣23萬元的定金。

(五十二) 被告沒有依據預約合同的條款規定，返還雙倍定金(澳門幣46萬元)，還將已支付的定金據為己有，無意返還。

(五十三) 關於預約合同和本約合同，被告在前期和形成合同時都沒有依據善意原則行事。因此，應當依據《民法典》第219條第1款的規定，承擔預約買受人遭受的損失。

(五十四) 未訂立前述買賣公證書一事，是應當向被告歸責的。因此根據此預約合同第5條的規定，原告有權收取已支付定金的雙倍金額(澳門幣46萬元)。

(五十五) 上訴人不同意法院未為勝訴當事人設定任何金額，判原告的所有請求理由均不成立。

(五十六) 被告(B)在合同形成過程中的行為有過錯，未及時返還雙倍定金(港幣46萬元)——這本是他必須做的，這就造成了故意不遵守合同的情況。因此，原告不得不訴諸司法途徑，以維護自己應有的權利，這就引致了多筆費用，其中包括律師服務費。因此，這些費用應當如請求所述，由被告承擔。

(五十七) 被上訴的裁判違反了《民事訴訟法典》第562條第3款、《民法典》第404條第2款、第434條、第435條、第436條、第211條、第212條、第213條、第866條、《公證法典》第94條第1款、《民法典》第219條及第436條第2款的規定；(參見第115頁至第145頁)。

\*

被告提交了上訴答辯狀，應當維持被上訴的裁判；(參見第150頁至第159頁)。

\*

卷宗經適當處理，現應審議並判決。

## **理由說明**

### **事實**

二、初級法院合議庭證實的事實事宜如下：

『已確定事實事宜：

—— 2005年5月18日，原告與被告簽訂了一份「買賣預約合同」，此合同針對的是不動產項目XXX中的XXX單位和XXX號停車位，澳門物業登記局中的登記號碼為XXXXXX。合同條款載於本卷宗第8頁，在此視其全文轉錄(詳細列明事實A)。

—— 2005年5月18日，原告向被告支付了定金，金額為港幣23萬元(詳細列明事實B)。

—— 直至2005年5月31日，原告和被告仍未簽訂A項中提到的獨立單位的買賣公證書(詳細列明事實C)。

調查基礎內容：

—— 2005年5月9日，被告和(C)簽訂了一項合同，此合同內容載於第26和第27頁，在此視為全文轉錄(對疑問第2條的答覆)。

—— 最初，原告與被告協議，於2005年6月17日訂立已證事實事宜A項中提到的獨立單位的買賣公證書(對疑問第3條的答覆)。

—— 簽訂已證事實事宜A項中提到的協議之時，原告請求將前述日期提前至2005年5月31日(對疑問第4條的答覆)。

—— 若前面提到的(C)能在此日期(包括當日)前解除自己關於此獨立單位的抵押權(對疑

問第 5 條的答覆)。

—— (C) 未在 2005 年 5 月 31 日或之前解除抵押 (對疑問第 6 條的答覆)。

—— 地產中介「(D 地產有限公司)」將此事實告知了原告 (對疑問第 7 條的答覆)。

—— 原告同意公證日期不變，等待抵押解除完成 (對疑問第 8 條的答覆)。

—— 但是要求從價格中扣除澳門幣 5 萬元 (對疑問第 9 條的答覆)。

—— 被告接受了 (對疑問第 10 條的答覆)。

—— 2005 年 6 月 2 日，原告要求一項解除合同的賠償，金額為澳門幣 10 萬元，以及自己之前支付的定金 (對疑問第 11 條的答覆)。

—— 原告提起因本訴訟而花費了澳門幣 3 萬元的律師服務費 (對疑問第 12 條的答覆)； (參見第 100 頁背頁至第 101 頁背頁)。

## 法律

三、已敘述案情，被上訴的裁判依據的事實事宜已經說明，現來看何方理據成立。

考慮了上訴人的結論和被上訴的裁判之後，我們認為本上訴的理由不成立。

現闡明我們的理由。

上訴人稱，作為預約合同標的物的不動產的買賣公證書應當於 2005 年 5 月 31 日，即協議日期與被告簽訂。但因為此日並未簽訂，因此被告未遵守承諾。

因此，上訴人請求解除已簽訂的合同，返還雙倍定金，並判被告向原告賠償與訴訟相關的費用。

「原審」法官在分析已證事實時，認為「被告並無過錯，也未曾故意地拖延或不遵守協議。因此，原告在起訴狀 (一) 中提出的請求理由必然不成立」，換言之，即解除合同及返還雙倍定金；而對於原告的訴訟開支賠償請求，裁判的含義也是如此。

我們認為，被上訴的裁判無可譴責。

—— 事實上，我們從已證 (已經確定的) 事實事宜入手分析。以事實論，可見被上訴的裁判中無任何瑕疵，原因是關於其中說明的簽訂所述公證書的日期 —— 2005 年 5 月 31 日和 2005 年 6 月 17 日，我們不得不說從已證事實中無任何「矛盾」或「前後不一致」的情況。

實際上，自上述事實，我們可知雖然原定訂立公證書的日期為 2005 年 6 月 17 日，但實際上「簽訂協議時」寫入條款的日期為 2005 年 5 月 31 日。

因此，儘管尊重不同的見解，我們還是無法理解上訴人「實施事宜前後不一致」這一說法。這是因為，以實質論，這僅是就本應確定的事實發表自己的觀點。因此，根據澳門《民事訴訟法典》第 558 條規定的「證據自由評價原則」，其理由顯然不能成立。

—— 另一問題是，根據已證事實，是否應當宣告另一 (法律) 裁判。

此前已說明，我們認為答案是否定的，我們無須長篇大論，說明我們的觀點所本。

實際上，由於雙方協議於 2005 年 5 月 31 日簽訂公證書，原告便將未簽訂的責任歸於被告。但實際上，經證實直至此日，仍未解除作為已簽預約合同標的物的不動產的抵押權；而上訴人本人「同意待解除抵押之後簽訂公證書，以一項不動產的售價降低澳門幣 5 萬元作補償，被告接受此提議」 (對疑問第 8 條至第 10 條的答覆)。

由此，我們可知，要解除預約合同，必需要有過錯地「確定不履行」約定的情況。根據澳門《民法典》第 436 條的規定，近來的觀點一致認為：僅當「確定不履行」約定時，才可解除買賣預約合同，並返還雙倍定金；參見 A. Varela：《Das Obrigações em Geral》，第 2 卷，第 91 頁中的觀點；Calvão da Silva：《Cumprimento e sanção pecuniária compulsória》，第 300 頁的觀點；終審法院第 2/2003 號案件的 2003 年 4 月 30 日合議庭裁判。由於前述的解除抵押未經證明，因此顯然 (根據疑問第 8 至第 10 條的事實事宜內容，可知原告同意等待抵押解除)，不宜認為前述關於被告的條件 (「確定不履行」) 經證實；因此，不能宣告預約合同解除，因而不應判被告返還雙倍定金。

因此，上訴人的解除和返還雙倍定金請求理由不成立。不論其他，顯然也無任何理由讓被告

負擔原告的費用。這是因為，原告在法庭上提出的請求理由完全不成立，由裁判引致的費用應當由原告本人承擔。

#### **裁決**

**四、基於上述理據，合議庭裁定上訴理由不成立。**

**訴訟費由上訴人承擔。**

José M. Dias Azedo（司徒民正，裁判書製作法官）—— 陳廣勝 —— 賴健雄