

卷宗編號：491/2025

(民事及勞動上訴卷宗)

裁判日期：2025年12月11日

主 題：虛偽；禁止使用人證；初步證據。

裁判摘要

1. 本案中，原告為受質疑轉讓行為中的其中一名交易主體，因此，《民法典》第388條第1款及第2款規定適用於本案。

2. 一如司法見解所肯定般，應對《民法典》第388條第1款及第2款作限縮解釋。然而，必須予以強調的是，只有當卷宗存在初步證據(princípio de prova)時，法院方可考慮人證。初步證據的存在，使法律禁止使用人證的理由得到維護，而在此情況下，證人證言具有補充價值，得為法院所考慮以肯定或排除前述初步證據所呈現的、可能存在“虛偽”交易的表象。

3. 一旦卷宗內並無上指的初步證據，那麼，根據《民法典》第388條第1款及第2款，相關案件便不得考慮人證。

裁判書製作人

盛銳敏

澳門特別行政區
中級法院合議庭裁判

卷宗編號：491/2025

(民事及勞動上訴卷宗)

裁判日期：2025年12月11日

上訴人：(A) (中間上訴)

(B)曾用名(C) (終局上訴)

被上訴人：同上

(D)建築發展有限公司

(E)建築發展有限公司

一、 案件概述

原告(B)曾用名(C) (中間上訴中的“被上訴人”及終局上訴中的“上訴人”)針對第一被告(A) (中間上訴中的“上訴人”及終局上訴中的“被上訴人”)、第二被告(D)建築發展有限公司及第三被告(E)建築發展有限公司提起本卷宗所涉及的通常宣告案。

上述原告主張其於1995年9月29日以港幣1,348,250.00元購入涉案獨立單位，為此，其與第二被告簽訂了相關合約，並支付了全數樓款。其後，於2005年7月25日，原告與其兒子（第一被告）及第三被告就涉案物業簽立了一份“轉讓聲明書”，但第一被告從沒有向原告支付任何關於單位的合同地位轉讓樓款。至2019年，原告發現第一被告管理不善，遂要求第一被告將單位轉回其名下，經商討，第一被告於2019年9月26日繕立了一份授權書予原告，然而，第一被告隨即於同年10月31日在沒有通知原告的情況下，廢止了上述授權書，並於2021年6月24日與第三被告簽訂了買賣公證書並作出相關登記。基於此，原告請求法庭宣告其與第一被告、第二被告於2005年7月25日簽署的轉讓聲明無效，以及宣告第一被告與第三被告於2021年6月24日簽署的買賣公證書無效，並因而註銷單位之取得登記（登錄編號為...）。

第二及第三被告獲傳喚後提交答辯，主張涉案的買賣公證書是依據原告與第一被告於2005年7月25日簽署的轉讓聲明而訂立，原告已將其在預約買賣合同的地位讓予第一被告接受，其認為雙方簽立的買賣公證書為有效，故請求法庭宣告於2005年7月25日簽立的轉讓聲明書以及於2021年6月24日由第一被告與第三被告簽署的買賣公證書均為有效。

第一被告在答辯中表示原告於1995年9月29日與第二被告所簽立的僅為一份預約買賣合同，原告隨後將該單位無償贈予第一被告，為此原告與第一及第三被告訂立了一份“轉讓聲明”，自該時起，第一被告負責管理該物業的一切事務。至2019年，由於第一被告無暇前往澳門處理與單位有關的事務，第一被告便簽發了一份授權書予原告以便後者代為處理與該單位有關的事宜，及後，由於第一被告與原告的營商理念產生

分歧，故自行取消了相關授權書，並於2021年6月24日與第三被告簽訂買賣公證書。

*

訴訟進行期間，針對原審法院於2023年5月11日作出，維持接納原告所提交的證人之決定，第一被告向本中級法院提起平常上訴。為此，第一被告適時提交其上訴理由陳述，當中載有以下結論：

I- O Recorrido alega que, ao celebrarem o contrato de cessão de posição contratual do contrato-promessa de compra e venda da fracção, o Recorrente nunca teve intenção de adquirir a Fracção e que o Recorrido nunca teve a intenção de lhe a transmitir, e classifica o negócio celebrado entre ambos como uma simulação absoluta, nos termos do artigo 232º do Código Civil.

II- Desta forma, o Recorrido alega que tanto ele como o Recorrente são simuladores, já que o negócio simulado foi celebrado entre ambos.

III- Com o intuito de provar a alegada simulação, o Recorrido pretende recorrer a prova testemunhal, tendo arrolado duas testemunhas para o efeito.

IV- No entanto, nos termos do n.º 2 do artigo 388º do Código Civil, a prova testemunhal é inadmissível quando a simulação é arguida pelo alegado simulador.

V- Na Decisão recorrida, o Tribunal *a quo* veio admitir a prova testemunhal oferecida pelo Recorrido, remetendo para dois Acórdãos, que preveem, excepcionalmente, a admissão da prova testemunhal, desde que seja para complementar um “começo” de prova criado por um documento.

VI- O Recorrente entende que o Tribunal *a quo* carece de razão e que a visão doutrinária apresentada naqueles dois Acórdãos não tem aplicabilidade no caso *sub judice* por duas razões:

VII- Por uma lado, porque tal excepção vai claramente contra a letra da Lei e a intenção do legislador, sendo certo que os próprios Acórdãos mencionados não acolhem totalmente esta excepção.

VIII- E por outro, porque a excepção apresentada apenas é admitida para complementar um “começo” de prova oferecido por prova documental, e não existe no caso em apreço qualquer documento que ofereça esse tipo de prova.

IX- Como explicou a melhor doutrina *supra* citada, enquanto que os terceiros podem provar a simulação por qualquer meio, incluindo por testemunhas,

os simuladores não poderão servir-se da prova testemunhal quando invocam a simulação.

X- A proibição do uso da prova testemunhal neste contexto tem por objectivo evitar os perigos da prova testemunhal do acordo simulatório contra o conteúdo do documento - qualquer dos contraentea, querendo infirmar um negócio, poderia fazer uso de prova testemunhal para demonstrar que o negócio foi simulado, destruindo a sua eficácia mediante simples prova testemunhal.

XI- Mesmo os Acórdãos referidos no Despacho recorrido mencionaram reservas em aplicar uma excepção ao que vem preceituado no n.º 2 do artigo 388º do Código Civil.

XII- Pelo que andou mal o Tribunal *a quo* ao pretender aplicar uma excepção à inadmissibilidade da prova testemunhal, pois tal representaria uma violação da letra da Lei e da intenção do legislador.

XIII- Por outro lado, esta excepção à regra da inadmissibilidade da prova testemunhal quando a simulação é arguida pelo próprio simulador só poderá ser aplicada quando existe um documento escrito que forneça um “começo” ou “princípio” de prova, o que não sucede nos presentes autos.

XIV- Não existe qualquer prova documental do negócio simulado alegadamente celebrado entre o Recorrido e o Recorrente, já que o Recorrente nunca assinou quaisquer contradeclaracões, uma vez que a vontade manifestada no contrato de cessão de posição contratual corresponde à sua vontade real.

XV- Não existindo documento que indicie a aparência de prova acerca do intuito simulatório, porquanto o Recorrente não produziu, assinou e, muito menos, verificou a assinatura de qualquer documento dessa natureza, está vedado o recurso à prova testemunhal da simulação por parte do Recorrido.

XVI- Em suma, o Recorrente entende que a norma jurídica violada pelo Despacho em crise é a prevista no n.º 2 do artigo 388º do Código Civil, pelas razões alegadas no presente recurso.

原告就上述上訴提交了卷宗第379至382背頁的答覆，請求法庭駁回
第一被告之上訴，並維持被上訴法院所作之決定。

*

經法定程序以及進行審判聽證，原審法院作出判決，裁定原告針對

三名被告提出的所有請求不成立。

原告不服上指裁判並提出上訴。為此，原告提交其上訴理由陳述，當中載有以下結論：

I. 上訴人不認同初級法院第三民事法庭第CV3-21-0074-CAO號裁決為上訴人對被告(A)、(D)建築發展有限公司及(E)建築置業有限公司提出的所有請求不成立，並開釋各被告。

II. 在充分尊重不同見解的前提下，上訴人並不認同上述事實事宜判決當中對清理批示待證事實第4、7、8、9、10、11、13、14、15、16、17、18、19、20、21、24及25條未能完全證實之決定，以及法律部分對上訴人所有請求，尤其是轉讓合同地位的法律行為為虛偽的請求不成立的決定。

針對事實事宜裁決之爭執

III. 如被上訴判決及載於卷宗第401頁至第405頁的事實事宜裁判所述，待證事實第7至11條、第13至17條、第19至21條、第24條及第25條的事實尤其屬於構成虛偽之組成要素相關的事實。

IV. 上訴人與第一被上訴人行為的表示與意思的不一致（待證事實第13條及第16條）、上訴人與第一被上訴人的合意（待證事實第7至9條、第11條）、以至於欺騙第三人的目的（待證事實第10條）。

V. 被上訴法院認定不獲證實之主要的原因為：人證之不充分（insuficiente a prova testemunhal）；不得使用事實推定（não podendo recorrer a presunções judiciais）。

VI. 上訴人認為本案所涉及之第一被告的陳述、證人證言結合倘有書證實際能充分認定至少與構成“虛偽”之要素相關的事實（尤其包括待證事實第7至9條、第10條、第11條及第13條及第16條），為著說明上述事實事宜裁判所未能證是的多條待證事實存在事實認定錯誤，上訴人根據《民事訴訟法典》第616條結合同法第451條之規定提交文件，尤其是在審判聽證中，第一被告及多名證人曾提出第一被上訴人在內地的訴訟案件於2024年11月29日已作出判決。

VII. 上訴人須補充及強調，案件所涉及之虛偽主體為父子，所涉及之虛偽事實具極高的私人性及隱藏性。

VIII. 在這一層關係之下，只能合理認為除當事人之外，為其等具親密關係的家庭成員有可能知悉兩人各種行為之真實意思，因此就只有證人(F)符合。

IX. 上訴人與證人(F)在美國加州（California, USA）締結婚姻，適用於兩人之婚姻財產制度性質上屬於Community property制度，即婚姻期間夫妻共同擁有的財產，雙方都分別擁有該財產的50%。

X. 在上訴人與證人(F)的婚姻財產制為共有制的前提下，上訴人對財產之管理及處分事宜向證人(F)講述及徵求其意見或同意是一件非常正常的事。

XI. 證人(F)對於這些私密事實具直接知悉的合理性及可能性極大，其證言的表述就本案而言尤其具有真實性，及對串聯上訴人於第一被上訴人的各項行為具明顯

的重要性。

XII. 根據中華人民共和國上海市第一中級人民法院民事判決書的內容，指出上訴人之配偶(F)於2013年1月10日透過《新達公司股權買賣協議》，將其持有新達公司的100%股權以1美元轉讓予第一被上訴人，雙方並於同日簽署《信託協議》確認新達公司的100%股權實際上屬於(F)，而第一被上訴人在2019年期間多次拒絕承認該信託協議並主張《信託協議》為偽造文件。第一被上訴人與上訴人及其配偶就後者的財產進行虛偽交易，以便於第一被上訴人可以表面上對後者財產作出管理行為，而財產的一切權利實際上仍屬於上訴人及其配偶的做法屬於正常的事。

XIII. 被上訴判決當中並沒有充分對該證人所提供的證言予以應有的重視，出現明顯證據審理上的錯誤。

與“虛偽”當中上訴人與第一被上訴人行為的表示與意思的不一致相關的事實

XIV. 針對待證事實第13條及第16條，被上訴判決指出屬與“虛偽”當中上訴人與第一被上訴人行為的表示與意思的不一致相關的事實，對於該兩項關鍵事實，必須結合第一被上訴人的兩方面行為綜合評判，即該合同地位移轉行為屬上訴人無償作出；另一方面，在作出合同地位移轉聲明作出多年來，第一被上訴人不曾使用該“虛偽”聲明要求第二及第三被上訴人履行義務簽訂物業買賣的本約合同，更在2019年應上訴人要求嘗試將物業返還給上訴人。

XV. 兩人名義上的移轉並不涉及任何金錢支付，這一點已透過載於卷宗第302頁至第361頁背頁之銀行信件回函獲得證實，同樣亦獲得第一被上訴人的自認。

XVI. 被上訴判決當中未能證實的待證事實第19條至21條、已獲證實之待證事實第22條及第23條、載於卷宗第67頁至第74頁之附認證語授權書，以及載於卷宗第75頁至第76頁之廢止授權書聲明公證書，能共同說明，在簽署“虛偽”的合同地位移轉聲明多年後，因兩人當年並非真實具有移轉物業權利相關的法律行為意思，才有需要多年後以更便利以及低成本的方式回歸原狀。

XVII. 於本案提起前，上訴人已對第一、第二及第三被上訴人之間的物業移轉交易提起保存程序，卷宗編號為CV3-19-0019-CPV。該案獲認定的內容如下：“(...) 經聽取了兩名證人的證言，法庭對有關事實作出認定。兩名證人供稱被等曾陪同聲請人於本年來澳處理物業被霸佔的事宜，期間，證人周明森曾親身陪同聲請人查找物業，並支付多年間欠繳的稅項和管理費，亦知悉被聲請人有意將物業轉讓至聲請人名下，為此，被聲請人簽發卷宗第105至112頁的授權書，但不久，便獲告知授權書被聲請人廢止一事。同樣地，證人(G)亦指稱被聲請人是自願地希望將相關獨立單位轉至聲請人名下，故發出該授權書，而對於授權書遭廢止一事亦感到意外。(...)"

XVIII. 在此基礎上，已可以從上訴人與第一被上訴人的事後行為確認兩人一開始並沒有真實的預約買賣合同地位移轉的意思。

XIX. 被上訴判決當中與“虛偽”當中上訴人與第一被上訴人行為的表示與意思的不一致相關的事實，尤其涉及待證事實第13條、第16條、第19條至21條應獲得證實。

與“虛偽”當中上訴人於第一被上訴人的合意相關的事實

XX. 針對待證事實第7至9條及第11條，被上訴判決指出屬與“虛偽”當中上訴人於第一被上訴人的合意相關的事實。

XXI. 證人之證言於本案而言必不可少，尤其是證人(F)對倘有文件的解釋，及文件以外所涉及之事實補充，為證實待證事實重中之重的關鍵證據。

XXII. 對於兩人的合意，證人(F)作為知情者的角色，將該聲明之前因後果作出交代。

XXIII. 因此與“虛偽”當中上訴人於第一被上訴人的合意相關的事實，尤其是待證事實第7至9條及第11條，已有充分跡象顯示相關事實應獲證實

與“虛偽”當中與欺騙第三人的目的相關的事實

XXIV. 針對待證事實第10條，被上訴判決指出屬與“虛偽”當中與欺騙第三人的目的相關的事實。

XXV. 該項事實尤其涉及透過第一被上訴人向(H)“出師有名”地收回被爭議物業相關的事實，毫無疑問，上訴人之所以向第一被上訴人簽署合同地位移轉協議目的，就是使第一被上訴人能向第三人（尤其是(H)）更有“正當性”地管理被爭議物業。

XXVI. 卷宗內有足夠的證據可以說明這一目的存在，因為即使簽署了這一“虛偽”的合同地位移轉協議，上訴人與被上訴人擬欺騙的受意方(H)也意會到第一被上訴人也只是“表見”地作為物業權利人，但實際是為著上訴人的利益及上訴人才是真正的權利人。

XXVII. 從載於卷宗第48頁之(H)聲明當中有“最起碼的書證”呈現跡象，具體而言，該聲明的第三點指出：“然而，約與1999年澳門回歸後（具體年份及日期已忘記），本人收到(B)兒子(A)的來電，表示毋需再由本人管理(B)的物業，彼等將會自行管理相關的物業，自此，本人就沒有在管理過上述鋪位。”

XXVIII. 以上聲明當中一方面，(H)明確指出物業屬(B)的，而另一方面這是他從第一被上訴人與其溝通的對話當中所確信之表示。

XXIX. 可以合理認為，即使在簽署“虛偽”的合同地位移轉協議後，上訴人與第一被上訴人擬“欺騙”或至少是誤導的對象(H)，仍然能分辨得出其所管理之物業的真正所有權人是誰。

XXX. 除載於卷宗第48頁之書證之外，正如前文所述，證人(I)及證人(F)，均有補充了(H)聲明當中所略過的有關於第一被上訴人如何向(H)表示收回物業管理權、兩人的具體互動以及最後的結果。

XXXI. 證人(I)於庭審當中就指出，數項較為重要的事實要點：第一被上訴人從前一直有為上訴人管理於澳門的物業；第一被上訴人曾協助上訴人對損害後者作為物業主權益的問題向侵害方抗衡；證人(I)有陪同第一被上訴人親臨(H)辦公室開會；在證人(I)的印象中，兩人向(H)談判時第一被聲請人已聲稱被爭議單位已向他人聲稱該單位為其所有，及可合理認為兩人與(H)會面的時間點為上訴人向第一被上訴人簽署“虛偽”合同地位移轉協議後；第一被上訴人與(H)就拖租及物業返還的問題出現爭吵；

XXXII. 證人(F)亦指出如下重要的事實要點：第一被上訴人向(H)收回被爭議物業並不順利，並與(H)就管理權歸還及租金歸還問題發生爭執；不論是被爭議物業的管理權抑或是所拖欠交付的多年租金，(H)都先是拒絕交還給第一被上訴人；最後是上訴人與(H)溝通並協商後，才就所拖欠的租金及被爭議物業的回收達成協議，上訴人免除(H)交還多年來因管理被爭議物業所獲得的租金，而物業也由上訴人交予第一被上訴人管理。

XXXIII. 須強調及重申，這一點所涉及之事實屬於與上訴人及證人(F)夫妻共同財產的管理相關，這些私密的事宜上訴人會向證人(F)徵求意見或同意是非常正常，甚至是客觀認知當中屬法律上“應然”的是。

XXXIV. 實際從第一被上訴人對其於(H)的關係以及由其向(H)要求收回店鋪之陳述當中，明顯可以見到其與證人(I)及證人(F)表述之不同，即對此部分的事實至少是有隱瞞或誤導的意圖。

XXXV. 因此，結合以上提及的書證、證人證言以及第一被上訴人陳述當中所帶出之疑點，可合理認為認定待證事實第10條不獲證實明顯存在證據審查上的缺失，應認定該待證事實獲得證實。

關於被上訴判決法律部分所涉及之瑕疵 - 在原有事實基礎上對“虛偽”問題法律適用之錯誤解釋

XXXVI. 在充分尊重不同見解的前提下，上述對事實事宜之爭執已充分呈現本案對被上訴判決認為屬虛偽要件相關的事實應作出證實的判斷。

XXXVII. 即使不同意上述觀點，維持原來對事實事宜之判斷的情況下，在被上訴判決已證事實的前提下，仍有充分的事實足以認定上訴人與第一被聲請人於2005年7月25日簽署的合同地位移轉聲明沾有虛偽之無效瑕疵。

XXXVIII. 根據本書狀第1條所整合之已證事實第(3)、(12)、(13)及(14)條可知，上訴人於1995年與第二被上訴人簽署針對涉案單位之預約買賣合同後，在合同簽署後已由上訴人向第二被上訴人及第三被上訴人全數支付交易樓款，並開始委託第三人對涉案單位進行出租，所涉及的第三人當中尤其涉及一名叫(H)的人士。

XXXIX. 從以上事實可知，於1995年簽署涉案單位的預約買賣合同後，上訴人即使尚未透過簽署買賣公證書確定取得涉案單位之所有權。上條引述之已證事實已明顯地證明了上訴人當時已視涉案單位為自己的財產。

XL. 本案的關鍵問題之一，為上訴人與第一被上訴人是否存在與雙方於2005年7月25日所簽署的“轉讓聲明”之外的真實行為意思，而至少“轉讓聲明”存在誤導或欺騙第三人的情節。

XLI. 起訴狀當中對對於簽署“轉讓聲明”的原因，即清理批示當中所不獲證實之待證事實疑問列第10條。

XLII. 那麼究竟上訴人為何要簽署這一份“轉讓聲明”，將其於與第二被上訴人所簽署之預約買賣合同當中，所取得的預約取得人的合同地位予第一被上訴人？

XLIII. 雖然事實事宜判決之已證事實已無可說明或對應的事實，但至少尊敬的法官閣下於心證解釋的部分有作出如下認定：“Quanto ao não pagamento pelo 1º réu ao autor e às rés, o 1º réu aceita que não pagou, dizendo que a fração lhe foi doada pelo autor, seu pai. Por outro lado, as rés também não impugnam validamente, pois que se limitaram a dizer que desconhecem, sendo facto pessoal na parte em que a elas respeita. Foi neste quadro da discussão das partes e considerando que o 1º réu é filho do autor que se fundou a convicção do tribunal.”（粗體劃線部分為上訴人所強調）。

XLIV. 由於其並沒有向上訴人及其餘被告就轉讓事宜支付過任何樓款價金，至少可以合理推定在第一被上訴人的角度而言，當時上訴人之所以簽署“轉讓聲明”是因為上訴人將該單位贈與給第一被上訴人。

XLV. 雖然上訴人保留於起訴狀當中的事實陳述，並且在本案當中並無任何文件或聲明以及已證事實可以證實上訴人有意將涉案單位贈與給第一被上訴人，但倘若按照上述事實分析，也可以看出，第一被上訴人清楚知悉涉及虛偽瑕疵的“轉讓聲明”為一個預約合同的合同地位讓與的表面行為，而其等的真實意思為作出涉案單位的贈與。

XLVI. 而正如前文所述，上訴人在簽署“轉讓聲明”的時候明顯為在未取得之涉案單位所有權的情況下，將該單位視為自有財產的方式作出的處分，即至少可認為上訴人作出“轉讓聲明”符合《民法典》第202條第3款之相對將來物的處分。

XLVII. 按照以上事實推論的話，尤其是事實事宜判決對第一被上訴人話語之轉述部分，就尤其可以確定至少在第一被上訴人的角度而言，2005年7月25日上訴人與其所簽署的“轉讓聲明”表面上涉及的是一個不動產預約買賣合同的合同地位讓與協議，而實際上涉及上訴人與被告針對屬上訴人之不動產將來物贈與行為。

XLVIII. 在這一事實推論下同樣存在法律行為之表面與真實之不一致，已知上訴人在簽署“轉讓聲明”的時候第一被上訴人認為其等所涉及的真實意思為贈與，又已知相關財產在上訴人的角度可定性為對將來物的處分，更已知贈與的標的不得包括將來之財產，而如涉及不動產贈與須以須以公證法所規定之方式訂立，方為有效。

XLIX. 由於根據載於卷宗第46頁之“轉讓聲明”可知，涉案單位之預約賣受人第二被上訴人亦參與或至少知悉“轉讓聲明”之表面行為的作出，考慮到以上列舉的有關於不動產將來物贈與之標的禁止以及贈與方式的規範存在，可合理認為按照第一被上訴人對簽署“轉讓協議”原因的解釋是為著跨越以上贈與規範的禁止及方式之繁瑣而作出欺騙，或至少誤導第二被上訴人（又或上訴人所主張的(H)）而作出的虛偽表面行為。

L. 在事實事宜判決內容的基礎之上，至少亦可認為上訴人與第一被上訴人所簽署之“轉讓聲明”，仍然存在可能誤導或欺騙第二被上訴人及隨後作為涉案單位所有權人之第三被上訴人，至少符合《民法典》第233條相對虛偽之情況。

LI. 原則上存在相對虛偽的情況下，隱藏行為假設在無該隱藏下仍然成立的話，隱藏行為可不受虛偽行為無效所影響，但仍須符合應遵要式。

LII. 倘若在第一被上訴人之角度，“轉讓聲明”所涉及之真實行為為屬相對將來物的不動產贈與，則該隱藏行為一方面明顯違反《民法典》第936條贈與標的不得涉及將來財產的規定，屬法律行為標的上之不能，基於《民法典》第273條之規定隱藏行為不能成立；其次又因“轉讓聲明”僅為一份私文書，沒有遵守《公證法典》第94條第1款當中所要求採用公證書之形式要求，同樣明顯違反《民法典》第941條及第212條的規定而隱藏行為不能成立。

LIII. 即使“轉讓協議”可能涉及相對虛偽的情況，但根據第一被上訴人所自述之真實意思推論，由於隱藏行為即使在無虛偽的情況下亦存在多個無效瑕疵而不能成立，根據《民法典》第232條第2款之規定，應宣告“轉讓協議”屬無效。

LIV. 在此前前提下，即使表面行為之合同地位移轉協議看似完備，然而針對上訴人與被告簽署相關“轉讓聲明”所涉及之各種情節而言，上述存在無效瑕疵之隱藏行為亦不能通過《民法典》第286條之規定轉換為表面行為的合同地位讓與。

LV. 雖然未能於事實事宜判決中證實，然而上訴人對於簽署“轉讓協議”之真實意願明顯並非為表面行為的合同地位讓與，即“轉讓聲明”並不符合上述條文之但書部分，那麼“轉讓聲明”所涉及之虛偽瑕疵亦不能透過轉換獲得補正。

LVI. 根據已證事實第（19）條，雖然第一被上訴人於2019年9月26日曾向上訴人簽署過一份有關於涉案單位民事管理包括處分權力相關的經認證的授權書，即載於卷宗第67頁至第74頁。

LVII. 這一行為本身僅為第一被上訴人之單方法律行為，經庭審聽證可知，該授權書對於上訴人與第一被上訴人而言，至少並非一個確認排除“轉讓聲明”無效瑕疵之協議所生的產物。

LVIII. 根據已證事實第（20）條可知，該授權書在約一個月後之2019年10月31日被第一被上訴人以公證書的方式作出廢止聲明。

LIX. 因此同樣可見，該授權書的作出亦不能對於“轉讓聲明”中存在的無效瑕疵作任何倘有的補正作用。

LX. 最後結合已證事實第（9）條可知，由於第一被上訴人與第三被上訴人於2021年6月24日針對涉案單位所簽署之買賣公證書為取決於“轉讓聲明”的效力下所作出。

LXI. 基於先前行為的“轉讓聲明”存在無效瑕疵，有關行為無效亦會導致嗣後作出的正式買賣交易無效，包括第一被上訴人與第三被上訴人2021年6月24日簽訂的買賣公證書，因此，該2021年6月24日所簽署的公證書同樣應被宣告為無效。

*

第二被告就上述上訴作出卷宗第509至512頁的答覆，請求法定裁定原告所提出的上訴理由不成立。

*

第三被告就上述上訴作出卷宗第513至516背頁的答覆，請求法定裁定原告所提出的上訴理由不成立。

*

第一被告就上述上訴提交了卷宗第520至528頁的答覆，請求法定裁定原告所提出的上訴理由不成立。

*

卷宗上呈後，各助審法官已對卷宗進行檢閱。

現對案件進行審理。

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，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、事實

原審法院將以下事實視為獲證：

1. Em 27 de Março de 1987, a Companhia de Construção e Investimento Predial (E), Limitada (ou seja, a 3.^a Ré), na qualidade de concessionária de terreno, mediante a inscrição n.^o ... na Conservatória do Registo Predial, inscreveu-se como concessionária da fracção autónoma A para fins comerciais, no r/c do bloco ... do Edifício X X Sun Chun, que fica no prédio cujo n.^o de descrição é ..., com artigo de matriz n.^o (已確定事實A項)

2. A área da fracção, da qual faz parte a sobreloja, é de 195,11 metros quadrados. (已確定事實B)項)
3. O Autor, tendo por que queria adquirir a fracção supra id. em A e B, celebrou, de acordo com as instruções da 3.^ª Ré, em 29 de Setembro de 1995, com a 2.^ª Ré, o contrato junto como doc.5 junto com a p.i. e cujo teor aqui se reproduz para os legais e devidos efeitos. (已確定事實C)項)
4. Nesse contrato foi fixado como preço o valor de HKD\$1.348.250,00 (um milhão, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e cinquenta dólares de Hong Kong). (已確定事實D)項)
5. Desse contrato, consta da sua cláusula 13.^a: “13) caberão à Parte B as despesas de advogado e os impostos do Governo respeitantes à celebração do contrato oficial relativamente à fracção, sendo que no caso de a Parte B revender a fracção a qualquer terceiro antes da celebração do contrato, é necessário obter o consentimento da Parte A, devendo pagar ainda a transferência do direito de propriedade, calculada a 1% do valor do preço da fracção”. (已確定事實E)項)
6. O contrato estipula quatro fases para o pagamento do preço do imóvel (vide doc. 5):
 - “a. Pagamento de 10% do preço do imóvel, ou seja, HKD\$134.825,00, antes da celebração do presente contrato;
 - b. Pagamento de outro 10% do preço do imóvel, ou seja, HKD\$134.825,00, antes de 15 de Novembro de 1991;

- c. pagamento de 10% do preço do imóvel, ou seja, HKD\$134.825,00, na recepção do projecto;
- d. Pagamento do remanescente 70%, ou seja, HKD\$943.775,00, numa só vez e 14 dias após a emissão da licença de habitação.” (已確定事實F)項)
7. A licença de utilização da fracção foi emitida em 1992. (已確定事實G)項)
8. Em 25 de Julho de 2005 foi celebrada a cessão da loja A do bloco 3 do Edifício X X Sun Chun, tudo conforme doc. de 6 junto com a p.i cujo teor aqui se dá por reproduzido para os legais e devidos efeitos. (已確定事實H)項)
9. Os 1.º e 3.ª Réus celebraram a escritura de compra e venda oficial em 24 de Junho de 2021 no cartório notarial do notário privado X (cfr. escritura pública a fls. ... do Livro n.º ... do cartório notarial privado X), sendo que o aludido requerimento de registo foi apresentado à Conservatória do Registo Predial em 14 de Julho de 2021, tendo o requerido constituído o proprietário da fracção, com inscrição do direito de propriedade n.º (已確定事實I)項)
10. O Autor, usava o nome de (C) antes de 27 de Dezembro de 1995, e possui o documento de identificação de residente permanente da Singapura n.º (對調查基礎內容第1條的答覆)

11. Posteriormente, em 27 de Dezembro de 1995, o Autor, mediante a escritura pública lavrada em Singapura, alterou o seu nome para (B). (對調查基礎內容第2條的答覆)
12. Aquando da celebração do contrato supra id. foi transferido pelo A. todo o preço do imóvel às 2.^a e 3.^a Rés através do Banco da China. (對調查基礎內容第3條的答覆)
13. O Autor incumbiu uma outra pessoa de receber as rendas dos imóveis de que é titular em Macau e desde que celebrou o citado contrato. (對調查基礎內容第5條的答覆)
14. O Autor incumbiu primeiro o Senhor (J) de receber as rendas da fracção, e depois passaram a pedir a (K) para ajudar na cobrança das rendas. (對調查基礎內容第6條的答覆)
15. Durante a celebração da declaração de cessão, o 1.^º Réu nunca pagou ao Autor qualquer preço do imóvel pela cessão da posição contratual da fracção e nunca pagou às 2.^a e 3.^a Rés o preço do imóvel devido pela aquisição da fracção. (對調查基礎內容第12條的答覆)
16. O 1.^º Réu pediu a (K) que lhe entregasse a fracção. (對調查基礎內容第15條的答覆)
17. Em 14 e 15 de Maio de 2019, o autor deslocou-se à DSF da RAEM e pagou o foro e a contribuição predial respeitante à fracção referida em A) dos factos assentes. (對調查基礎內容第18條的答覆)

18. Em 26 de Setembro de 2019, o 1.º Réu, acompanhado pelo Autor, foi até ao notário privado Y para assinar a procuração autenticada que constitui o doc. 11 junto com a p.i., cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido. (對調查基礎內容第22條的答覆)
19. Contudo, em 31 de Outubro de 2019, o 1.º Réu dirigiu-se ao notário privado Z, revogou a referida procuração mediante escritura pública e que constitui o doc. 12 junto com a p.i., cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido. (對調查基礎內容第23條的答覆)

四、法律適用

根據《民事訴訟法典》第628條第2款規定，應首先審理原告對實體問題之裁判所提起的上訴。

在其針對實體問題之裁判所提起的上訴中，原告既爭執原審法院就事實事宜的認定，亦質疑原審法院的法律適用。

就事實事宜爭執的部份，原告不認同原審法院的事實認定，並認為與“虛偽”問題相關的疑問列(尤其涉及待證事實第10條、第13條、第16條、第19條至21條)應改為獲得證實。

就現審理的問題，原審法院在對事實事宜的理由說明中明確表示其考慮了《民法典》第344及388條規定，並指出在案中尤其缺乏足以支持原告所主張的虛偽情況的自認或文件書證，有關的證人證言不夠充分且

本案亦不適用司法推定，因此，與“虛偽”問題相關的疑問列均不能視為獲證。

在本訴訟當中，原告以其與第一被告在2005年作出的轉讓行為屬虛偽為由，要求法院宣告起訴狀所提及的各項法律行為無效。

《民法典》第388條第1款及第2款規定：

“一、如擬證明之對象，為任何與公文書、或與第三百六十七條至第三百七十三條所指私文書之內容不符之約定，又或為任何附加於上指文書內容之約定，則不得採納人證；且不論有關約定係於文書製作之前、同時或之後訂定者亦然。

二、虛偽人主張存在虛偽之合意及被隱藏之法律行為時，上款所指之禁止，適用於該合意及法律行為。

(.....)”

原告為受質疑轉讓行為中的其中一名交易主體，因此，上引《民法典》第388條第1款及第2款規定適用於本案。

就上引條文的適用，終審法院於2025年4月9日在第129/2024號上訴案的合議庭裁判中，曾作出以下詳細及具說服力的分析：

“虛偽體現為一種誤導行為，但(相當不幸的是)已經被制度化了，它被立法者視為是對價值的否定，因為構成欺騙第三人(欺騙意圖)、甚至很多時候是損害第三人(加害意圖)的一種“方式”、“手段”或“工具”。

因此，立法者首先對“虛偽合意”的證明設定了限制，就像上述澳門《民法典》第388條(第2款)所做的那樣。

這種“禁止”的目的是避免(或“消除”)採納人證來證明與文件內容不相符的虛偽合意所蘊含的風險，例如，合同一方當事人想要否定有關法律行為，只需要通過(單純的)人證就能證明法律行為屬虛偽，從而通過簡單的人證來摧毀文件的“價值”和“效力”。

然而，同樣不能忽略的是，雖然公文書對於當事人在文書內所表達的法律行為意思表示具有的完全證明力不容質疑，但對於“意思表示是否符合真實意思”而言，或者說對於其真確性的完全證明力來說，原則上卻並非如此。

因此，只有通過提出並證明發生了當事人的真實意思和意思表示之間不一致或者形成意思時的瑕疵的典型情況，才能對合同的合法性或法律效力提出質疑，而不是質疑買賣合同的正式文件的證明力，因為它對於合同的創設性事實而言具有完全證明力。

有鑑於此，正如L. F. Pires de Sousa——在《Prova da Simulação》，《Julgar》雜誌，特別刊，2013年，第71頁至第88頁——所指出的那樣，從為編纂1966年葡萄牙《民法典》進行研究開始，Vaz Serra就一直主張對“不可就與文件內容不符或超出文件範圍的內容採納人證/推定證據”的規則設定“例外”，即使在虛偽行為當事人之間主張虛偽的情況下也應如此，否則會導致嚴重的不公(見Vaz Serra著《Provas - Direito Probatório Material》，載於《B.M.J.》雜誌，第112期，第194頁，以及《R.L.J.》雜誌，第107期，第311頁及續後數頁中對最高司法法院1973年12月4日合議庭裁判的註釋，還須指出的是，經1966年11月25日第47 344號法令核准的1966年《民法典》通過1967年9月4日第22 869號訓令於澳門生效，直至現行澳門《民法典》於1999年11月1日生效為止)。

(……)

正如Carvalho Fernandes亦曾指出的那樣(見其著作《Estudos sobre a simulação》，2004年，第59頁至第60頁)：

『可能(……)出現這樣一種情況：存在一份或多份書面文件，但其中的任何一份文件單獨或組合在一起都不能被視為相反意思表示的充分憑據。儘管如此，該文件或整套文件還能夠作為虛偽的初步證據，那麼在我們看來就可以採納證人證言。

(……)所要求的是，訴訟程序中現有的文件或文件組合必須使人們能夠合理地接受按照提出事實的一方當事人的說法能夠將相關行為定性為虛偽的相關事實的可信性。換言之，這些文件必須能夠使體現虛偽的事實作為文件內容可能蘊含的其中一種意思得到證實。』(Mota Pinto和Pinto Monteiro也持相同觀點，他們主張採納人證，以避免可能發生的“虛偽行為的一方當事人利用虛偽行為損害另一方利益的不公平結果”，儘管他們並沒有質疑該法條的理由、書證的確性以及“人證和通過司法推定進行證明的脆弱性和易錯性”，Menezes Cordeiro也是如此，見其著作《Tratado de Direito Civil Português》，第850頁及續後數頁，他認為“沒什麼妨礙從具備虛偽行為法定形式的文件出發聽取證人證言”，並主張“在虛偽行為的當事人之間所主張虛偽中，應當採納所謂的輔助性人證，用來補充另一份文件，即書面表證，從而強化由虛偽行為的當事人自己所爭議的虛偽合意或虛偽行為的存在”。

最高司法法院2017年2月7日第3071/13號合議庭裁判也持相同看法：

『(……)

2-2-《民法典》第394條第1款例外地規定“如擬證明之對象，為任何與公文書、或與第373條至第379條所指私文書之內容不符之約定，又或為任何附加於上指文書內容之約定，則不得採納人證；且不論有關約定係於文書製作之前、同時或之後訂定者亦然”。

該規定涵蓋與文件中所作的意思表示相反(或相悖)的約定，以及所有添加(或附加)任何條款的約定。

但立法者並未止步於此，他還在第2款中作出了更加細緻的規定，“虛偽人主張存在虛偽之合意及被隱藏之法律行為時”，上述禁止亦“適用於該合意及法律行為”。

其目的是表明禁止的範圍也包括這種意思瑕疵，即僅為意思和表示之間的不一致，而非其他。

在1867年《民法典》生效期間，Beleza dos Santos教授對該法律制度作出了解釋：“總之：如果虛偽行為載於公文書或根據《民法典》第2432條和第2433條的規定具同等效力的文書之內，則虛偽行為的當事人及其不應被視為該行為第三人的繼承人或代理人，只有在出示推翻該等文件效力的完全證明的情況下，如具相同性質或同等效力的文件或司法自認，才能證明存在虛偽(見《民法典》第2412條)。如果該行為並非載於公文書或具同等效力的文書之內，則虛偽行為當事人及其代理人可採用任何證明手段來證明存在虛偽，此時應適用證據的一般規則。”(見《A Simulação em Direito Civil》，第二冊，第151頁)。

這是一直以來沒有爭議的看法。

然而隨著現行《民法典》籌備工作的展開和(也許是出於社會學的原因)理論學術界弱化人證價值趨勢的形成，開始出現了爭議(Pires de Lima和A. Varela兩位教授將人證視為“極不安全的證據”——見《Código Civil Anotado》，第一冊，第四版；“……人證的不可靠性和脆弱性”——Carvalho Fernandes教授——《A Prova da Simulação Pelos Simuladores》，刊登於《O Direito》雜誌，第124冊，1992年，第4，第600頁；“……消除人證可能帶來的危險：任何行為都可能被推翻”，最高司法法院2007年6月5日第07A3134號案的裁判)。

在繼續展開深入論述之前，讓我們先來看Manuel de Andrade教授的話，他指出，“虛偽行為當事人通常都不會光明正大，他們會躲避證人。另外，在我國，相反聲明的使用並不普遍。因此通常都不會存在關於虛偽的直接證據。幾乎總是需要通過跡象或推定來證明存在虛偽”(《Teoria Geral da Relação Jurídica》，第二冊，1972年，第207頁)。

可以肯定的是，證明存在虛偽幾乎就是“不可能完成的證明”，即便是對於受損的第三人或受騙者來說，亦是如此。

(……)

2-3-回到前文所述的《民法典》的籌備工作，讓我們回顧一下上述第394條第2款的歷史。

Vaz Serra教授(見其著作：《Provas - Direito Probatório Material》，載於BMJ雜誌，第112期，第194頁至第197頁，第219頁至第232頁，第236頁至第292頁)援引1942年意大利《民法典》第1417條、第2724條和法國《民法典》第1347條、第1348條，設計了允許虛偽行為的當事人能夠例外地採用人證的規定，但僅限於下列情況：

— 存在“來自於被提起訴訟者或其代理人”的書面表證，或者“根據當事人身份、合同性質或任何其他情節能夠證明曾作出相反聲明”；

(……)

由此可見，上述“初步證據”只能由第394條第1款所指的任何一種文件構成，如果不確鑿，只有結合本身沒有獨立價值(因為第394條第2款沒有賦予其獨立價值)的輔助性證據(可以是人證)、補充性證據或者嚴格來說單純的殘留性證據，才能算得上完整。

無論如何，採納一種較為寬鬆的解釋也並非不可，只要“初步證據”是一份不包含作為司法推定基礎事實的文件即可，否則第394條第2款會與《民法典》第351條的規定相衝突。

這樣，由於該文件強化了虛偽合意或隱藏行為的存在，就可以採用人證來予以確認或否定，從而使其成為第一項證據要素，且不會與上述第394條第2款發生衝突(參閱最高司法法院2003年6月17日第03A1565號案、2007年6月5日第7A1364號案和第758/06.3TBCBR-BP1.S1號案、2014年7月9日第5944/07. 6TBVNG.P1:S1號案的合議庭裁判)。

事實上，正如*L. F. Pires de Sousa*(見前引著作)就相同看法所指出的那樣，“需要協調兩種相互對立的要求：一方面是禁止使用人證的原因，另一方面，需要保護作出虛偽行為的其中一方當事人的利益，防止另一方對虛偽行為進行不正當利用，尤其是在當前者不具備足夠的書面證據(相反聲明)的情況下。這種協調意味著需要採納用來補充能夠作為虛偽合意的初步證據的書證的人證”，從而得出一個可以稱之為更“務實”、具備更好且更健康的平衡性的立場，對上述法律規定作出“限制性解釋”，並認為它不禁止在作為其他證據(尤其是文件)的補充的情況下提出人證(以及推理性的司法推定)。

(……)』

一如上引司法見解所肯定般，我們認同應對《民法典》第388條第1款及第2款作限縮解釋。然而，必須予以強調的是，只有當卷宗存在初步證據(princípio de prova)時，法院方可考慮人證。初步證據的存在，使法律禁止使用人證的理由得到維護，而在此情況下，證人證言具有補充價值，得為法院所考慮以肯定或排除前述初步證據所呈現的、可能存在“虛偽”交易的表象。

同理，若卷宗不具備前述的初步證據，則法院不得採納人證，否則便有違《民法典》第388條第1款及第2款的禁止性規定。

應同樣指出的是，初步證據不得由證人證言以及司法推定(《民法典》第344條)所組成。

若初步證據是由文件書證組成時，有關書證不一定是由訴訟所針對、被指為參與虛偽法律行為的他方當事人或其代理人所簽署的文件，而亦可以是由多份文件所組成，即使這些文件未經簽署亦然。在後一種情況中，縱然這些文件未經簽署，但若然整套文件能夠產生構成虛偽行為的明確跡象，且有關文件有證明發生虛偽行為的可能，那麼，這些文件便可以被視為初步證據的書面表證。(參見上引終審法院合議庭裁判中所援引，Carvalho Fernandes 的著作；中級法院2024年3月14日在第569/2023號卷宗的合議庭裁判；比較法上，葡萄牙最高法院2025年7月3日及2025年5月27日分別在第2403/21.8T8BRG.G1.S1號及第1252/22.0T8GMR.G1.S1卷宗的合議庭裁判)

綜觀原告的上訴理由陳述，除了第一被告在其書狀當中的自認內容以及卷宗內的文件書證，在對原審法院所認定的事實事宜作爭議的過程中，原告亦援引了證人的證言。然而，在現階段，我們尚不得考慮有關證人的證言，因為如上所言，只有當確認卷宗存在初步證據後，法院方可考慮人證，而初步證據不得由證人證言以及司法推定所組成。

本院將首先分析，原告在其上訴理由陳述中，為著《民事訴訟法典》第599條第1款b項的目的而羅列、除證人證言以及司法推定外的其他證據，以及法院依職權審視尤其是卷宗內的書證以及被告方的自認，是否足以顯示上指初步證據的存在。

首先，第一被告在其答辯中確曾承認有關轉讓行為是基於贈與，因此並無價金的交收。然而，第一被告的自認價值有限。即使本案的文件書證以及第一被告承認雙方並無價金的交收，但這並不必然代表涉案轉讓行為屬虛偽，因為其亦可以是一如第一被告所主張般，屬贈與。

其次，原告隨其上訴陳述所提交的嗣後文件(卷宗第489至499頁)也不能 – 哪怕只是初步 – 顯示本案的轉讓行為屬於虛偽。就此，即使第一被告與原告的配偶(F)曾在內地法院進行訴訟，且不論有關訴訟結果為何，該訴訟的案情也不能顯示本案所討論的轉讓行為屬虛偽。

另外，載於卷宗第67頁至第74頁之附認證語授權書，以及載於卷宗第75頁至第76頁之廢止授權書聲明公證書，即使按照原告的思路，考慮有關文件訂立的日期，同樣不能顯示本案所討論的轉讓行為屬虛偽。

卷宗編號為CV3-19-0019-CPV的保全程序判決本身(卷宗第479至488頁)，也不足以構成上指的初步證據。值得留意的是，即使在上述保全程序中，本案所討論的轉讓行為屬於虛偽一事並沒有獲得證明。

至於卷宗第49頁由(H)所作出的聲明，首先，(H)並非本案的當事人，亦非為被指為虛偽轉讓行為當中的參與人，上述聲明在性質上等同於一名本可在案件的審判聽證當中以證人身份作證的人士以書面方式作出的陳述。撇開有關文件是否得被視作文件書證(抑或不過是未被法院事前批准的情況下作出的書面證言)，有關聲明無法直接顯示涉案的轉讓行為屬虛偽。另一方面，儘管在有關聲明中曾提及：“然而，約與1999年澳門回歸後（具體年份及日期已忘記），本人收到(B)兒子(A)的來電，表示毋需再由本人管理(B)的物業，彼等將會自行管理相關的物業，自此，

本人就沒有在管理過上述鋪位” ，存有疑問的是，“1999年澳門回歸後（具體年份及日期已忘記）”到底是指何時？是2005年本案所討論的轉讓行為之後，抑或是之前？若是後者，則有關聲明對本案毫無價值；即使假設是前者，有關聲明對於反映虛偽行為存在的證據價值仍然是間接而且有限的。

卷宗所載的其餘文件書證及被告方的自認也不足以構成初步證據。

綜合以上分析，卷宗內並無上指的初步證據，因此，根據《民法典》第388條第1款及第2款，本案不得考慮人證。申言之，原告在其上訴理由陳述中所引用的證據，當中包括證人(F)及證人(I)的證言、編號為CV3-19-0019-CPV的保全程序的判決中所引用的證人證言(須留意的是，有關轉述內容充其量僅構成證人證言)，以及其他不過是透過司法推定所推論出的材料，根據上引條文，不應予以考慮。亦因此，原審法院沒有將與虛偽問題相關的疑問列視為獲證，是穩妥的，其就事實事宜的相關認定，以及被訴判決當中裁定虛偽機制未能適用的決定均應予以維持。

因此，原告此一部份上訴理由不成立。

*

作為其補充理據，原告亦指出，案中的“轉讓聲明”是因為其將該單位贈與第一被告。原告進而指出，雖然其保留於起訴狀當中的事實陳述，並且在本案當中並無任何文件或聲明以及已證事實可以證實上訴人有意將涉案單位贈與給第一被告，但倘若按照上述事實分析，也可以看

出，第一被告清楚知悉涉及虛偽瑕疵的“轉讓聲明”為一個預約合同的合同地位讓與的表面行為，而其等的真實意思為作出涉案單位的贈與。

承以上思路，原告指出，其本人在簽署“轉讓聲明”的時候明顯為在未取得之涉案單位所有權的情況下，將該單位視為自有財產的方式作出的處分，即至少可認為其作出“轉讓聲明”符合《民法典》第202條第3款之相對將來物的處分。

簡而之，原告主張，“轉讓聲明”所涉及之真實行為屬相對將來物的不動產贈與，則該隱藏行為一方面明顯違反《民法典》第936條贈與標的不得涉及將來財產的規定，屬法律行為標的上之不能，基於《民法典》第273條之規定隱藏行為不能成立；其次又因“轉讓聲明”僅為一份私文書，沒有遵守《公證法典》第94條第1款當中所要求採用公證書之形式要求，同樣明顯違反《民法典》第941條及第212條的規定而隱藏行為不能成立。

除應有尊重及更佳見解，原告的上訴理據與其本人在訴訟當中所主張的一貫立場相矛盾，而且並無相應的獲證事實支持。

原告在起訴狀當中，主張涉案的轉讓行為(其本質上屬合同地位讓與)屬虛偽而無效，而第一被告在答辯當中，則主張有關行為是基於原告(第一被告的父親)所作的贈與。原告現提出的上訴理由，事實上是建基於其一直以來都不認同的、由第一被告所陳述的事實版本，且後者所陳述的事實版本最終在經過審判聽證亦同樣未有獲得證實。因此，原告現主張的上訴理由是在沒有獲得證明的事實作為依據的情況下提出。須指出的是，在作出涉案轉讓行為一刻，原告為涉案的預約買賣合同的預約買受

人，即，原告針對預約出賣方享有一項債權，而並非已對涉案不動產享有物權。抽象上，原告以透過私文書方式，以及合同地位讓與的機制，將其預約買受人的身份讓與第一被告，有關法律行為的方式未見有違法律規定。若原告認為有關法律行為有任何瑕疵，因而應被視作無效，按照《民法典》第335條第1款規定，支持有關瑕疵存在的相應事實基礎的舉證責任由原告所承擔。在本案並無相關獲證事實存在的情況下，原告此一部份的上訴理由不能成立。

*

根據《民事訴訟法典》第628條第2款規定，由於涉及實體問題之裁判獲得確認，案中不涉及案件實體問題之中間上訴無須予以審理。

五、 決定

綜上所述，本院合議庭裁定：

- 原告針對終局判決所提起之上訴理由不成立；
- 不審理第一被告所提起的中間上訴。

*

訴訟費用由原告承擔。

依法登錄本裁判並作出通知。

澳門特別行政區，2025年12月11日

盛銳敏 (裁判書製作人)

馮文莊 (第一助審法官)

蔡武彬 (第二助審法官)