

卷宗編號：358/2025

(民事及勞動上訴卷宗)

裁判日期：2026年7月9日

主 題：分層建築物；共同部份；停車空間；預約合同；自始不可能；嗣後不可能；過錯；超出的損害；損益相抵原則；上訴審理範圍。

裁判摘要

1. 在雙務合同中，一方的給付與他方的給付存在對價關係，此表示，雙方的給付是相互依存，互為原因，一方的給付是另一方給付的交換條件。當一方的給付自始便基於事實上或法律上的原因屬不能時，根據《民法典》第395條第1款規定，有關法律行為無效。若一方的給付在法律行為成立一刻屬可能，而只是嗣後才變得不可能，由於法律行為已成立，一方給付發生嗣後不能構成債務是否仍需履行的課題。

2. 《民法典》第788條適用於給付嗣後變得不能的情況，亦即，須由債務人證明其沒有過錯。本案中，被告作為預約出賣人，在收取預約買家的樓款並與有關人士簽訂預約合同前，其有責任核實擬出賣之物或財產的狀況尤其是其能否成為獨立的交易標的，倘其未盡有關責任，給付變得不能的風險應由其承擔。

3. 關於被告在上訴中提出的自始不可能，要證明涉案預約合同屬自始不能而無效，需有相應的事實基礎顯示雙方當事人在簽署該合同一刻，涉案停車位的客觀條件以甚至是當時生效的法律法規客觀上不容許被告改變涉案大廈的設定憑證，繼而顯示給付存在自始不能的情況。惟在欠缺相關事實基礎下，被告指涉案預約合同自始無效的理據，不能成立。

4. 《民法典》第436條第4款規定了當損害的數額遠高於定金或雙倍定金的數額時就超出的部分獲得賠償的權利。這裡超出的損害是單位的市場價格，即預約買受人在市場上購買一個與其之前承諾購買的單位相類似的單位所要花費的金額。

5. 在法院給予超出的損害時，就單倍定金的返還的遲延利息應自遲延時起算，而就超出的損害部份，應自法院透過判決結算有關損害金額時起算。

6. 根據損益相抵原則(*compensatio lucri cum damno*)，若受害人基於侵害事實受有損害的同時亦獲得利益，該利益應抵扣其損害，避免其雙重受益。本案中，若預約合同得以履行，預約買家所能得到的整體利益將包括在買賣公證書訂立前其對停車位所能得到的利益，以及對該停車位的所有權。而預約合同的解除意味著被上訴人失去取得車位所有權的可能，該損失不能夠以預約合同倘完全履行時被上訴人同樣能夠獲得的利益作出抵扣。

7. 《民事訴訟法典》第590條第1款規定，當被上訴人雖屬勝訴當事人，但其所主張的任一依據(*fundamento*)未被原審法院採納時，其得在

上訴答覆中，要求上訴法院在一旦裁定上訴人所提出的上訴依據成立，也需一併審理前述未被原審法院所採納的其他依據，以防其一方因為該等依據未被原審法院採納及為上訴法院審理繼而導致其一方敗訴。此一機制存在的意義是考慮到被上訴人是勝訴當事人，其不具正當性提出上訴或附帶上訴。然而，當被上訴人在上訴答覆中所提出的，屬其在一審法院落敗且屬其(在符合法律前提要件下)得獨立地提出上訴或附帶上訴的問題時，該等問題不能透過上引機制提出。

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：358/2025

(民事及勞動上訴卷宗)

裁判日期：2026年7月9日

上訴人：**Companhia de Construção e Investimento Predial A Limitada**

被上訴人：**B**

一、 案件概述

第一原告**B**（本上訴中的“被上訴人”）及第二原告**C**針對被告**Companhia de Construção e Investimento Predial A Limitada**（本上訴中的“上訴人”）提起本卷宗所涉及的通常宣告案，第一原告主張其於1993年與被告簽訂了一份XX大廈第51號停車位的預約買賣合同，但雙方未有設定交付日期。然而，由於在涉案大廈落成之時，澳門尚未有法律允許對個別停車場停車位予以獨立單位之所有權登記，故該停車位屬於涉案大廈的公共部份。兩名原告曾提起司法訴訟，要求被告在限期內完成簽署買賣公證書的手續，惟被告至今仍未履行。

基於此，兩名原告請求法庭宣告解除涉案預約買賣合同，判處被告向兩名原告賠償現時停車位的市場價值（港幣1,430,000元），以及自傳喚時起按法定利率計算，直至完全支付為止的遲延利息。

被告獲傳喚後提交答辯，當中表示其已對涉案大廈的分層所有權人提起訴訟（案件編號CV1-15-0109-CAO），要求法院宣告其為有關停車位的所有人，故相關的所有權歸屬問題不應在本案作討論，亦因此，被告請求法庭中止本案之訴訟程序。

*

原審法院依法進行審判聽證並作出判決，當中決定：

- 裁定第二原告不具訴訟正當性，並駁回針對被告提出涉及該第二原告的起訴；

- 裁定第二原告提出的 損害賠償請求理由不成立，並駁回針對被告提出涉及該第二原告提出的請求；

- 裁定第一原告的請求部分成立，並因此：a) 宣告第一原告與被告於1993年10月27日簽訂的預約買賣合同解除；b) 判令被告須向第一原告支付金額澳門幣1,390,338.00元，並自被告被傳喚之日起按法定利率計算遲延利息，直至全額清償為止。

*

被告不服上指裁判並提出上訴。為此，被告提交載於卷宗第394至405背頁的上訴理由陳述，當中作出結論如下：

1. 根據原審法院所作出的裁決，原審法院裁定被上訴人提出的請求部分成立，並宣告解除上訴人與被上訴人於1993年10月27日簽署有關XX大廈51號停車位之預約買賣合同，並判處上訴人向被上訴人支付MOP1,390,338.00，及自上訴人接收傳喚至完全支付有關金額止按照法定利率計算的遲延利息。

(A) 對事實事宜之裁判所認定之事實提出爭執

2. 根據事實事宜之裁判，原審法院認定待證事實第3條完全獲得證實，即證明XX大廈1樓停車場之51號車位之市場價值為HKD1,430,000.00。

3. 上訴人認為原審法院對上述事實的認定存在審判錯誤。

4. 根據中級法院的司法見解，對原審法院所認定的事實作出改判的前提要件為，核實原審法院在審判時是否出現明顯錯誤，尤其是違反了法定證據效力或違反一般經驗法則。

5. 上訴人認為在認定本案之停車位之市場價值時，應根據《民法典》第560條第5款之標準進行認定。

6. 本案之辯論及審判聽證於2024年5月14日舉行，而卷宗第81頁的物業估價報告書早於2021年12月16日制定，估價時間與庭審舉行時間相距接近兩年半；而財政局不動產估價委員會B所作出的決議於2023年7月25日進行評定，與庭審舉行時間相距少於一年，故財政局不動產估價委員會B所作出的估值更為貼近市價。

7. 在新冠疫情結束後，中國房地產市場出現泡沫爆破，這亦影響了澳門整體經濟及房地產市場，在2023年及2024年，澳門的房地產市場均呈現下行趨勢，房地產價格出現顯著的下跌，包括住宅單位及停車位的價格，故卷宗第81頁的物業估價報告書所呈現的估價明顯與庭審舉行的時間不符。

8. 由於涉案XX大廈51號停車位的法律性質非為獨立單位，財政局不動產估價委員會僅能採用使用權價值這一術語，但這並不代表不能採用MOP882,000.00作為衡量該車位的市場價值。

9. 初級法院在案件中的不動產估價一般都會要求財政局不動產估價委員會進行，其所評估的不動產價格亦是參考鄰近樓宇的價格作出，且獲得初級法院所採信。

10. 上訴人認為原審法院在澳門房地產市場下行的情況下仍採用一份2021年12月16日的物業估價報告對涉案XX大廈51號停車位的市場價值作為參考，是明顯違反了一般經驗法則，並應將待證事實第3條改判為XX大廈1樓停車場之號車位之市場價值為MOP882,000.00，又或採用2023年4月21日的鄰近車位的移轉價值為MOP1,287,500.00作為參考，將待證事實第3條改判為XX大廈1樓停車場之號車位之市場價值為MOP1,287,500.00。

(B) 原審法院未有將答辯狀的部分重要事實納入調查基礎內容

11. 在本案中，本案主要審理的事實包括是否存在客觀不能之情況及不履行是否可歸責於上訴人，以及被上訴人是否存在超額的損失。

12. 上訴人認為為證明是否存在客觀不能之情況及不履行是否可歸責於上訴人，除了調查基礎之待證事實後，尚應將答辯狀第20至22條及第28條之內容納入調查基礎。

13. 為證明被上訴人是否存在超額的損失，也應將答辯狀第51條之內容納入調查基礎。

14. 鑑於上述事實對於解決本案之法律問題屬重要，而相關事實未有被納入調查基礎內容中，故請求 法官閣下根據《民事訴訟法典》第629條第4款之規定，命令擴大審判範圍，增加答辯狀第20至22條、第28條及第51條於調查基礎內容，並命令原審法院對有關事實進行重新審判。

(C) 預約合同之不履行不可歸責於上訴人

15. 預約合同所衍生的具體給付為債務人須作出訂立本約合同的意思表示，從而達到訂立特定合同之目的。

16. 事實上，於1993年10月27日上訴人與被上訴人簽署有關51號車位之預約買賣合同時，該車位便屬於XX大廈的共同部分。

17. 根據適用的法律規定，至少在1989年6月26日前，僅具有完全獨立的空間及獨立間隔的單位，方可以成為登記上分層建築物之獨立單位的標的。

18. 根據本案已證事實，XX大廈早於1988年建成，換言之，XX大廈的工程圖則和獨立單位說明書的審批於1988年前已由當時的具權限部門進行審批。按照當時的法律規定，停車位是不能構成分層建築物之獨立單位，只能構成共同部分。

19. 儘管第42/89/M號法令允許份額車位的設立，但是XX大廈興建的停車場中設有沒有上蓋的停車位，而當時XX大廈停車場部分也不能構成法律上完全獨立的空間及獨立間隔的單位，故不能單純透過修改設定憑證對停車位變更為獨立單位。

20. 即便上訴人在與其他XX大廈的業權人就獨立單位簽署買賣公證書前，仍然是XX大廈唯一業主，但根據當時適用的法律規定，上訴人也不能直接修改分層建築物之設定憑證，將停車位轉為獨立單位。

21. 儘管自1996年10月1日起第25/96/M號法律已經生效，至少自1993年起，上訴人已陸續與其他XX大廈的業權人就獨立單位簽署買賣公證書，故要取得全體所有人百分之百決議屬不可行，上訴人只能透過其他途徑使訂立停車位的買賣公證書變為可行。

22. 根據獲證事實內容，均反映了上訴人客觀及主觀上認為自己具備XX大廈停車場所有權的表現，故上訴人就取得XX大廈停車場的所有權問題上提起了案件編號為CV1-15-0109-CAO之取得時效案，以便能夠具備客觀條件訂立車位之買賣公證書。

23. 儘管原審法院指出上述取得時效案的標的並不包括本案之51號停車位，即便如此，只要上訴人在上述取得時效案中獲得勝訴，便可將所取得的停車位中的一個出售予被上訴人，從而履行預約買賣合同所定之義務。

24. 綜上所述，上訴人在預約買賣合同存續期間已採取了為了實現訂立買賣公證書的措施，惟在指定期間內仍未具有客觀條件履行合同，有關情況屬不可歸責予上訴人之情況。

25. 在客觀不能的情況下，由於被上訴人已向上訴人交付澳門幣捌萬貳仟伍佰陸拾圓整（MOP82,560.00），上訴人僅須按照不當得利之規定（即根據《民法典》第467條及續後條文規定），向被上訴人返還澳門幣捌萬貳仟伍佰陸拾圓整（MOP82,560.00）。

26. 為此，請求 法官閣下廢止原審法院作出的裁判，並僅應判處被上訴人向上訴人返還澳門幣捌萬貳仟伍佰陸拾圓整（MOP82,560.00）之款項。

(D) 預約合同存在自始不能之情況而屬無效

27. 倘 尊敬的中級法院法官閣下認為上訴人以上陳述之法律理據並不成立，上訴人仍有如下主張：

28. 在原審法院角度，上訴人提起取得時效之訴訟是徒勞的，在法律上不可能透過取得時效的方式取得XX大廈停車位之所有權。

29. 根據卷宗第284頁由土地工務局城市建設廳XXX高級技術員於2023年7月21日所制作之鑑定報告，指出：根據上址樓宇存於本局之經核准建築圖則及相關文件顯示，上址樓宇停車場的停車位並未符合條件構成停車用的獨立單位。

30. 無論上訴人是否透過舉行分層建築物所有人大會修改設定憑證，均不能將XX大廈51號停車位變更為獨立單位，從而與被上訴人訂立買賣公證書。

31. 由此可見，自1993年10月27日上訴人與被上訴人訂立涉案之預約買賣合同起，雙方均不可能就XX大廈51號停車位訂立買賣公證書，有關情況屬於法律上的自始客觀不能。

32. 雖然上訴人在答辯狀中並沒有主張本案之預約買賣合同屬於自始不能而屬無效之情況，但由於無效屬於法院依職權宣告之事宜，故無論是原審法院，還是中級法院均能在訴訟進行期間宣告預約買賣合同無效。

33. 在宣告本案之預約買賣合同為無效之情況下，上訴人僅須向被上訴人返還澳門幣捌萬貳仟伍佰陸拾圓整（MOP82,560.00）。

34. 綜上所述，請求 法官閣下廢止原審法院作出的裁判，並應宣告本案之預約買賣無效，並僅應判處被上訴人向上訴人返還澳門幣捌萬貳仟伍佰陸拾圓整（MOP82,560.00）之款項。

(E) 解除預約合同中可主張的損害範圍

35. 原審法院在被上訴判決中認定被上訴人有權按照合同積極利益而獲得損害賠償，並且有關損害賠償金額是根據車位現時的價值減去被上訴人已支付的價金而定出。

36. 本案其中的一個爭議焦點為在被上訴人不履行預約合同的前提下，被上訴人可要求的損害賠償範圍。

37. 根據現行法律規定，在預約出賣人不履行預約合同中訂立本約合同之義務時，預約買受人享有以下任一種救濟措施：第一是請求特定執行，由法院取得預約出賣人作出訂立本約合同之意思表示；第二是請求預約出賣人返還雙倍定金。

38. 在合同不履行的情況發生時，違約方應將守約方所受的損害恢復至沒有發生合同不履行時的應有狀況。

39. 在傳統學說中，在不履行合同時，當事人具體可以主張的損害具體可以分為合同積極利益和合同消極利益。前者是為了實現合同所衍生的經濟價值，而後者則是恢復至合同未訂立前的狀態。

40. 在本案中，被上訴人要求返還雙倍定金是存在前提條件的，實際上，被上訴人在行使有關請求權時，也同時在請求解除被上訴人及上訴人所訂立之預約買賣合同。

41. 解除合同將導致合同所衍生的一切權利義務消滅，並將合同雙方應返還已作出之給付，並恢復至合同從來沒有訂立般之狀況。

42. 被上訴人所要求的超額損害是基於其解除合同而要求上訴人進行相應彌補，被上訴人僅應恢復至預約合同未訂立前的狀態，即賠償被上訴人因解除合同而產生的合同消極利益。

43. 原審法院判處上訴人需要按照車位的市場價值進行賠償，即判處上訴人根據合同積極利益作出賠償。

44. 上訴人認為在合同解除時，不能同時要求合同積極利益及合同消極利益，否則與上述保障機制相違背。

45. 上訴人認為在上述個案中預約買受人除可要求雙倍定金外，尚存在其他額外損害，例如：已支付的不動產移轉印花稅、律師費、公證費及其他訂立合同而產生的開支，方可要求預約出賣人作出賠償。

46. 事實上，本澳存在大量性質為共同部分的停車位(即俗稱「無契車位」)的預約買賣合同，且簽署的年代久遠，倘法官閣下認同原審法院的法律觀點，這將對其他類似個案構成參考，並且會引起上述無契車位按照有關案例作出追討，從而引致社會事件，造成的影響深遠。

47. 原審法院亦忽略了自1993年10月27日至被上訴人提起本訴訟期間，被上訴人連續使用及享益XX大廈51號車位長達29年之久，從中所獲得的利益從未獲原審法院所考量。

48. 即便認為被上訴人因未能簽署買賣公證書而蒙受損失及認定上訴人有義務賠償超額損害，其所蒙受損失亦應扣減其使用和享益XX大廈51號車位而獲得的利益，繼而上訴人應作出的損害賠償作出相應的扣減。

49. 綜上，鑑於在行使解除合同之形成權後，被上訴人僅能請求合同消極利益所涉及的損害賠償，而原審法院判處上訴人須根據車位的市場價值進行賠償，存在適用法律的瑕疵，故應廢止原審法院作出的裁決，並作出適當的改判。

(F) 遲延利息起始計算時點

50. 在被上訴裁決中，原審法院認定遲延利息應自上訴人獲傳喚起開始計算。

51. 在上訴人對起訴狀的事實提出爭執後，須由被上訴人履行其舉證責任，從而證明實際所蒙受的損害，有關損害僅會於完成審判聽證時方能確認。

52. 因此，倘法官閣下認為上訴人應賠償被上訴人超額損失，有關超額損失的金額僅於第一審法院作出判決時視為已結算，又或在上訴法院中對有關金額作出了改判，自上訴判決作出日時方視為已結算。

53. 綜上，原審法院就遲延利息的計算時刻存在適用法律的瑕疵，故應廢止原審法院作出的裁決，並作出相應的改判。

*

就上述上訴，第一原告提交載於卷宗第409至434背頁的答覆，當中作出結論如下的同時，根據《民事訴訟法典》第590條請求擴大上訴的標的：

I. Inexiste fundamento de facto e de direito atendível para o tribunal “ad quem” alterar a resposta de “provado” dada ao quesito 3.º da base instrutória pelo tribunal “a quo”, por a mesma se haver formado no âmbito da “livre convicção” dos julgadores com base no documento de fls. 81, de natureza probatória não vinculada, conjugada com depoimento de testemunha inquirida na audiência de discussão e julgamento, que mereceu credibilidade – entendimento contrário faria indevida interpretação e aplicação do art. 629.º, n.º 1, do Código de Processo Civil.

II. Os artigos da contestação que a sociedade Ré / Recorrente pretende se incluam na base instrutória são absolutamente irrelevantes para a decisão de mérito da presente causa, segundo as várias soluções plausíveis da questão de direito, sendo que alguns deles incluem conclusões de direito que sequer têm suporte legal – entendimento contrário faria indevida interpretação e aplicação do art. 430.º, n.º 1, do Código de Processo Civil.

III. Do facto provado em resposta ao quesito 7.º - na planta de construção do Edf. XXX apresentada junto do órgão do governo, a Ré já procedeu devidamente à delimitação do espaço ocupado pelos lugares de estacionamento

automóvel do parque de estacionamento XXX – e do facto de o referido projecto de construção do Edf. XXX haver sido aprovado, construído, vistoriado, e após verificado conforme ao projecto aprovado, consequentemente, haver sido emitida a licença de utilização n.º 141/92 de 04.09.1992, resulta que, à data da celebração do contrato-promessa de compra e venda em causa nos autos, i.e. em 27.10.1993, estavam verificadas as condições físicas necessárias para que o parque de estacionamento, no seu todo, constituísse uma fracção autónoma que pudesse ser objecto de comércio privado por ter as características exigidas pelo art. 1415.º do Código Civil então em vigor, de independência, distinção e isolamento das demais fracções autónomas do prédio.

IV. A sociedade Ré / Recorrente nunca empreendeu as diligências necessárias a que estava obrigada para alterar o título constitutivo da propriedade horizontal a fim de constituir o parque de estacionamento n.º 51 do Edf. XXX que prometeu vender ao Autor em 27.10.1993, nem enquanto foi proprietária única do Edf. XXX, o que lhe era permitido fazer, por si, alterando a MDFA que constava no projecto de construção aprovado na DSSOPT ou aprovando deliberação de alteração do título constitutivo da propriedade horizontal; também não o fez posteriormente, após haver iniciado a venda das fracções autónomas do mesmo prédio – entendimento contrário faria indevida interpretação e aplicação do art. 880.º, n.º 1, do Código Civil.

V. Esta omissão dos actos que a sociedade Ré / Recorrente devia oportunamente empreender para alterar o título constitutivo da propriedade horizontal a fim de poder celebrar o contrato prometido de venda do lugar de estacionamento n.º 51 do Edf. XXX com o Autor enquanto foi proprietária única do Edf. XXX é-lhe totalmente imputável, e foi a referida falta de acção atempada que tornou impossível a prestação acordada de celebrar o contrato de compra e venda do parque de estacionamento, por haver criado uma situação em que se revela altamente improvável, no presente, proceder a essa modificação - entendimento contrário faria indevida interpretação e aplicação do art. 790.º, n.º 1, do Código Civil.

VI. A lei estabelece um regime especial para a indemnização do promitente comprador que haja constituído sinal, em caso de incumprimento do promitente-vendedor que o recebeu, ou seja, o previsto no art. 436.º do C. Civil, que prevê que o direito de indemnização do promitente comprador fiel inclui, o dobro do sinal, acrescido do dano excedente, quando este for consideravelmente superior.

VII. Para determinação do dano excedente, a doutrina e a jurisprudência acordam, haver que determinar o valor da coisa prometida vender à data mais recente que puder ser atendida pelo Tribunal, nos termos do n.º 5 do artigo 560.º

do Código Civil, sendo pois, o dano excedente o valor que for determinado para a coisa prometida vender deduzido do dobro do sinal.

VIII. A sociedade Ré / Recorrente está obrigada a pagar aos Autores a quantia total de MOP1,472,900.00 (equivalente a HKD 1,430,000.00), ou seja, a quantia de MOP 165,124.00. equivalente ao dobro do sinal prestado, acrescida da quantia de MOP 1,307,776.00 de dano excedente (diferença entre preço de mercado de parque de estacionamento equivalente ao parque prometido vender e do dobro do sinal), pois o promitente-comprador fiel tem direito a essas duas quantias, de forma a ficar em condições de comprar coisa equivalente à que prometeu-comprar – entendimento contrário faria indevida interpretação e aplicação do art. 436.º , n.º s 2 e 4, do C.C..

IX. Quanto ao momento de contabilização dos juros de mora, ainda que, o tribunal “ad quem”, não concorde com a posição de que os juros de mora sobre o total da indemnização sejam contados desde a data da citação da sociedade Ré / Recorrida, por a indemnização do dano excedente só haver sido liquidada na decisão do tribunal “a quo”, ora recorrida, há sempre que condenar a sociedade Ré / Recorrida ao pagamento de juros de mora desde a data da citação relativamente à parte da indemnização equivalente ao dobro do sinal, por a indemnização ser nessa parte líquida – entendimento contrário faria indevida interpretação e aplicação dos artigos 794.º e 795.º do C.C.

*

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. A sociedade R. é uma sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada, constituída e registada em Macau sob o n.º XXX na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau, que tem por objecto o fomento imobiliário e a construção de prédios.
2. A sociedade R adquiriu o direito de concessão por arrendamento do terreno descrito sob o n.º 21101 por escritura de 24.11.1983, lavrada a fls. 1 do Livro de Notas para Escrituras Diversas nº 243 da Direcção dos Serviços de Finanças de Macau, aquisição que ficou registada sob o averbamento n.º 2 à inscrição nº 8352 do Livro F-9 na Conservatória do Registo Predial de Macau.
3. Sobre uma parcela do referido terreno, com a área total de 5476 m², a sociedade R construiu, nos termos do aproveitamento contratado com a Região Administrativa Especial de Macau, cujos termos e condições constam do Despacho nº 49/SAES/86, publicado no 6º Suplemento do Boletim Oficial de Macau nº 52 de 31.12.1986 (cópia de fls 3801 a 3805 do referido 6.º Suplemento ao BOM nº 52 de 31.12.1986, que aqui se junta a fls. 52 a 54, e se tem aqui por integralmente reproduzida), o Edifício Residencial XXX”.

4. O Edifício Residencial XXX é um prédio urbano, em regime de propriedade horizontal, a que foram atribuídos os n.ºs 156 a 256 da R do XXX, 9 a 91B da Av. da XXX e 10 36-P da R XXX, e que, após desanexação da descrição-mãe acima referida, ficou descrito sob o n.º XXX na Conservatória do Registo predial de Macau.
5. Em 27.10.1993 a sociedade R e o 1.º A celebraram contrato-promessa pelo qual a sociedade R prometeu vender e o 1.º A prometeu-comprar o parque de estacionamento automóvel n.º 51, sito no 1.º andar, do Edifício Residencial XXX (v. pública forma do contrato, que se junta a fls. 55 a 57 e se tem aqui por integralmente reproduzida).
6. O preço acordado entre as partes para a venda de MOP82.562,00 foi integralmente pago pelo 1.º A à sociedade R quando da assinatura do contrato e a sociedade R entregou de imediato o parque de estacionamento automóvel ao 1.º A para que o usasse e fruisse.
7. Por sentença proferida em 18.10.2021 nos autos de Acção Especial de Fixação de Prazo n.º CV1-20-0055-CPE do Tribunal Judicial de Base, já transitada em julgado, foi decidido fixar em dois meses o prazo para celebrar o contrato definitivo, ou seja, a escritura de compra e venda do referido parque de estacionamento, acima identificado.
8. Por carta datada de 20.10.2021, subscrita pela mandatária do 1.º A e endereçada à sociedade R, foi solicitada a designação da data, hora e cartório notarial para a escritura de compra e venda do parque de

estacionamento automóvel nº 51 no 1º andar, do prédio urbano, em regime de propriedade horizontal, denominado Edifício Residencial XXX, e a sua comunicação ao A para efeitos de entrega no cartório notarial designado dos documentos necessários à instrução da escritura que da sua parte fosse necessário apresentar, carta que foi enviada por correio registado, com aviso de recepção, no dia 21.10.2021, sendo que o aviso de recepção foi devolvido, com a assinatura do agente da sociedade R e a aposição do seu carimbo (que se junta a fls. 62 a 64 e se tem aqui por integralmente reproduzida).

9. Na sequência, a mandatária do 1º A recebeu carta datada de 04.11.2021 do mandatário da sociedade R, o advogado XXX, declarando que a sociedade R não estava em condições de celebrar a escritura de compra e venda no prazo de dois meses designado pelo tribunal, pois estava ainda pendente processo judicial CV1-15-0109-CAO no qual a sociedade R havia pedido ser declarada proprietária do parque de estacionamento, como causa em usucapião, e que, só declarado procedente esse seu pedido, estaria em condições de celebrar a escritura de compra e venda do parque de estacionamento (fls. 65 e 66, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido).
10. A mandatária do 1º A recebeu carta datada de 06.12.2021 do mandatário da sociedade R, reiterando que a sociedade R não estava em condições de celebrar a escritura de compra e venda no prazo de dois meses designado pelo tribunal e a predispor-se a entrar em negociações para resolver a questão (fls. 78 e 79 e que aqui se tem

por integralmente reproduzido.

11. No título constitutivo da propriedade horizontal do prédio descrito sob o nº XXX na Conservatória do Registo Predial de Macau inexistia qualquer fracção com a finalidade de estacionamento (v. certidão emitida pela Conservatória do Registo Predial relativa ao prédio, que foi junta como Doc. nº 2 com a petição inicial, fls. 2 (onde na composição se declara que o prédio é constituído por 9 Blocos, designados por Blocos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII e IX – cujas sub-descrições constam a fls. 4 a 13 – e das cotas em vigor consta que a constituição da propriedade horizontal “PHCO” está registada sob a inscrição nº 1830, a fls. 115 do Livro F-113M, composta por diversas subinscrições relativas aos Blocos – v fls. 20 a 28).
12. Relativamente à aquisição do direito de propriedade do parque de estacionamento do Edf. XXX, a Ré já instaurou a acção de usucapião, com processo nº CV1-15-0109-CAO. O teor da petição inicial no processo em apreço vide fls. 162 a 209.
13. A sociedade Ré nunca diligenciou, a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, a fim de constituir os parques de estacionamento que prometeu vender em fracções autónomas, através da aprovação de deliberação em assembleia geral de condóminos do Edifício Residencial XXX.(Q 1.º)
14. A sociedade Ré, promitente-vendedora, no período em que era proprietária única da totalidade das fracções autónomas, não

modificou o título constitutivo da propriedade horizontal de forma a que o lugar de estacionamento que prometeu vender ao 1.º Autor constituísse uma fracção autónoma ou integrasse uma fracção autónoma – designadamente por deliberação tomada enquanto proprietária única da totalidade das fracções autónomas de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal nesse sentido.(Q 2.º)

15. O preço de mercado de parque de estacionamento equivalente ao referido parque n.º 51, sito no 1º andar, do Edf. XXX, é HKD1.430.000,00.(Q 3.º)
16. Desde a inauguração do Edf. XXX em 1988, a Ré, como sendo promotora do empreendimento do mesmo edifício, tem considerado sempre todo o condomínio do Edf. XXX como sua propriedade, considerando-se como titular da propriedade do parque de estacionamento de tal edifício.(Q 4.º)
17. Desde a inauguração do Edf. XXX em 1988, a Ré tem utilizado e fruído, na qualidade de proprietária, o parque de estacionamento do Edf. XXX, emprestando, vendendo ou arrendando a terceiros parte dos lugares de estacionamento do parque de estacionamento em causa.(Q 5.º)
18. Para a boa gestão dos lugares de estacionamento em apreço e para a identificação da sua localização, a Ré dividiu e delimitou, conforme a planta de construção, o parque de estacionamento do Edf. XXX em cerca de 300 lugares independentes de estacionamento de

automóvel.(Q 6.º)

19. Na planta de construção do Edf. XXX, apresentada junto do órgão do governo, a Ré já procedeu devidamente à delimitação do espaço ocupado pelos lugares de estacionamento de automóvel do parque de estacionamento do Edf. XXX.(Q 7.º)
20. A Ré também enumerou, delimitou e restaurou todos os lugares de estacionamento de automóvel do parque de estacionamento do Edf. XXX.(Q 8.º)

四、 法律適用

根據《民事訴訟法典》第589條第3款及第598條規定，上訴要審理的問題由上訴陳述中的結論所劃定，但不妨礙上訴法院就須依職權處理的問題進行審理。

上訴人首先質疑原審法院對事實事宜所作的裁判。

被告主張原審法院對待證事實第3條(對應獲證事實第15條)的認定存在錯誤。透過是次上訴，其請求將該疑問列作出變更。

上引待證事實第3條內容如下：“*O preço de mercado de parque de estacionamento equivalente ao referido parque n.º 51, sito no 1º andar, do Edf. XXX, é HKD1.430.000,00?*”

經審判聽證，原審法院視之為獲得證實。

一如上訴人所主張般，卷宗載有兩份估價報告，分別是載於卷宗第81頁由XX置業有限公司於2021年12月16日就涉案第51號停車位進行評估並發出的報告，有關評估價值為1,430,000.00港元；另一份則是載於卷宗第281頁，由財政局不動產估價委員會B於2023年7月5日作出的決議，當中認定涉案停車位的使用權價值(非市場價值)評定為882,000.00澳門元，而作為參考之鄰近樓宇的另一停車位於2023年4月21日的移轉價值為1,287,500.00澳門元。

上訴人主張應將待證事實第3條當中所載價值改判為882,000.00港元，又或採用2023年4月21日的鄰近車位的移轉價值為1,287,500.00澳門元作為參考，將涉案停車位的價值定為1,287,500.00澳門元。

首先，循被上訴人所提出的訴因及請求出發，分析待證事實第3條所要予以調查的對象，該疑問列所要探究的，是案中所討論的停車位置(其現況屬大廈的共同部份)若為獨立的車位時，其市場價值是多少。

故此，不動產估價委員會在報告中所提及的882,000.00港元顯然不應被採納，因為該報告已表明有關價值是車位的使用權價值(非市場價值)。

至於同一報告中所指的1,287,500.00澳門元，儘管不動產估價委員會用作比對的是鄰近大廈另一停車位的成交價值(但這也不難理解，涉案大廈的停車位現狀屬於大廈的共同部份，因此沒有其他成交價值可供參考)，其所選用的，應屬地理位置及客觀條件與涉案停車位較為接近的停車位置，故不乏其參考價值。

在事實事宜認定的層面，本案要查明的價值是一審審判聽證終結時的不動產價值。在此意義上，不動產估價委員會報告顯然更為更新。加上按照一般生活經驗，不動產的價格在近年確有一定程度的調整，而不動產估價委員會在2023年所作的報告與XXX置業有限公司於2021年12月16日所作的報告作比對，正好反映市場的客觀情況。

本院認為，儘管從事地產行業的證人XXX在審判聽證中提供了其意見，但不動產估價委員會在報告中的說明更具公信力及客觀性，因此，基於以上理由，應裁定上訴人對事實事宜的爭執理由成立。

基於以上理由，待證事實第3條的答覆更改為：*O preço de mercado de parque de estacionamento equivalente ao referido parque n.º 51, sito no 1º andar, do Edf. XXX, é MOP1,287,500.00.*

*

接續分析上訴結論第15點至34點所涉及的問題。

簡言之，上訴人提出的問題涉及其一方的給付是否存在客觀不能的情況，以及上訴人是否可被歸責。

在雙務合同中，一方的給付與他方的給付存在對價關係，此表示，雙方的給付是相互依存，互為原因，一方的給付是另一方給付的交換條件。

一方的給付可以是因為客觀的原因而在事實上或法律上屬不能，亦可以是因為債務人的個人原因而屬不能(在此情況下，須區分有關給付是否屬可替代給付)。

此外，給付不可能可以是自始存在亦可以是嗣後才發生。

當一方的給付自始便基於事實上或法律上的原因屬不能時，根據《民法典》第395條第1款規定，有關法律行為無效。學理上亦有探討給付的自始不能是否能夠是主觀不能。原則上，自始不能應具客觀性，因為若有關不能僅與債務人個人因素相關時，其應採取措施消除有關障礙又或交由第三者替代自己去履行有關給付¹。

如上，一方的給付可以在法律行為成立一刻屬可能，而只是嗣後才變得不可能。由於法律行為已成立，一方給付發生嗣後不能構成債務是否仍需履行的課題。

就嗣後的客觀不能，根據《民法典》第779條及第790條，若給付的嗣後客觀不能不可歸責於債務人，債務即告消滅；若可歸責於債務人時，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。

至於嗣後的主觀不能，根據《民法典》第780條，如債務人之債務不能由第三人替之履行，則基於債務人本人因素而使其不能履行債務，亦導致債務消滅。

《民法典》第788條同樣適用於給付嗣後變得不能的情況，亦即，須由債務人證明其沒有過錯²。

對給付不能的制度進行簡要回顧後，讓我們分析上訴人是否有理。

¹ 就有關問題，見Inocência Galvão Telles, *Direito das Obrigações*, 7ª Edi., 2010, Coimbra Editora, p. 364.

² 比較法上，葡萄牙最高法院2009年6月2日在第364/04.7TBFND.C1.S1號卷宗的合議庭裁判。此外，Inocência Galvão Telles, *Direito das Obrigações*, 7ª Edi., 2010, Coimbra Editora, p. 362 e 363.

分析上訴人的上訴理由，其並沒有質疑原審法院所認定的嗣後不可能情況(從結論第25點可見，其認為存在客觀不可能)，但其認為其不具有可歸責性。

為支持其觀點，上訴人提出了以下理據：

- 1) XX大廈屬1988年建成，根據當時的法律，即使上訴人擬將停車位劃作獨立單位，按照當時的法律屬不可能；

- 2) 僅自第42/89/M號法令生效後，方容許設立停車場的區域並將車位視作其不可分割的部分作出售。此外，僅自第25/96/M號法律生效後，經適當劃界及標明專有編號或名稱的停車位方可構成獨立單位；

- 3) 儘管第42/89/M號法令允許份額車位的設立，但是XX大廈興建的停車場中設有沒有上蓋的停車位，而當時XX大廈停車場部分也不能構成法律上完全獨立的空間及獨立間隔的單位，故不能單純透過修改設定憑證對停車位變更為獨立單位；

- 4) 於1993年10月27日雙方當事人簽署案中的預約合同時，上訴人無法透過任何方式將涉案第51號停車位變更為獨立單位，而被上訴人亦非不知悉案中停車位之法律狀況為大廈的共同部份；

- 5) 即便上訴人在與其他XX大廈的業權人就獨立單位簽署買賣公證書前，仍然是XX大廈唯一業主，但根據當時適用的法律規定，上訴人也不能直接修改分層建築物之設定憑證，並將停車位轉為獨立單位；

- 6) 儘管自1996年10月1日起第25/96/M號法律已經生效，但至少自1993年起，上訴人已陸續與其他XX大廈的業權人就獨立單位簽署買賣公證書，故要取得全體所有人百分之百決議屬不可行，上訴人只能透過其他途徑使訂立停車位的買賣公證書變為可行。

分析各項上訴理由，上訴人本身也承認，在抽象上，第42/89/M號法令及第25/96/M號法律容許分層建築物透過設定憑證(或嗣後更改有關憑證)，以設立由不可分割的部分所組成的停車場區域或將各個停車位設立為獨立單位。亦即，雙方當事人的交易在抽象上並非絕對不可行。

另一方面，案中並沒有獲證事實足以證明及顯示涉案的第51號停車位客觀上不具備條件成為停車場區域的一部份或自行構成一項獨立單位。因此，有別於上訴人所主張，本案的嗣後不可能不屬於客觀不能，而是主觀不能。事實上，案中並無事實依據證明，即使上訴人本人現在仍是大廈的單一所有權人又或全體100%的共同所有人同意時，第51號停車位絕不可能成為一項得獨立地出讓予他人的份額車位或獨立單位。相反，本案所面對的情況是：上訴人本人與被上訴人簽訂了預約合同，而合同所涉之交易標的屬於僅大廈的全體所有權人能處分的權利。換言之，只是上訴人一人之力無法履行預約合同，這種情況屬於上訴人的主觀不能³。

那麼，就原審法院所認定的嗣後不能，根據《民法典》第788條第1款的規定是否可歸責上訴人？

³ Inocêncio Galvão Telles, *ibid.*, p. 364.

除更佳見解，本院認同原審法院的觀點，上述條文所載的過錯推定在本案中未被推翻。作為涉案大廈的發展商，在收取預約買家的樓款並與有關人士簽訂預約合同前，預約賣家有責任核實擬出賣之物或財產的狀況尤其是其能否成為獨立的交易標的。無論上訴人在大廈落成之時是否確信有關財產是屬其所有，倘其未盡有關責任，給付變得不能的風險應由其承擔。一如獲證事實顯示，上訴人不論在其仍為整棟分層建築物的單一所有權人時或其後，均從未採取行動，以推動大廈設定憑證的修改並促使其出售予被上訴人的停車位成為獨立單位。隨著大廈的獨立單位陸續出售予不同的買家，大廈的業權開始變得分散，導致即使上訴人願意如此為之，但要取得全體小業主的同意再變更大廈的設定憑證將轉趨困難，並最終達致法律上的不可能。而在給付轉化為嗣後主觀不能的過程中，顯然應歸責予上訴人。

基於此，上訴人此一理據不成立。

*

作為補充理據，上訴人主張，雖然其在答辯狀中並沒有主張本案之預約買賣合同屬於自始不能而屬無效之情況，但由於無效屬於法院依職權宣告之事宜，故不論是原審法院，還是中級法院均能在訴訟進行期間宣告預約買賣合同無效。

儘管我們認同，法律行為的無效與否屬法庭應依職權審理的永久抗辯(《民法典》第279條及《民事訴訟法典》第409)，但是法院審理的前提是案件具備相關的獲證事實(或法院依職權知悉及基於屬明顯而無須舉證的事實)以支持無效的情況。

本案中，雙方當事人就涉案第51號停車位簽訂了預約買賣合同。簽訂預約合同一刻，預約出賣人並非物主或並非交易標的之百分之百業權人不必然影響預約合同的有效性，因為預約合同不過是賦予雙方當事人在將來簽訂本約合同的義務。分析有關預約合同，雙方當事人訂立合同的本旨是要令被上訴人最終獲移轉並得到案中第51號停車位的專屬及排他的權利，而無論本約合同最終所移轉的是份額車位抑或獨立單位，因為不論是哪一種情況，被交易的永遠是第51號車位所占據的物理空間。

雙方當事人於1993年10月27日簽署涉案預約合同時，案中所討論的停車位客觀上屬於大廈的共同部份，故其在法律上變為能夠自由轉讓的獨立交易標的前，雙方當事人不具備條件按照涉案預約合同第12條的規定訂立正式的買賣契約。然而，在簽署上述預約合同當日不具備有關條件，不代表作為大廈發展商及原始單一所有權人的上訴人必然不具備條件按照第42/89/M號法令當中的規定，使涉案停車位具備單獨轉讓的條件。

要證明涉案預約合同屬自始不能而無效，需有相應的事實基礎顯示雙方當事人在簽署該合同一刻，涉案停車位的客觀條件以至是當時生效的法律法規客觀上不容許上訴人改變涉案大廈的設定憑證，繼而顯示給付存在自始不能的情況。然而，案中無人陳述相關事實。即使答辯狀第17至29條的內容也不能顯示現行《民法典》第395條第1款或舊有《民法典》第401條第1款的情況的發生。上訴人僅在上訴階段所陳述而從未被原審法院視為視證(且亦為法院依職權得悉或屬明顯而無須舉證)的事實，不能為上訴法院所利用。

在欠缺相關事實基礎下，上訴人指涉案預約合同自始無效的理據，不能成立。

*

上訴人亦主張，鑑於在行使解除合同之形成權後，被上訴人僅能請求合同消極利益所涉及的損害賠償，而原審法院判處上訴人須根據車位的市場價值進行賠償，存在適用法律的瑕疵，故應廢止原審法院作出的裁決，並作出適當的改判。(見上訴結論第35至47點)

就賠償金額的訂定，在被上訴判決中，原審法院指出：

“Do montante da indemnização

O autor pretende ser indemnizado pelo valor de mercado que tem actualmente o parque de estacionamento que a ré lhe prometeu vender. Diz o autor que o preço que pagou se presume sinal e que o regime do sinal determina que em caso de incumprimento, a parte que recebeu sinal e não cumpriu deve restituir o sinal em dobro e indemnizar pelo valor excedente ao sinal se o valor dos danos for consideravelmente superior ao valor do sinal.

Não há litígio entre as partes quanto à existência de sinal prestado pelo autor nem quanto ao facto de o actual valor de mercado do “parque” prometido vender ser consideravelmente superior ao valor do sinal prestado. A ré bate-se apenas quanto à tese dos autores sobre a indemnização do interesse contratual positivo em caso de resolução do contrato por impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor. Entende a ré que os autores só têm direito a ser indemnizados pelo dano correspondente ao interesse contratual negativo. Os autores querem ser indemnizados para terem situação equivalente à que teriam se o contrato tivesse sido cumprido, com os proventos que teriam (interesse contratual positivo), e a ré entende que a indemnização deve colocar os autores na situação que teriam se o contrato não tivesse sido celebrado, sem as despesas que tiveram (interesse contratual negativo).

É só esta, então, a questão a resolver agora em sede de fixação do montante da indemnização.

Vejam os.

A questão é muito antiga. Já vem do antepenúltimo Código Civil e ainda não está “resolvida” nem na jurisprudência nem na doutrina. Pode colocar-se assim: Se o credor pretende destruir o contrato optando pela sua resolução, a qual tem efeitos retroactivos e implica a devolução de tudo que foi prestado, não pode querer por via

da indemnização ter a situação que teria se o contrato fosse cumprido (interesse contratual positivo), mas deve querer ter a situação que teria se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse negativo ou de confiança). No caso em apreço, se o autor pretende resolver a promessa de venda não pode querer ter por via da indemnização uma situação igual à que teria se a promessa fosse cumprida com a celebração da prometida venda. O autor teria o “parque de estacionamento” por via do cumprimento e, por via da indemnização, quer ter o respectivo valor. Em linguagem comum pode dizer-se que não se pode matar a galinha e querer receber o valor dos ovos que ela proporcionaria se viva fosse. Optando pela resolução do contrato, o contraente deve apenas querer ser reembolsado das despesas que teve e que não teria tido com a “galinha se ela nunca tivesse nascido”.

A lei não aponta critério especial para cálculo da indemnização, limitando-se a dizer que é cumulável o direito a resolver o contrato com o direito a indemnização (art. 790º do CC)⁴.

É acentuada a divergência na doutrina e na jurisprudência e não cabe aqui equacionar em tese geral a troca de argumentos de parte a parte⁵. Interessa procurar a melhor solução do caso concreto em apreço, o melhor Direito. No entanto, deve referir-se que em determinadas situações de incumprimento resolutório nos suscita maior adesão a posição minoritária de Vaz Serra⁶ e Baptista Machado⁷ que tem vindo a ganhar adeptos, alguns alterando a sua anterior posição⁸ e outros admitindo que a jurisprudência, adapte a “doutrina formal da incompatibilidade entre a resolução e a indemnização do interesse contratual positivo” quando as circunstâncias do caso concreto o justifiquem⁹.

O que nos sensibiliza é que, em face da impossibilidade da prestação (imputável ao devedor), a resolução do contrato bilateral por parte do credor não é, em rigor, uma decisão potestativa, não é uma escolha do credor. É uma constatação. Em linguagem comum, nesse caso, o credor não “mata” o contrato por uma escolha sua, antes constata que o contrato “está morto” por uma impossibilidade de cumprimento alheia e censurável/culposa. No caso de mora do devedor, o credor que lhe fixa prazo admonitório e transforma a mora em incumprimento definitivo que lhe dá direito

⁴ Artigo 790.º - (Impossibilidade culposa) – “1. Tornando-se impossível a prestação por causa imputável ao devedor, é este responsável como se faltasse culposamente ao cumprimento da obrigação. 2. Tendo a obrigação por fonte um contrato bilateral, o credor, independentemente do direito à indemnização, pode resolver o contrato e, se já tiver realizado a sua prestação, exigir a restituição dela por inteiro”.

⁵ Entre nós, Professor Manuel Trigo, Lições de Direito das Obrigações, p. 592 e Gil de Oliveira e Cândido Pinho, Código Civil de Macau Anotado e Comentado, Livro II, Volume X, p. 231.

⁶ Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 104º (1971), p. 204.

⁷ A Resolução por Incumprimento e a Indemnização, Obra Dispersa, Vol. I, pgs. 195 a 213.

⁸ Exemplo de Ribeiro de Faria, A Natureza do Direito de Indemnização Cumulável com o Direito de Resolução ..., Estudos de Direito das Obrigações..., 2009, págs. 60 e 61 e de Pedro Romano Martinez, Cumprimento Defeituoso em Especial na Compra e Venda e na Empreitada, 2001, p. 349 e Da Cessação do Contrato, 2006, p. 215.

⁹ Brandão Proença, A resolução do Contrato no Direito Civil ..., p. 199 e Galvão Telles, Direito das Obrigações, 1986, p. 441.

potestativo de resolver o contrato, opta pela resolução numa situação em que podia optar pelo cumprimento coercivo e indemnização moratória (art. 797º, nº 3 do CC). No caso de a prestação do devedor deixar de ser possível, o credor de contrato bilateral não tem opção, ou tem opções muito reduzidas: se cumpriu a sua própria prestação, tem apenas a opção de decidir se quer reavê-la ou não (art. 790º, nº 2 do CC). A resolução é consequência natural da impossibilidade superveniente da prestação e a indemnização só tem lugar se a causa da impossibilidade for imputável ao devedor a título de culpa, ainda que apenas presumida. Neste caso, o credor não “mata livremente a galinha” e, por isso, não repugna que deseje os ovos que ela teria proporcionado se viva fosse. Porém, se quiser e puder reaver a sua própria prestação, o seu dano poderá ser menor do que no caso de não receber a prestação do devedor e perder a que ele próprio prestou. Mas isso, não lhe retira direito a ser indemnizado pelo interesse contratual positivo, mas apenas implica que no montante da indemnização seja “descontada” a prestação que prestou e que recuperou. Como alerta Baptista Machado, esta questão é irrelevante em sede de obrigações pecuniárias, ou seja, quando a prestação que o credor pretende reaver é pecuniária e quando a obrigação de indemnizar é também pecuniária. Se, por exemplo, “A” encomenda um projecto de arquitectura a “B” e paga-lhe o preço acordado, mas “B” não executa a obra e por razões deontológicas perde a licença administrativa necessária para exercer arquitectura, o preço pago deve ser considerado na indemnização e não faz sentido falar em restituição da prestação de “A”. Se, porém, “A” entregou a “B” um relógio antigo e único em troca do projecto prometido que se tornou impossível, já faz todo o sentido conceder a “A” o direito de reaver o relógio se resolver o contrato por impossibilidade superveniente da prestação.

Outra razão que sensibiliza é que o incumprimento resolutório é um acto ilícito, um ilícito contratual de alguma dimensão, designadamente superior à mora, nele se incluindo a impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor. Ora, esta dimensão de acto ilícito reclama que, por princípio, não seja o prevaricador a sair beneficiado em matéria de dever de indemnizar.

No caso em apreço estamos em sede de impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor e são pecuniárias a prestação do autor e a indemnização a cargo da ré. A opção da ré pela resolução é quase uma mera ficção, pois que não invocou qualquer situação a repriminar ou a reconduzir ao estado que teria se não tivesse havido contrato, a não ser a restituição da quantia monetária que pagou a título de preço prometido e, ao mesmo tempo, de sinal.

No caso em apreço reconduzir ao interesse contratual negativo o “dano excedente” indemnizável nos termos do regime do sinal é, a qualquer luz, injustificável, excepto por razões meramente conceituais e formais, sendo que o Direito assenta essencialmente em fundamentos de materialidade subjacente a todo o jurídico. Na verdade, a opção do autor pela resolução do contrato é inconsequente e redundante numa opção sem outra alternativa relevante, de onde não se pode retirar que o autor pretenda apenas, ou deva apenas, regressar à situação que teria se não tivesse contratado. Por outro lado, a imputação culposa da superveniente causa da

impossibilidade da prestação da ré, configura para a mesma ré um acto ilícito semelhante ao incumprimento contratual culposos, pelo que a ré não deve ser autorizada a prevalecer-se do seu ilícito, ainda que leve.

O autor tem, pois, direito a ser indemnizado pelo interesse contratual positivo, como pretende. Tem direito a receber o valor actual do “parque” prometido vender, uma vez que não se colocam dúvidas que esse valor é consideravelmente superior ao valor do sinal e indemnizável nos termos do art. 436º, nº 4 do CC. Com efeito, a diferença “salta à vista”¹⁰. No entanto, não poderá deixar de ver compensada na indemnização o preço que pagou para adquirir o “parque” que não adquiriu.

O autor tem direito a ficar na situação que teria se o contrato tivesse sido cumprido, ou seja, pagar o preço que pagaria e ter o valor que o “parque” tem hoje e que teria adquirido se o contrato tivesse sido cumprido pela ré. Tem direito a receber a diferença (MOP1.472.900,00 (corresponde a HKD1.430.000,00) – MOP82.562,00 = MOP1.390.338,00 - als. f) e o) dos factos provados). O autor não tem apenas direito a ficar na situação que teria se não tivesse celebrado o contrato, sendo-lhe devolvido o preço e as despesas que teve com a contratação, como seria o caso de, podendo optar pelo cumprimento coercivo, tivesse optado pela resolução de eficácia retroactiva.

Recorde-se agora que os autores, tendo provocado a mora da ré através da fixação de prazo para cumprimento, não provocaram a conversão da mora em incumprimento definitivo através da fixação de prazo admonitório (art. 797º, nº 1, al. b) do CC).

O montante da indemnização deve, pois, ser fixado no valor que se provou ter actualmente o “parque de estacionamento” prometido vender, descontado do preço que o autor teria de pagar para o adquirir.”

本院認為，原審法院已詳細並正確地解釋及適用法律，而上訴人不過是一再重申其在原審程序中已討論的觀點，因此，根據《民事訴訟法典》第631條第5款，本院引用被提起上訴之裁判所持之依據，而裁定此一部份的上訴理由不成立。

¹⁰ Professor Manuel Trigo, Uma Uma Mudança de Paradigma: A Indemnização pelo Dano Excedente, em Especial nos Casos de Perda do Sinal ou de Pagamento do Dobro Deste e a Jurisprudência Recente (estudo em homenagem a João Calvão da Silva), Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Macau, Ano XXV, nº 49, 2021, p. 123, citando António Pinto Monteiro.

此外，尚應補充的是，一如終審法院2017年3月30日在第5/2017號上訴案的合議庭裁判中所指出：

“新法典規定了當損害的數額遠高於定金或雙倍定金的數額時就超出的部分獲得賠償的權利。

這裏超出的損害是單位的市場價格，即預約買受人在市場上購買一個與其之前承諾購買的單位相類似的單位所要花費的金額。但是無權取得定金或雙倍定金，因收取該單位目前的價錢，他已經可以支付一個類似單位的全款了。不要忘了，定金的數額是其承諾購買的單位的價款。”

*

圍繞賠償的金額，上訴人亦主張原審法院忽略了自1993年10月27日至被上訴人提起本訴訟期間，被上訴人連續使用及享益XX大廈51號車位長達29年之久，從中所獲得的利益從未獲原審法院所考量。在其看來，即便認為被上訴人因未能簽署買賣公證書而蒙受損失及認定上訴人有義務賠償超額損害，其所蒙受損失亦應扣減其使用和享益XX大廈51號車位而獲得的利益，繼而就上訴人應作出的損害賠償作出相應的扣減。(見上訴結論第47至49點)

除應有尊重及更佳見解，本院不認同上訴人的觀點。

上訴人提出的問題涉及損益相抵原則(*compensatio lucri cum damno*)，其於《民法典》沒有明文規定但從第558條及第560條能夠有所體現。根據該原則，若受害人基於侵害事實受有損害的同時亦獲得利益，該利益應抵扣其損害，避免其雙重受益。

終審法院2024年10月3日在第133/2022號上訴案的合議庭裁判中指出，援引上述原則必須符合以下條件：損害與利益必須來自同一個事實或事件；不能把間接或外部的利益拿來抵扣；必須是確定存在的利益，而不是推測或潛在的可能性；以及利益與損害必須可衡量並相抵。

本案中，縱然雙方當事人只是簽署了預約合同，但可以合理地推斷被上訴人是在與上訴人有協議的情況下，後者才將涉案停車位交予前者使用。

由此可見，在預約合同沒有因為其中一項給付嗣後變得不可能而解除並完全獲得履行的情況下，被上訴人所能得到的整體利益將包括在買賣公證書訂立前其對停車位所能得到的利益，以及對該停車位的所有權。

預約合同的解除意味著被上訴人失去取得車位所有權的可能，該損失不能夠以預約合同倘完全履行時被上訴人同樣能夠獲得的利益作出抵扣。

基於此，上訴人此一理據不成立。

*

上訴人尚指出，倘認為上訴人應賠償被上訴人超額損失，有關超額損失的金額僅於第一審法院作出判決時視為已結算，又或在上訴法院中對有關金額作出了改判，自上訴判決作出日時方視為已結算。(見上訴結論第50至53點)

就有關問題，終審法院2019年11月29日在第58/2017號上訴案的合議庭裁判中指出：

“4. 構成遲延之時

鑒於債務沒有確定期限，所以根據第794條的規定，只有在通過司法或非司法方式催告債務人履行債務後，債務人方構成遲延，除非債務是因不法事實而生，或者債務人本人阻止催告，在此情況下，視其於按正常情況可受催告之日被催告。

由於相關債務不是因非合同不法事實而生¹⁷，且原告並未主張債務人阻止了催告，所以在傳喚債務人參與訴訟時便構成遲延¹⁸。

2011年3月2日統一司法見解的合議庭裁判不適用於本案情況，因為該案所涉及的是非合同不法事實。本院在該合議庭裁判中指出：

「但是，在有些情況下也無需催告債務人就構成遲延，並因此債務人必須對因該項遲延造成的損害作出賠償。

其中一個無論是否催告履行債務人就存在遲延的情況就是當債務因不法事實而產生(《民法典》第794條第2款b項)。

根據源自羅馬法的此項法規，當債務因非合同的不法事實而產生時，遲延自不法事實之時開始計算¹⁹。

但是，即使該債務產生自不法事實，“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”(《民法典》第794條第4款)。

那麼，把這一規範與前面所提到的那個規範相結合，即“……定出金錢之損害賠償時，須衡量受害人於法院所能考慮之最近日期之財產狀況與如未受損害而在同一日即應有之財產狀況之差額”(《民法典》第560條第5款)，我們就只能認定，在有關損害之金額的司法爭議中，無論是法官在一審判決中確定其金額，還是在上訴決定中，因對先前確定的金額予以更改或因為這樣或那樣的原因在一審沒有訂定出任何金額，上訴法院的法官確定一相關債權額時，債權才變為已結算的。同樣，如損害金額只在執行階段才被結算清楚時，債務人才在該階段出現遲延(《民事訴訟法典》第564條第2款)。」

在本案中，一方面，所涉及的是合同責任，另一方面，債務金額已結算清楚。

因此，上述統一司法見解的合議庭裁判不能適用。』

將這一理論適用於本案，我們認為，根據《民法典》第795條的規定，遲延利息自就返還雙倍定金作出催告之日起開始計算(《民法典》第794條第1款)，即於2010年7月7日發出催告信的三日之後。

以哪個金額為基礎呢？

不是雙倍定金，而是單倍定金，因為被上訴裁判裁定，由於原告有權就超出之損失(即合同中約定的單位價款和單位在待查明之日的價格之間的差額)取得賠償，因此原告只有權取得單倍定金。

原告並沒有對該金額提出質疑，只是質疑為確定購置單位的價格所考慮的時間。

因此，是以388,000.00港元為基礎計算利息。

根據《民法典》第794條第4款的規定，原告只有權獲得自本合議庭裁判作出之日起開始計算的超出之損失部分金額的遲延利息。”

首先，本院認為，一如上引司法見解，就單倍定金的返還的遲延利息應自遲延時起算。

至於超出的損害，其中一種意見是該部份的損害自遲延時起即可計算遲延利息。另一種觀點是一如上引司法見解般，根據《民法典》第794條第4款規定自判決日起算。本院認為，後一種解釋更為合理。按照上引終審法院的合議庭裁判所確認，“為確定《民法典》第436條第4款所指的超出之損失部分，根據《民法典》第560條第5款的規定，重要的時間總是法院所能考慮的最近日期，即第一審辯論的結束之日，而非不履行合同的時間。”

換言之，超出的損害 – 其與相關不動產的最近市場價值對應 – 是法院依照第一審辯論結束之日的市場價格所定出的金額。若然如此，在第一審辯論結束之日的市場價格之上再附加自傳喚時起計的遲延利息，並無道理。本院認為，在此情況下，將超出的損害視為《民法典》第794條第4款所指未經結算的債務更為合適，因為在法院作出判決前，雙方既不能肯定法院經謹慎考量後，會否認同超出損害的存在或在認定該等損害存在時，不動產之市場價值是多少。

如上，待證事實第3條所載的價值更改為1,287,500.00澳門元。

承上分析，在利息的起算上，循上方所述標準，82,562.00澳門元的利息應自被告獲傳喚時起算，餘下的1,204,938.00澳門元則自本判決作出之日起算。

*

關於原審法院被指未有將答辯狀中對案件的審理屬重要的事實納入調查基礎一事，上訴人主張答辯狀第20至22條、第28條及第51條對審理是否存在客觀不能之情況及不履行是否可歸責於上訴人，以及被上訴人是否存在超額的損失屬重要。以此為基礎，上訴人請求根據《民事訴訟法典》第629條第4款之規定，命令擴大審判範圍，並命令原審法院對有關事實進行重新審判。

首先，答辯狀第22條與疑問列已有的待證事實第4條及第5條相類似，無須重新調查。至於答辯狀第28條則屬於澳門相關法律的生效及適用情況，其屬於法律而非事實事宜。就答辯狀第51條，如上分析，無論是否證明第一原告在提訴前一直對涉案停車位進行享益，這也不構成扣減賠償金額的理由。

關於答辯狀第20至21條所載內容，本院認為，被告在出售涉案停車位予他人前，其有責任了解及查證有關財產在法律上的性質，並就有關情況告知買家，否則其做法有違《民法典》第219條所規定的義務(具參考價值的個案，見終審法院2025年12月12日在第122/2025號上訴案的合議庭裁判)，並須就交易的風險承擔責任，惟其本人主觀上如何看待有關事件

對於給付不能與否的認定以及推翻一方被推定的錯誤並不重要。因此，答辯狀上述內容對案件實體問題的審理不具重要性。

基於以上理由，被告此一部份上訴理由不成立。

*

在被上訴人所提出的上訴答覆中，其根據《民事訴訟法典》第590條第1款請求擴大上訴的標的，當中涉及兩點：第一，是原審法院指第二原告不具正當性的部份；第二，是被上訴判決中，將1,430,000.00港元減去其已支付的82,562.00澳門元的部份。

《民事訴訟法典》第590條第1款規定，“如提起訴訟或作出防禦有多個依據，對其中勝訴當事人所持但未被採納之一依據，只要該當事人於其陳述中提出聲請，作為一旦有需要審理該依據時之預防措施，則上訴法院對該依據予以審理，即使該聲請作為補充請求提出亦然。”

根據此一規定，當被上訴人雖屬勝訴當事人，但其所主張的任一依據(fundamento)未被原審法院採納時，其得在上訴答覆中，要求上訴法院在一旦裁定上訴人所提出的上訴依據成立，也需一併審理前述未被原審法院所採納的其他依據，以防其一方因為該等依據未被原審法院採納及為上訴法院審理繼而導致其一方敗訴。此一機制存在的意義是考慮到被上訴人是勝訴當事人，其不具正當性提出上訴或附帶上訴¹¹。

被上訴人現提出的，是涉及其在一審法院落敗且屬其(在符合法律前提要件下)得獨立地提出上訴或附帶上訴的問題。

¹¹ 就有關問題，見Viriato Manuel Pinheiro de Lima, Manual de Direito Processual Civil, Acção Declarativa Comum, 3ª Edi., 2018, CFJJ, p. 712-715.

然而，由於被上訴人既未在法定期間內提出上訴又或在獲通知上訴人的上訴已被接納後適時提出附帶上訴，有關問題不應予以審理。此外，就原審法院將1,430,000.00港元減去其已支付的82,562.00澳門元的部份，在本上訴中，經對待證事實第3條以及有關利息問題進行審理後，有關情況已不復存在。

五、 決定

綜上所述，本院合議庭裁定上訴人/被告上訴理由部份成立，繼而：

- 待證事實第3條的答覆更改為：*O preço de mercado de parque de estacionamento equivalente ao referido parque n.º 51, sito no 1º andar, do Edif. XXX, é MOP1,287,500.00.*
- 廢止被上訴判決中就賠償金額以及利息訂定的部份，改為判處被告須向原告支付的金額為1,287,500.00澳門元，而相關的遲延利息則為：82,562.00澳門元的遲延利息自被告獲傳喚時起算，餘下的1,204,938.00澳門元則自本判決作出之日起算，而被上訴判決的其餘部份則完全維持。

*

訴訟費用按照勝負比例由雙方當事人承擔。

依法登錄本裁判並作出通知。

澳門特別行政區，2026年7月9日

盛銳敏

馮文莊

蔡武彬