

澳門特別行政區終審法院合議庭裁判

概述

一、原告甲(A)針對被告“乙”(“B”)向初級法院提起(第CV1-18-0052-CAO號)通常訴訟程序宣告給付之訴，最終請求法院裁定訴訟理由成立，並繼而：

「 — 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「[大廈]」第X幢X樓X座單位)，並：

1) 判處被告向原告返還雙倍定金，合共 HK\$9,790,000.00，折合 MOP\$10,083,700.00；

2) 倘若上述請求未蒙 法官閣下接納，作為補充請求，請求 閣下：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\$7,145,695.00 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。

倘若上述請求未蒙 法官閣下接納，作為補充請求，請求 閣下：

— 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)發展興建之「P地段」第X幢X樓X座單位)，並判處被告向原告返還HK\$4,895,000.00，折合 MOP\$5,041,850.00；

— 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。

倘若上述請求未蒙 法官閣下接納，作為補充請求，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「[大廈]」第X幢X樓X座單位)，並判處被告向原告返還HK\$4,895,000.00，折合MOP\$5,041,850.00；

— 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。」(見第2頁至第19頁及第1157頁至第1175頁背頁，連同將在下文提及的頁碼，相關內容為所有法律效力在此視為已轉錄)。

*

初級法院合議庭主席適時作出判決，裁定原告提起的上訴部分勝訴，
“宣告解除雙方訂立的合同，並判處被告向原告支付以下款項：

— 1,330,101.72 (壹佰叁拾叁萬零壹佰零壹元柒角貳分)港元，附加自傳喚被告之日起至完全付清為止按法定利率計算的利息；

— 2,500,000.00 (貳佰伍拾萬)港元，附加自本判決作出之日起至完全付清為止按法定利率計算的利息；

(.....)”(見第2037頁至第2059頁背頁)。

*

原被告針對這一裁決提起上訴。中級法院經審理這兩宗上訴，於2025年4月2日作出合議庭裁判(第928/2024號案)，裁定兩上訴敗訴，維持了被上訴判決(見第2241頁至第2278頁背頁)。

*

原被告仍不服，向本終審法院提起上訴。

原告甲提出以下結論：

「1. 中級法院裁定維持初級法院作出的判決，但對於中級法院的法律適用，上訴人雖然表示尊重，但不能認同，因為當中存在遺漏審理以及錯誤解釋和適用法律的瑕疵。

IV. 遺漏審理

2. 就一審判決提起的上訴理由陳述中，上訴人在其上訴理由陳述的以下部份提出了事實認定之明顯錯誤之瑕疵

- 關於定金金額之事實認定(見向中級法院提交之上訴理由陳述第3至19條、結論部份第2至第9條)及

- 關於置換房事實之認定(見向中級法院提交之上訴理由陳述第26至36條、結論部份第13至第18條)

3. 就上述對事實事宜之爭執，上訴人主張應根據《民事訴訟法典》第629條第1款a項將調查基礎事實第47條、即已證事實的第84條以及已證事實第89條以及第91條視為不獲得證實。

4. 另外，上訴人同樣在其上訴理由陳述中第III部份對初級法院縮減請求部份以及利息部份提出了爭議，並提出有錯誤適用法律之瑕疵(見向中級法院提交之上訴理由陳述第52條至第59條、結論部份第32至第44條)。

5. 上訴人認為，中級法院在審理上訴時並沒有就這三部分作出決定，按照《民事訴訟法典》第638條結合第571條第1款d項之規定，法官未有就其應審理之問題表明立場時，存在遺漏審理之瑕疵，判決屬無效，因此，有關部份應發回予中級法院，以重新作出審理。

V. 審判錯誤及錯誤適用法律的瑕疵

iii. 就定金金額之認定

6. 倘若法院認為不存在遺漏審理的情況，又或者即使存在相關遺漏亦不妨礙對本案之法律問題作出審判，上訴人認為，被上訴之判決有審判錯誤的瑕疵。

7. 中級法院認為，就原告在上訴理由陳述所提出的解決方法不能成立。

8. 上訴人在尊重中級法院見解之前提下，按照已證事實中第14至第16條已載明被告／被上訴人已收取HKD\$ 4,895,000.00，有關金額的實際收取，不單載於由被告／被上訴人所發出的收據中(見卷宗第63頁至第66頁)，還載於雙方與[銀行]股份有限公司的樓宇買賣按揭抵押借款合同(見卷宗第62頁)。

9. 上述文件均係由被告所發出，且從未被質疑相關簽名以及真實性，根據《民法典》第368條第1款以及第370條，相關聲明對被告／被上訴人具有完全證明力。因此，即使享有「折扣」，但折扣實際對應的是上訴人未能享受的裝修款，有關HKD 979,000.00已透過「對數」方式，以支付最後一期的HKD 979,000.00款項(見卷宗第915頁以及66頁)

10. 亦即是說，即使有所謂的「折扣」，上訴人也是履行支付預約買賣合同之買賣交易金額、即HK\$4,895,000.00的義務—只是當中HK\$ 979,000.00之樓款係已透過《民法典》第1189條之簡易交付(Traditio Brevi Manu)作出支付。

11. 上述金額係已經由HK\$979,000.00係已經由被告所實際持有，而非單

單一個合同上又或者稅務上所申報的價錢。

12. 綜上所述，中級法院確認初級法院以HK\$3,916,000.00作為定金賠償之基礎，存在錯誤解釋及適用《民法典》第400條、434條至436條以及第1189條之瑕疵。

13. 基於此，被上訴人應按照《民法典》第436條第2款的規定，以涉案單位之售價作為定金基礎，向上訴人賠償雙倍定金，即HK\$9,790,000.00 (HK\$4,895,000.00 X 2)，折合為MOP\$10,083,700.00。

iv. 就縮減請求部份之法律適用

14. 同樣，根據初級法院判決，認為應補充適用澳門《民法典》第773條第1款的規定，將被上訴人代上訴人向銀行履行的貸款義務抵充至已到期之債務。但上訴人並除了必要的尊重外，並不認同前述見解，並認為有關判決存在錯誤解釋《民法典》第773條第1款之規定。

15. 根據澳門《民法典》第773條第1款之規定，即只有當債務人在履行時不作出指定時，才會將相關履行抵充至已到期之債務。

16. 於2021年9月21日，上訴人與被上訴人提交了縮減請求之聲請，其中，上訴人與被上訴人雙方向原審法院提出，基於被上訴人與2018年9月18日代其向[銀行]支付了餘下的房屋貸款，故雙方均同意在所有請求前提不變的情況下(包

括起訴狀中指出的定金金額)，若上訴人之請求完全或部份成立，從判處被上訴人支付之最後金額中減去HKD\$ 2,585,898.28(MOP\$2,663,475.23)。

17. 透過上述文件，上訴人與被上訴人已明確指出縮減請求的部份會從最後判處被上訴人所支付的金額中扣除。

18. 因此，中級法院就縮減請求這一部分之判決，是錯誤解釋及適用澳門《民法典》第773條第1款的規定，上級法院應作出改判。即在判處被上訴人向上訴人支付雙倍的定金，合共HK\$9,790,000.00，折合為MOP\$10,083,700.00後，再計算被上訴人欠上訴人之遲延利息，並在最後減去HKD\$ 2,585,898.28(MOP\$2,663,475.23)。

VI. 衡平原則的錯誤適用

19. 另外，針對衡平原則的部分，中級法院的判決同意一審判決，並就初級法院之見解作出了保留。

20. 然而，對於中級法院的見解，上訴人雖然表示尊重，但不能認同。

21. 首先，根據已證事實第10條及第11條，上訴人與被上訴人之間存在《[大廈]樓宇買賣預約合約》之合同關係，而毫無疑問的是，上訴人與被上訴人之間的上述合同關係已被解除，且係基於可歸責於被告／被上訴人之原因(儘管非基於故意)而被解除。

22. 根據《民法典》第428條結合第790條第2款之規定，基於可歸責於被告／被上訴人之原因，上訴人可要求解除合同，且不妨礙損害賠償之作出。而解除合同所產生的追溯效力，需追溯至預約買賣合同從未成立之前，即本來上訴人可以以自身所擁有的資金以及相關貸款金額去進行其它投資—所以上訴人並不能同意就衡平原則的考慮只考慮當中的7-8年時間，而是應該考慮由2011年成立預約買賣合同至2024年判決作出之日，即不少於12年的時間。

23. 但正如上訴人一直強調，因為被上訴人的合同不履行，上訴人在長達不少於十二年期間仍未能利用涉案單位，而且根據第8/2019號法律第3條規定，置換房並無補償性質，被上訴人並沒有因為上訴人的確定不履行，而可以直接以無償的形式取得一個獨立單位。

24. 事實上，由於被上訴人的合同不履行，上訴人僅換得一個可以購入置換房單位的機會，這樣根本無法對被上訴人實際所承擔的損害作出補償。

25. 再者，被上訴人本應是因本案而須向上訴人作出雙倍的定金賠償；而另一方面，上訴人得到可以購買由澳門政府提供的置換房的資格。

26. 上述兩者根本不能混為一談並作為衡平原則的法律適用前提，因為被上訴人既不是建造置換房之人，亦沒有為上訴人支付置換房單位全部樓款，又怎能以此為理由，減低被上訴人因過錯而導致確定不履行所需作出的賠償。

27. 加上，上訴人得到購買獨立單位的資格，不意味着上訴人購入單位時必須購買置換房單位。即使最終上訴人決定購入置換房，按照作出事實認定之

依據、卷宗中澳門都市更新股份有限公司所提交之回覆文件(見2024年1月18日提交之附件4)，已證實有關的置換房單位價格為MOP 5,207,350.13元，可見有關價值係大於涉案單位之價值。

28. 亦即是說，儘管按初級以及中級法院的思路，即使上訴人收取了一共HKD3,916,000.00(即折合為MOP\$4,033,480.00)的賠償及返還金額，但由於置換房價值為MOP\$ 5,207,350.13元，上訴人仍要額外再支付MOP\$1,173,870.13才可以取得該單位。

29. 假設在十二年前，上訴人可能仍有能力支付上述金額，或透過銀行取得貸款；事隔十二年，被上訴人仍未對被上訴人作出過任何賠償，而所有貸款條件已經不相同，最後上訴人是否仍有能力購入置換房，一切均為未知之數。

30. 另一方面，除了置換房之外，上訴人固然可選擇取得一些市場上的其他獨立單位。根據已證事實48條以及第50條，在提起訴訟之日，上訴人如要購入與涉案單位相同質量以及位置相同的單位，上訴人係需要另外再支付MOP \$7,145,695.00元。

31. 在此需要補充的是，雖然有關事實是上訴人在起訴狀時作為補充請求要求按照《民法典》第436條第4條而作出，但是有關事實亦對法院進行衡平時，亦具重要性 — 但無論初級法院抑或中級法院，均未考慮相關事實。

32. 由此可見，即使上訴人在獲得雙倍定金的賠償的情況下，有關金額對比上訴人的損失—即喪失了12年的現金流的支配、入住的年數以及買入同期單

位所獲得的房產利潤升值——也並不會過高。

33. 既然如此，《民法典》第801條所規定適用衡平原則的前提——「違約金明顯過多時」——亦不復存在，繼而中級法院確認初級法院對於本案衡平原則適用的部份，有錯誤適用《民法典》第801條的瑕疵。

34. 經改判後，結合上述部份之理據，應改判被上訴人向上訴人支付雙倍的定金，合共HK\$9,790,000.00，折合為MOP\$10,083,700.00(或作為補充，按照最後法院認定之定金金額之雙倍)後，再計算被上訴人欠上訴人之遲延利息(該利息自被告／被上訴人獲傳喚之日起計算直至被告／被上訴人完全支付為止，以法定利率9.75%進行計算)，並在最後減去HKD\$ 2,585,898.28 (MOP\$2,663,475.23)。

綜上所述，敬請中級法院裁定上訴人上訴理由成立，廢止原審法院之判決，因有關判決存在錯誤解釋及適用法律的瑕疵，並根據《民事訴訟法典》第630條之規定，直接改判：

1. 被上訴人向上訴人支付對應雙倍定金之賠償，即合共HK\$9,790,000.00，折合為MOP\$10,083,700.00；以及

2. 上述金額應加上由被上訴人獲傳喚之日起計直至完全支付為止之法定遲延利息，每年9.75%；

3. 從最後判處的被上訴人支付的金額中減去HKD 2,585,898.28。」(見第2321頁至第2330頁及附卷第11頁背頁至第14頁)。

被告“乙”作出陳述並總結如下：

『1. 本上訴針對的是中級法院於2025年4月2日作出的完全維持第一審法院判決的合議庭裁判，該第一審判決判處現上訴人向現被上訴人支付一筆總額為3,830,101.72港元的賠償。

2. 被上訴法院裁判總體上所體現的冷靜分析值得肯定，尤其是其中關於合同履行不能的原因不應僅歸咎於現上訴人，以及關於排除以所謂超額損害為依據的損害賠償的見解。

3. 我們僅就涉案合同的定性及相關款項的支付，以及上訴人的過錯和賠償標準問題與被上訴法院裁判存有部分分歧。

II.

4. 關於合同的定性，更為合理且符合《民法典》第228條至第230條所載規則的做法，是將涉案合同定性為預留合同或將來物的買賣合同。

5. 事實上，本案卷宗內載有一份António Menezes Cordeiro教授出具的法律意見書，在進行了精辟且詳盡的分析之後得出了以上結論(見該意見書第73頁)。

6. 關於合同條款的文字，“定金”的表述及概念在合同條款中從未出現，而

“買賣”一詞則貫穿全文(例如第2條、第3條、第4條、第6條、第8條、第9條、第10條及第26條)。

7. 且在合同第9條中，關於在各單位建成並交付予買受人後須訂立公證書一事，提及“簽立正式買賣公證書”。

8. 這是一項真正意義上的買賣所固有且典型的效果(《民法典》第869條第1款)，而非單純的預約買賣合同。

9. 在合同第5條中，用以對在合同範圍內所作支付加以定性的中文用語為“訂金”，亦即“depósito”，而非“定金”，亦即“sinal”。

10. 對此事實符合邏輯的解釋是，雙方當事人意欲排除將該等款項定性為定金。

11. 與涉案合同相關的前期文件及相關文件，尤其是付款收據，其中始終載有“價款”或“訂金”一詞，而從未出現“定金”一詞，於本案中亦顯示立約人對合同的理解並非預約合同。

12. 關於涉案合同背後的歷史因素，需要強調的是，該等合同是在第7/2013號法律公佈之前訂立的，而該法律是為回應規範此類情況的法律空白而制定，從而突顯其相對於當時澳門法律秩序中既有的法律概念(包括《民法典》中所規定的預約合同制度)的特殊性。

13. 正如João Vicente Monteiro在其最新著作《Código do Registo Predial de

Macau Anotado》第299頁中所說：“這種‘預約合同’在傳統上用作將仍在計劃興建或已正在興建的不動產獨立單位的真正買賣合同予以正式化”。

14. 因此，現正爭議的合同將相關單位的平面圖列為附件，並構成其組成部分，而該等單位是由兩被上訴人預先選定，即所購得的將來財產；

15. 關於目的要素，雙方當事人訂立該法律行為所欲達到的目的，對兩被上訴人而言，在於取得將於日後建成並由上訴人交付的某些不動產所有權；而對上訴人而言，則在於收取雙方協定的價格作為對價。

16. 事實上，每訂立一份合約，即有一個擬興建的不動產保留予其中一方當事人，該方當事人為此支付一定金額。倘受益人放棄，則該款項歸另一方當事人所有；否則，合同繼續維持。

17. 作為補充，即使認為本案所討論的合同屬典型的預約合同，上訴人所收取的款項根據《民法典》第434條規定也僅構成爲償還將來債務而作的提前履行。

III

18. 在本案所涉及的合同履行中出現嗣後及確定的法律履行不能，然而該履行不能不可歸責於上訴人。

19. 事實上已證實，倘若土地工務運輸局對2008年5月6日遞交的部分建築方案作出審核，倘若其於合同約定的60日期限內(而非於2011年1月7日才)對

2009年10月22日遞交的整體建築方案作出審核，倘若其於此時首次要求進行環境影響評估時，已向上訴人要求遞交其後所要求的所有同類研究，則上訴人原本可於合同約定的利用期限及批給期限內完成“[大廈]”地產項目的修建，……並可以履行合同及向被上訴人交付獨立單位！

20. 上訴人認同第一審法院就事實事宜的裁判中對疑問點46所作回答的理由說明，現將其整體援引作為上訴人的觀點，其中結論認為“(……) 若非土地工務運輸局上述‘耗費時間超出預期’，被告本可於其擁有的利用及批給期限內完成‘[大廈]’項目的興建，並得以向原告交付其承諾交付的不動產獨立單位”(見2024年3月8日就事實事宜所作裁判的第18頁至第21頁)。

21. 被上訴的合議庭裁判亦指出：“(……) 凡此種種，均清楚顯示被告並無故意違反預約合同義務的行為；相反，上述已確定事實可能構成澳門《民法典》第431條所規定的情勢變更，因為這些事實屬不可預見，且發生於相關協議訂立之後”(第53頁)。

22. 此前，中級法院曾在未調查人證的情況下，於2017年10月19日的合議庭裁判中指出：

“(……) 本院認同上訴人的看法，不理解行政當局為什麼會透過土地工務運輸局試圖單方面修改合同內容，引入最初並未規定的間距要求，並強制要求遞交一份環境影響評估報告，而承批人此前從未被提出此項要求，因為該評估報告並不屬於其約定合同義務的一部分。

本院亦不排斥上訴人對行政當局的做法所表現出的疑慮：再次透過土地工務運輸局在其每次程序性介入之間拖延如此長的時間，以審查由其提交的方案和為完成環境影響評估而提交的多份報告，該等報告屢次不被接納，且不斷被強加新的要求。

最後，同樣難以理解，為何土地工務運輸局在起初對間距要求賦予如此高的決定性及至關重要的意義之後，拖延再三最終按照項目最初構思的模式予以批准，即最終還是採納了源自2006年修訂的建築模式(該模式並未設置任何以上所述的間距)。

這一切為何發生，目的又何在？本院不得而知，因為卷宗對此語焉不詳”(下劃線為我們所加)。

23. 在本具體個案中，澳門特別行政區公共部門的行為亦無法避免，因為澳門特別行政區公共部門(土地工務運輸局及環境保護局)是在行使公權力。

24. 上訴人向第一審法院提交多份法律意見書，並於向中級法院提起上訴時在陳述書中援引該等意見，相關內容在此視為全文轉錄，這些意見書對以上見解均一致認同(見已故的Freitas do Amaral教授出具的法律意見書，載於第68頁及第69頁，以及傑出的Fernando Alves Correia教授出具的法律意見書，載於第94頁及第96頁)。

25. 而且亦無法預見最終以所述的出人意料且不可避免的方式出現的異常風險因素。

26. 例如，可以理解經濟危機、金融市場緊縮、利率、工資等可被視為房地產發展商應予考慮並承擔的風險，但絕不包括像本案這樣導致土地利用期限停滯約5年的情況。

27. 況且，在與被上訴人訂立合同時，並無任何延長批給期限或重新批給的必要，儘管該做法是當時的慣例。

28. 相反，在合同訂立之日(2011年3月24日)與批給期限屆滿之日(2015年12月25日)之間，有足夠時間完成建造工程。因此，只要澳門特區政府公共部門沒有導致工程開展延誤，則工程本可如期完工。然而正如已獲證實的那樣，上述延誤確實發生了。

29. 儘管如此，已證實，基於澳門特區的行為以及上訴人對在澳門特區進行房地產項目開發方式的認知，上訴人確信，如有需要，“P”地段的批給在批給期屆滿後將獲續期、延期或獲新批給，因為澳門特區的有關部門創設了該等期望(見被上訴裁判第56頁，引用初級法院判決中已證事實第96點，透過對疑問點58的肯定回答)。

30. 因此，綜上所述，我們認為，上訴人並沒有遺漏任何的謹慎義務，因為，即使是最審慎的善良家父亦無法預見該等事實。

IV

31. 綜上所述，上訴人應向被上訴人作出的損害賠償，假使存在，依我們之

見，應當按照不當得利制度的規則進行計算。

32. 將來財產的制度，根據《民法典》第870條規定，要求轉讓人“採取必要措施”以取得該等財產。該義務為手段義務(而非結果義務)。否則，那就成了保險合同。

33. 為確定“必要措施”的維持及履行，須藉助關於嗣後履行不能的規則。

34. 履行的嗣後不能發生於某項債務關係的存續期間；當給付基於不可歸責於債務人的原因而成為不能時，債務即告消滅(《民法典》第779條第1款)，或如在可歸責於債務人本人的情況下，則等同於過錯不履行。

35. 根據《民法典》第788條規定，出賣人應作出移轉所需之一切行為，並因不履行而承擔責任，且推定其有過錯。

36. 基於已查明的事實所描述的行政當局的所作所為，我們認為，顯而易見，該嗣後履行不能不可歸責於上訴人。

37. 因此，即使存在預約合同，根據《民法典》第404條第1款前半部分的規定，所適用的制度仍為本約合同制度，因此，應完全適用《民法典》第870條第1款的制度(將來財產之買賣)，並隨之適用不可歸責於出賣人的嗣後給付不能的規則，具有免除責任的效力。

38. 因此，我們應採用《民法典》第436條第2款的規定，而上訴人無須雙倍返還已收取的金額。

39. 同樣地，如將被上訴人所作的支付視為定金——對此我們不予認同——那麼，我們應適用《民法典》第436條第2款的規定，而由於合同的“不履行”並非歸責於上訴人，上訴人僅須單倍返還已收取的金額，無須雙倍返還。

40. 在本案中，已證實上訴人因涉案合同收取了共計3,916,000.00港元的款項。

41. 上訴人已清償被上訴人向[銀行]為購買相關獨立單位所借取的金額達2,585,898.28港元的貸款，而被上訴人亦相應地減少了其請求，因此，上訴人收取的款項中需返還的部分為1,330,101.72港元(3,916,000.00 – 2,585,898.02)，即相當於被上訴判決中所裁定的第一項賠償。

42. 這樣，在尊重更佳見解的前提下，按上訴人的觀點，待裁定的最終賠償金額為1,330,101.72港元(3,916,000.00 – 2,585,898.02)，即相當於1,370,004.77澳門元，以及相應的遲延利息。

補充請求：

42. 已裁定一項金額為2,500,000.00港元的衡平損害賠償，由兩部分組成：其一為979,000.00港元，相當於被上訴人為透過置換方式取得住房，在支付予上訴人的款項之外額外支付的部分；其二為1,644,720.00港元，該金額是基於被上訴人向上訴人支付的本金在定期存款中可能獲得的利息收益計算得出。

43. 有關年利率估計為3.5%，自被上訴人2011年訂立合同時起計，為期12

年 $(3,916,000.00 \times 3.5\% \times 12)$ 。

44. 然而，被上訴裁判在其第72頁認為，該計算應以最長7年或8年為基礎，而非12年，而1,096,480.00為衡平損害賠償的恰當參考金額。

45. 另一方面，上訴人在其向中級法院提交的上訴陳述中(這部分內容在此視為完全轉錄)，主張衡平損害賠償計算所應考慮的期間，既不是12年，也不是8年，而是5年，即2018年至2023年期間。

46. 同樣地，上訴人在其向原審法院提交的上訴陳述中，試圖證明適用的利率並非3.5%，而是2.141%，甚至為支持其論據，附上澳門金融管理局關於適用利率的官方數據。

47. 因此，在尊重更佳見解的前提下，關於此考量因素的金額最終應為419,207.80港元 $(3,916,000.00 \times 2.141\% \times 5 = 419,207.80)$ 。

48. 因此我們認為，所要裁定的最為公正且合理的衡平損害賠償的金額為419,207.80港元，加上被上訴裁決所考慮的另一金額，即979,000.00港元，合計1,400,000.00港元 $(419,207.80 + 979,000.00 = 1,398,207.80)$ ，並向上取整後為1,400,000.00港元)。

49. 綜合考慮以上所述的上訴人以補充方式主張的賠償計算的內容，賠償總額(包括返還義務及衡平損害)應為2,730,101.72港元 $(1,330,101.72 + 1,400,000.00)$ 。

50. 關於金額為1,330,101.72港元的賠償部分，被上訴判決認為，遲延利息的計算應自催告之日起計，因認為相關返還義務於該日到期，在本案中，即自傳喚之日起計。

51. 雖不排除有更好的見解，但返還義務在被上訴人提出的縮減請求並經判決轉為確定後金額才變為確定，因此應以此日期作為其計算的起始日。

52. 在充分尊重不同見解的前提下，被上訴裁決違反了《民法典》第228條、第229條、第230條、第435條、第436條、第467條、第473條第1款、第556條、第560條第5款、第779條第1款、第784條第1款、第795條及第801條的規定』（見第2294頁至第2314頁背頁）。

*

原告向終審法院遞交文書，請求放棄其上訴中指責中級法院的合議庭裁判存有“遺漏審理”的瑕疵的部分（見第2375頁至第2375頁背頁）。

*

被告接到通知後沒有表態，該請求獲批准，附隨事項的費用由上訴人承擔（見第2378頁背頁）。

*

沒有任何妨礙審理的問題，接下來對案件作出審理。

理由說明

事實

二、初級法院認定了以下(經現被上訴的中級法院合議庭裁判確認的)

事實：

『1. 被告為一間於1977年2月8日成立的有限公司，在澳門商業及動產登記局的註冊編號為XXXXX，所營事業為經營進出口貿易、商業及運輸代理、服裝、紡織、織布及針織、染色及印花、刺繡，以及房地產開發和樓宇建造及維修業務。

2. 被告在房地產開發領域具有多年經驗，並曾於澳門開發多個房地產項目，例如“乙花園”、“[大廈(2)]”以及“[大廈(3)]”。

3. 根據經在1991年7月1日第26期《政府公報》上公佈的第107/SATOP/91號

批示修改的、於1990年12月26日第52期《政府公報》副刊上公佈的第160/SATOP/90號批示，被告獲批一幅位於黑沙環新填海區面積為60,782平方米的填海土地，該土地由三幅分別稱為“O”地段(作住宅用途)、“S”地段(作住宅用途)及“Pa”地段(作工業用途)的地段組成(見文件2，其內容在此視為完全轉錄)。

4. 已確定事實C所指的土地批給期限自批給批示公佈之日(即1990年12月26日)起計，並於2015年12月25日屆滿。

5. 透過在1993年9月1日第35期《政府公報》第二組上公佈的第123/SATOP/93號批示，以及根據第160/SATOP/90號批示的原有規定，被告獲批一幅稱為“Pb”的地塊，以便將其併入“Pa”地塊，組成一幅總面積為67,536平方米的單一地段，以完成一個“工業用綜合建築物”項目的興建，其內容在此視為完全轉錄。

6. 透過公佈於2006年3月1日第9期《澳門特別行政區公報》第二組上的第19/2006號運輸工務司司長批示，同意更改P地段的用途並准予重新利用，將原先的工業用途更改為商業及住宅用途，計畫興建一幢屬分層所有權制度的樓宇，該樓宇由一座5層高的裙樓，其上設有18座各47層高的塔樓組成，其用途及建築面積如下，有關批示的內容在此視為完全轉錄：

— 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。

7. 儘管P地段的利用方式已完全變更，但批給合同第2條第1款所訂定的25年批給期限維持不變。

8. 土地的利用期限經雙方協議定為96個月，自批准相關修改的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

9. 最早自2011年起，被告開始推廣出售“[大廈]”大廈的獨立單位。

10. 2011年3月24日，被告(作為預約出售人)與原告(作為預約買受人)訂立一份不動產預約買賣合同，載於卷宗第57頁至第61頁，其內容在此視為完全轉錄。

11. 透過該不動產預約買賣合同，被告承諾向原告出售擬於澳門黑沙環區無門牌P地段興建的樓宇第X座X樓X座(以下稱“XX”)的居住用途獨立單位(以下簡稱XX單位)，而原告則接受購買。

12. 上述獨立單位的買賣價款為4,895,000.00港元，折合5,041,850.00澳門元。

13. 合同第3條規定了原告以如下方式向被告支付相關不動產的價款：

— 於簽訂上述合同時，支付489,500.00港元；

— 於簽訂上述合同後7日內，結清4,405,500.00港元的款項。

14. 根據該不動產預約買賣合同的規定，原告於簽訂合同時向被告支付了489,500.00港元。

15. 根據該不動產預約買賣合同的規定，原告於2011年3月29日向被告支付了3,426,500.00港元。

16. 2011年3月29日，被告收取了原告就澳門東北大馬路P地段第X座X樓X單位支付的979,000.00港元。

17. 根據合同第10條的規定，被告承諾在上蓋工程首層住宅工程竣工之日起計的1,200個晴天工作日內(即不包括星期日、公眾假期及雨天)，將該單位交付予原告。

18. 在工程施工期間，被告於2014年6月4日向土地工務運輸局申請延長P地段的利用期限，以及申請發出有效期至2015年12月25日的工程准照，並在申請書中鄭重承諾將承擔工程完工後的一切後果(卷宗第920至921頁，在此視為全文轉錄)。

19. 2014年7月10日，時任運輸工務司司長就上述申請發表如下意見：

「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—關於乙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

丙」

20. 2014年7月15日，行政長官在運輸工務司司長辦公室的意見書上作出如下批示：“同意”。

21. 2014年7月29日，土地工務運輸局向被告發出編號為572/954.06/DSODEP/2014的公函，內容如下：

「……

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，但已依法獲尚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。」

22. 被告接受繳付上述180,000.00澳門元的罰款，並於2014年8月4日向土地工務運輸局局長作出如下通知：

「……

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

乙(葡文名稱：**B**；英文名稱：**B**，以下簡稱“承批人”)，法人住所設於澳門[地址]，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。

乙

丁、戊

二零一四年八月四日」

23. 2015年12月11日，被告在澳門報章上公開宣佈保證於2018年向預約買受人交付不動產。

24. 2016年1月29日，在《澳門特別行政區公報》第二組上刊登了運輸工務司司長第6/2016號批示，公佈如下：“行政長官透過2016年1月26日作出的批示，宣告一幅位於黑沙灣新填海區，面積68,001平方米，稱為‘P’地段的土地批給，因其批給期間屆滿而失效，該土地涉及土地委員會第2/2016號案卷，並根據運輸工務司司長於2016年1月22日作出的意見書的內容和依據，該意見書構成上述批示的組成部分”，批示內容在此視為完全轉錄。

25. 針對宣告P地段批給失效的批示，被告向中級法院提起司法上訴，案卷編號：179/2016。

26. 2017年10月19日，中級法院作出裁判，裁定被告提起的上訴敗訴，該裁判已轉為確定。

27. 被告針對上述中級法院合議庭裁判向終審法院提起上訴(第7/2018號案)。

28. 2018年5月23日，終審法院作出裁判，裁定被告提起的上訴敗訴。

29. 自行政長官宣告P地段批給失效之日起，被告停止在相關地段開展任何工程，包括建造“[大廈]”大廈及目前本案所討論的獨立單位。

30. 土地工務運輸局就P地段發出兩份街道準線圖，分別於2004年12月23日及2005年2月23日發出。

31. 2008年5月6日，被告提交建築方案初稿(憑單編號T-3163)。

32. 2010年2月23日，土地工務運輸局發出新的街道準線圖。

33. 環境保護局於2012年10月16日就第三份環境影響評估報告發出意見，但這份意見書僅於2012年12月28日才被通知給被告(第13023/DURDEP/2012號公函)。

34. 2013年8月7日，被告提交第六份環境影響評估報告。

35. 2013年10月15日，被告透過第11031/DURDEP/2013號公函獲通知工程計劃獲批准。

36. 2013年10月24日，被告向土地工務運輸局申請發出地基工程准照，該准照於2014年1月2日發出，有效期至2014年2月28日屆滿。

37. 2014年1月15日，被告亦提交一份延長利用期限的申請。

38. 根據由第160/SATOP/90號批示所規範的最初批給合同第5條第7款的規定，審議工程計劃的期限為60日。

39. 經第123/SATOP/93號批示修改的第160/SATOP/90號批示第5條(見起訴狀所附的文件3)規定：倘有權限部門未在上款規定的期限內發表意見，則乙方

可在書面通知土地工務運輸局三十日後開始進行有關計劃的工程，但有關建築計劃須遵守《都市建築總章程》或任何其他適用規定，並須承擔《都市建築總章程》所規定的一切罰則，但關於未取得準照的罰則除外。然而，若有關工程草案仍未作出決議，並不免除乙方遞交有關工程計劃的義務。

40. 根據政府發言人辦公室於2018年5月23日發佈的新聞稿，土地工務運輸局局長已宣佈，位於澳門黑沙環東北區、面積為68,000平方米的P地段，將由政府盡快騰空，並在收回土地後，當局將根據《城市規劃法》對其進行規劃。並補充稱，鑑於該土地的地理位置，政府擬將其利用作住宅、商業、公共及社會設施用途。卷宗第100頁及其背頁的內容在此視為全文轉錄(疑問點1)。

41. 被告未能按預約買賣合同的規定向原告出售“XX”獨立單位的直接原因，是其未獲批准延長土地的租賃批給期限，亦未能從行政當局重新取得“P”地段的批給(疑問點2)。

42. 土地批給合同中所載的P地段的租賃期限未獲延長，是因為被告未能在該期限內完成土地的開發利用，從而未能將臨時批給轉為確定批給(疑問點3)。

43. 在P地段獲租賃批給及批准變更用途之時，被告完全知悉該土地之租賃期限將於2015年12月25日屆滿(疑問點4)。

44. 於被告與原告訂立“[大廈]”不動產預約買賣合同時，被告已經知悉相關土地的批給期限將於2015年12月25日屆滿(疑問點5)。

45. 被告完全知悉只有確定批給的土地才可獲延長期間(疑問點6)。

46. 被告相信，即使“P”地段的臨時批給在未轉為確定批給的情況下屆滿，其仍可取得該“P”地段的延期或續期，或從有權限的行政當局取得該“P”地段的重新批給(疑問點7)。

47. 2011年3月24日簽訂不動產預約買賣合同時，XX獨立單位實用面積的單價為65,675.00澳門元(疑問點8)。

48. 根據財政局2018年5月16日公佈的關於為物業轉移印花稅結算而申報的住宅獨立單位(按大廈名稱)統計數據，“[大廈(4)]”單位的單價為158,754.00澳門元/平方米，該等單位位於涉案單位擬建造地段附近，且質素與該單位相若(疑問點9)。

49. 要購買一套面積與涉案單位相同且按“[大廈(4)]”單位價格計算的單位，於起訴狀提交法院之日需支付12,187,545.00澳門元(疑問點10)。

50. 於起訴狀提交法院之日，如原告擬購買一套質素與XX單位相若的住宅單位，需額外支付7,145,695.00澳門元(疑問點11)。

51. 為評估變更用途及利用的可行性，被告於2004年9月10日向土地工務運輸局提交初研方案(T-4803)，隨後於2004年12月15日向同一實體提交補充初研方案(T-6451)(疑問點14)。

52. 上述初研方案於2005年1月21日獲土地工務運輸局批准(疑問點15)。

53. 第14項所述的初研方案以及土地工務運輸局於2004年12月23日及2005年2月23日發出的街道準線圖，構成2006年被告與澳門特區政府簽訂修訂批給合同之基礎(疑問點16)。

54. 第14項所述的初研方案以及土地工務運輸局於2004年12月23日及2005年2月23日發出的街道準線圖，並未規定各座擬建樓宇之間須保持最低限度為最高樓宇高度六分之一的距離，亦未規定對樓宇立面最大延伸限度為50米的要求(疑問點17)。

55. 2008年4月29日，被告提交總體規劃方案(收據編號T-3040)。(疑問點18)。

56. 2009年10月22日，被告提交建築總體方案(T-7191/2009)(疑問點19)。

57. 2008年初步建築方案與2009年建築總體方案維持2004年初研計劃已規定的相同建築解決方案；而“2004年的初研方案”規定建造18座各46層的塔樓，座落於6層基座之上；修訂後的批給合同規定建造18座各47層之塔樓，座落於5層基座之上；“2008年的初研方案”包含16座中的4座各43層的塔樓，座落於2層地庫基座及地面以上3層之上；而2009年建築總體方案包含18座各52層的塔樓，但位置與“2004年的初研方案”所指的不同(疑問點20)。

58. 土地工務運輸局於2010年2月23日發出的新街道準線圖，透過2010年4月9日第4427/DURDEP/2010號公函通知給被告(疑問點21)。

59. 該街道準線圖及2010年4月9日第4427/DURDEP/2010號公函提出了前

所未有且修訂批給合同中亦未載明的要求(疑問點22)。

60. 土地工務運輸局2010年4月9日的回覆(第4427/DURDEP/2010號公函)內容主要包括：(疑問點23)。

“1. 為計算樓宇高度的目的，各街道寬度如下：

1.1. 友誼橋大馬路：27米

1.2. 友誼圓形地：20米

1.3. 東北大馬路：32.5米

1.4. 西南方向規劃道路：9米

1.5. 東南方向綠地：34米

1.6. 東南方向綠地：32米

(.....)

5. 樓宇立面最大連續長度：50米

6. 樓宇之間的最小距離不得少於樓宇高度的六分之一”。

61. 若遵守土地工務運輸局隨被告答辯狀一併提交的文件11及文件12所載的前所未有的要求，必然導致以不同條款進行利用，並縮減可建造面積(關於立面寬度及樓宇之間最小距離所提出的僅為建議而非要求)(疑問點25)。

62. 履行土地工務運輸局隨被告答辯書一併提交的文件11和文件12所載的前所未有的要求及建議，必然要求編制新的初研方案及新的建築方案，因為擬建造樓宇在地盤上的佈局將必須變更，並將導致批給合同所載的利用方式本身發生結構性改變(疑問點26)。

63. 2011年1月7日，土地工務運輸局批准了被告於2009年10月22日提交的建築方案(疑問點28)。

64. 土地工務運輸局於2011年1月7日批准的建築方案並未採納上述2010年4月9日第4427/DURDEP/2010號公函第6點所述的關於樓宇間距的建議(疑問點29)。

65. 土地工務運輸局並未採納上述2010年4月9日第4427/DURDEP/2010號公函第6點所述的關於樓宇間距的建議(疑問點30)。

66. 當時獲批准之方案採納了2004年9月10日及2004年12月15日的初研方案、2004年12月23日及2005年12月23日的街道準線圖、2009年的建築方案以及修訂批給合同中預先定明的解決方案(疑問點31)。

67. 批准該建築方案的決定，是以(a)被告提交關於在P地段實施新建築可能造成的環境影響評估報告，以及(b)該報告獲本地區主管行政部門(環境保護局)的批准，作為發出工程准照的條件(疑問點32)。

68. 2011年5月11日，被告提交了所要求的環境評估報告(編號T-5205/2011)(疑問點32A)。

69. 環境保護局編製了一份意見書，於2011年10月4日才通知被告(編號11599/DURDEP/2011的公函)，當中提出了額外要求，尤其關於“噪音”、“水質”、“景觀”、“視野”及“鳥類飛行”等因素(疑問點32B)。

70. 為回應編號11599/DURDEP/2011公函所載的新要求，需編製第二份環境影響評估報告，被告已於2012年4月19日提交該報告(T-4242/2012)(疑問點33)。

71. 關於被告提交的第二份環評報告，環境保護局決定指出被告需遵守的新要求，首先透過2012年5月24日第1586/054/DAMA/DPAA/2012號公函書面通知，其後於2012年7月25日舉行的會議中口頭通知(疑問點34)。

72. 2012年8月31日，提交了第三份環境影響評估報告，該報告符合環境保護局於2012年5月24日及2012年7月25日提出的要求(疑問點35)。

73. 在環境保護局2012年10月16日發出的意見書中，環境保護局再次提出前所未有的要求，尤其是關於樓宇“佈局”的詳細研究，包括“電腦模擬”以及關於懸浮粒子的評估(疑問點36)。

74. 被告被迫提交第四份環境影響評估報告，並於2013年3月15日提交(編號T-3953/2013)(疑問點37)。

75. 環境保護局於2013年5月3日才就2013年3月15日提交的第四份環境影響評估報告發出意見書(第1545/071/DAMA/DPAA/2013號公函)(疑問點38)。

76. 環境保護局於2013年5月3日發出的意見書再次就報告內容提出額外要求，此次是關於對新填海區的環境影響(疑問點39)。

77. 作為對環境保護局2013年5月3日發出之意見書的回應，被告提交了第五份環境影響評估報告，並於2013年6月28日提交(疑問點40)。

78. 鑑於環境保護局對該第五份環境影響評估報告未有回應，被告向土地工務運輸局及環境保護局申請召開會議，該會議於2013年7月26日舉行(疑問點41)。

79. 在2013年7月26日舉行的這次會議中，環境保護局再次就報告內容提出了額外要求(疑問點42)。

80. 最終於2013年10月15日獲批准的工程計劃，相對於2008年4月29日、2008年5月6日及2009年10月22日的計劃，並未包含被告隨答辯書一併提交的文件11及文件12所載關於樓宇間距的變更(疑問點43)。

81. 被告於2009年10月22日提交的計劃已完全符合環境影響方面的要求(疑問點44)。

82. 被告僅需3年時間即可完成整個[大廈]房地產項目的建造，並向原告交付本案所涉的獨立單位(疑問點45)。

83. 倘若土地工務運輸局於60日內回覆審議被告於2008年5月6日提交的部分建築方案(該局並未回覆)；

— 倘若土地工務運輸局於60日內回覆審議被告於2009年10月22日提交的建築總體方案(該局於2010年4月9日才回覆)；

— 倘若土地工務運輸局於60日內回覆審議被告於2010年6月3日就上述總體方案提交的變更(該局於2011年1月7日才回覆)；以及

— 倘若土地工務運輸局於2011年1月7日首次要求進行環境影響評估研究時，即要求被告進行其後要求的所有同類研究，

被告本可於利用期限及批給期限內完成[大廈]項目的建造，並得以按承諾之期限向原告交付其承諾交付的都市房地產獨立單位(疑問點46)。

84. 被告就XX獨立單位的總價款給予原告979,000.00港元的折扣(疑問點47)。

85. 原告知悉被告就XX獨立單位的總價款給予979,000.00港元的折扣(疑問點48)。

86. 基於確信土地工務運輸局將會批准P地段利用期限及批給期限的延期申請，被告簽訂了數千份獨立單位的預約買賣合同，投放巨額資金準備各項工程計劃並完成及深化澳門特別行政區陸續要求的環境影響評估研究，且於利用期限及批給期限的最後一年承擔地基工程的費用並進行施工(疑問點48A)。

87. 原告根據4月12日第8/2019號法律，透過5月30日第89/2019號行政長官批示，申請取得一個獨立單位(疑問點49)。

88. 該申請獲得批准(疑問點50)。

89. 該單位在戶型、面積及價格方面與本案所涉合同之標的單位相當，並將於已確定事實K項所指的被告獲批土地上建造(疑問點51)。

90. 原告由於是被告(於同一土地上建造)的獨立單位的買受人，才能按所述

條件從政府收取該單位(疑問點52)。

91. 該單位的市場價值遠高於兩原告最初支付的金額(疑問點53)。

92. 現正審理的“[大廈]”不動產預約買賣合同及轉讓聲明書，事先由被告擬備(疑問點54)。

93. 上述合同及聲明書是被告於“[大廈]”大廈眾多預約買賣及合同地位讓與案件中所使用的範式合同(疑問點55)。

94. 在草擬上述合同過程中，預約買受人及受讓人僅限於提供其個人資料，所有條款均為被告事先擬定且不可更改(疑問點56)。

95. 原合同方及其受讓人可要求解釋並提出其認為適當的反建議，但僅能選擇接受或拒絕被告事先設定的合同條款(疑問點57)。

96. 被告確信其土地利用期限將獲延長或批給將獲續期至2015年12月24日之後，因為特區政府部門：(疑問點58)

i. 於2014年1月2日發出地基工程准照；

ii. 於2014年7月29日延長利用期限；

iii. 此前曾於土地未在相應利用期限內完成利用的情況下，透過直接磋商方式將同一土地再次批給同一承批人』(見第2040頁至第2050頁及第2251頁背頁至第2258頁)。

法律

三、向本終審法院提起的上訴共有兩宗。

這兩宗上訴的共同標的都是確認了初級法院判決的中級法院合議庭裁判。該初級法院判決“宣告解除雙方訂立的合同，並判處被告向原告支付以下款項：

–1,330,101.72 (壹佰叁拾叁萬零壹佰零壹元柒角貳分)港元，附加自傳喚被告之日起至完全付清為止按法定利率計算的利息；

–2,500,000.00 (貳佰伍拾萬)港元，附加自本判決作出之日起至完全付清為止按法定利率計算的利息；

(……)”(見本裁判第3頁和第4頁)。

为了更好地——全面——理解本案所涉及的“事宜”和“問題”，有必要回顧一下中級法院確認初級法院所作裁決所依據的“理由”。

中級法院首先考慮並轉錄了初級法院判決的內容，其中(在目前而言重要的部分)內容如下：

『I. 概述

(.....)

II. 清理

(.....)

III. 要解決的問題

基於以上所述的內容，尤其是：

— 原告的主要訴求是，鑒於被告因嗣後履行不能而未履行合同義務，請求就其所受損害要求獲得賠償/返還；

— 原告與被告均認同存在原告所主張的合同關係，且被告的給付因嗣後原因而陷於履行不能；

— 當事人之間的主要分歧在於，被告給付的嗣後履行不能的原因是否可歸責於被告或第三人，以及是否存在定金；

要解決的問題在於以下幾點：

1 - 被告給付不能的嗣後原因應歸責於被告還是第三人

1.1 - 如認定被告給付不能的嗣後原因應歸責於第三人，則須確定這一歸責的法律後果，尤其是：

1.1.1 - 關於被告基於其與原告訂立之合同而產生之義務的消滅問題；

1.1.2 - 關於是否在被告的權利義務範疇內產生另一項義務，即向原告返還其已收受之給付的問題；

1.2 - 如認定被告給付不能的嗣後原因應歸責於被告自身，則須確定上述因可歸責於被告的原因而導致的給付嗣後履行不能的法律後果，尤其是：

1.2.1 - 被告向原告返還其所受領給付之義務的產生；

1.2.2 - 原告解除合同的權利；

1.2.3 - 被告向原告作出賠償的義務。

1.2.3.1 - 如認定被告負有賠償原告的義務，則須確定賠償金額以及被告在履行該賠償義務時是否發生遲延；為此，須查明是否約定並已支付定金；

1.2.3.1.1 - 如認定存在定金，則尚須確定金的數額，並決定賠償金額應按定金之“一般規則”計算，還是應依衡平原則酌減至低於已付定金的數額。

1.2.3.1.2 - 如認定不存在定金，則須確定無定金時的賠償金

額。

1.2.3.1.3 – 如認定在履行賠償義務時發生遲延，則尚須確定該遲延在損害賠償層面的法律後果，尤其是遲延的起算時點及遲延利率。

2 – 原告是否構成惡意訴訟。

*

IV. 理由說明

A) 事實方面的理由闡述

已認定的事實如下：

(.....)

B) 法律理由闡述

1. 給付的嗣後不能

於現時之訴訟階段，已無需特別考量即可得出結論：被告的給付已陷於履行不能。無論應作出的給付是訂立承諾的都市房地產獨立單位買賣合同，還是僅為建造並交付該獨立單位。事實上，一方面，被告於其法律理由陳述中，已不再如答辯狀中那般質疑該履行不能，此前其曾聲稱透過訴訟可獲賦予建造該獨立單位的權能。另一方面，被告已於卷宗內通報，其針對澳門特區提起的旨

在恢復建造應交付予原告的獨立單位法律可能性的訴訟，已因其撤訴而宣告終結。此外，鑑於被告在本案中並無任何已知的法律手段允許其建造上述獨立單位，故無法否認給付已具備嗣後不能之相關特徵：客觀性、絕對性及確定性¹。事實上，如果不是發生現在完全不可預見的事情，被告雖為一間可能存續多年的商業公司，在法律上也沒有可能建造或取得目前所爭議的獨立單位了²。這是法律上的履行不能，而非物理上或自然性質的履行不能，因為建造上述獨立單位依現有技術知識對被告並非不可能，只是因其當前及可預見的法律地位而不被允許³。實際上，卷宗資料顯示，被告對計劃建造的土地並無任何權利。

據此得出結論：被告與原告約定的給付，於合同訂立後已陷於履行不能。

因此，接下來需要確定給付不能的法律後果。

1.1 – 給付不能的效果

1.1.1 – 概述

如所約定的給付自始不能，則不產生義務，因為合同無效，因此不產生給

¹ Luís Menezes Leitão 著：《Direito das Obrigações》，第二卷，第 11 版，第 117 頁。

² “...確定不履行，即確定履行不能之結果，毋需源於絕對履行不能(指在任何情況下均不可能消失之不能)。.....不僅當消除給付不能的任何可能性已完全排除，而且當只能通過事先無法期待的特殊情況才可消除給付不能時，都應認為給付不能已屬確定。.....也就是說，只能通過不應合理期望的非常事實才可終止的不能，亦屬確定履行不能。” - Vaz Serra, 《RLJ》雜誌，第 100 期(1967 – 1968)，第 254 頁。

³ Menezes Cordeiro 著：《Tratado de Direito Civil》，第九卷，第 2 版，第 324 頁。

付義務或履行義務(《民法典》第395條第1款)。

如所約定的給付原本可能作出，但嗣後不能，則義務即告消滅，無法履行，且債務人不再負有給付義務(《民法典》第779條及第790條)。

如嗣後不能是基於不可歸責於債務人，而是可歸責於第三人或債權人的原因，又或不可歸責於任何人，則解除債務人對債權人的義務。但是，如該債權人向債務人履行了自己倘有的對待給付，而履行不能的不可歸責於債務人，亦不可歸責於債權人，則債權人有權按照不當得利的規定要求返還所作給付。這就是被告基於《民法典》第784條提出的觀點。實際上，被告認為，給付不能既不能歸責於他，也不能歸責於債權人，而是歸責於第三人，即澳門特區。

如給付因可歸責於債務人的原因而陷於不能，則債務消滅，無法履行，債務人不再負有給付義務，一如前述。然而，債務人可能於其權利義務範疇產生另一項義務，即賠償債權人因上述嗣後履行不能所遭受損害的義務；債務人應賠償債權人，如同其因過失而不履行應作出的給付一般(《民法典》第790條第1款)。

因此，為確定給付不能的法律效果，有必要判斷給付不能的原因係可歸責於被告/債務人，還是澳門特區，即相對於給付的第三人。

讓我們來看。

1.1.2 – 給付不能的責任歸屬

被告的給付陷於履行不能，是因其未於可以建造的期限內完成建造[自其與原告約定建造並交付之日(2011年3月24日)起，至其擁有建造權的期限屆滿日(原本為2014年2月28日，後獲延期至2015年12月25日)為止]。

履行不能的歸責，必須在過失的基礎上加以判斷⁴；而於民事責任層面，這是一種譴責性判斷，其建基於一項假設性事實：倘行為人不是像其實際所作的那樣，而是依善良家父的標準行事——該善良家父應具備一般之謹慎與一般之預見能力(《民法典》第480條第2款、第788條第2款及第790條第1款)——則該履行不能不會發生⁵。

被告至少需時三年才能完成其向原告承諾的建造工程(已認定事實第82點)，然而其作出建造承諾之時，距其於正常情況下可為建造的期限屆滿已不足三年。況且，被告欲完成建造，尚須依賴公共當局的“協助”，然而當局並未給予迅速協助。縱使公共行政部門未曾耗費任何一日致使被告無法動工，以審慎視角觀之，被告所擁有的時間仍屬不足。在此等情況下，善良家父當不會如被告般與原告締約，尤其是於未向合同相對方作出必要說明的情況下，而現推定被告並未這樣做(《民法典》第788條第1款及第790條第1款)。實際上，“一人為

⁴ 《民法典》第790條的標題為“過錯不能”，其內容如下：“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”。

⁵ “那麼如何界定某一行為是否有過失？透過應盡的行為標準……與具體案件中實際採取的行為之間的差異來判斷”，見 Alberto de Sá e Mello 著：《Critérios de apreciação da culpa na responsabilidade civil: breve anotação ao Regime do Código》，載於《Revista da Ordem dos Advogados》雜誌，無期數編號，第49年度，1989年9月，里斯本，第535頁，亦可於以下網址查閱 <https://www.oa.pt/upl/%7Ba2b9529f-1b59-4cec-94ff-b02dab234224%7D.pdf>。

訂立合同而與他人磋商，應在合同之準備及形成階段內按善意規則行事……”——《民法典》第219條第1款⁶。因此，被告本可建造而未予建造的時間耗盡，即給付履行不能的原因，應歸咎於被告的過錯⁷。

承諾於未來作出給付的合同當事人，同時亦承諾消除可預見的履行障礙，並投入可預見的必要努力以排除該等障礙。因此，倘排除履行障礙陷於不能，原則上債務人的失敗是可受譴責的，倘其於訂立合同時：誤算其排除可預見障礙的能力；錯誤預見本屬可預見的障礙；或雖正確評估能力與可預見障礙，卻甘於忍受能力不足以排除障礙的現狀。而輕率、缺乏預見、故意及明知，可以作為該等譴責性判斷的基礎。

另一方面，並無獲認定的事實可據以認定被告確有充分理由確信：與實際情況相反，利用期限及批給期限將獲延期，或被告將重新獲批同一土地，且該確信的穩固程度已達致一個(決意履行其所作承諾的)善良家父得據以與第三人締結合同的程度。被告固然可以抱有信賴與期待，然而該信賴與期待並不足夠

⁶ 債權人行使債權時亦須依善意原則行事(《民法典》第 752 條第 2 款)，尤其在某些情況下，倘債務人提出與應作之給付相類似的給付，債權人無正當理由不得拒絕。在本案中，被告聲稱曾提議向原告交付其所擁有的另一個獨立單位，並由原告自行選擇。在被告遭遇之履行困難/履行不能情況下，倘其所提供的獨立單位能滿足合同利益，原告可能不得拒絕接受；然此點尚屬未知，特別係關於應交付與所提供的獨立單位在面積、位置及價格方面的情況。

⁷ 關於因與履行無關之第三人事實導致的給付嗣後履行不能，Pessoa Jorge(前引著作，第 136 頁)指出：“……唯有當第三人行為具備偶然事件或不可抗力的特徵時，才構成免責性履行不能：因此，倘債務人本能够且應當預見並避免該第三人的行為，則其不得主張由該行為造成的障礙”。該作者還指出，導致給付不能的第三人行為本身是否具違法性及過失，抑或是否合法且無可非難，均無關緊要。

確定，以致“善良家父”會如被告般締結合同並承擔建造義務。實際上期待就是相信某事可能發生，但它也有可能根本無法發生。

根據已認定的事實，一個決意繼續其商業活動且期望成功的善良家父式的企業家，應當不會於未向原告警示時間窘迫的情況下就與其訂立合約。

概而言之，被告應作之給付的履行不能，應歸責於債務人(被告)的過錯(疏忽或違反應有的注意義務)，因為該履行不能對於一個於被告承擔給付義務之時具備一般謹慎程度的商人而言屬可以預見，而該可預見性將致使該商人不會像被告那樣訂立合同，或僅於取得原告對其商業風險的認同後才與之訂立合同。

1.1.3 – 合同的解除

解除合同的權利及其對已作給付追溯返還的後果，是不容否定的。法律是明確的(《民法典》第790條第2款、第426條至第428條和第282條)，且雙方當事人均未質疑。

因此，原告的這項主張成立，應如其所請求的那樣宣告合同解除。

1.1.4 – 因可歸責於債務人的給付嗣後不能所產生之損害的賠償

賠償義務的存在

既然已經認定被告存在過錯不履行(更準確地說，存在可歸責於被告的給付不能)，那麼只要原告的權利義務範圍內存在與該不履行具有因果關係的損害，即足以在被告的權利義務範圍內產生賠償義務(《民法典》第787條、第790條及

第557條)。

鑑於已證實原告向被告支付款項以換取不動產卻最終一無所獲，則只能認定原告因被告的不履行而遭受損害，因其為取得權利而支付對價卻未獲得任何權利。

因此，無需考慮更多即可認定被告負有向原告作出賠償的義務，而爭議主要在於賠償的數額。

賠償的金額

原告想要獲賠償所支付定金的雙倍金額。

而被告則認為其過失(假設認定其存在，正如現已認定的那樣)屬輕微；且倘應作出賠償，基於衡平理由，該賠償金額應酌定為低於已付的“定金”數額。

民事責任領域的一般原則是，因債務人不履行而致使債權人實際遭受之一切損害均應獲得賠償(《民法典》第787條—“債權人因此而遭受之損失”、第556條—“應恢復假使未發生引致彌補之事件即應有之狀況”及第557條—“受害人如非受侵害即可能不遭受之損害”)。

然而，倘若已支付定金，則該定金的數額即界定賠償的數額，亦即因過錯不履行而產生的賠償義務的數額。這是《民法典》第436條的規定。

因此，有必要查明是否支付了定金。原告認為支付了定金，而被告則認為沒有。

定金的存在

合同的定性

這個問題已經由本院多次進行審理，且經各方當事人(尤其是各自的訴訟代理人)知悉，有鑑於此，在此不再贅述此前所作分析，而選擇採用綜述方式，此舉於當事人更為便利，且無損其任何程序性保障。

當事人約定的特徵性給付，決定了對其所締結協議應如何定性；而合同性質的認定，決定了相應的法律制度，而該制度又將決定合同爭議的解決。

約束當事人的約定給付，須透過合同解釋加以查明。

預約合同的特徵性給付是訂立另一合同，即本約合同。當事人承諾訂立另一份合同(《民法典》第404條)。

於原告與被告締結的合同中(載於第10點)，雙方承諾於未來訂立一份買賣合同。此結論是透過合同解釋得出，無論係從當事人賦予合同的名稱，還是從合同所載的條款，尤其是規定原告於特定情況下不得拒絕訂立本約合同(第22條)，以及規定原告合同地位之轉讓須取決於付款及被告的授權(第9條)。這些都與當事人認為原告已向被告取得物權之想法不符。

由此可以得出以下結論：原告與被告訂立之合同應定性為預約合同。

關於定金協議

定金是法律行為內容中的一項或有要素⁸。從某種角度來看，它實質上是合同的規定，是法律行為的條款。

不論定性如何，定金都是合同當事人之間的協議。因此取決於存在立約的意思。

為了判斷合同是否規定了定金，需要解釋立約當事人的法律行為意思表示⁹。

如果原告想要按照定金制度獲得損害賠償，則須根據《民法典》第335條第1款主張並證明顯示合同曾規定定金的事實。

然而，在如本案這樣的買賣預約合同中，主張存在定金的當事人受益於《民法典》第441條的法律推定，即“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”。

因法律推定而受益的一方對所推定的事實無須舉證，對方須證明與推定事實相反的事實(《民法典》第343條第1款和第2款)。本案中，已經證實原告在雙方簽訂的預約合同中向被告/預約出售人交付了一筆錢。已經證實了推定的基礎

⁸ Manuel Trigo 在其著作《Lições de Direito das Obrigações》第144頁中認為，定金係預約合同內容中的自然或典型要素；Nuno Manuel Pinto Oliveira 在其著作《Ensaio Sobre o Sinal》第10頁及第11頁中則認為，定金屬要物法律行為，可構成法律行為的從屬條款。

⁹ 中級法院 2019 年 4 月 4 日第 327/2017 號案的合議庭裁判，裁判書制作人：馮文莊法官，可於 www.court.gov.mo 查閱；以及 João Calvão da Silva 著：《Sinal e Contrato Promessa》，第11版，第94頁。

事實，故推定雙方想賦予這筆錢定金的性質。因此，應由希望推翻推定的被告來主張並證明與推定事實相反的事實，即由被告證明雙方約定所交付的款項不具有定金性質。被告未能證明與法律推定相反的法律行為意思(見對調查基礎表疑問點13的否定回答)。

因此，通過法律推定，可以得出雙方約定了定金的結論。

通過定金預先設定的賠償金額及其衡平酌減

“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”(《民法典》第436條第2款)。

已證實被告確定不履行其出售承諾。

亦已證實被告收取了定金。

此前已經裁定，不履行的原因不可歸責於第三人，而是歸咎於被告的過錯。亦已裁定，被告的過錯不履行賦予原告解除預約合同的權利。

因此，被告應返還為履行未曾履行的出售承諾而收取的定金，因為解除合同的 effects 是返還已受領的給付(《民法典》第282條和第427條)。但他還需要向原告支付一筆與其收取的定金數額相等的款項嗎？

我們來看。

《民法典》第436條第4款規定：“除另有訂定外，如因合同之不履行已導致喪失定金或雙倍支付定金，則無須作出其他賠償，但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”。

經《民法典》第436條第5款所准用的同一法典第801條第1款規定，“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……”。

因此，合同之不履行的損害賠償金額(確切而言，即因可歸責之給付不能而產生的損害賠償)原則上應相當於已付定金的金額。然而，上述賠償金額可以：

- 增加至債權人實際所受損害的數額，倘該損害顯著高於定金數額¹⁰；
- 或酌減至不低於實際損害的衡平數額，倘定金所致的懲罰性後果相對於該實際損害明顯過高¹¹。

定金的數額

¹⁰ “……超額損害賠償即構成實際損害的賠償……”，見 Manuel Trigo 教授著：《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)》，載於《澳門大學法學院學報》，第25年，第49期，2021年，第151頁。

¹¹ Pinto Monteiro 亦持此見解，見其著作：《Cláusula Penal e Indemnização》，1990年，第730頁。另外，該作者於《A Cláusula Penal no Ordenamento Jurídico de Macau》，載於《Um Diálogo Consistente, Olhares Recentes Sobre Temas do Direito Português e de Macau》，2016年，第1冊，官樂怡基金會出版，第38及39頁中指出：“那麼，究竟應以何種標準來規範法官之行為，無論是為了決定其是否得酌減罰金，抑或是為了在肯定的情況下同時確定該酌減的幅度？首先應予考慮的，自然是實際損害數額與罰金數額之間的差額，這是首要的客觀性因素”。

關於應作為酌定賠償金額依據的已付定金的數額，當事人雙方各執一詞。原告認為應以預約買賣所約定的價格為準；被告則認為應以預約買受人實際交付的數額為準。

要解決這個問題，須考慮定金的物權面向。倘若於判斷所交付之款項是否具有定金性質時，所重視的是定金的交易面向或債權面向(即當事人之交易意思，哪怕是推定的)，那麼現在所側重的則是其物權面向。在此面向，定金係作為已交付的物品，而不再單純是交付某物品的合意或約定¹²。這是源自法律文本及定金功能的維度，無論定金是用於確認交易意思的嚴肅性(確認功能)，抑或係依當事人交易意思所預定、針對悔約情形的懲罰性約定(罰則功能)，然而其始終具有擔保功能，並旨在違約時產生法律效果，不論該違約是屬當事人預見並規範的合法違約，還是不法違約。實際上，法律始終將定金視為已交付之物或已交付之款額(《民法典》第434條至第436條)。

定金是一種具有物權性質的合同要素，僅在交付標的物的實際行為完成時方為有效成立，即由設定訂金之人將標的物交付予受益人之時。訂金之成立，單憑雙方就訂金設定所達成的真實或推定意思表示並不足夠，尚須交付作為訂金具體表現之標的物¹³。由此可知，僅有實際交付之物方可被視為訂金，縱使雙

¹² “通說認為，定金是作為履行擔保而交付的可替代物或權利”，見 Manuel Trigo 的著作《Lições de Direito das Obrigações》，第 144 頁。

¹³ Nuno Manuel Pinto Oliveira 著：《Ensaio Sobre o Sinal》，第 10 頁及第 11 頁。

方約定應以價值或數額更高之物作為訂金亦然。實際上，訂金唯有在實際交付予收受該具體表現訂金之標的物之人時，才能有效發揮其擔保功能。究其根本，訂金與違約金條款的結構性差異正在於此：後者僅為一項約定，要求在違約時作出一項未來給付；而訂金除約定外，尚具有物權性質，並以交付行為作為其具體表現。

本案所涉之定金，是由預約買受人實際交付予被告/預約出售人的款項，即3,916,000.00港元(見對疑問點12及47的回答，以及已認定事實第12點)。

至於被告為同意讓與合同地位，而按較高數額計算收取佣金一事，對訂金之定性並無影響。該事實或可用以判斷被告行使將訂金調整為實際交付數額之權利是否構成權利濫用，但這個問題並非本案所爭論。

根據已認定事實第16點的內容，訂金尚具有擔保功能，故已交付並返還之款項喪失該項功能，只有由收受訂金一方保留的款項仍作為擔保，因為減價協議(折扣)等同於雙方合意變更訂金約定，而當事人可以自由作出此項變更(《民法典》第400條)¹⁴。

舉證責任

立法者允許當事人透過協議預定不履行的法律後果，從而創設了一種舉證

¹⁴ 中級法院 2024 年 5 月 9 日第 22/2024 號案的合議庭裁判的觀點與此略有不同，裁判可於以下網址查閱：www.court.gov.mo。

責任的分配：只有想要主張違約損害賠償數額異於預定數額的合同當事人，須就相關損害負舉證責任。因此，主張賠償數額高於預定數額的債權人，須證明其所受損害明顯高於定金；反之，主張賠償數額低於預定數額的債務人，則須證明該罰則相對於損害明顯過高。

在本案中，應由被告主張並舉證足以認定定金數額相對於彌補原告實際損害及制裁不履行之過錯明顯過高的事實。

被告已主張並舉證其曾盡力履行合同，且原告將取得一單位與被告原應交付者相同之獨立單位，價格亦屬一致。

依所交付的定金數額訂定之賠償的衡平酌減

損害賠償的衡平酌減，應當以根據定金數額所定的損害賠償相對於實際損害明顯過高為前提。

原告本有權取得承諾出讓的單位，而無須向被告支付超出已付款項的任何金額；其就置換房所須支付的價金，亦與其原與被告協議的價格相同(不計折扣)，故其將遭受979,000.00港元的損失。

倘被告於原告支付“置換房”價金之前返還定金，則原告即不會遭受上述相應損失。

因而原告的損失僅相當於喪失折扣優惠(消極合同利益)及喪失該單位自被告應交付之日起至其自澳門都市更新股份有限公司實際取得之日為止的使用利

益(積極合同利益)。就積極合同利益而言，此情況類似於遲延履行，而非確定不履行，因為原告終將取得其原欲取得的單位，只是遲於約定的時間。

倘被告已返還原告其已支付的款項，且原告以相同價格取得其原欲取得的單位，縱使有所遲延且無折扣，則其已支付的款項(3,916,000.00港元)作為損害賠償將明顯過高，因為該單位於原告無法使用期間的使用利益，絕對不會產生如此巨額的淨值。

中級法院曾審理與本案類似的案件(只不過在該案中兩原告於2015年付款)，並認定衡平損害相當於以年利率3.5%計算8年期間的利息，適用於原告實際支付的款項¹⁵。該院將損害視為消極合同利益。並非原告因支出而未能獲取的收益，而是其徒然支出卻一無所獲的代價。

遵循中級法院的以上見解，本案應考慮的期間為12年，因為原告是於2011年向被告付款。

適用上述判例的理論，原告向被告支付的款項為3,916,000.00港元，故積極合同利益的衡平賠償額不應低於1,644,720.00港元($3,916,000.00 \times 3.5\% \times 12$)。

本案尚須考慮原告就“置換房”所須支付的價金與其向被告已支付價金的差額所相當的損失(979,000.00港元)。

¹⁵ 中級法院 2024 年 5 月 9 日第 22/2024 號案的合議庭裁判，可於 www.court.gov.mo 查閱。

本院亦曾於多宗案件中就根據定金數額所定損害賠償的衡平酌減問題作出過裁決。該裁判及其理據已經為雙方當事人(經由其訴訟代理人)所知悉，故在此無庸贅述。

綜上，本院採納中級法院的上述理論，並兼顧原告就其所支付價金與其就“置換房”所須支付價金的差額所遭受的損失，將被告因嗣後履行不能而須對原告承擔的損害賠償額衡平酌定為2,500,000.00港元。

2. 補充請求

基於以上所述，已不必對補充請求作出審理，因為審理該請求的前提是認定沒有約定定金且不履行不可歸責於被告。

3. 賠償義務的遲延

3.1 遲延的開始(《民法典》第794條及《民事訴訟法典》第565條第3款)

損害賠償既然是依衡平原則酌定，那麼該賠償義務即屬不確定數額的債務，遲延僅自本裁判確定數額時起開始計算。

然而就返還已付定金的義務，其遲延則因催告而成立。該催告是透過傳喚作出。

3.2 遲延利息的利率

金錢債務的遲延損害賠償，相當於自遲延成立之日起計算的法定利息，除

非發生本案不適用的例外情形(《民法典》第795條)。

根據《商法典》第569條第2款的規定，僅就商事性質的債權，方得於法定利息之上加徵2%的附加利息；本案原告的債權不具商事性質，且縱使債務人為商人或企業，若債權人非屬商人，亦不適用該附加利息。

遲延損害賠償應相當於自傳喚之日起計算的法定利息，不附加商事債權的加徵利息。

4. 請求之縮減

被告代原告向[銀行]清償一筆債務，原告因而減縮其請求。被告所支付的款項，應於付款時已屆清償期的債務中抵銷。於該付款時，損害賠償義務尚未到期(其僅於確定數額時才到期)，然而因合同解除而產生的返還義務，則已因傳喚而到期。該部分清償應類推適用《民法典》第773條第1款的規定，於上述返還義務中抵銷。

這樣，被告自原告處收受的款項，尚須返還的餘額為1,330,101.72港元。

5. 原告訴訟行為的定性

原告聲稱其向被告支付了4,895,000.00港元，被告則辯稱其僅收取3,916,000.00港元，因其給予了原告979,000.00港元的折扣。

被告稱上述折扣為原告所知悉，故認定原告主張了虛假的事實，構成惡意訴訟。

原告答辯時承認確有該折扣，但否認惡意訴訟，並稱被告曾書面聲明收取4,895,000.00港元，並返還979,000.00港元。

根據書證的規則，已證實(已認定事實第16點)“2011年3月29日，被告就澳門東北大馬路P地段第X座X樓X單位收取了原告979,000.00港元”。

同時也已經證實“被告就XX單位之總價給予原告979,000.00港元的折扣”，以及“原告知悉被告作出上述折扣”(已認定事實第84點及第85點)。

綜上，爭議焦點在於雙方所作出及所聲明之事實的法律定性，而非虛假事實的主張。原告認為上述事實於法律上相當於付款、定金的設定，以及就其占有款項之約定返還，類似“短手交付”之返還。被告則認為上述事實不具該等法律性質，雖然其曾於文件中聲明返還已收款項。

因此，難以認定惡意訴訟，因為就同一事實存在兩種可予辯護的不同法律見解，而該等事實並未被隱匿或掩飾。

(……)』(見第2037頁至第2059頁背頁及第2258頁至第2266頁背頁)。

接著，中級法院對原告和被告在(先前)提起的上訴中陳述的“問題”發表看法，並在現被上訴的合議庭裁判中指出如下內容：

『本案的特殊性在於以下幾點：

a) 原告最初支付了購買涉案獨立單位的約定價款的部分金額；

b) 隨後，於2011年3月29日，其向[銀行]“抵押”該不動產以取得貸款支付剩餘價款(卷宗第62頁)(部分款項屬原告自有)；

c) 2018年6月29日(卷宗第14至17頁)，上述銀行將其債權讓與被告；

d) 現今，原告要求雙倍返還其支付的全部款項。

原告是否具有法律依據支持其主張？

正如我們一直強調的那樣，每個案件皆有其獨特性，儘管存在多宗討論相同或相似問題的案件。

鑒於此類案件所討論事項之同一性或相似性，本院於其他案件中所作的論述適用於本案，當然應作出適當調整，特別是2025年3月13日第813/2024號案的合議庭裁判，其中確立了如下見解：

“(……)”

1) 中級法院在履行審判職能時知悉，引發同類訴訟爭議的情形大致如下：

a) 預約買受人保持其合同地位直至對被告提起訴訟之日，期間未曾將其合同地位讓與第三人；

b) 預約買受人曾以高於首份承諾買賣合同所定價格的價款，將其預約買受人地位讓與第三人，而該第三人作為現行預約合同地位的持有人提起訴訟，要求被告按較高價格雙倍返還定金，即首份預約合同所定價格與其後第二份(或之後多份)預約合同所定的較高價格之間存在差額；

c) 預約買受人曾與被告訂立多份預約買賣合同，承諾購買多個獨立單位(其後曾

將部分預約合同讓與第三人，部分則保留予其本人)。

2) 上述各種情形均帶來諸多爭議問題，其中之一是預約買受人是否有權不顧案件的具體特殊情況而獲得雙倍定金。

3) 於本案中，有必要強調所分析案件的自有其特殊性，因為與通常預約出售人出於自願且主動不欲履行合同的的情形不同，本案並非如此。被告本想履行合同，只是由於澳門特區政府的決定而未能履行。換言之，其‘過錯’(倘若可以使用這個詞的話)並不嚴重，亦非‘不可寬宥’，這一點於衡量及確定合同制裁時應予考慮！

(.....)”

同樣值得強調的另一點是：原審法院的論述似乎指向所有違約過錯均集中於被告/上訴人一方，但正如本院前面所述，此論證尚非確定無疑，因為被告一直並試圖竭盡所能以履行其向澳門特區政府承擔的義務，儘管最終結果未必在各方面均“令人滿意”。然而，被告所採取的行為表明其並無違約的故意，充其量僅屬過失，或者換一種說法，屬被告須承擔的“投資風險”，由此產生其應承擔的責任份額，這些情節於確定本案賠償時均應予以考慮。況且，原審法院於事實事宜裁判的理由說明中亦曾指出：“法院的確信是經過對全部人證及書證作批判性分析，並按前述標準衡量後形成，可簡要闡明如下。

顯而易見，被告具有堅定意願完成**[大廈]**項目，這從其所作努力及支出即可見一斑，且此等努力及花費在本案中屬無可爭議且未受質疑，包括透過司法途徑所作的一切。”

*

根據被上訴法院確定的事實框架，存在多項事實可清楚表明，被告在履行其向作為批給人的政府以及向預約買賣合同各方所承擔的義務時，並無“故意”行為，具體如下：

“(.....)”

— 土地工務運輸局批准了設計方案，未採納關於樓宇間距的建議，並於2011年1月7日通知被告該批准決定，同時要求其提交關於樓宇建造對空氣流通、屏風效應、熱島效應及污染物擴散等方面的環境影響評估報告，並告知被告，如未提交並獲批准上述報告，將不獲發施工許可證；

— 2011年5月11日，被告向土地工務運輸局提交了所要求的環境影響評估報告；

— 隨後，土地工務運輸局與環境保護局協調，要求被告提交其他涉及先前未提及的不同環境方面的環境影響評估報告，被告悉數提交，直至2013年10月15日，最後提交的報告獲批准；

— 2013年10月24日，被告向土地工務運輸局申請發出施工許可證，該許可證於2014年1月2日發出。

— 假如土地工務運輸局在60天內對被告於2008年5月6日提交的部分建築設計方案作出回應(該局並未回應)；

— 假如土地工務運輸局在60天內對被告於2009年10月22日提交的整體建築設計方案作出回應(該局於2010年4月9日才回應)；

— 假如土地工務運輸局在60天內對被告於2010年6月3日就上述整體設計方案提交的修改作出回應(該局於2011年1月7日才回應)；以及

— 假如土地工務運輸局於2011年1月7日首次要求進行環境影響評估時，即要求被告提交其後要求的全部同類型研究。

“(.....)”

1. 被告相信2015年12月24日之後利用期限將獲延長，或同一土地將獲重新批給，因為澳門特區政府的部門造成了此等期待，具體而言：

a. 於2014年1月2日發出地基工程准照，此時距離利用期限屆滿僅一個月；

b. 於2014年7月29日將利用期限延長至2015年12月25日，明知此舉無法實現；
c. 此前在同一承批人未於相應期限內利用該土地的情況下，曾再次批給同一土地(疑問點9)。

(.....)”。

凡此種種，均清楚顯示被告並無故意違反預約合同義務的行為；相反，上述已確定事實可能構成澳門《民法典》第431條所規定的情勢變更(原告亦曾於起訴狀第138條至第139條提出此問題)，因為這些事實屬不可預見，且發生於相關協議訂立之後。

*

經必要調整後，澳門《民法典》第784條第2款的規定，可作為支持目前所爭議之裁判的依據，因為該條文規定如下：

(雙務合同)

一、雙務合同中之一項給付成為不能時，債權人即無義務履行對待給付；如已履行，則有權按不當得利之規定要求返還。

二、如給付係因可歸責於債權人之原因而成為不能，則債權人仍有義務履行對待給付；但債務人因債務解除而獲得某種利益時，須於債權人之對待給付中扣除該利益之價額。

原則上，返還定金並不構成顯失公平，亦不違反實質正義理念，故法律明定的解決方案應視為正確的解決方案：即依澳門《民法典》第801條的規定，由不履行已訂立協議的一方返還雙倍訂金。

*

1) 至於超額損害，當其無法準確計算時，依主流學說，在無法計算的情況下，則依衡平予以裁決。

關於這點，學說論述如下：

“依實體法的規定，當無法確定損害的確切數額時，法院須在其已認定限度內作衡平裁決(《民法典》第566條第3款)。鑒於訴訟上存在作出不確定數額判決的可能性，隨即產生如何協調上述兩項規定的問題(《民事訴訟法典》第609條第2款)。協調方式應如下：倘在確定數額的附隨事項中仍可確定判決的具體數額，則適用關於不確定數額判決的程序性規定；反之，則應依衡平原則裁定損害數額。然而，所謂衡平(即個案之正義)，為免裁判淪為純屬恣意或武斷，縱使極其微弱或有限，亦須有事實基礎為其支撐，亦不得藉此完全免除數額不確定的損害賠償債權人舉證證明損害數額的責任，這是其無可推卸的義務，亦不得免除債務人就任何消滅該義務的事實所負有的同等舉證責任，否則即構成對該責任之違反(《民法典》第342條第1款及第2款、第346條第1款末段，以及《民事訴訟法典》第414條)”¹⁶。

2) 試問：應如何解決此類問題？就此議題，我們在此引用葡萄牙現行主流學說，以比較法的名義，援引葡國吉馬良斯上訴法院於2012年10月9日就相關事宜(類似情況)作出的裁判見解如下：

“然而，我們現處於合同解除的範疇。原告選擇了解除合同。

合同解除，是‘摧毀一個已經有效成立的合同關係，由其中一方合同當事人透過嗣後的意思表示為之，旨在使雙方當事人回到合同若未訂立時其等本應處之狀態’[14]。

在當事人之間，於欠缺特別規定時，合同解除的效力，依《民法典》第433條之規定，等同於法律行為的無效。因此其具有溯及效力，但若該溯及力與當事人意思相悖者除外。

¹⁶ 見葡國最高司法法院 2025 年 2 月 11 日第 3292/20.5TBLRA/C1.S1 號案的合議庭裁判。

原告請求賠償所失收益，實際上為請求賠償其積極合同利益，亦即，若經營權轉讓已被被告完全履行，則原告本不會遭受之損害的彌補。這是債權人基於合同的適當履行而可獲得之利益，涵蓋給付的等價物，以及因不履行而生之其餘損害的金錢賠償(補償)，‘旨在使債權人處於倘若債務已被履行時其所應處的狀態’。

眾所周知，‘無效阻止效力的產生，而撤銷則使法律效力的產生終止’[15]。

在合同解除的情況下，經典且佔據主流地位的見解認為，對債權人的保護僅限於消極的合同利益，即債權人若合同未訂立則本不會遭受的損害[16]。此見解一直為多數判例所遵循。[17]

基於此學說，難以接受合同解除與相應於積極合同利益之損害賠償的並存(疊加)，尤其基於解除的溯及效力，以及債權人在選擇以解除方式消滅合同後，又依據該合同以取得相應於履行利益的賠償，其立場的矛盾性。

因此，上述2012年1月24日的合議庭裁判得出結論：‘原則上，與合同解除並存的基於不履行的損害賠償，僅涉及所謂消極合同利益或信賴利益，旨在使受損害的債權人處於倘若合同未經訂立時其所應處之狀態，而非合同若被履行時其所處之狀態’。

本案並無任何情節可以使得我們認為，基於所討論之利益，應偏離一般規則，該偏離僅於例外情況下方屬合理，而這也是判例歷來所採取之見解。[18]

因此，原告提出的有關所失收益的賠償請求不成立”。

上述邏輯，經適當調整後，亦適用於本案；澳門《民法典》第436條(其行文與1966年於葡萄牙生效的《民法典》有所不同)規定：

(定金)

一、在設有定金之情況下，作為定金之交付物應抵充應為之給付；抵充不可能時，應予以返還。

二、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。

三、非導致不履行之一方當事人得選擇聲請合同之特定執行，只要按一般規定該當事人有權提出該聲請。

四、除另有訂定外，如因合同之不履行已導致喪失定金或雙倍支付定金，則無須作出其他賠償，但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。

五、第801條之規定，經作出必要配合後，亦適用之。

澳門《民法典》第801條規定：

(按衡平原則減少違約金)

一、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。

二、如債務已部分履行，則容許在第一款所指情況下減少違約金。

關於澳門《民法典》第436條第4款及第5款，學說上作出如下解釋：

“15. 綜觀該問題之整體研究，可以得出結論：第4款強化了法典中就定金的確認性質所確立的貫穿性理念(就連Menezes Leitão本人亦最終承認第4款不具懲罰性質，見前引著作，第246頁)。換言之，除給付定金方喪失定金或收受定金方雙倍返還定金之外，除非另有約定，仍可能就超額損害獲得賠償。這是澳門立法者所作的選擇，其本可把握時機而採取更為寬厚之立場。事實上，立法者只不過是創設了就超額損害請求賠償的可能性，而未將其擴展至其他任何賠償(尤指非財產損害賠償)，因為其於該第4款末段已明確宣告不得擴大賠償範圍(若干學者習慣性主張，就確認性定金的情形，若無限制，仍可以請求損害賠償)。

儘管如此，葡萄牙法上與之相近條文的規定則境遇更差，因其明確規定：“在無

相反約定時，一旦出現定金被沒收、須雙倍返還定金，或須按不履行時之物或權利價值增加給付的情形，即不得就合同不履行請求任何其他賠償”。

無論如何，即使在此情形下，仍有學者主張，除上述因不履行而生的賠償外，尚可基於其他原因而產生一項或多項賠償，例如，曾對物作出改良行為之情形(Ana Prata 著：《Código ...》，前引著作，第568頁)。

16. 第5款規定，作必要調整後適用第801條之規定。該法律規定之目的並不十分明確：究竟僅適用於當事人在合同中約定就悔約不履行的情形訂定賠償(懲罰性定金)情況，還是同樣適用於確認性兼懲罰性定金的情形。

若答案僅限於涵蓋第二種確認性定金的情形，則尚待釐清的是，依公平原則之酌減(第801條)是否僅涵蓋存在超額損害的情形(第4款)，並據此按公平標準計算賠償金額，抑或亦涉及收受定金方不履行時的雙倍返還定金。

一方面，似乎最佳解決方案確實應為允許於定金具確認性功能的合同不履行情形適用酌減制度。事實上，若定金具有懲罰性，這是由於當事人基於自由意志且經合意自行設定賠償限額，若法院僅因債務人提出請求即可降低該限額，是不合情理的。

另一方面，亦應認為酌減亦不得適用於雙倍返還定金的情形，因如此將與法律規定相悖(第2款)。

循此思路，對第801條的轉用似乎僅限於須就超額損害作出賠償的情形。該損害確實可能相當巨大，若我們考慮市場(例如不動產市場)價格的差異，而該等市場經常受不健康的投機規則所主導。鑑於損害的數額可能確實龐大，法官的介入或許是合理的，儘管酌減亦可能成為對債務人的獎賞。

總之，我們對該規範的適用範圍尚無準確把握。

然而，若我們綜合考量第436條、第801條(及其體系定位)以及第820條第2款(於此情形，針對預約合同)，或許終究可以認為，該轉用僅於當事人約定作為懲戒就悔約不

履行的情形在合同中訂定具懲罰性質的賠償時，才有意義。司法判例將就此事宜闡明什麼叫做公正(見João Gil de Oliveira與José Cândido de Pinho合著：《Código Civil de Macau, Anotado e Comentado》，法律及司法培訓中心，2020年，第六卷，第506及507頁)。

對於相關規範之解釋及適用，確實可能存在若干疑義。

然而，這並非本中級法院首次就超額損害或損失的概念發表意見，同一概念已於澳門《民法典》第1027條所規定的租賃事宜中確立，該條規定：

(因過期返還租賃物而生之損害賠償)

一、承租人基於任何原因未於合同終止時立即返還租賃物者，有義務支付雙方當事人所訂定之租金作為損害賠償，直至其返還租賃物為止；但有理由將應返還之租賃物提存者除外。

二、然而，承租人一經遲延履行其債務，損害賠償隨即提高為兩倍；對承租人之遲延不適用第三百三十三條所規定之處罰。

三、如出租人遭受之損失超出以上兩款所指之金額，則保留其就超出部分獲得賠償之權利。

就上述概念，2018年7月26日第646/2017號案的合議庭裁判確立了如下見解：

“一、被告應支付相當於當時租金雙倍的款項，作為未返還不動產的特定適當賠償，其性質雖屬合同性，然而基於被告持續使用該物而損害出租人，相當於當時所支付的租金，即體現為該不動產的使用價值。

二、關於經證實後作為所失利益的超額損失賠償，其基礎在於造成的實際損害，該損害可能已無法以租金數額衡量，儘管致害原因事實相同，即使造成出租人的損害數額低於或等同於租金數額，於此情形，債權人依《民法典》第1027條第2款所定的賠償即已足夠。

三、正確解決方案唯有透過對澳門《民法典》第1027條第3款作體系、邏輯及目的解釋方能達致。毋庸置疑，無論是該條第2款抑或第3款所定的制裁，均旨在‘迫使’承租人盡早將租賃物返還予業主，否則須承受嚴厲制裁，直至租賃物返還予合法權利人為止。

四、循此途徑，與澳門《民法典》第1027條第3款的立法目的最為相符的理解為：在確定超額損失的賠償金額時，應考慮遲延賠償，以免對承租人構成雙重‘制裁’！”

上述見解並無不予採納的充分理由，因為現所審理的事宜性質相同：除支付雙倍定金外，尚可請求超額損害賠償，只是該等損害必須經適當舉證及證實，單憑抽象主張或間接證據並不足夠。

“(……)”

回到本案，在此須強調，第436條第4款的規定相較於第1027條(規範租賃事宜)更為嚴格，因為前者所指的是“損害之數額遠高於”！這要求更嚴格且更具說服力之證據！

*

在此要提醒的是，在第220/2006號案中還指出以下見解：

「從上述轉錄的內容可見，原審法院已詳細論證了第一被告的不履行責任，我們認同有關見解，故基於訴訟經濟原則及根據《民事訴訟法典》第631條第5款之規定，引用上述見解和依據，裁定這部分的上訴理由不成立。

事實上，本院在涉及“[大廈]”事件的案件中已多次強調(見中級法院在卷宗編號1142/2019、1145/2019、1150/2019及1192/2019內作出的裁判)，澳門特別行政區僅和土地承批人，即本案之第一被告，建立了法律關係；一切因應承批土地所作出的行為，均是針對土地承批人/第一被告而作出。因此，即使假設該等行為損害了土地承批人/第一被告的權益，例如無法如期利用土地而導致其需向預約買受人作出賠償，也只能

是土地承批人/第一被告在履行其賠償義務後再向澳門特別行政區追討賠償，而非預約買受人可直接向澳門特別行政區追討因土地承批人/第一被告違反與其簽定的預約買賣合同的賠償責任。

只有在澳門特別行政區濫用權利，行為特別惡劣的情況下其才需負上相關賠償責任，然而本案並不存在該等情況。

4. 就賠償金額方面：

第一被告認為基於合同不履行非其責任，故只應按不當得利規則(《民法典》第784條第1款之規定)作出返還。

此外，亦認為即使假設其在相關的合同不履行存有過錯，雙倍的定金賠償是明顯過高，應根據衡平原則作出縮減。

我們在前述部分已認定第一被告需對合同的不履行負上責任，故不能適用《民法典》第784條第1款之規定，按不當得利規則作出返還。

就賠償金額方面，根據《民法典》第3條的規定，法院在下列任一情況下可按衡平原則處理案件：

- a) 法律規定容許者；
- b) 當事人有合意，且有關之法律關係非為不可處分者；
- c) 當事人按適用於仲裁條款之規定，預先約定採用衡平原則者。

《民法典》第436條第5款明確容許經適當配合後適用第801條之規定，即容許法院當認為賠償金額過高時按衡平原則減少違約賠償金額。

為此，我們需考慮原告們的實際損失是多少，即其共付出了多少金錢以取得相關的合同地位來決定是否適用衡平原則作出縮減。

在本個案中，原告們向原預約買受人支付了港幣2,356,000.00元(900,000+1,456,000)以取得相關的預約買受人合同地位。

倘按平均年利率3.5%計算8年(2012-2019年)的利息，可獲得港幣659,680.00元的利息，即共有港幣3,015,680.00元。

原告們可獲得雙倍定金的賠償是港幣2,292,000.00元(1,146,000 x 2)，並不高於前述的金額。

由此可見，原審法院不以衡平原則對賠償金額作出縮減是正確的，應予以維持。」

3) 讓我們回到本案，一種可能的解讀是：與當事人試圖主張的相反，我們確信原告作為定金向被告支付的款項，倘存入金融機構，原告將肯定可以獲得利息，這個事實我們確信原告已無法再獲得利息，故被告應透過此途徑予以賠償。

(.....)

4) 須強調的是，依衡平原則作出裁判終究是人類決策的產物，旨在面對一組有條理的客觀命題以理順問題，這與純粹的法律裁判有別，因為前者較少關注體系性，而更多依賴經驗與直覺。因此，衡平原則絕非意味著法官的單純個人理解或其內心確信，遠離純粹的司法專斷；同樣，依非規範性的衡平標準進行裁判，亦不涉及純屬個人的直觀評價，而是理性且可客觀化的評價。此種評價的理性與可客觀化性，以獲取不可或缺的事實基礎為前提(可參閱António Menezes Cordeiro著：《A decisão segundo a equidade》，載於《O Direito》雜誌，第122年，1990年，4-6月，第272頁；Manuel Carneiro da Frada著：《A equidade (ou justiça com coração): a propósito da decisão arbitral segundo a equidade》，載於《Revista da Ordem dos Advogados》雜誌，2012年，第72年，第I卷，第143頁；以及葡萄牙最高司法法院2012年1月31日(第875/05號案)及2010年10月7日(第3515/03號案)的合議庭裁判。換言之，在本案中，必須有確定的事實表明原告本來可以至少以其主張並證明的價格(例如透過已簽訂之預約買賣合同)向具體的第三人出售，然而這並未透過確定的事實得到適當證明。

5 (.....)”。

*

基於上述推理，可得出存在三種可能的解決方案：

1. 原告主張的方案：其認為，由於其支付的價金為4,895,000.00港元，故請求予以雙倍返還，從中扣除被告向[銀行]支付的3,426,500.00港元。換言之，原告有權收取的款項為9,790,000.00港元減去3,426,500.00港元，即6,363,500.00港元。

2. 第二種方案是被告所主張的方案，即：

“(.....)”

44. 後果是根據《民法典》第784條第1款的規定：有意取得財產之人獲免除作出對待給付的義務，並可以請求讓與人返還其已交付的價金，且僅作單倍返還，按不當得利的規定進行，按照《民法典》第467條及第473條第1款的規定。

45. 由此(不排除有更好的意見)，從上訴人的角度觀察，應予裁定的最終賠償數額為1,330,101.72港元(3,916,000.00元－2,585,898.28元)，相當於1,370,004.16澳門元，以及相應的遲延利息。

46. 上訴人補充請求按衡平原則裁定賠償，而被上訴的原審判決認為這是恰當的法律解決方案，並據此裁定2,500,000港元的賠償。

47. 該數額可分解為兩部分：979,000.00港元，對應被上訴人為取得置換房而向上訴人支付款項以外的支出；以及1,644,720.00港元，這是基於上訴人向被上訴人支付的款項(3,916,000.00港元)若作定期存款可獲得的利息收益而計算得出。

48. 被上訴的原審判決估計該利率為每年3.5%，然而，根據澳門金融管理局的官

方數據，銀行實際執行的利率於2011年至2023年間之平均值為1.2655%(見根據《民事訴訟法典》第616條第1款後半部分隨文附上文件1號和文件2)。

49. 因此，基於上訴人收取的3,916,000.00港元，並以1.2655%的利率作為衡平賠償的計算基準，若考慮上述12年的期間，較為公允的數額應為594,683.76港元($3,916,000.00 \times 1.2655\% \times 12 = 594,683.76$)”。

3. 第三種方案則為原審法院所裁定的那樣，即損害賠償的金額為2,500,000.00港元。

關於被上訴法院就此論點所提出之論述，須強調以下幾個方面：

a) 2011年3月24日簽訂預約買賣合同；

— 第10條款規定：“自第一層樓建造完成後起計1200個晴天工作日(不包括週日、假日和雨天)，從該日起，上訴人方構成遲延”。

b) 按照以上第10條款所定的標準計算(通常，每月有22個工作日，每年有262個工作日，因此， $1200 \text{天} \div 262 \text{天} \approx 5 \text{年}$)。換言之，被告應於2016年交付該不動產，倘若一切順利的話。

c) 2016年1月29日，《澳門特別行政區公報》上刊登了宣告土地租賃失效的批示；

d) 2018年5月23日，終審法院作出合議庭裁判，裁定被告提起的司法上訴敗訴。

換言之，計算賠償金額之最早時間應自2016年起算。據此，存在約5年的時間，原告不得請求遲延利息。換言之，遵循中級法院的邏輯，自預約合同訂立之日起至確定給付不能之時為止，須扣除該5年的時間，因此，若認為原告被剝奪享用該不動產的權利，則2011年至2018年期間僅計算2年。為確定利息，應採用同一理論。

*

關於原告主張之第一種解決方案，不應予以採納，理由如下：

a) 預約買賣合同中所指的價格不應視為“最終”價格，因為於訂立預約合同之時，尚無從得知原告是否會支付購買涉案獨立單位所定的全部價金，抑或於被通知訂立公證買賣文書時申請銀行貸款；且第913頁的補充協議規定，作為獲得總價“折扣”之必要條件，須於承諾合同(本約)訂立日期前……。且於該文件中，原告聲明其已按該協議所定條件取得上述折扣，因此原審法院就此所作的正確裁判應予維持。換言之，將涉案不動產價格定為3,916,000.00港元是正確的。

b) 同樣地，為印花稅目的而申報之價值亦不得理解為預約買賣合同雙方當事人的交易價格，因為此點涉及定金的功能：擔保當事人於協議中確定的義務的履行，以及不履行時的相應制裁，這要求預約出售人實際保留該筆款項(來自預約買受人承諾人)，任何折扣均意味著從總價中扣減相應數額。

*

關於第二種解決方案，雖屬一種可能之解讀，然而其與規範現分析情況的法律規定不相容，原因在於：

a) 雖然被告其後取得[銀行]轉讓之債權(包括為購買涉案大廈獨立單位而批出的所有銀行貸款)，然而該債權轉讓協議僅約束協議當事人，即僅約束[銀行]與被告；被告並非基於此協議才繼受原告於預約合同中的地位。因此，當被告以債權受讓人身份作出“免除”原告對其負擔債務的行為時，這屬於一項清償性質的行為，因為其已明知無法簽訂承諾的買賣合同；然而在此之前，即自取得銀行貸款之日(第76頁)2011年3月29日起至“免除”債務之日(第915頁至第917頁)即2018年6月29日為止的這段時間，該筆剩餘款項係在“被告手中”，故其須承擔由此所生的責任。

b) 另一方面，在這第二種方案中，尚未考慮原告在取得銀行貸款後可能作出的“還款”部分。因此，被告上述使用的計算公式，對保障預約買受人(原告)的權利而言，並不公平亦不正確。

c) 理應於預約合同及補充協議中加入條款，明確規定僅第一期款項視為定金，其餘款項視為預付價款，然而並未訂立這種條款。且於庭審中亦未能排除定金之推定。由此產生歸責於被告的後果。

*

關於第三種解決方案，綜合分析原審法院所援引的各項理據後，應認為該解決方案屬正確，其中指出：

“依所交付的定金數額訂定之賠償的衡平酌減

損害賠償的衡平酌減，應當以根據定金數額所定的損害賠償相對於實際損害明顯過高為前提。

原告本有權取得承諾出讓的單位，而無須向被告支付超出已付款項的任何金額；其就置換房所須支付的價金，亦與其原與被告協議的價格相同(不計折扣)，故其將遭受979,000.00港元的損失。

倘被告於原告支付“置換房”價金之前返還定金，則原告即不會遭受上述相應損失。

因而原告的損失僅相當於喪失折扣優惠(消極合同利益)及喪失該單位自被告應交付之日起至其自澳門都市更新股份有限公司實際取得之日為止的使用利益(積極合同利益)。就積極合同利益而言，此情況類似於遲延履行，而非確定不履行，因為原告終將取得其原欲取得的單位，只是遲於約定的時間。

倘被告已返還原告其已支付的款項，且原告以相同價格取得其原欲取得的單位，縱使有所遲延且無折扣，則其已支付的款項(3,916,000.00港元)作為損害賠償將明顯過高，因為該單位於原告無法使用期間的使用利益，絕對不會產生如此巨額的淨值。

中級法院曾審理與本案類似的案件(只不過在該案中兩原告於2015年付款)，並認定衡平損害相當於以年利率3.5%計算8年期間的利息，適用於原告實際支付的款項¹⁷。該院將損害視為消極合同利益。並非原告因支出而未能獲取的收益，而是其徒然支出卻一無所獲的代價。

遵循中級法院的以上見解，本案應考慮的期間為12年，因為原告是於2011年向被告

¹⁷ 中級法院 2024 年 5 月 9 日第 22/2024 號案的合議庭裁判，可於 www.court.gov.mo 查閱。

告付款。

適用上述判例的理論，原告向被告支付的款項為3,916,000.00港元，故積極合同利益的衡平賠償額不應低於1,644,720.00港元($3,916,000.00 \times 3.5\% \times 12$)。”

就此，本院保留以下意見：

鑑於本院上述所作之論述，根據協議，被告享有1200個工作日以履行合同義務，所計算的利息不應按12年計算，而最多應按7或8年計算，因此積極合同利益的衡平賠償金額不應低於1,096,480.00港元($3,916,000.00 \times 3.5\% \times 8$)。

此數額可作為參考。

隨後，原審法院繼續指出：

“本案尚須考慮原告就‘置換房’所須支付的價金與其向被告已支付價金的差額所相當的損失(979,000.00港元)。

本院亦曾於多宗案件中就根據定金數額所定損害賠償的衡平酌減問題作出過裁決。該裁判及其理據已經為雙方當事人(經由其訴訟代理人)所知悉，故在此無庸贅述。

綜上，本院採納中級法院的上述理論，並兼顧原告就其所支付價金與其就‘置換房’所須支付價金的差額所遭受的損失，將被告因嗣後履行不能而須對原告承擔的損害賠償額衡平酌定為2,500,000.00港元。”

因此，原審法院所定金額並未顯示出不適度或不適當，應予維持。

至於其他事項，應確認在此部分，當事人提出的所有問題均已經由被上訴法院進行審議及裁決，於本上訴案中，鑑於上述轉錄的論述，本院認為原審法

院對事實進行了審慎分析，正確適用了相關法律規範，作出了經深思熟慮且有法律依據的裁判，故此根據《民事訴訟法典》第631條第5款的規定，被上訴裁判應予維持。

*

綜上所述，應裁定原告及被告提起的上訴敗訴，維持被上訴的裁判。

*

總結：

1. 當事人對應適用法律的事實所作的法律定性並不約束法院(《民事訴訟法典》第567條)；該定性決定適用於合同關係的法律制度。本案中，所涉及的問題為，為履行預約買賣合同而由預約買受人向預約出售人交付的任何款項均視為定金(澳門《民法典》第435條)這一推定可否適用。

2. 合同的定性，主要以當事人表現於具體約定之給付條款中的合意為基礎。定性是透過比較或涵攝進行，須考慮待定性的具體合同的要素以及各種合同類型的要素。

3. 預約合同的特徵性給付，是訂立另一合同，即所承諾的本約合同。當事人承諾訂立另一合同(澳門《民法典》第404條)。在已認定的事實中，結論性地提及“買賣之承諾”的表述。然而該提及並不具有決定性，因為合同的定性屬法律問題而非事實問題。在像本案這樣的情況中，當事人的真實意思不明，且他

們以可塑的方式(因使用各種不同表述，如“預約買賣合同”、“承諾購買”與“承諾出售”、“預約出售人”與“預約買受人”)以書面表達時，意思表示的價值，以處於真實受意人地位的正常受意人所領會到的意思為準(澳門《民法典》第228條)。

4. 定金為法律行為內容中的一項非必要要素，循此觀點，其本質上為一項合同約定、一個合同條款。無論給予何等定性，定金始終亦為合同當事人間的協議。因此，其取決於是否存在雙方一致之合意。若要判定是否有約定定金，需要對合同當事人的意思表示作出解釋。

5. 在像本案這樣的預約買賣合同中，主張定金存在的一方當事人受惠於澳門《民法典》第441條所設置的法律推定，該條規定“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”。享有法律推定之利益者，獲免除證明推定所導致的事實，而對方當事人則須證明與推定事實相反的事實(澳門《民法典》第343條第1款及第2款)。

6. 澳門《民法典》第801條第1款規定“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……”，此條文直接規定約定罰金，即當事人約定以制裁不履行的罰金。它同樣適用於定金，但須作必要調整，因為定金即使僅具確認性，亦補充性地作為適用於不履行的罰金。

7. 須強調的是，依衡平作出裁判，終究是人類決策的產物，旨在面對一組有條理的客觀命題以理順問題。衡平原則絕非意味著法官的單純個人理解或其內心確信，遠離純粹的司法專斷；同樣，按照非規範性的衡平標準進行裁判，亦不涉及純屬個人的直觀評價，而是理性且可客觀化的評價。這種評價的理性與可客觀化性，以獲取不可或缺的事實基礎為前提。

8. 原則上，與解除並存的基於確定不履行的損害賠償，僅涉及所謂消極合同利益或信賴利益，旨在使受損害的債權人處於倘若合同未經訂立時其所應處的狀態，而非合同若被履行時其所處的狀態。循此觀點，預約買賣合同中雙倍返還定金的制度，可歸類為一項特別制度。

(……)』(見第2266頁背頁至第2278頁背頁)。

至此，已經轉錄了初級法院和中級法院的裁判，我們來看看應如何裁決。

如前所述，在本案中向本終審法院提起的上訴有兩項，原告(現在)認為在“定金數額”和“損害賠償數額”方面存在“法律適用錯誤”。

而被告主張自己“無法履行與原告訂立的合同”，稱該合同不是“預約買賣合同”，同時還主張“減低被判處支付的損害賠償數額”。

首先須注意的是，已經證實本案中所涉及的“合同”是被告“在無數個[大廈]大廈的不動產預約買賣和合同地位讓與中”使用的“範式合同”(見對疑問點55的回答，前文轉錄的已認定事實第93點)。

另外，一項公開且本法院依職權知悉的事實是，被告簽訂了“超過三千份”與涉案合同一樣的合同，引發了在初級法院進行的數十宗訴訟，以及向中級法院和本終審法院提起的幾十宗上訴。

截至此時此刻我們可以知道，在所有這些“上訴”中，被告均提出了“合同的履行不能”、合同的“性質”以及在簽訂合同時所支付的款項是否具有(法律上的)“定金”效力等問題，同時亦不認同法院定出及判處其支付的“損害賠償”的數額，有時還不認同“計算利息”的相關日期。

要指出的是，關於上述“合同的履行不能”、“合同的性質”和簽訂合同時所支付款項的“定金”效力的“問題”，各級法院的“裁判”一直是(完全)一致的，沒有必要在此對它們作出詳盡的說明。

初級法院的被上訴判決對這些問題的解答是清晰且明確的，只需參閱本法院曾在多份合議庭裁判中就相同事宜發表的看法即可，尤其是2026年

3月20日第100/2024號案的合議庭裁判，基於“訴訟經濟原則”，我們在此將其作為本案裁判的理由說明視為完全轉錄，並為適當效力將其附於案卷的卷宗。

在解釋清楚這個問題，同時亦確認了應予考慮的“定金”(如所裁決以及我們一貫認為的那樣)是“預約買受人實際支付給預約出售人的數額”即3,916,000.00港元(而非如原告所主張的那樣，是“約定為承諾購買價款的數額”)之後，讓我們繼續，接下來分析“損害賠償的數額”。

在與本案“相同”的多宗案件中，我們一直認為沒有理由排除“一般制度”的適用，據此，應判處被告向原告支付其以定金名義收取的“數額的雙倍金額”，因為沒有道理或理由去認定(原告方)存在任何的“超額損害”，或者對被告應支付的損害賠償予以“衡平酌減”，如前所述，被告應支付的損害賠償是按照“雙倍定金”計算出的金額(關於這個問題，見上述3月20日第100/2024號案的合議庭裁判)。

然而，在本案中須考慮原告自己在其上訴“結論第16條”中指出的如下內容：“於2021年9月21日，上訴人與被上訴人提交了縮減請求之聲請，其中，上訴人與被上訴人雙方向原審法院提出，基於被上訴人與2018年9月

18日代其向[銀行]支付了餘下的房屋貸款，故雙方均同意在所有請求前提不變的情況下(包括起訴狀中指出的定金金額)，若上訴人之請求完全或部份成立，從判處被上訴人支付之最後金額中減去HKD\$ 2,585,898.28 (MOP\$2,663,475.23)”(見本裁判第7頁及第8頁)。

有鑒於此，應判處被告向原告支付以上所述的“雙倍定金”，並從中扣除其替原告向銀行償還的上述款項，即應以如下方式計算：3,916,000.00港元 $\times$ 2－2,585,898.28港元＝5,246,101.72港元。

這樣，所提出的所有問題都已經解決(且不存在其他本院須依職權審理的問題)，接下來作出裁決。

決定

四、綜上所述，合議庭通過評議會裁定原告和被告提起的上訴部分勝訴，判處被告向原告支付5,246,101.72港元(5,403,484.77澳門元)。

訴訟費用由兩上訴人按照各自的敗訴比例承擔。

作出登記及通知。

如果沒有新的問題，適時將案卷送回初級法院，並作出必要附註。

澳門，2026 年 5 月 15 日

法官：司徒民正（裁判書製作法官）

何偉寧

宋敏莉