

卷宗編號： 955/2015

日期： 2016 年 01 月 21 日

關鍵詞： 嗣後事實、上訴之目的、就事實之裁判提出之爭執、和條件有關的債務、《商法典》第 236 條第 2 款、中葡文法律文本之差異

摘要：

- 根據《民事訴訟法典》第 425 條第 1 款的規定，因嗣後之創設權利、變更權利或消滅權利之事實而得益之當事人，得於辯論終結前，在其後之訴辯書狀或新訴辯書狀中提出該等事實。
- 同一法典第 566 條第 1 款亦規定判決時應考慮於提起訴訟後出現之創設權利、變更權利或消滅權利之事實，使裁判符合辯論終結時之情況，但不影響其他法律規定所設定之限制，尤其是在可使訴因變更之條件方面之限制。
- 上述的規定明顯是為了第一審訴訟程序而設立的，就上訴程序方面，並沒有相關的規定，茲因上訴的核心目的在於審核原審決定在事實層面上或法律適用方面是否有錯。
- 當沒有遵守《民事訴訟法典》第 599 條關於對事實之裁判提出爭執的特定要求，即沒有列明事實事宜中就何具體部分其認為所作之裁判不正確，以及根據載於卷宗內或載於卷宗之紀錄中之何具體證據，是會對上述事實事宜之具體部分作出與上訴所針對之裁判不同之另一裁判時，應駁回上訴中關於對事實之裁判提出爭執的部份。
- 條件(condição)不等同於期間(termo)，前者的體現與否存有不確定性，而後者則是必然會體現的，僅體現的具體時間可能存有不確定性。

- 《民法典》第 770 條之規定僅適用於和期間有關的債務，並不適用於和條件有關的債務。
- 《商法典》第 236 條第 2 款的中文文本及葡文文本有明顯的出入和差異。
- 在中文文本中，當“股東並無作出明示或默示之決議，表示公司對該行為負責”時，則可以“章程對代表權所載之限制，或因其所營事業而對代表權產生之限制對抗第三人”，而在葡文文本中，則是“*A sociedade pode, no entanto, opor a terceiros essas mesmas limitações,...., entretanto, a sociedade o não assumiu, por deliberação expressa ou tácita dos sócios.*”，即只有“在股東透過明示或默示之決議，表示公司不對該行為負責時才可以章程對代表權之限制對抗第三人”。
- 當中葡文法律文本出現差異時，應以原始立法語言文本為準。

裁判書製作人

何偉寧

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號: 955/2015

日期: 2016 年 01 月 21 日

上訴人: A 有限公司 (原告)
B 有限公司 (第一被告)

被上訴人: C (第二被告)
同上

*

一.概述

原告 A 有限公司 及第一被告 B 有限公司，詳細身份資料分別載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2015 年 06 月 02 日作出之判決，向本院提出上訴，理由分別詳載於卷宗第 501 至 512 頁及第 478 至 498 頁，有關內容在此視為完全轉錄¹。

¹ 原告的上訴結論如下:

- 除對之給予應有的尊重外，上訴人並不認同被上訴之判決，並就被上訴之判決事實方面及法律方面之裁判提出爭執。
- 一、就事實方面之裁判提出爭執
- 根據被上訴之判決第 13 頁第 cc) 項已確定之事實(即事實事宜裁判第 22 條之事實)，初級法院認定第一被上訴人仍未收到應由 D 先生支付之第三期定金款項，但上訴人認為上述之事實方面之裁判並不正確。
- 上訴人在獲通知被上訴之判決後，隨即向 D 先生查詢有關一幢名為“E”之分層商住建築物樓宇之 6 個商業用途之獨立單位之付款狀況，D 先生於 2015 年 8 月 28 日作出“回覆信函”。
- 根據“回覆信函”之內容，D 先生確認於 2015 年 2 月 16 日已向第一被上訴人交付第三期定金，而第一被上訴人亦於 2015 年 2 月 16 日向 D 先生發出收據，當中載明:“茲收到中國銀行本票號碼 H580XXX 金額為港幣 33,000,000.00(港幣叁千叁百萬元整)作為支付購買【E】6 個舖位之第三期樓款。”
- 根據卷宗第 388 頁之批示，辯論及審判聽證定於 2015 年 1 月 27 日上午 10 時及下午 2 時 45 分進行，而事實事宜裁判則於 2015 年 2 月 13 日作出。
- 鑑於 D 先生向第一被上訴人交付第三期定金時，本案之辯論及審判聽證已完結，尤其是初級法院已作出事實事宜之裁判，而第三期定金之交付日期亦非具體日期，第一被上訴人亦沒有通知上訴人上述事實，因此上訴人在收到 D 先生發出之“回覆信函”前，一直不知悉 D 先生已於 2015 年 2 月 16 日向第一被上訴人交付第三期定金，所以上訴人不具條件於本案辯論終

- 結前將證明已交付第三期定金之事實之文件向初級法院提交並附入卷宗內。
7. 根據 Abílio Neto 所著的 Código Civil Anotado, 12ª Edição actualizada, pg. 724 及 725 對於《葡國民法典》第 524 條(即《澳門民法典》第 451 條)之註釋, “Em recurso para a Relação e para o Supremo podem ser apresentados documentos dentro dos limites indicados no n.º 1 deste artigo, mas só até ao termo dos prazos constants dos arts. 706.º-1-2 (Relação) e 727.º (Supremo).” 以及 “A junção de documentos com as alegações apenas se justifica nos casos em que, pela fundamentação da sentença ou pelo objecto da condenação, se tornou necessário provar factos, com cuja relevância a parte não podia razoavelmente contar antes de a decisão ser proferida (Ac. RP, de 3.11.1992:BMJ 421º-504)”。
 8. 基於此, 現上訴人根據《民事訴訟法典》第 451 條第 1 款及第 616 條第 1 款之規定, 請求法院在本上訴內接納附件一之文件作為書證並附入卷宗內。
 9. 根據附件一之文件, 毫無疑問第一被上訴人已於 2015 年 2 月 16 日收到由 D 先生支付之第三期定金, 基於此, 上訴人認為被上訴之裁判有關第 cc)項已確定之事, 實及事實事宜裁判第 22 條之事實之裁判並不正確。
 10. 綜上所述, 上訴人請求中級法院根據《民事訴訟法典》第 629 條第 1 款 c)項之規定, 基於上訴人提交嗣後之新文件, 且單憑該文件足以推翻作為裁判基礎之證據, 變更初級法院在被上訴之裁判有關第 cc)項已確定之事實及事實事宜裁判第 22 條之事實之裁判, 變更為:“第一被上訴人已於 2015 年 2 月 16 日收到由 D 先生支付之第三期定金款項, 金額為港幣 33,000,000.00 元。”, 並判處第一被上訴人已收取 D 先生支付第一期至第三期之定金, 因此第一被上訴人應被判處向上訴人支付全部三期合共為港幣 6,600,000 元之佣金以及遲延利息。
 11. 本上訴人同時請求法官閣下根據《民事訴訟法典》第 629 條第 3 款之規定命令再次調查, 與被上訴之裁判有關第 cc)項已確定之事實及事實事宜裁判第 22 條之事實有關, 對查明事實真相屬絕對必要之證據, 尤其命令被上訴人之合法代表作陳述以及聽取以下證人之證言:
一、F, 聯絡地址為澳門 XXXXXXXX。
 12. 倘若法官 閣下不如此認為, 根據《民事訴訟法典》第 629 條第 4 款之規定, 本上訴人請求中級法院認為就某些事實事宜所作之裁判內容有缺漏、含糊不清或前後矛盾, 又或認為擴大有關事實事宜之範圍屬必要者, 命令撤銷被上訴之裁判, 以及命令將本案發還初級法院就被上訴之裁判有關第 cc)項已確定之事實及事實事宜裁判第 22 條之事實進行重新審理。
- 倘若法官閣下不如此認為(這純粹屬假設, 並不意味上訴人認同有關見解), 則為著訴訟代理人的謹慎, 現繼續陳述如下:
- 二、就法律方面之裁判提出爭執
13. 被上訴之判決指出, 根據已確定之事實, 上述佣金支付是按照 D 先生向第一被上訴人所作出之定金支付而被分成三個部份, 根據已被確定之事實, D 先生仍未向第一被上訴人支付第三期定金, 因此初級法院並沒有判處第一被上訴人向上訴人支付全部佣金, 而僅須向上訴人支付相應於 D 先生已支付之第一期及第二期定金之三分之二佣金, 但上訴人認為上述之法律方面之裁判並不正確。
 14. 雖然有關佣金數額已透過上訴人與第一被上訴人的協議而訂定, 但雙方同意透過分期方式支付有關報酬, 第一被上訴人分三期支付全數為港 6,600,000 元的佣金, 每期支付港幣 2,200,000 元。
 15. 根據《民法典》第 770 條之規定, 債務可分兩期或多期清償時, 未履行其中一期, 即導致全部到期。
 16. 為此, 第一被上訴人沒有履行第一期之佣金, 即時導致全部佣金債務到期。根據《民法典》

第 793 條、第 794 條第 2 款 a) 項之規定，由於有關債務具有確定期限，不取決於上訴人的催告，該等債務的遲延係可歸責於第一被上訴人，第一被上訴人應向上訴人支付因遲延而衍生的損害賠償，換言之，自有關債務到期日(2012 年 12 月 15 日)起，第一被上訴人需向上訴人支付全數港幣 6,600,000 元之佣金以及遲延利息。

17. 綜上所述，上訴人請求中級法院撤銷被上訴之裁判，並判處全部佣金債務於 2012 年 12 月 15 日起即時到期，第一被上訴人向上訴人支付全部三期合共為港幣 6,600,000 元之佣金以及遲延利息。

第一被告的上訴結論如下：

- 上訴人在本上訴中有上訴利益；
- 上訴標的為被上訴判決 - 本上訴所針對現審法院於 2015 年 6 月 2 日作出之裁決書：
“Nestes termos e pelos fundamentos expostos, julga-se a acção parcialmente procedente porque parcialmente provada e em consequência condena-se a 1ª Ré a pagar à Autora a quantia de MOP\$4.532.000,00 (equivalente a HKD\$4.400.000,00) acrescida de juros de mora à taxa legal prevista no artº 596º do C.Com a contar de 15.12.2012 relativamente a MOP\$2.266.000,00 e a partir de 04.01.2013 quanto a restante, absolvendo a 1ª Ré do remanescente do pedido e a 2ª Ré de todos os pedidos.
Mais se julgam improcedentes por não provados os pedidos reconventionais das 1ª e 2ª Rés e em consequência absolve-se a Autora dos mesmos.
Custos a cargo da 1ª Ré e da Autora quanto ao pedido desta na proporção de 2/3 e 1/3 respectivamente, e a cargo de cada uma das reconvintes quantos aos respectivos pedidos.
Registe e Notifique.
-見卷宗第 462 頁。
- 上訴人不服有關判決，認為被上訴判決第一項裁決犯【出現了錯誤判斷事實的情況】的瑕疵。
- 這些瑕疵包括，起訴狀附件四欠缺上訴人 A 組【G】的簽名，且是遭到拒絕簽名，其意思是“不同意”及“不確認”原告要求佣金的內容；
- 原告是知悉上訴人的負法律責任簽名方式是 A 組及 B 組各一名人士共同簽署的行為，方對上訴人產生約束力；
- 根據該附件二所載，上訴人 A 組成員僅為【G】，而 B 組成員為【C】、【H】及【I】；
- 再者，起訴狀附件四只是一份要約文件，在沒有立約方具法律效力的同意及確認，該文件不能對立約方產生法律約束力，本案中，起訴狀附件四因欠缺上訴人完備的簽名，故不能對上訴人產生法律約束力；
- 即使不如意認為，原告為上訴人所作出的中介行為，僅可證明存在中介事實，卻未能具備客觀事實印證中介佣金，即不動產交易價金的百分之二(2%)的中介費用。
- 何況，起訴狀附件四是由原告繕立，要求簽署一式兩份的文件時，原告的職員為何不將文件送往上訴人之辦公室(澳門 XXXXXXXXXXXXXXX)，而親攜文件前往第二被告之自身公司，更向第二被告表示起訴狀附件四的內容已獲上訴人同意，要求第二被告於該文件上先行簽名，而非放下文件，等待上訴人的董事會核實及一併簽署。
- 從現實經驗中表明，起訴狀附件四僅具有第二被告之簽名，明顯是原告的職員向第二被告所聲稱上訴人已同意佣金一事，存在不真實的情況。
- 所以，第二被告的簽名行為，存在意思表示不一致，又或者可以說，第二被告是被原告職員所誤導才會簽署的，否則，第二被告必定會等待上訴人 A 組 G 同意及簽名後，第二被告才

*

第一被告及原告就上述上訴作出答覆，有關內容分別載於卷宗第 535 至 538 頁及第 521 至 533 頁，在此視為完全轉錄。

*

二.事實

原審法院認定之事實如下：

- a) A Autora é uma sociedade limitada, com domicílio na Avenida do XXXXXXXXXXXXX, registado n.º 19XXX (SO) na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis, que se dedica ao agenciamento de propriedade imobiliária, investimento e planeamento de programas, em conformidade com o teor da certidão do registo comercial junta a fls. 12 a 26 que aqui se dá por integralmente reproduzida;
- b) A 1ª Ré é uma sociedade limitada, com domicílio no NAPE, Rua XXXXXXXXXXXXXXX, registado n.º 21XXX (SO) na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis, que se dedica à compra e venda de propriedades, construção civil e agência de fomento predial, em conformidade com o teor da certidão do registo comercial junta a fls. 27 a 41 que aqui se dá por integralmente reproduzida;

會簽名。

- 這是非常邏輯辯證的事實。
- 再者，不能將涉案人士，J 的參與視為上訴人 A 組 G 的參與，更不能視為上訴人的參與。
- 因為，J 在本案根本沒有任何身份及正當性，不論他是否有作出任何行為；
- 更何況，透過 J 發出的聲明書，明確指出不存在參與，更沒有承諾原告、原告職員的佣金事宜；
- 換言之，上述種種情況均造成了對被上訴判決的瑕疵，均基於被上訴判決出現了對事實判斷錯誤的情況；
- 這將引致被上訴判決應被宣告廢止。

- c) Encontrava-se inscrita a favor da 1ª Ré, sob a apresentação n.º 113 de 26/05/2009, inscrição n.º 181XXXG, a concessão por arrendamento de um terreno rústico, para construção, localizado no Largo dos Bombeiros, na Taipa, Macau, lote esse registado sob a descrição n.º 23XXX, Livro B, na Conservatória do Registo Predial, em conformidade com o teor da certidão do registo predial junta a fls. 42 a 51 dos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzida;
- d) No lote em questão foi construído um edifício denominado “E” (E), em regime de propriedade horizontal, que inclui 6 fracções autónomas para fins comerciais e 28 fracções autónomas para fins habitacionais, constando o respectivo plano de construção do processo n.º 587/2005/L da Direcção dos Serviços de Solos e Obras Públicas de Macau, em conformidade com o teor dos documentos juntos a fls. 76 a 82 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido;
- e) No dia 17 de Julho de 2012, a 1ª Ré, na qualidade de promotora do aludido empreendimento e D, na qualidade de promitente-comprador, assinaram um acordo escrito que denominaram de “Memorando de compra antecipada”, através do qual a 1ª Ré declarou *ter vontade de prometer vender ao segundo outorgante ou a terceira empresa por ele designada, (doravante designadas simplesmente por “empresas designadas pelo segundo outorgante”)* um total de 6 fracções autónomas de fins comerciais, nomeadamente, Ar/c, Br/c, Cr/c, Dr/c, Er/c e Fr/c situadas no cave, no rés-do-chão e no 1º

andar (cfr. a parte colorida da planta do anexo 1), e o segundo outorgante também tem a vontade de prometer comprar as fracções comerciais acima referidas (...), pelo preço global de é de HKD330.000.000,00 equivalentes a MOP339.570.000,00 em conformidade com o teor do documento junto aos autos a fls. 84 a 88 cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido;

f) Acordaram, ainda, as partes outorgantes desse documento escrito que o preço seria pago da seguinte forma:

- no dia da celebração oficial do “contrato de promessa de compra e venda”, o segundo outorgante ou outra terceira empresa por ele designada deve efectuar de imediato o pagamento de 10% do preço à primeira outorgante (incluindo o sinal dos HKD 5.000.000,00 acima referido), totalizando-se em HKD 33.000.000,00;
- o segundo outorgante ou a terceira empresa por ele designada deve efectuar o pagamento de 10% do preço total à primeira outorgante em ou antes de 30 de Setembro de 2012, isto é, HKD 33.000.000,00;
- depois do promotor de empreendimento da primeira outorgante ter emitido um comprovativo escrito a comprovar que as obras do prédio já estão concluídas, o segundo outorgante ou a terceira empresa por ele designada deve efectuar o pagamento de 10%, isto é, HKD 33.000.000,00 à primeira outorgante; caso o promotor de empreendimento da primeira outorgante não consiga entregar o supracitado comprovativo antes de 30

- de Novembro de 2012, o segundo outorgante ou a terceira empresa por ele designada pode efectuar o pagamento de 10% do preço total após o recebimento do comprovativo, isto é, HKD 33.000.000,00;
- dentro de 14 dias após ter recebido a notificação da primeira outorgante em relação à emissão da Licença de Utilização dos serviços competentes do governo de Macau, o segundo outorgante ou a terceira empresa por ele designada deve efectuar o pagamento do remanescente (70% do preço), isto é, HKD 231.000.000,00.
- g) No dia 15 de Dezembro de 2012, a 1ª Ré e D assinaram o aludido acordo oficial que intitularam de “contrato de promessa de compra e venda”, constante dos autos a fls. 128 a 135, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido;
- h) Na data da assinatura do acordo aludido em g) D pagou à 1ª Ré 10% do preço global do negócio aludido em e);
- i) Em 26 de Dezembro de 2012, a Autora, por escrito, exigiu à 1ª Ré o pagamento do valor global da aludida comissão, no prazo de 7 dias, em conformidade com o teor do documento junto aos autos a fls.136 que aqui se dá por integralmente reproduzido;
- j) A 1ª Ré, em Fevereiro de 2012, através da 2ª Ré e de K, incumbiu a Autora de arranjar um comprador adequado para as aludidas fracções comerciais;
- k) A 1ª Ré deu o projecto preliminar e a informação detalhada das fracções à Autora em Março de 2012;

- l) Para que a Autora fizesse as acções de divulgação e de apresentação a terceiros até arranjar o comprador adequado;
- m) K é cônjuge de G, administradora do grupo A da 1ª Ré;
- n) K na 1ª Ré era quem tomava decisões na área da operação e administração das actividades da sociedade;
- o) Na data da celebração do negócio aludido em e), a pedido da 1ª Ré, a Autora organizou uma reunião entre a mesma e D para discutirem a aquisição das mencionadas fracções comerciais;
- p) Essa reunião teve lugar na sede da 1ª Ré;
- q) O negócio aludido em e) concretizou-se depois de 4 horas de negociação entre a Autora, a 1ª Ré e D;
- r) D pagou à 1ª Ré, na presença da Autora, uma livrança no valor de HKD\$5.000.000,00 a título de sinal relativo ao aludido negócio;
- s) Foi a Autora quem apresentou D à 1ª Ré;
- t) Foi a Autora quem promoveu o negócio aludido em e);
- u) Por essa razão, a Autora e a 1ª Ré, em 18 de Julho de 2012, acordaram, por escrito, que a primeira receberia 2% do preço de arrematação do negócio a título de comissão;
- v) Mais acordaram Autora e 1ª Ré que o pagamento dessa comissão seria feito da seguinte forma:
 - a) quando o comprador assinasse o contrato de promessa de compra e venda oficial e pagasse 10% do preço do edifício, a Autora receberia 1/3 da comissão;
 - b) quando o comprador pagasse em total 20% do preço do edifício, a Autora receberia mais 1/3 da comissão

supracitada;

- c) quando o comprador pagasse em total 30% do preço do edifício, a Autora receberia da 1.^a Ré o restante 1/3 a título de comissão.
- w) A 2.^a Ré assinou o aludido acordo escrito, constante de fls. 126 dos autos, na qualidade de administradora e em representação da 1.^a Ré;
- x) A Autora sempre comunicou com a 1.^a Ré através da 2.^a Ré e de K;
- y) A 2.^a Ré enquanto legal representante da 1.^a Ré entrou em contacto com a Autora para que este efectuasse todo o trabalho relacionado com a intermediação do negócio aludido em e);
- z) Já anteriormente a Autora tinha prestado serviços de intermediação imobiliária à 1.^a Ré;
- aa) Foi a 2.^a Ré quem, em nome da 1.^a Ré, em 05 de Novembro de 2012, pediu à Autora que contactasse D para lhe declarar que não iria cumprir o “memorando de promessa de compra”;
- bb) Em 23 de Janeiro de 2013, a 2.^a Ré enviou uma carta à Autora onde declara que assinou no acordo de comissão em nome e por conta da 1.^a Ré;
- cc) A 1.^a Ré ainda não recebeu de D o montante correspondente à 3.^a prestação do sinal;
- dd) A Autora sabia que a 1.^a Ré só se obrigava pela assinatura conjunta de dois administradores, um do grupo A e outro do grupo B;
- ee) Antes de a 2.^a Ré assinar o documento de fls. 126 dos autos, no

dia de 13 de Julho de 2012, a 1ª Ré através da 2ª Ré e de K, confirmou, por diversas vezes, verbalmente, o valor da comissão e a data do pagamento com a Autora;

- ff) A Autora contactou, pela primeira vez, com G, na assinatura do negócio aludido em e);
- gg) Até à celebração do negócio aludido em e), a discussão dos requisitos ou dos pormenores do negócio de compra e venda, foi sempre mantida com a 2ª Ré e K, na qualidade de representantes da 1ª Ré;

*

三.理由陳述

先決問題：

1. 原告在上訴中提交之文件(卷宗第 513 和 514 頁)：

由於有關文件對本上訴案的審理工作並不具重要性，故將之抽出並退還給原告。

抽出費用訂為 1UC，由原告支付。

作出適當通知及採取適當措施。

2. 第一被告在上訴中提交之文件(卷宗第 499 頁)：

第一被告在上訴陳述所提交的文件(卷宗第 499 頁)雖然冠以聲明之名，但實際上無疑是一份書面證供。

根據澳門現行《民事訴訟法典》第 522 條的規定，證人證供須在庭審中作出，僅在法定情況下除外。

作為訴訟代理人，理應清楚知道該所謂的書面“聲明”並不可接納為證據。

有關做法具有惡意訴訟之嫌，但由於法庭沒有對其作出通知讓其可就有關問題表達立場，故不對其就惡意訴訟一事作出判處。

綜上所述，將有關文件抽出並退回給第一被告。

抽出費用訂為 1UC，由第一被告支付。

作出適當通知及採取適當措施。

*

原告之上訴：

1. 就事實之裁判提出之爭執方面：

原告認為清理批示 cc)項已確定事實並不正確，理由在於其在 2015 年 06 月 08 日獲通知被上訴之判決後，隨即向 D 先生查詢有關一幢名為“官也薈”之分層商住建築物樓宇之 6 個商業用途之獨立單位之付款狀況，D 先生於 2015 年 08 月 28 日以書面作出回覆，當中 D 先生確認於 2015 年 02 月 16 日已向 B 有限公司 交付第三期訂金，金額為港幣 33,000,000 元。

因此，有關事實應變更為“第一被上訴人已於 2015 年 02 月 16 日收到由 D 先生支付之第三期訂金款項，金額為港幣 33,000,000 元”。

上述爭執是明顯不成立的。

清理批示於 2014 年 05 月 23 日作出，當時有關款項是仍未支付的，故有關支付事實屬嗣後事實。

根據《民事訴訟法典》第 425 條第 1 款的規定，因嗣後之創設權利、變更權利或消滅權利之事實而得益之當事人，得於辯論終結前，在其後之訴辯書狀或新訴辯書狀中提出該等事實。

另一方面，同一法典第 566 條第 1 款亦規定判決時應考慮於提起訴訟後出現之創設權利、變更權利或消滅權利之事實，使裁判符合辯論終結時之情況，但不影響其他法律規定所設定之限制，尤其是在可使訴因變更之條件方面之限制。

上述的規定明顯是為了第一審訴訟程序而設立的，就上訴程序方面，並沒有相關的規定。

上訴的核心目的在於審核原審決定在事實層面上或法律適用方面是否有錯。

可能基於此，立法者沒有在上訴程序中設立相類似的規定。

在此情況下，作為上訴法院，不能考慮該新事實²。

基於此，有關爭執並不成立。

2. 就法律適用方面：

原告認為原審法院僅判處第一被告向其支付第一和第二期之佣金存有法律適用之錯誤，理由在於根據《民法典》第 770 條之規定，債務可分兩期或多期清償時，未履行其中一期，即導致全部到期。

因此，由於第一被告沒有履行第一期之佣金，故導致全部佣金債務到期。

上述上訴理由同樣不成立。

雙方就佣金支付方式約定如下：

“... 貴司本次交易支付以成交價計算 2% 作為佣金，佣金支付流程如下：

- A. 於買家簽妥正式買賣合約及支付合共 10% 樓價的訂金後，本公司便有權收取上述佣金的三分之一；
- B. 於買家支付合共 20% 樓價的訂金後，本公司便有權收取上述佣金的三分之一；
- C. 於買家支付合共 30% 樓價的訂金後，本公司便有權收取上述佣金的三分之一。...”

從上可見，第三期佣金只有在買家支付合共 30% 樓價的訂金後才支付。

上述約定並非只是支付期間的約定，更多的是支付條件的約定，

² 就同一見解，可參閱比較法中葡萄牙最高法院於 2012 年 06 月 27 日在卷宗編號 248/07.7TTVIS.C1.S1 內所作出的裁判，www.dgsi.pt 及本院於 2015 年 12 月 03 日在卷宗編號 568/2015 內作出之裁判。

即第三期佣金的支付取決於買家有否支付第三期訂金。

條件(condição)不等同於期間(termo)，前者的體現與否存有不確定性，而後者則是必然會體現的，僅體現的具體時間可能存有不確定性。

《民法典》第 770 條之規定僅適用於和期間有關的債務，並不適用於和條件有關的債務。

*

第一被告之上訴：

1. 就事實之裁判提出之爭執方面：

第一被告認為原審法院不論在事實或法律層面上均錯誤認定原告和第一被告間存有合法有效的“中介合約”。

首先需指出的是，第一被告的訴訟代理人將事實裁判的爭執和法律裁判的爭執混為一談，沒有遵守《民事訴訟法典》第 599 條關於對事實之裁判提出爭執的特定要求，即沒有列明事實事宜中就何具體部分其認為所作之裁判不正確，以及根據載於卷宗內或載於卷宗之紀錄中之何具體證據，是會對上述事實事宜之具體部分作出與上訴所針對之裁判不同之另一裁判。

基於此，現根據《民事訴訟法典》第 599 條第 1 款之規定，駁回上訴中關於對事實之裁判提出爭執的部份。

2. 就法律適用方面：

第一被告認為原審法院判處其需向原告支付第一期和第二期佣金存有錯誤適用法律之瑕疵，應予以廢止改判。

其認為，根據已審理查明之事實，原告清楚知道需得到 A 組及 B 組管理機關成員各一人的共同簽名才約束第一被告，而在本個案中，有關“中介協議”僅得一名 B 組管理機關成員簽署，故不能產生應有之法律效力。

原審法院對有關問題作出以下論證：

“A assinatura da declaração de fls. 126 pela 2ª Ré obriga a sociedade, e ainda que fosse do conhecimento da Autora que era necessária a assinatura de dois administradores face ao disposto no artº 236º do C.Com. era necessário que a sociedade aqui 1ª Ré tivesse deliberado não assumir a declaração assinada pela 2ª Ré o que, nem sequer se alega.

Assim sendo, impõe-se aceitar por boa a comissão fixada de 2% sobre o valor do negócio a pagar nos termos acordados.”

《商法典》第 236 條的中文文本如下：

- 一、 對於第三人，公司須受行政管理機關成員以公司名義且在法律所賦予之權力範圍內作出之行為約束，即使在章程內載有對其代表權之限制，或因股東決議而對其代表權作出限制，甚至該決議已公布亦然。
- 二、 然而，如能證明第三人明知或按情況不應該不知有關行為是在不符合章程之條款下作出，且股東並無作出明示或默示之決議，表示公司對該行為負責，則公司得以章程對代表權所載之限制，或因其所營事業而對代表權產生之限制對抗第三人。
- 三、 不得單憑公司章程之公開，證明上款所指明知有關情況一事。
- 四、 公司對附有行政管理機關成員簽名及指出該身分之文件負責。

葡文文本如下：

1. Os actos praticados pelos administradores, em nome da sociedade e dentro dos poderes que a lei lhes confere, vinculam-na para com terceiros, não obstante as limitações dos poderes de representação constantes dos estatutos ou resultantes de deliberações dos sócios, mesmo que tais deliberações estejam publicadas.
2. A sociedade pode, no entanto, opor a terceiros essas mesmas limitações, assim como as resultantes do seu objecto social, se provar que o terceiro

sabia ou não podia ignorar, tendo em conta as circunstâncias, que o acto praticado não respeitava essa cláusula e se, entretanto, a sociedade o não assumiu, por deliberação expressa ou tácita dos sócios.

3. *O conhecimento referido no número anterior não pode ser provado apenas pela publicidade dada aos estatutos da sociedade.*
4. *Os administradores obrigam a sociedade, apondo a sua assinatura, com a indicação dessa qualidade.*

經比較對照，發現該條法規的第2款中文文本及葡文文本有明顯的出入和差異。

在中文文本中，當“股東並無作出明示或默示之決議，表示公司對該行為負責”時，則可以“章程對代表權所載之限制，或因其所營事業而對代表權產生之限制對抗第三人”，而在葡文文本中，則是“A sociedade pode, no entanto, opor a terceiros essas mesmas limitações,...., entretanto, a sociedade o não assumiu, por deliberação expressa ou tácita dos sócios.”，即只有“在股東透過明示或默示之決議，表示公司不對該行為負責時才可以章程對代表權之限制對抗第三人”。

由於《商法典》在回歸前頒佈生效，且以葡文為原始立法語言，因此，我們認為以葡文文本為準。

申言之，有關協議只有在第一被告的股東透過明示或默示之決議，表示公司不對該行為負責的情況下才不約束第一被告，而本個案中被告方並沒有陳述及證明這一情況的存在。

基於此，原審法院的論證是正確的，應予以維持。

*

四.決定

綜上所述，裁定原告及第一被告的上訴均不成立，維持原審法院之決定。

*

原告及第一被告各自承擔自身上訴之訴訟費用。
作出適當之通知。

*

2016 年 01 月 21 日

何偉寧

José Cândido de Pinho

唐曉峰