

卷宗編號： 135/2025

日期： 2026 年 1 月 14 日

關鍵詞： - 超出之損害賠償

摘要：

- 《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，但如損失之數額遠高於定金數額，則就超出之損失部分獲得賠償之權利仍予保留”。
- 立法者在上述行文中使用“遠高於”一詞，即表示不是簡單的雙倍定金賠償低於實際損失便存在超出的損失賠償，而是實際損失需明顯高出許多，且不給予超出的損失賠償將導致存在不能接受的不公平情況。

裁判書製作人

何偉寧

澳門特別行政區終審法院裁判

卷宗編號：135/2025 (民事及勞動訴訟上訴案)

上訴人： 甲 (被告)

被上訴人： 乙及丙 (原告)

日期： 2026 年 1 月 14 日

*

一、 概述

兩原告乙及丙針對被告甲向初級法院民事法庭提起宣告之訴，而該院於 2024 年 7 月 12 日裁定有關訴訟部分成立。

被告及兩原告不服，分別向中級法院提起上訴。該院於 2025 年 7 月 17 日作出裁決，裁定上訴理由均不成立。

被告不服上述裁判，向本終審法院提起上訴，有關結論內容如下：

1. 本上訴針對的是中級法院於 2025 年 7 月 17 日所作的確認了判處現上訴人支付總額為 3,939,260.00 港元賠償的第一審判決的合議庭裁判。
2. 本上訴僅涉及對所裁定的賠償金額作出重新審查的請求。
3. 兩被上訴人向上訴人支付的金額為 1,260,000.00 港元。
4. 被上訴的合議庭裁判認為不存在《民法典》第 436 條第 4 款所規定的對超出之部分損害的賠償。
5. 關於這一問題，中級法院的所有裁判均採納這一觀點，換言之，不論在本案，還是在其他已裁決的數十宗案件中，中級法院從未就超出之損害作出賠償的不可接納性作出不同的見解。
6. 因此，在被上訴的合議庭裁判中，轉錄了之前在第 220/2024 號案中就該賠償問題所作的分析，並得出了相同的結論(見第 77 頁)。
7. 而在與本案相同性質的案件中，裁定須作出就超出之損害作出賠償的第一審判決，就該部分均無一例外地被中級法院廢止。

8. 《民法典》第436條第4款規定，如無須對超出之損害作出賠償，則在喪失定金或支付雙倍定金的情況下，亦無須作出其他任何賠償。
9. 關於這一點，司法見解和學說是一致的，僅舉一例，Abel Delgado 指出：“已經交付定金的事實意味著，除非有相反約定，否則立約人已預見並接受在預約合同不被履行時適用此種制裁；在不履行的情況下，不能以其他方式獲得賠償，因此，無須對因該不履行而造成的損害另行評估。”(《Do contrato-promessa》，第326頁)。
10. 因此結論是，在存在定金且沒有相反約定、亦無須像本案這樣對超出的損害作出賠償的情況下，賠償的金額最高應定為 2,520,000.00 港元(即 1,260,000.00+1,260,000.00)。
11. 然而，第一審判決將該賠償與一項依衡平原則估價為 1,300,000.00 港元的損害賠償予以合併。
12. 而被上訴的合議庭裁判最終亦確認了這一賠償的合併。
13. 儘管對下兩級法院的觀點給予應有尊重，但有必要指出，《民法典》第435條僅允許根據第2款裁定相當於雙倍定金的賠償，或根據其第4款裁定對超出之損害作出賠償，或根據其第5款(該款援引用同一法典第801條)裁定依衡平原則作出賠償。
14. 法律不容許的對上述各項賠償進行合併。
15. 因此，在尊重不同見解的前提下，被上訴裁判違反了《民法典》第436條第2款、第4款及第5款的規定。

*

兩原告就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 1881 頁至第 1889 背頁，在此視為完全轉錄，認為應裁定上訴理由不成立。

*

二、事實

已認定的事實如下：

1. 被告為一間於1977年2月8日在澳門成立的有限公司，經營進出口貿易、商業代理及運輸業務、服裝、紡紗、織布及針織、印染、刺繡製造，以及房地產開發和樓宇建造與維修業務。
2. 透過刊登於1990年12月26日第52期《政府公報》第二副刊上的經1991年7月1日第26期《政府公報》公佈的第107/SATOP/91號批示修改的第160/SATOP/90號批示，被告獲批給一幅面積60,782平方米，由三幅地段組成的填海土地，分別為[地段(1)](作住宅用途)、[地段(2)](作住宅用途)及[地段(3)](作工業用途)。
3. 根據該批示訂定的批給條款第2條第1款的規定，批給期限為25年，由簽署合同公證書之日起計。
4. 透過刊登於1993年9月1日第35期《政府公報》第二組上的第123/SATOP/93號批示，按照先前第160/SATOP/90號批示訂定的條件，一幅稱為[地段(4)]的地塊被批予被告，以便與“[地段(3)]”地塊合併，組成一幅總面積67,536平方米的單一地段，用以完成“工業綜合大樓”項目。
5. [地段(3)]及[地段(4)]兩地塊合併後，有關土地標示於BXXM冊第XXXXX號，並被命名為[地段(5)]。
6. 透過刊登於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，經考慮2005年初研方案及2004年和2005年的街道準線圖，同意更改[地段(5)]的用途及重新利用，以興建一幢屬分層所有權制度的樓宇，該樓宇由一座5層高的裙樓及其上18幢均為47層高的塔樓組成，其用途及總建築面積如下(見第19/2006號批示附件合同第1條所載的租賃批給合同第3條款第2.3款的行文)：
 - a) 住宅：599,730平方米；
 - b) 商業：100,000平方米；

- c) 停車場：116,400 平方米；
- d) 室外範圍：50,600 平方米。
7. 利用期限為 96 個月，由規範上述修改的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。
8. 2011 年 3 月 9 日，被告與[公司](以下簡稱“前買家”)簽訂了位於澳門黑沙環區無門牌[地段(5)]在建樓宇的[單位]的《不動產預約買賣合同》(下稱《不動產預約買賣合同》)，該單位標示於澳門物業登記局第 XXXXX 號(下稱“涉案單位”)。
9. 被告承諾將該單位出售，而前買家則承諾以肆佰貳拾萬港元(HKD \$4,200,000.00)相當於肆佰三拾貳萬陸仟澳門元(MOP4,326,000.00)的價格購買該單位。
10. 根據《不動產預約買賣合同》第 3 條第 3 款的規定，前買家向被告支付了合同訂定的金額為港幣壹佰貳拾陸萬元(HKD \$1,260,000.00)，相當於壹佰貳拾玖萬柒仟捌佰澳門元(MOP \$1,297,800.00)的定金。
11. 2014 年 6 月 26 日，兩原告與前買家簽訂了一份《臨時買賣合同》(下稱《臨時買賣合同》)，合同的標的為涉案單位，透過該合同兩原告承諾購買該涉案單位，前買家則承諾以捌佰貳拾萬港元(HKD \$ 8,200,000.00)，相當於捌佰肆拾肆萬陸仟澳門元(MOP8,446,000.00)的價格出售該單位。
12. 為履行《臨時買賣合同》第 2 條 a 項的規定，兩原告分別於 2014 年 5 月 9 日和 6 月 9 日向前買家支付了不動產價金，即透過由[銀行]簽發的(第 HXXXXXX 號)本票支付拾伍萬港元(HKD \$150,000.00)，以及由同一銀行簽發的(第 HXXXXXX 號)本票支付陸拾伍萬港元(HKD \$650,000.00)。

13. 2014年8月11日，兩原告為履行《臨時買賣合約》第2條d項的規定，透過[銀行]簽發的(第HXXXXXX號)本票向前買受人支付了不動產價金，金額為肆佰肆拾陸萬港元(HKD\$4,460,000.00)。
14. 換言之，兩原告已向前買家支付了共計伍佰貳拾陸萬港元(HKD\$5,260,000.00)的不動產價金，即伍佰肆拾壹萬柒仟捌佰澳門元(MOP\$5,417,800.00)。
15. 隨後，於2014年8月12日，兩原告、被告及前買家就涉案單位簽署了一份《[樓宇(1)]大廈單位轉讓聲明書》。
16. 透過該《[樓宇(1)]大廈單位轉讓聲明書》，兩原告取得了前買家於2011年3月9日訂立的《不動產預約買賣合同》中的預約買受人地位，而被告亦同意並准許上述合同地位的讓與。
17. 根據上述《[樓宇(1)]大廈單位轉讓聲明書》及《不動產預約買賣合同》的條款，不動產價金的餘款，即貳佰玖拾肆萬港元(HKD\$2,940,000.00)，相當於三百零貳萬捌仟貳佰澳門元(MOP\$3,028,200.00)，應由兩原告在澳門土地工務運輸局發出使用准照(入住准照)之日起計七日內向被告支付。
18. 根據《不動產的預約買賣合同》第10條的規定，有關單位必須在一樓的上蓋工程竣工後1,200個晴天工作日(即不包括星期日、公眾假期及兩天)內交付，並須簽署公證書。
19. 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。
20. 2014年1月15日和30日，被告先後提交了延長利用期限的請求。
21. 2014年6月4日，被告再次申請延長期限。
22. 2014年6月26日，土地委員會發表如下意見：“此外，即使延長利用期間，預估承批公司亦只能完成部分地基工程，但此舉可能間接為承批公司創造有利條件，使其可利用有關事實，謀求繼續保有土地批給

的依據。在此情況下，建議在作出最終決定時，應考慮前述個案的實際情況，尤其是承批公司的信函內容。”

23. 2014年7月10日，運輸工務司司長發表如下意見：“……經分析土地委員會的意見，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號報告書第14.2點及第14.3點的內容，亦即將利用期限延長至2015年12月25日，並科處罰款180,000,00澳門元，但前提是承批公司必須事先書面接受以下條件，以保障公共利益：

1. 如在租賃期屆滿前仍未完成利用，即使符合第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第5條規定的要件，承批公司亦不得就[地段(5)]內在建樓宇申請預先許可，以訂立承諾轉讓或在其上設定負擔的法律行為，亦不得作出該等法律行為，除非依法獲得重新批給該土地；
2. 倘若土地不再獲批給，承批公司不得向澳門特別行政區索取任何賠償或補償。”

24. 2014年7月15日，行政長官在該意見書上作出批示：“同意”。

25. 2014年7月29日，向被告發出經土地工務運輸局代局長簽署的公函，內容如下：

“……1、根據經第19/2006號運輸工務司司長批示修改的土地批給合同第2條的規定，土地的利用期限已於2014年2月28日屆滿；然而，根據第160/SATOP/90號批示第2條的規定，土地的租賃期將於2015年12月25日屆滿。

2. 由於土地利用延誤歸咎於貴公司，考慮到貴公司並非首次申請延長土地利用期，且已同意接受合同規定的延期處罰；為此，根據行政長官於2014年7月15日作出的批示，批准將土地利用期延

長至 2015 年 12 月 25 日，並科處金額為 180,000.00 澳門元(十八萬澳門元)的罰款。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 在土地租賃批給期限屆滿前，若仍未完成土地的利用，即使符合第 7/2013 號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第 5 條規定的要件，承批人也不會請求預先許可以作出[地段(5)]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，但該幅土地被依法重新批出者除外；

2.2 若日後該幅土地未被依法批出，則承批公司不得向澳門特區主張任何賠償或補償。

3. 基於此，現通知貴公司提交上述書面承諾，以便轉交土地委員會跟進，並發出繳付罰款的憑單。”

26. 被告同意支付 180,000.00 澳門元的罰款，並以書面形式向土地工務運輸局承諾不會再向澳門特區主張任何賠償或補償。

27. 2015 年 11 月 27 日，被告向行政長官提交了延長利用期及批給期不少於 60 個月的申請，自 2015 年 12 月 26 日起計。

28. 2015 年 11 月 30 日，行政長官同意呈交予其考慮的意見書，內容為不批准延期請求，理由是第 10/2013 號法律禁止對臨時批給進行續期，故不得允許延長利用期。

29. 2016 年 1 月 31 日，土地委員會發出第 9/2016 號意見書，其中第 50 點內容如下：

“有效期屆滿後，臨時批給不可續期，除非發生《土地法》第 48 條第 2 款規定的情況，根據該條第 1 款的規定，因證實上述事實(租賃期經過)而失效。

同樣地，根據 7 月 5 日第 6/80/M 號法律(舊《土地法》)的規定，如果因土地未被開發利用而批給具臨時性質(見第 49 條、第 132 條和第 133

條)，則不可能將批給續期十年，因為第 55 條第 1 款規定的續期僅適用於確定批給。雖然該批給是自動直接失效，但為使有關法律狀況確定且不引起爭議，以及清除有關批給所衍生的權利是否已被消滅的法律上的不安定性，應按照第 10/2013 號法律第 167 條的規定宣告該批給失效……”

2016 年 1 月 22 日，運輸工務司司長出具意見書，內容如下：

“……8、土地委員會於 2016 年 1 月 21 日召開會議，經分析案卷，認為合同第 2 條訂定的 25 年租賃期已於 2015 年 12 月 25 日屆滿，且按照經第 10/2013 號法律《土地法》第 212 條和第 215 條適用的該法第 48 條第 1 款的規定，臨時批給不可續期。因此，[地段(5)]的批給因租賃期屆滿而失效(喪失權利的失效)，失效應由行政長官通過批示宣告。經查閱案卷，本人同意有關建議，謹請行政長官宣告上述土地的批給因租賃期屆滿而失效。”

30. 2016 年 1 月 26 日，行政長官作出以下批示：“同意，基於構成本批示組成部分的 2016 年 1 月 22 日運輸工務司司長意見書中所載的理據，宣告土地委員會第 2/2016 號案卷內所指以免除公開競投方式作出的租賃批給失效。”
31. 有關的土地租賃批給期於 2015 年 12 月 25 日屆滿。
32. 根據第 6/2016 號運輸工務司司長批示，公布了行政長官通過於 2016 年 1 月 26 日作出的批示，宣告位於澳門半島黑沙灣新填海區[地段(5)]的土地批給因期間屆滿而失效。
33. 被告向中級法院提起司法上訴，請求撤銷行政長官於 2016 年 1 月 26 日作出的宣告該幅土地臨時批給失效的批示。
34. 2017 年 10 月 19 日，中級法院作出合議庭裁判，裁定司法上訴理由不成立，維持被上訴的行政行為。被告不服，針對該合議庭裁判向終審法院提起上訴。

35. 根據第7/2018號案的合議庭裁判，終審法院裁定被告所提上訴敗訴，合議庭裁判於2018年6月12日轉為確定且不得上訴。
36. 兩原告為訂立有關單位的《不動產買賣預約合同》，花費了四百澳門元(400.00 港元，原文如此)的合同費用。
37. 兩原告為訂立《不動產買賣預約合同》，花費了四萬兩千港元(42,000.00 港元)作為轉移有關單位所有權的費用，相當於四萬三千兩百六十澳門元(43,260.00 澳門元)。
38. 2014年7月25日，兩原告就有關單位向財政局繳納不動產轉移印花稅，金額為二十萬三千零四十九澳門元(203,049.00 澳門元)。
39. 根據公布於1990年12月26日第52期《政府公報》第二組副刊上的第160/SATOP/1990號批示所規範的批給合同，被告是位於黑沙環新填海區的[地段(5)]的承批人，當時計劃興建一棟屬分層所有權制度名為[樓宇(1)]的樓宇。
40. 上述批給合同於2006年3月1日被修改，根據刊登於2006年3月第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附件所載，[地段(5)]的重新利用包括興建上述樓宇，含18棟住宅用塔樓，每棟47層，裙樓高5層，以及用於商業和汽車、電單車停車場的大量區域。
41. 利用期定為96個月。
42. 根據由第160/SATOP/90號批示規範的最初批給合同第5條第7款的規定，土地工務運輸局在相關程序進行過程中有60日的期間必須就被告的申請發表意見。
43. 被告於2004年9月10日向土地工務運輸局提交一份初步研究方案(T-4803)，隨後於2004年12月15日向該局提交一份補充初步研究方案(T-6451)。

44. 土地工務運輸局於2005年1月21日通過第747/DURDEP/2005號公函核准了上述初研方案。
45. 土地工務運輸局分別於2004年12月23日、2005年2月23日和2007年5月11日發出了三份街道準線圖。
46. 2008年4月29日，被告提交“總佈局計劃”(收件編號T-3040)。
47. 2008年5月6日，被告提交最初建築計劃(編號T-3163)。
48. 2009年10月22日，被告向土地工務運輸局提交建築計劃(編號7191/2009)。
49. 2010年2月23日土地工務運輸局發出新的街道準線圖，其內容在此視為完全轉錄。
50. 2010年4月9日，被告收到第4427/DURDEP/2010號公函，並附有上述街道準線圖，其內容在此視為完全轉錄。
51. 作為回應，被告於2010年6月3日在計劃中加入一些建議，但沒有考慮塔樓之間相當於最高塔樓六分之一高度的最低間距以及外立面之間相距50米的要求。
52. 2011年1月7日，土地工務運輸局通過第318/DURDEP/2011號公函，核准了被告於2009年10月22日提交的建築計劃。
53. 2011年5月11日，被告提交了一份環境影響報告(T-5205/2011)。
54. 但環境保護局於2011年6月22日編制了一份意見書，該意見書於2011年10月4日才通知給被告(第11599/DURDEP/2011號公函)，其中就“噪音”、“水質”、“景觀”、“視野”和“鳥類飛行”等因素提出多項附加要求。
55. 為回應這些新要求，需要準備第二份環境影響評估報告，被告於2012年4月19日提交該報告(T-4242/2012)。
56. 2012年8月31日，提交第三份環境影響評估報告。

57. 環境保護局於2012年10月16日就新的環境影響評估報告出具另一份意見書，但該意見書於2012年12月28日才通知給被告(第13023/DURDEP/2012號公函)，距離被告提出申請已近四個月。
58. 環境保護局在意見書中要求以“電腦模擬”方式詳細研究塔樓“佈局”，評估“懸浮顆粒物”，以及“因污水處理廠的問題而重新評估或變更佈局”。
59. 被告於2013年3月15日提交了第四份環境影響評估報告(T-3953/2013)。
60. 2013年5月3日，環境保護局就這份新的環境影響評估報告發表意見書——見第1545/071/DAMA/DPAA/2013號公函。
61. 在該意見書中就報告內容提出附加要求，其中包括“新城填海區、人工島、臭味等的環境影響”。
62. 2013年8月7日，被告提交了第六份環境影響評估報告。
63. 2013年10月15日，根據2013年8月29日環境保護局的意見書，對包括環境影響評估和空氣流通研究在內的工程計劃進行最終核准，但須符合澳門電力公司(2011年6月17日)、民政總署(2011年6月17日)、消防局(2011年6月1日)及交通事務局(2011年7月13日)的意見書所定出的詳細條件。
64. 被告於2013年10月24日立即申請地基工程準照(T-11874/2013)。
65. 土地工務運輸局於2014年1月2日才發出准照，有效期至2014年2月28日，不足兩個月。
66. 2014年1月15日，被告提交延長利用期的申請。
67. 約六個半月之後，申請於2014年7月29日才最終通過第572/954.06/DSODEP/2014號公函獲得批准。
68. 被告再也無法興建相關單位並將其交付給兩原告，也不可能將相關單位的所有權轉移給兩原告。(疑問點1)

69. 被告明知臨時批給期限屆滿後土地批給不會續期，換言之，為了能履行《不動產買賣預約合同》中的義務，被告需要在 2015 年 12 月 25 日前完成對[地段(5)]的利用。(疑問點 2)
70. 被告是一間從事房地產開發業務的公司，在澳門開發了多個住宅綜合體，如[樓宇(2)]和[樓宇(3)]等，因此有能力計算出完成計劃的時間，並根據其專業知識找出影響工程進度的因素。(疑問點 3)
71. 在被告與“前買受人”簽訂《不動產買賣預約合同》時，尚未有[地段(5)]的施工程序發出的有效工程准照(見起訴狀文件 9)。(疑問點 4)
72. 被告相信最終將會與兩原告訂立公證書並向其交付有關單位。(疑問點 5)
73. 與兩原告擬向被告購買的單位面積相同、所在區域相同、檔次相同的住宅單位，在起訴狀呈交法庭之日的市場價為一千零四十一萬九千九百二十五點一八澳門元(10,419,925.18 澳門元=132,199.00 澳門元×78.82 平方米)。(疑問點 6)
74. 被告於 2009 年 8 月 14 日申請發出新的街道準線圖。(疑問點 8)
75. 土地工務運輸局在第 318/DURDEP/2011 號公函第 19 點之後的結尾部分，將發出工程准照的條件限定為提交環境影響報告。(疑問點 9)
76. 環境保護局在審議第二份環境報告時，決定列出被告須遵守的新要求，而這些新要求並沒有規定在現行法律法規之中(2012 年 5 月 24 日第 1586/054/DAMA/DPAA/2012 號公函，其後在 2012 年 7 月 25 日召開的會議上口頭通知)，甲、土地工務運輸局和環境保護局於 2012 年 7 月 25 日曾就有關內容進行討論。(疑問點 10)
77. 因此，於 2012 年 7 月 25 日，即第二份報告發表後的三個月後，進行磋商。(疑問點 11)
78. 但有關磋商非但沒有澄清之前已提出的要求，反而導致環境保護局增加關於外立面塗料、空氣及噪音評估標準的新要求。(疑問點 12)

79. 當時，環境保護局建議土地工務運輸局對待提交報告中加入的新要求發表意見。(疑問點 13)
80. 2013 年 6 月 28 日，被告提交了第五份環境影響評估報告。(疑問點 14)
81. 為避免進一步拖延，被告請求土地工務運輸局和環境保護局召開會議，會議於 2013 年 7 月 26 日召開。(疑問點 15)
82. 2004 年、2005 年和 2007 年的街道準線圖均沒有規定相當於最高塔樓高度六分之一的最低間距、距離塔樓外立面最多 50 米，以及提交並核准環境影響報告。(疑問點 16)
83. 已確定事實 L 項和 M 項提及的 2010 年 2 月 23 日街道準線圖和 2010 年 4 月 9 日公函提出了以前沒有規定也沒有載於修改後的批給合同之中的要求，即塔樓之間的最小間距相當於最高塔樓高度的六分之一，這是一項建議，而非一項要求。(疑問點 17)
84. 若遵守塔樓之間的最小間距相當於最高塔樓高度的六分之一的建議，則意味著以有別於為修改批給合同而提交的初步研究方案中所載的方式加以利用，若想要維持塔樓的面海視野，則可能意味著減少建築物面積。(疑問點 18)
85. 若遵守塔樓間距的建議，則必然意味著須制定新的建築計劃。(疑問點 19)
86. 被告不同意 2010 年 4 月 9 日公函提出的塔樓最低間距建議。(疑問點 20)
87. 2011 年 1 月 7 日通過第 318/DURDEP/2011 號公函核准的建築計劃沒有考慮塔樓間距的建議，因此土地工務運輸局最終放棄了該建議。(疑問點 21)
88. 土地工務運輸局最終還是遲來地接受了按 2009 年 10 月 22 日提交時所構想的方案進行審批，最終接納了 2006 年批給合同修訂後得出的建

築模式(該模式並未規定塔樓之間須至少保持最高塔樓高度 1/6 的距離)。(疑問點 22)

89. 土地工務運輸局提出了在澳門從未實施且未經規範的要求。(疑問點 24)
90. 於 2014 年 1 月 2 日發出地基工程准照後，被告立即開始施工。(疑問點 28)
91.
 - 若土地工務運輸局在 60 日內審議被告於 2008 年 5 月 6 日提交的建築部分方案並作出回應(其並未回應)；
 - 若土地工務運輸局在 60 日內審議被告於 2009 年 10 月 22 日提交的建築的整體方案(其於 2010 年 4 月 9 日方回應)；
 - 若土地工務運輸局在 60 日內審議被告於 2010 年 6 月 3 日就該整體方案提交的修改(其於 2011 年 1 月 7 日方回應)；且
 - 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時，即一併要求被告提交其後才要求的全部同類研究，被告本可在土地利用及批給期限內完成[樓宇(1)]項目，並按承諾之期限向原告交付所約定的獨立單位。(疑問點 29)
92. 被告投入巨額資金籌備各階段工程項目、接續完成澳門特區多次要求的環境影響研究，並於土地利用及批給期限最後一年內承擔費用並完成[樓宇(1)]地基工程，皆因澳門特區當時的做法令人以為它將延長土地利用及批給期限。(疑問點 30)
93. 被告以與本案原告所簽合同相類似的條件，公開出售該項目數千個待建的獨立單位，相關價款可一次付清或分期支付。(疑問點 34)
94. 被告推出兩項退款方案，退還其與所有預約買受人所簽合同項下的已收款項，涵蓋[樓宇(1)]地產項目約 3,020 份獨立單位的取得權(第 198 條)。(疑問點 36)
95. 兩項方案均規定以單倍方式退還價款(第 201 條)。(疑問點 37)

96. 2004年、2005年及2007年的城市規劃條件皆相同。(疑問點39)
97. 2008年4月29日及2008年5月6日的建築方案從未獲的土地工務運輸局的審議及決定。(疑問點40)
98. 在修訂本案土地批給合同及其談判的過程中，從未提及須提交並批准環境影響報告作為開始動工的條件。(疑問點41)
99. 為編制第四份環境影響報告，被告不得不聘請澳洲專業機構進行所要求的“電腦模擬”。(疑問點42)
100. 2013年7月26日的會議舉行完畢之後，當局再提新要求，要求被告另行編製環境影響報告。(疑問點43)
101. 這些要求均屬新增，而且是隨時間推移，在審閱被告先前提交的文件後才逐步提出。(疑問點44)
102. 被告於4年前(2009年10月22日)提交的方案當時已符合通風及環境影響評估要求。(疑問點45)
103. 取得建築准照後，被告於土地利用及批給期限最後一年內完成了全部地基工程。(疑問點46)
104. 自建築方案獲批准之日(2011年1月7日通知)至土地利用或批給期限屆滿，被告仍有充足時間完成整個地產項目並向原告交付涉案獨立單位。(疑問點47)
105. 被告只需3至4年的時間即可完成[樓宇(1)]整個房地產項目，並將涉案獨立單位交付予原告。(疑問點48)
106. 被告被迫接受為延長土地利用期限所設定的條件，因其別無他可立即繼續執行該利用的途徑。(疑問點49)
107. 特區政府明知，在發出工程准照和批准了相關的續期之後，被告不可能於土地利用期限內完成整個房地產項目的建設。(疑問點50)
108. 凡屬不可歸責於承批人的情況，澳門特區過去的政策一直是以直接磋商的方式向原承批人作出新的批給。(疑問點51)

109. 澳門特區承諾向買家退還已繳納之印花稅。(疑問點 52)
110. 被告確信土地的利用期限在 2015 年 12 月 25 日之後將會被延長，或同一土地將獲重新批給，因為行政部門令其產生此等期待，尤其是：(疑問點 53)
- 1) 要求其履行“塔樓間距須達最高塔樓高度 1/6”之規定，該規定原屬建議而非強制，後亦獲豁免；此要求於任何文件中均未載明，且在澳門尚屬首見，致使被告消耗了 2009 年 10 月 22 日至 2011 年 1 月 7 日的期間；
 - 2) 要求其提交的空氣流通及環境影響報告獲得批准，同樣於任何文件中未載明且為澳門首例，致使被告消耗了 2011 年 1 月 7 日至 2013 年 10 月 15 日的期間；
 - 3) 於 2014 年 1 月 2 日(土地利用期限屆滿前僅一個月)才發出地基工程准照，明知合約期滿前無法完成整個房地產項目；
 - 4) 於 2014 年 7 月 29 日將土地利用期限延長至 2015 年 12 月 25 日，亦明知屆時仍無法完成房地產項目；
 - 5) 以往在同類個案中，若承批人未於期限內完成土地的利用，慣例係將同一土地重新批予同一承批人。(疑問點 53)
111. 兩原告依據 2019 年 4 月 12 日第 8/2019 號法律，透過行政長官 5 月 30 日的批示，申請取得一各獨立單位。(疑問點第 54)
112. 如屬實，該申請已獲批准。(疑問點第 55)
113. 該單位之戶型、面積及價格均與構成本案合同標的之單位相同，且正在原批予被告的土地上興建。(疑問點第 56)
114. 原告之所以得以按所述條件從政府取得該單位，僅因其曾依本案合同向被告購買將建於同一土地的獨立單位。(疑問點 57)
115. 該單位的市場價值高於兩原告最初向被告支付的相同單位價款。(疑問點 58)

*

三、理由陳述

被告僅就賠償金額部分提出上訴，認為不存在遠高於雙倍定金的超出之損失賠償。

在本案中，被告被判處返還給兩原告雙倍定金及 1,300,000 澳門元超出之損失的賠償。該超出之損失賠償建基於：

- 400 澳門元和 43,260 澳門元的合同地位轉讓費用；及
- 1,297,800 澳門元的差價(購買置換房的價金 4,326,000 澳門元減去原預約買賣合同尚需支付給被告的餘款 3,028,200 澳門元)

而作出衡平賠償金額。

《民法典》第 436 條第 4 款規定如下：

第四百三十六條

(定金)

一、...

二、...

三、...

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，但如損失之數額遠高於定金數額，則就超出之損失部分獲得賠償之權利仍予保留。

五、 ...

需注意的是，立法者在《民法典》第 436 條第 4 款的行文中使用“遠高於”一詞，即表示不是簡單的雙倍定金賠償低於實際損失便存在超出的損失賠償，而是實際損失需明顯高出許多，且不給予超出的損失賠償將導致存在不能接受的不公平情況。

“遠高於”是一不確定概念，我們應如何作出判斷？

澳門大學法學院尹思哲教授在其文章¹中指出：

「...法律承認當事人事前的預計可能失準，並明文賦予當事人就超出部分請求賠償的權利，但該權利的行使以“實際損害明顯高於當事人約定或法定預測”為附加前提。

在確定了實際損害並知悉預定的損害金額之後，透過計算來確定超出的損害，即以較大金額減去較小金額之間的差額，以一次簡單的減法運算，或雙重減法(被減數-減數=差、餘額或超出部分)。第一步，根據第 560 條第 5 款計算全部損害或實際損害(假定財產狀況 - 真實財產狀況)=實際損害；第二步，在查明預定損害後，根據第 436 條第 4 款及第 800 條第 2 款的規定，計算超出損害(實際損害 - 預定損害=超出損害)。

然而，根據第 436 條第 4 款及第 800 條第 2 款的規定，可獲賠償的“超出損害”並非單純數學上的超出部分，而係指該超出部分必須“遠高於”預定損害；一直以來的理解是：當實際損害、全部損害或可得賠償之損害遠高於預定損害(根據定金喪失或雙倍返還定金的規則預定的損害，或違約金條款所涵蓋的賠償)時，才構成所謂“超出損害”或“損害超出的部分”。

因此，在超出部分的損害賠償的法律規範中，採用的是一項量化的標準：即要看實際損害額與定金所預定的損害額之間的“差額”及“遠高於”的程度，而並非直接進行衡平的判斷；其判斷方式係根據比例原則、對比或對照式衡量，即先比較完整損害與預定損害這兩部分，再比較完整損害與有待賠償的剩餘或超出的部分。

對超出的部分進行賠償的目的，在於透過本質上客觀且具體的財產評價，修正所發現的“顯著差異、不足或不成比例”。然而，除了“數額更高”之外，還須“一目了然”，即顯而易見、顯著到不容忽視：不僅非微不足道、非略微偏高，亦非單

¹ 《Uma mundança 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 》，刊於《法律學院學報》，第 49 期，2021 年，Ano XXV，第 121 頁至第 123 頁。

純“數額巨大”即可，而須在“整體與部分”之間(全部損害 vs. 預定損害部分，以及全部損害 vs. 未被預定之超出部分)呈現出“遠遠高於”的情形。只有當“全部損害”相對於“預定損害”——即作為比較基準——在相關合同關係脈絡下達到顯著重大、具關鍵性或實質性之程度，抑或如前文所述的“遠高於”的程度時，才能對該超出的部分作出賠償。」

[樓宇(1)]的預約買受人獲購買置換房的權利是因為基於批准興建[樓宇(1)]的土地批給被宣告失效而導致的買賣合同不能履行，某程度上是澳門特別行政區政府為預約買受人提供的額外補救措施，相關的房價與承諾購買[樓宇(1)]房屋的相同，不存在任何差價，而是否行使相關的購買權利，則完全取決於預約買受人的意願。

兩原告是需要支付4,326,000澳門元才購得置換房，而購買[樓宇(1)]則只需再支付3,028,200澳門元(因為已支付了1,260,000港元，即1,297,800澳門元的定金)。

表面看來存有1,297,800澳門元的差價，但實質上是沒有的，因為兩原告可從被告手中取回原來的定金1,260,000港元(1,297,800澳門元)及獲得等額的定金賠償1,260,000港元(1,297,800澳門元)。

基於此，兩名原告在購買置換房方面並沒有任何額外的房價支出。

由此可見，並不存在這部分的超出之損失。

扣除上述金額後，兩原告的實際損失數額並不“遠高於”定金數額，故只應收取雙倍的定金賠償。

申言之，被告的上訴是成立的，應廢止初級法院判處被告向兩原告支付超出之損失賠償的決定。

*

四、 決定

綜上所述，裁定被告所提出的上訴成立，廢止初級法院判處被告向兩原告支付超出之損失賠償的決定，改判處向兩原告支付雙倍的定

金賠償，即 2,520,000 港元及自傳喚日起以法定利率計算的遲延利息，直至完全和實際支付為止。

*

所有訴訟費用由兩原告及被告按勝負比例支付。
作出適當通知。

*

2026 年 1 月 14 日

何偉寧

宋敏莉

司徒民正