

澳門特別行政區終審法院合議庭裁判

概述

一、(第一和第二)原告甲(A)和乙(B)，針對被告“丙”(“C”)向初級法院提起(第CV2-19-0109-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，並裁定：

“i、基於被告可歸責的原因而不履行，宣告解除原告與被告之間就預約購入的兩個位於澳門黑沙環區無門牌P地段(LOTE P)，登記於澳門物業

登記局標示編號第XXXXX號發展地段，發展興建之「[大廈]」第X幢X樓F座及第X幢X樓G座住宅單位所簽署的兩份預約合同；

ii、因可歸責於被告原因導致確定不履行預約買賣合同，被告需向原告支付雙倍定金合共為HKD\$4,416,000.00(港幣肆佰肆拾壹萬陸仟圓正)，相當於MOP\$4,548,480.00(澳門幣肆佰伍拾肆萬捌仟肆佰捌拾圓正)；

iii、加上，基於被告的過錯導致「預約買賣合同」沒有被履行，因此，被告需向原告返還於2012年7月13日所支付的合約費用，金額為MOP\$800.00(澳門幣捌佰圓正)；

iv、並且，為著彌補原告因履行與被告所簽署的兩份「預約買賣合同」的稅務責任，由於是基於被告的過錯導致兩份「預約買賣合同」沒有被履行，因此，被告需向原告支付其已繳納的MOP\$117,198.00(澳門幣壹拾壹萬柒仟壹佰玖拾捌圓正)的買賣不動產移轉印花稅費；

v、並應支付上述第ii至第iv項請求的金額按11.75%利率計算自2016年1月26日起計，直至完全支付之日為止的利息。”(見第2頁至第19頁及第157頁至第165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，裁定原告提起的訴訟理由部分成立，並據此“判處被告向兩原告支付4,416,000.00港元(肆佰肆拾壹萬陸仟港元)，另加自傳喚被告之日起計直至完全支付為止按法定利率計算的利息”(見第1409頁至第1427頁)。

*

被告“丙”及時針對上述裁決提起上訴，而與這個“針對判決的上訴”一併上呈的還有另一項此前提出的“中間上訴”(見第1436頁至第1458頁)。

*

中級法院於2025年1月23日作出合議庭裁判(第205/2024號案)，裁定兩上訴敗訴，維持被上訴判決(見第1569頁至第1597頁背頁)。

*

被告仍不服，現向本終審法院提起本上訴。

在其上訴理由陳述中提出以下結論：

『1. 本上訴針對的是裁定現上訴人提出的中間上訴理由不成立以及裁定現上訴人針對第一審終局判決提出的上訴理由不成立的裁判。

1. 關於中間上訴：

2. 倘若涉案合同的嗣後履行不能是因第三人所造成的，則對上訴人的過錯推定即被推翻。

3. 在這種情況下，賠償金額遵循的是不當得利制度的規則，而不是預約合同的規則。

4. 顯而易見，倘若上訴人提出的抗辯事實經過討論獲得證實，那麼我們面對的將是一個與清理批示/判決及被上訴合議庭裁判得出的解決辦法完全不同的法律上可接受的解決辦法。

5. 另外，上訴人還補充請求，如果認為涉案合同屬真正的預約合同，那麼根據經《民法典》第436條第5款準用的該法典第801條的規定，應按衡平標準計

算賠償。

6. 在依衡平得出的解決辦法中，審判者應衡量所有可能影響案件裁判的因素，包括債務人的過錯程度(Pinto Monteiro 著：《Cláusulas Limitativas》，1985年，第140頁及續後數頁，並參見第一審判決第38頁註釋32)。

7. 因此，裁定中間上訴理由不成立，亦等同於阻止對那些依衡平標準作出決定時，至少可能會有助於確定債務人過錯程度的事實進行討論。

8. 還要指出的是，上訴人提出的抗辯事實是其在答辯狀中提出的補充請求的基礎，從而進一步強化了該等事實對案件作出良好裁判的重要性。

9. 另一方面，在清理批示/判決及被上訴合議庭裁判中引用的司法見解(在第1142/2019號、第1150/2019號及第1195/2019號案的合議庭裁判)，其標的是向上訴人購買獨立單位的“買受人”針對澳門特區提起的訴訟。

10. 該等訴訟旨在判處澳門特區向兩原告支付賠償。

11. 在本案中，並無任何一方針對澳門特區提出任何請求，而上訴人所追求的法律效果僅在於進行辯護，以推翻《民法典》第788條所規定的過錯推定，或者，至少證明其在履行不能的情況下如存在過錯(對此我們不予認同)，則該過錯為零或極其輕微。

12. 因此，除非有更好的見解，否則不能將上述中級法院合議庭裁判中所闡述的理據機械套用於本案。

13. 即便不這樣認為，亦須指出，該等合議庭裁判中的所有理據均已在中級法院的其他眾多合議庭裁判中被謹慎地予以駁斥，尤其是在中級法院於2019年2月27日在第1144號、第1152號、第1155號、第1176號、第1199號案中所作的合議庭裁判。

14. 因此，即使中級法院就買受人針對澳門特區提起的訴訟所作司法見解中所審理的情況，與本案中被上訴合議庭裁判所採納的清理批示/判決中所審理的情況存在同一性(對此上訴人並不認同)，中級法院內部對於該問題亦存在不同的理解與裁決。

15. 此外，由於被上訴合議庭裁判將其理由說明局限於轉述作為本次再審議的中間上訴標的的第一審清理批示/判決的理由，故此，在此亦轉錄針對該清理批示/判決的上訴的所有理據及結論，該等理據及結論對被上訴合議庭裁判也是成立的。

16. 因此，在尊重不同見解的前提下，應撤銷被上訴合議庭裁判中有關此部分的決定，並命令進行新的審判，以討論上訴人所提出的抗辯事宜，尤其是其答辯狀第24條至第163條所載的事宜，從而得以作出公正且衡平的裁判，將所有有助於達成此目標的重要因素納入考慮，包括對上訴人的過錯程度(如有)作出有根據的評定，唯有如此方能涵蓋一切在法律上可接受的解決辦法。

II. 關於主上訴

17. 被上訴合議庭裁判在此亦根據《民事訴訟法典》第631條第5款的規定，轉錄了初級法院判決的理由說明，因此，有待最高法院審理的不同立場，部分歸結於對第一審裁判的重新審理，以及對上訴人針對該裁判所提起的上訴的審理，其理據及結論在此視為完全轉錄。

18. 此外，還應加上Menezes Cordeiro教授在其先前附入卷宗的法律意見書中所作出的精闢法律分析，其結論如下：“該合同標的為將來財產(擬興建樓宇的單位)：根據澳門《民法典》第933條的規定，適用該法典第870條的制度。”(第73頁)。

19. 事實上，較為合理且符合適用《民法典》第228條至第230條所載規則的理解是：該合同屬於一份預留合同，或一份將來財產的買賣合同。

20. 在其第5條中，雙方約定的表述，特意排除了使用涉及“定金”概念的“定”字(具有懲罰性含義)，而採用“訂”一詞，該詞對應於“訂金”的概念(不具有懲罰性含義)。

21. 因此，雙方當事人表明其意願，排除將因涉案合同而作出的支付定性為定金。

22. 第22條並不表明雙方當事人訂立的是一份預約買賣合同，而非將來財產的買賣合同或預留合同，因為建築商的權力僅限於建築物的結構及美學方面。

23. 第9條中關於讓與同意的規定，亦不足以將基礎合同歸入預約合同的範

疇。

24. 這是因為《民法典》第418條規定，在相互給付的合同中，任何一方當事人均得將其合同地位移轉予第三人，只要他方立約人同意該移轉。

25. 這就是法律採納的解決辦法，理由很簡單，在具有相互給付的合同中(正如本案)，上訴人有義務交付作為合同標的的不動產，而取得人則有義務支付價金，且在本案中，是以分期付款的方式支付價金。

26. 此外，隨著建成單位的交付，上訴人即完全脫離構成該條款基礎之原因，從而該條款之適用性亦隨之消失。

27. 關於可否從若干條款內容中推斷出需要訂立第二份合同的情況，該情況亦不足以將本案合同定性為法律所規定的預約合同。

28. 無論是對於預約合同、預留合同，還是對於將來財產的即時買賣合同，法律均規定需要訂立第二份合同或公證書。

29. 根據《民法典》第866條的規定，訂立該等公證書屬一項絕對必要的手續。

30. 正如Menezes Cordeiro在卷宗內提交的法律意見書中所指，存在一些將來仍需再訂立合同的情況(這些情況並不能歸入預約合同)，例如預留協議，而預約合同中所規定的所有義務，其目的僅在於訂立確定合同(見第33頁及第42頁)。

31. 另一方面，其第10條至第12條的條款內容，在預約合同中很少或從未

規範，而是在買賣合同中予以規範。

32. 關於涉案合同背後的歷史背景，需要強調的是，這些合同是在第7/2013號法律公佈之前訂立的，該法律的制定是為了回應規範此類情況的法律空白，從而凸顯該等合同相對於當時澳門法律體系中既有制度(包括《民法典》中規定的典型預約合同制度)的特殊性。

33. 正如João Vicente Monteiro在其最新著作《澳門物業登記法典註釋》第299頁中所說：“這種‘預約合同’是傳統用作組成仍僅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”。

34. 關於目的解釋要素，在本案中，雙方當事人所意圖進行的交易目的如下：對於買方而言，是通過支付全部或分期支付一定金額，預留一個待建的不動產；對於賣方而言，是從取得人處收取其將建造並交付的獨立單位的一定價款。

35. 若受益人放棄，則該款項歸他方所有；否則，合同維持不變。於此，出賣人既不能再處分該獨立單位，亦不能就該獨立單位與第三人訂立任何其他合同。

36. 因此，雙方所追求的目的並非僅僅在於訂立另一份本約合同，而是在於實現一項真正的將來財產的即時買賣。

37. 即使認為本案所涉及的公司屬於典型的預約合同，基於上文所述(其內

容在此視為轉錄)，上訴人因出售待建單位而收取的部分價款，根據《民法典》第434條的規定，亦構成對預約合同的提前履行，旨在履行一項將來的債務。

III. 關於損害賠償：

38. 倘認為本案所涉及合同屬將來財產的買賣合同，或認為其為預約合同，但正如上訴人所辯稱的，我們面臨的是預約合同提前履行的情況，應適用不當得利的規則。

39. 上訴人從兩被上訴人處收取了總額為2,208,000.00港元的款項。

40. 將不當得利的規則適用於本案，則該金額即為上訴人應返還予兩被上訴人的款項，因此，此金額即為賠償義務的金額，並附加相關的遲延利息。

41. 倘不這樣認為，則我們認為，不應裁定相當於該金額雙倍的賠償，而應根據《民法典》第436條第5款及第801條的規定，按衡平原則定出一項補償，否則將導致賠償義務的重複。

42. 事實上，已證實兩被上訴人將取得一個獨立單位，其戶型、面積及價格均相當於構成本案合同標的的兩個單位中價值較高者。

43. 而該單位的市場價值遠高於其最初向上訴人支付的金額。

44. 而且，根據5月30日第89/2019號行政長官批示第1款的規定，此情況與

兩被上訴人因歸責於上訴人的合同不履行而實際遭受的損害之間存在因果關係。

45. 這樣，在實際上，一如在初級法院的判決中所述，幾乎可以說我們面對的不是一個確定性不可能履行的情況，而是一個遲延履行的情況，儘管該義務是由第三人履行的，而不是上訴人履行的。

46. 然而，令人費解的是，在本具體個案中，與同類案件處理相反，被上訴合議庭裁判並未考慮兩被上訴人所獲得的這一利益，儘管其來源恰恰是本案所爭議的合同履行不能，且該履行不能將產生由上訴人負擔的賠償義務。

47. 即使兩被上訴人確實始終無法取得其原欲購買的另一單位，但這並不意味著可以簡單地忽略這一極其重要的事實，否則將違背正義的正常要求，並導致兩被上訴人可獲得的補償翻倍。

48. 正是因為這一共同存在於兩份被上訴裁判中的審判錯誤，兩被上訴人實際上將獲得兩項賠償：其一，雙倍定金；其二，一個市場價值遠高於其支付價格的獨立單位。

49. 這是因為，給予該獨立單位的目的是專門為了補償兩被上訴人因本案所涉及合同不履行而遭受的損害。

50. 正確的做法是，要麼判處相當於定金雙倍的賠償，要麼判處收取該獨立單位並附加僅限於另一獨立單位的金錢賠償。

51. 但絕不能兩者並行。

52. 最後，須留意的是，兩被上訴人並未向上訴人完整取得任何一個獨立單位，僅支付了各自合同價款的30%，因此，卷宗中僅顯示其購買兩個單位的意圖。

53. 然而，我們無從得知兩被上訴人是否將會支付本案涉及兩個單位的全部價款。

54. 在尊重不同見解的前提下，我們認為所作出的裁判並未考慮，且本應考慮所有這些事實，該等事實要求採取一個衡平的解決辦法。

55. 綜合考慮所有因素，我們認為以3,000,000.00港元計算的總賠償是合理的。

56. 或者，應按比例減少賠償金額如下：

- 關於“X-F”單位(詳見卷宗)：雙倍定金，金額為2,202,000.00港元；
- 關於“X-G”獨立單位(詳見卷宗)：單倍定金，金額為1,107,000.00港元。
- 總計：3,309,000.00港元，相當於3,408,270.00澳門元。

57. 在完全尊重原審法院的決定下，被上訴合議庭裁判所作的裁決違反了《民事訴訟法典》第1條、第5條、第429條第1款b項、第430條第1款、第562條第2款及第3款、第571條第1款b項及d項，以及《民法典》第343條、第400條第

2款、第784條及第788條(關於裁定中間上訴理由不成立的部分)；以及《民法典》第228條、第229條、第230條、第435條、第436條第5款、第467條、第473條第1款及第801條(關於駁回對初級法院終局判決的上訴部分)』(見第1612頁至第1632頁)。

*

經適當進行訴訟程序——兩原告作出上訴答辯，認為上訴理由不成立(見第1645頁至第1654頁)——現在要對案件進行審理與裁決。

接下來進入案件的審理。

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：

『a) 被告為一間於1977年2月8日成立的有限公司，公司住所位於澳門[地址]，在澳門商業及動產登記局的註冊編號為XXXXX，註冊資本為100,000.00澳門元，經營範圍包括：進出口貿易、商業代理及運輸業務、服裝、紡紗、織造及針織、漂染及印花工業、刺繡製造，以及房地產開發、樓宇建造及維修。

b) 根據公佈於1990年12月26日第52期《政府公報》第二副刊上的第160/SATOP/90號批示，向被告批出一幅位於澳門半島黑沙環新填海區、總面積為187,967平方米的填海土地，該土地由A、A1、B、C1、C2、D1、D2、Pa、Pb、O、S及V地段組成。

c) 根據上述批給合同第2條的規定，批給期限為25年。

d) 根據上述批給合同第3條的規定，Pa及Pb地段用於分兩期興建一間紡織廠，由多幢建築物組成，另外被告還有義務完成上述填海工程，以及建造相關的防護牆和基礎設施工程。

e) 隨後，根據公佈於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，並按照第160/SATOP/90號批示的原有規定，向被告批出一幅由Pa及Pb兩幅地塊合併而成的土地，總面積為67,536平方米。

f) 適時，根據公佈於1999年12月17日第50期《澳門政府公報》第二組上的第123/SATOP/99號批示，獲准更改P地段土地的利用用途，以興建一個總建築面積為67,896平方米的工業綜合體，用於設置家用紡織品及服裝布料生產廠，由多幢建築物組成。

g) 其後，被告擬將P地段的用途由工業改為商業及居住用途。

h) 鑑於公佈於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的規定，獲准被告所申請的P地段用途變更及重新利用，該地段其後改為興建一幢屬分層所有權制度的樓宇。

i) 在土地用途變更後，將於P地段興建一幢由一座5層高的裙樓及其上18座各47層高的塔樓組成的樓宇，作以下用途：

-- 住宅(不包括避火層)：559,730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。

j) 而利用期限為96個月。

k) 在獲准變更土地用途後，被告在批給的利用期限內推廣一個名為“[大廈]”的項目，該項目將興建一座5層高的裙樓及其上18座各47層並設有避難層的塔樓。

l) 2012年7月13日，兩原告與被告簽訂了兩份“不動產預約買賣合同”，購買位於澳門黑沙環區無門牌號碼P地段、標示於物業登記局第XXXXX號的“[大廈]”第X座X樓F及G兩個住宅單位(見卷宗第51頁至第60頁，其內容在此視為完

全轉錄)。

m) 兩原告與被告約定，該兩個涉案單位的價款分別為3,670,000.00港元及3,690,000.00港元，相當於3,780,100.00澳門元及3,800,700.00澳門元。

n) 根據已確定事實L項所述的預約買賣合同，兩原告須按以下方式向被告支付不動產價金：

a. 關於第X座X樓F單位：

i. 於簽訂“不動產預約買賣合同”當日(即2012年7月13日)，支付1,101,000.00港元；

ii. 餘款2,569,000.00港元由兩原告全額支付或以銀行抵押貸款方式，在土地工務運輸局發出使用准照之日起7日內向被告支付。

b. 關於第X座X樓G單位：

i. 於簽訂“不動產預約買賣合同”當日(即2012年7月13日)，支付1,107,000.00港元；

ii. 餘款2,583,000.00港元由兩原告全額支付或以銀行抵押貸款方式，在土地工務運輸局發出使用准照之日起7日內向被告支付。

o) 兩原告根據上一條a) i)及b) i)項的規定，合共向被告支付了2,208,000.00港元。

p) 2012年7月13日，兩原告就已確定事實L項所指的兩份預約買賣合同，向被告支付了800.00澳門元作為相關費用。

q) 根據已確定事實L項所指的兩份“不動產預約買賣合同”第3條第3款b)項的規定，餘款2,569,000.00港元及2,583,000.00港元應由兩原告全額支付或以銀行抵押貸款方式，在土地工務運輸局發出使用准照之日起7日內向被告支付。

r) 根據已確定事實L項所指的兩份預約買賣合同第10條的規定，單位將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)交付；如有延誤，第一立約人(被告)須向第二立約人(兩原告)賠付已收取價款按照銀行存款利率計算的遲延利息。

s) 根據公佈於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，批准被告更改P地段的用途，以興建一幢屬分層所有權制度的樓宇。

t) 根據行政長官於2014年7月15日作出的批示，批准將利用期限延長至2015年12月25日，並向被告科處180,000.00澳門元的罰款。

u) 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，但已依法獲倘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。」

v) 被告於2014年8月4日以書面通知土地工務運輸局，內容如下：

「澳門特別行政區土地工務運輸局局長丁工程師閣下鈞鑒

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

丙(葡文名稱：C；英文名稱：C，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。

丙

戊、己

二零一四年八月四日」

w) 因此，截至2015年12月25日，被告對P地段土地的利用期限已屆滿。

x) 其後，根據行政長官於2016年1月26日作出的批示，宣告該土地的批給失效，內容如下：

“一、……根據及基於作為該批示組成部分的運輸工務司司長2016年1月22日意見書，由於批給期間已屆滿，土地委員會第2/2016號案卷所述該幅面積68,001平方米，位於澳門半島黑沙灣新填海區，稱為P地段的土地的批給已被宣告失效。

二、基於上款所述的失效，將該土地上的任何形式改善物在無任何責任或

負擔下歸還澳門特別行政區，承批公司無權收取任何賠償，有關土地將納入國家私產。”

y) 被告無法在上述土地上進行工程，包括開發“[大廈]”樓宇項目，以及建造兩原告承諾購買的兩個涉案獨立單位。(疑問點3)

z) 被告無法興建已確定事實L項所指的兩份合同中涉及的獨立單位所在的樓宇。(疑問點4)

aa) 在L項所指的合同及付款收據上均寫有“價款”一詞。(疑問點5)

bb) L項所指的合同中交易的都市房地產獨立單位，將興建於合同訂立之日屬P地段批給合同標的之土地上。(疑問點7)

cc) 租賃期及批給期的屆滿日期屬公開資料，載於物業登記中。(疑問點8)

dd) 兩原告簽訂了L項所指的合同。(疑問點10)

ee) 兩原告根據4月12日第8/2019號法律及行政長官於5月30日作出的批示，申請取得一個獨立單位，該申請已獲批准。(疑問點11)

ff) 該單位在類型、面積及價格方面，與這兩份合同所涉及的兩個單位中價值較高者相當。(疑問點12)

gg) 該單位的市場價值將遠高於兩原告最初支付的金額。(疑問點13)』(見卷宗第1411頁背頁至第1416頁及第1579頁至第1582頁)。

法律

三、被告“丙”針對中級法院在本案中作出的合議庭裁判提起上訴。

為了更好地——全面——理解本案所涉及的“事宜”和“問題”，有必要回顧一下使得中級法院確認初級法院所作裁決的“理由”。

在審理被告/現上訴人(先前提起)的上訴時，中級法院首先考慮並轉錄了初級法院判決的內容，其中(與本案相關的部分)內容如下：

『B. 針對終局判決的上訴：

由於本上訴針對第一審法院所作的判決，故須審視被上訴法院的裁判內容。
該院於其判決中指出：

“I. 概述

甲及乙，二人為夫妻，均為中國籍，分別持有第XXXXXXXX(X)號及第XXXXXXXX(X)號澳門永久性居民身份證，其他身份資料詳載於卷宗內，針對丙[被告，在澳門商業及動產登記局的登記編號為XXXXXX]提起通常訴訟程序宣告之訴。

兩原告聲稱，他們作為預約買受人，與作為預約出售人的被告就被告將在澳門特區批給的一幅土地上建造的一座都市樓宇的兩個獨立單位訂立了兩份預約買賣合同；

並聲稱批給已因期間屆滿而失效，而被告並未完成建造，且因可歸責於其的原因已無法履行承諾，

故此請求：

1. 宣告解除上述兩份買賣預約合同；
2. 判處被告向他們支付4,416,000.00港元，相當於其以定金名義收取之款項的雙倍；
3. 判處被告向他們返還800.00澳門元，作為訂立預約買賣合同的公證手續費；
4. 判處被告向他們支付117,198.00澳門元，即為不動產移轉支付的印花稅費用；
5. 判處被告支付遲延利息，按商業性質債務的法定利率計算，自批給宣告失效之日(2016年1月26日)起計，直至完全支付為止。

被告作出答辯，承認存在兩原告所主張的合同，但不認同該等合同構成預約買賣合同，並反駁已不可能履行，聲稱其已針對澳門特區提起司法訴訟，在其中要求取得相關獨立單位所屬的房地產項目所處之土地的新租賃批給合同，倘上述司法訴訟獲判勝訴，相關獨立單位即可交付予原告¹。

被告在答辯中進一步聲稱，倘針對澳門特區提起的上述訴訟被判敗訴，且其確實無法建造其房地產項目，亦無法履行其對兩原告的義務，該履行不能不應歸責於被告，而是應歸責於澳門特區，因為後者在相關建築項目核准程序及發出工程准照過程中，提出了不應提出的更改建築項目的要求，不當地要求就同一項目進行多項環境影響評估研究，此外，亦未遵守批給合同訂立的期限，且過分遲延審理被告關於延長批給利用期限的申請，致使被告無法更早地開始動工，亦無法在批給失效前完成修建。

¹ 在就本案的法律解決方案陳述意見時，被告已不再爭議其合同給付履行不能的問題，或許是因為其已撤回對澳門特別行政區提起的訴訟中的請求。

倘認定出現履行不能且該履行不能的責任在於被告，則被告亦在答辯中主張兩原告無權按已付定金的金額計算賠償，因為雙方並未約定上述定金，且所訂立的合同為未來物買賣合同而非預約買賣合同，故不存在定金的推定。

另外，被告在呈交的答辯狀中還聲稱，倘認定履行不能歸責於被告且定金存在，則按定金數額確定的賠償應依衡平原則予以酌減。

最後，被告請求澳門特區作為輔助參加人參與訴訟，理由是，倘若其被判處向兩原告作出賠償，其對澳門特區享有追索權，要求後者償還被判處的金額。

兩原告在提交的反駁中，除關於遲延利息的部分外，對答辯狀中的所有觀點(無論是關於被告的給付仍屬可能的主張，還是關於履行不能的原因應歸責於第三人的主張，抑或是關於合同定性、不存在定金以及依衡平原則訂定賠償金額的問題)均提出質疑。

澳門特區的輔助參加獲批准，其作出答辯並得到主當事人的回應。然而被告隨後在卷宗內告知，其放棄針對澳門特區提起的損害賠償之訴。就此，法官於卷宗第1158頁作出批示，宣告訴訟程序在關於澳門特區部分的因訴訟嗣後無用而終結。

法官於卷宗第1178頁至1183頁作出清理批示，認為履行不能的嗣後原因歸責於第三人(澳門特區)的永久抗辯理由不成立，理由是應歸責於被告，並篩選出對裁判具有重要性的事實事宜。

被告針對上述裁定永久抗辯理由不成立的決定提起上訴，該上訴獲受理但不具中止效力，目前待決。

於第1201頁，被告提出縮減其請求判處被告償還其以印花稅名義支付的金額(117,198.00澳門元)的訴求。

法官透過第1224頁的批示，批准了上述縮減請求。

隨後進行審判，對存在爭議的事實事宜作出裁決，之後原被告雙方提交了法律理

由陳述。從該等陳述中可以清楚地看到，兩原告認為訴訟中的合同關係構成預約買賣合同，並從相應的法律制度中推導出本案的法律解決方案，請求裁定訴訟勝訴；被告則認為涉案合同為非典型合同，包含接近預約買賣合同及未來物買賣合同等典型合同的要素，僅為分析目的才承認或許可定性為預約買賣合同。

*

II. 清理

訴訟程序維持有效及正當，正如清理裁定所決定，且不存在妨礙對實體問題作出審理的事由。

*

III. 要解決的問題

鑑於以上概述的內容(尤其是被告已不再質疑其給付出現嗣後履行不能；已審理並裁定履行不能的嗣後原因歸責於第三人的永久抗辯理由不成立；已縮減關於印花稅部分的請求)，要解決的問題歸結為以下幾項：

1. 當事人之間合同的定性，以及被告確定不履行該合同的法律後果，尤其是：

1.1. 兩原告解除合同的權利；

1.2. 被告賠償兩原告的義務。

1.2.1. 存在定金時的賠償金額；

1.2.1.1. 倘認定存在定金，尚須決定按定金制度計算的賠償是否應依衡平原則予以酌減，抑或是否尚須包括兩原告支付的公證手續費(800.00澳門元)。

1.2.2. 不存在定金時的賠償金額。

1.2.3. 遲延損害賠償(遲延的開始日期及利率)。

*

IV. 理由說明

A) 事實方面的理由闡述

已認定的事實如下：

(.....)

B) 法律方面的理由闡述

a) 關於給付不能

倘約定的給付自始不能，則不產生義務，因為合同無效，因此不產生給付義務或履行義務。

倘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。

倘嗣後履行不能基於可歸責於第三人的原因而發生，則解除債務人對債權人的義務。但倘該債權人向債務人履行了自己尚有的對待給付，則債權人有權按照不當得利的規則要求返還所作給付。這就是被告目前基於《民法典》第784條提出的觀點，但已被清理批示駁回。

兩原告的觀點則不同：給付因可歸責於債務人(被告)的原因而變為不能。這是清理批示採納的觀點，在此已無爭議，該裁定援引了《民法典》第788條確立的債務人過錯推定，並將後果的審理留待此時進行。

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。無論被告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等獨立單位。事實上，一方面，被告於其法律陳述中，已不再如答辯狀中那般質疑該履行不能，此前其曾聲稱仍有待決的司法訴訟可賦予其建造該等單位的權能。另一方面，鑑於被告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履行不能的相關特徵：客觀性、絕對性及確定性²。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，也沒有可能建造或取得承諾出售的獨立單位³。

因此，現須確定給付因可歸責於債務人的原因而出現嗣後履行不能的法律後果。

嚴格而言，這種可歸責的給付不能在概念上並非不履行⁴，但《民法典》第790條第1款將其視為確定不履行。因此，此前在列明要解決的問題時曾指出，須確定合同確定不履行的法律後果。

首先，面對可歸責於債務人的嗣後履行不能，所約定的給付義務消滅，債務人不再負有履行其承諾履行的義務。但債務人的權利義務範疇可能產生另一項義務，即倘若債權人因義務消滅而遭受損害，則債務人須賠償債權人的義務；債權人的權利義務範疇亦產生另一項權利，即有權解除債務人已無法履行的合同(《民法典》第790條)。

正如所述，這正是現須審理和決定的問題：合同確定不履行的法律後果。

b) 關於合同解除

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條及第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。

c) 關於合同定性

如前所述，原告認為卷宗中的合同應定性為買賣預約合同，而被告則認為應定性

² Luíz Menezes Leitão 著：《Direito das Obrigações》，第二卷，第11版，第117頁。

³ “……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。

⁴ 在此意義上，見 Menezes Cordeiro 著：《Direito das Obrigações》，第2卷，1988年，第170頁。

為非典型合同。

當事人對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)。

合同定性由法律而非當事人決定⁵。這是一項非常重要的操作，因為它將決定適用於合同關係的法律制度⁶。在本案中，涉及是否適用《民法典》第335條規定的法律推定，即預約買受人向預約出賣人交付的全部款項一律推定為具有定金性質。

那麼，合同定性主要基於當事人對其欲受約束的給付所達成的具體條款所體現的立約意思⁷。這是通過比較或涵攝進行的，須考慮待定性合同的要素以及各種合同類型的要素，可以得出結論：具體合同可歸屬於某一類型、不歸屬於任何類型，或歸屬於多個類型，此時即為混合合同或合同聯立。

在我們看來，無論是為了定性合同，還是為了在得出合同為混合合同(即包含多種合同類型的要素)的結論時確定其法律制度，都應當更為着重考慮當事人約定的特徵性給付⁸。

倘若所訂立的合同欠缺法律規定的典型合同的某一必要要素，則當事人的協議不能按該合同類型定性。

那麼，合同的定性就歸結為兩項操作：查明當事人欲達成的特徵性給付，然後將

⁵ ”這就是合同要素理論固有的定性過程：查核合同中是否存在類型的一切必要要素決定了定性……在類型學理論中，定性並非涵攝於概念的過程，而是合同與類型的對應過程” — Pedro Pais de Vasconcelos 著：《Contratos Atípicos》，第2版，第166頁。

⁶ “將某一合同定性為此類型或彼類型，對於相關類型規範模式的適用具有決定性後果。作為指令性權利及處分性權利，類型的規範模式對於被判定為典型的合同的規範總是作出極其重要的貢獻” - Pedro Pais de Vasconcelos，前引著作，同處。

⁷ “這將是……解釋當事人意思表示的問題，須依據……受意人印象理論解決……” Calvão da Silva 著：《Sinal e Contrato Promessa》，第11版，第24頁。

⁸ “……於混合合同中，須查明何者為相關的典型要素。總體規範即為該要素自身的規範” — Menezes Cordeiro 著：《Direito das Obrigações》，第1卷，1987年，第427頁。

其涵攝於某一合同類型、多個合同類型或無任何合同類型的特徵性給付。

讓我們來看看已認定的事實，當事人在其中約定的具體給付，是否可定性為預約買賣合同。

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)。

已認定事實中多次提及“預約買賣合同”的表述(l項、n項、p項、q項、r項及u項)。然而，這一提及並非決定性的，因為合同定性是法律問題而非事實問題。但l項轉用了第51頁至第60頁的文件，即目前正分析的協議文本。從該文本可以看出，有些表述顯示當事人約定於未來訂立新合同(買賣合同)，有些則顯示當事人僅約定於未來將已達成的協議正式化。事實上，時而將合同稱為“預約買賣合同”，並使用承諾出售、“承諾購買”及“承諾出售”等語，當事人稱為“預約出賣人”及“預約買受人”；時而談及被告對單位的回收及轉售，以及預約買受人在訂立公證買賣合同前轉讓單位(第5條及第9條)。

在不了解當事人真實意思，而當事人又以可塑性的書面條款表達意思的情況下，立約意思表示的價值取決於處於真實立約人地位的正常立約人對其賦予的含義(《民法典》第228條)。

現在，對我們而言，第9條及第22條的內容對於了解處於真實立約人地位的正常立約人對當事人體現於已認定事實 l項所指文件的聲明賦予何種含義(是已達成最終協議的含義，還是在未來仍有待達成某項協議的含義)是決定性的。

上述第22條規定，被告可作出建造上的更改，而對方不得以特定理由拒絕“交易”，這表明在未來仍有待達成當事人稱為“交易”且不得以特定理由拒絕的協議。

第9條亦指向當事人欲訂立新合同。事實上，當事人為合同地位的讓與設定了苛刻的條件。那麼，倘當事人已認為“買受人”的權利義務範圍內擁有該單位的所有權，

為何又認為其並非完整所有權人，未經被告同意且未向被告支付手續費即不能向第三人轉讓？

這一合同地位讓與“機制”表明，在合同當事人的理解中，被告並未脫離預約合同的特徵性給付(即訂立另一合同)，因此，其將為與第三人訂立該新未來合同而收取費用，這不僅僅是同一合同的主體變更。倘若在當事人的真實意思中，被告與涉案的獨立單位或預約合同的特徵性給付再無任何關係，則其因同意讓與合同地位而收取(或有權收取)的費用，在合同經濟性上將無法理解。事實上，當事人並未為訂立公證買賣合同後的銷售設定需要同意及支付費用的條件，這指向在當事人的想法上，合同前的狀況與合同後的狀況是不同的，因為在這兩個時刻，該單位處於不同的權利義務範圍。

倘若當事人認為其訂立的是未來物買賣合同，則無需規範其已作規範的合同地位讓與。未來物的買受人可以如同現存物的買受人一樣出售該物。通過合同取得所有權的所有權人在出售時並不轉讓其合同地位。其轉讓的不是債權，而是物權，即使是未來物權，即使是附停止條件的物權。倘若當事人認為獨立單位在未來物權意義上已屬原告所有，則不會為原告出售設定任何障礙，同樣作為未來物出售。被告所給予的解釋(知悉應向何人交付單位)從正常立約人的角度來看，不足以解釋倘原告已自認為所有權人(儘管其物權取得附停止條件)為何還要設立如此嚴苛且昂貴的合同機制。況且，被告面對不付款的情況是完全受保障的，因為其可將已收取的款項據為己有(現正分析的合同第5條)。

倘若被告如其所主張的出售的是未來物，則兩原告亦可同樣出售其未來物而無需被告的“授權”。被告亦未向任何人請求授權以出售其將在建造時成為所有權人的未來物。倘若兩原告作為未來物權利人與被告同等地位，為何需要“授權”？正是這種對兩原告面對未來物時法律地位的漠視，應促使正常立約人得出結論：歸根結底，兩原告與被告認為兩原告僅享有債權，可以讓與產生該債權的合同地位，但不能出售未來

物，因為該等物品是他人之物，歸被告所有。通過規範合同地位的讓與，當事人讓正常立約人明白，其認為可讓與的兩原告地位是債權地位而非物權地位。也就是說，兩原告享有的是債權，是訂立合同承諾的履行權，而非物權，即使是未來且附停止條件的物權。通過規範債權(合同地位)的讓與，當事人讓正常立約人明白，其認為兩原告對未來物尚不享有物權。其讓立約人明白，兩原告不能轉讓未來物(其對該物的物權)，而僅能轉讓被告的承諾(一項針對被告的權利，而非針對未來物的權利)。

正是這一立約機制與當事人對其所訂立合同的命名相結合，應促使“正常立約人”認為，被告承擔的特徵性給付是於未來與原預約買受人或合同地位被讓與之人訂立合同。

總之，關於當事人約定的給付的立約意思表示，在法律上應賦予的含義，僅可歸屬於預約合同這一合同類型。

d) 關於買賣預約合同確定不履行的賠償

i 關於賠償義務的存在

既然清理裁定已認定被告存在過錯不履行，那麼只要兩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)。

鑑於已證實兩原告訂立合同購買兩個獨立單位並支付了部分價金卻未獲得任何對價，只能認定兩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兩原告作出賠償的義務，而爭議主要在於賠償的數額。這一結論的得出無需討論懲罰性定金的存在，即當事人約定的作為“悔約代價”的定金，該定金使單方脫離正常合同履行義務成為合法。

ii 關於因嗣後履行不能而導致合同計劃擾動時的合同風險分配

被告無論在答辯中還是在法律陳述中，均援引合同風險的分配，得出應採用不當得利制度解決本案的結論。

然而，既然清理批示已認定履行不能歸責於被告，則無需再考慮給付風險或使用風險的分配。

一般規則是，給付風險由債務人承擔，使用風險由債權人承擔⁹。倘若有人承諾建造並出售某個商業用途的不動產，而在此期間建築材料價格上漲且頒佈法律強制商業場所每日下午關閉，則價格上漲的風險(給付風險)由建造人/出售人承擔，租金降低的風險(使用風險)由買受人承擔。

倘若合同計劃的擾動源於可歸責於債權人或債務人的嗣後履行不能，情況亦然(《民法典》第784條第2款及第790條第2款)。

上述規則不適用於射倖合同，在該等合同中，當事人或合同性質以不同方式分配合同風險¹⁰。然而，本案沒有任何情節可將兩原告與被告訂立的合同定性為射倖合同。沒有任何情節可得出建造不能的風險曾約定由任何一方承擔的結論。況且，倘若將合同風險分配予兩原告，則兩原告無權獲得任何給付，無論是通過合同解除制度、定金制度、不當得利制度抑或其他任何制度。兩原告將喪失其所作給付¹¹。合同瑕疵等情況除外。

既然履行不能的歸責問題已經解決，且本案非屬射倖合同，則無需考慮合同風險的分配。

iii. 關於賠償金額

⁹ Baptista Machado 著：《Rico contratual e Mora do Credor》，《Obra Dispersa》，1991年，第274頁。

¹⁰ Baptista Machado，前引著作，第272頁。

¹¹ 同樣地，倘若被認定訂立的是具射倖性質的將來物買賣合同(民法典第870條第2款)，他們亦將敗訴。

這是當事人之間分歧最大的問題。

兩原告主張他們支付了2,208,000.00港元的定金，並欲收取上述定金的雙倍金額，外加為公證手續費支付的800.00澳門元。被告則聲稱未曾支付任何定金，上述2,208,000.00港元是作為價金支付的，應僅作單純返還。

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”，以及第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。

iii.1 關於定金協議的存在

因此，首先須查明本案中是否約定了定金。

定金是法律行為內容中的一項或有要素¹²。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¹³。

倘若兩原告欲按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。

¹² Manuel Trigo 在其著作《Lições de Direito das Obrigações》第 144 頁認為，定金是買賣預約合同內容的自然或典型要素；Nuno Manuel Pinto Oliveira 則在其著作《Ensaio Sobre o Sinal》第 10 頁及第 11 頁認為，定金屬要物法律行為，可構成法律行為的從屬條款。

¹³ 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。

然而，在如本案這樣的預約買賣合同中，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，已經證實兩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款項。已經證實了推定的基礎事實，故此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6的否定回答)。被告不得接受此問題按其請求相反的方向裁定。事實上，被告僅能證明其所訂立的合同使用了“價金”一詞，而這一事實並不構成對推定事實的“相反證據”。也就是說，這並非證明當事人不想賦予定金性質的證據。

但尚須指出，從涉案的預約買賣合同可見，當事人希望預約買受人向預約出賣人支付的款項被視為定金。事實上，上述合同第5條規定，倘若兩原告不支付約定價金的分期付款，則喪失已付款項。這正是定金的補充制度，因此當事人的意思似乎是明確的，即欲設定定金。

然而，倘若對“正常立約人”賦予的含義存有疑問，為查明當事人意思表示應賦予的價值，須考慮在不了解真實意思的情況下，給付均衡原則在確定立約意思表示價值時的介入程度。

倘若當事人將其達成的協議命名為預約買賣合同，這一事實對於定性當事人的協議並非決定性的，那麼當事人將原告為履行所達成協議而向被告交付的款項命名為“訂金”，這一事實對於確定立約意思表示應賦予的含義亦非決定性的。

倘若真實立約人的意思為受意人所知，則應以該意思約束立約人(《民法典》第

228條第2款)。倘該真實意思不為人知，則應以意思表示確定當事人應履行的合同義務。為了探究意思表示以何種含義產生約束力，必須對其進行解釋，即進行理性評估以掌握其約束性含義。

被告於其法律陳述中指出了其認為為達致該約束性含義而應遵循的思維路徑。但其未考慮給付均衡原則，該原則規定，倘存有疑問，則於有償法律行為(如本案)中，聲明的含義應為最均衡的含義。

那麼，倘原告不履行時被告獲得“兩百萬”的賠償，則倘被告不履行時，應賦予何種立約意思？被告僅須在其獲得利益且僅按其獲益程度支付？抑或亦須受罰並支付與原告相同的金額或其他金額，但須受罰？似乎給付均衡原則要求得出結論：當事人為雙方設定了懲罰，並欲使兩原告交付的款項作為確定不履行時雙方懲罰的衡量標準。

當事人並未約定，倘若兩原告不履行，被告可提起特定執行之訴、給付之訴，或解除合同並返還所作給付及賠償實際損害。其約定了定金制度，據此，倘支付定金的一方不履行，收受定金的一方即可將其據為己有，無權獲得其他賠償，除非遭受的損害明顯更高。

有疑問時，給付均衡原則“要求”賦予當事人立約意思表示以定金設定的價值。

因此，即使不將合同定性為預約買賣合同，所交付的款項亦須按當事人立約意思表示在法律上應賦予的含義定性為定金。

因此，即使沒有上述法律推定，當事人的意思亦須解釋為其約定了定金。

總而言之，本案中約定了定金。

iii.2 關於訂立合同公證手續費開支的賠償及參照定金數額確定的賠償的衡平酌減

“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。正如所述，當事人現已不再爭議此問題，且已認定事實明確顯示，被告承諾的給付現應視為履行不能。

亦已證實被告收取了定金。

清理批示已裁定，不履行不可歸責於第三人，而是歸咎於被告的過錯(即使是推定過錯)。此前亦已裁定，被告的過錯不履行賦予原告解除預約買賣合同的權利。

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，作為合同解除的效果，其總是需要返還已受領的給付(《民法典》第282條及第427條)。

但被告尚須向兩原告支付一筆與其收取的定金數額相等的款項嗎？

定金的確認功能。

支付與定金數額相等款項的義務具有如下理據：

— 或定金由當事人設定為“悔約代價”，而合同當事人係為履行其所約定者而支付，其可合法脫離承諾而不意味不履行該承諾(懲罰性定金)；

— 或定金並非為合法脫離承諾而設定的懲罰，而是為確認訂約意願而設，在此確認功能下，定金的數額成為因違法不履行而預先且補充性地確定的賠償金額及上限，因為“債務人過錯不履行債務者，須對其造成債權人的損失負責”(《民法典》第782條)。

倘若為房地產或其獨立單位的預約買賣合同，如本案原告與被告之間的合同，則不容許僅為懲罰性定金，倘預約取得人已取得承諾出售的物，因為在此情況下，誠實

預約人始終有權要求履行，即使是通過提起特定執行之訴¹⁴。

定金的制度究竟是統一的，還是在當事人設定其具確認功能時為一種制度，僅具懲罰功能時為另一種制度，這是有爭議的¹⁵。“將定金定性為確認性或懲罰性的標準，是拒絕履行的合法性或非法性標準”¹⁶。

當事人的意思決定定金是懲罰性的、作為悔約代價，還是確認性的、作為違約不履行賠償的補充價值。只有通過解釋當事人的立約意思，才能知道他們是想要設定懲罰性定金還是確認性定金¹⁷。有疑問時，定金應視為具確認性質，因為規則是當事人訂立合同時以不可撤銷方式受約束，而非以支付懲罰性定金即可自由脫離的方式：“合同應準時履行，且僅可經雙方當事人協議或法律規定的情況下變更或消滅”¹⁸。

在本案中，鑑於可查明當事人意思的事實甚少，合同設定的定金因此具確認性質，故為被告不履行承諾的賠償衡量標準。

總之，在本案中，約定並設定的定金並非當事人於其私法自治範圍內作為訂立承諾合同的權利對價而設定的代價。本案中的定金是違約不履行賠償的衡量標準，由補充性規範預先確定。

關於公證手續費開支的賠償。

¹⁴ 《民法典》第 820 條第 2 款。

¹⁵ Nuno Miguel Pinto Oliveira 著：《Ensaio Sobre o Sinal》，第 90 頁。

¹⁶ Nuno Miguel Pinto Oliveira 著：《Ensaio Sobre o Sinal》，第 103 頁。

¹⁷ “當事人意思的解釋問題亦涉及定金的性質(確認性或懲罰性)：倘締約雙方的意圖是確認合同……則為確認性定金；反之，倘當事人欲保留……反悔或撤銷合同的權能，則為懲罰性定金。塑造定金性質的是合同自由，由法院查明當事人欲設定何種定金” - Calvão da Silva 著：《Sinal e Contrato Promessa》，第 11 版，第 94 頁。

¹⁸ 《民法典》第 400 條。另見 Manuel Trigo 教授著：《Lições de Direito das Obrigações》，第 167 頁及 Calvão da Silva，前引著作，第 94 及 95 頁，均認為定金“自然地”且推定為確認性。同一意見，見中級法院 2016 年 3 月 17 日第 1002/2015 號案的合議庭裁判，裁判書制作人：賴建雄法官，以及 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。

倘若實際損害明顯高於定金價值，則賠償金額應為實際損害而非定金數額。這是《民法典》第436條第4款的規定¹⁹。

兩原告欲就公證手續費獲得800.00澳門元的賠償。這顯然不屬於損害明顯高於定金數額的情況。該損害“被定金所涵蓋”，不能單獨獲得賠償。

原告的這部分請求不能成立。

關於按照已付定金數額確定之賠償的衡平酌減。

“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……”(《民法典》第801條第1款)。

這項規定直接規範違約金條款，即當事人約定用以懲罰不履行的懲罰金。經必要調整後適用於定金²⁰，因為定金即使具確認性，亦補充性地作為適用於不履行的懲罰²¹。但這是一種現今幾乎僅具指示性的懲罰，因為倘有明顯高於定金的超額損害，不履行賠償將為實際損害金額而非定金金額，而倘若損害明顯低於定金，則賠償不再歸於實際損害，而是酌減至衡平界限。

立法者面對高於定金的實際損害時，選擇了實際損害，但面對低於定金的實際損害時，則不再選擇實際損害，而是酌減由定金確定的價值。顯然，立法者意在使賠償仍具懲罰功能，這是違約金條款及補充性確認性定金的本質，亦意在使賠償不僅止於補償功能，而補償功能正是源自民事責任的賠償義務的本質。因此，衡平界限不應低於實際損害，且仍須使定金發揮其懲罰功能，儘管不具備當事人設定的或立法者補充

¹⁹ “……超額損害賠償即構成實際損害的賠償……” - Manuel Trigo 教授著：《Uma Mudança de Paradigma: A Indemnização pelo Dano Excedente, em Especial nos Casos de Perda do Sinal ou de Pagamento do 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。

²⁰ 《民法典》第436條第5款：“第801條之規定，經作出必要配合後，亦適用之”。

²¹ Nuno Manuel Pinto Oliveira 著：《Ensaio Sobre o Sinal》，論及確認性-懲罰性定金。

性規定的嚴苛懲罰性。

讓我們來看。

在某種程度上，就處分原則而言，衡平以較不嚴格的界限運作，特別是在請求及主張的界限方面。因此，即使未於事實中主張或體現於請求的正常積極合同利益，亦可在衡平階段予以考慮，正如本案所示，兩原告僅請求雙倍定金外加兩項與消極合同利益相關的獨立性損失，而未主張與積極合同利益相關的所失收益。

衡平作為決定賠償是否應酌減的標準，倘得出應予酌減的結論，亦作為酌減幅度的衡量標準。

因此，須查明由定金確定的約定懲罰相對於原告實際遭受的損害是否明顯過高（倘若受請求及主張原則確定的上述界限所限）。實際損害是衡平酌減的最低界限，如前所述。

舉證責任

立法者允許當事人透過協議預先設定不履行的法律後果，從而創設了一種舉證責任的分配：只有想要主張違約損害賠償數額異於預設數額的合同當事人，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。

關於實際損害，被告僅稱，由於嗣後履行不能，兩原告將取得與其向被告訂立的兩個單位中的一個相同的獨立單位。倘若如此，兩原告始終仍被剝奪一個倘被告履行約定其可取得的單位。

賠償的衡平酌減，須以按定金價值確定的賠償相對於實際損害明顯過高為前提。

被告稱應於此階段考慮，兩原告為能享用承諾出售的單位，尚須支出其約定支付價金的70%，這是有道理的。

然而，亦須考慮，兩原告之所以無法取得，是因可歸責於被告的原因，且倘若其能自約定交付之日起享用涉案的兩個獨立單位，至今已約七年，其本可取得一筆與定金價值相差不遠的金額。喪失此機會即為一項損害，而該損害相當於原告現時狀況與倘若不存在被告的“不履行”時其應有狀況之間的差額(《民法典》第560條第5款)。況且，即使兩原告取得一個獨立單位，其始終仍被剝奪其亦欲取得的另一個單位。

因此，卷宗內沒有資料顯示定金的數額相對於兩原告實際遭受的損害明顯過高，故此所提出的對按照定金數額確定的賠償予以衡平酌減的請求不予支持。

e) 關於賠償義務的遲延

a. 遲延的開始

兩原告請求法院判處被告支付遲延利息，按商業性質債務的法定利率計算，自批給合同宣告失效之日起計，直至完全支付為止。被告認為遲延自傳喚起算。

遲延損害賠償以債務人遲延為前提，而遲延僅就單純且確定的義務(如被告的義務)在催告時發生(《民法典》第794條第1款及第4款)。

傳喚具有催告的效力(《民法典》第794條第1款及《民事訴訟法典》第565條第3款)。

因此，遲延於傳喚時發生。

b. 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，僅就商業性質的債權，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業性質，且縱使債務人為商人或企業，

倘若權利人不是商人，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，不附加適用於商業性質債權的加徵利息。

V. 決定

綜上所述，裁定訴訟部分勝訴，並判處被告向原告支付4,416,000.00港元(肆佰肆拾壹萬陸仟港元)，外加自被告傳喚之日起至完全支付之日止按法定利率計算的利息。

訴訟費用由原告及被告按各自敗訴比例承擔。

作出登記及通知。”

*

法律上應如何處理？

關於在上訴中所提出的問題，如前所述，中級法院曾表達過立場，特別是於第220/2024號案中，該案確立了如下見解：

「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庚支付了港幣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。

*

四. 決定

綜上所述，裁決第一被告的上訴不成立，維持原審法院的決定。

*

訴訟費用由第一被告支付。

作出適當通知。”」

經認真審視，可以發現，上訴人提出的所有問題，均已被上訴法院審議並作出決定，而於本階段，本院並未發現任何顯示法律適用錯誤的瑕疵，更遑論所指稱的導致被上訴裁判無效的瑕疵。

在目前的上訴階段，本院僅強調以下幾點：

1) 中級法院於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預約買賣合同所定價格的價金，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之持有人提起訴訟，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，有必要強調所分析的案件自有其特殊性，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“不可寬恕”，此點於衡量及確定合同制裁時應予考慮！

4) 於本案所審理的個案中，由於最初的預約買受人始終為同一人，其未曾將合同地位讓與第三人，且其請求十分單純：返還雙倍定金，又無任何理由顯示該雙倍返還構成顯失公平或違反實質正義理念，故應接受法律明定的解決方案為正確方案：即按照澳門《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定金。

鑑於被上訴法院所裁定及論證之內容，本院認為被上訴法院對事實進行了審慎分析，並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，因此，根據《民事訴訟法典》第631條第5款的規定，應維持被上訴裁判，並裁定上訴人提起的上訴敗訴。

*

總結：

I. 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。

II. 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。

III. 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，使用了“承諾出售”的結論性表述。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)。

IV. 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的合意。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。

V. 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)。

VI. 倘對“正常立約人”賦予的含義存有疑問，為查明當事人意思表示應賦予的價值，須考慮在不了解真實意思的情況下，給付均衡原則在確定立約意思表示價值時的介入程度。當事人並未約定，倘原告不履行，被告可提起特定執行之訴、給付之訴，或解除合同並返還所作給付及賠償實際損害。其約定了定金制度，據此，倘支付定金的一方不履行，收受定金的一方即可將其據為己有，無權獲得其他賠償，除非遭受的損害明顯更高。基於上述闡述，應得出結論：本案中約定了定金。

VII. 鑒於欠缺應由原告舉證的基本事實，不得認定上訴人所主張並涉及承諾出售的獨立單位現值與預約買賣價格差額的超額損害已於本案獲得證實。法院不得審理原告並未主張的其他可能損害，以查明該損害是否顯著高於定金價值並因而可獲賠償，尤其不得審議因多年被剝奪使用承諾出售之不動產而可能產生的損害。事實上，該損害未經辯論程序處理，亦未提交法院審理，故如予審理將超出法院的審判權限(《民事訴訟法典》第563條第3款)。

VIII. 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……”，此條文直接規定違約金，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。

IX. 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的過錯明顯過高的事實。關於實際損害，被告僅稱，由於嗣後履行不能，原告將取得與其向被告訂立的單位相同的獨立單位，且其市場價值將高於約定價格。

X. 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。然而，須考慮因可歸責於被告的原因，原告未能及時取得承諾出售的獨立單位，且倘若其能自約定交付之日(七年前)起享用該單位，其本可取得並持續取得一筆與定金價值相差不遠的金額，直至其收到“置換房”之日(該日期尚不確定)為止。喪失此機會即為一項損害，而該損害相當於原告現時狀況與倘若不存在被告的“不履行”時其應有狀況之間的差額(澳門《民法典》第560條第5款)。因此，卷宗內沒有資料顯示定金數額相對於原告實際遭受的損害明顯過高，故不支持對按定金數額確定的賠償予以衡平酌減的請求。

*

綜合分析全部事宜後，接下來作出裁決』(見第1584頁至第1597頁背頁)。

那麼，如前所述(以及所轉錄)，現被上訴的中級法院合議庭裁判確認了初級法院之前所持的見解，即“判處被告向兩原告支付4,416,000.00港元(肆佰肆拾壹萬陸仟港元)，另加自傳喚被告之日起計直至完全支付為止按

法定利率計算的利息”(見第1409頁至第1427頁)。

而從本上訴的結論中同樣可以看到，無論是在“中間上訴”中，還是在對作出上述判處的“終局判決提起的上訴”中，被告/現上訴人均再次重申其觀點。

— 首先來看“中間上訴”。

在此上訴中，被告/現上訴人對不接納其所提出的“合同的嗣後履行不能應歸責於第三人”的觀點的(中間)決定提出質疑，同時還聲稱剝奪了其“討論那些至少有助於在按照衡平標準作出決定時評估債務人過錯程度的事實”的可能性。

然而，恕難接受上述主張。

事實上，拋開其他不談，現上訴人提出的“本案合同的履行不能應歸責於第三人”的觀點純屬憑空想像，實難苟同。只要簡單閱讀一下前文轉錄的已認定的“事實事宜”，就可以排除這種理解(如果這還不夠，那麼應當記得，本終審法院於2018年5月23日在第7/2018號案的合議庭裁判中，已經就澳門特區對現上訴人獲批給的土地未能利用的不承擔責任問題作出裁

決，現上訴人擬在該土地上興建包括其與兩原告訂立的構成無數與本案類似的訴訟的“根源”和“原因”的“合同”標的物“第X座F及G單位”在內的“住宅綜合體”)。

因此，正如已在數十宗提出了“相同問題”並在各級法院進行其他訴訟程序中所裁定的那樣，就此事宜沒有必要作過多說明，在此亦將2026年3月20日第100/2024號案的合議庭裁判中就同一“主題”所闡述的內容視為完全轉錄(為適當效力將該合議庭裁判的副本附於本卷宗)。

— 關於對判處被告/現上訴人支付上述金額的“終局判決提起的上訴”。

從兩原告在起訴狀最後部分提出的“請求”中可以看到，他們請求“因可歸責於被告的履行不能而解除雙方訂立的預約合同”，並因此(尤其)判處被告“向其支付雙倍定金，金額為4,416,000.00港元(或4,548,480.00澳門元)，以及相應利息”，鑒於(在這部分)以上所述的內容，該請求的理由完全成立。

概而言之，被告/現上訴人在其上訴中聲稱其與兩原告訂立的“合同”

是“關於未來物的合同”(而非所理解的“預約買賣合同”)，按照約定向其交付的款項只不過是(單純的)“訂金”，(而非“定金”)，而且無論如何，其被判處向兩原告支付的金額——即“雙倍定金”，數額為4,416,000.00港元——是過高的，並認為更為公正的損害賠償金額應為3,000,000.00港元。

那麼，在法律上應如何處理？

如前所述，同樣在此處亦無法認同被告/現上訴人有任何道理。

事實上，如前所述，現上訴人與不同的預約買受人訂立了很多(超過3,000份)與涉案合同相同的預約買賣其擬興建的“住宅綜合體”內的獨立單位的合同，而由於其違約，已有數十宗案件經初級法院、中級法院及本終審法院審理及裁決。

在所有這些司法訴訟中，現上訴人都援引了(在本案中亦是如此)關於“合同性質”的同一類理由，在“定金”和“損害賠償金額”方面亦是如此，因此我們只能採用“訴訟經濟原則”，因為關於上述“問題”，本終審法院曾經(反覆)作出審議和裁決，為此可參閱2026年3月20日第100/2024號案的合議庭裁判，其內容為所有法律效力在此視為完全轉錄，並將其副本附於本卷

宗。

事實上，所有這些問題都已經得到適當的考慮和評價，由於我們在上述裁判中所闡述的內容在本案完全成立，故沒有必要在此予以重複和轉錄。

當然，我們承認，基於每宗案件的已認定事實所敘述的“具體情況”，在所裁定的“賠償金額”方面，存在或可能存在某些差異。

然而，本案並不具備任何足以使得我們偏離本終審法院就上述“賠償”所持見解(即“被告有義務支付雙倍定金”)的(特別)重要的情節，而一如所見，這與初級法院及中級法院在本案中所作的決定完全一致。因此無需多言，只能裁定被告提起的上訴敗訴。

決定

四、綜上所述，合議庭通過評議會裁定上訴敗訴，確認被上訴的中級法院合議庭裁判。

訴訟費用由上訴人承擔，司法費定為15個計算單位。

作出登記及通知。

如果沒有新的問題，將卷宗適時送回初級法院，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