

**第 125/2021 號案**  
(民事及勞動上訴)

**澳門特別行政區終審法院合議庭裁判**

**概述**

一、(原告)“甲”(“A”)(成立於澳門且住所設於澳門的有限公司)，針對(被告)“乙”(“B”)(同樣為成立於澳門且住所設於澳門的有限公司)向初級法院提起通常訴訟程序宣告之訴，最終請求法院裁定其所提起的訴訟因獲證實而理由成立，解除其與被告訂立的多份合同，並判處被告向其支付 32,617,680.00 港元(相當於已支付的保證金 16,308,840.00 港元的雙倍)，附加自傳喚被告之日起至完全實際支付為止以 11.75%的利率計算的遲延商業利息；又或者，作為補充，請求法院判處被告向其返還 16,308,840.00 港元，即相當於 16,798,105.20 澳門元，附加自傳喚被告之日起至完全實

際支付為止以 11.75%的利率計算的遲延商業利息(見第 2 頁至第 12 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)。

\*

在被告提交答辯之後，法院作出判決，裁定訴訟理由完全不成立(見  
第 445 頁至第 452 頁)。

\*

原告不服，向中級法院提起上訴。該院透過 2021 年 4 月 15 日(在第  
740/2020 號案內所作)的合議庭裁判裁定上訴敗訴(見第 513 頁至第 523  
頁)。

\*

原告仍不服，提起本上訴，指責被上訴裁判“錯誤適用法律”，並重  
申了其最初所提的請求(見第 532 頁至第 543 頁背頁)。

\*

經進行法定程序，沒有任何阻卻審理的問題，現予以裁決。

## 理由說明

### 事實

二、前述兩份裁判是在下列已認定事實的基礎上作出：

『— 原告是一間從事不動產中介業務的商業公司，獲適當許可成為地產經紀，准照編號為 MI-XXXXXXXX-X(見第 13 頁至第 19 頁，相關內容在此視為已完全轉錄)。(已確定事實 A 項)

— 被告是一間同樣從事不動產中介業務的商業公司，持有編號為 MI-XXXXXXXX-X 地產經紀准照(見第 20 頁至第 23 頁，相關內容在此視為已完全轉錄)。(已確定事實 B 項)

— 根據 2016 年 10 月 24 日與相關大廈的業主丙訂立之協議第三條的規定，被告在 2016 年 10 月 24 日至 2017 年 3 月 15 日期間享有位於[地址(1)]、標示於物業登記局第 XXX 號的[大廈(1)]的獨立單位的獨家推銷權(見第 24 頁至第 25 頁，相關內容在此視為已完全轉錄)。(已確定事實 C 項)

— 根據上述協議第五條第四款的規定，被告可以通過與其他地產經紀合作的方式履行上述促銷協議(見第 24 頁至第 25 頁，相關內容在此視為已完全轉錄)。(已確定事實 D 項)

— 根據原告與被告於 2016 年 10 月 25 日訂立之協議第一條的規定：  
“1. 甲乙雙方現透過本合同共同合作銷售，乙方承諾以不低於甲方訂立該物業之各單位價金(見附表)，總價金為港幣壹億陸仟叁佰零捌萬捌仟肆佰圓(HKD\$163,088,400.00)，為業權人尋找一個或多個買受人以預約出售及出售該物業，並促使預約買方與業權人代表簽署預約買賣合同；2. 甲乙雙方同意本合同之有效期自本日起至 2017 年 2 月 28 日止。”(見第 72 頁至第 76 頁，相關內容在此視為已經完全轉錄)。(已確定事實 E 項)

— 根據該協議第二條的規定：“為確保乙方履行本合同之條款，乙方同意須按照以下方式支付保證金予甲方：1. 於簽立本合同時，乙方已向甲方支付港幣伍佰萬圓(HK\$5,000,000.00)作為預付保證金；2. 於 2016 年 11 月 1 日或之前，乙方須再向甲方支付港幣壹仟壹佰叁拾萬零捌仟捌佰肆拾圓(HKD\$11,308,840.00)，連同上述預付保證金港幣伍佰萬圓(HKD\$5,000,000.00)，合共港幣壹仟陸佰叁拾萬零捌仟捌佰肆拾圓(HKD\$16,308,840.00)作為本合同之第一期保證金(該物業各單位之保證金額詳見附表)，屆時，甲乙雙方將另行為該物業每個單位簽署獨立的《居間合作合同》以替代本合同；3. 如乙方於 2016 年 12 月 5 日或之前仍沒有

完全促成該物業全部單位之買賣，屆時乙方須為未出售單位支付第二期保證金(該物業各單位之保證金額詳見附表)；4. 如乙方本合同有效期屆滿時仍沒有完全促成該物業全部單位之買賣，屆時乙方向甲方已付之保證金將撥作定金，並由乙方或乙方指定之第三人承購尚未出售單位。”(見第 72 頁至第 76 頁，相關內容在此視為已完全轉錄)。(已確定事實 F 項)

— 根據該協議第三條第二款的規定：“2. 於本合同有效期屆滿前，倘透過乙方成功促成出售該物業全部或個別單位予第三人，且業權人已收取買受人支付之全部價金並簽署買賣公證書時，倘達成以下條件時：a) 該單位之出售價等於最低銷售價，甲方只會向乙方退回該單位已付之保證金而乙方不能收取任何回報；b) 該單位之出售價高於最低銷售價，但等於或低於本合同附表所訂定之指定銷售價(以下簡稱“指定銷售價”)，甲方會向乙方退回該單位之保證金，且將每個單位的出售價與最低銷售價之間差額 100% 支付予乙方作為回報；c) 該單位之出售價高於指定銷售價，甲方會向乙方退回該單位已付之保證金，而甲方將向乙方支付的回報分為兩部份，第一部份為指定銷售價與最低銷售價之間的差額 100%，第二部份為出售價與指定銷售價之間溢價 87.5%，兩部份之和作為乙方全部回報。”(見第 72 頁至第 76 頁，相關內容在此視為已完全轉錄)。(已確定事實 G 項)

— 根據該協議第二條第一款的規定，原告支付了 5,000,000.00 港元

的款項作為預付保證金，且被告也已收取該筆款項。(已確定事實H項)

— 2016年10月28日，原告與被告訂立了另一份補充合作協議，協議的主要內容是關於佣金的分配和收取以及協議期限的問題，該補充協議的生效期間至2017年2月28日為止(見第77頁，相關內容在此視為已完全轉錄)。(已確定事實I項)

— 2016年11月1日，根據載於卷宗第72頁至第76頁的總協議的規定，為了替代該協議，原告與被告訂立了24份具相同性質和相同核心條款的協議，每一份協議分別對應24個獨立單位中的一個單位(見第78頁至第173頁，相關內容在此視為已完全轉錄)。(已確定事實J項)

— 原告根據載於卷宗第72頁至第76頁的協議第2條第2款的規定支付了11,308,840.00港元的款項作為保證金，被告也已經收取了這筆款項，加上先前所支付並已收到的5,000,000.00港元，合共為16,308,840.00港元。(已確定事實K項)

— 根據載於卷宗第72頁至第76頁和第78頁至第173頁的協議第五條第二款的內容：“2. 如乙方不遵守第二條的規定按時向甲方支付本合同任何一期保證金，則乙方已付之全部保證金即被沒收，乙方不得異議，相反，倘甲方故意不履行本合同導致業權人最終未能與乙方之買受人簽署該物業之買賣公證書，則甲須向乙方返還雙倍已支付之保證金(包括已付

之保證金)予乙方。”(見第72頁至第76頁和第78頁至第173頁，相關內容在此視為已完全轉錄)。(已確定事實L項)

— 2016年12月5日，原告沒有按照上述協議中的規定支付金額為16,308,840.00港元的第二期保證金。(已確定事實M項)

— 被告於2016年12月14日向原告發出一封催告信，要求其於2016年12月23日前履行支付第二期保證金之義務(卷宗第174及175頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。(已確定事實N項)

— 由於2016年12月23日原告仍然沒有支付第二期保證金，被告再於2016年12月28日透過律師通知最後的履行日期：2017年1月9日，並同時通知原告倘在前述日期仍沒有作出該支付，則解除該等「居間合作合同」(卷宗第176及177頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。(已確定事實O項)

— 至2017年1月9日，原告仍沒有支付第二期保證金港幣\$16,308,840.00元。(已確定事實P項)

— 2017年2月27日，原告通過相關的物業登記書面報告獲悉，涉案樓宇的C2單位已於2017年2月13日被出售並交付登記。(已確定事實Q項)

— 時至今日，除了上述 C2 單位外，還通過 2017 年 3 月 30 日的公證書移轉了 E2 單位的所有權，通過 2017 年 1 月 5 日的公證書移轉了 E3 單位的所有權，通過 2017 年 1 月 20 日的公證書移轉了 G2 單位的所有權，通過 2016 年 12 月 12 日的公證書移轉了 H3 單位的所有權，通過 2017 年 1 月 5 日的公證書轉移了 H4 單位的所有權(見第 26 頁至第 71 頁，相關內容在此視為已完全轉錄)。(已確定事實 R 項)

— 被告至今仍持有原告支付的金額為 16,308,840.00 港元的第一期保證金。(已確定事實 S 項)

— 被告未將上述保證金歸還給原告，不論是單倍金額還是雙倍金額。(已確定事實 T 項)

— 在訂立載於卷宗第 78 頁至第 173 頁的針對各獨立單位之協議的兩天後，即 2016 年 11 月 3 日，被告禁止原告帶領其已接觸的潛在買家或其找到的其他買家進入大廈。(對調查基礎表疑點 1 的回答)

— 從該日起至 2018 年 11 月 17 日(亦包括 2018 年 11 月 17 日)，原告實際上被被告禁止進入已確定事實 C 項中所指的大廈，以促成單位的銷售。(對調查基礎表疑點 2 的回答)

— 原告多次嘗試聯繫被告以了解相關情況及解決問題，但被告沒有



作出回應或提供合作。(對調查基礎表疑點3的回答)

— 對調查基礎表疑點1至3的回答中所描述的被告行為導致原告沒有支付載於卷宗第72頁至第76頁之協議第二條第三款中規定的由原告負責支付的第二期保證金。(對調查基礎表疑點4的回答)

— 自原告於2016年10月25日簽署該《居間合作合同》之日起，原告便開始進行促銷該些單位。(對調查基礎內容第5條的答覆)

— 原告於2016年10月31日透過丁促成“H3”單位之認購。(對調查基礎內容第6條的答覆)

— 自原告於2016年11月1日繳付該《居間合作合同》的第二條第2款所規定的第一期保證金後，原告分別於2016年11月2日直接促成“H2”單位之認購、於2016年11月2日透過戊促成“H4”單位之認購、於2016年11月2日直接促成“E3”單位之認購及於2016年11月24日直接促成簽署卷宗第208頁關於“G2”單位之認購書。(對調查基礎內容第7條的答覆)

— 上述5個單位中，“H2”單位最終因承購方之原因而未能完成交易及簽署買賣預約合同和公證書。(對調查基礎內容第8條的答覆)

— 原告於 2016 年 11 月 25、26、27 日在單位所在之「[大廈(1)]」現場舉辦參觀及“買賣單位有獎品送”的促銷活動。(對調查基礎內容第 9 條的答覆)

— 至 2016 年 12 月 5 日，原告仍然沒有完全成功促銷該 24 個單位之買賣。(對調查基礎內容第 10 條的答覆)

— 被告沒收了原告已支付的上述保證金。(對調查基礎內容第 12 條的答覆)

— 因原告決意對被告提起本訴訟，被告為此支付了澳門幣 \$200,000.00 元的律師服務費。(對調查基礎內容第 15 條的答覆)』(見卷宗第 446 頁至第 449 頁、第 517 頁背頁至第 520 頁背頁及附卷第 44 頁至第 52 頁)

## 法律

三、從前文所述的內容可以看到，本上訴所針對的是中級法院裁定(原告)上訴人(此前)對初級法院的判決提起的上訴敗訴的合議庭裁判，相關初級法院判決裁定原告當時提出的各項請求理由均不成立。

綜合上訴人在其上訴中提交的理由陳述和結論的內容可見，他只是指責上述合議庭裁判“錯誤解釋及適用法律”（並未對事實事宜的裁判提出質疑，亦無理由對其作出變更），那麼現在要審議的就是該裁判是否有不妥之處。

由於中級法院(在絕大部分)同意了初級法院的判決書中所載的理由說明，因此為了更好地理解目前本案所討論的問題，有必要了解一下被上訴裁判所依據的理由。

在目前本案所涉及的問題上，中級法院發表了如下見解：

「上訴人認為根據已證事實，被上訴人的行為足以構成債務不履行，從而得以解除他們之間所訂立的居間合作合同。另外，上訴人又表示，即使不構成不履行，有關情況亦可根據《民法典》第 797 條的規定，視為由遲延轉為確定不履行，同樣得以解除涉案的 19 份補充合同。

針對上述問題，本院認為原審法院的決定正確，同意引用裁判中以下依據來裁定這部分的上訴理由不成立：

#### “被告的不履行

分析了原告與被告所建立的合同以及清楚了雙方的合同義務後，接著我們審理被

告有否不履行其義務。

原告指被告故意不履行合同義務，在簽訂合同後，不讓原告帶客人到大廈參觀單位。

根據既證事實，證明在 11 月 3 日至 17 日的期間內，被告禁止原告帶同已接觸的潛在買家或其他找到的買家進入 “[大廈(1)]”，使原告不能促成出售單位。原告曾嘗試多次與被告接觸解決此問題而不得要領。

依照此一事實，在 11 月 3 日至 17 日的期間內，原告確實未能獲准許進入 “[大廈(1)]”。

為著房地產的銷售，讓潛在客人/買家參觀已建成的樓宇乃基本的程序，不能參觀出售的房地產在很大程度上影響樓宇的銷情。被告在合同中的唯一義務便是提供單位的銷售權予原告，此義務的具體操作當然包括讓原告帶客人參觀樓宇，被告不讓原告進入不動產確實有違反了合同的義務。

不過，不履行的情況並非恆久的，只持續了 15 天，在 11 月 18 日後原告已可以進入大廈。

《民法典》第 793 條第 2 款規定：“基於可歸責於債務人之原因以致未在適當時間內作出仍為可能之給付者，即構成債務人遲延。”

因此，被告的不履行屬於遲延履行。

### 合同的解除

原告以被告的此一不履行為依據要求解除彼此之間訂立的合同。

首先，就原告與被告於 2016 年 10 月 25 日簽定的協議，雙方在合同中協議好在將來另行為每一個獨立單位訂定協議替代該合同，原告與被告隨後於 11 月 1 日就每一個單位簽署了 24 份獨立協議。原告與被告於 2016 年 10 月 25 日訂立的合同已被隨後簽訂的二十四份合同所取代，因此，首份協議連同補充協議已因雙方隨後的協議而不再產生效力(失效)。既然合同已失效，亦不會存在解除/不解除的問題。

至於雙方在 11 月 1 日簽訂的 24 份合同，當中關於“H2”、“H3”、“H4”、“E3”及“G2”獨立單位的合同在被告於 11 月 3 日不許原告進入大廈前，原告已促進此五個獨立單位的認購，被告是否繼續開放大廈也不會影響原告的利益，原告不能以此為依據要求解除雙方之間的合同。

餘下的 19 份獨立合同，我們在前面提到被告在 11 月 3 日至 11 月 17 日的期間沒有履行合同義務，但不履行的情況自 11 月 18 日開始已終止，被告的不履行只屬於遲延。

根據《民法典》第 793 款規定，債務人遲延履行債務可以產生賠償責任。

不過，若債務人的遲延可轉換為確定不履行，則債權人可以要求解除合同。

《民法典》第 797 規定了遲延不履行轉為確定不履行的兩種情況：一為債權人喪失其給付中之利益，一為債權人作出催告後債務人未在合理期間內作出給付。

在本案中，事實顯示上述兩種情節均未有發生。首先，被告於 11 月 18 日起已讓原告進入大廈讓其促銷其餘獨立單位，被告已終止了遲延並履行其合同義務，其次，原告隨後在大廈內舉行促銷活動，明確表示原告仍然想繼續履行，並沒有因為被告的遲延不履行而喪失其於給付中之利益。

因此，被告的遲延不履行從沒有轉為確定不履行，原告不能據此要求解除雙方其餘 19 份合同。”

\*

上訴人還指其不履行支付第二期保證金的義務完全是基於可歸責於被上訴人的原因，而非上訴人自己故意不履行，因此認為應予以解除餘下的 19 份補充合同，同時被上訴人應向上訴人返還雙倍已支付的保證金。

根據卷宗資料顯示，雖然被上訴人曾禁止上訴人進入大廈以銷售相關

單位，但有關情況僅發生於2016年11月3日至11月17日。

如上所述，被上訴人的行為並未構成債務不履行，而上訴人理應在2016年12月5日或之前向被上訴人支付第二期保證金，但上訴人直至2017年1月9日仍然沒有支付有關款項。

基於上述情況，因上訴人無權要求取回被沒收的第一期保證金，故本院得裁定這部分的上訴理由不成立。

\*

上訴人又稱按照卷宗第72至76頁及第78至173頁合同第5條第2款及《民法典》第799條第1款的規定，被上訴人沒有履行合同內的條款，以及表示即使認為屬於遲延履行的情況，同樣須向其返還雙倍已支付的保證金。

根據已證事實L項，合同第5條第2款規定：“如乙方不遵守第二條的規定按時向甲方支付本合同任何一期保證金，則乙方已付之全部保證金即被沒收，乙方不得異議，相反，倘甲方故意不履行本合同導致業權人最終未能與乙方之買受人簽署該物業之買賣公證書，則甲須向乙方返還雙倍已支付至保證金(包括已付之保證金)予乙方。”

本院認為，由於在案中沒有任何事實支持及證明被上訴人的行為曾經導致業權人最終未能與上訴人的買受人簽署該物業的買受公證書，因此這部分的上訴同樣理由不成立。

\*

最後，上訴人指根據《民法典》第 779 條第 1 款及第 784 條的規定，案中已證事實足以證明上訴人不能繼續履行合同義務，上訴人的債務應予以消滅，繼而被上訴人應向上訴人返還已收取的保證金。

針對上述問題，本院認為原審法院的決定正確，同意引用下述判決書內的依據來裁定這部分的上訴理由不成立：

“債務履行不能

原告還欲以履行不能為由宣告其債務消滅。

《民法典》第七百七十九條第一款規定：‘基於不可歸責於債務人之原因以致給付不能時，債務即告消滅。’

雖然主張履行不能，但原告沒有確切指出到底哪些給付不能履行。

既證事實沒有載明任何客觀存在的原因令原告不能繼續履行支付第二期保證金



的義務，甚或承購合同中所涉單位的義務；相反，原告是因為被告曾經沒有履行給付而自主決定不支付第二期保證金，而不是存在任何客觀的因素令其不能作出給付，本案不符合債務客觀不能履行的情節。因此，原告應付的債務不能視為已消滅。”

(……)」(見卷宗第 520 頁背頁至第 522 頁背頁，以及附卷第 52 頁至第 58 頁)。

— 被上訴裁判的理由說明已在前文予以轉錄，在對其作出審查之前，有必要預先說明一點。

對調查基礎表“疑問點 1”的回答為：

“在訂立載於卷宗第 78 頁至第 173 頁的針對各獨立單位之協議的兩天後，即 2016 年 11 月 3 日，被告禁止原告帶領其已接觸的潛在買家或其找到的其他買家進入大廈”。

對“疑問點 2”的回答為：

“從該日起至 2018 年 11 月 17 日(亦包括 2018 年 11 月 17 日)，原告實際上被被告禁止進入已確定事實 C 項中所指的大廈，以促成單位的銷售”。

然而，(我們可以輕易地發現)在“2018年11月17日”這個日期上出現了(明顯的)筆誤，結合初級法院判決書和現被上訴的合議庭裁判的內容，可以知道該日期實際應為“2016年11月17日”(為此只需留意一下初級法院是在2017年9月4日收到原告/現上訴人提起的訴狀，而且案中的“清理批示”則是在2018年10月5日作出的)。

— 在解釋清楚上述筆誤之後，讓我們接著往下看。

概括而言(我們認為恰當且對將作出的裁判具有重要性的概括)，從已認定的事實事宜中可以(按照時間順序及邏輯)總結出以下內容：

— 原告與被告，即本案中的上訴人和被上訴人，是獲准從事“不動產中介”業務的商業公司；

— 2016年10月24日，作為“[大廈(1)]”之大業主的公司與被告訂立了一份合同，按照這份合同的規定，被告開始對該幢大廈內的獨立單位進行促銷，直到2017年3月15日為止；

— 由於被告可以通過與其他地產經紀合作的方式進行上述推銷活動，因此於2016年10月25日，被告與原告訂立了當中包含“提供該服務”之條款的合同，有效期至2017年2月28日，原告根據該合同向被告

支付了 5,000,000.00 港元的款項作為預付保證金；

— 2016 年 11 月 1 日，為替代前一份協議，原告與被告訂立了“24 份合同”（使得每一份合同僅涉及一個獨立單位），而原告亦支付了保證金餘款 11,308,840.00 港元，即合共支付了 16,308,840.00 港元的（雙方所協議的）款項；

— 雙方約定，若在 2016 年 12 月 5 日仍未完成 24 個獨立單位的促銷，則原告須支付金額為 16,308,840.00 港元的第二期保證金；

— 在於 2016 年 10 月 31 日促成了 4 個獨立單位的認購，又於 2016 年 11 月 2 日促成了另外 3 個單位的認購之後，原告在 2016 年 11 月 3 日至 17 日這段時間內不被被告允許進入大廈（以便促成單位的銷售）；

— 原告曾多次嘗試解決問題，但卻沒有得到被告的答覆；

— 2016 年 11 月 24 日，原告又促成了一個單位的認購，並在該月的 25 日、26 日和 27 日為促銷單位而帶人上樓參觀；

— 2016 年 12 月 5 日，原告沒有（按雙方約定）支付（第二期保證金，金額為）16,308,840.00 港元；

— 2016 年 12 月 14 日，被告對原告作出催告，要求其在 2016 年 12 月 23 日之前支付(欠款)16,308,840.00 港元；

— 2016 年 12 月 28 日，被告再次通知原告支付欠款的最後日期為 2017 年 1 月 9 日，如屆時仍不交，將會終止合同並沒收已支付的款項。

在清楚了以上事實之後，讓我們來看。

從前文所述的內容中可以看到，原告/現上訴人在案卷內提出的“請求”和現在提出的“問題”所依據的“理由”一起因—是由其與被告/現被上訴人之間訂立的一份“協議”所產生的“法律關係”，雙方當事人因該“協議”而各自需要承擔某些“債務”。

由於現上訴人提出的“訴因”是被告/現被上訴人“不履行”其按照協議內容所承擔的債務，所以應從此方面著手對本上訴作出審理。

眾所周知，“合同自由”(原則)(見澳門《民法典》第 399 條)和(在合同履行方面的)“約束力”、“強制性”或“切實性”等原則(見澳門《民法典》第 400 條第 1 款)是債法的基本原則。

原告與被告之間訂立的協議即為第一項原則的例證，我們認為相關協議體現了該原則的實際效用(因為在我們看來，他們之間的協議屬於一份

“混合合同”，當中包含了“代辦商”合同、“居間”合同和“預約合同”的要素；見已確定事實的E項至L項)。

不過目前對本案而言重要的是第二項原則，因為要知道，根據上述第400條第1款的規定，“合同應予切實履行，並只能在立約人雙方同意或法律容許之情況下變更或消滅。”

實際上，正如尹思哲教授所言，“債務的設定是為了其能夠得到履行，以滿足債權人的利益，同時解除債務人的債務，從而使債務得以消滅。事實上，債(在第391條中)被定義為法律上之拘束，使一人須對他人作出一項給付，而所作出的給付應符合債權人受法律保護的某種利益(第392條第2款的後半部分)。正如第752條第1款所規定的那樣，債務人實現其須為給付，即為履行債務；通過履行，債的功能得以實現”(見其著作《Lições de Direito das Obrigações》，澳門大學法學院出版，2014年，第529頁，在其中作者引用了大量有關此問題的司法見解)。

若非如此，則構成(一般而言)被稱為“未能履行”、“不履行”或“違約”的情況，而不難看到，只要一如本案情形，像原告/上訴人所陳述的那樣—未能以“適當”方式履行“合同”及其中規定的“債務”(或給付)，換言之，即未能按照“約定及/或法律規定”的方式履行，便屬於這種情形。

然而，正如前文已指出的，“不履行”一詞(“未能履行”或“違約”)只是一個單純的“起點”，因為在其表述中包含了具有(極為)不同的法律後果及法律效力的(多種)情況(關於此問題，尤見 A. Varela 的著作《Das Obrigações em Geral》，第二冊，第 25 頁及後續數頁，I. Galvão Telles 的著作《Direito das Obrigações》，第 293 頁及後續數頁，以及 M. das Neves Pereira 的著作《Introdução ao Direito e às Obrigações》，第 463 頁及後續數頁)。

能夠用來劃分最重要的幾個不履行類型的標準(主要)有兩項。

其中之一是考慮“不履行的原因”，要區分是因“債務人的過錯”還是“債權人的過錯”(又或者是因為意外事件或不可抗力事件)而未能作出債務給付。

視乎具體情況，不履行或違約可分為“可歸責”和“不可歸責”兩種。

另一項標準則是以不履行所造成的“效果”(或事物的狀況)作為其判斷基礎。

按照此標準，可將不履行劃分為“確定違約”、“單純的遲延履行”

和“不完美履行”幾種情況。

第一種情況—亦稱為“狹義上的違約”或“確定不能”—指的是債務人未能在恰當時刻履行給付，使得給付已無法再作出，變為“不可能”（造成這種履行不能的也可能是債權人已喪失興趣）。

然而，要將給付的“確定不履行”與“單純遲延”區分開來，後者被稱為“遲延”，指的是儘管已無法準時作出給付，但仍有可能履行的情況。

除了上述兩種形式的不履行—“確定不能”和“遲延”—之外，理論學說還補充了“不完美履行”這種形式，其中包含多種不屬另外兩種形式的侵犯債權人權利的情況；亦即雖然債務人並未遲延，也不存在確定不能，但卻仍構成對債權的侵犯，例如，債務人作出“有瑕疵的給付”就屬於這種情況。

關於上述問題，在明確提及澳門《民法典》中規範該“事宜”的法律規定的情況下，M. Trigo 教授亦指出：

“引致不履行的原因以及不履行所產生的後果可以有很多種，而按照不履行的原因及其後果，不但可把不履行分類，而且還可以系統地制定不履行的制度。

首先，從不履行的原因來看，可以將不履行分為：不可歸責於債務人的不履行(包括不可歸責於債務人的履行不能及遲延，見第 779 條及續後數條)；可歸責於債務人的不履行(包括由不履行或過錯不能所引致的確定不履行，以及遲延，見第 787 條及續後數條)，以及可歸責於債權人的不履行(確定不履行或遲延，見第 784 條第 2 款、第 802 條及續後數條)。

其次，從後果來看，可將其分為：不履行(不可歸責於債務人的不履行，見第 779 條及續後數條)；可歸責於債務人的履行不能，見第 790 條及續後數條；由債權人因債務人遲延而喪失其對於履行的興趣或遲延的債務人拒絕履行而生的可歸責於債務人的不履行，見第 797 條第 1 款)、遲延/拖延或稱為延遲履行(可歸責於債務人，見第 793 條及續後數條)；可歸責於債權人，見第 802 條及續後數條)；以及不可歸責於債務人或債權人，見第 781 條第 1 款)，以及瑕疵履行(見第 788 條第 1 款)”(見前述著作第 566 頁至第 567 頁)。

本院亦曾就同一問題發表過如下意見：

「基於可歸責於債務人的原因而產生的違反給付義務可能有不同的形式：

— 給付不能；



— 確定性不履行；

— 遲延。<sup>1</sup>

現在，排除與本案無關的給付不能的可能性，我們可以把債務人的遲延定義為，在履行債務中的過錯拖延。

基於可歸責於債務人的原因以致未在適當時間內作出仍為可能的給付者，即構成債務人的遲延(《民法典》第 793 條第 2 款)。

必須考慮構成遲延的時間。

我們知道，如屬純債務<sup>2</sup>，只有在債務人被催告履行債務之後才出現遲延(《民法典》第 794 條第 1 款)。

如果債務定有確定期限，如果債務因不法事實<sup>3</sup>而產生，或者如果債務人本人妨礙催告，則債務人的遲延不取決於催告(第 794 條第 2 款)。

---

<sup>1</sup> 見 ANTUNES VARELA 著：《Das Obrigações em Geral》，Almedina 書店出版，科英布拉，第二卷，第七版，1999 年，第 91 頁，與隨後所闡述的意思相當接近。

<sup>2</sup> 純債務係指一旦債權人要求履行立即到期的債務，與其相反的是定期債務，即在某個時期結束之前或某個日期之前不得要求或迫使另一方履行的債務。

<sup>3</sup> 合同外不法事實，見 ANTUNES VARELA 著：《Das Obrigações.....》，第二卷，第 119 頁。

另一方面，如果在履行債務時債務人未遵守可以做到的應有做法，並且不具備瑕疵履行或遲延的要件，則造成確定性不履行。<sup>4</sup>

但是，在某些情況下，遲延可以轉變為確定性不履行。

確實，《民法典》第 797 條規定：

#### “第七百九十七條

#### (債權人利益之喪失或履行之拒絕)

一、如因遲延而出現以下任一情況，則視為構成第七百九十條所指之債務不履行：

- a) 債權人已喪失其於給付中之利益；
- b) 給付未於債權人透過催告而合理定出之期間內作出。

二、給付中之利益是否喪失，應依客觀標準認定。

---

<sup>4</sup> A. MENEZES CORDEIRO 著：《Direito das Obrigações》，AAFDL 出版社，里斯本，1999 年，第二卷，第 456 頁。

三、在第一款 b 項所指之情況中，債權人除得選擇第七百九十條所指之制裁外，亦得選擇要求強制履行給付及給予有關遲延之損害賠償，但按照有關催告債權人不得作後一種選擇者除外；然而，債務人得就上述選擇權之行使定出一合理期間，債權人須在該期間內作出選擇，否則其要求強制履行之權利即告失效。

四、以上各款之規定，並不影響經作出必要配合之第七百九十一條所定制度對部分不履行之情況之適用。”

這就是說，在兩種情況下，債務人的遲延可轉變為確定性不履行：

—如果債權人由於債務人遲延而喪失在給付中的利益；

—如果在債務人遲延之後，給付未在債權人規定的(補充)期間內完成。<sup>5</sup>

一個沒有爭議的看法是，債務人明確宣告不想履行，也構成確定性不履行。<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> 此種通知在學術界稱為警告性通知或威脅性催告。

<sup>6</sup> 均見 J.C.BRANDÃO PROENÇA 著：《Do incumprimento do Contrato-promessa Bilateral, a Dualidade Execução Específica – Resolução》，科英布拉，1996 年，第二版，第 87 頁及續後各頁；ANTUNES VARELA 著：《Das Obrigações.....》，第二卷，第 92 頁和第 107 頁，註釋(1)；A. MENESES CORDEIRO 著：《Direito.....》，第二卷，第 457 頁，以及 VAZ SERRA 著：《Impossibilidade superveniente. Desaparecimento do Interesse do Credor. Casos de Não Cumprimento da Obrigação》，1955 年，第 192 頁。

另一方面，正如J. BAPTISTA MACHADO教授<sup>7</sup>所說，為解決由於遲延而解除合同的問題，法律賦予債權人的辦法是給債務人一個履行債務的補充期間，但該方法只有在債權人未因遲延而喪失給付中的利益或者雙方未規定解除性條款<sup>8</sup>或實質期限的情況下才可適用。

所謂實質期限合同，就是對債權人而言過期的給付失去用處的合同。

如果其實質產生於給付本身的性質，考慮到相關目的，該期限可能是客觀期限，例如向某個舞會交付服裝。如果實質期限係指逾期後的給付對債權人來說用處已經消失，並產生於各簽約人的明示或默示協議，則該期限為主觀實質期限。<sup>9</sup>

關於不履行債務的效力，我們認為，債務人只要屬遲延者，即有義務彌補對債權人所造成的損害(第793條第1款)，而只要出現確定性不履行，除了這一賠償損失的義務(債務人因過錯而不履行債務，即須對債權人因此而遭受的損失負責——《民法典》第787條)<sup>10</sup>之外，如係雙務合同，債

---

<sup>7</sup> J. BAPTISTA MACHADO 著：《Pressupostos da Resolução por Incumprimento》，刊於《Obra Dispersa》，Scientia Iuridica 出版社，布拉加，1991年，第一卷，第164頁，以及《Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor J. J. Teixeira Ribeiro》，第343頁及續後各頁。

<sup>8</sup> 解除性條款，即合同中規定在發生一定事實的情況下解除合同之權利的條款。

<sup>9</sup> J. BAPTISTA MACHADO 著：《Pressupostos.....》，第187頁及續後各頁。

<sup>10</sup> 根據主流學說，負面合同利益的賠償，指假如不簽署合同他將不會遭受的損失，或者按照其他說法，稱為正面合同利益的賠償。見 CALVÃO DA SILVA 著：《Cumprimento e sanção pecuniária compulsória》，科英布拉，1995年，第二版，第300頁，註釋540。

權人有權解除合同(《民法典》第790條第2款)。<sup>11</sup>」(尤見本院2003年4月30日第2/2003號案和2011年11月30日第44/2011號案的合議庭裁判)。

現在就讓我們根據以上所述的內容來審查第一審和第二審法院所進行的“法律適用”是否符合與本案情形。

經考慮到上文所敘述的“已認定事實”，我們認為被上訴裁判無可非議，概括而言，被上訴裁判(只是)認定了被告在向原告/現上訴人履行(其)給付時發生了“遲延”(對前文已闡述的內容，我們沒有太多需要補充的)。

事實上，在本案中，正如被上訴的兩份裁判亦曾指出的，並未發生上訴人所主張的“確定不履行”——若發生則構成其所提出的“解除合同及判處被告向其支付……”之請求的充分及合理理由——因為它被“阻止進入”相關大廈以促成單位之銷售的情況(雖然很有可能對其利益造成了損害，但卻)只是“暫時”的(即時間跨度短)，因此確實應當認為所發生的情況僅僅是給付“在履行上的拖延”——即前文所述的“遲延”——並沒有轉變為“確定不履行”，因為(客觀而言)上訴人(在當時)並未喪失其對於給

---

<sup>11</sup> 指的是如果債權人不願意申請強制進行給付(《民法典》第807條)和要求賠償因債務人不履行而遭受的損失(正面合同利益)。又或者，一如《民法典》第797條第3款規定，在第一款b項所指之情況中，債權人除得選擇第790條所指之制裁外，亦得選擇要求強制履行給付及給予有關遲延之損害賠償，但按照有關催告債權人不得作後一種選擇者除外；然而，債務人得就上述選擇權之行使定出一合理期間，債權人須在該期間內作出選擇，否則其要求強制履行之權利即告失效。

付的興趣，(因為他還在繼續促銷單位，仿佛什麼也沒有發生，雙方達成的協議也完全有效並繼續生效一樣)，而且也沒有按照澳門《民法典》第 797 條的規定對被上訴人進行催告，為其設定一個履行給付的期間(或日期)。

這樣，由於並沒有發生“確定不履行”，因此也就沒有理由像上訴人所主張的那樣去“解除”他與被上訴人所訂立的(多份)合同，並判處被上訴人支付其所請求的款項，因為(同樣亦)沒有滿足前文轉錄的澳門《民法典》第 790 條所規定的法定前提(關於“解除合同”的問題，可參閱 A. Vaz Serra 的論文《Resolução do Contrato》，載於 B.M.J.雜誌第 47 期，1958 年，第 153 頁至第 291 頁；Baptista Machado 的論文《Pressupostos da resolução por incumprimento》，載於《科英布拉大學法學院學報》1979 年單行本；C. Monteiro Pires 的著作《Resolução do Contrato por Incumprimento e Impossibilidade de Restituição em espécie》；F. Ferreira Pinto 的著作《Resolução dos Contratos Duradouros》；C. Brandão Proença 的著作《A Resolução do Contrato no Direito Civil – Do Enquadramento e do Regime》；P. Romano Martinez 的著作《Da Cessação do Contrato》，第 122 頁至第 228 頁；A. Rathenau 的著作《O cumprimento e incumprimento das obrigações no direito português》；A. M. Serra Baptista 的著作《Resolução do Contrato no Direito Civil》以及 A. Menezes Cordeiro 的著作《Da Resolução do Contrato》)。

實際上，在本案中，雖然發生了前述“遲延”的情況，但從已認定的事實來看，我們覺得更為恰當的做法是認為“協議的終止”是由於上訴人(在對協議的內容仍有興趣的情況下)並沒有作出自己應履行的給付所致，因為已認定上訴人並沒有在“(最初)協議的期間”(2016年12月5日)之內和被上訴人後來(重新)訂立的“最後日期”(2017年1月9日)之前支付金額為16,308,840.00港元的“第二期保證金”。

當然，我們並不否認，以上所述的這個使得上訴人“暫時無法進入”大廈的“遲延”(極有可能)“損害了”其利益。

然而，在案卷中卻並未認定存在任何“損失”(致使可能發生的銷售或銷售計劃最終未能實現)，因此無需多言，只能作出如下裁決。

## 決定

四、綜上所述，並根據前文所載的理由，合議庭通過評議會裁定上訴敗訴。

訴訟費用由上訴人承擔，司法費訂為10個計算單位。

作出登記及通知。

澳門，2021 年 11 月 19 日

法官：司徒民正（裁判書制作法官）

岑浩輝

宋敏莉