

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)(原被告的身份資料詳載於卷宗)向初級法院提起通常訴訟程序宣告形成之訴，最後請求裁判訴訟理由成立，並繼而宣告：

- “a) 丙將“F28”單位以 11,064,000.00 港元(為稅務效力相當於 11,418,048.00 澳門元)的價格出售給被告，後者取得該單位(即產生將單

位的所有權轉移予被告的效力)”；並且

- “b) 被告以該“F28”單位為原告設定首個抵押，而原告接受該抵押，用作擔保：(i) 兩借款人(被告及其前夫丁(D))現時或將來對原告銀行所負的所有及任何債務、責任或義務，不論其來源、貨幣、性質或憑證為何，擔保金額上限為本金 7,000,000.00 港元，為著稅務效力相當於 7,210,000.00 澳門元；(ii) 為登記效力而訂定年利率為 3.00%，另加按應繳的 3% 年利率計算的延遲利息；(iii) 銀行為確保或取得其債權償付而需支出的一切司法及非司法費用，包括律師費在內，該等費用單純為登記之效力而訂定為 700,000.00 港元”(見載於第 2 頁至第 17 頁的起訴狀，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)。

*

在法庭適時接納原告所請求的“丙”(“C”)——即本案所涉及的獨立單位的“預約出售人”——作為主當事人參加訴訟後，初級法院作出判決，裁定訴訟理由成立，並在其主文部分作出如下決定：

「本人裁定原告的訴訟理由及請求成立，並由法庭取代被告乙(B)的意思表示，向參加人丙(C)買入已證事實第 5 條內提及的“F28”之獨立單位(座落於物業標示編號XXXXX的房地產)以完成雙方約定的買賣行為；同時，亦取代被告的意思表示，在上述“F28”獨立單位上設定抵押予原告甲(A)，抵押所擔保的債務金額、利率(包括遲延利率)、費用及其從權利和其他借款細則見卷宗第 20 頁至 22 頁的文件，為著一切法律效力，在此視為獲完全轉錄。」(見第 171 頁至第 176 頁)。

*

被告乙不服，提起上訴。中級法院透過 2024 年 11 月 21 日的合議庭裁判(第 377/2024 號案)裁定上訴敗訴(見第 251 頁至第 262 頁)。

*

被告仍不服，現向本終審法院提起本上訴，並在其上訴理由陳述的最後部分提出以下結論：

「a) 本案所涉之三方合同第 11 條，賦予被上訴人特定執行其為其中一

方當事人的法律關係，因此，就預訂抵押權的預約，被上訴人於其他當事人不遵守該預約時，得要求特定執行。就買賣預約，被上訴人既非預約出賣人，亦非預約買受人，該合同條款不可能賦予被上訴人特定執行之權；

b) 初級法院判決認為透過本案所涉之三方合同作出了合同地位的讓予，但判決最後「裁定原告的訴訟理由及請求成立，並由法庭取代被告乙 (B) 的意思表示，向參加人丙 (C) 買入已證事實第 5 條內提及的“F28”之獨立單位，……」，判決所持依據與所作裁判相矛盾，根據民事訴訟法典第 571 條第 1 款 c) 項，判決為無效；

c) 根據本案所涉之三方合同第 10 條，參加人對被上訴人並不負有促成簽訂買賣公證書及抵押公證書之義務，該合同條款僅要求參加人必須安排涉案獨立單位之買賣公證書及抵押公證書同時簽署；

d) 第 15/2001 號法律《不動產的轉讓預約和抵押預約》第 3 條第 3 款僅賦予被上訴人有權代位行使上訴人的預約買受人權力針對參加人根據《民法典》第 820 條規定提起特定執行之訴；

e) 該法律沒有賦予被上訴人代位行使參加人預約出賣人之權；

f) 《民法典》第 601 條之適用要件 (債務人對第三人擁有具財產內容之權利、其債務人不行使此權利、代位對滿足或擔保債權人之權利為不可缺少) 沒有獲滿足，被上訴人不具正當性根據該條款代位行使參加人之權利；

g) 參加人已於 2020 年 5 月 5 日及 2020 年 12 月 1 日發函通知上訴人簽署買賣及抵押公證書，已盡力促成買賣公證書之訂立。然而，基於不可歸責參加人及被上訴人之原因（相關的預約購買權已被查封），雙方未能訂立有關之買賣公證書，參加人沒有違反三方約之規定；

h) 倘買賣公證書未被訂立的原因是上訴人遲延行使或不行使其預約買受人之權利，被上訴人應針對上訴人提起訴訟，請求法院確認其根據《民法典》第 601 條有權代位行使上訴人作為預約買受人之權，獲勝訴後，被上訴人代位行使上訴人之權在訴訟外要求參加人履行其簽立買賣公證書之義務，並於訴訟外權利不獲滿足時針對參加人提起特定執行之訴；

i) 倘買賣公證書未被訂立的原因是參加人遲延履行或不履行其預約出賣人義務，被上訴人應根據第 15/2001 號法律第 3 條第 3 款賦予之代位權，代位行使上訴人之預約的買受人權利，根據《民法典》第 820 條規定的權利，就預約買賣的特定執行，針對參加人提起訴訟；

j) 被上訴人不具正當性亦無需要代位參加人針對上訴人提起關於預約買賣的特定執行之訴；

k) 被上訴人所提出的借貸關係中丁 (D) 為合同當事人，因此，需要一同將其列為被告，但在本案中被上訴人並沒有將其列為被告，根據《民事訴訟法典》第 61 條，欠缺丁 (D) 之參與，即構成不具正當性之理由。」（見第 306 頁至第 314 頁及附卷第 9 頁至第 10 頁）。

*

原告“甲”作出答覆，指出：

『1. 面對上訴人的不履行，要求特定執行三方合同的權利明確來自合同各方當事人的意願，特別是合同第11條的規定。

2. 根據原審法院的結論，合同各方當事人明確賦予被上訴人特定執行三方合同的權利，使得後者可以獨自行使該權利。

3. 認為預約出售人已將其合同地位——其中包括針對違約預約人/現上訴人要求特定執行的權利——轉讓給被上訴人的理解，與裁定本訴訟理由成立並在附抵押的買賣公證書中取代違約預約人的意願的決定並不矛盾，而是正相反，與其相符。

4. 因此，被上訴的合議庭裁判不存在上訴人所指的《民事訴訟法典》第571條第1款c項所規定的理由說明與所作裁判之間存在矛盾的無效。

5. 另一方面，應當指出，上訴人以上述無效作為對被上訴裁判提出質疑的唯一理由。

6. 因此，除非有更好的理解，否則上訴法院不應審理關於欠缺訴訟正當性的上訴理由，因為該部分屬違反訴訟法的問題，而非合議庭裁判的無效問

題。

7. 無論如何都應指出，並不存在任何必要共同訴訟的情況——因此，欠缺上述主體並不構成其所提出的欠缺被訴正當性的問題。

8. 通過本案想要實現的目的是特定執行預約買賣和抵押合同，因此有關訴訟僅針對預約買受人/抵押人，即現上訴人提起。

9. 這樣，借用人丁的參與非屬必要，因為其既未承諾購入該單位，亦無法為被上訴人設定抵押，以便法院得以在買賣及抵押方面替代違約預約人作出法律行為的意思表示。

10. 綜上所述，原審法院裁定上訴人的上訴理由不成立，並據此確認本訴訟理由成立的決定是正確的。

11. 重要的是要對上訴人的態度作出譴責，其利用司法上訴作為一種單純的拖延手段，以延遲履行其未能履行的本約交易。因此，基於簡明扼要的理由，並本着遵循公正及適當的法律，應裁定本訴訟理由成立』（見第 319 頁至第 332 頁）。

*

沒有任何妨礙審理的問題，現予以審理和裁決。

接下來作出裁決。

理由說明

事實

二、初級法院認定了以下事實事宜(由現被上訴的中級法院合議庭裁判完全確認，且現時亦未被質疑)：

『1. 原告從事提供信貸等業務。

2. 在其業務範疇內，原告應被告的請求及為其利益，於2016年7月22日與被告及當時與其以分別財產制結婚的丁，以及名為丙(以下簡稱“丙”或“預約出售人”)的公司，訂立了附具買賣預約及意定抵押權設定預約的消費借貸合同(以下簡稱“三方合同”)，見卷宗第20頁至第22頁，以及在此視為完全轉錄的文件二。

3. 被告與丁的婚姻於2019年1月17日因離婚而解銷。

4. 丙是當時正在興建中的名為“[大廈]”的房地產項目的承建商及地產中介公司。

5. 該公司承諾向被告出售位於[地址(1)]，標示於物業登記局第 XXXXX 號，作居住用途的 XXX28 樓 F 室獨立單位“F28”(下稱“該單位”)。

6. 總價格為 11,064,000.00 港元，為稅務效力相當於 11,418,048.00 澳門元。

7. 被告確認了上述預約，承諾以上述價格購買相關單位。

8. 並承諾以該單位為標的，為原告設定意定抵押，作為取得用於購買該單位的貸款的前提。

9. 該抵押是用來擔保一筆金額為 7,000,000.00 港元(為稅務效力相當於 7,210,000.00 澳門元)之本金的償還。

10. 原告接受了這項設定負擔的承諾。

11. 上述 7,000,000.00 港元的本金即原告向被告及丁借出的款項，該款項已交付予此二人，且他們亦承認為這筆借款的債務人。

12. 根據上述三方合同為原告/債權人所作的預約抵押登記，已於澳門物業登記局透過 2016 年 7 月 26 日第 11 號申請進行登記，登錄編號為 XXXXXC，該登記根據第 7/2003 號法律第 10 條第 6 款的規定具有臨時性質。

13. 根據物業登記局第 XXXXXX 號登錄，預約出售人已登記獲得以租

賃方式取得該單位所在樓宇的批給。

14. 根據物業登記局第 XXXXXX 號登錄，該單位所有權的取得屬臨時性質，並以被告名義登錄。

15. 約定的買賣相關單位的價格為 11,064,000.00 港元，為著稅務效力相當於 11,418,048.00 澳門元，已由被告全額支付，並已由預約出售人丙收取。

16. 根據三方合同第 7 條的規定，各方當事人約定在丙就該單位所在樓宇的分層所有權作出確定登記的通知後 180 日內，以公證書的形式訂立買賣及抵押的本約合同。

17. 根據該合同第 8 條的規定，如在上述 180 日內未能簽訂上指公證書，而責任不能歸於任何一方當事人，則有關期限自動延長 180 日。

18. 根據 2020 年 3 月 27 日第 121 號申請，即第 XXXXXX 號登錄，分層所有權自 2020 年 3 月 27 日起在物業登記局予以確定登記。

19. 為履行上述三方合同，預約出售人於 2020 年 5 月 5 日通過具收件回執的掛號信將 2020 年 4 月 21 日的信件寄予被告。

20. 以此通知被告訂立公證書，要求被告於 2020 年 8 月 19 日前提交有關文件，見起訴狀文件 8 和文件 9，在此視為完全轉錄。

21. 被告沒有回覆丙的上述信件，也沒有在指定日期前向其交付所要求

的任何文件。

22. 預約出售人於2020年12月1日通過具收件回執的掛號信將日期為2020年11月30日的一封信件寄予被告。

23. 以此要求被告履行其所承諾的訂立公證書的義務。

24. 重申被告需提交訂立本約合同的必要文件，見起訴狀文件10和文件11，在此視為完全轉錄。

25. 雖然上述兩封信件均被寄往2016年7月22日的三方合同上所載的被告住址。

26. 但被告僅收到預約出售人寄出的第二封信件，第一封被退回給了寄件人。

27. 原告向被告寄出2022年9月5日的具收件回執的掛號信，催促其於2022年9月23日15時在私人公證員戊的公證處訂立具抵押權的買賣公證書，見起訴狀文件12和文件13，在此視為完全轉錄。

28. 被告於2022年9月7日收到上述信件，但於2022年9月23日當天沒有出現在上述公證處。

29. 預約出售人於2022年9月7日收到原告寄出的信件，見收件回執副本。

30. 上述所有信件都被寄往三方合同上所載的被告地址，即澳門[地址(2)]。

31. 三方合同的各方當事人約定，賦予第三立約人(即原告)要求特定執行合同的權利。

32. 儘管丙已經做出多次嘗試，而原告自己最近也採取上述多項措施來對被告進行催告，但均未能迫使被告簽訂具抵押權的買賣公證書。

33. 被告未曾告知原告其曾委託能夠以其自身名義或代理被告簽訂本約合同的任何受權人』(見第 171 頁背頁至第 174 頁及第 257 頁至第 259 頁)。

法律

三、如前所述，被告乙所提起的本上訴針對的是中級法院合議庭裁判，該裁判確認了初級法院裁定原告“甲”提起的“特定執行”之訴理由成立的裁判。

為了更好(及全面)地理解有待審理的“事宜”和“問題”，有必要先回

願導致中級法院確認初級法院所作判決的“理由”。

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

「……

三、法律部份

根據已獲證明的事實，顯然，原告、被告及參加人之間於 2016 年 7 月 22 日就上述“F28”單位簽署了一份買賣及抵押的預約合同，該合同可被界定為一份《民法典》第 404 條第 1 款規定的預約合同，而透過該份合同，被告與參加人之間存有一承諾買賣的協議，而原告與被告之間則存在承諾抵押的協議。

在承諾買賣的部分，被告承諾購買，參加人則承諾出售涉案的“F28”獨立單位，雙方並最終約定於樓宇分層所有權確定登記通知日起計之 180 天內簽署本約合同，即買賣公證書；另一方面，作為貸予人的原告其債權擔保源自於被告承諾在簽署買賣公證書的同時，一併簽署抵押公證書，設定抵押權予原告，因此，原告的利益在於被告與參加人能正式訂立買賣的本約合同，否則，原告不可能在法律上取得任何有關“F28”獨立單位的抵押權。

根據已證事實第 20、22、23 及第 27 條，事實上，原告已多次通知被告

以完成簽訂有關“F28”獨立單位的買賣及抵押公證書，但因未能查明的原因，被告一直沒有完成簽訂本約合同的手續。

法庭認為作為預約抵押人及預約買受人一方的被告至少處於遲延的狀態。

根據《民法典》第820條第1款的規定，“如一人承擔訂立某合同之義務，而不遵守該預約，則在無相反之協議下，他方當事人得獲得一判決，以產生未被該違約人作出之法律行為意思表示之效力，但此與違約人所承擔債務之性質有抵觸者除外。”。

另外，根據三方簽訂的“抵押預約合同及買賣預約合同確認”第10條(卷宗第21頁)，參加人必須安排涉案獨立單位之買賣公證書及抵押公證書同時簽署，否則需向原告賠償所造成之損失；而第11條則約定，本案原告有權要求把本合同作特定執行。

從上述合同條款得知，作為預約出賣人的參加人實際上是有促進買賣公證書及抵押公證書的訂立，以確保原告擁有的預約抵押權能最終轉換成正式的抵押權。

所以，面對作為預約買家的被告沒有完成訂立買賣公證書及抵押公證書的行為，可以理解為發生了兩項的違約行為，其一，違反了承諾購買的預約；其二，違反了承諾抵押的預約。

針對違反承諾買賣預約的行為，真正具有正當性提出買賣預約合同的特定執行的主體應是參加人，然而，我們認為在參加人不行使有關權能時，根據“抵押預約合同及買賣預約合同確認”的規定，基於參加人面對本案原告負有義務促成買賣公證書的訂立，在債務人(參加人)不行使預約合同特定執行的權利時，本案原告應根據《民法典》第601條第1款及第2款的規定，可以代位參加人針對被告行使相同的權利，因為該代位對擔保原告的債權屬不可或缺，故法庭認同原告在本案的第一個主張，即由法庭取代違約的一方的購買意思表示，使被告與參加人之間的買賣合同得以達成。

針對違反承諾抵押預約的行為，相信毫無疑問地，本案的原告亦得要求法庭取代被告的意願，並向原告作出設定抵押(在“F28”獨立單位上)的行為。

須強調的是，即使認為被告現時仍然處於遲延狀態，或未達至債務確定不履行，然而，本澳的司法見解普遍認為預約合同的特定執行並不取決債務的確定不履行，單純處於債務的遲延狀態，已足以使預約買受人得尋求預約合同特定執行的救濟方法。

又根據《民法典》第788條的規定，就債務之不履行須由債務人證明非因其過錯所造成，該規定同樣適用在債務人遲延的情況，即應由本案被告證明其在沒有訂立本約合同的事宜上不存在過錯，顯然，被告在本案內沒有提交答辯，其並未能推翻該過錯的推定。

總結，原告在本案的主張是符合《民法典》第 820 條第 1 款規定的預約合同特定執行的各項前提，以及同法典第 601 條規定的債權人代位的規定，且案中被告已全數支付預約買賣合同內約定的價金，由此可知，本案中並沒有任何妨礙原告請求的障礙。

有見及此，應裁定原告的訴訟理由成立，並透過法院取代違約一方當事人的意思表示來完成相關不動產的買賣行為及抵押行為。

……」（見第 174 頁至第 175 頁背頁、第 259 頁至第 260 頁及附卷第 5 頁背頁至第 6 頁背頁）。

接著，就被告/上訴人在之前的上訴中提出的“問題”發表了看法，在現被上訴的中級法院合議庭裁判中指出：

「接下來，本院將對上訴人在本訴訟中提出的問題進行審理。

上訴人指出，被上訴人在起訴狀中從未提出代位參加人行使特定執行，而是始終以其自己名義提出特定執行。因此，上訴人認為原審裁判存在《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 d 項及 e 項規定的無效情況，並指出被上訴人欠缺提出特定執行的正當性。

首先，關於上訴人提出的無效問題，本院認為顯然不成立。

根據原告（即被上訴人）在其起訴狀中的內容顯示，原告主張預約合同

的特定執行，並請求原審法官取代違約一方的意思表示，首先完成針對位於澳門[地址(1)]28樓F室作住宅用途之獨立單位“F28”的買賣，再在同一獨立單位上向原告設定抵押權，以擔保 7,000,000 港元的貸款以及相關利息和費用。

由此可見，原告所提出的請求十分明確，而原審法官所作出的決定並未偏離原告的請求。原審法官並未審理不可審理的問題，也沒有審理有別於原告請求的事項，因此不存在《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 d 項及 e 項所指的無效情況。

事實上，根據《民事訴訟法典》第 567 條之規定，法官不受當事人在選定、解釋及適用法律規則方面的陳述約束。因此，原審法官可自由選用法律規則，無須受當事人所主張的法律定性約束。

另外，針對上訴人提出的被上訴人欠缺提出特定執行的正當性問題，根據《民事訴訟法典》第 58 條之規定，在原告所提出出現爭議之實體關係中的主體具有正當性。

在本案中，原告以其與被告及參加人同時簽訂的一份“三方約”為依據提起訴訟。由此可見，原告、被告及參加人均為該爭議關係中的主體。因此，原告針對被告提起訴訟，並請求法院批准召喚參加人參與訴訟，符合當事人正當性的訴訟前提。

基於此，合議庭裁定這部分的上訴理由不成立。

上訴人還提出原審法官錯誤適用《民法典》第 601 條之規定。

原審法官表示，作為預約出賣人的參加人有責任促成及協助辦理買賣及抵押公證書的手續，以確保原告所享有的預約抵押權能夠順利轉化為正式的抵押權。然而，由於參加人不行使相關權能，原審法官認為原告有權依據《民法典》第 601 條，代位參加人，針對被告行使參加人原本享有的權利。

在充分尊重不同見解的情況下，合議庭認為，根據三方所訂立的協議，尤其是關於行使特定執行方面，他們的共同意願是賦予原告行使特定執行的權利，即存在合同地位的讓與。

根據《民法典》第 418 條第 1 款之規定：“在相互給付之合同中，任一方當事人均得將其合同地位轉移予第三人，只要他方立約人在有關合同訂立前或後同意該轉移。”

法律規定了在相互給付合同中，一方（讓與人）可以將其合同地位讓與給第三人（受讓人）的情況。

為了使讓與人能夠將其合同地位移轉給第三人，另一方必須在合同簽訂之前或之後對合同地位的移轉表示同意。

當合同中的地位轉移給受讓人時，讓與人的權利和義務也隨之移轉，且合同地位的讓與僅涉及合同當事人的變更，而不會改變合同條款。

由此可見，合同地位的讓與是通過一種真實的合同行為來實現的，某人通過該行為將其在與他人簽訂的合同中的地位移轉給第三人。

在本案中，被告分別與參加人及原告訂立兩份相互關聯且相互依賴的合同：第一份是被告與參加人訂立的不動產預約買賣合同（被告為預約買受人，參加人為預約出賣人），第二份是被告與原告訂立的預約抵押合同（原告為預約抵押權人）。

三人在“三方約”的第十一條中明確約定：“丙方（即本案原告）有權要求把本合同作特定執行。”——下劃線為我們所附加

眾所周知，在預約合同中，一方不遵守預約，他方當事人有權提出特定執行。

原告只是一名預約抵押權人，其原本無權針對預約出賣人或預約買受人提出關於買賣的特定執行。然而，通過原告、被告及參加人在“三方約”中訂立的條款，原告被賦予了在預約買賣合同中提出特定執行的權利，且所有利害關係人均已簽署合同表示同意。

因此，原告有權向被告即上訴人提出特定執行，合議庭裁定這部分的上訴理由不成立。

另外，上訴人也提出，無論根據“三方約”還是《借款合同》，一名叫丁的人士同樣為借款人，但原告沒有將之列為被告，也未請求召喚其參與訴訟，認為欠缺被告的正當性。

在本案中，原告提出特定執行，相關法律關係的主體僅為原告、被告及參加人。雖然在《借款合同》中，該人也是借款人，但在原告所主張的出現爭議的實體關係中，即三方簽署的預約買賣和預約抵押合同中，該人並非爭議的實體關係中的主體。

鑒於不存在欠缺被告正當性的情況，合議庭裁定這部分的上訴理由不成立。

上訴人進一步指出，參加人不能根據《民法典》第820條之規定，針對上訴人提出特定執行，理由是相關預約購買權已被查封並已交由法院處置，因此，上訴人對於是否進行買賣已無法完全自主決定。

在本案中，被告（即上訴人）在接獲本人傳喚後並未提出答辯，因此視為其承認所有原告分條縷述的事實。

由於被告沒有答辯，原審法官依據原告所陳述的事實對爭議進行了審理。而起訴狀以外的其他事實，不屬於審理範圍，原審法官無需理會且不予

審理。

基於以上所述，本院合議庭裁定被告提起的上訴理由不成立。」（見第 260 頁背頁至第 262 頁及附卷第 6 頁背頁至第 8 頁背頁）

至此，考慮到初級法院和中級法院的裁決，以及被告/現上訴人所提出的上訴理由，在法律上應如何處理？

儘管對不同的看法給予完全尊重，但我們認為被告/現上訴人顯然沒有任何道理，初級法院判決和確認該判決的中級法院合議庭裁判所作的決定無可非議，正如前文所轉錄，它們對“已認定事實的評價”公正且準確，並對這些事實作出了(完全)正確的“法律適用”(因此，我們予以認同及確認)。

我們來看(無需為論證上述解決辦法的理由而在此耗費太多筆墨)。

首先要指出的是，上訴人無非是在堅持自己的“觀點”，重複其之前向中級法院提出的“理由”和“問題”，因此(如前所述，所作裁決無可非議)現在沒有必要就相同內容作出冗長且詳盡的闡述。

但仍須指出並強調的是一(正如從“已認定的事實事宜”本身所看到

的那樣)——本案“爭議”的起源(及產生理由)是本案的訴訟主體於 2016 年 7 月 22 日訂立的《具買賣預約及設定意定抵押權預約的消費借貸(三方)合同》(見經第 15/2001 號法律第 7 條準用的第 1 條)，根據該合同的規定，參加人(丙)承諾(僅)向被告/現上訴人(不包括當時與被告以“分別財產制”結婚的丈夫丁)出售“F28”獨立單位(已在卷宗內指明該單位的具體認別資料)，同時(僅)此人(即上述被告)承諾購買該單位並通過為原告/被上訴人設定意定抵押的方式在其上設定負擔。

然而——亦如已經“清楚”證實的那樣——這並未能使得被告(按時)履行上述“三方合同”(並簽訂其所承諾的具抵押權的買賣公證書)，因此，按照上述合同“第 11 條”的約定——其中規定“三方合同的各方立約人約定，賦予第三立約人(即原告)要求特定執行合同的權利”——原告行使合同中規定的(正當)權利，確切來說即請求“特定執行”該合同，一如所見，這一請求(正確地)獲得了初級法院的支持及宣告，而現被上訴的中級法院合議庭裁判亦對此予以確認。

另外，正如被上訴的兩級法院所裁定的那樣，還要指出的是，本案並不因丁(前文所述的上訴人當時的丈夫)未受傳喚及參與本案而存在

任何“被告欠缺正當性”的情況，因為丁不是三方合同所涉及之單位的“預約買受人”(如前所述，本案中的預約買受人只有被告/現上訴人)，因而(由於他不是“買受人”)不能在涉案不動產上為原告設定所承諾的抵押，這不僅表明對於初級法院替代預約買受人作出相關“買賣及設定抵押聲明”而言，他沒有必要參與，同時也表明，(顯然)不存在任何“無效”(更不可能如被告/上訴人認為的那樣，存在因理據和決定相互矛盾而導致的無效)。

這樣，我們已經對被告/現上訴人提出的所有問題作出了審理，無需多言，只能作出如下決定。

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。

訴訟費用由被告/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，適時將案卷送回初級法院，並作出必要附註。

澳門，2026年2月6日

法官：司徒民正（裁判書製作法官）

何偉寧

宋敏莉