

第 38/2024 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、在原告甲(A)和乙(B)針對被告“丙”(“C”)和“丁”(“D”)(詳細身份和認別資料載於卷宗內)提起的通常訴訟程序宣告給付之訴中(第 CV3-20-0081-CAO 號案)，初級法院作出判決，基於部分獲證實而裁定訴訟理由部分成立：

「1. 撤銷第一原告與第一被告訂立於 2020 年 04 月 21 日的臨時買賣合約；

2. 撤銷第一原告與第一被告訂立於 2020 年 04 月 28 日的承諾買賣合約；

3. 撤銷兩名原告與第一被告透過 2020 年 06 月 03 日的買賣及抵押公證書所進行的買賣，並宣告兩名原告透過該公證書設定予第二被告的抵押行為無效；

4. 命令註銷兩名原告就上述舖位(標示編號 XXX-AR/C)於物業登記局內的取得登記(取得登錄編號為 XXXG)及第二被告的抵押登記(意定抵押登錄編號為 XXXC)；

5. 判處第一被告向兩名原告返還 37,500,000.00 港元(折合 38,625,000.00 澳門元)的買賣價金，當中的 11,250,000.00 港元(折合 11,587,500.00 澳門元)須直接返還予兩名原告，其餘 26,250,000.00 港元(折合 27,037,500.00 澳門元)則須由第一被告存入開立於第二被告的編號為 XXX 的貸款賬戶當中；

6. 判處第一被告向兩名原告賠償 100,000.00 港元(折合 103,000.00 澳門元)，以及 436,428.00 澳門元的款項；

7. 兩名原告針對第二被告所提出的請求全部不成立，並就有關請求

開釋第二被告；

(.....)」(見第 662 頁至第 685 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)。

*

在兩原告(甲和乙)、第一被告(“丙”)適時針對上述決定提起的上訴中，第二被告(“丁”)亦提起了“從屬上訴”(見第 713 頁至第 730 頁背頁、732 頁至第 771 頁背頁及第 808 頁至第 813 頁背頁)，中級法院於 2023 年 11 月 30 日(第 733/2023 號案)作出合議庭裁判，裁定上訴理由不成立，完全確認了被上訴的決定(見第 906 頁至第 935 頁)。

*

第一被告(“丙”)仍不服，現向本終審法院提起本上訴，並在其上訴理由陳述中提出以下結論：

『1. 本上訴所針對的是中級法院於 2023 年 11 月 30 日作出的合議庭裁判，該裁判裁定其對 2023 年 4 月 19 日的判決提起的上訴敗訴，並維持了該裁

判，該判決裁定由(i) 甲和(ii) 乙針對其(以及第二被告丁)提起的訴訟理由成立，並繼而撤銷了：(i) 第一原告(現被上訴人)與第一被告(現上訴人)於 2020 年 4 月 21 日訂立的臨時預約合同；(ii) 第一原告(現被上訴人)與第一被告(現上訴人)於 2020 年 4 月 28 日訂立的預約買賣合同；(iii) 兩原告於 2020 年 5 月 15 日簽發的保付支票；(iv) 兩原告(現被上訴人)與第二被告(丁)於 2020 年 6 月 3 日訂立的借貸合同；以及(v) 兩原告(現被上訴人)與第一被告(現上訴人)和第二被告於 2020 年 6 月 3 日訂立的買賣及銀行信貸抵押公證書。

2. 因據稱存在出售瑕疵物的情況以及因此兩原告有權以錯誤的理由請求撤銷買賣合同而撤銷上述所有行為之後，作為廢止買賣及銀行信貸抵押公證書的後果，第一被告(現上訴人)被判處向兩原告返還他們已支付的 38,625,000.00 澳門元的價金，並命令註銷在物業登記局以兩原告名義登錄於第 XXXG 號的取得登記和以第二被告名義登錄於第 XXXC 號關於上述店鋪的抵押登記(登記編號 XXX-AR/C)。

3. 上訴人指原審法院的合議庭裁判沾有無效的瑕疵(《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 b 項和 d 項)，因為原審法院沒有就被爭執的事實表明具備理由說明的立場，而可以肯定的是，上訴人特別指出了事實事宜中有哪些具體部分其認為所作的裁判不正確，以及卷宗中哪些證據方法導致應作出與被上訴決定不同的決定，而原審法院只是在被上訴裁判中載明：“(……)實際上，初審法院詳細說明了相關證據形成的原因，未發現初審法院在證據評估上存在明顯錯誤或偏差。相反，該評估符合法定證據原則和一般規則”(下劃線為我們所加)(被上訴合議庭裁判第 41 頁)和“基於不變更審判中查明的事實的前提，我們完全

同意相關決定。因此，根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款的規定，引用上述判決並據此認定，上訴理由在適用法律部分不成立”(被上訴合議庭裁判第 53 頁)。

4. 上訴人指稱，被上訴裁判存在違反法律的瑕疵，即在本案中未適用賦予公文書證明力的《民法典》第 365 條的規定，而可以肯定的是，卷宗內所載的公文書的真確性並未受到質疑，該等公文書足以證明所主張之事實——特別是獨立單位 AR/C 的法律性質(其組成、面積、相對於樓宇的份額百分比及其用途)——因此，根據《民事訴訟法典》第 558 條規定的自由評價證據原則，審理事實事宜的法官不得對該等證據材料進行審查。

5. 上訴人還指稱，被上訴的合議庭裁判錯誤解釋《民法典》第 1313 條(分層所有權之一般原則)和第 1315 條(分層所有權之標的)的規定，並在該裁判中贊同初級法院判決的依據，認為，“只有地面層通往閣樓的樓梯區域和閣樓區域才用於商業用途，而地面層其餘部分為汽車通道，該通道並不屬於店鋪所有”，存有違反實體法的瑕疵(被上訴裁判第 43 頁)。

6. 正如下兩級法院所認定的那樣，將涉案樓宇的獨立單位“AR/C”分成兩部分是違法的，這種違法性導致該獨立單位不存在且無法納入法律交易中，因為只有包含在分層所有權的設定憑證中的實際情況才受法律保護。

7. 在分層所有權中，專屬所有權只可以對在設定憑證中予以完全區分的獨立單位行使，而不能對這些獨立單位的部分區域行使，因此，既然閣樓實際位於獨立單位“AR/C”的空間內，那麼根據兩審法院的決定，它(連同通往閣樓的樓

梯)不能用於商業用途。

6. 上訴人認為在本案中要解決的關鍵問題是位於澳門[街道(1)]XXX-XXXXA 號、[街道(2)]XX-XX 號的不動產地面層的獨立單位的法律性質，必須明確指出的是，在法律上，它不能被視為一個“獨立單位”，因為——正如下兩級法院就上述單位所裁定的那樣——它具有兩種用途：(i)用於商業用途(閣樓位於該單位內，由地面層進入而不是由外面進入)，同時(ii)用於車輛通道的用途(地面層)，其中，前者為私有財產，後者為共同部分(即大廈的共同部分)。

7. 之所以說解決上述單位的法律性質問題至關重要，是因為支持本訴訟的訴因是由此產生的，即所提出的一個獨立單位被分為兩部分：一部分是用於“汽車通道”的共同部分和另一部分是用於商業目的的私人部分(僅包括地面層的閣樓)，如果訴因不成立，那麼訴訟亦會敗訴，因為兩被上訴人所提出的關於撤銷位於[街道(1)]XXX 及 XXX-A 號樓宇的獨立單位 AR/C 的買賣合同的請求的任何依據都未獲得證實。

8. 事實上，在認同第一審裁判的前提下，原審法院完全忽視了卷宗內所載的公文書，並以非公文書為基礎(土地工務運輸局的一份公函，該公函表達了簽署人的意見，以及兩份已過時的文件，該文件摘自土地工務運輸局存檔的不動產建造卷宗中)，認為“位於地面層通往閣樓的樓梯區域及閣樓區域只作商業用途，地面層的其餘部分為汽車通道，並非商鋪所擁有的”，因此，“考慮到該店鋪合法所有人可使用地面層的面積，顯然該店鋪地面層的實際空間不足以容納最少 30 人，更不能獲得餐廳執照”，可見存在出售有瑕疵之物的情況，因此原

告可以因法律行為錯誤而撤銷買賣合同。

9. 《物業登記法典》第1條規定，“物業登記之主要目的，為公開房地產之法律狀況，以保障不動產交易之安全”，上訴人無法理解下兩級法院為何根據在上述部門存檔的建築卷宗中所載的非屬公文書且已過時的文件來確定本案中所指不動產地面層單位(原告與上訴人訂立的買賣合同之標的)的法律性質。

10. 根據澳門物業登記局發出的證明書，本案所涉及的不動產是一幢標示於BX冊第4頁背頁第XXX號的分層所有權構成的都市房地產，由地面層和地上四層組成，其中獨立單位AR/C、地面層A由地面層和閣樓組成，面積為149,73平方米，用於商業用途，在分層所有權的設定方面，包括9個獨立單位，其中1個獨立為AR/C單位，其相對份額百分比為20.81%，用於商業用途，而另外8個獨立單位分別為A1、A2、A3、A4、B1、B2、B3、B4，當中包含不同的相對份額百分比，用於居住用途，文件中沒有列出任何共同部分(雖然根據法律規定，天台及其相應的通道屬於共同部分)。

11. 根據載於卷宗第232頁至第244頁的物業登記證明，兩原告與第一被告/上訴人透過2020年6月3日由第二被告/丁參與的公證書訂立的買賣合同的標的(因為兩原告使用的是銀行貸款)是不動產，當中載明具體構成、面積、相對份額百分比及用途，不能認為存在瑕疵物的買賣，從而排除了原告因錯誤而請求撤銷買賣合同的可能性。

12. 沒有爭議的觀點是，根據《民事訴訟法典》第649條第2款的規定，當發現違反了訂定某一證據方法之證明力的法律規定時，終審法院有權對事實

事宜的審理提出質疑。本案所涉及的是一項法律上賦予的權力，具有依職權行使的性質，即在出現違反訂定某一證據方法之證明力的法律規定的情況下，變更被上訴法院認定的事實事宜。

13. 從本理由陳述中所闡述的內容可以看到，下兩級法院認定上訴人出售給兩原告的不動產是一個具有混合用途的單位，因為它具有兩種用途(i)閣樓用於開展商業活動，(ii)地面層用於汽車通行，前者為私人財產，可由兩原告使用，後者則由其他分層建築物所有人共享，但該事實與上述公文書(即載於卷宗第232頁至244頁的物業登記證明)的內容不符(《民法典》第363條)。

14. 根據《民事訴訟法典》第649條第2款的規定，上訴法院可以變更這一事實，以便反映物業登記證明內所載的確切內容，並認定獨立單位AR/C、地面層A由面積149,73平方米的地面層和閣樓R/C組成，其用途為商業。

15. 雖然“涉案單位的法律性質”是本案要解決的核心問題，但第一審法院認定的其他一些事實也遭到了上訴人的質疑(根據訴訟法對此提出爭執——《民事訴訟法典》第599條)。

16. 上訴人認為，這一程序狀況並不能僅僅通過上訴法院對構成下兩級法院“已認定的事實”之組成部分的其中一項事實(即使對案件的解決屬重要的事實)所作的簡單變更予以解決。

17. 在此情況下，應將案件發回原審法院，以便對第一被告/上訴人在該案中所提出的上訴進行重新審理及作出決定。

18. 正如貴院所理解的那樣，“中級法院不應僅僅審查第一審法官的證據評估是否存在‘明顯’錯誤，而應全面分析和審視導致形成被質疑的‘心證’的整個‘過程’，並根據所提出的主張，對第一審中產生的證據形成一個新的‘心證’”(見終審法院於 2022 年 10 月 19 日在第 189/2020 號案中所作的合議庭裁判)。

19. 在本理由陳述中，上訴人轉錄了下兩級法院認定的所有事實(已認定事實和未認定事實)。

20. 為使上訴法院能夠決定把卷宗發回原審法院以便重新審理上訴的請求是否成立，上訴人還在本理由陳述中轉載了其向被上訴法院提出的對事實事宜的質疑。

21. 根據《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 b 項和 d 項，結合第 639 條的規定，被上訴的合議庭裁判應被裁定為無效。』(見第 949 頁至第 979 頁背頁)。

*

經進行法定的程序，且不存在任何妨礙審理的問題，現予以審理。

理由說明

事實

二、下列事實已獲認定：

“1. 涉案物業為：位於澳門[街道(1)]XXX-XXX-A，[街道(2)]XX-XX，於澳門物業登記局標示編號 XXX，作商業用途的獨立單位 AR/C，房地產紀錄編號 XXX(以下稱“上述舖位”)(見卷宗第 232 頁至第 244 頁，其內容在此視為獲完全轉錄)。(已證事實 A 項)

2. 於 2014 年 10 月 10 日至 2020 年 06 月 02 日期間，第一被告為上述舖位之所有權人。(已證事實 B 項)

3. 第一原告曾聯同其委託的則師、工程師、上述有關房地產經紀一同前往上述舖位現場實地視察環境，以便了解上述舖位的實際空間大小及高度等重要因素，以及評估是否符合經營餐廳的要求。(已證事實 C 項)

4. 第一原告委託的則師及工程師在現場視察環境時亦認為上述舖位的實用總面積約為 250 平方米，樓底約 6 米高；其中樓上 123 平方米及樓高 2.7 米，樓下為 127 平方米及樓高 3.3 米，故場地的客觀環境可用於經營餐廳，並有條件獲得具權限的政府部門批准發出經營餐廳所需的牌照。(已證事實 D 項)

5. 在 2020 年 04 月 21 日簽署有關上述舖位的“臨時買賣合約”之時，第一

原告已即時向第一被告之代表交付了一張金額為港幣壹佰伍拾萬圓整(HKD1,500,000.00)之丁支票(支票編號:XXX)作為購買上述舖位之定金,該支票的受款人為第一被告。(已證事實E項)

6. 第一被告已承兌由第一原告所交付的港幣壹佰伍拾萬圓整(HKD1,500,000.00)之丁支票。(已證事實F項)

7. 在2020年04月28日簽署有關上述舖位的”承諾買賣合約”之時,第一原告已即時向第一被告交付了一張金額為港幣貳佰貳拾伍萬圓整(HKD2,250,000.00)之丁本票(本票編號:XXX)作為購買上述舖位之補加定金,該本票的受款人為第一被告。(已證事實G項)

8. 為支付上述舖位的買賣價金,兩名原告共同向第二被告申請一筆金額為港幣貳仟陸佰貳拾伍萬圓整(HKD26,250,000.00)的銀行抵押貸款,並隨後獲得第二被告批准。(已證事實H項)

9. 應第二被告之要求,兩名原告於2020年05月15日向第二被告簽發了一張金額為港幣貳仟陸佰貳拾伍萬圓整(HKD26,250,000.00)的本票及責任聲明書用作擔保相關借款(見卷宗第273頁至第274頁,其內容在此視為獲完全轉錄)。(已證事實I項)

10. 於2020年06月03日,兩名原告、第一被告之代表及第二被告之代表共同到庚律師事務所簽訂了一份買賣及抵押公證書(以下稱:上述買賣及抵押公證書)(見卷宗第287頁至第295頁,其內容在此視為獲完全轉錄)。(已證事實J)

項)

11. 在簽署上述買賣及抵押公證書之時，兩名原告即時向第一被告交付了一張金額為港幣柒佰伍拾萬圓整(HKD7,500,000.00)之丁本票(本票編號：XXX)及一張金額為港幣貳仟陸佰貳拾伍萬圓整(HKD26,250,000.00)之丁本票(本票編號：XXX)作為支付購買上述舖位之買賣價金餘款；(已證事實 K 項)

12. 上述舖位的所有權登記在兩名原告的名下，而上述舖位的抵押權則登記在第二被告的名下(於物業登記局內的取得登錄編號為 XXXG 及意定抵押登錄編號為 XXXC)。(已證事實 L 項)

13. 根據[公司]發出的物業估價報告，其中顯示出(見卷宗第 325 頁至第 333 頁，其內容在此視為獲完全轉錄)：

15. 實用面積：約 245.23 平方米或 2,640 平方呎(根據土地工務運輸局於二零一三年十月十三日發出的圖則副本量度計算)

16. 間格：地下：舖面閣樓：舖面

19. 店舖門面：該物業舖面面向[街道(2)]及[街道(1)]。

24. 一般意見：根據我司的現場外部考察所見，該物業現正空置。該物業有兩個門面，分別約 16.40 呎(5.00 米)面向[街道(1)]及 17.98 呎(5.48 米)面向[街道(2)]。物業內有一樓梯連接地下及閣樓。

27. 市值：HK\$55,000,000.00(港幣伍仟伍佰萬圓整)(已證事實 N 項)

14. 第二被告作為澳門的信用機構，其在接受原告申請貸款前有向原告諮詢申請貸款之目的。(已證事實O項)

15. 第二被告是知悉原告是為了購買涉案舖位才向第二被告申請涉案的貸款。(已證事實P項)

16. 第二被告亦是基於原告申請相關貸款之目的是為購買涉案舖位才向原告借出相關具額款項。(已證事實Q項)

17. 第二被告對於價值超過港幣叁仟柒佰萬圓整(HKD37,000,000.00)的舖位(商業用途)，按揭成數為70%，即第二被告僅會貸出相當於按揭物業價值70%之款項。(已證事實R項)

18. 倘不存有借貸合同，第二被告不會要求原告簽發本票及與原告訂立抵押公證書。(已證事實S項)

19. 第一原告與第二原告為夫妻，其採用一般共同財產制的婚姻財產制度(見卷宗第245頁至第248頁)。(已證事實T項)

20. 第一被告為一間於澳門設立的有限公司，商業登記編號XXXSO，所營事業為房地產投資(見卷宗第20頁至第27頁，其內容在此視為獲完全轉錄)。(已證事實U項)

21. 2020年6月3日，第二被告與兩原告訂立了消費借貸合同(見與起訴狀一併提交的文件15，為一切法律效力，有關內容在此視為全部轉錄)。(已證事

實 V 項)

22. 根據第二被告與兩原告訂立的消費借貸合同，第二被告向兩原告提供了金額為 26,250,000.00 港元的消費借貸，以購買一個不動產(已證事實 W 項)

23. 有關貸款的利率比優惠利率低 2.75%(優惠利率-2.75%)，即實際利率 2.5%。(已證事實 X 項)

24. 2020 年 6 月 3 日，為履行第二被告與現兩原告訂立的消費借貸合同，第二被告發出了 K 項所指的本票並將之交予兩原告(已證事實 Y 項)

25. 根據消費借貸合同及編號為 XXX 的銀行本票，銀行本票的受益人為第一被告，第一被告直接從其銀行帳戶收取了相當於 26,250,000.00 港元的餘款。(已證事實 Z 項)

26. 至目前為止(2020 年 12 月 2 日)，第二被告從兩原告處收取了共計 243,290.28 港元作為利息(已證事實 AA 項)。

27. 1977 年 10 月 16 日，戊以[街道(1)]XXX 及 XXX-A 號樓宇所有人的身份向土地工務運輸局遞交了一份以分層所有權制度興建新樓宇的計劃(附於卷宗的文件二，共 1 頁，正反面)(已證事實 BB 項)。

28. 該文件是跟進由戊所擁有的[街道(1)]XXX 及 XXX-A 號樓宇拆卸後土地上興建樓宇計劃的文件，關於其用途的內容如下：“擬興建的樓宇將被用作往車輛通道的地面層及作分層所有權制度居住的地上層”(附於卷宗的文件 3，

共 5 頁)。(已證事實 CC 項)

29. 1979 年 8 月 10 日，負責領導和監督該樓宇建築工程的技術員向土地工務運輸局申請對該工程進行修改，即將“車輛通道”改為“鋪位”，並遞交修改計劃。(已證事實 DD 項)

30. 同日，即 1979 年 8 月 10 日，技術工程師提交了“獨立單位明細表”，其中鋪面閣樓的地面層面積為 149.73 平方米，該獨立單位(鋪面閣樓)占樓宇總份額的 20.81%，加上其他用於居住的面積，總面積達 719.41 平方米，在這一明細表中還提到“天台層和樓梯間是整座大樓的共有財產”(附於卷宗的文件六，共 1 頁)。(已證事實 EE 項)

31. 1979 年 10 月 16 日，發出第 XXX/79 號證明書，為著各種效力，尤其為著在登記局登記的效力，由戊所擁有的、位於[街道(1)]XXX 及 XXX-A 號的、屬分層所有權制度的樓宇拆卸後的土地上興建的房地產由地面層和四層地上層組成，地面層設有一間閣樓，每一層有兩個住宅單位，共 9 個獨立單位，各獨立單位的相對份額以百分比表示。(附於卷宗的文件 7，共 1 頁，正反面)。(已證事實 FF 項)。

32. 同日，亦即 1979 年 10 月 16 日，發出了第 386/79 號證明書，證明書內容相同(附於卷宗的文件 8，正反面)(已證事實 GG 項)。

33. 根據 1979 年 9 月 3 日發出的第 XXX/79 號佔用準照，戊獲准照佔用地面層鋪位連閣樓，作商業用途，該佔用準照還載明天台是該樓宇的共同部分—

—見本卷宗第 311 頁，在此視為完全轉錄。(已證事實 HH 項)

34. 第一被告委託“己”(以下簡稱“己一”)代理出售/租賃已認定事實 A 項所指的上述店鋪。(對待證事實表第 1 條的答覆)

35. 第一被告向“己一”提供了其身份資料、法律狀況、用途、實用面積、不動產的組成及擬出售的價金。(對待證事實表第 2 條的答覆)

36. 第一被告向“己一”描述了上述店鋪：

a) 商鋪；

b) 由地面層全層及整個閣樓組成，建築面積為 4,604 平方呎，實用面積為 250 平方米；

c) 正門位於[街道(1)]XXX 至 XXXA 號，後車門位於[街道(2)]XX-XX 號

d) 原租客使用該商鋪經營一間汽車維修店。(對待證事實第 3 條的答覆)

37. 地產公司(“己一”)根據第一被告提供的資料和描述宣傳上述店鋪(對待證事實第 4 條的回答)。

38. 2020 年初，第一原告擬在[某區]開設一間能容納不少於 30 人的餐廳，為此，第一原告尋找一間合適的店鋪經營該餐廳(對待證事實第 5 條的回答)。

39. 其後，第一原告獲悉位於澳門[街道(2)]17 號 “[大廈]”地下 A 鋪正在通過“己一”出售/出租。(對待證事實第 6 條的回答)

40. “己一”地產經紀向第一原告提供了附於卷宗的房地產廣告小冊子，該小冊子載於卷宗第 253 頁至第 258 頁，其內容在此視為完全轉錄。(對待證事實第 7 條的回答)

41. 對疑問點 7 的回答獲得證實。(對待證事實第 8 條的回答)

42. 該宣傳小冊子還展示了經土地工務運輸局核准的圖則以及在該店鋪外牆位置拍攝的照片。(對待證事實第 9 條的回答)

43. 此外，該地產經紀還向第一原告表示該店鋪的正門位於[街道(1)]XXX 至 XXXA 號。(對待證事實第 10 條的回答)

44. 上述地產經紀還告訴第一原告以下幾點：

- 查屋紙上所載的店鋪面積僅為地面層的面積，而非閣樓的面積；
- 然而，在樓宇興建期間，發展商遞交了該閣樓的建築計劃，該計劃已獲土地工務運輸局審議和核準(但在查屋紙上沒有提及)；
- 因此，上述店鋪的實際面積不僅是在查屋紙上所記載的面積，而是總面積為 4,064 平方呎；
- 上述店鋪(包括地面層及閣樓)具有商業用途。(對待證事實第 11 條的回答)

45. 在與上述地產經紀進行磋商時，第一原告明確告知其要經營一間食肆，地面層可容納不少於 30 人，即該餐廳須設有一層地面層，以便供顧客用餐。(對待證事實表第 12 條的回答)

46. 在現場視察期間，該名地產經紀在建築師及工程師的陪同下向第一原告透露以下情況：

a) 正門及後門設置有入口及出口，正門面向[街道(1)]XXX 號至 XXXA 號，後車門則位於[街道(2)]XX-XX 號；

b) 店舖由地面層及閣樓組成，經計算後，總面積為 250 平方米，樓高 6 米，地上層為 123 平方米，高度 2.7 米，地下層為 127 平方米，高度 3.3 米；

c) 上述店舖(包括地面層和閣樓)具有商業用途。(對待證事實第 13 條的回答)

47. 第一原告參觀了現場，環境符合“己一”宣傳小冊子中的描述。(對待證事實第 14 條的回答)。

48. 第一原告與第一被告(透過代理人)簽訂了卷宗第 259 頁及第 260 頁所載的《臨時買賣合約》，其內容在此視為完全轉錄，於 2020 年 4 月 21 日，在上述“己一”地產經紀的安排下，透過訂立上述文件，第一被告承諾以叁仟柒佰伍拾萬圓正港元(HKD\$37,500,000.00)的價格將上述商舖出售予第一原告，而第一原告亦承諾以上述價格購買上述商舖。(對待證事實表第 15 條的回答)

49. 雙方簽署了卷宗第 257 頁及第 258 頁所載的文件，確認上述鋪位出售的範圍包括地面層的空間，以及由卷宗第 257 頁的紅色方塊標示的閣樓空間，而卷宗第 258 頁所標註的大門面向[街道(1)]XXX-XXXA 號。(對待證事實第 16 條的回答)

50. 2020 年 4 月 28 日，第一原告與第一被告(透過其代理人)到庚律師事務

所簽訂載於案卷第 264 頁及第 265 頁的《預約買賣合同》，相關合同的內容在此視為完全轉錄，當中規定買賣的標的為上述店鋪，價金為叁仟柒佰伍拾萬港元 (HKD\$37,500,000.00)，第一原告為買方，第一被告為賣方。(對待證事實第 18 條的回答)

51. 為履行納稅義務，第一原告於 2020 年 5 月 4 日向財政局遞交了因購入上述店鋪而需繳納的 M/I 印花稅申報書，並於同月 7 日繳納了壹佰壹拾伍萬叁仟陸佰捌拾捌澳門元(MOP\$1,153,688.00)。(對待證事實第 19 條的回答)。

52. 在簽署了上述 J 項確定事實所指商鋪的買賣及銀行信貸抵押公證書之後，第一被告向兩原告交付了該商鋪。(對待證事實第 20 條的回答)

53. 同日，兩原告向“己一”的該名地產經紀支付了 10 萬港元 (HKD\$100,000.00) 的佣金。(對待證事實第 21 條的回答)

54. 當日，兩原告已向庚律師事務所支付了簽署上述店鋪的買賣及銀行信貸抵押公證書的律師費及相關費用，金額為 436,428.00 澳門元。(對待證事實第 22 條的回答)

55. 第一原告取得及登記上述店鋪的所有權後，於未能查明之日期，與負責測量、規劃以及落實開設餐廳的建築師及裝修工程設計師一同前往該店鋪，並討論了餐廳執照的申請事宜。(對待證事實第 23 條的回答)

56. 2020 年 6 月 26 日，土地工務運輸局向第一原告發出了附於案卷內第 309 頁至第 323 頁的證明書(其內容在此視為完全轉錄)，當中載有從相關樓宇的

建造程序中所摘錄的文件。(對待證事實第 24 條的回答)

57. 根據土地工務運輸局的檔案資料，只有位於地面層、通往閣樓的樓梯間及閣樓作商業用途，而地面層其餘部份則為汽車通道。(對待證事實第 25 條的回答)

58. 已證事實 A 項中所指獨立單位的實際面積僅包括通往閣樓的樓梯間面積及閣樓面積，不包括汽車通道的空間。(對待證事實第 26 條的回答)

59. 該地鋪地面層的實際面積不足以容納至少 30 人，更無法取得餐廳執照。(對待證事實第 27 條的回答)

60. 如果店鋪地面層及閣樓的實用面積分別不超過 127 平方米和 123 平方米，總建築面積未達到 427,7116 平方米(4,604 平方呎)，以及地面層不能為餐廳提供以容納不少於 30 人的客人的服務，那麼第一原告就不會購買上述地鋪。(對待證事實第 28 條的回答)

61. 第二被告在批准兩原告的上述貸款前對上述店鋪進行了評估。(對待證事實第 29 條的回答)

62. 第二被告同意該店鋪的價值不少於叁仟柒佰伍拾萬港元 (HKD\$37,500,000.00)。(對待證事實第 30 條的回答)

63. 如果兩原告知道與第一被告訂立的買賣公證書由於某種原因會被廢止或撤銷，那麼兩原告將不會與第二被告簽署消費借貸合同。(對待證事實第 31

條的回答)

64. 如果兩原告知道與第二被告簽署的借貸合同無效，則兩原告不會與第二被告簽署抵押公證書及簽發一張本票以擔保債務。(對待證事實表第 32 條的回答)

65、第二被告在簽訂協議之前知道兩原告的上述想法。(對待證事實第 33 條的回答)

66、第二被告如果知道兩原告和第一被告之間訂立的買賣公證書因任何原因而被廢止或宣告無效，則不會發放貸款，也不會同兩原告訂立消費借貸合同。(對待證事實第 34 條的回答)

67、2020 年 12 月 2 日，第二被告對兩原告的債權金額為 18,199,334.44 港元(為著稅務效力，相當於 18,475,314.47 澳門元)，即 18,198,087.99 港元的本金連同 1,126.44 港元的利息。(對待證事實第 35 條的回答)

68、截至 2020 年 12 月 2 日，第二被告已經收取了兩原告支付的共計 243,290.28 港元的報酬性利息。(對待證事實第 36 及 37 條的回答)

69、DD 項中所指的申請於 1979 年 8 月 13 日獲批。(對待證事實第 38 條的回答)

70、已證事實 A 項所指獨立單位的地面層最初僅由“汽車通道”組成，之後於 1979 年應樓宇建築商及業主的請求並為其利益，獨立單位變更為“帶閣樓的

鋪位”，其面積和用途載於對疑問點 25 及 26 的回答。(對待證事實第 39 條的回答)

71、僅認定對疑問點 25、26 及 39 的回答中所載內容。(對待證事實第 42 條的回答)』(見第 669 頁背頁至第 677 頁及第 918 頁背頁至第 925 頁背頁)

法律

三、從上文所述可見，第一被告“丙”提起的本上訴針對的是確認前文轉錄的初級法院所作裁判的中級法院合議庭裁判(見本裁判第 2 頁及第 3 頁)。

根據上訴人在本上訴中提出的結論，其認為上述中級法院裁判存有以下瑕疵：

- “因未就被質疑的事實事宜以附理由說明的方式表明立場而無效(《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 b 項及 d 項)”(見結論第 3 條)；

- “因未對本案適用賦予公文書證明力的《民法典》第 365 條而違反法律”(見結論第 4 條)；及

- “因錯誤解釋《民法典》第 1313 條(標題為分層所有權的一般原則)及第 1315 條(標題為分層所有權之標的)而違反實體法”(見結論第 5 條)；
最終請求：

“(a)根據《民事訴訟法典》第 649 條第 2 款的規定，裁定位於澳門 [街道(1)]XXX-XXXXA 號和[街道(2)]XX-XX 號不動產地面層獨立單位的法律性質應根據案卷第 232 頁至 244 頁的物業登記證明書而得出，該文件是一份公文書，其真實性沒有被推翻，並應基於這一事實前提對其餘被質疑的事實事宜進行重新審查和認定。

同時，

(b) 上訴人所提出的對事實事宜進行第二級審理的請求被駁回，但實際上已經符合進行審理的全部法定要件，故違反了《民事訴訟法典》第 629 條第 1 款 a 項，應撤銷中級法院 2023 年 1 月 30 日的合議庭裁判，繼而命令將案卷送回原審法院以便審理對事實事宜提出的質疑，認定獨立單位的法律性質由第 232 頁至第 244 頁的物業證明書所規定，並最終得出結論認為不構成瑕疵物的買賣，從而排除兩原告/兩被上訴人因錯誤而撤銷買賣合同的可能性。”(見第 979 頁至第 979 頁背頁)

明確了上訴人提出的“問題”，接下來讓我們來看應該給出怎樣的解決辦法。

— 先來看所提出的“因未就被質疑的事實事宜以附理由說明的方式表明立場而無效(《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 b 項及 d 項)”的問題。

對此“事宜”和“問題”，中級法院合議庭裁判指出以下內容：

『第一被告的上訴：

1. 對事實裁判提出之爭執

第一被告針對待調查基礎內容第 25 至 26、39 至 42 條事實提出爭執，有關內容如下：

25

按照澳門土地工務運輸局相關建築檔案文件所顯示，上述舖位的地面層面積僅包括通往閣樓的樓梯位置屬於商業用途，其餘部分則為一條車輛通道(PASSAGEM PARA AUTOMOVEIS)(見卷宗第 324 頁，其內容在此視為獲完全轉錄)？

26

上述舖位的地面層實際面積僅包括商舖部分(LOJA)的範圍，並不包括汽車

通道(PASSAGEM PARA AUTOMOVEIS)的範圍？

39

位於[街道(1)]街XXX號和XXX-A號的樓宇地面層最初被用作“汽車通道”，1979年——應樓宇建築商及業主於1977年提出的請求並為其利益——改為“帶閣樓的鋪位”，用途為商業？

40

僅“天台及通往天台的樓梯”屬於建築物(樓宇)的共同部分？

41

現第一被告在被傳喚參與訴訟之後才發現涉案樓宇的登記不準確，因為其認為該樓宇地面層獨立單位由帶閣樓的鋪位組成，面積近250平方米，作商業用途，在該樓宇地面層上不存在用作“汽車通道”的任何共同部分？

42

與物業登記所載內容相反，已經不存在[街道(2)]XXX號的任何入口(或出口)，該單位由鋪位和閣樓組成，在地面層上沒有用作“汽車通道”的任何空間？

原審法院就上述事實的裁判結果為：

調查基礎表第40至41條：“未證實”。

調查基礎表第 25 條：“證實土地工務運輸局的歸檔文件顯示，僅地面層通往閣樓的樓梯和閣樓作商業用途，地面層的其餘部分為汽車通道”。

調查基礎表第 26 條：“證實已證事實 A 項所指獨立單位的實際區域僅包括地面層通往閣樓的樓梯和閣樓，不包括汽車通道”。

調查基礎表第 39 條：“證實已證事實 A 項所指獨立單位的地面層最初僅由‘汽車通道’組成，之後於 1979 年應樓宇建築商及業主的請求並為著其利益，獨立單位變更為‘帶閣樓的鋪位’，其面積和用途載於對疑問點 25 及 26 的回答”。

調查基礎表第 42 條：“僅證實對疑問點 25、26 及 39 的回答中所載內容”。

第一被告認為待調查基礎內容第 25、26 及 39 條的事實不應獲證實，而待調查基礎內容第 40 至 42 條則應獲得證實。

現就有關問題作出審理。

眾所周知，原審法院依法享有自由心證，故上訴法院的事實審判權並非完全沒有限制的，只有在原審法院在證據評定上出現偏差、違反法定證據效力的規定或違反一般經驗法則的情況下才可作出干預。

就同一見解，可見中級法院於 2016 年 02 月 18 日、2015 年 05 月 28 日、2015 年 05 月 21 日、2006 年 04 月 27 日及 2006 年 10 月 19 日分別在卷宗編號 702/2013、332/2015、668/2014、2/2006 及 439/2006 作出之裁判，以及葡萄牙最高法院於 2003 年 01 月 21 日在卷宗編號 02A4324 作出之裁判(載於 www.dgsi.pt)。

原審法院作出相關心證的理由說明如下：

「……

法院的心證是基於所附文件和證人證言。

具體而言，關於疑問點 1 至 16、18、20、23、24 及 28，第 253 至 258、260、264 至 265、309 至 323 頁所附文件，結合證人辛、王、癸、甲甲、甲乙、甲丙及甲丁的證言(尤其是以一致、自發和冷靜方式作證的房地產經紀甲丙的證言)，構成法院心證的基礎。上述證據充分表明第一原告有意開設一間具備疑問點中所描述之規模的餐廳，房地產經紀向第一原告提供並傳遞了疑問點中所指文件和資料(關於這一點須強調的是，第一被告在答辯中主張，在其看來涉案獨立單位由帶閣樓的鋪位組成，面積近 250 平方米，這一說法一結合第 257 頁及第 258 頁一加強了房地產經紀甲丙證言的可信性，即是賣方向其傳達了關於不動產的信息)，以及第一原告如果知道該不動產沒有疑問點中所指的接待一定數量顧客的面積和能力，是不會購買該不動產的。

法院根據第 270 頁、第 272 頁、第 305 頁、第 306 頁及第 307 頁所附文件審理了疑問點 19、21 和 22。

基於案卷所附官方文件，尤其是第 576 頁起澄清解釋作用的公函，審理了疑問點 25、26、38 和 39。關於疑問點 27 須指出的是，正如案卷所附官方文件證明的那樣，僅地面層通往閣樓的樓梯和閣樓作商業用途，地面層的其餘部分為汽車通道，該處通道不屬於鋪位。考慮到鋪位的合法業主可利用的地面層面積和證人辛的證言，完全可以想像到上述鋪位地面層的實際空間不足以容納至少 30 人，也無法獲發餐廳執照，因此疑問點 27 被視為已證實。

關於疑問點 30 至 34，第 325 頁至第 331 頁所附文件及第二被告所列證人提供的

證言(對此亦可見已證事實 P、Q、R、S 項)構成法院心證的基礎。在我們看來，兩原告和第二被告基於涉案鋪位買賣為有效的前提訂立了消費借貸合同和抵押公證書，因此，如果知道買賣無效，兩原告就不會申請貸款，第二被告也不會發放貸款。因此，疑問點 31 至 34 被視為已證實。基於第 325 頁至第 331 頁及第 381 頁所附文件審理了疑問點 29、35、36 和 37，經逐條閱讀上述疑問點並結合第二被告所列證人的證言，須指出的是，疑問點 36 和 37 中的結論性事宜不被視為事實。

關於疑問點 40，案卷中沒有證據表明僅“天台及通往天台的樓梯”構成樓宇的共同部分，因此該疑問點被視為未證實。

疑問點 41 也應被視為未證實，一方面是因為，與疑問點中所述內容相反，實際情況是不止存在登記的不準確(對此，第 576 頁土地工務運輸局給出的資料清楚顯示地面層的汽車通道不屬於鋪位)；另一方面是因為，案卷中沒有證據表明第一被告是在受到傳喚後才知悉該疑問點中所指的“登記不準確”(還要注意的是，根據第 237 頁的證明書，登記局依職權作出附註，而鋪位面積維持不變)。

關於疑問點 42，首先須指出，根據證人辛、甲丙和甲丁的證言，並結合第 258 頁及第 331 頁的照片，涉案“鋪位”有兩扇卷簾門，其外觀類似於正常鋪位(這是因為地面層沒有被用於車輛行駛或通行)。但根據土地工務運輸局通過第 576 頁的公函所給出的信息，已核准的地籍圖所示，無疑除了兩扇門、正牆和背牆之外，地面層確實有汽車通道，但它不屬於鋪位。因此，無論不動產占有人如何具體使用，或者不動產當前的物理外觀如何，這都沒有改變也無法改變不動產的法律狀況。基於此，疑問點 42 不能完全被視為已證實，因為與疑問點中所指內容相反，按照已核准的地籍圖，地面層確實有用作“汽車通道”的區域。

最後，關於疑問點 17 須注意的是，沒有證據表明兩原告和第一被告之間有直接

接觸。鑑於不存在現有證據證明第一被告知悉，因此該疑問點未獲證實。

.....」

從上述轉錄的決定內容，可見原審法院對相關心證的形成作出了詳細的理由說明，當中我們並沒有發現原審法院在證據評定上出現明顯錯誤或偏差。相反，有關評定符合法定證據原則及一般經驗法則。

事實上，針對待調查基礎內容第 25 至 26、39、40 及 42 條事實方面，卷宗第 458 頁之文件(Discriminação das fracções autónomas)顯示地下 R/C 單位由 Pass. + S/I 組成，面積為 248.16m^2 ，佔大廈份額的 24%。

上述資料清楚表明 R/C 由兩部分所組成，分別是地面層(即汽車通道 *passagem para automóveis*)和閣樓所組成，總面積為 248.16m^2 。

按照卷宗第 313 頁的圖則，閣樓面積為 $8.4\text{m} \times 16.1\text{m}$ 至 16.3m ，即約 135.24m^2 至 136.92m^2 。從總面積 248.16m^2 減去 135.24m^2 至 136.92m^2 ，可知地面層面積約為 112.92m^2 至 111.24m^2 。

原業主於 1979 年作出更改申請並獲批准，該 R/C 單位變為不再包括汽車通道(*passagem para automóveis*)，由 Loja + S/I 組成，面積縮減為 149.73m^2 ，佔大廈份額 20.81%(卷宗第 460 頁)。

值得注意的是，1979 年的更改只是將汽車通道(*passagem para automóveis*)從 R/C 中刪除(面積縮減了)，及將 R/C 用途變更為商業(Loja)。在閣樓沒有任何變動的情況下(約 136m^2)，地面層在刪除汽車通道後的面積只有約 13.73m^2

($149.73\text{m}^2 - 136\text{m}^2$)，當中包含上落閣樓的樓梯。

另一方面，卷宗第 312 頁圖則顯示汽車通道的尺寸為 $5.5\text{-}6.7\text{m} \times 16.3\text{m}$ ，面積約為 98m^2 。

將原來的 248.16m^2 減去 98m^2 ，可得出 150.16m^2 的面積，基本上相等於 1979 年 R/C 單位作出更改後的面積(149.73m^2)。

從上可見，原審法院對相關待調查基礎內容作出的事實裁判是正確的，應予以維持。

就待調查基礎內容第 41 條事實方面，第一被告並沒有提供其他充份的證據證明該待調查基礎內容所載的事實應獲得證實。』(見第 925 頁至第 928 頁背頁及附卷第 57 頁至第 65 頁)

只需要簡單閱讀一下前文轉錄的中級法院合議庭裁判的決定部分，便可以毫不費力發現，所指的“無效”並不存在，因為被上訴裁判對現上訴人(當時)所質疑的初級法院事實事宜的裁判作出了明確、清楚且有理有據的審查和裁決。

可以不認同所作的分析和決定，但這種“不認同”(或“不服”)顯然不構成所指“無效”，因此本上訴在此部分理由不成立。

我們繼續。

— 現在我們來分析上訴人提出的“因未對本案適用賦予公文書證明力的《民法典》第 365 條而違反法律”。

是否有道理？

儘管對此觀點給予完全尊重，但我們認為上訴人的理解顯然有誤(對一個在我們看來十分簡單的情況產生了巨大混淆)。

實際上，首先要指出的是，完全不存在“違反澳門《民法典》第 365 條”的情況，因為上訴人就此所陳述的內容不符合事實，尤其是：“下兩級法院認定，上訴人向兩原告出售的不動產是混合單位，原因是其具有兩種用途[(i)開展商業活動的閣樓和(ii)作為汽車通道的地面層空間]，前者是兩原告可利用的私有財產，後者是同其他分層建築物所有人分享的共同財產，因此是不符合上述公文書——案卷第 232 頁至第 244 頁的物業登記證明——內容的事實(《民法典》第 363 條)”(見結論第 13 條)。

為證明這一點，(在此也)只需考慮的是，“事實事宜”中的任何一部分都沒有稱涉案“獨立單位”具有“兩種用途……”，反而只是(在已證事實 A 項中)稱：“涉案物業為：位於澳門[街道(1)]XXX-XXX-A、[街道(2)]XX-XX，在澳門物業登記局的標示編號為 XXX，作商業用途的獨立單位 AR/C，房

地產紀錄編號XXX(以下稱‘上述鋪位’)(見卷宗第232頁至第244頁，其內容在此視為完全轉錄)”。須注意並強調的是，上述“卷宗第232頁至第244頁”正是現上訴人所指的“物業登記證明”。

因此，在我們看來很容易得出的結論是，與上訴人的說法相反，實際情況是下兩級法院(完全)遵守了上述法律規定——關於“公文書證明力”的澳門《民法典》第365條，甚至明確提到將上述文件——即上訴人所指的“證明”——內容視為完全轉錄於事實事宜的裁判之中。

因此，我們十分不理解現上訴人對於該“事宜”(及問題)所主張的內容，反而更傾向於認為，上訴人在所指瑕疵——如前所述，並不存在——的“掩蓋”之下企圖通過——無所不用其極地(包括使用“分散注意的詭計”)——反轉前文轉錄的對其不利的裁決這一無謂的努力來隱瞞(或掩飾)其應該知道(或本該知道)的事情。

最後，不再贅言，還是要(試著)以簡短的方式解釋一下我們的這種觀點。

如前所述，(概括而言)可以看到，初級法院撤銷了第一原告和現上訴人之間訂立的涉案“獨立單位”的買賣行為，命令註銷相關取得登記，並判

處上訴人返還出售該單位的價款(37,500,000.00 港元)，同樣如前所述，該裁決得到了中級法院的完全確認。

面對這一決定，我們認為還是有必要解釋一下它的“理由”。

正如在初級法院判決中所指，上述裁判“撤銷了”上述行為，原因是通過審理“證實了”起訴狀中提出的關於“涉案單位的買賣”屬“瑕疵物買賣”行為的部分，還解釋稱：

『(…)

按照獲證事實第 58 點，涉案舖位是由閣樓，以及地面層的樓梯位置所組成，而地面層的行車道位置並不屬於有關舖位。

然而，如上所述，透過卷宗第 257 至 258 頁文件，第一被告向兩名原告保證涉案舖位是由整個地面層及閣樓所組成。

(……)』(見第 677 頁背頁、第 929 頁及附卷第 67 頁)

對此，沒必要將問題複雜化，因為要採取怎樣的解決辦法已經顯而易見。

其實，本案實際涉及的內容很簡單：就是正確識別作為所訂立之買賣行為標的的“獨立單位”，具體而言，即“地面層”的區域，它實際上——根據有關“登記”——僅由“通往閣樓的樓梯空間”所構成，但作為出售方的被告/現上訴人卻保證其是由“整個地面層”所組成(包括汽車通道的空間)。

有鑒於此，由於發生了澳門《民法典》第 905 條第 1 款的“情況”——其中規定，“如出賣物之瑕疵減低該物之價值或妨礙實現該物之原定用途，或出賣物不具備出賣人所確保之品質或不具備實現上述用途之必需品質，則上節之規定中未被以下數條規定變更之部分，經作出適當配合後，適用之”，並轉用了該法典第 896 條，其中規定了“撤銷行為”的可能性——故顯然應得出以下結論，即初級法院所作裁判以及現被上訴的中級法院合議庭裁判之後對其作出的確認都是正確的，由此亦可見，現上訴人在本上訴中提出的“第三個問題”(關於“發回重審”)是無用的“偽問題”，只能裁定其理由完全不成立。

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本上訴敗訴。

訴訟費用由上訴人承擔。

作出登記及通知。

澳門，2025 年 2 月 26 日

法官：司徒民正（裁判書制作法官）

宋敏莉

蔡武彬