

**第 100/2024 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、原告甲(A)針對被告“乙”(“B”)(雙方的認別資料詳載於卷宗)向初級法院提起(第 CV1-21-0009-CAO 號)通常訴訟程序宣告給付之訴。

原告主張其已取得在不動產預約買賣合同中預約買受人的合同地位，該合同是被告以預約出售人的身份就某個都市房地產的獨立單位訂立，而該房地產將由被告在澳門特區批給的一幅土地上興建，但該批

給已經終止而不動產尚未建成(因此被告未能履行預約，且基於可歸責於被告的理由已無法履行該預約)，遂請求：

— 宣告解除上述預約合同；

— 判處被告向原告支付 8,105,072.16 澳門元，相當於被告以定金名義收取的款項(11,336,000.00 港元)的雙倍金額扣除被告對原告擁有的一項債權的金額(3,466,997.90 港元)；

若以上請求不獲支持，認為沒有支付定金，則補充請求：

— 判處被告向原告支付5,838,040.00澳門元，相當於被告以價金名義收取的款項，再加上原告為取得預約買受人合同地位而借取銀行貸款所支付的利息249,278.60澳門元，此外再附加自2016年1月26日或2018年5月23日起計至2021年1月26日為止按商業債務的法定利率計算的遲延利息，並扣除上述相當於被告可抵銷債權的金額；

若以上請求亦不獲支持，認為預約合同的不履行不可歸責於被告，則原告補充請求：

— 仍判處被告向原告支付5,838,040.00澳門元，相當於被告以價金名義收取的款項，並扣除上述相當於被告可抵銷債權的金額，並請求，在任何判處被告作出給付的情況下，均判處其須就其被判處的金額支付自提起訴訟之日起計至完全付清為止按商業債務的法定利率計算的遲延利息(見第2頁至第34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)。

\*

在法院裁定被告所主張的“給付之嗣後不能歸責於第三人澳門特區”的永久抗辯理由不成立，以及被告提起上訴(該上訴獲接納並須連同其後首個上呈的上訴一併上呈)之後，初級法院合議庭主席適時作出判決，裁定原告提起的訴訟部分勝訴，判處“被告向原告支付4,000,000.00澳門元(四百萬澳門元)，另加自本判決之日起計直至完全支付為止按法定利率計算的利息”(見第1291頁至第1319頁)。

\*

原告(甲)及被告(乙)均適時對上述裁決提起上訴，這兩宗上訴連同此前由被告提起的“中間”上訴一併上呈至中級法院(見第1657頁的修訂備註)。

\*

中級法院透過2024年5月9日(第22/2024號案)的合議庭裁判，裁定如下：

— 裁定被告的“中間上訴”及“終局上訴”敗訴；

— 裁定原告的“終局上訴”部分勝訴，撤銷原審法院所訂定的賠償金額，改為判處被告向原告支付5,690,000.00港元(遲延利息根據終審法院於2011年3月2日在第69/2010號案中作出的統一司法見解計算)(見第1533頁至第1558頁)。

\*

原告及被告仍不服，向本終審法院提起上訴。

原告(甲)在其上訴中提出以下結論：

「1. 上訴人對中級法院裁定上訴人提出之上訴部份成立不服，故提起本上訴。

2. 除了對中級法庭法官之見解保持應有的尊重外，上訴人無法認同中級法院上訴裁判書第49頁至第50頁之法律理由陳述部份，並認為被上訴之裁決部份沾有錯誤解釋和適用《民法典》第801條及《商法典》第569條第2款規定等瑕疵。

3. 有關錯誤解釋和適用《民法典》第801條規定方面，根據上述被上訴之判決內容，中級法庭認為是次違約並非被告故意作出且替原告(上訴人)償還了大部分的銀行貸款，以及原告(上訴人)亦獲得了購買置換房的權利，在抵銷被告替原告(上訴人)支付的銀行貸款港幣3,466,997.00元後，我們認為合理的賠償金額應是原告(上訴人)實際付出的金額，加該金額以平均年利率3.5%計算的8年利息，即港幣5,689,626.95元(4,445,021.06+(4,445,021.06)X3.5%X8)，四捨五入至千位數，共港幣5,690,000.00元。

4. 除對原審法庭之見解保留應有的尊重外，上訴人無法認同中級法庭認定其應得之賠償金額之計算理據，並認為縮減之幅度過高。

5. 根據葡萄牙學者Pires De Lima及Antunes Varela就適用葡萄牙《民法典》第812條(對應澳門《民法典》第801條)之見解，對定金制度所生之賠

償不應被縮減至低於因不履行而所遭受之實際損失。

6. 因此，在判定上述被上訴判決部份償縮之幅度是否過高，應分析上訴人所遭受之實際損失。

7. 根據已證事實aa)至ee)點、hh)點至kk)點及ll)點至tt)點之內容，上訴人是以港幣柒佰陸拾柒萬元 (HKD\$7,670,000) 向丙及丁購買涉案單位預約買受人地位，然而上訴人僅通過合同地位讓與合同繼受丙之預約買受人地位及後者已向被告支付之港幣伍佰陸拾陸萬捌仟元 (HKD\$5,668,000) 之定金款項。

8. 因此，上訴人因取得涉案單位之合同地位而遭受了支付及取得之定金款項差額之損失，即港幣貳佰萬零貳仟元 (HKD\$2,002,000=7,670,000-5,668,000) 或港幣叁佰壹拾叁萬伍仟陸佰元 (HKD\$3,135,600=7,670,000-4,534,400)。

9. 根據已證事實vv)點之內容，上訴人因貸款以取得涉案單位預約買受人地位而合共向銀行支付了港幣貳拾肆萬貳仟零壹拾捌元零角陸分 (HKD\$242,018.06) 之利息，然而，上訴人因被告未有履行樓宇預約買賣合同而遭受了上述已支付之利息金額之損失。

10. 另外，根據已證事實cc)點之內容，上訴人於2015年3月30日取得涉案單位之預約買受人地位，至今已逾九年多之時間，被告仍未有向上訴人支

付任何款項。

11. 故以被上訴判決認定之3.5%年利率作為存款利息計算，上訴人除未能取得涉案單位外，亦因被告未有返還任何款項而遭受了相當於應返還之款項通過定期存款可得之利息。

12. 經簡單之數學計算，自上訴人取得涉案單位之預約買受人地位之日（2015年3月30日）至提交本上訴陳述之日（2024年6月11日），上訴人因被告之行為而喪失了港幣（ $HKD\$1,826,726.52 = 5,668,000 \times 3.5\% / 365 \times 3361$ ）之存款利息損失。

13. 不得不提的是，除非被告自願向上訴人作出支付，否則上訴人因被告之拒絕支付行為而遭受之金錢損失應計算至判決作出之日，並自判決作出之翌日起依法計算遲延利息。

14. 另外，上訴人自取得預約買受人地位至今已逾九年，但仍未能取得及享益涉案單位。

15. 儘管上訴人已成功向澳門都市更新股份有限公司申購置換房，然而上訴人至今仍未能確認何時才能取得有關置換房屋，且上訴人仍需要以樓宇買賣預約合同價金購買有關置換房，根據卷宗第1208頁之澳門都市更新股份有限公司之公函內容，有關置換房的實用面積與售價將按第89/2019號行政長官批示第七條及第九條的規定計算。

16. 根據第89/2019號行政長官批示第七條及第九條之內容，上訴人申購之置換房可能與涉案單位之實用面積存在百分之五的面積差別；而置換房的售價是以涉案單位之價格及實用面積計算。

17. 上訴人除未能確認實際取得置換房之具體時間外，亦未能確認將購買之置換房之實際面積及所需支付之價金。

18. 因此，上訴人因被告過錯無法履行樓宇預約買賣合同之事實所遭受之財產損害相當巨大。

19. 另外，就被上訴判決以“並非被告故意”作為其中一個衡量適用《民法典》第801條縮減上訴人賠償之依據，上訴人不予認同。

20. 首先，被告與澳門特別行政區相關政府部門就有關土地利用之爭端或問題，上訴人無義務去了解，亦無正當性協助被告解決有關問題，上訴人及被告只需按照上述樓宇預約買賣合同之規定履行相關義務。

21. 根據已證事實q)點及r)點之內容，被告書面承認涉案土地利用之延誤事實可歸責於被告。

22. 被告未能推翻上述其通過書面自認之可歸責事實。

23. 根據被上訴判決第47頁所分析之內容可知，被告在清楚知悉獲批給土地的利用期即將到期且批給之剩餘時間明顯不足以興建其承諾出售之涉案單位時，仍隱瞞及未有向上訴人透露有關事實，於2015年03月30日同意

原告(上訴人)繼受相關的合同地位並和原告(上訴人)及[銀行(I)]簽訂“不動產預約買賣及預約設定抵押權的消費借貸合同”，繼而從中收取相當於預約買賣合同中所訂定之樓價之1% (即HKD\$56,680) 作為同意轉讓合同地位之費用。

24. 因此，即使被上訴判決認為被告在是次違約中並非故意，但根據上述事實內容，可以肯定上訴人因是次違約所遭受之損失與被告之上述違反善意原則及告知義務存在直接的因果關係。

25. 倘被告在同意原告(上訴人)繼受相關的合同地位並和原告(上訴人)及[銀行(I)]簽訂“不動產預約買賣及預約設定抵押權的消費借貸合同”前將獲批給土地之實際利用期限向上訴人作出交待，上訴人很大機會不會繼續有關買賣及向被告支付轉讓合同地位之費用。

26. 因此，被告應就其違反善意原則及告知義務之行為對上訴人所遭受之損害負責，另外，即使被告並不存在故意，但至少可以肯定被告在違約上存在嚴重及明顯之過失。

27. 另外，就合同責任而言，被告應就其確定無法履行上述預約買賣合同而向上訴人依法作出賠償，至於被告是否在是次違約中不存在故意，上訴人認為有關事實不損害其依法所得之賠償或權利。

28. 因此被上訴判決錯誤適用《民法典》第801條之規定及縮減上訴人

應獲得之賠償幅度過高。

29. 就錯誤解釋和適用《商法典》第569條第2款之部份，除對被上訴判決之有關見解保留應有的尊重外，上訴人無法認同有關見解。

30. 根據隨起訴狀提交之文件二，被告是一間經營商業企業之法人商業企業主，房地產發展及樓宇之建築是其所營事業之一部份，因此根據《商法典》第3條之規定，被告在本案中與他人（包括上訴人）簽訂樓宇預約買賣合同或合同地位讓與合同之行為是其因經營商業企業所作出之行為，故有關行為應被視為商行為。

31. 基於上訴人與被告間之預約買賣合同屬雙務合同，且被告簽訂該合同之行為屬商行為，故根據《商法典》第563條之規定，上訴人及被告均受商法之規定規範。

32. 因此，根據《商法典》第3條第1款b項及第569條之規定，本案所涉及之債權屬“商業性質的債權”，故因有關行為所生之遲延利息應加上2%。

33. 綜上所述，被上訴判決沾有錯誤解釋和適用《商法典》第569條第2款規定之瑕疵。」(見第1574頁至第1590頁及附卷第15頁至第17頁背頁)。

被告(乙)則提出如下結論：

『1. 本上訴所針對的是駁回現上訴人所提出的中間上訴以及駁回對第一審終局判決所提出的上訴的裁決。

2. 如果因第三人之過錯而導致合同嗣後履行不能，則對上訴人過錯的推定被推翻，且賠償金額應遵循為不當得利制度設定的規則，而非預約合同的規則(相同見解，參見上訴人附具由Menezes Cordeiro教授撰寫的法律意見)。

3. 顯而易見，如果上訴人所提出的抗辯事實經辯論後獲證實，則我們面臨的將是一個與清理批示/判決及被上訴合議庭裁判截然不同且在法律上可以接受的解決方案。

4. 但還不僅如此：在本案中，對上訴人提出的永久抗辯進行辯論的迫切性，來自於在第一審及第二審階段最終所作出的裁判本身。

5. 確實，根據經《民法典》第436條第5款準用的適用於本案的同一法典第801條的規定，經被上訴合議庭裁判確認的初級法院終局裁判是建基於衡平原則作出的解決方案。

6. 在依衡平原則給出的解決方案中，審判者應考慮所有可能影響案件裁判的因素，包括債務人的過錯程度(相同見解，見Pinto Monteiro著：《Cláusulas Limitativas》，1985年，第140頁及續後各頁，以及第一審法院判決，第38頁和註釋32)。

7. 根據衡平原則作出裁判時，禁止討論至少可能有助於衡量債務人過錯程度的事實，幾乎等同於在不允許對減輕情節進行討論的情況下科處刑罰；抗辯事實對於作出公正裁判的重要性，與減輕情節對於合理酌科行為人所受刑罰的重要性同等重要。

8. 還要指出的是，上訴人所提出的抗辯事實是其在答辯狀中提出的補充請求的依據組成部分，而該補充請求已獲初級法院及中級法院接納，如有必要，這更加鞏固了該等事實對案件作出良好裁判的重要性。

9. 因此，在尊重不同見解的前提下，已經能穩妥地得出結論認為，如果該等事實獲得證實，即使認為上訴人對履行不能存有過錯，該等事實自裁判以衡平原則為標準作出時起，對本案的終局裁判亦具有重要性，因為只有這樣，才能考慮所有可能影響相關過錯程度的事實並作出相關決定。

10. 在清理批示/判決及被上訴合議庭裁判中引用的司法見解(於第1142/2019號、第1150/2019號及第1195/2019號案件內作出的合議庭裁判)，其標的是由被上訴人擬興建及交付的獨立單位的“買家”(如本案被上訴人)針對澳門特區提起的訴訟。

11. 該等訴訟旨在獲得某個特定的法律效果，即判處澳門特區向該等原告支付賠償。

12. 在本案中，沒有任何當事人對澳門特別行政區提出任何請求，而上

訴人所欲尋求的法律效果僅為作出防禦，旨在推翻《民法典》第788條所設置的過錯推定，或者至少證明縱使其於履行不能方面存有任何過錯(對此我們不予認同)，該過錯亦屬輕微或微不足道。

13. 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轉載並適用於本案。

14. 即便不這樣認為，上述合議庭裁判中的所有理據，亦已於同一中級法院的其他眾多合議庭裁判中被謹慎地予以駁斥，尤其是於2019年2月27日就第1144、1152、1155、1176及1199號案作出的合議庭裁判。

15. 因此，即使中級法院就買受人針對澳門特別行政區提起訴訟所作的司法裁判中審理的情況，與本案清理批示/判決所審理並經被上訴合議庭裁判所採納的情況存在一致性——對此我們並不認同——就該問題在中級法院內部亦存在不同的理解及裁判。

16. 此外，由於被上訴合議庭裁判將其理由說明部分限於轉錄成為本次再審的中間上訴標的的第一審法院清理批示/判決的依據，因此本上訴針對該清理批示/判決的全部依據及結論，在此亦視為轉錄，該等依據及結論對被上訴合議庭裁判同樣成立。

17. 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關於此部分的內容，命令進行重新審理，以便討論上訴人提出的抗辯事宜，尤其

是答辯狀第6條至第77條及第84條所載的事宜，以便能作出公正且衡平的裁判，能夠考慮為此目的的所有重要因素，包括經掌握資訊而評估上訴人倘有的過錯程度，並考慮所有可予接受的法律解決方法。

18. 關於對第一審終局判決提起的上訴被裁定敗訴，根據《民事訴訟法典》第631條第5款的規定，被上訴的合議庭裁判以其理由說明為依據，因此，最高法院須審理的立場分歧，部分體現於對第一審法院判決的再審以及上訴人對其提起的上訴，有關理據及結論在此視為完全轉錄。

19. 除了將第一審判決中就涉案合同定性所作的理由說明視為轉錄之外，被上訴的合議庭裁判還認為，卷宗第46頁至第48頁、第65頁至第69頁及第74頁至第75頁的文件“清楚顯示”該合同為預約合同。

20. 上訴人附上了一份由António Menezes Cordeiro教授撰寫的法律意見書，該教授或許是當代葡萄牙私法領域最高權威的學者，而葡萄牙法律制度是澳門法律制度的藍本，該意見書對本案所涉及問題進行了探討，認為涉案合同並非預約合同，而是一份將來財產的買賣合同或預留合同。

21. 該意見書第13頁及第14頁指出：“當事人可使用法律術語及作出定性。這一方面對於法律解釋適用者並沒有約束力（……）。只有制度方具決定性”。

22. 因此，一如上訴人所言，這就是Menezes Cordeiro對被上訴合議庭裁

判的理解作出的答覆。

23. 接著，Menezes Cordeiro指出：“在如本案諮詢的情況中，雙方當事人之間通常訂立‘預留合同’或‘預留協定’：將某個未來標的物預留給其中一方當事人，該當事人為此支付一定金額。倘受益人放棄，則該款項歸他方當事人所有，否則，合同維持。在此情況下，‘預留金’等同於合同所定的‘存款’。”

24. 而在該意見書的結論部分第73頁最後指出：“合同所針對的是將來財產(即將興建樓宇的單位)：根據澳門《民法典》第933條的規定，適用第870條的制度。”

25. 因此，在完全尊重不同見解的前提下，我們認為，被上訴的合議庭裁判僅在涉案合同術語的基礎上所作的論述似乎難以成立，此外還要強調的是，一如所見，對合同定性持與中級法院不同的見解，是源於對該合同制度本身進行客觀理性的分析，試圖以法律客觀訂定的標準解釋法律行為的意思表示。

26. 關於風險在合同立約人之間的分配，須重申，當一主體以將來財產為標的訂立合同時，其完全知悉所取得的財產在訂立合同時並不存在。

27. 關於這一問題，被上訴的合議庭裁判認為，被上訴人並非房地產開發商，因此不能要求其具備專業知識，並知悉興建一幢樓宇需要多長時間。

28. 然而，其為房地產經紀人，根據一般經驗法則，應認定其基於自身

職業準則而知悉物業登記所載的事實，包括利用期間及批給期間。

29. 這並非要求被上訴人知悉“[大廈]”項目的建設確切需要多長時間，但對任何一個外行人而言，更遑論對房地產經紀人來說，顯而易見該建造需要超過一年的時間，這足以令被上訴人於2015年3月30日訂立讓與合同時，意識到履行不能的風險，因此結論只能是其有意識地選擇承擔該風險。

30. 上訴人並沒有欺騙被上訴人，也沒有使其陷於錯誤(見Ferreira de Almeida著：《Contratos I – Conceito, Fontes, Formação》，第6版，Almedina書局，2017年，第233頁至第236頁)，未將其納入自身風險範圍，未隱瞞應提供的資訊，更未曾預計該合同無法履行。

31. 若其曾預見到這個可能性，將不會訂立該合同。

32. 還有：如被上訴人這樣的房地產經紀人是在市場的主體，其了解市場及其結構，且完全了解購買未來不動產所固有的風險。

33. 在說清楚這個問題之後，還要指出的是，並非上訴人將被上訴人帶入了風險範圍，而是被上訴人自己想要承擔該風險。

34. 上訴人既沒有違反應負的提供資訊義務，也沒有提供虛假資訊或隱瞞根據善意原則必須傳達的資訊。

35. 但更重要的是，事實上，被上訴人的風險是隨著其與原立約人/出讓人訂立的合同地位讓與合同而產生的，而上訴人並沒有參與其中。

36. 在這種情況下，合同風險的分配問題僅涉及出讓人與作為受讓人的被上訴人之間，在尊重更好見解的前提下，我們認為這與上訴人無關，上訴人僅限於對彼等先前所訂立的合同內容表示同意讓與。

37. 根據中級法院於2012年6月21日在第169/2012號案中所作的合議庭裁判的觀點，倘訂立的法律行為涉及被雙方當事人接受的風險（本案中，關於有關單位未能於2015年12月25日建成並交付的可能性），則不得主張解除合同並返還已支付及約定的價金，該價金的支付條件訂定時已確切考量該風險。

38. 在尊重不同見解的前提下，我們認為這將導致透過另一方式，適用不當得利的規則來解決本案爭議，將賠償金額僅限於1,067,403.00港元，相當於上訴人實際收取的金額(4,345,400.00港元)與其代被上訴人向銀行支付的金額(3,466,997.00港元)之間的差額。

39. 不論是第一審判決，還是被上訴的合議庭裁判，均主張根據衡平原則作出終局裁決。

40. 兩裁決均考慮了以下因素：

a) 被上訴人的損害屬輕微，因其可以(以相同價格)取得一個與上訴人將向其移轉的不動產相同的不動產；

b) 當被上訴人在收到該單位時，其大部份的合同利益將獲得滿足；

c) 上訴人的過錯程度低；

d) 機會的喪失，即被上訴人被剝奪對獨立單位的使用、收益及處分權能；

e) 資金的凍結，即被上訴人已花費特定款項且仍被剝奪該款項；

f) 被上訴人的銀行開銷；

g) 上訴人曾訂立了多個類似合同，且所有這些合同均在相同情況下未獲履行；

f) 上訴人已償還一筆上訴人為取得合同地位而獲提供貸款的銀行債務(3,466,997.00港元)。

41. 但是，被上訴的合議庭裁判認為，第一審判決是根據合同價金(5,668,000.00港元)為基礎計算賠償金額的，並認為計算的基礎應以讓與價金(7,670,000.00港元)為準。

42. 在其計算公式中亦加入了被上訴人已支付的銀行利息金額(242,018.06港元)。

43. 此外，還增加了一項新的考量因素：以轉讓價金及被上訴人支付的銀行利息之和，扣除上訴人已償還銀行貸款之後所計算出的差額(7,670,000.00+242,018.06-3,466,997.00=4,445,021.06港元)為基數，按年均利

率3.5%計算8年的利息。

44. 全部總計5,690,000.00港元。

45. 儘管尊重不同見解，但不論是第一審法院所訂定的賠償金額，還是被上訴的合議庭裁判中所訂定的金額，對於一個真正公平且衡平的裁判來說都是非常高的。

46. 關於第一審法院所訂定的金額，在此完全轉錄上訴人向中級法院提起的上訴理由陳述中所闡述的全部理由說明。

47. 關於中級法院所裁定的金額，相關計算方法是以讓與價格為基礎進行計算，然而，上訴人與被上訴人同第三人訂立的協議全然無關，因此，正如Menezes Cordeiro於上訴卷宗內遞交的法律意見書第72頁中所言，“這是當事人之間的行為：僅約束訂立合同之人”。

48. 實際上，在本案中，該讓與是通過原立約人作為讓與人與被上訴人作為受讓人之間訂立的事先協議及合同而完成(見卷宗第51頁至第53頁及第59頁至第61頁)；上訴人既沒有參與該等協議，也不知悉這些協議的內容，只是根據卷宗第74頁所載表示同意讓與，該文件中並未載明相關價金，亦未顯示任何關於讓與人與受讓人之間約定的其他內容。

49. 因此，正如上述法律意見書第72頁及第74頁所述：“倘原立約人與第三取得人之間提升價格(或折價)，受讓人僅須向建築商支付最初調整後的價

格。任何可能的增值或貶值，僅涉及讓與人與受讓人。任何其他解決方案均將導致對原合同進行重新協商，屆時將不再構成合同地位的讓與，而屬另一項不同的法律行為”。

(……)即使獲同意，這一讓與也只會使第三取得人處於讓與人的地位：讓與人與受讓人之間訂立的任何條款，包括溢價或折價，均不得對抗建築商”。

50. 因此，我們認為，計算賠償金額時所考慮的金額應該是上訴人所收取並由讓與人向其支付的4,534,400.00港元的款項，因此，儘管不排除更好的見解，但第一審判決的立場無法成立，被上訴合議庭裁判的立場更加站不住腳。

51. 況且，被上訴合議庭裁判似乎前後兩次對同一因素進行了考量，也就是說，儘管與初級法院在判決中使用的術語不同，但似乎出現了對同一因素重複考量的情況。

52. 我們所指的是，被上訴合議庭裁判在其認定相當於被上訴人所遭受損失的金額基礎上，額外計算了一筆假設性的銀行利息。

53. 我們認為，這種利息的計算只不過是兩裁判均已考慮過的因素，即初級法院判決所稱的“資金凍結”。

54. 因此，在尊重不同見解的前提下，我們認為，此部分損害賠償，絕

不應重新被考慮，以免導致最終賠償金額大幅增加，只有這樣才能避免就同一因素重複考慮，從而防止作出損害上訴人的不公正裁決。

55. 綜上所述，並經適當考慮所有因素後，上訴人認為，一個能接近理想正義的公平及衡平的裁決，是將賠償金額訂定為約2,000,000.00澳門元，一如其之前所主張的，儘管平心而論，並顧及兩項已作出的裁判中所闡的若干相反論點，亦不排斥酌定較高金額，但絕不應超過3,000,000.00澳門元。

56. 在完全尊重原審法院的決定下，被上訴的合議庭裁判違反了《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(關於中間上訴理由不成立的問題)；以及違反了《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上訴部分)』(見卷宗第1601頁至第1625頁背頁)。

\*

經適當進行法定程序，且不存在任何妨礙審理的問題，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(經被上訴的中級法院合議庭裁判確認的)

事實：

『a) 被告為一間在澳門成立的有限公司，其所營事業為經營進出口貿易、商業及運輸代理、服裝、紡織、織布及針織、染色及印花、刺繡，以及房地產開發和樓宇建造及維修業務。

b) 根據在1991年7月1日第26期《政府公報》上公佈的第107/SATOP/91號批示修改的、於1990年12月26日第52期《政府公報》第二副刊上公佈的第160/SATOP/90號批示，被告獲批一幅面積60,782平方米的填海土地，該土地由三幅分別稱為“O”地段(作住宅用途)、“S”地段(作住宅用途)及“Pa”地段(作工業用途)的地段組成。

c) 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，自簽署公證合同之日起計。

d) 透過在1993年9月1日第35期《政府公報》第二組上公佈的第

123/SATOP/93 號批示，以及根據第160/SATOP/90 號批示的原有規定，被告獲批一幅稱為“Pb”的地塊，以便將其併入“Pa”地塊，組成一幅總面積為67,536 平方米的單一地段，以完成一個“工業用綜合建築物”項目的興建。

e) 透過是次修改，土地的總利用期限延長至2000年12月26日。

f) “Pa”及“Pb”兩地塊合併，而有關土地改為以“P”地段的名稱標示於XXXX簿冊第XXXXXX號。

g) 這個工業用綜合建築物建於“P”地段上並已投入運作，而有權限實體亦發出了相關準照。

h) “O”地段用作興建一幢屬分層所有權制度，由一座3層高的裙樓及其上建有6幢均為29層高的塔樓組成的樓宇，作住宅、商業、停車場及花園用途。

i) 透過公佈於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，按照附件合同所載的規定及條件，對位於黑沙環新填海區，總面積91,273平方米，由三幅分別稱為“O”、“P”及“S”地段組成的土地的租賃批給作出了局部修改。

j) 在附於批示的合同所載條款及條件的第4點中說明：“……承批公司擬將‘P’地段的用途由工業用途改為商業及住宅用途，理由是因紡織品出口配額的取消，導致其所設於該處的紡織廠蒙受經濟損失，致使澳門這項產業的

競爭力逐漸下降，在本具體個案中，尤其因工廠在夜間暫停運作，以免影響附近居民的安寧，致使情況加劇，並進而援引與該區未來發展以及住屋需求日益增加相關的理由”。

k) 透過於2006年3月1日第9期《澳門特別行政區公報》第二組上公佈的第19/2006號運輸工務司司長批示，考慮到2005年的初步研究以及2004年和2005年的街道準線圖，同意更改“P”地段的用途及對其進行重新利用，以興建一幢屬分層所有權制度，由一座5層高的裙樓及其上18幢均為47層高的塔樓組成的樓宇。

l) 事實上，原工業用綜合建築物已被拆除，取而代之的是重新利用，包括新建住宅、商業及停車場綜合體。

m) 土地的利用期限為96個月，由規範上述更改的批示在《澳門特別行政區公報》上公佈之日起計。

n) 於2013年10月24日，被告向土地工務運輸局申請發出地基工程的準照，該準照於2014年1月2日發出。

o) 於2014年1月15日及2014年1月30日，被告提交了延長利用期限的申請，相關理據為基於不可歸責於被告的原因，致使其至今仍未能按合同規定對土地進行開發利用。

p) 於2014年6月4日，被告向土地工務運輸局申請延長土地的利用期限。

q) 於2014年7月29日，土地工務運輸局向被告發出一份由代局長簽署的公函，內容如下：

「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。」

r) 被告同意支付180,000.00澳門元的罰款。於2014年8月4日，被告通知土地工務運輸局：

“聲明接受根據2014年7月15日作出的批示所科處的180,000.00澳門元的罰款，並聲明接受下列條件：

1. 如在土地租賃批給期屆滿前，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5條規定的要件，承批公司也不會申請作出於“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的預先許可，亦不會作出該等法律行為，但已依法獲重新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區索取任何賠償或補償。”

s) 2015年11月27日，被告向行政長官遞交了延長利用及批給期限不少於60個月的申請，自2015年12月26日起計。

t) 2015年11月30日，行政長官同意呈交予其考慮的意見，該意見的內容為，由於第10/2013號法律不允許對臨時批給作出續期，故不能批准延長利用期限。

u) 土地委員會和運輸工務司分別於2016年1月21日和2016年1月22日發

出意見書。

v) 行政長官於2016年1月26日作出如下批示：“同意，因此本人根據構成本批示組成部分的運輸工務司司長2016年1月22日的意見書所載的內容及理由，宣告土地委員會第2/2016號案卷所指的以租賃制度及免除公開競投方式作出的土地批給失效”。

w) 被告針對行政長官於2016年1月26日作出的批示提起了撤銷性司法上訴。

x) 中級法院透過於2017年10月19日作出的合議庭裁判，裁定被告提起的司法上訴敗訴，維持被上訴的行政行為。被告不服，向終審法院提起司法裁判的上訴。

y) 終審法院透過2018年5月23日第7/2018號的合議庭裁判，裁定上訴理由不成立，維持被上訴的行政行為。

z) 2011年3月17日，被告與丙簽訂了不動產預約買賣合同，該合同標的為位於澳門黑沙環填海區，無門牌號碼，正在開發中的“P”地段的在建樓宇第X座X樓X住宅單位，該單位登錄於物業登記局第XXXXX號。

aa) 在訂立Z項所指的不動產預約買賣合同時，丙已經向被告支付了566,800.00港元的款項。

bb) 為支付疑問點8所指的不動產預約買賣合同地位讓與的預約合同的

餘款，原告於2015年3月30日向[銀行(1)]申請了三百八十七萬港元的貸款，並通過編號為XXXXXXXX的[銀行(1)]本票向丙及其丈夫丁支付了三百八十七萬港元的款項。

cc) 2015年3月30日，丙及其丈夫丁與原告訂立了不動產預約買賣合同中的地位讓與合同。

dd) 被告在上條所指的不動產預約買賣合同中的地位讓與合同中表示同意有關合同地位的讓與。

ee) 2018年9月17日，被告向[銀行(1)]支付了3,466,997.00港元，以便為原告清償為購買上述[大廈]單位所借貸款的剩餘部分。

ff) 原告於2018年10月收到[銀行(1)]發出的通知文件，知悉了上條所指的內容。

gg) 原告根據4月12日第8/2019號法律，通過5月30日第89/2019號行政長官批示，申請了一個獨立單位。

hh) 被告和丙約定，該單位的買賣價款為5,668,000.00港元，相當於5,838,040.00澳門元(疑問點1)。

ii) 被告和丙約定，餘下的5,101,200.00港元將在訂立Z項所指的不動產預約買賣合同後7日內由丙全額支付或以銀行抵押貸款支付(疑問點2)。

jj) 被告在Z項所指的不動產預約買賣合同中承諾，將在上層建築工程的居住用第一層竣工之日起的1200個晴天工作日(不包括星期天、假日和雨天)內交付單位；如有延誤，則被告須向丙賠付已收取價款按照銀行存款利率計算的遲延利息(疑問點3)。

kk) 根據Z項所指的不動產預約買賣合同第3條3b項，丙已向被告支付了5,101,200.00港元(疑問點4)。

ll) 2015年1月6日，在房地產中介人(臨時準照編號XX-XXXXXXXX-X)的協助下，丙及其丈夫丁與原告簽訂了一份名為臨時買賣合同的協議(疑問點5)。

mm) 為履行疑問點5所指的臨時買賣合同，原告於2015年1月7日通過[銀行(2)]第XXXXXXXX號付款委託書向丙支付了1,000,000.00港元(疑問點6)。

nn) 為履行疑問點5所指的買賣臨時合同，原告於2015年1月22日通過[銀行(4)]第XXXXXXXX號付款委託書向丙支付了500,000.00港元(疑問點7)。

oo) 2015年1月22日，丙及其丈夫丁與原告簽訂不動產預約買賣合同地位讓與的預約合同(疑問點8)。

pp) 根據疑問點8所指的不動產預約買賣合同地位讓與的預約合同內容，丙及其丈夫丁承諾，以7,670,000.00港元的價格向原告轉讓位於澳門黑沙環區無門牌號P地段開發中土地的[大廈]第X座X樓X獨立單位的預約買受人

合同地位(疑問點9)。

qq) 在簽訂疑問點8所指的不動產預約買賣合同地位讓與的預約合同時，丙及其丈夫丁表示已經收到了疑問點6和疑問點7所指由原告交付的定金，共計1,500,000.00港元(疑問點10)。

rr) 為履行疑問點8所指的不動產預約買賣合同地位讓與的預約合同，原告分別於2015年3月27日和30日通過[銀行(2)]第XXXXXXXX號付款委託書、[銀行(3)]第XXXXXXXX號付款委託書和[銀行(1)]第XXXXXXXX號付款委託書，向丙支付了570,000.00港元、1,400,000.00港元和330,000.00港元(疑問點11)。

ss) 換言之，原告先後向丙及其丈夫丁支付了共計7,670,000.00港元的款項(疑問點12)。

tt) 根據已確定事實CC項所指的不動產預約買賣合同的地位讓與合同，丙及其丈夫丁同意向原告轉讓與被告訂立的位於澳門黑沙環區無門牌號P地段開發中土地的[大廈]第X座X樓X住宅單位的預約買賣合同的預約買受人合同地位，並聲明所交付的全部價款已於同日與被告結清(疑問點13)。

uu) 被告無法繼續開發P地段並履行Z項所指的預約買賣合同(疑問點14)。

vv) 自2015年3月30日至2018年7月2日，原告為取得上述單位的預約買

受人合同地位而借取的貸款所產生的利息為242,018.06港元，相當於249,278.60澳門元(疑問點15)。

ww) 被告給予丙1,133,600.00港元的折扣，相當於合同價款(5,668,000.00港元)的20%(疑問點16)。

xx) 在打折之後，丙為購買涉案待建獨立單位而向被告實際支付的總價款為4,534,400.00港元(疑問點17)。

yy) Z項所指合同中交易的都市房地產獨立單位將興建在被告通過與澳門特區訂立的合同而獲批的土地之上(疑問點18)。

zz) 租賃期和批給期的屆滿之日均為公開，載於物業登記之中(疑問點19)。

aaa) 原告選擇取得Z項所指合同的合同地位(疑問點21)。

bbb) Z項所指合同和付款收據上均寫有“價款”一詞(疑問點22)。

ccc) 目前，GG項所指單位的價格高於原告最初支付的價格(疑問點25)。

ddd) 已確定事實GG項所指的原告的申請獲得批准(疑問點27)。』(見第1293頁背頁至第1298頁背頁及第1544頁背頁至第1550頁)

## 法律

三、根據以上所述，考慮到中級法院已作出的裁決以及現提出的上訴主張及結論，以下是我們的看法。

**3.1** 首先我們來看被告針對法院就其所提出的“因第三人的事實致履行不能”所作裁決提起的“中間上訴”。

被告主要提出，其在答辯狀第6條及第77條中提出了多項事實，該等事實結合同一訴訟文書第84條所載的事實，證明其本可以在約定期間內完成所批給之土地的開發利用，並聲稱其利用土地受阻及因此未能完成其所承諾的不動產建造，是因某些公共行政部門的行為所致，因此認為這些事實構成永久抗辯，致使原告針對其提出的訴訟請求應被駁回。

清理批示/判決中並沒有考慮這些事實，因為考慮到“債務不產生對外效力”(第三人行為構成“濫用權利”的情況除外)，原告要求清償的債權不延伸至合同以外的第三人，在本案中即澳門特區。

因此，即便所提出的事實已經完全獲得證實，所涉及的問題也只能

是“澳門特區對被告的(或有)過錯行為”，因此，不能判定(或基於此證明)該被告在其“與原告的法律關係”中沒有過錯，因為這兩個法律關係中的過錯問題是完全不同且相互獨立的，不能亦不應混淆。

在被告針對初級法院所作決定提出上訴後，現被上訴的中級法院合議庭裁判(根據澳門《民事訴訟法典》第631條第5款)確認了這一見解，並進一步指出，該裁判並不存在被告所主張的“因欠缺(事實方面的)理由說明而無效”的瑕疵。

被告仍不服，提起本上訴。概而言之，其在上訴中堅持認為上述事宜不僅不是無關緊要，相反還對案件的良好裁判至關重要。

在此有必要作出以下說明，因為首先可以在此提出一個問題，即要知道，根據澳門《民事訴訟法典》第638條第2款的規定，本案中針對該事宜向終審法院提起的上訴是否“可以被受理”，該條規定：“對中級法院在表決時一致確認第一審所作的實體問題或不終結訴訟程序的裁判的合議庭裁判，均不得提起上訴，而不論確認第一審的裁判時是否基於其他依據；但該合議庭裁判違反具強制性的司法見解則除外”。

正如本終審法院在2024年10月3日(在第133/2022號案中)所作的合議庭裁判中所指出的，法律的目的是為了確立“雙重一致”規則，即當中級法院在表決時一致確認第一審的決定時，不允許對“中間裁判”向第三審級提起上訴。

根據比較法的司法見解，我們可以說，“中間裁判(或過渡裁判)指的是所有審理獨立問題但卻不終結訴訟程序的裁判。這是訴訟過程中出現的所有具附隨性質的(形式性或實質性)裁判(見Abílio Neto著：《Novo Código de Processo Civil Anotado》，第3版修訂增補版，第829頁及第830頁)”(例如，參閱葡萄牙最高司法法院於2021年3月2日第1257/13號案和2021年6月9日第1155/20號案中所作的合議庭裁判，關於此議題，亦可參閱本終審法院於2024年10月3日在第133/2022號案中所作的合議庭裁判)。

那麼，應如何決定？

讓我們來看一看。

儘管澳門《民事訴訟法典》沒有(完全)闡明什麼是“審理案件實體

問題’，但我們認為藉助歷史資料可以釐清所存在的疑問。

實際上，在1961年《民事訴訟法典》生效期間(該法典當時在澳門生效，直到現行澳門《民事訴訟法典》生效時才被廢止)，其第691條規定如下：

“1、平常上訴得針對終局判決以及就案件實體問題作出審理的清理批示提起。

2、就某項非屬既決案件的永久抗辯<sup>1</sup>是否成立作出裁決的判決或清理批示，視為對案件的實體問題作出審理”。

後來，葡萄牙法典進行了修改(第329/A-95號法令)，該修改雖從未在澳門特區生效，但其目的在於因應特定司法見解的取向釐清先前的制度，其第691條第2款新增規定如下：“就任何永久抗辯理由成立或不成立作出審理的判決或清理批示，視為對案件實體問題作出裁決”。

這樣，我們首先得出以下結論：“中級法院的合議庭裁判，凡實際參與爭議的實質解決者，無論全部或部分，特別是對請求或其中的某項

---

<sup>1</sup> 在當時，既決案件被視為一項“永久抗辯”，後來才被移至“延訴抗辯”的範疇。

請求成立與否作出裁判，或就任何永久抗辯(例如：時效、失效、無效、可撤銷、抵銷等)的理由成立與否作出審理者，均屬審理案件的實體問題。

而中級法院僅審理某些延訴抗辯或任何其他純形式或程序性質事宜的合議庭裁判，則不在該規定的範疇之內，除非基於就該等事宜所作的裁判而有理由繼續審理實體問題，且最終以該結果為準”(見António Abrantes Geraldés著：《*Recursos no Novo C.P.C.*》，第5版，第351頁)。

誠然，對於將上述“事宜”定性為“永久抗辯”尚存疑問，因為這裡既不涉及某項形成權的行使，也不涉及某項“對抗權或單純權力的行使，該等權利以存在他方當事人的權利為前提，旨在消除該權利或使其停滯，致其實際上不產生效力(Castro Mendes，同上，II，第566頁)：對抗權在其行使產生消除——或消滅——其所對抗的權利的效果時，亦屬形成權(……)，因此，實體法抗辯與形成權的概念並非不可兼容(……)”，而這亦不免涉及對訴訟中創設性事實的法律效果構成妨礙、變更或消滅的事實的主張(見José Lebre de Freitas, A. Montalvão Machado及Rui Pinto合著：《*C.P.C. Anotado*》，第2卷，第2版，第333頁、第334頁、

第342頁及第343頁)。

在本案中，似乎更應認定為被告對原告所提起的訴訟的部分內容作出附具理由的質疑，因為被告陳述了可排除其對於“合同嗣後履行不能”所存有之過錯的事實。

無論如何，似乎僅憑某個問題已在清理批示中被審理，並不足以排除就該問題向本終審法院提起的第二級上訴的可受理性，因為還需要查明該裁決是否涉及“案件的實體問題”(見前述終審法院於2024年10月3日在第133/2022號案中所作的合議庭裁判)。

因此，考慮到所主張的事宜及請求所產生的訴訟“效果”，我們認為本案所涉及的是一個與“案件實體問題”有關的“問題”，完全無礙本終審法院對其作出審理。

這樣，考慮到被告的辯護主張主要在於發生了“無過錯的合同履行不能”(這將影響其須向原告支付的賠償範圍)，有必要注意的是，被告的全部陳述均建立在將其與原告所訂立合同的履行不能歸責於第三人(本文中為澳門特區)的基礎上。

然而不能忘記，甚至應該強調的是，所主張的履行不能是源自澳門特區政府作出的一項“合法(且“可預見”)的行政行為，即“宣告土地臨時批給於25年後失效”，這一事實載於被上訴合議庭裁判中所載的事實事宜的“V項”(本案嚴格而言並不涉及“意外事件”或“不可抗力”的情況，後者包括“當局命令”或“當局行為”)。

那麼，所主張的澳門特區的過錯，以及被告因履行不能而相應地排除過錯，又是如何產生的呢？

被告認為，這一履行不能是由於澳門特區對項目設置障礙及阻撓，致使其無法及時對土地進行開發利用，從而使該樓宇的興建被延誤，以至於導致批給被宣告失效。

(儘管對此表示應有尊重，但)所有這些論述都是建立在其對事件所作的單方且有利於自身的分析基礎之上，僅維護其自身在與澳門特區之間既存合同法律關係以及“25年的臨時批給”期間內(特別是在上述失效宣告前的8年內)的履行情況中所享有的利益，然而，被告卻忽略了從已認定的(眾多)事實事宜中可清楚得出的事實，即於2014年8月4日，其曾向澳門特區明確承認“其對延誤土地的開發利用存有過錯”，並最終

為(當時已發生的)未能遵守利用期間的行為繳納了罰款(見於被上訴合議庭裁判所描述的事實事宜的q項、p項和r項)。

無論如何，都有必要澄清的一點是：能否基於債務人與始終未存有任何損害他人權利的意圖，而是(像本案這樣)嚴格依法行事的第三人之間(另一)法律關係的變故為由，將基於合同法律關係所產生的(結果)債務的不履行歸責於該第三人？

在我們看來，答案(只能且顯然)是否定的。

眾所周知，在大多數個案中(拋開若干對本案不具重要性的緩和債務的法律關係內部效力的情況)，債務法律關係並不具有“外部效力”，由此產生的權利及義務應僅限於該等法律關係的內部。

可以考慮以下例子(假設丙並不知悉甲隨後作出的預約出售行為，且不存在濫用權利的情況)：

甲受惠於丙就某個不動產向其作出的良好出售承諾，並決定以高於其購入價格的金額，將該不動產(仍屬他人財產)承諾(轉)售予乙。

甲能否基於丙不履行先前作出的出售承諾而追究丙的責任，並據此主張履行不能，從而僅向乙返還單倍定金即可？

我們認為，答案顯然是否定的。

甲須承擔其決定進行之交易的風險，不能以其訂立的另一交易所發生的變故作為藉口，除非其在與乙訂立的交易中已就此情況作出明確防範。

在這種情況下，不能因甲與乙之間合同的履行不能而追究丙的責任，尤其是當丙並非訴訟當事人，無法行使相應的防禦權時。

無可否認，關於所謂的“債的相對性”的“經典”或“傳統”理論，部分學說認為：

『(……)現代則有外部效力學說與之對立。該學說的擁護者承認，除針對債務人且於任何情況下均居首要地位的債的内部效力外，尚存在一種外部效力，表現為其他人有義務尊重債權人的權利，即不得阻礙或妨礙債務的履行。在這方面，提出了所謂的第三人從犯理論。

上述立場以多種表述形式闡述。特別須區分對債權本身的侵害與對債務人人身或給付標的的侵害，又或引入第三人知悉債權存在或第三人與債務人共同侵犯債權的要件。然而，其基本理念如上所述：債權之保護，不僅及於債務人，亦及於第三人。因此，倘第三人侵害債權，可能被直接追究其對債權人的責任。舉例說明：甲與乙簽訂了一份預約出售X樓宇的合同，之後將該樓宇轉讓予丙，或丙攻擊甲，致使甲無法向乙履行其應作出的給付。在這兩種情況下，債權人乙均可以針對第三人丙提起訴訟，只要丙對債務人的不履行負有過錯責任。

然而，我們認為正確的主流見解，原則上並不承認債具有對外效力。該問題顯然已經超越了法律單純的字面含義，並引發了更廣泛的爭議。一般認為，這種取向會過度擴張第三人的責任，甚至可能因此妨礙交易的進行。除這一合理性考量之外，在現有法律層面，我們的立法者在許多規定中似乎都已採納債權僅具相對效力的理念(見《民法典》第406條第2款、第413條、第421條、第495條第3款及第1306條第1款)。

然而，這是一個一般性的結論。法律本身在第495條第3款規定，在扶養債務關係中債權人這一受限且明確界定的範圍內，確立了對外效

力的理論，因為該條賦予該等債權人受到侵害債務人身體的行為人賠償的權利，尤其在導致其死亡而使其無法履行扶養義務的情況下。此外，還包括第三人因以濫用權利方式妨礙債務的履行而可能須向債權人負責的情況。

這一制度，按照我們剛剛所指出的廣義理解，具有足以應對更嚴重個案的功能，尤其是那些第三人的行為顯得特別令人震驚及應受譴責的情況。並且似乎無需其他技術支持，便足以均衡地滿足某種趨向於使第三人對侵害債權負責並因此強化債權人地位的訴求』（見Mário Júlio de Almeida Costa著：《Direito das Obrigações》，第9版，第80頁至第83頁）。

然而，如前所述，本案並不屬於這種情況(被告也沒有提出這種主張)，本案中所涉及的合同清楚地表明，被告承擔了“合同所規定的結果無法實現的風險”(關於此一見解，可參閱葡萄牙最高司法法院2016年2月4日第310/11號案的合議庭裁判，其中指出：『按照中級法院合議庭裁判的觀點，

“原告們在聲明出售其作為所有人擁有的獨立單位已適當分拆且無任何形式保留或限制的一半時，其受約束範圍並非僅限於致力開展適當活動以實

現分拆，而是必須將取得該分拆作為其行為的實際結果”。

儘管因不可歸責於原告們的原因而使得該分拆不可行，但根據《民法典》第790條第1款的規定，我們所面對的並非單純因不可歸責於原告的原因而發生的嗣後不能。鑒於其所受約束的條款，預約合同履行的客觀不能應歸責於原告。原告們向被告承擔了約定結果無法實現的風險(即使有關給付在客觀上已無法實現)，因此，根據《民法典》第798條的規定，他們須就對債權人造成的損害負責。

預約進行的買賣交易很明顯已無法完成。已訂立自預約合同訂立之日起一年內履行本約的期限，儘管包括原告在內的合同當事人均承認該期限可能延長。然而，鑒於所述的種種變故，相關情況已持續超過十四年。

因此，不得強行維持一個已不可行的預約合同，此舉明顯違反當事人於法律行為所有階段均應遵守的善意原則，見《民法典》第762條第2款，因此，考慮到可歸責於預約出售人的客觀履行不能，應根據《民法典》第801條第1款的規定宣告解除在本案中訂立的預約合同，並根據《民法典》第801條及第442條第2款的規定，返還雙倍定金)。

事實上，我們認為，學界的傳統及占據主流地位的觀點是否定“債的對外效力”，它建基於“債權相對性”的經典理念，根據這一理念，在合同範圍內，只有合同的當事人才有可能侵犯債權；而與此相對的是具

有對世效力的“物權”(關於此問題，詳見E. Santos Júnior著：《*Da Responsabilidade Civil de Terceiro por Lesão do Direito de Crédito*》，Almedina書局，2003年，作者在第416頁引用了Manuel de Andrade的觀點，後者認為：“僅在某些特別令人震驚的情況下——即第三人具有侵害直接受害人或其合同相對人之債權人的故意，或至少明知將造成損害——才有理由打破傳統學說的藩籬……”)。

尚須指出，本案與“行使當局權力”的情形全然無關，亦即非因行使當局權力而致使(或曾經致使)被告在不具過錯的情況下無法履行其所承擔的義務。

在本案中，是被告本人出於其自願、自由、審慎且自主的意志，決定承擔其因所負債務而產生的“風險”，故此基於前述“債務不具對外效力”的理念，現在被告不能以另一不同、獨立且自主的法律關係發生的變故為由，試圖排除其無法履行合同的責任(關於這個問題，可參閱Adriano P. da Silva Vaz Serra著：《*Abuso do Direito (em matéria de responsabilidade civil)*》，載於《司法部公報》，第85期，第235頁，及《*Responsabilidade de terceiros no não-cumprimento de obrigações*》，載

於《司法部公報》，第85期，第355頁；Alexandre Pessoa Vaz著：《Do efeito externo das obrigações (Algumas perspectivas da mais recente doutrina portuguesa e alemã)》，1977年；A. Ferrer Correia 與 Vasco Lobo Xavier 合著：《Efeito externo das obrigações; abuso do direito; concorrência desleal (a propósito de uma hipótese típica)》，載於《Revista de Direito e Economia》雜誌，第5年度，第5期，1979年1月/6月；Fernando Luso Soares 著：《Cessão de créditos e eficácia externa das obrigações》，載於《Revista do Ministério da Justiça》雜誌，第3年度，第9冊，1982年；Pedro Pais de Vasconcelos 著：《O efeito externo da obrigação no contrato-promessa》，載於《Scientia Iuridica》，第30卷，1982年1月至12月；João Pedro Marchante 著：《Da eficácia externa da obrigação perante a actuação jurísgena do terceiro cúmplice》，法學碩士課程的民法報告，1998/99年度；Rita Amaral Cabral 著：《A Tutela Delitual do Direito de Crédito》，載於《Estudos em Homenagem ao Prof. Dr. Manuel Gomes da Silva》，2001年；E. Santos Júnior 著，見上引著作；Almeida Costa 著：《A Eficácia Externa das Obrigações Entendimento da Doutrina Clássica》，載於《R.L.J.》雜誌，第135年度，第3936期，2006年1月至2月，第130頁至第136頁；António Menezes Cordeiro 著：《Eficácia externa dos créditos e abuso do direito》，

載於《O Direito》雜誌，第141年度，第1冊，2009年，第29頁至第108頁，及《Tratado de Direito Civil Português》，第2冊，第1卷，2009年，第402頁至第407頁；Mário de Almeida Costa 著：《A eficácia externa das obrigações: entendimento da doutrina clássica》，載於《Estudos de Homenagem ao Prof. Dr. Manuel Henrique Mesquita》，第1冊，2009年；Tiago Fernandes Gomes 著：《Da responsabilidade civil de terceiros pelo incumprimento de obrigações》，2014年；Ana Rita Gabriel Passos 著：《A eficácia externa das obrigações》，2019年)。

這樣，中級法院認為被告所主張的所有事實事宜，在其與原告建立並在本案所審理的債務法律關係中(完全)“不重要”，其在此範疇內陳述的所有內容已遠超可以承認“債之對外效力”的有限情況(試圖藉此追究澳門特區的责任，將所有的違約歸責於澳門特區，卻沒有給予其申辯的機會，且依據頗具傾向性的事實事宜，甚至試圖以此方式回避其就違反臨時批給所定的利用期限而向澳門特區承認過錯的法律意義)的觀點是正確的。

況且，在此亦有必要指出，就“相同”問題——即對被告/現上訴

人“作出土地批給失效宣告的合法性”——本終審法院已於2018年5月23日的合議庭裁判(案件編號:7/2018號)中表明立場(現上訴人於該案正是對上述失效宣告提出異議)。

因此我們認為，顯然不能接受被告逃避其就所承擔的(結果)義務所應負的責任。

### 3.2 針對“終局裁判提起的上訴”

如前所述，原告和被告均對該裁決提出上訴。

原告主張“提高”被告被判處向其支付的金額，同時請求按照為“商業利息”所訂定的附加利率計算“遲延利息”。

而被告一方則堅持討論本案中所訂立的合同的“性質”和“定性”以及“賠償金額”的問題，請求將該金額“縮減”至不高於3,000,000.00澳門元(見結論18及續後數條)。

就上述“問題”，現予以審理和裁決。

讓我們來看(按照邏輯，首先來看上述“合同的性質”和“定性”)。

#### — 關於“合同的定性”

在其提起的上訴中，被告根據於卷宗內提交的意見書，認為(若我們的理解正確的話)本案中所討論的合同應被定性為“將來物的買賣合同”或“預留合同”。

嚴格來說，這顯然不是“對法律行為意思表示所作的解釋”的問題，而是對雙方訂立的合同應如何“定性”的問題。

在這個方面，一直以來的觀點是，“合同的定性——表現為在對雙方當事人意思表示作出解釋之後，在該解釋的基礎上進行的邏輯操作——屬法律事宜，法院可以就此自由發表意見，不受合同當事人所使用之名稱的約束”(可參閱葡萄牙最高司法法院2006年3月16日第5216/21號案的合議庭裁判)。

本終審法院也採納了這種觀點，可參閱2019年7月30日第52/2016號案的合議庭裁判(摘要)：

“查明某法律行為當事人的真正意思，包括當事人訂立該法律行為中某項條款的意圖，屬於事實問題，對此，終審法院無審理權。

為上一結論所指的效力，意思表示本身存在與否的問題屬於事實的範疇，而涉及到已經被認定的意思表示的法律定性及效力的問題則屬於法律的範疇。”

因此，沒有什麼妨礙本法院審理這個“問題”，接下來我們繼續。

從被告遞交的上訴理由陳述中可以看到，被告認為不能將合同定性為“預約合同”，因為“如果是預約，那麼它應該是針對一個不存在標的物的本約合同的預約。涉案單位在訂立合同時還不存在”(為此援引了其於卷宗內遞交的意見書)。

儘管對於不同見解給予充分尊重，但我們認為這樣的論點似乎難以成立。

首先，(正如被上訴的兩級法院所正確指出的那樣)本案所涉及的“合同”(本身)被視為一份“預約合同”，而其內容亦表明，根據該合同，雙方當事人“約定(在將來)訂立一份(新的)買賣合同”。

雖然雙方當事人使用的法律術語和定性並不約束法院，但我們認為，不應當或不可以完全忽視雙方當事人(自己)對其主張所作的“定性”。

實際上，『學說和司法見解普遍認為，合同的定性由法院而非當事人決定(……)』，因為『定性可能與合同類型的稱謂不相符。只要合同類型的稱謂不真正符合合同的類型，即儘管訂定了合同類型，但按合同的締結方式及其實際規範的內容，該合同並不屬於所訂定的類型(無論是因為屬於其他類型，還是因為屬於非典型合同)，則對合同類型的確定可能構成“錯誤定性”。這可能出現於多種情形，其中尤為顯著者包括：定性錯誤、變異型合同或複合型合同、相對虛偽、法律欺詐、間接合同和信託合同。

因出錯而作出錯誤定性的情況並不罕見。例如，經常發生的情況是，當事人用動產租賃(aluguer)來指代不動產租賃(arrendamento)』，但是，『(……)合同類型的稱謂是對合同作出解釋的重要參考資料，它表明了立約人在合同中接受該類型的規範模式並以此規範未明確規定事宜的意願。因此，對合同類型的稱謂不能在定性的過程中被忽視，同時也

不可避免地構成判斷合同類型的一項十分強烈且重要的指標』。因此應當把合同類型的稱謂視為『一項或多或少有助於合同定性的指標。通常而言都具有很大幫助，而且幾乎總是具有決定性。然而，在具體情況下，當經解釋合同並考慮其他指標後，應得出不同結論時，這個對合同類型的稱謂也可以被排除。但不應未經深思熟慮就予以排除，而且不能免除主張排除之人以令人信服的方式證明必須排除的責任』，由此可以得出『當事人的定性不重要這種一般性的說法並不正確』（見 Pedro Pais de Vasconcelos 著《Contratos Atípicos》，2002 年，第 129 頁及續後數頁，這是可以理解的，因為當事人之所以以特定方式給合同命名，就是想要獲得某種特定的合同及法律規範）。

有鑒於此，雖然我們承認當事人的訂定並非“對於合同的定性具有絕對的決定性”，但也要核實它與該合同類型的其他指標之間是否存在“不協調”之處，從而最終判定不能適用當事人自己在訂定所簽訂協議的類型(本案中是“預約合同”)時想要的合同規範。

但在本文中，可以肯定的是，並不存在任何的“不協調”之處，因為合同本身的其他要素也清楚顯示“雙方當事人有義務在之後訂立本約

合同，即買賣合同”。

根據初級法院在判決中指出的內容：

『(……)我們認為第 9 條至第 22 條的內容對於了解一般受意人所能領會到的雙方當事人在已認定事實 Z 項所指文件中所作聲明的意思而言具有決定性，即：是認為本約協議已經完成，還是認為尚有條款有待未來商議。

上述第 22 條稱，被告可以更改建築物且合同中的另一方當事人不得拒絕和解，這表明當事人未來仍有協議尚待達成，他們將該協議稱為和解，且不得基於特定理由予以拒絕。

第 9 條也表明雙方當事人還想訂立新合同。事實上，雙方就合同地位的讓與設定了有償條件。倘若當事人已將有關單位的所有權視為處於“買受人”的權利義務範圍之內，為何又會認為該買受人並非完整所有權人，且不得在未經被告同意及未給予其補償的情況下將其轉讓給第三人？

合同地位的讓與“機制”表明，在雙方立約人看來，被告並沒有被免除作出預約合同的特徵性給付的義務，即訂立另一合同，並因此收取費用以便與第三人訂立未來的新合同，而不僅僅是同一合同的主體變更。如果立約人的真實意思是被告已經與涉案獨立單位和預約合同的特徵性給付完全無關，那麼其因該合同地位讓與而收取(或有權收取)的費用在合同經濟角度而言將無

從解釋。事實上，雙方當事人並沒有規定訂立買賣公證書之後的出售須經同意及支付費用，這表明雙方立約人認為訂立公證書前後的狀況是不同的，因為在這兩個時刻獨立單位分別處於不同的權利義務範圍之中。

正是這種交易機制，結合雙方當事人給予他們所締結之合同的稱謂，會使得一個“正常的受意人”認為，被告所承擔的特徵性給付，是在將來與原預約人或與受讓預約買受人合同地位的人訂立一份合同。

總而言之，應當說，關於所約定之給付的意思表示在法律上的含義只能指向預約合同這一合同類型』（見第 1300 頁背頁至第 1301 頁背頁，上述判決第 20 頁至第 22 頁）。

如前所述，被告認為本案所涉及的是一份“非典型合同”，並稱之為“預留合同”。

“緩和型締約”、“中間協議”或（對於認為其欠缺合同性質的人而言）“非合同協議”的概念，最初係於商法領域（並經由商法學說）發展出來。

部分學說認為，它們是“不具有合同性質的法律工具，僅作為特定商事合同談判的輔助手段，其功能主要在於確定締約各方談判的進行

方式，或明確談判於特定的時間節點所處的狀態”(見 José Engrácia Antunes 著《Direito dos Contratos Comerciais》，第 97 頁)。

另一方面，有見解認為，儘管被稱為“緩和型締約”，但卻“不是效力較弱的締約，而係一種性質不同的締約。以上所述的各種形式所產生的義務，可能僅僅是程序性義務、盡力義務及磋商義務，但這些義務真實存在且必須履行。談判的整體構成一項具有商業重要性的價值，應獲法律制度的承認與保護”(見 António Menezes Cordeiro 著《Manual de Direito Comercial》，第一冊，2001 年，第 393 頁)。

在“不動產中介”業務中出現了這種“緩和型締約”的形式，而其中就包括“預留合同”。

但根據比較法上關於這個問題的司法見解，有必要指出的是：

『理論界的通說認為，“預留合同”鑒於其在日常經濟生活中被頻繁採用，已具備一定程度的社會典型性，主要受合同自由原則的規制(《民法典》第 405 條第 1 款)。

Higina Castelo 在其著作(《Reserva de Imóvel: com vista à futura celebração de contrato relativo a bem imóvel》，可於 [blook.pt](http://blook.pt) 網站查閱)中認為，這個概念

可以歸類為所謂的“中間協議”，對於一些人而言它們是不具有合同性質的法律工具，僅作為特定商事合同談判的輔助手段(見 Engrácia Antunes 著《Direito dos Contratos Comerciais》，第 97 頁)；另一些人認為它們是“緩和型締約”的其中一種形式，不是效力較弱的締約，而係一種性質不同的締約，由此所產生的可能僅僅是程序性義務、盡力義務及磋商義務，但這些義務真實存在且必須履行(見 Menezes Cordeiro 著《Manual de Direito Comercial》，第 497 頁)；還有一些人認為其合法性取決於在具體個案中所作的解釋(見 Ana Prata 著《O Contrato Promessa e o seu Regime Civil》，第 125 頁至第 136 頁)。

從本質上講，它們還不是具典型約束力的預約合同，也不受該制度的規制，而是尚在可反悔階段訂立的其他合同的預備，但仍不失為真正的合同，尤其是當其中載明以支付賠償作為條件的悔約權時(見 Higinia Castelo 的前引著作，第 14 頁至第 16 頁)。

Higinia Castelo 認為，預留合同是一種雙邊或雙務合同，每一當事人之所以負有履行其給付的義務，係因他方亦負有履行其給付的義務，並為使該給付得以實現，彼此的給付互為對方的對價及依據。具體而言，有意購買者承諾購買或訂立購買的預約合同(不妨礙可以選擇為其無理由放棄而支付預付的款項)，因為對方當事人承諾轉讓或訂立轉讓的預約合同(不妨礙可以為其隨意放棄而喪失對方預付的款項並額外支付一筆相同金額的款項)；為達此目的，有意轉讓者承諾轉讓或訂立預約合同，因為對方當事人承諾購買或

訂立預約合同。這意味著，雙方當事人以某種方式行事，朝此方向作出必要努力，取得必要文件，如準照、銀行融資、通知優先權人或不向第三人交易標的物(見 *Higina Castelo* 前引著作，第 19 頁)。

雙方當事人訂立不動產預留合同時，關於最終合同的意願尚未充分確定，雙方當事人仍想保留訂立合同的自由，這是正常的。然而，即便如此，當事人在合同自由之範疇內，就合同前階段相對於讓與合同或讓與預約合同的反悔權利的法律效果作出約定，仍然是可理解的，猶如一份“不穩定預約合同”，允許反悔，不允許特定執行，而以喪失預留金作為放棄的代價，該預留金在實踐中起到“懲罰性定金”的作用。

從另外一個角度來看，就好像訂立了賠償性違約金條款一樣，根據《民法典》第 810 條第 1 款的規定，這是合法的，因在某一段期間內強制維持不動產不流入市場連同給出售人帶來的衍生損害後果而給予的補償，應通過支付預留金的方式支付，預留金通過共同協議商定，作為對上述潛在損害的適當賠償，並被視為足以保障買受人就實現相關交易而向出售人表達其意願所產生的信賴』。

另一方面，亦如所述，不能忽略『“預留金”並不是“定金”的同義詞，不受《民法典》第 442 條所確立的典型法律制度的約束。為適用定金制度，雙方當事人必須明確表達他們想要將所交付的金錢作為定金的意圖(見《民法典》第 440 條的後半部分)。本案中，從雙方當事人的書面協議中得出的恰

恰是與之相反的意思。有關款項僅作為“預留金”支付，在後來簽訂預約合同時明確規定預約出售人將這些錢全額返還給預約買受人(見已認定事實第 21 項)。因此，它甚至都不是購買價款的部分預先支付，更不屬於一種“預先定金”。

如果只是規定了預留金而沒有設置任何其他限制，則要求返還所交付款項的主張是正當的，原因在於，如果買賣合同因雙方當事人失去興趣而最終沒有簽訂，那麼收取這些款項之人保留這些款項將欠缺理由和合理性』(見葡萄牙最高司法法院 2023 年 6 月 4 日第 25178/20 號案的合議庭裁判，亦可參閱 2021 年 5 月 10 日第 21096/19 號案的合議庭裁判)。

觀察本案的情況，很快便可發現，我們所面對的並不是一份“不穩定合同”(也不是與之類似的合同)，這不僅是因為所訂立之合同的內容複雜，還因為“第 22 條”規定“被告可以更改建築物且對方當事人不得拒絕”，這清楚表明我們面對的是遠超(單純的)“程序性義務、盡力義務及磋商義務”的法律行為(而且也完全不涉及任何旨在彌補因該不動產於其權利義務範圍內無法處分所致的損失，且相關金額的訂定顯示雙方當事人對最終合同的意思尚未充分確定，有意保留訂立合同的自由的“預留費”)。

事實上，這是與“想要取得不動產的最初立約人”交付給被告的金錢數額有關的另一個重要方面。

其實，從所訂立的法律行為中看不出，當旨在履程序性義務、盡力義務及磋商義務的合同被訂立時，這筆款項將被返還給另一方“立約人”，這清楚表明，我們面對的不是(單純的)“預留金”，即一筆為確保不動產的不流通而交付的款項，相反，應當認為，“本約合同”的內容和範圍本身已經完全規範在“預約合同”之中。

另外，我們不理解的是，為什麼涉及在完成法律行為時尚不存在的不動產會排除構成“預約買賣合同”的可能性，就好像不能訂立“將來財產的預約買賣合同”一樣(見吉馬良斯中級法院 2021 年 10 月 14 日第 2450/18 號案的合議庭裁判，其中討論的正是“將來財產的預約合同”)。

顯然，我們面對的也不是“將來財產的買賣合同”，因為所訂立的法律行為本身就是旨在“簽訂另一份合同”(另外，也沒有人會認為是在不遵守法律要求的“形式”的情況下簽訂了一份不動產買賣的本約合同)。

正如初級法院在其所作判決中亦曾指出的那樣，『第 9 條也表明雙

方當事人還想訂立新合同。事實上，雙方就合同地位的讓與設定了有償條件。倘若當事人已將有關單位的所有權視為處於“買受人”的權利義務範圍之內，為何又會認為該買受人並非完整所有權人，且不得在未經被告同意及未給予其補償的情況下將其轉讓給第三人？

合同地位的讓與“機制”表明，在雙方立約人看來，被告並沒有被免除作出預約合同的特徵性給付的義務，即訂立另一合同，並因此收取費用以便與第三人訂立未來的新合同，而不僅僅是同一合同的主體變更。如果立約人的真實意思是被告已經與涉案獨立單位和預約合同的特徵性給付完全無關，那麼其因該合同地位讓與而收取(或有權收取)的費用在合同經濟角度而言將無從解釋。事實上，雙方當事人並沒有規定訂立買賣公證書之後的出售須經同意及支付費用，這表明雙方立約人認為訂立公證書前後的狀況是不同的，因為在這兩個時刻獨立單位分別處於不同的權利義務範圍之中。

正是這種交易機制，結合雙方當事人給予他們所締結之合同的稱謂，會使得一個“正常的受意人”認為，被告所承擔的特徵性給付，是在將來與原預約人或與受讓預約買受人合同地位的人訂立一份合同』(見

第 1301 頁至第 1301 頁背頁)。

另外，還要指出一點。

從已認定的事實事宜中可以看到，被告/上訴人聲稱將興建的“居住綜合體”是一個“體量龐大”的建築(見“上述事實事宜 k 項”，其中稱該綜合體有“18 棟樓，每棟 47 層”)。

根據我們依職權知悉的內容(因為就連上訴人自己也承認，而且已經在與本案類似的多宗案件中得到“證實”)，已簽訂了超過 3,000 份和本上訴案所涉合同一樣的合同(具體而言是 3,200 份)，它們(全部)是“範式合同”，引發了在初級法院進行的約一百宗訴訟，以及在中級法院和本終審法院審理的數十宗上訴，而據我們所知，上訴人在全部這些訴訟中就(前文)所謂的“履行不能”和“合同的性質與定性”採取了相同的立場，因此，不能認為上訴人在這些問題上有任何道理。

這樣，我們認為已沒有必要就此“事宜”作出更多考量，僅須指出，被告就被上訴合議庭裁判的這部分決定提出的質疑(同樣)不能成立(就此內容，亦可參閱本終審法院 2025 年 9 月 26 日第 67/2025 號案、第

81/2025 號案、第 82/2025 號案、第 94/2025 號案、2025 年 11 月 14 日第 120/2025 號案、2025 年 12 月 12 日第 122/2025 號案和 2026 年 1 月 14 日第 135/2025 號案的合議庭裁判)。

#### — 關於“損害賠償”的數額

如前所述，初級法院在判決中考慮到原告提出的“請求”和“已認定的事實”，裁定所提起的訴訟部分勝訴，判處“被告向原告支付 4,000,000.00 澳門元(四百萬澳門元)，並附加自本裁判作出之日起至完全支付為止按照法定利率計算的利息”(見第 1291 頁至第 1319 頁)。

而中級法院經審理原告和被告提起的上訴，通過現被上訴的合議庭裁判裁定原告的“終局上訴”部分勝訴，撤銷了原審法院裁定的損害賠償，改判被告向原告支付 5,690,000.00 港元(“遲延利息按照終審法院 2011 年 3 月 2 日第 69/2010 號案確立的統一司法見解計算”)，裁定被告的“中間”上訴和“終局”上訴敗訴(見第 1533 頁至第 1558 頁)。

如前所述，對這一裁決，原告和被告(也)向本終審法院提起了上訴(如前文所轉錄)。

概括而言，原告主張“提高損害賠償的金額”至 8,105,072.16 澳門元（這是其之前已經在起訴狀中提出的“請求”），即涉案之“不動產價款的兩倍”（5,668,000.00 港元×2=11,336,000.00 港元），再扣除被告替原告償還給向原告發放購買上述不動產的貸款的銀行的 3,466,997.90 港元。

相反，被告則請求將中級法院裁定的“損害賠償”的金額（5,690,000.00 港元）“降低”至“不超過 3,000,000.00 港元”。

讓我們來看哪一方有道理，以及如何裁決。

經過對“已認定”的事實和現在（又）“陳述”的上訴理由的分析和思考，我們認為，無需花費（很大）力氣便可得出不能接受“被告的主張”的結論，因為（相當）明顯，它與在考慮到“已認定事實”（和本案中所訂立之合同類型的“特點”）之後我們認為理應構成本案的“公平處理結果”的“解決辦法”相去甚遠。

這樣，基於這個我們認為應予採納的見解，應當首先審理“原告的請求”，藉此也（同時）闡述我們對於“被告的上訴”所持的立場。

首先，須特別考慮從“已認定事實”中得出的以下“資料”。

有必要首先指出，雖然原告為最初(首位)預約買受人“合同地位的讓與”支付的價款是 7,670,000.00 港元，但這筆金額僅涉及二者之間的“(內部)關係”，它對於計算被告應支付給原告的損害賠償數額而言(完全)不重要。

只需指出，這筆款項——相當於“合同地位讓與”中約定的“不動產價款”——(僅)被支付給最初(首位)預約買受人，這是此人與原告之間自由且有意識地達成“合意”的結果，其中(尤其)對於上述“價款”而言，被告的參與完全不重要(與之完全無關)。

因此，不能把“預約合同”中支付的“金額”和“合同地位讓與合同”中支付的金額相混淆，因為現在實際討論的是“預約合同(的不履行)”，而不是上述“……讓與合同”的不履行，而且關於讓與的合同已經完全終結，因此其中的約定和支付的金額無關緊要。

闡明這個“細節”之後，還要考慮的是，雖然在上述最初(首位)預約買受人與被告訂立的預約合同中載明的涉案“單位的價款”是“5,668,000.00 港元”，但其實上述(首位)預約買受人——如前所述，她在之後將自己的合同地位轉讓給了原告/上訴人，後者現在正是基於這

一轉讓而主張損害賠償——(實際)支付的“定金”(僅)為 4,534,400.00 港元，因此應以此為據(基於這一“數額”)計算上述損害賠償主張的數額(因為將被告被要求判處但卻未曾收取的款項列入此項計算是不合理的)。

眾所周知，“確認性定金”除了迫使雙方當事人履行合同外，還能預先確定不履行時的損害賠償數額。

因此，<sup>『</sup>它預先確定不履行的賠償數額，無所謂實際損害數額多少，甚至無所謂是否存在實際損害。預防性地通過協議確定可歸責之不履行的損害賠償，原則上不得變更，或者如有相反協議，則作為應支付之損害賠償的最低限額(……)，因此，定金傾向於保全和確保對損害作出彌補——此觀點，見葡萄牙最高司法法院 2004 年 5 月 6 日(第 03B4295 號案)的合議庭裁判。因此，當定金作為強制履行手段失效時，其功能轉為彌補損害的手段，而不當得利制度由於具有補充性，故不得適用』(見 João Calvão da Silva 著：《Sinal e Contrato Promessa》，第十一版，第 145 頁)。

此外亦不能忽略的是，本案中，被告支付了 3,466,997.90 港元以清

償原告為購買不動產而借入的部分貸款，因此，為計算損害賠償也應考慮(並扣除)這一數額，而正如前文所述，原告本人也對此表示承認且不予反對。

因此，基於這些“事實資料”和所作的簡要“評述”，就本案“情況”得出的第一個結論是，原告提出的 8,105,072.16 澳門元(或 7,869,002.10 港元)的損害賠償(主)請求從一開始就(完全)不具備成立的條件，原因很簡單，即雖然其中計算了被告為清償原告的貸款而支付的款項(3,466,997.90 港元)，但卻是基於“預約合同”中商定的“單位價款”數額(5,668,000.00 港元)而不是(實際)支付的“定金”數額(4,534,400.00 港元)，因為如前所述，前者“單位價款”的總額並非被告(實際)收取的數額，而現時的支付有關損害賠償的請求則是針對被告提出(我們須針對該請求作出裁決並發表觀點)。

這種看法，我們認為是最為合理、符合邏輯及公正的，因為在現在這種(主要是)建立在“利益和意思的自由協議”之上的“情況”中，要求任何人承擔基於一筆並非雙方當事人(真正)約定的數額，亦非在預約合同中實際支付且收取的數額而計算的損害賠償，都是不合理的。

闡述完上述內容之後(我們認為已經很清楚了),接下來讓我們試著去“具體計算”(並說明)在我們看來對原告/上訴人所提主張最為恰當的“解決辦法”的數額。

縱觀被上訴的兩級法院的裁決,我們認為初級法院判決的以下論述是(完全)成立的,其內容如下:

『“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)

已經證實,被告沒有最終履行其出售的承諾。如前所述,雙方當事人對這個問題沒有爭議,已認定事實(上述V項至Y項)清楚顯示,被告承諾的給付目前應被視為無法作出。其實,被告雖然是一家商業公司且能存續很長時間,但亦無法興建或取得其所承諾出售的獨立單位,除非

發生現在完全不可預見的情況<sup>2</sup>。

亦已證實被告收取了定金。

清理批示已經裁定不履行的原因不可歸責於第三人，只能歸責於被告的過錯，儘管是推定的過錯。另外，前文中也已裁定，被告的過錯不履行使得原告有權解除合同地位讓與的預約合同。

因此，被告應返還為了履行其沒有履行的出售承諾而收取的款項，因為解除合同的 effects 是返還所受領的給付(《民法典》第 282 條和第 427 條)。

另外被告還須向原告支付一筆數額與其所收取定金相等的款項』  
(見第 1304 頁背頁至第 1305 頁)。

其實，這種“論述邏輯”(關於“不履行”、“被告的責任”、“定金”，以

---

<sup>2</sup> “..... 確定不履行，即確定不能履行的結果，無須源於絕對的履行不能，所謂絕對履行不能，是指無論如何均不可能消滅的情況。..... 給付不能不僅於其消除之全部可能性均已排除時視為確定，亦於其僅能通過事先無法預期的特殊情況方可消除時視為確定。..... 這就等於說，只能通過無法正當期待的非常規事件才能終止的履行不能，亦屬確定”——Vaz Serra,《RLJ》雜誌，第 100 年度，(1967-1968 年)，第 254 頁。

及被告應“支付雙倍定金”的觀點)在我們看來是公平正確的，因為它顯然正確且恰當地解釋和適用了澳門《民法典》第 436 條第 1 款和第 2 款所(單純)規定的內容及由此產生的結果(須指出的是，這也是作為被上訴的合議庭裁判所持的觀點)。

這樣，(目前)按照這種觀點計算出來的數額是 5,601,802.10 港元(或 5,769,856.16 澳門元)，即從(實際)支付的“定金的雙倍”(4,534,400.00 港元 $\times 2 = 9,068,800.00$  港元)中扣除被告替原告承擔並支付的 3,466,997.90 港元所得出的結果(9,068,800.00 港元 $- 3,466,997.90$  港元 $= 5,601,802.10$  港元)。

但正如從初級法院判決和中級法院合議庭裁判中看到的那樣，這並不是“所判處的金額”，因為根據裁判的理由說明，其中認為本案中鑒於已認定的“具體情節”，採用“衡平原則”才能實現(更大的)“公平”，維護“正當利益”和當事人遭受的“損失”，由此初級法院定出的數額是 4,000,000.00 澳門元，中級法院定出的數額則是 5,690,000.00 港元(前者低於我們在前文中得出的數額，而後者則高於該數額)。

在法律上應如何處理？

首先要指出的是，“法律”(和“司法”)不是一門“精準科學”，在這種性質的事宜和問題上自然總是會摻雜一些“主觀因素”，存在一些價值取向不同且並非(絕對)精準、一致及無可爭辯的決定也不足為奇(或者說，並非不可能)。

有鑒於此，讓我們(盡可能地)來探究怎樣才算是“最好的解決辦法”。

中級法院合議庭裁判(它是“本上訴的標的裁判”，故我們應當對它發表明確且直接的看法)中作出了以下論述。

『(……)』

關於損害賠償的數額，根據《民法典》第 3 條的規定，在下列任一情況下，法院得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 款明確允許經適當配合後適用第 801 條的規

定，即允許法院在認為違約金明顯過高時按衡平原則予以減少。

因此，需要知道原告所遭受實際損失的數額，即需要知道原告在取得有關合同地位時花了多少錢，以便決定是否適用衡平原則作出相應的減少。

本案例中，原告為取得預約買受人的合同地位向最初的預約買受人丙支付了7,670,000.00 港元，並清償了242,018.06 港元的銀行貸款利息。

扣除被告以原告名義向銀行支付的3,466,997.00 港元，原告實際支付的金額為4,445,021.06 港元(7,670,000.00 + 242,018.06 - 3,466,997.00)。

如果不按衡平原則予以減少，原告將獲得一筆相當於雙倍定金的賠償，即11,336,000.00 港元(5,668,000.00×2)，扣除被告替原告清償的銀行貸款3,466,997.00 港元，還剩7,869,003.00 港元。

只需實際支付4,445,021.06 港元，就可以取得7,869,003.00 港元。雖然案件已經耗時八年，但我們還是認為損害賠償的數額明顯過高。

然而，原審法院按照衡平原則訂定的4,000,000.00 澳門元的損害賠償數額偏低，低於原實際支付的金額，因此不應予維持。

鑒於被告不是故意不履行且替原告清償了大部分銀行貸款，以及原告有權購買置換房，在扣除被告替原告清償的3,466,997.00 港元銀行貸款之後，我們認為，合理的損害賠償數額應當是原告實際花費的金額加上按3.5%的平均年利率計算的八年利息，即5,689,626.95 港元[4,445,021.06 +

(4,445,021.06×3.5% ×8)]，四捨五入並於萬位取整，總數為 5,690,000.00 港元』(見案卷第 1556 頁背頁至第 1557 頁及附卷第 20 頁至第 21 頁)。

考慮到以上所轉錄的被上訴合議庭裁判的內容，首先有必要強調的是，合議庭顯然竭力避免遺漏任何細節，認真考慮其認為對案件重要的全部“因素”和“情節”，並實際適用“衡平原則”(澳門《民法典》第 3 條允許適用)，試圖發現並找到其認為對於原告和被告之間的“爭議”最好、最公平且最恰當的“解決方案”(初級法院法官作出的高質量且詳細的判決也是如此)。

不排除有更好的見解，接下來讓我們來分析，面對原告和被告提出的主張，上述裁決是否應受指責。

澳門《民法典》第 435 條的標題為“買賣之預約合同”，其中規定：“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”。

而澳門《民法典》第 436 條則規定：

“一、在設有定金之情況下，作為定金之交付物應抵充應為之給付；抵充不可

能時，應予以返還。

二、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。

三、非導致不履行之一方當事人得選擇聲請合同之特定執行，只要按一般規定該當事人有權提出該聲請。

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，但如損害之數額遠高於定金數額，則就超出之損害部分獲得賠償之權利仍予保留。

五、第二百零一條之規定，經作出必要配合後，亦適用之”。

Manuel Trigo 教授在分析“超額損害的可賠償性”問題時指出：

『(……)』

問題在於，何時才滿足“超出實際損害與預定損害差額的最低可賠償門檻”這一前提；該差額的數額以實際損害的最高額為上限，作為可賠償之超

出部分損害的最高界線。最低可賠償門檻構成賠償的一項前提，但並非賠償的最低數額；因為，一旦享有就超出部分的損害請求賠償的權利，預定賠償額與最低可賠償門檻之間的差額並非被排除，而是應以該超出之損害數額作為對超出部分進行賠償的衡量標準。

通常而言，根據法律規定，無論是定金還是違約金，均允許對超出定金或違約金所預定數額的那部分損害作出賠償：前者是根據法律行文所使用的“遠高於”的表述(《民法典》第 436 條第 4 款)；後者則是根據所使用的“遠超過”的表述(《民法典》第 800 條第 2 款)。

超出定金或違約金條款預定數額的損害賠償的共同點在於，兩者都需要舉證存在一項高於預定損害的超出損害(確定概念或技術概念)，即實際損害必須高於之前預設的損害，且須滿足“遠高於”(不確定概念)的附加條件，最終由法院予以認定。(.....)

在查明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，以一次簡單的減法運算，或雙重減法運算得出差額(被減數-減數=差、餘額或超出部分)。第一步，根據第 560 條第 5 款計算出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，在查明定金或違約金所預定的損害後，根據第 436 條第 4 款及第 800 條第 2 款的規定，將其從實際損害中予以扣除，從而計算出超額損害或超出損害(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：當損害、可得賠償之損害、全部損害或實際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，才構成所謂的超出損害或超額損害。

(.....)』(見《Uma mudança 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》，《澳門大學法學院學報》，第 49 期，第 91 頁至第 153 頁；亦可參閱 Júlio Miguel dos Anjos 著：《A Liberdade Contratual e as Normas Imperativas》，《澳門大學法學院學報》，第 49 期，第 239 頁；Almeno de Sá 著：《Traços Inovadores do Direito das Obrigações no C.C.M.. O princípio da efectividade dos direitos do credor》，《澳門大學法學院學報》，第 8 期，1999 年，第 138 頁；João Paulo Rocha 著：《Direito das Obrigações: Noções gerais e fontes》，《Repertório do Direito de Macau》，2007 年，第 410 頁至第 412 頁；以及 António Pinto Monteiro 著：《A cláusula penal no ordenamento jurídico de Macau》，載於《Diálogo consistente: olhares recentes sobre temas de Direito Português e de Macau》，第一冊，2016 年，第 33 頁至第 36 頁)。

另外，澳門《民法典》第 436 條第 5 款轉用了該法典第 801 條第 1 款，應注意後者中亦規定，“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；任何相反之訂定，均屬無效”。

考慮到該法律規定的行文(和精神)，特別是其中使用的在“明顯過多”時“減少損害賠償”的表述，當然要加倍小心，因為正如 Nuno Miguel Pinto Oliveira 就此所指出的那樣(見《Ensaio sobre o sinal》，第 237 頁)，*“只要實體法的不公達到某種程度，以致相較於這個對公平正義的侵犯程度而言，法律安定性不再具有任何正面價值，法官就應當應修改違約金條款並減少違約金的數額”*(還有必要注意的是，正如 António Pinto Monteiro 在其著作《Cláusula Penal e Indemnização》的第 209 頁至第 210 頁和第 739 頁及續後數頁中所強調的那樣，*“(……)立法者選擇的用詞——違約金“明顯過多”——本身表明，單純在某種程度上高於實際損害不足以為減少違約金提供正當性”*，以及*“(……)約定了強迫性處罰，其產生效力的前提同樣在於，只有在明顯且公然不成比例的情況下才能通過司法予以管控”*；亦可參閱 Pires de Lima 及 Antunes Varela 著：《Código Civil Anotado》，第二冊，1968 年，第 59 頁)。

經考慮這個問題，同時在充分尊重被上訴的兩級法院的“觀點”的前提下，我們認為，本案的情況不至於觸碰到以上所述的任何“安全閥”，因為如前所述，它們的提出和適用僅應發生在“明顯且公然不成比例”的“特殊情況”(“例外情況”)之下，(因此才使用了“相當高”和“明顯過多”的表述)。而本案的“情況”並非如此，或者說，對於牽涉其中的雙方當事人而言沒有“(特別)異常”或超出應被視為“正常”的“風險”範疇。另外還要指出的是，如果對於其中一方存在某個更為有利的“細節”，那麼對另一方而言也是如此，因此實際上就好像發生了相互“抵銷”或“撤銷”一樣。

這(正如就被告提出的上述問題所作的裁決那樣)一直是本終審法院在上述各合議庭裁判中所持有及採納的看法，因此我們將按此觀點作出裁決，判處被告向原告支付 5,601,802.10 港元或 5,769,856.16 澳門元，即用原告(實際)支付的“定金的雙倍”(4,534,400.00 港元 $\times 2 = 9,068,800.00$  港元)減去被告替原告支付的 3,466,997.90 港元。

— 最後，關於原告主張的“商業利息”。

最後，原告稱被上訴法院錯誤地解釋了《商法典》第 569 條，因為

被告從事“商業活動”，且預約合同是在“從事該活動”時訂立，因此涉及“商業行為”，對該等行為應適用《商法典》第 3 條第 1 款 b 項、第 563 條和第 569 條第 2 款的規定。

從根本上說，原告認為，即使是一項“單方商業行為”，該行為亦會在任何情況下均強制要求對“所有立約人”適用商法(見《商法典》第 563 條)，從而享受“商業利息”範疇內規定的“附加利率”(見《商法典》第 569 條第 2 款)。

前文提及的多宗類似案件也對這個“問題”發表了看法。

無論如何，還是要表明我們的看法。

基於葡萄牙的司法見解(雖然葡萄牙商法的規定有別於澳門特區《商法典》第 569 條)，我們認為，『立法者之所以為商業活動設定較為特殊的利率——商業遲延利息——為的是保護商業債權人，包括本案的情況。其法理基礎“在於有必要對企業因資金凍結所遭受的損失給予特別補償，因為對於企業來說，金錢的成本比一般情況更高，因為無法把錢投入到賺取利潤的活動之中，甚至還要申請銀行貸款”』(見葡萄牙

最高司法法院 2019 年 3 月 19 日第 1680/12 號案的合議庭裁判)。

按照這種觀點，我們認為，當涉及“消費者”(即“在其職業活動範疇以外作出行為”的人)的一項債權時，法律就商業債權遲延利息規定“附加利率”的立法理由並無存在的正當性。

因此——雖然我們承認這個問題尚存疑問，有學者秉持不同觀點也是不爭的事實[José Engrácia Antunes 指出，『雖然法律的文字(在提及這些主體“擁有的債權”時)可能引發不同的觀點，但在此處合理的做法是對法律用語作出擴張性解釋，即認為這些主體作為債務人所承擔的商事合同債務，亦應被視為具有同等之重要性(……)。從另一個角度來看，可以說，有關法律制度適用於與企業主之間或企業主與另一公共實體(國家或地方自治機構)或私人實體(“主要是消費者”)之間訂立的雙邊或單邊商業合同的支付義務相關的利息』，載於《Direito dos Contratos Comerciais》，第 237 頁]，但——我們認為，非商人身份之遲延補償債權的權利人不應受惠於該制度(有關此見解，可參閱吉馬良斯中級法院 2020 年 9 月 24 日第 2903/17 號案的合議庭裁判，最高司法法院 2020 年 5 月 5 日第 1330/12 號案的合議庭裁判，以及更近期的波爾圖中級法

院 2024 年 3 月 4 日第 12164/19 號案的合議庭裁判)。

這樣，在理解了“商業利息”的“目的”並考慮到澳門特區法律的文字要素之後，我們認為有必要指出，與原告的看法相反，遲延利息的附加利率不適用於“商業行為產生的債權”(或其他涵蓋範圍更廣的同類表述)，而是適用於“商業性質的債權”，正如被上訴裁判所認為的那樣，這顯示出限制該制度適用範圍的意圖，因其僅針對因債權人“從事商業活動”(故此屬於“商人”)而於其法律領域內產生的債權而設。

有鑒於此，只有實際從事“商業活動”的人才能擁有這種性質的“債權”，而原告作為(單純)“消費者”並不屬於這種情況(所以主張適用“單方商業行為”或《商法典》第 563 條第一部分規定的制度是完全沒有意義的)。

因此，同樣在這個問題上也應當裁定原告的上訴理由不成立。

決定

四、綜上所述，合議庭通過評議會裁定：

— 被告“乙”的“中間上訴”敗訴，原告甲的“終局上訴”敗訴；

— 被告的“終局上訴”部分勝訴(判處被告向原告支付 5,601,802.10 港元或 5,769,856.16 澳門元)。

訴訟費用由兩上訴人按照各自的敗訴比例承擔。

作出登記及通知。

如果沒有新的問題，將案卷適時送回初級法院，並作出必要附註。

澳門，2026 年 3 月 20 日

法官：司徒民正（裁判書製作法官）

宋敏莉

蔡武彬