

## 上訴案第 725/2025 號

日期：2026 年 2 月 5 日

主題： - 預約買賣合同  
- 合同不能履行的可歸責性  
- 定金的認定  
- 損害賠償  
- 違約金條款  
- 衡平原則

### 摘 要

1. 根據《民法典》第 788 條第 1 條規定，在合同範疇，就債務之不履行，須由債務人證明非因其過錯造成。
2. 倘預約賣方是完全可以預見樓宇建造項目是無法在土地批給期限內建造完成，且有關土地批給將依法被宣告失效及收回，但沒有向預約買方披露相關情況，而是任由彼等繼續支付樓款，那預約賣方的做法違反了《民法典》第 219 條所規定的資訊披露義務，因而在履行合同上(“樓宇預約買賣合同”)具有過錯，應承擔賠償責任。
3. 在買賣之預約合同中，預約買方向預約賣方交付的全部款項，即使以提前履行或首期價金的名義交付者，亦推定具有定金性質(《民法典》第 435 條)。
4. 違約金條款旨在強化債權人對於債務獲履行的權利，應作出的損害賠償是所約定處罰中規定的內容，只有在例外情況下才應當減低，從而避免明顯濫用的情況，即相對於實

際造成的損害而言明顯過度且毫無理由地誇張的處罰導致極端不公正。

5. 違約金條款明顯過度，不等於簡單的賠償金額超過實際損害，需考慮尚有的減低與維持違約金條款的威嚇及勸阻價值之間的需要。
6. 倘沒有事實顯示雙倍定金的賠償是明顯過高，則不能適用衡平原則作出減少。

**裁判書製作人**

**蔡武彬**

## 上訴案第 725/2025 號

上訴人：A 有限公司

( A, Limitada )

被上訴人：B

## 澳門特別行政區中級法院合議庭判決書

### 一、案情敘述

上訴人 A 有限公司，不服初級法院於 2025 年 4 月 10 日作出的判處其向原告 B 支付 HKD4.410.600,00 的判決<sup>1</sup>，向中級法院提起上訴，提出了載於卷宗第 3933 頁至 3953 頁的上訴理由（其內容在此視為原文轉錄）。<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> 其葡文內容如下：

Pelo exposto, julga-se a acção parcialmente procedente e, em consequência, declara-se resolvido o contrato celebrado entre as partes e condena-se a ré a pagar ao autor a quantia de HKD4.410.600,00 (quatro milhões, quatrocentos e dez mil e seiscentos dólares de Hong Kong), acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da citação da ré até integral pagamento.

<sup>2</sup> 其葡文內容如下：

1. Constitui objecto do presente Recurso a, aliás, douta sentença do Tribunal Judicial de Base, que julgou parcialmente procedente a presente acção e condenou a Recorrente no pagamento de uma indemnização à Recorrida, no montante global de HKD4.410.600.00.
2. Ocorreu uma impossibilidade jurídica superveniente e definitiva do cumprimento do contrato em discussão nos presentes autos mas tal impossibilidade não é imputável à Recorrente.
3. Com efeito, ficou provado que se não fôsse um consumo de tempo além do expectável por parte da DSSOPT, a Recorrente teria conseguido aproveitar o terreno dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão contratados e, assim, dar cumprimento ao contrato em apreço.
4. Um tal actuação da DSSOPT e da DSPA era imprevisível.
5. Desde logo, não era previsível que a DSSOPT permanecesse inerte e sem emitir qualquer decisão relativamente ao plano de consulta e ao projecto parcial de arquitectura, apresentados pela Recorrente em Abril e Maio de 2008.
6. Não era previsível que após a apresentação do projecto global de arquitectura em Outubro de 2009 a DSSOPT emitisse uma Planta de Alinhamento Oficial em Fevereiro de 2010, donde constava um novo condicionamento urbanístico atinente à observância de uma distância mínima entre cada torre que inviabilizaria o projecto apresentado e que não estava previsto

---

na lei, nem tinha sido anteriormente exigido em Macau.

7. Não era previsível que após a aprovação do projecto de arquitectura do empreendimento “C”, comunicada à Recorrente em 07/01/2011, a DSSOPT fizesse depender a emissão da licença de construção, da apresentação e aprovação de um Relatório ambiental pela DSPA.
8. Essa falta de previsibilidade resulta da circunstância de nunca tal exigência ter ocorrido anteriormente a nenhum promotor imobiliário.
9. E ainda da circunstância de, ao tempo, não existir norma legal ou regulamentar aprovada e em vigor que exigisse esse Relatório Ambiental ou que sugerisse, sequer, que conteúdo pudesse vir a ter de conter.
10. Muito menos era de esperar que, como se provou, a DSSOPT e a DSPA demorassem quase 3 anos a aprovar esse Relatório num procedimento moroso e ao sabor dos imprevistos desses serviços.
11. Não se pode pretender que uma Administração pública que está sujeita ao princípio da legalidade (artigo 3.º do CPA), ao princípio da protecção dos direitos e interesses legalmente protegidos dos residentes (artigo 4.º do CPA), ao princípio da justiça e da imparcialidade (artigo 7.º do CPA) e aos princípios da boa fé e da colaboração (artigos 8.º e 9.º do CPA) deve entender-se genericamente como uma pessoa que actua de forma a violar os seus deveres contratuais com os sujeitos com que se relaciona. E que a Recorrente deveria assim ter presumido vir a suceder.
12. E mesmo quando confrontada com essa exigência inesperada, a Recorrente previu, tal como qualquer bom pai de família no seu lugar o faria, que tal exigência seria rapidamente ultrapassada.
13. Com efeito, do Ofício de 07/01/2011 constante dos autos, no seu ponto nº 19, parte final, resulta que o Relatório ambiental exigido pela DSSOPT deveria consistir em 4 pontos muito simples.
14. No entanto, conforme está provado, os Serviços da Administração foram apresentando sucessivas e novas condições ao longo de quase 3 anos, à medida que as anteriores iam sendo cumpridas pela Recorrente, o que era manifestamente imprevisível, mesmo para um bom pai de família.
15. D’outro passo, a actuação da RAEM sempre seria inultrapassável.
16. Efectivamente, os serviços da RAEM não emitiriam a licença de construção sem que fosse apresentado o Estudo Ambiental, rectius, sem que fossem apresentadas todas as versões do Estudo Ambiental que foi exigindo ao longo de cerca de 3 anos.
17. Bem se vê que a DSSOPT e a DSPA não actuaram como parte do contrato de concessão mas sim como Administração Pública, como puissance publique, sob as mesmas vestes com que actuam relativamente a qualquer privado.
18. A Recorrente juntou vários Pareceres Jurídicos em 1ª Instância, onde em todos eles é pacífico este entendimento (vg. Parecer Jurídico da autoria do saudoso Professor Freitas do Amaral, págs. 68 e 69 e Parecer Jurídico do insigne Professor Fernando Alves Correia, págs 94 e 96).
19. E também, ressalvada diversa opinião, não existem fundamentos suficientes para imputar à Recorrente o risco de impossibilidade do cumprimento do contrato em causa.
20. Desde logo, em boa verdade, o risco para o Recorrido nasce sim com a cessão da posição contratual que celebrou com o contraente inicial, cedente, sem que tenha havido ali qualquer intervenção da Recorrente.
21. Nesta situação, a questão da distribuição do risco em contratar diz respeito somente ao cedente e ao Recorrido, enquanto cessionário, mas não, salvo melhor opinião, à Recorrente, que nunca teve qualquer conhecimento do teor do que foi previamente contratado entre eles, limitando-se a consentir na cessão.

- 
22. Por outro lado, o Recorrido estava ciente de que ainda não existia a fracção autónoma que pretendia adquirir e sabia igualmente que o contrato que celebrara com a Recorrente estava umbilicalmente ligado ao cumprimento do contrato de concessão do terreno.
  23. Acresce que as datas dos termos das concessões são públicas, constando do Registo Predial e um dos princípios fundamentais do Registo Predial é o princípio da Publicidade consagrado no artigo 1º do Código do Registo Predial de Macau.
  24. Decorre deste princípio jurídico que a ninguém é lícito invocar o desconhecimento da situação jurídica de imóvel, quando constante de registo público, que é de livre acesso (Mónica Jardim, Efeitos Substantivos do Registo Predial-Terceiros para efeitos de Registo, Almedina, Junho, 2013, págs. 62 e 63; Vicente Monteiro, Código do Registo Predial de Macau, Anotado e Comentado, CFJJ, 2016, pág. 145).
  25. Pelo que, contrariamente ao que reza a douta sentença recorrida, existe uma presunção legal de que o Recorrido tinha conhecimento destas datas.
  26. Também ficou provado que quando o Recorrido celebrou o contrato em causa apenas as obras de execução das fundações estavam em curso (Facto 90), e que entre a data desta celebração e a do termo do prazo de concessão apenas medeavam cerca de 6 meses (Factos 10 e 33), sendo facto notório e evidente que em seis meses era impossível concluir o empreendimento “C”, quando o mesmo ainda estava na fase de construção de fundações.
  26. E, finalmente, provado ficou que, em caso de algum imprevisto após celebrado o contrato, a Recorrente estava convicta da renovação, prorrogação ou nova concessão do Lote “P”, para além do prazo de concessão (Factos nºs 89, 101, 103 e 104 da douta sentença).
  27. Conforme a douta lição do Acórdão do TSI de 21/06/2012, Proc. nº 169/2012, verificando-se a celebração de um negócio sujeito a um risco que foi aceite pelas partes (in casu, quanto à possibilidade da construção e entrega da fracção em causa não ocorrer em 25/12/2015), não se pode pretender a resolução do contrato e a restituição do preço pago e contratualizado em condições que levaram exactamente em linha de conta aquele risco.
  28. Finalmente, a colocar-se a questão de alguma putativa falta de informação intencional por parte da Recorrente, ela surgiria no quadro da responsabilidade pré-contratual (artigo 219.º do CCM), e não no quadro da responsabilidade contratual. Relativamente a ela, caberia ao Recorrido dela fazer prova da ilicitude incorrida que permitisse, se fosse o caso, fazer operar a presunção de culpa a que se refere o artigo 788.º, n.º 1, do CCM. O que, atendendo à matéria de facto provada, não sucedeu, i.e. não há factos provados que indiciem a violação de deveres pré-contratuais de informação.
  29. A Recorrente não faltou a deveres de informação que fossem devidos, nem prestou informação falsa ou sonegou informação que, de acordo com ditames de boa fé, estivesse vinculada a transmitir.
  30. Em conclusão e ressalvado diverso entendimento, a Recorrente actuou como um bom pai de família.
  31. Quanto à qualificação do contrato, o que se revela mais plausível e consentâneo com a aplicação das regras plasmadas entre os artigos 228º e 230º do CC é que se trata de um contrato de reserva ou de um contrato de compra e venda de um bem futuro.
  32. Relativamente à redacção do contrato em apreço, logo na sua cláusula 5ª, as partes acordaram numa redacção que excluiu propositadamente a utilização da expressão “訂” referente ao conceito de “sinal” (com o sentido de penalização), em prol da expressão “訂金”, correspondente ao conceito de “depósito” (que não tem sentido penalizador).
  33. Deste modo, as partes estão a manifestar a sua vontade em afastar a qualificação de sinal aos pagamentos efectuados por conta do contrato em causa.
  34. As cláusulas 9ª e 22ª não indicia que as partes celebraram uma promessa de compra e venda

- 
- em vez de uma compra e venda de um bem futuro ou um contrato de reserva.
35. Quanto à circunstância de poder eventualmente inferir-se de alguns dos segmentos do clausulado a necessidade de celebração de um segundo contrato, esta é, nos termos do artigo 866º do Código Civil (CC), uma formalidade absolutamente essencial, quer para o contrato-promessa, quer para o contrato de reserva, quer para o contrato de compra e venda imediata de um bem futuro.
  36. Por seu turno, as suas cláusulas 10ª a 12ª são previsões que raramente ou nunca são reguladas no contrato-promessa, mas sim no contrato de compra e venda.
  37. Também os textos preliminares e circundantes constantes dos autos conectados com o contrato em questão, designadamente, os recibos de pagamento identificarem-se deliberadamente como se tratando da liquidação de um preço e o facto de o contrato conter uma planta da fracção adquirida em anexo.
  38. Relativamente ao elemento histórico subjacente ao contrato em causa, há a destacar que o contrato foi celebrado antes da publicação da Lei nº 7/2013, que foi elaborada em resposta a um vazio legal que disciplinasse estes casos, o que permite vincar a sua especificidade em relação às figuras existentes a esse tempo na ordem jurídica de Macau, incluindo a figura do contrato-promessa tipificada no Código Civil.
  39. Como afirma João Vicente Monteiro na sua mais recente obra, Código do Registo Predial de Macau Anotado, pág. 299, “Estes ‘contratos-promessa’ têm sido tradicionalmente utilizados para formalizar verdadeiros contratos de compra e venda sobre as fracções autónomas em construção”.
  40. Relativamente ao elemento teleológico, o fim do negócio tido em mente pelas partes é o seguinte: para a parte compradora, um imóvel a ser construído fica reservado contra o pagamento de uma certa quantia, por inteiro ou dividida em prestações; para a parte vendedora é receber do adquirente um determinado preço pela fracção autónoma que vai construir e lhe vai entregar.
  41. Se o beneficiário desistir perde essa quantia a favor da outra parte; quando não, o contrato mantém-se. Em contrapartida, o vendedor deixa de poder dispor da fracção autónoma não podendo celebrar nenhum outro contrato com terceiros que tenha por objecto essa fracção autónoma.
  42. Assim, pela interpretação do clausulado, pelos textos conectados com o contrato, pelo elemento histórico e pelo elemento teleológico, afigura-se que o contrato em discussão não é um típico contrato-promessa mas um contrato de reserva ou um contrato de compra e venda imediata de um bem futuro, tal como defende Menezes Cordeiro no douto Parecer Jurídico ora junto.
  43. Subsidiariamente, mesmo que se entenda que o contrato em discussão nos presentes autos se trata de um contrato-promessa típico, a verdade é que as quantias que a Recorrente recebeu enquanto pagamentos de uma parte do preço da fracção a construir que foi vendida, configura um cumprimento antecipado do contrato prometido tendo em vista a satisfação de obrigação futura, previsto no artigo 434º do Código Civil, como o comprovam os recibos de pagamento constantes dos autos.
  44. Relativamente à indemnização a arbitrar, uma vez que a impossibilidade superveniente não é imputável à Recorrente, tem aplicação o disposto no artigo 779º/1 do CC: “A obrigação extingue-se quando a prestação se torna impossível por causa não imputável ao devedor.”
  45. As consequências são as do artigo 784º/1 do CC: o interessado na aquisição fica desobrigado da contraprestação e pode exigir a restituição do valor que entregou ao alienante, em singelo, nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa, conforme o estipulado nos artigos 467º e 473º/1 do CC.

被上訴人 B 就上訴人提出的上訴內容作出答覆：

1. 本案，原審法院裁定原告訴訟理由部分成立，宣告解除涉案的預約合同，並判處被告須向原告支付港幣肆拾壹萬零陸佰圓（HKD\$4,410,600,00），連同自傳喚日起以法定利率計算的利息，直至全部清償為止。
2. 針對被上訴判決，上訴人不服並向中級法院提起本上訴，並出了以下三方面的上訴依據：(1)合同不能是否可歸責於上訴人；(2)涉案合同的定性；(3)損害賠償的金額。
3. 在應有之尊重下，被上訴人不能認同相關上訴理由，並認為上訴人的理據既不符合相關法律規定，存在法律適用及解釋的錯誤，更有違澳門法院近來多宗相同案件而作的司法見解。
4. 由於上訴人沒有根據《民事訴訟法典》第 599 條及其他相關規定對本案事實事宜方面裁判提出爭執，有關已證事實應被視為確定，在已證事實的基礎上。
5. 被上訴人同意原審法院在被上訴判決中的法律見解，並認為應駁回上訴人所提出的全部上訴理由，但為著謹慎起見，現針對前述三方面上訴理由作出以下補充分析回覆。
6. 關於行政當局的行政及責任，原審法院已在被上訴判決第 33 至 37 頁（即卷宗 3914 至 3916 頁）結合已證事實作出了詳細分析，也指出何謂“善良家父”，特別是在作出承諾之前會否考慮到其實際履行的可能性，在不太可能履行時不予以承諾，繼而點出上訴人

---

46. Ficou estabelecido que a Recorrente recebeu da Recorrida o montante global de HKD2.205.300,00 por conta do contrato aqui em discussão.

47. Deste modo e salvo melhor opinião, o quantum final da indemnização a arbitrar cifra-se em HKD2.511.037,10 e respectivos juros de mora.

48. Ressalvado diverso entendimento, a douda decisão recorrida incorre na violação dos artigos 228º, 229º, 230º, 435º, 436º, 467º, 473º/1, 556º, 560º/5, 779º/1, 784º/1, e 795º do Código Civil.

Nestes termos e nos mais de direito aplicável, sempre com o mui doudo suprimimento de V. Exas., deve o presente Recurso ser julgado procedente, com as legais consequências, assim se fazendo, serenamente, Justiça.

的行為明顯不符合“善良家父”。

7. 所以，最終原審法院只能認定在涉案合同的履行不能當中，上訴人的行為是毫無疑問地存有過錯的，上訴人完全認同有關原審法院所持的理由。
8. 根據《民法典》第 400 條第 2 款規定以及合同的相對性原則 (Princípio da Relatividade dos Contratos)，合同原則上只在訂立合同的當事人之間產生權利義務關係，對合同外的第三人既不創設權利，也不施加義務。
9. 一如眾多“C”案件般，涉案合同僅由上訴人與 D 達成，後來簽訂了另一份合同，將 D 的合同地位讓與給被上訴人，使得涉案合同改為約束上訴人與被上訴人，換言之，作為合同當事人的上訴人既不得向第三人主張合同權利，亦不得要求第三人承擔違約責任。
10. 就行政當局是否在涉案合同中負有任何責任或過錯，中級法院在多個同類型“C”案件的合議庭裁判中，均作出了明確的說明，包括但不限於中級法院第 1142/2019、1145/2019、1150/2019 及 1192/2019 號合議庭裁判採用葡萄牙學者 Vaz Serra 的學說所作出的司法見解：事實上，被告僅是和土地承批人，即保利達，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而作出。因此，該等行為倘損害了土地承批人的權益，例如無法如期利用土地而導致其需向他人作出賠償，也只能是土地承批人向被告追討賠償，而非他方第三者可直接向被告追討因土地承批人違反與其簽定的預約買賣合同的賠償責任。如上所述，只有在被告濫用權利，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。
11. 在上述案件中，中級法院裁定行政當局無須對“C”的預約買受人負上任何賠償責任，皆因行政當局非為合同的當事人，作為第三人則要符合濫用權利，且行為特別惡劣的情況下，行政當局的行為明顯不構成。
12. 回到本案，我們在本案的事實事宜裁判中看不到行政當局的行為

造成其存有過錯，也不存在濫用權利的情況及相應事實。

13. 至少在本案中，上訴人作為債務人沒有履行其舉證責任，按照有關《民法典》第 788 條第 2 款的規定，證明有關履行不能非因其過錯所造成。
14. 關於合同的義務、風險的告知及善良家父的標準，根據《民法典》第 400 條第 1 款的規定，合同應予切實履行。
15. 事實上，除了合同的主給付義務外，締結合約的當事人尚須遵守合同的附隨義務 ( *deveres acessórios* )，該義務廣為學理和司法見解所接受，包括保護義務 ( *deveres de protecção* )、資訊披露義務 ( *deveres de informação* ) 及忠誠義務 ( *deveres de lealdade* )。
16. 對此，MENEZES CORDEIRO 認為保護義務是指在合同協商階段，雙方當事人應避免任何可能對對方造成損害的行為，無論該損害是人身的還是財產上的；資訊披露義務是指雙方當事人應該相互告知一切那些可能對對方形成合意具有重要影響的事情；而忠誠義務則要求雙方應以誠信方式行事。
17. 雖然上述附隨義務在大多數情況下在締約過失責任的情況下被討論，但不代表違反附隨義務只能產生合同前責任，關於這一方面，MENEZES LEITÃO 認為上述三類附隨義務的適用場景包括以下三類情形：1) 合同在磋商階段因談判破裂而告吹；2) 合同已達成，但患有非有效或不產生效力的瑕疵；以及 3) 合同有效且生效，但按照合同訂立的內容將對一方立約人造成損害。
18. 結合本案，透過已證事實可以確認，上訴人與 D 於 2012 年 10 月 25 日簽訂涉案的預約買賣合同，上訴人、D 與被上訴人則於 2015 年 6 月 9 日簽訂涉案的合同地位讓與合同；而土地利用的期間為直至 2014 年 2 月 28 日，土地批給的期間為直至 2015 年 12 月 25 日。
19. 同時，結合已證事實，可以知道，在上訴人與 D 簽訂有關預約買賣合同時，相關環評報告及建築計劃仍未得到全面及確定性的批准；而在上訴人、D 與被上訴人簽訂涉案的合同地位讓與合同時，

土地也沒有完成利用，甚至可以說基本未開始建造“C”，而且，按照上訴人自己所述（已證事實第 99 條），上訴人深知完成有關項目計劃的工程至少應該 3 至 4 年時間。

20. 換言之，在與 D 簽訂有關預約買賣合同，以及在與被上訴人簽訂涉案的合同地位讓與合同時，上訴人已清楚知悉難以在涉案土地的利用期限或批給期限屆滿前，完成項目工程及交付相關單位。
21. 作為發展商，上訴人具有豐富的土地發展經驗，曾在附近相同地段發展多幢住宅，其十分了解完成建造“C”的所需進行的行政手續與相應程序，以至於所花費的對應時間，也一直與行政當局持續進行着多方面溝通，申請各類行政程序及相關文件，上訴人清楚了解其所面臨的局面。
22. 值得一提，上訴人僅在 D 簽訂涉案合同的 6 個月前（2012 年 4 月 19 日）及 2 個月前（2012 年 8 月 31 日），才分別提交第二份及第三份環評報告。（見已證事實第 38 及 39 條）
23. 也就是說，上訴人早已意識到相關建築計劃仍未得到正式及全面的批准，而且相關環評報告及建築計劃難以在短時間內獲得確定性通過，繼而按照其過往發展的經驗，其也已深諳無法/難以在土地利用期內完成建造“C”，又或者至少可預見相關無法履行合同義務的客觀風險，但其仍堅持與被上訴人簽訂涉案的預約合同，如此可見，上訴人的行為明顯不符合善良家父的標準。
24. 關於風險責任及過錯責任，必須指出兩點，其一，如今“C”的不幸結局及當中存在的風險及不確定性，均是基於可歸責於上訴人的原因造成的，因為，上訴人作為發展商，有關發展計劃是由其製定及執行，並提交予行政當局審批。
25. 作為發展商，其享有發展土地的自由及無限可能，但其本可以按照自身的能力及資源，選擇發展較少單位數量及面積，或者選擇較易實行的方案，然而，上訴人為了經濟利益，在如此有限的時間內，選擇發展一個當時本澳最大型的密集樓宇群（至少在該土地所處的東方明珠區是最大型的），可以說，是上訴人的選擇導致了行政

當局在審批上出現困難，例如需花費比一般項目更多的時間進行研究及審批。

26. 因此，有關工程的未能如期完成、相關的風險、行政程序花費的時間及履行合同的困難均是由上訴人自己造成的，應由其自己承擔這一切所造成的後果 - 即無法履行預約出賣人的合同義務/履行不能。
27. 其二，從本案已查明的事實看，上訴人由此至終知悉涉案土地的利用狀況及“C”的建造情況，但卻從未向“小業主”（包括被上訴人及D）作出披露或提醒。
28. 在明知可能不能完成建造“C”的前提下，上訴人並沒有告知被上訴人相關項目在行政程序層面的進度（或其主張的行政審批時間延誤或受阻）及實際情況，也沒有披露相關項目存在的如此重大風險，更沒有將關項目的實際狀況及風險寫進涉案預約合同以及其合同地位讓與合同之內。
29. 事實上，按照“誰人受益，誰人承擔風險”的原則，上訴人作為土地項目的承批人及發展商，其商業及盈利模式是通過向“小業主”（即如被上訴人）銷售“樓花”單位，並透過收取二手及後續買受人的同意合同地位移轉的“轉名費”（樓價1%），以賺取利益，其便有責任推進項目如期完成及承擔在執行發展計劃過程中的風險，尤其是行政當局審批時所花費的時間、提出的要求以及不確定的審批結果。
30. 換個角度而言，倘若上訴人在與“小業主”簽訂預約買賣合同時或推銷樓花單位時，向有關買家或潛在買家批露有關土地項目面臨的風險，尤其是那些在行政審批上所遇到的阻礙及風險（參見已查明的事實34至43、47/Q5°、48/Q6°、69/Q32°以及73/Q37°至84/Q48°），可能導致無法在土地利用期屆滿前完成項目發展，那麼還會否有任何買家會去買入一個明知很大可能被行政當局收回土地的單位呢？答案顯然是否定的（以明顯低於市價購入以博取其後來不被收回的投資者除外），至少無人會在不考慮上述風險的情況下以本案預約合同約定的市場價值進行交易。

31. 本案，無論是一手買家 D，或繼受其合同地位的被上訴人，均沒有得到被告的提醒及風險告知，導致被上訴人以遠高於一手買家訂立的預約買賣價格，向後者購入相關單位及繼受相關預約買受人合同地位。
32. 因此，無論從何種角度而言，上訴人的行為均明顯不符合善良家父的標準，並且亦違反了債務人應善意切實履行合同的義務及衍生的相關附隨義務。
33. 關於合同的定性，上訴人尚主張，涉案合同並非為一“預約買賣合同”而是一“將來物的買賣合同”，分別從涉案合同的具體內容、澳門法律秩序及目的等角度加以論述；其同時補充主張涉案合同中的款項，是為提前履行而非定金。在給予應有的尊重下，被上訴人不能予以認同有關法律見解。
34. 根據已證事實第 29 條，於 2012 年 10 月 25 日，D 與第一被告簽署了一份“C”住宅單位的《樓宇預約買賣合同》，雙方聲明約定 D 以預約買受人身份向第一被告以港幣柒佰叁拾伍萬壹仟圓 (HKD\$7,351,000) 的價金，以 1.03 之兌換匯率計算，折合澳門幣柒佰伍拾柒萬壹仟伍佰叁拾圓 (MOP\$7,571,530.00) 預約買入一個位於澳門黑沙環區無門牌號 P 地段，登記於澳門物業登記局標示編號為 22380，尚未興建落成之“C”大廈第 9 幢第 41 樓 E 座、作住宅用途的獨立單位“E41”（實用面積達 77.81 平方），詳見卷宗第 337 至 341 頁，有關內容在比視為全部轉錄。
35. 配合已證事實第 33 條，於 2015 年 6 月 9 日，原告與 D 及第一被告於“XX 律師事務所”簽署了一份《樓宇預約買賣合約之合同地位讓與合同》，經第一被告同意之下，D 將其與第一被告於 2012 年 10 月 25 日訂立預約買入獨立單位“E41”的合同地位轉讓予原告承受，詳見卷宗第 365 至 367 頁，有關內容在此視為全部轉錄。
36. 以上已證事實清楚指出涉案的是一份預約買賣合同及其合同地位讓與合同，並非單純是一個文件的標題或名字。
37. 而且，除上以外，被上訴判決中多條已證事實均以預約買賣合同、

預約買受人、預約買入等內容，如 30、31、32、50 等。

38. 就這些已證事實，上訴人並沒有在本上訴中提出爭執，故上訴人及被上訴人簽訂的合同屬於預約買賣合同的事實已不可推翻。
39. 其次，從合同的條款內容及合同訂立人的意思表示分析，根據卷宗第 337 至 341 頁所載之涉案合同，其標題為《C 樓宇買賣預約合同》。
40. 根據合同第 1、3、5、9 及 15 條規定，第一，上訴合同內容清楚寫明了，雙方聲明承諾出售及承諾買入一個不動產單位；第二，上述合同內容規定，約束雙方須簽立“正式買賣公證書（俗稱“簽契”）；第三，上述合同內容規定，如乙方違約，甲方有權沒收乙方已付的樓款。
41. 按照《民法典》第 404 條第 1 款的規定，並結合以上合同內容及特徵（約束雙方訂立本的買賣合同及如買方違約可沒收已交付定金）足以說明，雙方所簽署的是一份就獨立單位“E41”的《C 樓宇買賣預約合同》，雙方有義務簽署正式的買賣公證書。
42. 另一方面，根據上述《C 樓宇買賣預約合同》第 3 條及第 5 條規定的合同內容，有關合同所指的“樓款”及“撻訂”，顯然並非上訴人所指的“depósito”。在澳門地產業界的語境之下，按照一般人的邏輯及認知，“撻訂”的含意就是“沒收定金”，因此，所有“訂金”的表述其對應的正是《民法典》所規定的“定金”，而非提前履行的支付。
43. 而且，根據《民法典》第 435 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。
44. 正如中級法院在第 22/2024 號合議庭裁判中完全採納了原審法院的所作與本案相同見解，認定有關上訴人向眾多買受人承諾出售“C”的獨立單位的合同及相關款項屬於典型的預約買賣合同及定金，被上訴人完全認同。
45. 最後，上訴人認為應按不當得利的制度，向被上訴人作出賠償，即

港幣貳佰貳拾萬零伍仟叁佰圓 ( HKD\$2,205,300.00 )，而遲延利息則僅應自作出裁判之日起計。

46. 在應有之尊重下，被上訴人同樣不能認同，如前所述，上訴人與被上訴人之間存有預約買賣合同的關係，也是因可歸責於上訴人的行為而導致履行不能，更認定了上訴人向被上訴人支付了定金，合共港幣貳佰貳拾萬零伍仟叁佰圓 ( HKD\$2,205,300.00 )。
47. 這樣一來，原審法院依照《民法典》第 436 條第 2 款規定，基於上訴人不履行合同，按雙倍定金計算被上訴人的損失，在上訴人看來，並沒有明顯過高或過低的情況。

請求，基於此，請求尊敬的中級法院法官 閣下裁定上訴人的上訴理由全部不成立，並維持被上訴判決的全部內容，駁回其所有上訴請求。

## 二、事實

原審法院合議庭經過庭審已認定的事實載於卷宗第 3901 頁至第 3913 頁，有關內容在此視為完全轉錄。<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> 其葡文內容如下：

1. A 1.<sup>a</sup> Ré é uma sociedade limitada, registada em Macau, cujo objecto é a exploração do “comércio de importação e exportação, da actividade de agente comercial e de transportes, da indústria de vestuário, fição, tecelagem e malhas, tinturaria e impressão, do fabrico de bordados e, ainda, da actividade de fomento predial e construção e reparação de edifícios”.
2. Por Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no 2.º Suplemento do Boletim Oficial n.º 52, de 26 de Dezembro de 1990, rectificado pelo Despacho n.º 107/SATOP/91, publicado no Boletim Oficial n.º 26, de 01 de Julho de 1991, foi concedido à 1.a Ré um terreno, resgatado ao mar, com a área de 60.782m<sup>2</sup>, constituído pelos Lote “O” para fins habitacionais, Lote “S” para fins habitacionais e Lote “Pa” para fins industriais, cujo teor do Despacho n.º 160/SATOP/90 aqui se dá por integralmente reproduzido.
3. Em conformidade com o estipulado no n.º 1 da cláusula 2.<sup>a</sup> do Despacho n.º 160/SATOP/90, o prazo de concessão foi fixado em 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do contrato, ou seja o prazo termina em 25 de Dezembro de 2015.
4. Por Despacho n.º 123/SATOP/93, publicado na II Série do Boletim Oficial n.º 35, de 01 de Setembro de 1993, e nos termos que já tinham sido previstos no Despacho n.º 160/SATOP/90, foi à 1.a Ré concedida uma parcela de terreno, designada por “Pb”, destinada a ser anexada à parcela “Pa”, constituindo um lote único, com a área global de 67.536m<sup>2</sup> e tinha em vista viabilizar o projecto de instalação de um “complexo industrial” e através dessa rectificação, o prazo de aproveitamento do citado terreno foi prorrogado até 26 de Dezembro de 2000,

---

cujo teor do Despacho 123/SATOP/93 aqui se dá por integralmente reproduzido.

5. Depois, procedeu-se à anexação das parcelas “Pa” e “Pb”, sendo o respectivo terreno registado sob a descrição nº 22380, a fls. 14 do livro n.º B68M, na Conservatória do Registo Predial, com a denominação de Lote “P”.
6. Posteriormente para a alteração da finalidade do referido Lote “P”, a 1.ª Ré submeteu em 10 de Setembro de 2004 e 15 de Dezembro de 2004, respectivamente junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um "Estudo preliminar" e "documento complementar" do referido estudo.
7. De acordo com o Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas nº 19/2006, publicado na II Série do «Boletim Oficial da RAEM» n.º 9, de 01 de Março de 2006: “「É parcialmente revista, nos termos e condições do contrato em anexo, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 91.273m2, constituído por três lotes designados por «O», «P» e «S», situado nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), na península de Macau」, cujo teor do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas nº 19/2006 aqui se dá por integralmente reproduzido.
8. O Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas nº 19/2006 teve em consideração o estudo preliminar do ano 2005 e os PAOs (Plantas de alinhamento) dos anos de 2004 e 2005 e acordaram quanto à alteração de finalidade e o reaproveitamento do Lote “P” e do qual passou a constar a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio com 5 pisos, sobre o qual assentavam 18 torres com 47 pisos cada uma, e cuja finalidade do prédio e área de construção se seguem: - Residencial: 599,730 metros quadrados; - Comércio: 100,000 metros quadrados; - Parque de estacionamento: 116,400 metros quadrados; - Área exterior: 50,600 metros quadrados.
9. Não obstante a total alteração de aproveitamento, a cláusula 2.ª do contrato de concessão deste terreno, quer no que respeitava ao ponto 1 (prazo de concessão de 25 anos), quer ao ponto 2 (podendo ser prorrogado o prazo até 19 de Dezembro de 2049, conforme a legislação aplicável e as condições acordadas) manteve-se inalterada.
10. O que significa que o prazo de concessão do referido Lote “P” termina em 25 de Dezembro de 2015.
11. Segundo o artigo 2.º do Despacho nº 19/2006, o prazo de aproveitamento do terreno foi de 96 meses, contados a partir da data de publicação em Boletim Oficial da RAEM do despacho de revisão, ou seja a partir de 1 de Março de 2006, data de aproveitamento do terreno até 28 de Fevereiro de 2014.
12. Partindo de um ponto de vista diferente, a contar a partir de 1 de Março de 2006 até 25 de Dezembro de 2015, fim do prazo de concessão por arrendamento do lote, de facto a 1.ª Ré tinha, efectivamente, cerca de 9 anos e 9 meses para concluir o atrás referido edifício (Projecto de “C”) constituído por 18 torres.
13. Em 24 de Outubro de 2013, a 1.a Ré requereu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes a licença para as obras de fundações, tendo a mesma licença sido emitida em 2 de Janeiro de 2014 e com prazo até 28 de Fevereiro de 2014.
14. Em 15 e 30 de Janeiro de 2014, a 1.ª Ré submeteu pedidos de prorrogação do prazo de aproveitamento, nos quais apresentou como fundamento motivos não imputáveis a si causaram a impossibilidade do aproveitamento até à data.
15. Em 4 de Junho de 2014, a 1.ª Ré voltou a requerer, a prorrogação do prazo de aproveitamento, onde apresentou, em termos gerais, 4 motivos principais: (1) era difícil continuar a exploração eficaz da indústria têxtil, assim veio alterar as finalidades do desenvolvimento do terreno para comércio e habitação; (2) A complexidade do projecto comercial e habitacional, de forma a poder cumprir os vários critérios exigidos pelo Governo, e levou 8

---

anos para requerer a licença para obra; (3) Prevía-se que o projecto não poderia ficar concluído antes de 25 de Dezembro de 2015, mas comprometeu-se a requerer junto do Governo de continuar a desenvolver o lote depois do prazo de concessão por arrendamento caducar; (4) Atendendo que já foram vendidas cerca de 3000 fracções em construção de forma a evitar causar ao Público-comprador e à Sociedade quaisquer prejuízos e incómodos, cujo teor dos documentos das fls.1796 e 1797 aqui se dá por integralmente reproduzido.

16. A Comissão de Terras emitiu um parecer, em 26 de Junho de 2014, mais uma vez voltou a analisar o pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno da 1.<sup>a</sup> Ré e como o prazo de aproveitamento do Lote “P” não foi respeitado, propôs-se a aplicação de uma multa de MOP180,000.00 e o prazo de aproveitamento foi prorrogado até ao fim do prazo de concessão por arrendamento do terreno, ou seja até 25 de Dezembro de 2015.

17. Ao mesmo tempo, a Comissão de Terras propôs na aludida reunião o seguinte:

“Relativamente à carta apresentada pela concessionária em 4 de Junho de 2014, esta Comissão realizou uma nova reunião e após o estudo e análise do processo, considerou que caso se emitisse parecer favorável à prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno, mesmo sabendo da impossibilidade da concessionária concluir o aproveitamento do terreno dentro do prazo de arrendamento, criar-se-ia evidentemente na mesma a expectativa de que talvez ainda pudesse continuar a aproveitar o terreno depois do termo do prazo de arrendamento. Por outro lado, a concessão provisória não poderá ser convertida em definitiva porquanto o aproveitamento do terreno não poderá ficar concluído antes do termo do prazo de arrendamento, impondo-se nessa altura declarar a caducidade da concessão. Para além disso, a Administração não pode comprometer-se a conceder novamente o terreno originário, uma vez que nos termos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), a nova concessão deve ser efectuada através de concurso público. Para além disso, estima-se que mesmo que o prazo de aproveitamento seja prorrogado, a concessionária só possa concluir parte das obras de fundação, podendo no entanto isto criar indirectamente condições favoráveis à concessionária para que esta se aproveite do facto como fundamento para lograr ficar com a concessão do terreno.

Nestas circunstâncias, propõe que a situação real do processo, anteriormente descrita, seja tida em consideração na decisão final que recair sobre o pedido, nomeadamente o conteúdo da carta da concessionária.

Assim, o processo foi devolvido à Divisão de Apoio Técnico da DSSOPT para elaborar o respectivo parecer conforme as opiniões emitidas e agendar na ordem do dia da próxima sessão.”

18. Em 10 de Julho de 2014, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas emitiu o seguinte parecer:

“...Analisado o parecer da Comissão de Terras e ponderando os 17.º a 21.º pontos desse parecer e a carta da concessionária constante do 24.º ponto, nomeadamente o teor do ponto 24.4, concordo, em princípio, com os pontos 14.2 e 14.3 da informação n.º 090/DSODEP/2014 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, isto é, prorrogar o prazo de aproveitamento até 25 de Dezembro de 2015 e aplicar a multa no montante de MOP180.000,00, pressupondo que a Sociedade concessionária aceite previamente por escrito as seguintes condições, para garantir interesses públicos:

1. Se não for completado o aproveitamento antes da prescrição de arrendamento, mesmo estando preenchidos os requisitos previstos do art.º 5.º da Lei n.º 7/2013 (Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção), a Sociedade concessionária não vai pedir autorização prévia para fazer negócios jurídicos de promessa de transmissão ou oneração de edifícios em construção no lote P, nem vai realizar esses negócios jurídicos,

- 
- excepto a eventual obtenção legal da nova concessão desse terreno;
2. Se não mais lhe for concedido o terreno, a Sociedade concessionária não pode pedir à RAEM qualquer indemnização ou compensação.
- O parecer acima referido, submete-se À consideração do Chefe do Executivo. ....”
19. Em 15 de Julho de 2014, o Chefe do Executivo proferiu o seguinte despacho na Informação: “Concordo”.
20. Em 29 de Julho de 2014, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes enviou a B um ofício, assinado pelo seu director, substituto, do seguinte teor: ... ..
- 1) “Nos termos da cláusula 2.<sup>a</sup> do contrato de concessão de terreno revisto pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, o prazo de aproveitamento do terreno já ficou caduco aos 28 de Fevereiro de 2014; no entanto, nos termos do artigo 2.º do Despacho n.º 160/SATOP/90, o prazo de arrendamento do terreno vai acabar aos 25 de Dezembro de 2015.
- 2) Como o atraso do aproveitamento do terreno é inimputável à vossa empresa, e tendo em conta que esta não é a primeira vez que a vossa empresa requer prorrogar o aproveitamento de terreno, e visto que já concordou aceitar a forma de punição para o atraso previsto no contrato; para o efeito, nos termos do Despacho proferido pelo Chefe do Executivo aos 15 de Julho de 2014, autoriza-se prorrogar o prazo de aproveitamento do terreno até 25 de Dezembro de 2015, e aplica-se a multa no valor de MOP\$180,000.00 (cento e oitenta mil patacas). Mas para garantir os interesses públicos, a empresa concessionária obriga-se previamente a prometer por escrito aceitar as seguintes condições:
- 2.1) Antes de o prazo de concessão por arrendamento do terreno caducar, se o aproveitamento do terreno ainda não for concluído, mesmo se está de acordo com os requisitos dispostos no artigo 5.º da Lei n.º 7/2013 – “Regime Jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção” – a concessionária não vai pedir autorização prévia para efectuar os actos jurídicos da promessa de transmissão do edifício em construção no lote “P” ou da promessa de oneração, nem vai praticar esses actos jurídicos, excepto se o terreno for concedido de novo nos termos legais;
- 2.2) Se no futuro o terreno não for concedido nos termos legais, a empresa concessionária não pode reclamar qualquer indemnização ou compensação à RAEM.
- Nestes termos, avisa-se a vossa empresa para entregar a promessa escrita acima mencionada, para ser transferida à Comissão de Terras para acompanhar, a fim de emitir a guia do pagamento da multa.”
21. Por último, em 4 de Agosto de 2014, a 1.<sup>a</sup> Ré comunicou ao Director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes o seguinte:
- “... .. B, LIMITADA; a denominação em inglês: B CORPORATION LIMITED, adiante designada por Concessionária), com sede de pessoa colectiva em Macau, na Avenida do Nordeste Lote P, terreno 1, concessionária do terreno em epígrafe, e dando seguimento ao pedido destes Serviços através do ofício 572/954.06/DSODEP/2014, datado em 29 de Julho do corrente ano, declarou aceitar a multa no valor de MOP180,000.00, condenada segundo o despacho proferido aos 15 de Julho de 2014, e também as seguintes condições:
- 1) Antes de o prazo de concessão por arrendamento do terreno caducar, se o aproveitamento do terreno ainda for concluído, mesmo se está de acordo com os requisitos dispostos no artigo 5.º da Lei n.º 7/2013 – Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção – a concessionária não vai pedir autorização prévia para efectuar os actos jurídicos da promessa de transmissão do edifício em construção no Lote “P” ou da promessa de oneração, nem vai praticar esses actos jurídicos, excepto se o terreno for concedido de novo nos termos legais;

- 
- 2) Se no futuro o terreno não for concedido nos termos legais, a empresa concessionária não pode reclamar qualquer indemnização ou compensação à RAEM.... ...”
22. Em 27 de Novembro de 2015, a 1.<sup>a</sup> Ré apresentou ao Chefe do Executivo um pedido de prorrogação dos prazos de aproveitamento e de concessão por um período não inferior a 60 meses, contados a partir de 26 de Dezembro de 2015.
23. Em 30 de Novembro de 2015, o Chefe do Executivo concordou com o parecer que lhe foi submetido, o qual considerava não dever ser deferido o aludido pedido de prorrogação com fundamento de a Lei n.º 10/2013 impedir a renovação de concessões provisórias; esta a razão por que não podia ser autorizada a prorrogação do prazo de aproveitamento.
24. Em 26 de Janeiro de 2016, o Chefe do Executivo proferiu o despacho no qual concordava com o parecer da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e atendendo que o prazo de arrendamento do Lote P tinha terminado em 25 de Dezembro de 2015, a 1.<sup>a</sup> Ré não conseguiu obter a licença de utilização de forma a concluir o aproveitamento do terreno e como a referida concessão tinha natureza provisória, declarou a caducidade da concessão por arrendamento do Lote “P”.
25. A 1.<sup>a</sup> Ré interpôs recurso contencioso junto do Tribunal de Segunda Instância contra o despacho de caducidade da concessão pelo Chefe do Executivo tendo o Tribunal de Segunda Instância proferido o acórdão em 19 de Outubro de 2017 onde determinou a improcedência do recurso acima referido.
26. Perante o acórdão proferido pelo Tribunal de Segunda Instância, a 1.<sup>a</sup> Ré interpôs recurso junto do Tribunal de Última Instância, no entanto em 23 de Maio de 2018 o Tribunal de Última Instância proferiu a decisão acerca do Processo nº 7/2018 no qual indeferiu o recurso apresentado pela 1.<sup>a</sup> Ré.
27. Além disso o Acórdão do Tribunal de Última Instância transitado em julgado, manteve-se a declaração de caducidade da concessão pelo Chefe do Executivo, de 26 de Janeiro de 2016.
28. A partir de 7 de Janeiro de 2011 (ainda não tinha conseguido obter a licença de execução de obras) até 2015 e antes da declaração de caducidade da concessão do terreno, a 1.<sup>a</sup> Ré, através da referida concessão para desenvolvimento do Lote “P” para construção de um edifício para fins habitacionais e comerciais denominado “C” prometeu vender cerca de 3020 fracções autónomas.
29. Em 25 de Outubro de 2012, D celebrou com a 1.<sup>a</sup> Ré, B, LIMITADA um Contrato-Promessa de Compra e Venda da fracção habitacional de “C”, tendo ambas as partes declarado que D prometeu comprar pelo preço de sete milhões, trezentos e cinquenta e um mil dólares de Hong Kong (HKD7.351.000,00), calculados à taxa de câmbio 1,03, equivalentes a MOP7.571.530,00 para adquirir a fracção habitacional “E41”, do 41.<sup>o</sup> andar E, do Bloco 9 de “C” (com área bruta de utilização de 77,81) a ser construído no Lote “P”, registado na Conservatória de Registo Predial de Macau sob a descrição nº 22380, situado em Macau, no Bairro da Areia Preta, s/n, Lote P, cujo teor das fls.337 a 341 aqui se dá por integralmente reproduzido.
30. E na cláusula 3.<sup>a</sup> do Contrato-Promessa de Compra e Venda acima referido, ambas as partes acordaram a forma de pagamento, em prestações, do preço do imóvel que se segue:
- 3a) A pagar setecentos e trinta e cinco mil e cem dólares de Hong Kong (HKD735.100,00) no momento da celebração do presente contrato (ou seja, o respectivo Contrato-Promessa de Compra e Venda);
  - 3b) O remanescente de trezentos e sessenta e sete mil, quinhentos e cinquenta dólares de Hong Kong (HKD367.550,00) antes do dia 28 de Abril de 2013;
  - 3c) O remanescente de trezentos e sessenta e sete mil, quinhentos e cinquenta dólares de Hong Kong (HKD367.550,00) antes do dia 28 de Outubro de 2013;

- 
- 3d) O remanescente de trezentos e sessenta e sete mil, quinhentos e cinquenta dólares de Hong Kong (HKD367.550,00) antes do dia 28 de Abril de 2014;
  - 3e) O remanescente de trezentos e sessenta e sete mil, quinhentos e cinquenta dólares de Hong Kong (HKD367.550,00) antes do dia 28 de Outubro de 2014;
  - 3f) O remanescente de cinco milhões, cento e quarenta e cinco mil e setecentos dólares de Hong Kong (HKD5.145.700,00), a liquidar pelo outorgante B, na totalidade ou por empréstimo hipotecário dentro de sete dias, após a emissão da licença de utilização pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes.
31. Posteriormente, conforme as datas e a forma de pagamento estipulados na cláusula 3.<sup>a</sup> do Contrato-Promessa de Compra e Venda acima referido, D efectuou o pagamento à 1.<sup>a</sup> Ré, no valor total de dois milhões, duzentos e cinco mil e trezentos dólares de Hong Kong (HKD2.205.300,00) (calculado à taxa de câmbio de 1,03, equivalentes a MOP2.271.459,00).
  32. D e a 1.<sup>a</sup> Ré convencionaram na cláusula 10.a do aludido Contrato Promessa de Compra e Venda do Imóvel, que a entrega da fracção seria feita no prazo de 1200 dias úteis de sol (ou seja, excluídos domingos, feriados e dias de chuva) contados a partir da conclusão do primeiro piso para habitação das obras de superestrutura.
  33. No dia 9 de Junho de 2015, o Autor, D e a 1.<sup>a</sup> Ré assinaram o “Contrato de Cessão de Direito da Posição Contratual em Promessa de Compra e Venda do imóvel” no escritório de advogados XX (XX 律師事務所); após consentimento da 1.<sup>a</sup> Ré, D transmitiu ao Autor os direitos da posição contratual do (Contrato de Cessão dos Direitos e Interesses da Posição Contratual do Promitente Imóvel) (sobretudo a posição e os direitos do promitente-comprador), da fracção autónoma “E41” que tinha prometido adquirir à 1.<sup>a</sup> Ré, celebrado em 25 de Outubro de 2012, cujo teor das fls.365 a 367 ora se dá por integralmente reproduzido.
  34. Nos termos da cláusula 5.<sup>o</sup> m.<sup>o</sup> 7 do contrato de concessão do lote P, para a apreciação de projectos, os serviços competentes observarão um prazo de 60 dias.
  35. A DSSOPT emitiu três Plantas de Alinhamento Oficiais (PAO's): uma em 23/12/2004, outra em 23/2/2005 e a terceira em 11/5/2007.
  36. Em 06/05/2008 a 1.<sup>a</sup> R. apresentou o projecto inicial de arquitectura (Talão nº T-3163).
  37. Em 23/02/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO.
  38. O 2.<sup>o</sup> Relatório de avaliação do impacte ambiental foi apresentado pela 1.<sup>a</sup> R. em 19/04/2012 (6 meses de preparação) (T-4242/2012).
  39. Em 31/08/2012, a 1.<sup>a</sup> R. apresentou o 3.<sup>o</sup> Relatório de Avaliação do Impacto Ambiental.
  40. A DSPA entregou à DSSOPT, em 16/10/2012, o seu Parecer sobre o 3.<sup>o</sup> Relatório.
  41. O parecer da DSPA sobre o 3.<sup>o</sup> Relatório foi notificado à 1.<sup>a</sup> R. em 28/12/2012.
  42. Em 15/03/2013, a 1.<sup>a</sup> R. apresentou o 4.<sup>o</sup> Relatório de Avaliação do Impacto Ambiental (T-3953/2013).
  43. Em 15/10/2013 ocorreu a aprovação final do Estudo de Avaliação do Impacto Ambiental e de Circulação do Ar, atento o parecer da DSPA de 29/08/2013, sujeita apenas a condições de pormenor, designadamente resultantes dos pareceres da CEM (17/06/2011), IACM (17/06/2011), Corpo de Bombeiros (01/06/2011) e DSAT (13/07/2011).
  44. Em 29/11/2018, a 1.<sup>a</sup> R. instaurou uma acção de indemnização contra a RAEM e pede, em alternativa ao pedido de indemnização, a atribuição de uma nova concessão para o mesmo lote de terreno, lote P.
  45. Quando foi declarada a caducidade da concessão do terreno do Lote “P” da 1.<sup>a</sup> Ré e recuperado pelo Governo da RAEM, neste Lote “P” apenas tinha procedido as obras de fundações. (Q 1.<sup>o</sup>)
  46. Em Janeiro de 2011, a 1.<sup>a</sup> Ré foi notificada da decisão proferida pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, nos termos que constam de fls. 1166 e 1167. (Q 4.<sup>o</sup>)

- 
47. A 1.<sup>a</sup> Ré tinha pleno conhecimento de que a licença para obras tinha de reunir as condições acima referidas, ou seja, só seria emitida depois do relatório sobre o impacto ambiental e da sua viabilidade ser aprovado. (Q 5.<sup>o</sup>)
48. Em 2012, a ré, antes de ter adquirido a licença para a execução de obra, acordou a venda de uma grande quantidade de fracções do empreendimento “C” no mercado, inclusivamente a fracção autónoma “E41”. (Q 6.<sup>o</sup>)
49. Após o acórdão do Tribunal de Última Instância transitado em julgado, e para reparar os prejuízos causados aos compradores das fracções de “C” (somente aqueles que são residentes de Macau) o Governo da RAEM anunciou ao público que no terreno recuperado vai construir “habitação para troca” pela Macau Renovação Urbana, disponibilizando uma parte dessas fracções para serem adquiridas pelos compradores do edifício em construção “C”. (Q 11.<sup>o</sup>)
50. O valor de mercado da fracção autónoma “E41” que o Autor prometeu comprar por sucessão da posição contratual de D seria, em Outubro de 2024, não inferior a MOP9.522.776,85. (Q 12.<sup>o</sup>)
51. Uma fracção habitacional nova, com a área, a localização e a categoria igual à fracção autónoma “E41” que o autor pretendia adquirir da ré tinha em Outubro de 2024 o valor de mercado de MOP9.522.776,85 (= MOP122.385,00 x 77,81 metros quadrados). (Q 13.<sup>o</sup>)
52. Contribuíram decisivamente para a aceitação do prazo de aproveitamento do lote P vários factores, nomeadamente: a) As Plantas de Alinhamento Oficiais referentes ao Lote “P” já emitidas em 2004 e 2005; b) A apresentação pela 1.<sup>a</sup> Ré do Estudo Prévio em 10/09/2004, complementado em 15/12/2004, que serviu de base para o cálculo do prémio devido pela revisão do contrato de concessão; c) Ter sido aprovado o Estudo Prévio em 21/01/2005, por Ofício nº 747/DURDEP/2005, e emitidos os pareceres técnicos de todas as entidades que, por lei, são chamadas a pronunciar-se de acordo com as suas áreas funcionais; d) Ser expectável para a 1.<sup>a</sup> Ré, de acordo com a sua vasta experiência no desenvolvimento de projectos imobiliários em Macau, poder concluir a empreitada em questão antes do fim do prazo da concessão; e) Não haver indícios de funcionamento anormal e impeditivo de uma actuação célere, adequada e proporcional dos serviços da Administração Pública, em conformidade com os parâmetros constantes do Código do Procedimento Administrativo. f) A existência de uma cláusula no contrato de concessão de 1990, que se manteve em vigor, consagrando o princípio da colaboração dos serviços da Administração Pública no respeitante ao prazo de pronúncia para os projectos que lhes fossem submetidos para aprovação: ou seja, conforme a cláusula 5.<sup>a</sup>, nº 7, a Administração dispunha de um prazo de 60 dias para aceitar ou rejeitar os pedidos da 1.<sup>a</sup> Ré. (Q 14.<sup>o</sup>)
53. O referido estudo prévio foi aprovado pela DSSOPT em 21/01/2005. (Q 15.<sup>o</sup>)
54. Os estudos prévios e as Plantas de Alinhamento Oficiais (PAO) emitidas pela DSSOPT não se prevêem a necessidade de um afastamento mínimo de 1/6 da altura do prédio mais alto entre as diversas torres a construir no terreno, tal como não se prevêem a necessidade de um limite máximo de 50 metros para a extensão das fachadas das torres. (Q 16.<sup>o</sup>)
55. Em 29/04/2008 a 1.<sup>a</sup> R. apresentou o Plano de Consulta “Master Layout Plan” relativo à proposta de localização das torres. (Q 17.<sup>o</sup>)
56. Decorridos 60 dias, a DSSOPT não decidiu sobre o projecto inicial de arquitectura. (Q 18.<sup>o</sup>)
57. A Ré solicitou, em 14/8/2009, a emissão de uma nova PAO. (Q 19.<sup>o</sup>)
58. A DSSOPT, ultrapassado o prazo contratual de 60 dias, não emitiu a Planta de Alinhamento Oficial solicitada. (Q 20.<sup>o</sup>)
59. Em 22/10/2009, a 1.<sup>a</sup> Ré não aguardou pela nova Planta e submeteu o projecto global de arquitectura, para efeitos de aprovação, em 22/10/2009 (T-7191/2009). (Q 21.<sup>o</sup>)

- 
60. O projecto inicial de arquitectura de 2008 e o projecto global de arquitectura de 2009 mantinham as mesmas soluções arquitectónicas já previstas nos Estudos Prévios de 2004. E o “estudo prévio de 2004” previa a construção de 18 torres com 46 andares cada assentes em pódio de 6 pisos, o contrato de concessão revisto previa a construção de 18 torres com 47 andares assentes num pódio de 5 pisos, o “projecto inicial de arquitectura de 2008” continha 4 torres de um conjunto de 16 com 43 andares assentes em pódio de 2 pisos de cave e mas três pisos acima do nível do solo e o projecto global de 2009 continha 18 torres com 52 pisos mas com localização diferente da indicada no “estudo prévio de 2004”. (Q 22.º)
61. A nova PAO emitida em 23/02/2010 pela DSSOPT foi notificada à 1.ª R. por Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010. (Q 23.º)
62. A nova PAO e o ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010 vieram formular sugestões não previstas anteriormente e incluíram a tentativa de modificação unilateral do contrato de concessão revisto, nomeadamente, através dos pontos 5 e 6 do referido Ofício, que pretendiam: - A contemplação de uma extensão máxima contínua das fachadas das torres de 50 metros; - A contemplação de um afastamento mínimo entre as torres não inferior a 1/6 da altura da torre mais alta . (Q 24.º)
63. O cumprimento das inéditas condicionantes formuladas pela DSSOPT constantes dos n.ºs 5 e 6 do doc. 14 junto com a contestação da 1.ª Ré, tinha, necessariamente, por consequência, um aproveitamento em termos diversos, com a redução da área destinada a construção . (Q 25.º)
64. O cumprimento das condicionantes formuladas pela DSSOPT constantes dos n.ºs 5 e 6 do Doc. n.º 14 junto com a contestação da 1ª Ré implicava, necessariamente, a elaboração de novos estudos prévios e novos projectos de arquitectura, já que a disposição no terreno das torres a construir teria que ser alterada e implicaria uma alteração estrutural do próprio aproveitamento constante do contrato de concessão . (Q 26.º)
65. Em resposta ao ofício nº 4427/DURDEP/2010, em 3/6/2010, a 1.ª Ré incorporou neste projecto algumas das sugestões da DSSOPT sem contudo contemplar, entre outros, nem o referido afastamento mínimo entre as torres equivalente a 1/6 da altura da torre mais alta, nem a distância máxima de 50 metros entre as fachadas (T-5291 - Doc. n.º 15), embora, o projecto que havia sido apresentado pela ré em 2009 não contemplava fachadas de extensão superior a 50 metros. (Q 28.º)
66. Em 07/01/2011, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura que tinha sido apresentado pela 1.ª R. em 22/10/2009. (Q 29.º)
67. O projecto aprovado pela DSSOPT em 07/01/2011 não contemplava a sugestão de afastamento entre torres mencionada no nº 6 do referido Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010. (Q 30.º)
68. A DSSOPT prescindiu da sugestão de afastamento entre torres mencionada no nº 6 do referido Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010. (Q 31.º)
69. O projecto de arquitectura aprovado em 7/1/2011 contemplava as soluções anteriormente preconizadas nos Estudos Prévios de 10/09/2004 e 15/12/2004, nas PAO's de 23/12/2004, de 23/02/2005 e de 11/05/2007 e do contrato de concessão revisto em 2006. (Q 32.º)
70. A decisão de aprovação do projecto de arquitectura sujeitou a emissão de licença de obras à condição de (a) a Ré apresentar um relatório de avaliação do impacto ambiental que poderia ser causado pela nova construção a implementar no Lote “P” e (b) de tal relatório vir ser aprovado pelo serviço administrativo competente da Região – a Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental (“DSPA”). (Q 33.º)
71. Aquando da celebração do contrato de revisão da concessão do lote de terreno em causa, e nas respectivas negociações, a Administração nunca afirmou ser necessário a apresentação

- 
- e a aprovação de qualquer relatório de avaliação de impacto ambiental do empreendimento referido objecto do contrato, sem o que a obra de construção não se iniciaria. (Q 35.º)
72. Em 11/05/2011 a 1.ª R. apresentou o exigido relatório de impacto ambiental (T-5205/2011). (Q 36.º)
73. A DSPA elaborou um parecer em 22/06/2011, que foi notificado à 1.ª R. em 04/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011), onde formulou várias exigências novas, designadamente no que respeita a “ruído”, “qualidade da água”, “paisagem”, “vista”, “voo de pássaros”, “estacionamento automóvel nas redondezas da ETAR” e “outros”. (Q 37.º)
74. Na apreciação deste 2.º Relatório, a DSPA voltou a apresentar novas exigências, igualmente não previstas em qualquer norma legal ou regulamentar em vigor (ofício DSPA de 24/05/2012, n.º 1586/054/DAMA/DPAA/2012). (Q 38.º)
75. Nas negociações entre a 1.ª Ré, DSSOPT e DSPA em 25/07/2012, em lugar de servirem para esclarecer o que já havia sido solicitado, acabaram por ter como consequência o aditamento, pela DSPA, de novas exigências sobre a matéria a aplicar nas fachadas, padrões de avaliação sobre o ar e os ruídos. (Q 39.º)
76. No parecer emitido pela DSPA em 16/10/2012, a DSPA voltou a formular novas exigências. (Q 40.º)
77. A 1.ª Ré viu-se obrigada a fornecer: um estudo pormenorizado sobre o “Layout” das torres, com “simulação informática”; e uma avaliação sobre as partículas em suspensão. (Q 41.º)
78. Em 03/05/2013 a DSPA emitiu o parecer sobre o quarto relatório de avaliação do impacto ambiental (Ofício 1545/071/DAMA/DPAA/2013). (Q 42.º)
79. A DSPA voltou a apresentar novas exigências, desta feita em relação à avaliação do impacto ambiental sobre os novos aterros, a ilha artificial, o fedor, etc.. (Q 43.º)
80. A 1.ª R. apresentou um quinto relatório de avaliação do impacto ambiental em 28/06/2013. (Q 44.º)
81. Tendo em vista evitar maiores demoras, a 1.ª R. pediu uma reunião conjuntamente com a DSSOPT e a DSPA, para, em contacto directo, tentar imprimir maior celeridade ao procedimento de apreciação deste 5.º Relatório. (Q 45.º)
82. Dessa reunião que teve lugar em 26/07/2013, em lugar de sair um esclarecimento final acerca do cumprimento das exigências até então efectuadas, o que resultou foram novas exigências, que obrigaram a 1.ª Ré a elaborar um novo relatório com conteúdo adicional. (Q 46.º)
83. Em 07/08/2013 (isto é, 12 dias depois da reunião), a 1.ª Ré apresentou o 6.º Relatório de Avaliação do Impacto Ambiental, contemplando as novas exigências manifestadas pelos serviços públicos na referida reunião de 26/07/2013. (Q 47.º)
84. O projecto da 1.ª R. (apresentado em 22/10/2009 e parcialmente alterado em 03/06/2010 para atender a certos requisitos impostos pela DSSOPT), com a aprovação da DSSOPT de 07/01/2011, sujeitando, porém, a emissão da licença de obra à aprovação do Estudo de Impacto Ambiental do empreendimento projectado, não sofreu quaisquer alterações de relevo. (Q 48.º)
85. O projecto submetido pela 1.ª R. 4 anos antes (em 22/10/2009) já então satisfazia plenamente as exigências sobre a ventilação e respectiva avaliação do impacto ambiental. (Q 49.º)
86. O projecto submetido pela Ré em 22/10/2009 já satisfazia plenamente as exigências sobre impacto ambiental. (Q 50.º)
87. - A ré apresentou à DSSOPT um projecto parcial de arquitectura em 6/5/2008 e a DSSOPT não emitiu qualquer pronúncia sobre ele.
- Em 22/10/2009, a ré apresentou outro projecto de arquitectura que substituiu o apresentado em 6/5/2008 e a ré apreciou-o em 09/04/2010 com exigências e sugestões.

- 
- A ré respondeu em 3/6/2010 acatando as exigências, mas não a sugestão de afastamento entre as torres projectadas correspondente, no mínimo, a 1/6 da altura da torre mais alta.
  - A DSSOPT aprovou este projecto e notificou a ré em 7/1/2011 para apresentar o relatório de estudos de impacto ambiental que teria a construção do empreendimento em matéria de fluxo de ar, efeito biombo, ilhas de calor e expansão de poluentes.
  - A ré realizou o estudo e apresentou o respectivo relatório em 11/5/2011;
  - Depois, a DSSOPT pediu mais estudos da mesma natureza (impacto ambiental) até que aprovou o relatório respectivo em 15/10/2013. - A ré pediu a emissão de licença de obras em 24/10/2013.
  - A licença de obras foi emitida em 02/01/2014. (Q 53.º, 54.º e 67.º)
88. - Se a DSSOPT tivesse dado resposta em 60 dias apreciando o projecto parcial de arquitectura apresentado pela ré em 06/05/2008, a que não respondeu;
- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando o projecto global de arquitectura apresentado pela ré em 22/10/2009, a que respondeu em 9/4/2010;
  - Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando a alteração apresentada ao referido projecto global em 3/6/2010, a que respondeu em 7/1/2011 e
  - Se a DSSOPT, quando em 7/1/2011 exigiu pela primeira vez a realização de estudos de impacto ambiental, tivesse exigido à ré todos os estudos da mesma natureza que lhe exigiu mais tarde,
- A R. tinha concluído o empreendimento "C" dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão e teria podido entregar à parte autora a fracção autónoma de prédio urbano que se comprometeu a entregar e no prazo em que se comprometeu a fazê-lo. (Q 55.º)
89. Após a emissão de licença de obra, com base na convicção de vir a deferir à 1.ª Ré um pedido de prorrogação dos prazos de aproveitamento do Lote P e da concessão, a 1.ª Ré celebrou milhares de contratos-promessa de compra e venda das fracções autónomas, investiu avultadas verbas na preparação dos diferentes projectos da obra e na realização e densificação dos estudos de impacto ambiental sucessivamente solicitados pela RAEM e custeou e executou as obras das fundações do edifício durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (Q 56.º)
90. Quando o Autor celebrou o contrato referido em GG) dos factos assentes apenas as obras de execução das fundações estavam em curso, faltando, ainda, concluí-las. (Q 57.º)
91. Em 10/9/2004 a R apresentou o Estudo Prévio seguido de Estudo prévio complementar, em 15/12/2004, os quais serviam fundamentalmente para o cálculo do prémio do contrato em função das áreas brutas de construção. (Q 58.º)
92. Em lado nenhum se previa a apresentação e aprovação de Relatórios de avaliação do impacto ambiental e de circulação de ar. (Q 59.º)
93. O teor do Parecer sobre o 2.º relatório de impacto ambiental foi objecto de discussão entre a B, a DSSOPT e a DSPA, em 25/07/2012. (Q 60.º)
94. No seu parecer de 16/10/2012, a DSPA exigiu da 1.ª R. uma nova avaliação ou, em alternativa, a alteração do "Layout", em virtude da questão da ETAR. (Q 61.º)
95. A Ré viu-se obrigada a recorrer a serviços especializados da Austrália, para a realização da "simulação informática. (Q 62.º)
96. As exigências formuladas pela DSPA eram exigências novas que apenas iam sendo formuladas à medida que o tempo passava e após a análise dos anteriores elementos entregues pela Ré. (Q 63.º)
97. A distância mínima entre torres e a apresentação e aprovação de relatórios de avaliação do impacto ambiental e de circulação do ar eram exigências inéditas em Macau. (Q 65.º)
98. Após emissão de licença de obra, em 2/1/14, a Ré iniciou de imediato os trabalhos de

### 三、理由陳述：

本程序需要審理被告 A 有限公司的上訴。在其上訴理由中，上訴人提出了以下的法律問題：

- a) 合同履行不能之可歸責性；
- b) 合同之定性及被上訴人所支付的金額之定性；及
- d) 損害賠償的金額。

---

fundações, tendo concluído as obras de fundações do edifício no último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (Q 66.º)

99. À Ré bastariam 3 a 4 anos para concluir a construção de todo o empreendimento e entregar ao Autor a fracção autónoma. (Q 68.º)

100. Mas só cerca de seis meses e meio depois foi o pedido de prorrogação autorizado, em 29/7/2014, através do ofício nº 572/954.06/DSODEP/2014, mas apenas até 25/12/2015. (Q 69.º)

101. A RAEM bem sabia, não podendo deixar de conhecer, que o prazo que a ora Ré teve para o aproveitamento do projecto, após a emissão das licenças e suas prorrogações, era manifestamente insuficiente para a construção do empreendimento. (Q 71.º)

102. A ré aceitou as condições impostas pela RAEM. (Q 72.º)

103. Em casos de inimizabilidade do concessionário, a política da RAEM era de atribuir, por ajuste directo, nova concessão ao anterior concessionário. (Q 73.º)

104. A Ré confiou que lhe seria prorrogado o prazo de aproveitamento ou dada uma nova concessão do mesmo terreno para data posterior a 25/12/2015, porque os Serviços da Administração lhe criaram tais expectativas, nomeadamente: (Q 74.º)

1) Ao imporem-lhe o cumprimento da exigência da distância mínima entre torres de 1/6 da torre mais alta, o que foi dispensando em momento ulterior, exigência não prevista em parte alguma e inédita em Macau, o que fez com que despendesse o tempo entre 22/10/2009 a 7/1/2011;

2) Ao imporem-lhe o cumprimento da exigência da aprovação dos relatórios de circulação de ar e de impacto ambiental, exigência não prevista em parte alguma e inédita em Macau, o que obrigou que se despendesse o tempo entre 7/1/2011 e 15/10/2013;

3) Ao emitirem a licença de obra para as fundações, em 2/1/2014, um mês antes do termo do prazo de aproveitamento, sabendo que era impossível concluir o empreendimento até ao termo do contrato de concessão;

4) Ao prorrogarem o prazo de aproveitamento, em 29/07/2014, até 25/12/2015, sabendo que seria impossível concluir o empreendimento até essa data;

5) Ao ser essa a prática seguida anteriormente em casos análogos, de se fazer nova concessão do mesmo terreno ao mesmo concessionário, em caso de não aproveitamento do terreno dentro do prazo.

105. A Ré ofereceu ao público milhares de fracções autónomas por construir deste seu empreendimento em termos semelhantes àqueles que acordou com o cedente no contrato em apreço nos presentes autos, com pagamento do preço na modalidade de pagamento integral ou pagamento faseado. (Q 76.º)

雖然，在本案中，存在合同方的轉讓關係——原告從原第一合同方 D 與上訴人簽訂的《樓宇預約買賣合約之合同地位讓與合同》，經第一被告同意之下，D 將其與第一被告於 2012 年 10 月 25 日訂立預約買入獨立單位 “E41” 的合同地位轉讓予原告承受(詳見卷宗第 365 至 367 頁，有關內容在此視為全部轉錄)，但是，這也不妨礙原告以其所承接的該合同地位享受本案所涉及的合同債權。

就與有關上訴人所涉及的 “C” 事件的賠償案件一樣，本程序的上訴所涉及的相同訴訟標的的上訴案件中所涉及的此三個相同問題，無論是中級法院還是終審法院<sup>4</sup>，都一致認為被告上訴人的理由不能成立的見解，在此引錄

---

<sup>4</sup> 中級法院作出有關的判決：

1. 案件 292/2024 於 2025 年 1 月 16 日作出判決。
2. 案件 205/2024 於 2025 年 1 月 23 日作出判決。
3. 案件 813/2024 於 2025 年 3 月 13 日作出判決。
4. 案件 928/2024 於 2025 年 4 月 2 日作出判決。
5. 案件 66/2025 於 2025 年 4 月 9 日作出判決。
6. 案件 49/2025 於 2025 年 4 月 30 日作出判決。
7. 案件 105/2025 於 2025 年 4 月 30 日作出判決。
8. 案件 123/2025 於 2025 年 5 月 8 日作出判決。
9. 案件 924/2024 於 2025 年 5 月 22 日作出判決。
10. 案件 929/2024 於 2025 年 5 月 22 日作出判決。
11. 案件 3/2025 於 2025 年 5 月 22 日作出判決。
12. 案件 896/2024 於 2025 年 7 月 17 日作出判決。
13. 案件 99/2025 於 2025 年 7 月 17 日作出判決。
14. 案件 161/2025 於 2025 年 7 月 17 日作出判決。
15. 案件 531/2025 於 2025 年 10 月 9 日作出判決。
16. 案件 437/2025 於 2025 年 11 月 20 日作出判決。
17. 案件 821/2025 於 2025 年 12 月 18 日作出判決。
18. 案件 849/2025 於 2025 年 12 月 18 日作出判決。
19. 案件 840/2025 於 2026 年 1 月 16 日作出判決。

終審法院作出有關的判決：

1. 案件 67/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。
2. 案件 81/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。
3. 案件 82/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。

如下，並作為審理此問題的理由：

“.....

**1. 就合同之不能履行屬不可歸責及原告們應自行承擔風險方面：**

根據《民法典》第 788 條第 1 條規定，在合同範疇，就債務之不履行，須由債務人證明非因其過錯造成；換言之，屬於過錯推定的情況。據此，結合《民法典》第 337 條第 1 款的規定，應由債務人承擔非因其過錯造成債務不履行之舉證責任。

為推翻上述過錯的推定，被告提出在“P 地段”開發和利用期間，行政當局的不可預視及不可避免行為，尤其是當時的土地工務運輸局及環保局的決定，嚴重阻礙被告發展“P 地段”，最終引致土地批給失效，導致其無法完成“C”的建造工程。因此，相關合同的不能履行不應對其歸責。

此外，亦主張原告們是知悉涉案合同是一“將來物之買賣合同”而選擇與被告簽署合同，故原告們應自行承擔有關風險。

現就有關問題作出審理。

PESSOA JORGE 認為不可歸責的不能履行可基於“意外事件”(caso fortuito)或“不可抗力”(força maior)的情況而出現。兩者強調事件的“不可預見性”(imprevisibilidade)和“不可避免性”(inevitabilidade)，必須同時具備“不可預見性”和“不可避免性”才能排除債務人的責任。“不可預見”意味著按照事物的常態發展，行為人是不可預測事件的發生；“不可避免”則是指行為人即使能夠預視事件即將發生，但也無法阻止其發生或排除事件所產生的後果(《ENSAIO SOBRE OS PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL》，1999，第 118 至 121 頁)。

根據已證事實，被告於 2011 年 3 月 23 日與原預約買受人何子遜

- 
4. 案件 94/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。
  5. 案件 120/2025 於 2025 年 11 月 14 日作出判決。
  6. 案件 122/2025 於 2025 年 12 月 12 日作出判決。

訂立涉案獨立單位的“樓宇買賣預約合同”。隨後，原預約買受人於 2014 年 12 月 17 日在被告的同意下，將上述單位之預約買受人合同地位轉讓予原告們。

被告當時已經知道土地工務運輸局多次在審批其提交的申請時出現超逾 60 日才作出決定的情況；被告知道土地工務運輸局在 2010 年 4 月 9 日的公函內向被告提出塔樓之間的間距不得少於最高塔樓高度的六分之一的全新建議；被告知道被行政當局耽誤了不少時間；被告知道土地工務運輸局在 2011 年 1 月 7 日雖批准了被告的建築計劃，但工程准照將取決於環評報告的提交和核准；被告知道其提交的環評報告仍未獲核准；更為重要的是，被告非常清楚“P 地段”的批給期於 2015 年 12 月 25 日到期。

從上可見，行政當局的審批工作緩慢及費時並非在簽署預約合同後才發生，相反，是之前已存在，故是可預見的。

特別需要指出的是，本案的“樓宇預約買賣合同”於 2011 年 3 月 23 日簽署，故行政當局在該日之前的任何審批延誤或其他行為，均不能成為被告不能履行相關“樓宇預約買賣合同”的免責理由。

雖然被告在 2011 年 3 月 23 日簽訂涉案的“樓宇預約買賣合同”時，距土地批給期限尚餘約 4 年多的時間，然而隨著時間的推移和事態的發展，特別是到了 2014 年 12 月，應該清楚知道餘下的土地批給期限是明顯不足以完成建造“C”項目的，但被告並沒有將有關事宜告知原告們，相反，更是同意了有關合同地位之讓與。

被告稱根據過往經驗，相信行政當局會延長批給期限，但這僅是其主觀和個人的期盼。

事實上，土地批給的法律制度已於 2013 年 8 月 12 日作出修改(第 10/2013 號法律)，並自 2014 年 3 月 1 日起生效。對於過往容許行政當局可免公開招標批給土地的做法，新法已作出了限制，僅在新法第 55 條所規定的情況下，可免招標批給土地，而被告的情況並不符合第 55 條所規定的任一情況。

被告作為大型地產發展商，理應知悉新法的規定。簡言之，被告是

完全可以預見“C”項目是無法在土地批給期限內建造完成，且有關土地批給將依法被宣告失效，相關土地亦會被特區政府收回，但被告由始至終都沒有向原告們披露相關情況，且同意他們透過讓與取得預約買受人的合同地位。

被告的做法有將風險轉嫁給原告們之嫌，將他們利益與自身利益網綁在一起，以便可以令特區政府相關部門在土地的利用期限及批給期限上作出讓步。

顯然，被告的做法並沒有遵守《民法典》第 219 條所規定的資訊披露義務，因而在履行“樓宇預約買賣合同”上具有過錯，應承擔賠償責任。

在本案中，不但沒有任何可推翻上述法定推定過錯的事實獲證實，相反，證實了被告在“預約買賣合同”的不能履行中存有過錯。

被告亦主張原告們是知悉涉案合同是一“將來物之買賣合同”而選擇與被告簽署合同，故原告們應自行承擔有關風險。

被告的上述上訴理由是明顯不成立的。

首先，原告們並非發展商，不可能要求其具行業專業知識，知道樓宇要多久才能建成。

更重要的是，被告作為發展商比原告們更具條件和有能力知道樓宇的建造情況及能否在土地的法定批給期限內完成建造。

如上所述，被告沒有作出任何風險提醒，明顯違反了善意原則和相關的告知義務(《民法典》第 219 條)。

\*

## **2. 就錯誤將合同定性為“預約買賣合同”及預付款為“定金”方面：**

就本案合同的定性方面，被告認為涉案合同應為“預留合同”或“將來物之買賣合同”，而非“預約買賣合同”。

作為補充，被告主張，即使涉案合同為一“預約買賣合同”，原告們所支付的樓款，對應《民法典》第 434 條所指的提前履行，而非“定金”。

這部分的上訴理由是明顯不成立的。

《民法典》第 404 條第 1 款規定如下：

*第四百零四條*

*(適用制度)*

一、 某人基於一協議而有義務訂立特定合同者，該協議適用有關本約合同之法律規定；但當中涉及本約合同方式之規定或因本身存在之理由而不應延伸適用於預約合同之規定除外。

二、 ...。

從上述轉錄的法規可見，預約合同是以承諾將來訂立特定合同為標的的協議，其效力是一般的債權效力，除非合同的當事人透過明示之意思表示給予物權效力(《民法典》第 407 條第 1 款)。

在本案中，被告與原預約買受人所簽署的協議使用的名稱為“樓宇買賣預約合同”，以及在隨後的轉讓合同中，被告承諾將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 22380 號發展地段，發展興建之“C”第 7 幢 24 樓 B 座住宅單位出售予原告們。

此外，涉案合同第 15 條亦明確規定了須訂定“正式買賣公證書”的義務(使用了“必須”一詞)。

經分析相關合同的內容，不難發現其核心是被告承諾出售“C”第 7 幢 24 樓 B 座住宅單位，而原告們承諾購買相關單位。為此，雙方約定將來訂定“正式買賣公證書”。

由此可見，該合同的標的完全符合《民法典》第 404 條第 1 款對預約合同的法律定性。

再者，結合澳門的社會實況，不論是已建成或待建樓宇的買賣基本上均是先簽定“預約買賣合同”，然後再簽署“正式買賣公證書”。採

用被告所指的“預留合同”或“將來物之買賣合同”的情況非常罕見。

最後需指出的是，本案所涉及合同並非獨一的個案合同，本院在審理其他“C”的案件中<sup>5</sup>，知悉被告和不少人簽定了內容基本上相同的合同，而當中有些如本案的原告們，還和銀行根據第 15/2001 號法律的規定簽署了“買賣及抵押預約合同”，即俗稱的“三方合同”，而被告亦作為預約出售人簽署了相關的合同。

試問若不是“不動產預約買賣合同”，如何能根據第 15/2001 號法律的規定，和銀行簽訂“買賣及抵押預約合同”？

從上可見，相關合同中的意思表示是十分清晰明確的，不存在任何的疑問。

值得注意的是，根據本院在審理同類案件中依職權獲悉的事實，這些合同的內容都是由被告預先準備好的樣板式合同，用於所有“C”單位的預售中。

被告完全否定條款內容基本上相同的合同為“預約買賣合同”的做法有惡意訴訟之嫌(《民事訴訟法典》第 385 條第 1 及 2 款 a 項之規定)。

就所支付的款項性質方面，根據《民法典》第 435 條之規定，“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”。

在已證事實中沒有任何事實可推翻上述法律推定，被告的立場僅是其一面之詞。

基於此，被上訴的裁判不存在任何的錯誤法律定性。

\*

### 3. 就賠償金額及遲延利息計算方面：

被告認為由於涉案的合同確定不履行是不可對其歸責，故應按照《民法典》第 784 條第 1 款所規定的制度，以不當得利的名義向原告們

---

<sup>5</sup> 例如終審法院第 100/2024 號上訴案件。

返還曾支付的款項。

而作為補充，……，相關利息僅在判決日起開始計算。

我們在前述的決定中已確定了被告在相關的不能履行中存有過錯，故不可能適用不當得利的制度僅退還所收取定金的原額。

就減少賠償金方面，從比較法中，葡萄牙最高法院於 2012 年 4 月 24 日在第 605/06.6TBVRL.P1.S1 號案件的裁判中(in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)) 作出了以下司法見解：

“1. 違約金條款具有以預先約定清算損害的功能，是一項預先規定及確定債務人將支付的損害賠償的工具，原則上不可變，債務人將為尚有的不履行或不當履行所造成的損害而彌補債權人。

2. 債權人無需通過相應的司法訴訟對所受損害的程度進行舉證，損害賠償的金額就是當事人預先約定的金額，從而預防並避免計算損害賠償時的困難以及法官的參與，使債權人不必陳述及證明具體損害。

3. 當雙方沒有約定賠償超出的損害部分時，債務人沒有義務就不履行給債權人實際造成的損害作出賠償，僅有義務作出通過違約金條款預先商定的損害賠償。

4. 違約金條款的目的是取代將由法官裁定的損害賠償。當債務人不履行債務和有過錯，則可要求履行違約金條款。換言之，只有當債務人過錯不履行合同時方得為之。

5. 狹義上或本義上的違約金條款旨在促使債務人履行，同時促使債權人利益得到滿足，即使證明債務人不履行或遲延不導致任何損害亦然，它類似於強迫性處罰而有別於清算損害的處罰，雖然與強迫性處罰不同，是取代損害賠償，但並非附加在損害賠償或特定執行之上，這使得強迫性處罰類似於預先確定損害賠償的違約金條款

6. 但是，違約金條款不能被視為單純的有利於債權人的簡化證明約定，或被視為單純的舉證責任倒置規則，因為當事人之間預先確定的金額使債務人無法主張將金額減低至實際損害的金額，原則上也使債權人無法獲得超出預先確定之金額的損害賠償。

7. 違約金條款旨在強化債權人對於債務獲履行的權利，應作出的損害賠償是所約定處罰中規定的內容，只要最初給付不獲滿足則取代最初給付，對於違約者而言比通常情況更為嚴重，鑒於其具有預定特性且符合當事人的假定原意而應予遵守，可以肯定的是，只有在例外情況下才應當減低，從而避免明顯濫用的情況，即相對於實際造成的損害而言明顯過度且毫無理由地誇張的處罰導致極端不公正。

8. 法官在行使其衡平且例外的調節權時，僅有權能應利害關係的債務人通過訴訟、反訴或者在答辯中的抗辯而提出的請求，減低顯得異常或明顯過度的違約金條款。

9. 違約金條款明顯過度，不等於簡單的賠償金額超過實際損害，需考慮尚有的減低與維持違約金條款的威嚇及勸阻價值之間的需要。”

在本案中，雖然證實了原告們獲得了購買置換房的權利及該置換房價值較 2011 年高，但該等事實並不足以得出雙倍定金賠償是明顯過度的結論。

另一方面，相關事件已擾攘多年，原告們一直沒有獲得賠償，故也需維持違約金條款的威嚇及勸阻價值。

誠如所轉錄的葡萄牙最高法院在第 605/06.6TBVRL.P1.S1 號案件的裁判所言，“違約金條款旨在強化債權人對於債務獲履行的權利，應作出的損害賠償是所約定處罰中規定的內容，只要最初給付不獲滿足則取代最初給付，對於違約者而言比通常情況更為嚴重，鑒於其具有預定特性且符合當事人的假定原意而應予遵守，可以肯定的是，只有在例外情況下才應當減低，從而避免明顯濫用的情況，即相對於實際造成的損害而言明顯過度且毫無理由地誇張的處罰導致極端不公正”及“違約金條款明顯過度，不等於簡單的賠償金額超過實際損害，需考慮尚有的減低與維持違約金條款的威嚇及勸阻價值之間的需要”。

基於此，並不存在作出減少賠償金的前提。

在計算延遲利息方面，根據《民法典》第 794 條第 4 款，“如債權未經結算，則在債權尚未結算時不發生遲延，但基於可歸責於債務人之

原因而未結算者除外”。

本院於 2022 年 3 月 2 日在第 94/2018 號上訴案中從比較法的角度引述了葡萄牙的司法見解，相關內容如下：

『...』

基馬拉斯上訴法院於 2015 年 3 月 19 日就第 3333/13.2TBGMR.G1 號案件作出判決，對債務是否屬於已清算債務的問題進行了深入分析，具體如下：

在科英布拉上訴法院 2012 年 10 月 23 日的判決所體現的嚴苛條件下，人們已經認識到，要認定債務的金額未確定或未完成結算——因而屬於未清算債務——僅當事人對該金額存在分歧是不夠的。關鍵在於當事人——或者至少是債務人——由於尚未掌握確定該金額所需的所有要素而對該金額一無所知。如果債務的金額是根據事先確定的標準、事實或情況而定，並且這些標準、事實或情況是當事人已知的，那麼就不會存在未清算債務，僅當事人對該金額存在分歧這一事實不足以構成未清算債務。雙方僅就金額存在分歧——因為雙方對作為確定債務金額基礎的(既有)事實的發生(或未發生)存在分歧——並不足以將一項其金額並不取決於任何其他事實(尚未發生或一方或雙方均不知曉的事實)或尚未完成計算的債務轉化為一項未清算債務”。

該裁決明確指出：“如果債務金額的不確定性僅源於雙方對事先已確定的事實或情況的發生或解釋存在分歧或爭議，則該債務並非未清算債務；這種不確定性只需通過證明(或無法證明)這些既有事實或前提即可解決，無需查明任何其他事實或執行任何其他操作”。

科英布拉上訴法院在 2010 年 9 月 7 日的另一項裁決中寫道：“即使法院隨後裁定的付款金額低於債權人要求的金額，債務人對債權人要求的結算金額提出異議這一事實，也不妨礙相關債務構成已清算之債”。里斯本上訴法院在 2011 年 12 月 6 日的裁決中指出：“《民法典》第 805 條第 3 款應解釋為，只有在付款到期日無法進行清算，即無法確定欠款金額的情況下，債務才屬於未清算債務”。並且“.....僅憑債務人對償還義務提出異議或聲稱所要求的金額(全部或部分)並不存在，

不足以認定相關債務為未清算債務”。

(...)

沒有任何理由鼓勵債務人延遲履行債務。若果真如此，只要對訴訟提出答辯——哪怕毫無根據——便可將相關債務視為未清算債務。

里斯本上訴法院於 2011 年 12 月 6 日援引最高法院的一項裁決摘要指出：「即使對所請求的債務存在與否有爭議，也不能使債務人在確定確實欠款的情況下免於支付利息。該裁決原文寫道：債務金額不確定時，即為未清算的債務，或者如最高法院 1990 年 12 月 19 日裁決摘要所述，「...當債務金額未預先確定，且沒有嚴格的或易於計算的確定標準時即為尚未清算的債務」。因此，上述法律規定應解釋為：只有在付款到期日仍無法確定債務金額(即無法得知確切的欠款數額)的情況下，債務才被視為未清算債務。債務人單純對償還義務提出異議，或者聲稱所要求的金額(全部或部分)不存在，並不屬於這種情況」。

...』°

在本個案中，原告們主張的損害賠償金額只需按照法律的規定，結合簡單數學計算便可以確定下來，那就是將定金金額乘以二(《民法典》第 436 條第 2 款的規定)，過程並不涉及額外的結算行為，因此是確切的。

如上所述，被告客觀上完全具備知悉相關賠償金額的必要資料(依法將實際收取的定金 X 2)，但其請求的賠償金額根據衡平原則作出減少僅是其個人的主觀期望，且最終不獲認同”。

我們完全讚同這些理解，並在確定上訴人與被上訴人所受讓的合同地位的合同關係的定性以及其所支付的預付款的“定金”性質的情況下，被上訴判決確定對被告的賠償判處並沒有任何可以質疑的地方，應該予以支持。

至於遲延利息的始算方面，根據已證事實以及《民法典》第 794 條第 1 款及第 795 條第 1 款和第 2 款的規定，被上訴判決確定以傳喚之日為具有催告的效力而視為起算遲延利息之日的理解，符合此等規定，這部分的決定也應該予以支持。

#### 四、決定

綜上所述，中級法院合議庭裁定被告的上訴理由不成立，維持原判。

本程序的訴訟費用由上訴人支付。

澳門特別行政區，2026 年 2 月 5 日

蔡武彬

(裁判書製作人)

馮文莊

(第一助審法官)

譚曉華

(第二助審法官)