

上訴案件編號：64/2022

合議庭裁判日期：二零二二年四月七日

主題：

買賣合同

解除合同

返還價金

共同所有權的份額

裁判書內容摘要：

1. 如買賣合同的標的為一共有物且在買賣公證書中賣方聲明已收取價金，則在合同被宣告解除時，賣方的每位共同所有人有義務按各自在共有物中所佔的份額比例向買方返還相應比例的價金。
2. 如共同所有人在設定其共同所有物的行為中未有就各自所佔份額作出各異的份額佔有比例，則推定各人的所佔份額相同。

裁判書製作法官

賴健雄

澳門特別行政區中級法院
民事上訴卷宗第 64/2022 號
合議庭裁判

一、序

A 及 B，彼等身份資料已載於本卷宗，針對 C 及 D，提起通常宣告之訴。

初級法院民事法庭依法受理和經法定程序審理後作出如下裁判：

I. 概述

A，男，持澳門居民身份證編號 XXX，配偶為 XXX，財產制度為分別財產制，居於澳門XXXXXXXXXXXXXXXXXX；及

B，男，持澳門居民身份證編號 XXX，配偶為 XXX，財產制度為分別財產制，居於澳門XXXXXXXXXXXXXXXXXX

提起 通常宣告之訴 針對

C，男，持澳門居民身份證編號 XXX，配偶為 XXX，財產制度為分別財產制，居於澳門XXXXXXXXXXXXXXXXXX；及

D，男，持澳門居民身份證編號 XXX，配偶為 XXX，財產制度為取得共同財產制，居於澳門XXXXXXXXXXXXXXXXXX

原告提出訴訟的理由載於第 2 至 9 頁的起訴狀內，原告請求判處其訴訟請求成立，並要求：

- ser declarado resolvido o contrato de compra e venda celebrado entre os Autores e os Réus, por motivo de incumprimento definitivo e culposo por parte dos Réus e, em consequência, serem estes condenados a pagar aos Autores a quantia de HKD\$2.866.667,00, acrescida dos respectivos juros legais a contar desde a data da decisão final proferida nos autos nºCV2-14-0015-CAO e até integral e efectivo pagamento, bem como no pagamento de custas e procuradoria condigna

依法對被告作出傳喚後，僅第一被告提交第 139 頁之答辯狀，反駁原告提出的事實並要求駁回原告之所有請求。

隨後，製作了清理批示，並篩選了確定事實以及置於調查基礎內容的事實事宜。

本院依法由合議庭主席以獨任庭形式對本訴訟進行公開審理。

在事宜、等級及地域方面，本院對此案有管轄權。

不存在不可補正之無效。

訴訟雙方具有當事人能力及訴訟能力，且具有正當性。

沒有無效，抗辯或妨礙審查本案實體問題且依職權須即時解決的先決問題。

II. 事實

經查明，本院認定如下事實：

已確定事實：

- Em 23 de Maio de 2014, por escritura pública celebrada no Cartório Notarial do Dr. XXX, os AA. compraram, pelo preço de HKD\$2.866.667,00, 2/3 prédio urbano sito na XXXXXX, descrito na

Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nºXXXX, a fls. 6 do Livro B21 (cfr. fls. 10 a 14, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 A)項)

- Na altura em que os AA. registaram esta aquisição, encontrava-se já registada na Conservatória do Registo Predial de Macau uma acção cível requerendo a execução específica de um contrato promessa celebrado entre os ora RR. e E (cfr. fls. 15 a 23 e 68 a 75, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 B 項)
- Esta acção judicial correu os seus termos pelo 2º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base da R.A.E.M. sob o nº CV2-14-0015-CAO. (已確定事實 C)項)
- Em 4 de Julho de 2019, por acórdão proferido pelo Tribunal de Segunda Instância da R.A.E.M. foi confirmada a decisão proferida em 1ª Instância nos autos referidos no artigo anterior a qual “decidiu julgar a acção parcialmente procedente e, em consequência:
 1. Substituir-se ao Réu, C, e aos herdeiros habilitados de F, D e C, e emite a declaração de vontade destes no sentido de vender ao Autor, E, 2/3 do prédio, situado em Macau, com o nº 47 da Rua XXXXXX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nºXXXX, a fls. 6 do Livro B21, livre de quaisquer ónus ou encargos; e
 2. Absolve o Réu D, dos restantes pedidos formulados pelo Autor” (cfr. fls. 83 a 114, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 D)項)
- Em 3 de Outubro de 2019, foi removida a provisoriedade da inscrição nº33XXXF e convertida a mesma em definitiva, tornando-se E o proprietário de 2/3 do imóvel melhor identificado no artigo 1º (cfr. fls. 68 a 75, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 E)項)
- 第一被告及其母親 F 透過受權人 XXX 出席簽署已確定事實 A)項所描述之公證書。(已確定事實 F)項)

調查基礎內容：

- Assim que os AA. tomaram conhecimento da decisão final proferida pelo Tribunal de Segunda Instância de imediato confrontaram os RR. e solicitaram a devolução do valor por eles pago a título de preço, fazendo-o, por inúmeras vezes, tanto verbalmente como por escrito (cfr. fls. 76 a 77, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (對調查基礎內容第 2 條的答覆)
- Os RR. recusam-se a pagar. (對調查基礎內容第 3 條的答覆)
- 於簽署已確定事實 A)項所描述之公證書時，第一被告及其母親 F 本身並沒有出席。(對調查基礎內容第 5 條的答覆)
- No dia 19 de Junho de 2014, os AA. emitiram um cheque sobre o banco ICBC, a favor de F, no montante de HK\$1.053.333,00, o qual foi entregue ao 1º R. (cfr. fls. 146, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (對調查基礎內容第 9 條的答覆)
- No mesmo dia, receberam, ainda mais HK\$380.000,00 através de outro cheque bancário emitido sobre o banco ICBC em nome da falecida F, também como se verifica pela assinatura do 1º R. aposta na cópia deste cheque (cfr. fls. 146, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (對調查基礎內容第 10 條答覆)
- E, em 30 de Junho de 2014, receberam ainda HK\$30.000,00 através de cheque emitido também em nome de F e igualmente recebido pelo 1º R. (cfr. fls. 147, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (對調查基礎內容第 11 條的答覆)

III. 法律依據

確定了既證事實，現須分析事實及處理適用法律的問題。

在本案中，原告主張於 2014 年 5 月 23 日透過公證書以港幣\$2,866,667 元取得位於火船頭街 XXXXX 物業的 2/3 不可分割份額。當原告在作出取得登記時物業登記上已存在另一針對出售人提起的特定執行之訴卷宗 CV2-14-0015-CAO，該訴訟最終裁定由法院代替出賣人作出出售不動產予 E 的聲明並將 2/3 份額的所有權移轉予 E。

基於此裁決，上述物業的 2/3 所有權確定登記在 E 名下。

為此，原告主張被告過錯不履行而求解除合同，並要求被告返還已支付的價金港幣\$2,866,667 元，附加自 CV2-14-0015-CAO 卷宗終局裁判日起計以法定利率計算的遲延利息。

原告訂立的合同

《民法典》第八百六十五條規定：“買賣係將一物之所有權或將其他權利移轉以收取價金之合同。”

另外，該法典第八百六十六條又規定：“不動產之買賣合同，須以公證法所規定之方式訂立，方為有效。”

既證事實指原告於 2014 年 5 月 23 日透過在 XXX 私人公證員簽訂的公證書取得火船頭街 XXX 物業的 2/3 不可分割份額。

但是，既證事實未指出原告向何人購入物業。

依照附於卷宗的相關公證書的內容，公證書是由 XXX 以第一被告及其母親 F 的代表以賣家身份將上述物業出售予兩名原告。

因此，兩名原告透過公證書以港幣\$2,866,667 元向第一被告及 F 購買上指物業的 2/3 的不可分割份額。

易言之，原告是與第一被告及 F 建立了買賣合同。

*

《民法典》第四百零二條第一款規定：“特定物之物權，基於合同之效力即足以設定或轉移，但法律所定之例外情況除外。”

此外，第八百六十九條規定：“買賣之基本效力如下：a) 將物之所有權或將權利之擁有權移轉；b) 物之交付義務；c) 價金之支付義務。”

透過上列條文，現行的法律制度確立了合意主義原則（Princípio da consensualidade），指合同標的物的所有權或相關權利的權隨合同訂立且在當時自動移轉。物權效力僅憑藉取得或移轉的意願的設定或取得憑證而生成。

原告以符合法律規定的方式訂立買賣合同，原告理應隨即獲移轉火船頭街 XXX2/3 份額不可分割的權利。

但是，出賣人不單止向原告發出出售的意思，亦早與其他人達成出售的合意，與 E 簽訂了一份預約買賣合同。

根據既證事實，當原告就其取得作出登記時，物業登記上已有 E 針對出賣人提起特定執行之訴的登記。

而此一訴訟最終以法院裁定代替出賣人作出出售不動產予 E 的聲明作結。

基於此一確定裁決，E 的臨時登錄 34XXXF¹最終轉為確定，後者便成為 2/3 不可分割份額的所有人，有關效力追溯至 2014 年 3 月 3 日。

“對相同物多次設定或移轉物權的情況按時間上的優先準則解決：先設定或取得的權利優先，隨後對相同物轉移予不同的權利人因構成處分他人財產屬無效。”（見《民法評釋》，債法篇，第 408 條第 69 頁，天主教大學出版社）

“合意主義原則與原因原則息息相關，物權的設定或移轉必須存在取得的合理原因……，取得原因的有效或合規對於權利的設定或移轉能否發生屬必不可少，因此原因行為的任何瑕疵均會影響所有權的移轉。”（Luís M.T. de Menezes Leitão 教授，《債法》第三冊，Almeida 出版社，第五版，第 24 頁）

在本個案中，當原告於 2014 年 5 月 23 日與出賣人的代理人訂立買賣合同時，實際上出賣人已不是不動產的 2/3 份額的正當所有權人，沒有正當性處分不動產將之轉讓，故此，此一行為本身沾上出售人不具備實體正當性的瑕疵。

依據《民法典》第八百八十二條的規定，原告與出售人第一被告及 F 訂立的合同可構成無效行為。

過錯不履行或過錯不可能

儘管原告的買賣合同存在前述的瑕疵，原告卻沒有主張法律行為無效，反而主張被告過錯不履行而要求解除合同。

接下來，我們分析原告是否可以要求解除合同。

¹ 根據相關物業登記證明，E 的登錄編號為 34XXXF，登錄編號 33XXXF 為 F、D 及 C 的登錄，既證事實所載明顯為筆誤，本院在此依職權將之更正。

《民法典》第四百二十六條規定：

“一、容許依據法律或協議而解除合同。

二、然而，如一方當事人因不可歸責於他方立約人之情事而不能返還已受領之給付，則無權解除合同。”

另外，《民法典》第七百九十條規定：

“一、基於可歸責於債務人之原因以致給付成為不能時，債務人須承擔之責任與其因過錯不履行債務而承擔之責任相同。

二、如有關債務係由雙務合同產生，則債權人不論是否有權獲得損害賠償，亦得解除合同；如債權人已履行其給付，則有權要求返還全部給付。”

正如前述，儘管法律行為的物權效力隨合意或合同訂立而產生，但其真正得以落實必須是以出賣人對合同標的物真正具有物權為前提。

既證事實指在 2014 年 5 月 23 日雙方訂立買賣合同時，第一被告及 F 對不動產已沒有所有權，因此，即使彼等與原告訂立了合同，此合同也不能產生移轉物權的效力，此其一。

另外，買賣合同對出賣人產生的主要義務是物之交付。表現為一實質行為，將物作物理或象徵性的交付；若為動產，允許買受人實質擁有物；若為不動產，則取得對物的享益。（Luís M.T. de Menezes Leitão，上述作品，第 30 頁）

在此案中，出賣人第一被告及 F 既然在訂立買賣合同時已不擁有所有權，便不具備正當性處分不動產；更甚者，有關權利已明確地登記在第三者名下，其又怎可能將合同的標的物交付予買受人。

客觀而言，第一被告及 F 均不可能再履行交付的義務。

而債的不可能履行只可歸責於出賣人，造成今天的局面正正是因為出賣人將同一物先後出售予不同的人，在明知已承諾出售予第三人後，復將物出售予原告，兩人的行為毋疑具備過錯。

基於出賣人的過錯而令債務不可能履行，原告依據《民法典》第七百九十條的規定，可以要求解除合同。

因此，應裁定此請求成立。

返還價金

解除合同後，原告請求被告返還其已支付的全部價金。

根據《民法典》第七百九十條第二款的規定，債權人除了可以要求解除合同，還可以要求返還所有已作出的支付。

故此，原告有權要求出售人返還已支付的價金。

按既證事實，原告分三次以三張抬頭人為 F 的支票作出支付，分別為 2014 年 6 月 19 日支付港幣\$1,053,333 元、2014 年 6 月 19 日支付港幣\$380,000 元及 2014 年 6 月 30 日支付港幣\$30,000 元。

原告向出賣人支付了總數港幣\$1,463,333 元，而非全部價金，因此只可要求返還港幣\$1,463,333 元。

遲延利息

除了返還價金，原告還要求賠償自 CV2-14-0015-CAO 卷宗最終裁判日起計算的遲延利息。

《民法典》第七百九十三條：

“一、債務人只屬遲延者，即有義務彌補對債權人所造成之損害。

二、基於可歸責於債務人之原因以致未在適當時間內作出仍為可能之給付者，即構成債務人遲延。”

《民法典》第七百九十四條第一款規定，只有在司法催告或非司法催告債務人履行債務後，債務人方構成遲延；但第二款規定的情況除外，即債務定有確定期限、因不法事實而產生、或債務人防礙催告。

《民法典》第七百九十五條第一款及第二款：

“一、在金錢之債中，損害賠償相當於自構成遲延之日起計之利息。

二、應付利息為法定利息；但在遲延前之應付利息高於法定利息或當事人訂定之遲延利息不同於法定利息者除外。”

在本案中，不錯出賣人的不可能履行發生於 2019 年 7 月 4 日當 CV2-14-0015-CAO 卷宗作出終局裁判時，然而，此僅為一項令原告主張的權利可以成立的構成事件。裁判的日期本身不是出賣人履行債務的時間期

限。為行使其權利，債權人還是需要向債務人作出催告。

既證事實儘管證明原告自知悉上述裁判後，多次以口頭或書面方式要求被告返還已支付的價金，但是，實際上可以證明的具有確定日期的催告僅為 2019 年 10 月 9 日向被告發出的掛號信。掛號信於 2019 年 10 月 9 日寄出，推定三天後即 2019 年 10 月 12 日被告可以收到信件。故此，應視被告在此日被催告。

因此，原告可以收取自 2019 年 10 月 12 日起以法定利率計算的遲延利息。

被告的責任

不動產的買賣合同是由原告與第一被告及其母親 F 訂立，後者方為合同的出賣人，因此僅彼等具有義務返還價金予原告。

但是，在本案中，被訴方為兩名被告。其中第二被告更沒有參與買賣合同，純粹是以 F 的繼承人身份參與訴訟。第一被告本人雖具有被告地位，但同時亦以 F 的繼承人身份參與訴訟。

因此，有必要釐清兩人的責任。

第一被告與 F 為火船頭街 XXX 不動產的共同所有人，各自擁有一份額的所有權，兩人在同一份合同中同意出售持有的份額予原告，雖然在同一份合同中一起作出出售的聲明，但應理解為各自分別作出的出售自己權利的行為，只不過合同中僅訂出一個價金購入兩人的份額，沒有特定標明各自收取的價金。

案中事實指原告向出賣人支付了港幣\$1,463,333 元，但是，原告支付價金時既沒有明確註明價金的支付對象，亦沒有具體指明兩名出賣人各自收取的份額。然而，價金是以收票人為 F 的支票作出，不過三張支票均由第一被告接收。由此，可以認定價金是同時支付予兩人。換言之，原告向兩人共支付了港幣\$1,463,333 元，應推定原告向每人支一半金額，即向每一出賣人支付了港幣\$731,666.50 元。

對於第一被告，基於其為其中一名出賣人與原告訂立買賣合同出售其持有的份額，作為出售人之一其有義務返還已收取的價金港幣\$731,666.50 元予原告。

至於 F 收取的價金的部分，第一被告以及第二被告以 F 繼承人身份參與訴訟，情況便不一樣。

《民法典》第一千九百零六條規定：“遺產之負擔包括：用於被繼承人之喪葬開支及附隨之宗教儀式之開支、因執行遺囑而生之負擔、因管理及清算遺產而生之負擔、死者債務之清償，以及遺贈之履行。”

“繼承人對遺產承擔責任僅僅因為其成為自主財產的權利人，亦因此其責任不能超逾其繼承的限度。”（見 Rabindranath Capelo de Sousa，《繼承法課程》，第三版，第二冊，第 79 頁）

故此，繼承人除了繼承的所得外，毋須對被繼承人的債務負責，被繼承人的債務應由其遺產承擔。

《民法典》第一千九百零九條規定：

“一、屬限定接受遺產時，僅由財產清冊內所列之財產承擔有關負擔，但債權人或受遺贈人證明存在其他財產者除外。

二、屬單純接受遺產時，對負擔之承擔亦不超出所繼承財產之價值，但在此情況下，繼承人須證明遺產之價值不足以支付有關負擔。”

既證事實沒有任何關於 F 遺下的遺產又或繼承人是否接受遺產的事實，因此，不能就每一繼承人按繼承份額劃定各人承擔的責任，惟可以肯定的是兩名被告作為 F 繼承人不可承擔超越其因繼承所收取的財產。

故此，涉及 F 的承擔的債務部分，原告的請求的成立惟不能超越《民法典》第一千九百零九條的限度。

IV. 裁決

據上論結，本法庭裁定訴訟理由部分成立，裁決如下：

- 宣告解除原告 A 及 B 與 C 及 F 於 2014 年 5 月 23 日訂立的涉及火船頭街 XXX 不動產 2/3 不可分割份額的買賣合同；

- 判處被告 C 向原告支付港幣\$731,666.50（柒拾叁萬壹仟陸佰陸拾陸圓伍角），附加自 2019 年 10 月 12 日起以法定利率計算的遲延利息，直至完全及實際支付為止；

- 判處被告 C 及 D，以 F 繼承人身份並且僅在《民法典》第一千九百

零九條所定的限度內，向原告支付港幣\$731,666.50（柒拾叁萬壹仟陸佰陸拾陸圓伍角），附加自 2019 年 10 月 12 日起以法定利率計算的遲延利息，直至完全及實際支付為止。

*

訴訟費用由原告及被告按敗訴比例承擔。

*

依法作出通知及登錄本判決。

被告對上述判決不服，向本中級法院提起平常上訴，其上訴狀列出如下結論：

1. 首先，透過原審法庭對待證事實的認定(待證事實第9-11點)，認定被告一方收到原告交付的3張票據。
2. 在此認為，上述三張支票的款項的實際收受人均應僅為F一人。
3. 首先，上述三張支票的台頭均僅僅是F一人，F可以自由決定將此三張支票的款項存入自己名下的哪個戶口，即使最終存入了上訴人在內的聯名戶口中，也不等同上訴人從中取得一半款項，因為由一開始這三張支票的款項的所有權人已是F。
4. 上述三張支票的金額港幣\$1,463,333元恰恰對應F所擁有的涉案不動產的1/3所有權，故此，原告為了購買這1/3所有權，當時開出上述三張支票台頭均僅寫F一人，而不是F及上訴人兩個人台頭。
5. 原審法院的推定所依據的是上訴人與F均是涉案不動產所有權人，但是，此推定與卷宗內文件所反映的存在矛盾。
6. 卷宗第177頁至第201頁是工銀澳門發出的關於D、上訴人與F的涉案聯名戶口的帳目往來資料，根據客戶簽署顯示，主要提取款項的人不是上訴人，卷宗第198頁的紀錄顯示上訴人在帳戶中有活動，其活動為存款HKD\$30,000.00(存款單);在上述三張支票存人此聯名戶口後，沒有上訴人提取半數(港幣\$731,666,50元)的紀錄。
7. 假如上述三張支票的款項有一半是給予上訴人，那麼應有上訴人動用半數 (港幣\$731,666,50元)的紀錄，但卷宗內沒有這資料；由此可見，

上述三張支票的金額僅僅支付予F一人，目的是購入F一人所擁有的涉案不動產的1/3所有權。

8. 即使F與上訴人均是涉案不動產的所有權人，亦是母子關係，但始終是兩個獨立的自然人個體，原審法院以上訴人簽收支票作為依據而推定款項同時支付予F及上訴人，與上述卷宗第177頁至第201頁的資料存在矛盾，基於此，此推定存有認定上的瑕疵。
9. 在待證事實的認定上，亦沒有事實直接描述上訴人已收取港幣\$731,666,50元之款項。
10. 故此，沒有任何證據及事實顯示上訴人已收取港幣\$731,666,50元之款項時，應認定原告未有對上訴人履行澳門民法典第869條第c項規定的支付價金義務時，上訴人亦沒有義務返還港幣\$731,666,50元之款項予原告。

綜上所述，和依據法官閣下之高見，應裁定本上訴理由成立，繼而變更被上訴之合議庭裁判：

- 廢止第2點判決內容，並改判上訴人不須返還港幣\$731,666,50元予原告。
- 最後請求一如既往作出公正裁決。

隨後上訴連同原卷宗上呈至本中級法院，經裁判書製作法官作出初步審查和受理後，再經兩位助審法官檢閱後，由評議會作出如下的裁判。

二、理由說明

根據《民事訴訟法典》第五百八十九條的規定，上訴標的為上訴狀結論部份所劃定的範圍內具體指出的問題，以及依法應由上訴法院依職權審理的問題。

在上訴中，不存在任何本上訴法院應依職權作出審理的問題。

上訴人提出的唯一問題是根據已證事實，上訴人有否收取其出讓予原告的共同所有權的價金和因此在法院宣告買賣合同解除後應否向買方返還買方支付的價金的半數金額。

原審法院認為：

「…

解除合同後，原告請求被告返還其已支付的全部價金。

根據《民法典》第七百九十條第二款的規定，債權人除了可以要求解除合同，還可以要求返還所有已作出的支付。

故此，原告有權要求出售人返還已支付的價金。

按既證事實，原告分三次以三張抬頭人為 F 的支票作出支付，分別為 2014 年 6 月 19 日支付港幣\$1,053,333 元、2014 年 6 月 19 日支付港幣\$380,000 元及 2014 年 6 月 30 日支付港幣\$30,000 元。

原告向出賣人支付了總數港幣\$1,463,333 元，而非全部價金，因此只可要求返還港幣\$1,463,333 元。

…

案中事實指原告向出賣人支付了港幣\$1,463,333 元，但是，原告支付價金時既沒有明確註明價金的支付對象，亦沒有具體指明兩名出賣人各自收取的份額。然而，價金是以收票人為 F 的支票作出，不過三張支票均由第一被告接收。由此，可以認定價金是同時支付予兩人。換言之，原告向兩人共支付了港幣\$1,463,333 元，應推定原告向每人支一半金額，即向每一出賣人支付了港幣\$731,666.50 元。

對於第一被告，基於其為其中一名出賣人與原告訂立買賣合同出售其持有的份額，作為出售人之一其有義務返還已收取的價金港幣\$731,666.50 元予原告。

…」

上訴人則主張用作支付合共港幣\$1,463,333 價金的三張支票的抬頭僅為其母親 F，即買賣標的物的另一共同所有人，儘管該支票其後存入上訴人及其母親均可動用的銀行戶口，但在欠缺資料顯示上訴人曾動用該存款的情況下，法院不應理解為上訴人已收取上述款項的半數金額，和因此上訴人不應被判處須向原告返還半數的金額。

一審法院經庭審後認定以下的事實：

- No dia 19 de Junho de 2014, os AA. emitiram um cheque sobre o banco ICBC, a favor de F, no montante de HK\$1.053.333,00, o qual foi entregue ao 1º R. (cfr. fls. 146, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (對調查基礎內容第 9 條的答覆)
- No mesmo dia, receberam, ainda mais HK\$380.000,00 através de outro cheque bancário emitido sobre o banco ICBC em nome da falecida F, também como se verifica pela assinatura do 1º R. aposta na cópia deste cheque (cfr. fls. 146, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (對調查基礎內容第 10 條答覆)
- E, em 30 de Junho de 2014, receberam ainda HK\$30.000,00 através de cheque emitido também em nome de F e igualmente recebido pelo 1º R. (cfr. fls. 147, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (對調查基礎內容第 11 條的答覆)

綜合解釋上述的事實事宜，本院完全認同一審法院的結論，即上訴人及其母親 F 共同收取了總數為港幣\$1,463,333 的價金。

儘管用作支付的三張支票的收款人僅為 F 一人，本院認為此乃買賣雙方或賣方的兩共同所有人之間協議的支付方式，並不表示僅 F 一人收取上述金額之全數。

此外，根據無爭議而被認定的事實事宜的 A 項，載於本卷宗第 10 至 14 頁的買賣公證書的全部內容均視為已證事實。

根據《民法典》第三百六十三條及第三百六十五條的規定，該買賣公證書屬公文書，因此對當中所記錄的事實均具有完全證明力。

該買賣公證書內容所記錄的其中一項事實是由其意定代理人代表的上訴人和其母親 F 兩人，在買賣公證行為中聲明已收取買賣的價金*(見本卷宗第 12-13 頁)。

《民法典》第三百五十一條規定：

第三百五十一條
(自認之證明力)

一、以書面方式作出之訴訟上自認，對自認人有完全證明力。

二、對於以公文書或私文書方式作出之訴訟外自認，按照適用於有關文書之規定而確定其證明力，如該訴訟外自認係向他方當事人或其代理人作出，則具有完全證明力。

三、非載於文件上之訴訟外自認，在不採納人證之情況下，不得由證人證明；在採納人證之情況下，則自認之證明力由法院自由判斷。

四、凡以非書面方式作出之訴訟上自認，以及向第三人作出或載於遺囑內之訴訟外自認，均由法院自由判斷。

根據上引條文，上訴人和其母親 F 通過載於公文書中的聲明屬自認，而其聲明內容因載於公文書而屬法院必須採信的事實。

此外，倘共同所有權中各共同所有人所佔的分額在沒有明確約定時，則推定為各共同所有人所佔的份額相同 — 《民法典》第一千二百九十九條第二款第二部份。

* - Que pela presente escritura e pelo preço de HKD\$2,866,667.00 equivalente para efeitos fiscais a MOP\$2,952,667.00, sendo o seu valor matricial de MOP\$2,160.00, valor já recebido, pelo que dá quitação, os F E C vendem aos segundos outorgantes duas terças (2/3) partes indivisas do referido prédio urbano.

既然二人已通過公文書自認已收取買賣的價金，而買賣的標的乃一共同所有權，故原審法院的推論正確無誤，應予維持。

結論：

3. 如買賣合同的標的為一共有物且在買賣公證書中賣方聲明已收取價金，則在合同被宣告解除時，賣方的每位共同所有人有義務按各自在共有物中所佔的份額比例向買方返還相應比例的價金。
4. 如共同所有人在設定其共同所有物的行為中未有就各自所佔份額作出各異的份額佔有比例，則推定各人的所佔份額相同。

三、裁判

綜上所述，中級法院民事及行政上訴分庭合議庭通過評議會表決，裁定上訴理由不成立。

由上訴人支付訴訟費用，但不妨礙其已獲批的司法援助。

依法作出通知。

二零二二年四月七日，於澳門特別行政區

賴健雄

馮文莊

何偉寧