

第 111/2019 號案

民事訴訟程序上訴

上訴人：丙

被上訴人：丁

主題：過度審理・終審法院・審理權・法律事宜・事實事宜・雙方當事人意思的解釋・事實事宜不足・擴大事實事宜範圍・《民事訴訟法典》第 650 條

裁判日期：2019 年 11 月 29 日

法官：利馬(裁判書制作法官)、宋敏莉和岑浩輝

摘要：

一、如果唯一的上訴人僅對部分事實事宜提出質疑，那麼，就此上訴而言，在與事實方面的其餘裁判不存在任何矛盾的情況下，中級法院不得更改對事實事宜的其它部分所作的裁判，因為這不屬於法院須依職權審理的問題，根據《民事訴訟法典》第 563 條第 3

款的規定，有違處分原則。

由於中級法院在上訴人未提出質疑的情況下更改了事實事宜，所以根據《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 d 項最後部分和第 633 條第 1 款的規定，構成過度審理，引致裁判無效。

二、在屬第三審級的民事司法裁判的上訴中，終審法院只審理法律問題。

三、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。

四、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。

五、查明第一審及第二審法院是否正確地適用了法律所訂定的解釋法律行為的標準屬於法律問題。

六、如事實事宜不足，應予擴大範圍，亦即，如雙方當事人陳

述了未被列入調查基礎表的重要事實，特別是與雙方當事人訂立特定合同條款的意圖相關的事實，那麼根據《民事訴訟法典》第 650 條的規定，終審法院可以撤銷裁判，即使依職權撤銷亦然。

裁判書制作法官

利馬

澳門特別行政區終審法院

合議庭裁判

一、概述

丙針對丁提起通常訴訟程序宣告之訴，請求：

(i) 作出判決，以產生違約被告作出的法律行為意思表示的效力，特別是將下列單位的所有權轉移至原告的效力：位於澳門「南灣湖計劃」A區6地段，標示於澳門物業登記局第XXXXX號的都市樓宇的[單位(1)]、[單位(2)]和[單位(3)]單位；以及

(ii) 判處被告向原告支付合同標的單位所對應的擔保債務的金額，連同已到期及將到期的利息，直至完全付清相關金額，以消除抵押權。

如不這樣認為，則補充請求：

(iii) 判處被告因不履行預約合同而須向原告支付後者已支付金額的雙倍金額，以及超出損失的賠償—相當於雙方當事人訂立預約合同時約定的價格和預約出售的單位在法院能考慮到的最近日期(也就是辯論及審判聽證結束之日)的市場價格之間的差額—另加因相關中間移轉而繳納的稅款金額，提起本訴訟時，上述款項共計(74,899,745.00 澳門元=16,927,058.00 澳門元+23,543,103.00 澳門元+34,429,584.00 澳門元)，均附加自傳喚之日起直至確實完全付清為止以法定利率計算的利息。

如不這樣認為，則補充請求：

(iv) 判處被告因不履行預約合同而須向原告支付後者已支付金額的雙倍金額，另加因涉案單位的中間移轉而繳納的稅款金額，共計(7,409,025.00 澳門元=(841,510.00 澳門元+1,119,610.00 澳門元+1,722,160.00 澳門元)x2+42,465.00 澳門元)，均附加自傳喚之日起直至確實完全付清為止以法定利率計算的利息。

被告丁提出反訴。

合議庭主席作出**判決**，裁定訴訟理由部分成立，並決定代替被告作出如下意思表示：分別以 817,000.00 港元、1,087,000.00 港元和

1,672,000.00 港元的價格將上述稱為 “[單位(1)]” “[單位(2)]” 和 “[單位(3)]” 的獨立單位售予原告，同時裁定原告提出的其餘請求理由不成立，駁回針對被告提出的請求。

上述判決還裁定各項反訴請求理由不成立。

被告丁向中級法院提起上訴，中級法院透過 2019 年 4 月 4 日的合議庭裁判，裁定上訴勝訴，宣告解除或廢止案中的預約合同，並透過司法途徑對被告作出訴訟以外的通知，將卷宗移送初級法院，以便審理補充請求。

原告丙現向本終審法院提起上訴，請求維持第一審法院的判決，並提出以下問題：

- 在對第一審法院的決定提起的上訴中，當時的上訴人僅就疑問點 3 和疑問點 4 的回答提出質疑，對其它回答均無異議。

- 在 2016 年 7 月 25 日對事實事宜作出審理的裁判中，初級法院合議庭不予認定疑問點 3 的事實，並基於第 72 頁至第 78 頁和第 184 頁所載文件的內容說明其回答理由。

- 事實上，中級法院根據通常準則及經驗法則對調查基礎表疑問

點 3 的回答所作的更改，既無法從通常邏輯中得出，也無法從經驗法則中得出。

- 在 2016 年 7 月 25 日對事實事宜作出審理的裁判中，初級法院合議庭不予認定疑問點 4 的事實，回答理據與對疑問點 3 作出回答時所使用的理據相同。

- 中級法院在使用按照經驗法則作出審判的標準時，再次超出經驗法則所允許的範圍，因為缺少了客觀的、可在一般意義上說明其理由並作出檢驗的標準。

- 所以，此處同理，中級法院對疑問點的回答所作的更改，違反了初級法院審理事實事宜時所適用的《民事訴訟法典》第 558 條第 1 款規定的證據自由評價原則。

- 在更改初級法院對調查基礎表疑問點 5 和疑問點 6 的回答時，中級法院援引了《民事訴訟法典》第 629 條及第 630 條的規定，為此指出，初級法院對事實事宜的審理存在缺漏。

- 被告/當時的上訴人並未根據《民事訴訟法典》第 599 條第 1 款 a 項的規定，針對事實方面的裁判中與調查基礎表疑問點 5 和疑問點 6 相關的部分提出質疑，因此，中級法院不得審理這項問題，相

應的，根據《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 d 項第二部分的規定，現被上訴裁判此部分的決定因過度審理而屬無效，現提出該無效，以便上訴法院作出審理。

- 中級法院在現被上訴裁判中總結道，2014 年 5 月 22 日透過司法途徑作出的訴訟以外的通知(第 79 頁及續後數頁)，有效解除了第 60 頁至第 71 頁的預約合同(已認定事實 D 項))。

- 為支持上述結論，中級法院認為上述預約合同的第 2.2 條為解除條款/廢止性條款。

- 中級法院稱，《民法典》第 820 條所規定的，未違約的合同人獲得一判決，以產生違約合同人作出的法律行為意思表示的效力的可能性，可被相反的協議排除，這一相反協議既可以是明示的，也可以是默示的。

- 初級法院根據《民法典》第 436 條第 3 款和第 820 條第 1 款所訂定的法律制度對預約合同的第 2.2 條作出解釋。

- 根據澳門《民法典》第 820 條第 2 款的規定，在預約合同中，單純存在交付訂金之事實或曾為合同之不履行而定出違約金，均不視為相反之協議。

- 根據答辯狀第 31 條和已認定事實 G 項所提出及列明的事實情狀，以及第 79 頁至第 83 頁的文件本身，可以看到預約合同的不履行可歸責於被告。在澳門特別行政區的法律體制內，除相反之協議及/或情事的嗣後變更等情況外，只能以雙方關係破裂為由解除預約合同。

- 因預約出賣人反悔而引致預約合同不被履行的情況下，預約買受人有權根據《民法典》第 436 條第 3 款及第 820 條第 1 款和第 2 款的規定聲請預約合同的特定執行，以強制實現給付，也就是獲得一判決，以產生未被違約人作出的法律行為意思表示的效力。

- 本案中，雙方當事人並未排除在預約合同不被履行時進行特定執行的可能性，這意味著被告未被賦予任意解除聯繫的權利，也就是以支付雙倍定金作為反悔的代價，以解除預約合同的權利。

作為預防原告的上訴被裁定勝訴的措施，被告丁，根據《民事訴訟法典》第 590 條第 1 款的規定，在其陳述中提出擴大上訴範圍的補充聲請，請求法院審理以補充方式提出的反訴。

二、事實

初級法院的判決認定了以下事實：

1. 位於澳門「南灣湖計劃」A 區 6 地段，標示於物業登記局第 XXXXXX 號的都市樓宇，興建於以租賃方式被批出，租賃期限 25 年，自 1991 年 7 月 30 日起計，登錄於物業登記局 XXX 冊第 174 頁第 XXXX 號的土地之上。(已認定事實 A 項)
2. 被告擁有上述樓宇 X 座 X 樓的[單位(1)]獨立單位、X 座 X 樓的[單位(2)]獨立單位和 X 座 X 樓的[單位(3)]獨立單位用作寫字樓，該等獨立單位以被告名義登錄於物業登記局 XXXX 冊第 88 頁第 XXXX 號(下文亦稱為“單位”)，分層所有權的設立憑證以確定方式登錄於第 XXXXXX 號。(已認定事實 B 項)
3. 2010 年 12 月 30 日，被告就上述樓宇向[銀行(1)]設定意定抵押和收益用途的意定指定，為最高金額為 250,000,000.00 港元 (257,500,000.00 澳門元)的債權、最高金額為 25,750,000.00 澳門元的費用，以及以 2.82%的年利率計算的利息(遲延情況下另加 3% 的利息)作擔保。(已認定事實 C 項)
4. 透過 2011 年 4 月 19 日訂立的三份預約買賣合同，被告承諾出售且原告承諾買入下列獨立單位：

- X 座 X 樓的[單位(1)]單位，價金為 817,000.00 港元，相當於 841,510.00 澳門元；

- X 座 X 樓的[單位(2)]單位，價金為 1,087,000.00 港元，相當於 1,119,610.00 澳門元；以及

- X 座 X 樓的[單位(3)]單位，價金為 1,672,000.00 港元，相當於 1,722,160.00 澳門元；

所有單位都位於上文 A 項所指的都市樓宇內—參見載於第 60 頁至第 71 頁的文件，為一切法律效力，文件內容在此視為完全轉錄。
(已認定事實 D 項)

5. 就上述每個單位所約定的價金，已在每份預約合同訂立之日全數付清。(已認定事實 E 項)

6. 2013 年 6 月 21 日，原告“經 2013 年 8 月 15 日編號為 XX([單位(1)]單位)、XX([單位(2)]單位)和 XX([單位(3)]單位)的呈交”，向物業登記局申請並獲取以其名義作出的基於性質的臨時登錄。(已認定事實 F 項)

7. 被告聲請對 F 項中提到的登錄作出司法更正。(已認定事實[單位

(2)]項)

8. 2014 年 5 月 22 日，被告聲請透過司法途徑對原告作出訴訟以外的通知，宣告解除上述三份預約合同—參見載於第 79 頁至第 83 頁的文件，為一切法律效力，文件內容在此視為完全轉錄。(已認定事實 G 項)
9. 2014 年 6 月 5 日，原告就解除預約合同的宣告作出回應，稱被告沒有解除相關預約合同的法律依據(第一點)；稱其既不同意亦不接受這項解除(第二點)；稱其拒絕接受所提議的損害賠償(第三點)；要求被告在收到此信函後，完成正在進行的工程和相關公證程序(第四點)；最後還要求被告盡快確定就相關單位簽訂買賣公證書的日期—參見載於第 281 頁的文件，為一切法律效力，文件內容在此視為完全轉錄。(已認定事實 H 項)

*

調查基礎表：

- 2011 年 4 月 25 日及 2014 年 10 月 6 日，原告就相關單位的中間移轉繳納了印花稅和繳款憑證印花稅，金額為 42,465.00 澳門元(對調查基礎表疑問點 1 的回答)。

- 2012 年 6 月 1 日，被告將第 184 頁所載的文書告知原告，該文書在此視為完全轉錄(對調查基礎表疑問點 5 的回答)。

- 原告拒絕支付相關款項(對調查基礎表疑問點 6 的回答)。

三、法律

1. 要審理的問題

要審理原告提出的問題。

2. 對調查基礎表疑問點 3 和疑問點 4 的回答提出的質疑

初級法院合議庭裁定，不予認定調查基礎表疑問點 3 和疑問點 4 中的事實。

在向中級法院提起的上訴中，被告對上述事實事宜的決定提出質疑。

被上訴裁判裁定此部分的上訴理由成立，並認定以下事實：

- 原告簽訂預約合同時，知悉相關單位的買入價格低於市場價格(對調查基礎表疑問點 3 的回答)。

- 2011 年間，商業單位的建築成本(相較於 1995 年相關單位所在樓宇興建之初的成本)每平方米上漲了 849.00 港元(對調查基礎表疑問點 4 的回答)。

終審法院在本上訴中僅審理法律上的事宜，不能審理事實上的事宜，但被上訴法院違反了法律規定的情況除外(《司法組織綱要法》第 47 條第 2 款，以及《民事訴訟法典》第 639 條和第 649 條)。

上訴人雖然援引了《民事訴訟法典》第 639 條的規定，但實際上(結論部分第七條至第二十五條和第二十八條至第三十八條)，是想質疑對事實事宜的上訴具管轄權的法院所作的自由評價，尤其是質疑對兩份不構成完全證據的文件所作的審理。

這是不能接受的。

被上訴裁判所援引的《民事訴訟法典》第 436 條和第 437 條的規定是無關重要的，即使相關援引該法典第 437 條的規定或許不甚恰當亦然，因為可以清楚地看到，被上訴法院是按照其自由心證來審理對事實事宜的上訴。

另一方面，上訴人稱，因為疑問點 3 所包含的內容源自答辯狀第 60 條，所以對該疑問點的回答中指出的事實，並非雙方當事人陳述的事實。

這個問題屬於法律事宜的範圍，本院可以審理。

調查基礎表疑問點 3 內容如下：

- 原告簽訂 D 項所指的預約合同時，知悉相關單位的買入價格是優惠價格，且將隨相關建築成本的上漲而被修改？

如上訴人所述，除其中援用 D 項陳述以指明相關合同的部分外，疑問點 3 轉錄了答辯狀第 60 條的內容。

如上文所見，針對此疑問點，被上訴裁判認定：

原告簽訂預約合同時，知悉相關單位的買入價格低於市場價格。

被上訴裁判沒提到“……且將隨相關建築成本的上漲而被修改”，純粹是不予認定這部分的事實，無需贅述。

對於其餘部分，在要知道“原告簽訂……預約合同時”，是否

“知悉相關單位的買入價格是優惠價格”時，被上訴法院認定“原告簽訂預約合同時，知悉相關單位的買入價格低於市場價格”。

我們認為，被上訴裁判所作的回答並沒有越界：未認定相關單位的買入價格是優惠價格，而僅僅認定買入價格低於市場價格，且原告簽訂合同時知悉這一點。

此部分上訴理由不成立。

3. 被上訴裁判依職權更改對調查基礎表疑問點 5 和疑問點 6 的回答

上訴人認為，被上訴裁判不能更改對調查基礎表疑問點 5 和疑問點 6 的回答中載明的事實，理由是在向中級法院提起的上訴中，上訴人並未對該等事實提出質疑。

對於調查基礎表疑問點 5 和疑問點 6，初級法院合議庭裁定：

- 2012 年 6 月 1 日，被告將第 184 頁所載的文書告知原告，該文書在此視為完全轉錄(對調查基礎表疑問點 5 的回答)。

- 原告拒絕支付相關款項(對調查基礎表疑問點 6 的回答)。

被上訴裁判將上述裁判更改為：

- 2012 年 6 月 1 日，被告將第 184 頁至第 185 頁所載的文書告知原告，該文書在此視為完全轉錄(對調查基礎表疑問點 5 的回答)。

- 原告拒絕支付相關款項，但對被告作出第 187 頁至第 188 頁所載的聲明，為一切法律效力，聲明內容在此視為完全轉錄(對調查基礎表疑問點 6 的回答)。

在向中級法院提起的上訴中，被告，即唯一的上訴人，沒有對這兩項事實方面的裁判提出質疑。

因此，被上訴裁判不能更改上述就事實事宜所作的裁判。這裡明顯適用處分原則，中級法院在這方面沒有依職權審理的權力。

如所涉及的是未被上訴人質疑的事實事宜，則中級法院只能在《民事訴訟法典》第 629 條第 4 款所規定的情況下撤銷相關事宜：如中級法院認為就某些事實事宜所作之裁判內容有缺漏、含糊不清或前後矛盾，又或認為在且僅在上訴中擴大有關事實事宜之範圍屬必要者，即使依職權撤銷亦然。

被上訴裁判援用《民事訴訟法典》第 629 條的規定更改了上述回答，而實際上，該條文所規定的權力是以存在質疑為前提的(而本案例中不存在)，除非在事實事宜受到質疑，且已將所作之證言錄製成視聽資料時，中級法院可根據第 629 條第 2 款第二部分的規定和上文看到的第 4 款所規定的權力，依職權審理當事人的陳述內未載有的證據。

如果唯一的上訴人按照法律規定僅對部分事實事宜提出質疑，那麼，就此上訴而言，在與事實方面的其餘裁判不存在任何矛盾的情況下，中級法院不得更改對事實事宜的其它部分所作的裁判，因為這不屬於法院須依職權審理的問題，根據《民事訴訟法典》第 563 條第 3 款的規定，有違處分原則。

根據《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 d 項最後部分和第 633 條第 1 款的規定，中級法院的這種做法構成過度審理，引致裁判無效。

此部分的上訴理由成立。

4. 預約合同第 2.2 條

雙方當事人在上述三份預約買賣合同中約定：

“簽訂本合同後，如甲方不願出售，則賠償乙方雙倍定金”。

第一審判決在解釋該條款時認為：

該條款的含義不外乎為預約出賣人未能出賣的情況定出賠償性處罰。有關表述僅涉及預約出賣人的不履行。

雙方當事人的意圖並非賦予預約出賣人主動而任意廢止合同的權力。

在沒有明示規定預約出賣人有權解除合同的情況下，我們所面對的並非解除條款。

上述條款也沒有任何排除特定執行預約合同的含義。

而被上訴裁判認為：

雙方當事人訂立上述條款的意圖在於排除特定執行預約合同的可能性，故該條款可以被定性為解除條款或廢止性條款，不取決於

對方當事人的不履行，這意味著雙方當事人已約定，預約出賣人可透過支付雙倍定金的方式捨棄相關法律行為。

要回顧一下我們就終審法院對法律行為的解釋權所持有的一貫立場。

在 2013 年 6 月 14 日於第 7/2013 號案內作出的合議庭裁判中，本院認為：

查明當事人的真正意思屬於事實問題，對此終審法院無審理權。

為上述效力，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。

查明第一審及第二審法院是否正確地適用了法律所訂定的解釋法律行為的標準屬於法律問題。

而如果在解釋法律行為意思的過程中並沒有涉及到解釋法律行為的法定標準，那便屬於事實問題。

沒有爭議的是，當事人作出法律行為的意圖僅屬於事實問題。

本案中，沒有任何針對違反《民法典》第 228 條就解釋法律行為所作的規定的指責，因此最終決定權歸事實方面的上訴法院所有，本終審法院不應譴責被上訴裁判所得出的結論。

總而言之，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。

如事實事宜不足，應予擴大範圍，亦即，如雙方當事人陳述了未被列入調查基礎表的重要事實，特別是與雙方當事人訂立上述合同條款的意圖相關的事實，那麼根據《民事訴訟法典》第 650 條的規定，終審法院可以撤銷裁判，即使依職權撤銷亦然——而上訴人沒有提出撤銷請求。但這並非本案的情形，閱讀陳述書後發現，雙方當事人只是各自解釋了有關條款，並未就訂立該條款的共同意圖陳述任何可供現在調查的事實。

中級法院在裁定雙方當事人的意圖是賦予預約出賣人廢止相關預約買賣合同的形成權之後，透過司法途徑作出訴訟以外的通知實現了這項權利。

即使與被上訴裁判的觀點相左，不認為雙方當事人的意圖在於排除特定執行預約合同的可能性，相關預約合同也已透過廢止方式消滅，無法再對之作出特定執行。

因此，這部分的上訴理由不成立。

無須再審理上訴人提出的其它問題，很明顯，也無須再審理被上訴人提出的補充性爭執。

四、決定

綜上所述，合議庭：

A) 裁定上訴部分勝訴，宣告被上訴裁判中更改對調查基礎表疑問點 5 和疑問點 6 的回答的部分，因過度審理而無效；

B) 對其餘部分，裁定上訴敗訴，維持被上訴裁判此部分的内容。

訴訟費用由上訴人和被上訴人按 5/6 和 1/6 的比例分別承擔。

2019 年 11 月 29 日，於澳門。

法官：利馬（裁判書制作法官）－ 宋敏莉 － 岑浩輝