

第 50/2025 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、甲(A)和乙(B)(兩原告)針對以下人士向初級法院提起通常訴訟程序宣告之訴：

— (第一)被告丙；

— (第二)被告丁(D)；

— (第三)被告“戊”(“E”);

— (第四)被告己(F); 和

— (第五)被告庚(G), 所有人的身份資料詳載於卷宗。

最終請求法院：

“1. 裁定自第二被告丁與第三被告戊，以及第四被告己直至第五被告庚之間進行的連續物業轉移鏈條均屬虛偽；以及

2. 宣告自第二被告丁直至第五被告庚所進行的所有交易均為無效；

3. 在依據前項請求裁定所進行的交易無效之後，應得出已登記之權利及現有登錄不存在的結論；

4. 最後，第一被告丙與兩原告之間擬進行的交易應視為有效，因該行為屬涉及主體的相對虛偽，且符合該交易的形式要件，而雙方真正意圖是第一被告丙出售、兩原告購買相關獨立單位”(見第 130 頁至第 148 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)。

*

初級法院合議庭主席適時作出判決，裁定兩原告提起的訴訟理由部分成立，(並基於第三和第四被告提出的抗辯理由不成立)裁定：

「1. 宣告獲證事實第 4 點所提及的第二被告丁與第三被告 E 之間就涉案獨立單位“L1”的買賣屬虛偽，因而宣告其無效並命令註銷與之相關的第 XXXXXXXXX 號登錄；

2. 宣告獲證事實第 2 點所提及的第三被告 E 與第四被告己之間就涉案獨立單位“L1”的買賣屬虛偽，因而宣告其無效並命令註銷與之相關的第 XXXXXXXXX 號登錄；

3. 宣告獲證事實第 1 點所提及的第四被告己與第五被告庚之間於 2010 年 4 月 13 日就涉案獨立單位“L1”的買賣屬虛偽，因而宣告其無效並命令註銷與之相關的第 XXXXXXXXX 號登錄；

4. 裁定兩名原告提出、涉及第一及第二被告的其餘請求不成立，並就有關請求開釋第一及第二被告。」(見第 852 頁至第 859 頁背頁及附卷第 1057 頁至第 1082 頁)。

*

在(第三、第四和第五)被告——“戊”、己和庚——針對以上裁決提起的上訴中，中級法院於 2024 年 10 月 30 日作出合議庭裁判(第 333/2024 號案)，完全確認了被上訴的初級法院裁判(見第 1217 頁至第 1255 頁)。

*

(第五)被告庚仍不服，現提起本上訴，並在其理由陳述中提出以下結論：

「(i) 上訴標的

1. 本上訴所針對的，係中級法院載於 2024 年 10 月 30 日所作的合議庭裁判(“被上訴裁判”)，當中裁定：“綜上所述並基於文內所述的理由，裁定所提起的各上訴敗訴，維持被上訴裁判的原有內容。”

2. 上訴人認為被上訴裁判沾有以下違反法律的瑕疵：

(1) 對事實事宜的上訴之審理違反《民事訴訟法典》第 631 條第 6 款的規定；

(2) 判決無效：遺漏審理——關於上訴人提出的“就事實方面裁判之爭執”的理據；

(3) 判決無效：未有詳細說明作為裁判理由之依據及所持依據與所作裁判相矛盾(《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 b) 項及 c) 項)

(4) 已證事實不足以支持所作之裁判及擴大調查事實之基礎。

(ii) 對事實事宜的上訴之審理違反《民事訴訟法典》第 631 條第 6 款的規定(《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 b) 項)

3. 上訴人在向中級法院提交的上訴中，針對調查基礎事實列第 8、11、12、13、14、17、26 條事實提出了爭執。

4. 被上訴裁判在審理上訴人提出的就事實方面裁判之爭執時，完全引用了原審法官對有關事實認定的解釋(被上訴裁判第 49 至 55 頁)。

5. 在未有對上訴人的上訴理據進行任何實質審理的情況下，被上訴裁判隨即表示：

“經分析第一審法院所調查之證據，即卷宗內附具的書證及證人證言，我們認為兩原告沒有道理。

因此，鑑於原審法院在對調查基礎表所作回答的理由說明中，並無出現明

顯且嚴重的錯誤，根據《民事訴訟法典》第 629 條的規定，就事實事宜之裁判，應裁定上訴敗訴。”(被上訴裁判第 55 頁)

6. 以上可見，關於這部分的上訴，被上訴裁判自身並無做出具體分析。

7. 雖然《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款規定：“五、如中級法院完全及在表決時一致確認第一審之裁判及其依據，則合議庭裁判得僅引用被提起上訴之裁判所持之依據，而裁定上訴理由不成立。”

8. 但是，完全引用的機制，還有一個限制，即《民事訴訟法典》第 631 條第 6 款：“六、如就事實方面之裁判並無提出爭執，亦無須對事實事宜作任何變更者，則合議庭裁判僅須引用第一審就該等事宜所作裁判之內容。”

9. 換言之，當上訴人在針對事實方面的裁判提出爭執時，不能僅僅透過引用原審法院所持之依據作為理由說明。

10. 因此，“被上訴判決”中就此部分，根據《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 b 項及第 639 條因違反法律及未有詳細說明作為裁判理由之事實依據及法律依據，應被裁定判決無效，並發還重審。

(iii) 判決無效：遺漏審理——關於上訴人提出的“就事實方面裁判之爭執”的理據

11. 上訴人在向中級法院提交的上訴中，關於對事實提出爭執之部分，提

出了以下三項理據：

- (1) 部分待證事實不能整條作為當事人陳述之標的(陳述第 6 至 24 條，結論第 4 至 7 條)；
- (2) 重新評價被錄製成視聽資料的證據(陳述第 25 至 50 條，結論第 8 至 16 條)；
- (3) 對卷宗內之書證作出錯誤審判(陳述第 51 至 66 條，結論第 17 至 26 條)。

12. 但是，中級法院在審理上述問題時，僅審理了上文第(1)項理據，當中指出：“正如原審法院就事實事宜的裁判所作的理由說明所示，關於第二被告的當事人陳述，該陳述僅僅法院根據《民法典》第 354 條的規定在自由心證的範圍內進行評價，故被質疑的裁判在評價該陳述時並無任何錯誤。”而沒有審理上指第(2)及(3)項理據。

13. 因此，被上訴裁判明顯沾有遺漏審理之瑕疵，為一無效判決；根據《民事訴訟法典》第 651 條第 2 款的規定，應將卷宗下送予中級法院重新作出裁判。

(iv) 判決無效：未有詳細說明作為裁判理由之依據及所持依據與所作裁判相矛盾(《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 b) 項及 c) 項)

14. 在向中級法院提交的上訴陳述中，上訴人指出原審法庭只針對待證事實第1、3、第21至25條的認定說明了依據。

15. 對於其他未對於本案審理亦屬相當重要，尤其是第8、11、12、13、17、26條的事實，直接關係到各次交易屬虛偽的要件是否能夠成立，卻未被說明獲認定的依據。

16. 關於這部分，被上訴裁判又再一次僅僅轉述了上訴人已經指出屬不完整的理由說明(被上訴裁判第49至55頁)。

17. 只要謹慎閱讀上指被轉述的所謂“理由說明”，便可知道，有關篇幅僅係圍繞著列出卷宗內載有的證據，以及原審法庭就第三及第四被告、第四及第五被告之間的交易真實性所提出的質疑：

- 「第361頁“協議書”的簽訂的時刻，難免令人懷疑第五被告買入涉案單位一事是否屬實」(事實事宜裁判第11頁中間段落最後一行)；
- 「(...)法庭難免懷疑第四被告從第三被告買入涉案單位到底是否屬於真實的交易」(事實事宜裁判第13頁首個段落最後一行)。

18. 上指被轉述的理由說明，未有以任何方式直接說明為何調查基礎第8、11、12、13、17、26條的事實，可以按事實裁判所指的方式那樣獲得證實。

19. 最重要的是，不能以任何方式說明為何“難免令人懷疑第五被告買入涉案單位一事是否屬實”即會等同事實裁判獲證事實第26條後半部分所指：

“第五被告從未購買A項所指的獨立單位，而是讓第二被告能夠償還其所欠債務。”

20. 顯然地，按一般經驗法則，當一件事的真實性“令人感到懷疑”時，並不會等同該件事便屬不實，反之亦然。換言之，根據原審法院自己的思路，也只是對於交易的真實性抱有“懷疑”，而不是有依據認定相關交易屬確屬不實。

21. 無論是原審法院亦或中級法院，都沒有透過分析具體的證據，以單獨或捆綁的方式說明為何調查基礎第8、11、12、13、17、26條的事實，可以按事實裁判所指的方式那樣獲得證實。

22. 因此，被上訴裁判除違反了《民事訴訟法典》第556條第2款的規定，同時亦存在第571條第1款b)項所指之“未有詳細說明作為裁判理由之事實依據及法律依據”及c)項所指之“所持依據與所作裁判相矛盾”的瑕疵，應予發還重審。

(v) 已證事實不足以支持所作之裁判及擴大調查事實之基礎

23. 在向中級法院提交的上訴陳述中，上訴人已指出，本案所討論的最關鍵問題，是各被告的移轉行為是否屬於虛偽，有關成立要件如下：

- 意思與表示之間不一致的故意性；

- 表意人與受意人之間的協議(“虛偽協議”，當然這並不排除在單方法律行為中存在虛偽的可能性)；以及

- 欺騙第三人的意圖。

24. 為查明是否具備相關條件，則必須認定各被告之間的交易是否存在“欺騙第三人的意圖”——這個意圖不必然是損害第三人的意圖。

25. 然而，縱觀本案中的已證事實，不存在任何與相關“意圖”對應的事實。

26. 雖然，被上訴裁判在第 61 至 75 頁中完全援引了一審法院在法律適用方面的理由說明，以及進一步較大篇幅地說明了如何根據已獲證實的事實推論出各被告之間的交易必然存有“欺騙第三者的意圖”，但被上訴裁判仍然沒有亦無法回應的一個問題是，有關的“意圖”從來未被列入獲證甚至待證事實列中。

27. 無論係一審法院抑或中級法院所作的論述，均僅僅是裁判的理由說明當中的一個推論，而不是一個已經查明的事實。

28. 必須強調，所有基於意思與表示不一致而作成的交易，眾人所看得見的交易都必然是表面的交易行為，並認為表面行為便屬真實的行為；倘“意思與表示不一致而作成交易”這個事實本身便可以推論出存在“欺騙第三人的意圖”，那麼“虛偽”的要素，便可以由三個變成兩個。

29. 簡言之，事實上，作為支持原告請求的關鍵訴因，在本案中從未獲得證實，故原告主張的虛偽根本無從成立，應予駁回。

30. 然而，倘尊敬的法官閣下認為適宜透過補充調查相關事實，則上訴人認為尊敬的閣下應根據《民事訴訟法典》第 650 條的規定，把以下事實增加到調查基礎中，並命令中級法院對有關事實重新作出審判：

“(1)

第三被告與第四被告簽署已證事實 B 項之買賣公證書的原因，係意圖欺騙第三人？

(2)

第二被告與第三被告簽署已證事實 D 項之買賣公證書的原因，係意圖欺騙第三人？

(3)

第四被告與第五被告簽署已證事實 A 項的不動產的買賣公證書的原因，係意圖欺騙第三人？”

綜上所述，懇請法官閣下裁定第三上訴人的上訴理由成立，

1. 廢止被上訴裁判，改為裁定原告的理由全部不成立；
2. 作為補充，基於判決無效，對有關裁判作出相應補正，並將卷宗下送

予中級法院重新作出裁判，以全面說明裁判所依據之理由；

3. 同樣作為補充，撤銷被上訴裁判及擴大調查事實之基礎，並把卷宗下送至中級法院，以對新增之調查基礎之事實作出審理。」(見第 1277 頁至第 1286 頁背頁及附卷第 4 頁至第 7 頁)。

*

經適當進行法定程序，沒有任何阻礙，應對案件作出審理。

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事實：

『1. 透過 2010 年 4 月 28 日遞交的申請，第五被告將其向第四被告已購買的位於澳門[地址]，在物業登記局的標示編號為 XXXXX 的 1 樓 L 座的“L1”獨

立單位的取得登錄於其名下(已證事實A項)。

2. 透過2009年12月18日的公證書，第四被告已向第三被告“戊”取得了A項所指的獨立單位(已證事實B項)。

3. 透過2010年1月8日遞交的申請，第四被告將其向第三被告購買該獨立單位的取得登錄於其名下(已證事實C項)。

4. 透過2009年9月23日訂立的公證書，第二被告丁聲明將A項所指的獨立單位出售給第三被告“戊”，而後者則聲明購買該單位(已證事實D項)。

5. 透過2009年5月7日遞交的申請，第三被告“戊”將其向第二被告丁購買該獨立單位的取得登錄於其名下(已證事實E項)。

6. 透過2002年4月23日於[私人公證處]訂立的公證書(載於第77簿冊第53頁)，兩原告的侄子，第二被告丁，聲明向第一被告丙購買A項所指的獨立單位，而後者則聲明向其出售該單位(已證事實F項)。

7. 透過2002年5月14日遞交的申請，向第一被告丙購買該獨立單位的取得被登錄於被告丁的名下(已證事實G項)。

8. 在訂立D項所指的公證書時，物業登記上載明A項所指的獨立單位的所有權人為第二被告，且上面並未載有任何無效之訴的登記(已證事實H項)

- 經審判聽證後獲得證明的事實：(相關認定事實的依據見卷宗第 837 至 843 背頁)

9. 兩原告有意從第一被告丙處取得 A 項所指的獨立單位，並支付了相應價款，但允許其侄子(第二被告)透過 F 項所指的公證書訂立買賣合同，以便其在澳門定居(對待證事實第 1 條的回答)。

10. 兩原告的侄子(第二被告)與兩原告約定，雖然在隨後進行登記的買賣合同上載明的買受人為侄子，但真正的所有權人是支付價金的兩原告(對待證事實第 2 條的回答)。

11. 第二被告向第一被告丙購買上述獨立單位，價款由兩原告承擔，並在 2002 年 4 月 23 日於[私人公證處]訂立的公證書(第 77 簿冊第 53 頁)中載明兩原告的侄子(第二被告丁)為買受人(對待證事實第 3 條的回答)。

12. 兩原告的目的是幫助他們的侄子，即在中國內地出生的第二被告丁透過不動產投資在澳門定居(對待證事實第 4 條的回答)。

13. 證實與待證事實第 2 條答覆的相同內容。(對待證事實第 5 條的回答)

14. 2009 年，第二被告開始欠下賭債(對待證事實第 6 條的回答)。

15. 為了償還賭債，第二被告與第三被告簽訂了預約買賣 A 項所指的獨立單位的合同(對待證事實第 7 條的回答)。

16. 第三被告承諾，如有請求，它會將該不動產再次轉讓予第二被告或其

指定之人(對待證事實第8條的回答)。

17. 其後,第二被告想要向第三被告重新取得該獨立單位,但是既無資金,亦未能為此目的而取得銀行貸款(對待證事實第9條的回答)。

18. 因此,他請求第四被告已提供幫助(對待證事實第10條的回答)。

19. 第四被告同意向第二被告出借資金以作重新取得相關獨立單位之用,並定出三至六個月的還款期限(對待證事實第11條的回答)。

20. 第二被告與第四被告約定,第四被告向第三被告“戊”支付重新取得獨立單位的價款,並在買賣合同中載明第四被告為買受人,而實際上第二被告才是真正的買受人(對待證事實第12條的回答)。

21. 第四被告承諾,當第二被告向其歸還所借款項時,會將該獨立單位再次轉讓予第二被告,或第二被告指定的在合同中充當買方的人(對待證事實第13條的回答)。

22. 根據第二被告與第四被告之間的協議,第四被告與第三被告“戊”簽訂了B項所指的公證書(對待證事實第14條的回答)。

23. 由於第二被告沒有金錢,亦無法取得銀行貸款以履行與己的協議,遂向第五被告庚求助(對待證事實第15條的回答)。

24. 第二被告要求第五被告在買賣合同中充當買方,並就相關獨立單位訂立銀行抵押貸款,而第二被告丁為真正買方,並將償還所借取之銀行貸款及其

他費用(對待證事實第 16 條的回答)。

25. 第五被告接受了第二被告的請求，並簽訂了買賣合同(對待證事實第 17 條的回答)。

26. 第二被告支付了買賣合同的一切相關開支及銀行貸款的首十一期分期付款，其後停止支付後續的分期付款(對待證事實第 18 條的回答)。

27. 當第四被告與第五被告簽訂買賣合同時，第四被告已知悉第二被告與第五被告之間發生的事實(對待證事實第 19 條的回答)。

28. 第五被告從未為取得相關獨立單位支付任何款項，僅在第二被告停止付款後，才開始支付銀行貸款的分期付款(對待證事實第 20 條的回答)。

29. 第四被告知悉該獨立單位的登記所有權人為第三被告(對待證事實第 23 條的回答)。

30. 在第三被告與第四被告簽訂買賣合同之前，物業登記中並無載有任何訴訟登記(對待證事實第 24 條的回答)。

31. 第二被告從無意願出售 A 項所指的獨立單位，只是希望通過第三至第五被告的協助，借取用以償還所欠賭債的附有還款擔保的貸款(對待證事實第 25 條的回答)。

32. 第三及第四被告從來無意願購買或出售 A 項所指的獨立單位，只是為了讓第二被告能夠償還所欠賭債，並就為此向其提供的貸款取得還款擔保(對

待證事實第 26 條的回答)。

33. 第五被告從來無意願購買 A 項所指的獨立單位，只是為了使第二被告能夠償還所欠之債務(對待證事實第 26 條的回答)』(見第 854 頁至第 856 頁背頁及第 1244 頁至第 1247 頁)。

法律

三、完成前述概述後，現在讓我們來看看(第五)被告庚/現上訴人在向本終審法院提起的上訴中所主張的理由是否有道理。

從她的上訴結論中可以看到：「上訴人認為被上訴裁判沾有以下違反法律的瑕疵：

(1) 對事實事宜的上訴之審理違反《民事訴訟法典》第 631 條第 6 款的規定；

(2) 判決無效：遺漏審理——關於上訴人提出的“就事實方面裁判之爭執”的理據；

(3) 判決無效：未有詳細說明作為裁判理由之依據及所持依據與所作裁判相矛盾(《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 b) 項及 c) 項)

(4) 已證事實不足以支持所作之裁判及擴大調查事實之基礎。」(見結論 2)

讓我們來看一看。

— 先來看她所提出的“(1) 在審理事實事宜的上訴方面違反了《民事訴訟法典》第 631 條第 6 款的規定”的問題。

根據所援引的澳門《民事訴訟法典》第 631 條的規定：

“一、合議庭之確定裁判須按照勝出之立場作出，而在裁判或有關依據方面落敗之法官應最後簽名，並扼要指出其不同意之理由。

二、合議庭裁判書以案件敘述部分開始，當中扼要陳述在上訴中裁判之問題，隨後說明裁判之理由，最後作出裁判；須遵守第五百六十二條至第五百六十八條之規定中適用之部分。

三、如裁判書製作人在裁判或其所有依據方面落敗，則合議庭裁判書由獲勝之首

名助審法官製作，而該法官尚須負責進行隨後之程序，以補充合議庭裁判內容之缺漏，又或澄清或糾正該裁判。

四、如裁判書製作人僅在某一依據或任何附隨問題方面落敗，則合議庭裁判書由合議庭之主持人指定之法官製作。

五、如中級法院完全及在表決時一致確認第一審之裁判及其依據，則合議庭裁判得僅引用被提起上訴之裁判所持之依據，而裁定上訴理由不成立。

六、如就事實方面之裁判並無提出爭執，亦無須對事實事宜作任何變更者，則合議庭裁判僅須引用第一審就該等事宜所作裁判之內容”。

在本案中，審理第五被告/現上訴人之前提起的上訴時，現被上訴合議庭裁判首先指出了以下所轉錄的內容：

『在第五被告提起的上訴中，對原審法院就調查基礎表疑問點 8、11、12、13、14、17 和 26 涉及的事實事宜所作的決定提出質疑。

上訴人主張，基於第二被告的當事人陳述，疑問點 1 至 17 所載的事實不能被認定為屬實，從證人甲丁及甲己的證言中能夠得出與之相反的結論，此外法院對作為形成其心證之依據的文件作出了錯誤的解釋。

與對事實事宜的裁判提出質疑有關的調查基礎表疑問點的行文及回答如下：

「疑問點 8：

第三被告承諾，如有請求，他會將該不動產再次轉讓予第二被告嗎？

證實：第三被告承諾，如有請求，他會將該不動產再次轉讓予第二被告或其指定之人。

疑問點 11：

第四被告同意向第二被告出借資金以作重新取得相關獨立單位之用，並定出三至六個月的還款期限嗎？

獲證實。

疑問點 12：

第二被告與第四被告約定，第四被告向第三被告“戊”支付重新取得獨立單位的價款，並在買賣合同中載明第四被告為買受人，而實際上第二被告才是真正的買受人嗎？

獲證實。

疑問點 13：

第四被告承諾，當第二被告向其歸還所借款項時，會將該獨立單位出售予第二被告，或第二被告指定的在合同中充當買方的人嗎？

證實：第四被告承諾，當第二被告向其歸還所借款項時，會將該獨立單位再次轉讓予第二被告，或第二被告指定的在合同中充當買方的人。

疑問點 14：根據第二被告與第四被告之間的協議，第四被告與第三被告“戊”簽訂了 B 項所指的公證書嗎？

獲證實。

疑問點 17：第五被告接受了第二被告的請求，並簽訂了買賣合同嗎？

獲證實。

疑問點 26：第三至第五被告從來無意願購買或出售 A 項所指的獨立單位，只是為了讓第二被告能夠償還所欠賭債，並就為此向其提供的貸款取得還款擔保嗎？

證實了以下兩點：

- 第三及第四被告從來無意願購買或出售 A 項所指的獨立單位，只是為了讓第二被告能夠償還所欠賭債，並就為此向其提供的貸款取得還款擔保；
- 第五被告從來無意願購買 A 項所指的獨立單位，只是為了使第二被告能夠償還所欠之債務」。

從原審法院就事實事宜所作裁判的理由說明中可以看到，關於第二被告的當事人陳述，該陳述僅僅由法院根據《民法典》第 354 條的規定在自由心證的範圍內進行評價，故被質疑的裁判在評價該陳述時並無任何錯誤。

關於原審法院就事實事宜所作裁判的理由說明，其內容如下：

「本案中，值得留意的，有以下各項證據及情節：

- 根據物業登記資料(卷宗第 49 至 66 頁)，第二被告與第三被告於 2009 年 5 月 6 日簽訂了一份預約合同，其後於 2009 年 9 月 23 日正式簽署了買賣公證書。按登記所載，交易價金為港幣 300,000 元；
- 第三被告與第四被告於 2009 年 12 月 18 日簽署了買賣公證書。按登記所載，交易價金為澳門幣 400,000 元；
- 第四被告與第五被告於 2010 年 4 月 13 日簽署了買賣公證書。
- 按照上述三項登記資料，若然第二被告確實已將涉案單位出讓予第三被告，

那麼，第二被告理應於 2009 年 9 月 23 日以後與涉案單位再無關係。然而，卷宗第 360 頁卻顯示，第二被告與第四被告在未能具體查明的日期，似乎簽署了一份“樓宇買賣預約合同”，當中顯示第二被告(而非第三被告) 承諾以港幣 780,000 元向第四被告出售涉案單位。如上所言，在涉案單位已於 2009 年 9 月 23 日出售予第三被告的情況下，第二被告理應無法與第四被告簽署卷宗第 360 頁所示的預約買賣合同。亦要指出的是，港幣 780,000 元與卷宗第 674 頁，以及第 821 至 824 頁所顯示，第四被告交付予第三被告的港幣 760,000 元有一定程度的吻合；

- 第五被告於 2010 年 4 月 13 日購入涉案單位後，於 2010 年 5 月 20 日又與“辛”簽署了載於卷宗第 361 頁的“協議書”，當中承諾其自願將涉案單位轉讓予“辛”，且在“見證人簽署”一欄中有第一原告的簽署。此外，“辛”尚向第五被告支付港幣 6,000 元及澳門幣 10,000 元作為作出上述轉讓行為的相關費用。第 361 頁“協議書”的簽訂的時刻，難免令人懷疑第五被告買入涉案單位一事是否屬實；

- 第五被告於 2010 年 8 月 12 日簽署了卷宗第 362 頁的“樓宇買賣預約合同”，並承諾將涉案單位出售予“辛”，且有關見證人分別為第一原告及第二被告。然而，最令人費解的是，在第五被告承諾將涉案單位出售予“辛”後，第二被告於同日簽署了卷宗第 363 頁的“立訂協議書”，當中承諾其“負責提供每月不少於澳門幣貳萬伍仟元，作為澳門[地址]1 樓 L 座銀行按揭供款之用”。此外，上述文件中的“見證人簽署”除“辛”外，尚有第一及第二原告的簽署。按理而言，第二被告已於 2009 年 9 月 23 日簽署了買賣公證書，將涉案單位出售予第三被告，但為何其在出售有關單位一年後仍會就涉案單位之銀行按揭供款作出相關承諾？

- 此外，綜合證人王、癸、甲甲、甲乙以及甲丙的證言，並結合載於卷宗第 494 頁的文件，本院相信涉案單位於 2002 年起，至今為止一直由兩名原告所管領，從未間斷。承上分析，第二被告與第三被告已於 2009 年 9 月 23 日簽署了買賣公證書，如

果有關交易以及續後交易為真，為何兩名原告仍會一直管領涉案單位？

- 按照證人甲丁(第五被告的父親)的證言所能確認，第五被告簽署買賣公證書後最初約 7 至 8 期的銀行供款是由第二被告所承擔(儘管證人表示是由於兩名原告不欲搬出單位，故方由第二被告暫時負責供款)。此外，該證人亦確認，為完成有關交易，第五被告只需在買賣公證書上簽名便可，而與有關交易相關之費用也並非由第五被告所承擔；

- 按照證人甲戊及甲己的證言，第二被告曾接觸作為地產中介人的甲戊，而在地產中介人的促成下，第四被告買入了涉案單位。上述兩名證人的證言一定程度上說明了第二及第三被告之間的交易並非單純的買賣，因為若然第二被告已於 2009 年 9 月 23 日確定性將單位出售予第三被告，難以解釋的是為何第二被告對於單位在後來轉讓至第四被告(甚至是後來再轉讓到第五被告)一事上會有所參與；

- 不論按照物業登記所載的物業價格(澳門幣 400,000 元)、抑或卷宗第 360 頁的“樓宇買賣預約合同”所載的售價(港幣 780,000 元)，抑或是證人甲戊所憶述但印象模糊的價值(700,000 至 900,000 元之間)，有關價值與第五被告在短時間後(2010 年 4 月)能夠從[銀行]借取的貸款額(約澳門幣 123 萬)均有一定差距。考慮此一因素，並考慮到不論是從證人甲戊及甲己的證言均未能顯示第四被告與第三被告簽署買賣公證書前曾到單位參觀，或在其與第三被告簽署買賣公證書後未能獲交付涉案單位因而曾求助於地產中介，又或其與在該時刻仍占用涉案單位的兩名原告發生過任何衝突，法庭難免懷疑第四被告從第三被告買入涉案單位到底是否屬於真實的交易。

以上提到的各項證據及因素，足以令法庭相信，就曾在第二至第五被告之間進行的各次交易背後的真實原因，第二被告在進行當事人陳述時所陳述的版本才是事實的真相。此外，上述內容亦足以說明法庭對各項待證事實作認定所持的理由。」

這個理由說明是前後連貫且以文件為基礎的，再結合對第二被告及所指證人證言的自由評價，從中可以得出，自第二被告首次出售有關獨立單位以來，直至第四和第五被告之間進行的買賣交易為止，其從未間斷地參與後續交易，甚至兩原告還在某些行為中作為證人參與其中。

在上訴中提出的任何問題均無法對原審法院決定的正確性構成威脅。

關於這一事宜，參閱中級法院於2015年5月28日在第332/2015號案件中作出的合議庭裁判：「“第一審法院根據包括已調查的人證在內的一系列資料形成其心證，而上訴法院，除非在分析證據時發現嚴重且明顯的錯誤，否則不應介入，以免上訴審轉變為新的證據審。因此，事實方面的裁判僅在《民事訴訟法典》第629條規定的情況下才能予以變更。亦正因如此，我們認為，上訴法院不得譴責被上訴法院在直接及自由評價證據範疇內，就其所作詢問的證人證言給予的重要性及可信性。”

法院的心證是建立在聽證中所調查的一系列證據的基礎之上，其中尤以人證和書證最為常見，審判者有權對其認為有用的資料進行評價，除法律規定的例外情況外，沒有什麼能夠妨礙其給予某些證據相對於其他證據更高的重要性或價值。

很多時候，有些證人的證言可能支持某個事實版本，但又會被其他證人的證言所反駁。在這種情況下，應由法院根據其內心確信對該等證言作出評價。

除此之外，如果不涉及完全證據，那麼所有的證據方法均具有同等價值，審判者可以根據邏輯規則和一般經驗法則，自由評價該等證據並根據其審慎心證就爭議事實作出決定。

這樣，在審判者的自由評價和心證範圍內，只有在能夠證明被上訴法院在審查證據方面存在嚴重且明顯的錯誤時，才有可能變更其就事實事宜所作的回答」。

經分析第一審法院所調查的證據，即附於卷宗的書證及證人證言，我們認為兩原告沒有道理。

因此，鑑於原審法院在對調查基礎表所作回答的理由說明中，並無出現明顯且嚴重的錯誤，根據《民事訴訟法典》第 629 條的規定，就事實事宜之裁判，應裁定上訴敗訴。』（見第 1239 頁背頁至第 1244 頁，下劃線為我們所加）。

隨後，在上述合議庭裁判轉錄了初級法院視為已獲認定(且未經變更)的“事實事宜”後，中級法院回顧了載於被上訴判決中的“法律決定”的內容，並就該裁決闡述如下內容：

『所有上訴人均主張，由於虛偽的要件為真實意思與表示意思不一致、存在欺騙第三人的意圖以及虛偽協議，而欺騙第三人的意圖既未被提出，亦未獲證實。

從已查明的事實中可以看到，兩原告支付了第二被告為獲得基於投資的澳門居留許可而購買的涉案獨立單位的價款。

成為永久性居民的期限屆滿後，第二被告向第三被告借款，並為擔保其債務的履行，將該單位“出售”予第三被告，條件為當第二被告還款時，第三被告須將該單位重新登記於第二被告名下，或由第三被告出售予第二被告所指定之人。在第二被告與向第三被告購買該單位的第四被告之間，所發生的是相同的情況。

這兩份協議僅屬第二被告及第三被告之間以及第二被告及第四被告之間的消費借貸合同。第二被告已向彼等清償該等借款，而彼等亦已履行了其義務，將房屋出售予第二被告所指定之人。

關於第五被告，所發生的情況是，他們虛構根據第二被告和第五被告之間達成的協議，第四被告將獨立單位出售給後者，而第五被告則從銀行借出一筆貸款，據稱是用來支付購買單位的價款，有義務償還這筆貸款的是第二被告，眾原告也參與到了這些協議當中。

在此重申，所發生的情況是，由於第二被告的財力無法取得貸款並以獨立單位作抵押擔保，故虛構了一筆買賣交易，其中的買方(第五被告)有財力向銀行貸款並且這麼做了，第二被告得到了用來支付價款的錢，同時承擔還款義務。

矛盾的產生在於，第二被告不再還款，而第五被告則被迫需要還款，因為第五被告是借款者。

從已認定的事實中很容易可以看到，在上述情況中存在一項虛偽協議，表示的意思和真實的意思不一致。

關於涉及與第五被告訂立的法律行為的虛偽協議，從已認定事實中推知欺騙第三人的意圖，因為虛偽的買賣行為旨在欺騙銀行發放貸款。

欺騙第三人的意圖的問題涉及第二被告和第三被告之間以及第三被告和第四被告之間訂立的法律行為。

表示的意思和真實的意思不一致以及存在虛偽協議都是很明顯的，問題在於判斷此處是否存在欺騙第三人的意圖。

被上訴裁判談及這個問題並妥善解決，理據是無需造成實際損失，只需有一般形式上的欺騙意圖即可。

我們完全同意。

正如 *Oliveira Ascensão* 在《*Direito Civil Teoria Geral*》一書第二冊第 191 頁及續後數頁中所指出的那樣，在民法中意思表示本身足以產生效力，但立法者對故意不一致的情況設置了例外。

在真意保留——《民法典》第 237 條——的情況下，違背真意的意思表示仍產生效力，以此保護受意人免受欺騙，但受意人知悉不一致者除外。

如受意人知悉意思表示違背真意，則無需保護受意人，受意人因想要受騙而任由自己被騙，在此情況下真意保留具有與虛偽行為相同的效果，即意思表示無效。

然而，正如 *Oliveira Ascensão* 所教導的那樣，在真意保留的情況下無需存有欺騙第三人的意圖。

因此，可以得出結論認為，當受意人知悉不一致時，具真意保留的意思表示無效，且無需存有“欺騙第三人的意圖”。

Oliveira Ascensão 認為，在虛偽交易中總是有欺騙第三人的意圖，原因在

於，為隱藏真實法律行為而製造表象總是以存在該意圖為前提。

被上訴裁判所持的正是這種觀點。

本案例中，在第二被告與第四被告訂立的法律行為中存在欺騙意圖，製造了買賣的表象，而實際想要訂立的是具擔保的消費借貸。形式上訂立了一份合同但實際上的利益和意思是另外一種，這一簡單事實已經違反法律制度，製造了不符合實際情況的表象。

這種因欺騙而產生的“違反秩序”只能被理解為欺騙意圖(當然不要求產生實際損失)。

並不要求第三人是可被識別身份且利益可能受虛偽影響之人。

對於民法而言，意思表示本身足以產生效力，存在“欺詐”和“欺騙”的想法並作出不符合真實意思的意思表示，已足以認定欺騙意圖。

最後，如果認為就真意保留而言，只要真實意思與表示意思不一致為相對人所知悉，即可在無需“欺詐第三人的意圖”的情況下認定為虛偽行為，這個說法實在難以成立；而在虛偽行為中，當真實意思與表示意思之不一致係屬雙方時，若更進一步要求必須具備欺詐特定某人的意圖，則更屬無稽之談。

因此，通過類推，誠如 *Oliveira Ascensão* 在前述著作中所主張的那樣，應理解為該欺詐第三人之意圖，無非是指透過協議創設與真實不符之外觀(表象)而構成的“欺詐”意圖。

在比較法上，葡萄牙最高司法法院 2003 年 11 月 20 日第 03B3002 號案的合議庭裁判作出與此相同的裁判，見 www.dgsi.pt。

因此，被上訴裁判的結論——即存在欺騙第三人的意圖，因而第二被告和第三被告以及第三被告和第四被告之間的買賣行為無效——是正確的。

既然我們已經在前文中得出了在第四被告和第五被告訂立的法律行為中存有欺騙第三人的意圖的結論，那麼只能作出相應裁決』（見第 1251 頁背頁至第 1254 頁）。

面對現被上訴的中級法院合議庭裁判中所轉錄的內容，違反上述澳門《民事訴訟法典》第 631 條第 6 款規定（其內容為“如就事實方面之裁判並無提出爭執，亦無須對事實事宜作任何變更者，則合議庭裁判僅須引用第一審就該等事宜所作裁判之內容”）的指控是否有道理呢？

我們認為上訴人（明顯）存在錯誤，中級法院並不存有所指的“瑕疵”，因為正如從上述合議庭裁判的內容中——相關部分已於前述轉錄——可以看到的那樣，中級法院並未（僅）限於“援引第一審裁判的內容（……）”。

事實上，在上述判決中，中級法院並非沒有表明立場，該院——以其認為恰當的方式——闡述了其對被質疑的初級法院“事實事宜”及“法律”

決定的理解，並最終得出前述上訴理由不成立的解決辦法，從而(完全)確認了(該案中)被上訴的判決。

此外，不能忽視的是，現上訴人認為存在的“瑕疵”(澳門《民事訴訟法典》第 631 條第 6 款)，只有當事實事宜的裁判受到質疑，而上訴法院對該裁判隻字未提，從而遺漏了(所請求的)實際審理，僅(從整體上)“轉用”(全部)被上訴裁決(並將其視為全部轉錄)的情況下，才會出現。

只要簡單閱讀一下中級法院合議庭裁判的內容就可以發現，在本案中並沒有發生上述情況，因為一如前述，中級法院並非未對初級法院判決中作出的被質疑的事實事宜(及法律事宜)的決定表明立場。

當事人(當然)可以不認同所闡述的理由說明的內容——包括其含義、所進行的分析甚至所作的裁決——然而，這將是(且必然屬於)另一個“問題”，而非所提出的“違反澳門《民事訴訟法典》第 631 條第 6 款的規定”的問題(關於此問題，請參閱終審法院 2021 年 7 月 23 日第 61/2021 號案及 2024 年 10 月 3 日第 5/2022 號案的合議庭裁判)。

因此，在這一部分，只能裁定上訴理由不成立。

我們繼續。

— 接下來讓我們來看上訴人提出的「判決無效：遺漏審理——關於上訴人提出的“就事實方面裁判之爭執”的理據」的部分。

在這個部分，上訴人提出：

「11. 上訴人在向中級法院提交的上訴中，關於對事實提出爭執之部分，提出了以下三項理據：

(1) 部分待證事實不能整條作為當事人陳述之標的(陳述第 6 至 24 條，結論第 4 至 7 條)；

(2) 重新評價被錄製成視聽資料的證據(陳述第 25 至 50 條，結論第 8 至 16 條)；

(3) 對卷宗內之書證作出錯誤審判(陳述第 51 至 66 條，結論第 17 至 26 條)。

12. 但是，中級法院在審理上述問題時，僅審理了上文第(1)項理據，當中指出：“正如原審法院就事實事宜的裁判所作的理由說明所示，關於

第二被告的當事人陳述，該陳述僅僅法院根據《民法典》第354條的規定在自由心證的範圍內進行評價，故被質疑的裁判在評價該陳述時並無任何錯誤。”而沒有審理上指第(2)及(3)項理據。」（見本裁判第7頁）

據此，我們認為可以得出以下結論：本案中的“問題”——儘管可能與先前的問題相混淆或相類似，實則並不相同，因為該問題——在於要判斷，在現上訴人(先前)對事實事宜的決定提出質疑的上訴中，中級法院是否完全及切實地履行了其對該裁決“作出附理由說明的評價的義務”，是否確實重新分析了被上訴判決中所指證據以及上訴人於其上訴中具體指明的證據的價值及一致性，並最終作出了確認或變更被質疑的事實事宜決定的裁判。

根據澳門《民事訴訟法典》第629條的規定：

“一、遇有下列情況，中級法院得變更初級法院就事實事宜所作之裁判：

a) 就事實事宜各項內容之裁判所依據之所有證據資料均載於有關卷宗，又或已將所作之陳述或證言錄製成視聽資料時，依據第五百九十九條之規定對根據該等資料所作之裁判提出爭執；

b) 根據卷宗所提供之資料係會導致作出另一裁判，且該裁判不會因其他證據而被推翻；

c) 上訴人提交嗣後之新文件，且單憑該文件足以推翻作為裁判基礎之證據。

二、在上款 a 項第二部分所指之情況下，中級法院須重新審理裁判中受爭執之部分所依據之證據，並考慮上訴人及被上訴人之陳述內容，且可依職權考慮受爭執之事實裁判所依據之其他證據資料。

三、中級法院得命令再次調查於第一審時已調查，與受爭執之裁判所涉及之事實事宜有關，對查明事實真相屬絕對必要之證據；關於第一審在調查、辯論及審判方面之規定，經作出必要配合後，適用於命令採取之各項措施，且裁判書製作人得命令作陳述或證言之人親自到場。

四、如卷宗內並未載有第一款 a 項所指之容許重新審理事實事宜之所有證據資料，而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，又或認為擴大有關事實事宜之範圍屬必要者，得撤銷第一審所作之裁判，即使依職權撤銷亦然；重新審判並不包括裁判中無瑕疵之部分，但法院得擴大審判範圍，對事實事宜之其他部分進行審理，而其目的純粹在於避免裁判出現矛盾。

五、如就某一對案件之審判屬重要之事實所作之裁判未經適當說明理由，中級法院得應當事人之聲請，命令有關之初級法院說明該裁判之理由，並考慮已錄製成視聽資料或作成書面文件之陳述或證言，或在有需要時，再次調查證據；如不可能獲得各原審法官對該裁判之理由說明，或不可能再次調查證據，則審理該案件之法官僅須解釋不可能之理由”(下劃線為我們所添加)。

在審理涉及此相同事宜及問題的相同上訴時，(概括而言)本終審法院一直認為(尤其是)：

「三、中級法院不應僅限於審查在評價證據的過程中是否存在某些——“明顯”——錯誤從而導致第一審法官的心證存有瑕疵，而是相反應該對形成被質疑的“心證”的(全部)“過程”進行分析和思考，並根據當事人所陳述的理由，就第一審法院所調查的證據形成“新的心證”。

也就是說，不能(僅僅)限於監督原審法院所進行的證據調查的(形式上的)“合法性”——或者說，如果裁判是透過援引“證據的自由評價原則”作出的，(抽象而言)並沒有違反任何關於限定證據或法定證據的規則——而是必須考慮並(最終)形成一個(它)“自己的心證”，即在對當事人請求予以“監督”的原審法院的證據審查進行實際分析之後得出的結果。

為了真正成為“事實事宜的第二審級”，應當——或者更準確地說，是必須——進行一次(切實的)“證據的重新審查”，其基礎是對被質疑的事實事宜(或其中的某個部分)的決定所依據的證據和上訴人為反駁或要求變更該決定而指出的“證據”作出“(重新的)批判分析”，並形成“(新的)自己的心證”，因此僅僅對所進行的審理作出單純的(抽象)評估是不夠的」(下劃線為我們所加，亦可參閱 2022 年 10 月 19 日第 189/2020 號案件、2023 年 9 月 29 日第 210/2020 號案件、2024 年 4 月 25 日第 68/2023 號案件、2024 年 5 月 22 日第 27/2021 號案件、2024 年 10 月 3 日第 5/2022 號案件、2025 年 6 月 6 日第 18/2022 號及第 75/2023 號案件，以及最近 2025 年 9 月 17 日第 124/2022 號案件與 2025 年 10 月 10 日第 104/2022 號案件的合議庭裁判，其中引用了關於此主題的一些學說及其他司法見解)。

在本案中，一如所見，中級法院除了轉錄初級法院判決中就事實事宜所作決定的理由說明之外，亦指出了如下內容：

— “這個理由說明是前後連貫且以文件為基礎的，再結合對第二被告及所指證人證言的自由評價，從中可以得出，自第二被告首次出售有關獨立單位以來，直至第四和第五被告之間進行的買賣交易為止，其從未間斷地參與後續交易，甚至兩原告還在某些行為中作為證人參與其中”；同時

還指出，

—“在上訴中提出的任何問題均無法對原審法院決定的正確性構成威脅”，並補充指出，

—“經分析第一審法院所調查的證據，即附於卷宗的書證及證人證言，我們認為兩原告沒有道理”，繼而得出結論，

—“因此，鑑於原審法院在對調查基礎表所作回答的理由說明中，並無出現明顯且嚴重的錯誤，根據《民事訴訟法典》第629條的規定，就事實事宜之裁判，應裁定上訴敗訴”（見本裁判第24頁及第25頁）。

那麼，對此作何評價呢？

（儘管完全尊重更好的看法，但）我們認為，中級法院的論述（鑒於本案的具體“情況”）顯得——過於——簡短。

其實，本案中上訴人已按照其必須且應當的那樣（按照澳門《民事訴訟法典》第599條的規定）履行了自己的“責任”，詳細指出了其認為被錯誤認定的“事實事宜的具體部分”，以及其認為會導致作出不同裁判的“載

於案卷內的具體證據方法”(指明並轉錄了“證言”內容和有關“文件”，質疑其有效性和證明力，聲稱不應認為它們能夠或足以支持初級法院在事實事宜的裁判中形成的心證)。

事實上，就此事宜，上訴人在其先前提起的上訴中曾(尤其)提出以下結論：

「(iii)就事實方面裁判之爭執——關於待證事實第8、11、12、13、14、17、26條

4. 首先，本案中，第二被告被要求就待證事實第1至17條作出當事人陳述，但待證事實第8、11、12、13、14、17條不能整條作為當事人陳述之標的，因為分別涉及非屬《民事訴訟法典》第497條第1款規定的事實，尤其是僅涉及第三被告至第五被告的一些個人事實。

5. 第三被告及第四被告都已在彼等此答辯狀中就有關事實作出明確爭執。

6. 原審法庭在對以上各條事實作出認定時，除了第二被告的當事人陳述之外，未有指出任何其它作為審判依據之人證或書證。

7. 故待證事實第8、11、13、14、17條均整條不能被視為獲得證實，而待證事實第12則至多僅能證實只涉及第二被告之部分。

8. 第二，根據庭審的視聽資料，結合卷宗內之書證，待證事實第8條及第

13 條已證部分的“transmitir novamente”的表述，係欠缺任何證據，而且亦與第二被告當事人陳述的內容不相符，因為第二被告一直是以「買」和「賣」的講法去回答有關待證事實的內容。

9. 故倘已證事實第 8 條及第 13 條能獲得證實，亦應如該等待證事實原本的表述(即“revender”及“vender”)那樣獲證實，有關表述的細微差別，對於查明當事人當時交易的真實意願及性質有重要意義。

10. 最後，關於待證事實第 17 條及第 26 條，根據案中證人甲丁的證言，明確解釋了第三上訴人當時購入涉案單位的真實意願、在購入單位後打算入住時遇到的困難，以及當時第三上訴人是人生第一次買樓，根本沒有經驗。

11. 第三上訴人在首次置業時顯然未夠謹慎，較容易亦只能夠相信他人，最終導致置業後未能收樓、需要透過報警及提出訴訟的方式處理，更需為免被銀行收樓而長期在無法入住單位的情況下向銀行償還借貸，根本是第二被告不誠實行為的最大受害者，現在竟面臨已支付所有樓款、又無法收樓的下場，但其置業的意願係屬真實。

12. 至於待證事實第 26 條第一部分關於第三被告及第四被告買樓意願的部分，根據案中證人甲戊及甲己的證言，明顯地彼等當時是以投資者的心態，碰上急需資金的第二被告，同意購入了涉案的單位作投資之用。

13. 雖然卷宗內未有證據顯示第三被告及第四被告及第四被告購入單位前有前往單位參觀，惟眾所周知的是，2009 至 2010 年仍是澳門經濟起飛的黃金

時期，帶動不動產市場交投活躍，有特定部分的投資者長期視住宅為單純的投資商品而非居住用途的商品，故單位的實際狀況、間隔、是否有人居住等，根本不是該等投資者關心的事情。

14. 然而，抱持這種純投資的心態，絕不代表投資者無意真正購入相關單位，因為投資的前提是實際地擁有該物的權利。

15. 不能忘記的是，本案於2023年進行的庭審中，尊敬的原審法院是在審理一宗於2009、2010年左右進行的不動產交易。在以交易流程的嚴謹性作為交易真偽的其中一個考量因素時，必須同時考慮到交易當下的市場環境及行業習慣、購買樓宇者的心態，是否可以適用審理當時的那套標準去判斷。第三上訴人相信這是不恰當的。

16. 因此，待證事實第17及26均不應被視為獲得證實，而原審法院也未有針對上述兩項事實指出任何其它作為審判依據之人證或書證。

(iv) 對卷宗內之書證作出錯誤審判

17. 根據卷宗內所載的資料，結合證人證言，原審法庭認定待證事實第26條的部分並不正確。

18. 原審法院在審理第三至第五被告購入涉案單位的真實意願時，往往會基於“第二被告理應於2009年9月23日以後與涉案單位再無關係，但第二被

告隨後仍有參與第三至第五被告之間的交易行為”為由，去否定第三至第五被告的真實意願。

19. 為此，原審法院提及第二被告在以下文件當中的參與(見事實事宜之裁判第10至11頁)：

(1) 卷宗第360頁顯示第二被告與第四被告在未能具體查明的日期似乎簽署了一份“樓宇買賣預約合同”，並指如果第二被告確已在2009年9月23日把單位出售予第三被告，則理應無法簽署卷宗第360頁的預約合同；

(2) 卷宗第361頁顯示，第二被告在2010年5月20日，以見證人身份，簽署了一份第五被告與“辛”簽署的《協議書》；

(3) 卷宗第362頁顯示，第二被告在2010年8月12日，以見證人身份，簽署了一份第五被告與“辛”簽署的《樓宇買賣預約合同》；

(4) 卷宗第363頁顯示，第二被告在2010年8月12日，與包括被上訴人在內的人，簽署了一份《立訂協議書》。

20. 對於上指第(1)份文件，原審法庭的理由說明存在明顯的矛盾：一方面，原審法院聲稱卷宗第360頁的文件是在未能查明的日期簽署的；另一方面，又聲稱如果第二被告確已在2009年9月23日把單位出售予第三被告，則理應無法簽署卷宗第360頁的文件。

21. 對於上指第(2)至(4)份文件，只要細閱卷宗內第375至376頁、第494

頁的文件，以及第 CV2-12-0028-CAO 號案件的卷宗，便可知道為何第二被告會參與在有關文件當中。

22. 顯然地，第二被告不斷利用登記在自己名下的涉案單位獲取金錢，妄顧一直在內居住的被上訴人，同時利用了第一上訴人和第二上訴人的投資心態，以及第三上訴人的缺乏經驗，直到第三上訴人購入涉案單位並要收樓後，被上訴人千方百計阻撓並作出檢舉(卷宗第 353、370、371 頁)，拒絕第三上訴人的收樓行為。

23. 第三上訴人實在別無他法，只能找來作為始作俑者的第二被告解決問題，透過上指第(2)至(4)份文件，連同卷宗第 494 頁的文件，將涉案單位售回予第二被告的家庭，後來只是基於未能查明的原因未能完成交易，致使第三上訴人需要求助於提起請求返還所有物的宣告之訴(有關訴訟於 2012 年便已提起)，要求被上訴人遷出涉案單位。

24. 在訴訟待決期間，第三上訴人還一直為涉案單位償還[銀行]的樓宇按揭(見卷宗第 523 至 533 頁)。如果第三上訴人不是有意購入涉案單位，還需要持續長時間供款嗎？

25. 所以，第二被告對上指第(2)至(4)份文件的參與是有原因的。即便該等原因未有在庭審中確實查明，但該等文件本身，根本不能說明第三至第五被告並非真實想要購入或出售涉案的獨立單位。

26. 事實事宜之裁判及卷宗中，均無載有其他可資認定待證事實第 26 條的

證據。因此，待證事實第 26 條不應視為獲得證實。」(見第 943 頁背頁至第 945 頁及第 1161 頁至第 1166 頁)。

可以肯定的是，中級法院僅僅(在前文轉錄的四段理由說明中的第一段)提及“第二被告的當事人陳述”，甚至沒有就上訴人提出並質疑的“第三被告的陳述”以及上訴人援引的“文件”表明看法，以非常空泛、“模式化”且不完整的方式最終裁定沒有理由變更事實事宜的裁判(見理由說明中的其餘三個段落，在我們看來，這些只不過是完全籠統且模式化的表述)。

因此，根據本法院就此問題(一貫)持有的看法(我們認為這一看法目前而言仍然正確且有效)，即在處理像本案這樣對事實事宜具體部分的決定提出的質疑時，中級法院可以——且應當！——“重新(批判性地)審查所提出並載於案卷的證據資料”，以便就有爭議的事實問題形成(新的)“自己的心證”(這並不意味著或構成對“直接原則和證據的自由評價原則”的違反)，因此我們認為所作的裁決不能予以維持(此處還要指出的一點是，被上訴裁判中引述的中級法院 2015 年 5 月 28 日第 332/2015 號案的合議庭裁判早於本終審法院就此問題所作的上述裁判，因此也不能認為其在本質上與我們一貫秉持的上述看法相契合)。

儘管我們十分尊重倘有的不同看法，但我們認為，若不是像前文中所述的那樣去理解“切實重新審查證據”和“新的自身心證”(如前所述)，則很容易會將有關“法律規定”(澳門《民事訴訟法典》第 629 條)變成(單純的)“一紙空文”，只作出抽象、籠統、完全沒有任何深度或個別性的論述，或者根本不具體且客觀地提及具體個案，從而使事實事宜的兩級審判(單純)“流於形式”，損害實質真相(和實質公正)，這是不正確也不恰當的，因此必須廢止原審裁判中被上訴的部分(當然還要排除這樣一種情況，即本案中被上訴法院實際上“確實對有關證據作出了重新審查”，並繼而作出了相關裁判，但從被質疑的合議庭裁判的內容中看不到是這樣做的，那麼也沒有其他的解決辦法)。

這樣，考慮到前文中指出及所裁定的內容，我們認為已經不必審理上訴人在其上訴中提出的其餘問題，本院只能裁定將案卷發回中級法院，以便該院在不存在其他阻礙時，嚴格按照上文所述的內容重新作出合議庭裁判。

決定

四、綜上所述，合議庭通過評議會裁定上訴部分勝訴，將本案卷發回中級法院以便對上訴人就初級法院事實事宜的裁判提起的上訴作出切實的重新審理，繼而作出新的裁判。

上訴人因敗訴而須繳納 10 個計算單位的司法費。

作出登記及通知。

澳門，2026 年 2 月 13 日

法官：司徒民正（裁判書製作法官）

宋敏莉

蔡武彬