

第 41/2008 號案件

民事事宜的司法裁判上訴

上訴人：己和庚

被上訴人：甲

主題：合同事宜方面法律在時間上的適用・新法律・舊法律・《民法典》
第 11 條・不動產買賣承諾合同・留置權・強制性規範・公共秩序・對較
為弱勢方的保護

裁判日期：2008 年 12 月 5 日

法官：利馬(裁判書制作法官)、岑浩輝和朱健。

摘要：

一、法律在時間上的適用事宜上，關於在舊法律有效期間設立，而在新法律開始生效時仍存在的法律關係方面，《民法典》第 11 條第 2 款第二部分規定：如法律直接對特定法律關係之內容作出規定，而不考慮引致該法律關係之事實，則應視該法律所規範者，包括在其開始生效日已設立且仍存在之法律關係。

如法律考慮引致該法律關係之事實，應理解為繼續適用舊的法律。

二、在合同事宜方面，原則上，法律考慮引致該法律關係之事實，因此對先前設立而仍存在的法律關係，在遵守合同意願自治原則之下，繼續適用舊法律。

三、儘管有在上款所得出的結論，但對於持久性合同，只要公共秩序要求，尤其旨在保護合同關係中社會上較為弱勢的一方而由立法者作出創新性規定的所有標準所要求的，則適用新法律。

四、同樣，關於涉及違反合同的、具有強制性或禁止性特點的新法律中的規範方面，原則上新法律適用於在其生效後出現的違反合同的事實。

五、運用第三、四結論中的理論，如構成留置權的可歸責於另一方的合同之違反發生在新法律生效期間，則獲已交付物的不動產之承諾買方享有現行《民法典》第 745 條第 1 款 f) 項規定的留置權，即使不動產承諾買賣合同之簽署及不動產之交付發生於 1966 年《民法典》(舊法律)生效期間亦然。

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

甲（第一原告）、乙（第二原告）和丙（第三原告）針對丁（第一被告）、戊（第二被告）、己（第三被告）、庚（第四被告）和辛（第五被告）提起通常宣告之訴。

初級法院合議庭主席裁定訴訟理由部份成立，並決定：

一宣告解除第一原告和第一被告之間訂立的預約買賣合同；

一判處第一被告向第一原告支付一千兩百零四萬七千六百八十澳門元（MOP12,047,680.00）（相當於由其在預約合同中支付之定金的雙倍），附加自 2001 年 6 月 1 日按法定利率計算的已到期以及將到期之利息，當中扣除第三原告所作出的尚未償還的貸款，以及按約定利率計算之利息；

—判處原告的其他訴訟請求理由不成立；

—駁回原告對第二，第三，第四，第五被告所提起出的訴訟請求。

在由第一原告所提起的上訴中，**中級法院**裁定駁回上訴，但承認第一原告取得 XXX 號單位以及相當於 XX/X 單位 1/82 的停車場的留置權，直到一審判決所指之第一原告的債權獲得滿足為止。上述兩個物業同屬於 [地址(1)] 都市樓宇，在房屋登記局編號為 XXXX。

第三與第四被告僅就中級法院判決中承認第一原告具有上述留置權的部份向**終審法院**提起上訴。

為此，**第三被告**提出如下**結論**：

1. 現行民法典生效以前，已取得交付物的轉讓承諾的受益人不享有對該物的留置權，僅享有優先於其他債權人以該物之價金受償的權利。

2. 作為本案標的，該承諾合同於 1992 年 8 月 14 日訂立，同日第一原告取得交付的不動產。

3. 由於立法者沒有賦予現行民法典第 745 條第 1 款 f) 項追溯效力，該規定不適用於本案合同。

4. 被上訴裁判在適用現行民法典第 745 條第 1 款 f) 項規定時違反了《民法典》第 11 條法律只規範將來的規定。

5. 當不適用 8 月 15 日第 20/88/M 號法令第 2 條規定時，就是錯誤適用了法律。

第四被告提出以下結論：

1. 如在上訴結論中，對原審法院裁判提出上訴的上訴人請求承認其享有擔保物權即留置權以確保其訂立本預約合同的債權，而該項債權無論是在原審還是在上訴法院均因不可能履行而被宣告消滅，則上訴法院不得承認其留置權以作為任何其他債權的擔保。如作出這樣的決定，裁判就會因判處有別於請求而無效。另一種解釋為不當適用了由《民事訴訟法典》第 631 條第 2 款所準用的第 563 條第 3 款以及《民事訴訟法典》第 633 條第 1 款所準用的第 571 條第 1 款 e) 項。

2. 在本案提出的請求中，第一原告從未主張法院承認其以本人的名義占有因他與第一被告因簽訂的預約合同而已交付的不動產，所以就有關不動產，法院不應再授予其任何名目的佔有保護。

3. 在舊民法典生效期間所簽定的有已交付物的預約合同中，預約買

受人不享有規定於現行 1999 年《民法典》第 745 條第 1 款 f) 項的特別留置權。

4. 根據舊民法典第 754 條規定，一般留置權取決於同時具備以下三個要件：1) 合法持有需交付給他人之物；2) 物之持有人同時也是享有物受領權之人的債權人；3) 在持有人的債權和持有物之間存在直接的和實質的聯繫，換言之，該聯繫產生於因該持有物產生的費用或造成的損害。在本案中僅出現第一個要件，而關於第二個要件，享有物受領權之人由於本訴訟的關係還沒有行使該項權利，他是物之所有人而不是負有向物之持有人作出任何給付的債務人。就第三個要件而言，擬擔保之債權為其他人而非物受領權人承擔的賠償，即因不履行預約合同而要支付定金的雙倍，而不是因該持有物產生的費用或造成的損害。

二、事實

第一審法院和中級法院認定事實如下：

既證事實：

丁，葡文名稱 D, 英文名稱 D [第 A) 項]。

戊，葡文名稱 E，英文名稱 E 為一間有限公司，澳門商業及汽車登記局登記編號為 XXXX，所營事業為提供投資顧問服務，物業建造及買賣 [第 B) 項]。

一己，葡文名稱 F，公司總部在中華人民共和國，主營事業為批發及零售不鏽鋼鋼材、建築材料、紡織品、石油原材料和成品 [第 C) 項]。

一現有[地址(1)]都市樓宇，在澳門物業登記局登記編號為 XXXX，載於第 XXX 號簿冊第 XXX 頁，房地產紀錄編號為 XXXXX [第 D) 項]。

一通過 2001 年 6 月 1 日的公證書，第一被告丁宣稱以 1,200,000.00 澳門元，評稅價值 2,034,100.00 澳門元將 X-XX 單位，以及以 600,000.00 澳門元，評稅價值 1,200,087.00 澳門元將地庫 X 層相當於 XX/X 單位 1/82 的停車場等單位賣給第三被告己等 [第 E) 項]。

一製作 E) 項所指公證書之公共公證員明確提醒立約雙方：以其參與訂立合同的身份，本人告誡第二立約人，構成本公證書標的的所有物業除

XX/X 單位外均有一項為[銀行(1)]設定的意定抵押權。該項抵押權之設定旨在開立信用帳戶以獲得銀行提供的額度為 40,000,000.00 港元貸款、利息和其他費用〔第 F) 項〕。

—通過 2001 年 8 月 16 日繕立的公證書，第三被告將 XXX 號單位，以及相當於 XX/X 單位 1/82 的單位分別以 1,190,000.00 澳門元和 60,000.00 澳門元的價格賣給第四被告〔第 G) 項〕。

—在物業登記局，XXX 號單位的所有權於 1992 年 1 月 11 日登記於第一被告的名下，而於 1992 年 5 月 21 日就同一物業登記之抵押權作出登記，該抵押權為[銀行(1)]設定；2001 年 6 月 1 日，該單位的所有權登記於第三被告名下；2001 年 9 月 20 日該單位的所有權登記於第四被告名下〔第 H) 項〕。

調查基礎內容：

—1992 年 8 月 14 日，第一原告預約買受人甲和第一被告預約出賣人丁訂立了關於 D)項所指樓宇的 XXX 號單位以及 XXX 停車位（相當於單位 XX/X 之 1/82）的預約買賣合同，合同條款載於卷宗 95 頁及後數頁，其內容在此視為全部轉錄（對第 1 疑問點之回答）。

—約定的價格為 5,837,060.00 港元即 6,023,840.00 澳門元（對第 2 疑問點之回答）。

—甲已支付了全部的約定價金（對第 3 疑問點之回答）。

—通過如下六張支票支付了約定的價金，而戊和丁也分別出具了收訖證明：1992 年 8 月 14 日 583,706.00 港元；1994 年 1 月 8 日 583,706.00 港元；1994 年 5 月 10 日 291,853.00 港元；1995 年 7 月 28 日 3,502,236.00 港元；1995 年 7 月 29 日 291,853.00 港元；1995 年 7 月 29 日 583,706.00 港元（對第 4 疑問點之回答）。

—預約買受人甲為支付上述物業的價格向[銀行(2)]申請貸款並承諾將 1) 項所述物業抵押給同一銀行（對第 5 疑問點之回答）。

—為此取得了丁的同意（對第 6 疑問點之回答）。

—為此簽訂了買賣、借貸和抵押的三方合同，其影印本見載於卷宗第 113 和 114 頁，其內容在此視為全部轉錄（對第 7 疑問點之回答）。

—根據該合同條款，有關物業的預約買受人甲承諾在訂立買賣公證書的同時將有關合同的標的 XXX 和 XXX 單位抵押給[銀行(2)]作為償還所

借 3,800,000.00 港元的擔保（對第 8 疑問點之回答）。

— 直至 2006 年 2 月 17 日，原告甲所欠餘額為 1,092,711.00 港元（見卷宗第 601 頁）（對第 9 疑問點之回答）。

— 根據協議，丁明確向原告表示只有在進行該項抵押的同時才訂立買賣公證書（對第 10 疑問點之回答）。

— 為了確保銀行收回貸款和抵押預約的履行，債務人即預約受買人甲與預約出賣人丁一起和丙商定，將甲因預約合同取得的權利在訂立買賣和抵押公證書之前交由丙處分（對第 11 疑問點之回答）。

— 如預約受買方不履行合同，丙可以向丁要求進行有關物業的轉名（對第 12 疑問點之回答）。

— 在丁不履行合同時，丙可以自行申請該合同的特別執行（對第 13 疑問點之回答）。

— 沒有進行上述物業單位的買賣公證（獨立單位和車位）（對第 15 疑問點之回答）。

— 原告甲任由事情拖延，因為相信物業早晚會轉到他的名下（對第

16 疑問點之回答)。

—丁已將有關單位和車位的佔有轉移給原告甲，交出上述單位的鑰匙，並告訴後者車位的位置，而後者可立刻開始使用上述車位（對第 17 疑問點之回答）。

—訂立了預約合同之後，原告立刻更換了單位大門鎖並讓人安裝防盜鐵門（對第 18 疑問點之回答）。

—之後對單位進行了清潔和佔有，於澳門自來水有限公司和澳門電力公司簽訂了供水供電合同，並從此刻開始繳納物業管理費（對第 19 疑問點之回答）。

—在所有人看得見且整個過程沒有採取暴力也沒有遇到任何人的反對，原告表現得像是有關物業的唯一和真正的所有人（對第 20 疑問點之回答）。

—2001 年末，原告甲調查得知 XXX 號單位已經被第一被告賣給第三被告，並由第三被告賣給第四被告（對第 21 疑問點之回答）。

—己從未向丁支付任何款項作為有關上述單位的價金（對第 22 疑問

點之回答)。

— 丁沒有任何出售有關單位之意圖 (對第 23 疑問點之回答)。

— 丁清楚地知道與原告之間存在預約合同，且上述單位已被原告佔有，如同該單位的真正所有者一樣 (對第 25 疑問點之回答)。

— 己和庚在購買前從沒有到過有關物業 (對第 27 疑問點之回答)。

— 在訂立 E)項所指合同時，該樓宇的十一個單位的真實價值可能至少為公證書所示價格的三倍 (對第 29 疑問點之回答)。

— 眾被告在訂立公證書當天，繳納了物業轉移印花稅 (見卷宗第 123 頁) (對第 36 疑問點之回答)。

— 第二被告戊在上述物業買賣交易中僅充當中間人的角色 (對第 38 疑問點之回答)。

— 其主要負責尋找上述單位的買主，起草預約合同，收取訂金和約定的首付價金，出具有關收據，並將其交給第一被告 (對第 39 疑問點之回答)。

— 第二被告為上述工作收取一定佣金（對第 40 疑問點之回答）。

— 被告戊代表第一被告收取有關款項，之後將上述款項交予第一被告（對第 41 疑問點之回答）。

三、法律

1. 要解決的問題

1) 第一個要觸及的問題（由第四被告提出）是想知道，被上訴之裁判是否因所作之判處不同於訴訟請求而無效。根據第四被告指稱，在向中級法院所提上訴中，第一原告請求承認其留置權只是為確保訂定預約合同，而不是作為履行返還雙倍訂金這一債務的擔保，這一雙倍返還已獲第一審法院判給並由中級法院予以確認了，然而，中級法院承認有關之留置權直到支付雙倍訂金的判處的債權獲得滿足為止。

2) 如第四被告之請求—即上面提到的問題—不成立，我們將審查由第三和四被告提出的另一個問題—法律在時間上的適用事宜。

由於買賣預約合同簽訂於 1992 年，眾被告認為不可以適用只是於 1999 年 11 月 1 日開始生效的《民法典》第 745 條第 1 款 f) 項，該項承認已獲交付標的物的物權轉移承諾合同受益人因可歸責於他方當事人之不履行合同而產生之債權，具有對有關物之留置權。

3) 如認為現行《民法典》第 745 條第 1 款 f) 項不適用於本案——這是被上訴裁判之觀點——就必須查究，在前《民法典》生效時，已獲交付不動產的承諾購買者是否根據前《民法典》第 754 條這一般性規範，具有因另一當事方之不履行而享有留置權。

2. 被上訴裁判之無效

前述的第一個問題是明顯不成立的。

與第四被告所指相反，在向中級法院所提出的上訴中，第一原告希望承認其對有關單位的留置權不單為保障簽訂已承諾之合同，同時也為當中級法院維持第一審判處第二被告支付雙倍訂金時，作為返還這一雙倍訂金之債的履行保障。

這是第一原告在向中級法院所提上訴的陳述結論第三十六點內明述，而第四被告在向終審法院所提上訴陳述內轉述的。

這一第三十六結論說道：

“這構成了索還財產權，賦予了留置權持有人（承諾買方）在其債權還沒有消滅時不放棄有關標的物的權能直至簽訂已承諾之合同為止，或者如不這樣理解——在本案中對此我們並不接受——直至履行返還雙倍訂金之債為止”。

可見，中級法院沒有判處不同於請求的事項。

3. 合同事宜方面法律在時間上的適用

只是於 1999 年 11 月 1 日開始生效的現行《民法典》第 745 條第 1 款 f) 項承認已獲交付標的物的物權轉移承諾合同受益人因可歸責於他方當事人之不履行合同而產生之債權，具有對有關物之留置權。

1999 年 11 月 1 日前生效的《民法典》並不承認不動產承諾買方有這一留置權。¹

結論是什麼？現行《民法典》第 745 條第 1 款 f) 項適用於本案嗎？

有關之事實如下：

由第一原告承諾購買及第二被告承諾售賣有關單位並已支付了全部價金的承諾買賣合同簽訂於 1992 年。

將有關之單位交付予承諾買賣者同時進行。

透過 2001 年 6 月的公證書，第一被告將有關單位出售給第三被告。

透過 2001 年 8 月的公證書，第三被告將有關單位出售給第四被告。

第一審法院因認為第一被告有過錯地不履行與第一原告所簽訂的承諾合同並把有關之單位產權轉讓給他人，故宣告解除了有關之承諾合同。這一決定並沒有被上訴，故轉為確定。

法律：

¹ 終審法院於 2004 年 12 月 1 日在第 42/2004 號上訴案中所作的合議庭裁判持此觀點。

有關之規定為《民法典》第 11 條，其規定：

“第十一條

（法律在時間上之適用；一般原則）

一、法律只規範將來情況；法律即使被賦予追溯效力，其旨在規範之事實已產生之效果，仍推定保留。

二、如法律對任何事實之實質或形式性有效條件作出規定，或對事實之效果作出規定，則在有疑問時，應視該法律只以新事實為規範對象；然而，如法律直接對特定法律關係之內容作出規定，而不考慮引致該法律關係之事實，則應視該法律所規範者，包括在其開始生效日已設立且仍存在之法律關係。”

一如前述，《民法典》於 1999 年 11 月 1 日開始生效，而一如第 11 條第 1 款所提到的，只適用於將來，同時沒有任何規範賦予承認承諾買方留置權的第 745 條以追溯效力。

但真正重要的是第 11 條第 2 款，其包含兩部分規範：

第一部分——如法律對任何事實之實質或形式性有效條件作出規定，或對事實之效果作出規定，則在有疑問時，應視該法律只以新事實為規範對象；

第二部分——如法律直接對某些法律關係之內容作出規定，而不考慮引致該法律關係之事實，則應視該法律所規範者，包括在其開始生效日已設立且仍存在之法律關係。

對關於法律在時間上的適用的規範的解釋引起很多問題，我們的焦點僅限於合同範疇，特別是關於規範這一法律部門的強制性法規方面，將那些涉及合同的補充適用的法規方面的問題排除在外。

關於留置權，並不涉及任何事實方面的任何實質或形式上的有效條件，也不涉及這些條件的效果。

並不涉及合同的形式或實質有效性，如果涉及（合同形式、訂立合同能力，同意之瑕疵），顯然所適用的是有關合同簽訂之日時生效的法律，同樣在合同無效性之後果方面，只能適用事實發生時，即合同簽訂時法律中所作出的規定²。

² PIRES DE LIMA 和 ANTUNES VARELA，《Código Civil Anotado》，Coimbra 出版社，第一卷，第四版，第 61 頁。

對我們本案而言，重要的法規是第 11 條第 2 款的第二部分：

如法律直接對某些法律關係之內容作出規定，而不考慮引致該法律關係之事實，則應視該法律所規範者，包括在其開始生效日已設立且仍存在之法律關係。

涉及的是在舊法律生效時已設立且在新法律開始生效時仍存在的法律情況。

在這些情況中，“但如屬權利之內容方面，產生這一內容之事實沒什麼不同的話，新法律就適用了”。³

J. BAPTISTA MACHADO⁴解釋道：

“是很容易揭示出馬上適用這一規則所立足的法律理由：一方面，適應當然被新法律⁵考量的社會條件上的變遷利益及調整至社會和立法者的新的意念和評價上來的利益，以及法制統一的要求，因受早就被廢止的法

³ PIRES DE LIMA 和 ANTUNES VARELA，《Código ...》，第一卷，第四版，第 61 頁。

⁴ J. BAPTISTA MACHADO，《Sobre a Aplicação no Tempo do Novo Código Civil, Casos de Aplicação Imediata, Critérios Fundamentais》，科英布拉，Livraria Almedina 出版，1968，第 96 頁。

⁵ 葡文本中 LN 為新法律的縮寫。

律所規範的大量長期性或甚至永久性的法律情況⁶之存在將影響法制統一以及法律活動的安全”。

那麼歸根到底且在此引起非常大疑問的是想知道，當法律就某些法律關係內容作出直接規定時，是否不考慮那些產生法律關係的事實，如果不考慮的話，則適用新法律，否則適用舊法律。

在這方面，“在沒有任何對問題作立法性規範的規定或顯示出對其含義或法律——實踐理據充分方面顯示出合理疑問時，建議的取態是——對決定者所面對的、在時間上同時存在的法規的具體類別作出考量，同時試圖在實際上將下列兩種理論上矛盾的目標予以協調：保障牽涉其中的情況的穩定性目標和為每一要決定的情況，尋求最為合適的法律上的解決辦法的目標”⁷。

因此，比如，在舊法律有效時締結了婚姻，如果新法律規定合作義務、扶助義務、共同分擔家庭生活開支的義務，而舊法律沒有規定這些，明顯的是要適用新法律，夫妻雙方不能援引締結婚姻之日時生效的舊法律去迴

⁶ 葡文本中 SsJs 為法律情況的縮寫。

⁷ FERNANDO JOSÉ BRONZE, 《Lições de Introdução ao Direito》，科英布拉，Coimbra 出版社，2002，第 773 頁。

避那些規定於新法律中的義務。因為涉及的是法律關係的內容，與引致這一關係的事實無關（《民法典》第 11 條 2 款第二部分）。

同樣，如果一項新的法律將離婚引入法律制度中，那麼它將適用於在舊法律生效時所締結的婚姻，至於由夫妻所作出而且涉及離婚之理據的行為方面，新法律只適用於在其開始生效後所實施的行為⁸。

在合同事宜方面，在遵守合同意願自治原則之下，理論界一般認為適用舊的法律。⁹

但即使是那些捍衛上述理論的學者，在對《民法典》第 11 條第 2 款第二部分作解釋上，也只能同意在許多個案中必須適用新的法律，例如 FERNANDO JOSÉ BRONZE¹⁰即持這一觀點，認為“例外地以及只要公共秩序的要求所決定，對於尤其如持久性之合同，新法律中之規定就可以優先適用……只要考慮一下例如旨在保障合同關係中社會上較為弱勢的一方，並由立法者創新地訂立的所有那些標準。”

⁸ MÁRIO DE BRITO，《Código Civil Anotado》，作者本人出版，1968，第 1 卷，第 29 及 30 頁。
但如果一項新法律後來提高了締結婚姻的年齡，顯然不適用於在其開始生效前已締結的婚姻，因為所涉及的是行為的實質有效條件（《民法典》第 11 條第 2 款第一部分）。

⁹ 其中一個參考著作：J. BAPTISTA MACHADO，《Sobre a aplicação ...》，第 103 頁及續後各頁。

¹⁰ FERNANDO JOSÉ BRONZE，《Lições ...》，第 788 頁及註釋(61)。

另一方面，至於涉及違反合同的、具有強制性或禁止性特點的新法律中的規範，原則上，新的法律必須適用於在其生效後所出現的違反合同事實¹¹。

例如，在舊法律生效時簽訂一項租賃合同，合同雙方之權利強制性地規定於法律中（如出租人解除合同之理據），那麼在我們看來，一般而言，這些權利就由新法律調整了，因為為著此方面之效力，合同之簽訂日就不具重要性了，這明顯是就在新法律生效後所發生之事實而言¹²。

關於違反買賣承諾合同之後果方面，ANTUNES VARELA¹³也持同一觀點：

“完全支持如下之不同的觀點：對合同的違反或違犯——並非單純來自合同雙方的意願，同時由於有關法律強制性的規定——反而應適用在作出違反或違犯時有效的法律。”

關於存在訂金的合同制度事宜上，上述觀點也是由第 39/99/M 號法令第 11 條規定的過度性法律的解決辦法¹⁴，在超出的損害部分的賠償權方

¹¹ 持相反意見：J. BAPTISTA MACHADO，《Sobre a Aplicação...》，第 103 頁及續後各頁，特別是第 112 至 121 頁。

¹² 即使沒有可適用的過度性法律規範，如現在有關在新的《法典》開始生效前所簽訂的合同方面（8 月 3 日第 39/99/M 號法令第 17 條）。

¹³ ANTUNES VARELA，司法見解註釋，載於《Revista de Legislação e Jurisprudência》，年度 128，第 142 及 143 頁。

面，新《法典》中作出了創新，第 436 條第 4 款規定：在《法典》開始生效前簽訂的合同方面，如不履行發生於新法典有效期內，則存在這一賠償權利。

將從上述所提到的例子中得出的原則適用於本案並非難事。

買賣承諾合同之簽署及將有關之單位交付予承諾買方發生在舊法律生效期間。

但承諾賣方之不履行發生於新法律生效期間，即在 2001 年 6 月，當第一被告將之前承諾賣給第一原告之單位賣給第三被告之時。

那麼，根據現行《民法典》第 745 條第 1 款 f) 項，由已獲交付物的不動產之承諾買方所享有對物之留置權涉及的是承諾買方的權利之內容，而當出現可歸責於另一方的合同之不履行時，才產生此權利。

再返回到上述由 FERNANDO JOSÉ BRONZE 所捍衛的觀點：明顯地，面對的是一項旨在保護關係中較為弱勢的一方的規定¹⁵，即已獲交付

¹⁴ 一如所見，在買賣承諾合同中，所有由承諾買方交付予承諾賣方的金錢均推定具定金特點（《民法典》第 435 條）。

¹⁵ 這一觀點經由承諾合同制度而出現，尤其是第 820 條第 2 款賦予已獲交付房地產或獨立單立的承諾買方以特定執行，即使在是否有特定執行之可能性上有相反規定亦然。關於保障承諾買方利益的機制方面，參閱由擬定《民法典》草案的小組協調員寫的文本，載於《民法典》文本中的理由陳述第 13 點，第 XXII 頁，由澳門印務局於 1999 年出版。

物的不動產承諾買方（很多時候是由於已支付了所有價金，如本案之情況）。

同時，法律中所規定的留置權是由強制性規範賦予的。

那麼，由於承諾買方於 2001 年 6 月所作出的合同之不履行時，新的《法典》即新的法律已經生效了，因此，關於這部分，新《法典》適用於本案。

總而言之，對在此具重要性的後果來看，承諾合同和交付有關單位之日期完全沒有意義，因為所涉及的是由在新法律生效期間發生的事實所導致的權利內容。

因此，對本案，應適用現行有效的《民法典》第 745 條第 1 款 f) 項，因此裁定各上訴敗訴。

四、決定

綜上所述，駁回各上訴。

由上訴人負責訴訟費用。

2008 年 12 月 5 日，於澳門。

法官：利馬（裁判書制作法官） — 岑浩輝 — 朱健