

上訴案件編號：83/2011

合議庭裁判日期：二零一二年九月二十日

主題：

買賣預約合同

原告的正當性

被告的正當性

要式行為

預約合同的確定不履行

法律行為無效

無效合同的轉換

裁判書內容摘要：

1. 如不動產的預約買賣合同因欠缺預約買受人的簽署而導致無效，則可根據《民法典》第二百八十六條規定轉換成有效的單務合同，即約束預約出賣人的單務預約合同。
2. 預約出賣人不一定是物的所有權人，只要日後能取得物出賣者，即使還未是物的所有權人，但仍可以預約出賣人身份訂定有效的預約合同和受預約合同的約束。

3. 如預約出賣人明確告知預約買受人不會履行其賣出義務，即構成確定不履行。

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 83/2011 號
合議庭裁判

一、序

A，其身份資料載於卷宗，對 B，其身份資料亦載於卷宗，向初級法院提起普通宣告之訴。

在一審待決期間，利害關係人 C 根據《民事訴訟法典》第二百六十二條及二百六十三條聲請以主當事人身份參加訴訟並贊同原告 A 提交的起訴狀，並主張其與原告 A 之間存有事實婚的關係和是本案所爭議的買賣預約合同中的預約買受人。

原審法官在清理批示中接受 C 成為原告方的主參加人。

初級法院第二民事法庭依法受理和經法定程序審理後作出如下的裁判：

I－敘述部份：

原告，**A**，已婚，商人，居於澳門 XX 大馬路 XX 第 XX 座 XX 樓 XX；

針對

被告 **B**，持編號 XXXXX(9) 澳門永久居民身份證，居於氹仔 XX 街 XX 號 XX 花園第 XX 座 XX 樓 XX；

提起本通常宣告程序

原告提交了第 52 至 60 頁文件，要求本院解除原告與被告訂立的預約買賣合同並宣告被告為過錯方；判處被告向原告支付港幣 300,000.00 元，附加自傳喚日起按法定利率計算之遲延利息直至全數及實際支付為止；及有關律師費澳門幣 25,000.00 元和一切相關訴訟費。

*

被告獲傳喚後提交了第 92 至 101 頁之答辯狀。

*

被告答辯後，參與人 C，女，未婚，成年，持澳門居民身份證編號 XXXXX(3)，居於澳門 XX 第 XX 座 XX 樓 XX 座)，根據《民事訴訟法典》第 262 條之規定自發提出聯同原告參加本訴訟，並讚同原告已提交之訴辯書狀。

本院於 2009 年 9 月 22 日作出批示批准參與人聯同原告參加本訴訟。

*

在事宜、等級及地域方面，本法院對此案有管轄權。

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。

*

本院依法由合議庭主席以合議庭形式對本訴訟進行公開審理。

II – 事實：

經查明，本院認定如下事實：

已確之事實：

- Po apresentação de 19 de Agosto de 2005, D registou a seu favor na Conservatória do Registo Predial a aquisição da fracção autónoma “G10”, correspondente ao XXº andar “XX” e do parque de estacionamento “BR/C”, ambos do prédio sito na Taipa, na Rua de XX, n.ºXX, XX Taipa, Fase XX, Bloco XX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, respectivamente sob o n.º22794-II e 22794-III, mantendo-se em vigor tal inscrição em 10 de Setembro de 2008 (已確之事實 A)項).

*

調查基礎內容：

- Em 22 de Fevereiro de 2008, na agência de Fomento Predial E, o A e a

interveniente assinaram com a R. que actuou em nome próprio e em nome de D, de quem a R. recebeu oralmente poderes para o efeito, um acordo através do qual lhe prometeu comprar e esta lhe prometeu vender a fracção autónoma “G10”, correspondente ao XXº andar “XX” e o parque de estacionamento “BR/C”, ambos do prédio sito na Taipa, na Rua de XX, nº XX, XX Taipa, Fase XX, Bloco XX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, respectivamente sob o nº 22794-II e 22794-III, pelo preço de HK\$3.260.000,00 (調查基礎內容第 1 點)。

- Nessa data, o A. entregou à R., a título de sinal, o montante de HK\$150.000,00 (調查基礎內容第 2 點)。
- Em data não apurada mas anterior a 26 de Fevereiro de 2008, o proprietário, D, e a R. informaram o A e a interveniente de que não pretendia vender a fracção autónoma nem o parque de estacionamento nas condições fixadas no acordo de 22 de Fevereiro de 2008 (調查基礎內容第 3 至 6 點)。
- No dia 26 de Fevereiro de 2008, até à hora do fecho do escritório dos Advogados Sá Carneiro e Pinheiros Torres, não compareceu o autor A, nem a interveniente C, nem qualquer pessoal da Agência Imobiliária “F” (調查基礎內容第 10 點)。
- A Ré despendeu a quantia de MOP\$27.000,00 com a contratação de um advogado para a patrocinar na presente acção (調查基礎內容第 13 點)。
- A Ré sabe que o documento que apresentou em Tribunal é um duplicado do contrato que foi celebrado entre as partes e onde o nº 7 (de 2007) foi rasurado, pela própria agência imobiliária para a data correcta, isto é, para 2008 (調查基礎內容第 14 點)。
- Tratou-se um lapso de escrita que foi imediatamente constatado e corrigido pela agência imobiliária (調查基礎內容第 15 點)。
- A R. já tinha deixado bem claro junto do A e da interveniente que não desejavam continuar com o contrato promessa, dado que o proprietário não queria vender a fracção autónoma (調查基礎內容第 18 點)。

III – 法律理據:

按原告及參與人陳述，原告、參與人及被告曾訂立一份預約買賣不動產合同，標的為位於氹仔 XX 街 XX 號 XX 花園 XX 座 XX 樓 XX 及一個位於 “BR/C” 之車位，原告及參與人於簽立合同日向被告繳付港幣 150,000 元定金，惟簽約數日後被告及不動產之所有人向原告及參與人表示不會出售該不動產予二人；由於被告沒有按預約合同規定履行義務，故原告及參與人提起本訴訟，為此支付了律師費共澳門幣 25,000 元。

基於上述事實，原告及參與人要求本院宣告雙方之預約合同解除並判處被告賠償港幣 300,000 元及澳門幣 25,000 元予二人。

被告答辯稱，原告提交之預約買賣樓宇合同（載於卷宗第 10 頁的文件 1）內的日期曾被塗改，原告的簽名亦是在文件簽署後且在未得被告同意下自行加上的，故該文件乃偽造文件，被告基此提出虛假文件之爭辯。

此外，被告又指其本人不具正當性作為本案被告。被告的理由是有關合同顯示預約賣方為被告及單位之所有人，因此原告應同時針對單位之所有人提起本訴訟。

在實質上，被告 B 反駁原告及參與人主張的事實，指從未跟二人簽訂有關合同及收取任何定金；同時被告提出永久抗辯反指二人不履行合同規定，沒有在指定日期到律師樓向被告繳付餘下定金；又稱單位之所有人不出售單位予原告及參與人不妨礙被告買入該單位，以便將之轉售予原告及參與人以及有否按合同繳付餘下定金亦不影響雙方關係。

*

虛假之爭辯

上文提到，文件虛假之爭辯（載於卷宗第 10 頁）是基於文件上的二個問題而提出。文件日期 2007 年被塗改為 2008 年；文件簽署後及被告未有同意的情況下，原告在文件上簽名。

就第一個問題，從已証事實可見被告知道文件上的日期 2007 年被更正為 2008 年，日期 2007 年屬筆誤，且已即時被地產代理更正。

因此，不可因此視之為虛假文件。

有關原告在文件簽署後及未獲被告同意下自行加上其簽名方面，本院亦不同意被告的見解。已証事實明確指出原告與參與人及被告達成一個預約買賣協議；因此，原告未有即時在該文件上簽名，僅在期後自行簽名並不可視之為偽造文件，原告此舉只是將事實如實反映在文件上。

此外，對原告之請求來說，其本人有否在文件上簽名並不重要，根據《民法典》第 404 條之規定“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、然而，如預約涉及法律要求以公文書或私文書訂立之合同，則預約視乎屬單務或雙務而須在具有受預約拘束之一方或雙方當事人簽名之文書內作出，方為有效”。

因此於原告而言，其本人沒有簽署文件只會使之因意思表示違反了法定方式之規定而不受有關義務約束；對被告而言，預約合同則成為一個單務預約，即僅約束被告須向原告出售有關不動產。

因此，原告在任何情況下均可要求被告履行預約合同內之義務及追討不履行

之責任。

基於上述所指，本院認為不能基於被告所指之問題而認定載於卷宗第 10 頁之文件為一份虛假文件。

被告需承擔此附隨事項的訴訟費，判處 4 個計算單位之訴訟費。

*

被告之正當性

有關被告之正當性方面，根據《民事訴訟法典》第 58 條之規定“在原告所提出出現爭議之實體關係中之主體具有正當性，但法律另外指明者除外”。

從原告及參與人陳述之事實，可見本個案之爭議關係中，預約買方為原告及參與人，預約賣方為被告，因此毫無疑問被告具正當性單獨參與本訴訟。

被告所提出的問題即預約賣方實為其本人及單位之所有人，乃本個案之實質問題，應於稍後才作正式探討。

基此，本院駁回被告提出的消極不正當性抗辯。

*

預約合同關係

從上文可見，本訴訟爭議的其中一點在於雙方是否曾設定一份預約合同，致令被告負上出售有關不動產予原告及參與人的義務。

已證事實證明原告及參與人與被告達成協議，當時被告以其本人名義及單位之所有人 D 之代理人名義與原告及參與人達成有關協議。原告及參與人承諾以港幣 3,260,000 元購入位於氹仔 XX 街 XX 號 XX 花園 XX 座 XX 及 BR/C 的單位，被告則承諾將該不動產出售予原告及參與人。

此等事實足以證明被告與原告及參與人間確存在預約買賣關係。因此被告指原告沒有和被告簽署任何預約買賣合同與事實不符。

上文處理被告之正當性時，本院提到爭議關係是否由被告單獨與原告及參與人設定乃實質問題。的確若預約買賣關係如被告所指，預約賣方為被告及單位之所有人，則原告和參與人應同時針對單位之所有人，因為只有單位之所有人同時參與本訴訟才可徹底解決爭議，即有關情況屬《民事訴訟法典》第 61 條 1 款所指之必要共同訴訟情況。

綜觀已證事實，被告以其本人名義作出出售承諾的同時也代表單位之所有人作出同一承諾，這樣看來單位之所有人也是協議之當事人。

然而已證事實又指單位之所有人是透過口頭方式授權予被告代表其作出上述意思表示。

根據《民法典》第 255 條 2 款之規定“擔保之附隨事項之利益值依被擔保之金額確定”，上文關於文件虛假部份已提到預約買賣合同須以書面方式訂立才對當事人具約束力；因此，單位之所有人的口頭授權基於未有按法定方式作出屬無效（見《民法典》第 212 條之規定），故不能產生任何效力，預約買賣合同亦不對單位之所有人產生任何效力（見《民法典》第 261 條 1 之規定）。

基於上述所指，原告及參與人可要求被告一人承擔有關預約合同義務，無需同時針對單位之所有人提起本訴訟。

*

預約合同的不履行

根據已證事實，於 2008 年 9 月 10 日涉案之不動產仍屬單位之所有人 D 名下，亦即在該時刻預約買賣合同雙方仍未簽定任何買賣合同。

雙方對未有作出正式買賣之原因則各執一詞，原告及參與人指被告訂立預約合同數天後便表明不會向二人出售不動產，被告則反指原告及參與人未有按預約合同規定到律師樓繳付餘下定金，以便進一步落實合同關係；此外，被告亦指單位之所有人不出售單位予原告及參與人不妨礙被告向單位之所有人取得該單位後再將其轉讓予原告及參與人。

根據卷宗文件第 10 及第 103 頁，即雙方訂立的預約買賣合同清楚說明“雙方訂明即日至 2008 年 2 月 26 日前往 G 律師樓或建築公司辦理落大定或轉名手續，屆時乙方再支付樓款港幣 150,000 元，餘款港幣 2,960,000 元簽契時全部付清”。

然而，已證事實反映在 2008 年 2 月 22 日至 2008 年 2 月 26 日期間，單位之所有人 D 及被告通知原告及參與人不打算按 2008 年 2 月 22 日訂立的協議將不動產售予原告。

綜合上述事實，被告明顯地違反了預約合同之規定，即違反了在稍後時間將單位出售予原告及參與人之義務。根據 *Antunes Varela, Das Obrigações em Geral* 第二冊，第 5 版，*Almedina Coimbra*, 1992 第 91 頁及 106 頁，債務人向債權人表示不願履行乃其中一種不履行之情況。因此單憑被告向原告及參與人表明不打算出售單位，原告及參與人便可認定被告違反了合同義務而要求解除合同，並隨之要求被告賠償，無需等待至簽立正式買賣合同日期到達及被告仍然拒絕出售時才可主張被告違反合同。

被告辯稱單位所有人不願意將單位出售予原告及參與人仍不妨礙其日後履行合同，而相約於 2008 年 2 月 26 日前往律師樓繳付餘下定金亦不影響雙方之預約買賣關係，即被告即使作出了一些行為令原告及參與人無法繳付餘下定金亦不表示被告必定不履行出售不動產的義務，實屬一派胡言；本案之爭議源於被告於繳付餘下定金期限前已表明不履行合同，原告及參與人並不是基於被告不收取大定而認定其不履行出售單位的義務，而是被告明確表示不履行出售義務才提出爭訟。

原告與參與人即使未有按合同規定繳付餘下定金亦不影響之說亦屬無稽之談；

由於被告本人斷言不會將單位出售予原告及參與人，因此不能指單位之所有人不出售單位予原告及參與人不代表被告必然會不履行合同。

基於上述所指，被告反指原告未有按合同規定於 2008 年 2 月 26 日前往律師樓繳付餘下定金之抗辯亦不能成立。雖然已證事實顯示原告及參與人確未有到律師樓，但很明顯這是基於被告在較早時斷言不會出售單位所致。

根據《民法典》第 788 條之規定“一、就債務之不履行或瑕疵履行，須由債務人證明非因其過錯所造成。二、過錯之認定適用有關民事責任之規定”。

由於被告未有指出因何推翻該推定之事實，被告乃過錯地不履行合同。

綜合上述分析，本院認定被告過錯地違反了雙方於 2008 年 2 月 22 日訂立之預約買賣合同。

*

解除合同

基於被告過錯地不履行合同義務，原告及參與人有權按《民法典》第 790 條 2 款之規定要求解除預約買賣合同（見 Antunes Varelas 上文註作第 105 至 107 頁）。

因此，原告及參與人之解除合同請求成立。

*

賠償責任

根據《民法典》第 790 條 2 款之規定，解除合同不影響債權人要求賠償的權利（見 Antunes Varelas 上文註作第 107 至 110 頁）。

根據《民法典》第 436 條 2 款之規定“交付定金之當事人基於可歸責於其本人之原因而不履行債務者，他方立約人有權沒收交付物；如因可歸責於他方立約人以致合同不被履行，則交付定金之當事人有權要求返還雙倍定金”。

《民法典》第 435 條則推定預約買賣合同中，預約買方向預約賣方交付金錢及定金。

已證事實反映於 2008 年 2 月 22 日原告向被告交付了港幣 150,000 元作為定金，因此被告須向原告賠償雙倍定金，即港幣 300,000 元。

原告及參與人同時要求被告賠償上述金額自被告被傳喚日起計算之法定利息。

根據《民法典》第 795 條 1 款之規定“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”。

分析已證事實，可見被告向原告及參與人賠償之義務於被告斷言不會履行合同同時產生，即 2008 年 2 月 22 日至 2008 年 2 月 26 日期間某日；然而，由於原告及

參與人只要求自被告自被傳喚日起計算利息，本院根據《民事訴訟法典》第 564 條 1 款之規定，不可判處被告支付其被傳喚日前之利息。

卷宗第 89 頁之回執僅清楚看到被告於 2009 年 1 月 23 日已接受了傳喚信件，其他日期則模糊不清；故本院只可以 2009 年 1 月 23 日之日期作為被告被傳喚日期。

因此，被告還需向原告及參與人支付以上述港幣 300,000 元為基數，自 2009 年 1 月 24 日起按法定利率計算之利息。

就原告與參與人要求被告賠償二人聘用律師的費用，由於有關事實未獲證實，加上法院一向不認為律師費與不履行合同有直接因果關係（見中級法院 2002 年 5 月 22 日卷宗第 77/2002 號判決），請求不成立。

同理，雖已證事實顯示被告支付了澳門幣 27,000 元予其訴訟代理人提出反訴，其請求亦不成立。

*

惡意訴訟

《民事訴訟法典》第 385 條 2 條 b) 項之規定“歪曲對案件裁判屬重要之事實之真相，或隱瞞對案件裁判屬重要之事實”。

分析被告的答辯陳述時，本院發現被告在爭辯部份稱沒有與原告簽署任何預約買賣合同及收取定金港幣 150,000 元，然而提出永久抗辯時則指其本人於簽署預約合同後，按合同規定到約定的律師樓辦理有關手續，唯原告與參與人未有為著同一目的到律師樓，基於原告違反了合同規定，被告沒收了原告交付的所有定金。

憑上述事實可確定被告作出了虛假陳述。事實上，如被告確實沒有與原告簽署合同及收取按金，其後聲稱與原告簽署合同且收取了有關定金便是謊言。值得注意的是，被告更進一步訛稱有按合同到律師樓辦理隨後的手續，假若被告沒有跟原告及參與人設定有關法律關係，前者何來得知合同細節到律師樓辦理餘下手續。反之，被告先前主張沒有和原告簽署合同及收取定金亦屬謊言。

鑑於上述情節，本院認為被告符合《民事訴訟法典》第 385 條 2 款 b) 項規定之情況，即故意歪曲事實真相。

根據《民事訴訟法典》第 385 條 1 款之規定“當事人出於惡意進行訴訟者，須判處罰款”。

基此，本院宣告被告為惡意訴訟人，判處 5 個計算單位之罰款。

IV – 裁 決:

據上論結，本法庭裁定訴訟理由部份成立及反訴理由不成立，裁決如下：

1. 宣告解除原告 **A**、參與人 **C** 與被告 **B** 於 2008 年 2 月 22 日簽署的預約買賣合同；
2. 判處被告向原告及參與人支付港幣 300,000.00 元，附加自 2009 年 1 月 24 日起按法定利率計算之遲延利息，直至實際及全數支付為止；
3. 駁回原告及參與人的其他請求，開釋被告；
4. 駁回被告之反訴請求，開釋原告及參與人；
5. 就虛假之爭辯，判處被告支付 4 個計算單位之訴訟費；
6. 宣告被告為惡意訴訟人，判處被告支付 5 個計算單位之罰款。

訴訟費用由原告、參與人及被告按勝負比例分擔。

依法作出通知及登錄本判決。

*

Face a tudo o que fica exposto e justificado, o Tribunal julga parcialmente procedente a acção por provada e improcedente a reconvenção, em consequência, decide:

1. Declarar resolvido o contrato promessa, de 22 de Fevereiro de 2008, celebrado entre o Autor, **A**, a Interveniente, **C**, e a Ré, **B**;
2. Condenar a Ré a pagar ao Autor e a Interveniente a quantia de HK\$300.000,00, acrescida de juros legais, contados desde 24 de Janeiro de 2009 até efectivo e integral pagamento;
3. Absolver a Ré do restantes pedidos formulados pelo Autor e a Interveniente;
4. Absolver o Autor e a Interveniente do reconvenção formulada pela Ré;
5. Condenar a Ré no pagamento 4UCs de custas pelo incidente da falsidade;
6. Declarar a Ré litigante de má fé e condenar a mesma na multa da 5UCs.

Custas pelos Autor, Interveniente e Ré na proporção dos respectivos decaimentos.

Registe e Notifique.

就上述的判決不服，被告 **B** 以下述理由向本中級法院提起平常上

訴：

I - 對事實事宜方面裁判之上訴 (Do Recurso da Decisão de facto)

- 1) 根據《民事訴訟法典》第629條，中級法院可改變初級法院就事實事宜所作出之裁判，而根據《民事訴訟法典》第5條，“組成訴因之事實及抗辯所依據之事實，係由當事人陳述”，而“法官僅得以當事人陳述之事實作為裁判基礎...”。
- 2) 終審法院法官Viriato Manuel Pinheiro de Lima亦於“Manual de Direito Processual Civil” (edição de 2005, pag. 504) 指出：“A decisão da matéria de facto pode ser *restritiva* (Provado apenas que...) ou *explicativa* relativamente aos factos da base instrutória, mas tem de manter-se dentro da matéria articulada pelas partes”。
- 3) 本案中，“C”自發提出聯同原告主參加本訴訟，但僅提出贊同(aderir) 原告已提交的一切訴辯書狀，而沒有提交專門訴辯書狀以更改或補充原告所指出的事實，包括當中所中涉及一切人物。換言之，原告訴辯書狀內包含的事實，不會因為參加者(interveniente)的加入而產生任何改變，包括當中所涉及的人物。
- 4) 初級法院於制作事實事宜之篩選時(本案第147至148頁)，亦只是將原、被告訴辯書狀中所述的事實篩選出，作為已確定事實(factos assentes)或歸入調查基礎內容之事實(base instrutória)。
- 5) 歸入調查基礎內容之事實(base instrutória)中的quesito 1，本是轉錄原告起訴狀第1條之事實，該條當中只會提及原告和被告曾簽署(assinaram)有關預約合同，而沒有提及參與人或任可第三者。
- 6) 在事實事宜之審判中獲證的quesito 1，卻和上述的quesito 1內容不同，加入了參與人(interveniente)“C”及不動產業主“D”等人物於其中。
- 7) 原告提交的一切訴辯書中的事實，均從沒涉及參與人“C”。再者，不論是原、被告所提交的有關預約合同文本(即起訴狀Doc.l及答辯狀Doc.l的文件)，當中均亦未見有參與人的簽名(assinatura)。
- 8) 換言之，透過文件證據已證明參與人沒有簽署有關預約合同。
- 9) 另外，原告起訴狀Doc.l和被告答辯狀Doc.l的文件，原是一份一式三份的預約合同的其中兩份文本，因此該兩份文本內容應是完全相同。但經查看後，明顯發現兩份預約合同文本不盡相同。
- 10) 被告答辯狀Doc.l的文本中，乙方簽名位置只有“F地產物(代)”的字樣，而沒有原告A之簽名(assinatura)，但於原告起訴狀的Doc.l文本中，乙方簽名位置除“F地產物(代)”的字樣外，亦有原告A之簽名。
- 11) 換言之，透過文件證據已足以證明，原告A的簽名是於預約合同簽訂 後加

上的，亦即被告沒有跟原告A簽署(assinaram)有關預約合同。倘合同中有原告簽名，就不用或不會出現“F地產物(代)”的字樣，這明顯違反一般邏輯。

- 12) 代簽不等同本人簽署，是兩個不同的具體事實，其法律效力亦是由法律所界定。
- 13) 原告於起訴狀提交一封信件Doc.5作為證據，雖然被告曾爭議其真實性提出爭執，但該文件之內容對作為提交者之原告具有約束力。透此信之內容，亦可協助證明上述事實真相。
- 14) 再者，於被上訴的判決第5版(即本案第192頁)，於“虛假之爭辯”部份中，初級法院亦曾認定“原告在文件簽署後及未獲被告同意下自行加上其簽名”(即使該院最後對該事實得出不同的法律見解)。
- 15) 基於此，該quesito 1不應獲得證實，請求中級法院予以改正。
- 16) 正如之前所述，被告只會和“F地產”一同簽署有關預約合同，因此有關HKD\$150,000.00定金亦是由該“F地產”交付被告，而並非原告所交付。亦正因如此，被告亦從未因所收取的港幣15萬元定金而向原告發出任何收據。
- 17) 原告於起訴狀提交一封信件Doc.5之內容可協助證明有關定金交付之上述真相。
- 18) 基於此，該quesito 2不應獲得證實，請求中級法院予以改正。
- 19) 歸入調查基礎內容之事實(base instrutória)中的quesito 3，本是轉錄自原告起訴狀第11條事實，該條事實當中只會提及不動產業主“D”及原告，而不涉及參與人。
- 20) 可是在事實事宜之審判中獲證的quesito 3，卻和上述的quesito3內容不同，加入了參與人於其中。
- 21) 事實上，原告提交的一切訴辯書中的事實，均從沒涉及參與人“C”。基於此，該quesito 3不應獲得證實，請求中級法院予以改正。
- 22) 被告相信有關2008年的“8”字被寫錯為“7”字是基於筆誤，因此予以接受。
- 23) 但對於合同簽署(assinar)方面，正如之前以上所述，透過文件證據已足以證明，原告A的簽名是於預約合同簽訂後加上的，亦即被告沒有跟原告A簽署(assinaram)有關預約合同。
- 24) 原告於起訴狀提交一封信件Doc.5之內容可協助證明上述真相。
- 25) 因此對於Quesito 14，只能“Provado que a Ré aceita que o documento que apresentou em Tribunal é um duplicado do contrato onde o n.º 7 foi rasurado para data correcta, isto é, para 2008”，請求中級法院予以改正。
- 26) 歸入調查基礎內容之事實(base instrutória)中的quesito 16及18，是分別轉錄

至原告replica第15條及17條之事實，該條當中只會提及原告和被告，而沒有涉及參與人或任可第三者

- 27) 然而，在事實事宜之審判中獲證的quesito 16及18，卻和上述的quesito 16 及18內容不同，尤其是加入了參與人(interveniente) “C” 及不動產業主“D” 等人物於其中。
- 28) 原告所提交的一切訴辯書中的事實，均從沒涉及參與人“C” 基於此，quesito 16及 18 不應獲得如此證實，請求中級法院予以改正。

對事實方面之裁判上訴的總結

原告正當性

- 29) 倘中級法院裁定對事實事宜之裁判之上訴成立，那麼從該等事實可發現，有關預約合同是由“F地產”，以無權代理方式，代表原告及參與人簽署有關預約合同。
- 30) 而由本案開始至今，原告或interveniente均沒有依法書面追認“F地產” 作出的代理行為，根據《民法典》第261條第1款，此預約合同對原告及interveniente不產生效力。
- 31) 因此，由於預約合同對原告及interveniente不產生效力，因此兩人亦沒有原告正當性提起本訴訟，請求中級法院裁定上訴理由成立，廢止被上訴的判決並駁回原告方的請求。

被告正當性

- 32) 但倘中級法院認為，有關無權代理適用《民法典》第261條第2款之情況，
- 33) 那麼，對於被告及不動產業主“D” 亦應同樣適用，即被告對不動產業主“D” 的代理亦有效。
- 34) 澳門中級法院的司法見解曾指出，“o pedido de resolução de contrato-promessa de compra e venda e restituição do sinal em dobro com pluralidade de promitentes compradores, tem de ser formulado por todos, sob pena de ilegitimidade, verificando-se assim uma situação de litisconsórcio necessário activo, visto o pedido não ser susceptível de divisão, por não se poder falar de quota parte de interesse de resolução de cada um dos promitentes compradores” (見TSI - Proc.269/2006的裁判)
- 35) 因此在本案中，原告方只向被告一人提起有關訴訟，並沒有將業主D 列入被告，構成被告不具正當性之情況，請求中級法院裁定上訴理由成立，廢止被上訴的判決並駁回原告方的請求。

不構成被告確定不履行

- 36) 倘中級法院另有理解，認為不存在當時人正當性的問題，而且有關預約合同對被告約束，被告則指出如下：
- 37) 即使歸入調查基礎內容(base instrutória)的 *quesitos* 3、16及18獲證實，亦 只能證明業主“D”及被告不想或不願按合同規定出售不動產，
- 38) 而沒有證實，二人“決定”不履行有關預約合同或“決定不出售” 有關不動產。
- 39) “不願出售”不等同“決定不出售”，情況尤如人們不願早上9時返工，但仍會為其他事情而屈服，仍會早上9時準時返工一樣。
- 40) 至於業主D及被告的情況則是，則正如其於法庭時所述，雖然他們確實不願按預約合同的條件賣出不動產，但基於不想雙倍賠訂，亦只好就範，繼續履行預約合同，於指定日期前往相關律師樓辦理手續。
- 41) 此外，其實原告方亦很清楚被告“不願出售” 不等同被告“決定不出售”。
- 42) 首先，按照原告於起訴狀第11條所指，不動產業主“D” 曾向其發出起訴狀 Doc.5之信件，以表明其不願把不動產出賣予原告，
- 43) 該信件的日期為2008年2月29日。
- 44) 再者，根據原告於起訴狀第9條所指，原告曾向被告發出律師信以確定被告是否有條件履行預約合同，是否仍打算出售不動產予原告。
- 45) 而再根據原告於起訴狀第10條及其doc.4的內容，上述原告向被告發出的律師信的日期是2008年3月12日，即原告已知悉被告或不動產業主“D” 不願出售不動產後約12天，而且預約合同約定的落大定日期(26/02/2008)亦早已過。
- 46) 上述事實反映出，於2008年3月12日，原告仍想買入不動產，亦即，雖然有關預約合同所訂的期限已過，但原告並沒有因該遲延而喪失了在給付中的利益，即買入不動產之利益。
- 47) 而且按照原告於起訴狀的表述，有關的律師信函應可被定性為一催告行為，但在該催告卻沒有為履行本約合同而定出合理期限，沒有給予被告定下期限以履行預約合同中所訂的義務。
- 48) 因此，根據《民法典》第793至797條，對於有關預約合同，被告的行為極其量只構成遲延而非確定不履行。
- 49) 再者，相反地，根據獲證 *quesito* 10，“Provado que no dia 26 de Fevereiro de 2008, até à hora do fecho do escritório dos Advogados Sá Carneiro e Pinheiros Torres, não compareceu o autor A, nem a interveniente C, nem qualquer pessoal da Agência Imobiliária “F”。
- 50) 由此可見，是原告方違反有關預約合同，而非被告。

- 51) 基於此，請求中級法院裁定上訴理由成立，廢止初級法院判決，並由於未能證實被告確定不履行，駁回原告之請求。
- 52) 根據終審法院法官 Viriato Manuel Pinheiro de Lima 亦於 “Manual de Direito Processual Civil” (edição de 2005, pag. 450) 指出：“No julgamento do recurso interposto da decisão final, também o TSI pode, oficiosamente, ou a requerimento do recorrente, anular a decisão do colectivo, como o fundamento de ampliação da matéria de facto (art. 629º, n.º 4)(見Doc.2)。
- 53) 另，上述請求及為着作出公平審理的需要，因此請求中級法院，把起訴狀第9至11條之事實增加到本案的事實事宜上 (ampliar a matéria de facto)。

II - 對最後判決之上訴 (Recurso da Decisão Final)

- 54) 被告對初級法院的最後判決及理解予以尊重，但被告卻有不同見解，或許初級法院誤會了被告所提交訴辯狀的內容及意思，並因此和被告間對有關情況的理解存在差異。
- 55) 於被上訴的最後判決第11版(即卷宗第195頁)，初級法院認為，被告一方面 “...在爭辯部份稱沒有與原告簽署任預約買賣合同及收取定金港幣150,000元...”，但另一方面，被告在提出永久抗辯時，卻又指出“...其本人於簽署預約合同後，按合同規定到約定的律師樓辦理手續，唯原告與參與人未有為著同一目的到律師樓，基於原告違反了合同規定，被告沒收了原告交付的所有定金”。
- 56) 初級法院因此認定被告在答辯時作出了虛假陳述及歪曲事實真相，並宣告被告為惡意訴訟人及作出判罰。
- 57) 被告對此感到無奈及冤枉。正如被告多次所述，現再次重申，被告沒有與原告簽署(assinar)有關預約合同。原、被告所提交的有關預約合同文本(起訴狀Doc.1及答辯狀Doc.1的文件)，原是一份一式三份的預約合同的其中兩份，因此該兩份文本內容理應是完相同。
- 58) 但經查看後，明顯發現，兩份文件不盡相同，至少可發現，在被告答辯狀Doc.1的文本中，乙方簽名位置是沒有原告A之簽名。換言之，透過此等文件證據已足以證明，被告沒有跟原告A簽署(assinaram)有關預約合同，而明顯地，原告A的簽名是於預約合同簽訂後，自行加上的。
- 59) 需指出的是，根據有關預約合同的兩份文本的共同部份可反映出，簽署有關預約合同的只有兩人，即被告及“F地產”。
- 60) 對於收取定金港幣150,000元之一事，被告要強調，被告從沒有否認曾收取過港幣15萬元定金，被告只曾於爭執時，指出“沒有因收取原告港幣15萬元而向原告發出隨起訴狀附上的Doc.2收據”而已(見答辯狀第26)。該定金收據並非被告所簽發，而是由一名叫H的女士所簽發(見起訴狀的Doc.2文

件)。再者，該定金是“F地產”交付予被告，而非原告所交付。

- 61) 由此可見，被告在答辯時所提出的均為事實並無虛假。
- 62) 其後，被告只是為了作出後備防禦，才以補充方式提出有關永久抗辯。
- 63) 且需要注意的是，被告在辯狀中的永久抗辯一開始便指出“但倘法院另有理解，認為原、被告雙方均具當事人正當性，並且認定原、被告確實簽訂了有關預約買賣合同，而被告更收取了原告的定金，被告則補充請求，提出以下永久抗辯...”，這僅是一補充請求。
- 64) 同樣地，在辯狀中的請求部份，被告在請求法院接納有關永久抗辯時亦同樣提了這個前提。即是說，倘初級法院不接納被告的爭執，並認定原、被告確實簽訂了有關預約買賣合同及被告更收取了原告的定金時，被告才因應法院認定的事實情況下，作出後備或補充防禦，提出該永久抗辯。
- 65) 被告於永久抗辯中提出的事實，是被告為履行與“F地產”（而非原告）簽署的有關預約合同而作出的行為，當中的表述方式，只是因應倘初級法院認定有預約合同是原告及被告所簽署的假定情況下而作出，
- 66) 被告沒有歪曲任何事實真相的意圖。
- 67) 基於此，請求中級法院裁定上訴理由成立，廢止初級法院判決的有關部份，並裁定惡意訴訟請求不成立。
- 68) 被上訴的最後判決第5及6版(即卷宗第192頁及背頁)，就被告提出虛假之爭辯作出了裁判，初級法院認為原告起訴狀之Doc.1文件(載於卷宗第10頁)，不屬虛假文件。
- 69) 正如本上訴狀多次指出，原告起訴狀之Doc.1文件(載於卷宗第10頁)及被告答辯狀之Doc.1文件，原是一份一式三份的預約合同的其中兩份，該兩份文本內容理應是完全相同。然而，事實並非如此，原告起訴狀之Doc.1文本中，曾被人修改過至少兩處地方。
- 70) 首先，原告起訴狀之Doc.1文本，被人手寫把2007年的“7”字改為“8”字。對此，被告理解該只是筆誤，因此即使有關修改並非其同意下作出，被告亦予以接受。
- 71) 但，另外明顯可見，被告答辯狀Doc.1之文本的乙方答名位置只有“F地產物(代)”的字樣而並沒有原告李文峰之簽名，但於原告的起訴狀的Doc. 1文本中，在同一位置上除有“F地產(代)”的字樣外，卻被加上了原告李文峰之簽名。
- 72) 由此可見，原告之簽名是於被告跟“F地產”簽訂有關預約合同後加上 的。
- 73) 明顯可見，原告加上其簽名的目的，是試圖以該預約合同文本作為證據，證明該預約合同是被告跟原告一同簽署(assinar)的，然而事實並非如此。

- 74) 基於此，考慮到上述明顯事實行為及原告的意圖，原告提交的有關文件屬虛假文件。另外，被上訴裁判中曾指出，該預約合同只具“單務預約”的效力，不約束原告，只約束被告。
- 75) 然而，這並不代表原告提交的預約合同文本不具有虛假成份。事實上，即使被告敗訴，但那亦只是依據被修改前的預約合同文本而作出之審理，而非被修改後的合同文本。
- 76) 基於此，請求中級法院裁定被告上訴理由成立，廢止初級法院判決的有關部份，並裁定被告提出的虛假爭辯理由成立。
- 77) 於被上訴的最後判決第7至及9版(即卷宗第193至194頁)的“預約合同的不履行”部份，初級法院認為，由於被告斷言不會將單位出售予原告及參與人，因此認定被告有過錯地違反了有關預約合同，並因此而需對原告及參與人作出賠償。
- 78) 首先，初級法院作出上述結論是源於其已認定有關預約合同是原、被告雙方均具當事人正當性，並且認定原告、參與人及被告確實簽訂了有關預約買賣合同，且被告更收取了原告的定金。
- 79) 但即使在初級法院認定的這情況下，被告卻不同意初級法院認為是被告確定不履行的結論。
- 80) 首先，根據獲證的quesitos 3及16，“Provado que em data não apurada mas anterior a 26 de Fevereiro de 2008, o proprietário, D, e a R. informaram o A. e a interveniente de que **não pretendia** vender a fracção autónoma nem o parque de estacionamento nas condições fixadas no acordo de 22 de Fevereiro de 2008.”，
- 81) 根據獲證的quesito18，“Provado que a R. já tinha deixado bem claro junto do A e da interveniente que **nao desejavam** continuar com o contrato promessa, dado que o proprietário **não queria** vender a fracção autónoma”。
- 82) 換言之，獲證的只是，業主D及被告不想或不願按合同規定出售不動產的意圖，而沒有證實該兩人“決定”不履行有關預約合同或“決定不出售”不動產。“不願出售”不等同“決定不出售”，情況尤如人們一方面不願早上9時返工，但另一方面卻因其他事情而屈服，仍會早上9時準時返工一樣。
- 83) 至於業主D及被告的情況則是，雖然他們確實不願按預約合同的條件賣出不動產，但基於不想雙倍賠訂，因此亦只好就範，繼續履行預約合同，於指定日期前往相關律師樓辦理手續。
- 84) 此外，其實原告方亦很清楚被告“不願出售”不等同被告“決定不出售”。
- 85) 首先，按照原告於起訴狀第11條所指，不動產業主“D”曾向其發出起訴狀Doc.5之信件，以表明其不願把不動產出賣予原告，該信件的日期為2008年2月29日。

- 86) 再者，根據原告於起訴狀第9條所指，原告曾向被告發出律師信以確定被告是否有條件履行預約合同，是否仍打算出售不動產予原告。根據原告於起訴狀第10條及其doc. 4的內容，上述原告向被告發出的律師信的日期是2008年3月12日，即原告已知悉被告或不動產業主“D”不願出售不動產後約12天，而且預約合同約定的落大定日期亦早已過。
- 87) 上述事實反映出，於2008年3月12日，原告仍想買入不動產，亦即，雖然有關預約合同所訂的期限已過，但原告並沒有因該遲延而喪失了在給付中的利益，即買入不動產之利益。
- 88) 而且按照原告於起訴狀的表述，有關的律師信應可被定性為一催告行為，但在該催告卻沒有為履行本約合同而定出合理期限，沒有給予被告定下期限以履行預約合同中所訂的義務。因此，根據《民法典》第793至797條，對於有關預約合同，被告的行為極其量只構成遲延而非確定不履行。
- 89) 再者，相反地，根據獲證 *quesito 10*，“Provado que no dia 26 de Fevereiro de 2008, até à hora do fecho do escritório dos Advogados Sá Carneiro e Pinheiros Torres, não compareceu o autor A, nem a interveniente C, nem qualquer pessoal da Agência Imobiliária “F”。
- 90) 由此可見，是原告方違反有關預約合同，而非被告。
- 91) 因此請求中級法院裁定上訴理由成立，廢止初級法院判決，並裁定原告提出的請求不成立。

請求:

請求中級法院裁定:

1. 被告對事實事宜方面的提起的上訴理由成立，廢止初級法院對 *Quesitos 1、2、3、14、16、18*的裁定，並按本上訴中的理由陳述及結論部份所指出的方式予以改正。繼而，請求廢止被上訴的最後判決，並由於原告或被告沒有當時人正當性，駁回原告的請求；
2. 但倘法院另有理解，在該等新事實事宜下，被告則補充請求中級法院裁定，由於未能證實被告確定不履行，上訴理由成立，廢止被上訴之最後判決(*decisão final*)並駁回原告之請求；而為此，請求增加原告起訴狀第9至11條事實到事實事宜上(*ampliar a matéria de facto*)；
3. 如法院仍另有理解，被告則補充請求中級法院裁定：
 - i. 對初級法院最後判決中“惡意訴訟”部份提起的上訴理由成立，廢止判決的有關部份，並駁回有關原告的“惡意訴訟”請求；

- ii. 對初級法院最後的判決中“虛假爭辯”部份提起的上訴理由成立，廢止判決的有關部份，並宣告有關“虛假爭辯”理由成立；及
- iii. 被告對初級法院最後的判決提起的上訴理由成立，廢止被上訴的判決，駁回原告的請求。

原告及主參加人就被告的上訴作出答覆，主張上訴理由不成立，請求上訴法院維持原判。

隨後上訴連同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，由評議會作出如下的裁判。

二、理由說明

綜觀上訴人在其上訴狀結論所提出的理據及主張，可綜合歸納為下列各問題：

1. 就事實事宜的審判錯誤

上訴人認為原審法院認定的事實事宜超逾了雙方當事人的陳述和錯誤認定原告 A 有簽署其與被告訂定的買賣預約合同。

- i) 就第一個問題而言，上訴人認為主參加人 C 在聲請成為參加人時只表贊同原告的起訴狀，而原告在起訴狀的主張事實未曾提及 C 有介入其中，但原審法院最終認定的事實卻包括 C 有參予訂定預約合同，故結論原審法院違反了《民事訴訟法典》第五條的規定。

翻閱本卷宗所載的資料，本院發現，主參加人 C 曾於二零零九年三月十九日向初級法院提出以主當事人身份參加訴訟和贊同原告 A 所提交的起訴狀(見卷宗第 123 頁)。就這一請求，原審法官作出批示命令通知 C 向法院主張其請求參加訴訟的依據，隨後，C 向法院提交書狀主張其請求依據是基於其本人與原告 A 之間存在事實婚姻關係和是本案所爭議的買賣預約合同中的預約買受人 (見本卷宗第 131 頁)。

基於上述資料，上訴人所指並不屬實。事實上，參加人並非僅贊同附和原告在其起訴狀中主張的事實，還經法官通知後向法院主張支持其獲受理成為訴訟參加人的事實。

此外，即使參加人未有主張其有介入訂定預約合同的事實，但如該等事實與訴訟當事人主張的有不可分割的關係且在証據調查時被發現，則法官亦得根據《民事訴訟法典》第五條第三款的規定^{*}，加入這部份當事人未有提出但屬審理請求或抗辯必要的事實。

在本案中，原審法院確於開庭調查証據後認定參加人 C 有同原告 A 一起參予與被告訂定預約合同，故原審法院認定的這部份

^{*} 《民事訴訟法典》第五條第三款的規定：

「一、組成訴因之事實及抗辯所依據之事實，係由當事人陳述。

二、法官僅得以當事人陳述之事實作為裁判基礎，但不影響第四百三十四條及第五百六十八條規定之適用，亦不妨礙法官依職權考慮從案件調查及辯論中所得出之輔助性事實。

三、在裁判時，法官須考慮之事實尚包括對所提出之請求或抗辯理由成立屬必需之事實，而該等事實能補充或具體說明當事人已適時陳述之其他事實，且係從案件調查或辯論中得出者；但有利害關係之當事人獲給予機會就該等事實表明其意見，且他方當事人已獲機會行使申辯權時，法官方考慮該等事實。」

事實合乎法律規定且無不當之處。

- ii) 被告就一審法院認定的事實事宜提出上訴的另一問題是指原審法院錯誤認定原告和參加人有簽定預約買賣合同。

上訴人指出，根據其在答辯狀所提交的文件一，其上沒有原告簽署，鑑於與原告連同起訴狀提交的文件一同屬源自一份一式三份的合同，因此足以証明原告的簽署是後來加上，但原審法院卻認定原告有簽署該預約合同，故犯有認定事實錯誤。

誠然，原審法院有認定原告和參加人有簽署與被告達成的預約買賣合同協議，但這一事實在一審判決中未有被原審法院利用作為判決的事實理由。

在一審判決書第 5 頁，原審法院作出以下的理由表述：

「此外，對原告之請求來說，其本人有否在文件上簽名並不重要，根據《民法典》第 404 條之規定 “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、然而，如預約涉及法律要求以公文書或私文書訂立之合同，則預約視乎屬單務或雙務而須在具有受預約拘束之一方或雙方當事人簽名之文書內作出，方為有效”。

因此於原告而言，其本人沒有簽署文件只會使之因意思表示違反了法定方式之規定而不受有關義務約束；對被告而言，預約合同則成為一個單務預約，即僅約束被告須向原告出售有關不動產。

因此，原告在任何情況下均可要求被告履行預約合同內之義務及追討不履行之責任。

基於上述所指，本院認為不能基於被告所指之問題而認定載於卷宗

第 10 頁之文件為一份虛假文件。」

由此可見，原審法院沒有認定有關的預約合同為虛假文件，而是提出即使原告及參加人沒有簽署該預約合同，只要被告有在其上簽署，則該預約合同最低限度屬部份有效，即被告以預約出賣人身份簽署的合同對被告產生約束力，原告和參加人可要求被告履行其承諾出售樓宇的債，相反，被告不能要求原告和參加人履行買入樓宇的承諾，理由是後者兩人沒有以有效簽名方式完成合同。

就雙務合同的無效，部份無效和因部份無效而轉換成有效的單務合同的問題，《民法典》分別於其第二百一十二條、四百零四條、四百零五條及二百八十六條規定如下：

第二百一十二條

（法定方式之不遵守）

欠缺遵守法定方式之法律行為意思表示為無效，但法律特別定出另一制裁者除外。

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、然而，如預約涉及法律要求以公文書或私文書訂立之合同，則預約視乎屬單務或雙務而須在具有受預約拘束之一方或雙方當事人簽名之文書內作出，方為有效。

第四百零五條

（單務預約）

如預約合同只拘束一方當事人，且未定出約束之有效期間，則法院得應許諾人之聲請，定出他方當事人行使權利之期間，該期間結束時權利即告失效。

第二百八十六條

（轉換）

無效或已撤銷之法律行為，如具備另一不同類或不同內容之法律行為之實質及方式要件，得轉換為該行為，但僅以按各當事人所謀求之目的，可假設當事人如預知有關法律行為非有效，即願作出該另一法律行為之情況為限。

結合上述各條之規定，即使不考慮原審法院認定原告和參加人有簽署預約買賣合同的事實，而僅考慮被告有簽署該合同，原告連同參加人與被告訂定的合同僅因欠缺原告和參加人的簽署而不能被視為有效的雙務合同的預約合同，但得依據上述第二百八十六條轉換成有效約束被告的單務的預約合同。

在本案中，是原告和參加人向法院起訴被告要求其履行賣出樓宇的承諾，故原告和參加人有否簽署合同並不是重要事，且欠缺簽署亦不妨礙原告和參加人要求被告履行其承諾的權利。

鑑於原審法院沒有利用上訴人現爭議的事實，而僅利用其餘上訴人沒質疑的事實作為判決的事實理由，故本上訴法院無須審查上訴人現爭議的事實部份有否審判錯誤。

2. 被告的正當性

上訴人認為原告僅針對被告 B 一人提起訴訟，而沒有把預約合同標的單位的業主 D 列為被告，故被告一人欠缺正當性。

就這一問題，原審判決已明確指出此乃訴訟前提而非實質問題，且按原告及參加人陳述的事實，原告主張的爭議關係僅涉被告一人，即預約出賣人僅得被告 B 一人，故根據《民事訴訟法典》第五十八條的規定，被告一人已具正當性成為被告方。

就這點本院完全認同原審法院的判斷。

就實質問題而言，雖然一審法院認定的事實顯示出被告在簽署預約合同時除了以其本人名義行事外，亦以不動產的所有權人 D 之名簽署。

然而，一如原審法院的理解般，預約合同屬要式行為，被告 B 僅獲口頭而非書面授權作出的代理行為屬無效，故該預約合同的有效部份僅約束被告 B 一人為預約出賣人。

事實上，預約出賣人不一定是物的所有權人，只要日後能取得物出賣者，即使還未是物的所有權人，但仍可以預約出賣人身份訂定有效的預約合同和受預約合同的約束。

因此，主張被告欠缺正當性的上訴理由不成立。

3. 原告的正當性

上訴人認為原告及參加人兩人均無簽署預約合同，故兩人欠缺正常性提起訴訟。

就訴訟前提的角度而言，按起訴狀主張的事實及其參人補充的事實，原告及參加人均為爭議關係的利害關係人，故具正當性。

就實質問題而言，基於上文本院在第一個問題的審理中所闡述的理由，原告及參加人均為單務預約合同中預約出賣人所需履行賣出不動產之債的債權人，故債權人當然具有正當性向法院提起本訴訟，要求法院判處債務人履行其應付的債務。

4. 預約合同的確定不履行

上訴人不認同原審法院指其行為構成確定的不履行，主張極其量只構成遲延履行。

上訴人指出雖然不願向原告及參加人出售不動產，但這不等於決定不出售。此外，亦指出由於一審法院証實原告和參加人未有按預約合同的條款規定於二零零八年二月二十六日往約定律師樓辦理不動產買賣事宜，故違反有關預約合同是原告方，而非被告方。

然而，一審法院認定不動產所有人 D 及被告在二零零八年二月二十六日前已經通知原告及參加人彼等不欲按二零零八年二月二十二日的協定條件賣出該不動產單位及車位(*Em data não apurada mas anterior a 26 de Fevereiro de 2008, o proprietário, D, e a R. informaram o A e a interveniente de que não pretendia vender a fracção autónoma nem o parque de estacionamento nas*

condições fixadas no acordo de 22 de Fevereiro de 2008 (調查基礎內容第3至6點)。），故正如一審判決所言，就債的不履行的議題，Antunes Varela 教授曾舉出各種足以構成確定不履行的事例，當中包括倘債務人聲稱不履行債務則屬於確定不履行的情況(*Devem ser de igual modo incluídos no núcleo das situações de não-cumprimento definitivo (ou de falta definitiva de cumprimento) os casos em que, sendo a prestação ainda possível com interesse para o credor, o devedor declara a este não querer cumprir.*) (見 Antunes Varela, *Das Obrigações em geral* vol. II, 5.^a edição 第 91 頁)

在本個案中，由於証實於約定往律師樓辦理買賣事宜的二月二十六日前，被告已向原告等通知不想履行約定的債，故根據上述學說已構成確定不履行債務的情況，其後發生的事宜，諸如原告和參加人未有於二月二十六日到律師樓辦理手續的事實變得毫無重要性，且不妨礙原告和參加人以被告確定不履行其承諾的債為依據訴諸法院求償。

至於原告向被告等發出日期為二零零八年三月十二日的信件，極其量可理解為原告希望重新訂定一買賣合約，但不能產生改變被告已確定不履行二月二十二日所訂定的預約合同的事實的效力。

基於上述理由，被告的行為構成債的確定不履行情況，故這部份上訴理由不成立。

5. 惡意訴訟

上訴人不認同一審法院裁定其為惡意訴訟，指出其在答辯狀中主

張就預約合同存在與否的兩個不同事實版屬主要及補充理由所使然。

就惡意訴訟問題，原審判決作出下述的理由陳述：

「《民事訴訟法典》第 385 條 2 條 b)項之規定“歪曲對案件裁判屬重要之事實之真相，或隱瞞對案件裁判屬重要之事實”。

分析被告的答辯陳述時，本院發現被告在爭辯部份稱沒有與原告簽署任何預約買賣合同及收取定金港幣 150,000 元，然而提出永久抗辯時則指其本人於簽署預約合同後，按合同規定到約定的律師樓辦理有關手續，唯原告與參與人未有為著同一目的到律師樓，基於原告違反了合同規定，被告沒收了原告交付的所有定金。

憑上述事實可確定被告作出了虛假陳述。事實上，如被告確實沒有與原告簽署合同及收取按金，其後聲稱與原告簽署合同且收取了有關定金便是謊言。值得注意的是，被告更進一步訛稱有按合同到律師樓辦理隨後的手續，假若被告沒有跟原告及參與人設定有關法律關係，前者何來得知合同細節到律師樓辦理餘下手續。反之，被告先前主張沒有和原告簽署合同及收取定金亦屬謊言。

鑑於上述情節，本院認為被告符合《民事訴訟法典》第 385 條 2 款 b) 項規定之情況，即故意歪曲事實真相。」

經審閱上訴人提交答辯時，本院理解其答辯策略主要是否定曾有效地簽訂預約合同，並假設這一主張不獲法院受理時，補充主張即使存在一有效的預約合同，被告亦沒有違反之。

因此，不應視為故意歪曲事實真相或隱瞞重要事實，故這部份上訴理由成立。

三、裁判

綜上所述，中級法院民事及行政分庭評議會表決，基於上述的依據，裁定上訴理由部份成立，廢止裁定被告為惡意訴訟人的部份，但維持一審法院的判決的其餘部份。

由上訴人及原告和參加人按比例支付訴訟費用。

依法作登記及通知。

二零一二年九月二十日，於澳門特別行政區

賴健雄
(裁判書製作人)

蔡武彬
(第一助審法官)

João Augusto Gonçalves Gil de Oliveira (趙約翰)
(第二助審法官)