

(譯本)

合同之廢止
合同之替換
合同地位之移轉

摘要

一、如一方或雙方當事人作出與初始合同相反的意思表示並終止合同，則產生合同之廢止。各方當事人以此意思表示（即使是默示意思表示）表明終止合同的意思，並終止其法律效力。

二、如新合同中不載有前合同的實質性條款，可資各方當事人按新合同主張同樣的權利和義務，則不存在合同之替換或廢止。

三、如果在合同中未就合同地位的讓與或移轉訂立條款，而只是在銀行貸款的擔保方式上訂立條款，以在預約買受人違約時銀行得自行透過售出不動產收回貸款，則法院不得作出裁判宣告銀行擁有不動產預約買受人之權利，原因是這不符合有關合同本身的標的。

2002 年 1 月 17 日合議庭裁判書

第 79/2000 號案件

裁判書製作法官：蔡武彬

澳門特別行政區中級法院合議庭裁判

甲有限公司，識別資料載於卷宗，在前普通管轄法院第 1 庭第 106/98 號上訴案中提起平常之訴，狀告：

1. 乙，未婚，澳門居民，住所為 XXX；
2. 丙有限公司，住所設於 XXX；
3. 丁銀行，住所設於 XXX；及
4. 戊有限公司，住所設於 XXX。

請求：

1. 宣告廢止第一被告及第二被告於 1993 年 1 月 28 日訂立的預約合同；
2. 宣告因第一被告、第二被告及原告於 1996 年 2 月 16 日訂立的預約合同，原告在取得澳門 XXX 11 樓 G 座及 H 座之單位及第 14 號車位方面，擁有預約買受人之權利，並具一切法律效力；
3. 判令所有被告承認原告取得上述物業的權利。

僅第三被告及第四被告作出答辯。

分條縷述完畢後，法官直接作出清理性判決，裁定本訴之理由不成立，駁回對被告的請求。原告不服判決，提起上訴。

上訴被受理後，原告提交陳述書狀，其結論簡述如下：

“1. 預約買賣合同雖然是要式合同，但依據 1966 年葡萄牙《民法典》第 217 條第 2 款（現行澳門《民法典》第 209 條第 2 款），仍可予以默示廢止；

2. 1996 年的三方合同，絕對以嶄新的模式重新規範了 1993 年訂立雙邊合同的兩方當事人的權利和義務，同時亦未提及該合同旨在確認該等以前訂立的合同；

3. 在要式法律行為中，（意思）表示不得產生與有關文件的內容無最起碼對應之處的意思

(1966年葡萄牙《民法典》第238條第1款及現行澳門《民法典》第230條第1款)；

4. 1996年的合同完全有可能顯示廢止1993年之合同的意圖，即從中提出廢止之默示(意思)表示(1966年葡萄牙《民法典》第217條第1款及現行澳門《民法典》第209條第1款)；

5. 根據1996年之合同條款(第2條及第3條)之共同規定，在預約買受人不履行其面對銀行(即消費借貸貸與人)所具有的義務之情況下，預約買受人因該合同而具有的一切權利均自動移轉給後者；

6. 如果所有的權利被移轉，則預約買受人取得有關財產的權利及為著這一效力而要求預約出賣人訂立公文書的權利必然移轉；

7. 如果銀行有指定任何人作為有關財產之買受人的權利，那麼它完全可以指定其自己如此為之；

8. 在澳門，當銀行參與這類法律行為時，這一做法已司空見慣。作出相反的裁判，就是在違反各方當事人所表示之真實意思表示、違反邏輯且違反澳門的慣例及風俗情況下進行裁判；

9. 取得(不動產之)權利的移轉自動進行，因為在查實被告(預約買受人)之違約后，銀行不必經任何同意、通知、司法訴訟或其它任何程序，便立即擁有在任何時間、向任何人士出售(或取得)前述財產的權利；”

僅第三被告提出針對性陳述書狀，第四被告則同意被上訴的裁判。

法定檢閱已畢。

茲予裁判。

法院在其清理性判決中將下述事實視作已獲證明：

— 根據原告附入的、載於卷宗第4頁及第5頁的第1號及第1-A號文件(其內容視作在此全文轉錄)，第一被告及第二被告於1993年1月28日，就澳門XXX 11樓G座及H座之單位及第14號車位訂立了兩份協議。

— 根據原告附入的、載於卷宗第11頁及第12頁的文件(其內容視作在此全文複製)，1996年2月16日，第一被告、第二被告及原告就此等單位及車位訂立了一份新的協議；

本中級法院2000年10月19日之合議庭裁判裁定，應對事實事宜予以擴大，以便查明作為有關預約合同標的的不動產被司法變賣的事實。

丁銀行對這一合議庭裁判不服，向終審法院提起上訴。上訴獲得勝訴。

卷宗被移送至本院后，重新以評議會形式進行了審判。

審理如下：

- 一、預約合同之“默示”廢止
- 二、預約買受人權利之移轉

一、預約合同之“默示”廢止

在本上訴中，上訴人實質上指稱，1996年2月16日訂立的“權利移轉”合同，默示廢止了就有關不動產於1993年1月28日訂立的預約買賣合同；且在查明預約買受人違約的情況下，其就有關不動產的權利自動移轉給上訴人/銀行。

我們看看第一個問題。

在起訴狀中的請求內容如下：

- 宣告廢止第一被告及第二被告於1993年1月28日訂立的預約合同；
- 宣告因第一被告、第二被告及原告於1996年2月16日訂立的預約合同，原告在取得有關不動產方面，擁有預約買受人之權利，並具一切法律效力。
- 判令所有被告承認原告取得上述物業的權利。

我們需要知道，1996年之“三方”合同是否具有廢止1993年僅由首兩名被告訂立的預約合同的效力。

眾所周知，如一方或雙方當事人作出與初始合同相反的意思表示並終止合同，則產生合同之

廢止。¹各方當事人以此表示（即使是默示意思表示）表明終止合同的意思，並終止其法律效力。

原則上，此等意思表示清楚地或暗含地顯示於各方當事人訂立之合同本身。

在本案中，卷宗中視作確鑿的事實表明有關合同在客觀上是不同的：

1993 年的合同是預約合同，以第一被告及第二被告就有關住宅單位和車位的買受及出賣作出承諾為目的。因此等預約買賣合同，預約買受人、預約出賣人及現上訴人/銀行於 1996 年訂立了一份新的合同。依據此合同，銀行向預約買受人提供銀行貸款，而預約買受人則宣告將有關的獨立住宅單位和車位設定為向銀行作出的債之擔保，承諾未經銀行同意，不將此等不動產向任何其他人士出售。

在 1993 年的兩份預約合同中，所訂立的合同條款包括了有關不動產的價金（分別為第一條）、交付條件和方式（分別為第二條）及在律師的佣金、稅務、水電費、管理費方面的雙方責任（分別為第三條）。

這些條款是（上述）預約合同中的實質性條款，它們在 1996 年的合同中並未被訂立。1996 年的合同只規定了貸款的條件、違反該“三方”合同的合同責任，尤其是不償還貸款時銀行得自行將不動產出售，以便收回貸款（第二條）。

1996 年的合同的實質正在此條。該條款的中文如下：

“（二）在立契簽署上述樓宇之正式買賣及按揭契之前，乙方同意將其對上述樓宇之全部權益轉授丙方，並將買賣合約交由丙方保存，作為向丙方借款之抵押，由即時起，未得丙方同意之前，不得再將上述樓宇出售，轉讓或授權予任何人，如乙方不能償還欠負丙方之借款時，丙方可隨時將上述樓宇出售予任何人以清償乙方之借款及應付利息。”

首先，應注意“將買賣合約交由丙方保存，作為向丙方借款之抵押”這一表述（葡文譯作：*os contratos-promessa de compra e venda (de 1993) serão depositados no 3º outorgante, como “garantia-hipoteca” do empréstimo contraído ao 3º outorgante.*）。一方面，這一條款類似一個貸款擔保合同；另一方面，當事人各方訂立條款承認 1993 年預約合同的有效性，因為“保存”被廢止的合同毫無意義。

還是在這一條款中，“由即時起，（...）”，各方當事人訂立了擔保條款：

—“未得丙方同意之前，不得再將上述樓宇出售，轉讓或授權予任何人”（葡文譯作：*sem consentimento do 3º outorgante, não pode vender, transmitir os imóveis supra a qualquer um terceiro ou sobre eles constituir procuração a favor de um terceiro.*）。

—“如乙方不能償還欠負丙方之借款時，丙方可隨時將上述樓宇出售予任何人以清償乙方之借款及應付利息。”（葡文譯作：*Caso o 2º outorgante não reembolse o empréstimo contraído ao 3º outorgante, este pode em qualquer altura vender os referidos imóveis a qualquer pessoa para o pagamento da dívida e os juros devidos.*）

為了使新合同可以替換（前）預約合同，在新合同中應載有實質性條款，可資首兩名被告（現首兩名被上訴人）具有（因）預約合同而產生的取得權利。

否則，如果僅在首兩名被告之間存有沖突，那麼它們其中的一方又為何為基礎可以主張自己的權利呢？因為在新合同中，根本不存在一方承諾出賣而另一方承諾買受的任何條款。

1996 年的合同的第二條証實了各方當事人清楚地或暗含地表明廢止 1993 年預約買賣合同之意思的說法，不值一提。

相反，所賦予它們的是有效的法律效力，同時明示表明了以下意思，即在消費借貸借用人違約情況下，銀行/現上訴人取得出售不動產之權利，以收回債權。

通過對合同的這一描述，可以看出最後這一貸款合同不構成廢止或替代前合同之法定基礎。

為此，廢止預約合同不存任何理據。

¹ 參閱澳門特別行政區中級法院 2003 年 3 月 23 日第 1273 號上訴案合議庭裁判。Antunes Verela 教授認為，“合同之廢止也是訂立合同者本人自願摧毀合同關係的辦法。”，參閱《Obrigações em Geral》，II，277。

二、預約買受人權利之移轉

第一個問題得到審理后，不難解決第二個問題。

原告透過起訴狀中的第二個及第三個請求，期望法院宣告因 1996 年訂立的預約合同，原告在取得有關不動產方面擁有預約買受人之權利，並判令所有被告承認原告取得這一權利。

他同樣不具理據。

正如所知，依據澳門《民法典》第 412 條之規定，原則上，預約合同所產生的權利和義務透過生前行為或因死亡，是可以被移轉的。² 合同地位的讓與或移轉制度規定於澳門《民法典》第 424 條起。

但是這一情形未獲查明。

首先，正如所述，在三方合同中未就合同地位的讓與或移轉訂立條款，而只是在銀行貸款的擔保方式上訂立條款，以在預約買受人違約時銀行得自行透過售出不動產收回貸款。

即僅僅規定了下述權利：在消費借貸借用人違約情況下，銀行根據借款合同得出售不動產以收回貸款。

由於這不符合有關合同本身的標的，因此我們認為，法院不得作出裁判宣告銀行擁有不動產預約買受人之權利。

被上訴的裁判中的判決正確，並無任何不當。

為此，必須斷言上訴理由不成立。

綜上所述，澳門特別行政區中級法院合議庭裁定甲有限公司所提起的上訴理由不成立，全部維持被上訴的清理性判決。

訴訟費用由上訴人承擔。

蔡武彬（裁判書製作法官）—José M. Dias Azedo（司徒民正）—賴健雄

² Mário Júlio de Almeida Costa, 《Contrato-promessa》, Almedina, 3ª edição, 1994 年, 第 43 頁至第 44 頁。