

第 50/2019 號案

民事訴訟程序上訴

上訴人：甲

被上訴人：乙

主題：處分不動產及雙方代理的授權

裁判日期：2019 年 5 月 22 日

法官：利馬(裁判書制作法官)、宋敏莉和岑浩輝

摘要：

受任人持有業主發出的具特別權力之授權書，可訂立任何雙方代理行為，實質上，受任人已從業主處買入相關不動產(第一次買賣)，而後者收取了全額價金。在受任人所訂立的不動產買賣(第二次買賣)被撤銷後，鑒於受任人同樣收取了第二次買賣的全額價金，所以理應由受任人將價金退還第二次交易的買受人。

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

乙針對丙、丁、戊和甲提起通常訴訟程序宣告之訴，請求判處各被告以連帶方式支付某不動產的價金(5,968,200.00 澳門元)，並支付原告自稱因其與第四被告甲的買賣被撤銷而遭受的損失。

為此，原告提出，第一被告、第二被告及第三被告以欺詐方式取得相關不動產的所有權，之後第四被告持第一被告、第二被告及第三被告的授權書，將上述不動產出售給原告，而該買賣同第一被告、第二被告及第三被告取得不動產所有權的法律行為一樣被撤銷。

第一審判決裁定部分訴訟理由成立，駁回針對第一被告、第二被告及第三被告提出的請求，判處第四被告退還原告相關不動產的

價金和利息，同時裁定其餘請求理由不成立。

為此，判決認為在第四被告向原告出售不動產的行為中，出售人實際上是以不動產真正的所有人身份，而不僅僅是第一被告、第二被告及第三被告的單純受任人身份作出相關行為。

中級法院裁定第四被告甲所提起的上訴敗訴。

第四被告甲再次向本終審法院提起上訴，並提出下列問題：

與被上訴裁判所持觀點相反，在第 CV1-12-0001-CAO 號通常宣告之訴的判決中，宣告將利用權移轉予原告的法律行為無效的理由在於第一共同被告和第二共同被告作為轉讓人，不具有出售相關不動產的正當性。

簡述第 CV1-12-0001-CAO 號案件判決的內容，現上訴人從未被視為上述不動產的出讓人，而是本案前三名共同被告的受權人。因此，應判處本案的前三名共同被告向原告退還相關法律行為的價金。

二、事實

第一審法院認定了以下事實：

“已確定的事實：

—原告為一間有限公司，從事不動產買賣以及物業管理。(已確定事實 A 項)

—2011 年 4 月 1 日，第四被告使用第一被告、第二被告及第三被告與其訂立的向其作出授權的授權書，與原告訂立買賣公證書，以 5,968,200.00 澳門元(5,800,000.00 港元)的價格，將位於[地址(1)]的不動產(標示編號為 XXXX)的利用權出售給原告，第四被告已收取相關買賣價金。(已確定事實 B 項)

—與此同時，為取得資金以便對不動產進行利用，原告將相關物業抵押給[銀行(1)]，以此為擔保借出 4,000,000.00 港元的貸款(擔保金額為 4,800,000.00 港元)，並訂立了抵押公證書，辦理了抵押權設定登記。(已確定事實 C 項)

—2011 年 6 月 27 日，檢察院扣押了上述位於[地址(1)]的不動產(標示編號為 XXXX)。(已確定事實 D 項)

— 在初級法院第二刑事法庭的第 CR2-12-0028-PCC 號案件中，第一被告、第二被告及第三被告分別因觸犯一項詐騙罪而被判刑。該案的裁判已於2013年1月7日轉為確定(見卷宗第20頁至第51頁，第 CV2-12-0011-CPV 號保全程序的聲請書所附文件三，為著所有法律效力，有關內容在此視為完全轉錄)。(已確定事實 E 項)

— 第一被告、第二被告及第三被告透過上述刑事程序的合議庭裁判中所描述的欺詐手段，取得了上述原屬於己的物業的利用權。(已確定事實 F 項)

— 第一被告和第二被告未向己支付任何金額。(已確定事實 G 項)

— 檢察院以己之名針對四名被告、原告以及[銀行(1)]提起民事宣告之訴，案件編號為 CV1-12-0001-CAO。(已確定事實 H 項)

— 在上述民事宣告訴訟程序中，原告己請求撤銷其以買賣方式將相關不動產的都市房地產利用權轉讓予第一被告和第二被告的法律行為，並要求宣告第一被告和第二被告透過第四被告將相關不動產的都市房地產利用權轉讓予原告的法律行為，以及原告向[銀行(1)]抵押相關不動產的法律行為均屬無效，同時還要求將相關不動產返還己，註銷物業登記中就相關法律行為所作的登記。(見卷宗第 52 頁

至第 55 頁，第 CV2-12-0011-CPV 號保全程序的聲請書所附文件四，為一切法律效力，有關內容在此視為完全轉錄)。(已確定事實 I 項)

—2013 年 7 月 2 日，就上述民事訴訟程序作出第一審裁判(該裁判已於同年 7 月 17 日轉為確定)，宣告：

- 撤銷已於 2011 年 1 月 21 日以買賣方式向第一被告和第二被告作出的轉讓，轉讓內容包括位於[地址(1)]的不動產的都市房地產利用權、位於[地址(2)]和[地址(3)]物業獨立單位的所有權，以及位於[地址(4)]和[地址(5)]獨立單位的所有權；

- 第一被告和第二被告之後將位於[地址(1)]的物業的利用權轉讓予第四被告的法律行為，以及第四被告向第五被告抵押該物業的法律行為，均為無效；

- 命令各被告將上述三項不動產返還原告。

- 批准註銷上述三項不動產的物業登記中就相關法律行為所作的登記(見卷宗第 221 頁至第 226 頁，為著所有法律效力，有關內容在此視為完全轉錄)。(已確定事實 J 項)

調查基礎表：

—原告取得已確定事實 B 項所指的物業後，開始進行多項物業開發工作，包括銀行估價、編制建築計劃、向土地工務運輸局遞交計劃草案和建築文件。(對調查基礎表疑問點 1 的回答)

—為其本人獲取金錢利益，第四被告向第一被告、第二被告及第三被告提議以 3,000,000 港元的價格取得上述位於[地址(1)]的不動產的利用權。(對調查基礎表疑問點 2 的回答)

—第一被告、第二被告及第三被告為盡早出售他們以欺詐手段獲取的不動產，接受了第四被告的請求，並於 2011 年 3 月 9 日，在私人公證員庚的見證下，訂立授權書，授予第四被告完全處分位於[地址(1)]的物業的權力，包括出售已確定事實 B 項所指的物業。(對調查基礎表疑問點 3 的回答)

—第一被告和第二被告已收取第四被告所支付的 3,000,000 港元的全款。(對調查基礎表疑問點 4 的回答)

—對於眾被告透過欺詐手段獲取相關物業的經過，原告完全不知情。(對調查基礎表疑問點 5 的回答)

—如原告在商討訂立合同的階段知悉各被告取得相關物業的經過，就不會向被告購買該物業。(對調查基礎表疑問點 7 的回答)

—原告支付了相關物業的買賣價金、訂立公證書及登記的費用、不動產移轉印花稅、房地產中介佣金以及律師服務費。(對調查基礎表疑問點 8 的回答)

—此外，為開發相關物業，原告還支付了多項費用，例如：計劃平面圖費用、土地估價費用、向土地工務運輸局遞交的建築計劃草案的核准申請費用、相關土地上使用的銅掛鎖的費用以及焊接費用、建築登記文件的費用和物業登記費、訂立公證書的費用等等。(對調查基礎表疑問點 9 的回答)

—原告已花費共計 221,160 澳門元加 79,335 港元。(對調查基礎表疑問點 10 的回答)

—除了支付 6,189 澳門元(6,000 港元)，作為向[銀行(1)]繼續辦理上述貸款的費用之外，原告還必須在 2014 年 2 月之前向該銀行支付貸款利息及其他手續費，共計 468,533 澳門元(454,225.20 港元)。(對調查基礎表疑問點 11 的回答)

—因為相關買賣行為和相關抵押權的設立被法院宣告無效，所以[銀行(1)]取消了向原告批出的上述貸款，並要求原告於 2013 年 10 月 25 日前償還貸款及利息。(對調查基礎表疑問點 13 的回答)”

三、法律

1. 要審理的問題

要審理上訴人提出的問題。

2. 重要事實綜述

被上訴裁判將重要事實概括如下：

訴訟的第一被告、第二被告及第三被告透過欺詐手段，取得了屬己所有的某都市房地產的利用權(以及另外兩個不動產的所有權，但本案沒有涉及這兩個不動產)。

之後，將該利用權以 3,000,000.00 港元的價格出售給第四被告。

而第四被告則持第一被告、第二被告及第三被告發出的賦予其相關權力的授權書，以 5,800,000.00 港元的價格將上述利用權轉讓予本案原告。

在第 CR2-12-0028-PCC 號刑事程序中，透過已轉為確定的裁判，第一被告、第二被告及第三被告因觸犯了詐騙罪而被判刑。

檢察院以己之名針對四名被告、本案原告以及[銀行(1)]提起民事宣告之訴(第 CV1-12-0001-CAO 號案件)，[銀行(1)]此前向原告批出一項金額為 4,000,000.00 元的消費借貸，以抵押作擔保。

在該民事卷宗中，於 2013 年 7 月 2 日，透過已轉為確定的判決，命令撤銷己將上述物業的利用權和所有權轉讓予該案各被告的行為。此外還宣告第一被告和第二被告向第四被告作出的轉讓行為以及向銀行設定的抵押權無效，命令將三項不動產返還其擁有人己，並註銷有關登記。

第四被告針對第一被告及第二被告提起的，以獲取據其所稱由後者對其造成之損失的賠償為宗旨的第 CV1-16-0005-CAO 號訴訟程序目前仍在進行中。

3. 表面行為和真實行為

形式上，現上訴人，即第四被告，以第一被告、第二被告及第

三被告的名義將相關不動產的利用權出售給原告。但實質上，現上訴人是專為其自身利益而出售上述利用權的，因為他所持有的第一被告、第二被告及第三被告的授權書賦予了他這種資格，而他向這三名被告全額支付了買賣的價金。根據這份授權書(第 28 頁)，現上訴人可訂立任何雙方代理行為。

眾所周知，在澳門的法律行為實踐中，這種授權書被用來轉讓不動產，而受任人實際上是真正的業主，因為訂立授權書時，受任人已向委任人全額支付不動產的價金，而且根據《民法典》第 1096 條第 2 款的規定，如委任亦為受任人之利益而作出，則委任人不得廢止委任。

另一方面，是第四被告自己，即第一被告、第二被告及第三被告的受任人，收取了買受人即原告所支付的價金。

上訴人稱，簡述第 CV1-12-0001-CAO 號案件判決的內容，現上訴人從未被視為上述不動產的轉讓人，而是本案前三名共同被告的受權人。然而事實並非如此，因為該判決宣告：

• 第一被告和第二被告之後將位於[地址(1)]的物業的利用權轉讓予第四被告的法律行為，以及第四被告向第五被告抵押該物業的法

律行為，均為無效(已確定事實J項)。

因此，被上訴裁判確認第一審判決判處現上訴人退還原告相關不動產的價金及利息的決定是正確的。

四、決定

綜上所述，合議庭裁定上訴敗訴。

訴訟費用由上訴人承擔。

2019年5月22日，於澳門。

法官：利馬（裁判書制作法官） — 宋敏莉 — 岑浩輝