

第 5/2017 號案

民事訴訟程序上訴

上訴人：甲和乙

被上訴人：丙、丁、戊、己和庚

主題：預約買賣合同·定金·確定性不履行·將承諾出售的不動產轉讓給第三人·合同事宜方面法律在時間上的適用·新法·舊法·《民法典》第 11 條·超出之損害·《民法典》第 436 條第 4 款

裁判日期：2017 年 3 月 30 日

法官：利馬(裁判書制作法官)、宋敏莉和岑浩輝

摘要：

一、如預約出售人將承諾賣給他人的財產轉讓給第三者，而沒有給自己保留一個有權重獲已轉讓之物的權利，那麼，預約出售人便處於因自身過錯將其必須作出之給付變得不可能的情況。

二、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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、對於訂定《民法典》第 436 條第 4 款所指的超出之損害的賠償而言重要的時刻是在法院所能考慮的最近日期，像《民法典》第 560 條第 5 款所規定的那樣，而不是在不履行合同的那一刻。

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

甲和乙針對丙、丁、戊、己和庚提起通常訴訟程序宣告之訴，以第一原告(預約買受人)與第一被告(預約出售人)之間訂立但後者未履行的、預約買賣座落於[地址(1)]、[地址(2)]、[地址(3)]及[地址(4)]，在澳門物業登記局的物業標示編號為XXXXX的辛大廈內的H9和I9兩個單位的合同為理據，提出了多個主要請求和補充請求。

第一審判決裁定，除其他外：

- 判處第一被告丙向第一原告甲支付 17,819,000.00 澳門元，相當於 17,300,000.00 港元；
- 承認第一原告甲對上述兩個單位 H9 和 I9 享有留置權；

— 駁回針對眾被告的其他請求。

第一被告丙和第五被告庚針對判決提起上訴。除其他內容外，中級法院透過 2016 年 6 月 16 日的合議庭裁判還裁定：

— 部分撤銷被上訴判決；

— 就 I9 單位，判處第一被告丙向第一原告甲支付相當於雙倍定金的金額；就 H9 單位，在執行判決進行清算時查明該單位在被出售給第四被告時的價值，如果客觀訂定的這個損失的金額高於雙倍定金，則判處第一被告向第一原告支付該金額，同時扣除約定的價款並應退回預約買受人所支付的定金和款項，如果評估的數額低於雙倍定金，則判處第一被告向第一原告支付雙倍定金；

— 維持承認第一原告甲對上述兩個單位 H9 和 I9 享有留置權。

兩原告向本終審法院提起上訴，請求像第一審判決那樣，判處第一被告丙向第一原告甲支付 17,819,000.00 澳門元，相當於 17,300,000.00 港元。

提出以下問題：

— 相關預約合同的不履行並不是發生在業主將它們賣給第三

人的時候，即 2000 年 12 月 5 日和 1999 年 6 月 4 日，而是在第一被告於 2011 年 9 月 9 日將雙倍定金提存，表明它無意履行合同之時才發生；

— 對於訂定《民法典》第 436 條第 4 款所指的超出之損害的賠償而言重要的時刻是法院所能考慮的最近日期，像《民法典》第 560 條第 5 款所規定的那樣，而不是不履行合同的那一刻。

二、事實

第一審法院認定了以下事實：

a) 1999 年 3 月 10 日，第一被告與第一原告簽訂了兩份書面文件，前者承諾分別以 350,000.00 港元(叁拾伍萬港元)和 250,000.00 港元(貳拾伍萬港元)的價格向後者出售辛大廈的 H9 和 I9 兩個單位，相關款項在訂立並簽署文件時全額支付，兩份文件載於卷宗第 13 頁至第 16 頁，在此視為全部轉錄；

b) 根據載於卷宗第 17 頁至第 37 頁的文件，相關樓宇在澳門物業登記局的物業標示編號為 XXXXX，位於[地址(1)]、[地址(2)]、[地

址(3)]及[地址(4)]，在澳門區的房地產紀錄登錄編號為 XXXXX，相關文件內容在此視為全部轉錄；

c) 根據載於卷宗第 38 頁至第 39 頁的文件，在訂立文件時，第一原告向第一被告支付了購買相關單位的全款，而後者也在同一天即 1999 年 3 月 10 日向前者發出並簽署了兩張數額分別為 350,000.00 港元(叁拾伍萬港元)和 250,000.00 港元(貳拾伍萬港元)的收據，相關文件內容在此視為全部轉錄；

d) 根據載於卷宗第 58 頁至第 63 頁及第 17 頁至第 26 頁的文件，透過載於私人公證員壬雜項公證書記錄簿冊第 11 冊第 12 頁內的 1999 年 6 月 4 日的公證書，第一被告聲明以 862,640.00 澳門元(捌拾陸萬貳仟陸佰肆拾澳門元)的價格向第二被告丁(單身、成年)出售在澳門物業登記局物業標示編號為 XXXXX 的樓宇內的 I9 單位，該項取得在物業登記局通過第 XXXXXX 號登錄被確定性登記在取得人的名下，相關文件內容在此視為全部轉錄；

e) 根據載於卷宗第 64 頁至第 72 頁及第 27 頁至第 35 頁的文件，透過載於私人公證員癸雜項公證書記錄簿冊第 325 冊第 28 頁內的 2007 年 12 月 18 日的公證書，第二被告丁，由其受權人甲壬代表，聲明以 1,100,000.00 澳門元(壹佰壹拾萬澳門元)的價格向第三被告

(離婚、內地居民)出售在澳門物業登記局物業標示編號為 XXXXX 的樓宇內的 I9 單位，該項取得在物業登記局通過第 XXXXXXXX 號登錄被確定性登記在取得人的名下，相關文件內容在此視為全部轉錄；

f) 根據載於卷宗第 75 頁至第 82 頁及第 17 頁至第 26 頁的文件，透過載於私人公證員甲甲雜項公證書記錄簿冊第 16 冊第 40 頁內的 2000 年 12 月 5 日的公證書，第一被告聲明以 11,643,600.00 澳門元(壹仟壹佰陸拾肆萬叁仟陸佰澳門元)的價格向第四被告己(單身、成年、內地居民)出售在澳門物業登記局物業標示編號為 XXXXX 的樓宇內的 A5、C5、E5、F5、G5、H5、J5、K、L5、F8、L8、C9、D9、E9、F9、G9、H9、K9 和 H16 單位，該項取得在物業登記局通過第 XXXXXXXX 號登錄被確定性登記在取得人的名下，相關文件內容在此視為全部轉錄；

g) 透過載於私人公證員甲乙雜項公證書記錄簿冊第 7 冊第 143 頁內的 2011 年 2 月 28 日的公證書，第四被告己，由其受權人甲壬代表，聲明以 800,000.00 澳門元(捌拾萬澳門元)的價格向第五被告“庚”出售在澳門物業登記局物業標示編號為 XXXXX 的樓宇內的 H9 單位，該項取得在物業登記局通過第 XXXXXXXX 號登錄被確定性登記在取得人的名下(根據載於卷宗第 83 頁至第 111 頁及第 27 頁至第 35 頁的文件，相關內容在此視為全部轉錄)；

h) 根據載於卷宗第 112 頁至第 152 頁的司法證明書，透過在第 CV1-05-0069-CAO 號案和第 CV3-05-0072-CAO 號案中所作的已轉為確定的判決，被告丁和被告己分別被承認為 B 項所詳細描述的樓宇內的 I9 單位和 H9 單位的業主，此外判決還承認第一原告享有對上述單位的留置權，相關司法證明書的內容在此視為全部轉錄；

i) 根據載於卷宗第 162 頁至第 164 頁及第 523 頁至第 529 頁的文件，總部設於[地址(5)]，在澳門商業及動產登記局的登記編號為 XXXXX(X)，公司資本為 980,000.00 澳門元的第五被告“庚”於 2011 年 12 月 12 日被甲丙及其妻子甲丁持有，兩人分別持有票面價值為 520,000.00 澳門元和 460,000.00 澳門元的公司股份，公司由其董事甲丙代表，相關文件在此視為全部轉錄；

j) 根據載於卷宗第 165 頁至第 168 頁的文件，總部設於[地址(6)]，在澳門商業及動產登記局的登記編號為 XXXX(X)，公司資本為 50,000.00 澳門元的第一被告“丙”於 2012 年 1 月 6 日被甲戊、甲丙及甲己持有，他們各自持有票面價值分別為 48,000.00 澳門元、1,000.00 澳門元和 1,000.00 澳門元的公司股份，公司董事為屬 A 組的甲丙，任總經理，和屬 B 組的甲庚和甲辛，任副總經理，相關文件在此視為全部轉錄；

k) 根據載於卷宗第 169 頁至第 171 頁的文件，總部設於[地址(7)]，在澳門商業及動產登記局的登記編號為 XXXXX(X)，公司資本為 100,000.00 澳門元的甲戌被甲丙和甲己持有，他們各自持有票面價值分別為 50,000.00 澳門元和 50,000.00 澳門元的公司股份，公司董事為屬 A 組的甲丙，任總經理，和屬 B 組的甲庚和甲辛，任副總經理，相關文件在此視為全部轉錄；

l) 第一被告“丙”提起了一宗編號為 CV3-11-0045-CPE 的提存之訴，希望以返還所支付的價款和就不履行預約合同作出賠償的名義，提存第一原告所支付的價款的雙倍金額，以便解除所訂立的預約合同，該訴訟透過已轉為確定的司法裁判被中止；

m) 根據載於卷宗第 530 頁至第 536 頁的文件，2011 年 9 月 9 日，第一被告在第 CV3-11-0045-CPE 號提存案中作出了 l) 項所指的提存，總額為 1,238,150.00 澳門元，相關文件在此視為全部轉錄；

n) 第一原告按其家庭的需要對單位進行了改建，以便將其作為家庭居所；

o) 在 a 項所指行為的當日，由於樓宇已經建好且已發出使用准照，因此第一被告將 H9 和 I9 兩個單位和單位的鑰匙交給了第一原告；

p) 1999 年 9 月前後，第一原告及其家庭開始在這兩個單位內居住；

q) 第二被告、第三被告、第四被告和第五被告從未進入或查看過 H9 和 I9 兩個單位；

r) 2005 年之前，被告己和丁從未要求兩原告交出單位；

s) H9 單位目前的價值為 10,000,000.00 港元(壹仟萬港元)；

t) I9 單位目前的價值為 7,900,000.00 港元(柒佰玖拾萬港元)；

u) 兩原告因面臨失去他們購買並按自己喜好裝修的作為家庭居所的房子風險，而對涉案兩個獨立單位的情況感到擔心；

v) 兩原告已經需要在多個因涉案單位而針對他們在法院提起的訴訟中為自己辯護；

w) 第一原告在 1999 年為裝修 H9 單位花費了 305,500.00 澳門元，為裝修 I9 單位花費了 273,000.00 澳門元；

x) 兩原告將兩個單位改建成一個單位。

三、法律

1. 要審理的問題

要審理的問題是：

— 預約合同的不履行在何時發生；

— 對於訂定《民法典》第 436 條第 4 款所指的超出之損害的賠償而言重要的時刻是在何時，是法院所能考慮的最近日期，像《民法典》第 560 條第 5 款所規定的那樣，還是不履行合同的那一刻。

2. 預約合同不履行發生的日期

要知道的問題是預約合同的不履行在何時發生。

透過 1999 年 6 月 4 日和 2000 年 12 月 5 日的公證書，第一被告將他承諾賣給第一原告的涉案單位出售給了其他人。

在 2011 年 1 月 30 日第 44/2011 號案的合議庭裁判中，我們認為當時被上訴裁判的觀點正確，即預約出售人在其將不動產賣給第三人時，處於不能履行與原告簽訂的預約合同的境地。

並補充道：

「正如 VAZ SERRA¹所作出的解釋，確定性不履行“並不一定源自一個絕對不可能，指不可能的情況無論如何都不會消除”；並引用了 Enneccerus-Lehmann 補充道：“當不可能只因一個不屬於合理期望的特殊事實的發生而終止的話，這時不可能同樣是確定的”。他認為如預約出賣人將必須售賣予預約買受人的財產轉讓給第三者，只要沒有保留予預約出賣人一個讓他有權重獲已轉讓之物的權利的話，這樣，合同的履行便變為不可能。當然，儘管仍然存在重新取得財產的可能，但這一可能性是間接的和不大可能發生的，甚至等同一個確定性不可能的情況。由於履行合同的 impossible 並不一定在該合同應被執行之日起出現，因為可以是在之前出現的，結論是，由於預約出賣人將必須售賣予預約買受人之物(單純及簡單地)出售予第三者，導致預約出賣人“處於因自身過錯將其必須作出給付變得不可能的情況”及“自其作出轉讓之時起，致使合同的履行變為不可能”。²」

鑒於這一觀點應予維持，同時亦未能證明預約出售人曾經給自己保留一個有權重獲已轉讓之物的權利，因此被上訴裁判裁定預約

¹ VAZ SERRA 著：對《*Revista de Legislação e de Jurisprudência*》中刊載的合議庭裁判作出的注釋，第一百零一年刊，第 253 頁及續後各頁。

² 這一理解，亦見 PIRES DE LIMA 和 ANTUNES VARELA 合著：《*Código...*》，1986 年，第三版，第二卷，第 60 頁。

合同的確定性不履行在相關單位被出售給第三人時(就單位 I9 而言是在 1999 年 6 月 4 日，就單位 H9 而言是在 2000 年 12 月 5 日)發生是正確的。

3. 法律在時間上的適用

現在來看對於訂定《民法典》第 436 條第 4 款所指的超出之損害的賠償而言重要的時刻是在何時，是法院所能考慮的最近日期，像《民法典》第 560 條第 5 款所規定的那樣，還是不履行合同的那一刻。

首先，要確定適用於違反合同的是哪部法律。

在本院 2008 年 12 月 5 日第 41/2008 號案的合議庭裁判中，我們曾就合同事宜方面法律在時間上的適用，具體涉及《民法典》第 11 條，發表了如下看法：

「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”。

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

⁴ J. BAPTISTA MACHADO 著：《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。

⁶ 葡文本中 SsJs 為法律情況的縮寫。

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，建議的取態是一對決定者所面對的、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

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

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。”

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。

⁸ MÁRIO DE BRITO 著：《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 著：《Lições...》，第 788 頁及註釋(61)。

¹¹ 持相反意見：J. BAPTISTA MACHADO，《Sobre a Aplicação...》，第 103 頁及續後各頁，特

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一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一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 條規定的過渡性法律的解決辦法¹⁴，在超出的損害部分的賠償權方面，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。」

別是第 112 至 121 頁。

¹² 即使沒有可適用的過渡性法律規範，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。

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)。

換言之，適用於違反預約合同的是發生違反時生效的法律。

就 I9 單位而言，由於出售發生在 1999 年 6 月 4 日，即 1966 年《民法典》生效之時，因此不能適用新法典第 436 條第 4 款，這是新規定。第一原告有權獲得雙倍定金，一如被上訴裁判所裁定的那樣。

至於 H9 單位，由於出售是發生在澳門《民法典》已經生效之時，因此適用第 436 條第 4 款的規定。

4. 對於訂定《民法典》第 436 條第 4 款所指的超出之損害的賠償而言重要的時刻

關於 H9 單位，現在要確定對於訂定《民法典》第 436 條第 4 款所指的超出之損害的賠償而言重要的時刻是在何時，是法院所能考慮的最近日期，像《民法典》第 560 條第 5 款所規定的那樣，還是不履行合同的那一時刻，或者是其他時刻。

《民法典》第 436 條規定：

第四百三十六條

(定金)

一、在設有定金之情況下，作為定金之交付物應抵充應為之給付；抵充不可能時，應予以返還。

二、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。

三、非導致不履行之一方當事人得選擇聲請合同之特定執行，只要按一般規定該當事人有權提出該聲請。

四、除另有訂定外，如因合同之不履行已導致喪失定金或雙倍支付定金，則無須作出其他賠償，但如損害之數額遠高於定金數額，則就超出之損害部分獲得賠償之權利仍予保留。

五、第二百零一條之規定，經作出必要配合後，亦適用之。

定金的其中一項功能是預先(或總括性)訂定在不履行時所應給予的賠償。¹⁵

如果合同的不履行是出於收取定金一方的原因，那麼給付定金的一方有權要求所給付定金的雙倍金額。

¹⁵ CALVÃO DA SILVA 著：《Cumprimento...》，第 301 頁。

新法典規定了當損害的數額遠高於定金或雙倍定金的數額時就超出的部分獲得賠償的權利。

這裏超出的損害是單位的市場價格，即預約買受人在市場上購買一個與其之前承諾購買的單位相類似的單位所要花費的金額。但是無權取得定金或雙倍定金，因收取該單位目前的價錢，他已經可以支付一個類似單位的全款了。不要忘了，定金的數額是其承諾購買的單位的價款。

被上訴裁判認為，對於訂定超出之損害的賠償而言重要的時刻是不履行合同之時，理由如下：

- 損害的數額不能取決於債權人在提起訴訟上的單純意願；
- 這是葡萄牙《民法典》所規定的重要時刻，而澳門《民法典》是以葡萄牙《民法典》為藍本。

而兩原告，即本案兩上訴人則認為這個日期應該是法院所能考慮的最近日期，因為澳門的立法者不想跟隨葡萄牙的制度。

被上訴裁判所使用的、支持對於訂定超出之損害的賠償而言重要的時刻是不履行合同之時這一解決方案的論據顯得薄弱。

根據葡萄牙《民法典》第 442 條第 2 款的規定，給付定金的一方可以要求雙倍定金，或者，若已經發生物的交付，則可要求不履行承諾之日該物的金額。

澳門的解決方案有所不同，它規定了當損害的數額遠高於定金數額時就超出的部分獲得賠償的權利。儘管這個解決方案與葡萄牙的制度有相似之處，但並沒有規定損害的數額為不履行之日的數額，因此從中可以得出的結論就是，澳門立法者並不想採用葡萄牙的方案。所以適用葡萄牙的制度是不合理的，因為澳門《民法典》並不想跟隨這一制度。

被上訴裁判認為讓債權人根據不動產價格的起伏去自由選擇提起訴訟的時間是不合理的。這個論據無法立足。一方面，在提起訴訟和要考慮的時刻(第一審辯論結束)之間總會經過一些時間。在這段時間物品既有可能升值，也有可能貶值，完全不受訴訟原告的控制。本案的情況就清楚地揭示了這一點：在 2012 年提起訴訟時，目前所討論的這個單位的價值為 4,510,000.00 港元。當第一審辯論結束時，即 2015 年，這個單位的價值已經是 10,000,000.00 港元了。但也有可能發生相反的情況。

另一方面，說預約買受人有可能在等待不動產價格的波動是沒

有道理的。因為如果他需要或者準備購買一個單位，不管是否用來居住，在從預約出售人那裏收到法院訂定的市場價格之後，他也要支付更高的價格來購買，因為所有的不動產都升值了，而不只是他承諾購買的不動產。

既然澳門採納了超出之損害的方案，那麼毫無疑問，根據《民法典》第 560 條第 5 款的規定，賠償之債的規則就應該是，“定出金錢之損害賠償時，須衡量受害人於法院所能考慮之最近日期之財產狀況與如未受損害而在同一日即應有之財產狀況之差額……”。

因為這個規定同樣適用於合同責任，這是沒有疑問的。

在賠償以司法途徑結算的情況下，法院所能考慮的最近日期是第一審辯論結束時¹⁶。

因此，上訴這部分的理由成立。

將這項法律規定適用於具體個案，得出的結論是，預約買受人有權收取 10,000,000.00 港元，也就是損害的數額。

¹⁶ PIRES DE LIMA 與 ANTUNES VARELA 合著：《Código...》，1987 年，第 4 版，第一卷，第 583 頁及第 584 頁。

四、決定

綜上所述，合議庭裁定上訴部分勝訴。

A) 確認被上訴裁判中就 I9 單位判處第一被告丙向第一原告甲支付雙倍定金的部分；

B) 撤銷被上訴裁判中有關 H9 單位的部分，判處第一被告丙向第一原告甲支付 10,000,000.00 港元(壹仟萬港元)。

終審和中級的訴訟費用按敗訴比例承擔，但不影響被上訴裁判中就該案上訴人戊所作的決定。

2017 年 3 月 30 日，於澳門。

法官：利馬（裁判書制作法官）— 宋敏莉 — 岑浩輝