

卷宗編號：449/2016
(民事上訴卷宗)

日期：2017 年 3 月 16 日

主題：事實陳述不足

摘要

1. 根據《民事訴訟法典》第 567 條的規定，法官在審理案件時，不受當事人在選定、解釋及適用法律規則方面之陳述約束，但僅得採用當事人分條縷述之事實，所以如當事人在陳述組成訴因的事實時有不足之處，則需承擔敗訴的風險及後果。

2. 另外，上訴人不可以將事實與證據兩者混淆，簡單來說，事實是支持判案的依據，而證據則是用以證明有關事實的方法，因此，如果所陳述的事實不足以支持有關訴訟理由成立，不論以何種證據方法亦不能夠令該訴訟理由成立。

裁判書製作法官

唐曉峰

澳門特別行政區中級法院合議庭裁判

卷宗編號：449/2016
(民事上訴卷宗)

日期：2017 年 3 月 16 日

上訴人：A (原告)

被上訴人：B (被告)

I. 概述

原告 A (以下簡稱上訴人) 針對 B (以下簡稱被上訴人) 向初級法院民事法庭提起宣告之訴，具體請求載於卷宗內。

經進行辯論及審判之聽證後，原審法庭作出判決，裁定原告提起的訴訟理由不成立。

原告即本案之上訴人不服判決，向本中級法院提起平常上訴，並在上訴的陳述中提出以下結論：

“1. 本上訴的標的為尊敬的初級法院於 2016 年 1 月 4 日作出案卷編號 CV3-14-0094-CAO 之判決中裁定訴訟理由不成立之裁判。

2. 第一，除了保留應有的尊重外，上訴人認為原審裁判違反法律，因既證事實足以達致請求所主張的法律認定。

3. 關於上訴人所主張的瑕疵錯誤方面，原審法院認為由於 6 月 24 日的預約合同被上訴人表示代表其餘共有人簽署，而合同的承諾賣方僅為被上訴人，並沒有寫明其餘共有人為立約人，所以未能認定上訴人對出售人的身份存在任何錯誤。

4. 上訴人認為原審法院並沒有整體考慮既證事實的事實整體演進及相關邏輯性。

5. 根據既證事實，被上訴人於 6 月 24 日的預約合同上表示由其代表其他共有人簽署該預約合同。

6. 被上訴人其後於 7 月 7 日，以相同的合同條款及載有其餘共有人及配偶簽名的預約合同予上訴人簽署。

7. 此外，亦證明了雙方確認於 2014 年 11 月 13 日下午 3 時 30 分履行預約合同。

8. 因此，可合理地理解為 7 月 7 日的預約合同取代了 6 月 24 日的預約合同。又或作另一看法，本預約買賣關係存在兩份合同。

9. 不管如何理解兩份合同存在的先後，毋庸置疑的是，本案爭議的預約買賣關係的一切事實考慮上，必須將 6 月 24 日的預約合同與 7 月 7 日的預約合同一同被考慮，而不可能單純考慮 6 月 24 日的預約合同而得出未能認定意思表示具有瑕疵的結論。

10. 綜合整個既證事實的演進，令上訴人產生錯誤的，是被上訴人以外的其餘共有人根本從來沒有表示過將該不動產出售予上訴人。

11. 上述既證事實足以證明上訴人清楚知道自己是購買一個存在 4 名共有人所有的不動產，亦知悉被上訴人代表其餘共有人簽署該合同。

12. 但綜合整個既證事實的演進，令上訴人產生錯誤的，是被上訴人以外的其餘共有人根本從來沒有表示過將該不動產出售予上訴人。

13. 根據既證事實，證實是次買賣，除了被上訴人外，其餘的共有人均完全不知情，更根本沒有表示願意將該不動產出售予上訴人。

14. 那麼，即使被上訴人在 6 月 24 日的預約合同中，表示其代表其餘共有人簽署該合同，按上述的既證事實，可以推斷，其餘共有人根本沒有對將不動產的買賣行為表示同意及願意出售予上訴人。故此，被上訴人在 6 月 24 日的預約合同作出的代表行為，在法律上屬“無權代理”。

15. 按一般邏輯，既然其餘共有人對上述預約合同並不知情，根本不可能對一份完全不知情的文件作簽署。

16. 既證事實亦顯示，其餘共有人否認簽署了 2014 年 7 月 7 日的臨時買賣合同，按照一般經驗法則，絕對有理由相信被上訴人在兩份合同出現之前，皆沒有取得其餘共有人的同意及意願下，與上訴人訂定預約買賣關係。

17. 相信這亦是原審持案法官在初端批示中因缺乏被訴正當性駁回起訴狀針對其餘 3 名

共有人的部份之原因。

18. 如考慮整體既證事實的演進，可以認定上訴人訂立合同時出現了瑕疵錯誤。

19. 站在一般人處於上訴人之位置時，如知悉真相，即除被上訴人外之其餘共同所有人均沒有出售該單位意圖，即不會與被告訂立本案之法律行為。

20. 因此，針對上訴人主張瑕疵錯誤的請求，應判理由成立。

21. 關於上訴人主張的欺詐方面，原審法院認為既證事實不足以認定三名共有人的簽名是偽造，以及不可認定被上訴人實施利用手段令上訴人產生錯誤的結論。

22. 在此重申，被上訴人並沒有對起訴狀中的一切對其不利的事實提出爭執，應視為其承認了相關事實，尤其是“XXX 律師樓的職員表示三名共有人不知之事實”、“2014 年 11 月 13 日接獲司法警察局詢問關於 2014 年 6 月 24 日及 7 月 7 日所訂立的預約合同，懷疑涉及上指文件的簽署是偽造之事實”以及“作為賣方的各人(除了被上訴人)，根本沒有表示願意出售，更否認簽署了 2014 年 7 月 7 日的臨時買賣合同的事實”。

23. 上訴人在起訴狀中所主張的懷疑，並非其單純的主觀認定，是在偵查期間接受詢問時，透過偵查員口中得悉在 7 月 7 日的預約合同中，其餘共有人的簽名是冒簽的。

24. 再考慮到 XXX 律師樓職員明確表示三名共有人不知悉買賣的既證事實，該等共有人事實上不可能簽署 7 月 7 日的預約合同。

25. 而被上訴人對此上指事實的主張，沒有作出答辯，沒有對被指控的事實作否認，更沒有表明其具有代表其餘共有人的正當性，亦即其對自己不利的事實予以承認。

26. 因此，上述既證事實足以認定 7 月 7 日的合同中三名共有人的簽署是偽造的，被上訴人透過這種手段使上訴人產生錯誤的結論。

27. 倘若原審法院對三名共有人不知情在事實上是否如此不確定，為何在初端批示中駁回三名共有人的被訴正當性，導致本案未能對該三名共有人是否有簽署該合同的事實表明立場。

28. 既然其餘共有人根本沒有出售單位的意圖，對 6 月 24 日的預約合同及 7 月 7 日的預約合同均完全不知情。那麼，按一般邏輯，他們不可能對完全不知情的文件作簽署。

29. 因此，上述推論，足以認定 7 月 7 日的預約合同中，其餘共有人簽名是偽造的，被

上訴人以不法手段，令上訴人陷入錯誤，上訴人認為既證事實足以認定欺詐，應判處成立。

30. 第二，上訴人認為原審裁判存在《民事訴訟法典》第 571 條之無效情況。

31. 關於上訴人主張的瑕疵錯誤方面，原審法院僅分析了 6 月 24 日的預約合同，並認為該合同本身可以有效成立，因為被上訴人縱使尚未持有另外 3/4 份額的所有權，不妨礙其在簽約後在訂立本約前取得相關所有權或與其他三名共有人協議將份額直接轉讓予上訴人。

32. 如前所述，原審法院並沒有將 7 月 7 日的預約合同作出一併考慮。

33. 7 月 7 日的預約合同載有所有共同所有人簽名，主要目的是為了令上訴人相信購買該單位的 100% 所有權是可行的。

34. 當整體分析法律關係出現過的合同，可以推論被上訴人由始至終不具有代表其餘共有人的權力，其餘共有人亦沒有對出售事宜給予同意，所以不可能將該不動產的 100% 所有權出售予上訴人。

35. 此外，原審法院亦忽略了被上訴人承認與此事實有關的其他既證事實，包括起訴狀第二十七條、第二十九條及第三十條。

36. 如此，可以再次引證被上訴人是明知其餘共有人沒有給予同意，更不可能出售整個不動產予上訴人，因為被上訴人與其餘共有人正正是在訂立本約日全部缺席，其後即使上訴人再寄出非司法催告，亦沒有意圖與上訴人訂立本約。

37. 除了應有的尊重外，成為法律依據的既證事實，根本不能得出不妨礙被上訴人在簽約後在訂立本約前取得相關所有權或與其他三名共有人協議將份額直接轉讓予預約買受人的結論，因被上訴人與其餘共有人正正是在訂立本約日全部缺席，判決結論與事實真相存在矛盾。

38. 原審法院的法律依據中，充分證實被上訴人明知(有可能從合同訂立前已知)該單位其餘的共有所有人根本沒有意願接受任何買賣要約下，仍透過訴因中的事實與上訴人訂立法律行為，使上訴人作為表意人認為該單位是以 100% 的所有權購買，但實際上該單位其餘的共有所有人根本沒有出售意圖，根據《民法典》第 240 條規定，符合瑕疵錯誤的法律前提。

39. 原審法院欠缺審理此既證事實及表明立場，導致上訴人提出的瑕疵錯誤不獲裁定理由成立，而所持依據與所作裁判相矛盾，沾有《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 c、d 項的瑕疵。

40. 而關於上訴人所主張的欺詐方面，原審法院認為律師樓職員表示三名共有人不知情的事實並不確定。

41. 既證事實中已載明律師樓職員表示三名共有人不知情，上訴人到司法警察局接受詢問並告知合同上的簽名懷疑是偽造以及 2014 年 11 月 13 日下午 3 時訂立本約時，被上訴人及其餘所有人均缺席簽署本約等事實。

42. 但是，被上訴人從沒有對這主張作任何否認，同時上訴人所主張的事實在卷宗沒有任何其他反證予以推翻。

43. 按事實的邏輯，若然理解被上訴人於 6 月 24 日的預約合同上可代表相關 3/4 業權向上訴人出售該不動產，為何所有共有人冒著預約合同不履行而共同承擔雙倍訂金的風險而不出席 2014 年 11 月 13 日下午 3 時簽立公證書事宜？

44. 既證事實，絕對可引證事實真相，是於 2014 年 11 月 13 日下午 3 時訂立本約時，被上訴人及其餘所有人均缺席簽署本約，反映出律師樓職員指其餘三名共有人對交易全不知悉的事實推論。

45. 此外，如上述，既然其餘共有人根本沒有出售單位的意圖，對 6 月 24 日的預約合同及 7 月 7 日的預約合同均完全不知情。那麼，按一般邏輯，他們不可能對完全不知情的文件作簽署。

46. 上訴人對其餘共有人之簽署是偽造的懷疑是合理的，並客觀存在。足以認定 7 月 7 日的預約合同中，其餘共有人簽名是偽造的，被上訴人以不法手段，令上訴人陷入錯誤。

47. 原審法院一方面將上指事實認定為本案既證事實的法律理據，另一方面，在卷宗內沒有任何合理疑點或反證下，推翻該法律理據，得出上訴人主張不成立的判決，按《民事訴訟法典》第 577 條第一款 c) 項，沾上存在矛盾的情況。

48. 第三，原審法院的程序及判決亦違反了《民事訴訟法典》第 6 條的調查事實真相原則。

49. 本案基於被告獲悉傳喚後不答辯，依法進行陳述及作出審判，跨過了宣告程序既定的證據調查及審判聽證階段。

50. 原審法院在判決中認定其不能證實 7 月 7 日的預約合同上三名共有人簽名是偽造。

51. 上訴人提出起訴時，不可能直接斷定合同上的簽名不是其餘共有人所簽，只能存有懷疑。

52. 原審法院初端批示將被上訴人以外的其餘共有人排除，以及被告相對不到庭的情況下，本案並未能得到其餘共有人對事實的陳述。

53. 上訴人所持的立場一直沒有改變，其認為 6 月 6 日的預約合同中被上訴人在從未得到其餘共有人的同意下擅自與上訴人訂立該合同，以及 7 月 7 日的預約合同的其餘共有人的簽字屬偽造。

54. 被上訴人既然作出答辯，應視其自認 7 月 7 日的預約合同上所載的簽名是偽造。

55. 若不如此認為，除了表示應有的尊重外，上訴人認為原審法院不應出具《民事訴訟法典》第 405 條的批示，指所有起訴狀的事實視為承認的結論，而應按同一法典第 406 條 d 項的規定，由於兩份合同涉及文書證明之事實，而不可視為自認。

56. 反之，原審法院認為上訴人主張文件簽名的真偽之事實未能達致事實基礎的認定，應按《民事訴訟法典》第 406 條 d 項的規定，將此事實列為待證，讓上訴人可提出證據方法以及其後進行審判聽證。

57. 因此，原審法院的程序及審判，違反了《民事訴訟法典》第 6 條規定之調查事實真相的原則。”

上訴人最後請求本院裁定上訴理由成立，廢止原審法庭的裁判，並接納原告提出的請求。

*

被上訴人在收到上訴的陳述後沒有作出答覆。

*

已將卷宗送交兩位助審法官檢閱。

II. 理由說明

本案經審理後，獲認定以下事實：

被告、C、D 及 E 為一位於澳門.....大馬路...號的分層建築物，名為“.....閣”，獨立單位 5 樓 F 座(F5)的共同所有權人，四人各自擁有 1/4 的取得份額，該物業標示編號為 19...，位於花王堂區，相關取得登錄為***，載於第 F8L 簿冊第 177 頁。(第一條)

被告、C、D 及 E 為兄弟親屬關係。(第二條)

於 2014 年 6 月上旬，原告透過作為地產中介人的被告所登出的樓盤資料，得悉上指的該單位正在發售，故與被告相約到該單位參觀。(第三條)

參觀後，原告滿意該單位，向被告表示希望購買該單位，並安排其前往其地產商舖了解業權狀況及購買事宜。(第四條)

在商議時，被告向原告展示一份於 2013 年 8 月 26 日，編號為 26/08/2013-273(CRP)的物業登記書面報告，顯示該單位在物業登記上的各共同持有人業權取得登記，以及存在一個登記編號為 14...C 的大西洋銀行抵押登記。(第五條)

於 2014 年 6 月 24 日，被告作為該單位的共有所有權人及作為地產中介人，在一名中介人編號為 AI-100.....-4 之經紀見證下，與原告簽訂臨時買賣合約，當中被告承諾向原告出售該單位的所有權。(第六條)

被告以自己亦為地產中介人以及其中一名共同業權人的名義，向原告承諾該單位的其他業權人均同意出售，並會按慣常做法，於買賣前與大西洋銀行申請銷號手續，以便在履行買賣公證書時，以買賣價金向銀行還款從而註銷抵押登記。(第七條)

而於該合同中，訂明該單位的買賣價金為港幣\$5,300,000 元。(第八條)

同時，被告在簽訂時亦注明其“代此單位所有業權人代簽”，同時亦向原告表示其已得到其他被告的同意下出售該單位。(第九條)

亦在合同中，訂明雙方須於 2014 年 9 月 18 日或之前，在 XXX 私人公證員辦事處完成買賣。(第十條)

在簽訂該合同中，支付了港幣\$1,000,000 元作為訂金，被告亦收妥此款額並發出收據。(第十一條)

之後，於 2014 年 7 月 7 日，被告向原告展示一張編號為 CNI20140707-00032 的物業登記書面報告，內容顯示一個登錄編號為 27...G，取得人為 F 的臨時取得登記。(第十二條)

被告向原告解釋，上指的臨時取得登記是 D 因欠下債權人 F 的債務為由，指該債權人在該單位作一臨時取得登記，使抵押權銀行大西洋銀行無法銷號，而要求原告加付訂金港幣\$800,000 元。(第十三條)

原告仍希望能繼續交易，認為有關訂金之追加可使被告能處理相關債權人的債權，以便能銷除該臨時取得登錄，以及令抵押權銀行能成功批准樓宇按揭銷號手續。(第十四條)

故於 2014 年 7 月 7 日，被告示出一份臨時買賣合約要求原告簽署，當中賣方記載了被告及配偶、C 及配偶、D 及配偶及 E 的名字，以及記載了各人的簽署。(第十五條)

原告相信上點的合同具有該單位所有業權人簽署，故亦同意以銀行轉賬方式向被告繳付附加訂金港幣\$800,000 元，被告收妥後亦向原告發出收據。(第十六條)

2014 年 7 月 7 日的臨時買賣合約，除了訂金增加，以及預約方顯示各共有人及相關配偶的姓名外，其餘的條款均與同年 6 月 24 日的合同內容一致。(第十七條)

2014 年 7 月 7 日，原告亦向財政局支付有償財產移轉印花稅，合共澳門幣\$108,959.00。(第十八條)

及後，被告向原告表示其未能履行預約合同中關於須於 2014 年 9 月 18 日或之前完成買賣的義務，其解釋為未有足夠時間完成辦理該單位的銀行抵押銷號手續。(第十九條)

有見及此，被告與原告簽訂一份同意書，原告表示接受被告未能依時買賣的原因，從而推遲履行買賣的日期不遲於 2014 年 10 月 20 日。(第二十條)

原告於 2014 年 10 月尾，收到 XXX 律師樓職員黃先生來電及電話短訊，表示與各人可於 2014 年 11 月 13 日下午 3 時 30 分安排簽訂買賣公證書，原告亦表示同意。(第二十一條)

被告亦通知原告，抵押權銀行大西洋銀行已同意銷號，同時澳門工商銀行亦批准原告的樓宇借貸及按揭的申請。(第二十二條)

原告認為律師樓已安排好被告、C、D、E、銷號銀行(大西洋銀行)及借貸按揭銀行(工商銀行)的情況下，通知其於 11 月 13 日簽署買賣公證書，相信交易可順利完成。(第二十三條)

然而，原告於 2014 年 11 月 5 日再次收到 XXX 律師樓職員黃先生的來電，講述是次買賣，除了被告外，其餘人士均完全不知情。(第二十四條)

原告得悉上點的狀況後，其與律師樓職員均嘗試與被告聯絡，但不成功。(第二十五條)

原告更於 2014 年 11 月 13 日早上接獲司法警察局邀請接受詢問，內容均問述 2014 年 6 月 24 日及 7 月 7 日所訂立的預約合同，懷疑涉及上指文件的簽署是偽造的(《司法警察局偵察卷宗編號 4726/2014》)。(第二十六條)

原告完成司法警察局的詢問後，於 2014 年 11 月 13 日下午 3 時與其配偶依時到達 XXX 律師樓以進行買賣公證書的行為，因其心想被告及其他共有人仍有可能會到律師樓與其履行本約或商討相關問題。然而，作為預約賣方的所有人均沒有出現。(第二十七條)

及後，原告分別於 2014 年 11 月 15 日、17 日成功致電予被告，並要求其與其他共有人商討該單位買賣，又或若交易不能成功的話，要求被告償付已繳付的定金。(第二十八條)

但，被告指其已沒有金錢償還原告，只是不斷說服原告可與其他人士商討繼續交易的事宜。(第二十九條)

原告於 2014 年 11 月 24 日，以雙掛號信方式寄出一封非司法催告，要求各人須由發出該函起計 10 日內與其聯絡並簽署買賣公證書，但至今各人均沒有與原告聯絡。(第三十條)

原告經過上述事實，原告已對該單位的買賣完全失去信心，因作出賣方的各人 (除了被告)，根本沒有表示願意出售，更否認簽署了 2014 年 7 月 7 日的臨時買賣合同。(第三十一條)

亦因此，原告認為相關交易已不可能再完成。(第三十二條)

原告購買該單位是希望給予自己父母居住，因該單位的樓宇有升降機。(第三十三條)

經過此事，原告的願望落空，除了給付了的訂金未能得到償還外，亦對其生活及因支付龐大定金而使其經濟狀況造成打擊，心理亦造成極大壓力。(第三十四條)

*

被訴裁判內容如下：

“在本案中，原告主張與被告於 2014 年 6 月 24 日簽訂了一份臨時買賣合約，當中原告承諾以港幣\$5,300,000 元購買而被告則承諾出售物業登記局標

示編號 19...，位於澳門.....大馬路...號.....閣 5 樓 F “F5” 之獨立單位的所有權。同時，被告亦向原告表示單位其餘三位共同所有人均同意出售該單位。

於簽定上述合同時，被告已收取了原告港幣\$1,000,000 元的訂金，雙方約定於 2014 年 9 月 18 日或之前辦理簽訂買賣公證書之手續。

被告於 2014 年 7 月 7 日要求原告加訂港幣\$800,000 元，以便辦理抵押銀行的銷號手續，被告出示了一份賣方有被告及配偶、C 及配偶、D 及配偶，以及 E 名字及相關簽名的臨時買賣合同。原告相信合同由所有業權人簽署，遂同意增加訂金，並於同日以銀行轉賬方式支付了港幣\$800,000 元予被告。雙方隨後更簽訂了一份同意書，被告因未能及時辦理銷號手續，雙方同意將簽立買賣公證書之日期推遲至 2014 年 10 月 20 日或之前辦理。

原告隨後著手排期並訂定於 11 月 13 日簽定買賣公證書，但原告於 11 月 5 日收到律師樓通知表示除被告外，其餘所有人士均對賣樓一事毫不知情，原告更於 11 月 13 日接獲司法警察局邀請就兩份預約買賣合同上懷疑為偽造的簽名接受詢問。

因此，原告主張相關預約合同因其他共有人不同意及並非由共有人簽名而無效，同時要求被告作出賠償，並後補請求以不當得利判處被告須向原告返還其所繳付的價金港幣\$1,800,000 元。

原告與被告建立的法律關係

《民法典》第四百零四條規定：

“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。”

“預約合同乃雙方當事人或一方當事人有義務在一定期限又或發生某些前提後，訂立特定的合同的協議”。(見 Antunes Varela 在《債法總論》第七版，第二冊，第 312 頁)

在本案中，證實原告於 2014 年 6 月 24 日與第一被告簽訂一份合同，當中後者向前者承諾出售位於澳門.....大馬路...號“.....閣”5 樓 F 座的獨立單位，作價港幣\$5,300,000 元。該物業為第一被告與其餘各被告 C、D 及 E 共同持有，各佔 1/4 份額。第一被告在訂立該合同時，向原告表明其他被告同意出售單位，亦在合同上簽名表示代其他人簽名。

及至 2014 年 7 月 7 日，第一被告與原告再簽署一份預約合同，該合同除了原告增加繳付訂金港幣\$800,000 元一點外，其餘內容與 6 月 24 日的合同相同，此份合同載有各名被告及配偶的簽名。

依照上述事實，被告作出了承諾將單位售予原告，故此，原告與被告之間設立的乃預約買賣關係毫無懸念。

此外，由於預約買賣關係的標的物為不動產，有關協議必須載於本人簽署的文書中。原告與被告的協議亦透過文書方式載明雙方的意思表示（見卷宗第 17 及 23 頁），有關意思表示符合法律規定的設定方式。

因此，後者確負有出售合同所訂明的不動產予前者的義務。

合同的無效

原告主張與被告簽訂的承諾買賣合同的標的物為一個由被告 B 及另外三人 C、D 及 E 共同持有的不動產。

原告與被告 B 於 2014 年 6 月 24 日簽訂合同，被告表示其餘三人亦同意出售。然而，最終卻發現事實上三名共同人沒有同意出售其所持有的份額。

原告因而主張該份合同屬買賣他人財產而無效。

對於預約合同的法律制度，法律採取了等同適用原則，即對預約合同原則上適用本約合同的規定如合同的條件及效力等，但有兩種例外情況，其一關於形式的規定，其二為基於本身存在之理由而不應適用於預約合同的規定。

屬後一種例外情況的其中一個慣常的例子便是買賣他人的財產。

Antunes Varela 教授指出，預約合同僅產生債權效力而不產生物權效力，因此，對於具移轉所有權的規定，不適用於如對預約合同，如出售他人財產 (第 882 條)，禁止由一名共有人出售不可分割的共有物 (第 1307 條)。(上引著作，第 330 頁)

按照上述事實，關於 6 月 24 日的合同，該合同內所載的賣方僅為第一被告，且僅有其簽名，因此，只是第一被告以個人名義與原告訂立了合同承諾出售案中的不動產；透過此合同，承諾賣方負有義務與承諾買方簽訂本約合同，即買賣合同，而非轉讓合同標的不動產的所有權，因此，承諾賣方在立約時只持有不動產的全部權益，甚或不持有任何權益，也不妨礙預約合同的訂定；即使第一被告僅為物業的其中一個共同所有人，持有 1/4 份額，但基於雙方訂立的僅為預約合同而非本約合同，因此，對此合同不適用《民法典》第一千三百零七條第二款，配合第八百八十二條的規定，有關合同並不因此而無效。

**

餘下可考究的是原告在作出相關意思表示時是否存在錯誤。

因瑕疵意思表示而生之錯誤

《民法典》第二百四十條規定：

“一、法律行為之意思表示得因表意人之重要錯誤而撤銷，只要該錯誤為受意人可認知之錯誤、或係因其所提供之資訊而產生。

二、同時符合下列條件之錯誤為重要錯誤：

a) 錯誤係涉及對錯誤表意人之意思起決定性作用之動機，以致錯誤人如知悉真相，即不會作出有關法律行為，或僅在實質性不同之條件下方作出此

行為；

b) 一般人處於錯誤表意人之位置時，如知悉真相，即不會作出有關法律行為，或僅在實質性不同之條件下方作出此行為。

三、具有一般注意力之人處於受意人之位置，按照有關法律行為之內容及具體情況，以及當事人所處之狀況，可察覺有關錯誤者，此錯誤視為可認知之錯誤。

四、然而，如表意人已接受有關錯誤出現之風險，或按照有關具體情況表意人應承擔此風險，又或該錯誤係因表意人之重大過錯而造成，則有關法律行為不得宣告為無效或撤銷。”

是否可能存在原告對於預約出售人的身份產生錯誤，即其認為與所有業權人簽約但實際上只與被告 B 簽署合同。

按照既證事實，原告與第一被告之間的合同的標的物為一個獨立單位，單位由第一被告、C、D 及 E 各持有四分之一不可分割份額。

立約時，原告清楚知道該物業的登記所有權人的狀況，但合同的立約人僅為原告及第一被告。

雖然在 6 月 14 日簽訂的首份預約合同，以及第一被告簽署的收據，第一被告表示代表其餘共有人簽署合同，原告以港幣\$5,300,000 元向第一被告購入整個獨立單位的所有權。

然而，合同的承諾賣方載明為第一被告，亦沒有寫明其餘共有人為立約人。按合同內容，實不見原告對於出售人的身份存在任何錯誤。

正如前述，此份預約合同本身可以有效成立，第一被告作為承諾出售人，雖然其本身尚未持有另外 3/4 份額的所有權，不妨礙其在簽約後在訂立本約前取得相關所有權或與其他三名共有人協議將份額直接轉讓予預約買受人。

在此案中，根據合同的內容，不足以認為原告對合同的立約人存在重大錯誤，因此，不能認定意思表示具有瑕疵。

欺詐

原告亦主張被告 B 偽造 7 月 7 日預約合同內所載的其餘三個共有人的簽名而無效。

7 月 7 日原告再簽訂的預約買賣合同，此份合同的立約人為四個共有人，亦載明四名共有人的簽名，原告在訂立此份合同時，認定預約出售人為四名法定共有人。

《民法典》第二百四十六條第一款規定：“意圖或明知會使表意人陷於錯誤或繼續陷於錯誤，而作出任何提議或使用任何手段者，視為欺詐；受意人或第三人隱瞞表意人之錯誤，亦視為欺詐。”

按原告的陳述，似乎想表示 7 月 7 日的預約合同中三名共有人 C、D 及 E 從沒有在合同上簽名，亦不知道預約合同的存在。

然而，原告所主張的事實並不足以達致如此的認定。按原告陳述的事實，XXX 律師樓的職員表示三名共有人不知情，但事實上是否如此並不確定；另外，原告指須到司法警察局接受訊問，懷疑合同上的簽名是否偽造。但是，按原告的主張，亦僅僅是懷疑，原告從沒有確實主張亦不可能證實在 7 月 7 日的預約合同上三名共有人的簽名是偽造。

若被告真的偽造其餘共有人的簽名令原告相信該買賣得到所有共有人參與，被告確是以此不當手段令原告相信，與之訂立合同並增加繳付訂金。

不過，若要得到此結論，前提是原告必須主張並證實合同上的共有人的簽名是偽造。懷疑偽造乃不確定的狀況，既非是亦非否，不可據之作為法律認定的事實基礎。

易言之，案中的既證事實不足以令法院認定三名共有人的簽名為偽造，更不可認定被告 B 實施利用手段令原告產生錯誤，亦不構成欺詐。

因此，7 月 7 日訂立的預約合同也不可能因此被撤銷。

原告的主請求乃主張兩份預約合同的無效及因被告的不法行為而對其造成損失，被告須對原告造成的損失作出賠償。

基於法院不認為兩份預約合同無效或可被撤銷，相關的損害賠償請求也因缺乏前提而不可能成立。

先合同責任

原告補充請求要求被告負上先合同責任，因被告不按善意原則行事而令合同未能締約負賠償責任。

《民法典》第二百一十九條第一款規定：“一人為訂立合同而與他人磋商，應在合同之準備及形成階段內按善意規則行事，否則須對因其過錯而使他方遭受之損害負責。”

先合同責任一般以立約人在合同之準備及形成階段以不誠實方式行事令締約未能完成，令他方因此而遭受損失，行為人須為此行為負上責任，一般的賠償內容為即如不是訂立締約，便不會遭受的損失，而不包括要約不獲履行的損失。

本案的標的為兩份預約合同，兩份合同無論方式及要件均符合預約合同的成立要件，因此要約本身已完成。

至於原告所聲稱的合同未達成，本院相信原告所指的乃本約合同未能完成。然而，此乃不履行預約合同的層面（不過原告亦從未主張）而非合同未完成。

再者，按前面的陳述，預約合同不一定需要所有所有權人的參與，故此，僅其中一名共有人訂立的預約合同合符一般交易的慣用手段，此行為本身沒有違反善意原則；此外，亦未能確實證明被告偽造其餘三名共有人的簽名，因此，亦未能確定存在被告 B 的不誠實行為。

故此，此個案不符合先合同責任的前提，原告的賠償請求不能成立。

不當得利

最後，原告以被告 B 不當得利而要求其返還澳門幣\$1,856,700 元，即原告支付予此名被告的訂金。

《民法典》第四百六十七條第一款規定：“無合理原因，基於他人受有損失而得利者，有義務返還其不合理取得之利益。”

然而，第四百六十八條規定 “如法律給予受損人其他獲得損害賠償或返還之途徑、法律否定返還請求權，又或法律對得利定出其他效果者，不得以不當得利要求返還。”

不當得利請求的成立，除了符合一般原則上規範的要件，還必須符合補充性的原則，即當事人不能透過其他途徑取得其債務，才可求緒不當得利的法律基制要求返還其損失。

在本個中，原告的情況明顯不符合補充性原則。

原告與被告訂立預約買賣合同，因此而向被告繳付了共港幣\$1,800,000 元的訂金，原告與被告之間存在合同關係，因此，原告要求他方立約人返還已給付的訂金應在此合同的框架下提出，如合同無效或合同的不履行。

事實上，原告主張合同無效，但沒有被法院採納，若原告認定被告沒有履行預約合同訂立本約，其可以對方不履行為由要求解除合同及返還訂金的雙倍作為賠償（《民法典》第四百三十六條第二款）。

法律既然已賦予原告提出賠償的途徑，原告不得以不當得利為依據要求被告返還已收付的訂金。

故此，此一請求也不能成立。”

*

針對上訴人在本上訴中提出的問題，原審法庭已在被訴裁判中作出具體分析及精闢論述了判決的理據，我們認為判決中的理據充分，

因此根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款的規定，本院同意引用被訴裁判所持的依據，從而裁定是次上訴理由不成立。

毫無疑問，法律明確規定，組成訴因之事實及抗辯所依據之事實，係由當事人陳述（《民事訴訟法典》第 3 條第 1 款）。

因此，因當事人的責任而導致事實不足需由當事人承擔有關後果。

正如 Viriato de Lima 所言¹，“當事人需承擔因其過失造成且不能由法官作出補正的風險，與之相關的是處分原則及喪失權利原則。”

在本案中，上訴人主張存在錯誤及欺詐，但所陳述的事實卻不足以顯示出該等情況。

根據已證事實，上訴人清楚知道涉案的不動產的登記所有權人的狀況，同時知道在簽訂首份預約合同時，簽約人僅為被上訴人一人，所以不存在所謂的瑕疵意思表示而生之錯誤。

至於欺詐，上訴人在其陳述的事實中也只不過提到律師樓的職員表示三名共有人不知情，以及上訴人接獲司法警察局的邀請接受詢問，內容涉及所訂立的兩份預約合同，懷疑有關文件的簽署是偽造的。

上訴人需要知道，法官在審理案件時，不受當事人在選定、解釋及適用法律規則方面之陳述約束，但僅得採用當事人分條縷述之事實（《民事訴訟法典》第 567 條）。

雖然該條文但書部分容許適用第 5 條的規定，但只限於無須陳述及證明的事實，又或在案件調查及辯論中所得出的輔助性事實及補充事實，然而在本案中，由於被告沒有答辯，所以按照規定，原告所陳述的事實事宜一律獲得證實而無須進行調查證據。

¹ 民事訴訟法教程，第二版譯本，法律及司法培訓中心，2009 年，第 21 頁

有見及此，法官在對案件作出審理時，僅得以當事人分條縷述之事實為依據，所以如當事人在陳述組成訴因的事實時有不足之處，則需承擔敗訴的風險及後果。

誠然，事實的表述必須要準確及能夠反映實際情況。

上訴人在起訴狀中只不過提到收到律師樓職員的來電，講述除了被上訴人外，其餘三名共有人全不知情。從該表述來看，實際上不能夠顯示其餘三名共有人是在不知情的情況下簽訂有關預約合同，因為僅是律師樓的職員說該三名人士全不知情，但事實上是否如此則不得而知。至於該三名人士因何事而不到場簽訂公證書，可以有很多原因，可能是不知悉，亦可能是不想履行有關合同或其他原因。

另外，上訴人表示接獲司法警察局的邀請接受詢問，內容涉及所訂立的兩份預約合同，懷疑有關文件的簽署是偽造的。同樣地，根據有關事實顯示，上訴人亦只不過被警方邀請協助調查，因為有人涉嫌偽造文件，但事實上是否如此同樣不得而知。懷疑某人犯了法並不代表該人必然實施了犯罪行為，這一點上訴人不應不知。

因此，本院未發現存在判決無效的情況。

最後，值得一提的是上訴人不可以將事實與證據兩者混淆，簡單來說，事實是支持判案的依據，而證據則是用以證明有關事實的方法，因此，如果所陳述的事實不足以支持有關訴訟理由成立，不論以何種證據方法亦不能夠令該訴訟理由成立。

綜上所述，本院認為上訴人所闡述的訴因並不足以令其提出的訴訟理由成立，因此如上所述，原審法庭作出了正確裁決。

III. 決定

綜上所述，本院合議庭裁定上訴人 A 提起的上訴理由不成立，

維持原判。

一審及二審的訴訟費用由上訴人負擔。

登錄及作出通知。

澳門特別行政區，2017 年 3 月 16 日

裁判書製作人

唐曉峰

第一助審法官

賴健雄

第二助審法官

趙約翰