

卷宗編號： 996/2015

日期： 2016 年 01 月 21 日

關鍵詞： 虛偽行為

摘要：

- 構成虛偽行為的要件有：
 - 表意人與受意人意圖欺騙第三人；
 - 雙方協議使法律行為之意思表示與表意人之真正意思不一致。
- 倘根據已審理查明的事實，明顯可見三名被告間不存在真正的房產買賣行為：出售方沒有出售及收取價金的意願，而買方沒有購買的意願，雙方的目的在於為了避免將來第一、二及三原告會和第二被告爭奪遺產，那所謂的買賣行為是一虛偽行為。

裁判書製作人

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號： 996/2015

日期： 2016 年 01 月 21 日

上訴人： A 及 B (第二及三被告)

被上訴人： C、D 及 E (第一、二及三原告)

*

一.概述

第二及三被告 **A** 及 **B**，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2015 年 06 月 12 日宣告彼等與第一被告 **F** 之間有關買賣公證書無效及撤銷有關買賣之確定登記，向本院提出上訴，理由詳載於卷宗第 247 至 254 背頁，有關內容在此視為完全轉錄¹。

¹ 第二及三被告的上訴結論如下：

1. 本上訴標的為尊敬的初級法院法官閣下於 2015 年 05 月 04 日(應為 2015 年 06 月 12 日)作出判決:宣告第一被告與第二及第三被告之間有關買賣公證書無效及撤銷上述關買賣之確定登記。
2. 對此，上訴人在尊重初級法院法官閣下之前提下，對上述判處宣告有關買賣合同無效及撤銷相關的物業登記之決定並不認同。(詳見卷宗第 230 頁)
3. 在對原審法院作出的判決內容給予應有尊重的前提下，上訴人認為被訴判決存有適用法律之錯誤。
4. 首先，上訴人於 2012 年 09 月 26 日在私人公證員 G 處訂立了以位於澳門 XX 圓形地 XX 號及 XX 街 XX 號，標示於澳門物業登記局 BXX 簿冊 1XXV 頁 1XXX9 號之樓宇，地下 F 座連閣樓(com sobreloja)，商業用途之“FR/C”獨立單位作為標的之買賣合同公證書。(參見被訴判決已證事實 d)項之內容)
5. 同時，原審法院在判定本案的已證事實中，取信了第一被告對虛偽買賣的自認陳述。(參見卷宗第 146 頁至 148 頁)
6. 為此，原審法院證實第一被告不存在任何買賣交易的意願。(參見被訴判決已證事實 i)項之內容)
7. 其次，亦證實了上訴人沒有向第一被告作出任何價金的支付。(參見被訴判決已證事實 h)項之內容)
8. 而且，還證實了第一被告與第二及三被告之間的買賣是為了避免將來第一、二及三原告會和第二被告爭奪遺產。(參見被訴判決已證事實 k)項之內容)
9. 然而，本案例中，原審法院從上述已證事實裁定第一被告與上訴人之間的買賣屬虛偽行為，上訴人認為並非是虛偽行為，而是屬真意保留。
10. 第一，原審法院僅證實第一被告不存在出售的意思，而非證實上訴人同樣地不存在購買的意思。

*

第一、二及三原告就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 265 至 268 頁，在此視為完全轉錄。

*

二.事實

原審法院認定之事實如下：

- a) Os 1^o, 2^a e 3^a Autores e o 2^o Réu são filhos da 1^a Ré;
- b) Os 2^o e 3^a Réus são casados entre si;

-
11. 第二，原審法院僅證實第一被告因中國傳統的原因，透過買賣而轉讓涉案的不動產予上訴人，從而避免第一、二及三原告與上訴人爭奪遺產。
 12. 第三，原審法院僅證實上訴人沒有向第一被告支付有關買賣價金，但未能證實上訴人不存在支付的意願。
 13. 事實上，上訴人的確是想向第一被告購買涉案的不動產。
 14. 上訴人認為涉案的不動產當時價值港幣壹仟零叁拾貳萬圓正，故向第一被告表示以港幣壹仟零叁拾貳萬圓正購買涉案的不動產。
 15. 上訴人不知道第一被告原來是不存有買賣的意圖。
 16. 上訴人一直都以為第一被告是希望以港幣壹仟零叁拾貳萬圓正向其出售涉案的不動產。
 17. 故上訴人便以港幣壹仟零叁拾貳萬圓正作為買賣的價金，而且沒有利用與第一被告的親屬關係從而虛報更低的買賣價值以避免繳納高昂的稅款。
 18. 上訴人未即時支付價金是由於賣家為第二被告之母親，故雙方約定買賣價金可分期清償。
 19. 虛偽行為必須符合三個要件: I) 故意的意思表示不一致; II) 表意人和受意人之間存在合謀; III) 必須為欺騙第三人。
 20. 本案中，原審法院僅證實第一被告存有意思與表示不一致的情況; 此外，第一被告與上訴人之間未能證實存有合謀的情況。
 21. 因此，上訴人認為其與第一被告之間的買賣行為根本不屬於虛偽行為，而是屬於真意保留的情況。
 22. 第一被告欺騙了上訴人，使上訴人相信其是欲以港幣壹仟零叁拾貳萬圓正的價金出售涉案的不動產。
 23. 然而，上訴人從不知道第一被告不存在任何向其出售的意思。
 24. 此外，上訴人更未曾與第一被告計劃任何虛假的買賣。
 25. 從原審法院的已證事實中，上訴人認為根本無法從該等事實中確定上訴人的買賣行為就是虛偽，因為該等事實中，亦可以判斷出上訴人的買賣行為屬真意保留的情況。
 26. 根據《民法典》第 237 條第 1 款及第 2 款前款的規定，真意保留不影響意思表示之有效。
 27. 換言之，上訴人與第一被告之間的買賣行為是有效的。
 28. 因此，原審法院認定上訴人與第一被告之間的買賣行為屬虛偽行為而無效是存有法律適用之錯誤。
 29. 倘法官閣下不認同被訴判決存有法律適用之錯誤，亦請考慮被訴判決之已證事實未能足以得出虛偽行為的唯一結論。
 30. 綜上所述，應完全駁回原審法院作出有關的宣告買賣行為無效及撤銷有關的物業登記之決定。

- c) Na Conservatória do Registo Predial relativamente ao prédio descrito sob o n.º 1XXX9 a folhas 1XXv do Livro BXX, fracção autónoma “FR/C”, para fins comerciais, sita em Macau, Rotunda de XX n.ºs XX e Rua de XX n.ºs XX pelas inscrições n.º 3XXX9 a fls. 10XX do Livro GXX e n.º 8XX1 a fls. XX0V do livro GXX, a partir de 04 de Outubro de 1982 foi inscrita a aquisição de 100% a favor da 1ª Ré.
- d) Em 26 de Setembro de 2012, a 1ª Ré celebrou com os 2º e 3ª Réus uma escritura de “compra e venda”, relativa ao imóvel referido na alínea anterior cuja cópia consta de folhas 33 a 43 do apenso A e aqui se dá por integralmente reproduzida;
- e) Na escritura referida na alínea anterior os 1ª, 2º e 3ª Réus afirmaram ao Notário que a 1ª Ré vendeu aos 2º e 3ª Réus o imóvel a que se reportam os autos pelo preço de MOP\$10.320.000,00 o qual a 1ª Ré já havia recebido dos 2º e 3ª Réus.
- f) Em 05 de Outubro de 2012 foi inscrita na conservatória do registo Predial, inscrição n.º 2XXXX3 a aquisição a favor dos 2º e 3ª Réus.
- g) O imóvel em causa possuía um valor de mercado cerca de HKD\$20.000.000,00 em Setembro de 2012;
- h) Os 2º e 3ª Réus nunca pagaram à 1ª Ré o preço de aquisição de MOP\$10.320.000,00 referida na alínea e);
- i) A 1ª Ré admitiu aos Autores que aquela compra e venda não foi real, uma vez que nunca efectuaram nenhuma compra e venda entre eles, assim como que não pagaram nenhum preço;

- j) A 1ª Ré afirmou que, dado que o 2º Réu é o filho mais velho da 1ª Ré, segundo as tradições chinesas, depois do falecimento da 1ª Ré as suas heranças serão atribuídas integralmente ao 2º Réu;
- k) Neste contexto, a fim de evitar os 1º, 2ª e 3ª Autores disputarem no futuro com o 2º Réu as respectivas heranças, os Réus 1ª, 2º e 3ª efectuaram tal compra e venda que não foi real.

*

三.理由陳述

第二及三被告認為已審理查明的事實不足以認定虛偽行為的存在，因為僅證實了第一被告不存在出售的意思及彼等沒有向第一被告支付有關買賣價金，但並沒有證實彼等同樣沒有購買的意思及不存在支付的意圖。再者，彼等從來沒有和第一被告合謀作出虛偽行為，亦不知悉第一被告沒有出售房產的意思。

上述上訴理由是明顯不成立的。

《民法典》第 232 條規定如下：

- 一、 如因表意人與受意人意圖欺騙第三人之協議而使法律行為之意思表示與表意人之真正意思不一致，則該法律行為係虛偽行為。
- 二、 虛偽行為無效。

根據前述已審理查明的事實，明顯可見三名被告間不存在真正的房產買賣行為：出售方沒有出售及收取價金的意願，而買方沒有購買的意願，雙方的目的在於為了避免將來第一、二及三原告會和第二被告爭奪遺產。因此，所謂的買賣行為是一虛偽行為。原審法院就有關行為作出的法律定性是正確的，應予以維持。

至於兩名被告提及彼等有購買及支付價金的意願方面，卷宗方面並沒有任何資料證實有關說法。另一方面，兩名被告在本上訴中所持的立場與彼等在答辯中的立場不同。在答辯中，彼等一直堅持是有支付

價金的，僅在本上訴中首次提出所謂存有“購買及支付價金真實意願”及“不知悉第一被告沒有出售房產的意思”的說法。若真的有購買及支付價金的意願，為何一直不支付相關之價金？

*

四.決定

綜上所述，判處兩名被告之上訴理由不成立，維持原審判決。

*

本上訴訴訟費用由第二及三被告支付。

作出適當通知。

*

2016年01月21日

何偉寧

José Cândido de Pinho (簡德道)

唐曉峰