

(譯本)

買賣預約合同
解除合同並返還定金
正當性
必要共同訴訟

摘要

解除買賣預約合同並向多個預約買受人雙倍返還定金的請求必須由他們全部人共同提出，否則便構成非正當性，考慮到請求不可分割，因此證實存在起訴方必要共同訴訟的情況，因為無法談論每一預約買受人從合同解除中獲得的相應份額之利益。

2006 年 7 月 27 日合議庭裁判書

第 269/2006 號案件

裁判書製作法官：José M. Dias Azedo（司徒民正）

澳門特別行政區中級法院合議庭裁判

概述

一、(A)針對(B)及(C)提起宣告之訴，身份資料均載於卷宗。

陳述如下：

「(一) 1993 年 2 月 27 日，原告及(D)有限公司與(E)有限公司訂立買賣預約合同。據此，(E)有限公司承諾向原告及(D)有限公司出售將建造之[地址(1)]地段的所有地下商用獨立單位及 1 至 3 樓的所有用作商業中心的獨立單位。（文件 1）

(二)原告、(D)有限公司及(E)有限公司協議，出售價格按照建築師所作計劃中的面積訂定，如下：

1. 地下商用獨立單位：港幣 8,422 元／平方英尺× 16,581.08 平方英尺 = 港幣 139,645,855.76 元；

2. 1 樓商業中心：港幣 3,000 元／平方英尺× 20,849.868 平方英尺 = 港幣 62,549,604 元；

3. 2 及 3 樓商業中心：港幣 2,200 元／平方英尺× 66,782.4394 平方英尺 = 港幣 146,921,366.68 元；

4. 停車位：港幣 100,000 元× 72 = 港幣 7,200,000.00 元。（文件 1）

(三) 計算總價為港幣 356,316,826.44 元。

(四) 各方還約定價金按以下方式結算：

1. 簽署預約合同，定金為港幣 1,000 萬元；

2. 自簽署預約合同起 15 日內，第一次給付為價金的 10%，港幣 35,631,682.64 元（包括定金）；

3. 工程開始，價金的 3%，港幣 10,689,504.79 元；

4. 地基完工，價金的 5%，港幣 17,815,742.83 元；

5. 地下完工，價金的 4%，港幣 14,252,673.06 元；

6. 8 樓結構完工，價金的 4%，港幣 14,252,673.06 元；

7. 15 樓結構完工，價金的 4%，港幣 14,252,673.06 元；

8. 平台結構完工，價金的 5%，港幣 17,815,742.83 元；及

剩下相當於價金 65%的款項，港幣 231,605,937.19 元，按照以下方式支付：

(1) 自使用准照發放起 15 日內原告及(D)有限公司已經出售的獨立單位；

(2) 自使用准照發放起 15 日內(此間沒有任何利息到期)或自上述期間結束起 15 日內(此間按照 1.5%的月利率產生利息)的剩餘獨立單位。(文件 1)

(五) 最後協定，隨著導致支付到期的事實的發生，原告及(D)有限公司必須自預約出賣人的書面通知起 10 日內進行支付。(文件 1)

(六) 如果原告及(D)有限公司在上述 10 日期限的進行中要求延長支付期限，最多可延長 15 日，且所欠款項按照 1.5%的月利率產生利息。(文件 1)

(七) 隨著合同的訂立，原告及(D)有限公司向(E)有限公司支付了港幣 1,000 萬元的定金。(文件 1)

(八) 之後又向(E)有限公司支付追加定金：

1. 在 1993 年 3 月 4 日，美元 65 萬元；
2. 在 1993 年 3 月 11 日，美元 3,311,300 元；
3. 在 1993 年 3 月 13 日，港幣 495 萬元；
4. 在 1993 年 3 月 16 日，港幣 27,452.12 元；
5. 在 1993 年 3 月 17 日，港幣 70,879.15 元。

(九) 其總額被視為等於上述第 4 條第 2 款的給付。

(十) 1994 年 11 月 1 日，被告／甲方當事人與原告及(D)有限公司／乙方當事人訂立一個協議。據此原告及(D)有限公司向被告以港幣 46,321,187.43 元的價格轉讓上述第 10 條中預約合同的預約買受人地位。(文件 2)

(十一) 原告及(D)有限公司還透過這個協議承諾以港幣 177,100,500 元的總價向被告購買同一大廈內的下列單位：

1. 商用獨立單位，總面積 16,581 平方英尺，每平方英尺港幣 10,500 元；
2. 合共 30 個停車位，每個港幣 10 萬元。(文件 2)

(十二) 價金將透過以下方式支付：

1. 截至 1994 年 11 月 4 日，港幣 67,571,187.43 元；
2. 80 樓結構完工，港幣 3,269,012.57 元；
3. 剩餘部分在使用准照發出後支付。(文件 2)

(十三) 最後，各方在上述合同中協定，第一次給付部分由原告及(D)有限公司相等於讓與合同地位之價格的債權所抵銷。因此他們只須支付港幣 2,125 萬元便可完成金額為港幣 67,571,187.43 元的第一次給付。(文件 2)

(十四) 被告承諾，不動產的正當占有人將在 280 天期限內與原告及(D)有限公司訂立新的預約合同，代替此請求書第 100 條中所指的協議。(文件 2)

(十五) 尤其保護協議中沒有規定的事宜則由上述第 10 條中所指預約合同的條款及精神規範。(文件 2)

(十六) 事實上，訂立相關協議是為了讓與之前在原告及(D)有限公司與(E)有限公司之間訂立的預約合同的合同地位，並在前二者及被告間就該預約合同中的標的不動產創立新的合同關係，各方的意願(互相完全知悉)是選擇透過準用第一份合同中協定的條款來規範最後的承諾。

(十七) 因此對於原告及(D)有限公司及被告之間的關係必然適用第 條(按原文)中所指預約合同的第 3 款，其中規定，隨著導致支付到期的事實的發生，原告及(D)有限公司必須自預約出賣人的書面通知起 10 日內進行支付。

(十八) 在履行原告及(D)有限公司與被告之間的合同時，前二者於 1994 年 11 月 4 日向後者支付了港幣 2,125 萬元。

(十九) 然而直至今日，原告及(D)有限公司仍未受到被告的催告以支付港幣 3,269,012.57 元的第 28 分期給付。

(二十) 儘管大廈已經完工，其中包括買賣預約合同的標的獨立不動產。

(二十一) 另外，上述第 14 條中提及的 280 日期間於 1995 年 8 月 8 日結束，期間被告必須

要讓不動產的正當占有人與原告及(D)有限公司訂立新的預約合同，代替第 10 條中所指的協議。

(二十二)原告及(D)有限公司便透過其代理人寄出 2004 年 12 月 10 日的信件以催告被告在 30 日期限內執行第 10 條所指協議的第 5 款，指定買賣預約合同標的不動產的正當占有人，以便他們及此人訂立新的預約合同，或者作出買賣公證書並接收相關不動產，以便支付價金的剩餘部分。(文件 3 及 4)

(二十三)但被告到現在也沒有履行上述義務。

(二十四)被告明知其行為不被法律允許，但仍堅持該行為，旨在對原告及(D)有限公司造成損失。

(二十五)給付沒有在債權人／原告及(D)有限公司透過催告確定的補充期限內進行，則視作沒有履行債務，所以他們有權解除合同並要求《民法典》第 436 條第 2 款規定的損害賠償(參見《民法典》第 790 條第 2 款及第 797 條第 1 款 b 項)。

(二十六)因此，原告可以解除承諾並同時要求被告雙倍返還定金中自己的那一部分。

(二十七)如我們所見，原告及(D)有限公司向被告支付了港幣 67,571,187.43 元的定金。

(二十八)原告有權向被告收取定金中自己那一部分的雙倍款項，相當於港幣 67,571,187.43 元。

(二十九)還應加上自傳喚日期起按照法定利率計算的遲延利息。」

最後，請求如下：

「綜上所述，應裁定本訴訟獲證明及理由成立，繼而 1994 年 11 月 1 日在原告及(D)有限公司與被告之間訂立的預約合同解除，判處被告向原告連帶支付港幣 67,571,187.43 元的款項以及自傳喚日期起按照法定利率計算的遲延利息，並判處支付訴訟費用及代理費。」(參見卷宗第 2 頁至第 8 頁)

*

卷宗送至「原審」法官，其決定因原告明顯非正當而初端駁回起訴狀。(參見卷宗第 20 頁至其背頁)

*

原告不服，提起上訴。

上訴陳述總結稱：

「1.與被上訴的判決的理解不同的是，雖然當事人沒有在合同內具體指出每一預約買受人取得的單位，但相關債務顯然是可分割的。

2.原告及(D)有限公司承諾購買一定數量的不動產，債務被視為可以分割，每人可以有效取得所有權的二分之一。

3.根據澳門《民法典》第 527 條，各債權人或債務人在可分之債中所占之部分均等，只要法律或有關法律行為並無指出其他分配比例。

4.雖然有爭議的實體關係涉及多人，但與被上訴的判決的裁定不同的是，它對應著普通共同訴訟(澳門《民事訴訟法典》第 60 條)，所以訴訟可以僅由其中一名債權人提起。

5.根據澳門《民事訴訟法典》第 60 條第 1 款，法院僅得審理相應份額之利益或責任，即使有關請求包括全部利益或責任亦然。

6.所以被上訴的法院有職權審理就標的不動產的二分之一解除買賣預約合同的請求，以及支付原告那一部分損害賠償的請求。

7.被上訴的判決認為原告是非正當當事人，這違反了澳門《民法典》第 527 條、澳門《民事訴訟法典》第 60 條及第 61 條的規定。

8.即便按照被上訴的判決理解的那樣，債務不可分割，但這也不能為初端駁回起訴狀提供任何理由。

9.根據澳門《民法典》第 531 條第 1 款，如不可分之給付之債權人為數人，則任何債權人均有權要求全部給付。

10.這使得任何債權人均有權要求全部給付。

11.如果不可分之給付屬於雙務合同，任何債權人均可選擇解除合同，即使其返還債權應按可分之債權處理亦然。

12.原告面對著歸責於被告的承諾不履行，選擇了解除合同，並向他們要求自己那一部分的損害賠償。

13.也是在本案中，有爭議的實體關係對應著普通共同訴訟（澳門《民事訴訟法典》第 60 條），所以訴訟可以僅由其中一名債權人提起。

14.即使我們面對著不可分割之債，被上訴的判決在認定原告非正當時也違反了澳門《民法典》第 531 條、澳門《民事訴訟法典》第 60 條及第 61 條。」

請求廢止被上訴的裁判。（參見卷宗第 25 頁至第 34 頁）

*

被告(B)作出答覆，請求確認被上訴的裁判。（參見第 76 頁至第 81 頁）

*

卷宗移送至本中級法院，經各助審法官檢閱，現作出決定。

理由說明

二、被上訴的裁判內容如下：

「原告透過本訴訟請求判處被告雙倍支付他在訂立起訴狀所指合同時支付的定金。

請求依據是被告不履行合同且合同因此而解除。

經分析原告分條縷述的事實發現，原告及(D)有限公司一同訂立合同，均作為被告的對方當事人。此外，所謂被告不履行之合同的一部分是有關於承諾移轉一些總面積 16,581 平方英尺的獨立單位及 30 個停車位。沒有提及具體指明了每一位預約買受人對應的部分。

好了，考慮到這一關係，儘管被請求的損害賠償僅涉及原告那一部分，但原告也不得在(D)有限公司不在場的情況下請求對被告判決。如果合同的終結僅涉及原告的那一部分，那麼解除是不可行的，因為合同不可按照原告的主張分割。

所以這是《民事訴訟法典》第 61 條第 2 款規定的必要共同訴訟的情況。

綜上所述，因原告明顯非正當性而初端駁回起訴狀。

由原告支付訴訟費用。

著令作出通知。」

三、面對著轉錄的裁判內容以及原告／現上訴人所持的立場，在法律上狀況如何？

我們來看看。

在現上訴人主張解除的買賣預約合同中，另一家公司也是預約買受人。原審法官認為上訴人不得在該公司沒有參與的情況下請求對被告判決，原因是合同不可按照原告的主張分割。

所以認為是「《民事訴訟法典》第 61 條第 2 款規定的必要共同訴訟的情況」，結論是原告明顯非正當性，繼而初端駁回起訴狀。

然而，原告卻認為「雖然當事人沒有在合同內具體指出每一預約買受人取得的單位，但相關債務顯然是可分割的」。

我們認為被上訴的裁判不受任何譴責，應該維持，原因是我們也認為原告／現上訴人不得按照其請求而主張對被告判罪。

我們來具體說明。

訴訟提出且由法院解決的利益衝突涉及一份買賣預約合同，其中預約買受人是原告及另一家公司，預約出賣人是被告(B)及(C)。

提出的主張 —— 如前文所述 —— 是建基於協議由於被告的錯誤而確定不履行，要求解除預約合同並判處被告向原告雙倍返還定金。原告稱定金由其支付，且在其看來等於向被告支付的定金總額的一半。

不能否認的是，預約出賣人的錯誤致使預約合同確定不履行，這確實導致合同解除，繼而產

生預約出賣人向預約買受人雙倍支付定金的損害賠償之債（澳門《民法典》第 436 條第 2 款、第 790 條第 2 款及第 797 條第 1 款 b 項）。

但本卷宗中的問題體現出「特殊性」。

雖然原告要求雙倍支付「定金中自己的那一部分」，但這必然是「解除合同」的結果。在尊重不同意見的情況下，我們認為在（可能）宣告合同解除後，合同便不能繼續存在，即使僅在「和原告一樣都是預約買受人的公司的那一部分」中亦然。

所以，我們認為談論每一預約買受人從合同解除中獲得的相應份額之利益是不可能的——就此方面參見《司法部公報》，第 421 期，第 499 頁，波爾圖中級法院的 1992 年 11 月 16 日合議庭裁判，第 9230681 號案件的 1992 年 12 月 7 日合議庭裁判，載於 www.dgsi.pt，在此引用僅作參考。顯然現上訴人沒有道理。

正如在上述第一份裁判中決定的那樣，解除買賣預約合同並向多數預約買受人雙倍返還定金的請求，必須在他們存在的情況下由全部人共同提出，否則便構成非正當性，考慮到請求不可分割，因此證實存在起訴方必要共同訴訟的情況，因為無法談論「實體關係的每一權利主體從合同解除中獲得的相應份額之利益」。

其實眾所周知，當法律關係涉及多數利害關係人、起訴人及被訴人時，法律確立了「普通共同訴訟」的一般規則，訴訟可以由所有人或針對所有人提起。利害關係人便可以聯合起來，但並不強制如此。如果訴訟僅由利害關係人之一提起，法院則審理相應份額之利益，即使請求涉及所有人亦然。（參見澳門《民事訴訟法典》第 60 條第 1 款）

這種「普通共同訴訟」的前提是具多數主體的有爭議的實體關係標的物可分割，以及請求超過相應份額之利益（或責任）時的減縮。

但如所見的那樣，這並不符合本卷宗，所以必須視其為「必要共同訴訟」的情況——就這方面參見最高法院的 1961 年 4 月 11 日及 1988 年 2 月 18 日合議庭裁判，《司法部公報》，第 106 期，第 393 頁及第 374 期至第 410 期。所以上訴理由不成立。

*

裁決

四、基於上述內容及依據，合議庭在評議會上裁定上訴理由不成立。

上訴人支付訴訟費用。

José M. Dias Azedo（司徒民正，裁判書製作法官）—— 陳廣勝 —— 賴健雄