

卷宗編號： 22/2024

日期： 2024 年 05 月 09 日

關鍵詞： 賠償責任、衡平原則、遲延利息

摘要：

- 澳門特別行政區僅和土地承批人/被告建立了法律關係；一切因應承批土地所作出的行為，均是針對土地承批人/被告而作出。即使假設該等行為損害了土地承批人/被告的權益，例如無法如期利用土地而導致其需向預約買受人作出賠償，也只能是土地承批人/被告在履行其賠償義務後再向澳門特別行政區追討賠償，而非預約買受人可直接向澳門特別行政區追討因土地承批人/被告違反與其簽定的預約買賣合同的賠償責任。
- 只有在澳門特別行政區濫用權利，行為特別惡劣的情況下其才需負上相關賠償責任。
- 《民法典》第 436 條第 5 款明確容許經適當配合後適用第 801 條之規定，即容許法院當認為賠償金額過高時按衡平原則減少違約賠償金額。
- 只有是“商業性質的債權”被拖欠時，才適用《商法典》第 569 條第 2 款之規定計算遲延利息。

裁判書製作人

何偉寧

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號： 22/2024
日期： 2024 年 05 月 09 日
上訴人： A(原告)
B 有限公司(被告)
被上訴人： 同上

*

一.概述

被告 **B 有限公司**，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2022 年 01 月 27 日作出的清理批示，向本院提出中間上訴，有關結論內容如下：

1. *Constitui objecto do presente recurso jurisdicional o despacho saneador, nos termos e ao abrigo do artigo 429º, nº 1 do CPC, que julgou improcedente a excepção peremptória através da qual a Ré se defende afirmando que a falta de cumprimento da obrigação não procede de culpa sua, mas da actuação de Serviços da RAEM;*
2. *De acordo com o despacho recorrido, os factos que fundam tal excepção não produzem o efeito jurídico pretendido pela Ré, dado considerar que o contrato em discussão nos autos tem apenas efeitos inter partes, ordenando o prosseguimento dos autos para o conhecimento das demais questões;*
3. *O despacho saneador recorrido padece da nulidade do artigo 571.º/1b) e d) do CPC e de erro de julgamento por erro de interpretação e aplicação da norma do artigo 429.º/1-b do CPC e de violação do princípio do dispositivo e dos direitos à prova e à tutela judicial efectiva;*
4. *O despacho recorrido explicita decisão tomada apenas com base em razões*

jurídicas, omitindo a factualidade invocada pela Recorrente na sua defesa por exceção;

- 5. O despacho recorrido padece dos vícios decorrentes da falta de especificação dos fundamentos de facto que justificam a decisão e de omissão de apreciação sobre questão que devia apreciar, previstos, respectivamente, nas alíneas b) e d) do nº 1 do artigo 571º do CPC, pelo que o mesmo enferma da respectiva nulidade.*
- 6. O despacho saneador está ordenado ao cumprimento de duas finalidades: uma corresponde à sua função normal do despacho saneador; outra, a uma função eventual.*
- 7. A primeira visa a verificação da regularidade da instância, mediante o apuramento da ocorrência dos pressupostos processuais ou de uma exceção dilatória, e a apreciação de nulidades e a segunda tem por finalidade o conhecimento, total ou parcialmente, do mérito da causa, quando para tal, isto é, para dar resposta ao pedido ou à parte do pedido correspondente, não haja necessidade de mais provas do que aquelas que já estão adquiridas no processo;*
- 8. A segunda finalidade referida cumpre-se nas seguintes situações: (1) inconcludência do pedido; (2) procedência ou improcedência de exceção peremptória; e (3) procedência ou improcedência do pedido;*
- 9. Com tal poder visa a lei evitar o retardamento da decisão de mérito quando ela é, com segurança, já possível na fase da condensação;*
- 10. O conhecimento do mérito da causa no despacho saneador, com fundamento em exceções peremptórias, pode acontecer nas seguintes situações: (i) encontrarem-se já provados todos os factos em que se funda uma exceção peremptória, com força probatória plena, por confissão, admissão ou*

documento; (ii) serem inconcludentes os factos em que se funda a excepção peremptória (inconclusão da excepção peremptória) ou encontrarem-se já provados, com força probatória plena, factos contrários àqueles;

- 11. Em ambas as situações verifica-se o interesse que presidiu à outorga de tal poder ao Tribunal para conhecer, do mérito da causa, dado não se justificar o prosseguimento da acção, uma vez que, com segurança, é já possível decidir na fase da condensação;*
- 12. Pela fundamentação do despacho recorrido constata-se que a situação apreciada foi subsumida na hipótese de inconclusão da excepção peremptória;*
- 13. Considerou-se que era inútil produzir prova sobre os factos alegados que fundam esta excepção, porque mesmo que os mesmos fossem considerados provados, daí nunca poderia decorrer o efeito pretendido pela Ré, isto é, o efeito de impedir ou extinguir o efeito jurídico dos factos constitutivos do direito invocado pela Autora;*
- 14. O Tribunal recorrido invoca como fundamento de tal inconclusão o artigo 400.º/2 do CC e recorre à “teoria que nega a eficácia externa das obrigações, assente na concepção clássica da relatividade dos direitos de crédito, que apenas podem ser violados pelas partes, em contraposição com os direitos reais que são oponíveis erga omnes”;*
- 15. Contrariamente ao decidido pelo Meritíssimo juiz a quo, não se verifica, nos presentes autos, uma situação de inconclusão de excepção peremptória;*
- 16. O Tribunal recorrido erra porque confunde a relevância da teoria que nega a eficácia externa das obrigações com a situação em causa nos presente autos, a elisão da presunção de culpa (artigo 788.º/1 do CC) que a lei faz recair sobre a Ré, isto é, a prova de que a falta de cumprimento do referido*

contrato não procede a culpa da Ré;

- 17. Se a teoria que nega a eficácia externa das obrigações pode de facto justificar (não existe unanimidade na doutrina e na jurisprudência) a inexistência de um direito directo do credor (a Autora nos presentes autos) em face de terceiro (RAEM), tal como parece defender-se no despacho recorrido, a verdade é que a mesma nada pode, nem pretende, esclarecer sobre se terceiros podem ou não prejudicar ou tonar impossível o cumprimento de contrato, como o dos autos;*
- 18. Em geral, a responsabilidade do devedor pelo incumprimento definitivo, simples mora ou cumprimento defeituoso pode ser excluída sempre que tais situações derivem de facto do credor ou de facto não imputável nem a um nem a outro, sendo que esta última situação se verifica quando o incumprimento derive de facto de terceiro ou se trate de caso fortuito ou de força maior;*
- 19. Os direitos de crédito podem ser prejudicados por facto de terceiro, o que assume relevância em termos de permitir ao devedor poder alegar e provar que a falta de cumprimento não procede de culpa sua;*
- 20. Para este efeito, no caso dos autos, a RAEM é terceiro, podendo a sua actuação dificultar ou impossibilitar, tal como se sustenta no caso aqui em apreço, o cumprimento da obrigação por parte da Ré;*
- 21. A teoria que nega o efeito externo das obrigações foi aplicada no caso dos autos de forma desadequada;*
- 22. Ao aplicar tal teoria, numa situação em que a mesma não é cabível, considerando inconcludentes os factos que fundam a excepção peremptória alegada, ficou o despacho recorrido a padecer do referido erro de julgamento;*

Sem conceder,

23. *Mesmo que, por hipótese remota, se pudesse entender que tal teoria é aplicável ao caso dos autos, o Tribunal recorrido não poderia tomar a decisão que tomou;*
24. *Tal teoria, como se realça no despacho recorrido, admite excepções na sua aplicação e o despacho recorrido não demonstra de forma cabal que as mesmas se não verificam, ficando-se por meras afirmações conclusivas.*
25. *O estado do processo não permitia apreciar tais factos, dado os mesmos carecerem de mais provas o que impunha que o Tribunal procedesse à selecção de toda a matéria de facto relevante integrante da causa de pedir e das excepções, com vista a permitir um julgamento seguro das questões em causa;*
26. *Sem o estabelecimento dos factos pertinentes e com as afirmações conclusivas referidas não se podia garantir a existência de “uma muito razoável margem de segurança quanto à solução a proferir”, tal como a doutrina exige;*
27. *O despacho recorrido, na aplicação da teoria referida, dá por adquirido que o contrato dos autos tem a natureza de “contrato-promessa”, não apreciando a questão que a Recorrente suscita sobre a natureza de tal contrato;*
28. *A Autora sustenta que o contrato em discussão nos autos é um típico contrato-promessa; a Ré defende que é um contrato atípico, aparentado com a compra e venda de um bem futuro, produto de uma determinada conjuntura que se viveu durante vários anos em Macau até à publicação da Lei nº 7/2013, durante o qual foi celebrado o contrato aqui em causa, que na língua chinesa se denomina um contrato “Mai Lau fá”;*

29. *O Tribunal recorrido não poderia aplicar a referida teoria, que pressupõe a existência de direitos de crédito emergentes de um “contrato-promessa”, sem primeiro ter tomado posição expressa sobre tal questão;*
30. *Não existe unanimidade na doutrina na adesão à teoria que nega eficácia externas das obrigações, assente na clássica concepção da relatividade dos direitos de crédito, havendo AA que defendem a teoria oposta, a teoria da eficácia externa das obrigações, que defende que, nos direitos de crédito, haveria que descortinar, além de um lado interno - relativo ao vínculo credor/devedor -, também um lado externo, em que estaria em causa a projecção do crédito em relação a terceiros, que deveriam respeitá-lo, como os demais direitos;*
31. *De acordo com tal teoria, o terceiro que, com conhecimento, lese o direito de crédito poderá ser responsabilizado perante o credor, por aplicação das regras da responsabilidade civil.*
32. *Estando perante uma questão controvertida e baseando-se a decisão na solução de uma questão de direito controvertida, o Tribunal recorrido deveria ter ponderado o risco de o ganho em economia processual que a decisão antecipada representava vir a ser anulado e excedido pela perda resultante de eventual revogação da decisão em recurso;*
33. *As vantagens com a apreciação de tal excepção, desde logo no saneador, revelavam-se claramente diminutas face às graves desvantagens decorrentes de uma decisão de provimento de um recurso cuja interposição seria mais do que expectável;*
34. *O Tribunal recorrido, com a decisão tomada, revela claramente não ter feito tal ponderação;*
35. *Também pelas razões acabadas de apontar o despacho recorrido padece do*

referido vício de erro de julgamento;

- 36. Não sendo aplicável ao caso a referida teoria ou, sendo a mesma aplicável, o estado do processo não permitia, sem necessidade de mais provas, a apreciação da excepção peremptória aqui em causa;*
- 37. Resulta do artigo 5º do CPC, que consagra o princípio do dispositivo, que é às partes que cabe a formação da matéria de facto da causa, através da alegação dos factos que integram a causa de pedir e aqueles em que se baseiam as excepções peremptórias;*
- 38. Nos termos das regras de prova plasmadas nos artigos 335º, 337º, 343º e 788º do Código Civil, no caso vertente cabe ao autor provar os factos constitutivos do direito invocado e à Recorrente os factos impeditivos, modificativos e extintivos desse direito;*
- 39. No entanto, tal actividade probatória pressupõe que a matéria de facto relevante para a decisão da causa seja previamente seleccionada pelo tribunal segundo as várias soluções plausíveis da questão de direito;*
- 40. Assim, um dos pressupostos da aplicação do artigo 429.º, n.º 1, alínea b), do CPC é o de não existirem outras soluções plausíveis a carecer de instrução;*
- 41. Ora, delimitando o litígio, a Autora afirma que a Ré, ora Recorrente, incumriu um contrato por impossibilidade superveniente que lhe é imputável e que os deve indemnizar pelos danos decorrentes da impossibilidade de cumprimento; a Recorrente afirma que a existir tal impossibilidade, a mesma lhe não é imputável, mas a um terceiro, e que isso interfere na obrigação de indemnizar que a Autora lhe atribui.*
- 42. A solução de direito é completamente diferente numa e noutra situação;*
- 43. Se existir tal impossibilidade do cumprimento da obrigação e a mesma for imputável à Ré, esta responde por incumprimento culposos, nos termos do*

artigo 790º do Código Civil;

- 44. No entanto, se essa impossibilidade não for imputável à Ré, esta apenas responde nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa, conforme o estipula o artigo 784º/1 do mesmo Código;*
- 45. Se os factos que constituem a excepção não forem incluídos na seleção da matéria de facto, fica a Recorrente impedida de provar a sua defesa e fica o Tribunal impedido de aferir da solução de direito plasmada no nº 1 do artigo 784º do Código Civil;*
- 46. O que se discute é a eficácia dos factos praticados pela RAEM, enquanto factos jurídicos stricto sensu e não enquanto negócios jurídicos;*
- 47. É a eficácia jurídica da actuação do terceiro que está em causa e não a eficácia jurídica de qualquer contrato que esse terceiro celebrou com a Recorrente;*
- 48. A Recorrente deu cumprimento à segunda parte do artigo 5º do CPC, alegando os factos necessários ao preenchimento da sua defesa e juntando dezenas de documentos em suporte dos factos novos, impeditivos do direito que se arroga a Autora, documentos esses que, aliás, constam dos autos;*
- 49. Pelo que, é pertinente apurar tais factos e sem tal apuramento não estão reunidos os pressupostos necessários ao conhecimento do mérito da acção na fase do saneador;*
- 50. A decisão recorrida ignorou as várias soluções plausíveis de direito, que lhe impunham a fixação dos factos pertinentes excepcionados eventualmente já provados, e não procedeu, quanto aos controvertidos, à elaboração do “questionário” em base instrutória que, novamente, respeitasse as várias soluções plausíveis da questão de direito (cfr. art. 430º, n.º 1, do CPC)”;*
- 51. Deveria, assim, o Mmo. Juiz a quo aplicar o artigo 430.º n.º 1, do CPC, em*

vez de aplicar o artigo 429.º, n.º 1, alínea b), do mesmo Código;

52. Não o tendo feito, além de incorrer em nulidade, incorreu em erro de julgamento;
53. A douta decisão recorrida oblitera a defesa da Recorrente com base na imputabilidade da impossibilidade definitiva do cumprimento a terceiro, denegando à Recorrente a justiça a que tem direito;
54. O despacho recorrido viola, nomeadamente, as normas dos artigos 1º, 5º, 429º, nº 1, al. b), 430º, nº 1, 562º, nºs. 2 e 3, e 571º, nº 1, als. b) e d), todos do CPC, bem como os artigos 343º, 400.º/2, 784º e 788º do Código Civil.

*

原告 A，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2023 年 05 月 24 日作出的判決，向本院提出上訴，有關結論內容如下：

1. 上訴人對原審法院裁定上訴人所主張之請求部份成立之不利部份內容不服，故提起本上訴。
2. 除了對原審法庭法官之見解保持應有的尊重外，上訴人無法認同卷宗第 25 頁至第 28 頁、第 28 頁至第 55 頁及第 56 頁之如下法律理由闡述部份，並認為被上訴之裁決部份沾有錯誤解釋和適用《民法典》第 400 條、第 434 條至第 436 條之規定、錯誤解釋和適用《民法典》第 801 條之規定及錯誤解釋和適用《商法典》第 569 條第 2 款之規定等瑕疵。
3. 有關錯誤解釋和適用《民法典》第 400 條、第 434 條至第 436 條之規定方面，根據被上訴判決第 25 頁至 28 頁之部份內容，原審法庭認為本案所涉及之定金金額應以實際交付予被告之金額為準，即港幣肆佰伍拾叁萬肆仟肆佰元(HKD\$4,534,400.00)，相當於樓宇買賣預約合同所訂定之涉案單位價金之八折。
4. 除對原審法庭之見解保留應有的尊重外，上訴人無法認同原審法庭認定實際交付之定金金額之理據。

5. 首先，根據已證事實 aa)點、hh)點及 kk)點和隨答辯狀提交之文件 38 之內容，C 與被告約定買賣涉案之 XXX 單位之價金為港幣伍佰陸拾陸萬捌仟元(HKD\$5,668,000)，且 C 已按照樓宇買賣預約合同之規定合共向被告支付港幣伍佰陸拾陸萬捌仟元(HKD\$5,668,000)，被告亦已向 C 發出已合共收取全數港幣伍佰陸拾陸萬捌仟元(HKD\$5,668,000)之收據。
6. 根據已證事實 WW)點及隨答辯狀提供之文件 37 之內容，C 因在樓花期一次過付清樓款全數，並選擇自行選購涉案單位的所有協定之家居電器及室內裝修材料(“購置物”)，故被告發放總額港幣 HKD1,133,600 元正予 C，作為被告給予 C 提早清付樓款之特惠配套。
7. 即被告在全數收取 C 支付之港幣伍佰陸拾陸萬捌仟元(HKD\$5,668,000)後，再以回贈“購置物”之方式向 C 支付港幣壹佰壹拾叁萬叁仟陸佰元(HKD\$1,133,600)，該金額相當於涉案樓宇預約買賣合同價金之 20%。
8. 因此，被告是在已全收取港幣伍佰陸拾陸萬捌仟元(HKD\$5,668,000)之款項後才向 C 支付“購置物”回贈。
9. 另外，根據已證事實第 dd)點及第 tt)點之內容，C 及其丈夫 D 自願將與被告簽訂之位於澳門...區無門牌...地段發展興建之「XXX」第 7 幢...樓 G 座住宅單位之預約買賣合同之預約買受人地位出讓予原告及聲明已交付之全部樓款已於即日與原告交收清楚，同時被告作為預約賣出人之身份亦同意有關合同地位之轉移。
10. 根據上述第 dd)點及第 tt)點之已證事實，C 及 D 將彼等就涉案單位之預約買受人地位及已向被告支付之全部樓款債權轉讓予上訴人，然而，當中並未有提及轉讓被告向彼等支付之“購置物”回贈，亦未有在有關文件上提及回贈之事實。
11. 根據隨答辯狀提交之文件 37，C 是以收據/聲明書之方式單方聲明收取有關回贈款項。
12. 在合同地位轉讓的情況下，C 並未有將回贈款項一併轉讓予上訴人。

13. 根據隨起訴狀提交之附件 3 之內容，有關樓宇買賣預約合約所訂定之樓價金為港幣伍佰陸拾陸萬捌仟元(HKD\$5,668,000)，當中並沒有提及折扣/回贈方案及折扣/回贈金額。
14. 倘被告曾向 C 提供折扣/回贈優惠，且其欲以此折扣/回贈優惠作為日後訴訟之防禦方法對抗上訴人，應當在有關樓宇預約買賣合約/合同地位讓與合同中訂明相關之折扣/回贈方案、折扣/回贈之性質及折扣/回贈之確實金額。
15. 在與 C 及 D 簽訂 XXX“樓宇買賣預約合約之合同地位讓與合同”前，作為善意第三人之上訴人，只知悉被告與 C 簽訂有關「XXX」第 7 幢...樓 G 座之樓宇買賣預約合約，該合約訂定有關單位之樓價為港幣伍佰陸拾陸萬捌仟元(HKD\$5,668,000)。
16. 鑑於原告並無參與被告與 C 簽訂有關「XXX」第 7 幢...樓 G 座之樓宇買賣預約合約之部份，因此原告只能依據有關預約合約之內容作出認定，並與 C 及 D 簽訂有關單位之合同地位讓與合同及與 C 和 D 以合同內容及收據為基礎交收清楚彼等已向被告交付之款項(無論是收據之總金額還是合約金額均為港幣伍佰陸拾陸萬捌仟元)。
17. 不得不提的是，根據已證事實 II)點至第 SS)點之內容，原告已合共向 C 及其丈夫 D 繳付港幣柒佰陸拾柒萬元(HKD\$7,670,000)以用作購買 C 及其丈夫 D 就涉案單位之預約買受人地位及有關權利。
18. 上訴人以高於合同價港幣貳佰多萬之價金購買 C 及 D 持有之合同地位時是考慮 C 已向被告支付之款項高達港幣伍佰陸拾陸萬捌仟元，且上訴人會通過合同地位讓與合同繼受 C 及 D 之合同地位及已支付之款項。
19. 倘上訴人知悉 C 向被告支付之款項低於有關預約合約所標示之金額，由於有關事實會直接影響到上訴人繼受所得之金額，上訴人不會以如此高之價金向 C 及 D 購買有關單位之預約買受人地位(高出 C 向被告實際支付之金額港幣叁佰多萬元)。

20. 更甚的是，被告在同意上訴人與 C 及 D 簽訂之合同地位讓與合同時曾按照有關預約買賣合同第 9 點之規定收取上訴人相等於合約價 1% 之轉名費用，即港幣伍萬陸仟陸佰捌拾元(HKD\$56,680)。
21. 倘被告明知其最終取得之款項與樓宇買賣預約合同上所標示的合約價不同，其應按照實際收取之價金計算轉名費用，但事實上，被告仍按照有關預約買賣合同所訂定之價金收取轉名費。
22. 此外，根據隨起訴狀提交之文件 9 之內容，涉案單位之預約買賣及預約設定抵押權的消費借貸合同是由上訴人、被告及 XX 銀行股份有限公司的代表共同簽署，按照有關合同第 1 點之內容，被告確認有關單位之樓價為港幣伍佰陸拾陸萬捌仟元(HKD\$5,668,000)，而非被告所述經扣除折扣/回贈後其實際收取之港幣肆佰伍拾叁萬肆仟肆佰元(HKD\$4,534,400)。
23. 綜上所述，根據《民法典》第 399 條第 1 款、第 400 條第 2 款及第 421 條之規定，在上訴人不知悉回贈之事實且合同地位讓與合同中並未有提及有關事實的情況下，即使上訴人通過合同地位讓與合同繼受 C 及 D 之預約買受人地位，上訴人繼受之權利亦僅限於樓宇預約買賣合同中所生之權利，被告向 C 作出之回贈行為不對上訴人產生效力，亦不得作為防禦方法對抗上訴人。
24. 不得不強調的是，無論是被告隨答辯狀提供之收據及聲明書，當中均顯示 C 已按照樓宇預約買賣合同之規定全數向被告支付港幣伍佰陸拾陸萬捌仟元(HKD\$5,668,000)，有關回贈之慷慨行為僅在 C 全數支付款項後作出，並非直接在 C 應支付之港幣伍佰陸拾陸萬捌仟元(HKD\$5,668,000)中扣除。
25. C 是根據樓宇買賣預約合同之規定履行支付義務，且其在將預約買受人之合同地位轉讓予上訴人前已全數向被告支付港幣伍佰陸拾陸萬捌仟元(HKD\$5,668,000)，涉案單位之預約買受人地位及 C 因向被告支付定金所生之債權亦隨合同地位之轉移而由上訴人繼受，因此上訴人繼受之債權

金額為港幣伍佰陸拾陸萬捌仟元(HKD\$5,668,000)，而非繼受經扣除被告向 C 支付之回贈後所餘下之港幣肆佰伍拾叁萬肆仟肆佰元(HKD\$4,534,400)。

26. 因此，即使如被上訴判決所述以真實支付之定金金額作為計算上訴人應得之賠償依據，由於 C 實際已向被告支付之定金總數為港幣伍佰陸拾陸萬捌仟元(HKD\$5,668,000)，該金額即為 C 實際向被告支付之款項，而被告亦真實收取了有關款項，即使被告於無法確定之日(隨答辯狀提交之文件 37 並未載有日期)向 C 支付回贈，且 C 亦簽發了相關聲明書，但被告與 C 之間之贈與行為僅在全數支付定金後作出，故該贈與行為不應影響作為計算上訴人應得賠償之已支付之定金金額。
27. 需要強調的是，被告與 C 並未有就縮減定金金額達成協議，C 僅向被告簽發“收據/聲明書”之單方聲明，當中內容亦只涉及收取“購置物”回贈之慷慨行為，是故被上訴判決第 28 頁第 11 行至 13 行就《民法典》400 條之適用存在錯誤。
28. 因此，被上訴判決就《民法典》第 434 條至 436 條“交付之定金”方面存在錯誤之理解，不應以被告最終實際取得之金額作為上訴人從 C 及 D 繼受所得之定金金額，被告向 C 作出之贈與慷慨行為不對上訴人產生效力，亦不應損害上訴人通過合同繼受所得之權利。
29. 是故被上訴判決應以港幣伍佰陸拾陸萬捌仟元(HKD\$5,668,000)作為上訴人通過定金制度計算出應得賠償之依據。
30. 被上訴判決沾有錯誤解釋和適用《民法典》第 400 條、第 434 條至第 436 條規定之瑕疵。
31. 有關錯誤解釋和適用《民法典》第 801 條規定方面，根據被上訴判決第 28 頁至 55 頁之部份內容，原審法庭認為本案應根據《民法典》第 801 條之規定就上訴人依定金制度獲得之賠償作出相應縮減，除對原審法庭之見解保留應有的尊重外，上訴人無法認同有關觀點，並認為即使適用《民

法典》第 801 條之規定作出縮減，所縮減之幅度亦屬明顯過高。

32. 根據葡萄牙學者 Pires De Lima 及 Antunes Varela 就適用葡萄牙《民法典》第 812 條(對應澳門《民法典》第 801 條)之見解，對定金制度所生之賠償不應被縮減至低於因不履行而所遭受之實際損失。
33. 因此，在判定上述被上訴判決部份償縮之幅度是否明顯過高，應分析上訴人所遭受之實際損失。
34. 根據已證事實 aa)至 ee)點、hh)點至 kk)點及 ll)點至 tt)點之內容，上訴人是以港幣柒佰陸拾柒萬元(HKD\$7,670,000)向 C 及 D 購買涉案單位預約買受人地位，然而上訴人僅通過合同地位讓與合同繼受 C 之預約買受人地位及後者已向被告支付之港幣五佰陸拾陸萬捌仟元(HKD\$5,668,000)之定金款項(但根據被上訴判決之理解，上訴人繼受所得之定金款項為肆佰伍拾叁萬肆仟肆佰元 - HKD\$4,534,400)。
35. 因此，上訴人因取得涉案單位之合同地位而遭受了支付及取得之定金款項差額之損失，即港幣貳佰萬零貳仟元($\text{HKD}\$2,002,000 = 7,670,000 - 5,668,000$)或港幣叁佰壹拾叁萬伍仟陸佰元($\text{HKD}\$3,135,600 = 7,670,000 - 4,534,000$)。
36. 根據已證事實 vv)點之內容，上訴人因貸款以取得涉案單位預約買受人地位而合共向銀行支付了港幣貳拾肆萬貳仟零壹拾捌元零角陸分($\text{HKD}\$242,018.06$)之利息，然而，上訴人因被告未有履行樓宇預約買賣合同而遭受了上述已支付之利息金額之損失。
37. 另外，根據已證事實 cc 點之內容，上訴人於 2015 年 3 月 30 日取得涉案單位之預約買受人地位，至今已逾八年多之時間，且被告仍未有向上訴人支付任何款項，故以銀行定期存款利率(3.25% 年利率)及簡單數學方式計算，上訴人除未能取得涉案單位外，亦因被告未有返還任何款項而遭受了相當於應返還之款項通過定期存款可得之利息，在 2015 年 3 月 30 日至 2023 年 7 月 14 日期間可得之定期存款利息為壹佰柒拾壹萬陸仟貳

佰柒拾元肆角(HKD\$1,716,270.4 = 5,668,000 X 3.65% / 365 X 3028);即使以被上訴裁判認定之應返還金額肆佰伍拾叁萬肆仟肆佰元(HKD\$4,534,400)計算，上訴人在上述期間內可得之定期存款利息為港幣壹佰叁拾柒萬叁仟零壹拾陸元叁角貳分(HKD\$1,373,016.32 = 4,534,400 X 3.65% / 365 X 3028)。

38. 另外，上訴人自取得預約買受人地位至今已逾 8 年，但仍未能取得及享益涉案單位。
39. 儘管上訴人已成功向澳門都市更新股份有限公司申購置換房，然而上訴人至今仍未能確認何時才能取得有關置換房屋，且上訴人仍需要以樓宇買賣預約合同價金購買有關置換房，根據卷宗第 1208 頁之澳門都市更新股份有限公司之公函內容，有關置換房的實用面積與售價將按第 89/2019 號行政長官批示第七條及第九條的規定計算。
40. 根據第 89/2019 號行政長官批示第七條及第九條之規定，上訴人申購之置換房可能與涉案單位之實用面積存在百分之五的面積差別；而置換房的售價是以涉案單位之價格及實用面積計算。
41. 上訴人除未能確認實際取得置換房之具體時間外，亦未能確認將購買之置換房之實際面積及所需支付之價金。
42. 因此，上訴人因被告過錯無法履行樓宇預約買賣合同之事實所遭受之財產損害相當巨大。
43. 另外，就被上訴判決以被告非自願不履行及無高度過錯(“A ré incumpriu contra a sua vontade e sem elevado grau de culpa”)作為衡量適用《民法典》第 801 條縮減上訴人賠償之依據，上訴人不予認同。
44. 首先，被告與澳門特別行政區相關政府部門就有關土地利用之爭端或問題，上訴人無義務去了解，亦無正當性協助被告解決有關問題，上訴人及被告只需按照上述樓宇預約買賣合同之規定履行相關義務。
45. 即使被告非自願不履行及無高度過錯，但上述樓宇買賣預約合同僅約束

原告及被告，因此，就合同責任而言，被告應就其確定無法履行上述預約買賣合同而向原告依法作出賠償，且根據已證事實q點及r點之內容，被告書面承認涉案土地利用之延誤事實可歸責於被告。

46. 被告未能推翻上述其通過書面自認之可歸責事實。
47. 就合同責任而言，被告應就其確定無法履行上述預約買賣合同而向原告依法作出賠償，至於被告是否非自願不履行或是否存在高度過錯，上訴人認為有關事實不認損害其依法所得之賠償或權利。
48. 因此被上訴判決錯誤適用《民法典》第 801 條之規定及縮減上訴人應獲得之賠償幅度屬明顯過高。
49. 有關錯誤解釋和適用《商法典》第 569 條第 2 款規定方面，根據隨起訴狀提交之文件二，被告是一間經營商業企業之法人商業企業主，房地產發展及樓宇之建築是其所營事業之一部份，因此被告在本案中與他人(包括上訴人)簽訂樓宇預約買賣合同或合同地位讓與合同之行為是其因經營商業企業所作出之行為，故有關行為應被視為商行為。
50. 基於被告因本案所生之債務是源於其從事所營事業之商行為，故根據《商法典》第 3 條第 1 款 b 項及第 569 條之規定，因有關行為所生之遲延利息應加上 2%。
51. 因此，被上訴判決沾有錯誤解釋和適用《商法典》第 569 條第 2 款規定之瑕疵。

*

被告就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 1499 頁至 1504 背頁，在此視為完全轉錄。

*

被告亦就上述判決向本院提出上訴，有關結論內容如下：

1. *Constitui objecto do presente Recurso a, aliás, douta sentença do Tribunal Judicial de Base, que julgou parcialmente procedente a presente acção e*

condenou a Recorrente no pagamento de uma indemnização à Recorrida, no montante global de MOP\$4.000.000,00, acrescida de juros de mora à taxa legal de 9,75% ao ano, a contar desde a data em que foi proferida a doughta decisão recorrida.

- 2. Não se logrou provar em julgamento que a vontade real das partes contratantes foi a da antecipação do cumprimento da obrigação a cargo do comprador, o que obviou à ilisão tout-court da presunção legal de que beneficia o “promitente-comprador” , derivada do artigo 435º do Código Civil (CC), mas, salvo melhor opinião, se a ilisão não ocorreu por esta via, ocorre pela via da operação jurídica de qualificação do contrato.*
- 3. A qualificação do contrato passa pela interpretação das suas cláusulas, tendo em conta as regras contidas nos artigos 228º - (sentido normal da declaração), 229º (casos duvidosos) e 230º (negócios formais) do CC.*
- 4. Quanto à interpretação dos negócios, do artigo 228º resulta a consagração da Teoria da Impressão do Declaratório, preconizada por Manuel de Andrade (Teoria Geral da Relação Jurídica, pág. 303): relevam todas as circunstâncias que acompanhem a conclusão do contrato e possam, objectivamente, inculcar num declaratório hipotético, razoável e cuidadoso, colocado na posição do declaratório real, um determinado sentido para a declaração.*
- 5. Estas circunstâncias ou elementos são: a) a letra do negócio; b) os textos circundantes; c) os antecedentes e a prática negocial; d) o contexto; o objectivo em jogo; f) os elementos jurídicos extra-negociais (cfr. Parecer Jurídico de António Menezes Cordeiro junto com as presentes Alegações, pág. 13).*
- 6. A respeito da letra dos contratos, refira-se que as partes podem usar*

terminologia jurídica e fazer qualificações, mas esse aspecto não é vinculativo para o intérprete-aplicador.

7. *In casu*, embora as partes intitulem o contrato como “contrato-promessa”, trata-se de uma tradução imprecisa de “Mai Lou Fa” (買樓花), em língua chinesa, cujo significado seria mais correctamente traduzido para “contrato de compra e venda em projecto”.
8. Expressões como “o preço” ou a “venda” abundam na letra do contrato (vg. Cláusulas. 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 e 26), apontando para uma compra e venda imediata de um bem futuro, carente apenas da sua redução a escritura pública.
9. A expressão e conceito de “sinal” não aparece uma única vez no clausulado.
10. Oralmente, em cantonense, “sinal” e “depósito” pronunciam-se ambos “Teng Kam”, todavia, tratando-se de diferentes conceitos, a escrita é naturalmente diferente: “sinal” escreve-se com os caracteres “定金” e “depósito” escreve-se com os caracteres “訂金”.
11. A tradução correcta da cláusula 5ª do contrato em apreço é a seguinte: “A Parte B obriga-se a pagar cada prestação do preço no prazo estipulado. A falta de pagamento será considerada incumprimento contratual e renúncia ao depósito (訂金), tendo a parte A o direito de reverter a seu favor todos os pagamentos entretanto feitos pela Parte B (...)”.
12. Na versão original, em chinês, da cláusula 5ª de ambos os contratos, os caracteres são “訂金”, significando “depósito”.
13. No entanto, para fundamentar a sua decisão, a douda sentença recorrida traduziu incorrectamente “訂金” para “sinal” e, por força desse lapso, qualificou o contrato como um típico contrato-promessa.
14. As partes, ao optarem e acordarem numa redacção que excluiu

propositadamente a utilização da expressão “訂金” referente ao conceito de “sinal” (com o sentido de penalização), em prol da expressão “訂金”, correspondente ao conceito de “depósito” (que não tem sentido penalizador), estão a manifestar a sua vontade em afastar a qualificação de sinal aos pagamentos efectuados por conta do contrato em causa.

- 15. Como refere Menezes Cordeiro no Parecer Jurídico ora junto, essas prestações devem ser qualificadas como “reserva” e não como “sinal” (vd. págs. 67 e 68 do Parecer).*
- 16. Por seu turno, a cláusula 22ª do mesmo contrato afasta, tacitamente, a possibilidade de a Ré poder fazer obras nas próprias fracções.*
- 17. O que, salvo melhor opinião, significa que os poderes da Recorrente se circunscrevem à estrutura e à estética do edifício e que, quanto às fracções autónomas transaccionadas, os adquirentes são livres de as decorar e apetrechar conforme lhes aprouver, desde que não interfiram com a estrutura e estética do edifício.*
- 18. Qualquer cessão, para produzir efeitos, implica a autorização do Cedido, nos termos do artigo 418º do CC, derivando desta obrigatoriedade legal e dos usos do comércio em Macau, a circunstância de a mesma estar prevista na cláusula 9ª do contrato em apreço.*
- 19. Esta previsão tem por fim, por um lado, possibilitar à Recorrente conhecer o novo titular da obrigação de pagamento das prestações acordadas com o cedente até à entrega e ocupação da fracção transmitida e, por outro lado, fiscalizar a legalidade da transmissão, nomeadamente, evitando a transferência da mesma fracção a diferentes terceiros.*
- 20. Se antes da cessão os contratos em apreço não eram típicos contratos-promessa, não é por via de tal transmissão que o passam a ser,*

independentemente da necessidade de se celebrar no futuro uma escritura pública de compra e venda.

- 21. A celebração de tal escritura é, nos termos do artigo 866º do CC, uma formalidade absolutamente essencial.*
- 22. Assim, ressalvado diverso entendimento, também não é por via da cláusula 9ª do contrato em apreço que se pode qualificá-lo como contrato-promessa.*
- 23. Já as suas cláusulas 10ª a 12ª são previsões que raramente ou nunca são reguladas no contrato-promessa, mas sim no contrato de compra e venda.*
- 24. as obrigações da Recorrente previstas no contrato em causa incluem a obrigação de construir e de entregar a fracção autónoma objecto desse contrato, sendo que a obrigação de entregar a coisa é um efeito essencial da compra e venda e não do contrato-promessa (al. b) do artigo 869º do CC).*
- 25. Os textos preliminares e circundantes conectados com o contrato em questão, designadamente, o documento de fls. 51 a 53 e os recibos de pagamento, onde se escreveu sempre a palavra “preço” (價金), também apontam, no caso vertente, para uma perspetivação dos contraentes outra que não a do contrato-promessa.*
- 26. Relativamente às negociações, contexto e prática - o elemento histórico - há a destacar que o contrato foi celebrado antes da publicação da Lei nº 7/2013, que foi elaborada em resposta a um vazio legal que disciplinasse estes casos, o que permite vincar a sua especificidade em relação às figuras existentes a esse tempo na ordem jurídica de Macau, incluindo a figura do contrato-promessa tipificada no Código Civil.*
- 27. Como afirma João Vicente Monteiro na sua mais recente obra, Código do Registo Predial de Macau Anotado, pág. 299, “Estes 'contratos-promessa' têm sido tradicionalmente utilizados para formalizar verdadeiros contratos*

de compra e venda sobre as fracções autónomas em construção”.

28. *Daí que todos os contratos possuem em anexo a planta da fracção adquirida, escolhida em projecto pelo adquirente (cfr. fls. 49 dos autos).*
29. *O que se revela mais plausível e consentâneo com a aplicação das regras plasmadas entre os artigos 228º e 230º do CC é que se trata de um contrato de reserva ou de um contrato de compra e venda de um bem futuro.*
30. *Assim, salvo melhor opinião, afigura-se que está ilidida a presunção do artigo 435º do Código Civil.*
31. *Subsidiariamente, mesmo que se entenda que. o contrato em discussão nos presentes autos se trata de um contrato-promessa típico, a verdade é que, por todo o exposto em sede de motivação do presente Recurso quanto à interpretação das declarações negociais, a quantia que a Recorrente recebeu configura um cumprimento antecipado tendo em vista a satisfação de obrigação futura.*
32. *Do Princípio da Publicidade previsto no artigo 1º do Código do Registo Predial, decorre que a ninguém é lícito invocar o desconhecimento da situação jurídica de qualquer imóvel, quando constante de registo público, que é de livre acesso.*
33. *Da conjugação dos Factos Assentes B, C e CC com as Respostas aos Quesitos 18º e 19º, afigura-se que a Recorrida não pode alegar que, ao celebrar, em 30/03/2015, o negócio referido em CC, não tinha que saber se a concessão do terreno onde iria ser construída a fracção autónoma em causa expirava em 25/12/2015.*
34. *Assim, a Recorrida assumiu os riscos inerentes à celebração do contrato de cessão a escassos 8 meses do termo do prazo de concessão do terreno onde iria ser construída a fracção autónoma objecto desse contrato.*

35. *O que conduz de novo, por via diversa, à solução do presente litígio através da aplicação das regras do enriquecimento sem causa previstas nos artigos 467º e 473º/1 do CC.*
36. *Aplicando-se ao caso subjudice as regras do enriquecimento sem causa, o valor líquido da indemnização a cargo da Recorrente e a favor da Recorrida cifra-se em HKD1.067.403,00, equivalentes a MOP\$1.099.425,09, e corresponde ao valor total que a Recorrente deve restituir à Recorrida, devendo ser esse o valor da indemnização a arbitrar, acrescido dos respectivos juros de mora.*
37. *Se por hipótese se considerar que o contrato referido na Alínea “Z” dos Factos Assentes se trata de um típico contrato-promessa, seria manifestamente excessiva a condenação da Recorrente no pagamento do dobro da quantia que recebeu da Recorrida, devendo antes a arbitragem de uma compensação efectuar-se com base em critérios de Equidade, nos termos dos artigos 436º/5 e 801º do CC.*
38. *A este respeito louvamos a doutíssima argumentação desenvolvida na sentença proferida, constante de fls. 31 a 40 e 46 a 54 da mesma e a discordância da Recorrente reporta-se, essencialmente, ao quantum indemnizatório, mormente porque alguns dos pressupostos em que se alicerça o cálculo desse quantum não se verificam.*
39. *Desde logo, um dos pressupostos que falece é o de que a Recorrente tinha conhecimento dos termos da cessão da posição contratual.*
40. *Com efeito, os termos desta cessão constam dos documentos de fls. 51 a 53 e 59 a 60 dos autos, os quais foram celebrados e subscritos exclusivamente entre a Recorrida e os compradores que com a Recorrente celebraram o contrato de fls. 46 a 49 dos autos.*

41. *A Recorrente apenas consentiu na cessão enquanto condição de eficácia, através do documento constante de fls. 74 e 75, conforme o obriga o artigo 418º do CC.*
42. *Deste documento de fls. 74 e 75 apenas consta que se operou a cessão e que a Recorrente, enquanto cedida, dá o seu consentimento a este negócio, sem que os termos dessa cessão sejam revelados.*
43. *Nesse documento refere-se que o preço da cessão foi já totalmente pago, mas não se adianta o respectivo montante, nomeadamente, não se refere que o preço foi o de HKD\$7.670.000,00 e também é apenas isto o que resulta da factual idade dada por provada, designadamente, na resposta ao quesito 13º da douda Base Instrutória.*
44. *Para uma ponderação correcta desses danos conducente a um juízo de prudente arbítrio e equidade, não deveria ser tomado em consideração o preço que a Recorrida pagou pela cessão, HKD\$7.670.000,00, por ser um facto absolutamente alheio e fora do controle da Recorrente e por esta desconhecer e não ter qualquer intervenção nos concretos moldes acordados entre Cedentes e Cessionária.*
45. *Assim, afigura-se que uma decisão prudente e equilibrada com base na Equidade seria a de se fixar um quantum indemnizatório não superior ao montante de MOP\$2.000.000,00 e respectivos juros de mora, a contar desde a data em que for proferido o doudo Acórdão que recaír sobre o presente Recurso e à taxa legal de 9,75%.*
46. *Ressalvado diverso entendimento, a douda decisão recorrida incorre na violação dos artigos 228º, 229º, 230º, 435º, 436º/5, 467º, 473º/1 e 801º do Código Civil, bem como do artigo 1º do Código do Registo Predial de Macau.*

*

原告就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 1490 頁至 1496 背頁，在此視為完全轉錄。

*

二.事實

原審法院認定的事實如下：

a) A Ré é uma sociedade por quotas, constituída em Macau, cujo objecto é a exploração do comércio de importação e exportação, da actividade de agente comercial e de transportes, da indústria de vestuário, fiação, tecelagem e malhas, tinturaria e impressão, do fabrico de bordados e, ainda, da actividade de fomento predial e construção e reparação de edifícios.

b) Por Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no 2º suplemento ao n.º 52 do Boletim Oficial, de 26 de Dezembro de 1990, alterado pelo Despacho n.º 107/SATOP/91, publicado no Boletim Oficial, n.º 26, de 01/07/1991, foi concedido à ré um terreno, a resgatar ao mar, com a área de 60.782m², constituído por 3 lotes com a designação de Lote “...”, para fins habitacionais, Lote “...” para fins habitacionais e Lote “...” para fins industriais.

c) De acordo com a cláusula 2ª, n.º 1, dos termos da concessão fixados naquele despacho, o prazo de concessão foi fixado em 25 anos, contados a partir da outorga da escritura pública do contrato.

d) Por Despacho n.º 123/SATOP/93, publicado no Boletim Oficial n.º 35, II Série, de 01 de Setembro de 1993, e nos termos que já tinham sido previstos no Despacho n.º 160/SATOP/90, foi à ré concedida a parcela de terreno, designada por “...” e destinada a ser anexada à parcela “...”,

constituindo um lote único com a área global de 67,536m² e destinava-se a viabilizar o projecto de instalação de um “complexo industrial”.

e) Através desta revisão o prazo global de aproveitamento do terreno foi prorrogado até 26 de Dezembro de 2000.

f) As parcelas “...” e “...” foram anexadas e o respectivo terreno passou a descrito sob o nº ... do Livro ..., com a designação de Lote “...”.

g) O complexo industrial foi construído no lote “P” e entrou em funcionamento, tendo as entidades competentes emitido as respectivas licenças.

h) O lote “...” foi aproveitado com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio com 3 pisos sobre o qual assentam 6 torres com 29 pisos cada, afecto às finalidades de habitação, comércio, estacionamento e jardim.

i) Por Despacho nº 19/2006, do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, publicado na no Boletim Oficial da RAEM nº 9, II Série, de 01 de Março de 2006, foi parcialmente revista, nos termos e condições do contrato em anexo, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 91.273m², constituído por 3 lotes designado por “...”, “...” e “...”, situado nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP).

j) Esclareceu-se, no ponto nº 4 dos termos e condições do contrato integrantes do Anexo ao despacho que: “... a concessionária pretende alterar a finalidade do lote “...” de indústria para comércio e habitação, alegando prejuízos financeiros com a fábrica de têxtil aí instalada, devido à abolição das quotas de exportação dos produtos têxteis, o que levou à perda gradual de competitividade desta indústria de Macau, agravada, no caso concreto, pela suspensão do funcionamento da fábrica no período

nocturno, para não prejudicar a tranquilidade dos residentes das imediações, e invocando ainda razões que se prendem com o futuro desenvolvimento daquela zona da cidade e a crescente procura de habitação”.

k) Pelo referido Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas nº 19/2006, publicado na no Boletim Oficial da RAEM, nº 9, II Série, de 01 de Março de 2006, tendo em conta o Estudo Prévio de 2005 e as PAOs de 2004 e 2005, foi acordada a alteração de finalidade e o reaproveitamento do Lote “...”, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, construído por um pódio com 5 pisos, sobre o qual assentam 18 torres com 47 pisos cada uma.

l) Com efeito, o complexo industrial anteriormente existente foi demolido e substituído pelo reaproveitamento com o novo complexo habitacional, com comércio e estacionamento.

m) O prazo de aproveitamento foi acordado em 96 meses contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que titulasse a referida revisão.

n) Em 24 de Outubro de 2013 a ré requereu junto da DSSOPT a emissão de licença para as obras de fundações, que foi emitida em 02 de Janeiro de 2014.

o) Em 15 de Janeiro de 2014 e 30 de Janeiro de 2014, a ré apresentou o requerimento de prorrogação do prazo de aproveitamento, fundamentando esse requerimento no facto de, por razões que não lhe são imputáveis, não ter podido até então proceder ao aproveitamento contratado.

p) Em 04 de Junho de 2014, a ré requereu junto da DSSOPT, a

prorrogação do prazo de aproveitamento.

q) Em 29 de Julho de 2014 foi enviado à Ré um ofício assinado pela Directora Substituta da DSTOPT, com o seguinte teor:

“1. Nos termos da cláusula nº 2 do contrato de concessão de terreno revisto pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas nº 19/2006, o prazo de aproveitamento do terreno já caducou aos 28 de Fevereiro de 2014; no entanto, nos termos do artº 2º do Despacho nº 160/SATOP/90, o prazo de arrendamento do terreno vai expirar aos 25 de Dezembro de 2015.

2. Como o atraso do aproveitamento do terreno é imputável à vossa empresa, e tendo em conta que esta não é a primeira vez que a vossa empresa requer prorrogar o aproveitamento de terreno, e visto que já concordou aceitar a forma de punição para o atraso prevista no contrato; para o efeito, nos termos do Despacho proferido pelo Chefe do Executivo aos 15 de Julho de 2014, autoriza-se prorrogar o prazo de aproveitamento do terreno até 25 de Dezembro de 2015, e aplica-se a multa no valor de MOP\$180.000,00 (cento e oitenta mil patacas). Mas para garantir os interesses públicos, a empresa concessionária obriga-se previamente a prometer por escrito aceitar as seguintes condições:

2.1. Antes de o prazo de concessão por arrendamento do terreno caducar, se o aproveitamento do terreno ainda não for concluído, mesmo se está de acordo com os requisitos dispostos no artigo 5.º da Lei n.º 7/2013, Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção, a concessionária não vai pedir autorização prévia para efectuar os actos jurídicos da

promessa de transmissão do edifício em construção no Lote “...” ou da promessa de oneração, nem vai praticar esses actos jurídicos, excepto se o terreno for concedido de novo nos termos legais;

2.2. Se no futuro o terreno não for concedido nos termos legais, a empresa concessionária não pode reclamar qualquer indemnização ou compensação à RAEM.

3. Nestes termos, avisa-se a vossa empresa para entregar a promessa por escrito acima mencionada, para ser enviada à Comissão de Terras para acompanhamento, a fim de emitir a guia do pagamento da multa”.

r) A ré concordou em pagar a multa de 180.000,00. Em 04 de Agosto de 2014 a Ré comunicou ao Director dos Serviços das Obras Públicas e Transportes o seguinte:

“Declara aceitar a multa no valor de MOP180.000,00, condenada segundo o despacho proferido aos 15 de Julho de 2014, declara mais aceitar as seguintes condições:

1. Antes de o prazo de concessão por arrendamento do terreno caducar, se o aproveitamento do terreno ainda não for concluído, mesmo se está de acordo com os requisitos dispostos no artigo 5.º da Lei n.º 7/2013, Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção, a concessionária não vai pedir autorização prévia para efectuar os actos jurídicos da promessa de transmissão do edifício em construção no Lote “...” ou da promessa de oneração, nem vai praticar esses actos jurídicos, excepto se o terreno for concedido de novo nos termos legais;

2. Se no futuro o terreno não for concedido nos termos legais, a

empresa concessionária não pode reclamar qualquer indemnização ou compensação à RAEM.”

s) Em 27 de Novembro de 2015, a ré apresentou ao Chefe do Executivo o pedido de prorrogação dos prazos de aproveitamento e de concessão por período não inferior a 60 meses, contados a partir de 26 de Dezembro de 2015.

t) Em 30 de Novembro de 2015, o Chefe do Executivo concordou com os pareceres que lhe foram colocados à consideração, cujo sentido era de indeferir o pedido de prorrogação com o fundamento em que, impedindo a Lei nº 10/2013 a renovação de concessões provisórias, não podia ser autorizada a prorrogação do prazo de aproveitamento.

u) A Comissão de Terras e o Secretário para os Transportes e Obras Públicas emitiram os pareceres em 21 de Janeiro de 2016 e em 22 de Janeiro de 2016, respectivamente.

v) Em 26 de Janeiro de 2016, o Chefe do Executivo proferiu o seguinte despacho: “Concordo, pelo que declaro a caducidade da concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a que se refere o Processo nº 2/2016 da Comissão de Terras, nos termos e com os fundamentos do Parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 22 de Janeiro de 2016, os quais fazem parte integrante do presente despacho”.

w) Contra o despacho do Chefe do Executivo, emitido em 26 de Janeiro de 2016, a ré interpôs recurso contencioso anulatório.

x) No dia 19 de Outubro de 2017, o Tribunal de Segunda Instância proferiu o acórdão que julgou improcedente o recurso contencioso da ré, mantendo-se o acto administrativo recorrido. A ré, não se conformando,

interpôs o recurso jurisdicional junto do Tribunal de Última Instância.

y) Pelo acórdão do processo nº 7/2018 datado de 23 de Maio de 2018, o Tribunal de Última Instância negou provimento ao recurso interposto, mantendo-se o acto administrativo recorrido.

z) A ré e C celebraram, em 17 de Março de 2011, o contrato-promessa de compra e venda de imóvel, que incidia sobre a fracção G, para habitação, do ...º andar, do bloco 7, do Edifício em construção no “Lote ...”, terreno em desenvolvimento, situado em Macau, na ..., s/n, Lote ..., que se encontrava registada na Conservatória de Registo predial sob o nº

aa) Na celebração do referido contrato-promessa de compra e venda de imóvel em Z, C já pagou à ré a quantia de HKD566.800,00.

bb) Para pagamento do remanescente do preço do contrato-promessa de alienação da posição contratual do contrato-promessa de compra e venda de imóvel relatado no quesito 8º, em 30 de Março de 2015, a autora pediu empréstimo bancário de três milhões e oitocentos e setenta mil dólares de Hong Kong ao Banco da X, e pagando a C e ao seu marido, D, através da livrança nº ... do Banco da X, a quantia de três milhões e oitocentos e setenta mil dólares de Hong Kong.

cc) Em 30 de Março de 2015, C e o seu marido, D, assinaram com a autora, o contrato de alienação da posição contratual do contrato-promessa de compra e venda de imóvel.

dd) A ré declarou no contrato de alienação da posição contratual do contrato-promessa de compra e venda de imóvel referido no artigo anterior o consentimento na transmissão da aludida posição contratual.

ee) Em 17 de Setembro de 2018, a ré efectuou pagamento da quantia

de HKD3.466.997,00 ao Banco da X, Limitada, Sucursal de Macau, para pagar o remanescente do empréstimo resultante da compra da referida fracção do Edifício XXX por parte da autora.

ff) A autora recebeu, em Outubro de 2018, o documento de notificação emitido pelo Banco da X, Limitada, Sucursal de Macau, conhecendo o teor referido no artigo anterior.

gg) A autora candidatou-se uma fracção autónoma ao abrigo da Lei nº 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo 89/2019, de 30 de Maio.

hh) A ré e C convencionaram que o preço de compra e venda da referida fracção era de HKD5.668.000,00, equivalente a MOP5.838.040,00. (Q. 1º)

ii) A ré e C acordaram que o remanescente, no valor de HKD5.101.200,00, seria liquidado por C, na totalidade ou por empréstimo hipotecário bancário, no prazo de 7 dias após a celebração do “contrato-promessa de compra e venda do imóvel relatado em Z. (Q. 2º)

jj) A ré prometeu no contrato-promessa de compra e venda do imóvel em Z, que a fracção seria entregue, no prazo de 1200 dias úteis de sol, ou seja, excluídos domingos, feriados e dias de chuva, contados a partir da conclusão do 1º piso para habitação das obras da superestrutura; em caso de atraso, a ré reembolsaria a C os juros de mora, contados conforme a taxa bancária de depósito, do preço já recebido. (Q. 3º)

kk) Conforme a cláusula 3ª, alínea 3b), do contrato-promessa de compra e venda do imóvel relatado em Z. C já pagou à ré a quantia de HKD5.101.200,00. (Q. 4º)

ll) Em 06 de Janeiro de 2015, sob a colaboração do mediador

imobiliário (com licença provisória n.º ...), C e o seu marido, D, assinaram com a autora um acordo que denominaram de contrato provisório de compra e venda. (Q. 5º)

mm) Em cumprimento do contrato provisório de compra e venda relatado no quesito 5.º, em 07 de Janeiro de 2015, a autora pagou a C, através da ordem de pagamento n.º ... do Banco X, a quantia de HKD1.000.000,00. (Q. 6º)

nn) Em cumprimento do contrato provisório de compra e venda relatado no quesito 5.º, em 22 de Janeiro de 2015, a autora pagou a C, através da ordem de pagamento n.º ... do Banco de X, a quantia de HKD500.000,00. (Q. 7º)

oo) Em 22 de Janeiro de 2015, C e o seu marido, D, assinaram com a autora, o contrato-promessa de alienação da posição contratual do contrato-promessa de compra e venda de imóvel. (Q. 8º)

pp) Segundo o teor do contrato-promessa de alienação da posição contratual do contrato-promessa de compra e venda de imóvel relatado no quesito 8.º, C e o seu marido, D, prometeram alienar à autora, a posição contratual de promitente-comprador da fracção autónoma G, do ...º andar, do bloco 7, do Edifício XXX, no terreno em desenvolvimento, situado em Macau, na ..., s/n, Lote ..., no preço de HKD7.670.000,00. (Q. 9º)

qq) Na celebração do contrato-promessa de alienação da posição contratual do contrato-promessa de compra e venda de imóvel relatado no quesito 8.º, C e o seu marido, D, declararam que já receberam as quantias do sinal relatadas nos quesitos 6º e 7º que foram entregues pela autora, no valor total de HKD1.500.000,00. (Q. 10º)

rr) Em cumprimento do contrato-promessa de alienação da posição

contratual do contrato-promessa de compra e venda de imóvel relatado no quesito 8º, a autora efectuou, respectivamente, em 27 e 30 de Março de 2015, pagamentos a C, através da ordem de pagamento n.º ... do Banco X, da ordem de pagamento n.º ... do Banco X e da ordem de pagamento n.º ... do Banco da X, das quantias de HKD570.000,00, de HKD1.400.000,00 e de HKD330.000,00. (Q. 11º)

ss) Por outras palavras, a autora efectuou, sucessivamente, pagamento a C e ao seu marido, D, no valor total de HKD7.670.000,00. (Q. 12º)

tt) Segundo o teor do contrato de alienação da posição contratual do contrato-promessa de compra e venda de imóvel relatado no facto assentes CC, C e o seu marido, D, concordaram em transmitir à autora, a posição contratual de promitente-comprador do contrato-promessa de compra e venda celebrado com a ré, que incidia sobre a fracção G, para habitação, do ...º andar, do bloco 7, do edifício XXX, no terreno em desenvolvimento, situado em Macau, na ..., s/n, Lote ..., e declararam que todo o preço já entregue foi liquidado no mesmo dia com a autora. (Q. 13º)

uu) É impossível à ré continuar a desenvolver o lote “...” em causa e cumprir o referido contrato-promessa de compra e venda de imóvel em Z. (Q. 14º)

vv) Desde 30 de Março de 2015 a 2 de Julho de 2018, os juros emergentes do empréstimo com qual a autora adquiriu a posição contratual de promitente-comprador da referida fracção, eram de HKD242.018,06, equivalente a MOP249.278,60. (Q. 15º)

ww) A ré efectuou um desconto a C no valor de HKD1.133.600,00,

correspondente a 20% do preço contratado (HK5.668.000,00). (Q. 16º)

xx) Com este desconto, o preço total que, na realidade, foi pago por C à ré, pela aquisição da fracção autónoma a construir aqui em causa, foi o de HKD4.534.400,00. (Q. 17º)

yy) A fracção autónoma de prédio urbano negociada no contrato referido em Z seria construída num terreno concedido à ré mediante contrato que a ré havia celebrado com a RAEM. (Q. 18º)

zz) A data dos termos dos prazos de arrendamento e da concessão é pública, constando do Registo Predial. (Q. 19º)

aaa) A autora optou por adquirir a posição contratual do contrato referido em Z. (Q. 21º)

bbb) No contrato referido em Z e no recibo de pagamento escreveu-se sempre a palavra preço. (Q. 22º)

ccc) Actualmente o valor da fracção referida em GG é superior ao valor inicialmente pago pela autora. (Q. 25º)

ddd) Foi deferida a candidatura da autora referida na alínea GG) dos factos assentes. (Q. 27º)

*

三.理由陳述

一、被告的中間上訴

原審決定內容如下：

“...

根據《民事訴訟法典》第429條第1款b項規定，只要訴訟程序之狀況容許無需更多證據已可全部或部分審理所提出之一個或數個請求，又或任何永久抗辯，法庭即可立即審理案件之實體問題。

本案中，被告在答辯狀中提出永久抗辯，使用大量篇幅陳述與被告和澳門特

別行政區之間的批給土地關係有關的事實，認為涉案合同之履行不能應歸責於澳門特別行政區的一系列行為，而不應歸責於被告本身。

根據《民法典》第788條第1條規定，在合同範疇，就債務之不履行，須由債務人證明非因其過錯造成；換言之，屬於過錯推定的情況。據此，結合《民法典》第337條第1款的規定，應由債務人承擔非因其過錯造成債務不履行之舉證責任。

因此，本案中，應由被告陳述和證明非因其過錯造成涉案合同的不履行。

然而，除應有的尊重外，法庭認為，即使被告所陳述的事實全部獲得證實(在答辯狀抗辯中A、B及C部分的事實，在此視為完全轉錄)，被告的理由亦明顯不能成立；或者說，被告所提出者明顯不是對有關法律問題可予接受之解決方法。

根據《民法典》第400條第2款規定，僅在法律特別規定之情況及條件下，合同方對第三人產生效力。

在此可以參見葡萄牙最高法院2012年5月29日在第3987/07.9TBAVR.C1.S1號合議庭裁判中的司法見解：

“I – É tradicional e prevalente, na doutrina portuguesa, a teoria que nega a eficácia externa das obrigações, assente na concepção clássica da relatividade dos direitos de crédito, que apenas podem ser violados pelas partes, em contraposição com os direitos reais que são oponíveis erga omnes.

II – Só nos casos em que ocorra abuso do direito de terceiro se deve admitir a eficácia externa das obrigações.

III – Assim, só em casos particularmente escandalosos – quando o terceiro tenha tido intenção ou pelo menos consciência de lesar os credores da pessoa directamente ofendida ou da pessoa com quem contrata – é que poderá ser justificado quebrar a rigidez da doutrina tradicional e admitir a eficácia externa das obrigações.”

首先，從卷宗第45至49頁表見涉案合同不具物權效力，在原告取得涉案合同地位的情況下，原告亦未取得相關單位的所有權，因而不能主張擁有任何形式

的物權，原告所擁有的只不過是因涉案合同而產生的單純債權。這樣，基於債權的相對性，它只會在合同的雙方當事人之間(即原告和被告之間)產生效力，不會延伸到合同以外的第三人(包括澳門特別行政區)。原告的債權亦只會被作為債務人的被告侵犯，不會像具有對外效力的物權一樣，可能被任何人侵犯。

只有當出現法律明文規定的特殊情況，又或者當第三人知道債權人和債務人之間的特殊關係，但仍作出特別具譴責性的行為，尤其是當出現其濫用權利的情況時，第三人才可能因為侵犯合同當事人的債權而須對其承擔責任。

綜觀被告陳述的內容，都不屬於上述條文及司法見解提及的極少數的第三人因侵犯合同債權而須承擔責任的情況。

原告和被告之間的合同屬於一個法律關係，而被告獲澳門特別行政區批給土地又是另一個法律關係。面對原告聲稱遭到侵犯的債權，澳門特別行政區正是處於第三人的法律地位。有關土地批給合同屬於行政合同，合同外的第三人只有在合同當事人基於違法的合同條款損害其權益時，才能提起合同有效性之訴，又或者當合同中訂有保障其利益的條款時，才能提起執行合同之訴。然而，從澳門特別行政區與被告訂立的土地批給合同中，並不能衍生出原告的任何權利，原告或被告都沒有提出存在任何澳門特別行政區須對原告承擔責任的合同條款。這樣，根據債權之相對性理論，立即可以排除澳門特別行政區對原告的責任。

除此之外，澳門特別行政區也不存在對原告的過錯。即使被告陳述的有關事實全部獲得證實，也只可能是澳門特別行政區在執行土地批給合同的過程中對被告的過錯，不代表澳門特別行政區的行為對原告存有過錯，也不能因此推斷或證明被告在涉案合同的法律關係中就不存在過錯。不應將兩個法律關係中的過錯問題混為一談。

最後，更不存在濫用權利的情況。即使澳門特別行政區知道原告與被告之間的合同以及其行為有可能侵害到原告的債權，但根據被告所陳述的事實，不足以顯示澳門特別行政區明顯違背善意原則的要求，或具備傷害原告的意圖；也不存在對善良風俗的違反，因為澳門特別行政區只不過是行使其在土地批給合同中作

為批給人的權利以及法律賦予的職能，況且宣告土地失效的行為屬於被法律限定的行為，其合法性不容置疑；也不存在澳門特別行政區的行為明顯超越權利之社會或經濟目的所產生之限制的情況，因為看不到澳門特別行政區在行使其權利的過程中偏離了其職能。

綜合以上理由，就涉案合同，澳門特別行政區不對原告承擔任何責任。

倘若被告提出上述所謂抗辯的目的僅為證明非因其過錯造成涉案合同的不履行，那麼，如上所述，土地批給合同中的過錯和涉案合同的過錯屬於兩個不同的問題，不應將兩者混為一談。即使被告陳述的有關事實全部獲得證實，也只能是澳門特別行政區在執行土地批給合同的過程中對被告的過錯，不能因此推斷或證明被告在涉案合同的法律關係中就不存在過錯。

綜上所述，裁定被告提出的涉案合同之履行不能應歸責於澳門特別行政區(而不應歸責於被告本身)之抗辯理由(即答辯狀抗辯中A、B及C部分)不成立。

作出通知。

...”。

被告認為上述批示是無效的，因未有詳細說明作為決定理由之事實依據，違反了《民事訴訟法典》第562條第2及3款之規定。

此外，亦認為相關批示存有適用法律的錯誤。

現就有關問題作出審理。

關於決定無效方面，這部分的上訴理由是明顯不成立的，理由在於相關決定是從法律層面上否定了澳門特別行政區在本案中的責任，當中被告陳述的所謂“永久抗辯事實”不論是否證實，均不影響相關決定的方向。

申言之，對該等“永久抗辯事實”作出篩選並進行審判屬無用的訴訟行為。

《民事訴訟法典》第87條明確規定，在訴訟程序中不應作出無用之訴訟行為。

就同一司法見解，可參閱本院在卷宗編號 1142/2019、1150/2019 及 1195/2019 內作出之裁判。

基於此，被訴批示並沒有違反《民事訴訟法典》第 562 條第 2 及 3 款之規定，亦不存在《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 d)項所規定之判決/批示無效瑕疵。

就法律適用方面，我們完全認同有關決定，故根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款之規定，引用上述決定及其依據，駁回這部分的上訴。

事實上，本院在涉及“XXX”事件的案件中已多次強調(見中級法院在卷宗編號 1142/2019、1145/2019、1150/2019 及 1192/2019 內作出的裁判)，澳門特別行政區僅和土地承批人，即本案之被告，建立了法律關係；一切因應承批土地所作出的行為，均是針對土地承批人/被告而作出。因此，即使假設該等行為損害了土地承批人/被告的權益，例如無法如期利用土地而導致其需向預約買受人作出賠償，也只能是土地承批人/被告在履行其賠償義務後再向澳門特別行政區追討賠償，而非預約買受人可直接向澳門特別行政區追討因土地承批人/被告違反與其簽定的預約買賣合同的賠償責任。

如被訴批示所言，只有在澳門特別行政區濫用權利，行為特別惡劣的情況下其才需負上相關賠償責任，然而本案並不存在該等情況。

*

二、被告的最後上訴

1. 關於合同和涉及支付款項的性質方面：

被告認為原審法院錯誤界定案中的合同為預約買賣合同 (contrato-promessa de compra e venda)及當中所涉及支付的款項為定金 (sinal)。

其認為合同的正確法律定性是“樓花買賣合同” (contrato de

compra e venda em projecto), 而當中涉及支付的款項應為“訂金”(depósito)。

原審法院就有關問題作出了以下裁判：

“...

c) – Da qualificação do contrato.

Como antes se referiu, a autora entende que o contrato em discussão nos presentes autos deve ser qualificado como contrato-promessa, ao passo que a ré entende que deve ser qualificado como contrato atípico.

A qualificação jurídica que as partes fazem dos factos a que cabe aplicar o Direito não vincula o tribunal (art. 567º do CPC).

A qualificação dos contratos pertence à lei e não às partes. É uma operação muito relevante, pois vai determinar o regime jurídico aplicável à relação contratual. No caso dos autos está em causa a aplicabilidade ou a inaplicabilidade da presunção legal de que é sinal toda a quantia entregue pelo promitente comprador ao promitente vendedor em cumprimento do contrato-promessa de compra e venda (art. 435º do CC).

Pois bem, a qualificação do contrato tem essencialmente por base a vontade negocial das partes plasmada no clausulado concretamente acordado relativamente às prestações a que se pretenderam vincular. É feita por comparação ou subsunção, tendo em conta os elementos do concreto contrato a qualificar e os elementos dos diversos tipos contratuais, podendo concluir-se que o contrato concreto se reconduz a um tipo, a nenhum ou a mais que um, sendo neste caso um contrato misto ou uma união de contratos.

A nosso ver, deve atender-se de forma mais relevante às prestações características acordadas pelos contraentes, quer para qualificar o contrato, quer para se lhe determinar o regime quando se conclua que o contrato celebrado se trata de um contrato misto por agregar elementos de mais do que um tipo contratual.

Faltando no contrato celebrado um elemento essencial de um contrato tipificado na lei, o acordo das partes não pode qualificar-se segundo tal tipo contratual.

Pois bem, então afinal a operação de qualificação do contrato redundará em duas operações: saber que prestação característica quiseram as partes e, depois, subsumi-la à prestação característica de um tipo contratual, de mais que um ou de nenhum.

Vejamos então nos factos provados se, nas prestações concretamente acordadas pelas partes que ali constam, o seu acordo pode ou não ser qualificado como contrato-promessa.

A prestação característica do contrato-promessa é a celebração de outro contrato, o contrato prometido. As partes comprometem-se a celebrar outro contrato (art. 404º do CC).

Nos factos provados avulta a referência conclusiva à expressão “contrato-promessa” (als. z), aa), bb), dd), hh) a KK)...). No entanto esta referência não é decisiva, pois que a qualificação do contrato é questão de direito e não de facto. Porém, a al. z) remete, ainda que implicitamente, para o documento de fls. 46 a 48, precisamente o texto do acordo em análise. Desse texto constam expressões cujo significado aponta quer no sentido de as partes acordarem celebrar no futuro novo contrato (de compra e venda), quer no sentido de acordarem apenas formalizar no futuro um acordo já concluído. Com efeito, ora denominam o contrato de “contrato-promessa de compra e venda” e falam em prometer vender, “prometer comprar” e “prometida venda” e denominam-se “promitente-vendedor” e “promitente-comprador”; ora falam em recuperação e revenda da fracção pela ré e alienação da fracção pelo promitente-comprador antes da celebração da escritura pública de compra e venda (cláusulas 5ª e 9ª).

Pois bem, nesta situação em que se desconhece a vontade real das partes e estas

a exteriorizaram por escrito em termos moldáveis, como referido, a declaração das vontades negociais vale com o sentido que lhe atribuiria o normal declaratório colocado na posição do real declaratório (art. 228º do CC).

Ora, parece-nos decisivo o teor das cláusulas 9ª a 22ª para saber o sentido que o normal declaratório atribuiria ao teor da declaração que as partes plasmaram no documento a que se reporta a alínea z) dos factos provados: - se lhe atribuiria o sentido de estar já concluído o acordo definitivo ou se lhe atribuiria o sentido de ainda haver algo para acordar no futuro.

Na referida cláusula 22ª refere-se que a ré pode fazer alterações de construção sem que a outra parte contratual possa recusar a transacção, o que aponta no sentido de haver ainda acordo a fazer no futuro que as partes denominaram transacção e que não podia ser recusado com determinado fundamento.

A cláusula 9ª aponta também para que as partes quisessem ainda novo contrato. Com efeito, estabeleceram condições onerosas para a cessão da posição contratual. Ora, se as partes já considerassem a propriedade da fracção na esfera jurídica do “comprador”, porque considerariam que este não era dono integral e não podia transferir para terceiro sem o consentimento da ré e sem a remunerar?

Este “mecanismo” de cessão da posição contratual aponta no sentido de que, no entendimento das partes contratantes, a ré não se desligou da prestação característica do contrato-promessa que é celebrar outro contrato e que, por isso, receberá comissão para celebrar esse novo e futuro contrato com terceiro, não se tratando apenas de uma modificação subjectiva do mesmo contrato. Se na vontade real dos contraentes a ré já nada tivesse a ver com a fracção autónoma em causa nem com a prestação característica do contrato promessa, a comissão que recebeu (ou tem direito a receber) por consentir na cessão da posição contratual seria incompreensível na economia do contrato. De facto, as partes não estabeleceram a necessidade de consentimento e de

pagamento de comissão para as vendas posteriores à celebração da escritura pública de compra e venda, o que aponta para que, no espírito dos contraentes, a situação negocial é diferente antes e depois da escritura, porque a fracção está em esferas jurídicas diferentes nesses dois momentos.

É esta engrenagem negocial aliada à denominação que as partes deram ao contrato que celebraram que deve levar o “normal declaratório” a considerar que a prestação característica que a ré assumiu foi celebrar um contrato no futuro com o promitente originário ou com aquele a quem fosse cedida a posição contratual de promitente-comprador.

Em conclusão, dir-se-á que o sentido com que deve valer juridicamente a declaração negocial quanto às prestações acordadas só é reconduzível ao tipo contratual de contrato-promessa.

.....

ii.1 – Da existência de convenção de sinal.

Há, pois, antes de mais, que apurar se foi acordado sinal no caso em apreço.

O sinal é um elemento eventual do conteúdo do negócio jurídico. Numa certa perspectiva, é, em essência, uma estipulação contratual, uma cláusula negocial.

Seja qual for a qualificação que lhe seja dada, o sinal é sempre também uma convenção das partes contratantes. Depende, pois, da existência de vontades negociais concordantes.

Para se concluir se foi ou não estipulado sinal é necessário interpretar as declarações negociais das partes contratantes.

Se a autora pretende ser indemnizada segundo o regime do sinal, cabe-lhe, nos termos do art. 335º, nº 1 do CC, alegar e provar, entre o mais, os factos demonstrativos de ter sido estipulada a existência de sinal.

Porém, no caso do contrato-promessa de compra e venda, como ocorre na

situação sub judice, a parte que se quiser prevalecer da existência de sinal beneficia da presunção legal inserta no art. 441º (deve ser art. 435º) do CC que diz que se presume “que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço”.

Ora, quem tem a seu favor uma presunção legal, está dispensado de provar o facto a que ela conduz, sendo a parte contrária que tem de provar o facto contrário ao facto presumido (art. 343º, nºs 1 e 2 do CC). No caso dos autos, provou-se que o promitente-comprador originário entregou à ré, promitente-vendedora, determinada quantia em dinheiro no âmbito do contrato promessa que ambos celebraram. Provou-se o facto base da presunção, pelo que está presumido que as partes quiseram atribuir carácter de sinal. Cabe, pois à ré, interessada em ilidir a presunção, a alegação e a prova do facto contrário ao facto presumido, isto é, cabe-lhe provar que as partes acordaram que a quantia entregue não tinha carácter de sinal. A ré não conseguiu fazer a prova dessa vontade negocial contrária à presunção legal (resposta negativa dada ao quesito 23º da base instrutória). Tem a ré de ver esta questão decidida em sentido contrário à sua pretensão. Com efeito, a ré logrou apenas provar que o contrato que celebrou refere a palavra preço (al. bbb) dos factos provados), não constituindo tal facto “prova do contrário” do facto presumido. Isto é, não é prova de que as partes não quiseram atribuir carácter de sinal.

Mas dir-se-á ainda que do contrato-promessa sub judice consta que as partes quiseram que as quantias pagas pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor sejam consideradas sinal. Com efeito, na cláusula 5ª do contrato referido em z) dos factos provados diz-se que a falta de pagamento das prestações do preço acordado “implica a perda do sinal pago”. Parece clara a vontade das partes e dir-se-á, “cum grano salis”, que “in claris non fit interpretatio”.

Portanto, mesmo sem a presunção legal referida, sempre a vontade das partes deve ser interpretada no sentido de terem convencionado sinal.

Conclui-se, pois, que foi acordado sinal no caso em apreço.

...”。

我們認同有關決定，故根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款之規定，引用上述決定及其依據，裁定這部分的上訴理由不成立。

事實上，卷宗第 46 至 48、65 至 69 及 74 至 75 頁之文件不論在合同名稱或內容上均毫無疑問地表明相關的合同是一預約買賣合同，特別是第 65 至 69 頁由原告、被告和 XX 銀行股份有限公司所簽署的三方合同，其名稱為“不動產預約買賣及預約設定抵押權的消費借貸合同”，而當中明確表明原告為“預約買受人”，被告“預約出售予預約買受人，由預約買受人預約購買正在興建的以下物業單位：

樓宇名稱：XXX

興建中樓宇所在土地在物業登記局的標示編號為...，載於該局第...簿冊第...頁。該樓宇位於澳門...區無門牌...地段(LOTE ...)，該單位屬於該樓宇之分層建築物子部分“C”第 VII 座(在該局的標示編號為...)作居住用途的...樓 G 單位(G...)。原預約買受人的《樓宇買賣預約合約》在物業登記局之性質臨時性登錄編號為：...，上述單位已被預約設定抵押予 XX 銀行股份有限公司，簡稱 XX 銀行(葡文名稱：BANCO DA X, LIMITADA)，有關意定抵押在物業登記局第...號簿冊作性質臨時性登記，登錄編號為...，而根據乙方出示之登記申請表，有關預約抵押權人已於今日透過認證語註銷該預約抵押。”。

在該合同的第一條亦再次明確表明：甲方(被告)確認把上述獨立單位預約賣予乙方 A，由乙方 A 確認預約購入，樓價為港幣 5,668,000.00 圓整，為稅務目的，折合澳門幣 5,838,040.00 圓整。

從上可見，原告及被告在相關合同中的意思表示是十分清晰明確的，不存在任何的疑問。

試問若不是不動產預約買賣合同，如何能根據第 15/2001 號法律的規定，和銀行簽訂 “不動產預約買賣及預約設定抵押權的消費借貸合同” ？

被告在本案中完全否定相關合同為預約買賣合同的做法有惡意訴訟之嫌(《民事訴訟法典》第 385 條第 1 及 2 款 a)之規定)。

就所支付的款項性質方面，根據《民法典》第 435 條之規定，“在買賣之預約合同中，預約買受人向預約出賣人交付之全部金額，即使以提前履行或首期價金之名義交付者，亦推定具有定金性質”。

本案中沒有任何實質證據可推翻上述法律推定。被告的立場僅是其一面之詞。

2. 關於風險分擔及賠償金額方面：

被告認為原告在 2015 年 01 月 22 日繼受相關合同地位時，應可預見有關單位可能不能在土地批給期限建成的風險，因土地批給期限在登記上明確註示，而登記之目的就是為了公開房地產之法律狀況，以保障不動產交易之安全。

這一上訴理由同樣是不成立的。

首先，原告並非發展商，不可能要求其具行業專業知識，知道樓宇要多久才能建成。

更重要的是，被告作為發展商比原告更具條件和有能力知道樓宇的建造情況及能否在土地的法定批給期限完成建造。

在本案中，根據已證事實，澳門土地工務運輸局在 2014 年 07 月 29 日透過公函通知被告如下：

“1. Nos termos da cláusula nº 2 do contrato de concessão de terreno revisto pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas nº 19/2006, o prazo de aproveitamento do terreno já caducou aos 28 de Fevereiro de 2014; no entanto, nos termos do artº 2º do Despacho nº

160/SATOP/90, o prazo de arrendamento do terreno vai expirar aos 25 de Dezembro de 2015.

2. Como o atraso do aproveitamento do terreno é imputável à vossa empresa, e tendo em conta que esta não é a primeira vez que a vossa empresa requer prorrogar o aproveitamento de terreno, e visto que já concordou aceitar a forma de punição para o atraso prevista no contrato; para o efeito, nos termos do Despacho proferido pelo Chefe do Executivo aos 15 de Julho de 2014, autoriza-se prorrogar o prazo de aproveitamento do terreno até 25 de Dezembro de 2015, e aplica-se a multa no valor de MOP\$180.000,00 (cento e oitenta mil patacas). Mas para garantir os interesses públicos, a empresa concessionária obriga-se previamente a prometer por escrito aceitar as seguintes condições:

2.1. Antes de o prazo de concessão por arrendamento do terreno caducar, se o aproveitamento do terreno ainda não for concluído, mesmo se está de acordo com os requisitos dispostos no artigo 5.º da Lei n.º 7/2013, Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção, a concessionária não vai pedir autorização prévia para efectuar os actos jurídicos da promessa de transmissão do edifício em construção no Lote “P” ou da promessa de oneração, nem vai praticar esses actos jurídicos, excepto se o terreno for concedido de novo nos termos legais;

2.2. Se no futuro o terreno não for concedido nos termos legais, a empresa concessionária não pode reclamar qualquer indemnização ou compensação à RAEM.

3. Nestes termos, avisa-se a vossa empresa para entregar a promessa por escrito acima mencionada, para ser enviada à Comissão de Terras para acompanhamento, a fim de emitir a guia do pagamento da multa” °

申言之，被告在 2015 年 03 月 30 日同意原告繼受相關的合同地位並和原告及 XX 銀行澳門分行簽訂“不動產預約買賣及預約設定抵押權的消費借貸合同”時，已清楚知道批給土地的利用期將於 2015 年 12 月 25 日到期，但並沒有作出任何風險提醒，明顯違反了善意原則和相關的告知義務(《民法典》第 219 條)。

被告的做法有將風險轉嫁給原告和銀行之嫌，將彼等的利益與自身利益網綁在一起，以便可以令特區政府相關部門在土地的利用期限及批給期限上作出讓步。

基於此，並不存在風險分擔之說。

就賠償金額方面，由於原告也就這部分的判決提出了上訴，故本院決定作出合併審理。

*

三、原告的最後上訴及被告就賠償金額的上訴

被告認為基於原告要分擔樓宇不能在土地法定批給期限內建成的風險，故相關賠償金額應按照不當得利的規則作出計算。

因此，由於只收取了原告港幣 4,534,400.00 元，但替後者償還了 XX 銀行的貸款共港幣 3,466,997.00 元，故只需退回給原告港幣 1,067,403.00 元。

倘不認同上述立場，則認為原審法院按衡平原則訂出的賠償金額過高(澳門幣 4,000,000.00 元)，應縮減不超過澳門幣 2,000,000.00 元。

原告則認為原審法院不按合同所標示的價金及根據衡平原則訂出賠償金額是錯誤的，且違反法律。

同時，也認為對賠償金額不以商業債性質去計算遲延利息是不正確的。

現就有關問題作出審理。

首先，在尊重不同見解下，我們並不認同原審法院不按預約買賣

合同所標示的價金(港幣 5,668,000.00 元)作出計算賠償基礎的決定。

原告是繼受了原預約買受人的合同地位，既然合同標示被告已收取的款項是港幣 5,668,000.00 元，那理應按此金額計算。

再者，原告在決定用多少錢去取得相關的合同地位時，合同內所標示的價金是一重要考慮因素。

另一方面，被告在同意相關合同地位的讓與以及和原告及 XX 銀行股份有限公司簽訂“不動產預約買賣及預約設定抵押權的消費借貸合同”時，並沒有告知或更正有關金額，仍然維持原金額。

由於被告給予原預約買受人 C 的折扣優惠，並沒有適當地反映在相關的預約買賣合同中，故只屬彼等的內部關係，並不約束原告。

相反，原告既然取得了預約買受人的合同地位，那就有權根據合約的條款享有相關的權益。

就賠償金額方面，根據《民法典》第 3 條的規定，法院在下列任一情況下可按衡平原則處理案件：

- a) 法律規定容許者；
- b) 當事人有合意，且有關之法律關係非為不可處分者；
- c) 當事人按適用於仲裁條款之規定，預先約定採用衡平原則者。

《民法典》第 436 條第 5 款明確容許經適當配合後適用第 801 條之規定，即容許法院當認為賠償金額過高時按衡平原則減少違約賠償金額。

為此，我們需考慮原告的實際損失是多少，即其共付出了多少金錢以取得相關的合同地位來決定是否適用衡平原則作出縮減。

在本個案中，原告向原預約買受人 C 支付了港幣 7,670,000.00 元以取得相關的預約買受人合同地位，以及支付了銀行貸款利息港幣 242,018.06 元。

扣除了被告替其償還的港幣 3,466,997.00 元，原告實際支付了港幣

4,445,021.06 元($7,670,000.00 + 242,018.06 - 3,466,997.00$)。

倘不按衡平原則作出縮減，原告可獲得雙倍定金的賠償，即港幣 11,336,000.00 元($5,668,000.00 \times 2$)；抵銷被告替其支付的銀行貸款港幣 3,466,997.00 元後，仍有港幣 7,869,003.00 元。

實際只付出了港幣 4,445,021.06 元便可取回港幣 7,869,003.00 元，雖然事件擾攘了 8 年之久，但我們認為賠償金額是明顯過高的。

然而，原審法院按照衡平原則定出澳門幣 4,000,000.00 元的賠償金額則是過低，比原告的實際支付還少，故不應維持。

考慮到是次違約並非被告故意作出且替原告償還了大部分的銀行貸款，以及原告亦獲得了購買置換房的權利，在抵銷被告替原告支付的銀行貸款港幣 3,466,997.00 元後，我們認為合理的賠償金額應是原告實際付出的金額，加該金額以平均年利率 3.5% 計算的 8 年利息，即港幣 5,689,626.95 元($4,445,021.06 + (4,445,021.06 \times 3.5\% \times 8)$)，四捨五入至千位數，共港幣 5,690,000.00 元。

最後，原告認為在計算遲延利息時應根據《商法典》第 569 條第 2 款之規定，在法定利率(9.75%)另加 2% 的附加利率。

《商法典》第 569 條規定如下：

- 一、商業利率為法定利率，但不影響關於確定利率之方式及利率變動之其他書面約定之適用。
- 二、如債務人遲延償付商業性質之債，則上款所定之利率須另加 2% 附加利率，但不影響特別法之規定之適用。

葡文文本是：

1. A taxa dos juros comerciais é a dos juros legais, sem prejuízo de estipulação escrita em contrário quanto ao modo de determinação e variabilidade das taxas.

2. *Aos créditos de natureza comercial acresce, no caso de mora do devedor, uma sobretaxa de 2% sobre a taxa fixada nos termos do número anterior, sem prejuízo do disposto em lei especial.*

《商法典》第 569 條第 2 款的中文文本的文義上並沒有明確區分當中所指的商業性質之債是對債權人而言，或對債務人而言，又或需同時對兩者而言。

然而，葡文文本則明確作出了區分，當中所使用的詞語是“créditos de natureza comercial”，中文意思為“商業性質的債權”。

由於葡文是《商法典》的原始立法語言，故我們認為葡文文本更能表達立法者的真實意圖。

申言之，只有是“商業性質的債權”被拖欠時，才適用《商法典》第 569 條第 2 款之規定。

在本案中，原告並非商人，故案中涉及的債權不可能是“商業性質的債權”。

基於此，這部分的上訴理由並不成立。

*

四.決定

綜上所述，裁決如下：

1. 判處被告的中間上訴和最後上訴均不成立；
2. 判處原告的最後上訴部分成立，廢止原審法院所判處的賠償金額，改判處被告須向原告支付賠償金額港幣 5,690,000.00 元；
3. 遲延利息按照終審法院於 2011 年 03 月 02 日在卷宗編號第 69/2010 作出的統一司法見解計算。

*

兩審訴訟費用由原告及被告按勝負比例支付。

作出適當通知。

*

2024 年 05 月 09 日

何偉寧 (裁判書製作人)

唐曉峰 (第一助審法官)

李宏信 (第二助審法官)