

(譯本)

不動產出售預約合同  
委任  
將來財產的出售預約  
不確定擁有權之財產的出售預約  
初端駁回  
訴訟明顯不成立  
《民事訴訟法典》第 394 條第 1 款 d 項

摘要

一、法律規定了不動產的買賣預約須在相關預約人簽名之文書內作出，方為有效，該等法規沒有排除某位預約人正在透過簽署預約合同的行為而履行一個實際委任的法律假設。

二、若在預約合同的文本中，沒有任何書面記載表示預約出賣人正以他人的名義或作為其代理人行事，該等事實並不意味著該預約出賣人在簽署該等合同時不可能是別人的代理人。

三、另外，在法律上有可能存在將來財產或甚至不確定擁有權之財產的出售預約。

四、如果沒有確定的資料能得出結論認為原告的主張明顯不成立，那麼法官不應該依據《民事訴訟法典》第 394 條第 1 款 d 項作出初端駁回，若無其他法定理由妨礙的話，應該讓原告在隨後的辯論聽證及透過其能力範圍內的全部證據方法來證明起訴狀中關於有爭議之實體關係方面的條款。

2005 年 12 月 1 日合議庭裁判書  
第 278/2005 號案件  
裁判書製作法官：陳廣勝

澳門特別行政區中級法院合議庭裁判

2004 年 9 月 17 日，下述起訴狀被呈予審判，隨後以第 CAO-026-04-4 號通常訴訟案被分發至當時的初級法院第四庭：

《澳門特別行政區

初級法院

法官

甲，【...】，出生地【...】，國籍【...】，居住於【...】街【...】大廈【...】樓【...】室，持澳門身份證明局簽發的澳門居民身份證，號碼為【...】，

針對：

乙有限公司，於澳門註冊的公司，位於【...】街，無門牌號碼，【...】，【...】樓。

**提起買賣預約合同特定執行之訴**

依據澳門《民法典》第 820 條及如下理據：

1.

1994 年 7 月 12 日，被告透過其代理人丙有限公司，訂立了兩份買賣預約合同，其中預約出售位於澳門的第 31 號和第 32 號停車位之兩個獨立單位，現於分層所有權中被登記為第 A1-31

號和第 A1-32 號單位（文件 1 和 2）。

2.

上述預約合同中載有如下條目和條件：（第 31 號停車位）

“Contrato-Promessa de Compra e Venda de Parque de Estacionamento

Outorgantes:

Parte A: 丙有限公司

Representante: .....

Endereço: Macau, .....

Tel: ..... FAX: .....

Parte B: 丁有限公司

Representantes: 戊, 己

Endereço: .....

Tel: .....

Estando a Parte A disposto de ceder à Parte B que o aceitou um parque de estacionamento n.º 31 sito no [地址(1)], Macau, ambas as partes chegaram a concordar com as seguintes condições e regras:

1. O preço de cessão do parque de estacionamento em causa é de HK\$1.000,00 (mil dólares de Hong Kong) equivalentes a MOP\$ 1.030,00 (mil e trinta patacas).

2. O pagamento será realizado de forma seguinte:

a) A quantia de HK\$1.000,00 terá sido paga aquando da celebração do presente contrato.

b) Se a Parte B mudar de endereço, terá que informar à Parte A o novo endereço por escrito e tempestivamente, considera-se que a Parte B seja notificada quando os ofícios ou cartas sejam enviados pela Parte A conforme o último endereço registado da Parte B ou o envio dos mesmos sob forma de carta registada.

c) Os futuros emolumentos provenientes do honorário de advogado, imposto de sisa, despesas de escritura e de registo ficarão a cargo da Parte B ou do condómino.

d) Os casos omissos do presente contrato serão resolvidos pela legislação vigente em Macau.

e) O presente contrato é lavrado em triplicado e assinado por cada das partes e pela testemunha, ficando cada um com um exemplar para servir de prova.

Assinatura da Parte A:

Assinatura da Parte B:

Assinatura da Testemunha:

12 de Julho de 1994”

3.

: (第 32 號停車位)

“Contrato-Promessa de Compra e Venda de Parque de Estacionamento

Outorgantes:

Parte A: 丙有限公司

Representante: .....

Endereço: Macau, .....

Tel: ..... FAX: .....

Parte B: 丁有限公司

Representantes: 戊, 己

Endereço: .....

Tel: .....

Estando a Parte A disposto de ceder à Parte B que o aceitou um parque de estacionamento n.º 32 sito no [地址(1)], Macau, ambas as partes chegaram a concordar com as seguintes condições e regras:

1. O preço de cessão do parque de estacionamento em causa é de HK\$1.000,00 (mil dólares de Hong Kong) equivalentes a MOP\$ 1.030,00 (mil e trinta patacas).

2. O pagamento será realizado de forma seguinte:

a) A quantia de HK\$1.000,00 terá sido paga aquando da celebração do presente contrato.

b) Se a Parte B mudar de endereço, terá que informar à Parte A o novo endereço por escrito e tempestivamente, considera-se que a Parte B seja notificada quando os ofícios ou cartas sejam enviados pela Parte A conforme o último endereço registado da Parte B ou o envio dos mesmos sob forma de carta registada.

c) Os futuros emolumentos provenientes do honorário de advogado, imposto de sisa, despesas de escritura e de registo ficarão a cargo da Parte B ou do condómino.

d) Os casos omissos do presente contrato serão resolvidos pela legislação vigente em Macau.

e) O presente contrato é lavrado em triplicado e assinado por cada das partes e pela testemunha, ficando cada um com um exemplar para servir de prova.

Assinatura da Parte A:

Assinatura da Parte B:

Assinatura da Testemunha:

12 de Julho de 1994”

4.

該等單位/停車位（第 A1-31 號和第 A1-32 號單位）標示於物業登記局第 XXX 冊第 XXX 頁背頁第 XXX 號（文件 3）。

5.

該等單位以被告公司為所有人，登錄於 XXX 冊第 XXX 號，有 2003 年 8 月 22 日第 XXX 號註記（文件 4）。

6.

登錄於聖安多尼堂區房地產紀錄第 XXX 號（文件 3）。

7.

上述 1994 年的預約合同中，立約人訂定兩個車位的總價為港幣 2,000 元，等於澳門幣 2,060 元（文件 1）。

8.

在簽署上述合同之日，被告收到了總價之港幣 2,000 元，並（透過其代理人）出具了全數的正式受領證書（文件 5）。

9.

2004 年 5 月 19 日，透過財政局第 XXX52 號憑單和第 XXX49 號憑單，已支付應繳的印花稅（文件 6 和 7）。

10.

1994 年 12 月 12 日，透過對在被告代理人丁有限公司辦公樓（1994 年合同的預約買受人）內所訂立之買賣預約合同作出附加聲明，以如下條目和條件，預約出售被審查之兩個停車位並將其合同地位讓予新的預約買受人庚：

“Declaração de Cessão de Parque de Estacionamento

Cedente: (Parte B do presente Contrato)

Titular do documento de identificação:

Cessionário: 庚

Titular do documento de identificação:

Endereço: Macau .....

Tel: .....

Tendo a Parte A adquirido no dia 24 de Abril de 1993 junto da 丙有限公司 um parque de estacionamento n.º 31 sito no [地址(1)], Macau e cumprido as regras estipuladas no Contrato-Promessa de Compra e Venda de Parque de Estacionamento, vem agora a Parte B ceder o mesmo parque de estacionamento ao cessionário acima mencionado, ambos os outorgantes procedem à formalidade de liquidação de todos os emolumentos referentes à referida cessão aquando da celebração da presente Declaração, momento a partir do qual todos os direitos e responsabilidades resultantes do mesmo parque de estacionamento passarão a ser transferidos para o cessionário e não terão nada a ver com a Parte B, tendo ambas as partes obtido o consentimento da 丙有限公司 quanto à presente cessão e tendo o cessionário admitido que a respectiva formalidade seja tratada conforme as regras e condições estipulados no mesmo Contrato-Promessa de Compra e Venda.

Cedente: 戊, 己

Cessionário: 庚

Parte que aceita a cessão: 丙有限公司

Testemunha:

12 de Dezembro de 1994

Declaração de Cessão de Parque de Estacionamento

Cedente: (Parte B do presente Contrato)

Titular do documento de identificação:

Cessionário: 庚

Titular do documento de identificação:

Endereço: [地址(2)] Tel: [...]

Tendo a Parte A adquirido no dia 24 de Abril de 1993 junto da 丙有限公司 um parque de estacionamento n.º 32 sito no [地址(1)], Macau e cumprido as regras estipuladas no Contrato-Promessa de Compra e Venda de Parque de Estacionamento, vem agora a Parte B ceder o mesmo parque de

estacionamento ao cessionário acima mencionado, ambos os outorgantes procedem à formalidade de liquidação de todos os emolumentos referentes à referida cessão aquando da celebração da presente Declaração, momento a partir do qual todos os direitos e responsabilidades resultantes do mesmo parque de estacionamento passarão a ser transferidos para o cessionário e não terão nada a ver com a Parte B, tendo ambas as partes obtido o consentimento da 丙有限公司 quanto à presente cessão e tendo o cessionário admitido que a respectiva formalidade seja tratada conforme as regras e condições estipulados no mesmo Contrato-Promessa de Compra e Venda.

Cedente: 戊, 己

Cessionário: 庚

Parte que aceita a cessão: 丙有限公司

Testemunha:

12 de Dezembro de 1994”

(文件 8 和 9).

11.

在這兩份關於第 31 號和第 32 號車位（現被登錄為第 A1-31 號和第 A1-32 號單位）預約合同的聲明中，立約人訂定（每個車位的單一）總價為港幣 1,000 元（文件 8 和 9）。

12.

在簽署上述合同之日，庚先生交付了總價之港幣 2,000 元，被告公司（透過其代理人丙有限公司）出具了全數的受領證書，日期為 1994 年 12 月 29 日，為著法定效力其內容在此視為完全轉錄（文件 10 和 11）。

13.

被告公司知悉並明確書面授權了（透過其法定代理人）以預約合同對上述第 31 號和第 32 號車位作出合同地位的讓予（文件 8 和 9）。

14.

2004 年 5 月 19 日，透過財政局第 XXX13 號憑單和第 XXX14 號憑單，已支付應繳的印花稅（文件 12 和 13）。

15.

2004 年 5 月 18 日，透過與庚先生簽訂的買賣預約合同（在被告公司辦公樓內所訂立之合同的預約買受人），預約出售被審查之兩個停車位並將其合同地位讓予新的預約買受人辛，“為著法定效力，合同內容在此視為完全轉錄”（文件 14）。

16.

立約人於海島公證署簽訂了第 31 號和第 32 號車位的預約合同，其中訂定（每個車位的單一）總價為港幣 4 萬元（文件 14）。

17.

在簽訂上述合同之日，辛交付了總價之港幣 8 萬元，庚先生出具了全數的受領證書（文件 15）。

18.

2004 年 5 月 19 日，透過財政局第 XXX06 號憑單，已支付應繳的印花稅（文件 16）。

19.

最後，2004 年 5 月 19 日透過與辛（2004 年 5 月 18 日所訂立之合同的預約買受人）在私人公證員及律師 Porfirio Azevedo Gomes 的辦公室內所簽訂的買賣預約合同，預約出售被審查之第 31 號和第 32 號停車位並將其合同地位讓予新的預約買受人，即原告甲女士（文件 17）。

20.

在被審查之第 31 號和第 32 號車位的預約合同中，立約人訂定（每個車位的單一）總價為港幣 62,000 元（文件 17）。

21.

在簽訂上述合同之日，原告交付了總價之港幣 124,000 元，辛出具了全數的受領證書（文件 18）。

22.

2004年5月24日，透過財政局第XXX58號憑單，已支付應繳的印花稅（文件19）。

23.

根據立約人簽訂的預約合同和被告代理人2000年2月1日的附加信件，應該於2000年4月30日之前作出公證書（文件20）。

24.

被告公司應該約定公證時間，為著全部法律效力，文件內容在此視為完全轉錄（文件20）。

25.

實際情況是，原告（和之前的預約買受人）多次要求被告公司為著應有效力約定公證時間或作出相關文件，被告已拖延四年多而沒有履行該等事宜（文件20和21）。

26.

為此，與被告簽訂的任何合同都屬徒勞，因為儘管獲掛號信通知，但一直拒絕到公證處簽署公證書，以執行於1994年簽訂的預約合同，為著全部法律效力，文件內容在此視為完全轉錄（文件22和23）。

27.

（無論在之前的《民法典》第830條還是在澳門《民法典》第820條中）法律明確規定了對不動產預約合同作出特定執行的權利。

28.

對於不動產出售預約而言，預約合同是澳門《民法典》第404條起及續後數條及之前的《民法典》第410條起及續後數條規定的有效正式憑證。

29.

被告公司已收取出售兩個不動產單位的總價並出具了法定受領證書。

30.

公證員依法適時地作出了要求簽署公證書的通知。

31.

被告拒絕或無法簽署的情況可以透過司法裁判予以彌補。

32.

為此，

法院有管轄權，且當事人均具有法律人格和行為能力。

故此及依據可適用的法律規定，本訴訟應被裁定獲證實理由成立，作出能產生違約人法律行為之意思表示效力的裁判，應該：

（1）決定取消第XXX冊第XXX號登記在第A1-31號和第A1-32號單位中所占的份額（68/206）；現在其名稱為乙有限公司；

（2）決定將第XXX冊第XXX頁背頁第XXX號不動產之第A1-31號和第A1-32號單位的所有權重新登錄予原告甲，籍貫...，居住於澳門...街，...。

請求傳喚被告，以便其如果願意的話可作出答辯，並依法進一步跟進程序。

案件利益值：澳門幣127,906元

已證事實：第1至24條和第26條

未證事實：其他倘屬必要之事實

附件：1份授權書和法定複本

承諾儘快附入卷宗：23份文件

【...】》（參見本卷宗第2頁至第12頁起訴狀原文內容，為保護所涉及人士之私隱，我們已省略與其身份和地址有關部分的具體資料）。

期間，2004年10月29日原告呈遞了一份修改起訴狀的請求，內容載於卷宗第20頁至第21頁。

2004年11月3日，被審查之民事訴訟的主審法官就該請求作出決定，通知原告《澄清起訴狀第1條是否維持原來的表述，以及在請求的第11條a、b項中，是否將原文“A-31”和“A-32”

改為“A-131”和“A-132”，因為只有這樣所請求的修改才能表達有用的意思。》（參見卷宗第 22 頁至其背頁之批示最後部分的文字內容）。

獲悉該法官批示後，原告於 2004 年 11 月 15 日作出如下解釋：

《【...】

甲，上述卷宗之原告，獲通知第 22 頁起及續後頁數之批示後，現澄清：

1.除了請求的第 11 條 a、b 項外，起訴狀第 1 條也應被修改，將原文“A-31”和“A-32”改為“A1-131”和“A1-132”；

2.起訴狀中原文為 A-31 和 A-32 的全部條目應改為 A1-131 和 A1-132。

3.2004 年 7 月 29 日不動產所有人在有管轄權的物業登記局申請了分層所有權設立憑證，該等憑證僅在最近才被登記，由於該憑證有所變更，故須作出上述修改。

【...】》（參見卷宗第 20 頁至第 21 頁原文內容）。

隨後，在本案訴訟被以第 CV1-04-0037-CAO 號訴訟程序重新分發至現在初級法院第一民事法庭後，2005 年 1 月 17 日作出了如下：

### 《初端批示

\*\*\*

原告甲針對被告乙有限公司提起本通常訴訟，雙方身份資料已載於卷宗。

在完善了起訴狀後，除有更好的反對意見外，由於原告的主張不能成立，依據澳門《民事訴訟法典》第 394 條第 1 款 d 項，本人初端駁回起訴。

原告聲稱，被告不履行預約合同，所以請求取消第 XXX 號登記在第 A1-31 號和第 A1-32 號單位中所占的份額，現在其名稱為乙有限公司；並且將所有權重新登錄予原告。

獲證實，預約合同是由一家名為丙有限公司和丁有限公司簽署的。然後，後者將其合同地位讓予了庚，而他又將其合同地位讓予了一位名為辛的人士，最後該人士將合同地位讓予了原告。

首先，原告稱被審查之單位的預約出賣人公司（丙有限公司）是以原告的名義行事，然而，卷宗中沒有任何有關資料可以讓人作出這樣的表述，因為除了由物業證明局簽發的物業登記證明上提及了被告公司的名稱外，在載於卷宗的合同中沒有任何一個可以找到被告的名稱。

必須知道依據被廢止的《民法典》第 410 條第 2 款，規定了“如預約涉及法律要求以公文書或私文書訂立之合同，則預約須在預約人簽名之文書內作出，方為有效”，也就是說，為了使不動產的買賣預約合同在形式上有效，則必須以文書作出。根據起訴狀的內容，原告稱預約出賣人公司作為被告的代理人行事，但沒有文件可以支持這種說法。

即使不這樣認為，原告稱預約出賣人是以被告的名義作出預約合同，本人同樣覺得這是沒有道理的，因為根據物業登記局發出的物業登記證明，被告只是以 2003 年 8 月 13 日的公證書，透過在物業登記局日期為 2003 年 8 月 22 日第 XXX 號登記的購買事實而獲得了上述單位。

該等資料說明了，至少到作出相關預約合同及隨後合同地位讓予合同之日，被告均沒有以其自己的名義或是透過代理人參與作出這些合同。

綜上所述，依據上述理由，除了初端駁回起訴外沒有其他選擇。

費用由原告承擔。

原告因延遲遞交文件，故須繳納 4 個計算單位的費用。

作出必要通知。

【...】》（參見卷宗第 117 頁至第 118 頁之批示原文）。

對裁判不服，原告向中級法院提起上訴，為應有效力於 2005 年 7 月 12 日完成上訴擬本，並在其中請求：

《【...】

1.除獲應有之尊重外，原審批示主要基於缺乏文件及所謂的被告之非正當性。

2.就算文件不充分，《民事訴訟法典》規定“如不與有關訴辯書狀一同提交，得於第一審辯論終結前提交...”（參見《民事訴訟法典》第 450 條第 2 款）。

3.除了“用作證明於提交訴辯書狀階段後出現之事實之文件，或因嗣後出現之情況而導致有

需要提交之文件，得於訴訟程序之任何時刻提供”（參見《民事訴訟法典》第 451 條第 2 款）。

4.當事人還可以在答辯（《民事訴訟法典》第 403 條）、反駁（《民事訴訟法典》第 420 條）或再答辯（《民事訴訟法典》第 421 條）中提交文件和證據。

5.《民事訴訟法典》關於補正批示還規定，“第三百九十四條第一款所指之任一情況雖無出現，但因起訴狀欠缺法定要件或未附具必需之文件，以致不能繼續獲處理，又或在闡述所指稱之事實事宜方面有不足或不準確之處者，得請原告更正或補充起訴狀之內容，或提交欠缺之文件，並為此定出限期”（《民事訴訟法典》第 397 條）。

6.除有更好的意見外，起訴狀不應該因缺乏證據文件而依據《民事訴訟法典》第 394 條被初端駁回。

7.《民事訴訟法典》明確規定了補正起訴狀的方法。

8. 書證可以於第一審裁判終結前提供。

9. 法律沒有就特定執行之訴區分不同的處理方法，為此，解讀者也不應該對訴訟進行區分（當中法律沒有區分，我們也不應該區分）。

故此及依據法律規定，請求裁定本上訴成立，廢止原審法院法官作出的批示及其法律後果，作出一貫公正的裁判！

【...】》（參見卷宗第 147 頁至第 149 頁原文內容）。

被告於 2005 年 11 月 11 日就該上訴作出答覆，在其反駁擬本的最後部分透過引述主要如下總結之理由，認為上訴不成立：

《【...】

5.上訴陳述書的開頭部分完全轉錄了起訴狀的內容，純屬浪費時間，上訴法庭無法代替被上訴法庭就案件實質問題作出審判。

6.接受上訴的法庭之應該重新審查原審法庭作出的決定，考量上訴人歸責於原審法庭的瑕疵，而不是在第一層級上解決訴訟。

7. 被審查的起訴狀是由於上訴所針對的批示參照的法律條文，即第 394 條第 1 款 d 項的規定而被初端駁回的。

8. 正如上訴所針對的裁判指出的，在被審查的起訴狀中提出的原告主張是明顯不成立的，因為上訴人稱在 1994 年 7 月 12 日簽署的上述買賣預約合同中，作為被審查之合同中預約出賣人的公司丙有限公司是代表被告行事，這絕對是虛假且與合同內容相矛盾的。

9.正如原審法官強調的，從合同中看出預約出賣人丙有限公司是以其本身的名義參與合同，而不是作為任何人的代表或受權人，更不是被告（即被上訴人）的代表或受權人。

10.原告的全部主張都是基於預約買受人丙有限公司是作為被告的受權人參與了 1994 年 7 月 12 日簽署的買賣預約合同，就此原審法官在決定初端駁回起訴狀時已作出衡量；但，

11.與上訴陳述書的說法相反地，所謂轉錄之授權書除了證明上述內容外證明不了其他，也無法說明所謂的代表被告作出了 1994 年的預約合同。

12.另外，在起訴狀中也沒有顯示出存在該等並未附入卷宗的授權書。加上在做出上訴所針對的批示時，所謂這些文件的內容沒有被納入考慮，故審判上訴時也不可以進行考量。

13.即使被告在 2003 年 2 月對丙有限公司簽署了一份授權書，這並不意味著為產生被審查之預約合同的效力，該公司在 1994 年即是受權人，而是說明在簽署授權書 9 年前的 1994 年，雙方之間的委任關係並不存在。

14.由於請求與訴因相矛盾，依據第 139 條第 2 款 b 項的規定，卷宗中提交的起訴狀屬明顯不當。

15.訴因是倘有不履行日期為 1994 年 7 月 12 日，關於在物業登記局登錄於第 XXX 號不動產的第 A1-131 號和第 A1-132 號單位，由所謂代表被上訴人的丙有限公司和丁有限公司簽訂的兩份買賣預約合同。

16.請求是作出能產生違約人法律行為之意思表示效力的裁判，（...），即請求對預約合同作出特定執行，將上訴人登錄為該等單位的登記所有人。

17.但只能是簽署買賣預約合同原件的丙有限公司且僅在該公司是被審查之單位所有權人的情況下才可以作出所謂違約人法律行為的意思表示。

18.但在本訴訟中沒有為了倘或判處完成特定執行請求而起訴丙有限公司，且透過附入卷宗的物業登記證明書可以證明，該公司在1994年7月12日之後的任何時間也從未成為本案單位的登記所有人。

19.所以丙有限公司在1994年7月12日作出的預約是預約出售他人的財產，自然而言地不可處以特定執行（參見《民法典》第870條和第883條）。

20.綜上所述，上訴人不可以不在不起訴預約出賣人，且預約出賣人在預約合同中並非單位之登記所有人的情況下，請求對買賣預約合同作特定執行（須提醒的是，至今所有人不是丙有限公司，也不是被上訴人，而是壬有限公司）。

21.關於上訴人請求“決定取消第XXX冊第XXX號登記在第A1-131號和第A1-132號單位中所占的份額（68/206）；現在其名稱爲乙有限公司”，這實在是荒謬。

22.除獲應有之尊重外，上訴人顯得完全不清楚澳門《物業登記法典》中訂定的規則，主要是第8條和第10條，因為若要請求取消有登記證明的事實，則必須對其設立憑證提出爭議。

23.上訴人還顯得完全不清楚連續性原則，因為請求取消被告名下關於本案單位的登記，同時又要求法院作出相當於法律行為之意思表示的裁判，就算試想上訴人證明了有爭議的實體關係，這也應該由被告本人來作出。

24.上訴人提出了一個法院難以理解更難以滿足的主張，提交的起訴狀晦澀難懂。

25.最後，原告提出由於被讓予合同地位，故應該自2004年5月19日起即具有單位預約買受人的合同地位，但根據《民法典》第418條，其中強行規定合同地位的讓予要求另一方立約人同意該等轉讓，而本案情況並非如此。

26.真正的預約買受人，即丙有限公司，以及上訴人理論中所謂的預約買受人，即被上訴人均未同意2004年5月19日在私人公證員及律師Porfirio Azevedo Gomes的辦公室內所完成的行為，該等事實沒有被原告（即上訴人）提出。

27.所以，原告（即上訴人）不是本案預約合同的預約買受人。

28.由於請求與訴因矛盾，且上訴人的主張明顯不成立，故起訴狀屬不當，除初端駁回外法官沒有其他選擇。

上訴所針對的批示不應受任何譴責，原審法官的見解只是由於對起訴狀的譴責略過輕微而稍有瑕疵。

故應駁回上訴【...】》（參見答辯狀第11頁至第16頁原文內容）。

經初步審查和法定檢閱，現須作出決定。

爲此，必須注意原審法官認爲訴訟明顯不成立而基於《民事訴訟法典》第394條第1款d項初端駁回了原告的起訴，有如下兩點理由：

— 第一個主要原因是，原審法官認爲原告在起訴狀中聲稱單位的預約出賣人公司（丙有限公司）是以被告名義作爲其代理人行事，但實際上卷宗中沒有相關資料或文件可以使得原告作出或支持這種說法；

— 即使不這樣認爲，法官繼續指出原告稱預約出賣人是以被告的名義作出預約合同，但這是沒有道理的，原審法官認爲被告只是在最初之預約合同及隨後之合同地位讓予合同的日期之後，透過登記的購買行爲而獲購得了上述單位，被告沒有以其自己的名義或是透過代理人參與作出這些合同。

然而，我們認爲原審法官的任意一個論點都是沒有道理的。

關於其主要理據必須注意，上訴所針對的批示中所考慮的預約合同不能構成具有完全證明力的文件來得出“結論”認爲丙有限公司不是以被告的名義簽署該等合同，而這個結論正是法官作出被爭議之裁判時所依賴的前提。

如果說，依據當時有效並在本卷宗中的預約之日可以適用的1966年葡萄牙《民法典》第410條第2款，不動產的買賣預約須在相關預約人簽名之文書內作出，方爲有效，那麼同樣肯定的是，

法官在上訴所針對的批示中引用的這條規定並沒有排除存在一個實際委任的法律假設，這個假設是同樣說得通的。

也就是說，在預約合同的文本中沒有任何書面記載表示丙有限公司正以被告的名義或作為其代理人行事，該等事實並不意味著該“預約出賣人”在簽署該等合同時不可能是被告的代理人。應該在未來的證據程序中以更確定的方式，同樣透過審查原告在履行舉證責任時將附入卷宗的其他證據資料以及將對起訴狀中所呈遞資料作補充的其他證據資料，更好地查明這個事實方面的問題。

由此可見，被審查的訴訟不是明顯沒有理據的。

關於法官初端駁回原告起訴時指出的補充理據，眾所周知，依據《民法典》第 410 條第 1 款開頭部分之效力而可適用之同一法典第 880 條第 1 款或第 881 條，對於得出被告沒有參與作出預約合同及合同地位讓予合同的結論而言，在司法理論上被告實際購得預約出售之單位的日期問題不是決定性的，但在卷宗案件中可以產生一個同樣可以說得通的法律假設，即預約“出售未來財產”或甚至預約“出售不確定擁有權之財產”，這已經足夠讓我們得出結論認為訴訟並非明顯不成立。

為此，根據原告的說法，被告作為起訴狀中所指之預約合同和合同地位讓予合同的預約出賣人，應該是被告被約束，現在就認為原告在起訴狀中提出的事實說法明顯沒有道理未免顯得為時尚早且是不適當的。

所以，應繼續跟進訴訟，從而讓原告在未來的辯論聽證中和透過其能力範圍內全部的證據方法來證明起訴狀中關於其提出的有爭議之實體關係方面的條目以及其他構成其權利的事實。

由於目前我們認為不存在足夠且確定的資料能夠得出結論認為原告的主張明顯不成立，故此不能維持上訴所針對的裁判。

為此，沒有必要衡量上訴中提出的其他理據是否正確。

就算與原告提出的理據略有不同，現裁定上訴成立，廢止被上訴之初端駁回的決定，若無其他法定理由妨礙的話，應在第一審級繼續跟進卷宗。

僅在被告最終敗訴的情況下，本上訴費用由被告承擔。

陳廣勝（裁判書製作法官）— João A. G. Gil de Oliveira（趙約翰，第一助審法官）— 賴健雄（第二助審法官）