

**中華人民共和國
澳門特別行政區
中級法院合議庭裁判**

卷宗編號：740/2020

(民事上訴卷宗)

日期：2021 年 4 月 15 日

上訴人：A 投資地產發展有限公司 (原告)

被上訴人：B 地產貿易有限公司 (被告)

一、概述

A 投資地產發展有限公司(以下簡稱“原告”或“上訴人”)針對 B 地產貿易有限公司 (以下簡稱“被告”或“被上訴人”) 向初級法院民事法庭提起訴訟。

經審判後，原審法院裁定訴訟理由不成立，駁回原告針對被告提出的所有請求。

原告不服，向本中級法院提起平常上訴，並在上訴的陳述中提出以下結論：

“l) 確定不履行

i. 錯誤解釋及適用《民法典》第 790 條、794 條及第 797 條第 1 款 a 項之規定

1. 在保持充分尊重下，上訴人並不認同被上訴判決第 12 至 13 頁的見解。
2. 首先，正如原審法院所言，根據調查基礎內容事實第 1 條及第 2 條的事實，

被上訴人不讓上訴人進入不動產確實是違反了合同的義務。

3. 然而，原審法院認為被上訴人的不履行僅屬於遲延履行，理由在於，不履行的情況並非恆久，只持續了 15 天，在 11 月 18 日後上訴人已可以進入大廈。並認為上訴人隨後在大廈內舉行促銷活動，表示上訴人仍想繼續履行，沒有因為被上訴人的遲延履而喪失其於給付中之利益，故被上訴人的遲延履行從沒有轉為確定不履行，上訴人不能據此要求解除雙方其餘 19 份合同。

4. 根據已證事實 E) 及已證事實 J) 可見，上訴人與被上訴人之間的合同期非常短暫，只有大概四個月時間；已證事實 H) 及 K) 證實上訴人已按合同約定向被上訴人支付了第一期保證金。

5. 換言之，在上訴人簽署合同時已履行支付保證金的義務的情況下，被上訴人亦應即時履行其義務，提供便利予上訴人以便其促銷相關單位，包括讓上訴人帶同潛在客人買家參觀相關單位。

6. 此即表示，被告的給付義務是在簽署合同日起至合同完結期(2017 年 2 月 28 日)這四個月內持續提供便利予上訴人以便其促銷單位。

7. 已證事實 F) 指根據涉案合同第 2 條第 3 款約定，如上訴人於 2016 年 12 月 5 日或之前仍沒有完全促成全部單位之買賣，上訴人需向被告支付第二期保證金。

8. 可見，由上訴人於 2016 年 11 月 1 日簽署 24 份補充協議直至 2016 年 12 月 5 日支付第二保證金僅有一個月時間。

9. 調查基礎內容事實第 1 條及第 2 條證實在 2016 年 11 月 3 日至 2016 年 11 月 17 日的期間，被上訴人禁上訴人帶同已接觸的潛在買家或其他找到的買家進入“XXX 花園”，使上訴人不能促成出售單位，上訴人曾多次與被上訴人接觸解決此問題而不得要領。

10. 的確，從既證事實可見，不履行的情況並非恆久，只持續了 15 天，在 2016 年 11 月 18 日後上訴人已可以進入大廈，此看似被上訴人未在適當時候履行其義務。

11. 然而，不應忘記的是，正如上述，被告的給付義務是在簽署合同日起至合同

完結期(2017 年 2 月 28 日)這四個月內持續提供便利予上訴人以便其促銷單位，但被上訴人有 15 天沒有履行其義務，換言之，被上訴人並沒有在四個月的合同期內持續履行其義務。

12. 必須強調，在上訴人履行其支付第一期保證金的義務後，被上訴人已沒有即時履行其義務，正如上述，由上訴人於 2016 年 11 月 1 日簽署 24 份補充協議直至 2016 年 12 月 5 日支付第二保證金僅有一個月時間，在該一個月中，有 15 天被上訴人禁止上訴人帶同已接觸的潛在買家或其他找到的買家進入“XXX 花園”，使上訴人不能促成出售單位。

13. 換個說法，被告的給付義務是在簽署合同日起至合同完結期(2017 年 2 月 28 日)這四個月內持續提供便利予上訴人以便其促銷單位，但被上訴人有 15 天沒有履行其義務，在被上訴人其後履行其義務後，被上訴人亦沒有補回該 15 天時予上訴人，即被上訴人不僅僅是遲延，而是其根本沒有充分履行其應為之義務。

14. 參考 貴院於第 251/2002 號案件第 4 頁所作的見解及 貴院第 143/2001 號案件摘要第三至四點的見解，結合《民法典》第 400 條第 1 款和第 752 條第 2 款規定可見，被上訴人之不履行應屬瑕疵履行，因其並沒有在簽署合同日起至合同完結期(2017 年 2 月 28 日)這四個月內持續提供便利予上訴人以便其促銷單位，當中有 15 天是沒有履行其義務的，並非僅是遲延履行。

15. 參考尊敬的 Dr Manuel Trigo 於《債法教程》第 415 頁和終審法院第 2/2003 號案件第 16 至 18 頁的精辟見解可見，倘若合同當事人嚴重違反合同義務，如嚴重違反善意原則的話，足以構成解除合同的依據。

16. 在本案中，根據獲得證實的調查基礎內容事實第 5 條、第 6 條、第 7 條及第 8 條可見，自上訴人於 2016 年 10 月 25 日簽署該《居間合作合同》之日起，上訴人便開始促銷該些單位，並分別於 2016 年 10 月 31 日和 2016 年 11 月 2 日促成了“H3”、“H2”、“H4”和“E3”單位之認購，其中“H2”單位因承購方的原因而最終未能完成交易。

17. 可見，上訴人一直善意履行有關的合同義務。

18. 與之相反，正如上述，調查基礎內容事實第 1 條及第 2 條證實在 2016 年 11 月 3 日至 2016 年 11 月 17 日的期間內，被上訴人禁止上訴人帶同已接觸的潛在買家或其他找到的買家進入“XXX 花園”，使上訴人不能促成出售單位，上訴人曾多次與被上訴人接觸解決此問題而不得要領。

19. 事實上，相關合作銷售的合同期限非常短暫，在簽署有關合同後，上訴人已經可以在 2016 年 10 月 31 日和 2016 年 11 月 2 日成功促銷 3 個單位，但及後發生被上訴人阻止上訴人帶同其潛在買家進入大廈及單位參觀以促銷單位的情況。根據日常經驗可以得知，在合同期限十分短暫的情況下，被上訴人的行為必然令上訴人錯失很多促銷的黃金時間。

20. 正如原審法院於事實事宜裁判第 5 頁所指，被上訴人嚴重妨礙上訴人對該 24 個單位進行促銷。

21. 再者，根據已證事實 N)及 O)，被上訴人先後兩次發信要求上訴人繳付第二期保證金，並通知上訴人倘在 2017 年 1 月 9 日前仍未作出支付則解除相關合同。根據已證事實 P)、S)及獲得證實的調查基礎內容事實第 12 條，至 2017 年 1 月 9 日，上訴人仍沒有向被上訴人支付第二期保證金，被上訴人沒收了原告所繳付的全數保證金。

22. 必須指出，是被上訴人率先違反有關合同及不守信用，阻止上訴人和其已聯過的潛在買家及相關人士進入大廈以銷售該等單位，且在上訴人多次嘗試聯絡被告以解決相關問題都沒有得到被告回應及合作。

23. 可見，上訴人不履行支付第二期保證金的義務完全是基於可歸責於被上訴人的原因，而非上訴人自己故意不履行，上訴人只是行使《民法典》第 422 條合同不履行抗辯。

24. 然而，被上訴人卻表示解除有關合同及沒收了上訴人所繳付的全數保證金，在被上訴單位解除合同及沒收保證金的情況下，上訴人根本不可能繼續履行有關義務，促銷相關單位。

25. 顯然而見，被上訴人的行為嚴重違反善意原則，足以構成解除合同的依據。

26. 倘若尊敬的法官 閣下認為被告之不履行僅屬遲延的話，的確，《民法典》第 797 條規範了將遲延轉為確定不履行的情況，其中一個情況是債權人喪失其給付中的利益。

27. 原審法院認為在被上訴人終止了遲延後，上訴人隨後在大廈內舉行促銷活動，明確表示上訴人仍想繼續履行，並沒有因為被上訴人的遲延而喪失給付中之利益。

28. 的確，根據獲得證實的調查基礎內容事實第 7 條及第 9 條，自上訴人於 2016 年 11 月 18 日可以進入涉案大廈及單位起，上訴人於 2016 年 11 月 24 日亦促成了“G2”單位的認購，並於 2016 年 11 月 25、26、27 日在單位現場舉辦促銷活動。

29. 然而，不應忘記的是，正如上述，被上訴人先後兩次發信要求上訴人繳付第二期保證金，並通知上訴人倘仍未作出支付則解除相關合同，在上訴人仍沒有向被上訴人支付第二期保證金的情況下，被上訴人沒收了原告所繳付的保證金。

30. 換言之，在被上訴人單方解除合同及沒收保證金的情況下，上訴人根本不可能繼續履行有關義務，促銷相關單位，此即表示上訴人已喪失了給付中之利益。

31. 雙方在 11 月 1 日所簽訂的 24 份合同，上訴人已促成關於“H2”，“H3”，“H4”，“E3”及“G2”獨立單位的認購，根據起訴狀文件十、文件二十二至二十四和文件二十七有關該五個單位的合同可見，被上訴人實不應沒收上訴人所繳付的保證金，然而，正如上述，被上訴人卻全數沒收上訴人所繳付的保證金，被上訴人的行為嚴重違反善意原則。

32. 換言之，基於被上訴人嚴重違反善意原則，在扣除已履行的關於“H2”，“H3”，“H4”，“E3”及“G2”獨立單位的合同後，餘下的 19 份合同顯然符合《民法典》第 797 條第 1 款 a 項將遲延轉為確定不履行之規定，並可根據同一法典第 790 條第 2 款之規定解除該 19 份補充合同。

33. 《民法典》第 790 條第 1 款所指的債務人因過錯不履行債務而承擔之責任規定在同一法典第 787 條，當中指出債務人因過錯而不履行債務，即須對債權人因此而

遭受之損失負責。同時，根據《民法典》第 790 條第 2 款之規定，解除合同不影響原告要求賠償的權利。

34. 根據已證事實 L 項相關合同第 5 條第 2 款約定、根據已證事實 H)和 K)，原告向被告支付了合共 HKD\$16,308,840.00 之保證金。

35. 根據起訴狀文件十、文件二十二至二十四和文件二十七關於 “H2” ， “H3” ， “H4” ， “E3” 及 “G2” 獨立單位的合同可見，上訴人就此五個單位合共支付了 HK\$2,952,280.00 (HK\$624,680.00+HK\$561,200.00+HK\$542,800.00+HK\$524,400.00+HK\$699,200.00)。

36. 換言之，經扣除上述五份合同的保證金後，在解除餘下 19 份補充合同同時，被上訴人應向上訴人返還雙倍已支付之保證金，即 HKD\$26,713,120.00，折合 MOP\$27,514,513.60 [(HKD\$16,308,840.00-HK\$2,952,280.00) x 2]。

37. 基於此，原審法院錯誤解釋及適用《民法典》第 790 條、794 條及第 797 條第 1 款 a 項之規定。

倘不如此認為，則：

ii. 錯誤解釋及適用《民法典》第 787 條及 790 條之規定

38. 正如上述，根據已證事實 N)及 O)，被上訴人先後兩次發信要求上訴人繳付第二期保證金，並通知上訴人倘在 2017 年 1 月 9 日前仍未作出支付則解除相關合同。根據已證事實 P)、S)及獲得證實的調查基礎內容事實第 12 條，至 2017 年 1 月 9 日，上訴人仍沒有向被上訴人支付第二期保證金，被上訴人沒收了原告所繳付的全數保證金。

39. 必須指出，是被上訴人率先違反相關合同及不守信用，阻止上訴人其已聯過的潛在買家及相關人士進入大廈以銷售該等單位，且在上訴人多次嘗試聯絡被告以解決相關問題都沒有得到被告回應及合作。

40. 可見，上訴人不履行支付第二期保證金的義務完全是基於可歸責於被上訴人的原因，而非上訴人自己故意不履行。

41. 然而，被上訴人卻表示解除有關合同及沒收了上訴人所繳付的全數保證金，

在被上訴人單方解除合同及沒收保證金的情況下，上訴人根本不可能繼續履行有關義務，促銷相關單位。

42. 參考尊敬的 Dr Manuel Trigo 於《債法教程》第 406 至 406 頁以及終審法院在第 2/2003 號案件第 10 頁的見解，被上訴人表示解除合同並沒收上訴之保證金的行為顯然表示了其本人拒絕履行有關合同。

43. 換言之，應解除餘下 19 份補充合同，同時，被上訴人應向上訴人返還雙倍已支付之保證金，即 HKD\$26,713,120.00，折合 MOP\$27,514,513.60。
[(HKD\$16,308,840.00 – HK\$2,952,280.00) x 2]

44. 基於此，原審法院錯誤解釋及適用《民法典》第 787 條及第 790 條之規定。倘不如此認為，上訴人仍會提出以下依據：

II) 違反合同條款及《民法典》第 799 條第 1 款之規定

45. 正如原審法院所言，上訴人與被上訴人之間建立的既不是典型的房地產中介關係，也不是全然的承諾買賣關係，而是一種揉合了兩種法律關係的某些要素的合同，應視為一個非典型合同，根據《民法典》第 399 條第 1 款規定，應受當事人所訂的合同條款所規範。

46. 根據已證事實 L 項，相關合同當事人所約定的第 5 條第 2 款條款，倘被上訴人故意不履行合同的話，被上訴人須向上訴人返還雙倍已支付之保證金。

47. 根據已證事實 H)和 K)，原告向被告支付了合共 HKD\$16,308,840.00 之保證金。

48. 調查基礎內容事實第 1 條及第 2 條證實在 2016 年 11 月 3 日至 2016 年 11 月 17 日的期間內，被上訴人禁止上訴人帶同已接觸的潛在買家或其他找到的買家進入“XXX 花園”，使上訴人不能促成出售單位，上訴人曾多次與被上訴人接觸解決此問題而不得要領。

49. 原審法院認為被上訴人的不履行屬遲延履行。

50. 尊敬的 Dr Manuel Trigo 於《債法教程》第 397 頁及 406 頁的見解可見，

廣義上的不履行包括確定不履行、遲延履行及瑕疵履行。

51. 換言之，根據當事人所約定的合同條款，倘被上訴人故意不履行合同的話，被上訴人須向上訴人返還雙倍已支付之保證金，其中所指的不履行顯然是廣義上的不履行，包括遲延履行。

52. 此即表示，儘管被上訴人僅處於遲延履行而不能解除合同的話，根據已證事實 L)項當事人所約定的條款，被上訴人應向上訴返還雙倍已支付之保證金。

53. 已證事實 L)項當事人所約定的條款根據《民法典》第 799 條第 1 款之規定屬違約金條款，針對遲延履行情況，亦可適用有關違約金條款。

54. 正如原審法院所言，根據《民法典》第 793 條第 1 款之規定，債務人延履行債務會產生賠償責任。

55. 顯然而見，在扣除已履行的關於 “H2” ， “H3” ， “H4” ， “E3” 及 “G2” 獨立單位已繳付的合共 HK\$2,952,280.00 保證金，相關賠償責任根據已證事實 L)項當事人所約定的合同條款，被上訴人應向上訴人返還雙倍已支付之保證金餘下 19 份補充合同的保證金，即 HKD\$26,713,120.00，折合 MOP\$27,514,513.60。

56. 原審法院在被上訴判決中完全沒有考慮已證事實 L)當事人所約定的合同條款，顯然違反有關規定。

倘不如此認為，上訴人仍會提出以下依據：

III) 錯誤解釋和適用《民法典》第 779 條第 1 款和第 784 條

57. 在保持充分尊重下，上訴人並不認同被上訴判決第 14 頁的見解。

58. 根據已證事實 N)及 O)，被上訴人先後兩次發信要求上訴人繳付第二期保證金，並通知上訴人倘在 2017 年 1 月 9 日前仍未作出支付則解除相關合同。根據已證事實 P)、S)及獲得證實的調查基礎內容事實第 12 條，至 2017 年 1 月 9 日，上訴人仍沒有向被上訴人支付第二期保證金，被上訴人沒收了原告所繳付的保證金。

59. 必須指出，是被上訴人率先違反有關合同及不守信用，阻止上訴人和其已聯過的潛在買家及相關人士進入大廈以銷售該等單位，且在上訴人多次嘗試聯絡被告以解

決相關問題都沒有得到被告回應及合作。

60. 可見，上訴人不履行支付第二期保證金的義務完全是基於可歸責於被上訴人的原因，而非上訴人自己故意不履行。

61. 然而，被上訴人卻表示解除有關合同及沒收了上訴人所繳付的保證金，在被上訴人單方解除合同及沒收保證金的情況下，上訴人根本不可能繼續履行有關義務，促銷相關單位。

62. 可見，已證事實中已載明上訴人不能繼續履行合同義務的原因。

63. 換言之，此符合《民法典》第 779 條之規定，根據《民法典》第 784 條第 1 款之規定，上訴人的債務消滅，被上訴人應向上訴人返還已收取的保證金。

64. 最後，必須強調，上訴人不履行支付第二期保證金的義務完全是基於可歸責於債權人即被上訴人的原因，而非上訴人自己故意不履行，此即表示被上訴人根本不能自行解除其與上訴人之間的合同及沒收上訴人的保證金。

65. 亦即，被上訴人應向上訴人返還已收取的保證金。

66. 基於此，原審法院錯誤解釋及適用《民法典》第 779 條第 1 款和第 784 條之規定。

綜上所述，和依賴 閣下的高見，應裁定本上訴理由成立繼而：

- 解除餘下 19 份補充合同，並判處被上訴人應向上訴人返還雙倍已支付之保證金，即 HKD\$26,713,120.00，折合 MOP\$27,514,513.60，理由是原審法院錯誤解釋及適用《民法典》第 790 條、794 條及第 797 條第 1 款 a 項之規定；

倘不如此認為，則：

- 判處被上訴人應向上訴人返還雙倍已支付之保證金，即 HKD\$26,713,120.00，折合 MOP\$27,514,513.60，理由是原審法院在被上訴判決中完全沒有考慮已證事實 L) 當事人所約定的合同條款，顯然違反《民法典》第 799 條第 1 款規定。

倘不如此認為，則：

- 判處被上訴人向上訴人返還已收取的保證金，理由是原審法院錯誤解釋及適

用《民法典》第 779 條第 1 款和第 784 條之規定。

請求尊敬的中級法院法官 閣下一如既往地作出公正裁決!”

*

被告就上訴提交答覆，請求本院裁定該上訴理由不成立。

*

已將卷宗送交兩位助審法官檢閱。

二、理由說明

經庭審後，原審法院認定以下對審理本訴訟屬重要的事實：

A Autora é uma sociedade comercial que tem por objecto a actividade de mediação imobiliária, estando devidamente licenciada como mediadora imobiliária sob o n.º MI-10*****-7 (cfr. fls. 13 a 19, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 A)項)

A Ré é uma sociedade comercial que se dedica igualmente à actividade de mediação imobiliária, sendo titular da licença de mediadora imobiliária n.º MI-100*****-5 (cfr. fls. 20 a 23, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 B) 項)

Conforme a cláusula 3ª do acordo celebrado a 24 de Outubro de 2016 com a respectiva proprietária, a Sociedade de Desenvolvimento e Fomento Predial XXX, Limitada (XXX 置業發展有限公司), a Ré detém entre 24/10/2016 e 15/03/2017 o direito exclusivo de promoção das vendas das fracções autónomas do Edifício ### (XXX, XXX 花園), sito na 澳門.....圍...號...街...至...號, e

inscrito na Conservatória do Registo Predial sob o número *** (cfr. fls. 24 a 25, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 C)項)

Conforme a cláusula 5ª, n.º 4 do acordo acima referido, tem a Ré a faculdade de cumprir o referido acordo de promoção de vendas mediante colaboração de outros mediadores imobiliários (cfr. fls. 24 a 25, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 D)項)

Conforme a cláusula 1ª do acordo celebrado entre a Autora e a Ré em 25 de Outubro de 2016: “1. 甲乙雙方現透過本合同共同合作銷售，乙方承諾以不低於甲方訂立該物業之各單位價金（見附表），總價金為港幣壹億陸仟叁佰零捌萬捌仟肆佰圓（HKD\$163,088,400.00），為業權人尋找一個或多個買受人以預約出售及出售該物業，並促使預約買方與業權人代表簽署預約買賣合同；2. 甲乙雙方同意本合同之有效期自本日起至2017年2月28日止。” (cfr. fls. 72 a 76, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 E)項)

Conforme a cláusula 2ª do mesmo acordo: “為確保乙方履行本合同之條款，乙方同意須按照以下方式支付保證金予甲方：1. 於簽立本合同時，乙方已向甲方支付港幣伍佰萬圓（HK\$5,000,000.00）作為預付保證金；2. 於2016年11月1日或之前，乙方須再向甲方支付港幣壹仟壹佰叁拾萬零捌仟捌佰肆拾圓（HKD\$11,308,840.00），連同上述預付保證金港幣伍佰萬圓（HKD\$5,000,000.00），合共港幣壹仟陸佰叁拾萬零捌仟捌佰肆拾圓（HKD\$16,308,840.00）作為本合同之第一期保證金（該物業各單位之保證金額詳見附表），屆時，甲乙

雙方將另行為該物業每個單位簽署獨立的《居間合作合同》以替代本合同；3. 如乙方於 2016 年 12 月 5 日或之前仍沒有完全促成該物業全部單位之買賣，屆時乙方須為未出售單位支付第二期保證金(該物業各單位之保證金額詳見附表)；4. 如乙方本合同有效期屆滿時仍沒有完全促成該物業全部單位之買賣，屆時乙方向甲方已付之保證金將撥作定金，並由乙方或乙方指定之第三人承購尚未出售單位。” (cfr. fls. 72 a 76, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 F)項)

Conforme a cláusula 3^a, n.º 2 do mesmo acordo: “2. 於本合同有效期屆滿前，倘透過乙方成功促成出售該物業全部或個別單位予第三人，且業權人已收取買受人支付之全部價金並簽署買賣公證書時，倘達成以下條件時：a) 該單位之出售價等於最低銷售價，甲方只會向乙方退回該單位已付之保證金而乙方不能收取任何回報；b) 該單位之出售價高於最低銷售價，但等於或低於本合同附表所訂定之指定銷售價(以下簡稱“指定銷售價”)，甲方會向乙方退回該單位之保證金，且將每個單位的出售價與最低銷售價之間差額 100%支付予乙方作為回報；c) 該單位之出售價高於指定銷售價，甲方會向乙方退回該單位已付之保證金，而甲方將向乙方支付的回報分為兩部份，第一部份為指定銷售價與最低銷售價之間的差額 100%，第二部份為出售價與指定銷售價之間溢價 87.5%，兩部份之和作為乙方全部回報。” (cfr. fls. 72 a 76, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 G)項)

Tendo a Autora pago e a Ré recebido, como antecipação de caução, uma quantia no valor de HKD\$5.000.000,00 conforme a cláusula 2º, n.º 1 do mesmo acordo. (已確定事實 H)

項)

No dia 28 de Outubro de 2016, Autora e Ré celebraram um outro acordo adicional de colaboração, essencialmente respeitante a questões relativas à repartição e à cobrança das comissões e à duração do acordo, que vigoraria até à mesma data de 28 de Fevereiro de 2017 (cfr. fls. 77, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 I)項)

No dia 1 de Novembro de 2016, conforme previsto no acordo global das fls. 72 a 76 e em substituição deste, Autora e Ré celebraram 24 acordos da mesma natureza e com o mesmo clausulado nuclear, individualizadamente para cada uma das 24 fracções (cfr. fls. 78 a 173, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 J)項)

Tendo a Autora pago e a Ré recebido, como caução conforme a cláusula 2ª, n.º 2 do acordo das fls. 72 a 76, uma quantia no valor de HKD\$11.308.840,00, perfazendo assim, juntamente com os HKD\$5.000.000,00 anteriormente pagos e recebidos, um total de HKD\$16.308.840,00. (已確定事實 K)項)

Conforme a cláusula 5ª, n.º 2 dos acordos das fls. 72 a 76 e 78 a 173: “2. 如乙方不遵守第二條的規定按時向甲方支付本合同任何一期保證金，則乙方已付之全部保證金即被沒收，乙方不得異議，相反，倘甲方故意不履行本合同導致業權人最終未能與乙方之買受人簽署該物業之買賣公證書，則甲須向乙方返還雙倍已支付之保證金(包括已付之保證金)予乙方。” (cfr. fls. 72 a 76 e 78 a 173, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 L)項)

No dia 5 de Dezembro de 2016, a Autora não procedeu ao pagamento da segunda prestação da caução nos termos acima acordados, no valor de HKD\$16.308.840,00. (已確定事實 M)項)

被告於 2016 年 12 月 14 日向原告發出一封催告信，要求其於 2016 年 12 月 23 日前履行支付第二期保證金之義務 (卷宗第 174 及 175 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。 (已確定事實 N)項)

由於 2016 年 12 月 23 日原告仍然沒有支付第二期保證金，被告再於 2016 年 12 月 28 日透過律師通知最後的履行日期：2017 年 1 月 9 日，並同時通知原告倘在前述日期仍沒有作出該支付，則解除該等「居間合作合同」(卷宗第 176 及 177 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄)。 (已確定事實 O)項)

至 2017 年 1 月 9 日，原告仍沒有支付第二期保證金港幣 \$16,308,840.00 元。 (已確定事實 P)項)

No dia 27 de Fevereiro de 2017, a Autora teve conhecimento, através da respectiva Informação por Escrito do Registo Predial, que a fracção C2 do edifício em causa foi vendida e apresentada ao registo no dia 13 de Fevereiro de 2017. (已確定事實 Q)項)

Até à presente data, para além da referida fracção C2, encontra-se também transmitida a propriedade das fracções E2, por escritura de 30 de Março de 2017, E3, por escritura de 5 de Janeiro de 2017, G2, por escritura de 20 de Janeiro de 2017, H3, por escritura de 12 de Dezembro de 2016, e H4, por escritura de 5 de Janeiro de 2017 (cfr. fls. 26 a 71, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (已確定事實 R)項)

A Ré continua, até à data, na posse da primeira caução efectuada pela Autora, no valor de HKD\$16.308.840,00. (已確定事實 S)項)

Não tendo restituído à Autora, nem em singelo nem em dobro, o montante da referida caução. (已確定事實 T)項)

Dois dias depois da celebração dos contratos individualizados das fls. 78 a 173, no dia 3 de Novembro de 2016, a Autora foi proibida pela Ré de aceder ao Edifício com os potenciais adquirentes que já tinha contactado e outros que viria a arranjar. (對調查基礎內容第 1 條的答覆)

A partir dessa data até 17/11/2018, inclusive, a Autora ficou materialmente vedada pela Ré de ter acesso ao edifício referido na alínea C) dos factos assentes para promover a venda das fracções. (對調查基礎內容第 2 條的答覆)

A Autora tentou por várias vezes entrar em contacto com a Ré para se informar da situação e resolver a questão, sem obter resposta e colaboração por parte da Ré. (對調查基礎內容第 3 條的答覆)

As condutas da Ré descritas nos n.º 1º a 3º da Base Instrutória levaram à Autora a não proceder o pagamento da segunda prestação da caução prevista na cláusula 2ª, n.º 3 do acordo das fls. 72 a 76 por parte da Autora. (對調查基礎內容第 4 條的答覆)

自原告於 2016 年 10 月 25 日簽署該《居間合作合同》之日起，原告便開始進行促銷該些單位。(對調查基礎內容第 5 條的答覆)

原告於 2016 年 10 月 31 日透過上進地產促成 “H3” 單位之認購。(對調查基礎內容第 6 條的答覆)

自原告於 2016 年 11 月 1 日繳付該《居間合作合同》的第二條第 2 款所規定的第一期保證金後，原告分別於 2016 年 11 月 2 日直接促成 “H2” 單位之認購、於 2016 年 11 月 2 日透過金龍置業促成 “H4” 單位之認購、於 2016 年 11 月 2 日直接促成 “E3” 單位之認購及於 2016 年 11 月 24 日直接促成簽署卷宗第 208 頁關於 “G2” 單位之認購書。(對調查基礎內容第 7 條的答覆)

上述 5 個單位中，“H2” 單位最終因承購方之原因而未能完成交易及簽署買賣預約合同和公證書。(對調查基礎內容第 8 條的答覆)

原告於 2016 年 11 月 25、26、27 日在單位所在之「XXX 花園」現場舉辦參觀及 “買賣單位有獎品送” 的促銷活動。(對調查基礎內容第 9 條的答覆)

至 2016 年 12 月 5 日，原告仍然沒有完全成功促銷該 24 個單位之買賣。(對調查基礎內容第 10 條的答覆)

被告沒收了原告已支付的上述保證金。(對調查基礎內容第 12 條的答覆)

因原告決意對被告提起本訴訟，被告為此支付了澳門幣 \$200,000.00 元的律師服務費。(對調查基礎內容第 15 條的答覆)

*

上訴人認為根據已證事實，被上訴人的行為足以構成債務不履行，從而得以解除他們之間所訂立的居間合作合同。另外，上訴人又表示，即使不構成不履行，有關情況亦可根據《民法典》第 797 條的規定，視為由遲延轉為確定不履行，同樣得以解除涉案的 19 份補充合同。

針對上述問題，本院認為原審法院的決定正確，同意引用裁判中以下依據來裁定這部分的上訴理由不成立：

“被告的不履行

分析了原告與被告所建立的合同以及清楚了雙方的合同義務後，接著我們審理被告有否不履行其義務。

原告指被告故意不履行合同義務，在簽訂合同後，不讓原告帶客人到大廈參觀單位。

根據既證事實，證明在 11 月 3 日至 17 日的期間內，被告禁止原告帶同已接觸的潛在買家或其他找到的買家進入“XXX 花園”，使原告不能促成出售單立。原告曾嘗試多次與被告接觸解決此問題而不得要領。

依照此一事實，在 11 月 3 日至 17 日的期間內，原告確實未能獲准許進入“XXX 花園”。

為著房地產的銷售，讓潛在客人/買家參觀已建成的樓宇乃基本的程序，不能參觀出售的房地產在很大程度上影響樓宇的銷情。被告在合同中的唯一義務便是提供單位的銷售權予原告，此義務的具體操作當然包括讓原告帶客人參觀樓宇，被告不讓原告進入不動產確實有違反了合同的義務。

不過，不履行的情況並非恆久的，只持續了 15 天，在 11 月 18 日後原告已可以進入大廈。

《民法典》第七百九十三條第二款規定：“基於可歸責於債務人之原因以致未在適當時間內作出仍為可能之給付者，即構成債務人遲延。”

因此，被告的不履行屬於遲延履行。

合同的解除

原告以被告的此一不履行為依據要求解除彼此之間訂立的合同。

首先，就原告與被告於 2016 年 10 月 25 日簽定的協議，雙方在合同中協

議好在將來另行為每一個獨立單位訂定協議替代該合同，原告與被告隨後於 11 月 1 日就每一個單位簽署了 24 份獨立協議。原告與被告於 2016 年 10 月 25 日訂立的合同已被隨後簽訂的二十四份合同所取代，因此，首份協議連同補充協議已因雙方隨後的協議而不再產生效力（失效）。既然合同已失效，亦不會存在解除/不解除的問題。

至於雙方在 11 月 1 日簽訂的 24 份合同，當中關於“H2”、“H3”、“H4”、“E3”及“G2”獨立單位的合同在被告於 11 月 3 日不許原告進入大廈前，原告已促進此五個獨立單位的認購，被告是否繼續開放大廈也不會影響原告的利益，原告不能以此為依據要求解除雙方之間的合同。

餘下的 19 份獨立合同，我們在前面提到被告在 11 月 3 日至 11 月 17 日的期間沒有履行合同義務，但不履行的情況自 11 月 18 日開始已終止，被告的不履行只屬於遲延。

根據《民法典》第七百九十三條第一款規定，債務人遲延履行債務可以產生賠償責任。

不過，若債務人的遲延可轉換為確定不履行，則債權人可以要求解除合同。

《民法典》第七百九十七條規範了遲延不履行轉為確定不履行的兩種情況：一為債權人喪失其給付中之利益，一為債權人作出催告後債務人未在合理期間內作出給付。

在本案中，事實顯示上述兩種情節均未有發生。首先，被告於 11 月 18 日起已讓原告進入大廈讓其促銷其餘獨立單位，被告已終止了遲延並履行其合同義務，其次，原告隨後在大廈內舉行促銷活動，明確表示原告仍然想繼續履行，並沒有因為被告的遲延不履行而喪失其於給付中之利益。

因此，被告的遲延不履行從沒有轉為確定不履行，原告不能據此要求解除雙方其餘 19 份合同。”

*

上訴人還指其不履行支付第二期保證金的義務完全是基於可歸責於被上訴人的原因，而非上訴人自己故意不履行，因此認為應予以解除餘下的 19 份補充合同，同時被上訴人應向上訴人返還雙倍已支付的保證金。

根據卷宗資料顯示，雖然被上訴人曾禁止上訴人進入大廈以銷售相關單位，但有關情況僅發生於 2016 年 11 月 3 日至 11 月 17 日。

如上所述，被上訴人的行為並未構成債務不履行，而上訴人理應在 2016 年 12 月 5 日或之前向被上訴人支付第二期保證金，但上訴人直至 2017 年 1 月 9 日仍然沒有支付有關款項。

基於上述情況，因上訴人無權要求取回被沒收的第一期保證金，故本院得裁定這部分的上訴理由不成立。

*

上訴人又稱按照卷宗第 72 至 76 頁及第 78 至 173 頁合同第 5 條第 2 款及《民法典》第 799 條第 1 款的規定，被上訴人沒有履行合同內的條款，以及表示即使認為屬於遲延履行的情況，同樣須向其返還雙倍已支付的保證金。

根據已證事實 L 項，合同第 5 條第 2 款規定：“如乙方不遵守第二條的規定按時向甲方支付本合同任何一期保證金，則乙方已付之全部保證金即被沒收，乙方不得異議，相反，倘甲方故意不履行本合同導致業權人最終未能與乙方之買受人簽署該物業之買賣公證書，則甲須向乙方返還雙倍已支付至保證金（包括已付之保證金）予乙方。”

本院認為，由於在案中沒有任何事實支持及證明被上訴人的行為曾經導致業權人最終未能與上訴人的買受人簽署該物業的買受公證書，因此這部分的上訴同樣理由不成立。

*

最後，上訴人指根據《民法典》第 779 條第 1 款及第 784 條的規定，案中已證事實足以證明上訴人不能繼續履行合同義務，上訴人的債務應予以消滅，繼而被上訴人應向上訴人返還已收取的保證金。

針對上述問題，本院認為原審法院的決定正確，同意引用下述判決書內的依據來裁定這部分的上訴理由不成立：

“債務履行不能

原告還欲以履行不能為由宣告其債務消滅。

《民法典》第七百七十九條第一款規定：“基於不可歸責於債務人之原因以致給付不能時，債務即告消滅。”

雖然主張履行不能，但原告沒有確切指出到底哪些給付不能履行。

既證事實沒有載明任何客觀存在的原因令原告不能繼續履行支付第二期保證金的義務，甚或承購合同中所涉單位的義務；相反，原告是因為被告曾經沒有履行給付而自主決定不支付第二期保證金，而不是存在任何客觀的因素令其不能作出給付，本案不符合債務客觀不能履行的情節。因此，原告應付的債務不能視為已消滅。”

基於以上各項分析，本院得裁定是次上訴理由不成立，維持原判。

三、決定

綜上所述，本院合議庭裁定原告 A 投資地產發展有限公司針對被告 B 地產貿易有限公司提起的司法裁判上訴理由不成立，維持原判。

訴訟費用由敗訴方承擔。

登錄及作出通知。

澳門特別行政區，2021 年 4 月 15 日

裁判書製作法官
唐曉峰

第一助審法官
李宏信

第二助審法官
賴健雄