

第 85/2016 號案

民事訴訟程序上訴

上訴人：甲

被上訴人：乙、丙及丁

主題：針對事實事宜的上訴

裁判日期：2017 年 3 月 24 日

法官：利馬(裁判書制作法官)、宋敏莉和岑浩輝

摘要：

對事實事宜提出質疑意味著須列明上訴人認為就事實事宜中的哪些具體部分所作的裁判不正確，並指出須作出怎樣有別於被上訴裁判的決定【《民事訴訟法典》第 599 條第 1 款 a 項及 b 項】。

裁判書制作法官

利馬

## 澳門特別行政區終審法院

### 合議庭裁判

#### 一、概述

甲針對乙(第一被告)和丙(第二被告)提起通常訴訟程序宣告之訴，以可能在原告(預約買受人)與第一被告(預約出售人)之間訂立的，丁以預約出售人之受權人的身份參與的，預約買賣座落於[地址(1)]、在澳門物業登記局的物業標示編號為 XXXX 的不動產的合同為理據，提出了多個主要請求和補充請求。

原告提出，第一被告據其自己所稱是將房地產賣給了第二被告，但這是一個虛偽合同。

而在反駁中，原告以在第二被告的答辯中就丁參與預約合同的身份所產生的疑問為由，聲請讓丁以主當事人(被告)的身份參加訴訟，並獲得批准。

判決裁定：

— 宣告解除原告甲與第一被告乙於 1992 年 10 月 12 日訂立的承諾買賣合同，及確認原告有權取得已支付的訂金的雙倍，金額為港幣 \$45,594,918.00 元，附加自 2010 年 10 月 5 日起計的以法定利率計算的遲延利息；

— 判處兩名被告乙及丙以連帶責任向原告甲支付港幣 \$45,594,918.00 元，附加自 2010 年 10 月 5 日起計的以法定利率計算的已到期及未到期的遲延利息，直至完全及實際支付；

— 裁定原告針對兩名被告及參加人丁提起的其他請求不成立，並開釋兩名被告及參加人。

第一和第二被告針對判決提起上訴後，除其他內容外，中級法院透過 2016 年 7 月 7 日的合議庭裁判還裁定：

— 全部撤銷被上訴判決；

— 裁定針對調查基礎表疑問點 1 的回答這一事實事宜提出的質疑理由成立，更改相關回答，刪除其中關於丁是以第一被告受權人的身份參與訂立協議的部分；

— 裁定針對兩被告乙和丙的訴訟敗訴；

— 駁回原告針對兩被告的全部請求；

一 裁定解除原告與參加人丁之間於 1992 年 10 月 12 日訂立的預約合同，並根據《民事訴訟法典》第 270 條第 2 款 a 項的規定，判處參加人丁向原告返還已支付的 23,481,383.00 澳門元的定金，附加自合議庭裁判作出之日起直至完全支付時為止的遲延利息。

原告向本終審法院提起上訴，提出以下問題：

一 被上訴裁判因過度審理而無效，因為它在第一被告所提及的錄音段落和文件的基礎上審理了針對調查基礎表第 1 條的上訴，但第一被告並未對相關事實事宜提出質疑；

一 既然合同雙方當事人在預約合同中附入了第一被告簽發給參加人的授權書，那就只能作出參加人是根據這份授權書作出相關行為的解讀，單憑這點已經可以給出第一審法院就疑問點 1 所作的回答。

## 二、事實

第一審法院認定了以下事實：

已確定事實：

一 本案中所涉及的都市房地產位於澳門花地瑪堂區[地址(1)]，登

記於澳門物業登記局 X-XX 簿冊第 278 頁背頁，物業標示編號為 XXXX，都市房地產紀錄登錄編號為 XXXXXX，當時透過 2007 年 3 月 16 日第 XX 號聲請，以第 XXXXXXXX 號登錄登記在第二被告名下 (已確定事實 A 項)；

— 第一被告是一間從事建築和房地產投資的公司(已確定事實 B 項)；

— 丁是一間從事房地產投資的公司(已確定事實 C 項)；

— 2007 年 3 月 16 日，第一被告與第二被告訂立了以本案卷中所詳述的房地產為標的的預約買賣合同(已確定事實 D 項)；

— 以 188,300,000.00 港元(壹億捌仟捌佰叁拾萬港元)的價格，第一被告承諾向第二被告出售，同時第二被告亦承諾向第一被告購買前述房地產(已確定事實 E 項)；

— 在訂立該合同當日，即 2007 年 3 月 16 日，在該合同的基礎上，依據 2007 年 3 月 16 日提出的第 XX 號聲請，物業登記局為第二被告作出了臨時性取得登記(已確定事實 F 項)；

— 2009 年 1 月 10 日，為履行雙方訂立的預約合同，透過在戊私人公證處所訂立的公證書，第一被告將在本案卷中詳述的房地產出售給了第二被告，所宣稱的價格為 188,300,000.00 港元，相當於

194,231,450.00 澳門元(壹億玖仟肆佰貳拾叁萬壹仟肆佰伍拾澳門元)(已確定事實G項)；

— 2009年2月16日，在兩被告之間所訂立的上述公證書的基礎上，根據2009年2月16日第XX號聲請，請求將為第二被告作出的臨時性取得登記轉為確定性取得登記，並獲得批准(壹億玖仟肆佰貳拾叁萬壹仟肆佰伍拾港元)(已確定事實H項)；

— 涉案的房地產為私人財產，屬建築用地，面積為56,166(伍萬陸仟壹佰陸拾陸)平方米(已確定事實I項)；

— 2008年7月11日，第一被告針對第二被告提起了以宣告兩者之間於2007年1月18日訂立的預約買賣合同無效為宗旨的司法訴訟，案件編號為CV2-08-0048-CAO(已確定事實J項)。

調查基礎表：

— 1992年10月12日，作為預約買受人的原告與作為第一被告之受權人的丁訂立了一份預約買賣合同，合同標的為一幅用於修建都市樓宇的土地，該都市樓宇將獲得的編號為P15和15，位於地處[地址(1)]的房地產之內。(對調查基礎表疑問點1的回答)

— 根據所訂立的預約合同的第一條，雙方約定的價格為每平方呎250.00港元(貳佰伍拾港元)。(對調查基礎表疑問點2的回答)

— 作為合同標的之土地的預計建築面積為 173,730(拾柒萬叁仟柒佰叁拾)平方呎，須通過審核。(對調查基礎表疑問點 3 的回答)

— 出售的總價為 43,432,500.00 港元(肆仟叁佰肆拾叁萬貳仟伍佰港元)，相當於 44,735,475.00 澳門元(肆仟肆佰柒拾叁萬伍仟肆佰柒拾伍澳門元)。(對調查基礎表疑問點 4 的回答)

— 雙方還約定，在訂立預約合同當日，原告支付 10,000,000.00 港元(壹仟萬港元)的定金。(對調查基礎表疑問點 5 的回答)

— 在 1992 年 11 月 15 日之前，同樣是以定金的名義，再支付 11,716,250.00 港元(壹仟壹佰柒拾壹萬陸仟貳佰伍拾港元)。(對調查基礎表疑問點 6 的回答)

— 餘下的款項，即 21,716,250.00 港元(貳仟壹佰柒拾壹萬陸仟貳佰伍拾港元)在訂立買賣公證書時支付。(對調查基礎表疑問點 7 的回答)

— 根據合同第 2 條第 2 款，買賣公證書應在已遞交給有權限之行政機關的建築計劃審核通過之後的 20 日內訂立，預計為 1993 年 4 月 12 日。(對調查基礎表疑問點 8 的回答)

— 根據約定，在訂立預約合同當日，原告向丁支付了 10,000,000.00 港元(壹仟萬港元)。(對調查基礎表疑問點 9 的回答)

— 以己的名義，向原告發出了一張由庚簽名的支付上述款項的證明收據。(對調查基礎表疑問點 10 的回答)

— 參與訂立預約買賣合同的丁的法定代理人辛和庚同時也是己的股東。(對調查基礎表疑問點 11 的回答)

— 1992 年 10 月 28 日，原告交給了丁的股東壬 9,112,885.00 港元(玖佰壹拾壹萬貳仟捌佰捌拾伍港元)。(對調查基礎表疑問點 12 的回答)

— 該男子以己的名義向原告發出了一張收據。(對調查基礎表疑問點 13 的回答)

— 1992 年 10 月 29 日，原告又向丁支付了 3,684,574.00 港元(叁佰陸拾捌萬肆仟伍佰柒拾肆港元)。(對調查基礎表疑問點 14 的回答)

— 再次以己的名義向原告發出了一張收到相關款項的收據。(對調查基礎表疑問點 15 的回答)

— 原告從未與己訂立任何法律行為或建立任何商業關係。(對調查基礎表疑問點 16 的回答)

— 原告之所以一直接受與其訂立預約合同的丁的法定代理人以己的名義向其發出的收據是因為他相信這些人，而這些人也告訴他沒有問題。(對調查基礎表疑問點 17 的回答)

— 以第一被告之受權人的身份訂立預約合同的公司的一些法定代理人同時也是名義上發出相關收據之公司的法定代理人。(對調查基礎表疑問點 18 的回答)

— 原告按照合同規定支付了 22,797,459.00 港元(貳仟貳佰柒拾玖萬柒仟肆佰伍拾玖港元)的定金。(對調查基礎表疑問點 20 的回答)

— 儘管多年來原告一直在與第一被告，尤其是它的股東甲丁聯繫，但直至今日仍未能就訂立本約合同達成一致。(對調查基礎表疑問點 21 和 22 的回答)

— 原告仍未失去訂立該合同的興趣。(對調查基礎表疑問點 23 的回答)

— 相關房地產在 2007 年初的市場價約為 500,000,000.00 澳門元(伍億澳門元)。(對調查基礎表疑問點 24 的回答)

— 僅證實了涉案房地產為私人財產。(對調查基礎表疑問點 25 的回答)

— 該房地產被一個名為癸的人占用。(對調查基礎表疑問點 32 的回答)

— D 項所指及載於卷宗第 93 頁至第 96 頁的文件內的預約合同的內容。(對調查基礎表疑問點 39 的回答)

—D項所指及載於卷宗第93頁至第96頁的文件內的預約合同第4條的內容。(對調查基礎表疑問點40的回答)

—在訂立對調查基礎表疑問點1的回答中詳述的預約買賣合同時，向原告出示了由第一被告簽署、授權給丁的授權書。(對調查基礎表疑問點41的回答)

—透過該授權書，第一被告授予丁全權管理及處置在澳門物業登記局的物業登記編號為XXXX、位於[地址(1)]的房地產，以及“所有樓宇、建築、建築物，包括已修建和未修建的分層樓宇，連同已修建分層樓宇的獨立單位，以及在分層樓宇被拆除的情況下在土地上所修建之部分”的權力。(對調查基礎表疑問點42的回答)

—此外該授權還授予了受權人作出“雙方代理”行為的權力。(對調查基礎表疑問點43的回答)

—該授權同樣也為受權人的利益作出。(對調查基礎表疑問點44的回答)

—在與原告訂立預約買賣合同的當日，丁向原告出示了授權書的原件並提供了授權書的複件，而且還提供了授權書的中文譯本。(對調查基礎表疑問點45的回答)

—原告一直相信代理第一被告的那些人在透過授權書授予他們

的權力範圍之內所作出的行為。(對調查基礎表疑問點 46 的回答)

— 憑藉這份授權書，丁開始以第一被告受權人的身份訂立有關將在位於[地址(1)]的土地上興建的樓宇的預約買賣合同。(對調查基礎表疑問點 47 和 48 的回答)

— 丁將相關定金交給了第一被告(對調查基礎表疑問點 49 的回答)

— 第一被告完全清楚丁一直以來憑藉這份授權書去訂立有關位於[地址(1)]的不動產的預約買賣合同(對調查基礎表疑問點 50 的回答)

— 訂立 2007 年 3 月 16 日的預約合同是為了更正 2007 年 1 月 18 日的預約合同中在第一被告受權人和第二被告法定代理人名字上出現的筆誤。(對調查基礎表疑問點 51 的回答)

— D 項所指及載於卷宗第 93 頁至第 96 頁的文件內的預約合同第 5 條的內容。(對調查基礎表疑問點 52 的回答)

— 為取得涉案土地，甲甲向第一被告支付了 110,000,000.00 港元，而第二被告則以司法訴訟費用的名義替第一被告向初級法院支付了數額分別為 581,000,000.00 澳門元和 2,515,704.35 澳門元的兩筆款項，原因是相關土地被抵押給[銀行(1)]以擔保 493,520,000.00 澳門元的債

權。(對調查基礎表疑問點 53 的回答)

—2007 年 3 月 16 日的“預約買賣合同”第 5 條的內容為：“乙方已知悉上述土地於澳門物業登記局存有抵押/查封令(登錄編號 XXXXX，第 XXXX 簿冊第 63 頁，抵押權人：[銀行(1)])，假扣押令(登錄編號 XXXXXX，聲請人：甲乙)及有一購買性質臨時性登錄(登錄編號 XXXXXXXX，業權人：甲丙)，而業權人甲丙已作出放棄聲明。”。(對調查基礎表疑問點 54 的回答)

### 三、法律

#### 1. 要解決的問題

要解決的是上訴人所提出的問題，即以下說法是否有道理：

1—被上訴裁判因過度審理而無效，因為它在第一被告所提及的錄音段落和文件的基礎上審理了針對調查基礎表第 1 條的上訴，但第一被告並未對相關事實事宜提出質疑；

2—既然合同雙方當事人在預約合同中附入了第一被告簽發給參加人的授權書，那就只能作出參加人是根據這份授權書作出相關行為的解讀，單憑這點已經可以給出第一審法院就疑問點 1 所作的回答。

## 2. 在向中級法院的上訴中就事實事宜提出質疑的範圍

問題 1 的第一個小問題是：

在向中級法院的上訴中，第一被告沒有質疑合議庭就調查基礎表疑問點 1 所作的回答嗎？

的確沒有。從第一被告冗長的結論中可以清楚地看到，他只是明確地質疑了對疑問點 9、12、17、20、21、22、35、36、45、46、47、48、50 和 53 所作出的回答(結論 51)。

讓我們來回顧一下合議庭對調查基礎表疑問點 1 所作出的回答：

“1992 年 10 月 12 日，作為預約買受人的原告與作為第一被告之受權人的丁訂立了一份預約買賣合同，合同標的為一幅用於修建都市樓宇的土地，該都市樓宇將獲得的編號為 P15 和 15，位於地處[地址(1)]的房地產之內”。

與第一被告在結論 1-3 中所述相反，他並沒有質疑對疑問點 1 的回答，只是提到“上訴人沒能說明原告上述證人的證言和所提交之文件的內容如何使得法院就存在本案所涉及的預約買賣合同形成心證”。

向中級法院提起上訴的上訴人作出了一個空泛的闡述，而非質疑性的闡述。

對事實事宜提出質疑意味著須列明上訴人認為就事實事宜中的哪些具體部分所作的裁判不正確，並指出須作出怎樣有別於被上訴裁判的決定【《民事訴訟法典》第 599 條第 1 款 a 項及 b 項】。

由於(向中級法院提起上訴的)上訴人在上訴理由陳述的其中一項結論中指出了哪些對疑問點的回答是不正確的，因而應當推論，沒有被指出的回答不在上訴標的的範圍之內。

另外，也沒有指出應就疑問點 1 作出怎樣的回答。

因此，本案上訴人(即原告)在這個部分是有道理的。

### **3. 中級法院更改疑問點 1 之回答的理據**

問題 1 的第二個小問題是：

被上訴裁判是在第一被告所提及的錄音片段和文件的基礎上審理針對合議庭就調查基礎表第 1 條所作回答的上訴的嗎？

首先要指出的是，第二被告是具體針對合議庭就調查基礎表第 1

條所作的回答提出了質疑的。

雖然被上訴裁判確實有提到單憑一些證人的證言和第一被告所指出的一份文件不足以認定疑問點 1 的內容，但實際上讓它作出不認定參加人丁是以預約出售人之受權人的身份訂立預約合同這一決定的真正判決理由(*ratio decidendi*)是，書面文件上並未載明丁是以第一被告之意定代理人的身份作出有關行為。被上訴裁判認為法律不允許以人證為依據認定違背一份書面文件之文本的事實。儘管並沒有引用條文，但它實際上想要說的是違反了《民法典》第 388 條第 1 款的規定，根據該款，如擬證明之對象，為任何與公文書、或與第 367 條至第 373 條所指私文書之內容不符之約定，又或為任何附加於上指文書內容之約定，則不得採納人證；且不論有關約定係於文書製作之前、同時或之後訂定者亦然。

原告對這一理解沒有提出異議。

這樣便不能認為被上訴裁判在第一被告所提及的錄音片段和文件的基礎上審理了針對合議庭就調查基礎表第 1 條所作回答而提起的上訴。

實際上，上訴人最終也承認了這一點，他在下一個問題(我們接下來將就此作出分析)中談到：

“……結論是，中級法院對疑問點 1 作出修改的理由與衡量和評

價證據的問題無關，而與實體證據法之規則的適用有關”。

但如果是這樣的話，為什麼又讓法院浪費時間去審理這個問題呢？

因此，過度審理的指控不成立。

#### 4. 合同的解釋

上訴人認為，既然合同雙方當事人在預約合同中附入了第一被告簽發給參加人的授權書，那就只能作出參加人是根據這份授權書作出相關行為的解讀，單憑這點已經可以給出第一審法院就疑問點 1 所作的回答。

首先，我們來回顧一下本院在 2013 年 6 月 14 日第 7/2013 號案的合議庭裁判中是如何裁定的：

在屬第三審級的民事司法裁判的上訴中，終審法院只審理法律問題，但有以下兩種例外情況，這兩種情況看似例外，實則不然：

i) 被上訴法院在沒有調查根據法律規定對於揭示某一事實的存在屬必不可少的證據的情況下認定了該事實；

ii) 訂定法律所允許的不同證據方法的證明力的規定沒有被遵守。

— 查明當事人的真正意思屬於事實問題，對此終審法院無審理權。

— 為上一結論所指的效力，意思表示本身存在與否的問題屬於事實的範疇，而涉及到已經被認定的意思表示的法律定性及效力的問題則屬於法律的範疇。

— 查明第一及第二審法院是否正確地適用了法律所訂定的解釋法律行為的標準屬於法律問題。

與上訴人自己所稱相反，他所作的解釋並非是唯一可能的解釋，甚至不是最有可能的解釋。

授權書被附入合同之中有可能僅僅是為了顯示丁可以進入及有權處置相關不動產，從而為其參與合同提供合理理由。授權書授予了丁出售、預約出售、抵押、交換不動產的全部權力，丁被允許使用該授權書作出雙方代理行為，同時，由於相關授權也為受權人的利益作出，因此未經受權人同意不得廢止。換句話說，之所以使用該授權書，有可能是為了向預約買受人顯示丁確實可以在有必要時將不動產出售給他，因為丁完全有權這樣做，同時為預約合同中所規定的款項支付提供解釋。但並不必然意味著丁是以不動產業權人

之代理人的身份作出相關行為。

這就是上訴人的理由不能成立的原因所在。丁在訂立其中載明它為預約出售人的預約買賣合同時向原告即預約買受人出示授權給丁的授權書並不必然意味著它是以不動產業主的單純代理人的身份作出相關行為。

因此，上訴的這個理由不成立。

#### 四、決定

綜上所述，合議庭裁定上訴敗訴。

訴訟費用由上訴人承擔。

2017年3月24日，於澳門。

法官：利馬（裁判書制作法官） — 宋敏莉 — 岑浩輝