

卷宗編號： 733/2023

日期： 2023 年 11 月 30 日

關鍵詞： 對事實裁判之爭執、自由心證、給付的義務、附帶上訴

摘要：

- 原審法院依法享有自由心證，故上訴法院的事實審判權並非完全沒有限制的，只有在原審法院在證據評定上出現偏差、違反法定證據效力的規定或違反一般經驗法則的情況下才可作出干預。
- 銀行不需承擔抵押物價值減低的風險。
- 倘借貸關係只是存在於原告們和第二被告之間，前者向後者償還欠款是理所當然的。第一被告只負有向原告們返還價金的義務，不負有向第二被告作出給付的義務，原因是第一被告和第二被告之間並沒有建立任何法律關係，故不能判處第一被告直接向第二被告作出給付。
- 倘第二被告在原審判決中並沒有敗訴，其不具正當性提起附帶上訴。

裁判書製作人

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號： 733/2023
日期： 2023 年 11 月 30 日
上訴人： A 及 B(原告們)
C 有限公司(第一被告)
D 有限公司(第二被告)
被上訴人： 同上

*

一.概述

原告們 A 及 B，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2023 年 04 月 19 日作出的決定，向本院提出上訴，有關結論內容如下：

一. 上訴標的

1. 本上訴是針對原審法庭於 2023 年 04 月 19 日所作出的判決書內作出的以下相關決定(見卷宗第 685 頁及其背頁，在此請求視為完全轉錄)(以下稱：被訴判決)：
 - 5. 判處第一被告向兩名原告返還港幣 37,500,000.00 元(折合澳門幣 38,625,000.00 元)的買賣價金，當中的港幣 11,250,000.00 元(折合澳門幣 11,587,500.00 元)須直接返還予兩名原告，其餘港幣 26,250,000.00 元(折合澳門幣 27,037,500.00 元)則須由第一被告存入開立於第二被告的編號為 185000007264136 的貸款賬戶當中；
 - 7. 兩名原告針對第二被告所提出的請求全部不成立，並就有關請求開釋第二被告；
2. 兩名上訴人對被訴判決不服，並認為被訴判決沾有審判錯誤或錯誤理解法律的瑕疵。

3. 因此，現向尊敬的中級法院法官閣下提起本平常上訴。

二. 上訴理據

I. 客觀上重要錯誤/法律行為基礎錯誤

A. 買賣與借貸關係

4. 根據原審法庭所作出的被訴判決(見卷宗第 662-685 頁，在此請求視為完全轉錄)：

- 涉案的買賣事實上是在兩名原告及第一被告之間進行，就買賣而言銀行(即第二被告)不過是第三者。雖然獲證事實第 14 至 18 點，以及第 61 至 66 點的內容，尤其是當中所能顯示般，第二被告在決定向兩名原告借出涉案款項前，其曾對涉案舖位進行估價，且其亦同意涉案舖位的價值不少於 HKD\$37,500,000.00，但有必要指出的是，銀行對買賣標的物進行估價，目的是保障其一方將出現的債權具備足夠的抵押物，以及確保有關借貸符合金融監管當局法規或指示(見獲證事實第 17 點)。在假設的情況下，即使抵押物出現滅失(見《民法典》第 688 及 697 條)，原抵押所保障的借貸關係本身原則上亦不會自動消滅。在該情況下，若銀行信任債務人的一般擔保能力，其甚至可以在不要求其另外提供抵押物的情況下，繼續容許其按原有的借款協議支付有關還款。

5. 在尊重原審法庭的情況下，兩名上訴人對於被訴判決的以上見解並不認同。

6. 清理批示已視第 H、I、O、P、Q、R、S、W、Y 及 Z 項已證事實獲得證實(見卷宗第 505-506 背頁)，而原審法庭於 2022 年 12 月 16 日針對所事實宜所作出的相關決定亦裁定清理批示第 5 及 26-34 條待證事實獲得證實。

7. 兩名上訴人在與第二被告訂立相關借款行為及擔保行為時，兩名上訴人對涉案舖位的品質存在客觀重要錯誤，兩名上訴人基於第一被告所提供的資訊及所作出的保證而誤以為涉案舖位具有一定的面積、涉案舖位的

地面層同時包括汽車通道及連接閣樓的範圍且具有經濟價值。

8. 當涉案舖位地面層的商舖部分實用面積不足 127 平方米及閣樓實用面積不足 123 平方米，合共總建築面積：427.7116 平方米(4,604 平方呎)及地面層不能用於經營容納至少 30 人的顧客數量的堂食餐廳，兩名上訴人是不會購買涉案舖位。
9. 根據卷宗第 325-333 頁，第二被告曾對涉案舖位進行估價，第二被告亦相信涉案舖位地面層連閣樓的實用面積高達約 245.23 平方米(即約 2,640 平方呎)，市值約有港幣伍仟伍佰萬圓整(HKD55,000,000.00)。
10. 第二被告同樣地對於涉案舖位存在客觀上的重要錯誤，第二被告同樣是相信兩名上訴人所購買的涉案舖位具有第一被告所保證的品質(或至少具有相當於 245.23 平方米的面積及地面層具有一定的經濟用途)才願意向兩名上訴人發放高達港幣貳仟陸佰貳拾伍萬圓整(HKD26,500,000.00)的款項(以下稱：上述借款)。
11. 另一方面，兩名上訴人是基於購買涉案舖位需要取得資金才向第二被告申請借款，而第二被告亦是基於兩名上訴人需要相關款項來支付因購買涉案舖位的買賣價金及購入涉案舖位才向兩名上訴人發放借款。
12. 兩名上訴人與第二被告簽署相關的借貸合同(編號：66318)及相關的附約明確載明兩名上訴人從第二被告所獲借出的款項僅能用於支付兩名上訴人購買涉案舖位的買賣價金，而不能作其他用途(見卷宗第 284-286 頁)。
13. 兩名上訴人購買並取得涉案舖位成為了兩名上訴人與第二被告建立借貸關係的基礎前提及充份條件，從而因為兩名上訴人取得涉案舖位，第二被告要求兩名上訴人以涉案舖位抵押予第二被告作為上述借款的擔保(抵押)及要求兩名上訴人簽發一張金額為港幣貳仟陸佰貳拾伍萬圓整(HKD26,250,000.00)的本票及相關責任聲明書。
14. 儘管買賣關係和借貸關係發生在不同主體之間，但本個案中的買賣關係

和借貸關係建基於屬樓宇按揭貸款，故買賣及借貸的性質係相互關連而互為影響，如果沒有買賣關係(原因關係)及抵押擔保物，第二被告根本不會、亦不能向兩名上訴人貸出如此高額の資金；而且放款資金的直接受益人是第一被告，而非兩名上訴人可自由決定該借款資金的用途。

15. 從主客觀層面出發，如果沒有購買涉案舖位的原因，也沒有提供涉案舖位作擔保物，兩名上訴人不會向第二被告申請及從第二被告獲得貸款，第二被告也不可能接納貸款申請及批給貸款。
16. 買賣行為是借貸及擔保行為之基礎前提，兩者密不可分。
17. 在與第二被告訂立相關借款及擔保行為時，兩名上訴人是相信其與第一被告的買賣行為是有效的；倘兩名上訴人與第一被告的買賣行為因任何原因被撤銷時，兩名上訴人是不會與第二被告訂立相關借款及擔保行為；就與第二被告訂立相關借款及擔保行為時，兩名上訴人存在法律行為基礎錯誤。
18. 同樣地，在與兩名上訴人訂立相關借款及擔保行為時，第二被告是相信兩名上訴人與第一被告的買賣行為是有效的；倘兩名上訴人與第一被告的買賣行為因任何原因被撤銷時，第二被告是不會與兩名上訴人訂立相關借款及擔保行為；就與兩名上訴人訂立相關借款及擔保行為時，第二被告存在法律行為基礎錯誤。
19. 基此，兩名上訴人與第二被告的借貸行為及相關擔保行為應基於兩名上訴人及第二被告均處於重要客觀錯誤或法律行為基礎錯誤而被撤銷。

B. 風險承擔

20. 根據原審法庭所作出的被訴判決(見卷宗第 662-685 頁，在此請求視為完全轉錄)：
 - 在本具體個案中，在雙方的借貸關係的框架中，銀行已將借款移交予兩名原告，變相是失去了有關借款的機會成本，而作為合同的對應給付，其所得的利益便是從兩名原告所能賺取的利息。而兩名原告在買賣

交易遭撤銷，本身所蘊含的風險應由交易雙方承擔。更何況，本案的獲證事實顯示有關買賣並非因為第二被告的主動介入促成。

- 在兩名原告向他人借貸(而交易亦非借款人主動介入促成，又或是其誘導或促成買家的錯誤下)，買入了有瑕疵的物件，作出了不良的投資，有關損失的風險應當由其一方承擔，惟不妨礙的是兩名原告可以在《民法典》第908條結合第901條所容許的範圍下，就有關損失向第一被告作出追討。

- 基於上述理由，由兩名原告要求的撤銷請求，顯然不應獲得接納。

- 在借貸合同的效力不應受到影響的情況下，兩名原告須繼續按照合同內容作出履行，而不妨礙的是，兩人得立即向第二被告清償整筆欠款(其實際效果與借貸合同不生效力的情況下的給付返還相似)。而就兩名原告因借貸合同訂定而引致的開支或已支出的利息，屬於其訂立買賣合同但又需向第三方借貸所固有的風險，有關開支或利息應由兩名原告或第一被告承擔，屬《民法典》第908條結合第901條(如出賣人屬欺詐，其涉及第900條)所要解決的問題。

- 綜上所述，須裁定兩名原告針對第二被告所提出的全部請求不成立。

21. 兩名上訴人並不認同原審法庭這一見解，並進一步闡述。
22. 在兩名上訴人與第一被告的買賣關係中，原審法庭認為本案件的瑕疵物(即：涉案鋪位)買賣的風險不應由兩名上訴人承擔；但在借貸關係中，原審法庭卻認為買賣標的物/擔保物(即：涉案鋪位)出現瑕疵的風險應由兩名上訴人承擔。
23. 原審法庭一方面將瑕疵物買賣的風險歸咎於第一被告而認可兩名上訴人在買賣關係的撤銷權，另一方面卻又以瑕疵物買賣的風險歸咎於兩名上訴人而否定兩名上訴人在借貸和擔保關係之撤銷權。
24. 第二被告作為信用機構，其向兩名上訴人發放上述借款是具有經濟利益 - 賺取相關借款利息，其在與兩名上訴人的消費借貸中同樣需要承擔

相關的義務及風險，不亦僅由兩名上訴人承擔所有風險。

25. 相反，銀行貸款與私人民間貸款不同，銀行的資金來源是民眾的銀行存款，對借款人的信用條件要求嚴格，銀行與社會經濟有著密不可分的關係，一旦破產、倒閉會對金融市場產生很大的影響。
26. 尤其在不動產按揭貸款中，作為信用機構(銀行)的第二被告負有審慎調查的義務，尤其包括：調查擔保物的價值及品質確實可靠、易於出售、法律允許轉讓、能夠變現、抵押人享有完整的處分權或已獲得共有人同意、擔保物已辦妥保險、抵押物上不存在權利爭議的訴訟等。
27. 作為信用機構(銀行)的第二被告在從事按揭貸款時必然負有對抵押物(即：涉案鋪位)的價值、經濟利益、性質、法律狀況和物理狀況進行審慎調查的義務，為此需採取有效的措施對抵押物達到充分的了解，否則，第二被告便需要承擔其債權淪為無擔保或其債權無法透過擔保物獲滿足的風險。
28. 在擔保物(即：涉案鋪位)具有瑕疵而導致買賣行為被撤銷，或第二被告沒有對抵押物(即：涉案鋪位)進行審慎的調查及評估，應由第二被告承擔涉案鋪位不具有第二被告認為的品質及價值而導致的風險。
29. 兩名上訴人與第二被告訂立相關借貸及擔保行為時對涉案鋪位及訂定相關借貸及擔保行為之基礎條件存在錯誤(不論是陷入客觀上的重要錯誤，或是法律行為基礎錯誤)，按照具體情況不應由兩名上訴人承擔相關借貸及擔保行為的風險，故不能基於認為符合《民法典》第 240 條第 4 款的規定而阻卻相關借貸及擔保行為之可撤銷性。
30. 基此，在原審法院裁定撤銷兩名上訴人與第一被告的買賣行為時，兩名上訴人與第二被告的借貸行為及相關擔保行為亦應為可撤銷。

II. 情事變更

31. 倘法官閣下仍認同原審法庭的見解，認為兩名上訴人與第二被告之間的借貸及擔保行為由於涉案鋪位之瑕疵而引致的風險應由兩名上訴人承

擔，兩名上訴人作出補充陳述如下。

32. 根據原審法庭所作出的被訴判決(見卷宗第 662-685 頁，在此請求視為完全轉錄)：

- 除更佳見解外，本院認為上述兩項機制之任一不能使兩名原告的請求獲得滿足。從上引條文可見，即使是以法律行為基礎之錯誤為由，要求撤銷法律行為，又或在法律行為成立後的執行過程中，因嗣後發生的非正常情事變更為由要求解除或變更給付內容，均要求表意人的錯誤或情事變更本身超逾了表意人因訂立合同所應承受之風險範圍。本案中，一如本院環繞《民法典》第 240 條第 4 款所作之分析，買賣標的物出現瑕疵的風險本身應由兩名原告承擔。

33. 一般而言，可將合同中的風險分為“常規風險”和“異常風險”；常規風險屬於當事人可以預見的風險，應為一方當事自身所承受，典型的常規風險如商業風險；與之相對，由於異常風險非市場系統固有，所有往往不能被當事人所預見，這種風險是當事人所未承接的，不在約定或法定的風險射程之內。

34. 本案中所存在的因重要錯誤構成可撤銷的意思形成的瑕疵，這一風險不是買受人的常規風險，反而應屬於異常風險，只有這樣理解才能體現出交易具可撤銷性的含義。

35. 假如在買賣合同被撤銷，抵押行為無效的前提下，繼續維持借貸合同的有效性，勢必對各方，尤其是對兩名上訴人帶來嚴重的不公正結果。

36. 從兩名上訴人的角度出發，首先，對於第二被告的港幣貳仟陸佰貳拾伍萬圓整(HKD26,250,000.00)借款，兩名上訴人已失去本身的用處或至少不再符合當初借款的動機。

37. 其次，第一被告是一間有限責任的公司，其註冊資本額只有澳門幣叁萬圓整(HKD30,000.00) (載於上述卷宗第 20-22 頁，在此請求視為完全轉錄)，如果第一被告早已將從兩名上訴人及第二被告處獲交付的資金耗盡

或轉移，兩名上訴人便須承受其債權無法獲得滿足的風險。

38. 經過本案的審判之後，毫無疑問，涉案舖位的地面層的法律狀況(不屬於涉案舖位的組成部分)已嚴重影響其市場上的客觀價值，假如對此一法律狀況有所了解的銀行、估價公司，必然不會再得出涉案舖位具有不低於港幣叁仟柒佰伍拾萬圓整 HKD37,500,000.00)價值的結論或評價。
39. 即使兩名上訴人即使將來能夠查封涉案舖位從中獲得清償，兩名上訴人也需要面臨涉案舖位的客觀價值不可能完全獲滿足的風險，更加不用說司法拍賣本身亦會加重這一風險。
40. 再者，由於涉案借款已無法運用於本來的用途上，第二被告的貸款債權亦失去擔保物，按照借貸合同的條款，第二被告有權主張兩名上訴人違約，並要求兩名上訴人立即償還全部本息。
41. 假設兩名上訴人未獲得第一被告返還全部價金，卻面臨第二被告要求償還全部本息，兩名上訴人作為一般市民，如何能夠自行籌備大量的資金去清償？
42. 可以想像到將來的結果是，兩名上訴人不但在十五年的借款期內每月需向第二被告償還不少於澳門幣叁萬元(MOP30,000.00)的利息(現在兩名上訴人為了不被追究違約責任，仍然只能遵守每月供款的責任)，還需要面臨沒有了涉案舖位作擔保抵償債務的保障，這完全超出了兩名上訴人提出借款時所能預見並預作防範的風險範圍之內。
43. 相反，即使撤銷了借貸合同，銀行所失去的僅僅是利息報酬(包含在商業投資本身固有的風險之中)，相比之下，兩名上訴人既不能利用涉案舖位從中獲得享益或經濟上的收益，也失去利用借款之目的，更需要持續不斷向銀行償還利息，亦要面臨第二被告主張違約責任、沒有提供擔保物保證清償債務的風險。
44. 由此可見，有關風險已超出兩名上訴人於締約之時可預見及防範的風險範圍，實屬買賣交易中的異常風險，而這一異常風險不可歸責於兩名

上訴人。

45. 按照被訴判決的決定，這一結果等同將瑕疵物買賣的全部或經濟上最為不利的後果轉嫁到兩名上訴人身上，而兩名上訴人本應才是買賣關係中的受害者或應被法律保護的一方，卻最終淪為惡果的獨自承擔者。
46. 經上述分析，涉案鋪位不具有第一被告所保證的品質對於借貸合同來說構成嗣後的重大的情事變更，不屬消費借貸合同一般可遇見的風險。
47. 原審法庭一方面撤銷兩名上訴人與第一被告的買賣行為，另一方面要求兩名上訴人繼續履行相關借貸合同的義務則對兩名上訴人帶來重大惡果，嚴重違反善意原則。
48. 基此，在撤銷兩名上訴人與第一被告的買賣行為之同時，亦應允許兩名上訴人請求解除兩名上訴人與第二被告的借貸及擔保行為

III. 撤銷或解除後之借貸行為及本票擔保行為

49. 根據《民法典》第 282 及 427 條的規定，不論是可撤銷或解除的情況，第二被告亦應向兩名上訴人返還兩名上訴人曾向第二被告支付的所有借款利息。
50. 關於本票及責任聲明書的擔保行為，兩名上訴人簽發並交予第二被告的本票為空白本票，是以擔保借款合同的貸款之清償(見卷宗第 273 頁及 274 頁)；倘兩名上訴人沒有與第二被告訂立相關借款合同，第二被告是不會要求兩名上訴人向第二被告簽發相關本票及責任聲明書。
51. 兩名上訴人負擔票據債務正係為履行該約借款所生之義務，被擔保債務不存在時，即上述借款，票據債務負擔之法律上原因已嗣後不存在，基於不可不當得利之原則，票據債務人應得請求返還票據或被開釋承擔票據債務責任。
52. 綜上所述，兩名上訴人請求法官閣下裁定本上訴理由成立，宣告廢止被訴判決關於兩名上訴人針對第二被告所提出的請求全部不成立之部分，繼而應取代被訴判決，作出以下裁判：

- a) 撤銷兩名上訴人簽發於2020年05月15日的本票(擔保行為)；
- b) 撤銷或具追溯效力的解除兩名上訴人與第二被告訂立於2020年06月03日的借貸合同；
- c) 因撤銷或解除上述借貸合同，開釋兩名上訴人無須承擔簽發於2020年05月15日的本票(擔保行為)的付款責任；及
- d) 因撤銷或解除上述借貸合同，判處第二被告須向兩名上訴人退回兩名上訴人已支付的全部貸款利息，附加自作出判決日起計至完全支付相關貸款利息之日止的法定利息。

IV. 返還方式

- 53. 在本個案中，兩名上訴人所獲得的借款，即港幣貳仟陸佰貳拾伍萬圓整(HKD26,250,000.00)是通過由第二被告簽發的本票直接交予第一被告，用於支付兩名上訴人為購入涉案舖位的部分買賣價金(見卷宗第299頁)。
- 54. 參考德國學說方面，本個案的情況屬於授權向第三人給付的合同，或稱由債務人授權而由第三人作出的履行(見《債法總論-第一卷》João de Matos Antunes Varela 著，唐曉晴譯，第327頁)；合理地擴大了在三角關係中不當得利請求返還之正當性的範圍。
- 55. 倘若A授權其假定債務人B，A直接要求B承擔A欠C債務的清償義務，而後來發現B沒有欠A任何債務，A也沒有欠C任何債務，現時的主流學說承認，B不僅可以向C請求返還B曾向C作出之不應為之給付，B尚可選擇請求A讓與A針對C返還不應收取相關款項的請求權。
- 56. 雖然根據葡萄牙的法律制度，不當得利具補充性質(特別是撤銷權已經失效時)，倘若有理由使法律行為無效、可撤銷、解除或廢止，便不會提出基於不當得利而請求返還的問題，而德國學說對於無效或可撤銷的情況是直接適用不當得利的制度，但上述例子與本個案的情況是相似的，故相關德國學說在這些三角關係中所倡議的解決方案仍具參考價值。
- 57. 當相關德國學說運用到本案的情況時，最初由兩名上訴人(A)向第二被告

(B)發出指令，要求第二被告(B)直接向第一被告(C)支付港幣貳仟陸佰貳拾伍萬圓整(HKD26,250,000.00)的買賣價金，第二被告(B)不僅可以基於借貸合同被撤銷而直接向兩名上訴人(A)請求返還港幣貳仟陸佰貳拾伍萬圓整(HKD26,250,000.00)的上述借款，而且還可以請求兩名上訴人(A)讓與兩名上訴人(A)針對第一被告(C)的返還請求權。

58. 判處第一被告應將自第二被告簽發的本票行為中所獲得的款項港幣貳仟陸佰貳拾伍萬圓整(HKD26,250,000.00)直接返還給第二被告可更有效體現訴訟經濟原則及發揮訴訟資源解決糾紛的功能，並在此基礎上保護當事人的權利。
59. 兩名上訴人的訴求是要求第一被告返還全部的買賣價金[包括第二被告借出的港幣貳仟陸佰貳拾伍萬圓整 HKD26,250,000.00)]，故判處第一被告直接承擔返還港幣貳仟陸佰貳拾伍萬圓整(HKD26,250,000.00)給予第二被告不會超出請求的數額，只是返還方式的事宜，故並不會違返《民事訴訟法典》第564條第1款的規定。
60. 其次，這一方法更加能直接體現公平及訴訟經濟原則，假如兩名上訴人需要向第二被告作出相關返還，而第一被告又需要向兩名上訴人作出返還，一旦判決作出後，各自開始產生履行返還的義務，亦即說，如果兩名上訴人因欠缺資金，兩名上訴人實際向第二被告的履行便會取決於第一被告對兩名上訴人的履行，那麼第一被告的履行行為便會支配著兩名上訴人的履行行為。
61. 第一被告的立場或態度便會對兩名上訴人帶來不可預計的損失風險，倘若最終真的發生財產損失(因第一被告未有自願向兩名上訴人作出清償而導致兩名上訴人因沒有足夠金錢向第二被告作出清償而使兩名上訴人遭受第二被告索償或強制執行)，兩名上訴人必然只能再訴諸法院才可以從第一被告身上獲得彌補。
62. 這樣便會因相同事件再次浪費司法資源，亦增加當事人的訴訟成本。

63. 綜上所述，兩名上訴人請求法官閣下裁定本上訴理由成立，除判處上文的理由及請求成立之外，還作出以下裁判：

- a) 因撤銷或解除上述借貸合同，基於不當得利，判處應由第一被告直接向第二被告返還第一被告從第二被告簽發的港幣貳仟陸佰貳拾伍萬圓整(HKD26,250,000.00)本票之款項，並由第一被告承擔全數返還予第二被告的責任。

*

第二被告 D 有限公司 就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 836 至 856 頁，在此視為完全轉錄。

*

第一被告 C 有限公司，詳細身份資料載於卷宗內，亦不服初級法院民事法庭於 2023 年 04 月 19 日作出的決定，向本院提出上訴，有關結論內容如下：

1. *Vem o presente recurso da douta sentença explicitada em 19 de Abril de 2023, que julgou, parcialmente, procedente, por provada, a acção contra si intentada (e contra o Banco da D, o 2.º réu) por (i) A e (ii) B e, em consequência, considerou procedente o pedido subsidiário e, assim, considerou existente um vício no processo de formação da sua vontade - o erro-vício - e, consequentemente, anulou: (i) o contrato-promessa temporário celebrado entre o 1.º autor e a 1.ª Ré em 21 de abril de 2020; (ii) o contrato-promessa de compra e venda celebrado entre o 1.º autor e a 1.ª ré em 28 de abril de 2020; (iii) o cheque visado de 15 de maio de 2020 emitido pelos dois autores; (iv) o contrato de empréstimo celebrado entre os 2 autores e o 2.º réu (Banco da D) no dia 03 de junho de 2020; e (v) a escritura de compra e venda e facilidades bancárias com hipoteca celebrada entre os 2 autores e a 1ª e 2.º réus no dia 03 de junho de 2020 e, na*

sequência da anulação de todos os actos acabados de mencionar, condenou a 1.ª ré a restituir aos dois autores o preço pago na quantia de HKD37.500.000.00, equivalente a MOP38,625.000,00, como resultado da revogação da escritura de compra e venda e facilidades bancárias com hipoteca, e mandou cancelar na Conservatória do Registo Predial, o registo de aquisição inscrito a favor dos 2 autores sob o n.º 37XXX9G e o registo de hipoteca inscrito a favor do 2.º réu sob o n.º 26XXX9C, referente à loja acima referida (descrição número 1284-AR/C).

2. *A Recorrente impugna a decisão sobre a matéria de facto, invocando erro notório na apreciação dos factos e erro na valoração da prova produzida - pois o douto Tribunal a quo, simultaneamente, (i) retira de factos dados como provados uma consequência logicamente inaceitável; (ii) dá como provados factos que notoriamente estão errados pois, usando um processo racional e lógico, deles retira uma consequência ilógica, arbitrária e contraditória e até violadora das regras da experiência comum e (iii) apresenta factos provados que são incompatíveis com outros factos provados - impugnando, especificadamente, as respostas dadas aos quesitos 25.º, 26.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º da base instrutória.*
3. *As questões que a recorrente pretende que sejam apreciadas pelo Venerando Tribunal ad quem têm por base o facto de a sentença recorrida ter dado por apurada factualidade que vai no sentido de que a fracção autónoma designada por “AR/C” está dividida em duas parcelas: uma parcela com a natureza de parte comum - destinada a “passagem para automóveis” - e outra com natureza de parte privada - uma sobreloja e as escadas de acesso, destinada a “fins comerciais” -, “uma realidade física que não encontra eco na situação jurídica do prédio, como decorre do título constitutivo da*

propriedade horizontal e, portanto, deve ser considerada inexistente.

4. *Como se poderá verificar pela motivação das Alegações (sintetizadas nestas Conclusões), a recorrente traz, essencialmente, à douta apreciação do Venerando Tribunal ad quem duas questões fulcrais: (1) saber se a fracção autónoma, para comércio, designada por “AR/C” do imóvel sito em Macau, na Rua do XX n.ºs XX, Beco do XX, n.ºs XX, registado na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1XX4, a fls 4 verso do Livro B8 e inscrito na matriz predial urbana sob o n.º 2XX72, é, apenas, integrada pela área do rés-do-chão que contém as escadas que dão acesso à sobreloja, sendo que toda a restante área do rés-do-chão é uma “parte comum” do prédio destinada a “passagem para automóveis” (como decidiu o douto Tribunal recorrido) e (2) saber se é de concluir que a 1.ª Ré, ora Recorrente, tinha conhecimento de que os autores, ora recorridos pretendiam adquirir tal imóvel para aí instalar um restaurante e bem sabendo que não era proprietário de uma loja com a área de 149,73 m², com sobreloja, mas sim de uma parte dessa loja (apenas constituída por sobreloja e escadas de acesso, sem entrada independente e sem numeração) vendeu-o aos AA.*
5. *Se um homem médio se deparasse com um processo, que integra mais de 700 páginas, consideraria que está em causa um complexo e intrincado litígio entre as Partes; porém, como tentou demonstrar-se na motivação das presentes Alegações, apenas, a não existência de uma nova planta arquitectónica do rés-do-chão - em substituição da que fora apresentada em 1977, depois de ter sido requerida e deferida em 1979 a alteração da finalidade do rés do chão de “passagem para automóveis” para “fins comerciais” - no processo de construção arquivado na DSSOPT e o facto de o douto Tribunal a quo ter valorado provas - ofício da DSSOPT de fls 576 e*

alguns depoimentos de testemunhas -, sem qualquer força probatória para a resolução da presente causa, em detrimento da prova produzida por documentos autênticos, puderam determinar um processo tão volumoso e aparentemente tão complexo.

- 6. A Recorrente para facilitar a reapreciação da matéria de facto e a renovação das provas por esse Venerando Tribunal ad quem, não só indicou, na motivação, detalhadamente, quais foram os documentos do processo que serviram de base à decisão do Ilustre Colectivo que julgou a matéria de facto, transcrevendo parcialmente o que deles consta, como deles tirou uma cópia para juntar com as presentes Alegações (cópia de 10 documentos) e, assim, os Excelentíssimos Julgadores poderem, de forma célere, identificar tais provas que, na sentença recorrida, são apenas indicadas por referência às folhas do processo.*
- 7. A Recorrente impugna a matéria de facto ao abrigo do artigo 599.º, n.º 1, do Código de Processo Civil (CPC), particularmente, as respostas positivas dos quesitos 25.º, 26.º, 39.º, mas, também, as respostas negativas dos quesitos 40.º, 41.º e 42.º da base instrutória, pontos concretos da matéria de facto que a recorrente considera incorrectamente julgados, tomando em consideração os meios probatórios, constantes do processo, que impunham sobre essa questão decisão diversa da recorrida.*
- 8. Da prova documental constante dos autos, resulta provado que a fracção autónoma “AR/C”, que a 1.ª Ré/Recorrente vendeu aos autores/recorridos em 5 de Junho de 2020, é composta por rés-do-chão com sobreloja, tem a área de 149,73 mq, o valor relativo percentual de 20,81 % relativamente ao prédio e destina-se à finalidade “comércio”, quase bastando analisar a Certidão Predial, de fls 232 a 244 dos autos, respeitante a esse bem, para se*

chegar à conclusão de que tal fracção autónoma não tem qualquer outra finalidade diversa da “para comércio”, sendo certo que não foi ilidida a força probatória plena desse documento autêntico, mediante a arguição da sua falsidade, nos termos estabelecidos no artigo 366.º do Código Civil (CC) e nos artigos 471.º e ss. do CPC, aliás, tratando-se de um documento junto pelos autores/recorridos Com a sua petição inicial.

9. *Atendendo a que, originariamente, tal fracção autónoma “A/RC” se destinava a “passagem para veículos”, então, os demais documentos de prova junto aos autos demonstram que tal finalidade foi alterada por decisão das OP sobre o requerimento de 10 de Agosto de 1979, de “passagem para veículos” para “fins comerciais” (loja), pelo que nunca poderia o Tribunal a quo ter considerado como provado que tal fracção autónoma tem duas finalidades: (1) no rés-do-chão uma “passagem para automóveis” (parte comum do prédio) e (2) na sobreloja (e as escadas de acesso) para fins comerciais (a parte privada).*
10. *Não esteve assim bem o Tribunal a quo ao decidir do modo como o fez relativamente aos quesitos 25.º, 26.º; 39.º, 40.º, 41.º e 42.º da Base Instrutória, sem prejuízo do princípio da livre apreciação das provas que lhe assiste e do critério de objectividade e das regras da experiência comum: é que a matéria aqui em discussão - a natureza jurídica da fracção autónoma “AR/C” do prédio dos autos - só poderia ser dada como assente por documento autêntico, com força probatória plena (artigo 558.º, n.º 2, do CPC) e nunca pela opinião expressa num ofício dirigido pela DSSOPT ao Tribunal recorrido em resposta a pedidos de esclarecimentos sobre a mencionada fracção autónoma.*
11. *É certo que a possibilidade conferida pelo Código de Processo Civil de*

reapreciação da matéria de facto configura um meio excepcional, circunscrito às hipóteses em que a renovação dos meios de prova se revele absolutamente indispensável ao apuramento da verdade material e ao esclarecimento cabal das dúvidas surgidas quanto aos pontos da matéria de facto impugnada; no entanto, e não obstante esse carácter excepcional da renovação dos meios de prova em sede de recurso, a alteração da matéria de facto no caso sub judice justifica-se e impõe-se de forma, inequívoca tomando em consideração o conjunto de elementos de prova, de natureza documental, que se encontram no processo.

- 12. A prova documental junta aos autos, expressa e detalhadamente identificada na motivação destas Alegações, parte dela dotada de força probatória plena, constitui, sim, contraprova irrefutável da matéria que se impugna - a da natureza jurídica da fracção autónoma “AR/C” com uma configuração anómala, porque o douto Tribunal a quo a divide em parte comum e parte privada e com finalidades diferentes: “passagem para automóveis”, e “fins comerciais” - devendo a mesma ser dada como não assente.*
- 13. A alteração da matéria de facto deverá in casu ter lugar porquanto, como se tentou demonstrar, existem elementos de prova constantes dos autos que a determinam muito claramente, não se limitando esses meios de prova a sugerir a respostas diferentes, das que foram dadas pelo Ilustre Colectivo que julgou a matéria de facto mas, antes, determinando de forma clara e evidente uma modificação da decisão de facto aos termos, pretendidos pela ora recorrente, sem deixar qualquer dúvida. ou interpretação alternativa.*
- 14. As provas assinaladas na motivação das Alegações são claras e evidentes ao ponto de determinarem respostas diferentes das que foram dadas aos quesitos em causa, conduzindo à conclusão de que a convicção do Tribunal*

a quo relativamente aos quesitos em questão assentou em erro flagrante e que a decisão de facto não pode subsistir.

- 15. Requer-se, pois, ao Venerando Tribunal ad quem que seja dada como não provada toda a matéria dos quesitos 25.º, 26.º - no sentido de que “apenas a área da escada sita no rés-da-chão que dá acesso à sobreloja e a área da sobreloja é que se destinam a uso comercial, sendo a restante parte do rés-do-chão uma passagem para automóveis”.*
- 16. Também, a matéria do quesito 39.º, deve ser modificada, na parte em que refere que o rés-da-chão da fracção autónoma referida na alínea A) dos Factos Assentes, originariamente, era composto exclusivamente por uma “passagem de automóveis”, e posteriormente, em 1979, a pedido e no interesse do construtor e proprietário do prédio, a fracção autónoma passou a constituir uma “loja com sobreloja” com a área e o destino consignados nas respostas dadas aos quesitos 25.º e 26.º”.*
- 17. Por sua vez, a matéria do quesito 40.º, em caso algum, pode ser dada como não provada, não se vislumbrando qualquer suporte documental existente nos autos que permita chegar à conclusão de que, para além do terraço e das escadas de acesso - parte comum decorrente da norma legal imperativa nesse sentido -, haja mais qualquer outra “parte comum” no prédio dos autos, tendo o douto Tribunal a quo, erradamente, considerado que a “passagem de automóveis” é parte comum, quando do título de propriedade horizontal nada resulta nesse sentido.*
- 18. Da prova documental existente nos autos, deve resultar provado, com referência ao quesito 41.º da base instrutória, uma vez que, a 1.ª Ré/Recorrente, só, após a sua citação para os termos da presente acção, se apercebeu de que há inexactidão do registo relativamente ao prédio aqui em*

apreciação, pois para si, a fracção autónoma AR/C do prédio é constituída por uma loja com sobreloja e tem uma área útil aproximada de 250 metros quadrados, para uso comercial, não existindo nenhuma parte comum do prédio destinada a “passagem para automóveis”, no rés-do-chão do prédio” e no que se refere ao quesito 42.º não podia ter sido dada a resposta “Provado apenas o que consta das respostas dadas aos quesitos 25.º, 26.º e 39.º”, sempre no sentido de que a fracção autónoma “AR/C” do prédio tem mais do que uma finalidade, ou seja, o douto Tribunal a quo, erradamente, considera que tal fracção autónoma está dividida em duas: uma parte comum (“passagem para automóveis”) e uma parte privada (escadas e sobreloja para fins comerciais).

19. *É ilegal a divisão da fracção autónoma “AR/C” do prédio dos autos em duas partes, como o faz o douto Tribunal a quo, determinando essa ilegalidade a sua inexistência e a impossibilidade da sua integração no comércio jurídico, já que apenas a realidade física que está englobada no título constitutivo da propriedade horizontal tem tutela jurídica.*
20. *Na propriedade horizontal, o direito de propriedade exclusiva só se pode exercer sobre fracções autónomas, perfeitamente individualizadas no título constitutivo e não sobre partes delas, pelo que estando a sobreloja inserida fisicamente no espaço da fracção autónoma “AR/C”, não pode ela (com as escadas de acesso) operar para fins comerciais, conforme decisão do Ilustre Colectivo da Primeira Instância.*
21. *Tendo os AA/Recorridos adquirido a fracção autónoma “A/RC”, através de escritura pública, essa aquisição abrange tudo quanto conste da descrição predial e, de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal, o rés-do-chão com sobreloja, com a área de 149,73 mq, a que corresponde o*

valor percentual do prédio de 20,85%, com a finalidade de “comércio”.

22. *E não se diga que a área da fracção autónoma “AR/C” não é de 149,73 mq, pois não tem que se somar a área da sobreloja, sua parte integrante; na verdade, no caso, a sobreloja é parte integrante da fracção autónoma “AR/C”, com acesso exclusivo através do rés-do-chão e sem numeração independente, não sendo em si mesma uma fracção autónoma com uma finalidade própria, pois, integrando a fracção autónoma “AR/C” do prédio dos autos, acompanha a finalidade que lhe foi atribuída pelo construtor, sendo que originariamente se destinava a “passagem para automóveis” (1977) e a partir de 13 de Agosto de 1979, tal fracção autónoma passou a ter como finalidade “o comércio”.*
23. *Não se pode perder de vista que são realidades distintas: a área que a fracção autónoma ocupa relativamente à área total do prédio (ocupação espacial) e a área útil desta concreta fracção autónoma “AR/C” que integra uma sobreloja; se fosse somada a área útil da sobreloja à área do rés-do-chão, então a fracção autónoma “AR/C” ficaria com um valor percentual relativamente ao prédio no seu todo, desfasado da realidade.*
24. *Um simples exercício de matemática (regra de três simples) demonstra essa situação: decorre da prova documental com força probatória firme, que a fracção autónoma “AR/C” tem a área de 149,73 mq e o valor relativo percentual de 20,81%; se fosse somada a área da sobreloja de cerca de 100,3 mq, daria uma área global útil de cerca de 250 mq, pelo que a fracção autónoma “AR/C” passaria a ter um valor percentual de 35,2% relativamente ao prédio total (149,73 mq corresponde a 20,81%, logo, 250,3 mq corresponderia a 35,2%), o que é, totalmente, ilógico, contrário às regras da propriedade horizontal e, até violador das regras da experiência*

comum.

25. *Analizada a prova documental e os argumentos esgrimidos na motivação das Alegações, não se pode deixar de concluir que toda a problemática que acompanha a presente acção reside no facto de constar a menção “passagem para automóveis” na planta do rés-do-chão apresentada em 1977 que, por lapso, erro, negligência ou qualquer outra razão que a recorrente desconhece, não foi substituída aquando do pedido de alteração da finalidade da fracção autónoma “AR/C” de “passagem para automóveis+ sobreloja” para “loja c/ sobreloja”, apresentado em 10 de Agosto de 1979, pedido esse deferido em 13 de Agosto de 1979 e com o qual foi junta uma nova “Discriminação das fracções autónomas”.*
26. *Apreciados todos os documentos que podem traçar a natureza jurídica da fracção autónoma designada por “AR/C” do prédio identificado nos autos, pode, na verdade, concluir-se que, apenas, a existência da planta original do rés-do-chão apresentada em 1977 - e não substituída, depois do construtor ter pedido a alteração da finalidade originária “passagem para automóveis” para “loja” - determinou que fosse instaurada uma acção contra a ora recorrente, que, desconhecia tal situação.*
27. *A não substituição da planta apresentada em 1977, não obsta à aquisição/alienação da fracção autónoma “AR/C”, pois o facto de não-haver correspondência entre o que foi projectado (originariamente a finalidade de passagem para automóveis, isto é, em 1977) e o que consta do registo, trata-se de uma desconformidade a ser resolvida pelos proprietários, os AA/Recorridos, e de sua responsabilidade e alheia à 1.ª Ré/Recorrente.*
28. *Não existe fundamento para anular a venda feita em 5 de Junho de 2020; os AA/Recorridos podem solucionar a situação de desconformidade entre tal*

planta arquitectónica e o que consta do registo, juntando ao processo de construção do prédio arquivado na DSSOPT uma nova planta do rés-do-chão, não sendo necessária qualquer outra formalidade, uma vez que a alteração da finalidade da fracção “AR/C” para fins comerciais, originariamente, destinada a “passagem para automóveis”, foi requerida em 10 de Agosto de 1979, deferida em 13 de Agosto de 1979 e tal alteração já consta do registo na respectiva Conservatória,

- 29. Não se pode perder de vista que, efectivamente, com o requerimento de 10 de Agosto de 1979, foi apresentada a nova “Discriminação das fracções autónomas”, de onde já consta que a fracção autónoma “AR/C” é uma “loja com sobreloja” e não mais “passagem para automóveis + sobreloja”, pelo que, não tendo sido alterada a área, apenas, teria que ser idêntica mas sem a menção “passagem para automóveis”.*
- 30. Quanto à “sobreloja”, sendo parte integrante da fracção autónoma “AR/C”, construída no espaço ocupado pelo rés-do-chão, não é, em si própria, uma fracção autónoma e não tem finalidade própria, não carecendo de ter uma nova planta arquitectónica já que ela sempre integrou a fracção autónoma “AR/C” e continuará a integrar independentemente da finalidade atribuída a essa fracção autónoma.*
- 31. Quanto à matéria de Direito, não pode a recorrente imputar à sentença recorrida qualquer erro, uma vez que, caso fosse de manter a decisão de facto, dir-se-ia que o Meritíssimo Juiz que subscreveu a sentença fez uma correcta interpretação do regime jurídico do erro negocial (art.º 240.º do Código Civil).*
- 32. Como resulta da motivação das Alegações (sintetizadas nas Conclusões), a 1.º Ré/Recorrente pretende, através do presente recurso, que o Venerando*

Tribunal ad quem considere que a decisão de facto - que serviu de base à decisão de direito - não subsista, dando-se por provado de forma clara e insusceptível de qualquer outra interpretação, que a fracção autónoma “AR/C” do prédio da Rua XX, n.ºs XX é composta por rés-do-chão com a área de 149,70 m2, integrando uma sobreloja, com a finalidade de “comércio”, pelo que para a recorrente nem sequer era perceptível, a partir dos elementos disponíveis, haver qualquer falsa representação sobre tal fracção autónoma, que, em 5 de Junho de 2020, vendeu aos AA/Recorridos.

33. *A Recorrente pretende, pois, que se julgue decaída a causa de pedir que sustentou a presente acção, qual seja, a alegada existência de uma fracção autónoma dividida em duas partes: uma comum destinada a “passagem para automóveis” e outra privada (integrando apenas a sobreloja implantada no rés-do-chão) destinada a “fins comerciais”.*
34. *Nessas circunstâncias, reconhecendo-se que não houve erro negocial que fundamente a anulação da venda, no modesto entendimento da recorrente, não se justifica que, nesta sede de recurso, se desenvolva a matéria referente aos requisitos da essencialidade do erro, quer a prevista na alínea a) do n.º 2 do art.º 240.º do Código Civil, quer à essencialidade prevista na alínea b) do n.º 2 da mesma norma, bem como no que diz respeito à cognoscibilidade do erro e, ainda, em que medida foram as informações prestadas pela 1.ª Ré/Recorrente que determinaram que os AA/Recorridos tivessem incorrido em erro.*

*

原告們就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 819 背頁至 832 背頁，在此視為完全轉錄。

*

第二被告向本院提出附帶上訴，有關結論內容如下：

- A. *O presente recurso tem por objecto o quesito 33.º da base instrutória, dado como provado em sede de julgamento da matéria de facto.*
- B. *A convicção do tribunal fundou-se nos documentos juntos a fls. 325 a 331 (relatório de avaliação elaborado pela empresa F) bem como os depoimentos das testemunhas arroladas pelo 2.º Réu.*
- C. *Resulta dos depoimentos das duas testemunhas do ora Recorrente que os Autores nunca informaram ao ora Recorrente de que (i) se os Autores soubessem que o contrato de compra e venda fosse inválido não celebrariam o contrato de mútuo ou que (ii) se os Autores soubessem que o mútuo fosse inválido não celebrariam contrato de hipoteca e iam emitir uma livrança para garantir o mútuo, ficando demonstrado que o ora Recorrente não tinha conhecimento dos referidos factos antes de assinar os contratos celebrados entre os ora Recorrente e Recorridos.*
- D. *Resulta assim demonstrado à saciedade que da prova produzida nos autos resulta como não provado que o 2.º Réu tivesse conhecimento dos elementos subjectivos constantes dos quesitos 31.º e 32.º da base instrutória.*
- E. *Não obstante o duto tribunal a quo não ter na decisão de que ora se recorre declarado de forma expressa que entendia estarem verificados os requisitos do erro-vício nem ter demonstrado a verificação por parte dos ora Recorridos de qualquer erro sobre o contrato que celebraram com o ora Recorrente (o contrato de mútuo) - o que de per si justificaria a improcedência do pedido dos ora Recorridos - a verdade é que ainda que tal erro tivesse sido demonstrado, e na verdade não só tal erro não foi demonstrado como nem sequer foi alegado pelos Autores na sua petição (o que eles alegaram foi simplesmente erro quanto ao objecto do contrato de*

compra e venda), julgando-se como não provado o quesito 33.º fica também afastado o conhecimento por parte do ora Recorrente do (não) alegado e não demonstrado erro dos Autores.

- F. Dando-se como não provado o quesito 33.º da base instrutória, deverão V. Exas. manter a decisão do douto tribunal a quo que julgou improcedente o pedido de anulação dos contratos assinados entre o ora Recorrente e Recorridos com base no erro-vício deduzido pelos Autores.*
- G. O antes exposto é correcto mesmo que se entenda que o n.º 4 do artigo 240.º do Código Civil não era aplicável ao caso (o que não se concede e apenas por dever de exaustão de patrocínio se cogita) pois que, não tendo sido alegado, não tendo sido levado à base instrutória nem sido objecto de decisão pelo tribunal a quo, sobre se o (não) alegado que o erro dos Autores quanto ao contrato de mútuo, em face ao conteúdo e circunstâncias do contrato de mútuo e à situação das partes, era perceptível para uma pessoa de normal diligência colocada na posição do ora Recorrente, fica por demonstrar mais um dos requisitos essenciais do pedido dos Autores, a saber, que o seu (não) alegado erro era cognoscível para o ora Recorrente.*

*

原告們就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 869 背頁至 879 背頁，在此視為完全轉錄。

*

二.事實

原審法院認定的事實如下：

1. 涉案物業為：位於澳門 XX 街 XX，XX 里 XX，於澳門物業登記局標示編號 1XX4，作商業用途的獨立單位 AR/C，房地產紀錄編號 02XX72(以下稱“上述舖位”)(見卷宗第 232 頁至第

244 頁，其內容在此視為獲完全轉錄)。(已證事實 A 項)

2. 於 2014 年 10 月 10 日至 2020 年 06 月 02 日期間，第一被告為上述舖位之所有權人。(已證事實 B 項)
3. 第一原告曾聯同其委託的則師、工程師、上述有關房地產經紀一同前往上述舖位現場實地視察環境，以便了解上述舖位的實際空間大小及高度等重要因素，以及評估是否符合經營餐廳的要求。(已證事實 C 項)
4. 第一原告委託的則師及工程師在現場視察環境時亦認為上述舖位的實用總面積約為 250 平方米，樓底約 6 米高；其中樓上 123 平方米及樓高 2.7 米，樓下為 127 平方米及樓高 3.3 米，故場地的客觀環境可用於經營餐廳，並有條件獲得具權限的政府部門批准發出經營餐廳所需的牌照。(已證事實 D 項)
5. 在 2020 年 04 月 21 日簽署有關上述舖位的”臨時買賣合約”之時，第一原告已即時向第一被告之代表交付了一張金額為港幣壹佰伍拾萬圓整(HKD1,500,000.00)之 D 銀行支票(支票編號：17XXX24)作為購買上述舖位之定金，該支票的受款人為第一被告。(已證事實 E 項)
6. 第一被告已承兌由第一原告所交付的港幣壹佰伍拾萬圓整(HKD1,500,000.00)之 D 銀行支票。(已證事實 F 項)
7. 在 2020 年 04 月 28 日簽署有關上述舖位的”承諾買賣合約”之時，第一原告已即時向第一被告交付了一張金額為港幣貳佰貳拾伍萬圓整(HKD2,250,000.00)之 D 銀行本票(本票編號：10XXX14)作為購買上述舖位之補加定金，該本票的受款人為第一被告。(已證事實 G 項)
8. 為支付上述舖位的買賣價金，兩名原告共同向第二被告申請一筆金額為港幣貳仟陸佰貳拾伍萬圓整(HKD26,250,000.00)的

銀行抵押貸款，並隨後獲得第二被告批准。(已證事實H項)

9. 應第二被告之要求，兩名原告於2020年05月15日向第二被告簽發了一張金額為港幣貳仟陸佰貳拾伍萬圓整(HKD26,250,000.00)的本票及責任聲明書用作擔保相關借款(見卷宗第273頁至第274頁，其內容在此視為獲完全轉錄)。(已證事實I項)
10. 於2020年06月03日，兩名原告、第一被告之代表及第二被告之代表共同到E律師事務所簽訂了一份買賣及抵押公證書(以下稱：上述買賣及抵押公證書)(見卷宗第287頁至第295頁，其內容在此視為獲完全轉錄)。(已證事實J項)
11. 在簽署上述買賣及抵押公證書之時，兩名原告即時向第一被告交付了一張金額為港幣柒佰伍拾萬圓整(HKD7,500,000.00)之D銀行本票(本票編號：10XXX84)及一張金額為港幣貳仟陸佰貳拾伍萬圓整(HKD26,250,000.00)之D銀行本票(本票編號：10XXX58)作為支付購買上述舖位之買賣價金餘款；(已證事實K項)
12. 上述舖位的所有權登記在兩名原告的名下，而上述舖位的抵押權則登記在第二被告的名下(於物業登記局內的取得登錄編號為37XXX9G及意定抵押登錄編號為26XXX9C)。(已證事實L項)
13. 根據F有限公司發出的物業估價報告，其中顯示出(見卷宗第325頁至第333頁，其內容在此視為獲完全轉錄)：
 15. 實用面積：約245.23平方米或2,640平方呎(根據土地工務運輸局於二零一三年十月十三日發出的圖則副本量度計算)
 16. 間格：地下：舖面閣樓：舖面
 19. 店舖門面：該物業舖面面向XX里(XX圍)及XX街。

24. 一般意見：根據我司的現場外部考察所見，該物業現正空置。該物業有兩個門面，分別約 16.40 呎(5.00 米)面向 XX 街及 17.98 呎(5.48 米)面向 XX 里(XX 圍)。物業內有一樓梯連接地下及閣樓。

27. 市值：HK\$55,000,000.00(港幣伍仟伍佰萬圓整)(已證事實 N 項)

14. 第二被告作為澳門的信用機構，其在接受原告申請貸款前有向原告諮詢申請貸款之目的。(已證事實 O 項)
15. 第二被告是知悉原告是為了購買涉案舖位才向第二被告申請涉案的貸款。(已證事實 P 項)
16. 第二被告亦是基於原告申請相關貸款之目的是為購買涉案舖位才向原告借出相關具額款項。(已證事實 Q 項)
17. 第二被告對於價值超過港幣叁仟柒佰萬圓整(HKD37,000,000.00)的舖位(商業用途)，按揭成數為 70%，即第二被告僅會貸出相當於按揭物業價值 70%之款項。(已證事實 R 項)
18. 倘不存有借貸合同，第二被告不會要求原告簽發本票及與原告訂立抵押公證書。(已證事實 S 項)
19. 第一原告與第二原告為夫妻，其採用一般共同財產制的婚姻財產制度(見卷宗第 245 頁至第 248 頁)。(已證事實 T 項)
20. 第一被告為一間於澳門設立的有限公司，商業登記編號 4XX74 SO，所營事業為房地產投資(見卷宗第 20 頁至第 27 頁，其內容在此視為獲完全轉錄)。(已證事實 U 項)
21. Em 03 de Junho de 2020 o ora Segundo Réu e os ora Autores celebraram um contrato de mútuo (cf. Doc. 15 junto com a petição inicial e que se dá aqui, para todos os efeitos legais, por

integralmente reproduzido). (已證事實 V 項)

22. Nos termos do contrato de mútuo celebrado entre ora Segundo Réu e os ora Autores, o ora Segundo Réu concedeu aos ora Autores um mútuo no valor, em capital, de HKD 26.250.000,00 para aquisição de um imóvel. (已證事實 W 項)
23. Sobre o mútuo concedido incidia uma taxa de juro de 2,75% abaixo da Prime Rate (Prime Rate – 2,75%), que corresponde a uma taxa de juro efectiva, na presente data, de 2,5%. (已證事實 X 項)
24. Em 03 de Junho de 2020 o Segundo Réu, em cumprimento do contrato de mútuo celebrado entre o ora Segundo Réu e os ora Autores, emitiu e entregou aos Autores a ordem de caixa referida em K. (已證事實 Y 項)
25. Nos termos do contrato de mútuo e da própria ordem de caixa (“cashier’s order”), com o número 10XXX58, o beneficiário da ordem de caixa era o Primeiro Réu, tendo este recebido directamente na sua conta bancária o valor correspondente a HKD 26.250.000,00 a título de pagamento do remanescente do preço devido pelos ora Autores. (已證事實 Z 項)
26. Até à data (02.12.2020), o ora Segundo Réu recebeu dos Autores a quantia total de HKD 243.290,28 a título de pagamento de juros. (已證事實 AA 項)
27. Em 16 de Outubro de 1977, G, na qualidade de proprietário dos prédios n.ºs XX da Rua XX, submeteu à apreciação dos, então, Serviços de Obras Públicas um projecto de construção de um novo prédio, em regime de propriedade horizontal (Doc. n.º 2, 1 fl

frente e verso, ora junto). (已證事實 BB 項)

28. Documento este que acompanhou o projecto de construção de um prédio no terreno proveniente da demolição dos prédios n.ºs XX da Rua XX, propriedade de G, no que se refere à FINALIDADE consta: “o prédio a construir terá o r/c destinado a passagem para veículos e os andares superiores destinados a habitação em regime de propriedade horizontal” (Doc. n.º 3, com 5 fls, ora junto). (已證事實 CC 項)
29. Em 10 de Agosto de 1979, o técnico responsável pela direcção e fiscalização da obra de construção do mesmo prédio, requereu junto das Obras Públicas, a alteração nessa obra, isto é, alterando a “passagem para automóveis” para “loja”, submetendo o projecto de alterações. (已證事實 DD 項)
30. Na mesma data, isto é, em 10 de Agosto de 1979, o Engenheiro técnico apresentou a “Discriminação das fracções autónomas”, em que figura no rés-do-chão a finalidade Loja com sobreloja, com uma área de 149,73 m², para essa fracção autónoma (loja com sobreloja), correspondente a 20,81% do valor total do prédio, que, somando as demais áreas destinadas à habitação, atinge a área total de 719,41m², mais constando dessa relação, textualmente, a menção: “será propriedade comum a todo o bloco a cobertura–terraço acessível e as escadas de acesso” (Doc. n.º 6, 1 fl, ora junto). (已證事實 EE 項)
31. Em 16 de Outubro de 1979, foi emitida a certidão n.º 385/79, para vários efeitos e designadamente para efeitos do registo na “Conservatória dos Registos” que o prédio pertencente a G,

construído no terreno proveniente da demolição dos prédios XX da Rua XX, em regime de propriedade horizontal, é composto de rés-do-chão e quatro pisos superiores, tendo no rés-do-chão uma loja com sobreloja e em cada andar superior, duas moradias, num total de nove fracções autónomas, mostrando-se discriminado o valor relativo de cada uma das fracções autónomas, expresso em percentagem (Doc. n.º 7, 1fl frente e verso, ora junto). (已證事實 FF 項)

32. Na mesma data, isto é, em 16 de Outubro de 1979, foi emitida a certidão n.º 386/79, com o mesmo teor (Doc. n.º 8, 1 fl frente e verso, ora junto). (已證事實 GG 項)
33. Da Licença para ocupação N.º 150/79, emitida em 3 de Setembro de 1979, consta que G tem licença para ocupar a loja com sobreloja do rés-do-chão, destinado a fins comerciais, mais constando de tal licença de ocupação que o terraço é parte comum do prédio – cfr. fls. 311 dos presentes autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido. (已證事實 HH 項)
34. A 1.ª Ré incumbiu a agência “H” (H 有限公司) (doravante designada por “H”), em representação, para vender/arrendar a referida loja ora indicada nos factos assentes da al. A). (對待證事實第 1 條的回答)
35. A 1.ª Ré revelou à agência “H” os dados de identificação, a situação jurídica, a finalidade, a área útil, a composição do imóvel e o preço da venda pretendido. (對待證事實第 2 條的回答)
36. A 1.ª Ré descreveu a referida loja à agência “H”, o seguinte:
 - a) Loja comercial;

- b) Composta de todo o piso do rés-do-chão e todo o piso da sobreloja, com a área de construção de 4,604 pés quadrados, e área útil de 250m²;
 - c) A porta principal localizava-se na Rua do XX, n.ºs XX, a porta traseira situava-se no Beco do XX, n.ºs XX; e
 - d) O inquilino anterior utilizou a loja para explorar uma oficina/loja de veículos. (對待證事實第3條的回答)
37. A agência “H” promoveu a referida loja conforme a informação e descrição prestada pela 1.ª Ré. (對待證事實第4條的回答)
38. No início do ano 2020, o 1.º Autor pretendia abrir um restaurante na Zona da XX, o qual devia ter capacidade para um número não inferior a 30 pessoas, daí o 1.º Autor foi à procura de uma loja comercial adequada para explorar o restaurante. (對待證事實第5條的回答)
39. Posteriormente, o 1.º Autor tomou conhecimento de que a loja situada em Macau, no Beco do XX, n.º XX, Edf. “XX”, r/c-A se destinava a vender/arrendar, através da agência “H”. (對待證事實第6條的回答)
40. O agente imobiliário da agência “H” forneceu ao 1.º Autor a brochura publicitária do imóvel que se encontra junta a fls. 253 a 258 dos autos, cujos teores aqui se dão por integralmente reproduzidos. (對待證事實第7條的回答)
41. Provado o que consta da resposta dada ao quesito 7º. (對待證事實第8條的回答)
42. A referida brochura publicitária mostrava ainda a planta aprovada pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e

Transportes e fotografias tiradas no local da fachada da referida loja. (對待證事實第9條的回答)

43. Além disso, o referido agente imobiliário disse ao 1.º Autor que a porta principal da referida loja ficava virada à Rua do XX, n.ºs XX. (對待證事實第10條的回答)

44. Mais revelou o referido agente imobiliário ao 1.º Autor o seguinte:

- que a área da referida loja constante da busca só representava a área do piso do rés-do-chão e não a área da sobreloja;

- que, no entanto, já na altura da construção do prédio a promotora submeteu o projecto de construção da sobreloja, tendo sido apreciado e aprovado pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (só que não constava na busca);

- que, deste modo, a área real da referida loja não tinha apenas a área descrita na busca, mas tinha uma área total de 4,604 pés quadrados;

- que a referida loja (incluía o piso do rés-do-chão e da sobreloja) tinha finalidades comerciais. (對待證事實第11條的回答)

45. Durante a consulta com o referido agente imobiliário, o 1.º Autor disse-lhe claramente que pretendia uma loja para explorar um estabelecimento de comida, que o piso do rés-do-chão devia ter capacidade para um número não inferior a 30 pessoas, ou seja um restaurante devia ter um piso de rés-do-chão para servir os clientes à mesa. (對待證事實第12條的回答)

46. Durante a visita ao local, o referido agente imobiliário revelou ao 1.º Autor acompanhado com arquitecto e engenheiro, o seguinte:

- a) A porta principal e a de traseira tinham acesso de entrada e saída, a porta principal ficava virada à Rua do XX, n.ºs XX e a porta traseira ao Beco do XX n.ºs XX;
 - b) A referida loja era composta por um piso do rés-do-chão e sobreloja, depois de calcular as medidas, esta tinha a área útil total de 250m², de 6m pé-direito: o piso superior com 123m² e de altura 2,7m; o piso inferior com 127m² e de altura 3,3m;
 - c) A referida loja (incluía os pisos do rés-do-chão e da sobreloja) tinha finalidades comerciais. (對待證事實第 13 條的回答)
47. O 1.º Autor visitou o local e o ambiente estava conforme a descrição da brochura de publicidade da agência “H”. (對待證事實第 14 條的回答)
48. O 1.º Autor celebrou com a 1.ª Ré, esta, através do seu representante, o “contrato provisório de compra e venda” que se encontra junto a fls. 259 e 260, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, em 21 de Abril de 2020, sob a providência do referido agente imobiliário da “H”, e mediante a celebração do referido documento, a 1.ª Ré prometeu vender ao 1.º Autor e este prometeu comprar a loja acima referida, pelo preço de trinta e sete milhões e quinhentos mil dólares de Hong Kong (HKD37.500.000,00). (對待證事實第 15 條的回答)
49. As partes assinaram os documentos juntos a fls. 257 e 258 dos autos confirmando que a venda da referida loja abrangia o espaço do piso do rés-do-chão e o espaço da sobreloja assinalados pelos quadrados de cor vermelha a fls. 257, e que a porta assinalada a fls. 258 estava virada à Rua do XX, n.ºs XX. (對待證事實第 16

條的回答)

50. No dia 28 de Abril de 2020, o 1.º Autor e a 1ª Ré, esta, através do seu representante, deslocaram-se ao escritório do advogado, E, para celebrar o “contrato promessa de compra e venda” que se encontra junto a fls. 264 e 265 dos autos e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, em que está estipulado que o objecto da compra e venda era a referida loja, pelo preço de trinta e sete milhões e quinhentos mil dólares de Hong Kong (HKD37.500.000,00), e que o 1.º Autor era o comprador e a 1.ª Ré era a vendedora. *(對待證事實第 18 條的回答)*
51. Para cumprir a obrigação do pagamento de imposto, em 4 de Maio de 2020, o 1.º Autor apresentou à Direcção dos Serviços de Finanças a Declaração do Imposto do Selo, de modelo M/1, devido à aquisição da referida loja, e no dia 07 do mesmo mês, ele efectuou o pagamento no valor de um milhão, cento e cinquenta e três mil, seiscentas e oitenta e oito patacas (MOP1.153.688,00) do Imposto do Selo sobre a Transmissão de Bens. *(對待證事實第 19 條的回答)*
52. Após a celebração da escritura de compra e venda e de hipoteca da referida loja ora mencionada nos factos assentes da alínea J), a 1.ª Ré entregou a referida loja aos dois Autores. *(對待證事實第 20 條的回答)*
53. Nesse mesmo dia, os dois Autores pagaram ao referido agente imobiliário da “H” uma comissão de cem mil dólares de Hong Kong (HKD100.000,00) *(對待證事實第 21 條的回答)*
54. Nesse dia, os dois Autores pagaram ao escritório do advogado, E,

os honorários e despesas devidas à celebração da escritura de compra e venda e de hipoteca da referida loja, no valor de quatrocentas e trinta e seis mil, quatrocentas e vinte e oito patacas (MOP436.428,00). (對待證事實第 22 條的回答)

55. Depois de ter adquirido e registado a propriedade da referida loja, numa data não concretamente apurada, o 1.º Autor dirigiu-se à mesma com o arquitecto e o *designer* das obras de decoração incumbidos de tirar as medidas, planear e concretizar a criação do restaurante, assim como discutiram o assunto do pedido de alvará de restaurante. (對待證事實第 23 條的回答)
56. No dia 26 de Junho de 2020, pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes foi emitida ao 1.º Autor a certidão que se encontra junta a fls. 309 a 323 dos autos (cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido), donde consta documentos extraídos do processo de construção do prédio em causa. (對待證事實第 24 條的回答)
57. Os documentos arquivados na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes revelam que apenas a área da escada sita no rés-do-chão que dá acesso à sobreloja e a área da sobreloja é que se destinam a uso comercial, sendo a restante parte do rés-do-chão uma passagem para automóveis. (對待證事實第 25 條的回答)
58. A área real da fracção autónoma referida na al. A) dos Factos Assentes inclui apenas a área da escada sita no rés-do-chão que dá acesso à sobreloja e a área da sobreloja, mas não inclui o espaço da passagem para automóveis. (對待證事實第 26 條的回答)

59. O espaço real do piso do rés-do-chão da referida loja não era suficiente para colocar um número mínimo de 30 pessoas, nem podia obter a emissão de um alvará de restaurante. (對待證事實第 27 條的回答)
60. O 1º Autor não teria adquirido a referida loja, se a área útil da parte da loja no piso do rés-do-chão não atingisse 127m² e na sobreloja 123m², se a área de construção total não atingisse 427,7116m² (4.604 pés quadrados), bem como, se o piso do rés-do-chão não se destinasse para um restaurante para servir a clientes à mesa, sem capacidade para um número não inferior a 30 pessoas. (對待證事實第 28 條的回答)
61. O 2.º Réu procedeu à avaliação da referida loja antes de aprovar o empréstimo em causa aos Autores. (對待證事實第 29 條的回答)
62. O 2.º Réu concordou que a referida loja tinha um valor não inferior a trinta e sete milhões e quinhentos mil dólares de Hong Kong (HKD37.500.000,00). (對待證事實第 30 條的回答)
63. Se os Autores soubessem que a escritura de compra e venda celebrada com a 1.ª Ré, por algum motivo, seria revogada ou anulada, os Autores não iam assinar o contrato de mútuo com o 2.º Réu. (對待證事實第 31 條的回答)
64. Se os Autores soubessem que o contrato de empréstimo assinado com o 2.º Réu não era válido, os Autores não iam celebrar com o 2.º Réu a escritura de hipoteca e emitir uma livrança para garantir a obrigação. (對待證事實第 32 條的回答)
65. O 2.º Réu tinha conhecimento das aludidas pretensões dos Autores antes de assinar os referidos acordos. (對待證事實第 33

條的回答)

66. Se o 2.º Réu soubesse que a escritura de compra e venda celebrada entre os Autores e a 1.ª Ré, por algum motivo, seria revogada ou declarada nula, este não ia conceder o empréstimo, nem celebrar o contrato de mútuo com os Autores. (對待證事實第34條的回答)
67. Em 02 de Dezembro de 2020 o crédito do ora Segundo Réu sobre os ora Autores ascendia ao valor de HKD 18.199.334,44 – correspondente, para efeitos fiscais, a MOP 18.475.314,47 – correspondente ao valor de capital de HKD 18.198.087,99 e juros no valor de HKD 1.246,44. (對待證事實第35條的回答)
68. Até à data de 02.12.2020, o 2º Réu já recebeu dos Autores juros remuneratórios pagos por estes no valor total de HKD 243.290,28. (對待證事實第36及37條的回答)
69. O requerimento referido em DD veio a ser deferido em 13 de Agosto de 1979. (對待證事實第38條的回答)
70. O rés-do-chão da fracção autónoma referida na al. A) dos Factos Assentes, originariamente, era composto exclusivamente por uma “passagem de automóveis”, e posteriormente, em 1979, a pedido e no interesse do construtor e proprietário do prédio, a fracção autónoma passou a constituir uma “loja com sobreloja” com a área e o destino consignados nas respostas dadas aos quesitos 25º e 26º. (對待證事實第39條的回答)
71. Provado apenas o que consta das respostas dadas aos quesitos 25º, 26º e 39. (對待證事實第42條的回答)

*

三.理由陳述

第一被告的上訴：

1. 對事實裁判提出之爭執

第一被告針對待調查基礎內容第 25 至 26、39 至 42 條事實提出爭執，有關內容如下：

25º

O documento do processo de construção da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes referia que apenas a área do piso do rés-do-chão da referida loja até ao espaço das escadas que ligava à sobreloja era para uso comercial, a restante parte era uma passagem para automóveis. (vide fls. 324 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido)?

26º

A área real do piso do rés-do-chão da referida loja incluía apenas o espaço de parte da loja, não incluía o espaço da passagem para automóveis?

39º

O rés-do-chão do prédio sito na Rua XX, n.ºs XX, originariamente, era destinada a “passagem de automóveis” – a pedido e no interesse do construtor e proprietário do prédio, em 1977 –, em 1979, passou a constituir uma “loja com sobreloja”, com a finalidade: comércio ?

40º

Apenas “o terraço e as escadas de acesso” constituem parte comum do bloco (prédio) ?

41º

A ora 1ª Ré, só, após a sua citação para os termos da presente acção, se apercebeu de que há inexactidão do registo relativamente ao prédio aqui em apreciação, pois para si, a fracção autónoma AR/C do prédio é constituída por uma

loja com sobreloja e tem uma área aproximada de 250 metros quadrados, para uso comercial, não existindo nenhuma parte comum do prédio destinada a “passagem para automóveis”, no rés-do-chão do prédio ?

42º

Ao contrário do que consta do registo predial já não existe nenhuma entrada (ou saída) pelo n.º 15 do Beco do XX, a fracção é composta por loja e sobreloja, não havendo qualquer zona comum no rés-do-chão que se destine a “paragem de automóveis” ?

原審法院就上述事實的裁判結果為：

待調查基礎內容第 40 至 41 條：“NÃO PROVADO”。

待調查基礎內容第 25 條：“PROVADO QUE, os documentos arquivados na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes revelam que apenas a área da escada sita no rés-do-chão que dá acesso à sobreloja e a área da sobreloja é que se destinam a uso comercial, sendo a restante parte do rés-do-chão uma passagem para automóveis”。

待調查基礎內容第 26 條：“PROVADO QUE, a área real da fracção autónoma referida na al. A) dos Factos Assentes inclui apenas a área da escada sita no rés-do-chão que dá acesso à sobreloja e a área da sobreloja, mas não inclui o espaço da passagem para automóveis”。

待調查基礎內容第 39 條：“PROVADO QUE, o rés-do-chão da fracção autónoma referida na al. A) dos Factos Assentes, originariamente, era composto exclusivamente por uma “passagem de automóveis”, e posteriormente, em 1979, a pedido e no interesse do construtor e proprietário do prédio, a fracção autónoma passou a constituir uma “loja com sobreloja” com a área e o destino consignados nas respostas dadas aos quesitos 25º e 26º”。

待調查基礎內容第 42 條：“Provado apenas o que consta das respostas

dadas aos quesitos 25º, 26º e 39” .

第一被告認為待調查基礎內容第 25、26 及 39 條的事實不應獲證實，而待調查基礎內容第 40 至 42 條則應獲得證實。

現就有關問題作出審理。

眾所周知，原審法院依法享有自由心證，故上訴法院的事實審判權並非完全沒有限制的，只有在原審法院在證據評定上出現偏差、違反法定證據效力的規定或違反一般經驗法則的情況下才可作出干預。

就同一見解，可見中級法院於 2016 年 02 月 18 日、2015 年 05 月 28 日、2015 年 05 月 21 日、2006 年 04 月 27 日及 2006 年 10 月 19 日分別在卷宗編號 702/2013、332/2015、668/2014、2/2006 及 439/2006 作出之裁判，以及葡萄牙最高法院於 2003 年 01 月 21 日在卷宗編號 02A4324 作出之裁判(載於 www.dgsi.pt)。

原審法院作出相關心證的理由說明如下：

“...

A convicção do Tribunal baseou-se nos documentos juntos aos autos e no depoimento das testemunhas.

Em especial, no que respeita aos quesitos 1º a 16º, 18º, 20º, 23º, 24º, 28º os documentos juntos a fls. 253 a 258, 260, 264 a 265, 309 a 323, em conjugação com os depoimentos de I, J, K, L, M, N e O (nomeadamente os depoimentos do agente imobiliário N que depôs com coerência, espontaneidade e serenidade merecendo daí a sua credibilidade) constituíram a base da convicção do Tribunal. As provas acima assinaladas comprovam cabalmente que o 1º Autor tinha a intenção de estabelecer um restaurante com a envergadura descrita nos quesitos, que o agente imobiliário ofereceu e transmitiu os documentos e informações indicadas nos quesitos ao 1º Autor (sobre este ponto, cumpre salientar que a 1ª Ré vem invocar na sua contestação que na sua convicção a fracção autónoma é constituída por uma loja com sobreloja e tem

uma área aproximada de 250 metros quadrados, alegação esta – em conjugação com as fls. 257 e 258 - não deixa de reforçar a credibilidade do depoimento do agente imobiliário N no sentido de ter sido a vendedora que lhe transmitiu as informações sobre o imóvel), bem como, que o 1º Autor não teria adquirido o imóvel se soubesse que o mesmo não tinha a área e a capacidade para servir certo número de clientes tal como indicadas nos quesitos.

O Tribunal apreciou os quesitos 19º, 21º, 22º com base nos documentos juntos a fls. 270, 272, 305, 306, 307.

Os quesitos 25º, 26º, 38º e 39º foram apreciados com base nos documentos oficiais juntos aos autos, nomeadamente o ofício junto a fls. 576 que é esclarecedor e elucidativo. Já quanto ao quesito 27º, refira-se que, como ficou comprovado pelos documentos oficiais juntos aos autos, apenas a área da escada sita no rés-do-chão que dá acesso à sobreloja e a área da sobreloja é que se destinam a uso comercial, sendo a restante parte do rés-do-chão uma passagem para automóveis, passagem essa que nem pertence à loja. Atendendo à área do rés-do-chão utilizável pelo legítimo proprietário da loja e ao que relatou I, afigura-se perfeitamente concebível que o espaço real do piso do rés-do-chão da referida loja não era suficiente para colocar um número mínimo de 30 pessoas, nem podia obter a emissão de um alvará de restaurante, pelo que se considera provado o quesito 27º.

Sobre os quesitos 30º a 34º, os documentos juntos a fls. 325 a 331 bem como os depoimentos das testemunhas arroladas pelo 2º Réu (a propósito, veja-se também as alíneas P, Q, R e S dos Factos Assentes) constituíram a base da convicção do Tribunal. Ora, afigura-se perfeitamente compreensível e razoável que os Autores e o 2º Réu celebraram o contrato de mútuo e a escritura pública de hipoteca partindo do pressuposto da validade da compra e venda da loja em causa, pelo que, não teriam os Autores pedido empréstimo nem teria o 2º Réu concedido o respectivo empréstimo se

todos eles tivessem sabido desde logo que a compra venda não seria válida. Assim, foram os quesitos 31º a 34º considerados provados. Foram os quesitos 29º, 35º, 36º e 37º apreciados tendo como base nos documentos juntos a fls. 325 a 331, e 381, estes lidos articuladamente com as testemunhas arroladas pelo 2º Réu, consignando-se que a matéria conclusiva existente nos quesitos 36º e 37º não foi considerada como facto.

Em relação ao quesito 40º, nos autos não há prova consistente a demonstrar que apenas “o terraço e as escadas de acesso” é que constituem parte comum do prédio pelo que se considera o quesito não provado.

O quesito 41º também deve ser dado por não provado, uma vez que, por um lado, contrariamente ao que está consignado no quesito, o que ocorreu não é apenas uma inexactidão do registo (a este respeito, as informações dadas pela DSSOPT a fls. 576 são elucidativas e esclarecedoras, no sentido de a passagem para automóveis sita no rés-do-chão não faz parte da loja); por outro lado, não existe nos autos provas consistentes para demonstrar que a 1ª Ré só passou a tomar conhecimento da alegada “inexactidão do registo” referida no quesito após a sua citação (note-se também que, conforme a certidão a fls. 237, houve averbamento oficioso da conservatória, mantendo-se no entanto inalterada a área da loja).

Já quanto ao quesito 42º, cabe referir, antes de mais, que, pelos depoimentos de I, N e O em conjugação com as fotografias a fls. 258 e 331, a “loja” em questão tem duas portas de enrolar e uma aparência física semelhante a uma loja normal (isto porque o rés-do-chão não tem sido utilizado para a circulação ou passagem de automóvel). Contudo, segundo aquilo que a DSSOPT informa mediante o ofício a fls. 576, não há dúvida que conforme as plantas aprovadas, para além de ter duas portas, uma dianteira e outra traseira, existe realmente uma passagem para automóveis no rés-do-chão que, no entanto, não faz parte da loja. Pelo que, independentemente do uso concreto que o ocupante do imóvel lhe tem dado, ou da aparência física que o

imóvel actualmente tem, isto nunca alterou nem poderá alterar a situação jurídica do imóvel. Nesta sequência, o quesito 42º nunca pode ser dado como provado integralmente, uma vez que, contrariamente ao consignado no quesito, há, conforme as plantas aprovadas, realmente uma zona no rés-do-chão que se destina a “paragem de automóveis” .

Em fim, sobre o quesito 17º, note-se que não há provas a demonstrar que tiveram contactos directos entre os Autores e a 1ª Réu. Tendo em conta que provas consistentes não existem para revelar o conhecimento da 1ª Ré, ficou o quesito não provado.

....”。

從上述轉錄的決定內容，可見原審法院對相關心證的形成作出了詳細的理由說明，當中我們並沒有發現原審法院在證據評定上出現明顯錯誤或偏差。相反，有關評定符合法定證據原則及一般經驗法則。

事實上，針對待調查基礎內容第 25 至 26、39、40 及 42 條事實方面，卷宗第 458 頁之文件(Discriminação das fracções autónomas)顯示地下 R/C 單位由 Pass. + S/1 組成，面積為 248.16m²，佔大廈份額的 24%。

上述資料清楚表明 R/C 由兩部分所組成，分別是地面層(即汽車通道 passagem para automóveis)和閣樓所組成，總面積為 248.16m²。

按照卷宗第 313 頁的圖則，閣樓面積為 8.4m x 16.1-16.3m，即約 135.24-136.92m²。從總面積 248.16m² 減去 135.24-136.92m²，可知地面層面積約為 112.92-111.24m²。

原業主於 1979 年作出更改申請並獲批准，該 R/C 單位變為不再包括汽車通道(passagem para automóveis)，由 Loja + S/1 組成，面積縮減為 149.73m²，佔大廈份額 20.81%(卷宗第 460 頁)。

值得注意的是，1979 年的更改只是將汽車通道(passagem para automóveis)從 R/C 中刪除(面積縮減了)，及將 R/C 用途變更為商業(Loja)。在閣樓沒有任何變動的情況下(約 136m²)，地面層在刪除汽車

通道後的面積只有約 13.73m^2 ($149.73\text{m}^2 - 136\text{m}^2$)，當中包含上落閣樓的樓梯。

另一方面，卷宗第 312 頁圖則顯示汽車通道的尺寸為 $5.5\text{m} \times 16.3\text{m}$ ，面積約為 98m^2 。

將原來的 248.16m^2 減去 98m^2 ，可得出 150.16m^2 的面積，基本上相等於 1979 年 R/C 單位作出更改後的面積(149.73m^2)。

從上可見，原審法院對相關待調查基礎內容作出的事實裁判是正確的，應予以維持。

就待調查基礎內容第 41 條事實方面，第一被告並沒有提供其他充份的證據證明該待調查基礎內容所載的事實應獲得證實。

2. 對法律適用提出的上訴

在法律適用方面，原審判決內容如下：

“...

- 兩名原告針對第一被告所提出，要求撤銷三項法律行為的請求

簡言之，兩名原告欲撤銷其與第一被告之間所訂立的三項法律行為(分別是訂立於 2020 年 04 月 21 日的臨時買賣合約、訂立於 2020 年 04 月 28 日的承諾買賣合約，以及訂立於 2020 年 06 月 03 日的買賣及抵押公證書)。為此，兩名被告提出了其主要及補充上的法律理據，依次為：1. 基於第一被告的欺詐而引致的瑕疵物買賣；2. 基於單純錯誤而引致的瑕疵物買賣，以及 3. 一般制度所規定的客觀上重要錯誤而生之意思瑕疵。

兩名原告尚請求，倘上述三項法律理據之任一成立的情況下，第一被告須向其返還買賣涉案不動產的相應價金。

在前述第 1. 及第 2. 點的法律理據成立的情況下，兩名原告尚請求判處第一被告賠償兩人曾向地產中介所支付的佣金 HKD\$100,000.00，折合 MOP\$103,000.00，以及兩名原告因辦理相關買賣及抵押而生的律師服務費及開支 MOP\$436,428.00。

讓法庭先分析兩名原告圍繞瑕疵物買賣制度所提出的請求。

《民法典》第 905 條規定：

“一、如出賣物之瑕疵減低該物之價值或妨礙實現該物之原定用途，或出賣物不具備出賣人所確保之品質或不具備實現上述用途之必需品質，則上節之規定中未被以下數條規定變更之部分，經作出適當配合後，適用之。

二、如從合同不能得知出賣物之原定用途，則應以同類之物之一般作用為準。”

同一法典中關於附負擔財產之買賣的第 896 條則規定：

“如移轉之權利上附有某些未於有關合同中指出之負擔或限制，且其超出同類權利所固有之一般限制，則只要亦符合因錯誤或欺詐而可作出撤銷之法定要件，該合同可因錯誤或欺詐而撤銷。”

本判決第三部份的獲證事實第 35、36、37、40、43、44 及 46 點足以顯示涉案地產中介向兩名原告所曾提供的資訊是來源於第一被告，而相關地產中介更向第一原告提供了卷宗第 253 至 258 頁的文件。

此外，獲證事實第 48 及 49 點，結合卷宗第 257 至 258 頁，顯示第一被告簽署了有關文件，並向兩名原告確認了交易所涉鋪位的地面層及閣樓的空間，以及鋪位的大門所向。

按照獲證事實第 58 點，涉案鋪位是由閣樓，以及地面層的樓梯位置所組成，而地面層的行車道位置並不屬於有關鋪位。

然而，如上所述，透過卷宗第 257 至 258 頁文件，第一被告向兩名被告保證涉案鋪位是由整個地面層及閣樓所組成。

要指出的是，兩名原告買入的鋪位所存在的問題(地面層存在行車道)並非單純是有關不動產面積的實際大小與第一被告所保證的面積大小不相符的問題。事實上，對於買入涉案鋪位的兩名原告(以至一般的買家)而言，鋪位最具價值的，是其地面層，而該地面層的行車道在法律上(從卷宗第 258 頁可見，涉案鋪位地面層之外裝有鐵閘，由此可以推斷即使是地面層的行車道位置亦一直是由第一被告

又或其租客仿如是屬於舖位的範圍般所使用。然而，整個地面層事實上暫時能夠被舖位所有權人使用並非牢固的法律狀態，因為不排除整棟大廈的任一共有人可隨時針對行車道行使其權利。一旦任一共有人如此為之，兩名原告將無法繼續占用地面層的行車道位置，且即使是卷宗第 258 頁所顯示的鐵閘也需要拆除)是否屬於涉案舖位，能否為舖位之所有權人所獨占並專屬地用於商業經營，其所有權人能否在地面層的入口處加裝鐵閘，且地面層是否存在兩個門口(即所謂“前後相通”)，顯然是至關重要。

簡言之，有別於第一被告所保證的，涉案舖位的買家在法律上只能夠在閣樓(縱然地面層的樓梯位置也屬於有關舖位，但其明顯欠缺經濟效益)經營業務。此表示：涉案舖位的買家所買入的，並非面向大街的舖位，而只是一個位於閣樓的經營位置，且新買家在法律上無權在地面層外加裝鐵閘。

涉案舖位只有一層或兩層可用於經營業務，又或舖位是面向大街抑或舖位業務僅限於閣樓經營，並非單純只是舖位面積大小的問題，此無疑是涉及買賣標的物的品質。有關問題除了影響物的價值外，尚影響其所有人能夠透過物所進行的經營模式以至其能夠從物所得到的享益的質量。

基於以上理由，本院認為，涉案舖位並不具備出賣人所確保之品質，有關情況構成《民法典》第 905 條第 1 款所規定其中一種構成瑕疵物出賣的情況。

一如本案所討論涉及特定物的瑕疵物買賣此一問題上，學說上有所爭論的，是《民法典》第 905 條經必要配合後所準用的第 896 條所適用的前提要件是《民法典》總則所規定的技術意義上的“錯誤”，抑或是前述條文與合同的形成階段無關，而是與合同的執行有關，故有關條文所涉及的，乃合同的瑕疵履行問題，而條文中所提出的“撤銷”，應理解作“解除”。(就有關問題，例如見 Menezes Leitão, *Direito das Obrigações*, Vol. III, 14^a Edi., p. 120 a 122; Pedro Romano Martinez, *Cumprimento Defeituoso*, 2016, Reimpressão, p. 240 a 245)

就本具體個案，即使是認為《民法典》第 905 條經必要配合後所準用的第 896 條所適用的前提要件是技術意義上的“錯誤”，本案中，《民法典》第 240 條所規

定的各項要件無疑已符合。

上述條文規定：

“一、法律行為之意思表示得因表意人之重要錯誤而撤銷，只要該錯誤為受意人可認知之錯誤、或係因其所提供之資訊而產生。

二、同時符合下列條件之錯誤為重要錯誤：

a) 錯誤係涉及對錯誤表意人之意思起決定性作用之動機，以致錯誤人如知悉真相，即不會作出有關法律行為，或僅在實質性不同之條件下方作出此行為；

b) 一般人處於錯誤表意人之位置時，如知悉真相，即不會作出有關法律行為，或僅在實質性不同之條件下方作出此行為。

三、具有一般注意力之人處於受意人之位置，按照有關法律行為之內容及具體情況，以及當事人所處之狀況，可察覺有關錯誤者，此錯誤視為可認知之錯誤。

四、然而，如表意人已接受有關錯誤出現之風險，或按照有關具體情況表意人應承擔此風險，又或該錯誤係因表意人之重大過錯而造成，則有關法律行為不得宣告為無效或撤銷。”

本案中，獲證事實第 60 點，以及法庭於上方就交易物的“品質”的重要性所進行的分析，足以支持本案的兩名原告的錯誤屬重要(《民法典》第 240 條第 1 款第一部份，以及第 2 款 a 項及 b 項)。

此外，獲證事實第 38、39、59 及 60 點足以顯示兩名原告所希望購買的，必須是具備條件以供其經營一定規模的餐廳的舖位，因此，倘兩名原告一開始已知悉涉案舖位的真實狀況，可以預期兩名原告不會向地產中介作進一步了解以及參與並洽購該舖位。此一因素，結合獲證事實第 35、36、37、40、43、44、46、48 及 49 點，足以支持兩名原告相信涉案舖位具有第一被告所保證的品質，並先後簽署臨時買賣合約、承諾買賣合約以及最終的買賣及抵押公證書，當中的所包含的錯誤是因第一被告所提供之資訊而產生。

最後，《民法典》第 240 條第 4 款不能阻卻上述三項法律行為的可撤銷性。一方面，就涉案的買賣，交易標的物出現瑕疵的風險不應單單由買家所承擔，更

何況標的物所具備的品質曾由出賣人所保證。另一方面，本院亦不能一如第一被告在其答辯中所主張般，認定相關錯誤是由表意人之重大過錯而造成。事實上，儘管獲證事實第3點及4點顯示第一原告曾聯同其委託的則師及工程師到場視察，而有關人士亦曾按照現場的客觀狀況作過評估，但同樣要指出的是，不論是地產中介抑或第一被告本身所提供的資訊及保證，以至是從卷宗第258頁所能推知第一原告到現場視察時涉案不動產的外觀，上述各項所能向兩名原告顯露的，均是涉案不動產是由地面層及閣樓兩層所組成，且整個地面層均屬於鋪位範圍。在此情況下，本院難以認為兩名原告是具重大過錯下，作出了上述三項意思表示。

基於上述理由，《民法典》第240條所規定的各項要件無疑已符合。

至於《民法典》第246條所規定的欺詐，有鑑於本案獲得證明的事實中，未能顯示上述條文所規定的各項要件，尤其是第一被告意圖或明知地使兩名原告陷於錯誤或繼續陷於錯誤，故此，本院僅能以錯誤而尚未能以欺詐為由，從而撤銷相關交易。

綜上，按照《民法典》第905條結合第896條規定，兩名原告得請求撤銷其與第一及第二被告訂立於2020年06月03日的公證書的買賣部份。此外，根據上引條文以及《民法典》第404條第1款規定，兩名原告亦得請求撤銷第一原告與第一被告訂立於2020年04月21日的臨時買賣合約，以及雙方訂立於2020年04月28日的承諾買賣合約。

而由於法律行為的撤銷具追溯效力，且原則上只有不動產的所有權人方能具有以該物設定抵押之正當性(《民法典》第710條)，因此，在兩名原告取得涉案不動產的取得憑證被撤銷的情況下，續後的抵押亦應視之為無效。

基於上述理由，兩名原告於第一順序所提出的補充請求中，以下部份成立：

- 撤銷第一原告與第一被告訂立於2020年04月21日的臨時買賣合約；
- 撤銷第一原告與第一被告訂立於2020年04月28日的承諾買賣合約；
- 兩名原告與第一被告及第二被告訂立於2020年06月03日的買賣及抵押公證書；

- 因撤銷上述買賣及抵押公證書，註銷兩名原告就上述舖位(標示編號1284-AR/C)於物業登記局內的取得登記(取得登錄編號為37XXX9G)及第二被告的抵押登記(意定抵押登錄編號為26XXX9C)。

- 兩名原告因三項法律行為撤銷而提出的返還請求

按照《民法典》第282條第1款規定，“宣告法律行為無效及撤銷法律行為均具追溯效力，應將已受領之一切給付返還，不能將之返還時，則作等價返還。”

本案中，鑑於上述三項法律行為應被撤銷，故應按照上引條文規定，判處第一被告向兩名原告返還兩名原告曾向第一被告支付的買賣價金全數，金額HKD\$37,500,000.00，折合MOP\$38,625,000.00。

而就返還的方式，第二被告要求判處第一被告返還港幣11,000,000.00元至兩名原告的帳戶當中，以及返還第一被告直接從第二被告處獲得的港幣26,250,000.00元至貸款賬戶1850XXX136當中(詳見答辯狀第70條)。

就此，兩名原告認為由於兩人是以其個人財產向第一被告支付港幣11,250,000.00元的部份樓款，故較佳的處理方法只能是第一被告向原告返還港幣11,250,000.00元的款項，而港幣26,250,000.00元則由第一被告直接退還予第二被告。

分析本案的獲證事實第5、6、7及11點，以及兩名原告及第二被告的觀點，判處第一被告直接將港幣11,250,000.00元返還予兩名被告並無疑問。

至於餘下的港幣26,250,000.00元，根據獲證事實第11、22及25，有關款項事實上是由兩名原告向第二被告借取，然後再由兩名原告交予第一被告。因此，原則上應按照《民法典》第282條第1款判處第一被告向兩名原告作出返還。至於返還的方式，考慮到第一被告沒有反對第二被告所提出的返還方式，本院判處第一被告將港幣26,250,000.00元返還予兩名原告，具體方式為將有關款項存入開立於第二被告的編號為1850XXX136的貸款賬戶當中。

- 兩名原告針對第一被告所提出的賠償請求

如上所言，在瑕疵物買賣的框架下，兩名原告尚請求判處第一被告賠償兩人

曾向地產中介所支付的佣金 HKD\$100,000.00，折合 MOP\$103,000.00，以及兩名原告因辦理相關買賣及抵押而生的律師服務費及開支 MOP\$436,428.00。

根據《民法典》第 908 條結合第 907 條第 2 款規定，出賣人在無過錯下不知悉該物有瑕疵或不具備應有之品質時，亦無須作出第九百零一條所規定之損害賠償。

《民法典》第 901 條規定：

“在以單純錯誤作為撤銷理由之情況下，即使出賣人本人並無過錯，仍有義務向買受人作損害賠償，但賠償之範圍只包括合同所引致之非因奢侈開支而生之損害。”

考慮以上規定，本案中，作為一般原則，第一被告有義務向買受人作出損害賠償，但賠償之範圍只包括合同所引致之非因奢侈開支而生之損害。然而，若然第一被告能證明其無過錯下不知悉該物有瑕疵或不具備應有之品質時，則其無須向兩名原告作出有關賠償。

如上所言，有鑑於本案獲得證明的事實未能顯示第一被告欺詐的情況，《民法典》第 905 條所準用的第 900 條並無適用空間。

本案中，兩名原告所要求賠償的金額顯然都只屬於合同的消極利益且亦非因奢侈開支引致，因此，兩名原告有權要求第一被告作出賠償。

另一方面，本案的獲證事實未能支持第一被告根據《民法典》第 908 條結合第 907 條第 2 款，是無過錯下不知悉交易標的物不具備應有之品質。

按照《民法典》第 335 條第 2 款以及第 788 條第 1 款規定，第一被告負有舉證責任，證明其：1. 不知悉涉案鋪位不具備其保證的品質；2. 其在不知悉有關狀況一事上沒有過錯。

然而，本案中，第一被告主張其僅在傳喚後方知悉“登記上不準確”此一說法未能獲得證實(見合議庭對待證事實第 41 條的答覆；亦要指出的是，本案的獲證事實表明，交易標的物所被發現的問題並非“登記上不準確”)。此外，雖然從獲證事實第 36 點以及卷宗第 258 頁可推論在本案的交易完成前，涉案鋪位的整個地

面層事實上是由第一被告又或其租客所使用，但本案並無任何獲證事實顯示第一被告在向地產中介提供涉案不動產的資訊又或向兩名原告保證不動產的質量時，曾作過任何調查措施，以致其相信涉案不動產確實具備其向地產中介所提及，又或其向兩名原告所保證的質量(尤見獲證事實第 36、37、48 及 49 點)，即涉案舖位是由整個地面層及閣樓所組成，而並非僅僅具備物業登記所記載的 149.73 平方米(值得一提的是，卷宗第 237 頁顯示物業登記局曾依職權補充涉案物業的組成部份為“地下連閣仔”，由此可以推論曾有利害關係人嘗試促成登記局修正物業登記上所載資料，但有關舖位的面積始終未有修正，仍維持在 149.73 平方米)。

基於上述理由，在第一被告未能證明其無過錯下不知悉交易權的物不具備應有之品質，且兩名原告所請求的賠償沒有超逾《民法典》第 908 條結合第 901 條所容許的範圍的情況下，須判處第一被告向兩名原告賠償以下涉及消極利益的損失：

- 兩名原告向中原地產所曾支付的佣金 HKD\$100,000.00，折合 MOP\$103,000.00；

- 兩名原告因辦理相關買賣及抵押而生的律師服務費及開支 MOP\$436,428.00。

...”。

在已審理查明的事實不變更的前提下，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，裁定法律適用部分的上訴理由不成立。

*

原告們的上訴：

原告們在上訴中所提出錯誤及情事變更的問題，原審法院已就該等問題作出了審理，相關內容如下：

“...

- 兩名原告針對第二被告所提出的請求

綜合兩名原告的起訴狀以及為擴張請求而提交的書狀內容，兩名原告以“瑕疵錯誤”以及“法律行為基礎錯誤”為由，針對第二被告提出了以下各項請求：

- 撤銷兩名原告簽發於2020年05月15日的本票(擔保行為)；
- 撤銷兩名原告與第二被告訂立於2020年06月03日的借貸合同；
- 撤銷兩名原告與第一被告及第二被告訂立於2020年06月03日的買賣及抵押公證書；
- 因上述法律行為被撤銷／解除，判處第二被告須向原告退回原告已支付的全部貸款利息，附加自作出判決日起計至完全支付(退回)之日止的法定利息。

另外，亦以“情事變更”為由，補充地提出以下請求：

- 具追遡效力的解除兩名原告與第二被告訂立於2020年06月03日的借貸合同；
- 具追遡效力的解除兩名原告與第一被告及第二被告訂立於2020年06月03日的買賣及抵押公證書；
- 宣告因上述借貸合同獲解除，開釋兩名原告無須承擔簽發於2020年05月15日的本票(擔保行為)的付款責任；
- 因上述法律行為被撤銷／解除，判處第二被告須向原告退回原告已支付的全部貸款利息，附加自作出判決日起計至完全支付(退回)之日止的法定利息。

至於由第二被告所提出、仍未獲審理的抗辯及反訴請求則有以下各項：

- 基於禁止權利濫用的規則，應裁定原告針對第二被告所提出的請求理由不成立；(詳見答辯狀第44至59條)
- 倘兩名原告針對第二被告提出要求撤銷有關借貸合同之部份請求成立時，則審理並裁定第二被告提出的反訴成立，並裁定兩名原告須向第二被告返還借貸金額合共HKD\$26,250,000.00，以及以不當得利為由，支付

HKD\$243,290.28；以及，合併地

- 向第二被告支付 HKD\$26,250,000.00 自提訴日起計，按年利率 11.75% 計算的利息，直至完全支付為止。

讓法庭作出分析。

首先要指出的是，不同於第一被告，第二被告與兩名原告之間只存在借貸關係，故此，瑕疵物買賣的制度本身，以至兩名原告及第一被告之間的買賣合同被撤銷，不必然導致前述借貸合同失去其有效性又或變得不能被履行。

另外，亦要指出的是，涉案的買賣交易是在兩名原告及第一被告之間進行。雖然兩名原告向第二被告借取了 HKD\$26,250,000.00，但有關款項在法律上應視為是第二被告基於借貸合同因而向兩名原告作出了交付，進而兩名原告根據不動產買賣的原因而向第一被告作出交付。

在此基礎下，一如上方分析，在買賣合同獲撤銷後，第一被告負有向兩名原告返還整筆買賣價金的義務。至於兩名原告，若借貸合同維持，其兩人須按當中所定的方式及利率，繼續以定期方式向第二被告每月作出還款；然而，一旦借貸合同被撤銷，雙方按照《民法典》第 282 條第 1 款規定將負有相應的返還義務，當中尤其包括兩名原告向第二被告返還相應的借款本金，而一旦此項返還義務處於遲延狀況，兩名原告便須向第二被告支付相應的法定遲延利息。

由此可見，借貸合同無論撤銷與否，兩名原告無論如何都負有向第二被告償還或返還本金的義務，相應的分別在於法律上的名義的不同以及相應的利率，以及在撤銷判決作出前已由兩名原告向第二被告作出的每月給付(當中包含了意定的利息)是否需要返還的問題。

因此，除應有尊重及更佳見解外，兩名原告要求撤銷簽發於 2020 年 05 月 15 日的本票(擔保行為)此一部份的請求無論如何都不能成立，因為本案並無任何事實顯示有關本票只能擔保借貸合同有效情況下的債務不履行，而不能夠擔保一旦借貸合同不生效力下的返還義務。

讓法庭繼續分析兩名原告所提出，要求撤銷兩名原告與第二被告訂立於 2020

年06月03日的借貸合同此一請求。

除應有尊重及更佳見解外，《民法典》第240條第4款第一部份(“然而，如表意人已接受有關錯誤出現之風險，或按照有關具體情況表意人應承擔此風險……，則有關法律行為不得宣告為無效或撤銷。”)妨礙此一請求的成立。此一規定是現行《民法典》明示採納，相類似規定亦可見於《歐洲合同法原則》第4:103條。簡言之，《民法典》第240條第4款構成阻卻法律行為撤銷的理由：若表意人已接受或按具體情況應承擔錯誤存在的風險，則有關錯誤的重要性便會視為排除，而有關法律行為也不得予以撤銷。舉例而言，若某一被保證人不守承諾，不如常向債權人還款，保證人應承擔有關風險，而不得以其對被保證人的誠信存在錯誤為由要求撤銷其保證。又例如，繼承父親遺產的一名兒子在未經核實父親留下的一項財產的價值下，將其中一些物品以低價向他人出售後，也往往需要接受出售物是價值連城的風險，而不得要求撤銷有關交易(更多學術上所列舉的例子以及對有關制度的介紹，可見 Paulo Mota Pinto, *Requisitos de relevância do erro nos princípios de direito europeu dos contratos e no Código civil português*, 載於其著作 *Direito Civil – Estudos*, Gestlegal, 2018)。

本案中，除更佳見解外，本院認為按照兩名原告與第二被告是次交易的具體情況，兩名原告所買入的物品不具備應有品質因而導致相關交易有瑕疵的風險應由兩名原告承擔。

如上所言，涉案的買賣事實上是在兩名原告及第一被告之間進行，就買賣而言銀行(即第二被告)不過是第三者。雖然獲證事實第14至18點，以及第61至66點的內容，尤其是當中所能顯示般，第二被告在決定向兩名原告借出涉案款項前，其曾對涉案舖位進行估價，且其亦同意涉案舖位的價值不少於HKD\$37,500,000.00，但有必要指出的是，銀行對買賣標的物進行估價，目的是保障其一方將出現的債權具備足夠的抵押物，以及確保有關借貸符合金融監管當局法規或指示(見獲證事實第17點)。在假設情況下，即使抵押物出現滅失(見《民法典》第688及697條)，原抵押所保障的借貸關係本身原則上亦不會自動消滅。

在該情況下，若銀行信任債務人的一般擔保能力，其甚至可以在不要求其另外提供抵押物的情況下，繼續容許其按原有的借款協議支付有關還款。

相類於本案的情況，假設某一借款人希望買入一車輛，並以該理由向銀行要求借款，並獲得銀行同意以無抵押方式借出款項。假設其後有關買賣出現瑕疵，並遭到撤銷，除更佳見解外，有關風險並不應由銀行承擔，因為透過取得買賣標的物所能得到對物的支配及享益，並非借貸合同中的交換利益。

在本具體個案中，在雙方的借貸關係的框架下，銀行已將借款移交予兩名原告，變相是失去了有關借款的機會成本，而作為合同的對應給付，其所得的利益便是從兩名原告所能賺取的利息。而兩名原告在買賣交易遭撤銷，本身所蘊含的風險應由交易雙方承擔。更何況，本案的獲證事實顯示有關買賣並非因為第二被告的主動介入下促成。

在兩名原告向他人借貸(而交易亦非借款人主動介入促成，又或是其誘導或促成買家的錯誤下)，買入了有瑕疵的物件，作出了不良的投資，有關損失的風險應當由其一方承擔，惟不妨礙的是兩名原告可以在《民法典》第 908 條結合第 901 條所容許的範圍下，就有關損失向第一被告作出追討。

本案中，從第二被告的答辯內容可見，即使其一方亦不欲借貸關係被撤銷。

基於上述理由，由兩名原告要求的撤銷請求，顯然不應獲得接納。

就兩名原告亦同時提出的“法律行為基礎錯誤”，以及“情事變更”，《民法典》第 245 及 431 條分別規定：

“第二百四十五條

(涉及法律行為基礎之錯誤)

如錯誤涉及構成法律行為基礎之情事，則可按照經作出必要配合之第四百三十一條之規定撤銷或變更有關法律行為。”

“第四百三十一條

(容許解除及變更之情況)

一、當事人作出訂立合同之決定所依據之情事遭受非正常變更時，如要求受

害一方當事人履行該債務嚴重違反善意原則，且提出該要求係超越因訂立合同所應承受之風險範圍，則該受害當事人有權解除合同或按衡平原則之判斷變更合同。

二、解除合同之請求提出後，他方當事人得透過接受合同按上款規定被變更之意思表示，反對該請求。”

除更佳見解外，本院認為上述兩項機制之任一都不能使兩名原告的請求獲得滿足。從上引條文可見，即使是以法律行為基礎之錯誤為由，要求撤銷法律行為，又或在法律行為成立後的執行過程中，因嗣後發生的非正常情事變更為由要求解除或變更給付內容，均要求表意人的錯誤或情事變更本身超逾了表意人因訂立合同所應承受之風險範圍。本案中，一如本院環繞《民法典》第 240 條第 4 款所作之分析，買賣標的物出現瑕疵的風險本身應由兩名原告承擔。

在借貸合同的效力不應受到影響的情況下，兩名原告須繼續按照合同內容作出履行，而不妨礙的是，兩人得立即向第二被告清償整筆欠款(其實際效果與借款合同不生效力的情況下的給付返還相似)。而就兩名原告因借貸合同訂立而引致的開支或已支出的利息，屬於其訂立買賣合同但又需向第三方借貸所固有的風險，有關開支或利息應由兩名原告或第一被告承擔，屬《民法典》第 908 條結合第 901 條(如出賣人屬欺詐，其涉及第 900 條)所要解決的問題。

綜合上述理由，須裁定兩名原告針對第二被告所提出的全部請求不成立。
...”。

我們完全認同原審法院就有關問題作出之論證及決定，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。

就風險承擔這一上訴理由方面，該上訴理由同樣不成立。

根據《民法典》第 697 條第 1 款之規定，“抵押物非因可歸責於債權人之原因而滅失，或被抵押之財產成為不足以擔保債務時，債權人有權要求債務人代替或增加被抵押之財產；如債務人不按照訴訟法之規定作出上述行為，則債

權人得要求立即履行債務，又或涉及將來之債時，債權人得就債務人之其他財產作抵押登記”。

從上述轉錄的法規可見，銀行(即第二被告)不需承擔抵押物價值減低的風險。

至於返還方式方面，在尊重不同見解下，我們認為原審法院的決定並沒有任何不妥，理由在於借貸關係只是存在於原告們和第二被告之間，故前者向後者償還欠款是理所當然的。第一被告只負有向原告們返還價金的義務，不負有向第二被告作出給付的義務，原因是第一被告和第二被告之間並沒有建立任何法律關係，故不能判處第一被告直接向第二被告作出給付。雖然第一被告從第二被告那裡收取了港幣26,250,000.00元，但有關款項是以原告們的名義支付給第一被告的價金。

*

第二被告的附帶上訴：

第二被告在原審判決中並沒有敗訴，故第二被告並不具正當性提起附帶上訴。

另一方面，僅請求變更待調查基礎內容第33條的事實裁判而不伴隨其他請求，有關變更是沒有任何意義和作用的。

基於此，駁回有關附帶上訴。

*

四.決定

綜上所述，裁決原告們及被告們的上訴均不成立，維持原審決定。

*

上訴訴訟費用由原告們及被告們各自承擔。

作出適當通知。

*

2023 年 11 月 30 日

何偉寧
(裁判書製作人)

唐曉峰
(第一助審法官)

Rui Carlos dos Santos P. Ribeiro (李宏信)
(第二助審法官)