

澳門特別行政區終審法院合議庭裁判

概述

一、甲(A)和乙(B)(第一和第二原告)，針對“丙”(“C”)(被告)向初級法院提起(第CV1-22-0077-CAO號)通常訴訟程序宣告給付之訴，最終請求裁定其訴訟理由成立，並繼而裁定：

「 — 基於可歸責於被告的履行不能，宣告解除原告與被告之間的《樓宇買賣預約合約》(標的為位於澳門黑沙環區無門牌P地段(LOTE P)在建中的樓宇「[大廈]」第X幢X樓X座單位)，並：

1) 判處被告向原告返還雙倍定金，合共 HK\$13,010,000.00，折合 MOP\$13,400,300.00;

2) 倘若上述請求未蒙 法官閣下接納，作為補充請求，請求 閣下：判處被告向原告雙倍返還其已支付的被法院認定為定金的款項，加上 MOP\$6,200,417.00 減去被法院認定為定金的款項的差額，以及退還原告已向被告支付的不被視為定金的款項。

— 無論是上述的第1).或第2).請求成立，有關的金額應加上自2016年1月29日(即宣告“P”地段批給失效的批示在澳門特別行政區公報公布之日)起計至完全支付為止的法定利息及《商法典》第569條所規定的2%附加利息。

倘若上述請求未蒙 法官閣下接納，作為補充請求，請求 閣下：

— 基於不可歸責於被告的履行不能，宣告解除原告與被告之間的《樓宇買賣預約合約》(標的為位於澳門黑沙環區無門牌P地段 (LOTE P)在建中的樓宇「[大廈]」第X幢X樓X座單位)，並判處被告向原告返還HK\$6,505,000.00，折合 MOP\$6,700,150.00。

— 上述金額，應加上自2016年1月29日(即宣告“P”地段批給失效的批示在澳門特別行政區公報公布之日)起計至完全支付為止的法定利息及《商法典》第569條所規定的2%附加利息。

倘若上述請求未蒙 法官閣下接納，作為補充請求，請求 閣下：

— 基於情事變更，宣告解除原告與被告之間的《樓宇買賣預約合約》(標的為位於澳門黑沙環區無門牌P地段 (LOTE P) 在建中的樓宇「[大廈]」第X幢X樓X座單位)，並判處被告向原告返還HK\$6,505,000.00，折合MOP\$6,700,150.00。

— 上述金額，應加上自2016年1月29日(即宣告“P”地段批給失效的批示在澳門特別行政區公報公布之日)起計至完全支付為止的法定利息及《商法典》第569條所規定的2%附加利息。

在任何情況下，基於被告向[銀行]清還了涉案單位第X幢X樓X座所剩餘之銀行貸款，應判處在被告支付之最後金額中減去HKD(\$)3,561,175.00元，折合MOP(\$)3,668,010.25元。」(見第2頁至第19頁及第1396頁至第1423頁背頁，連同將在下文提及的頁碼，相關內容為所有法律效力在此視為已轉錄)。

*

初級法院合議庭主席適時作出判決，裁定訴訟理由部分成立，並據此“宣告解除雙方當事人訂立的合同，並判處被告向第一原告甲支付6,846,825.00 (陸佰捌拾肆萬陸仟捌佰貳拾伍)港元，另加自傳喚被告之日起計直至完全支付為止按法定利率計算的利息”(見第1561頁至第1580頁)。

*

第一原告(甲)與被告(“丙”)針對這一裁決提起上訴。中級法院經審理上訴，於2025年4月30日作出合議庭裁判(第49/2025號案)，裁定雙方上訴敗訴，維持被上訴判決(見第1738頁至第1772頁背頁)。

*

(第一)原告與被告仍不服，向本終審法院提起上訴。

第一原告甲提出以下結論：

『1. 中級法院在被上訴的判決中，作出上訴人上訴理由不成立，並維持初級法院作出的決定。然而，在尊重中級法院見解之前提下，上訴人對此不認同，因為當中存在以下瑕疵：

I. 審判錯誤及錯誤適用法律的瑕疵

2. 首先，中級法院認為，上訴人指初級法院就定金金額方面所作出的事實認定存在錯誤解釋和適用法律瑕疵理由不成立，理由為上訴人違反了《民事訴訟法典》第599條第1款b項規定，因為上訴人未在上訴理由陳述中指明，是根

據卷宗內的何種證據得出與被上訴裁判不同的另一裁判。

3. 需指出的是，上訴人在上訴理由陳述中的第8條至第22條中，及結論部分第6至第12條中，均具體列出案中各項的已證事實，以及不同的文件，從而得出上訴人已向被上訴人全數支付總共HK\$6,505,000.00的結論。

4. 因此，上訴人並無違反《民事訴訟法典》第599條第1款b項的規定，故就這一部分，上訴不應被駁回。

5. 另一方面，就中級法院認為上訴人錯誤地解釋及引用《民法典》第370條之規定，因為上訴人與被上訴人在簽署「購置物」收據時，已透過嗣後文件同意將涉案單位之價金作出扣減。

6. 但事實上，該份「購置物」收據後一份沒有任何日期之文件，所以無法得知有關文件係早於抑或遲於卷宗內第1452頁文件10之樓款收據以及文件11之《樓宇買賣按揭抵押借款合同》。就該文件內容而言，雙方從未就涉案單位的價金作出扣減，相反，在其中確認了上訴人因已付清樓款全數，故享有收取「購置物」回贈的權利(見卷宗第913頁)。因此，上訴人實際所需支付以及已支付的款項總額為HK\$6,505,000,00。

7. 從已證事實第21條、卷宗第1452之證明書中的文件7至10的收據以及上訴人、被上訴人以及銀行作為第三方的抵押合約均可獲得證實。前述文件全取自初級法院第二民事法庭之證明書，原件為有關文件之鑑正本。

8. 由於該等文件的真實性均未被被上訴人所質疑，根據《民法典》第368條、第370條及第380條之規定，被上訴人在有關文件所作出的聲明係有完全證明力，亦不存在任何嗣後的文件廢止相關聲明。

9. 因此，在尊重不同見解之前提下，中級法院在這一部分存在錯誤審判。

10. 另外，中級法院認為上訴人爭議初級法院存在錯誤解釋及適用《民法典》第400條、434條至436條款之瑕疵理由不成立，因為上訴人在作出上訴結論時，並未具體指出解釋及引用上述條款應依據哪一條的條款見解，上訴人同樣並不同意。

11. 如上述，既然涉案單位的價金為HK\$6,505,000.00，亦已向被上訴人支付HK\$6,505,000.00。自然地，按照《民法典》之相關規定，HK\$6,505,000.00應被推定為定金金額。

12. 但由於原審法院錯誤地認定HK\$5,204,000.00而非HK\$6,505,000.00為定金金額，故存在錯誤解釋及適用《民法典》第400條、434條至436條款之瑕疵。

13. 為此，上訴人已在針對初級法院的上訴理由陳述的結論第15及第16條的部分當中清楚指出被上訴判決錯誤地以HK\$5,204,000.00作為定金賠償之基礎，存在錯誤解釋及適用《民法典》第400條、434條至436條款之瑕疵，故應判處被上訴人按照《民法典》第436條第2款的規定，以涉案單位之售價作為定金基礎，向上訴人賠償雙倍定金，即HK\$13,010,000.00，折合為MOP\$13,400,300.00。

14. 所以，上訴人並沒有違反《民事訴訟法典》第598條之規定，就上訴的這一部分不應被駁回；反之，應是中級法院錯誤適用有關法律規定。

15. 最後，中級法院就上訴人在上訴理由陳述所提出的解決方法裁定理由不成立。

16. 在尊重中級法院見解之前提下，上訴人再次重申，被上訴人已全數收取上訴人涉案單位價金HK\$6,505,000.00(已證事實中第21條以及卷宗第1452頁所載之證明書文件7至10)。

17. 雖然雙方簽署了購置物收據，但上訴人認為有關「折扣」的這一行為，實際對應的是上訴人未能享受的裝修款，有關HK\$1,301,000.00已透過「對數」方式，以支付最後一期的HK\$1,301,000.00款項。

18. 亦即是說，即使有所謂的「折扣」，上訴人也是須履行支付預約買賣合同之買賣交易金額、即HK\$6,505,000.00的義務—只是當中HK\$1,301,000.00之樓款係已透過《民法典》第1189條之簡易交付(Traditio Brevi Manu)作出支付。

19. 上述金額係已經由HK\$1,301,000.00係已經由被告所實際持有，而非單一個合同上又或者稅務上所申報的價錢。

20. 綜上所述，中級法院確認初級法院以HK\$5,204,000.00作為定金賠償之基礎，存在錯誤解釋及適用《民法典》第400條、434條至436條以及第1189條之瑕疵。

21. 基於此，被上訴人應按照《民法典》第436條第2款的規定，以涉案單位之售價作為定金基礎，向上訴人賠償雙倍定金，即HK\$13,010,000.00 (HK\$6,505,000.00X 2)，折合為MOP\$13,400,300.00。

22. 由於被上訴人向[銀行]清還了涉案單位所剩餘之銀行貸款，故應判處在被上訴人支付之最後金額中減去HKD3,561,175.00元，折合MOP\$3,668,010.25元。

23. 綜上所述，應改判被上訴人向上訴人支付雙倍的定金，合共HK\$13,010,000.00(折合為MOP\$13,400,300.00)，再計算被上訴人所欠之遲延利息(該利息自被告／被上訴人獲傳喚之日起計算直至被告／被上訴人完全支付為止，以法定利率9.75%進行計算)，並在最後減去HKD3,561,175.00元(折合MOP3,668,010.25元)』(見第1811頁至第1819頁及附卷第5頁至第6頁背頁)。

被告“丙”作出陳述並總結如下：

「I

1. 本上訴針對的是中級法院於2025年4月30日作出的判處現上訴人支付一筆總額為6,846,825.00港元的賠償，附加自傳喚之日起至完全付清為止按法定利率計算的遲延利息的合議庭裁判。

2. 被上訴法院裁判總體上所體現的冷靜分析值得肯定，尤其是其中關於合

同履行不能的原因不應僅歸咎於現上訴人的見解。

3. 我們僅就涉案合同的定性及相關款項，以及上訴人的過錯和賠償標準問題與被上訴法院裁判存有部分分歧。

II.

4. 關於合同的定性，更為合理且符合《民法典》第228條至第230條所載規則的做法，是將涉案合同定性為預留合同或將來物的買賣合同。

5. 事實上，本案卷宗內載有一份António Menezes Cordeiro教授博士出具的法律意見書，在進行了精辟且詳盡的分析之後得出了以上結論(見該意見書第73頁)。

6. 關於合同條款的文字，“定金”的表述及概念在合同條款中從未出現，而“買賣”一詞則貫穿全文(例如第2條、第3條、第4條、第6條、第8條、第9條、第10條及第26條)。

7. 且在第9條中，關於在各單位建成並交付予買受人後須訂立公證書一事，提及“簽訂正式合同”。

8. 這是一項真正意義上的買賣所固有且典型的效果(《民法典》第869條第1款)，而非單純的預約買賣合同。

9. 在合同第5條中，用以對其範圍內所作支付加以定性的中文用語為“訂金”，亦即“depósito”，而非“定金”，亦即“sinal”。

10. 對此事實符合邏輯的解釋是，雙方當事人意欲排除將該等款項定性為定金。

11. 與涉案合同相關的前期文件及相關文件，尤其是付款收據，其中始終載有“價款”或“訂金”一詞，而從未出現“定金”一詞，於本案中亦顯示立約人對合同的理解並非預約合同。

12. 關於涉案合同背後的歷史因素，需要強調的是，該等合同是在第7/2013號法律公佈之前訂立的，而該法律是為回應規範此類情況的法律空白而制定，從而突顯其相對於當時澳門法律秩序中既有的法律概念(包括《民法典》中所規定的預約合同制度)的特殊性。

13. 正如João Vicente Monteiro在其最新著作《Código do Registo Predial de Macau Anotado》第299頁中所說：“這種‘預約合同’在傳統上用作將仍在計劃興建或已正在興建的不動產獨立單位的真正買賣合同予以正式化”。

14. 因此，現爭議的合同將相關單位的平面圖列為附件，並構成其組成部分，而該等單位是由兩被上訴人預先選定，即所購得的將來財產；

15. 關於目的要素，雙方當事人訂立該法律行為所欲達到的目的，對兩被上訴人而言，在於取得將於日後建成並由上訴人交付的某些不動產所有權；而對上訴人而言，則在於收取雙方協定的價格作為對價。

16. 事實上，每訂立一份合約，即有一個擬興建的不動產保留予其中一方

當事人，該方當事人為此支付一定金額。倘受益人放棄，則該款項歸另一方當事人所有；否則，合同繼續維持。

17. 作為補充，即使認為本案所討論的合同屬典型的預約合同，上訴人所收取的款項也僅構成旨在滿足將來債務而作的提前履行，根據《民法典》第434條規定，預先訂定的賠償僅限於單一定金的返還。

III

18. 在本案所涉及合同履行中出現嗣後及確定的法律履行不能，然而該履行不能不可歸責於上訴人。

19. 事實上已證實，倘若土地工務運輸局對2008年5月6日的部分建築方案作出審核，倘若其於合同約定的60日期限內(而非於2011年1月7日才)對2009年10月22日的整體建築方案作出審核，倘若其於此時首次要求進行環境影響評估時，已向上訴人要求遞交其後所要求的所有同類研究，則上訴人原本可於合同約定的利用期限及批給期限內完成“[大廈]”項目的修建，並可以履行合同。

20. 上訴人認同被上訴裁判的以下說法：“(……)凡此種種，均清楚顯示被告並無故意違反預約合同義務的行為；相反，上述已確定事實可能構成澳門《民法典》第431條所規定的情勢變更，因為這些事實屬不可預見，且發生於相關協議訂立之後”(見第52頁及第53頁)。

21. 此前，在未調查人證的情況下，中級法院在2017年10月19日的合議庭

裁判中曾指出：

“(.....) 本院認同上訴人的看法，不理解行政當局為什麼會透過土地工務運輸局試圖單方面修改合同內容，引入最初並未規定的間距要求，並強制要求遞交一份環境影響評估報告，而承批人此前從未被提出此項要求，因為該評估報告並不屬於其約定合同義務的一部分。

本院亦不排斥上訴人對行政當局的做法所表現出的疑慮：再次透過土地工務運輸局在其每次程序性介入之間拖延如此長的時間，以審查由其提交的方案和為完成環境影響評估而提交的多份報告，該等報告屢次不被接納，且不斷被強加新的要求。

最後，同樣難以理解，為何土地工務運輸局在起初對間距要求賦予如此高的決定性及至關重要的意義之後，拖延再三最終按照項目最初構思的模式予以批准，即最終還是採納了源自2006年修訂的建築模式(該模式並未設置任何以上所述的間距)。

這一切為何發生，目的又何在？本院不得而知，因為卷宗對此語焉不詳”(下劃線為我們所加)。

22. 在本具體個案中，澳門特別行政區部門之行為亦無法避免，因為澳門特別行政區部門(土地工務運輸局及環境保護局)是在行使公權力。

23. 上訴人向第一審法院提交多份法律意見書，並於向中級法院提起上訴時在陳述書中援引該等意見，相關內容在此視為全文轉錄，這些意見書對此見解均一致認同(見已故的Freitas do Amaral教授出具的法律意見書，載於第68頁及第69頁，以及傑出的Fernando Alves Correia教授出具的法律意見書，載於第94頁及第96頁)。

24. 而且亦無法預見最終以所述的出人意料且不可避免的方式出現的異常風險因素。

25. 例如，可以理解經濟危機、金融市場緊縮、利率、工資等可被視為房地產發展商應予考慮並承擔的風險，但絕不包括像本案這樣導致土地利用期限停滯約5年的情況。

26. 況且，在與被上訴人訂立合同時，並無任何延長批給期限或重新批給的必要，儘管該做法是當時的慣例。

27. 相反地，在合同訂立之日2011年4月28日與批給期限屆滿之日(2015年12月25日)之間，有足夠時間完成建造工程。因此，只要澳門特區政府部門沒有導致工程開展延誤，則工程本可如期完工。然而正如已獲證實的那樣，上述延誤確實發生了。

28. 儘管如此，已證實，基於澳門特區的行為以及對在澳門特區進行房地產項目開發的方式的認知，上訴人確信，如有需要，“P”地段的批給在批給期屆滿後將獲續期、延期或獲新批給，因為澳門特區的有關部門創設了該等期望。

29. 因此，綜上所述，我們認為，上訴人並沒有遺漏任何的謹慎義務，因為，即使是最審慎的善良家父亦無法預見該等事實。

IV

30. 關於須予裁定的損害賠償，鑑於給付的嗣後不能不可歸責於上訴人，

應適用《民法典》第779條第1款的規定：“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”。

31. 其後果規定在《民法典》第784條第1款：取得利益方獲解除作出對待給付的義務，並可以根據《民法典》第467條及第473條第1款的規定，按照不當得利的制度，要求返還其已向讓與人交付的價款。

32. 已證實上訴人收取了眾被上訴人基於本合同所支付之款項總額共5,204,000.00港元，並清償了眾被上訴人為購買本案獨立單位而向[銀行]所借取的貸款，金額達3,561,175.00港元。

33. 因此，在充分尊重不同見解的前提下，最終的賠償金額計應為1,643,825.00港元(5,204,000.00港元－3,561,175.00港元)及相應的遲延利息。

34. 至於遲延利息，由於上訴人主張抵銷債權，法院必須作出相應的數學運算，並以傳喚時存在爭議的事實作為計算基礎，繼而將其涵攝於法律，而這些操作在被上訴判決作出之時方告完成。

35. 因此，在充分尊重不同見解的前提下，遲延利息應當自上述所有操作完成及相應數額確定之日起開始計算，該日期與被上訴判決作出的日期一致。

36. 在充分尊重不同見解的前提下，被上訴裁決違反了《民法典》第228條、第229條、第230條、第435條、第436條、第467條、第473條第1款、第556條、第560條第5款、第779條第1款、第784條第1款及第795條的規定」（見第1790

頁至第1806頁)。

*

經適當進行訴訟程序，現予以審理及裁決。

接下來進入案件的審理。

理由說明

事實

二、初級法院認定了以下(經現被上訴的中級法院合議庭裁判確認的)
事實：

「1. 被告為一間於1977年2月8日成立的有限公司，登記於商業及動產登記局第XXXXX號，其經營範圍包括：進出口貿易、商業代理及運輸業務、服裝、紡紗、織造及針織、漂染及印花工業、刺繡製造，以及房地產開發、樓宇建造及維修。

2. 根據於1990年12月26日第52期《政府公報》副刊上公佈的第160/SATOP/90號批示，並經於1991年7月1日第26期《政府公報》上公佈的第107/SATOP/91號批示更正，向被告批出一幅面積為60,782平方米的填海土地，該土地由三幅分別稱為“O”地段(作住宅用途)、“S”地段(作住宅用途)及“Pa”地段(作工業用途)的地段組成，位於澳門半島黑沙環新填海區。

3. 根據上述批給批示第2條第1款的規定，批給期限為25年，自簽署公證合同之日起計。

4. 即上述土地的批給期限自該批示公佈之日(即1990年12月26日)起計，並於2015年12月25日屆滿。

5. 透過於1993年9月1日第35期《政府公報》第二組上公佈的第123/SATOP/93號批示，並按照第160/SATOP/90號批示的原有規定，向被告批出一幅稱為“Pb”的地塊，以便與“Pa”地塊合併，組成一幅總面積為67,536平方米的單一地段，以完成興建一個“工業綜合體”的計劃。

6. 上述“P”地段屬臨時批給，標示於物業登記局XXXX薄冊第14頁第XXXXX號。

7. 2004年，被告向土地工務運輸局提交了一份初研方案，擬將“P”地段之用途由工業改為商業及居住用途。

8. 上述關於“P”地段用途變更的初研方案於2005年1月21日被視為可予核

准，構成修訂合同之條件。

9. 在此背景下，透過於2006年3月1日第9期《澳門特別行政區公報》第二組上公佈的第19/2006號運輸工務司司長批示，同意更改“P”地段的用途並准予重新利用，將原先的工業用途更改為商業及住宅用途，計畫興建一幢屬分層所有權制度的樓宇，該樓宇由一座5層高的裙樓，其上設有18座各47層高的塔樓組成，其用途及建築面積如下：

- 住宅：599,730平方米；
- 商業：100,000平方米；
- 停車場：116,400平方米；
- 室外範圍：50,600平方米。

10. 基於上述修訂，作為批給合同標的之土地改由“O”、“P”、“S”及“V”地段組成，總面積為105,437平方米。

11. 儘管“P”地段的利用已全部更改，但批給合同第2條款第1款規定的25年的批給期限仍維持不變。

12. 土地的利用期限經雙方協議定為96個月，自批准相關修改的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

13. 為實現“P”地段的利用，被告向土地工務運輸局申請核准建築方案，以

興建[大廈]樓宇的獨立單位。

14. 2013年10月24日，被告向土地工務運輸局申請發出地基工程准照，該准照於2014年1月2日發出。

15. 至少自2011年起，被告開始推廣出售[大廈]樓宇的獨立單位。

16. 截至目前，被告已就[大廈]樓宇的獨立單位簽訂了約3,020份預約買賣合同。

17. 原告為相關預約買賣合同的其中一名預約買受人。

18. 2011年4月28日，被告以預約出售人的身份，與作為預約買受人的原告簽訂了一份[大廈]不動產預約買賣合同。

19. 透過上述合同，被告承諾向原告出售位於澳門黑沙環區無門牌號碼“P”地段(即本案例中現正討論的“P”地段)興建中的作住宅用途的[大廈]大廈第X座X樓X座獨立單位，而原告則同意購買該單位。

20. 根據上述合同第3條的規定，原告支付該獨立單位價金的方式如下：

- 於訂立上述合同時，支付650,500.00港元；
- 自訂立有關合同日起計7日內，支付餘款5,854,500.00港元。

21. 而於訂立上述合同時，原告已向被告支付了200,000.00港元及450,500.00港元的款項，合計650,500.00港元。

22. 原告於2011年4月29日向財政局申報取得該獨立單位，並於2011年5月3日，在該局發出繳稅憑單之後，繳納了35,177.00澳門元的物業轉移印花稅。

23. 兩原告於2014年12月10日向澳門物業登記局申請登記該獨立單位的預約取得，登記編號為XXXXXXX，並於同日辦理了抵押登記，登記編號為XXXXXXX。

24. 根據上述合同第15條的規定，被告通知原告簽訂該單位的買賣公證書時，原告須在7日內親自前往被告的辦事處辦理相關手續。

25. 根據上述合同第10條的規定，被告承諾在上蓋工程首層住宅工程竣工之日起計的1,200個晴天工作日內(即不包括星期日、公眾假期及雨天)，將該單位交付予原告。

26. 2016年1月29日，於《澳門特別行政區公報》第二組上刊登了第6/2016號運輸工務司司長批示，該批示公佈如下：“行政長官透過2016年1月26日作出的批示，宣告一幅位於澳門半島黑沙環新填海區，面積68,001平方米，稱為P地段的土地批給，因其批給期間屆滿而失效，該土地涉及土地委員會第2/2016號案卷，並根據運輸工務司司長於2016年1月22日作出的意見書的內容和依據，該意見書構成上述批示的組成部分”。

27. 自行政長官宣告“P”地段批給失效之日起，被告未再於相關土地上展開任何涉及興建[大廈]樓宇及現正討論的獨立單位的工程。

28. 2018年9月28日，被告向[銀行]支付了3,561,175.00港元(相當於3,668,010.25澳門元)，以清償原告就第X座X樓X座單位所借取之貸款的餘額。

29. 雙方約定買賣該獨立單位的價款為6,505,000.00港元。(疑問點1)

30. 被告堅信，即使臨時批給期限屆滿且未能轉為確定批給，其仍可獲續期或延期，或者有權限當局會再次將“P”地段批給予其。(疑問點3)

31. 在向法院提交起訴狀之日，如要購買一個現時[大廈]單位價格且面積與本案單位相同的單位，需支付12,900,567.00澳門元。(疑問點4)

32. 在向法院提交起訴狀之日，位於本案單位擬興建地點附近且具有類似品質的獨立單位，其價格比兩原告與被告約定支付的價款高出6,200,417.00澳門元。(疑問點5)

33. 被告在合同價格(6,505,000.00港元)上給予了1,301,000.00港元的折扣。(疑問點6)

34. 關於被告簽訂的所有合同(約3,020份)，付款方式有兩種：(疑問點7)

- 第一種為大多數買家選擇的方式，即提前分六期支付相當於合同價格30%的款項，餘下70%在發出使用准照之日起7日內支付；
- 第二種為在簽訂預約合同後一個月內提前支付全部價格，在這種情況下，賣方(即被告)會給予12%至20%的折扣。

35. 本案中，兩原告選擇了第二種方式，因此獲得了1,301,000.00港元的折扣，相當於合同價格的20% $(6,505,000.00 \times 20\% = 1,301,000.00)$ 。(疑問點8)

36. 在折扣後，兩原告就該獨立單位實際向被告支付的總價款為5,204,000.00港元，而非6,505,000.00港元。(疑問點9)

37. 兩原告知道被告給予的折扣，但仍以後者(6,505,000.00港元)作為其所有請求和計算的基礎。(疑問點10)

38. 根據第160/SATOP/90號批示所規範的最初批給合同第5條第7款的規定，土地工務運輸局須在60日期限內就被告的申請作出決定。(疑問點11)

39. 土地工務運輸局就“P”地段分別於2004年12月23日、2005年2月23日及2007年5月11日發出了三份街道準線圖。(疑問點12)

40. 在該等街道準線圖中，均沒有規定項目樓宇之間須遵守最低距離的規定。(疑問點13)

41. 2008年4月29日，被告提交了“總體建築佈局圖”(收件編號第T-3040號)，並於2008年5月6日提交了初步建築計劃(憑單編號第T-3163號)。(疑問點14)

42. 2009年10月22日，被告向土地工務運輸局提交了總體建築計劃(憑單第7191/2009號)。(疑問點15)

43. 2010年2月23日，土地工務運輸局發出新的街道準線圖，其內容在此視為完全轉錄。(疑問點16)

44. 該街道準線圖在“城市規劃條件”部分，加入了樓宇之間須保持相當於最高樓宇高度1/6的最小距離的規定。(疑問點17)

45. 上述2010年2月23日發出的街道準線圖，透過2010年4月9日的第4427/DURDEP/2010號公函被通知給被告，其內容在此視為完全轉錄。(疑問點18)

46. 作為對該公函的回覆，被告於2010年6月3日在計劃中納入了一些建議，但沒有考慮樓宇之間須保持相當於最高樓宇高度1/6的最小距離的要求。(疑問點19)

47. 2010年12月30日，土地工務運輸局核准了被告於2009年10月22日提交的建築計劃，並採納了前一點所述的2010年6月3日的建議，透過第318/DURDEP/2011號公函通知被告。(疑問點20)

48. 在該公函第19點中，土地工務運輸局在空氣流通報告及項目環境影響評估報告提交並獲核准前，並未授權發出工程准照，包括發出建造地基的准照。(疑問點21)

49. 2011年5月11日，被告提交了一份環境影響評估報告(第T-5205/2011號)。(疑問點22)

50. 環境保護局於2011年6月21日編制了一份意見書，並於2011年10月4日(透過第11599/DURDEP/2011號公函)通知被告，當中提出了多項附加要求，尤其

是：(疑問點23)

- 遵守環境保護局當時發出之編製報告指引，然而該等指引含糊不清，並未具體指明評估方法(例如定性或定量)；
- 取得民航局關於項目高度之意見書(此問題應在修訂合同前提出)；
- 建造期間之環境影響；
- 噪音影響；
- 空氣質素；
- 水質；
- 固體廢棄物；
- 土壤污染；
- 營運期間(項目完成後)的視覺及景觀影響；
- 增加更多敏感接收點並擴大測量範圍；
- 鳥類撞擊建築物的分析；
- 評估鄰近區域的潛在污染源(如項目南部的停車場及污水處理廠)對項目的影響。

51. 隨後，被告編製並提交了第二份環境影響評估報告，於2012年4月19日

提交(第T-4242/2012號)。(疑問點24)

52. 在審議這第二份報告時，環境保護局透過2012年5月24日的第1586/054/DAMA/DPAA/2012號公函提出了各項要求，例如：(疑問點25)

- 項目位於污水處理廠及固體廢棄物處理中心附近，因此單位及公共區域的佈局應作調整，以確保能夠保持足夠距離，避免因鄰近而對居民造成負面影響；建議按定量方法評估交通噪音之緩解措施，僅用定性方法並不足夠；
- 項目鄰近鳥類飛行及覓食區域，故建議研究相關環境影響；
- 在建造計劃範圍內進行詳細研究，以評估對環境及鄰近建築物的影響，並應制定考慮緊急措施的規章(制定場地環境管理計劃)。

53. 隨後，被告編製並提交了第三份環境影響評估報告，於2012年8月31日提交。(疑問點26)

54. 環境保護局於2012年10月16日就該環境影響評估報告發出另一份意見書，但該意見書僅約四個月後，即2012年12月28日(透過第13023/DURDEP/2012號公函)才被通知給被告。(疑問點27)

55. 在該意見書中，環境保護局再次要求提供資料，尤其包括關於“懸浮粒子”的評估，以及關於塔樓與污水處理廠之間須保持更大距離的塔樓“佈局”詳細研究，並須附“電腦模擬”，此外土地工務運輸局亦要求在空氣流通研究中須

加入“電腦模擬”。(疑問點28)

56. 被告於2013年3月15日提交了第四份環境影響評估報告(第T-3953/2013號)。(疑問點29)

57. 2013年5月3日，環境保護局就該環境影響評估報告發出意見書(第1545/071/DAMA/DPAA/2013號公函)。(疑問點30)

58. 在該意見書中再次就報告內容提出附加要求，這次涉及對污水處理廠氣味及道路交通噪音進行“定量評估”。(疑問點31)

59. 2013年8月7日，被告提交了第六份環境影響評估報告。(疑問點32)

60. 2014年1月15日，被告亦提交了延長利用期限的申請，並於2014年1月30日、2014年6月4日及2014年7月2日再次提出。(疑問點33)

61. 首次申請約六個半月後，即2014年7月29日，申請才獲核准，透過第572/954.06/DSODEP/2014號公函發出。(疑問點34)

62. 土地工務運輸局並未就2008年4月及5月提交的計劃發表意見，而被告曾於2009年8月14日申請發出新的街道準線圖。(疑問點35)

63. 60日期限屆滿後，土地工務運輸局仍未對該申請作出回應。(疑問點36)

64. 在第318/DURDEP/2011號公函第19點之後的最後部分，土地工務運輸局將發出工程准照取決於提交環境影響評估報告。(疑問點37)

65. 在審議第二份環評報告時，環境保護局決定指出被告須遵守的新要求，並首先於2012年5月24日透過第1586/054/DAMA/DPAA/2012號公函以書面方式通知被告，其後於2012年7月25日舉行的會議上以口頭方式作出通知。(疑問點38)

66. 被告須編製第五份環境影響評估報告，並於2013年6月28日提交。(疑問點39)

67. 鑑於沒有對該新報告作出回應，被告請求與土地工務運輸局及環境保護局召開會議，該會議於2013年7月26日舉行。(疑問點40)

68. 在2004年、2005年及2007年的街道準線圖中，均沒有規定須遵守相當於最高樓宇高度1/6的最小距離、樓宇外牆最大範圍50米上限，以及提交和核准環境影響評估報告(第36條和第37條)的必要性。(疑問點41)

69. 2010年2月23日的街道準線圖及2010年4月9日的公函，提出了之前沒有規定且經修訂的批給合同中亦未載明的要求和建議，尤其是關於樓宇之間須保持相當於最高樓宇高度1/6的最小距離的建議。(疑問點42)

70. 遵守相當於最高樓宇高度1/6的樓宇間最小距離的建議，意味著以不同於2009年提交的計劃及2004年為2006年修訂批給合同而提交的初研方案所載的條款對土地進行開發利用。而如欲維持2009年設計的塔樓海景視野以及2004年初研方案所定位置的塔樓，則存在須減少可建築面積的風險。(疑問點43)

71. 這亦必然意味著需要編製新的初研方案及新的建築計劃。(疑問點44)

72. 被告不同意樓宇間距離的建議。(疑問點45)

73. 透過第318/DURDEP/2011號公函於2011年1月7日核准的建築計劃，並未包含疑問點42所述的相當於最高樓宇高度1/6的樓宇間最小距離的建議，因此土地工務運輸局最終放棄了該建議。(疑問點46)

74. 土地工務運輸局最終遲延地核准了按2009年10月22日提交時的計劃，採納了2006年修訂批給合同所訂的建築模式(該模式沒有規定樓宇之間須保持至少相當於最高樓宇高度1/6的距離)。(疑問點47)

75. 環境保護局提出了在澳門從未實施且未受規範的要求。(疑問點49)

76. 被告於2009年10月22日提交的計劃，已完全符合關於環境影響的要求。
(疑問點52)

77. 2014年1月2日發出地基工程准照後，被告隨即開始工程。(疑問點54)

78. – 倘若土地工務運輸局能在60日內就被告於2008年5月6日提交的局部建築計劃作出審查答覆(實際上該局並沒有作出答覆)；

– 倘若土地工務運輸局能在60日內就被告於2009年10月22日提交的總體建築計劃作出審查答覆(實際上該局於2010年4月9日才作出答覆)；

– 倘若土地工務運輸局能在60日內就被告於2010年6月3日對上述總體計

劃提出的修改作出審查答覆(實際上該局於2011年1月7日才作出答覆)；以及

— 倘若土地工務運輸局能在2011年1月7日首次要求進行環境影響評估研究時，即要求被告提交其後所要求的所有同類研究，

被告本可在利用期及批給期內完成[大廈]項目，並能在承諾交付的期限內，向原告方交付其所承諾交付的都市樓宇獨立單位。(疑問點55)

79. 被告在籌備各項工程計劃、進行及深化由澳門特別行政區陸續要求的環境影響研究，以及在利用期及批給期的最後一年出資及進行[大廈]地基工程方面投入了巨資，因為澳門特別行政區給予的印象是會延長利用期及批給期。(疑問點56)

80. 被告確信其土地利用期限將獲延長或批給將獲續期至2015年12月24日之後，因為澳門特別行政區有關部門：(疑問點58)

i. 於2014年1月2日發出地基工程准照；

ii. 於2014年7月29日延長利用期限；

iii. 此前曾於土地未在相應利用期限內完成利用的情況下，透過直接磋商方式再次將同一土地批給同一承批人」(見第1564頁至第1570頁背頁及第1744頁背頁至第1749頁背頁)。

法律

三、向本終審法院提起的上訴共有兩宗，所針對的都是確認初級法院判決的中級法院合議庭裁判。相關初級法院判決“宣告解除雙方當事人訂立的合同，並判處被告向第一原告甲支付6,846,825.00 (陸佰捌拾肆萬陸仟捌佰貳拾伍)港元，另加自傳喚被告之日起計直至完全支付為止按法定利率計算的利息”(見本裁判第4頁)。

(第一)原告透過其提起的上訴，意圖(再次)討論在雙方訂立的合同中所支付的價金(“定金”)的數額，對所謂的“折扣”提出質疑，主張判處被告向其支付其所聲稱的“定金的雙倍”，金額為13,010,000.00港元。

而被告則再次提出所訂立的“合同的性質或定性”、其所主張的“合同履行不能應歸責於第三人”等問題，以及“損害賠償”和“利息”的數額的問題。

為了更好地——全面——理解本案所涉及的“事宜”和“問題”，有必要首先回顧一下使得中級法院確認初級法院所作裁決的“理由”。

在審理(第一)原告和被告(之前提起)的上訴時，中級法院在現被上訴的合議庭裁判中作出如下論述(在此轉錄其中對審理本案具有重要性的部分)：

『A – 對事實事宜的爭執

原告對事實事宜提出爭執，質疑合議庭就調查基礎表疑問點6至9所作的回答，主張該等疑問點的回答應為否定。

*

關於對事實事宜的質疑，立法者確立了一項特別制度，載於《民事訴訟法典》第599條(就事實方面之裁判提出爭執之上訴人之責任)，其條文內容如下：

一、如上訴人就事實方面之裁判提出爭執，則須列明下列內容，否則上訴予以駁回：

- a) 事實事宜中就何具體部分其認為所作之裁判不正確；
- b) 根據載於卷宗內或載於卷宗之紀錄中之何具體證據，係會對上述事實事宜之具體部分作出與上訴所針對之裁判不同之另一裁判。

二、在上款b項所指之情況下，如作為顯示在審理證據方面出錯之依據而提出之證據，已錄製成視聽資料，則上訴人亦須指明以視聽資料中何部分作為其依據，否則上訴予以駁回。

三、在上款所指之情況下，他方當事人須於所提交之上訴答辯狀中指明以視聽資料中何部分否定上訴人之結論，但法院有權依職權作出調查。

四、第1款及第2款之規定適用於被上訴人依據第590條第2款之規定請求擴大上訴範圍之情況。

具體指明擬質疑的事實要點，並就將在該範疇內作出的裁判結論提出異議，界定了對事實事宜的裁判提起上訴的標的。另一方面，指明所使用的具體證據方法，以及準確指出擬予分析的證言錄音片段，除構成行使辯論權的必要條件外，更主要作為上訴法院重新審查的基礎，儘管根據《民事訴訟法典》第629條的明文規定，上訴法院顯然負有考慮所有已調查的相關證據以進行該重新審查的調查權。

正是鑒於該界定功能，法律對違反上述對事實事宜的裁判提出質疑所必須遵守之條件的上訴人科以最嚴厲的制裁，即依據《民事訴訟法典》第599條第2款的規定，立即駁回上訴，且受影響部分不得予以補正。

*

關於證據評價的標準，有必要強調的是，這是一種在實踐理性的基礎上論證性地建立的推理，應透過對證據調查活動所得到的事實資料進行批判性分析而展開，通常是依據從社會常態中提煉出的經驗法則，透過歸納或類比推理而進行，而非僅憑法官的內心確信；直覺亦須經受具有說服力且可被客觀化的合理性檢驗，只是這並不完全排除直覺性因素的介入，該等因素或許難以言表，

卻仍屬可理解。關鍵在於，理由說明應遵循理性完備原則，以排除恣意妄為¹。

因此，應當循此脈絡，透過對卷宗內證據資料進行批判性分析(包括證言錄音或書面轉錄，並考量其內容、歷史敘述脈絡以及學識理由與證人可信度)以衡量被質疑的證據判斷是否具有合理性。只有這樣，才能在自由心證的評價中符合法官審慎確信的標準，並符合《民法典》第390條及《民事訴訟法典》第558條的規定，從而得到一份公正且合法的裁判。

上訴法院將基於如此形成的確信，去判定被上訴裁判正確與否。

要強調的是，上訴法院並無須重新評價原審法院已調查及分析的全部證據，只須審查上訴人指明為錯誤或遺漏之具體要點！

疑問點的內容如下：

疑問點6

被告在合同所載價格(6,505,000.00 港元)的基礎上給予了1,301,000.00 港元的折扣？

獲證實(理由說明)：連同答辯狀一併遞交的第36號文件，以及證人丁的證言；該證言清晰、詳盡、連貫，且證人作為被告銷售部門負責人，對相關事宜具有直接認知，他向法庭說明，被告會向於合同訂立時一次性付清全部價款而不留待日後支付的合同

¹ 關於司法裁判理由闡述的完整性原則，該原則基於對作為裁判基礎的理由進行詳盡論證的必要性而確立，並具有使司法權正當化的功能，參見葡萄牙最高司法法院 2012 年 1 月 17 日的合議庭裁判，該裁判由 Gabriel Catarino 法官製作，案件編號 1876/06.3TBGDM.P1.S1，可於以下網址查閱：<http://www.dgsi.pt/jsti>

方給予20%的折扣，尤其指明該折扣金額並非實際支付予被告，被告僅收取約定價格扣減折扣後的淨額)。

疑問點7

關於被告所訂立的全部合同(約3,020份)，存在以下兩種付款方式：

— 第一種：提前分期付款，分六期支付，涵蓋合同預定價格的30%，其餘70%則自使用准照發出之日起七日內支付；大多數買受人選擇此方式；

— 第二種：自預約買賣合同簽署之日起一個月內提前支付全部價格；在此情況下，賣方(即被告)會給予該價格12%至20%的折扣？

獲證實(理由說明：證人丁的證言)。

疑問點8

在本案中，兩原告選擇了第二種付款方式，因此獲得了1,301,000.00港元的折扣，相當於合同中所載價格的20%($6,505,000.00 \times 20\% = 1,301,000.00$)？

獲證實(理由說明：與前兩項疑問點的回答相同)。

疑問點9

在打折之後，原告就上述獨立單位實際上向被告支付的價款總額為5,204,000.00港元，而非6,505,000.00港元？

獲證實(理由說明：與前項疑問點的回答相同)。

首先，在此指出，上訴人在上訴的這個部分沒有道理，因為：

a) 未具體指明卷宗內有何證據資料必然導致作出有別於原審法院的解決方案；換言之，未遵守《民事訴訟法典》第599條第1款b項的規定；

b) 原告援引《民法典》第370條作為其質疑的依據，主張該條文被錯誤解

釋及適用，然此在這並沒有道理，因為透過訂立給予折扣的第二份協議，已對最初約定的價格作出變更，而原告對此給予同意並簽署。有必要強調，證據應予整體而非單獨評價，且應遵守《民事訴訟法典》第437條所確立的標準；

c) 亦應考慮，價款的餘下金額源自銀行批給的貸款，其後銀行將其債權讓與被告，被告繼而對原告對銀行(及對被告)所負的債務作出“免除”，某程度上此情況符合《民法典》第784條第2款的規定；

d) 此外，原告亦主張《民法典》第400條、第434條及第436條的規定被錯誤適用，然而其並未具體指明解釋及適用上述條文時應遵循的準則，尤其於提出上訴結論時未指明《民事訴訟法典》第598條所定的準則；

e) 上訴人僅限於表達其對原審法院裁判的不同意見，質疑法官的內心確信，而這並非依法對事實事宜提出質疑的法定依據；

f) 經審查，原審法院對證據的評價並無錯誤，其對回答所作的理由說明亦不存有無效瑕疵；

g) 鑑於卷宗內缺乏證據資料，致使有關對事實的質疑必然不成立，故駁回上訴的這個部分。

*

讓我們繼續。

鑑於本上訴針對的是初級法院的判決，須查明第一審法院所作判決的內容。

該法院於其合議庭裁判中指出：

“I. 概述

(.....)

II. 清理

本案程序維持有效及正當，一如清理批示所決定，且不存在妨礙對實體問題作出審理的事由。

*

III. 要解決的問題

(.....)

IV. 理由說明

A) 事實理由闡述

已認定的事實如下：

(.....)

B) 法律理由闡述

1. 提出的問題：債務人的給付不能對第二原告(非合同當事人，但為身為債權人的合同當事人的配偶)產生的效果。

第二原告並未與被告訂立任何合同，但她與第一原告以取得財產共同制結婚，而第一原告與被告訂立了因現所討論的被告給付不能而未履行的合同。

那麼，作為配偶的原告是否有權解除其並非當事人的合同，以及是否有權就因上述合同的不履行而遭受的損害獲得賠償？

她沒有權利。

如債務人之給付因可歸責於其之事由而屬不能，僅該給付之債權人有權解除雙

務合同，且僅該債權人於已作出任何給付時有權請求返還(《民法典》第790條第2款)。在同一情形下，即因可歸責於債務人之事由而嗣後給付不能，債務人僅對其債權人承擔責任，且僅就該債權人遭受之損害承擔責任(《民法典》第790條第1款及第787條)。由於僅第一原告為該項嗣後不能之給付的債權人，故第二原告既非該給付的債權人，其法律地位並不產生解除第三人訂立之合同之權利，亦不產生就因不履行而造成之損害請求賠償的權利。

在某些情況下，合同可具有保護第三人的效力，而該等第三人如遭受因不履行而生之損害，可能有權獲得賠償，其相應責任近似於合同責任。例如可設想消防員在執勤時因消防隊以合同方式取得的滅火裝備存在生產缺陷而遭受燒傷的情況。然而，本案非屬此類情形，在被告訂立的合同中，並未顯現任何保護第三人的效力。

兩原告之間的夫妻關係亦不能夠使第二原告成為被告之不履行的損害賠償債權人。事實上，夫妻財產制度可能使夫妻一方取得的賠償成為夫妻共同財產，但僅訂立合同的配偶才是不履行之損害賠償義務的債權人，即使其取得賠償後須將之歸入夫妻共同財產亦然。

第二原告對被告並不享有因第一原告與被告之間約定的給付不能而請求賠償的任何權利。

因此，第二原告的主張不能成立。

2. 給付的嗣後不能

於現時之訴訟階段，已無需特別考量即可得出結論：被告的給付已陷於履行不能。無論應作出的給付是訂立承諾的都市房地產獨立單位買賣合同，還是僅為建造並交付該獨立單位。事實上，一方面，被告於其法律理由陳述中，已不再如答辯狀中那般質疑該履行不能，此前其曾聲稱透過訴訟可獲賦予建造該獨立單位的權能。另一方面，被告已於卷宗內通報，其針對澳門特區提起的旨在恢復建造應交付予原告的獨立

單位法律可能性的訴訟，已因其撤訴而宣告終結。此外，鑑於被告在本案中並無任何已知的法律手段允許其建造上述獨立單位，故無法否認給付已具備嗣後不能之相關特徵：客觀性、絕對性及確定性²。事實上，如果不是發生現在完全不可預見的事情，被告雖為一間可能存續多年的商業公司，在法律上也沒有可能建造或取得目前所爭議的獨立單位了³。這是法律上的履行不能，而非物理上或自然性質的履行不能，因為建造上述獨立單位依現有技術知識對被告並非不可能，只是因其當前及可預見的法律地位而不被允許⁴。實際上，卷宗資料顯示，被告對計劃建造的土地並無任何權利。

據此得出結論：被告與原告約定的給付，於合同訂立後已陷於履行不能。

因此，接下來需要確定給付不能的法律後果。

1.1 給付不能的效果

1.1.1 概述

如所約定的給付自始不能，則不產生義務，因為合同無效，因此不產生給付義務或履行義務(《民法典》第395條第1款)。

如所約定的給付原本可能作出，但嗣後不能，則義務即告消滅，無法履行，且債務人不再負有給付義務(《民法典》第779條及第790條)。

如嗣後不能是基於不可歸責於債務人，而是可歸責於第三人或債權人的原因，又或不可歸責於任何人，則解除債務人對債權人的義務。但是，如該債權人向債務人履

² Luís Menezes Leitão 著：《Direito das Obrigações》，第二卷，第 11 版，第 117 頁。

³ “...確定不履行，即確定履行不能之結果，毋需源於絕對履行不能(指在任何情況下均不可能消失之不能)。.....不僅當消除給付不能的任何可能性已完全排除，而且當只能通過事先無法期待的特殊情況才可消除給付不能時，都應認為給付不能已屬確定。.....也就是說，只能通過不應合理期望的非常事實才可終止的不能，亦屬確定履行不能。” - Vaz Serra, 《RLJ》雜誌，第 100 期(1967 – 1968)，第 254 頁。

⁴ Menezes Cordeiro 著：《Tratado de Direito Civil》，第九卷，第 2 版，第 324 頁。

行了自己倘有的對待給付，而履行不能的不可歸責於債務人，亦不可歸責於債權人，則債權人有權按照不當得利的規定要求返還所作給付。這就是被告基於《民法典》第784條提出的觀點。實際上，被告認為，給付不能既不能歸責於他，也不能歸責於債權人，而是歸責於第三人，即澳門特區。

如給付因可歸責於債務人的原因而陷於不能，則債務消滅，無法履行，債務人不再負有給付義務，一如前述。然而，債務人可能於其權利義務範疇產生另一項義務，即賠償債權人因上述嗣後履行不能所遭受損害的義務；債務人應賠償債權人，如同其因過失而不履行應作出的給付一般(《民法典》第790條第1款)。

因此，為確定給付不能的法律效果，有必要判斷給付不能的原因係可歸責於被告/債務人，還是澳門特區，即相對於給付的第三人。

讓我們來看。

1.1.2 給付不能的歸責

被告的給付陷於履行不能，是因其未於可以建造的期限內完成建造[自其與原告約定建造並交付之日(2011年4月28日)起，至其擁有建造權的期限屆滿日(原本為2014年2月28日，後獲延期至2015年12月25日)為止]。

履行不能的歸責，必須在過錯的基礎上加以判斷⁵；而於民事責任層面，這是一種譴責性判斷，其建基於一項假設性事實：倘行為人不是像其實際所作的那樣，而是依善良家父的標準行事——該善良家父應具備一般之謹慎與一般之預見能力(《民法典》第480條第2款、第788條第2款及第790條第1款)——則該履行不能不會發生⁶。

⁵ 《民法典》第790條的標題為“過錯不能”，其內容如下：“基於可歸責於債務人之原因以致給付成為不能時，債務人須承擔之責任與其因過錯不履行債務而承擔之責任相同”。

⁶ “那麼如何界定某一行為是否有過失？透過應盡的行為標準……與具體案件中實際採取的行為之間的差異來判斷”，見 Alberto de Sá e Mello 著：《Critérios de apreciação da culpa na responsabilidade civil:

被告至少需時三年才能完成其向原告承諾的建造工程(被告答辯狀第84點)，然而其作出建造承諾之時，距其於正常情況下可為建造的期限屆滿已不足三年。況且，被告欲完成建造，尚須依賴公共當局的“協助”，然而當局並未給予迅速協助。縱使公共行政部門未曾耗費任何一日致使被告無法動工，以審慎視角觀之，被告所擁有的時間仍屬不足。在此等情況下，善良家父當不會如被告般與原告締約，尤其是於未向合同相對方作出必要說明的情況下，而現推定被告並未這樣做(《民法典》第788條第1款及第790條第1款)。實際上，“一人為訂立合同而與他人磋商，應在合同之準備及形成階段內按善意規則行事……”——《民法典》第219條第1款⁷。因此，被告本可建造而未予建造的時間耗盡，即給付履行不能的原因，應歸咎於被告的過錯⁸。

承諾於未來作出給付的合同當事人，同時亦承諾消除可預見的履行障礙，並投入可預見的必要努力以排除該等障礙。因此，倘排除履行障礙陷於不能，原則上債務人的失敗是可受譴責的，倘其於訂立合同時：誤算其排除可預見障礙的能力；錯誤預見本屬可預見的障礙；或雖正確評估能力與可預見障礙，卻甘於忍受能力不足以排除障礙的現狀。而輕率、缺乏預見、故意及明知，可以作為該等譴責性判斷的基礎。

breve anotação ao Regime do Código》，載於《Revista da Ordem dos Advogados》雜誌，無期數編號，第49年度，1989年9月，里斯本，第535頁，亦可於以下網址查閱 <https://www.oa.pt/upl/%7Ba2b9529f-1b59-4cec-94ff-b02dab234224%7D.pdf>。

⁷ 債權人行使債權時亦須依善意原則行事(《民法典》第752條第2款)，尤其在某些情況下，倘債務人提出與應作之給付相類似的給付，債權人無正當理由不得拒絕。在本案中，被告聲稱曾提議向原告交付其所擁有的另一個獨立單位，並由原告自行選擇。在被告遭遇之履行困難/履行不能情況下，倘其所提供的獨立單位能滿足合同利益，原告可能不得拒絕接受；然此點尚屬未知，特別係關於應交付與所提供的獨立單位在面積、位置及價格方面的情況。

⁸ 關於因與履行無關之第三人事實導致的給付嗣後履行不能，Pessoa Jorge(前引著作，第136頁)指出：“……唯有當第三人行為具備偶然事件或不可抗力之特徵時，才構成免責性履行不能；因此，倘債務人本能够且應當預見並避免該第三人的行為，則其不得主張由該行為造成的障礙”。該作者還指出，導致給付不能的第三人行為本身是否具違法性及過失，抑或是否合法且無可非難，均無關緊要。

另一方面，並無獲認定的事實可據以認定被告確有充分理由確信：與實際情況相反，利用期限及批給期限將獲延期，或被告將重新獲批同一土地，且該確信的穩固程度已達致一個(決意履行其所作承諾的)善良家父得據以與第三人締結合同的程度。被告固然可以抱有信賴與期待，然而該信賴與期待並不足夠確定，以致“善良家父”會如被告般締結合同並承擔建造義務。實際上期待就是相信某事可能發生，但它也有可能根本無法發生。

根據已認定的事實，一個決意繼續其商業活動且期望成功的善良家父式的企業家，應當不會於未向原告警示時間窘迫的情況下就與其訂立合約。

概而言之，被告應作之給付的履行不能，應歸責於債務人(被告)的過錯(疏忽或違反應有的注意義務)，因為該履行不能對於一個於被告承擔給付義務之時具備一般謹慎程度的商人而言屬可以預見，而該可預見性將致使該商人不會像被告那樣訂立合同，或僅於取得原告對其商業風險的認同後才與之訂立合同。

1.1.3 合同的解除

解除合同的權利及其對已作給付追溯返還的後果，是不容否定的。法律是明確的(《民法典》第790條第2款、第426條至第428條和第282條)，且雙方當事人均未質疑。

因此，原告的這項主張成立，應如其所請求的那樣宣告合同解除。

1.1.4 因可歸責於債務人的給付嗣後不能所產生之損害的賠償

賠償義務的存在

已經認定被告存在過錯不履行(更準確地說，存在可歸責於被告的給付不能)，那麼只要原告的權利義務範圍內存在與該不履行具有因果關係的損害，即足以在被告的權利義務範圍內產生賠償義務(《民法典》第787條、第790條及第557條)。

鑑於已證實原告向被告支付款項以換取不動產卻最終一無所獲，則只能認定原告因被告的不履行而遭受損害，因其為取得權利而支付對價卻未獲得任何權利。

因此，無需考慮更多即可認定被告負有向原告作出賠償的義務，而爭議主要在於賠償的數額。

賠償的金額

原告想要獲賠償所支付定金的雙倍金額。

而被告則認為其過錯(假設認定其存在，正如現已認定的那樣)屬輕微；且倘應作出賠償，基於衡平理由，該賠償金額應酌定為低於已付的“定金”數額。

民事責任領域的一般原則是，因債務人不履行而致使債權人實際遭受之一切損害均應獲得賠償(《民法典》第787條—“債權人因此而遭受之損失”、第556條—“應恢復假使未發生引致彌補之事件即應有之狀況”及第557條—“受害人如非受侵害即可能不遭受之損害”)。

然而，倘若已支付定金，則該定金的數額即界定賠償的數額，亦即因過錯不履行而產生的賠償義務的數額。這是《民法典》第436條的規定。

因此，有必要查明是否支付了定金。原告認為支付了定金，而被告則認為沒有。

定金的存在

合同的定性

這個問題已經由本院多次進行審理，且經各方當事人(尤其是各自的訴訟代理人)知悉，有鑑於此，在此不再贅述此前所作分析，而選擇採用綜述方式，此舉於當事人更為便利，且無損其任何程序性保障。

當事人約定的特徵性給付，決定了對其所締結協議應如何定性；而合同性質的認定，決定了相應的法律制度，而該制度又將決定合同爭議的解決。

約束當事人的約定給付，須透過合同解釋加以查明。

預約合同的特徵性給付是訂立另一合同，即本約合同。當事人承諾訂立另一份合同(《民法典》第404條)。

在原告(丈夫)與被告締結的於已認定事實予以轉錄的合同中，雙方承諾於未來訂立一份買賣合同。此結論是透過合同解釋得出，無論係從當事人賦予合同的名稱，還是從合同所載的條款，尤其是規定原告於特定情況下不得拒絕訂立本約合同(第22條)，以及規定原告合同地位之轉讓須取決於付款及被告的授權(第9條)。這些都與當事人認為原告已向被告取得物權之想法不符。

由此可以得出以下結論：原告與被告訂立之合同應定性為預約合同。

關於定金協議

定金是法律行為內容中的一項或有要素⁹。從某種角度來看，它實質上是合同的規定，是法律行為的條款。

不論定性如何，定金都是合同當事人之間的協議。因此取決於存在立約的意思。

為了判斷合同是否規定了定金，需要解釋立約當事人的法律行為意思表示¹⁰。

如果原告想要按照定金制度獲得損害賠償，則須根據《民法典》第335條第1款主張並證明顯示合同曾規定定金的事實。

然而，在如本案這樣的預約買賣合同中，主張存在定金的當事人受益於《民法典》第441條的法律推定，即“預約買受人向預約出賣人交付之全部金額，即使以提前履行或首期價金之名義交付者，亦推定具有定金性質”。

因法律推定而受益的一方對所推定的事實無須舉證，對方須證明與推定事實相反的事實(《民法典》第343條第1款和第2款)。本案中，已經證實原告在雙方簽訂的預

⁹ Manuel Trigo 在其著作《Lições de Direito das Obrigações》第 144 頁中認為，定金係預約合同內容中的自然或典型要素；Nuno Manuel Pinto Oliveira 在其著作《Ensaio Sobre o Sinal》第 10 頁及第 11 頁中則認為，定金屬要物法律行為，可構成法律行為的從屬條款。

¹⁰ 中級法院 2019 年 4 月 4 日第 327/2017 號案的合議庭裁判，裁判書制作人：馮文莊法官，可於 www.court.gov.mo 查閱；以及 João Calvão da Silva 著：《Sinal e Contrato Promessa》，第 11 版，第 94 頁。

約合同中向被告/預約出售人交付了一筆錢。已經證實了推定的基礎事實，故推定雙方想賦予這筆錢定金的性質。因此，應由希望推翻推定的被告來主張並證明與推定事實相反的事實，即由被告證明雙方約定所交付的款項不具有定金性質。被告未能證明與法律推定相反的法律行為意思(見對調查基礎表疑問點13的否定回答)。

因此，通過法律推定，可以得出雙方約定了定金的結論。

通過定金預先設定的賠償金額及依衡平予以減輕

“交付定金之當事人基於可歸責於其本人之原因而不履行債務者，他方立約人有權沒收交付物；如因可歸責於他方立約人以致合同不被履行，則交付定金之當事人有權要求返還雙倍定金”(《民法典》第436條第2款)。

已證實被告確定不履行其出售承諾。

亦已證實被告收取了定金。

此前已經裁定，不履行的原因不可歸責於第三人，而是歸咎於被告的過錯。亦已裁定，被告的過錯不履行賦予原告解除預約合同的權利。

因此，被告應返還為履行未曾履行的出售承諾而收取的定金，因為解除合同的 effects 是返還已受領的給付(《民法典》第282條和第427條)。但他還需要向原告支付一筆與其收取的定金數額相等的款項嗎？

我們來看。

《民法典》第436條第4款規定：“除另有訂定外，如因合同之不履行已導致喪失定金或雙倍支付定金，則無須作出其他賠償，但如損害之數額遠高於定金數額，則就超出之損害部分獲得賠償之權利仍予保留”。

經《民法典》第436條第5款所准用的同一法典第801條第1款規定，“違約金明顯過多時，即使係基於嗣後原因所造成，法院仍得應債務人之請求而按衡平原則減少之……”。

因此，合同之不履行的損害賠償金額(確切而言，即因可歸責之給付不能而產生的損害賠償)原則上應相當於已付定金的金額。然而，上述賠償金額可以：

- 增加至債權人實際所受損害的手術哦，倘該損害顯著高於定金數額¹¹；
- 或酌減至不低於實際損害的衡平數額，倘定金所致的懲罰性後果相對於該實際損害明顯過高¹²。

定金的數額

關於應作為酌定賠償金額依據的已付定金的數額，當事人雙方各執一詞。原告認為應以預約買賣所約定的價格為準；被告則認為應以預約買受人實際交付的數額為準。

要解決這個問題，須考慮定金的物權面向。倘於判斷所交付之款項是否具有定金性質時，所重視的是定金之交易面向或債權面向(即當事人之交易意思，哪怕是推定的)，那麼現在所側重的則是其物權面向。在此面向，定金係作為已交付的物品，而不再單純是交付某物品的合意或約定¹³。這是源自法律文本及定金功能的維度，無論定金是用於確認交易意思的嚴肅性(確認功能)，抑或係依當事人交易意思所預定、針對悔約情形的懲罰性約定(罰則功能)，然而其始終具有擔保功能，並旨在違約時產生法

¹¹ “……超額損害賠償即構成實際損害的賠償……”，見 Manuel Trigo 教授著：《Uma Uma Mudança de Paradigma: A Indemnização pelo Dano Excedente, em Especial nos Casos de Perda do Sinal ou de Pagamento do Dobro Deste e a Jurisprudência Recente (estudo em homenagem a João Calvão da Silva)》，載於《澳門大學法學院學報》，第 25 年，第 49 期，2021 年，第 151 頁。

¹² Pinto Monteiro 亦持此見解，見其著作：《Cláusula Penal e Indemnização》，1990 年，第 730 頁。另外，該作者於《A Cláusula Penal no Ordenamento Jurídico de Macau》，載於《Um Diálogo Consistente, Olhares Recentes Sobre Temas do Direito Português e de Macau》，2016 年，第 1 冊，官樂怡基金會出版，第 38 及 39 頁中指出：“那麼，究竟應以何種標準來規範法官之行為，無論是為了決定其是否得酌減罰金，抑或是為了在肯定的情況下同時確定該酌減的幅度？首先應予考慮的，自然是實際損害數額與罰金數額之間的差額，這是首要的客觀性因素”。

¹³ “通說認為，定金是作為履行擔保而交付的可替代物或權利”，見 Manuel Trigo 的著作《Lições de Direito das Obrigações》，第 144 頁。

律效果，不論該違約是屬當事人預見並規範的合法違約，還是不法違約。實際上，法律始終將定金視為已交付之物或已交付之款額(《民法典》第434條至第436條)。

定金是一種具有物權性質的合同要素，僅在交付標的物的實際行為完成時方為有效成立，即由設定訂金之人將標的物交付予受益人之時。訂金之成立，單憑雙方就訂金設定所達成的真實或推定意思表示並不足夠，尚須交付作為訂金具體表現之標的物¹⁴。由此可知，僅有實際交付之物方可被視為訂金，縱使雙方約定應以價值或數額更高之物作為訂金亦然。實際上，訂金唯有在實際交付予收受該具體表現訂金之標的物之人時，才能有效發揮其擔保功能。究其根本，訂金與違約金條款的結構性差異正在於此：後者僅為一項約定，要求在違約時作出一項未來給付；而訂金除約定外，尚具有物權性質，並以交付行為作為其具體表現。

根據已認定事實第29點、第33點、第35點及第36點的內容，定金尚具有擔保功能，故已交付並返還之款項喪失該項功能，只有由收受定金一方保留的款項仍作為擔保，因為減價協議(折扣)等同於雙方合意變更定金約定，而當事人可以自由作出此項變更(《民法典》第400條)。

於本案中提供的定金，是由預約買受人實際交付予被告/預約出售人且現由該被告持有的款項所構成，即5,204,000.00港元(見已認定事實第29點、第33點、第35點及第36點)。事實上，約定收受的、實際收受並已返還的，或甚至未曾實際收受的款項，在此刻均不具備任何定金的功能¹⁵。

舉證責任

¹⁴ Nuno Manuel Pinto Oliveira 著：《Ensaio Sobre o Sinal》，第10頁及第11頁。

¹⁵ 中級法院2024年5月9日第22/2024號案的合議庭裁判的觀點與此略有不同，裁判可於以下網址查閱：www.court.gov.mo。

立法者允許當事人透過協議預定不履行的法律後果，從而創設了一種舉證責任的分配：只有想要主張違約損害賠償數額異於預定數額的合同當事人，須就相關損害負舉證責任。因此，主張賠償數額高於預定數額的債權人，須證明其所受損害明顯高於定金；反之，主張賠償數額低於預定數額的債務人，則須證明該罰則相對於損害明顯過高。

在本案中，應由被告主張並舉證足以認定定金數額相對於彌補原告實際損害及制裁不履行之過錯明顯過高的事實。

被告已主張並舉證其曾盡力履行合同，且原告將取得一單位與被告原應交付者相同之獨立單位，價格亦屬一致。

根據所交付的定金數額訂定之賠償的衡平酌減

損害賠償的衡平酌減，應當以根據定金數額所定的損害賠償相對於實際損害明顯過高為前提。

定金的金額為5,204,000.00港元。

那麼，由於被告不履行義務，原告所遭受的實際損害是多少？

原告多年來被剝奪了獲得承諾交付的獨立單位的權利，以及為購買該單位而向被告支付的款項。

已經證實，在原告提交起訴狀之日，一個位於涉案單位建造地點附近且具有類似品質的獨立單位，其價格較原告同意向被告支付的價格高出6,200,417.00澳門元。因此，原告喪失了該超出定金數額的市場增值，因為倘若被告交付了承諾出售的單位，原告將擁有較其已支付價款更高的價值。

此外，沒能證實原告將因被告之給付不能，而以與被告約定的相同價格向澳門特區政府購得某一個單位。事實上，正如卷宗第1377頁所載，原告曾承諾購買被告的另一單位，並正是基於該另一單位而申請購買所謂的“置換房”，因為根據2019年5月30

日第89/2019號行政長官批示第8款之規定¹⁶，曾預約購買多於一個被告[大廈]單位的人士，僅可購買一個“置換房”。

無論是因為原告未曾申請購買與本案訴訟標的相似之“置換房”，抑或是因為其未能享有市場增值的利益，抑或是因其被剝奪了承諾單位的使用權以及為購買該單位而支付的款項，均不得認定該定金金額對於彌補原告的損害而言屬明顯過高。

因此，對根據定金金額預定的損害賠償予以衡平酌減的請求不能成立。

3. 補充請求

基於以上所述，已不必對補充請求作出審理，因為審理該請求的前提是認定沒有約定定金且不履行不可歸責於被告。

4. 賠償義務的遲延

4.1 遲延的開始(《民法典》第794條及《民事訴訟法典》第565條第3款)

無論是因合同解除而返還已支付定金的義務，抑或是因可歸責於債務人的原因導致給付的嗣後不能而賠償損害的義務，都因為催告而到期。而此項催告是因傳喚而發生。

4.2 遲延利息的利率

金錢債務的遲延損害賠償，相當於自遲延成立之日起計算的法定利息，除非發生本案不適用的例外情形(《民法典》第795條)。

根據《商法典》第569條第2款的規定，僅就商事性質的債權，方得於法定利息之上加徵2%的附加利息；本案原告的債權不具商事性質，且縱使債務人為商人或企業，若債權人非屬商人，亦不適用該附加利息。

¹⁶ “8. 預約購買多於一個在建獨立單位的申請人，僅可根據第 8/2019 號法律《都市更新暫住房及置換房法律制度》第七條的規定，選擇其中一個在建獨立單位作為擬購買的置換房實用面積的參照標準。”

遲延損害賠償應相當於自傳喚之日起計算的法定利息，不附加商事債權的加徵利息。

5. 原告訴訟行為的定性

兩原告聲稱他們向被告支付了6,505,000.00 港元，被告則辯稱其僅收取了5,204,000.00港元，因其給予了原告1,301,000.00港元的折扣。

被告稱上述折扣為兩原告所知悉，故認為兩原告主張了虛假的事實，構成惡意訴訟。

兩原告答辯時承認確有該折扣，但否認惡意訴訟，並稱被告曾書面聲明收取6,505,000.00港元，並返還了1,301,000.00港元。

通過書面文件，被告聲明收取了原告6,505,000.00 港元，並向其返還了1,301,000.00港元。

同時也已經證實“被告就合同上所載的價款(6,505,000.00港元)給予1,301,000.00港元的折扣”，以及“兩原告知悉被告給予上述折扣”(已認定事實第33點、第35點、第36點及第37 點)。

綜上，爭議焦點在於雙方所作出及所聲明之事實的法律定性，而非虛假事實的主張。兩原告認為上述事實於法律上相當於付款、定金的設定，以及就其占有款項之約定返還，類似“短手交付”之返還。被告則認為上述事實不具該等法律性質，雖然其曾於文件中聲明返還已收款項。

因此，難以認定惡意訴訟，因為就同一事實存在兩種可予辯護的不同法律見解，而該等事實並未被隱匿或掩飾。

*

V. 決定

綜上所述，裁定訴訟理由部分成立，繼而宣告解除雙方當事人所訂立的合同，判

處被告向第一原告甲支付6,846,825.00港元(陸佰捌拾肆萬陸仟捌佰貳拾伍港元)的款項，附加自傳喚之日起至完全付清為止按法定利率計算的利息。

訴訟費用由兩原告和被告按敗訴比例承擔。

作出登記及通知。”

*

那麼，在法律上應如何處理？

由於所涉及的主要是法律適用，接下來讓我們將原告和被告提起的上訴合併起來分析。

*

本案的特殊性在於以下幾點：

- a) 原告最初支付了購買涉案獨立單位的約定價款的部分金額；
- b) 隨後，於2011年4月29日，原告向[銀行]“抵押”該不動產以取得貸款支付剩餘價款(卷宗第79頁至第80頁)；
- c) 2018年6月29日(卷宗第14至17頁)，上述銀行將其債權讓與被告；
- d) 現今，原告要求雙倍返還其支付的全部款項。

原告是否具有法律依據支持其主張？

正如我們一直強調的那樣，每個案件皆有其獨特性，儘管存在多宗討論相

同或相似問題的案件。

鑒於此類案件所討論事項之同一性或相似性，本院於其他案件中所作的論述適用於本案，當然應作出適當調整，特別是2025年3月13日第813/2024號案的合議庭裁判，其中確立了如下見解：

“(……)

1) 中級法院在履行審判職能時知悉，引發同類訴訟爭議的情形大致如下：

a) 預約買受人保持其合同地位直至對被告提起訴訟之日，期間未曾將其合同地位讓與第三人；

b) 預約買受人曾以高於首份承諾買賣合同所定價格的價金，將其預約買受人地位讓與第三人，而該第三人作為現行預約合同地位之持有人提起訴訟，要求被告按較高價格雙倍返還訂金，即首份預約合同所定價格與其後第二份(或之後多份)預約合同所定的較高價格之間存在差額；

c) 預約買受人曾與被告訂立多份預約買賣合同，承諾購買多個獨立單位(其後曾將部分預約合同讓與第三人，部分則保留予其本人)。

2) 上述各種情形均帶來諸多爭議問題，其中之一是預約買受人是否有權不顧案件的具體特殊情況而獲得雙倍訂金。

3) 於本案中，有必要強調所分析案件的自有其特殊性，因為與通常預約出售人出於自願且主動不欲履行合同的情形不同，本案並非如此。被告本想履行合同，只是由於澳門特區政府的決定而未能履行。換言之，其‘過錯’(倘若可以使用這個詞的話)並不嚴重，亦非‘不可寬宥’，這一點於衡量及確定合同制裁時應予考慮！

(……)”

同樣值得強調的另一點是：原審法院的推理似乎指向所有違約過錯均集中於被告/上訴人一方，但正如本院前面所述，此論證尚非確定無疑，因為被告一直並試圖竭盡所能以履行其向澳門特區政府承擔之義務，儘管最終結果未必在各方面均“令人滿意”。然而，被告所採取之行為表明其並無違約之故意，充其量僅屬過失，或者換一種說法，屬被告須承擔之“投資風險”，由此產生其應承擔的責任份額，這些情節於確定本案賠償時均應予以考慮。況且，原審法院於事實認定的判決理由中亦曾指出：“法院之確信是經對全部人證及書證作批判性分析，並按前述標準衡量後形成，可簡要闡明如下。

顯而易見，被告具有堅定意願完成**大廈**項目，這從其所作努力及支出即可見一斑，且此等努力及花費在本案中屬無可爭議且未受質疑，包括透過司法途徑所作的一切。”

*

根據被上訴法院確定的事實框架，存在多項事實可清楚證明，被告在履行其向作為批給人的政府以及向預約買賣合同各方所承擔的義務時，並無“故意”行為，具體如下：

“(.....)

— 土地工務運輸局批准了設計方案，未採納關於樓宇間距的建議，並於2011年1月7日通知被告該批准決定，同時要求其提交關於樓宇建造對空氣流通、屏風效應、熱島效應及污染物擴散等方面的環境影響評估報告，並告知被告，如未提交並獲批准上述報告，將不獲發施工許可證；

— 2011年5月11日，被告向土地工務運輸局提交了所要求的環境影響評估報告；

— 隨後，土地工務運輸局與環境保護局協調，要求被告提交其他涉及先前未提及的不同環境方面的環境影響評估報告，被告悉數提交，直至2013年10月15日，最後

提交的報告獲批准；

— 2013年10月24日，被告向土地工務運輸局申請發出施工許可證，該許可證於2014年1月2日發出。

— 假如土地工務運輸局在60天內對被告於2008年5月6日提交的部分建築設計方案作出回應(該局並未回應)；

— 假如土地工務運輸局在60天內對被告於2009年10月22日提交的整體建築設計方案作出回應(該局遲至2010年4月9日才回應)；

— 假如土地工務運輸局在60天內對被告於2010年6月3日就上述整體設計方案提交的修改作出回應(該局遲至2011年1月7日才回應)；以及

— 假如土地工務運輸局於2011年1月7日首次要求進行環境影響評估時，即要求被告提交其後要求的全部同類型研究。

‘(……)’

1. 被告相信2015年12月24日之後利用期限將獲延長，或同一土地將獲重新批給，因為澳門特區政府的部門造成了此等期待，具體而言：

- a. 於2014年1月2日發出地基工程准照，此時距離利用期限屆滿僅一個月；
- b. 於2014年7月29日將利用期限延長至2015年12月25日，明知此舉無法實現；
- c. 此前在同一承批人未於相應期限內利用該土地的情況下，曾再次批給同一土地(疑問點9)。

(……)”。

凡此種種，均清楚顯示被告並無故意違反預約合同義務的行為；相反，上述已確定事實可能構成澳門《民法典》第431條所規定的情勢變更(原告亦曾於起訴狀第138條至第139條提出此問題)，因為這些事實屬不可預見，且發生於相關協議訂立之後。

*

經必要調整後，澳門《民法典》第784條第2款的規定，可作為支持目前所爭議之裁判的依據，因為該條文規定如下：

(雙務合同)

一、雙務合同中之一項給付成為不能時，債權人即無義務履行對待給付；如已履行，則有權按不當得利之規定要求返還。

二、如給付係因可歸責於債權人之原因而成為不能，則債權人仍有義務履行對待給付；但債務人因債務解除而獲得某種利益時，須於債權人之對待給付中扣除該利益之價額。

原則上，返還定金並不構成顯失公平，亦不違反實質正義理念，故法律明定的解決方案應視為正確的解決方案：即依澳門《民法典》第801條的規定，由不履行已訂立協議的一方返還雙倍訂金。

*

1) 至於超額損害，當其無法準確計算時，依主流學說，在無法計算的情況下，則依衡平予以裁決。

關於這點，學說論述如下：

“依實體法的規定，當無法確定損害的確切數額時，法院須在其已認定限度內作衡平裁決(《民法典》第566條第3款)。鑒於訴訟上存在作出不確定數額判決的可能性，隨即產生如何協調上述兩項規定的問題(《民事訴訟法典》第609條第2款)。協調方式應如下：倘在確定數額的附隨事項中仍可確定判決的具體數額，則適用關於不確定數額判決的程序性規定；反之，則應依衡平原則裁定損害數額。然而，所謂衡平(即個案之正義)，為免裁判淪為純屬恣意或武斷，縱使極其微弱或有限，亦須有事實基礎為其支撐，亦不得藉此完全免除數額不確定的損害賠償債權人舉證證明損害數額的責任，這是其無可推卸的義務，亦不得免除債務人就任何消滅該義務的事實所負有的同等舉

證責任，否則即構成對該責任之違反(《民法典》第342條第1款及第2款、第346條第1款末段，以及《民事訴訟法典》第414條)”¹⁷。

2) 試問：應如何解決此類問題？就此議題，我們在此引用葡萄牙現行主流學說，以比較法的名義，援引葡國吉馬良斯上訴法院於2012年10月9日就相關事宜(類似情況)作出的裁判見解如下：

“然而，我們現處於合同解除的範疇。原告選擇了解除合同。

合同解除，是‘摧毀一個已經有效成立的合同關係，由其中一方合同當事人透過嗣後的意思表示為之，旨在使雙方當事人回到合同若未訂立時其等本應處之狀態’[14]。

在當事人之間，於欠缺特別規定時，合同解除的效力，依《民法典》第433條之規定，等同於法律行為的無效。因此其具有溯及效力，但若該溯及力與當事人意思相悖者除外。

原告請求賠償所失之利潤，實際上為請求賠償其積極合同利益，亦即，若經營權轉讓已被被告完全履行，則原告本不會遭受之損害的彌補。這是債權人基於合同的適當履行而可獲得之利益，涵蓋給付的等價物，以及因不履行而生之其餘損害的金錢賠償(補償)，‘旨在使債權人處於倘若債務已被履行時其所應處的狀態’。

眾所周知，‘無效阻止效力的產生，而撤銷則使法律效力的產生終止’[15]。

在合同解除的情況下，經典且佔據主流地位的見解認為，對債權人的保護僅限於消極的合同利益，即債權人若合同未訂立則本不會遭受的損害[16]。此見解一直為多數判例所遵循。[17]

¹⁷ 見葡國最高司法法院 2025 年 2 月 11 日第 3292/20.5TBLRA/C1.S1 號案的合議庭裁判。

基於此學說，難以接受合同解除與相應於積極合同利益之損害賠償的並存(疊加)，尤其基於解除的溯及效力，以及債權人在選擇以解除方式消滅合同後，又依據該合同以取得相應於履行利益的賠償，其立場的矛盾性。

因此，上述2012年1月24日的合議庭裁判得出結論：‘原則上，與合同解除並存的基於不履行的損害賠償，僅涉及所謂消極合同利益或信賴利益，旨在使受損害的債權人處於倘若合同未經訂立時其所應處之狀態，而非合同若被履行時其所處之狀態’。

本案並無任何情節可以使得我們認為，基於所討論之利益，應偏離一般規則，該偏離僅於例外情況下方屬合理，而這也是判例歷來所採取之見解。[18]

因此，原告提出的有關所失收益的賠償請求不成立”。

上述邏輯，經適當調整後，亦適用於本案；澳門《民法典》第436條(其行文與1966年於葡萄牙生效的《民法典》有所不同)規定：

(定金)

一、在設有定金之情況下，作為定金之交付物應抵充應為之給付；抵充不可能時，應予以返還。

二、交付定金之當事人基於可歸責於其本人之原因而不履行債務者，他方立約人有權沒收交付物；如因可歸責於他方立約人以致合同不被履行，則交付定金之當事人有權要求返還雙倍定金。

三、非導致不履行之一方當事人得選擇聲請合同之特定執行，只要按一般規定該當事人有權提出該聲請。

四、除另有訂定外，如因合同之不履行已導致喪失定金或雙倍支付定金，則無須作出其他賠償，但如損害之數額遠高於定金數額，則就超出之損害部分獲得賠償之權利仍予保留。

五、第801條之規定，經作出必要配合後，亦適用之。

澳門《民法典》第801條規定：

(按衡平原則減少違約金)

一、違約金明顯過多時，即使係基於嗣後原因所造成，法院仍得應債務人之請求而按衡平原則減少之；任何相反之訂定，均屬無效。

二、如債務已部分履行，則容許在第一款所指情況下減少違約金。

關於澳門《民法典》第436條第4款及第5款，學說上作出如下解釋：

“15. 綜觀該問題之整體研究，可以得出結論：第4款強化了法典中就定金的確認性質所確立的貫穿性理念(就連Menezes Leitão本人亦最終承認第4款不具懲罰性質，見前引著作，第246頁)。換言之，除給付定金方喪失定金或收受定金方雙倍返還定金之外，除非另有約定，仍可能就超額損害獲得賠償。這是澳門立法者所作的選擇，其本可把握時機而採取更為寬厚之立場。事實上，立法者只不過是創設了就超額損害請求賠償的可能性，而未將其擴展至其他任何賠償(尤指非財產損害賠償)，因為其於該第4款末段已明確宣告不得擴大賠償範圍(若干學者習慣性主張，就確認性定金的情形，若無限制，仍可以請求損害賠償)。

儘管如此，葡萄牙法上與之相近條文的規定則境遇更差，因其明確規定：“在無相反約定時，一旦出現定金被沒收、須雙倍返還定金，或須按不履行時之物或權利價值增加給付的情形，即不得就合同不履行請求任何其他賠償”。

無論如何，即使在此情形下，仍有學者主張，除上述因不履行而生的賠償外，尚可基於其他原因而產生一項或多項賠償，例如，曾對物作出改良行為之情形(Ana Prata著：《Código ...》，前引著作，第568頁)。

16. 第5款規定，作必要調整後適用第801條之規定。該法律規定之目的並不十分明確：究竟僅適用於當事人在合同中約定就悔約不履行的情形訂定賠償(懲罰性定金)情況，還是同樣適用於確認性兼懲罰性定金的情形。

若答案僅限於涵蓋第二種確認性定金的情形，則尚待釐清的是，依公平原則之酌減(第801條)是否僅涵蓋存在超額損害的情形(第4款)，並據此按公平標準計算賠償金額，抑或亦涉及收受定金方不履行時的雙倍返還定金。

一方面，似乎最佳解決方案確實應為允許於定金具確認性功能的合同不履行情形適用酌減制度。事實上，若定金具有懲罰性，這是由於當事人基於自由意志且經合意自行設定賠償限額，若法院僅因債務人提出請求即可降低該限額，是不合情理的。

另一方面，亦應認為酌減亦不得適用於雙倍返還定金的情形，因如此將與法律規定相悖(第2款)。

循此思路，對第801條的轉用似乎僅限於須就超額損害作出賠償的情形。該損害確實可能相當大，若我們考慮市場(例如不動產市場)價格的差異，而該等市場經常受不健康的投機規則所主導。鑑於損害的數額可能確實龐大，法官的介入或許是有道理的，儘管酌減亦可能成為對債務人的獎賞。

總之，我們對該規範的適用範圍尚無準確把握。

然而，若我們綜合考量第436條、第801條(及其體系定位)以及第820條第2款(於此情形，針對預約合同)，或許終究可以認為，該轉用僅於當事人約定作為懲戒就悔約不履行的情形在合同中訂定具懲罰性質的賠償時，才有意義。司法判例將就此事宜闡明什麼叫做公正(見João Gil de Oliveira與José Cândido de Pinho合著：《Código Civil de Macau, Anotado e Comentado》，法律及司法培訓中心，2020年，第六卷，第506及507頁)。

對於相關規範之解釋及適用，確實可能存在若干疑義。

然而，這並非本中級法院首次就超額損害或損失的概念發表意見，同一概念已於澳門《民法典》第1027條所規定的租賃事宜中確立，該條規定：

(因過期返還租賃物而生之損害賠償)

一、承租人基於任何原因未於合同終止時立即返還租賃物者，有義務支付雙方當事人所訂定之租金作為損害賠償，直至其返還租賃物為止；但有理由將應返還之租賃物提存者除外。

二、然而，承租人一經遲延履行其債務，損害賠償隨即提高為兩倍；對承租人之遲延不適用第三百三十三條所規定之處罰。

三、如出租人遭受之損失超出以上兩款所指之金額，則保留其就超出部分獲得賠償之權利。

就上述概念，2018年7月26日第646/2017號案的合議庭裁判確立了如下見解：

“一、被告應支付相當於當時租金雙倍的款項，作為未返還不動產的特定適當賠償，其性質雖屬合同性，然而基於被告持續使用該物而損害出租人，相當於當時所支付的租金，即體現為該不動產的使用價值。

二、關於經證實後作為所失利益的超額損失賠償，其基礎在於造成的實際損害，該損害可能已無法以租金數額衡量，儘管致害原因事實相同，即使造成出租人的損害數額低於或等同於租金數額，於此情形，債權人依《民法典》第1027條第2款所定的賠償即已足夠。

三、正確解決方案唯有透過對澳門《民法典》第1027條第3款作體系、邏輯及目的解釋方能達致。毋庸置疑，無論是該條第2款抑或第3款所定的制裁，均旨在‘迫使’承租人盡早將租賃物返還予業主，否則須承受嚴厲制裁，直至租賃物返還予合法權利人為止。

四、循此途徑，與澳門《民法典》第1027條第3款的立法目的最為相符的理解為：在確定超額損失的賠償金額時，應考慮遲延賠償，以免對承租人構成雙重‘制裁’！”

上述見解並無不予採納的充分理由，因為現所審理的事宜性質相同：除支付雙倍定金外，尚可請求超額損害賠償，只是該等損害必須經適當舉證及證實，單憑抽象主

張或間接證據並不足夠。

關於證據評價的標準，有必要強調的是，這是一種在實踐理性的基礎上論證性地建立的推理，應透過對證據調查活動所得到的事實資料進行批判性分析而展開，通常是依據從社會常態中提煉出的經驗法則，透過歸納或類比推理而進行，而非僅憑法官的內心確信；直覺亦須經受具有說服力且可被客觀化的合理性檢驗，只是這並不完全排除直覺性因素的介入，該等因素或許難以言表，卻仍屬可理解。關鍵在於，理由說明應遵循理性完備原則，以排除恣意妄為¹⁸。

因此，應當循此脈絡，透過對卷宗內證據資料進行批判性分析(包括證言錄音或書面轉錄，並考量其內容、歷史敘述脈絡以及學識理由與證人可信度)以衡量被質疑的證據判斷是否具有合理性。只有這樣，才能在自由心證的評價中符合法官審慎確信的標準，並符合《民法典》第390條及《民事訴訟法典》第558條的規定，從而得到一份公正且合法的裁判。

回到本案，在此須強調，第436條第4款的規定相較於第1027條(規範租賃事宜)更為嚴格，因為前者所指的是“損害之數額遠高於”！這要求更嚴格且更具說服力之證據！

*

在此，有必要回顧在第220/2024號案中採納的如下見解：

「從上述轉錄的內容可見，原審法院已詳細論證了第一被告的不履行責任，我們認同有關見解，故基於訴訟經濟原則及根據《民事訴訟法典》第631條第5款之規定，

¹⁸ 關於司法裁判理由闡述的完整性原則，該原則基於對作為裁判基礎的理由進行詳盡論證的必要性而確立，並具有使司法權正當化的功能，參見葡萄牙最高司法法院 2012 年 1 月 17 日的合議庭裁判，該裁判由 Gabriel Catarino 法官製作，案件編號 1876/06.3TBGDM.P1.S1，可於以下網址查閱：
<http://www.dgsi.pt/jsti>

引用上述見解和依據，裁定這部分的上訴理由不成立。

事實上，本院在涉及“[大廈]”事件的案件中已多次強調(見中級法院在卷宗編號1142/2019、1145/2019、1150/2019及1192/2019內作出的裁判)，澳門特別行政區僅和土地承批人，即本案之第一被告，建立了法律關係；一切因應承批土地所作出的行為，均是針對土地承批人/第一被告而作出。因此，即使假設該等行為損害了土地承批人/第一被告的權益，例如無法如期利用土地而導致其需向預約買受人作出賠償，也只能是土地承批人/第一被告在履行其賠償義務後再向澳門特別行政區追討賠償，而非預約買受人可直接向澳門特別行政區追討因土地承批人/第一被告違反與其簽定的預約買賣合同的賠償責任。

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

4. 就賠償金額方面：

第一被告認為基於合同不履行非其責任，故只應按不當得利規則(《民法典》第784條第1款之規定)作出返還。

此外，亦認為即使假設其在相關的合同不履行存有過錯，雙倍的定金賠償是明顯過高，應根據衡平原則作出縮減。

我們在前述部分已認定第一被告需對合同的不履行負上責任，故不能適用《民法典》第784條第1款之規定，按不當得利規則作出返還。

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

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

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

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

在本個案中，原告們向原預約買受人支付了港幣2,356,000.00元(900,000+1,456,000)以取得相關的預約買受人合同地位。

倘按平均年利率3.5%計算8年(2012-2019年)的利息，可獲得港幣659,680.00元的利息，即共有港幣3,015,680.00元。

原告們可獲得雙倍定金的賠償是港幣2,292,000.00元(1,146,000 x 2)，並不高於前述的金額。

由此可見，原審法院不以衡平原則對賠償金額作出縮減是正確的，應予以維持。」

3) 讓我們回到本案，一種可能的解讀是：與當事人試圖主張的相反，我們確信原告作為定金向被告支付的款項，倘存入金融機構，原告將肯定可以獲得利息，這個事實我們確信原告已無法再獲得利息，故被告應透過此途徑予以賠償。

(.....)

4) 須強調的是，依衡平原則作出裁判終究是人類決策的產物，旨在面對一組有條理的客觀命題以理順問題，這與純粹的法律裁判有別，因為前者較少關注體系性，而更多依賴經驗與直覺。因此，衡平原則絕非意味著法官的單純個人理解或其內心確信，遠離純粹的司法專斷；同樣，依非規範性的衡平標準進行裁判，亦不涉及純屬個人的直觀評價，而是理性且可客觀化的評價。此種評價的理性與可客觀化性，以獲取不可或缺的事實基礎為前提(可參閱António Menezes Cordeiro著：《A decisão segundo a equidade》，載於《O Direito》雜誌，第122年，1990年，4-6月，第272頁；Manuel Carneiro da Frada著：《A equidade (ou justiça com coração): a propósito da decisão arbitral segundo

a equidade》，載於《Revista da Ordem dos Advogados》雜誌，2012年，第72年，第I卷，第143頁；以及葡萄牙最高司法法院2012年1月31日(第875/05號案)及2010年10月7日(第3515/03號案)的合議庭裁判。換言之，在本案中，必須有確定的事實表明原告本來可以至少以其主張並證明的價格(例如透過已簽訂之預約買賣合同)向具體的第三人出售，然而這並未透過確定的事實得到適當證明。

5 (.....)”。

*

基於上述論述，可得出存在三種可能的解決方案：

1. 原告主張的方案：其認為，由於其支付的價金為6,385,000.00港元，故請求予以雙倍返還，從中扣除被告向[銀行]支付的3,561,175.00港元。即原告有權收取的款項為13,010,000.00港元 - 3,561,175.00港元 = 9,448,825.00港元。

2. 第二種方案是被告所主張的方案，即應從原告支付的金額中扣除被告已返還的款項(發生在被告成為[銀行]所批出貸款的受讓人之後)，即被告應對該金額進行雙倍返還：5,204,000.00港元 - 3,561,175.00港元 = 1,642,825.00港元(X 2)(總額：3,285,650.00港元)。

3. 第三種方案則為原審法院所裁定的那樣，即5,204,000.00港元 X 2 - 3,561,175.00港元 = 6,846,825.00港元。

*

關於原告主張的第一種解決方案，不應予以採納，理由如下：

a) 預約買賣合同中所指的價格不應視為“最終”價格，因為於訂立預約合同之時，尚無從得知原告是否會支付購買涉案獨立單位所定的全部價金，抑或於被通知訂立公證買賣文書時申請銀行貸款；且第913頁的補充協議規定，作為獲得總價“折扣”之必要條件，須於承諾合同(本約)訂立日期前支付價款。且於該文件中，原告聲明其已按該協議所定條件取得上述折扣，因此原審法院就此所作的裁判是正確的。換言之，將涉案不動產價格定為5,204,000.00港元是正確的。

b) 同樣地，為印花稅目的而申報之價值亦不得理解為預約買賣合同雙方當事人的交易價格，因為此點涉及定金的功能：擔保當事人於協議中確定的義務的履行，以及不履行時的相應制裁，這要求預約出售人實際保留該筆款項(來自預約買受人)，任何折扣均意味著從總價中扣減相應數額。

c) 至於其餘事項，可參照此前在關於原告所提出的對事實的爭辯部分所作的分析。

*

關於第二種解決方案，雖屬一種可能之解讀，然而其與規範現分析情況的法律規定不相容，原因在於：

a) 雖然被告其後取得[銀行]轉讓之債權(包括為購買涉案大廈獨立單位而批出的所有銀行貸款)，然而該債權轉讓協議僅約束協議當事人，即僅約束[銀行]與被告；被告並非基於此協議才繼受原告於預約合同中的地位。因此，當被告以債權受讓人身份作出“免除”原告對其負擔債務的行為時，這屬於一項清償

性質的行為，因為其已明知無法簽訂承諾的買賣合同；然而在此之前，即自取得銀行貸款之日(第79頁及第80頁)2011年4月29日起至“免除”債務之日(第915頁至第917頁)即2018年6月29日為止的這段時間，該筆剩餘款項係在“被告手中”，故其須承擔由此所生的責任。

b) 另一方面，在這第二種方案中，尚未考慮原告在取得銀行貸款後可能作出的“還款”部分。因此，被告上述使用的計算公式，對保障預約買受人(原告)的權利而言，並不公平亦不正確。

c) 理應於預約合同及補充協議中加入條款，明確規定僅第一期款項視為定金，其餘款項視為預付價款，然而並未訂立這種條款。且於庭審中亦未能排除定金之推定。由此產生歸責於被告的後果。

*

關於第三種解決方案，綜合分析原審法院所援引的各項理據後，應認為該解決方案是正確的，其中指出：

“定金的數額

關於應作為酌定賠償金額依據的已付定金的數額，當事人雙方各執一詞。原告認為應以預約買賣所約定的價格為準；被告則認為應以預約買受人實際交付的數額為準。

要解決這個問題，須考慮定金的物權面向。倘於判斷所交付之款項是否具有定金性質時，所重視的是定金之交易面向或債權面向(即當事人之交易意思，哪怕是推定

的)，那麼現在所側重的則是其物權面向。在此面向，定金係作為已交付的物品，而不再單純是交付某物品的合意或約定¹⁹。這是源自法律文本及定金功能的維度，無論定金是用於確認交易意思的嚴肅性(確認功能)，抑或係依當事人交易意思所預定、針對悔約情形的懲罰性約定(罰則功能)，然而其始終具有擔保功能，並旨在違約時產生法律效果，不論該違約是屬當事人預見並規範的合法違約，還是不法違約。實際上，法律始終將定金視為已交付之物或已交付之款額(《民法典》第434條至第436條)。

定金是一種具有物權性質的合同要素，僅在交付標的物的實際行為完成時方為有效成立，即由設定訂金之人將標的物交付予受益人之時。訂金之成立，單憑雙方就訂金設定所達成的真實或推定意思表示並不足夠，尚須交付作為訂金具體表現之標的物²⁰。由此可知，僅有實際交付之物方可被視為訂金，縱使雙方約定應以價值或數額更高之物作為訂金亦然。實際上，訂金唯有在實際交付予收受該具體表現訂金之標的物之人時，才能有效發揮其擔保功能。究其根本，訂金與違約金條款的結構性差異正在於此：後者僅為一項約定，要求在違約時作出一項未來給付；而訂金除約定外，尚具有物權性質，並以交付行為作為其具體表現。

根據已認定事實第29點、第33點、第35點及第36點的內容，定金尚具有擔保功能，故已交付並返還之款項喪失該項功能，只有由收受定金一方保留的款項仍作為擔保，因為減價協議(折扣)等同於雙方合意變更定金約定，而當事人可以自由作出此項變更(《民法典》第400條)。

於本案中提供的定金，是由預約買受人實際交付予被告/預約出售人且現由該被

¹⁹ “通說認為，定金是作為履行擔保而交付的可替代物或權利”，見 Manuel Trigo 的著作《Lições de Direito das Obrigações》，第 144 頁。

²⁰ Nuno Manuel Pinto Oliveira 著：《Ensaio Sobre o Sinal》，第 10 頁及第 11 頁。

告持有的款項所構成，即5,204,000.00港元(見已認定事實第29點、第33點、第35點及第36點)。事實上，約定收受的、實際收受並已返還的，或甚至未曾實際收受的款項，在此刻均不具備任何定金的功能²¹。”

應當說，在這個部分，雙方當事人提出的所有問題均已為被上訴法院審議及作出決定；於本上訴案中，鑑於上述轉錄的論述，本院認為原審法院已對事實進行審慎分析，並正確適用可適用的法律規範，作出審慎且有法律依據的決定；基於此，根據《民事訴訟法典》第631條第5款的規定，被上訴裁判應予維持。

*

綜上所述，應裁定原告和被告提起的上訴敗訴，維持被上訴裁判。

*

總結：

1. 當事人對應適用法律的事實所作的法律定性並不約束法院(《民事訴訟法典》第567條)；該定性決定適用於合同關係的法律制度。本案中，所涉及的問題為，為履行預約買賣合同而由預約買受人向預約出售人交付的任何款項均

²¹ 中級法院 2024 年 5 月 9 日第 22/2024 號案的合議庭裁判的觀點與此略有不同，裁判可於以下網址查閱：www.court.gov.mo。

視為定金(澳門《民法典》第435條)這一推定可否適用。

2. 合同的定性，主要以當事人表現於具體約定之給付條款中的合意為基礎。定性是透過比較或涵攝進行，須考慮待定性的具體合同的要素以及各種合同類型的要素。

3. 預約合同的特徵性給付，是訂立另一合同，即所承諾的本約合同。當事人承諾訂立另一合同(澳門《民法典》第404條)。在已認定的事實中，結論性地提及“買賣之承諾”的表述。然而該提及並不具有決定性，因為合同的定性屬法律問題而非事實問題。在像本案這樣的情況中，當事人的真實意思不明，且他們以可塑的方式(因使用各種不同表述，如“預約買賣合同”、“承諾購買”與“承諾出售”、“預約出售人”與“預約買受人”)以書面表達時，意思表示的價值，以處於真實受意人地位的正常受意人所領會到的意思為準(澳門《民法典》第228條)。

4. 定金為法律行為內容中的一項非必要要素，循此觀點，其本質上為一項合同約定、一個合同條款。無論給予何等定性，定金始終亦為合同當事人間的協議。因此，其取決於是否存在雙方一致之合意。若要判定是否有約定定金，需要對合同當事人的意思表示作出解釋。

5. 在像本案這樣的預約買賣合同中，主張定金存在的一方當事人受惠於澳門《民法典》第441條所設置的法律推定，該條規定“在買賣之預約合同中，預約買受人向預約出賣人交付之全部金額，即使以提前履行或首期價金之名義交

付者，亦推定具有定金性質”。享有法律推定之利益者，獲免除證明推定所導致的事實，而對方當事人則須證明與推定事實相反的事實(澳門《民法典》第343條第1款及第2款)。

6. 澳門《民法典》第801條第1款規定“違約金明顯過多時，即使係基於嗣後原因所造成，法院仍得應債務人之請求而按衡平原則減少之……”，此條文直接規定約定罰金，即當事人約定以制裁不履行的罰金。它同樣適用於定金，但須作必要調整，因為定金即使僅具確認性，亦補充性地作為適用於不履行的罰金。

7. 須強調的是，依衡平作出裁判，終究是人類決策的產物，旨在面對一組有條理的客觀命題以理順問題。衡平原則絕非意味著法官的單純個人理解或其內心確信，遠離純粹的司法專斷；同樣，按照非規範性的衡平標準進行裁判，亦不涉及純屬個人的直觀評價，而是理性且可客觀化的評價。這種評價的理性與可客觀化性，以獲取不可或缺的事實基礎為前提。

8. 原則上，與解除並存的基於確定不履行的損害賠償，僅涉及所謂消極合同利益或信賴利益，旨在使受損害的債權人處於倘若合同未經訂立時其所應處的狀態，而非合同若被履行時其所處的狀態。循此觀點，預約買賣合同中雙倍返還定金的制度，可歸類為一項特別制度』(見第1749頁背頁至第1772頁)。

在作出前面的概述並闡述了被上訴裁判的理由之後，現予以分析。

正如已證實的那樣，被告簽訂了(約)3,020份與本案所討論的合同相同的[大廈]大廈獨立單位的預約買賣合同(見“事實第16點”)，引發了在初級法院進行的數十宗訴訟，而中級法院和本法院也已經對初級法院在該等訴訟中所作的“決定”作出審理和裁決。

事實上，無論是第一原告提出的“定金數額”問題，以及隨之引發的“損害賠償”問題，還是被告提出的關於其“合同在法律上的履行不能”、“合同的定性”、“損害賠償的數額”以及“利息”計算的問題，本終審法院都曾在多宗已有確定裁判的上訴案中審議並反覆及明確地表達過意見，在我們看來，這些意見在本案中完全正確和成立，在此可以作為範例援引2026年3月20日(第100/2024號案)的合議庭裁判，基於“訴訟經濟原則”，現將其內容在此視為完全轉錄，以此作為本案最終將作出之裁判的理由說明(並將該合議庭裁判的副本附於本卷宗)。

說清楚這個問題之後，應當指出，初級法院和中級法院在本案中所作的裁判亦是如此，因為兩者都與本終審法院所採納的見解完全一致(例如可參閱上述3月20日第100/2024號案的合議庭裁判)，對於被上訴的兩級法院所作的決定沒有太多需要補充的，簡而言之，為了得出其“解決方案”，它們恰如其分地考慮了“第一原告實際向被告支付的款項”(金額為

5,204,000.00港元；見對“疑問點9”的回答，並於“事實第36點”被提及)，而且沒有理由認定存在任何的“超額損害”，或者同樣沒有理由對按照這個(被視為)“定金”的“雙倍金額”計算得出的“損害賠償”數額予以衡平酌減，因此，只從該金額中扣減被告替第一原告償還的3,561,175.00港元，從而得出所判處的6,846,825.00港元($5,204,000.00 \text{ 港元} \times 2 - 3,561,175.00 \text{ 港元}$)的決定是完全正確和恰當的，並與我們在類似案件中所持有的見解相符，故在此予以確認，包括關於“利息”的部分在內(因為如前所述，所採納的解決方案同樣與本終審法院的堅定立場相一致)。

這樣，呈交予我們審議的所有問題就已經全部解決，且不存在其他依職權須予審理的問題，接下來作出如下裁決。

決定

四、綜上所述，合議庭通過評議會裁定第一原告(甲)及被告(“丙”)提起的上訴敗訴，維持被上訴的中級法院合議庭裁判的全部內容。

訴訟費用由上訴人承擔。

作出登記及通知。

如果沒有新的問題，將卷宗適時發回初級法院，並作出必要附註。

澳門，2026 年 5 月 15 日

法官：司徒民正（裁判書製作法官）

何偉寧

宋敏莉