

**中華人民共和國
澳門特別行政區
中級法院合議庭裁判**

卷宗編號：640/2021
(民事上訴卷宗)

日期：2021 年 12 月 16 日

上訴人：A 及 B (被告)

被上訴人：C (原告)

一、概述

C (以下簡稱“原告”或“被上訴人”) 針對 A 及 B (以下簡稱“被告”或“上訴人”) 向初級法院民事法庭提起訴訟。

經審判後，原審法院法官裁定原告提起的訴訟理由成立。

被告不服，向本中級法院提起平常上訴，並在上訴的陳述中提出以下結論：

“A. 上訴標的

1. 本上訴是針對原審法院所作之判決；

2. 初級法院第三民事法庭於 2021 年 3 月 25 日就本案件出的判決(以下稱：被上訴判決)中裁定(見卷宗第 82-87 頁):

b) 解除被上訴人 C(即原審的原告)與上訴人於 2018 年 9 月 7 日簽訂的有關出售位於澳門.....大馬路.....號、.....大馬路.....號、.....街.....號及.....街.....號澳門 XXX39 樓 E 座的居住用途獨立單位“E39”的預約買賣合同；

c) 判處兩名上訴人向被上訴人支付雙倍定金，合共 HKD10,000,000.00，即相等於 MOP10,300,000.00；

d) 判處兩名上訴人向被上訴人支付被上訴人為購買涉案單位而向澳門財政局編納的印花稅，合共 MOP1,765,827.00。

B. 上訴理據

3. 在尊重原審法院見解的前提下，上訴人對原審法院裁定被上訴人之請求成立不予認同。

4. 上訴人與被上訴人於 2018 年 9 月 7 日就涉案單位簽定一預約買賣合同。

5. 雙方於 2019 年 1 月 1 日再簽署《延遲交收聲明書》，將簽署買賣公證書的最後日期延至 2019 年 1 月 31 日前。

6. 在 2019 年 1 月 24 日，被上訴人發現涉案單位出現一新的假扣押登記，登錄編號為****3F，因澳門初級法院第一民事法庭卷宗編號 CV1-18-0020-CPV 而作出的假扣押登記。

7. 雙方最終未能在 2019 年 1 月 31 日簽署買賣公證書並交付涉案單位。

8. 被上訴人其後向上訴人發出一封信函，要求上訴人於 2019 年 3 月 8 日下午 3 時在「D 律師樓暨私人公證署」與被上訴人辦理正式買賣公證書，並以無負擔的方式將涉案單位出售予被上訴人；即被上訴人要求上訴人於簽署買賣公證書前需要註銷相關假扣押登記或至少向被上訴人出示已向物業登記局提出註銷相關登記的申請。

9. 上訴人未有於 2019 年 3 月 8 日下午 3 時正到「D 律師樓暨私人公證署」與被上訴人簽署相關的買賣公證書。

10. 上訴人未有於被上訴人所要求的期間出席簽署相關的買賣公證書的原因是基於有關的假扣押程序仍在審理中。

11. 上訴人於 2019 年 4 月 16 日向被上訴人作出回覆，希望繼續交易，提出已就上述假扣押登記之案件 CV1-18-0020-CPV 作出申辯，並希望延期至訴訟程序有確定判決為止。

12. 對此，被上訴人並沒有作出回覆，並已於 2020 年 9 月 29 日向澳門初級法

院提交起訴狀。

13. 首先，在 2019 年 1 月 24 日之前，上訴人根本無從知悉自己的不動產被提出假扣押聲請。

14. 上訴人未能於 2019 年 1 月 31 日與被上訴人簽署買賣不動產公證書並非因其故意作出。

15. 上訴人在收到法院通知後已適時委託訴訟代理人向法院相關假扣押程序提出申辯，盡力履行其於相關預約買賣合同的義務：與被上訴人簽署買賣涉案單位的公證書。

16. 然而，審理訴訟程序需時，被上訴人未有考慮有關情況，被上訴人於 2019 年 2 月 27 日透過律師發出的信函中訂定簽署買賣公證書的期限(2019 年 3 月 8 日)，被上訴人僅定出一個少於 10 日的期間，明顯未能屬於合理期間。

17. 上訴人未能於 2019 年 3 月 8 日或之前以無負擔的形式出售涉案單位並非因其故意而造成。

18. 上訴人已遵守法律規定循司法途徑力圖履行預約合同的債務，並向被上訴人發出邀約以定出一個期間再行簽署買賣公證書。

19. 基此，上訴人認為本案並非符合《民法典》第 797 條 1 款 b)項規定，並非屬於債務不履行的狀況。

綜上所述，按照以上依據及倘適用之補充法律的規定，現向法官 閣下請求如下：

1. 接納本上訴；
2. 裁定本上訴理由成立，撤銷被上訴判決並裁定原告(被上訴人)請求不成立並駁回其請求。”

*

原告就上訴提交答覆，請求本院裁定該上訴理由不成立。

*

已將卷宗送交兩位助審法官檢閱。

二、理由說明

原審法院法官認定以下對審理本訴訟屬重要的事實：

兩名被告取得一個位於澳門.....大馬路...-...號、.....大馬路...-...號、.....街...-...號及.....街...-...號澳門 XXX39 樓 E 座的居住用途獨立單位“E39”，該單位標示於澳門物業登記局的標示編號為 2****號(以下稱為“涉案單位”)，該取得事實於 2012 年 06 月 28 日在澳門物業登記局作出了登記，登錄編號*****7G。

約於 2018 年 8 月，兩名被告有意出售涉案單位，並委託房地產中介人於澳門推銷涉案單位和尋找適合的購買方。

在 2018 年 9 月 7 日，在房地產中介人的促成下，原告和兩名被告在『D 律師樓暨私人公證員』辦事處簽訂了一份《預約買賣合同》，並由 E 私人公證員就雙方的簽署作出了當場認定。(見卷宗第 34 頁至第 37 頁，其內容在此視為獲完全轉錄)

透過該《預約買賣合同》，兩名被告承諾將涉案單位以無任何負擔之形式出售給原告，而原告亦承諾購買之，雙方約定的買賣總價金是 HKD12,200,000.00，相等於 MOP12,566,000.00。

在原告及兩名被告簽署該《預約買賣合同》之時，涉案單位已先後兩次以意定抵押方式抵押予中國銀行股份有限公司，用作擔保該銀行所提供的兩筆分別為 HKD7,667,000.00 及 HKD7,000,000.00 的銀行信貸，於物業登記局之登錄編號為*****5C 及*****6C。

此外，涉案單位當時亦正因澳門初級法院第一民事法庭卷宗編號為 CV1-17-0034-CEO 的執行訴訟程序而被查封，有關在物業登記局之查封登錄編號為****0F。

在簽署《預約買賣合同》時，兩名被告答應原告將會透過和解

的方式來終結上述的執行訴訟程序，從而取消在涉案單位上的所有負擔，包括所有的抵押和查封登錄。

為了確定原告會買入涉案單位，兩名被告要求原告在簽署《預約買賣合同》前先支付一筆 HKD700,000.00 作為誠意金，且要求不將該款項列明於雙方之後將會簽署的《預約買賣合同》內。

原告續按照兩名被告的要求，出一張金額為 HKD700,000.00 的中國銀行支票予第一被告的妹妹 F，編號為 01*****，該支票已被第一被告收妥。

在簽署《預約買賣合同》當日，按照合同第(二)條所規定的付款方法，原告已向兩名被告交付了合共港幣伍佰萬圓正 (HKD5,000,000.00) 的款項，作為購買涉案單位的定金。

原告為了支付上述港幣伍佰萬圓正 (HKD5,000,000.00) 的定金，分別出具及交付了如下的支票及本票：

1. 一張金額為 HKD200,000.00 的中國銀行支票予兩名被告，編號為 01297007；(見卷宗第 39 頁)
2. 一張金額為 HKD500,000.00 的中國銀行支票予兩名被告，編號為 01297014；(見卷宗第 40 頁)
3. 一張金額為 HKD2,300,000.00 的中國銀行支票予廖振勝，編號為 01297008；(見卷宗第 41 頁)及
4. 一張金額為 HKD2,000,000.00,的中國銀行本票予廖振勝，編號為 H703695。(見卷宗第 42 頁)

在簽署《預約買賣合同》時，兩名被告聲明已收妥上述合共為港幣伍佰萬圓正 (HKD5,000,000.00) 的支票及本票，作為原告為向其購買涉案單位而支付的定金。

根據《預約買賣合同》的規定，雙方約定須於 2018 年 11 月 15

日或之前簽署買賣公證書以完成交易，倘因辦理消除查封單位之事宜而導致未能於該期限內簽訂買賣公證書，則得將上述日期延至 2018 年 12 月 15 日或之前完成。

雙方在簽署涉案單位之《預約買賣合同》時，兩名被告明確承諾必須在澳門初級法院第一民事法庭卷宗編號為 CV1-17-0034-CEO 的執行訴訟程內與請求執行人達成和解協議，並解除對涉案單位已作出的查封。

於 2018 年 12 月 13 日，兩名被告向澳門物業登記局提交申請取消查封的登記。

原告自此多次催促兩名被告定出簽署買賣公證書的確實日期，但兩名被告卻聲稱由於物業登記局仍未更新涉案單位的資料，故暫時未能進行餘下的交易程序。

因此，於 2019 年 1 月 1 日，雙方又再簽署了《延遲交收聲明書》，原告和兩名被告將簽署買賣公證書的最後日期延至 2019 年 1 月 31 日前，明確約定兩名被告必須在該日期前簽署買賣公證書並向原告交付涉案單位。(見卷宗第 43 頁，其內容在此視為獲完全轉錄)

直至 2019 年 1 月 24 日，原告發現在涉案單位的物業登記上出現了一項新的假扣押的登記，登錄編號為****3F，是因澳門初級法院第一民事法庭卷宗編號 CV1-18-0020-CPV 的訴訟程序而作出的查封登記。

兩名被告是有目的以及故意地拖延簽署買賣公證書的日期。

兩名被告最終亦未能在《延遲交收聲明書》所訂的最後限期，即 2019 年 1 月 31 日前與原告簽署買賣公證書並交付涉案單位。

原告於 2019 年 2 月 27 日透過其當時的律師發出一封信函，

對兩名被告作出催告，信函中定出簽署買賣公證書的最終期限為 2019 年 3 月 8 日，並要求兩名被告於 2019 年 3 月 8 日下午三時，在『D 律師樓暨私人公證員』辦事處簽署正式的買賣公證書。(見卷宗第 44 頁至第 50 頁，其內容在此視為獲完全轉錄)

同時信函中要求在上述指定的日期前，兩名被告必須將涉案單位在於物業登記局內登錄編號為****3F 的假扣押登記作出註銷，又或最少應提交已向物業登記局提出能取消該假扣押的申請。

於 2019 年 3 月 8 日下午三時正，原告到達『D 律師樓暨私人公證員』辦事處，但兩名被告則沒有出現，沒有簽署買賣公證書。

直至期限屆滿的 40 天後(即 2019 年 4 月 16 日)，兩名被告透過律師向原告作出回覆，稱其仍想進行交易，且希望再延期直至其被提出假扣押的 CV1-18-0020-CPV 的訴訟程序有確定判決為止。(見卷宗第 51 頁至第 53 頁，其內容在此視為獲完全轉錄)

原告對兩名被告的誠信失去了信心，無法接受繼續無了期的等待，更不願意面臨即使支付餘款但購買不動產的願望仍落空的風險，故原告失去購買涉案單位的興趣和意願。

在簽署《預約買賣合同》後，原告已向財政局繳納了資產轉移印花稅，合共支付了 MOP1,765,827.00。

*

被訴判決的法律理據如下：

“三、法律部份

根據已獲證明的事實，尤其是《預約買賣合同》的文本，當中顯示兩名被告曾向原告作出出售不動產的承諾，另一方面，原告也承諾買賣涉案的獨立單位“E39”，雙方約定於指定的期限前簽訂正式的買賣不動產的公證書，顯然，原告與被告於 2018 年 9 月 7 日簽訂的協議可被界定為一份《民法典》第 404

條第 1 款規定的預約合同。

透過該協議，雙方約定最遲應於 2018 年 12 月 15 日簽訂本約合同，然而，基於買賣標的物上嗣後出現的查封登記，導致雙方無法如期完成交易。

及後，雙方簽訂了《延遲交收聲明書》，並同意將簽署本約合同的期限延長至 2019 年 1 月 31 日。

然而，最終因為新的假扣押登記出現，雙方未能簽訂本約合同，因為根據《預約買賣合同》的“茲因”部分第 2 條的約定，作為預約出賣人的兩名被告，有責任以無負擔形式出售涉案單位，既然在該單位上至今仍然存有假扣押的登記，即使預約出賣人願意繼續進行交易，原告也無意繼續進行交易並簽訂本約合同。

而本案的核心問題是，能否在現階段馬上認定被告出現具過錯且確定不履行，因為現在原告的請求是要求法院宣告解除相關預約買賣合同，並判處被告向原告返還雙倍定金。

事實上，如本案的情節發生在不動產的買賣合同而非預約合同的履行上，我們認為應當適用買賣合同內有關附負擔物買賣的規則，尤其是《民法典》第 896 條及續後的條文，即移轉之權利上如附有某些未於有關合同中指出之負擔或限制，買受人可基於錯誤或欺詐而要求撤銷相關買賣合同，又或根據第 898 條第 2 款的規定，向法院要求定出期間，以便出賣人在該指定的期間內補正合同的可撤銷性，即消除物上的負擔。

所以，現在要解決的首要問題是，是否適用《民法典》第 404 條第 1 款規定的有關預約合同的等同原則 (*princípio da equiparação no contrato-promessa*)，按照有關規定，有關本約合同之法律規定將適用至相應的預約合同，但該原則的例外是倘若有關規定涉及本約合同方式之規定或因本身存在之理由而不應延伸適用於預約合同之規定除外，關於這一內容，經常會被援引的該原則

的例外情況有買賣他人之物的規則和後果不適用於預約買賣屬他人之物的情況，因為買賣他人之物屬無效的法律效果不應發生在預約買賣合同身上，理由是根據私法自治原則，不應限制雙方當事人透過預約合同的訂立來追求一項將來或會發生的利益，又或即使落空，一方當事人也可以根據合同內約定的賠償機制來彌補其損失。

而在本案中，我們認為上述提到的“等同原則”並不適用附負擔物之買賣，因為附負擔物之買賣一章節內的規則均以一項事實作為前提，就是買賣合同已經訂立，只有在買賣合同已經成立後，方存在合同的撤銷或無效問題；然而，在預約買賣合同中則不然，雙方在訂立本約合同前陸續發現新的負擔，在此情況下，買賣合同尚未訂立，不應立即適用附負擔物之買賣的規則，而應該首先適用預約合同內約定的條款及有關預約合同的法律規則。

如果法律是承認以他人之物作為標的之預約買賣合同之有效性，那麼，同理，也沒有任何理由排除以附負擔物為標的之預約買賣合同之有效性，只要雙方當事人清楚知悉買賣標的物的法律狀況，仍願意繼續進行交易。

事實上，根據涉案的預約買賣合同“茲因”部分第3條，雙方當事人在達成協議時是清楚知道標的物上具有其他物權性質的負擔，如查封，所以在“茲因”部分第2條內，強調預約出賣人以無負擔形式向預約買受人出售涉案的獨立單位，此外，雙方更在合約第(六)條內約定，“倘基於任何理由而使單位之查封狀態未能解除，甲乙兩方須向丙方賠償其因此而引致的一切損失，尤其是丙方已付定金總額之雙倍及因本合同而衍生之印花稅。”。

根據上述條款，雙方當事人實際上已把標的物上的負擔之消除視作一項合同的主給付義務，一旦無法達成該前提，即觸發違約責任。我們認為直接適用當事人在合同內約定的違約責任條款才是最符合和尊重當事人的意思自治和個人利益的做法，而該等利益應受到法律所保護和承認。

基於此，根據已獲證明的事實，在經原告多次催告及給予額外期間下，被

告仍未能以無負擔的方式出售涉案獨立單位予原告，按照雙方的約定，明顯構成合同的不履行 – 見《民法典》第 797 條第 1 款 b 項。

至於過錯方面，根據《民法典》第 788 條第 1 款的規定，就債務之不履行或瑕疵履行，須由債務人證明非因其過錯所造成。

然而，被告在本案中並沒有提交答辯，亦不存在任何足以推翻其過錯推定的事實依據，故法庭認為被告未能消除涉案獨立單位上的查封或假扣押一事上存有過錯，即其不履行的行為屬《民法典》第 787 條第 1 款規定的過錯不履行，在此情況下，原告有解除合同並要求被告應承擔相應的違約責任。

根據一般規定，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 – 見《民法典》第 436 條第 2 款。

那麼，本案中，原告一共支付了多少定金？根據原告的主張，除預約合同內指出的港幣 5,000,000.00 圓外，也應將原告為買入涉案單位而向被告支付的“誠意金”港幣 700,000.00 圓一併視為定金，因為根據《民法典》第 435 條的規定，應推定預約買受人向預約出賣人交付的全部金額具有定金性質。

然而，除了應有尊重外，第 435 條所規定的法律推定有一項重要前提，就是“在預約買賣合同中”所交付的金額方能受惠相關法律規定，即所交付的款項至少需要在預約買賣合同中有所反映，方被推定具定金性質，因為定金本身除了自身的功能外，例如確認合同的存在、擔保合同的履行、提前確定違約責任及過去一直主張的悔約功能外，定金最終也會成為合同價金的一部分，所以如要將預約買受人曾向預約出賣人支付的某項金額視為定金，至少該項所交付的金額應在合同內以部份價金的方式存在，顯然，現在原告指稱的港幣 700,000.00 圓的“誠意金”是獨立於相關預約合同，因此不應視之具定金性質。

又根據已證事實第 11 條，可以得知原告實際上支付了港幣 5,000,000.00 圓的定，因此，被告須向原告返還港幣 10,000,000.00 圓的雙倍定金作為不履行預約合同的損害賠償。

至於原告繳納的澳門幣 1,765,827.00 圓的印花稅，須指出的是，原則上，根據《民法典》第 436 條第 4 款的規定，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，所以，上述港幣 10,000,000.00 圓的雙倍定金的返還應當包括原告所有損失。

可是，雙方當事人在預約合同第(六)條條款中，作出了明示的特別約定，即如未能消除物上的負擔，除返還雙倍定金外，被告尚須向原告返還其因預約合同訂立而支付的印花稅。

該條款屬於第 436 條第 4 款規定的例外情況，因此法庭認為原告除有權收取雙倍定金外，尚有權要求被告賠償原告所支付的物業移轉印花稅澳門幣 1,765,827.00 圓。

關於兩名被告須以連帶方式承擔上述責任的請求方面，原告並無主張任何有關這方面的事實依據和法律依據，故法庭不予支持該主張。

至於遲延利息方面，由於原告有權收取的金錢賠償取決於相關預約合同的解除，但按照已證事實，無依據支持原告曾向被告提出解除合同的主張，因此，應當自傳喚日起方開始起算相關法定遲延利息。

四、決定

綜上所述，本法庭裁定原告的訴訟理由及請求部份成立，並宣告：

1) 解除原告**C**與被告**B**及**A**於2018年9月7日簽訂的有關出售位於澳門.....大馬路...-...號、.....大馬路...-...號、.....街...-...號及.....街...-...號澳門XXX39樓E座的居住用途獨立單位“E39”的預約買賣合同；

2) 判處兩名被告向原告支付雙倍定金，合共HKD10,000,000.00，即相等於MOP10,300,000.00；

3) 判處兩名被告向原告交付原告為購買涉案單位而向澳門財政局繳納的印花稅，合共MOP1,765,827.00；

4) 前述兩項金額應加上自傳喚日起(2020年10月17日)至完全支付為止並按法定利率9.75%計算的延遲利息；

訴訟費用由兩名被告承擔。

作出通知及登錄。”

經對案中資料及上訴理據作分析後，本院認為原審法院法官在判決中已就上訴人提出的問題進行具體分析及精闢論述，判決中的理據充分，因此根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款的規定，本院同意引用被訴裁判所持的依據來裁定是次上訴理由不成立。

而對於上訴人辯稱其無從知悉自己的不動產被提出假扣押聲請，因而未能於期限內與被上訴人簽訂不動產買賣公證書的解釋，本院認為就算上訴人事前並不知悉，但在相關不動產被假扣押後，上訴人有義務作出即時跟進處理，以便在最後期限前與被上訴人簽訂買賣公證書。

事實上，被告接獲本人傳喚後並沒有提出答辯，因此視其承認原告分條縷述的事實及不存在任何抗辯理據。

基於以上分析，本院得裁定是次上訴理由不成立，維持原判。

三、決定

綜上所述，本院合議庭裁定被告 A 及 B 針對原告 C 提起的司法裁判上訴理由不成立，維持原判。

訴訟費用由上訴人承擔。

登錄及作出通知。

澳門特別行政區，2021 年 12 月 16 日

裁判書製作法官

唐曉峰

第一助審法官

李宏信

第二助審法官

賴健雄