

卷宗編號： 94/2025

日期： 2025 年 9 月 26 日

關鍵詞： - 合同之不能履行  
- 違約金  
- 損害賠償

#### 摘要：

- 根據《民法典》第 788 條第 1 條規定，在合同範疇，就債務之不履行，須由債務人證明非因其過錯造成。
- 倘被告是完全可以預見樓宇建造項目是無法在土地批給期限內建造完成，且有關土地批給將依法被宣告失效及收回，但沒有向原告們披露相關情況，任由彼等繼續支付定金，那被告的做法違反了《民法典》第 219 條所規定的資訊披露義務，因而在履行合同上(“樓宇預約買賣合同”)具有過錯，應承擔賠償責任。
- 根據《民法典》第 435 條之規定，“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”。
- 違約金條款旨在強化債權人對於債務獲履行的權利，應作出的損害賠償是所約定處罰中規定的內容，只有在例外情況下才應當減低，從而避免明顯濫用的情況，即相對於實際造成的損害而言明顯過度且毫無理由地誇張的處罰導致極端不公正。
- 違約金條款明顯過度，不等於簡單的賠償金額超過實際損害，需考慮倘有的減低與維持違約金條款的威嚇及勸阻價值之間的需要。
- 倘沒有事實顯示雙倍定金的賠償是明顯過高，則不能適用衡平原則作出減少。

裁判書製作人

何偉寧

## 澳門特別行政區終審法院裁判

卷宗編號：94/2025 (民事及勞動訴訟上訴案)

上訴人： 甲、乙及丙 (原告)

丁 (被告)

被上訴人： 同上

日期： 2025 年 9 月 26 日

\*

### 一、 概述

原告們甲、乙及丙針對被告丁向初級法院民事法庭提起宣告之訴，而該院於 2024 年 5 月 27 日裁定有關訴訟部分成立。

被告不服，向中級法院提起上訴。該院於 2025 年 3 月 13 日作出裁決，裁定上訴理由部分成立。

被告不服上述裁判，向本院提起上訴，主要的上訴理據如下：

- 合同之不能履行屬不可歸責及原告們應自行承擔風險；
- 錯誤將合同定性為“預約買賣合同”及預付款為“定金”；
- 賠償金額過高。

原告們就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 2098 至 2111 背頁，在此視為完全轉錄，認為應裁定上訴理由不成立。

\*

此外，原告們亦提起上訴，主要認為被上訴裁判改判處彼等的超出違約金損害補償請求不成立是錯誤的。

被告沒有就原告們提出的上訴作出答覆。

\*

### 二、 事實

已認定的事實載於卷宗第 1827 至 1829 背頁，有關內容在此視為完全轉錄。

\*

### 三、理由陳述

#### I. 原告們的上訴：

原告們認為，根據已證事實，[樓宇][單位(1)]、[單位(2)]、[單位(3)]、[單位(4)]、[單位(5)]、[單位(6)]及[單位(7)]的總價值於2024年1月後期為62,691,269.80澳門元(約60,865,310.50港元)，遠高於當初承諾購買時的價值(33,235,000港元，差額為27,630,310.50港元)，因此彼等的損失遠超過獲判處的違約金的數額，故依據《民法典》第436條第4款之規定，有權獲得超出部分的賠償，而被上訴裁判作出相反的決定是錯誤的，應予以廢止並作出改判。

現就有關問題作出審理。

在尊重不同見解下，我們僅憑相關獨立單位於2024年1月的估值，並不足以認定原告們的損失遠超過違約金的數額。

原告們僅支付了30%的樓價款(9,970,500港元)，因此不能按全數支付樓款的情況去計算彼等的差價損失。

眾所周知，資金的運用是有成本或可產生利潤的。若原告們需要向銀行作借貸來支付餘款，那便需支付相應的利息。若不需要，那手上的2千多萬資金也可產生利潤。

假設原告們全數支付了樓款(33,235,000港元)，根據《民法典》第436條第2款之規定，彼等可獲得返還雙倍定金作為賠償，並不低於彼等所請求的差價損失。

既然只支付了30%的樓款，那相應的差價損失同樣應按30%計算，而獲判給的損害賠償金額同樣不低於該差價損失。

基於此，原告們的上訴理由並不成立。

\*

#### II. 被告的上訴：

##### 1. 就合同之不能履行屬不可歸責及原告們應自行承擔風險方面：

根據《民法典》第 788 條第 1 條規定，在合同範疇，就債務之不履行，須由債務人證明非因其過錯造成；換言之，屬於過錯推定的情況。據此，結合《民法典》第 337 條第 1 款的規定，應由債務人承擔非因其過錯造成債務不履行之舉證責任。

為推翻上述過錯的推定，被告提出在[地段]開發和利用期間，行政當局的不可預視及不可避免行為，尤其是當時的土地工務運輸局及環保局的決定，嚴重阻礙被告發展[地段]，最終引致土地批給失效，導致其無法完成[樓宇]的建造工程。因此，相關合同的不能履行不應對其歸責。

此外，亦主張原告們是知悉涉案合同是一“將來物之買賣合同”而選擇與被告簽署合同，故原告們應自行承擔有關風險。

現就有關問題作出審理。

PESSOA JORGE 認為不可歸責的不能履行可基於“意外事件”(caso fortuito)或“不可抗力”(força maior)的情況而出現。兩者強調事件的“不可預見性”(imprevisibilidade)和“不可避免性”(inevitabilidade)，必須同時具備“不可預見性”和“不可避免性”才能排除債務人的責任。“不可預見”意味著按照事物的常態發展，行為人是不可預測事件的發生；“不可避免”則是指行為人即使能夠預視事件即將發生，但也無法阻止其發生或排除事件所產生的後果（《ENSAIO SOBRE OS PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL》，1999，第 118 至 121 頁）。

根據已證事實，被告於 2011 年 3 月 11 日與原告們訂立涉案獨立單位的“樓宇買賣預約合同”。被告當時已經知道土地工務運輸局多次在審批其提交的申請時出現超逾 60 日才作出決定的情況；被告知道土地工務運輸局在 2010 年 4 月 9 日的公函內向被告提出塔樓之間的間距不得少於最高塔樓高度的六分之一的全新建議；被告知道被行政當局耽誤了不少時間；被告知道土地工務運輸局在 2011 年 1 月 7 日雖批准了被告的建築計劃，但工程准照將取決環評報告的提交和核准；被告知道其

提交的環評報告仍未獲核准；更為重要的是，被告非常清楚[地段]的批給期於 2015 年 12 月 25 日到期。

從上可見，行政當局的審批工作緩慢及費時並非在簽署預約合同後才發生，相反，是之前已存在，故是可預見的。

特別需要指出的是，本案的“樓宇預約買賣合同”於 2011 年 3 月 11 日簽署，故行政當局在該日之前的任何審批延誤或其他行為，均不能成為被告不能履行相關“樓宇預約買賣合同”的免責理由。

雖然被告在 2011 年 3 月 11 日簽訂涉案的“樓宇預約買賣合同”時，距土地批給期限尚餘約 4 年多的時間，然而隨著時間的推移和事態的發展，特別是到了 2014 年，應該清楚知道餘下的土地批給期限是明顯不足以完成建造[樓宇]項目的，但被告並沒有將有關事宜告知原告們，讓彼等有所準備或取消交易。被告稱根據過往經驗，相信行政當局會延長批給期限，但這僅是其主觀和個人的期盼。

事實上，土地批給的法律制度已於 2013 年 8 月 12 日作出修改(第 10/2013 號法律)，並自 2014 年 3 月 1 日起生效。過往容許行政當局可免公開招標批給土地的做法，新法已作出了限制，僅在新法第 55 條所規定的情況下，可免招標批給土地，而被告的情況並不符合第 55 條所規定的任一情況。

被告作為大型地產發展商，理應知悉新法的規定。簡言之，被告是完全可以預見[樓宇]項目是無法在土地批給期限內建造完成，且有關土地批給將依法被宣告失效，相關土地亦會被特區政府收回，但被告由始至終都沒有向原告們披露相關情況，任由彼等繼續支付定金。

被告的做法有將風險轉嫁給原告們之嫌，將彼等的利益與自身利益網綁在一起，以便可以令特區政府相關部門在土地的利用期限及批給期限上作出讓步。

顯然，被告的做法並沒有遵守《民法典》第 219 條所規定的資訊披露義務，因而在履行合同上(“樓宇預約買賣合同”)具有過錯，應承擔

賠償責任。

在本案中，不但沒有任何可推翻上述法定推定過錯的事實獲證實，相反，證實了被告在“預約買賣合同”的不能履行中存有過錯。

被告亦主張原告們是知悉涉案合同是一“將來物之買賣合同”而選擇與被告簽署合同，故原告們應自行承擔有關風險。

被告的上述上訴理由是明顯不成立的。

首先，原告們並非發展商，不可能要求彼等具行業專業知識，知道樓宇要多久才能建成。

更重要的是，被告作為發展商比原告們更具條件和有能力知道樓宇的建造情況及能否在土地的法定批給期限內完成建造。

如上所述，被告沒有作出任何風險提醒，明顯違反了善意原則和相關的告知義務(《民法典》第 219 條)。

\*

## **2. 就錯誤將合同定性為“預約買賣合同”及預付款為“定金”方面：**

就本案合同的定性方面，被告認為涉案合同應為“預留合同”或“將來物之買賣合同”，而非“預約買賣合同”。

作為補充，被告主張，即使涉案合同為一“預約買賣合同”，原告們所支付的樓款，對應《民法典》第 434 條所指的提前履行，而非“定金”。

這部分的上訴理由是明顯不成立的。

《民法典》第 404 條第 1 款規定如下：

第四百零四條

(適用制度)

- 一、 某人基於一協議而有義務訂立特定合同者，該協議適用有關本約合同之法律規定；但當中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。

二、 ...。

從上述轉錄的法規可見，預約合同是以承諾將來訂立特定合同為標的的協議，其效力是一般的債權效力，除非合同的當事人透過明示之意思表示給予物權效力(《民法典》第 407 條第 1 款)。

在本案中，雙方所簽署的協議使用的名稱為“樓宇買賣預約合同”，以及當中明確表明原告們為“預約買受人”，被告為“預約賣出人”，由“預約賣出人”將位於澳門黑沙環區無門牌[地段]([LOTE])，登記於澳門物業登記局標示編號第 XXXXX 號發展地段，發展興建之[樓宇][單位(1)]、[單位(2)]、[單位(3)]、[單位(4)]、[單位(5)]、[單位(6)]、[單位(7)]及[單位(8)]出售予“預約買受人”。

此外，涉案合同第 15 條亦明確規定了須訂定“正式買賣公證書”的義務(使用了“必須”一詞)。

經分析相關合同的內容，不難發現其核心是被告承諾出售[樓宇][單位(1)]、[單位(2)]、[單位(3)]、[單位(4)]、[單位(5)]、[單位(6)]、[單位(7)]及[單位(8)]，而原告們承諾購買相關單位。為此，雙方約定將來訂定“正式買賣公證書”。

由此可見，該合同的標的完全符合《民法典》第 404 條第 1 款對預約合同的法律定性。

再者，結合澳門的社會實況，不論是已建成或待建樓宇的買賣基本上均是先簽定“預約賣買合同”，然後再簽署“正式買賣公證書”。採用被告所指的“預留合同”或“將來物之買賣合同”的情況非常罕見。

最後需指出的是，本案所涉及合同並非獨一的個案合同，本院在審理其他[樓宇]的案件中<sup>1</sup>，知悉被告和不少人簽定了內容基本上相同的合同，而當中有些還和銀行根據第 15/2001 號法律的規定簽署了“不動產預約買賣及預約設定抵押權的消費借貸合同”，即俗稱的“三方合同”，而被告亦作為預約出售人簽署了相關的合同。

---

<sup>1</sup> 例如終審法院第 100/2024 號上訴案件。

試問若不是“不動產預約買賣合同”，如何能根據第 15/2001 號法律的規定，和銀行簽訂“不動產預約買賣及預約設定抵押權的消費借貸合同”？

從上可見，原告們及被告在相關合同中的意思表示是十分清晰明確的，不存在任何的疑問。

值得注意的是，根據本院在審理同類案件中依職權獲知悉的事實，這些合同的內容都是由被告預先準備好的樣板式合同，用於所有[樓宇]單位的預售中。

被告完全否定條款內容基本上相同的合同為“預約買賣合同”的做法有惡意訴訟之嫌(《民事訴訟法典》第 385 條第 1 及 2 款 a 項之規定)。

就所支付的款項性質方面，根據《民法典》第 435 條之規定，“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”。

在已證事實中沒有任何事實可推翻上述法律推定，被告的立場僅是其一面之詞。

基於此，被上訴的裁判不存在任何的錯誤法律定性。

\*

### **3. 就賠償金額方面：**

被告認為由於涉案的合同確定不履行是不可對其歸責，故應按照《民法典》第 784 條第 1 款所規定的制度，以不當得利的名義向原告們返還曾支付的款項，故僅應向原告們返還 11,443,500.00 港元。

而作為補充，被告認為本案應適用衡平原則，因為原告們的損害將會透過收到置換房而獲得彌補，而置換房現在的市場價值較 2011 年高，如原告們在收取雙倍定金之賠償的情況下，賠償金額是明顯過多，故其認為應將賠償金額應為 20,197,775.00 港元至 20,558,660.00 港元，以及相關利息僅在判決作出之日起開始計算。

我們在前述第 1 點的決定中已確定了被告在相關的不能履行中存有

過錯，故不可能適用不當得利的制度僅退還所收取定金的原額。

就減少雙倍定金賠償方面，從比較法中，葡萄牙最高法院於 2012 年 4 月 24 日在第 605/06.6TBVRL.P1.S1 號案件的裁判中(in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)) 作出了以下司法見解：

“1. 違約金條款具有以預先約定清算損害的功能，是一項預先規定及確定債務人將支付的損害賠償的工具，原則上不可變，債務人將為倘有的不履行或不當履行所造成的損害而彌補債權人。

2. 債權人無需通過相應的司法訴訟對所受損害的程度進行舉證，損害賠償的金額就是當事人預先約定的金額，從而預防並避免計算損害賠償時的困難以及法官的參與，使債權人不必陳述及證明具體損害。

3. 當雙方沒有約定賠償超出的損害部分時，債務人沒有義務就不履行給債權人實際造成的損害作出賠償，僅有義務作出通過違約金條款預先商定的損害賠償。

4. 違約金條款的目的是取代將由法官裁定的損害賠償。當債務人不履行債務和有過錯，則可要求履行違約金條款。換言之，只有當債務人過錯不履行合同時方得為之。

5. 狹義上或本義上的違約金條款旨在促使債務人履行，同時促使債權人利益得到滿足，即使證明債務人不履行或遲延不導致任何損害亦然，它類似於強迫性處罰而有別於清算損害的處罰，雖然與強迫性處罰不同，是取代損害賠償，但並非附加在損害賠償或特定執行之上，這使得強迫性處罰類似於預先確定損害賠償的違約金條款

6. 但是，違約金條款不能被視為單純的有利於債權人的簡化證明約定，或被視為單純的舉證責任倒置規則，因為當事人之間預先確定的金額使債務人無法主張將金額減低至實際損害的金額，原則上也使債權人無法獲得超出預先確定之金額的損害賠償。

7. 違約金條款旨在強化債權人對於債務獲履行的權利，應作出的損害賠償是所約定處罰中規定的內容，只要最初給付不獲滿足則取代最初給付，對於違約者而言比通常情況更為嚴重，鑒於其具有預定特性且符合當事人的假定原意而應予遵守，

可以肯定的是，只有在例外情況下才應當減低，從而避免明顯濫用的情況，即相對於實際造成的損害而言明顯過度且毫無理由地誇張的處罰導致極端不公正。

8. 法官在行使其衡平且例外的調節權時，僅有權能應利害關係的債務人通過訴訟、反訴或者在答辯中的抗辯而提出的請求，減低顯得異常或明顯過度的違約金條款。

9. 違約金條款明顯過度，不等於簡單的賠償金額超過實際損害，需考慮倘有的減低與維持違約金條款的威嚇及勸阻價值之間的需要。”

在本個案中，原告們向被告共支付了 11,443,500.00 港元的定金。

倘不按衡平原則作出減少，原告們可獲得雙倍定金的賠償，即 22,887,000.00 港元(11,443,500.00 x 2)。

誠如所轉錄的葡萄牙最高法院在第 605/06.6TBVRL.P1.S1 號案件的裁判所言，“違約金條款旨在強化債權人對於債務獲履行的權利，應作出的損害賠償是所約定處罰中規定的內容，只要最初給付不獲滿足則取代最初給付，對於違約者而言比通常情況更為嚴重，鑒於其具有預定特性且符合當事人的假定原意而應予遵守，可以肯定的是，只有在例外情況下才應當減低，從而避免明顯濫用的情況，即相對於實際造成的損害而言明顯過度且毫無理由地誇張的處罰導致極端不公正”及“違約金條款明顯過度，不等於簡單的賠償金額超過實際損害，需考慮倘有的減低與維持違約金條款的威嚇及勸阻價值之間的需要”。

雖然證實了原告們獲得了購買一間置換房的權利及該置換房價值較 2011 年高，但該等事實並不足以得出雙倍定金賠償是明顯過度的結論。

另一方面，相關事件已擾攘多年，原告們一直沒有獲得賠償，故也需維持違約金條款的威嚇及勸阻價值。

基於此，並不存在作出減少賠償金的前提。

在計算延遲利息方面，根據《民法典》第 794 條第 4 款，“如債權未經結算，則在債權尚未結算時不發生遲延，但基於可歸責於債務人之原因而未結算者除外”。

原告們主張的損害賠償金額只需按照法律的規定，結合簡單數學計

算便可以確定下來，那就是將定金金額乘以二(《民法典》第 436 條第 2 款的規定)，過程並不涉及額外的結算行為，因此是確切的。

在本個案中，如上所述，被告客觀上完全具備知悉相關賠償金額的必要資料(依法將定金 X 2)，但被傳喚後仍一直不支付，亦不作出任何提存。其請求的賠償金額根據衡平原則作出減少僅是其個人的主觀期望，且最終不獲認同。

因此，根據《民法典》第 794 條第 1 款及第 795 條第 1 款和第 2 款的規定，被告須自傳喚日起向原告們支付以法定利率計算的遲延利息，直至完全和實際支付為止。

\*

#### 四、 決定

綜上所述，合議庭裁定原告們及被告所提出的上訴均不成立，維持被上訴裁判的決定。

\*

訴訟費用由原告們和被告支付，司法費分別訂為 10UC 和 15UC。  
作出適當通知。

\*

2025 年 9 月 26 日

何偉寧

(在過往同類的案件中，本人曾認為獲得購買置換房的權利這一事實足以引用衡平原則減少雙倍定金的賠償，然而經重新思考，特別是關於違約金的功能，本人修正過往的立場。)

宋敏莉

司徒民正