

卷宗編號： 320/2020
日期： 2020年06月18日
關鍵詞： 授權終止、濫用代理、無權代理、縮減違約金

摘要：

- 倘在已確定事實及待調查基礎內容獲證實的事實中均沒有關於原告在簽定有關預約買賣合同時知悉有關授權已終止、存有濫用代理或無權代理的事實，即使受權人使用失效的授權書代表授權人與原告簽訂預約買賣合同，對被代理人亦產生效力。
- 倘發出授權書的目的旨在向銀行貸款以償還債務，而事實證明被告已簽署了抵押公證書，借貸金額為港幣 3,480,000.00 元，故存有授權終止的情況。
- 違約金的訂定是為了避免交易方事後爭拗損失金額的多少而費時失事，而預先地定出了違約時可能須負擔的後果。
- 單以實際損失比違約賠償金少不能構成合理理據縮減違約金。

裁判書製作人

何偉寧

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號： 320/2020

日期： 2020 年 06 月 18 日

上訴人： AXX(被告)
BX(參加人)

被上訴人： CXX(原告)
同上

*

一.概述

被告 AXX，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2019 年 10 月 09 日作出的決定，向本院提出上訴，理由詳載於卷宗第 391 至 395 背頁，有關內容在此視為完全轉錄¹。

¹ 被告的上訴結論如下：

關於濫用代理

1. 被上訴的判決書第 17 頁第 7 段及第 8 段表示：“至於被告提出的補充請求，即使認定參加人不應使用授權書代理被告出售不動產及簽署預約買賣合同，但是，這僅僅限於被告與 BX，即授權人與受權人之間的關係，倘有的損害也只是發生在兩人之間，兩人之間的關係不會影響或左右第三人因合同不被履行而產生的權利。”
2. 對於以上裁判，在保持充分尊重的前提下，上訴人不能認同。
3. 根據獲證事實第 18 點、第 21 點及第 24 點表示，上訴人之所以簽署已證事實 D 所指的授權書，原因是為了向 Z 先生借貸，目的是為了成功辦理銀行貸款及清償債務。
4. 根據澳門民法典第 1087 條 a 項規定，由於上訴人當初簽署授權書的目的僅為辦理銀行貸款，不涉及買賣，因此相應的委任範圍不應包括轉讓涉案單位；同時，即使授權書中包括轉讓涉案單位的權力，但上訴人的目的僅為辦理銀行貸款時，根據善意原則，參加人在簽署涉案預約買賣合同前，應先獲得上訴人的同意，但參加人沒有這樣做，反而自行簽署涉案預約買賣合同，更在收取訂金後沒有將之交付予上訴人(獲證事實第 6 點、第 8 點及第 28 點)。
5. 這樣，參加人 BX 便是違反了受任人的義務，尤其是澳門民法典第 1087 條 a 項、c 項及 e 項規定。
6. 被上訴判決第 11 頁第四段及第五段亦提及：「授權書是為了讓第三人代表被告向銀行取得貸款而作出，而被告最終已取得銀行貸款並與銀行簽定了抵押公證書。參加人在訴狀內也不諱言銀行借貸已獲批核，換言之，當初發出的授權書的基礎法律關係已獲得履行。那末，發出授權書的目的已然達到。」
7. 參加人 BX 出售涉案單位的行為，明顯與上訴人當初簽署授權書的目的相違背，這樣，參加人 BX 出售涉案單位的行為屬於出爾反爾，符合澳門民法典第 326 條規定的濫用權利的情況。
8. 另外，於上訴人提交的答辯狀的反訴請求中，其中一項請求為「6.宣告 BX 基於濫用代理，

獨自承擔原告針對被告所提出之一切請求」。

9. 上訴人的上述反訴請求為要求參加人 BX 承擔原告針對上訴人所提出的一切請求，換言之，一旦上訴人的上述反訴請求成立，本案的判決將對參加人 BX 構成裁判已確定的案件。
10. 因此，根據澳門民事訴訟法典第 270 條第 1 款規定，參加人 BX 的性質應屬主參加。
11. 亦基於作為本案的主要當事人，在本案程序上得判處參加人承擔判決所判處之義務；因此，當認定參加人 BX 的行為構成濫用代理時，請求尊敬的法官裁定參加人 BX 須支付上訴人被判處之全部金額。

關於授權終止的原因

12. 倘若尊敬的法官閣下不認同上述陳述，為著保障上訴人利益，以下繼續提出陳述如下。
13. 根據獲證事實第 18 點、第 21 點及第 24 點表示，上訴人之所以簽署已證事實 D 所指的授權書，原因是為了向乙先生借貸，目的是為了成功辦理銀行貸款及清償債務。
14. 上訴人簽出授權書依據的基礎法律關係已獲得履行(取得銀行貸款並與銀行簽定了抵押公證書)，因此作為上述基礎法律關係終止時，根據澳門民法典第 258 條第 1 款規定，上訴人當時簽出的授權應隨之而終止。
15. 根據澳門民法典第 259 條第 2 款規定，倘若原告在沒有過錯不知道授權終止的原因，則因授權終止而導致轉讓行為(參加人簽署預約合同)不產生效力的情況，不可對抗原告。
16. 在上訴人提交的答辯狀反訴部份中，曾提出原告與參加人 BX 簽署的預約買賣合同(起訴狀附件四)時，已事先知悉 BX 與上訴人的金錢債務關係(答辯狀第 51 條援引答辯狀第 33 條至第 35 條)。
17. 在廣義而言，倘若原告事先知悉參加人 BX 與上訴人的金錢債務關係時，則等同已知悉參加人 BX 與上訴人基礎法律關係(取得銀行貸款並與銀行簽定了抵押公證書)已獲得履行，相關授權應屬終止。
18. 根據澳門民法典第 335 條第 2 款規定，基於上訴人提出上述反訴(至少在事實層面上)，原告對自身在沒有過錯下不知道授權終止的原因的事實負有舉證責任。
19. 根據原告與參加人 BX 簽署的預約買賣合同(起訴狀附件四)，原告當時已知道參加人持授權書代表上訴人。
20. 而根據原告提交的反駁狀第 13 點指，原告當時不知悉參加人與上訴人的關係。
21. 原告的證人在庭審時未有證明原告對自身在沒有過錯下不知道授權終止的原因。
22. 同時，案中證人(包括地產經紀 DXX 及上訴人之父親)曾表示原告簽署預約合同前沒有到涉案單位「睇樓」。
23. 再者，根據起訴狀文件七的收據及票據顯示，原告當時開出的票據抬頭不是給予真正的業權人(上訴人)，而是開出抬頭為受權人 BX，以一般人的認知可知道該定金將不會直接交到上訴人手上。
24. 以上狀況均明顯與一般交易有異。
25. 因而可顯示，倘若原告真的不知道有關授權的原因，那麼至少原告在了解參加人為何持該授權書代表上訴人簽署預約合同的問題上是粗心及存在過失的。
26. 只要原告對於上述異常情況嘗試作出了解(例如到涉案單位尋找上訴人或上訴人家人溝通了解)，必然可知悉有關授權的由來及已經終止。
27. 因此，根據澳門民法典第 259 條第 2 款的反義解釋，原告在不知悉授權終止原因的事實上未能排除其過錯，故有關授權終止的原因可對抗原告。
28. 綜上，請求尊敬的法官閣下廢止原審判決，並宣告原告與參加人簽署的預約合同對上訴人不產生效力。

關於無權代理

29. 倘若尊敬的法官閣下不認同上述陳述，為著保障上訴人利益，以下繼續提出陳述如下。
30. 根據獲證事實第 18 點、第 21 點及第 24 點，可顯示上訴人簽發該授權書的目的僅是為了辦理銀行貸款以清償上訴人欠下乙先生的債務。
31. 因此，上述授權書的範圍不包括授權參加人出售涉案單位。
32. 故即使參加人持授權書與原告簽署預約合同，在法律上應屬澳門民法典第 261 條所指之無權

原告 **CXX** 就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 418 至 422 頁，在此視為完全轉錄。

*

參加人 **BX**，詳細身份資料載於卷宗內，向本院提出附帶上訴，理由詳載於卷宗第 402 至 412 頁，有關內容在此視為完全轉錄²。

代理。

33. 另外，根據案中證人證言顯示，原告從未「睇樓」，且原告在簽署該預約合同前未接觸過上訴人。
34. 上訴人從未作出任何顯示其有意識促使原告對參加人產生信任，因此，根據澳門民法典第 261 條第 2 款的反義解釋以及同條第 1 款規定，參加人持授權書與原告簽署預約合同的行為對上訴人不產生效力。
35. 即使不這麼認為，根據本案的獲證事實亦可顯示，根據澳門民法典第 216 條第 1 款規定，參加人 BX 事先應已知悉上訴人簽出授權書時所約定的授權書可使用的範圍(辦理銀行貸款以清償上訴人欠下乙先生的債務)，然而，參加人仍然持授權書與原告簽署預約合同，此行為明顯超越了上述約定的範圍。
36. 故此，參加人 BX 的行為明顯屬澳門民法典第 262 條所規定的濫用代理的情況，並應裁定參加人持授權書與原告簽署預約合同的行為對上訴人不產生效力，又或基於原告已獲參加人返還訂金，宣告被告無須支付雙倍定金的損害賠償。
37. 綜上所述，請求尊敬的法官閣下廢止原審判決，並宣告開釋上訴人。

² 參加人的附帶上訴結論如下：

1. 上訴人現明確指明針對調查基礎內容第 14 條及有關惡意訴訟第 1 條調查基礎內容事實之答覆提出爭執。
2. 除應有的尊重外，上訴人認為原審法院在回答調查基礎內容第 14 條事實時是存有審查證據的錯誤。
3. 根據卷宗第 235 頁的內容，中國銀行所提供的資訊根本就沒有指出編號為 H61**** 的銀行本票是由哪一個銀行帳戶所要求發出的。
4. 至於卷宗第 235 至 238 頁關於 EXX 的內容或資料僅是基於被告於 2018 年 03 月 20 日(見卷宗第 208 頁第 2 點)向法院申請列 EXX 為證人，但基於被告沒有該證人的資料，而要求法院向函中國銀行取得該證人資料而所存在的(見卷宗第 213 頁批示)。
5. 因此，根據卷宗第 235 至 242 頁的資料，乃至本卷宗的所有資料均沒有顯示到編號為 H61**** 的銀行本票是由哪一個銀行帳戶所要求發出的。
6. 故原審法院認定編號為 H61**** 的銀行本票是由 EXX 的銀行戶口要求發出的認定屬錯誤的。
7. 綜上所述，上訴人認為此一部份的爭執應裁定為成立，並基於上述的理由作出如下的改判 - 調查基礎內容第 14 條事實的答覆：“provado que em 29/04/2016, o Autor recebeu uma ordem de caixa, do Banco da China, com o n.º H61****, no valor de 780.000.00”。
8. 至於有關惡意訴訟第 1 條調查基礎內容事實，除應有的尊重外，上訴人認為原審法院作出上指的事實事宜裁決時同樣地存有審查證據的錯誤。
9. 正如之前所述，卷宗第 235 至 238 頁存有 EXX 的內容或資料僅是基於被告欲取得該證人的身份及聯絡資料以便要求其出庭作證(見卷宗第 208 頁第 2 點及 213 頁批示)。
10. 再者，上訴人於 2019 年 03 月 15 日附入了一份由卷宗編號 CV2-17-0074-CAO 卷宗所發出的證明書，當中就明確載明了中國銀行回覆該卷宗有關編號 H60**** 的本票是由 FXX 之銀行戶口所發出的(見卷宗第 300 至 301 頁)。

*

11. 因此，毫無疑問，原審法院就有關惡意訴訟第 1 條調查基礎內容事實所作出的回答是錯誤的。
12. 綜上所述，上訴人認為此一部份的爭執應裁定為成立，並基於上述的理由作出如下的改判 - 惡意訴訟第 1 條調查基礎內容事實的答覆：“Provado que em 13/01/2016, foi entregue ao Réu uma ordem de caixa no valor de HKD700.000,00 emitido pelo FXX”。
13. 簡要而言，原審法院於被訴判決中認為根據已證事實，由於被告已自行辦理了不動產抵押手續，因此涉案的授權書已失效。
14. 基於此，原審法院認定上訴人持該授權書與原告簽訂預買賣合同之行為屬無權代理。
15. 首先，根據調查基礎內容第 24 條之答覆可見，“A outorga da procuração referia na alínea D) dos factos assentes foi organizado pelo Sr. Z a fim de poder tratar com sucesso o empréstimo bancário liquidar a dívida”。
16. 亦即，涉案的授權書除了是授權予上訴人處理不動產抵押事宜外，該授權書的最大目的就是擔保債務的清償。
17. 根據調查基礎內容第 18、20 及 21 條事實之答覆可見，作為授權依據之法律關係是建基於被告與一乙姓人士之間的借貸關係。
18. 然而，根據所有已證事實可見，似乎沒有任何事實能予以證明被告已清償調查基礎內容第 20 條事實所述之債務。
19. 那麼，在沒有任何已證事實能證明完全清償涉案債務的情況下，相關的授權書又怎能被認定為已消滅呢？答案顯然是否定的。
20. 故此，根據已證事實以及《民法典》第 258 條第 1 款之規定，涉案的授權書於上訴人代表被告與原告於 2016 年 03 月 30 日簽訂涉案預約合同時仍屬有效的。
21. 因此，根據《民法典》第 261 條的反義解釋，上訴人作出代表被告與原告簽訂涉案預約合同之行為不屬無權代理。
22. 由於涉案的授權書在簽訂預約合同時（即於 2016 年 03 月 30 日）仍屬有效及未被註銷，因此原審法院認定上訴人代表被告與原告於 2016 年 03 月 30 日簽訂涉案預約合同屬無權代理此一理解屬錯誤的。
23. 最後需指出的是，清償債務可以有很多方式，包括使用涉案授權書出賣涉案的不動產。
24. 由於本家中沒有任何已證事實證明被告使用銀行貸款清償涉案債務，因此上訴人持授權書出賣涉案不動產以清償債務，似乎沒有任何不妥之處。
25. 基於此，應裁定此一部份的上訴理由成立，因而撤銷被訴判決相關的部分裁決。
26. 原審法院就減縮雙倍賠定的問題持反對的意見，其理由在於有關賠償沒有明顯過多或失衡。
27. 除應有的尊重外，上訴人不能予以認同。
28. 事實上，原告因是次交易而蒙受的損失最多僅為澳門幣拾壹萬玖仟伍佰陸拾伍圓正 (MOP119,565.00)。
29. 即實際上，原告因被告不履行合同反而得利澳門幣柒拾貳萬陸仟貳佰陸拾伍圓正 (HKD726,265.00)
30. 由於定金僅具有作為賠償他方損失之功能，並不存有令他方得利之功能，因此，面對被告需向原告支付其最高實際損害〔澳門幣拾壹萬玖仟伍佰陸拾伍圓正 (MOP119,565.00)〕的七倍賠償 (澳門幣捌拾肆萬伍仟捌佰叁拾圓正 (MOP845,830.00)) 時，有關數額明顯是過高或失衡的。
31. 故此，上訴人認為被告除了需返還原告已支付的定金港幣捌拾萬圓正 (HKD800,000.00) 外，被告倘應支付原告其三倍之實際損害〔即澳門幣叁拾伍萬捌仟陸佰玖拾伍圓正 (MOP358,695.00)〕作為賠償最為合適。
32. 綜上所述，本上訴理由應裁定為成立，因而根據《民法典》第 436 條第 5 款結合第 801 條第 1 款之規定，懇請尊敬的法官閣下按衡平原則將被告因可能違反合同而生之損害賠償減少至澳門幣叁拾柒萬玖仟叁佰貳拾伍圓正 (MOP379,325.00)。

二.事實

原審法院認定的事實如下：

- 於 2016 年 04 月 01 日，原告以預約買受人名義，以關於澳門東北大馬路...-...號.....花園...樓...座的“承諾買賣房屋合約”為依據，向物業登記局作出臨時性質之登錄，該不動產之物業在物業登記局的標示編號為 2****號，業權登錄編號為****44G號；該不動產在財政局房屋紀錄內之登錄編號為 7****號。(已確定事實 A)項)
- 2016 年 04 月 26 日，原告收到 GXX 大律師向原告及 BX 發出之信函，表示由於被告已於 2016 年 04 月 19 日透過 IXX 私人公證員廢止早前 2016 年 01 月 18 日透過私人公證員 IXX 認證就本案不動產授權予 BX 之授權書(見卷宗第 25 頁，其內容在此視為獲完全轉錄)。(已確定事實 B)項)
- 於 2016 年 03 月 02 日，是被告親自到 HXX 私人公證員辦事處簽署載於其第 75 號簿冊第 24 頁之抵押公證書。(已確定事實 C)項)
- 於 2016 年 01 月 18 日，被告透過私人公證員 IXX 簽立了一份授權書予 BX (其內容見卷宗第 147 至 148 頁，在此視為獲完全轉錄)。(已確定事實 D)項)
- 約 2016 年 02 月，原告欲購買一不動產作為投資之用，於是委託#####地產有限公司之地產中介人 DXX 為其尋找合適之不動產。(對調查基礎內容第 1 條的答覆)
- 於同年 03 月中介 DXX 聯絡原告，表示有一合適之不動產放售，為澳門東北大馬路...-...號.....花園...樓...座。(對調查基礎內容第 2 條的答覆)
- 隨後，原告確認有意購買該不動產，透過該地產中介認識了業

主之受權人 BX, BX 表示具有權力代表業主處理關於不動產之所有買賣事宜。(對調查基礎內容第 3 條的答覆)

- 隨後，於 2016 年 03 月 30 日，BX 出示已證事實 D) 的授權書與原告於 GXX 律師事務所簽訂“承諾買賣房屋合約”並透過私人公證員 JXX 對雙方之簽署作成了當面認定。(對調查基礎內容第 4 條的答覆)
- 按照上述合約之規定，被告承諾以港幣肆佰捌拾萬圓正 (HKD\$4,800,000.00)，折合澳門幣肆佰玖拾肆萬肆仟圓正 (MOP\$4,944,000.00)，將澳門東北大馬路...-...號.....花園...樓...座之不動產出售予原告。(對調查基礎內容第 5 條的答覆)
- O Autor ao assinar o referido “contrato-promessa de compra e venda”, de acordo com o disposto no número (1) da cláusula primeira pagou imediatamente em numerário a quantia de HKD\$200.000,00 ao representante do Réu, BX, que o recebeu no mesmo acto. (對調查基礎內容第 6 條的答覆)
- 之後，原告於 2016 年 04 月 01 日就上述交易於財政局申報及繳納相關之財產移轉之印花稅款項，澳門幣玖萬貳仟柒佰叁拾陸圓正 (MOP\$92,736.00)。(對調查基礎內容第 7 條的答覆)
- 隨後，原告於 2016 年 04 月 07 日按照合約之規定，透過其兄長 KXX 開立一張中國銀行股份有限公司，編號為 HJ67****之港幣陸拾萬圓 (HKD\$600,000.00) 的支票作為支付第二期訂金，按被告之代表 BX 之要求由其代收訂金。(對調查基礎內容第 8 條的答覆)
- 於同日，BX 承兌了上述中國銀行股份有限公司，編號為 HJ67****之支票，收取了相關款項。(對調查基礎內容第 9 條的答覆)

- 而餘額港幣肆佰萬圓正(HKD\$4,000,000.00)，按照合約之規定於 2016 年 05 月 20 日或之前，雙方簽訂不動產買賣公證書之時結清。(對調查基礎內容第 10 條的答覆)
- Em meados de Abril de 2016, ao Autor foi informado de que o promitente-vendedor havia decidido não vender o imóvel acima mencionado. (對調查基礎內容第 11 條的答覆)
- Em 29/04/2016, o Autor recebeu uma ordem de caixa emitida pelo EXX, do Banco da China, com o n.º H61****, no valor de HKD\$780.000,00. (對調查基礎內容第 14 條的答覆)
- 隨後，原告已於中國銀行股份有限公司承兌了上述本票，並取得款項。(對調查基礎內容第 15 條的答覆)
- A procuração referida na alínea D) dos Factos Assentes foi passada por causa duma relação jurídica entre o Réu e um senhor de apelido “Z” decorrente da obrigação pecuniária. (對調查基礎內容第 18 條的答覆)
- Durante o período de 07 de Janeiro a 08 de Janeiro de 2016, o Réu pediu junto do Sr. Z um empréstimo no valor de HKD\$1.800.000,00. (對調查基礎內容第 20 條的答覆)
- Como condição de empréstimo, o Sr. Z exigiu que o Réu outorgasse uma procuração em relação à fracção acima referida através do qual conferisse poderes a um terceiro designado por aquele, isto é, o BX. (對調查基礎內容第 21 條的答覆)
- A outorga da procuração referida na alínea D) dos factos assentes foi organizado pelo Sr. Z a fim de poder tratar com sucesso o empréstimo bancário e liquidar a dívida. (對調查基礎內容第 24 條的答覆)

- O Réu não recebeu o valor total de HKD800.000,00 referido nas respostas dadas aos quesitos 6º e 8º. (對調查基礎內容第 28 條的答覆)
- Em 13/01/2016, foi entregue ao Réu uma ordem de caixa no valor de HKD\$700.000,00 emitido pelo EXX. (對調查基礎內容第 1 條的答覆)

*

三.理由陳述

1. 被告提起之主上訴

(i) 關於要求判處參加人支付被告被判處的全部金額方面：

被告認為，參加人 **BX** 出售涉案單位的行為，明顯與其當初簽署授權書的目的相違背，這樣，參加人 **BX** 出售涉案單位的行為符合澳門《民法典》第 326 條規定的濫用權利的情況。

因此認為 **BX** 應是以主當事人的角色參與本案訴訟，故請求判處 **BX** 須向其支付被判處之全部金額。

此部分的上訴是明顯不可能成立的，理由在於 **BX** 參與本案訴訟的角色早有定案。原審法院於 2017 年 05 月 15 日在卷宗第 93 頁作出批示，不接納 **BX** 以主當事人身份參與本案，僅批准其以輔助方式參與。

上述決定已確定生效，形成了既判案的效力，故被告不能在本上訴程序中要求認定 **BX** 以主當事人之身份參加訴訟，繼而要求判處其作出給付。

(ii) 關於授權終止、無權代理及濫用代理權而對被告不生效力方面：

被告認為，不論參加人 **BX** 是濫用代理或違反代理協議而導致無權代理，其使用相關授權書作出的法律行為，即與原告所簽定的預約買

賣合同，對被代理人，即被告本人，不產生效力。

另一方面，亦認為根據已證事實，被告簽署有關授權書是為了讓 **BX** 可直接向銀行申請貸款以清償債務。而該基礎法律關係已因取得銀行貸款並與銀行簽定了抵押公證書而終止，故相關授權亦依照《民法典》第 258 條第 1 款之規定而終止。

現就有關問題作出審理。

在本個案中，不論在已確定的事實或待調查基礎內容獲證實的事實中均沒有關於原告在簽定有關預約買賣合同時知悉有關授權已終止、存有濫用代理或無權代理的事實。

相反，誠如原審判決所言那樣，“根據已證明的事實，原告乃透過地產中介人的介紹有意購入被告的不動產，在交易過程中，BX 向原告表示具有權力代表業主處理不動產的買賣事宜，之後，BX 在律師樓出示了授權書與原告各自簽訂了預約買賣合同，並隨之向 BX 支付了定金港幣\$200,000 元，再於數日後向 BX 再支付港幣\$600,000 元。

整個交易經過與正常的不動產交易別無二致，作為一個正常的買家，遇到賣家由受權人代理進行買賣也平常不過，只要授權書符合法定格式規範，任誰也不會懷疑也不會知悉受權人的授權書已失效，對於受權人使用實已失效的授權書進行交易不具有過錯。

因此，即使受權人使用失效的授權書代表授權人與原告簽訂預約買賣合同，授權的終止不能對抗原告。

換言之，預約買賣合同仍然對被告產生效力”。

根據《民事訴訟法典》第 562 條之規定，法官必須依照獲證實的事實來適用法律，而非證人的證言來作出判決。

基於此，被告在上訴陳述結論中引用一些證人證言及沒有獲確定/證實的事實來作為上訴依據是毫無意義的。

《民法典》第 259 條第 2 款、第 261 條第 2 款和第 262 條分別規

定如下：

第二百五十九條
(第三人之保護)

...

二、不得以其他導致授權終止之原因，對抗在無過錯下對該等原因不知情之第三人。

第二百六十一條
(無權代理)

...

二、然而，如基於考慮有關具體情況而斷定在客觀上存在應予考慮之理由，以致善意第三人信任該無代理權之人具有作出上述法律行為之正當性，且被代理人曾有意識促使此第三人對該無代理權之人產生信任，則由該無代理權之人作出之法律行為，不論是否經被代理人追認，均對被代理人產生效力。

...

第二百六十二條
(濫用代理)

上條之規定適用於代理人濫用其權力之情況，但以他方當事人明知或應知悉該濫用代理為限。

從上述所轉錄的法規可見，在本個案中，有關預約合同不論是在授權終止、無權代理或濫用代理的情況下簽定，均對被告，即上訴人，產生效力。

*

2. 參加人提起之附帶上訴

(i) 對事實事宜提起之爭執：

參加人針對待調查基礎內容第 14 條及有關惡意訴訟第 1 條調查基礎內容事實之裁判提出爭執。

14°

*Em 29/04/2016, o Autor recebeu de BX, em representação do Réu, uma livrança sacada do Banco da China, com o n.º H61****, no valor de HKD\$780.000,00, equivalente a MOP\$804.570,00?*

1°

Antes de outorgar a procuração envolvida no caso em apreço, ou seja, em 13/01/2016, o Réu mais uma vez solicitou ao interveniente um empréstimo de HKD\$700.000,00.

原審法院就上述事實的裁判結果如下：

待調查基礎內容第 14 條：“*Em 29/04/2016, o Autor recebeu uma ordem de caixa emitida pelo EXX, do Banco da China, com o n.º H61****, no valor de HKD\$780.000,00.*”。

有關惡意訴訟第 1 條調查基礎內容事實：“*Em 13/01/2016, foi entregue ao Réu uma ordem de caixa no valor de HKD\$700.000,00 emitido pelo EXX*”。

原告認為待調查基礎內容第 14 條應獲證實為“*Em 29/04/2016, o Autor recebeu uma ordem de caixa, do Banco da China, com o n.º H61****, no valor de HKD\$780.000,00.*”；而有關惡意訴訟第 1 條調查基礎內容事實應獲證實為“*Em 13/01/2016, foi entregue ao Réu uma ordem de caixa no valor de HKD\$700.000,00 emitido pelo EXX*”，理由在於卷宗第 235 頁中國銀行所提供的資訊沒有指出編號為 H61****的銀行本票是由哪一個銀行帳戶所要求發出，因此不能證實有關本票是由 **EXX** 的銀行戶口要求發出。另一方面，卷宗第 300 至 301 頁的文件清楚表明編號 H60****的本票是由 **EXX** 之銀行戶口所發出的。

根據《民事訴訟法典》第 599 條規定如下：

- 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、 第一款及第二款之規定適用於被上訴人依據第五百九十條第二款之規定請求擴大上訴範圍之情況。

經分析卷宗第 235、300 及 301 頁的書證，我們認為參加人對上述事實裁判提出的爭執是成立的。基於此，相關事實依照參加人的請求作出變更。

(ii) 就授權終止、無權代理及濫用代理權問題方面：

參加人認為，被告簽署有關授權書的核心是為清償債務，在未能確定債務獲清償的情況下，不能認定存有授權終止的情況。再者，代所有人出售物業以清償債務是常見的方式，故亦不存在無權代理或濫用代理的情況。

基於此，請求廢止原審法院這方面的判決。

根據已證事實，授權書的發出源於被告與一名”Z”姓人士的金錢債務，後者於2016年01月07日至08日向被告貸出了港幣1,800,000.00元，而作為借貸條件，借款人要求被告簽署一份授權書予指定人士 **BX**。另外，亦證明發出授權書的目的旨在向銀行貸款以償還債務，事實證明被告於2016年03月02日簽署了抵押公證書，借貸金額為港

幣 3,480,000.00 元(見卷宗第 142 頁)。

從上可見，被告簽署有關授權書是為了讓 **BX** 可直接向銀行申請貸款以清償債務，而非該後者可以出售其物業以償還債務。

基於此，原審法院認定存有授權終止的情況是正確的，應予以維持。

(iii) 就賠償金縮減方面：

原審法院就此部分的判決內容如下：

“....

參加人在其答辯中主張原告實質的損害賠償只是澳門幣\$119,565 元，而雙倍定金的賠償，即港幣\$820,000 元，相比實際損失明顯過高，令原告得利，主張應將賠償縮減。

預約買賣合同中在不履行時沒收定金或支付雙倍定金乃一種法定的違約金機制，已具備相當普遍性。當然，立法者在上指的第四百三十六條第五款中不排除適用減少違約金的機制。

違約金的訂定是為了避免交易方事後爭拗損失金額的多少而費時失事，而預先地定出了違約時可能須負擔的後果。

在不動產預約買賣合同中違約者須承擔喪失定金或支付雙倍定金的違約後果已成為市民日常交易中普遍約定俗成的規則，案中的賠償額與一般的交易無異，沒有明顯過多或失衡；雖然法例容許法院按衡平原則縮減，顯然法院在作出行動時需要事實理據支持，不能隨意的減少違約金，否則違約金的機制便形同虛設。在本案中，單單以實際損失比違約賠償金少不能構成合理理據縮減違約金，參加人的主張不能獲接納...”。

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。

*

四. 決定

綜上所述，裁決如下：

1. 判處被告的主上訴不成立。
2. 判處參加人的附帶上訴部分成立，變更待調查基礎內容第 14 條及有關惡意訴訟第 1 條調查基礎內容事實如下：
 - 待調查基礎內容第 14 條：*“Em 29/04/2016, o Autor recebeu uma ordem de caixa, do Banco da China, com o n.º H61****, no valor de HKD\$780.000,00.”*；
 - 有關惡意訴訟第 1 條調查基礎內容事實：*“Em 13/01/2016, foi entregue ao Réu uma ordem de caixa no valor de HKD\$700.000,00 emitido pelo FXX”*
3. 維持原審判決的其他決定。

*

主上訴之訴訟費用由被告支付。

附帶上訴之訴訟費用由參加人支付 7/10。

作出適當通知。

*

2020 年 06 月 18 日

(裁判書製作人)

何偉寧

(第一助審法官)

唐曉峰

(第二助審法官)

李宏信