

(譯本)

買賣預約合同
定金的作用
非財產損害賠償

摘要

一、某一單位預約購買者所支付的定金有兩個作用：一方面，具有“強制作用”，力求確保預約合同的完成；另一方面，透過定金，在不履行合同的情況下，預先決定了須支付的賠償。

二、但是，如單位預約購買者因第三者而非預約出售者的行為對作為買賣預約合同標的不動產的真實狀況產生錯誤，而不能購買該單位並因此對其造成相應的非財產損害時，該損害將由上述的第三者負責。

2005 年 3 月 31 日合議庭裁判書

第 58/2005 號案件

裁判書製作法官：José M. Dias Azedo（司徒民正）

澳門特別行政區中級法院合議庭裁判

概述

一、甲針對第 1 被告乙、第 2 被告丙及第 3 被告丁（全部人士身份資料均載於卷宗）提起訴訟，合議庭主席對該第 CV2-02-0002-CAO 號通常訴訟卷宗作出判決，裁定賠償非財產損害之請求部份理由成立，判處上述眾被告以連帶責任共同向原告支付澳門幣 15,000 元；（參見第 216 頁至第 217 頁）。

原告不服該決定，提起本上訴，在其陳述中提出以下結論：

“（一）本卷宗所載的判決中，認為向上訴人給付澳門幣 15,000 元作為非財產損害之賠償是公平的，這一部份即是本上訴之標的所在。除獲給予應有之尊重外，該數額顯示為過少；

（二）原審法庭已經裁定，被告的行為侵犯了上訴人的人格權，對其精神和財產造成了損害；

（三）在判決中還指出，關於取得位於卷宗所載之不動產中的單位，被告受法律和合同約束，應該提供全部顯示為必要或有用的資料以供上訴人自由和清晰地形成意思；

（四）但事實並非如此，正如已證事實，當嫌犯被原告問及時，他們一直向其保證單位無擔負有債務。但是，該情況並不屬實，作為被告之行為的直接後果，上訴人在錯誤的前提下簽訂了合同；

（五）很自然地，當上訴人欲取得單位時，希望將可以最終獲得自己的房屋，容納其家庭，確保成為所有人，故出於該目的，他投入了畢生工作所積攢的全部積蓄（港幣 125,000 元）；

（六）上訴人獲准以完全免除支付預付金和訴訟費用之方式得到司法援助，從該等事實中可以看出，上訴人確如所證明的一樣生活貧苦，只有低階文化程度和微薄收入；

（七）同樣已獲證實的是，由於房屋成為司法變賣的標的物，上訴人既失去了渴望的住所，又失去了多年的積蓄，這對上訴人和其家庭造成了巨大的苦惱和壓抑；

（八）被告的行為對上訴人的情感、精神的安寧和財產安全構成了實際侵犯 — 這些都是無形及無可估量的財產；

（九）另外還證實，上訴人不可能試想再取得一個新的單位，因為他已經沒有剩下任何資金來為購買另一個單位支付定金；

(十)所有被告均有一項特別義務，即幫助並告知上訴人有關將要取得之單位以及合同的全部細節 — 而他們沒有履行這項義務；

(十一)1966 年《民法典》第 496 條第 3 款可適用於本案，其中規定損害賠償之金額得按衡平原則定出，並且須注意第 494 條中所指的情節，即按行為人之過錯程度、行為人與受害人之經濟狀況及有關事件之其他情況認為此屬合理者；

(十二)卷宗中還證實，全部被告，而且尤其是第 3 被告作為法律代辦以及法律方面的專業人士，有義務告知上訴人有哪些責任和負擔附於其欲取得之單位上；

(十三)第 1 被告是不動產中介方面的專業人士，當被上訴人問及時，只有出於不尋常的疏忽、粗心大意或惡意的情況下，才會斷然地表示知悉該不動產的法律狀況且不動產無擔負任何債務，但實際情況並非如此；

(十四)第 2 被告是第 3 被告的職員，在簽署預約合同的整個過程中代表第 3 被告，為合同“作證”並且他承認擁有一張關於該單位的查屋紙，其中清楚地指出了存在一項抵押。經證實，即使在這樣的情況下，他依然向上訴人提供了錯誤的信息；

(十五)為此，全部被告已顯示出極高的過失程度，故應重新審查原審法院裁定給付的賠償；

(十六)關於被告的經濟狀況，第 1 被告擁有自己的商號，第 2 被告有穩定的收入，第 3 被告是一位知名的法律代辦，在澳門從事該事業已久，故可得出結論認為他們不會承受（經濟上的）困難。

(十七)案件的其他情況亦不利於被告，上訴人為其提供的“服務”支付了報酬，而他們在收到報酬後並沒有盡其義務主動幫助上訴人；

(十八)在尊重原審法院並除了有更好的意見外，不難看出裁定給付於上訴人的賠償金顯得不可能賠償其深刻的痛苦、失望、精神的創傷、苦惱和憤怒，這些都是被告之不法行為的直接後果，而賠償金亦也不能起到斥責其行為的作用，該等行為無異於赤裸裸地侵犯最基本的文明原則、道德原則、合同善意原則和職業道德規範原則，為此，足以說明裁定遠高於原審法庭的賠償才屬合理；

(十九)在訂立交易時，受被告故意地誘使，導致上訴人產生了意思上的瑕疵，若以另一種方式進行交易，上訴人是斷不會接受的；

(二十)基於被上訴判決認定的事實事宜，毫無疑問地，非財產損害之賠償不應低於所請求的數額，即澳門幣 35 萬元，由被告以連帶責任承擔；

(二十一)被上訴判決在裁定非財產損害之賠償時違反了 1996 年《民法典》第 496 條第 3 款和第 494 條，應被予以廢止並以起訴狀認為成立的另一份判決代替”；（參見第 227 頁至第 238 頁）

被上訴人方面遞交了回覆，提出以下結論轉錄於此：

“1.原審法庭作出的裁判毋須作改正；

2.裁判嚴格遵守了 1966 年《民法典》第 494 條和第 496 條，以及現行《民法典》相對應的規範；

3.原審法庭已然裁定了適當的賠償金額以賠償上訴人的任何非財產損害；

4.上訴人倘有之單純的困擾不應受到法律保護；

5.上訴人陳述的事實和理據實屬謊言，在初級法院第六庭審理的第 CAO-006-00-6 號普通訴訟卷宗中，預約出售者被處償還上訴人兩倍的定金，即港幣 25 萬元。

6.所以，他沒有經濟能力購買一間房屋以及被剝奪了任何積蓄之陳述均屬虛假；

7.上訴人所企圖的是單純地以被上訴人的損失而不當獲利”；（參見第 240 頁至第 246 頁）。

經法定批閱，現須審查案件並作出決定。

理由說明

事實

二、原審合議庭認定了下列（未被爭執的）事實事宜：

— 1999 年 5 月下旬，原告意欲取得一間家庭住所之不動產，遂開始接觸第 1 被告乙，讓其協助自己購買一間獨立單位（列明事實表 A 項）。

— 第 1 被告從事不動產中介業務（列明事實表 B 項）。

— 第 1 被告提出了一份合同（第 3 號文件），其中訂立了支付條件，價格和須向第 1 被告之地產公司支付的佣金等（列明事實表 C 項）。

— 原告於 1999 年 5 月 25 日在該地產公司簽訂了合同，向以第 1 被告為代表的地產公司直接支付了一筆寄存款港幣 2 萬元（列明事實表 D 項）。

— 後經約定，第一被告將會再聯繫原告，如果可能的話則預約日期來與不動產的所有人簽署一份預約買賣合同（列明事實表 E 項）。

— 這將會在由第 1 被告選擇的一家律師事務所內完成（列明事實表 F 項）。

— 經原告和第 1 被告協商，單位的賣出價格訂定為港幣 265,000 元（列明事實表 G 項）。

— 1999 年 5 月 27 日，應第 1 被告要約，原告來到丁（即第 3 被告）的法律代表事務所，在當日當場與預約出售者簽訂了上述預約合同，事務所的職員第 2 被告亦在場，並且作為“證人”簽署了合同（第 4 號文件）（列明事實表 H 項）。

— 單位的所有人當場收到了原告已預先以寄存支付給第 1 被告乙之港幣 2 萬元定金，加上港幣 105,000 元，總共港幣 125,000 元（列明事實表 I 項）。

— 另外，只因為簽訂預約合同，原告花費了澳門幣 2,300 元以支付給上述法律代辦（即第 3 被告），原告從該處得到了受領證書（列明事實表 J 項）。

— 簽訂了預約買賣合同後，原告收到了單位的鑰匙（列明事實表 K 項）。

— 根據先前簽署的合同條款（附入起訴狀之第 3 號文件），地產公司將有權獲得一筆等於單位價格之 1% 的佣金（第 3 號文件第 3 條款）（列明事實表 L 項）。

— 1999 年 6 月，原告收到一份由永亨銀行寄送給該獨立單位的通告，勒令依然是業主身份的預約出售者騰空單位，因為其未能支付就該單位抵押貸款的分期付款故而將會啟動执行程序（列明事實表 M 項）。

— 基於初級法院第三庭之第 139/99 號執行卷宗命令，不動產最終被假扣押，現已被查封（列明事實表 N 項）。

— 原告針對預約出售者提起特別執行之宣告之訴，訴訟編號為 CAO-006-00-6，由初級法院第六庭審理（列明事實表 O 項）。

— 1999 年 5 月 22 日，第 1 被告建議原告購買標示於物業登記局第 XXX 冊第 XXX 頁第 XXX 號，位於[地址(1)]的“G-12”號單位用以居住（參見第 2 號文件）（對疑問點 1 的回答）。

— 當日，原告和第 1 被告檢查了上述單位且原告就是否存在某項曾倘有設定之負擔問及了被告（對疑問點 2 的回答）。

— 作為回答，第 1 被告表示知悉不動產的法律狀況，該單位無附有任何責任或負擔（對疑問點 3 的回答）。

— 面對第 1 被告作出的保證，原告看中了該不動產，表示要購買下來（對疑問點 4 的回答）。

— 在簽署預約合同（上述 H 項提及的附入起訴狀之第 4 號文件）的過程中，經證實，在閱讀預約合同時，第 5 條款提到了一項“抵押權”，原告在簽署合同前再一次問及第 1 被告及第 2 被告關於不動產的法律狀況（對疑問點 5 的回答）。

— 作為回答，原告被告知：合同（現以第 4 號文件被附入卷宗）第 5 條款只是標準式樣，用於所有的律師事務所，並不是說全部的條款都適用於一個具體個案（對疑問點 8 的回答）。

— 基於該等回答，原告簽訂了上述預約合同（對疑問點 9 的回答）。

— 當時，原告告知了第 1 被告及第 2 被告只有資金來支付購買不動產所商定價格的一半，意欲抵押不動產來完成支付所欠的餘款（對疑問點 10 的回答）。

— 原告得到的回答是，一旦簽訂了預約買賣合同，那麼已經是足夠的憑證來向一家銀行訂立合同，以抵押單位獲得貸款（對疑問點 11 的回答）。

— 在該預約合同中（附入起訴狀之第 4 號文件），還訂定了於 90 日（第 4 條款）內將在同

一個“律師”事務所簽署有權限的買賣合同（對疑問點 12 的回答）。

— 在簽署預約合同 5 日後，為了取得抵押，原告來到第 1 被告的商號，欲與之訂立服務合同，讓其協助自己聯繫一家銀行（對疑問點 13 的回答）。

— 出乎意料地，原告在此時從第 1 被告獲知，該單位負有一筆抵押之負擔，這筆抵押是由預約出售者與永亨銀行於 1996 年 4 月 16 日訂立，貸款額為港幣 30 萬元（對疑問點 14 的回答）。

— 是次，就附於該單位上的抵押，被告對原告的質詢顯得不耐煩及惱火，聲稱無法聯絡到預約出售者（對疑問點 15 的回答）。

— 原告於當日立即來到第 2 被告及第 3 被告的辦公室，質詢第 2 被告關於先前在事務所里所作出之保證的真實性（對疑問點 16 的回答）。

— 面對原告的懷疑，第 2 被告表示問題的解決辦法很簡單，只需要原告清償業主的債務，那麼即可解除該單位（對疑問點 18 的回答）。

— 面對上述執行卷宗中該單位的司法變賣，原告被強制性地於 2001 年 11 月離開單位，陷入不得不租入另一間不動產以收容其家庭的處境（對疑問點 19 的回答）。

— 預約出售者現下落不明，第一被告已然知悉該等情況（對疑問點 20 的回答）。

— 原告生活貧苦，僅有低階文化程度（對疑問點 21 的回答）。

— 原告信任被告的專業見識，遂與之訂立合同，讓其處理購買不動產的手續，相信自己的利益會得到應有的保障（對疑問點 22 的回答）。

— 原告不可能試想再取得一個新的單位，因為由於與被告訂立的交易，他已然用去所有的積蓄，這給原告和其家庭帶來了巨大的痛苦和憤怒（對疑問點 23 的回答）。

— 事實上，原告是在查看了多間同一地段相同戶型的獨立單位後才最終選擇上述“G-12”單位的，因為價格最為合其心意（對疑問點 24 的回答）”；（參見第 204 頁至第 207 頁背頁）。

法律

三、經作出案件敘述及轉錄被上訴裁判中的事實，現予以審查。

需要知道的是，原告（即上訴人）因被告的上述行為而蒙受非財產損害，那麼原審法庭裁定以澳門幣 15,000 元作為賠償是否合適。

如果回答是肯定的，那麼上訴不成立。如果答案是否定的，那麼就需要審查是基於哪些條款而應增加數額，增至如上訴人所請求之澳門幣 35 萬元。

首先，需要弄清楚一個方面。

從被上訴判決可以看出，就原告（即上訴人）意欲並預約購買之獨立單位的法律狀況，被告（即被上訴人）沒有遵守“提供資訊義務”，（更糟糕的是）還考慮到他們“隱藏”了附於上述單位的抵押，使得原告在是否存在抵押上陷入錯誤的認知。

上述思考除了獲得我們的認同外，透過遞交的答辯狀內容亦看不出受到爭執。

為此，可以得出結論認為，在原告蒙受的非財產損害上，本案被告（即被上訴人）方面存在過失，那麼現在審查哪一方更有道理。

關於上訴人承受的損害，已證實作為上述抵押的後果，其預約購買的單位遭司法變賣，他不得不離開單位，“陷入不得不租入另一間不動產以收容其家庭的處境”（對疑問點 19 的回答），且“不可能考慮假設再取得一個新的單位，因為透過被告訂立的交易已然用去其所有的積蓄，這給原告和其家庭帶來了巨大的痛苦和憤怒”（對疑問點 23 的回答）。

這些“損害”顯然受到法律的保護，同樣地也應該獲得“公正的賠償”。眾所周知，賠償金額應根據 1966 年《民法典》第 496 條和第 494 條第 3 款之規定（現行澳門《民法典》第 489 條和第 487 條），按衡平原則定出損害賠償，並且考慮造成上述損害的行為人之過錯（程度）以及特別是雙方的經濟狀況。

為此，考慮到上述規定，在我們看來要想認為上訴人之損害得到了“公正地”賠償，所訂定的數額（澳門幣 15,000 元）未免過小。實際上，對於原告承受的損害，該筆數額不可不謂“吝嗇”，綜上所述，考慮到期間經歷的時間，我們認為應定為澳門幣 20 萬元。

然而，同樣也顯示出需要考慮另一個方面。

原告針對單位（列明事實表“O 項”）的預約出售者而提起的特別執行之宣告之訴已獲裁定，其中預約出售者被處向上訴人支付兩倍於其給付的定金，即港幣 25 萬元；（參見卷宗第 163 頁至第 181 頁背頁）。

基於此，上述認為合適之數額澳門幣 20 萬元是否會顯得過多呢？

考慮到《民法典》第 442 條之規定，上述“定金”毫無疑問地有兩個作用。一方面，具有“強制作用”，另一方面，在合同範圍內給付定金後，如果未履行合同，定金則預先決定了須支付的賠償。

正如 Calvão da Silva 教授清楚地表示（《Sinal e Contrato Promessa》，第 136 頁）：

“事實上，在設定定金時，雙方均是為了保證和加強合同，試圖使之更有保障地得到履行。由交付人遞交物 — 定金 — 的實際占有權，受領人此舉旨在加強交付人的責任，繼而更加相信其履行合同，因為物之遞交之行為本身即可看作是履行合同的開端；受領人從定金中看到了交付人的保證以及其責任的增強，立即直接地保證了責任的履行（或持續履行）。而透過遞交給受領人物的占有權，交付人則有理由以一種特別的方式感受到履行責任的壓力，同時也有理由增強信心認為受領人同樣會履行責任，因為對受領人來說亦存在定金制度的處罰威脅。

定金之規定是用於增強合同所產生的約束力並且透過對債務人的間接強制性而保證其得到履行，同時若存在可歸責於某一方之原因而未履行者，定金也構成了對應有賠償做出預防性地共同約定。也就是說，如果定金的強制性目的未能實現，即便如此，定金已預先決定了因不履行者而對應的賠償金額，這是獨立於實際損害之數額或甚至獨立於是否存在實際損害之情況的。定金是對因可歸責的不履行，基於規則制度而預防性地約定應作的賠償，或是作為應有賠償的最低限度，另有約定者除外（第 442 條第 4 款），定金旨在對損害的補救做出預防和保障。為此，當作為強迫履行的手段未能奏效時，定金還可以作為賠償損害的工具”；（劃綫效果由我們所加，參見，A. Varela e P. de Lima：《C. C. Anot.》，第 1 卷，第 418 頁，以及最近的 06/05/2004 之最高法院對第 03B4295 號訴訟程序作出裁判書，摘自 www.dgsi.pt/jstj，此處引用僅作單純之參考）。

為此，鑑於作出的“雙倍返還定金”之裁決，驟眼看來確實可以認為上述之數額澳門幣 20 萬元是過大的。

然而我們認為不應該這樣去看。

在合同範圍內給付定金後，面對定金的受領人（自願或非自願性地）未能履行協議，上述定金只是在保障訂立合同“所應承受的風險”。這個也可以看作是“反悔的保證金”。

“本案中”，我們認為是另一種情況。

被上訴人除了過錯地未能遵守提供資訊義務外，“隱藏”了附於原告意欲購買之單位上的抵押，以該等行為造成了原告錯誤地認知單位的狀況，引致隨後的非財產損害，損害內容已於前文詳述且正如上述觀點，該等損害應該得到公正的賠償。

故此，在賠償部份應修改被上訴裁判，理應予以一筆（獨立）賠償，我們認為賠償數額澳門幣 20 萬元是合適的。

*

決定

四、綜上所述，合議庭在評議會裁定上訴部份理由成立。

訴訟費用由上訴人（不妨礙在第一審賦予上訴人的司法援助）和被上訴人按適當的敗訴比例承擔。

上訴人代理人的服務費定為澳門幣 2,000 元。

José M. Dias Azedo（司徒民正，裁判書製作法官）— 陳廣勝 — 賴健雄