

卷宗編號：741/2025

(民事及勞動上訴卷宗)

裁判日期：2026年9月10日

主 題：買賣行為；無權代理；不產生效力；返還。

裁判摘要

1. 在代理人無權代理本人，但以其本人名義與第三人訂立合同的情況下，若有關行為不獲本人追認，該行為不對本人產生效力。

2. 在此情況下，無權代理人無權代理他人但卻以他人名義作出行為有可能須因此承擔合同前責任，但無權代理人與交易相對方之間不存在任何有效或無效的法律行為。

裁判書製作人

盛銳敏

澳門特別行政區
中級法院合議庭裁判

卷宗編號：741/2025

(民事及勞動上訴卷宗)

裁判日期：2026年9月10日

上訴人：(A)

被上訴人：(B)((C)的繼承人)、(D)及(E)銀行股份有限公司

一、 案件概述

原告(C)(由檢察院依職權代理；已去世)針對第一被告(A)、第二被告(D)及第三被告(E)銀行股份有限公司提起本卷宗所涉及的通常宣告案，主張第二被告為其與前配偶(F)之女兒，其與第一被告於2014年7月25日在中國內地締結婚姻。原告自2019年11月20日起被評估為中度失智症，其後，第一被告在第二被告不知情的情況下，將原告帶往第二公證署就涉案不動產簽署授權書，並在其後以代表原告將不動產出讓予第二被告。基於起訴狀中更為詳述的理據，原告請求法庭：

“1. 宣告撤銷原告分別於2019年10月17日的授權行為以及2021年11月15日的預約買賣本案獨立單位的行為；及

2. 宣告載於2021年12月17日私人公證員X第**號簿冊第**頁之公證書關於本案獨立單位〔澳門**巷**至**號**樓**獨立單位，該不動產的物業標示編號為***（載於第**號簿冊第**頁、房地產紀錄編號為***）以及相應的登錄編號**，載於第**簿冊第**背頁〕的買賣行為以及設定抵押負擔的行為對原告不產生法律效力及無效；

3. 命令註銷以第二被告(D)為名義於2021年12月17日取得本案獨立單位所有權的登記（即申請編號為** de 29/12/2021、第**號之取得登錄）以及以第三被告(E)銀行股份有限公司為名義於2021年12月17日設定關於本案獨立單位的抵押權登記（即申請編號為** de 29/12/2021、第**號之抵押登錄）；及

4. 判處保持及回復原告對本案獨立單位的占有，為此，判處所有被告不得就本案獨立單位進行所有迫遷或清空等行為、更換門鎖、以及重新接駁水電等居所設施。”

*

原審法院依法進行審判聽證並作出判決，裁定原告的訴訟理由部分成立，並作出裁決如下：

“1. 宣告撤銷原告於2019年10月17日作出的授權行為（見已證事實R項）；

2. 宣告載於2021年12月17日私人公證員X第**號簿冊第**頁之公證書關於本案獨立單位 “*” 〔澳門**巷**至**號**樓**獨立單位，該不動產的物業標示編號為**〕的買賣行為以及設定抵押的行為對原告不產生法律效力；

3. 宣告上項提及的買賣行為(第一被告與第二被告之間的)和設定抵押行為(第二被告與第三被告之間的)無效；

4. 命令註銷以第二被告(D)名義於 2021 年 12 月 17 日作出的取得本案獨立單位所有權的登記(見登錄編號**號)以及以第三被告(E)銀行股份有限公司名義於 2021 年 12 月 17 日作出的抵押登記(見登錄編號**); 及

5. 判處第二被告因抵押行為被宣告無效，按《民法典》第282條第1款的規定，向第三被告返還港幣1,350,000.00圓，折合澳門幣1,392,525.00圓；

6. 判處第一被告因買賣行為被宣告無效，按《民法典》第282條第1款的規定，向第二被告返還港幣1,500,000.00圓，折合澳門幣1,547,250.00圓；

7. 判處原告按不當得利規則向第二被告返還港幣1,350,000.00圓，折合澳門幣1,392,525.00圓，返還方式是將港幣1,350,000.00圓直接向第三被告作出支付；

8. 駁回原告提出的其餘請求。”

*

第一被告不服上指裁判並提出上訴。為此，第一被告提交其上訴理由陳述，當中載有以下結論：

1) 被上訴之判決中作出的裁決(載於卷宗第 489 至第 499 頁，在此視為完全轉錄)，當中裁定：(請參閱被上訴之判決第 19 頁裁決部份)

“ 1. 宣告撤銷原告於2019年10月17日作出的授權行為(見已證事實R項)；

2. 宣告載於2021年12月17日私人公證員X第**號簿冊第**頁之公證書關於本案獨立單位“**”〔澳門**巷**至**號**樓**獨立單位，該不動產的物業標示編號為**〕的買賣行為以及設定抵押的行為對原告不產生法律效力；
3. 宣告上項提及的買賣行為(第一被告與第二被告之間的)和設定抵押行為(第二被告與第三被告之間的)無效；
4. 命令註銷以第二被告(D)名義於2021年12月17日作出的取得本案獨立單位所有權的登記(見登錄編號**號)以及以第三被告(E)銀行股份有限公司名義於2021年12月17日作出的抵押登記(見登錄編號**); 及
5. 判處第二被告因抵押行為被宣告無效，按《民法典》第282條第1款的規定，向第三被告返還港幣1,350,000.00圓，折合澳門幣1,392,525.00圓；
6. 判處第一被告因買賣行為被宣告無效，按《民法典》第282條第1款的規定，向第二被告返還港幣 1,500,000.00圓，折合澳門幣1,547,250.00圓；
7. 判處原告按不當得利規則向第二被告返還港幣1,350,000.00圓，折合澳門幣1,392,525.00圓，返還方式是將港幣1,350,000.00圓直接向第三被告作出支付；
8. 駁回原告提出的其餘請求。”

2) 除了對不同法律見解表示絕對尊重下，上訴人並不認同被上訴之判決中有關裁決部分第 6 點之決定，判處上訴人須向第二被告(下稱“第二被上訴人”)返還港幣 HKD1,500,000.00 元之部分。

3) 上訴人認為被上訴之判決中就判處上訴人須向第二被上訴人返還港幣 HKD1,500,000.00 元之這一部分，存有錯誤解釋事實及審判錯誤之瑕疵，此部份應被宣告廢止。

4) 原審法院作出上述裁決中第 6 點的決定所依據的理由載於被上訴之判決中理由說明部分有關因法律行為無效和不產生效力引致的返還義務的部分內容。(請參閱被上訴之判決第 17 頁第五段至第 18 頁首部分，以及第 18 頁第二段及第二段中的第 2 點)，該部分內容指出：

“至於第一被告方面，而根據相關買賣公證書內容(見卷宗第128頁至132頁)，第一被告聲明已收取第二被告港幣1,500,000.00圓的價金，但正如前述，第一被告與第二被告於2021年12月17日簽訂買賣公證書時處於無權代理，所以，應該視該買賣行為是於第一被告與第二被告之間訂立，與原告無關，故第一被告應向第二被告承擔返還港幣1,500,000.00圓的義務(因合同被宣告無效)。

.....。

因此，法庭認為基於上述法律行為被宣告不產生效力 and 無效，應該作出以下返還：

1.；
2. 第一被告因買賣行為被宣告無效，須按《民法典》第282條第1款的規定，向第二被告返還港幣1,500,000.00圓，折合澳門幣1,547,250.00圓；

3. ;

4. 。”

5) 但從被上訴之判決“已確定事實 E 項”、“調查基礎 GG 項”以及“調查基礎 HH 項”分別指出：

“於 2021 年 12 月 17 日，第一被告(即上訴人)使用載於卷宗第 122 至 124 頁授權書與第二被告(即被上訴人)及第三被告簽訂載於卷宗第 128 至 132 頁的買賣及抵押公證書(有關文件內容在此視為完全轉錄)。(已確定事實 E 項)

O empréstimo concedido pelo pra 3.º R. Banco ao 2.º R. foi por este requerido com o único propósito de ser utilizado na aquisição do imóvel peryence ao A.(第 35 條疑問點的回答) ” (調查基礎 GG 項)

O montante mutuado ao 2.º R. foi inicialmente depositado na conta bancária deste no dia 17/12/2021 e logo de seguida)na mesma data= na conta bancária do A., através do “本票” ou “Cashier’ s Order” .(第 36 條疑問點的回答) ” (調查基礎 HH 項)

6) 原審法院在作出上述已確定事實及已證明的調查基礎事實後，卻仍認定在相關買賣公證書中上訴人聲明已收取第二被上訴人港幣 HKD1,500,000.00 元價金。而有關買賣行為不對原告(C)(下稱“**第一被上訴人**”)產生效力，應視該買賣行為是上訴人與第二被上訴人所訂立，從而作出判處上訴人須向第二被上訴人返還港幣 1,500,000.00 圓的裁決。

7) 但從上述已確定事實及已證明的調查基礎事實能清楚得出的結論是；上訴人在本案的買賣過程中是代表第一被上訴人與第二被上訴人進行買賣，且最終有關購房樓款已存入於第一被上訴人的帳戶內。

8) 從法律層面上看，當時上訴人只是第一被上訴人的代理人，其只是以第一被上訴人的名義與第二被上訴人簽署買賣公證書，並代表第一被上訴人在該公證書中聲明已收取第二被上訴人港幣 HKD1,500,000.00 元的價金。

9) 事實上，上述“買賣公證”中的立約人分別為第一被上訴人及第二被上訴人，前者作為買方，後者作為賣方。而上訴人在相關買賣公證書中只是單純擔當著代理人(代表第一被上訴人)的角色，上訴人根本沒有以本人名義與第一被上訴人及第二被上訴人訂立任何合同。

10) 換言之，此一法律關係的主體從來只是第一被上訴人(即不動產業主)及第二被上訴人(即買方)，所以從法律關係的效力上，在相關合同買賣行為的交易中，實質上合同雙方的當事人為第一被上訴人以及第二被上訴人，而上訴人僅作為代理人。

11) 其次，第二被上訴人所支付的部分樓款以及由(E)銀行股份有限公司(下稱“**第三被上訴人**”)因第二被上訴人為購入本案所涉不動產而向第三被上訴人所申請的貸款的全部款項實際上已交予第一被上訴人。

12) 即上訴人從本案的相關買賣行為中完全沒有收取過第二上訴人的任何樓款價金或由第二被上訴人以其他方式所支付的款項。

13) 事實上，第二被上訴人為購買本案所涉不動產，其只曾向第一被上訴人支

付所有價金，並分多筆向第一被上訴人作出支付，當中包括於 2021 年 12 月 22 日第一被上訴人所收取的三筆分別為港幣 HKD100,000.00 元、港幣 HKD15,000.00 元及港幣 HKD1,350,000.00 元的款項，以及於 2022 年 1 月 11 日第一被上訴人所收取的一筆港幣 HKD20,000.00 元的款項。。(請參閱附件一)

14) 另外，第一被上訴人亦透過第二被上訴人所支付的樓款價金向地產中介支付了本案所涉不動產交易的佣金(交易金額的 1%)，佣金金額為港幣 HKD15,000.00 元。(請參閱附件二)

15) 上述第 13)點及第 14)點由第一被上訴人所收到及支付的款項的總金額合共為港幣 HKD1,500,000.00 元。

16) 另一方面更重要的是，本案並未對上訴人實際上有否收取第二被上訴人因購買本案所涉不動產所支付的價金而作出過任何的審理。

17) 無論在被上訴之判決中的“已確定事實”或“調查基礎”的事實中均沒有認定或記載上訴人曾收取第二被上訴人因購買本案所涉不動產之任何款項的有關表述或內容。

18) 所以原審法院在未有曾審理過上訴人是否有收取第二被上訴人因購買本案所涉不動產而支付的價金時，原審法院卻認為上訴人有收取被上訴人港幣 HKD1,500,000.00 元價金的裁決，屬錯誤解釋事實。

19) 再次重申及上述亦作出陳述，正如被上訴之判決的分析，上訴人使用授權書於 2021 年 12 月 17 日簽訂的買賣及抵押公證書，對第一被上訴人不產生效力，因當時上訴人處於無權代理狀態。

20) 但即使上訴人使用授權書於 2021 年 12 月 17 日簽訂的買賣及抵押公證書時處於無權代理狀態，亦不能將之視為是上訴人的行為，因在該交易中，上訴人僅是以第一被上訴人的名義與第二被上訴人簽訂公證書，故不應如被上訴之判決般將該交易視為是於上訴人與第二被上訴人之間訂立。

21) 正如《民法總論》中亦指出：「行為雖對“被代理人”不產生效力，但也不視為代理人的行為。」。(請參閱《民法總論》，CARLOS ALBERTO DA MOTA PINTO 著，再版日期：二零二零年九月，第 322 頁)

22) 因此，被上訴之判決認為上訴人與第二被上訴人簽訂交易，且基於該交易被宣告無效，故上訴人須向第二被上訴人承擔返還義務，存有審判錯誤之瑕疵。

23) 從根本性上應該認為上訴人從未與第二被上訴人簽訂任何交易，且上訴人亦無收取任何價金，故其無須向第二被上訴人承擔返還義務。

24) 本案中，實際收取第二被上訴人港幣 HKD1,500,000.00 元價金的人為第一被上訴人，而基於無權代理導致的不產生效力，第二被上訴之判決亦已判處第一被上訴人須按不當得利規則作出返還，而返還方式是將款項直接向第三被上訴人作出支付。

25) 綜上所述，被上訴之判決中判處上訴人須向第二被上訴人返還港幣 HKD1,500,000.00 元(即被上訴之判決的裁決部份第 6 點)，存有錯誤解釋事實及審判錯誤之瑕疵，此部份應被宣告廢止。

*

本案原來的原告(C)在檢察院依職權代理下，就上訴提交了卷宗第547至551頁的答覆，請求裁定上訴理由不成立。

*

在各助審法官對卷宗進行檢閱後，原告(C)的死亡證明被附入卷宗，致使案件根據《民事訴訟法典》第221條第1款處於中止。

經附件A的確認繼承資格附隨事項第27及背頁的判決，本院確認(B)的繼承人資格，並取代死者(C)在案件中成為原告。

*

案件繼續進行後，裁判書製作法官命令索取載於卷宗第584及背頁批示上所載之資料。

已取得的資料已為各助審法官所知悉。

*

不存在任何妨礙對上訴進行審理的情事，本院現對案件進行審理。

二、 訴訟前提

本院對此案具有管轄權。

本案訴訟形式恰當及有效。

訴訟雙方具有當事人能力及正當性，且已適當地被代理。

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題。

三、 事實

原審法院將以下事實視為獲證：

- A. 原告與(F)於 2002 年 1 月 9 日於澳門結婚，在該婚姻締結前，兩人於 2001 年 11 月 27 日生下女兒(B)。(已確定事實 A 項)
- B. 於 1991 年 4 月 6 日，原告購買了位於澳門**巷**至**號**樓**獨立單位，該不動產的物業標示編號為**(載於第**號簿冊第**頁、房地產紀錄編號為**)，相應的登錄編號為**，載於第**簿冊第**背頁。(已確定事實 B 項)
- C. 上述婚姻關係於 2012 年 8 月 27 日因(F)死亡而解銷，於 2014 年 7 月 25 日原告與第一被告(A)於中國內地締結婚姻。(已確定事實 C 項)
- D. 自 2019 年 9 月起，為着方便照顧原告，第一被告將原告接離 A3 獨立單位之居所，搬往別處與原告共同居住。(已確定事實 D 項)
- E. 於 2021 年 12 月 17 日，第一被告使用載於卷宗第 122 至 124 頁授權書與第二被告及第三被告簽訂載於卷宗第 128 至 132 頁的買賣及抵押公證書(有關文件內在此視為完全轉錄)。(已確定事實

E 項)

- F. Em virtude do contrato de “Compra e Venda e Facilidades Bancárias com Hipoteca”, celebrado em 17 de Dezembro de 2021, de fls. 128 a 132 dos autos, o 2.º R. constituiu hipoteca a favor do 3.º R., como forma de garantir uma importância em capital até MOP1.392.525,00, onerando assim a fracção autónoma designada por “A3”. (已確定事實 F 項)
- G. A Acção de Interdição do Autor foi sido instaurada em 11 de Maio 2022. (已確定事實 G 項)
- H. 原告自購買上述獨立單位後一直居住於 A3 獨立單位，且女兒(B)出世及與(F)結婚後，為彼等的家庭居所。(第1條疑問點的回答)
- I. 即便原告與第一被告婚後，第一被告從沒有居住於上述獨立單位，而是由原告及其女兒(B)一直居住。(第2條疑問點的回答)
- J. 直到 2016 年開始，原告開始出現輕微中風症狀，隨後被診斷患有失智症。(第3條疑問點的回答)
- K. 自 2019 年起，原告的失智症處於中度程度，足以使原告無能力對於諸如買賣、或涉及授意他人買賣不動產的事宜進行利害分析及價值判斷。(第4條疑問點的回答)
- L. 原告基於失智症妨礙及影響其社交活動範圍，簡單至穿衣及個

人衛生等基本生活亦需要他人幫忙。(第 5 條疑問點的回答)

M. 於 2019 年，原告被診斷為很可能的多系統萎縮-小腦型，即其神經系統疾病造成肢體運動障礙。(第 6 條疑問點的回答)

N. 上述病患導致原告主要表現於肌力失調僵硬、無法行走運動及肢體平衡、口齒不清無法表達、吞咽及咀嚼困難、失禁及視覺障礙、以及因轉換體位導致血壓急降出現暈眩等症狀。(第 7 條疑問點的回答)

O. 原告遭受的上述症狀屬長期及持續性的，不可能間斷或突然地恢復正常。(第 8 條疑問點的回答)

P. 該無能力狀況至少於 2015 年便出現，且無能力狀況更逐漸嚴重。(第 9 條疑問點的回答)

Q. 自原告獲接離 A3 獨立單位後，上述獨立單位便僅由女兒(B)居住。(第 10 條疑問點的回答)

R. 在女兒(B)不知情下，於 2019 年 10 月 17 日，原告在其姐姐、第一被告陪同下，前往第二公證署簽署載於卷宗第 122 頁至 124 頁的授權書。(第 11 及第 27 條疑問點的回答)

S. 原告當時因失智症及小腦型多系統萎縮已處於無能力狀況，根本不可能認知及理解上述授權書內容、含義及法律效果。(第 12 條疑問點的回答)

T. 於 2021 年 11 月 15 日第一被告將原告帶往 Y 律師事務所，簽署

關於**獨立單位的《預約買賣樓宇合同》。(第 13 條疑問點的回答)

U. 原告親友得悉消息後馬上到上述律師事務所強烈表示反對，最後取消簽署上述《預約買賣樓宇合同》。(第 14 條疑問點的回答)

V. 於 2014 年 11 月 17 日，原告與第一被告共同聲明，將**獨立單位歸屬於原告的女兒(B)，確認為避免出現爭拗衝突，不論原告與第一被告的婚姻關係有何變化，均不影響上述物業歸於原告的女兒，且第一被告決定放棄追討的權利。(第 15 條疑問點的回答)

W. 於 2016 年 6 月 8 日，原告於第一公證署繕立遺囑，明確指定將**獨立單位的完全所有權分配予女兒(B)。(第 16 條疑問點的回答)

X. 於 2020 年 6 月起，原告被送往伯大尼安老院入住至今。(第 18 條疑問點的回答)

Y. 原告在未能完全了解行為內容及後果，及在欠缺準確表達本人真實意願和拿定主意的能力下，向第一被告作出授權，而第一被告清楚知悉原告之狀況。(第 19 條疑問點的回答)

Z. A3 獨立單位的買賣價金為港幣 1,500,000.00 元，折合澳門幣 1,545,000.00 萬元，按照於 2022 年 1 月 6 日的市場價值，至少應為港幣 2,300,000.00 元，折合澳門幣 2,369,000.00 元。(第 20 條

疑問點的回答)

AA. 自上述買賣行為後，女兒(B)被通知離開“***”單位，但至今(B)仍繼續在單位內居住。(第 21 條疑問點的回答)

BB. 原告與第一被告沒有訂立婚前或婚後協議。(第 22 條疑問點的回答)

CC. 自 2017 年起，原告身體狀況出現的問題導致原告無法工作賺取收入，女兒(B)當時仍處於求學階段，沒有工作。(第 23 條疑問點的回答)

DD. 於 2019 年 10 月 16 日，原告在其姐姐、第一被告、兩名遺囑證人((G)及(H))陪同下，到第二公證署繕立遺囑公證書(見卷宗第 268 頁至 269 頁)。(第 26 條疑問點的回答)

EE. 對於出售 A3 獨立單位一事，原告的姐姐和妹妹均知悉及贊同原告出售有關獨立單位。(第 29 條疑問點的回答)

FF. 地產中介人曾多次與客人前往本案所涉的獨立單位“A3”進行視察，期間女兒(B)曾開啟門戶並讓客人入內進行視察。(第 30 條疑問點的回答)

GG. O empréstimo concedido pelo ora 3.º R. Banco ao 2.º R. foi por este requerido com o único propósito de ser utilizado na aquisição do imóvel pertence ao A.(第 35 條疑問點的回答)

HH. O montante mutuado ao 2.º R. foi inicialmente depositado na conta

bancária deste no dia 17/12/2021 e logo de seguida (na mesma data) na conta bancária do A., através do “本票” ou “Cashier’s Order”.(第36條疑問點的回答)

四、 法律適用

根據《民事訴訟法典》第589條第3款及第598條規定，上訴要審理的問題由上訴陳述中的結論所劃定，但不妨礙上訴法院就須依職權處理的問題進行審理。

讓我們先回顧原審法院的決定內容。

分析被上訴判決，原審法院認定日期為2019年10月17日，表見由死者(C)簽發予上訴人(第一被告)(A)的授權書存在瑕疵，繼而認定上訴人於2021年12月17日以代理人身份，並以死者名義作出的買賣及抵押行為均對原告不產生法律效力。同一時間，原審法院認為上訴人與第二被告之間存在一買賣合同，而該買賣合同，乃至第二被告與第三被告訂立的抵押合同，皆因上訴人欠缺出售之正當性以及第二被告欠缺設定抵押的正當性，患有無效的瑕疵。

在作出以上認定後，原審法院授引了葡萄牙最高法院於1995年5月17日作出的第4/95號統一司法見解作為比較法上的司法見解，並認為一旦宣告法律行為無效，只要案件得出的事實事宜足夠，法官可依職權判處當事人返還因無效行為而收取的金錢或物，且亦認為該理解同樣適用於狹義不產生法律效力的情況。

在此前提下，原審法院進行了以下的分析：

“根據已證事實第HH項，第三被告已經向第二被告貸出港幣1,350,000.00圓，折合澳門幣1,392,525.00圓。該筆款項最初存入到第二被告的銀行帳戶內，並於2021年12月17日，透過開立銀行本票的方式，將款項存入原告銀行帳戶，換言之，原告正在持有第三被告給予第二被告的貸款，即港幣1,350,000.00圓，對此，因法律行為對原告不產生效力，原告有向第二被告返還該筆款項的義務(按不當得利規則)。

至於第一被告方面，而根據相關買賣公證書內容(見卷宗第128頁至132頁)，第一被告聲明已收取第二被告港幣1,500,000.00圓的價金，但正如前述，第一被告與第二被告於2021年12月17日簽訂買賣公證書時處於無權代理，所以，應該視該買賣行為是於第一被告與第二被告之間訂立，與原告無關，故第一被告應向第二被告承擔返還港幣1,500,000.00圓的義務(因合同被宣告無效)。

至於第二被告方面，因其欠缺抵押涉案不動產的正當性，引致抵押合同無效，所以，第二被告有義務將其因抵押合同的訂立而獲取的港幣1,350,000.00圓交還予第三被告。

因此，法庭認為基於上述法律行為被宣告不產生效力 and 無效，應該作出以下返還：

1. 第二被告因抵押行為被宣告無效，須按《民法典》第282條第1款的規定，向第三被告返還港幣 1,350,000.00 圓，折合澳門幣 1,392,525.00 圓；
2. 第一被告因買賣行為被宣告無效，須按《民法典》第282條第1款的規定，向第二被告返還港幣 1,500,000.00 圓，折合澳門幣 1,547,250.00 圓；
3. 原告須按不當得利規則向第二被告返還港幣 1,350,000.00 圓，折合澳門幣 1,392,525.00 圓；
4. 由於原告面對第二被告存有返還款項的義務，而第二被告面對第三被告也有著相同的義務，為確保返還義務能夠有效得到落實，原告在履行第 3 項所指的義務時，應將款項直接向第三被告作出支付。

法庭留意到第三被告在答辯中曾提出應由原告和第二被告一同以連帶方式向第三被告承擔返還義務，但考慮到原告收到的款項實際上是來

自第二被告，是第三被告按照第二被告的指示開出銀行本票，所以，只有第二被告須向第三被告承擔返還義務，而原告則只須向第二被告承擔返還義務。”

最終，原審法院決定如下：

“1. 宣告撤銷原告於2019年10月17日作出的授權行為(見已證事實R項)；

2. 宣告載於2021年12月17日私人公證員X第**號簿冊第**頁之公證書關於本案獨立單位“**”〔澳門**巷**至**號如意樓**獨立單位，該不動產的物業標示編號為**〕的買賣行為以及設定抵押的行為對原告不產生法律效力；

3. 宣告上項提及的買賣行為(第一被告與第二被告之間的)和設定抵押行為(第二被告與第三被告之間的)無效；

4. 命令註銷以第二被告(D)名義於2021年12月17日作出的取得本案獨立單位所有權的登記(見登錄編號**號)以及以第三被告(E)銀行股份有限公司名義於2021年12月17日作出的抵押登記(見登錄編號**);及

5. 判處第二被告因抵押行為被宣告無效，按《民法典》第282條第1款的規定，向第三被告返還港幣1,350,000.00圓，折合澳門幣1,392,525.00圓；

6. 判處第一被告因買賣行為被宣告無效，按《民法典》第282條第1款的規定，向第二被告返還港幣1,500,000.00圓，折合澳門幣1,547,250.00圓；

7. 判處原告按不當得利規則向第二被告返還港幣1,350,000.00圓，折合澳門幣1,392,525.00圓，返還方式是將港幣1,350,000.00圓直接向第三被告作出支付；

8. 駁回原告提出的其餘請求。”

*

本上訴中，上訴人並無質疑原審法院就買賣及抵押行為對死者不產生效力的認定，此外，亦無質疑原審法院指法律行為對死者不產生效力

又或在當事人之間屬無效的情況下，法庭有權依職權命令相應返還的觀點，因此，以上問題不在本上訴的討論範圍。

上訴的主要論據在於：

- 上訴人其本人在事件中僅為代理人，其僅代表死者(C)從第二被告收取港幣HKD1,500,000.00元價金，但其本人與第二被告之間不存在任何合同；

- 第二被告所支付的部分樓款以及由(E)銀行股份有限公司因第二被告購入本案所涉不動產而向第三被上訴人所申請的貸款的全部款項實際上已交予死者；

- 本案並未對上訴人實際上有否收取第二被上訴人因購買本案所涉不動產所支付的價金而作出過任何的審理。無論在被上訴之判決中的“已確定事實”或“調查基礎”的事實中均沒有認定或記載上訴人曾收取第二被上訴人因購買本案所涉不動產之任何款項的有關表述或內容；

- 即使上訴人使用授權書於2021年12月17日簽訂的買賣及抵押公證書時處於無權代理狀態，亦不能將之視為是上訴人的行為，因在該交易中，上訴人僅是以第一被上訴人的名義與第二被上訴人簽訂公證書，故不應如被上訴之判決般將該交易視為是於上訴人與第二被上訴人之間訂立。

本案各當事人之間的關係可簡要概括如下：上訴人(第一被告)是無權代理人，其以死者的名義，代表死者將案中所討論的不動產出讓予第二

被告，而第二被告為了買入有關不動產，其向第三被告借取了1,350,000.00港元並與後者設立了抵押合同。

首先，各當事人均沒有透過上訴質疑的是，不論是買賣合同抑或抵押合同均對死者不產生效力。然而，本院認為，值得商榷的是無權代理人(第一被告)與第二被告之間到底是否存在一項無效的合同關係。本案中，無權代理人由始至終都是以死者的名義與第二被告進行交易，雙方的意思表示及合意，均並不是由第一被告和第二被告作為買賣合同的訂約人而作出。

在此意義上，一如MOTA PINTO所指出：“行為雖對“被代理人”不產生效力，但也不視為代理人的行為。如無追認，則無權代理人往往歸於有過錯，此時他就要依行為前責任向對方負責（第二百二十七條）：或者由於有一個默示的保證諾言而向對方負責，這個諾言即使不在心理上，也至少在客觀上總是存在的。“虛假代理人”如因過錯而不知自己並無權，則應對消極的合同利益亦即信任利益負責（對方應被放在假如沒有對合同之實現抱有期望本會處於的狀態）（如“虛假代理人”並無過錯，則不負責，但這種情況是罕見的）。如無權代理人原已知悉自己缺乏代理之正當性，則對方可以選擇要求他對合同之不履行作出賠償。”(Carlos Alberto da Mota Pinto, 民法總論, 1999, 澳門大學, 中譯本, 第322至323頁)

質言之，儘管無權代理人無權代理他人但卻以他人名義作出行為有可能須因此承擔合同前責任(比較法上，葡萄牙最高法院2018年10月16日在第23839/15.8LSB.L1.S1號卷宗的合議庭裁判；RAUL GUICHARD,

CATARINA BRANDÃO PROENÇA e ANA TERESA RIBEIRO, in *Comentário ao Código Civil, Parte Geral, Universidade Católica Editora.*, 2014, p. 655 a 657), 但有關行為是無權人代理人以本人而非以自己名義所作出，故無權代理人與交易相對方之間不存在任何有效或無效的法律行為(在比較法上，德國《民法典》第179條就無權代理人設定了法定擔保責任；在被代理人拒絕追認時，無權代理人視情況須就信賴利益或履行利益向相對人承擔賠償責任)。

因此，被上訴判決決定第3點當中，決定宣告第一被告與第二被告之間的買賣行為無效此一部份，應予修正。

關於被上訴判決決定第6點及第7點，獲證事實E項、Z項及HH項顯示，1,500,000.00港元的買賣價金中，由第三被告借予第二被告的部份－即1,350,000.00港元(折合1,392,525.00澳門元)－是存入了死者的帳戶當中(經核實，死者的帳戶現時仍有1,502,552.56港元－見卷宗第592頁)。面對此一事實，原審法院透過被上訴判決決定第7點，依職權判處原告須返還1,350,000.00港元的決定，並無任何不妥。

惟透過被上訴判決決定第6點，原審法院判處第一被告因買賣行為被宣告無效，按《民法典》第282條第1款的規定，其須向第二被告返還港幣1,500,000.00元，折合1,547,250.00澳門元。此一決定雖貌似與被上訴判決決定第7點有重疊之處，但細心分析本案的已證事實，尤其是死者與上訴人之間的關係，以及上訴人是依據表見由死者所發出之授權書行事但卻屬無權代理死者之人，原審法院指出法官在狹義不產生法律效力的情況中同樣可依職權判處當事人返還因無效行為而收取的金錢或物，其實

所欲表明的，是死者及無權代理人(視乎誰人收取了有關款項)均有返還的義務。

作出被上訴判決一刻，儘管已能肯定第二被告已全數支付1,500,000.00港元的買賣價金，但卻未知前期的150,000.00港元到底是由原告或上訴人所收取及保管，亦未能斷言以死者代理人身份行事的上訴人有否動用了已由死者所收取的1,350,000.00港元的情況下，原審法院決定判處上訴人承擔相應的返還責任，並不能謂是毫無根據。但是，必須指出的是，第二被告獲得返還的，合共不能多於1,500,000.00港元。

故此，被上訴判決決定第6點不能與決定第7點並存，而應當是在當有權收取返還款項之人無法從決定第7點收取有關款項時，上訴人方會仿如決定第6點般，就餘下部份承擔補充的責任。

綜上，應對決定第3點、第6點及第7點作相應變更。

最後應補充的一點是，從卷宗第592頁可見，死者的帳戶現時仍有1,502,552.56港元。若該筆款項中的1,500,000.00港元全數均屬其從第二被告所收取的買賣價金，則有關人士只需從死者的資產中作出相應的返還，第一被告無須再行承擔；反之，若買賣價金的其中部份是由表見代理人所收取，則有關返還責任應由該代理人承擔。

五、 決定

綜上所述，本院合議庭裁定上訴人上訴理由部份成立，繼而：

- 廢止被上訴判決決定第3點中，宣告買賣行為(第一被告與第二被告之間的)無效的部份；
- 被上訴判決決定第6及第7點變更為如下：

“6. 判處原告向第二被告返還港幣1,350,000.00圓，返還方式是原告直接向第三被告作出支付；此外，就第二被告已支付的前期款港幣150,000.00圓，原告按照其已收取的限度向第二被告作出返還；

7. 如第一被告曾取走買賣價金的其中部份，致使第二被告及第三被告無法循上述第6點全數收到應獲得返還的款項，則就不足部份，第一被告按照其取去的部份向第二被告及第三被告兩人作出返還；”

- 維持被上訴判決的餘下部份。

一審程序的訴訟費用按被上訴判決所定處理；而本上訴程序所引起的訴訟費用則由原告一方(但由於上訴答覆是(C)的死亡證仍未附入卷宗前由檢察院依職權代理並作出提交，(B)獲確認繼承資格後未有作出任何行為，故此，本案不妨礙《法院訴訟費用制度》第2條第1款f項獲得的主體豁免的適用)及第一被告各承擔一半。

依法登錄本裁判並作出通知。

澳門特別行政區，2026年9月10日

盛銳敏

(裁判書製作人)

馮文莊

(第一助審法官)

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

(第一助審法官)

(Foi-me traduzido o acórdão para a
língua portuguesa)