

上訴案第 451/2025 號

日期：2026 年 2 月 5 日

主題： - 預約買賣合同
- 合同不能履行的可歸責性
- 定金的認定
- 損害賠償
- 違約金條款
- 衡平原則

摘 要

1. 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。
2. 倘預約賣方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，但沒有向預約買方披露相關情況，而是任由彼等繼續支付樓款，那預約賣方的做法違反了《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。
3. 在買賣之預約合同中，預約買方向預約賣方交付的全部款項，即使以提前履行或首期價金的名義交付者，亦推定具有定金性質(《民法典》第 435 條)。
4. 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。

5. 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。
6. 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
蔡武彬

上訴案第 451/2025 號

上訴人：(A)洋行有限公司

(Sociedade de Importação e Exportação (A), Limitada)

被上訴人：(B)

澳門特別行政區中級法院合議庭判決書

一、案情敘述

上訴人(A)洋行有限公司，不服初級法院於 2024 年 12 月 16 日作出的判處被告向原告支付 HKD6.508.251,46 的判決¹，向中級法院提起上訴，提出了載於卷宗第 1820 頁至 1845 頁的上訴理由。²

¹ 其葡文內容如下：

Pelo exposto, julga-se a acção parcialmente procedente e, em consequência, declara-se resolvido o contrato celebrado entre as partes e condena-se a ré a pagar ao autor a quantia de HKD6.508.251,46 (seis milhões, quinhentos e oito mil, duzentos e cinquenta e um dólares de Hong Kong e quarenta e seis cêntimos), acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da citação da ré até integral pagamento.

² 其葡文內容如下：

1^a Constitui objecto do presente Recurso a, aliás, douta sentença do Tribunal Judicial de Base, que julgou parcialmente procedente a presente acção e condenou a Recorrente no pagamento de uma indemnização ao Recorrido, no montante global de HKD6.508.251,46.

2^a Ocorreu uma impossibilidade jurídica superveniente e definitiva do cumprimento do contrato em discussão nos presentes autos, mas tal impossibilidade não é imputável à Recorrente.

3^a Com efeito, ficou provado que se não fôsse um consumo de tempo além do expectável por parte da DSSOPT, a Recorrente teria conseguido aproveitar o terreno dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão contratados e, assim, dar cumprimento aos contratos em apreço.

4^a Uma tal actuação da DSSOPT e da DSPA era imprevisível.

5^a Desde logo, não era previsível que a DSSOPT permanecesse inerte e sem emitir qualquer decisão relativamente ao plano de consulta e ao projecto parcial de arquitectura, apresentados pela Recorrente em Abril e Maio de 2008.

6^a Não era previsível que após a apresentação do projecto global de arquitectura em Outubro de 2009, a DSSOPT emitisse uma Planta de Alinhamento Oficial em Fevereiro de 2010,

donde constava um novo condicionamento urbanístico atinente à observância de uma distância mínima entre cada torre que inviabilizaria o projecto apresentado e que não estava previsto na lei, nem tinha sido anteriormente exigido em Macau.

- 7ª Não era previsível que após a aprovação do projecto de arquitectura do empreendimento “XYZ”, comunicada à Recorrente em 07/01/2011, a DSSOPT fizesse depender a emissão da licença de construção, da apresentação e aprovação de um Relatório ambiental pela DSPA.
- 8ª Essa falta de previsibilidade resulta da circunstância de nunca tal exigência ter ocorrido anteriormente a nenhum promotor imobiliário.
- 9ª E ainda da circunstância de, ao tempo, não existir norma legal ou regulamentar aprovada e em vigor que exigisse esse Relatório Ambiental ou que sugerisse, sequer, que conteúdo pudesse vir a ter de conter.
- 10ª Muito menos era de esperar que, como se provou, a DSSOPT e a DSPA demorassem quase 3 anos a aprovar esse Relatório num procedimento moroso e ao sabor dos imprevistos desses serviços.
- 11ª Não se pode pretender que uma Administração Pública que está sujeita ao princípio da legalidade (artigo 3º do CPA), ao princípio da protecção dos direitos e interesses legalmente protegidos dos residentes (artigo 4º do CPA), ao princípio da justiça e da imparcialidade (artigo 7º do CPA) e aos princípios da boa fé e da colaboração (artigos 8º e 9º do CPA) deve entender-se genericamente como uma pessoa que actua de forma a violar os seus deveres contratuais com os sujeitos com que se relaciona. E que a Recorrente deveria assim ter presumido vir a suceder.
- 12ª E mesmo quando confrontada com essa exigência inesperada, a Recorrente previu, tal como qualquer bom pai de família no seu lugar o faria, que tal exigência seria rapidamente ultrapassada.
- 13ª Com efeito, do Ofício de 07/01/2011 constante de fls. 223 a 232, no seu ponto n.º 19, parte final, resulta que o Relatório ambiental exigido pela DSSOPT deveria consistir em 4 pontos muito simples.
- 14ª No entanto, conforme está provado, os Serviços da Administração foram apresentando sucessivas e novas condições ao longo de quase 3 anos, à medida que as anteriores iam sendo cumpridas pela Recorrente, o que era manifestamente imprevisível, mesmo para um bom pai de família.
- 15ª D’outro passo, a actuação da RAEM sempre seria inultrapassável.
- 16ª Efectivamente, os serviços da RAEM não emitiriam a licença de construção sem que fosse apresentado o Estudo Ambiental, *rectius*, sem que fossem apresentadas todas as versões do Estudo Ambiental que foi exigindo ao longo de cerca de 3 anos.
- 17ª A única forma de a Recorrente procurar ultrapassar estas exigências era a de avançar para a via contenciosa, através do recurso contencioso de anulação destinado a anular os actos administrativos praticados pelos serviços da RAEM, por vício de violação de lei.
- 18ª Bem se vê que a DSSOPT e a DSPA não actuaram como parte do contrato de concessão mas sim como Administração Pública, como *puissance publique*, sob as mesmas vestes com que actuam relativamente a qualquer privado.
- 19ª Ou seja, em resumo, ao contrário do que se sugere na douta sentença recorrida, afigura-se que se está, efectivamente, em sede de “facto do príncipe”.
- 20ª Quanto ao risco, compreende-se, por exemplo, que a crise económica, a retracção do mercado financeiro, taxas de juros, salários, etc., possam ser considerados riscos com que os promotores imobiliários devem contar e assumir, mas não já, a situação dos autos que provocou uma provada paralisação de cerca de 5 anos do prazo de aproveitamento do terreno.

-
- 21^a Os Recorrido sabia necessariamente que o contrato que celebraram com a Recorrente estavam umbilicalmente ligado ao cumprimento do contrato de concessão do terreno e que, naturalmente, as vicissitudes deste se repercutiam necessariamente naquele.
- 22^a As datas dos termos dos concessões são públicas, constando do do Registo Predial.
- 23^a Um dos princípios fundamentais do Registo Predial é o Princípio da Publicidade consagrado no artigo 1º do Código do Registo Predial de Macau e dele decorre que a ninguém é lícito invocar o desconhecimento da situação jurídica de qualquer imóvel, quando constante de registo público, que é de livre acesso.
- 24^a O Recorrido também sabia perfeitamente que o contrato em causa tinha por objecto uma fracção autónoma a ser construída no futuro, ou seja, um bem que não existia à data do contrato que celebrou com a Recorrente.
- 25^a E a Recorrente não faltou a deveres de informação que fossem devidos, nem prestou informação falsa ou sonegou informação que, de acordo com os ditâmes de boa fé, estivesse vinculada a transmitir.
- 26^a Pelo que em boa verdade não foi a Recorrente que trouxe os Recorrido para a esfera de risco do contrato em causa. Foi ele que quis nela entrar.
- 27^a Quanto à qualificação do contrato, o que se revela mais plausível e consentâneo com a aplicação das regras plasmadas entre os artigos 228º e 230º do CC é que se trata de um contrato de reserva ou de contrato de compra e venda de um bem futuro.
- 28^a A respeito da letra do contrato, refira-se que as partes podem usar terminologia jurídica e fazer qualificações, mas esse aspecto não é vinculativo para o intérprete-aplicador.
- 29^a Relativamente à redacção do contrato em apreço, logo na sua cláusula 5ª, as partes acordaram numa redacção que excluiu propositadamente a utilização da expressão“訂”referente ao conceito de“sinal”(com o sentido de penalização), em prol da expressão“訂金”, correspondente ao conceito de“depósito”(que não tem sentido penalizador).
- 30^a Deste modo, as partes estão a manifestar a sua vontade em afastar a qualificação de sinal aos pagamentos efectuados por conta do contrato em causa.
- 31^a A cláusula 22ª não indicia que as partes celebraram uma promessa de compra e venda em vez de uma compra e venda de um bem futuro ou um contrato de reserva.
- 32^a Em contrário do que se considerou na douda sentença recorrida, a previsão da cláusula 9ª de um consentimento para a cessão também não permite reconduzir o contrato base a um contrato-promessa.
- 33^a É esta a solução preconizada no artigo 418º do CC pela simples razão de que em contratos com prestações recíprocas, como é o caso, onde a Recorrente tem o dever de entregar o imóvel objecto do contrato e o adquirente tem o dever de pagar um preço.
- 34^a Quanto à circunstância de poder eventualmente inferir-se de alguns dos segmentos do clausulado a necessidade de celebração de um segundo contrato, esta é, nos termos do artigo 866º do Código Civil (CC), uma formalidade absolutamente essencial, quer para o contrato-promessa, quer para o contrato de reserva, quer para o contrato de compra e venda imediata de um bem futuro.
- 35^a Por seu turno, as suas cláusulas 10ª a 12ª são previsões que raramente ou nunca são reguladas no contrato-promessa, mas sim no contrato de compra e venda.
- 36^a Também os textos preliminares e circundantes constantes dos autos, conectados com o contrato em questão, designadamente, o facto de os recibos de pagamento erem identificados como se tratando da liquidação de um preço e o facto de o contrato conter uma planta da fracção adquirida em anexo, apontam para estarmos na presença, não de um

contrato-promessa, mas de um contrato de compra e venda imediata de um bem futuro ou de um contrato de reserva.

- 37^a Relativamente ao elemento histórico subjacente ao contrato em causa, há a destacar que o contrato foi celebrado antes da publicação da Lei nº 7/2013, que foi elaborada em resposta a um vazio legal que disciplinasse estes casos, o que permite vincar a sua especificidade em relação às figuras existentes a esse tempo na ordem jurídica de Macau, incluindo a figura do contrato-promessa tipificada no Código Civil.
- 38^a Como afirma João Vicente Monteiro na sua mais recente obra, Código do Registo Predial de Macau Anotado, pág. 299, “Estes ‘contratos-promessa’ têm sido tradicionalmente utilizados para formalizar verdadeiros contratos de compra e venda sobre as fracções autónomas em construção”.
- 39^a Relativamente ao elemento teleológico, o fim do negócio tido em mente pelas partes é o seguinte: para a parte compradora, um imóvel a ser construído fica reservado contra o pagamento de uma certa quantia, por inteiro ou dividida em prestações; para a parte vendedora é receber do adquirente um determinado preço pela fracção autónoma que vai construir e lhe vai entregar.
- 40^a Se o beneficiário desistir perde essa quantia a favor da outra parte; quando não, o contrato mantém-se. Em contrapartida, o vendedor deixa de poder dispor da fracção autónoma não podendo celebrar nenhum outro contrato com terceiros que tenha por objecto essa fracção autónoma.
- 41^a Assim, pela interpretação do clausulado, pelos textos conectados com o contrato, pelo elemento histórico e pelo elemento teleológico, afigura-se que o contrato em discussão não é um típico contrato-promessa mas um contrato de reserva ou um contrato de compra e venda imediata de um bem futuro, tal como defende Menezes Cordeiro no douto Parecer Jurídico ora junto.
- 42^a Subsidiariamente, mesmo que se entenda que o contrato em discussão nos presentes autos se trata de um contrato-promessa típico, a verdade é que as quantias que a Recorrente recebeu enquanto pagamentos de uma parte do preço da fracção a construir que foi vendida, configura um cumprimento antecipado do contrato prometido tendo em vista a satisfação de obrigação futura, previsto no artigo 434º do Código Civil, como o comprovam os recibos de pagamento de fls. 29 a 33 dos autos.
- 43^a Relativamente à indemnização a arbitrar, uma vez que a impossibilidade superveniente não é imputável à Recorrente, tem aplicação o disposto no artigo 779º/1 do CC: “A obrigação extingue-se quando a prestação se torna impossível por causa não imputável ao devedor.”
- 44^a As consequências são as do artigo 784º/1 do CC: o interessado na aquisição fica desobrigado da contraprestação e pode exigir a restituição do valor entregou ao alienante, em singelo, nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa, conforme o estipulado nos artigos 467º e 473º/1 do CC.
- 45^a Ficou estabelecido que a Recorrente recebeu do Recorrido o montante global de HKD5.108.800,00 por conta do contrato aqui em discussão e que liquidou o empréstimo contraído pelo Recorrido junto do Banco da China para aquisição da fracção autónoma em causa até ao montante de HKD3.709.348,58.
- 46^a Deste modo e salvo melhor opinião, o quantum final da indemnização a arbitrar cifra-se em HKD1.399.451,42 (5.108.800,00 – 3.561.175,00) e respectivos juros de mora.
- Ainda quanto à Indemnização e subsidiariamente,
- 47^a Em todos os casos sobre que tem vindo a decidir o Distinto Tribunal a quo onde o comprador tem direito a uma fracção autónoma ao abrigo da Lei nº 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do CE de 30/05, o Tribunal tem procurado, reconhecemos e louvamos,

alcançar uma solução justa e equilibrada, dando eco à pretensão que a Recorrente vem propugnando a título subsidiário, nomeadamente, a de se proferir uma decisão com base na equidade, ao abrigo do previsto no artigo 801º do CC, aplicável ex vi do artigo 436º/5 do mesmo Código.

- 48ª In casu, o Recorrido obteve o direito de receber uma fracção autónoma idêntica à que pretendia adquirir, no mesmo local e pelo mesmo preço, à que tinha contratado com a Recorrente, mas desistiu desse direito, por não ter conseguido pagar 20% do preço à sociedade “Macau Renovação Urbana S.A.” até ao fim do passado mês de Setembro.
- 49ª No entanto, esta sociedade prorrogou o referido prazo pelo que tal a decisão de tal desistência não era necessária ao tempo em que foi tomada, podendo o Recorrido pedir um prazo suplementar para reunir os necessários fundos.
- 50ª O Recorrido também podia ter facilmente obtido um empréstimo bancário que possibilitasse esse pagamento dando essa fracção autónoma em garantia.
- 51ª Assim, tratou-se de uma decisão unilateral do Recorrido e o prejuízo próprio e a Recorrente acabou por ser injustamente penalizada ao ser obrigada a suportar as suas consequências.
- 52ª Com efeito, por ter pago o empréstimo bancário do Recorrido, o valor recebido pela Recorrente não chega a HKD1.400.000,00, mas agora veio a ser condenada em quase 5 vezes mais do que esse valor, o que é manifestamente excessivo e injusto.
- 53ª Salvo o devido respeito, que é muito, pelo Distinto Tribunal a quo, sempre haveria que ponderar neste e em todos os demais factores relevantes para se poder alcançar o desiderato do ideal de justiça, como, por exemplo, o facto de ter sido o Recorrido a abdicar unilateralmente de um benefício que diminuiria consideravelmente os seus prejuízos, a culpa nula ou diminuta da Recorrente, os avultados prejuízos que ela sofreu e a sua inequívoca vontade em cumprir, tudo tendo tentado para esse efeito.
- 54ª Afigura-se, pois, que se verificam todos os pressupostos para, subsidiariamente, poder proferir-se uma sentença com base na Equidade, ao abrigo do disposto nos artigos 436º/5 e 801º/1 do CC.
- 55ª Por todo o exposto, afigura-se que uma decisão prudente e equilibrada seria, na óptica da Recorrente, a de fixar o quantum indemnizatório conjugando-se o valor obtido a título de enriquecimento sem causa com a indemnização predeterminada por lei ou seja, HKD1.399.451,42 em dobro, arrendondando-se o respectivo produto, tudo num total de HKD2.800.000,00.
- 56ª Quanto aos Juros de mora, tendo sido invocado pela Recorrente um contra-crédito, o tribunal teve necessariamente que proceder a operações aritméticas e que basear tais cálculos com base em factos controvertidos ao tempo da citação, seguidos da sua subsunção ao direito, o que apenas se concretizou no momento em que foi proferida a doughta sentença recorrida.
- 57ª Do mesmo modo, em caso de uma solução por equidade, só no momento em que é proferida a sentença a obrigação de indemnização se torna líquida.
- 58ª Deste modo, ressalvado diverso entendimento, afigura-se que os juros de mora começam a contar apenas com a finalização de todas as operações descritas ou com o momento de uma decisão por equidade e consequentes valores líquidos apurados, o que coincide com a data da prolação da sentença.
- 59ª Ressalvado diverso entendimento, a doughta decisão recorrida incorre na violação dos artigos 228º, 229º, 230º, 435º, 436º, 467º, 473º/1, 556º, 560º/5, 779º/1, 784º/1, 795º e 801º do Código Civil.

Nestes termos e nos mais de direito aplicável, sempre com o mui doughto suprimento de V. Exas., deve o presente Recurso ser julgado procedente, com as legais consequências, assim se

被上訴人(B)就上訴人提出的上訴內容作出答覆，提出了以下的理由(結論部分)：

1. 上訴人針對法官閣下於 2025 年 3 月 12 日所作出的判決不服並提起上訴，上訴人的上訴理由主要涉及以下三方面的內容：
 - a) 合同履行不能之可歸責性；
 - b) 合同之定性及被上訴人所支付的金額之定性；及
 - d) 損害賠償。
2. 在尊重上訴人之前提下，被上訴人對於上訴人之上訴理由陳述不予認同並在此提出爭執如下。

I. 關於合同履行不能之可歸責性

3. 上訴人認為其與被上訴人於 2011 年 3 月 22 日所簽署的預約買賣合同(以下稱：涉案合同)最終出現履行不能並非基於上訴人之過錯，而是基於澳門特區之過錯(尤其包括延誤回覆及提出各種要求)導致上訴人未能在土地利用期屆滿之前完成對土地之利用而導致土地批給最終被宣告失效，從而導致被上訴人不能獲交付涉案合同之涉案單位(即：第 7 幢 10 樓 B 座)。
4. 對此，被上訴人不予認同並在此提出爭執如下。
5. 基於第 160/SATOP/90 號批示已於 1990 年 12 月 26 日刊登第 52 期《政府公報》第二副刊，且作為相關批給合同當事人之上訴人在與澳門特區達成相關批給合同時已知悉土地利用期的期限及土地批給的期限。
6. 上訴人是一家有經驗的發展商(見被上訴判決對第 1 條獲證事實)，上訴人應有能力估算建成“XYZ”項目需要的時間。
7. 根據被上訴裁判對第 10 條、第 15 條及第 87 條獲證事實，上訴人與被上訴人簽署涉案合同時尚未獲發地基工程准照。

fazendo, serenamente, Justiça.

8. 根據被上訴裁判第 90 條獲證事實，上訴人需要 3 至 4 年的時間建成整個 “XYZ” 項目。
9. 在明知其未能於土地利用期屆滿之前不能完成建造整個 “XYZ” 項目並把涉案單位交付予被上訴人的情況下，上訴人仍決定於 2011 年 3 月 22 日與被上訴人簽署涉案合同。
10. 既然上訴人認為其需要 3 至 4 年的時間完成建造整個 “XYZ” 項目，即上訴人在與被上訴人簽署涉案合同時是知悉上訴人根本不可能在原訂的土地利用期屆滿前(即：2014 年 2 月 28 日或之前)完成建造整個 “XYZ” 項目及把涉案單位交付予被上訴人。
11. 雖然上訴人聲稱在獲發工程准照後上即展開 “XYZ” 項目的地基工程，但本案中沒有任何證據證明上訴人有增聘人手加快展開建造上蓋的工程，導致 P 地段之土地批給最終被宣告失效。
12. 雖然上訴人聲稱其相信相關之土地利用期會基於行政當局的延誤行為而獲得延長，亦聲稱相信相關之土地批給期限會獲延長或會獲重新批給予上訴人，但顯然，上訴人對於此一信代存在錯誤。
13. 根據當時生效的《土地法》[即第 6/80/M 號法律]第 105 條第 3 款的規定，上訴人與被上訴人簽署涉案合同時並不必然獲批准延長土地利用期、批給期或會重新獲得批給。
14. 上訴人過份自信地認為相關之利用期會再獲延長(事實是延長地批給期限)或土地會獲重新批給予上訴人，錯誤地認為上訴人最終可以建成 “XYZ” 項目並把涉案單位交付予被上訴人。
15. 即使上訴人相信相關之利用期會再獲延長(事實是延長土地批給期限)或土地會獲重新批給予上訴人，但上訴人應知悉仍存在相關利用期及土地批給不獲延長、續期或不獲重新批給的可能性，但卻沒有在與被上訴人簽署涉案合同時提醒被上訴人相關可能性之存在(見起訴狀文件 2 及文件 8)。
16. 雖然上訴人認為從涉案單位之物業登記可查閱相關土地批給之到期日，但被上訴人作為一般市民並不了解相關到期日之意義；反之，上訴人作為發展商應有義務對被上訴人作出相關提醒及告知相關

到期日之意義。

17. 基此，上訴人應為被上訴人所遭受的損失負責。
18. 此外，上訴人所指的澳門特區的延誤回覆及各種要求導致上訴人未能展開對 P 地段之利用從而導致相關土地被宣告失效及涉案合同之履行不能。
19. 上訴人所指的澳門特區的延誤回覆及各種要求自 2008 年起已經開始出現(見被上訴裁判對第 55-89 條、第 93-98 條獲證事實)，並不是在簽署涉案合同之後才發生，直至上訴人與被上訴人簽署涉案合同時上訴亦未獲發工程准照，上訴人亦理應能預計相關情況仍會持續。
20. 但上訴人仍堅持在 2011 年 3 月 22 日與被上訴人簽署涉案合同，上訴人過份自信地認為澳門特區必然會延長相關之土地利用期、把土地批給續期或重新批給予上訴人，及錯誤地認為上訴人最終能把涉案單位交付予被上訴人。
21. 綜上所述，上訴人明知土地批給合同即將屆滿但卻沒有在涉案合同內作出善意提醒、上訴人過份自信地認為澳門特區必然會延長相關之土地利用期、把土地批給續期或重新批給予上訴人、上訴人錯誤認為其最終能建成“XYZ”項目並把涉案單位交付予被上訴人；對於涉案合同之履行不能，上訴人明顯存在過錯。

II. 關於合同之定性及被上訴人所支付的金額之定性

22. 上訴人一直堅持涉案預約買賣合同屬“賣樓花”必須簽署的合同，能讓上訴人以低價出售涉案單位，屬於對將來物之買賣而需要簽署的合同，不屬《民法典》第 435 條所指的預約買賣合同。
23. 上訴人進一步指出被上訴人所曾支付的金額是購買涉案單位之樓款，且在卷宗內從未記載相關金額為“訂金”，相關金額並不具有《民法典》第 436 條所指的定金性質。
24. 根據被上訴裁判對第 10-14 條獲證事實，上訴人在涉案合同內承諾以港幣陸佰叁拾捌萬陸仟圓整(HKD6,386,000.00)[折合為澳門

幣陸佰伍拾柒萬柒仟伍佰捌拾圓整(MOP6,577,580.00)]被上訴人出售涉案單位，而被上訴人亦承諾以相同價格購入涉案單位(見起訴狀文件 2)。

25. 及後，上訴人、被上訴人與及中國銀行股份有限公司澳門分行(以下稱為“銀行”)，簽署《樓宇買賣按揭抵押借款合同》(以下稱為“三方約”)(見起訴狀文件 8)。
26. 即上訴人與被上訴人簽署的涉案合同屬於《民法典》第 435 條所規定的買賣之預約合同。
27. 根據原審法院對第 68 條待證事實的回覆，未能證實被上訴人曾支付的金額不具有擔保性質而屬於購買涉案單位的樓款。
28. 而涉案合同內並沒有任何約定排除被上訴人向上訴人曾支付的金額不具有定金性質(見起訴狀文件 2)。
29. 根據涉案合同第 9 條的內容，倘被上訴人在與上訴人簽署買賣公證書之前把涉案單位轉售予他人必須要取得上訴人的同意(見起訴狀文件 2)。
30. 倘被上訴人曾支付的金額屬於購買涉案單位的樓款，被上訴人是可以自由把涉案單位轉售他人而毋需取得上訴人之同意。
31. 根據清理批示第 M 條的已證事實，倘被上訴人未有按涉案合同所載之期限進行支付，則視被上訴人為撻訂，被上訴人曾支付的金額將會被上訴人沒收。
32. 再者，被上訴人於 2011 年 2 月 1 日向上訴人支付港幣貳拾萬圓整(HKD200,000.00)；為此，上訴人向被上訴人簽發相關收據，而相關收據亦指稱相關金額為購買涉案單位的“訂金”(見起訴狀文件 3)。
33. 顯然，這正止就表示被上訴人曾支付上訴人是不能沒收被上訴人所曾支付的金額。
34. 由此可見，被上訴人所曾支付的金額具有《民法典》第 436 條所規定的定金之性質。

III. 關於損害賠償

35. 上訴人認為涉案合同出現履行不能的情況不能歸責於上訴人，故被上訴人應被免除支付義務，而被上訴人所曾支付的金額只能根據不當得利的規則返還予被上訴人。
36. 根據本答覆之上述分析，涉案合同之履行不能是上訴人之過錯所導致的。
37. 而上訴人在本案中亦未能證明涉案合同之履行不能並非由上訴人之過錯所造成的，故上訴人應向被上訴人作出相應的損害賠償。
38. 被上訴人曾向上訴人支付港幣伍佰壹拾萬零捌仟捌佰圓整(HKD5,108,800.00)的金額[折合為澳門幣伍佰貳拾陸萬貳仟零陸拾肆圓整(MOP5,262,064.00)]的價金(以下稱：上述價金)，而被上訴人曾於 2011 年 3 月 24 日向銀行借取一筆金額為港幣肆佰肆拾柒萬圓整(HKD4,470,000.00)的借款，直至 2018 年 9 月 17 日上訴人才向銀行作出相關清償(見被上訴判決對第 11-12 條獲證事實)。
39. 上訴人於 2018 年 9 月 17 日自行清償被上訴人欠中國銀行的貸款，清償金額：港幣叁佰柒拾萬零玖仟叁佰肆拾捌圓伍角肆分(HKD3,709,348.54)(以下稱：上述金額)(見清理批示第 GG 項的已證事實)，故被上訴裁判認為應以上述金額抵銷被上訴人向上訴人曾支付的上述價金。
40. 即上訴人僅應向返還壹佰叁拾玖萬玖仟肆佰伍拾壹圓肆角陸分(HKD1,399,451.46)的金額，而此金額尚未包括上訴人應向被上訴人支付的損害賠償。
41. 此外，原審法院尚裁定上訴人須向被上訴人支付港幣伍佰壹拾萬零捌仟捌佰圓整(HKD5,108,800.00)的賠償。
42. 根據《民法典》第 436 條第 2 款的規定，被上訴人有權要求上訴人返還雙倍定金，或根據《民法典》第 436 條第 4 款的規定，倘被上訴人所損失的金額遠超於雙倍返還的定金金額，則被上訴人有權保留要求超出相關金額的損害賠償的權利。

43. 被上訴人曾於 2011 年 3 月 24 日向銀行借取一筆金額為港幣肆佰肆拾柒萬圓整(HKD4,470,000.00)的借款，直至 2018 年 9 月 17 日上訴人才向銀行作出相關清償。
44. 即被上訴人足足向銀行支付長達 7 年半的利息。
77. 根據被上訴裁判對第 106 條及第 112-114 條獲證事實，被上訴人雖然曾申請獲配置置換房，但基於被上訴人的經濟能力無法支付置換房的買賣價金，故被上訴人根本無法從置換房獲得任何補償。
45. 基於上訴人之過錯，被上訴人已無法獲交付涉案單位，被上訴人本來能使用涉案單位的權利已被剝奪差不多 15 年，被上訴人之損失明顯遠高於上述價金的數額，故除裁定上訴人須向被上訴人返還上述價金外，原審法院根據《民法典》第 556 條及第 560 條的規定按衡平原則裁定上訴人尚須向被上訴人另外一筆損害賠償金額[港幣伍佰壹拾萬零捌仟捌佰圓整(HKD5,108,800.00)]是符合法律規定。
46. 綜上所述，請求上級法院裁定上訴人上述之理由不能成立。
- 綜上所述，請求法官閣下：
1. 裁定上訴人的上訴理由不成立；
 2. 維持原審法院作出的被上訴裁判；及
 3. 由上訴人支付本訴訟之司法稅及訴訟費用、當事人費用及職業代理費。

二、事實

原審法院合議庭經庭審所認定為已證以及未證的事實載於卷宗第 1793 頁至第 1803 頁（有關內容在此視為完全轉錄）。³

³ 其葡文內容如下：

1. A Ré é uma sociedade por quotas, constituída em Macau, no dia 8 de Fevereiro de 1977, tendo por objecto a exploração das actividades de comércio de importação e exportação, agência de comércio e de transportes, peças de vestuário, têxteis, indústria de etiquetas e de

-
- malhas, pintura de vestuário e impressão, produção de bordados, bem como o desenvolvimento imobiliário, obras de construção e reparação de edifícios.
2. A Ré é uma sociedade que tem, por objecto, o desenvolvimento imobiliário: desenvolveu vários complexos habitacionais, tais como La Baie du Nobre e Villa de Mer, etc.
 3. Por Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no 2.º Suplemento ao n.º 52 do Boletim Oficial, de 26 de Dezembro de 1990, alterado pelo Despacho n.º 107/SATOP/91, publicado no Boletim Oficial, n.º 26, de 1 de Julho de 1991, foi concedido à Ré um terreno, a resgatar ao mar, com a área de 60.782m², constituído por 3 lotes com a designação de Lote “O”, para fins habitacionais, Lote “S” para fins habitacionais e Lote “Pa” para fins industriais.
 4. De acordo com a cláusula 2.ª, n.º 1, dos termos da concessão, fixados naquele despacho, o prazo de concessão foi fixado em 25 anos, contados a partir da outorga da escritura pública do contrato.
 5. Por Despacho n.º 123/SATOP/93, publicado na II Série do Boletim Oficial n.º 35, de 1 de Setembro de 1993, e nos termos já previstos no Despacho n.º 160/SATOP/90, foi concedida à Ré a parcela de terreno, designada por “Pb” e destinada a ser anexada à parcela “Pa”, a qual, constituindo um lote único com a área global de 67.536m², tinha em vista viabilizar o projecto de instalação de um “complexo industrial”.
 6. Através desta revisão, o prazo global do aproveitamento do terreno foi prorrogado até 26 de Dezembro de 2000.
 7. As parcelas “Pa” e “Pb” foram anexadas e o respectivo terreno passou a estar descrito sob o n.º ... do Livro ..., com a designação de Lote “P”
 8. Pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado no Boletim Oficial da RAEM, n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006 e tendo em conta o Estudo Prévio de 2005 e as PAOs de 2004 e 2005, foram acordados a alteração de finalidade e o reaproveitamento do lote “P”, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio com 5 pisos, sobre o qual assentavam 18 torres com 47 pisos cada uma, afectados às seguintes finalidades e áreas brutas de construção:
 - a) - Habitação: 599.730m²;
 - b) - Comércio: 100.000m²;
 - c) - Estacionamento: 116.400m²;
 - d) - Área livre: 50.600m².
 9. O prazo de aproveitamento era de 96 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial da RAEM do despacho que titulasse a referida revisão.
 10. A Ré celebrou com o Autor, em 22 de Março de 2011, o Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel (doravante designado por “Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel”), que incidia sobre a fracção habitacional B, do 10.º andar (doravante designada por fracção autónoma “B10”), do bloco 7, do edifício em construção no “Lote P”, situado em Macau, na Zona da Areia Preta, s/n, que se encontra descrito na Conservatória de Registo Predial de Macau sob o n.º
 11. O Autor pagou à Ré o preço do imóvel no valor total de HKD5.108.800,00.
 12. No dia 24/03/2011, o Autor, a Ré e o Banco da China, Limitada, Sucursal de Macau, celebraram o contrato de empréstimo com hipoteca para a compra e venda de imóvel, pedindo ao banco um empréstimo no valor de quatro milhões, quatrocentos e setenta mil dólares de Hong Kong (HKD4.470.000,00).
 13. Segundo a parte inicial da cláusula 5.ª do Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel, celebrado entre o Autor e a Ré: o Autor tinha de efectuar o pagamento atempado, sendo o pagamento fora do prazo, considerado incumprimento do contrato e desistência do sinal por parte do Autor, tendo a Ré o direito de reverter a seu favor todo o montante prestado

pelo Autor a título do preço da fracção.

14. De acordo com a cláusula 10.^a do Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel, a fracção seria entregue no prazo de 1200 dias úteis de sol (ou seja, excluídos domingos, feriados e dias de chuva), contados a partir da conclusão do 1.º piso para habitação das obras da superestrutura, e seria celebrada escritura pública.
15. Em 24 de Outubro de 2013, a Ré requereu, junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, a emissão de licença para as obras das fundações, que foi emitida em 2 de Janeiro de 2014.
16. Em 15 de Janeiro de 2014 e 30 de Janeiro de 2014, a Ré apresentou o pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento.
17. Em 4 de Junho de 2014, a Ré voltou a requerer a prorrogação, aqui se dão por integralmente reproduzidos os teores dos documentos, constantes das fls. 927 e 928 dos autos.
18. Em 26 de Junho de 2014, a Comissão de Terras emitiu a seguinte pronúncia: “Para além disso, estima-se que mesmo que o prazo de aproveitamento seja prorrogado, a concessionária só possa concluir parte das obras da fundação, podendo no entanto isto criar indirectamente condições favoráveis à concessionária para que esta se aproveite do facto como fundamento para lograr ficar com a concessão do terreno. Nestas circunstâncias, propõe que a situação real do processo, anteriormente descrita, seja tida em consideração na decisão final que recair sobre o pedido, nomeadamente o conteúdo da carta da concessionária.”
19. Em 10 de Julho de 2014, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas emitiu o seguinte parecer: “...Analisado o parecer da Comissão de Terras e ponderando os 17.º a 21.º pontos desse parecer e a carta da concessionária, constante do 24.º ponto, nomeadamente, o teor do ponto 24.4, concordo, em princípio, com os pontos 14.2 e 14.3 da informação n.º 090/DSODEP/2014 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, isto é, prorrogar o prazo de aproveitamento até 25 de Dezembro de 2015 e aplicar a multa no montante de MOP\$180.000,00, pressupondo que a Sociedade concessionária aceite previamente por escrito as seguintes condições, para garantir interesses públicos:
 1. Se não for completado o aproveitamento antes da prescrição de arrendamento, mesmo estando preenchidos os requisitos previstos no art.º 5.º da Lei n.º 7/2013 (Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção), a Sociedade concessionária não vai pedir Autorização prévia para fazer negócios jurídicos de promessa de transmissão ou oneração de edifícios em construção no lote P, nem vai realizar esses negócios jurídicos, excepto a eventual obtenção legal de nova concessão desse terreno;
 2. Se não mais lhe for concedido o terreno, a Sociedade concessionária não pode pedir à RAEM qualquer indemnização ou compensação.”
20. Em 15 de Julho de 2014, sobre este parecer, o Chefe do Executivo despachou: “Concordo”.
21. Em 29 de Julho de 2014, foi enviado à Ré um ofício, assinado pela Directora, Substituta, da DSSOPT, com o seguinte teor:

“... 1. Nos termos da cláusula n.º 2 do contrato de concessão de terreno revisto pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, o prazo de aproveitamento do terreno já ficou caduco aos 28 de Fevereiro de 2014; no entanto, nos termos do art.º 2.º do Despacho n.º 160/SATOP/90, o prazo de arrendamento do terreno vai acabar aos 25 de Dezembro de 2015.

2. Como o atraso do aproveitamento do terreno é imputável à vossa empresa, e tendo em conta que esta não é a primeira vez que a vossa empresa requer prorrogar o aproveitamento de terreno, e visto que já concordou aceitar a forma de punição para o atraso prevista no

contrato; para o efeito, nos termos do Despacho proferido pelo Chefe do Executivo aos 15 de Julho de 2014, Autoriza-se prorrogar o prazo de aproveitamento do terreno até 25 de Dezembro de 2015, e aplica-se a multa no valor de MOP\$180.000,00 (cento e oitenta mil patacas). Mas para garantir os interesses públicos, a empresa concessionária obriga-se previamente a prometer por escrito aceitar as seguintes condições:

2.1. Antes de o prazo de concessão por arrendamento do terreno caducar, se o aproveitamento do terreno ainda não for concluído, mesmo se está de acordo com os requisitos dispostos no artigo 5.º da Lei n.º 7/2013, Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção, a concessionária não vai pedir Autorização prévia para efectuar os actos jurídicos da promessa de transmissão do edifício em construção no Lote “P” ou da promessa de oneração, nem vai praticar esses actos jurídicos, excepto se o terreno for concedido de novo nos termos legais;

2.2. Se no futuro o terreno não for concedido nos termos legais, a empresa concessionária não pode reclamar qualquer indemnização ou compensação à RAEM.

3. Nestes termos, avisa-se a vossa empresa para entregar a promessa escrita acima mencionada, para ser transferida à Comissão de Terras para acompanhar, a fim de emitir a guia de pagamento da multa.»

22. A Ré aceitou pagar a multa no valor de \$180.000,00 e prometeu, por escrito, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes que não voltava a reclamar qualquer indemnização ou compensação à RAEM.

23. Em 27 de Novembro de 2015, a Ré apresentou ao Chefe do Executivo o pedido de prorrogação dos prazos de aproveitamento e de concessão por período não inferior a 60 meses, contados a partir de 26 de Dezembro de 2015.

24. Em 30 de Novembro de 2015, o Chefe do Executivo concordou com os pareceres que lhe foram colocados à consideração, cujo sentido era o de indeferir o pedido de prorrogação com fundamento de que, impedindo a Lei n.º 10/2013 a renovação de concessões provisórias, não podia ser autorizada a prorrogação do prazo de aproveitamento.

25. O prazo de concessão, por arrendamento, do lote “P” do terreno em causa expirou em 25 de Dezembro de 2015.

26. Em 21 de Janeiro de 2016, a Comissão de Terras emitiu o parecer n.º 9/2016, cujo ponto 50 apresenta o seguinte teor:

“...Findo o seu prazo de vigência, as concessões provisórias não podem ser renovadas, a não ser no caso previsto no n.º 2 do artigo 48.º da Lei de Terras, conforme estabelece o n.º 1 do mesmo preceito legal, operando-se a caducidade por força da verificação daquele facto (decurso do prazo de arrendamento).

De igual modo, resultava da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho (Lei de Terras anterior), que no caso de a concessão revestir natureza provisória, em virtude do terreno não se encontrar aproveitado (cf. Artigos 49.º, 132.º e 133.º), não era possível operar a sua renovação por períodos sucessivos de dez anos porquanto a figura da renovação prevista no n.º 1 do artigo 55.º era aplicável apenas às concessões definitivas.

Apesar da caducidade operar de forma automática e directa, para tornar a situação jurídica certa e incontestada e, portanto, eliminar a insegurança jurídica sobre a extinção ou não do direito resultante da concessão, deve a mesma (caducidade) ser declarada, conforme decorre do disposto no corpo do artigo 167.º da Lei n.º 10/2013...”

27. No dia 22 de Janeiro de 2016, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas emitiu parecer com o seguinte teor:

“...8. Reunida em sessão de 21 de Janeiro de 2016, a Comissão de Terras, após ter analisado o processo, considerou que o prazo de arrendamento de 25 anos fixado na cláusula

segunda do contrato terminou em 25 de Dezembro de 2015, e que a concessão provisória não pode ser renovada, de acordo com o previsto no n.º 1 do artigo 48.º da Lei n.º 10/2013, Lei de terras, aplicável por força dos seus artigos 212.º e 215.º. Deste modo, a concessão do lote "P" encontra-se caducada pelo termo do respectivo prazo de arrendamento (caducidade preclusiva), devendo esta caducidade ser declarada por despacho do Chefe do Executivo. Consultado o processo supramencionado e concordando com o que vem proposto, solicito a Sua Excelência o Chefe do Executivo que declare a caducidade da concessão do referido terreno pelo decurso do prazo de arrendamento".

28. No dia 26 de Janeiro de 2016, o Chefe do Executivo proferiu o seguinte despacho: "Concordo, pelo que declaro a caducidade da concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a que se refere o Processo n.º 2/2016 da Comissão de Terras, nos termos e com os fundamentos do Parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 22 de Janeiro de 2016, os quais fazem parte integrante do presente despacho".
29. O Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 6/2016 tornou público que, por despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Janeiro de 2016, fora declarada a caducidade da concessão do terreno, situado na península de Macau, no NATAP, designado por Lote "P", pelo decurso do seu prazo.
30. Contra o despacho do Chefe do Executivo, emitido em 26 de Janeiro de 2016, que declarou a caducidade da concessão do referido terreno, a Ré interpôs recurso contencioso anulatório, junto do Tribunal de Segunda Instância.
31. No dia 19 de Outubro de 2017, o Tribunal de Segunda Instância proferiu o acórdão que julgou improcedente o recurso contencioso, mantendo o acto administrativo recorrido. A Ré, não se conformando com tal acórdão, interpôs recurso jurisdicional, junto do Tribunal de Última Instância.
32. Conforme consta do acórdão n.º 7/2018, o Tribunal de Última Instância negou provimento ao recurso interposto pela Ré, tendo o acórdão transitado em julgado e se tornado irrecorrível, em 12 de Junho de 2018.
33. A Ré liquidou ao Banco da China, Limitada, Sucursal de Macau, em 17/09/2018, o empréstimo bancário contraído pelo Autor, na sequência da celebração do contrato tripartido celebrado, no valor de três milhões, setecentos e nove mil, trezentos e quarenta e oito dólares de Hong Kong e cinquenta e quatro cêntimos (HKD3.709.348,54), equivalentes a três milhões, oitocentas e vinte mil, seiscentas e vinte e oito patacas e noventa e nove avos (MOP3.820.628,99).
34. A R. efectuou um desconto no preço que consta do contrato promessa no valor de HKD1.277.200,00, sobre o preço constante do contrato (HKD6.386.000,00).
35. Em 10/09/2004, a Ré apresentou um Estudo Prévio junto da DSSOPT (T-4803), seguido de um estudo prévio complementar, apresentado em 15/12/2004 (T-6451).
36. A DSSOPT emitiu três Plantas de Alinhamento Oficiais (PAO's) para o lote "P", uma em 23/12/2004 e outra 23/02/2005 e a terceira, em 11/05/2007.
37. Em 06/05/2008 a R. apresentou o projecto inicial de arquitectura (Talão nº T-3163).
38. Em 23/02/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO.
39. Em 31/08/2012, foi apresentado o terceiro relatório de avaliação do impacte ambiental.
40. A DSPA emitiu o parecer sobre o terceiro relatório de avaliação do impacte ambiental em 16/10/2012, parecer este foi notificado à R. em 28/12/2012 (Ofício no. 13023/DURDEP/2012).
41. Em 15/10/2013 ocorreu a aprovação final do Estudo de Avaliação do Impacto Ambiental e de Circulação do Ar, atento o parecer da DSPA de 29/08/2013, sujeita apenas a condições de pormenor, designadamente resultantes dos pareceres da CEM (17/06/2011), IACM

-
- (17/06/2011), Corpo de Bombeiros (01/06/2011) e DSAT (13/07/2011).
42. Em 29/11/2018, a R. instaurou uma acção de indemnização contra a RAEM e pede, em alternativa ao pedido de indemnização, a atribuição de uma nova concessão para o mesmo lote de terreno, lote P.
 43. Em 29/06/2018, a R. e o Banco da China subscreveram o contrato que se junta a fls. 824 a 833, nos termos do qual a Ré adquiriu todos os créditos que este Banco detinha sobre todos os compradores, incluindo o que detinha sobre o Autor.
 44. No contrato mencionado no facto assente PP., o credor (Banco da China) sub-roga a Ré em todos os direitos e acessórios inerentes àqueles créditos.
 45. Relativamente ao empréstimo contraído pelo Autor, pagou a R. a quantia de HKD13.700,27 ao Banco da China, correspondente aos juros que o A. teria que pagar por conta do empréstimo durante o período de tempo que medeia entre 29/06/2018 e 17/09/2018.
 46. Em 15/10/2018, o Banco enviou uma carta ao A. informando-o dos factos relativos a sub-rogação mencionada.
 47. Em 26/10/2018, a Ré, enviou ao A. uma carta semelhante.
 48. Em 06/03/2019, a R. enviou ao A. uma carta registada com aviso de recepção comunicando estes mesmos factos, da qual consta em anexo uma cópia da referida carta que lhe havia sido enviada em 26/10/2018 e do sms enviado 01/11/2018.
 49. Nos termos da cláusula 5.^a, n.º 7 do contrato de concessão do lote P, a DSSOPT dispunha de um prazo de 60 dias para a apreciação dos projectos apresentados.
 50. A ré sabia perfeitamente que, só quando conseguisse concluir, o mais tardar, em 25 de Dezembro de 2015, o aproveitamento do Lote P, assim é que seria possível cumprir a obrigação constante do contrato-promessa de compra e venda de imóvel. (Q 2.º)
 51. No dia 13 de Março de 2019, o Governo de Macau realizou uma acção conjunta interdepartamental para proceder à desocupação e recuperação do Lote P. (Q 3.º)
 52. A ré referiu que, em virtude de o autor ter pago o preço de imóvel na íntegra, foram-lhe fornecidos os electrodomésticos e materiais de obra de decoração interior acordados (adiante designados por “artigos adquiridos), no valor de HKD1.277.200,00 (um milhão, duzentos e setenta e sete mil e duzentos dólares de Hong Kong). (Q 5.º)
 53. Contribuíram decisivamente para a aceitação do prazo de aproveitamento de 96 meses pela Ré vários factores, nomeadamente: (Q 7.º)
 - a) As Plantas de Alinhamento Oficiais referentes ao Lote “P” já emitidas em 2004 e 2005;
 - b) A apresentação pela Ré do Estudo Prévio em 10/09/2004, complementado em 15/12/2004, que serviu de base para o cálculo do prémio devido pela revisão do contrato de concessão;
 - c) Ter sido aprovado o Estudo Prévio em 21/01/2005, por Ofício nº 747/DURDEP/2005, e emitidos os pareceres técnicos de todas as entidades que, por lei, são chamadas a pronunciar-se de acordo com as suas áreas funcionais;
 - d) Ser expectável para a Ré, de acordo com a sua vasta experiência no desenvolvimento de projectos imobiliários em Macau, poder concluir a empreitada em questão antes do fim do prazo da concessão;
 - e) Não haver indícios de funcionamento anormal e impeditivo de uma actuação célere, adequada e proporcional dos serviços da Administração Pública, em conformidade com os parâmetros constantes do Código do Procedimento Administrativo;
 - f) A existência de uma cláusula no contrato de concessão de 1990, que se manteve em vigor, consagrando o princípio da colaboração dos serviços da Administração Pública no respeitante ao prazo de pronúncia para os projectos que lhes fossem submetidos para aprovação: ou seja, conforme a cláusula 5.^a, n.º 7, a Administração dispunha de um prazo

de 60 dias para aceitar ou rejeitar os pedidos da Ré.

54. O estudo prévio mencionado foi aprovado pela DSSOPT em 21/01/2005. (Q 8.º)
55. Os estudos prévios mencionados e as Plantas de Alinhamento Oficiais (PAO) emitidas pela DSSOPT em 23/12/2004, 23/02/2005 e 11/05/2007 não se prevêem a necessidade de um afastamento mínimo de 1/6 da altura do prédio mais alto entre as diversas torres a construir no terreno, tal como não se prevêem a necessidade de um limite máximo de 50 metros para a extensão das fachadas das torres. (Q 9.º)
56. Em 29/4/2008, a Ré apresentou o Plano de Consulta “Master Layout Plan”, relativo à proposta de localização das torres (T-3040). (Q 10.º)
57. Decorridos 60 dias, a DSSOPT nada decidiu sobre o projecto inicial de arquitectura apresentada pela Ré em 6/05/2008. (Q 11.º)
58. A Ré solicitou em 14/8/2009, a emissão de uma nova PAO. (Q 12.º)
59. Ultrapassado o prazo contratual de 60 dias, a DSSOPT não emitiu a Planta solicitada. (Q 13.º)
60. Preocupada com o escoar do prazo de 96 meses de aproveitamento, a ré apresentou o projecto global de arquitectura. (Q 14.º)
61. A nova PAO emitida em 23/02/2010 pela DSSOPT foi notificada à R. por Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010. (Q 15.º)
62. A nova PAO e o ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010 vieram formular exigências não previstas anteriormente, incluindo a tentativa de modificação unilateral do contrato de concessão revisto, nomeadamente, através dos pontos 5 e 6 do referido Ofício, sugestões, que pretendiam: (Q 16.º)
 - A contemplação de uma extensão máxima contínua das fachadas das torres de 50 metros;
 - A contemplação de um afastamento mínimo entre as torres não inferior a 1/6 da altura da torre mais alta.
63. O cumprimento das condicionantes formuladas pela DSSOPT constantes dos n.º 5 e 6 do Doc. n.º 14 juntos com a contestação da Ré, tinha, necessariamente, por consequência, um aproveitamento em termos diversos, com a redução da área destinada a construção. (Q 17.º)
64. O cumprimento das inéditas sugestões formuladas pela DSSOPT constantes nos n.ºs. 5 e 6 do doc. 14 junto com a contestação da Ré implicava, necessariamente, a elaboração de novos estudos prévios e novos projectos de arquitectura, já que a disposição no terreno das torres a construir teria que ser alterada e implicaria uma alteração estrutural do próprio aproveitamento constante do contrato de concessão. (Q 18.º)
65. Em 07/01/2011, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura que tinha sido apresentado pela R. em 22/10/2009. (Q 20.º)
66. O projecto aprovado pela DSSOPT em 07/01/2011 não contemplava a sugestão de afastamento entre torres mencionada no nº 6 do referido Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010 (Q 21.º)
67. A DSSOPT prescindiu da sugestão de afastamento entre torres mencionada no nº 6 do referido Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010 (Q 22.º)
68. O projecto então aprovado contemplava as soluções anteriormente preconizadas nos Estudos Prévios de 10/09/2004 e 15/12/2004, das PAO's de 23/12/2004 e de 23/12/2005, do projecto de arquitectura de 2009, e do contrato de concessão revisto. (Q 23.º)
69. A decisão de aprovação do projecto de arquitectura sujeitou a emissão de licença de obras à condição de (a) a Ré apresentar um relatório de avaliação do impacto ambiental que poderia ser causado pela nova construção a implementar no Lote “P” e (b) de tal relatório vir ser aprovado pelo serviço administrativo competente da Região – a Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental (“DSPA”) (Q 24.º)

-
70. Aquando da celebração do contrato de revisão da concessão do lote de terreno em causa, e nas respectivas negociações, a Administração nunca afirmou ser necessário a apresentação e a aprovação de qualquer relatório de avaliação do impacto ambiental do empreendimento referido objecto do contrato, sem o que a obra de construção não se iniciaria. (Q 25.º)
 71. As Plantas de Alinhamento Oficiais (PAO) emitidas pela DSSOPT em 23/12/2004, 23/02/2005 e 11/05/2007 não se previam a apresentação e aprovação de Relatórios de Avaliação do Impacto Ambiental e de Circulação do Ar. (Q 26.º)
 72. Em 11/05/2011 a R. apresentou o exigido relatório de impacto ambiental (T-5205/2011). (Q 28.º)
 73. A DSPA elaborou um parecer em 22/06/2011 que apenas foi notificado à R. em 04/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011), onde formulou exigências adicionais, designadamente no que respeita aos factores “ruído”, “qualidade da água”, “paisagem”, “vista”, “voo de pássaros”, “estacionamento automóvel nas redondezas da ETAR” e “outros”. (Q 29.º)
 74. O segundo relatório de avaliação do impacte ambiental foi apresentado pela R. em 19/04/2012 (T-4242/2012). (Q 30.º)
 75. Nas negociações entre a ré, DSSOPT e DSPA, na reunião de 25/7/2012, em lugar de servirem para esclarecer o que já havia sido solicitado, acabaram por ter como consequência o aditamento, pela DSPA, de novas exigências. (Q 31.º)
 76. Nas negociações entre a Ré, a DSSOPT e a DSPA, a DSPA aditou novas exigências sobre a matéria a aplicar nas fachadas, padrões de avaliação sobre o ar e os ruídos. (Q 32.º)
 77. No parecer emitido pela DSPA em 16/10/2012, a DSPA voltou a formular novas exigências. (Q 34.º)
 78. A Ré viu-se obrigada a fornecer: um estudo pormenorizado sobre o “Layout” das torres, com “simulação informática”; e uma avaliação sobre as partículas em suspensão. (Q 35.º)
 79. A DSPA exigiu da R. uma nova avaliação ou, em alternativa, a alteração do “Layout”, em virtude da questão da ETAR. (Q 36.º)
 80. A Ré apresentou o quarto relatório de avaliação do impacte ambiental em 15/03/2013 (T-3953/2013). (Q 37.º)
 81. Com vista a evitar mais demoras, a ré pediu uma reunião conjunta com a DSSOPT e a DSPA para tentar imprimir maior celeridade na apreciação do 5.º Relatório, a qual se realizou em 26/7/2013. (Q 38.º)
 82. O parecer emitido pela DSPA em 03/05/2013 são novamente formuladas exigências adicionais em relação à avaliação do impacto ambiental sobre os novos aterros, a ilha artificial, o fedor, etc.. (Q 39.º)
 83. A Ré apresentou o quinto relatório de avaliação do impacte ambiental em 28/06/2013. (Q 40.º)
 84. Tendo em vista evitar maiores demoras, a R. pediu uma reunião conjuntamente com a DSSOPT e a DSPA, para, em contacto directo, tentar imprimir maior celeridade ao procedimento de apreciação deste 5.º Relatório. (Q 41.º)
 85. Na reunião realizada em 26/07/2013, a DSPA efectuou exigências adicionais, que obrigaram a Ré a elaborar um novo relatório com conteúdo adicional. (Q 42.º)
 86. Em 07/08/2013 foi apresentado o sexto relatório de avaliação do impacte ambiental pela R., contemplando as novas exigências manifestadas pelos serviços públicos na referida reunião de 26/07/2013. (Q 43.º)
 87. O projecto da R. (apresentado em 22/10/2009 e parcialmente alterado em 03/06/2010 para atender a certos requisitos impostos pela DSSOPT), com a aprovação da DSSOPT de 07/01/2011, sujeitando, porém, a emissão da licença de obra à aprovação do Estudo de

-
- Impacto Ambiental do empreendimento projectado, não sofreu quaisquer alterações de relevo. (Q 44.º)
88. O Estudo de Avaliação de Impacto Ambiental, aprovado em 15/10/2013, evidencia claramente que o projecto submetido pela R. 4 anos antes (em 22/10/2009) já então satisfazia plenamente as exigências sobre a ventilação e respectiva avaliação do impacto ambiental. (Q 45.º)
89. - A ré apresentou à DSSOPT um projecto parcial de arquitectura em 6/5/2008 e a DSSOPT não emitiu qualquer pronúncia sobre ele.
- Em 22/10/2009, a ré apresentou outro projecto de arquitectura que substituiu o apresentado em 6/5/2008 e a ré apreciou-o em 09/04/2010 com exigências e sugestões.
 - A ré respondeu em 3/6/2010 acatando as exigências, mas não a sugestão de afastamento entre as torres projectadas correspondente, no mínimo, a 1/6 da altura da torre mais alta.
 - A DSSOPT aprovou este projecto e notificou a ré em 7/1/2011 para apresentar o relatório de estudos de impacto ambiental que teria a construção do empreendimento em matéria de fluxo de ar, efeito biombo, ilhas de calor e expansão de poluentes.
 - A ré realizou o estudo e apresentou o respectivo relatório em 11/5/2011;
 - Depois, a DSSOPT pediu mais estudos da mesma natureza (impacto ambiental) até que aprovou o relatório respectivo em 15/10/2013.
 - A ré pediu a emissão de licença de obras em 24/10/2013.
 - A licença de obras foi emitida em 02/01/2014. (Q 48.º, 49.º e 61.º)
90. À R. bastariam 3 a 4 anos para concluir a construção de todo o empreendimento imobiliário “XYZ” e entregar à Autora a fracção autónoma. (Q 50.º)
91. - Se a DSSOPT tivesse dado resposta em 60 dias apreciando o projecto parcial de arquitectura apresentado pela ré em 06/05/2008, a que não respondeu;
- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando o projecto global de arquitectura apresentado pela ré em 22/10/2009, a que respondeu em 9/4/2010;
 - Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando a alteração apresentada ao referido projecto global em 3/6/2010, a que respondeu em 7/1/2011 e
 - Se a DSSOPT, quando em 7/1/2011 exigiu pela primeira vez a realização de estudos de impacto ambiental, tivesse exigido à ré todos os estudos da mesma natureza que lhe exigiu mais tarde,
- A R. tinha concluído o empreendimento “XYZ” dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão e teria podido entregar à parte autora a fracção autónoma de prédio urbano que se comprometeu a entregar e no prazo em que se comprometeu a fazê-lo. (Q 51.º)
92. Após a emissão de licença de obra a que se refere o facto assente O., com base na convicção de vir a deferir à Ré um pedido de prorrogação dos prazos de aproveitamento do Lote P e da concessão, a Ré celebrou milhares de contratos-promessa de compra e venda das fracções autónomas, investiu avultadas verbas na preparação dos diferentes projectos da obra e na realização e densificação dos estudos de impacte ambiental sucessivamente solicitados pela RAEM e custeou e executou as obras das fundações do edifício durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (Q 52.º)
93. O projecto inicial de arquitectura de 2008 e o projecto global de arquitectura de 2009 mantinham as mesmas soluções arquitectónicas já previstas nos Estudos Prévios de 200. E o “estudo prévio de 2004” previa a construção de 18 torres com 46 andares cada assentes em pódio de 6 pisos, o contrato de concessão revisto previa a construção de 18 torres com 47 andares assentes num pódio de 5 pisos, o “projecto inicial de arquitectura de 2008” continha 4 torres de um conjunto de 16 com 43 andares assentes em pódio de 2 pisos de cave e mas

-
- três pisos acima do nível do solo e o projecto global de 2009 continha 18 torres com 52 pisos mas com localização diferente da indicada no “estudo prévio de 2004”. (Q 53.º)
94. Em resposta, em 3/6/2010, a Ré incorporou no projecto de 22/10/09, as exigências obrigatórias, mas não acolheu as exigências do afastamento mínimo entre torres e da extensão máxima da fachada. (Q 54.º)
95. O teor do Parecer sobre o 2.º relatório de impacto ambiental foi objecto de discussão entre a (A), a DSSOPT e a DSPA, em 25/07/2012. (Q 55.º)
96. A Ré viu-se obrigada a recorrer a serviços especializados da Austrália, para a realização da “simulação informática. (Q 56.º)
97. A apresentação e aprovação de Relatórios de Avaliação do Impacto Ambiental e de Circulação do Ar era uma exigência inédita em Macau. (Q 57.º)
98. As exigências formuladas pela DSPA eram exigências novas que apenas iam sendo formuladas à medida que o tempo passava e após a análise dos anteriores elementos entregues pela Ré. (Q 58.º)
99. Após emissão de licença de obra, em 2/1/14, a Ré iniciou de imediato os trabalhos de fundações, tendo concluído as obras de fundações do edifício no último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (Q 59.º)
100. Mas só cerca de seis meses e meio depois foi o pedido de prorrogação autorizado, em 29/7/2014, através do ofício nº 572/954.06/DSODEP/2014, mas apenas até 25/12/2015. (Q 60.º)
101. A RAEM bem sabia, não podendo deixar de conhecer, que o prazo que a ora Ré teve para o aproveitamento do projecto, após a emissão das licenças e suas prorrogações, era manifestamente insuficiente para a construção do empreendimento. (Q 63.º)
102. A Ré aceitou as condições impostas pela RAEM. (Q 64.º)
103. Em casos de inimizabilidade do concessionário, a política da RAEM era de atribuir, por ajuste directo, nova concessão ao anterior concessionário. (Q 66.º)
104. A Ré confiou que lhe seria prorrogado o prazo de aproveitamento ou dada uma nova concessão do mesmo terreno para data posterior a 25/12/2015, porque os Serviços da Administração lhe criaram tais expectativas, nomeadamente: (Q 67.º)
- 1) Ao imporem-lhe o cumprimento da exigência da distância mínima entre torres de 1/6 da torre mais alta, o que foi dispensando em momento ulterior, exigência não prevista em parte alguma e inédita em Macau, o que fez com que despendesse o tempo entre 22/10/2009 a 7/1/2011;
 - 2) Ao imporem-lhe o cumprimento da exigência da aprovação dos relatórios de circulação de ar e de impacto ambiental, exigência não prevista em parte alguma e inédita em Macau, o que obrigou que se despendesse o tempo entre 7/1/2011 e 15/10/2013;
 - 3) Ao emitirem a licença de obra para as fundações, em 2/1/2014, um mês antes do termo do prazo de aproveitamento, sabendo que era impossível concluir o empreendimento até ao termo do contrato de concessão;
 - 4) Ao prorrogarem o prazo de aproveitamento, em 29/07/2014, até 25/12/2015, sabendo que seria impossível concluir o empreendimento até essa data;
 - 5) Ao ser essa a prática seguida anteriormente em casos análogos, de se fazer nova concessão do mesmo terreno ao mesmo concessionário, em caso de não aproveitamento do terreno dentro do prazo.
105. A Ré ofereceu ao público milhares de fracções autónomas por construir deste seu empreendimento em termos semelhantes àqueles que acordou com o autor no contrato em apreço nos presentes autos, com pagamento do preço na modalidade de pagamento integral ou pagamento faseado (Q 69.º)

三、理由陳述：

本程序需要審理被告(A)洋行有限公司的上訴。在其上訴理由中，上訴人提出了以下的法律問題：

- a) 合同履行不能之可歸責性；
- b) 合同之定性及被上訴人所支付的金額之定性；及
- d) 損害賠償。

就如本程序的上訴所涉及之相同訴訟標的的上訴案件中所涉及之此三個相同問題，無論是中級法院還是終審法院⁴，都一致認為被告上

106. O Autor candidatou-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do CE de 30/5. (Q 70.º)

107. Em caso afirmativo, tal requerimento foi deferido. (Q 71.º)

108. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e está a ser construída no terreno que foi concessionado à Ré. (Q 72.º)

109. O autor apenas poderá receber do Governo tal fracção nas condições descritas porque celebrou com a ré o contrato referido na alínea J. relativamente a uma fracção autónoma a construir no mesmo terreno. (Q 73.º)

110. O valor de mercado dessa fracção é superior ao valor inicialmente pago pelo Autor à Ré por fracção idêntica. (Q 74.º)

111. A sociedade Macau Renovação Urbana, S.A. exigiu ao Autor, o pagamento de 20% do preço da habitação para troca até 30 de Setembro de 2024, sob pena de rejeição da sua candidatura. (Q 75.º)

112. O Autor não consegue pagar os referidos 20% do preço da habitação para troca nos termos exigidos. (Q 76.º)

113. O Autor não consegue pagar o preço da habitação para troca exigida pela sociedade Macau Renovação Urbana, S.A.. (Q 77.º)

114. O Autor desistiu da candidatura à habitação para troca. (Q 78.º)

⁴ 中級法院作出有關的判決：

- 1. 案件 292/2024 於 2025 年 1 月 16 日作出判決。
- 2. 案件 205/2024 於 2025 年 1 月 23 日作出判決。
- 3. 案件 813/2024 於 2025 年 3 月 13 日作出判決。
- 4. 案件 928/2024 於 2025 年 4 月 2 日作出判決。
- 5. 案件 66/2025 於 2025 年 4 月 9 日作出判決。
- 6. 案件 49/2025 於 2025 年 4 月 30 日作出判決。
- 7. 案件 105/2025 於 2025 年 4 月 30 日作出判決。
- 8. 案件 123/2025 於 2025 年 5 月 8 日作出判決。

訴人的上訴理由不能成立的見解，在此引錄如下，並作為審理此問題的理由：

“

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 “P 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 “P 地段”，最終引致土地批給失效，導致其無法完成 “XYZ” 的建造工程。因此，相關合同的不能履行不應對其歸責。

-
9. 案件 924/2024 於 2025 年 5 月 22 日作出判決。
 10. 案件 929/2024 於 2025 年 5 月 22 日作出判決。
 11. 案件 3/2025 於 2025 年 5 月 22 日作出判決。
 12. 案件 896/2024 於 2025 年 7 月 17 日作出判決。
 13. 案件 99/2025 於 2025 年 7 月 17 日作出判決。
 14. 案件 161/2025 於 2025 年 7 月 17 日作出判決。
 15. 案件 531/2025 於 2025 年 10 月 9 日作出判決。
 16. 案件 437/2025 於 2025 年 11 月 20 日作出判決。
 17. 案件 821/2025 於 2025 年 12 月 18 日作出判決。
 18. 案件 849/2025 於 2025 年 12 月 18 日作出判決。
 19. 案件 840/2025 於 2026 年 1 月 16 日作出判決。

終審法院作出有關的判決：

1. 案件 67/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。
2. 案件 81/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。
3. 案件 82/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。
4. 案件 94/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。
5. 案件 120/2025 於 2025 年 11 月 14 日作出判決。
6. 案件 122/2025 於 2025 年 12 月 12 日作出判決。

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 23 日與原預約買受人(D)訂立涉案獨立單位的“樓宇買賣預約合同”。隨後，原預約買受人於 2014 年 12 月 17 日在被告的同意下，將上述單位之預約買受人合同地位轉讓予原告們。

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，但工程准照將取決於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“P 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 23 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 23 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 12 月，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“XYZ”項目的，但被告並沒有將有關事宜告知原告們，相反，更是同意了有關合同地位之讓與。

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。對於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“XYZ”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，且同意他們透過讓與取得預約買受人的合同地位。

被告的做法有將風險轉嫁給原告們之嫌，將他們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“樓宇預約買賣合同”上具有過錯，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，不可能要求其具行業專業知識，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，被告與原預約買受人所簽署的協議使用的名稱為“樓宇買賣預約合同”，以及在隨後的轉讓合同中，被告承諾將位於澳門黑

沙環區無門牌 P 地段(LOTE P)，登記於澳門物業登記局標示編號第...號發展地段，發展興建之“XYZ”第 7 幢 24 樓 B 座住宅單位出售予原告們。

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“XYZ”第 7 幢 24 樓 B 座住宅單位，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“預約買賣合同”，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“XYZ”的案件中⁵，知悉被告和不少人簽定了內容基本上相同的合同，而當中有些如本案的原告們，還和銀行根據第 15/2001 號法律的規定簽署了“買賣及抵押預約合同”，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。

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“買賣及抵押預約合同”？

從上可見，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“XYZ”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

⁵ 例如終審法院第 100/2024 號上訴案件。

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. 就賠償金額及遲延利息計算方面：

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。

而作為補充，..... 相關利息僅在判決日起開始計算。

我們在前述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。

就減少賠償金方面，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) 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，需考慮尚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。”

在本案中，雖然證實了原告們獲得了購買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。

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，需考慮尚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”。

基於此，並不存在作出減少賠償金的前提。

申言之，原告們可獲得雙倍定金的賠償減去被告替原告償還中國銀行的貸款……港元，即…… 港元。

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”。

本院於 2022 年 3 月 2 日在第 94/2018 號上訴案中從比較法的角度引述了葡萄牙的司法見解，相關內容如下：

『 …

基馬拉斯上訴法院於 2015 年 3 月 19 日就第 3333/13.2TBGMR.G1 號案件作出判決，對債務是否屬於已清算債務的問題進行了深入分析，具體如下：

在科英布拉上訴法院 2012 年 10 月 23 日的判決所體現的嚴苛條件下，人們已經認識到，要認定債務的金額未確定或未完成結算——因而屬於未清算債務——僅當事人對該金額存在分歧是不夠的。關鍵在於當事人——或者至少是債務人——由於尚未掌握確定該金額所需的所有要素而對該金額一無所知。如果債務的金額是根據事先確定的標準、事實或情況而定，並且這些標準、事實或情況是當事人已知的，那麼就不會存在未清算債務，僅當事人對該金額存在分歧這一事實不足以構成未清算債務。雙方僅就金額存在分歧——因為雙方對作為確定債務金額基礎的(既有)事實的發生(或未發生)存在分歧——並不足以

將一項其金額並不取決於任何其他事實(尚未發生或一方或雙方均不知曉的事實)或尚未完成計算的債務轉化為一項未清算債務”。

該裁決明確指出：“如果債務金額的不確定性僅源於雙方對事先已確定的事實或情況的發生或解釋存在分歧或爭議，則該債務並非未清算債務；這種不確定性只需通過證明(或無法證明)這些既有事實或前提即可解決，無需查明任何其他事實或執行任何其他操作”。

科英布拉上訴法院在 2010 年 9 月 7 日的另一項裁決中寫道：“即使法院隨後裁定的付款金額低於債權人要求的金額，債務人對債權人要求的結算金額提出異議這一事實，也不妨礙相關債務構成已清算之債”。里斯本上訴法院在 2011 年 12 月 6 日的裁決中指出：“《民法典》第 805 條第 3 款應解釋為，只有在付款到期日無法進行清算，即無法確定欠款金額的情況下，債務才屬於未清算債務”。並且“.....僅憑債務人對償還義務提出異議或聲稱所要求的金額(全部或部分)並不存在，不足以認定相關債務為未清算債務”。

(...)

沒有任何理由鼓勵債務人延遲履行債務。若果真如此，只要對訴訟提出答辯——哪怕毫無根據——便可將相關債務視為未清算債務。

里斯本上訴法院於 2011 年 12 月 6 日援引最高法院的一項裁決摘要指出：「即使對所請求的債務存在與否有爭議，也不能使債務人在確定確實欠款的情況下免於支付利息。該裁決原文寫道：債務金額不確定時，即為未清算的債務，或者如最高法院 1990 年 12 月 19 日裁決摘要所述，“...當債務金額未預先確定，且沒有嚴格的或易於計算的確定標準時即為尚未清算的債務”。因此，上述法律規定應解釋為：只有在付款到期日仍無法確定債務金額(即無法得知確切的欠款數額)的情況下，債務才被視為未清算債務。債務人單純對償還義務提出異議，或者聲稱所要求的金額(全部或部分)不存在，並不屬於這種情況」。

...』。

在本個案中，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。

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(依法將實際收取的定金 X 2)，但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”。

我們完全讚同這些理解，並在確定上訴人與被上訴人所受讓的合同地位的合同關係的定性以及其所支付的預付款的“定金”性質的情況下，被上訴判決確定對被告的賠償判處(包括扣除被告為原告向中國銀行支付的款項部分)並沒有任何可以質疑的地方，應該予以支持。

至於遲延利息的始算方面，根據已證事實以及《民法典》第 794 條第 1 款及第 795 條第 1 款和第 2 款的規定，被上訴判決確定以傳喚之日為具有催告的效力而視為起算遲延利息之日的理解，符合此等規定，這部分的決定也應該予以支持。

*

四、 決定

綜上所述，中級法院合議庭裁定被告的上訴理由不成立，維持被上訴的決定。

本程序的訴訟費用由上訴人支付。

澳門特別行政區，2026 年 2 月 5 日

蔡武彬 (裁判書製作人)

馮文莊 (第一助審法官)

譚曉華 (第二助審法官)