

澳門特別行政區
中級法院合議庭裁判

卷宗編號：**67/2025**

(民事及勞動上訴卷宗)

裁判日期：**2025年6月5日**

上訴人：**A**

被上訴人：**B**

一、 案件概述

原告**B**針對兩名被告**A**及**C**提起通常宣告訴訟程序。

兩名被告分別提交了答辯狀，當中均針對原告提出反訴，且有關反訴均已獲得接納。

經法定程序以及審判聽證，原審法院裁定原告的訴訟理由部分成立及被告提出的反訴請求部分成立，並作出以下裁決：

“一) 宣告解除原告**B**與被告**A**及**C**之間訂定的關於XX大廈3樓B座的合同；
二) 判處兩名被告向原告支付澳門幣509,850元（伍拾萬玖仟捌佰伍拾圓），附加自傳喚日起計的遲延利息；

三) 裁定原告針對兩名被告提起的其他請求不能成立，並開釋兩名被告；

四) 判處原告遷出位於XXX7號XX大廈3樓B單位，清空其個人物品，並將單位鎖匙返還予兩名被告；

五) 裁定兩名被告/反訴人針對原告/被反訴人提起的其他反訴請求不能成立，並開釋原告/被反訴人。”

*

被告A不服並提出上訴。為此，在其提交的上訴理由陳述中，被告作出以下結論：

1) O tribunal a quo julgou parcialmente procedente o 1.º pedido subsidiário da Autora e improcedente o pedido reconvençional do 1.º Réu.

2) Outro, no entanto, devia ter sido, na parte ora impugnada, o sentido (e fundamentação) da sentença.

Primeiro, porque a Autora só teria à direito à compropriedade da fracção 3.º B do edifício XX ou ao cumprimento em sucedâneo (sucédâneo pecuniário) se até Junho de 2021 tivesse pago integralmente o valor HKD580.000,00 previsto no contrato de fls. 24/25, conforme resulta do disposto no art.º 400.º, n.º 1 e 752.º, n.º 1, ambos do Código Civil.

3) Sucede que a Autora só pagou HKD484.000,00, conforme confessou no artigo 45.º da petição inicial e se encontra especificado na alínea H) nos Factos Assentes da selecção da matéria de facto.

4) Por conseguinte, a Autora incumpriu o 2.º parágrafo do contrato de fls. 24/25 pelo que ela não tem o direito de resolução nem o direito de crédito de que se arroga.

5) **Segundo**, porque a Autora só teria adquirido o direito à divisão “pro rata” do eventual lucro líquido resultante da venda da fracção ora em causa se tivesse alegado e demonstrado ter praticado os actos de colaboração necessários à venda da fracção e, por conseguinte, tivesse viabilizado o cumprimento do contrato de fls. 24/25 pelos Réus nos termos do disposto no art.º 400.º, n.º 1 e 752.º, n.º 1, ambos do Código Civil.

6) Dito por outras palavras, a Autora só teria adquirido o à divisão “pro rata” do eventual lucro líquido resultante da venda da fracção ora em causa se tivesse praticado os actos de colaboração com a agência imobiliária necessários à viabilização dessa venda, nomeadamente se

tivesse combinado com ela a forma de mostrar a fracção aos potenciais interessados na sua aquisição.

7) Não o fez, como teria feito uma pessoa normal nas mesmas circunstâncias, pelo que a mora da Autora se presume nos termos do artigo 788.º, n.º 1, do Código Civil, aplicável ao caso sub judice por força do art.º 802.º, 2.ª parte, do mesmo diploma.

8) **Terceiro** porque nenhum dos pressupostos do direito à resolução do contrato previstos nos art.ºs 790.º, n.º 2 e 797.º do Cód. Civil se verificou no caso ora em apreço.

9) Não há perda de perda do interesse do credor, em consequência da mora, apreciada objectivamente, porque em **21.08.2020**, ou seja, já após os factos dados como provados nas respostas aos quesitos 19.º A 26.º da base instrutória, a Autora demonstrou que mantinha o interesse no cumprimento do contrato de fls. 24/25 quando pediu a sua execução específica no ponto 3 do pedido subsidiário de fls. 11v e pagou, em **16.12.2020**, a parte que lhe competia pagar aos Réus, conforme resulta do despacho 17v, do requerimento de fls. 75 e da guia de fls. 105.

10) Logo, se a Autora tivesse perdido o interesse no cumprimento do contrato de fls. 24/25 não teria pedido, como pediu, a sua execução específica a título subsidiário, nem o teria cumprido depois de ter pedido a sua resolução.

11) Acresce que só faria sentido em falar-se em perda do interesse da Autora **se**:

- se ela tivesse cumprido o combinado na 2.ª parte do 2.º parágrafo do contrato de fls. 24/25
- e se se tivesse provado que, por culpa dos Réus, a Autora não receberia a parte do produto da venda judicial ou extrajudicial da fracção em causa em qualquer uma das modalidades previstas nas alíneas a) a c), do art.º 779.º do CPC
- **ou** que a parte do valor que a Autora receberia dessa venda seria inferior ao valor total que ela pagara para se tornar comproprietária do imóvel.

12) Por isso, a Autora requereu a execução específica do contrato de fls. 24/25 apesar de **já** saber que : 在2020年6月及7月期間，銀行已透過電話及上門通知原告，因為拖欠供款，銀行將在2021年6月前「收回」上述物業。 , conforme confessou no artigo 66.º da petição inicial.

13) Devia, pois a resposta ao quesito 27.º da base instrutória ter sido PROVADO uma vez que a Autora ficou **vinculada** às afirmações e

confissões feitas no artigo 66.º da petição inicial pelo seu mandatário nos termos e para os efeitos do art.º 80.º do CPC.

14) Por outro lado, também não há perda subjectiva do interesse do credor pelo decurso do prazo fixado por este mediante interpelação admonitória por a Autora *nunca* ter fixado qualquer prazo suplementar peremptório para os Réus cumprirem sob pena de o contrato se ter por definitivamente não cumprido se não se verificasse o pagamento das prestações em falta.

15) Por último, também não há recusa dos Réus em cumprir o contrato de fls. 24/25, conforme resulta da resposta ao quesito 26.º da base instrutória e do teor da conversa de fls. 460.

16) **Quarto**, porque, conforme resulta do disposto no art.º 790.º, n.º 2, do Código Civil, a Autora só podia resolver o contrato de fls. 24/25 se, não estivesse em mora, ou seja, se já tivesse realizado a sua prestação por inteiro nos termos no art.º 400.º, n.º 1 e 752.º, n.º 1, ambos do Código Civil.

17) Sucede que o tribunal deferiu a fls. 112 o pedido de fls. 111/111v de devolução à Autora do que ela tinha pago a fls. 105.

18) O que demonstra que à data da prolação da sentença em 02.02.2024, a Autora ainda não pagara nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 790.º, n.º 2, do Código Civil, a parte que lhe competia no valor total de HKD580.000,00,

19) ou seja, ainda não pagara aos Réus a totalidade do valor a que se obrigara no contrato de fls. 24/25, pelo não podia resolvê-lo enquanto ela própria estivesse em mora nos termos do art.º 793.º, n.º 2, do Código Civil, nem, por conseguinte, pedir a restituição do quanto havia prestado.

20) Isto porque a ratio do art.º 790.º, n.º 2, do Código Civil é que nos contratos bilaterais a resolução existe para proteger a parte não-inadimplente da violação provocada pela outra e não para proteger a parte que ainda não cumpriu por inteiro.

21) **Quinto**, porque foi a Autora quem inviabilizou a venda da fracção e a consequente repartição do seu produto pelas partes entre si ao não deixar os que potenciais interessados na compra da fracção a inspecionassem, conforme resulta das respostas aos quesitos 59.º e 68.º da base instrutória, dos documentos de fls. 47, 52, 343, da mensagem de Wechat de fls. 206, das imagens de fls. 207, da conversa de fls. 460 e do disposto no art.º 802.º do Código Civil, pelo que se impugna a resposta dada ao quesito 31.º da Base instrutória.

22) **Sexto**, porque no seu depoimento de parte de fls. 440v a Autora negou ter impedido as visitas dos interessados na aquisição da fracção,

mas as contraprovas referidas no parágrafo anterior tornaram essa negação duvidosa e as respostas aos quesitos 56.º e 68.º da base instrutória demonstram o contrário.

23) A questão devia, pois, ter sido decidida contra a Autora nos termos do art.º 339.º do Código Civil aplicável por força do art.º 788.º, n.º 1, do Código Civil, por sobre ela recair o ónus da prova de que a falta de cumprimento do contrato de fls. 24/25 não procedeu de culpa sua.

24) Isto porque para demonstrar que a falta de cumprimento do contrato de fls. 24/25 **não procedeu de culpa sua** tinha a Autora de ter feito “**prova em contrário**” ou “prova do contrário”,^[1] nos termos do art.º 343.º, n.º 2, do Código Civil do perguntado no quesito 31.º da base instrutória e demonstrado que fez o que lhe competia fazer para viabilizar a venda por, em caso de dúvida, como sucede no caso sub judice, os factos controvertidos deverem ser considerados como constitutivos do seu direito (art.º 335º, n.º 3 do CC), devendo por isso ser resolvidos contra a parte a quem aproveitam (art.º 437.º, do CPC),

25) Sucede que a Autora não ilidiu a presunção legal de culpa do art. 788.º, n.º 1, do Código Civil por não ter feito a prova em contrário prevista no art.º 343.º, n.º 2, do mesmo diploma dos factos controvertidos nos quesitos 31.º, 59.º, 60.º, ou seja, por não ter alegado (nem demonstrado) que praticou os actos de colaboração com a agência imobiliária necessários à venda da fracção e, por conseguinte, que não incorreu em mora perante os Réus nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 802.º, 2.ª parte, do Código Civil.

26) Sendo meridiano segundo as regras da lógica e da experiência do homem médio suposto pela ordem jurídica pressupostas no art.º 558.º, n.º 1 do CPC que **se** a Autora quisesse viabilizar a visita à fracção pelos potenciais interessados na sua aquisição, ela teria informada a agência imobiliária de quando tais visitas poderiam ocorrer **e** pedido à agência para contactar com ela sempre que surgisse alguém interessado.

27) Ora, **a Autora não fez uma coisa nem outra**, tendo-se limitado a dizer à agência para contactar o 1.ª Réu, o qual nada podia fazer para facultar o acesso aos interessados por não ser ele quem vivia na fracção!

28) É, pois, óbvio que foi a Autora que não quis vender a fracção, conforme também resulta sem esforço, da leitura da transcrição da

¹ [原文註腳] **Prova do contrário** - é a exigível para destruir a demonstração da existência do facto, feita através do elemento dotado de força probatória plena. Ela tem que convencer o juiz da existência do facto oposto, tornar (psicologicamente) certo o facto contrário (A. Varela, Man. Proc. Civ., 1ª ed.- 457; 2.ª ed.- 472). V. "Prova" e "Prova plena", - Cfr. "Dicionário de Conceitos e Princípios Jurídicos" de JOÃO MELO FRANCO E HERLANDER A. MARTINS, p. 711.

conversa de fls. 460 ocorrida em 30.06.2020, designadamente que os Réus notificaram a Autora da sua intenção de vender o imóvel através da agente imobiliária, mas a agente imobiliária disse verbalmente à Autora que os dois Réus não estavam dispostos a devolver o dinheiro pago pela Autora, e esta respondeu que queria pagar aos Réus HKD150,000 para eles procederem ao adicionamento do nome da Autora no registo da propriedade.

29) O comportamento da Autora descrito na resposta ao quesito 59.º da base instrutória, porque revelador da sua vontade em *não* colaborar activamente com a agência imobiliária contratada para arranjar comprador para a fracção, fê-la incorrer em mora nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 802.º, 2.ª parte, do Código Civil.

30) Assim para afastar a presunção de culpa prevista no art.º 788.º, n.º 1, do Código Civil, não bastava à Autora *não* ter rejeitado directamente a agente imobiliária nem *não* ter declarado a sua intenção de não vender o imóvel.

31) Ela tinha de ter feito a "prova em contrário" exigida à elisão da presunção legal de culpa do art.º 788.º, n.º 1, do Código Civil *ex vi* do art.º 343º, n.º 2, do mesmo diploma, demonstrando que praticou os actos os actos de colaboração necessários à venda da fracção na qual vivia sem pagar renda aos Réus, por tais factos serem constitutivos do seu direito à resolução do contrato.

32) Neste sentido, também a doutrina e jurisprudência comparada, nomeadamente o acórdão STJ, de 16-12-1999, Processo 1265/98, o qual contém a solução ou o critério de resolução da "questão" em causa.

33) Foi, pois, a Autora que incumpriu o contrato (resposta ao quesito 68.º da b.i.) e que não fez o que devia ter feito para que o contrato pudesse ser cumprido (resposta ao quesito 59.º da b.i.), pelo que não tem o direito de o resolver nem o de exigir de volta as prestações por si efectuadas na sua vigência, a título de indemnização.

34) **Sétimo**, porque, segundo o n.º 1 do art.º 752.º do Código Civil foi Autora que incumpriu a obrigação de pagar a parte que lhe competia das prestações até 15 de Maio de 2021, uma vez que ela reconheceu no art.º 45.º da sua petição inicial só ter pago até agosto de 2020 e não ter voltado a efectuar qualquer pagamento após setembro de 2020.

35) **Oitavo**, porque o contrato entre a Autora e os Réus foi um contrato de investimento cooperativo de bens imóveis, em que a Autora era obrigada a contribuir com HKD580,000 sob a forma de prestações, e o objetivo do contrato era obter a compropriedade da fracção ora em causa ou um benefício futuro e incerto, ou seja a divisão "pro rata" do eventual

lucro líquido resultante da venda do imóvel, sendo, portanto, um contrato de execução continuada ou a termo.

36) Logo, a disposição do n.º 2 do art.º 428º do Código Civil é aplicável ao caso sub judice, não tendo por isso a Autora o direito de que se arroga, ou seja, o direito de exigir a resolução do contrato e a devolução pelos Réus de todas prestações efectuadas no montante total de HKD495,000.00 equivalente a MOP509,850.00.

37) **Nono**, porque ficou provado que a Autora incumpriu o contrato de fls. 24/25 quando em 08/04/2019 inviabilizou a venda da fracção para lá continuar a viver gratuitamente, conforme resulta da conversa entre o agente imobiliário e o 1.º Réu de fls. 207.

38) **Décimo**, porque ficou provado que a Autora incumpriu o contrato de fls. 24/25 quando em **21.08.2020** pediu a resolução do contrato de fls. 24/25 na petição inicial da presente acção, apesar de se encontrar em mora tanto no cumprimento do pagamento do valor remanescente de MOP98,880.00 como no cumprimento do dever de colaborar na pratica dos actos necessários à venda da fracção para que, uma vez vendido o imóvel e pago a totalidade do empréstimo ao banco, as partes pudessem repartir o remanescente saldo líquido entre elas, conforme combinado no contrato de fls. 24 / 25.

39) **Décimo-primeiro**, porque ficou provado que a Autora incumpriu o contrato de fls. 24/25 quando em 15.09.2020 não voltou a pagar a parte que lhe competia das prestações ao banco, conforme resulta do confessado no artigo 45.º da petição inicial e da alínea H) nos Factos Assentes.

40) **Décimo-segundo**, porque foi a Autora que ao não colaborar com a agência imobiliária (vidé resposta ao quesito 59.º da base instrutória) por, nessa altura preferir obter a compropriedade da fracção à parte do dinheiro que lhe competisse na venda (vidé transcrição de fls. 460) que criou a actual situação.

41) **Décimo-terceiro**, porque devia ter procedido a excepção de não cumprimento do contrato alegada nos artigos 75.º a 83.º da Contestação do 1.º Réu.

42) **Décimo-quarto**, porque o pedido de execução específica do contrato de fls. 24/25 deduzido em **21.08.2020** na petição inicial de fls. 2 e ss., o subsequente depósito do valor de MOP87,550.00 em **16.12.2020** (fls. 105) e o facto de em 14.09.2020 a Autora ter continuado a pagar a parte que lhe competia (fls. 77) mesmo após a data da proposição da acção (fls. 2), demonstram que ela não perdeu o interesse no cumprimento do contrato apesar do seu suposto incumprimento pelos Réus.

43) **Décimo-quinto**, por ser indemnizável a situação de privação do uso de um bem, consubstanciada em prejuízo patrimonial por violação do direito de propriedade (art.º 1229.º do Código Civil e artigo 6.º da Lei Básica da RAEM).

44) É também essa posição que prevaleceu no acórdão do TUI, de 27 de Janeiro de 2010, Processo n.º 30/2009, acessível no Website dos Tribunais da RAEM, assim sumariada:

45) A ***simples privação do uso** de um bem confere ao seu proprietário direito a indemnização por perda temporária da fruição, que consiste na atribuição ou restituição do valor correspondente, equivalente, na prática, ao **valor de uso** atinente ao período de privação.* [carregados nossos]

46) O critério determinativo do dano da privação do uso consiste, pois, no *valor de uso* ou valor locativo de que ficou privado o titular da coisa, e não se ele teria ou não recebido o respectivo valor de uso (rendas) se a ocupação ilícita não tivesse ocorrido.

47) Ora, no caso sub judice, a ocupação ilícita da fracção pela Autora iniciou-se com a notificação à Autora do pedido reconvenicional do 1.º Réu por carta expedida sob registo em 24.06.2020 (fls. 227).

48) A privação do uso de uma coisa por quem detenha sobre a mesma o direito de propriedade, que desde logo pressupõe a faculdade de dispor da coisa de forma plena (**o que inclui a possibilidade de até não a utilizar**), constitui assim uma perda patrimonial que deve ser considerada, interessando apenas aquilatar qual o método adequado para quantificar esse dano e concomitantemente poder atribuir a indemnização correspondente, o que poderá inclusive passar pelo recurso ao correspondente valor locativo e/ou a juízos de equidade.

49) Pelo que, *Mesmo que não se prove que o proprietário no decurso do período em que esteve privado do seu imóvel o teria arrendado, não está afastado o seu direito a ser indemnizado, com base em juízos de equidade que tenham em conta, designadamente, o valor da fracção autónoma no mercado de arrendamento.* ^[2]

50) Logo, ainda que, na perspectiva do tribunal a quo, os Réus, se não tivesse provado o valor exacto do prejuízo resultante da não entrega do imóvel desde a data em que a Autora foi notificada do pedido reconvenicional do 1.º Réu - e provou-se (vidé respostas aos quesitos 41.º, 42.º, 64.º e 65.º da b.i.),

² [原文註腳] Ac. TRC, 11/23/2004 (Proc.º 1386/04), SOUSA PINTO, in <http://www.dgsi.pt/>.

51) tal não obstava a que o tribunal a quo tivesse julgado equitativamente o chamado "**valor de exploração**" da fracção ^[3] dentro dos limites que tivesse por provados (art.º 560.º, n.º 6, do CCivil),

52) ou simplesmente condenado a Autora no pagamento da indemnização do dano da privação do uso da fracção pelo valor que se viesse a liquidar em execução de sentença (art.º 564.º, n.º 2, do CPC).

53) Em suma, a decisão recorrida, ao não condenar a Autora no pagamento do valor da indemnização do dano da privação do uso da fracção pelo valor equitativamente arbitrado ou pelo que se viesse a liquidar em execução de sentença violou o disposto no art.º 560.º, n.º 6, do CCivil ou no art.º 564.º, n.º 2, do CPC, devendo, por isso ser revogada, com as legais consequências.

54) **Décimo-sexto**, por, em 21.08.2020, o 1.º Réu já não ter legitimidade substantiva para ser demandado na presente acção, nessa data, já a fracção 3.º B do edifício XX ter sido adjudicada à 2.ª Ré em 12.04.2018, conforme resulta da alínea d) do acordo de fls. 204-205, e da decisão judicial de fls. 384v, transitada em julgado em 19.12.2022 (fis. 370), cabendo por isso apenas à Autora e a à 2.ª Ré cumprirem (ou não) o contrato de fls. 24-25.

55) **Décimo-sétimo**, porque o crédito de MOP509,850 fixado na alínea 2) do segmento decisório da sentença recorrida só se tornou líquido na data da prolação da sentença ora recorrida em 02.02.2024, na sequência da improcedência do pedido de restituição do sinal em dobro no valor de HKD968.000,00, conforme resulta do disposto no art.º 794.º, n.º4, do Código Civil e da jurisprudência, pelo que só desde essa data são devidos juros de mora à taxa legal calculados pela forma decidida pelo V.nd TUI no seu acórdão de 2/03/2011, no proc.º 69/2010 publicado no B.O. da R.A.E.M. N.º 12, I Série, Suplemento, de 21/03/2011, 1046-1050.

56) Assim, por violação dos preceitos legais supra-referidos, deverá a decisão ora recorrida ser revogada na parte em que julgou procedente o 1.º pedido subsidiário da Autora e improcedente o pedido reconventional do 1.º Réu, com as legais consequências.

*

³ [原文註腳] O qual corresponde ao valor locativo da mesma - Cf., na Jurisprudência, Ac. TUI, recurso 30/2009, 27/01/2010 e na Doutrina, Prof. MENEZES LEITÃO, in *Direito das Obrigações*", vol. I, 2000, p. 413.

原告B就上述上訴作出了卷宗第588至601頁的答覆，當中載有結論如下：

1. 本案中，原審法院於2024年2月2日作出判決。
2. 上訴人針對上述判決提起上訴。
3. 在尊重上訴人見解的前提下，被上訴人認為原審法院所作出之判決正確，因此並不能同意上訴人之見解。
- I. **對調查基礎內容第27點及第31點的爭執**
 - i. **第27點之爭執**
 4. 上訴人在其上訴陳述中第3點要求將調查基礎事實第27條視為獲得證實，因為屬於被上訴人於起訴狀之事實，應產生自認之後果。
 5. 然而，需要強調的是，該調查基礎取自起訴狀第40條，有關事實係因為上訴人在其答辯狀第2條作出明確爭執，且在沒有其它證據下，才視為不獲證實。
 6. 因此，上訴人主張基於被上訴人之自認而將有關事實視為獲得證實並無道理。
 - ii. **第31點之爭執**
 7. 除此之外，上訴人於其上訴陳述中第6點及第7點認為基於調查基礎事實卷宗內之文件、就調查基礎事實之回覆，因此對調查基礎內容第31點提出爭執。
 8. 然而，需要強調的是，就上訴人所指出之文件，均非為具有完全證明力之文件。
 9. 因此，就有關文件之證明力，被爭議之事實是否得以證實，應循《民事訴訟法典》第558條之規定，法官有權按照其審慎心證作出自由評價。
 10. 另一方面，原審法院法官 閣下認為卷宗內文件並不能證明上訴人已與被上訴人作出約定，或被上訴人故意不在家中，亦即是說未能證明被上訴人作出不履行合同之事實。
 11. 基於上述理由，原審法院法官 閣下認為對調查基礎內容第31點判斷為未證事實，上訴人亦完全同意有關理解及分析。
 12. 而儘管上訴人對調查基礎內容第31點提出爭執，但其僅概括引用卷宗文件的頁數，並未指出證人證言有誤之處，亦未明確指出法官 閣下所作之理由說明有任何不正確或不合理的地方。
 13. 在這一情況下，應根據《民事訴訟法典》第599條第2款，拒絕審理上訴人針對調查基礎事實第31條所作出之爭執。
- II. **被上訴人之不履行**
 14. 上訴人在其上訴陳述當中多次指出被上訴人沒有履行合同義務，所以被上訴人為過錯不履行方，無權主張解除合同。
 - i. **被上訴人沒有向上訴人全數支付約定好的港幣580,000.00元的款項**
 15. 上訴人指因為被上訴人沒有全數支付約定好的港幣580,000.00元的款項，違反了合約規定。

16. 但正如裁判當中指出，根據對調查基礎事實第22條以及第28條之正面回覆，兩名被告至少自2019年11月起便沒有履行協議，向銀行支付屬於其應支付的除了被上訴人存入的港幣11,000元的按揭的餘額。
17. 同時，根據獲證事實，被上訴人多次催促被告向銀行支付彼等應支付的部分，但兩名被告沒有任何回應。
18. 因此，被上訴人只好在2020年8月20日提起本訴訟，要求解除合同。
19. 既然被上訴人已提出解除合同之請求，根據《民法典》第427條以及第428條，解除合同產生追溯效力一所以上訴人在此討論「支付全數款項」並無任何意義。

ii. 被上訴人沒有履行分期還款義務

20. 正如尊敬的原審法官在判決中指出，根據已證事實H)、H-1)、對調查基礎事實第28條的正面回覆，證明被上訴人自2017年1月至2020年8月幾乎每月均有存款於兩名被告的樓宇按揭帳戶。
21. 就被上訴人指控原告不履行分期還款義務之事實，原審法官亦已透過調查基礎事實第39條至第40條、第51條至第55條作出回覆，該等事實均已視為不獲證實一而上訴人均未有提出爭執。
22. 從上述獲證及未獲證事實可以得出的是，即使被上訴人已於2020年8月提起本案要求解除雙方的合同，被上訴人亦一直每月存入港幣11,000元於兩名被告的樓宇供款帳戶，直至2020年10月起才停止存款。
23. 在被上訴人提起訴訟時亦有要求將餘下未支付的款項提存於法院，並且已按法院指示提存了澳門幣87,550元於法院。
24. 被上訴人的以上行為顯示出其已按善意原則行事，並盡量履行了其在協議中的分期還款義務；反而證實了兩名被告一直採取不作為、不理會的態度。
25. 因此，本案不存在被上訴人不履行的情節。

iii. 被上訴人沒有配合地產經紀讓潛在買家參觀單位，使單位無法賣出

26. 正如原審法院在裁判中的見解，根據卷宗內的文件以及證人D及E之證言，未能認定被上訴人原告拒絕出售物業，亦未能認定被上訴人曾直接拒絕地產及表明不願意賣樓。
27. 因此，在本案中，原審法院就調查基礎事實第31條、第33條、第34條以及第38條均視為不獲證實。
28. 在無法認定存在被上訴人拒絕配合地產經紀而構成不履行的事實之前提下，上訴人之主張不能成立。。

iv. 就債務之不履行或瑕疵履行，須由債務人證明非因其過錯所造成

29. 上訴人指出根據《民法典》第788條第1款，就債務之不履行或瑕疵履行，須由債務人證明非因其過錯所造成。
30. 首先，需要強調的是，雖然上述條文指出不履行之過錯存在法律推定，但有關推定只有在證實被上訴人不履行之相關事實下才適用該等不履行係有過錯之推定。
31. 被上訴人之債務不履行之事實，作為對於上訴人有利之事實，根據《民法典》第335條，應由奉行「誰主張、誰舉證」之原則。

32. 正如尊敬的原審判決以及上述陳述，被上訴人一直按善意原則履行還款義務，亦無證據表明被上訴人拒絕出售涉案單位，因此認定本案中並不存在被上訴人不履行的情節。
33. 既然不存在不履行之情況，那麼更不應談論「過錯」。
34. 因此，本案並不適用《民法典》第788條，上訴人之主張毫無道理。

III. 喪失給付利益

35. 上訴人指解除合同的權利是取決於《民法典》第797條第1款的兩種情況。上訴人認為在本案中並不存在透過催告將遲延轉為確定不履行，亦不存在債權人已喪失其於給付中之利益的情況。
36. 從原審法院對調查基礎事實第14條、第17條、第19條、第21條至第24條、第28條以及第29條之正面回應，可見儘管被上訴人已多次催告兩名被告履行其所屬部份之欠款，但是兩名被告不予理會，更因為其拖欠積累高達港幣24,049.27元之欠款。
37. 這一情況下，縱使被上訴人繼續按月履行其港幣11,000.00元之供款，也不可能填補有關缺口，最後涉案單位只能被司法變賣。
38. 在這種情況下，涉案單位已不可能由被告出售，又或者獲得涉案單位之一半業權。
39. 根據原審法院對調查基礎事實第9條及第10條之回覆，被上訴人與兩名被告之間簽署合同之目的係透過出售獲利或獲得涉案單位之一半業權，而兩名被告的不履行導致該目的已不可能被實現。
40. 因此，客觀而言，可以合理地認為被上訴人已喪失對被告給付的利益。

IV. 持續執行的合同

41. 上訴人指本案中的合同屬於持續執行的合同，因此根據《民法典》428條第2款的規定，被上訴人無權要求其已作出之給付，即無權要求返還已支付之金額為澳門幣509,850.00元之款項。
42. 顯然易見，本案中只是以分期付款方式，以取得涉案單位的業權，並取得出售單位的利潤。被上訴人須支付的總價金為一固定金額。
43. 同時，上述合同上，上訴人並無因應被上訴人的分期付款，提供相應的服務或給付，所以本案並不符合持續或定期執行之合同的情況。
44. 因此，《民法典》428條第2款的規定並不適用於本案的情況，被上訴人有權在合同解除後要求返還已支付的款項。

V. 上訴人指其不具有被訴的正當性

45. 上訴人指其不具有被訴的正當性，因為上訴人與第二被告離婚時，上訴人已將擁有之涉案單位之份額移轉予第二被告。
46. 然而，就有關問題，上訴人早已在卷宗第369頁進行主張，而原審法院持案法官 閣下已透過第394頁批示駁回請求，上訴人並未就有關批示提出任何上訴。
47. 因此，第394頁批示已構成既決案，上訴人現時再提起有關問題屬明顯逾時。
48. 倘上述見解未蒙採納，在本案中，被上訴人與兩名被告之間存有合同關係，上訴人為合約其中一名立約人。

49. 因此，即使上訴人不再是涉案單位業權人，亦有義務履行其與被上訴人訂立之合同，並承擔一切因合同而生的義務及責任。
50. 再加上，被上訴人從未參與或被傳喚參與兩名被告之間關於財產分割之協議，有關分割之債務之標的僅為獨一項“銀行抵押借貸”，而非任何被上訴人以及被告之合同關係。
51. 所以即使兩名被告之間已就其與被上訴人之合同關係作出處分，然而，按照《民法典》第400條第2款，合同僅產生相對效力，有關協議在任何情況下不應約束被上訴人。

VI. 單位被剝奪使用而生之賠償

52. 上訴人提出因其不能享用涉案單位或租值而使有所損失，因此有權要求被上訴人作出賠償。
53. 從對調查基礎事實第11條之正面回覆中，原審法院已認定上訴人同意自被上訴人供款起便無償讓被上訴人及其父親D居住在涉案單位，雙方之間存在使用借貸的關係。
54. 從上述已證事實可見，有關居住之時間並無期限，上訴人亦未就有關事實提出爭執。
55. 而在本案中，從未證實上訴人曾催告被上訴人及其父親D離開涉案單位。
56. 既然被上訴人使用單位的行為是有雙方之間的協議作為基礎，被上訴人的行為沒有侵犯兩名被告對物的所有權，不構成不法行為。
57. 這一前提下，並不符合《民法典》第787條要求合同民事損害賠償之前提。
58. 根據《民法典》第556條之恢復原狀的原則，即使認為被上訴人於該單位居住存在不法性（在尊重有關見解之前提下，被上訴人不予認同），在D未離開單位之前提下，上訴人也不可能獲得相應「租值」。

VII. 利息之計算方式

59. 最後，上訴人認為，針對利息之計算方式應按終審法院在第69/2010號案統一司法見解，由判決作出之日，即2024年2月2日才開始計算。
60. 然而，在尊重有關見解之前提下，上述統一司法見解只適用於非合同民事責任，且非經結算之責任之中。
61. 而本案明顯屬於合同民事責任，所以根本不符合終審法院統一司法見解之適用前提。
62. 在本案中，上訴人已擁有其債務的所有資料，上訴人之責任只需簡單計算便可以得出，明顯不符合未經結算之債務之定義。

*

各助審法官已對卷宗進行檢閱。

現對案作進行審理。

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：

1. 第二被告是原告的妹妹，第二被告是第一被告的前妻。(已確定事實A)項)
2. 兩名被告各自為XXX7號XX大廈3樓B座（下稱“上述物業”）的1/2業權人。(已確定事實B)項)
3. 兩名被告於2014年以港幣2,300,000.00購入上述單位。(已確定事實C)項)
4. 兩名被告購入上述單位所支付的首期款項為港幣 350,000.00元。(已確定事實D)項)

5. 自2017年1月起，原告和其父親開始搬到上述物業所居住。(已確定事實E)項)

6. 2020年7月16日，銀行發函，表示：（見假扣押卷宗第31頁，其內容在此視為獲完全轉錄）

“致：A先生；C小姐

台端在本行辦立之樓宇貸款，從2020年6月起出現積欠分期供款情況，期間本行曾多次函電及派員促請盡早清付，惟情況至今未見改善。截至2020年7月15日積欠情況如下：

帳號	期數	積欠本息	火險保費	催理費	積欠合計
XXX	2	港幣23,696.58	---	港幣 300.00	港幣23,996.58

鑑於上述積欠情況甚為嚴重。現特函達，至祈於本函發出之日起七天內清付上述積欠，否則，本行將進一步採取必要的追索行動。

希予察注是荷。”(已確定事實F項)

7. 2020年7月27日，銀行通知(見宣告案卷宗第13頁，其內容在此視為獲完全轉錄)：

“致：A先生；C小姐

台端（等）在本行之分期借款已嚴重脫期，截至2020年7月26日積欠情況如下：

帳號	期數	積欠本息	火險保費	催理費	積欠合計
XXX	2	港幣23,749.27	---	港幣 300.00	港幣24,049.27

本行曾於2020年7月16日致函限期清付有關積欠，惟至今未蒙合作。

現再函達，台端（等）之拖欠早已嚴重違約，至祈引為重視，於本函發出之日起七天內清付上述積欠，否則，本行將終止上述借貸，催收全數借款。

希予察注是荷。”(已確定事實G項)

8. 在2017年3月至2020年8月期間，原告以現金方式存入了兩名被告在大豐銀行的編號為XXX的聯名按揭還款帳戶以下款項（見假扣押卷宗第33頁至第66頁、宣告案卷宗第14頁，其內容在此視為獲完全轉錄）：

- 2017年3月17日，港幣 11,200.00；
- 2017年4月5日，港幣 11,300.00；
- 2017年5月9日，港幣 11,300.00；
- 2017年6月16日，港幣 11,300.00；
- 2017年7月17日，港幣 11,300.00；
- 2017年8月14日，港幣 11,300.00；
- 2017年9月11日，港幣 11,300.00；
- 2017年10月10日，港幣 11,300.00；
- 2017年11月7日，港幣 11,300.00；
- 2017年12月15日，港幣 11,300.00；
- 2018年1月15日，港幣 11,300.00；
- 2018年2月14日，港幣 11,300.00；
- 2018年3月6日，港幣 11,000.00；
- 2018年4月16日，港幣 11,300.00；
- 2018年5月11日，港幣 11,300.00；

- 2018年6月14日，港幣 11,000.00；
- 2018年7月16日，港幣 11,000.00；
- 2018年8月14日，港幣 1,100.00；
- 2018年8月14日，港幣 9,900.00；
- 2018年9月14日，港幣 11,000.00；
- 2018年10月18日，港幣 11,000.00；
- 2018年12月14日，港幣 22,500.00；
- 2019年3月13日，港幣 11,000.00；
- 2019年4月15日，港幣 11,000.00；
- 2019年5月15日，港幣 11,660.00；
- 2019年6月13日，港幣 11,650.00；
- 2019年7月12日，港幣 33,660.00；
- 2019年8月12日，港幣 50.10；
- 2019年8月12日，港幣 9,360.00；
- 2019年8月12日，澳門幣 1,640.00；
- 2019年9月17日，港幣 11,000.00；
- 2019年10月14日，港幣 11,000.00；
- 2019年11月11日，港幣 11,000.00；
- 2019年12月13日，港幣 11,000.00；
- 2020年1月13日，港幣 11,000.00；
- 2020年2月5日，港幣 11,000.00；
- 2020年3月11日，港幣 11,000.00；
- 2020年4月12日，港幣 11,000.00；
- 2020年5月4日，港幣 11,000.00；

- 2020年6月2日，港幣 11,000.00；
- 2020年6月29日，港幣 11,000.0
- 2020年7月29日，港幣 11,000.00。(已確定事實H項)

9. 於 2020 年 9 月 14 日，原告向被告支付了當月款項 HKD11,000.00，折合MOP11,300.00。(已確定事實H-1項)

10. A Autora só tinha pago até Agosto de 2020 e que não efectuou nenhum pagamento após Outubro de 2020. (已確定事實I)項)

11. As partes concordaram que entre o período de 15 de Janeiro de 2017 a 15 de Maio de 2021, a autora pagaria mensalmente HKD11.000,00 e em Junho de 2021 pagaria HKD8.000,00, perfazendo um pagamento total de HKD580.000,00. (resposta ao quesito 7º da base instrutória)

12. E além daquela quantia mensal de HKD11.000,00, a restante quantia da prestação hipotecária seria paga pelos réus. (resposta ao quesito 8º da base instrutória)

13. Foi acordada entre a Autora e os Réus os seguintes:

“由於現在放賣，業權按比例計算：

2017年1月~2018年5月

HKD11,000 x 17月 / HKD580,000 / 2

業權16.12%

2017年1月~2018年6月

HKD11,000 x 18月 / HKD580,000 / 2

業權17.06%

2017年1月~2018年7月

HKD11,000 x 19月 / HKD580,000 / 2

業權18.01%

2017年1月~2018年8月

HKD11,000 x 20月 / HKD580,000 / 2

業權18.90%

2017年1月~2018年9月

HKD11,000 x 21月 / HKD580,000 / 2

業權19.91%

2017年1月~2018年10月

HKD11,000 x 22月 / HKD580,000 / 2

業權20.86%

如此類推

澳門XXX7號XX大廈3樓B以港幣235萬買入，加裝修費
(MOP\$230,000/1.03=HKD223,300)港幣223,300元正，總成本等
於港幣2,573,300.00元正。

如在2018年5月以總成本價(HKD2,573,300.00)賣出，B拿回裝修費澳門幣13萬元正，加上供樓款項港幣187,000.00元正。

如在2018年6月以總成本價(HKD2,573,300.00)賣出，B拿回裝修費澳門幣13萬元正，加上供樓款項港幣198,000.00元正。

如在2018年7月以總成本價(HKD2,573,300.00)賣出，B拿回裝修費澳門幣13萬元正，加上供樓款項港幣209,000.00元正。

如在2018年8月以總成本價(HKD2,573,300.00)賣出，B拿回裝修費澳門幣13萬元正，加上供樓款項港幣220,000.00元正。

如在2018年9月以總成本價(HKD2,573,300.00)賣出，B拿回裝修費澳門幣13萬元正，加上供樓款項港幣231,000.00元正。

如在2018年10月以總成本價(HKD2,573,300.00)賣出，B拿回裝修費澳門幣13萬元正，加上供樓款項港幣242,000.00元正。

如此類推

如總成本價(HKD2,573,300.00)以上賣出，純利潤會以業權按比例分成。” (respostas aos quesitos 9º e 10º da base instrutória)

14. Os Réus deixaram que a Autora e o seu pai viver no referido imóvel a título gratuito, desde momento em que a Autora comesçasse a pagar o reembolso. (resposta ao quesito 11º da base instrutória)

15. A Autora efectuou a obra de remodelação do imóvel juntamente com os Réus e para tal, pagou um total de MOP130.000,00 com as despesas de remodelação. (resposta ao quesito 12º da base instrutória)
16. Aproximadamente em Maio de 2018, os dois réus e a autora assinaram o acordo, a fls. de 24 a 25 dos autos de arresto, cujo teor se dá aqui por reproduzido integralmente. (resposta ao quesito 13º da base instrutória)
17. Os Réus tinham de pagar mensalmente ao banco a prestação no montante superior a HKD11.000,00 e, portanto, os Réus tinham de fazer o pagamento mensal da sua parte ao banco (oscilada entre de HKD300,00 e HKD1.500,00) devido a alterações na taxa de juro do banco. (resposta ao quesito 14º da base instrutória)
18. No início do ano 2018, o 1.º Réu manifestou o seu propósito de vender o referido imóvel. (resposta ao quesito 15º da base instrutória)
19. Desde Janeiro de 2019, a Autora e os Réus têm estado em constante disputa sobre a falta do pagamento da parte incumbida aos Réus referida no quesito 14º, o 1º Réu, manifestou à Autora que não iria transferir-lhe a metade da propriedade do referido imóvel. (resposta ao quesito 17º da base instrutória)
20. Desde Julho de 2019, a Autora tinha vindo a interpelar os Réus para pagar a parte da prestação bancária que lhes competia. (resposta ao quesito 19º da base instrutória)

21. Mas o 1.º réu não respondeu. (resposta ao quesito 20º da base instrutória)
22. Desde 12 de Agosto de 2019, a autora não conseguiu contactar o 1.º réu e este deixou de responder às mensagens da autora enviadas por “WeChat”. (resposta ao quesito 21º da base instrutória)
23. Em 21 de Dezembro de 2019, a Autora tomou conhecimento da notificação do banco de que os Réus não tinham pago as prestações bancárias desde Novembro de 2019 (vide fls. 27 e 29 dos autos de arresto, cujo teor se dá aqui por reproduzido integralmente). (resposta ao quesito 22º da base instrutória)
24. Em 04 de Fevereiro de 2020, a Autora tomou conhecimento da notificação do banco exigindo que os Réus pagassem a totalidade do montante em dívida, sob pena de ser reclamado todo o montante em dívida (vide fls. 28 dos autos de arresto, cujo teor se dá aqui por reproduzido integralmente). (resposta ao quesito 23º da base instrutória)
25. No mesmo dia, a autora interpelou o 1.º réu para pagar o dinheiro, mas este não deu qualquer resposta. (resposta ao quesito 24º da base instrutória)
26. Em 30 de Junho de 2020, os réus, através da agência imobiliária, informaram a autora do propósito de vender o referido imóvel (vide fls. 30 dos autos de arresto, cujo teor se dá aqui por reproduzido integralmente). (resposta ao quesito 25º da base instrutória)

27. Essa agência imobiliária referiu à Autora o teor constante do doc. de fls. 460. (resposta ao quesito 26º da base instrutória)
28. Todas as quantias em mora ao banco até Agosto de 2020 eram parte do montante que competia aos Réus. (resposta ao quesito 28º da base instrutória)
29. Em Janeiro e Fevereiro de 2017, a Autora efectuou mensalmente depósitos em numerário directamente no cartão bancário fornecido (n.º XXX). (resposta ao quesito 29º da base instrutória)
30. A fracção “B” no 3.º andar do Edf. “XX”, sita no XXX n.º 7 é composta por dois quartos e uma sala de estar, com uma área bruta de utilização de 34 metros quadrados, recentemente renovada, dispensando MOP230.000,00 com a obra de remodelação. (resposta ao quesito 41º da base instrutória)
31. Conforme a avaliação feita pela D.S.F., o valor de renda da fracção “B” do 3.º andar do Edf. “XX” no período entre 2017 e 2021 é oscilava entre MOP\$5.100,00 e MOP\$4.450,00. (resposta ao quesito 42º da base instrutória)
32. Autora depositou HKD\$22.500,00 na conta hipotecária dos 1.º e 2.ª RR. em 14 de Dezembro de 2018. (resposta ao quesito 56º da base instrutória)
33. No dia 8 de Abril de 2019, pelas 18h30, a agência imobiliária F levou o cliente à referida fracção, mas depois de chegar, não havia ninguém na fracção, quando a agência imobiliária telefonou à

Autora, foi informada de que não estava ninguém em casa e a Autora pediu à agência para contactar directamente com o 1º Réu. (resposta ao quesito 59º da base instrutória)

34. Se a fracção autónoma 3B não tivesse sido ocupada pela Autora e pelo seu pai, os 1.º Réu e 2.ª Ré poderiam arrendá-la e cobrar as rendas. (resposta ao quesito 64º da base instrutória)

35. A Autora, em Julho de 2019, depositou retroactivamente, as prestações dos meses de Janeiro e Fevereiro. (resposta ao quesito 68º da base instrutória)

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。

分析上訴人所提交的上訴陳述結論部份，其在上訴中提出了以下問題：

- 被上訴人沒有履行卷宗第27至28頁的合同中第二段所述內容，因此，被上訴人無權解除合同亦無權收取其主張的債權；(結論第2至4點)

- 根據《民法典》第752條第1款、第790條第2款、第793條第2款等規定，被上訴人沒有履行其給付，尤其是在出售涉案單位時其沒有與地產中介合作並作出必要的配合。此外，上訴人亦表示其爭執原審法院就兩

項待證事實所作的答覆；(結論第5至7點；第16至20點；第21點；第22至33點；第37點；第38點；第39點；第40點)

- 法律所規定容許被上訴人解除合同的前提條件均不符合；(結論第8至15點；第42點)

- 根據《民法典》第428條第2款規定，被上訴人無權解除合同並獲得款項的返還；(結論第35至36點；第41點)

- 上訴人主張，原審法院不判處被上訴人向被告方支付損害賠償的部份違反《民法典》第560條第6款以及《民事訴訟法典》第564條第2款規定；(結論第43至53點)

- 於2020年8月21日，上訴人已無被告的實體正當性，因為涉案單位已判給予第二被告；(結論第54點)

- 判決第2部份的利息應自判決作出日才起算。(結論第55點)

*

在其上訴理由陳述的結論部份，上訴人表示其爭執原審法院就待證事實第31條所作的答覆。

關於對原審法院就事實方面之裁判提出爭執時上訴人所負有的責任，《民事訴訟法典》第599條規定：

“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。”

另外，同一法典第629條第1款及第2款規定：

“一、遇有下列情況，中級法院得變更初級法院就事實事宜所作之裁判：

a) 就事實事宜各項內容之裁判所依據之所有證據資料均載於有關卷宗，又或已將所作之陳述或證言錄製成視聽資料時，依據第五百九十九條之規定對根據該等資料所作之裁判提出爭執；

b) 根據卷宗所提供之資料係會導致作出另一裁判，且該裁判不會因其他證據而被推翻；

c) 上訴人提交嗣後之新文件，且單憑該文件足以推翻作為裁判基礎之證據。

二、在上款 a 項第二部分所指之情況下，中級法院須重新審理裁判中受爭執之部分所依據之證據，並考慮上訴人及被上訴人之陳述內容，且可依職權考慮受爭執之事實裁判所依據之其他證據資料。

(……)”

待證事實第31條所要調查的內容是：“*Desde cerca de Novembro de 2018, a autora recusou-se a vender o imóvel pelos 1.º e 2.º réus e não permitiu*

vistas de clientes e agência imobiliária à fracção “3B” do Edf. XX, com vista a impedir que os 1.º e 2.º réus vendessem a fracção ?”

經過審判聽證，原審法院視之為不獲證實。

原審法院對上述疑問列之答覆所建基的理據主要在於：

“No que diz respeito aos factos sobre se a Autora recusou a venda da fracção autónoma e não permitiu os potenciais clientes e pelos agentes imobiliários mandatados pelos Réus a visitar a fracção, as testemunhas D e E deram conta de que havia deixado os agentes imobiliários dos Réus a visitar a fracção, de acordo com o teor das mensagens trocadas entre a Autora e o 1º Réu, (constam dos documentos de fls.206 e 461, 258 e 259, de fls.30 dos autos de arresto), ilustrando que a Autora não recusou, em 2018, a venda da fracção ou a visita dos clientes, mas só, na altura de Junho de 2020, é que a Autora manifestou descontente com a atitude do 1º Réu e a eventual não concordância com a venda da fracção. Por outro lado, os documentos de fls. 443 e 444 só demonstra a conversa entre o 1º Réu e a agente imobiliária F, não provando que o 1º Réu já combinou, efectivamente, com a Autora a tal visita e que esta ausentou da casa, com propósito.”

如上可見，原審法院並非單單考慮了載於卷宗的眾多書證，而是綜合地考慮了書證及證人的證言，最終才得出待證事實第31條為不獲證實此一結論。

現在，上訴人在其上訴理由陳述中指出，用以支持其理據的，分別是原審法院對待證事實第59及68條的答覆，以及其他載於卷宗的書證。然而，綜合審視上訴人所羅列的材料，縱然被上訴人與上訴人及第二被

告確是在協議執行期間出現意見不一致的情況，且亦曾出現地產中介帶客人到涉案單位但無人在家(但箇中原因未明)的情況，但上訴人所援引的材料顯然不能支持並證明被上訴人於2018年開始拒絕出售有關單位，並拒絕客人前來單位進行視察，從而顯示原審法院出現了審判錯誤的情況。

基於此，須裁定上訴人就此一疑問列的爭執不成立。

上訴人亦指出，根據《民事訴訟法典》第80條，由於被上訴人受其代理人在起訴狀第66條所陳述及自認的內容所約束，故此，待證事實第27條的答覆應為“獲得證實”。

應指出的是，被上訴人在起訴狀第40條及第66條中，均陳述了待證事實第27條相同的內容。

上訴人(第一被告)透過其答辯狀第2條明示對起訴狀第40條進行爭執。此外，第二被告在其答辯中(見當中第1及2條)，亦未有接納起訴狀第40條所載內容的真確性。

正正是基於被告方的爭執，起訴狀第40條及第66條的內容才會被羅列於調查基礎當中。經過審判聽證，原審法院最終將之視為不獲證實。

現在，上訴人僅僅基於《民事訴訟法典》第80條的規定，主張基於被上訴人之自認而應將有關事實視為獲得證實，顯然並無道理。

*

本上訴要處理的核心問題在於被上訴人是否有權解除合同。

就此，原審法院作出了以下分析：

“考慮原告解除合同的請求是否能成立時，首先要考究兩名被告是否有確實不履行。

被告的不履行

根據雙方簽署的合同第二項：“B由2017年1月15日開始以港幣11,000元正月供方式支付XX大廈首期，到2021年5月15日為止，2021年6月當月B供款港幣8,000元正，一共支付港幣58萬元正後開始各半業權，當月餘額供款由A和C支付。”

除此之外，尚證明了雙方協議在2017年1月15日至2021年5月15日期間，原告每月支付港幣11,000元，在2021年6月支付港幣8,000元，總數支付港幣580,000元。港幣11,000元之外的其餘按揭還款款項由被告負擔（調查基礎內容第7條及第8條的答覆）。

按照上述既證事實，原告負有每月支付銀行按揭港幣11,000元的主要義務，而兩名被告則負有支付剩餘款項的義務。

原告指控被告沒有履行兩項義務：一) 拒絕將不動產一半所有權移轉予原告；二) 沒有清償由彼等負擔的銀行按揭。

關於第一項義務，案情顯示原告與被告之間的協議為投資房地產（XX大廈3樓B座）協議，雙方最終的目的為出售此不動產以獲取利潤，而非將不動產一半所有權轉讓予原告。故此，縱使獲證事實顯示第一被告向原告表示不會將一半所有權轉移予原告，此一聲明不構成被告確定不履行義務。

至於第二項義務，兩名被告以港幣2,300,000元購入XX大廈3樓B座，支付了首期款項港幣350,000元，從獲證的事實（已確定事實F)項、G)項、調查基礎內容第14條、第19條、第22條、第23條以及第28條），可以結論兩名被告以銀行借款的方式支付購入單位的餘款，兩名被告負有義務每月向銀行償還貸款。

根據原告與被告的協議，自2017年1月至2021年6月，原告實際上代被告每月向銀行支付港幣11,000元，然而，兩名被告每月還需要向銀行償還的款項超逾此金額，視乎利息的變動，金額介乎港幣300元至港幣1,500元。

不過，依照既證事實，被告自2019年11月開始沒有償還貸款，銀行於2020年2月4日通知兩名被告支付所有尚欠的款項，否則立即清償所有債務。於2020年7月16日銀行指兩名被告積欠本息港幣23,696.58元，要求被告在7日內清償，否則採取追索行動。鑑於兩名被告沒有作出償付，2020年7月27日銀行再次向兩名被告催告，必須於7天內清償所有欠款，否則終止樓宇貸款，並催收全數借款（確定事實F)項及G)項，調查基礎內容第14條、第22條、第23條及第28條）。同時，獲證事實證明直至2020年8月為止，所有欠銀行的款項均屬於兩名被告須負責承擔的款項（調查基礎內容第28條）。

從上列獲證事實可以顯示兩名被告至少自2019年11月起便沒有履行協議，向銀行支付屬於其應支付的除了原告存入的港幣11,000元的按揭的餘額，直至2020年7月26日，累積的欠款已達港幣23,749.27元。

因此，被告沒有履行此一義務。

根據既證事實，原告分別自2019年7月催促被告向銀行支付彼等應支付的部分，第一被告沒有回覆，而且自2019年8月起原告未能聯絡第一被告，其亦沒有回應透過“微信”傳遞的訊息，原告亦於2020年2月4日再次催促第一被告作出支付，但其沒有任何回應。

《民法典》第七百八十八條規定：“一、就債務之不履行或瑕疵履行，須由債務人證明非因其過錯所造成。二、過錯之認定適用有關民事責任之規定。”

顯然，事實顯示兩名被告知悉其義務而不履行，即使分別被原告及銀行催告仍不為之，兩名被告早已處於過錯遲延不履行。

遲延轉為確定

面對被告不履行每月銀行按揭還款中彼等須負擔的部分，原告自2019年1月、7月及2020年2月催促第一被告履行其義務，但被告均沒有回應，不過，既證事實沒有載明原告在上述各次的催告中有明確給予被告期限履行以及仍然不履行的後果，因此，不符合透過催告將遲延轉為確定不履行的條件。

*

喪失給付利益

我們尚須考慮原告是否因被告的不履行而喪失其於給付中的利益的問題，獲證事實指貸款銀行分別於2019年12月21日催告被告支付未付的還款及於2020年2月4日再要求被告償還欠款，否則會要求清償所有欠款，及後銀行再於2020年7月16日及7月27日兩次發函予被告要求彼等在七天內償還欠款，否則終止借貸，催收全數借款。

面對被告拖欠借款，銀行已多次催促以及向其發出最後通牒，但是被告仍然沒有作出償還。

被告一而再的不支付須由其負擔的銀行還款，雖然每月數額不大，但至2020年2月已累積欠款港幣24,049.27元，銀行亦表明要終止借貸追收全數借款。

被告作為抵押借款人，其持續不還款導致銀行追收全數借款，而直接後果便是引致銀行出售作為借款抵押品的不動產以清償所有借款，如此一來，不動產將不可能由被告出售從而獲取利潤。

原告作為合作投資的一方，面對被告一而再不履行義務，及由此而引致的後果，被告可以繼續履行其給付已變得很渺茫，客觀而言，可以合理地認為原告已喪失對被告給付的利益。

原告的不履行

第一被告指原告沒有履行義務，沒有於兩名被告的按揭貸款帳戶存入港幣11,000元；另外，第一被告及第二被告均責難原告拒絕合作，讓兩名被告出售XX大廈3樓B座，提出原告過錯不履行合同的抗辯。因此，在考慮合同是否可被解除前，還須審視原告是否有過錯。

關於每月支付港幣11,000元的義務。

根據既證事實，證明原告自2017年1月至2020年8月幾乎每月均有存款於兩名被告的樓宇按揭帳戶（當中僅2019年1月及2月的款項於同年7月補回，總數存入港幣33,660元）。

不過，正如前述，我們認定由於被告不履行其面對貸款銀行的義務，導致銀行終止借貸以及要求償還所有借款，其後果將令被告不能自行出售不動產，從而令投資協議不可能獲得實現。

原告於2020年8月提起本案，要求解除雙方的合同，並且原告於2020年10起方才沒有繼續每月存入港幣11,000元於兩名被告的樓宇供款帳戶。然而，在原告提起訴訟時同時要求將餘下未支付的款項澳門幣98,880元提存於法院，原告於2020年9月將港幣11,000元交予被告，並且已按法院指示提存了澳門幣87,550元於本院（見卷宗第17背頁、第75頁及第105頁）。

既然因為被告拖延一年沒有向銀行償還約定的欠款，致令銀行採取行動，令到雙方的協議不能實現令原告要求解除合同，故此，原告的行為顯示其已按善意原則行事，盡量履行了其在協議中的義務，不存在原告不履行的情節。

*

關於原告拒絕配合出售物業安排的問題，雙方的合同乃合作投資（不動產）的協議，終極目的為出售不動產後獲取利潤。故此，將不動產出售構成協議的關鍵義務。

兩名被告為3B的登記權利人，出售不動產必須透過彼等為之，似乎被告負有出售不動產的義務，不過，既證事實E)項顯示指原告及其父親自2017年1月起已搬到XX大廈3樓B居住。原告成為不動產的實際使用人，當被告擬出售不動產便需要原告的配合，尤其是讓潛在買家到其居所查視，方能促成交易的完成（雖然我們知悉存在不看樓便成功出售的例子，但此種做法畢竟是少數例外，不是一般慣常做法）。審視雙方的內容的投資性質以及原告實質管控着該不動產，原告負有義務提供方便讓潛在買家視察單位的從屬義務。

根據獲證的事實，證明2019年4月8日，一名地產中介F帶潛在客人到XX大廈3樓B睇樓，但單位內無人應門，當地產中介致電原告時，對方表示無人在家，該地產中介直接聯絡第一被告。然而，由於沒有證明發生此情節時地產中介或被告如何溝通，無從判斷原告故意不在家或不開門讓潛在買家視察單位，不能認定原告拒絕出售物業。

另外，被告曾透過地產中介通知原告欲出售不動產，不過，地產中介在言詞間向原告表述兩名被告不願意將原告已支付的款項返還原告，而原告回應欲支付港幣150,000元讓被告轉名⁴。原告也沒有直接拒絕地產及表明不願意賣樓。

故此，不能認定原告不履行的情節。

綜合以上的論述，由於被告的不履行而發生喪失給付利益的情節，遲延履行已轉為確定不履行，與此同時，本院認為不存在原告不履行的情節，因此，根據《民法典》第七百九十七條第一款a)項的規定，原告有權要求解除合同。

《民法典》第七百九十條規定：“一、基於可歸責於債務人之原因以致給付成為不能時，債務人須承擔之責任與其因過錯不履行債務而承擔之責任相同。二、如有關債務係由雙務合同產生，則債權人不論是否有權獲得損害賠償，亦得解除合同；如債權人已履行其給付，則有權要求返還全部給。”

正如前述，由於被告過錯地不向銀行償還應由其負擔的部分供款，以致銀行終止貸款及需要清償所有借款，致令雙方的合作投資已變得不可能實現，被告已不可能透過出售不動產完成投資協議，協議不能實現的原因無疑是因為被告的過錯行為而導致。

《民法典》第四百二十八條規定：“一、解除具追溯效力；但該追溯效力違背當事人之意思或解除之目的者除外。二、如屬持續或定期執行之合同，解除之範圍並不包括已作出之給付；但基於該等給付與解除原因之間存在之聯繫，使解除全部給付為合理者除外。”

原告與被告之間建立的乃合作投資不動產合同，按合同協議，原告需要出資港幣580,000元，出資方式是以分期支付方式進行，合同的終極目的為出售不動產後獲取利潤，因此，此合同不屬持續或定期執行合同。因此，上述《民法典》第四百二十八條第二款的規定不適用於本案。

因此，原告得根據《民法典》第七百九十條第一款及第二款的規定要求解除合同以及要求被告返還全部已作出的給付，總數為港幣495,000元，相等於澳門幣509,850元。”

上訴人認為，被上訴人在其本人與第二被告繼續對合同作履行一事上，仍然具有利益。按上訴人理解，被上訴人仍具利益體現於其透過本訴訟所提出的特定執行的補充請求，且被上訴人亦已於2020年12月16日存入為此所仍需的款項。

⁴[原文註腳] 卷宗第460頁的對話紀錄的撮要。

《民法典》第797條規定：

“一、如因遲延而出現以下任一情況，則視為構成第七百九十條所指之債務不履行：

- a) 債權人已喪失其於給付中之利益；
- b) 給付未於債權人透過催告而合理定出之期間內作出。

二、給付中之利益是否喪失，應依客觀標準認定。

三、在第一款 b 項所指之情況中，債權人除得選擇第七百九十條所指之制裁外，亦得選擇要求強制履行給付及給予有關遲延之損害賠償，但按照有關催告債權人不得作後一種選擇者除外；然而，債務人得就上述選擇權之行使定出一合理期間，債權人須在該期間內作出選擇，否則其要求強制履行之權利即告失效。

四、以上各款之規定，並不影響經作出必要配合之第七百九十一條所定制度對部分不履行之情況之適用。”

司法見解認為⁵，當出現：1. 上引條文第一款a項；2. 上引條文第一款b項；或3. 債務人明確無誤地斷言不會履行其債務的情況，則債務人處於確定不履行的狀況。

根據《民法典》第790條結合第797條，雙務合同的解除取決於債務的確定不履行。

透過涉案合同，雙方當事人的目的是在於讓被上訴人、上訴人及第二被告共同投資在涉案單位上，冀從不動產上升的價格中獲取利潤。

上訴人及第二被告沒有對銀行進行供款，最壞結果是令到銀行要提起執行之訴，使有關單位被變賣。若此情況發生，雙方當事人共同投資

⁵ 見終審法院分別於2011年11月30日及2014年5月7日在第44/2011號及第9/2013號卷宗的合議庭裁判；中級法院於2012年10月18日在第668/2012號卷宗的合議庭裁判。

涉案單位，並覷準時機將之變賣以獲取利潤此一預想方案將受到妨礙。然而，客觀上，這不代表被上訴人在合同關係中所能得到的利益必然已喪失。假若涉案單位尚未有在執行程序中被變賣，而上訴人及第二被告現時全數清還彼等拖欠銀行的欠款，且單位亦成功出售予第三人的話，被上訴人依然有可能從變賣所得當中分享到利益。

一如學理所留意，《民法典》第797條所設置的一般制度，更為合適於即時履行的給付(*prestação de execução instantânea*)；對於長期履行合同(*contratos de execução duradoura*)，由於一方當事人對於合同關係所擬達致的利益，並不單單體現於在雙方關係持續過程中的某個單一給付，且考慮到在該等具持續性的關係存續期間，雙方當事人往往會負有多項的附隨義務，而單一項的附隨義務的違反未必具足夠的嚴重性支持合同的解除，因此，相比起《民法典》第797條所設置的一般制度，以“合理理由”(justa causa)作為解除該類合同的機制將更為合適。⁶

對《民法典》及《商法典》進行體系分析，可見《民法典》第1068條、第1096條第2款、第1120條、第1127條、《商法典》第650條就該等規定所對應的、在時間上具延續性的合同關係的解除問題上，並不以《民法典》第797條所設置的一般制度為審查標準。

葡萄牙最高法院2018年5月17日在第567/11.8TVLSB.L1.S2號合議庭裁判中，引用Joana Farrajota的觀點並指出：

⁶ 就有關觀點，例如見：Baptista Machado, *Pressupostos da Resolução por Incumprimento*, Obra Dispersa, vol. I, Braga, p.143 e ss; Nuno Manuel Pinto Oliveira, *Estudos Sobre o não Cumprimento das Obrigações*, 2ª Edi., Almedina, p. 69 a 70; Pedro Romano Martinez, *Da Cessação do Contrato*, 3ª Edi., Almedina, p. 225 a 228.

“Situando-nos no concreto contrato em discussão nos autos, aceite que o mesmo é de execução duradoura, deve dizer-se que nele a apreciação da admissibilidade do exercício da faculdade resolutória, por referência a um concreto incumprimento “não deve ser valorado em função apenas do seu efeito isoladamente considerado, mas atendendo ao seu impacto na relação enquanto um todo. O que está em causa, em regra, num contrato de execução duradoura, não é a perda de interesse do credor numa concreta prestação, mas sim a perda de interesse na manutenção da relação. O juízo de avaliação do incumprimento, para efeitos do exercício do direito de resolução nos contratos de execução duradoura transcende a mera apreciação do respectivo impacte no interesse do credor na prestação incumprida, incidindo igualmente sobre o efeito daquele no interesse do credor em manter-se vinculado ao contrato.

Atenta-se, para além da gravidade do incumprimento em si mesmo considerado, aos efeitos daquele na viabilidade da relação. Trata-se, pois, a final, de realizar um juízo quanto à exigibilidade da manutenção do contrato.

O contrato de execução duradoura deve poder ser resolvido sempre que de acordo com as concepções vigentes na sociedade e à luz do princípio da boa-fé, em face de determinado facto ou circunstâncias, a respectiva execução se torne inexigível”

比較法上的司法見解亦認同，即使並非長期履行合同，若合同關係涉及具延續性的給付(*prestação de execução prolongada*)內容，則合理理由的制度亦得(類推)適用為解除合同的依據。關於此，葡萄牙最高法院2021年10月28日在第1778/15.2T8CSC.L1.S1號卷宗的合議庭裁判中提到（亦見葡萄牙最高法院於2009年5月12日、2018年5月17日、2021年9月28日及

2024 年 4 月 23 日，分別在第 09A0643、567/11.8TVLSB.L1.S2、344/18.5T8AVR.P1.S1 及 4357/19.1T8LRA.C1.S1 號卷宗的合議庭裁判)：

“- Embora a lei só fale de resolução por justa causa ao regular os contratos com prestações duradouras, o seu regime deve ser alargado, por analogia, às relações contratuais que, não tendo, embora, por objeto prestações duradouras, perduram no tempo, pelo facto de as respetivas obrigações terem um prazo para o cumprimento.

- Num contrato que, pela natureza das próprias prestações, cria uma relação complexa que abrange várias prestações a realizar escalonadamente no tempo, o juízo de avaliação do seu incumprimento, para efeitos do exercício de resolução, não deve ser valorado em função da subsistência, ou não, do interesse do credor na prestação, nos termos do artigo 808º, nº 1, do Código Civil, mas, antes, em função do interesse do credor em manter-se vinculado ao contrato, para tal havendo que realizar um juízo quanto à exigibilidade da manutenção do contrato em face das circunstâncias do caso e à luz do princípio da boa fé.”

上訴人與第二被告的給付在時間上有其延續性，而且，合同當事人相互之間存在互信對關係的維持亦十分重要，故此，一如上方闡明的觀點，探究被上訴人是否有權解除合同的癥結不在於其對於某項單一給付的利益是否仍維持或已喪失，而應是根據個案的具體情節以及善意原則，分析是否仍可要求上訴人受合同關係的約束。

本案中，按照雙方當事人透過卷宗第27至28頁文件所達成的協議，被上訴人在2017年3月至2020年7月期間，每月存入若干款項作為涉案單位的供款，是為了落實其對上訴人及第二被告所負有的義務：每月支付並負擔本應由上訴人及第二被告所要承擔的部份銀行供款。

如上所言，雙方當事人的目的是在於讓被上訴人、上訴人及第二被告共同投資在涉案單位上，冀從不動產上升的價格中獲取利潤。

對被上訴人而言，其所負義務是每月存入約定的港幣11,000.00元，直至2021年5月為止(2021年6月的供款則為港幣8,000.00元)。

按照獲證事實第17點(有關編號屬本合議庭裁判所編排)，每月供款超出港幣11,000.00元的部份，須由上訴人及第二被告負責支付。

要使被上訴人、上訴人及第二被告的協議得以持續及一直被履行，涉案單位維持於上訴人及第二被告的名下，而不會基於任何原因，尤其是因為欠繳銀行的每月供款而被銀行追討欠款，甚至是透過執执行程序以變賣涉案單位尤為重要。

本案中，一如獲證事實第6、7、19至25點，以及第28點所顯示，上訴人及第二被告至少自2019年11月起便沒有再履行協議向銀行支付其應支付的餘額(亦即超出被上訴人存入的港幣11,000.00元的其餘部份)，而直至2020年7月26日，欠款已累積至港幣23,749.27元。

立於2020年7月此一時間點，被上訴人無法肯定在其繼續存入每月港幣

11,000.00元直至2021年5月份並在2021年6月份存入港幣8,000.00元的同時，上訴人及第二被告會否同樣履行上述期間內屬兩人責任的每月供款。事實上，即使被上訴人於2020年8月至2021年6月份期間繼續履行其一方責任，其仍然無法肯定在2021年7月份以後，上訴人及第二被告將如期並全數支付續後的每月供款。被上訴人難免擔心，銀行會否針對上訴人及第二被告提起執行之訴，使單位遭到變賣。若此情況發生，變賣所得餘額將優先用以支付銀行的抵押貸款，而被上訴人有機會無法從變賣所得收回其投入的資本。

根據獲證事實第20、21、22、24、25點，被上訴人分別自2019年7月催促上訴人及第二被告向銀行支付彼等應支付的部分，但上訴人沒有回覆；此外，自2019年8月起，被上訴人已無法聯絡上訴人，後者亦沒有回應前者透過“微信”向其傳遞的訊息，而被上訴人亦於2020年2月4日再次催促上訴人作出支付，但其仍然沒有任何回應。

根據獲證事實第6及7點，銀行已分別於2020年7月16日及7月27日先後兩次發函予上訴人及第二被告，要求彼等在七天內償還有關欠款，否則將終止借貸，並追收全數借款。

一如獲證事實第10點所顯示，被上訴人在2020年10月以後才沒有再進行任何供款。

從上可見，上訴人及第二被告一而再地不支付須由彼等負擔的銀行貸款，即使經催告後仍無果，且銀行亦表明要終止借貸並追收全數借款。

一如原審法院所留意，上訴人及第二被告作為抵押借款人，其持續不還款導致銀行追收全數借款，而直接後果便是引致抵押物的出售以清償餘下的所有借款，如此一來，有關不動產將不可能由上訴人及第二被告出售從而令被上訴人亦能從中獲取利潤。

客觀而言，站於作為投資一方的被上訴人的立場，於2020年10月份，面對上訴人及第二被告一而再地不履行其義務，實難以要求被上訴人對上訴人及第二被告糾正其行為抱有正面期望。案中上訴人及第二被告所承擔的，並非即時履行的給付(*prestação de execução instantânea*)，相反，彼等的給付在時間上具延展性，因為彼等須一直向銀行進行每月供款，直至以下兩項事件的任一發生：銀行欠款完全清償又或單位被出售予第三人為止。在上訴人及第二被告已接連多月沒有履行其一方義務，且面對被上訴人的催告時其態度亦表現消極，客觀上實難以預期上訴人及第二被告會重回履行合同的正軌。故此，要求被上訴人在2020年10月以後，在可以預期上訴人及第二被告不會繼續履行其一方義務的情況下，亦繼續存入港幣11,000.00元，實屬強人所難且不合理。申言之，本院認為，在該刻，不可能繼續要求將被上訴人綁定於涉案的具延續性的合同當中，因為其已合理地對上訴人及第二被告失去信任，且亦無法確保其本透過合同的履行所能得到的投資機會及效益將得到滿足。

儘管被上訴人確在本訴訟中提出了特定執行的補充請求，且亦確曾為特定執行此一目的存入相關款項，然而，本院認為，有關請求的提出不代表雙方當事人的合同不能被解除。事實上，特定執行此一補充請求的提出，充其量反映被上訴人一方想設法希望其已投入合同的款項能夠獲得保障，而不能反過來支持並推翻上訴人及第二被告已違約以致合同

得被解除的狀況。

基於上述理由，須視上訴人及第二被告過錯、重覆地沒有履行其合同義務，因而被上訴人有權要求合同的解除。

最後，就被上訴人根據《民法典》第428條第2款規定，是否有權解除合同並獲得款項的返還此一問題上，上訴人並無道理。

《民法典》第428條第2款所提及的屬持續或定期執行之合同是指那些雙方當事人的給付義務範圍會隨著時間的流逝而增加的合同，典型例子有租賃中出租人及承租人各自所承擔的持續及定期給付。在此類合同中，除非發生第2款後半部份所指的例外情況，否則，承租人與出租人未出現爭端前雙方均已滿意地履行的租期期間內已作出的給付，不會因為後來的解約而導致雙方須相互返還。

本案所涉及的合同(有別於上述作為例子的租賃關係)不會隨著時間而改變被上訴人的給付義務範圍及其大小。被上訴人所負有的義務，由始至終都是確定的：其須每月支付港幣11,000.00元，直至累積至港幣580,000.00為止。基於此，涉案的投資合同的解除不適用《民法典》第428條第2款的規定。

綜上所述，上訴結論第8至15點，以及第42點不能成立。

*

至於上訴人指被上訴人違反其義務方面，首先，以上分析足以說明，上訴結論第2至4點、第35至36點，以及第41點理由不能成立。

就被上訴人被指沒有與地產中介作出必要配合方面，獲證事實第33點僅顯示於2019年4月8日，一名名為F的地產中介帶潛在客人到涉案XX大廈3樓B視察，但單位內無人應門，當地產中介致電被上訴人時，後者表示無人在家，並著該地產中介直接聯絡上訴人。然而，一如原審法院所指出，單從此一事實，尚不足以支持被上訴人故意不在家或不開門讓潛在買家視察有關單位，故不能認定被上訴人拒絕出售物業。

此外，經過審判聽證，與該問題相關的待證事實第31、58及60條最終並沒有獲得證實。

以上分析表明，上訴人及第二被告未能證明被上訴人曾以作為或不作為方式延遲履行或不履行其一方的主義務或附隨義務，亦因此，上訴人結論第5至7點、第16至20點、第21點、第22至33點、第37點、第38點、第39點，以及第40點理由不成立。

*

上訴人亦指於2020年8月21日(即被上訴人提起訴訟之日)，其已無被告的實體正當性，因為涉案單位已判給予第二被告。

上訴人並無道理。要指出的是，上訴人就被上訴人所提出的訴訟有其實體正當性，是因為上訴人與第二被告均是涉案合同的訂約方。該實體正當性不受涉案單位的所有權在涉案合同訂立後嗣後出現的變動所影響。

即使視上訴人指其已與第二被告進行財產分割一事為真，獲證事實亦未能顯示上訴人與第二被告在離婚後對單位進行分割時，被上訴人(合

同中的債權人)曾同意涉案合同所引致的債務將僅由第二被告承擔(值得注意的是，從卷宗第371至388頁的證明書可見，被上訴人並沒有以債權人身份參與上訴人與第二被告之間的財產分割程序)。

按照《民法典》第1558條第1款a項規定，涉案合同所引致的債務屬共同債務，有關債務性質不因上訴人及第二被告在離婚後對單位進行分割而有所改變。

基於此，上訴人結論第54點不成立。

*

上訴人主張，即使一如原審法院所指出般，兩名反訴人未能證明被上訴人在接獲反訴後仍不交還涉案單位時將引致的損害的具體價值，但這並不妨礙法院考慮兩名反訴人對單位的使用被妨礙，衡平地判處被上訴人支付相應的“利用價值”(valor de exploração)或因單位的使用被剝奪而引致的損害。在上訴人看來，原審法院不判處被上訴人向被告方支付損害賠償的部份違反《民法典》第560條第6款以及《民事訴訟法典》第564條第2款規定。

此一問題涉及被告方所提出的反訴。

反訴請求僅以下部份被裁定成立：“判處原告遷出位於XXX7號XX大廈3樓B單位，清空其個人物品，並將單位鎖匙返還予兩名被告”。

就相關問題，原審法院作出以下分析：

“被告沒有主張雙方之間有約定使用期限，而不動產亦非供特定使用，因

此，借用人即原告有義務在貸與人、即被告要求時返還單位。

第二被告指其在2018年11月至2021年4月期間多次要求原告及其父親D歸還單位被拒絕，然而，經過審判聽證後，被告未能證明此事實。

兩名被告唯一確實提出歸還單位只透過提交的答辯狀及反訴，因此，原告自收到被告的要求後有義務將單位歸還予被告。原告主張其享有留置權而不歸還獨立單位，但法院在前面的理由說明中已明確原告不享有留置權，故此，自被告要求歸還後，原告應將單位歸還予被告。

損害賠償請求

兩名被告分別向法院提出了涉及不能享用不動產或其租值而令兩人有所損失的賠償，第一被告提出的訴因為不法行為責任及不當得利；第二被告則提出不法行為責任及過錯不履行。

綜合前面所述，我們認定被告同意無償讓原告及其父親D居住在XX大廈3樓B座，雙方之間存在使用借貸的關係，

由於原告使用單位的行為是有雙方之間的協議作為基礎，原告的行為沒有侵犯兩名被告對物的所有權，不構成不法行為。

不過，兩名被告要求返還單位後，原告沒有按照法定義務返還借用物構成債務不履行，由於沒有因素推翻原告有過錯的推定，屬可歸於原告的過錯不履行。

《民法典》第七百八十七條規定：“債務人因過錯而不履行債務，即須對債權人因此而遭受之損失負責。”

業主對不動產的享益一為自己使用，一為將之出租收取租金回報。單位被占用業主不能享用，抽象層面上必定有損失，不能自用屬非物質性，不能出租屬物質性。

但是，以租值具體化為金錢上的損失也並非完全妥當。因為即使房地產放租，能否租出是一個問題，何時可以確切出租是另一個問題，租金本身亦會隨市場的供應及經濟環境而不時變動。

因此，市場的租值只不過是假想的損失而不是實實在在的損失，不動產未能租出而空置便不會有租金也是硬道理。

當然，客觀而言，以不動產市場一直緊張的供求關係，不動產的租出可以預期，視乎租值多少而已，但是，自去年以來經濟情況變差，也必定影響房地產出租產生消極影響。

既證事實證明按照財政局的估價，XX大廈3樓B座在2017年至2021年之間的租值為介於澳門幣5,100元至澳門幣4,450元之間。

誠然，獲證事實第64條指出若原告及其父親沒有占用XX大廈3B單位，被告有可能將之出租並收取租金。

原告及D居住在XX大廈3樓B座是獲得兩名被告的同意的，因此在兩名被告沒有終止此一關係前，不能說兩名被告有任何損失，因為無償讓原告及原告

父親居住是兩人的意願行為，後者選擇不將之出租而讓予前者居住，當中可能包含其他因素及親情的原因，兩名被告可從中獲得滿足其利益的非物質性或物質性回報，因此，兩名被告沒有損失。

至於兩名被告要求原告交還3B單位後，原告沒有交還，兩名被告是否有損失？

必須一提的是，兩名被告沒有透過獨立訴訟同時要求終止與原告及D的使用借貸的行為，而只是透過反訴，且僅針對原告（第二被告雖有向D提出相同反訴請求但不獲法院接納）提出返還借出物及賠償訴求。

由於使用3樓B單位的人不只有原告，還有其父親，在兩名被告沒有向D要求終止使用借貸的關係下，XX還是有權繼續無償居住在該單位。即使原告如被告所要求遷出單位，礙於兩名被告與D之間的協議，兩人仍然是不能將之出租並收取相應的租金。

當然，可以考慮的是作為業主，兩名被告在抽象層面上可能感到被佔便宜，又或可以將部分原告騰出的空間出租，但是，從獲證事實無法知悉原告使用的空間的大小及從中獲得的享益，以及可以量化為多少租值，此等事實均需要受損人，即兩名被告主張並證實，而被告均沒有盡其責任主張並證明相關事實。

由於被告未能證明僅原告不交付單位的確切損失，在缺乏事實前提下，被告的損害賠償請求不能成立。

第二被告還主張因為原告占用XX大廈3B及拒絕兩名被告出售單位的行為，導致兩名被告自2018年11月後未能出售物業而需要繼續向銀行供款，自2018年11月至2021年4月期間共支付了港幣120,000元的利息，第二被告要求原告賠償前述的利息以及在本案待決期間到期的銀行利息。

根據前述的分述，並沒有認定原告拒絕出售物業。

另外，被告亦未能證明因為原告拒絕出售致令被告自2018年11月後未能出售物業及因而須負擔港幣120,000元的銀行利息等事實（調查基礎內容第37至40條的答覆）。

因此，XX大廈3B單位直至當事人提交訴辯書狀時仍未能出售不能歸責於原告。兩名被告為物業的所有人及銀行貸款的債務人，償還貸款乃彼等面對銀行需要履行的義務，因此，不能認定兩名被告有任何損失。

故此，第二被告的此一賠償請求不能成立。

不當得利

最後，第一被告亦以不當得利要求原告賠償彼等不能從不動產享益的賠償，分別自2019年4月8日、2020年8月21日又或2020年9月15日起計的租金損失。

正如我們在前面駁回原告提出的不當得利的理據一樣，被告與原告之間存在無償借貸關係，原告使用被告的不動產是由此行為非無因行為而產生，故

此，被告亦不能以不當得利為依據要求原告返還其認為應享有的利益，被告完全可以透過合同不履行的機制要求其認為可獲得的賠償，被告未能證明其符合民事賠償的條件亦不會改變有因行為的屬性。

因此，被告也不符合不當得利的條件而要求返還其利益。”

被上訴判決認為兩名反訴人無償將案中獨立單位交付予被上訴人及其父親使用，雙方之間存在使用借貸的關係。雙方當事人均沒有透過上訴質疑以上認定。

一如原審法院所指出，根據《民法典》第1065條，在雙方未有就借用物約定返還的確定期間時，借用人均應於使用終結時立即返還借用物。本案中，兩名反訴人要求被上訴人(借用人之一，另一借用人沒有參與本案)歸還單位的意圖，透過答辯狀及反訴為後者所得悉。

獲借用單位的人同時有上訴人及其父親，若兩名反訴人要求單位的返還，則由於兩名借用人的交還義務性質上屬不可分(《民法典》第528條)，兩名反訴人僅得要求全體債務人履行給付。

應予以肯定的是，一如原審法院所指出，由於使用涉案單位的人非僅有被上訴人一人，還有其父親，在兩名反訴人沒有向後者要求終止使用借貸的關係下，其還是有權繼續無償居住在該單位。亦因此，即使被上訴人遷出單位，礙於兩名反訴人與另一借用人之間的協議，兩人仍然是不能將有關單位出租並收取相應的租金。

然而，這不代表被上訴人可正當地繼續使用單位。

正如原審法院也留意般，作為涉案單位業主的兩名反訴人在抽象層面上可能感到被佔便宜。原審法院考慮到“從獲證事實無法知悉原告使用

的空間的大小及從中獲得的享益，以及可以量化為多少租值，此等事實均需要受損人，即兩名被告主張並證實，而被告均沒有盡其責任主張並證明相關事實，因而結論“由於被告未能證明僅原告不交付單位的确切損失，在缺乏事實前提下，被告的損害賠償請求不能成立。”

從上可見，原審法院並沒有否定兩名反訴人負有損失，其不過是由於反訴人未能證明確切的損失，故裁定相關的損害賠償請求不能成立。

本院認為，儘管被上訴人與第二被告兩人的父親在未被要求離開單位前仍有權繼續使用單位，但被上訴人在得悉單位所有人要求其歸還單位的意圖(亦即解除容許其使用單位的借用合同)後，仍繼續占用涉案單位部份的物理空間而不遷出，有關行為不單單令被上訴人不當地從他人的財產之上得到利益(從而至少能支持被上訴人須按照不當得利的機制就其得利作出合適的返還而不論受害人有否確實承受了不利益又或其財產有否具體地流向相關的得利人)⁷，同時其對單位的持續使用亦損害了作為涉案單位的所有權人的兩名反訴人按其自由意願使用及從單位享益的權利。

由於未能查明損害之準確價值，根據《民法典》第560條第6條，法院須在其認為證實之損害範圍內按衡平原則作出判定。

儘管以上分析，上訴人的此一部份上訴理由不能成立。

不論在其答辯(見答辯狀第34及35條)又或其上訴理由陳述(結論第54

⁷ 就有關問題，比較法上，例如見葡萄牙最高法院2003年3月19日及2013年10月3日，分別在第03B3105號及第1261/07.0TBOLHE.E1.S1號卷宗的合議庭裁判；里斯本上訴法庭2024年4月8日在第18154/19.0T8LSB.L1-2號卷宗的合議庭裁判。

點)中，上訴人均自認涉案單位自2018年4月12日起已判給予第二被告。

基於此，若認為有關單位正為被上訴人所不當占用，真正承受相關損害的，只會是在2018年4月12日獲判給涉案單位的第二被告。

本案中，被上訴人獲通知反訴請求一事發生於2021年，因此，倘有的損害賠償只能自上述通知時起算。然而，有權追討上述倘有損害賠償的，只有第二被告，至於已同意將涉案單位分配予第二被告的上訴人本身，則再無實體上的正當性。

有鑑於第二被告並沒有就被上訴判決當中裁定反訴不成立的部份提起上訴，因此，考慮到上訴人不具實體上的正當性，須裁定上訴人此一部份的上訴理由不成立。

*

最後，上訴人尚指被上訴判決第二部份所判處的款項僅自判決作出日才被結算，因此相關利息應自判決作出日才起算。

的確，正如被上訴人所指出，終審法院第69/2010號卷宗所處理的，是非合同民事責任的情況，而本案所涉及的，是上訴人及第二被告被指須承擔的，是合同責任。然而，值得注意的是，《民法典》第794條第4款也適用於合同責任所產生的債務。

上引條文規定：“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。”

就現討論的問題，比較法上，葡萄牙科英布拉上訴法院2012年10月

23日在第2073/10.9T2AVR.C1號卷宗的合議庭裁判中指出⁸：

“I – A mera circunstância de ser controvertido o valor da obrigação – por força de desacordo ou divergência das partes relativamente à verificação ou interpretação de determinados factos ou circunstâncias – não é bastante para conferir à obrigação um carácter ilíquido.

II – Para que se possa falar em obrigação ilíquida é necessário que o seu valor não esteja apurado ou não seja conhecido das partes (ou, pelo menos, do devedor), quer porque está dependente de factos ou operações adicionais que ainda não ocorreram ou não foram realizadas, quer porque esses factos ou operações ainda não foram levados ao conhecimento do devedor, de tal forma que este não está em condições de saber qual o exacto conteúdo da sua obrigação.

III – Se a indefinição do valor da obrigação resulta apenas da circunstância de as partes estarem em desacordo acerca do preço previamente contratado, não estamos perante uma obrigação ilíquida, ainda que, por efeito da prova produzida acerca do facto controvertido, a obrigação venha a ser fixada pelo tribunal em valor inferior àquele que era peticionado pelo credor.”

本案例中，原審法院判處上訴人及第二被告須向被上訴人返還合共港幣495,000.00元，而有關款項是對應被上訴人為投資涉案單位而投入的款項。

上述港幣495,000.00元的金額對應被上訴人在起訴狀所陳述的港幣484,000.00元連同其後要求擴張請求的港幣11,000.00元。

⁸ 就相同觀點，見葡萄牙最高法院2005年4月11日在第05B3287號卷宗的合議庭裁判。

儘管上訴人及第二被告在其答辯中請求裁定被上訴人的訴訟請求不成立，但雙方的分歧體現在被上訴人所陳述的事實版本的真偽以及法律的解釋及適用方面，而並非因為被上訴人所請求的金額仍有待結算。

基於上述理由，在上訴人及第二被告獲傳喚一刻，彼等已知被上訴人所請求的金額大小，而原審法院是在無須額外進行其他結算操作的情況下，判處前者支付被上訴人所請求的金額，因此，被上訴判決中訂定遲延利息應自傳喚日起計，應予以維持。

五、 決定

綜上所述，本院合議庭裁定上訴人上訴理由不成立。

上訴階段的訴訟費用全由上訴人承擔。

依法登錄本裁判並作出通知。

澳門特別行政區，2025年6月5日

盛銳敏

(裁判書製作人)

馮文莊

(第一助審法官)

唐曉峰
(第二助審法官)