

卷宗編號：717/2025

(民事及勞動上訴卷宗)

裁判日期：2026年6月25日

主 題：就原審法院事實方面之裁判提出爭執；行政管理機關的代表權；遲延；損害賠償；合同解除；抵銷

裁判摘要

1. 本案中，擬對事實事宜提出爭執的原告已將其認為重要的證人證言進行節錄並將有關文本作為上訴陳述書的附件提交；此外，上訴陳述的客觀內容完全足以令上訴法院清楚了解原告對事實事宜爭執所建基的證言部份，因此，應視原告已滿足《民事訴訟法典》第599條第1款b項及第2款的要求。

2. 就原告的單一名行政管理機關成員是否具備足夠權力代表原告的問題，由於原告並沒有質疑原審法院的法律適用，且其亦未能成功爭執原審法院的事實認定，原審法院就有關問題的決定，應予以維持。

3. 基於債務人處於《民法典》第793條所指的遲延而要求其賠償的前提是要證明遲延導致債權人承受了損失。按照《民法典》第560條第6款按衡平原則判定賠償金額的前提同樣是證明債權人承受了損失，惟有

關損害之具體價值未能查明。鑑於本案並無具體事實支持原告因為被告的遲延承受了損失，原告要求損害賠償的請求不能成立。

4. 根據《民法典》第838條規定，進行抵銷必須符合以下前提：1) 存在互相之間的債權；2) 履行標的物具有可替代性，且屬於同一種類；3) 欲用以抵銷的債權必須已到期並可作出請求。

5. 縱然原告沒有按照雙方的合同規定於限期前支付第二期保證金，在被告已按照合同規定沒收原告已付的第一期保證金的情況下，有關合同無疑是因為一方的不履行而歸於解除及消滅。自合同解除時起已不能謂原告仍欠下被告第二期保證金。進而，原告未有向被告作出支付的第二期保證金，不能為被告所主張並用以與原告所享有的債權進行抵銷。

裁判書製作人

盛銳敏

澳門特別行政區
中級法院合議庭裁判

卷宗編號：717/2025

(民事及勞動上訴卷宗)

裁判日期：2026年6月25日

上訴人：A地產貿易有限公司（中間上訴）

B投資地產發展有限公司（終局上訴）

被上訴人：同上

一、 案件概述

原告B投資地產發展有限公司針對被告A地產貿易有限公司提起本卷宗所涉及的通常宣告案，請求法庭宣告原告與被告之間的《居間合作合同》不產生效力，並判處被告向其返還其已支付的保證金及相關的遲延利息。此外，原告尚針對被告提出起訴狀所詳列的補充請求及合併請求。

被告獲傳喚後，在答辯中提出已有確定裁判的抗辯，並主張原告的請求與訴因相互矛盾，屬起訴狀不當。基於答辯狀中更為詳述的理由，被告請求法庭駁回原告的起訴及所有請求。

原告在反駁中對有關訴因及請求作出修改，並獲法庭接納。

*

針對原審法院於2023年1月9日作出，就被告提出關於原告第一項主請求已有確定裁判之抗辯理由不成立的決定，被告向本中級法院提起中間上訴。為此，被告適時提交其上訴理由陳述，當中載有以下結論：

21. 上訴人同意，已有確定裁判的既判效力應延伸至法庭在審理請求前曾解決之前提問題。

22. 第CV3-17-0075-CAO號案的裁判書於開始分析該案時便這樣說道：“雙方各自指責他方不履行合同的義務，我們首先考究原告是否有理據解除合同，若此問題成立，爾後才探究被告主張的不履行抗辯是否成立，從而解決雙方的爭議。在分析是否存在不履行的情況前，需探究雙方之間訂立了何種法律關係”

23. 同時第CV3-17-0075-CAO號案裁判書亦指出：

“原告以被告的此一不履行為依據要求解除彼此之間訂立的合同。首先，就原告與被告於2016年10月25日簽定的協議，雙方在合同中協議好在將來另行為每一個獨立單位訂定協議替代該合同，原告與被告隨後於11月1日就每一個單位簽署了24份獨立協議。原告與被告於2016年10月25日訂立的合同已被隨後簽訂的二十四份合同所取代，因此，首份協議連同補充協議已因雙方隨後的協議而不再產生效力（失效）。既然合同已失效，亦不會存在解除/不解除的問題。”

24. 除此之外，前案在審理(1.) 被上訴人與上訴人之間的法律關係、(2.) 上訴人的不履行、(3.) 合同的解除，以及(4.) 被上訴人債務履行不能，該案必須審理的先決問題便是被上訴人與上訴人所簽立的24份《居間合作合同》是否有效及對上訴人和被上訴人產生效力。

25. 雖然上訴人於第CV1-20-0022-CAO號案中拒絕被上訴人的追加請求“涉案二十四份居間合作合同僅有一名行政管理機關成員簽名，故有關合同不對原告產生效力”。

26. 然而這並不代表前案沒有審理24份《居間合作合同》的有效性和是否對上訴人及被上訴人產生效力。

27. 只有上訴人與上訴人所簽立的24份《居間合作合同》為有效，雙方才會因此而建立法律關係。

28. 亦只有認定24份《居間合作合同》為有效及對上訴人及被上訴人產生效力，才能審理作為簽署人的上訴人有沒有出現不履行的情況。

29. 因此，明顯地，第CV1-20-0022-CAO號案已審理了被上訴人與上訴人所簽立的24份《居間合作合同》是否有效及產生效力這一先決問題。

30. 基此，上訴人認為原審法院於第CV1-20-0022-CAO號案卷宗第260背頁至262頁所作之有關「已有確定裁判」之決定沾有事實前提錯誤的瑕疵，錯誤認定原審法院並沒有審理被上訴人與上訴人所簽立的24份《居間合作合同》是否有效及產生效力這一先決問題。

31. 此外，就原審法院所引述的Remédio Marques教授的見解，並認為第CV1-20-0022-CAO號案不曾就涉案24份居間合作合同在僅有一名原告的行政管理機關成員簽名的情況下是否產生效力或是否約出原告作出具體審理。

32. 根據Remédio Marques教授的見解，已有確定裁判的既判效力只限定於訴訟標的，即相關請求及訴因，而不包括前提問題／先決問題。

33. 然而，原審法院在引述的Remédio Marques教授的見解並不得到主流意見的認同：“將已有確定裁判的既判效力延伸至法庭在審理請求前曾解決之前提問題”。

原告就上述上訴提交答覆，當中載有結論如下：

1. 上訴人不認同原審法院於卷宗第260背頁至262頁所作出的關於其所主張已有確定裁判的抗辯理由不成立的決定不服，繼而提起本上訴。

2. 在保持充分尊重下，被上訴人並不同意上訴人的見解。

3. 在是否構成重覆訴訟方面，原審法院已作出了詳盡的分析，被上訴人完全贊同原審法院於卷宗第260背頁至261頁所作的精辟見解，在此視為完全轉錄。

4. 上訴人認為已確定裁定判判的既判案效力應延伸至法庭在審理請求前曾解決之前提問題，繼而認為在第CV3-17-0075-CAO號案所審理的先決問題便是被上訴人與上訴人所簽立的24份《居間合作》合同是否有效及是否產生效力，並引用了尊敬的Dr. RODRIGUES BASTOS的學說。

5. 對此，經參考尊敬的Dr. Viriato Manuel Pinheiro de Lima著、尊敬的Dr.葉迅生和Dra.盧映霞譯，《民事訴訟法教程》第343頁至344所引用的Dr. RODRIGUES BASTOS的見解，被上訴人認為，在已確定本案與第CV3-17-0075-CAO號案的請求和訴因不相同而不構成重覆訴訟的情況下，按照Dr. RODRIGUES BASTOS的見解，關鍵在於：“原告與被告簽訂的二十四份居間合作合同涉及獲得不動產的行為，應由兩名行政管理機關成員共同簽署，但有關合同只有原告的股東及行政管理機關成員C代表原告簽名，故有關合同不產生效力”此一“問題”有否在第CV3-17-0075-CAO號案中作出審理；以及有關“問題”是否第CV3-17-0075-CAO號案審理請求的前提性問題，即法院在審理第CV3-17-0075-CAO號案的爭議時，法是否必然會/可以審理此一“問題”。

6. 在本案中，按照已證事實Y項和Z項，以及上訴人在上訴陳述第10條亦確認其於第CV3-17-0075-CAO號 中拒絕被上訴人追加請求。毫無疑問，“原告與被告簽訂的二十四份居間

合作合同涉及獲得不動產的行為，應由兩名行政管理機關成員共同簽署，但有關合同只有原告的股東及行政管理機關成員C代表原告簽名，故有關合同不產生效力”此一“問題”完全沒有在第CV3-17-0075-CAO號案中作出審理。

7. 被上訴人完全贊同原審法院於卷宗第261頁至262頁所作的精辟見解，在此視為完全轉錄。

8. 上訴人對此卻認為，儘管其第CV3-17-0075-CAO號案不同意被上訴人追加的訴因和請求，但這並不代表前案沒有審理24份《居間合作合同》是否對上訴人和被上訴人產生效力，並認為只有在認定24份《居間合作合同》為有效及產生效力，才能審理有否出現合同不履行的情況。

9. 必須指出，法律行為是否有效和是否產生效力是不同的法律概念，一個去律行為，可以是有效的，但不產生效力，亦可以是產生效力，但是內容無效的。

10. 參考尊敬的Dr. Mota Pinto於《民法總論(中譯本)》第360至361頁所作出的見解可見，被上訴人在本案所主張的合同不產生效力的請求，屬相對不生效力的請求，僅被上訴人可提出，如同可撤銷的情況。此意味着，不同於無效，法官並不能依據《民法典》第279條規定依職權作出審理。

11. 換言之，在上訴人不同意被上訴人在第CV3-17-0075-CAO號案中追加合同不產生效力的訴因和請求的情況下，根據《民事訴訟法典》第3條、第5條和第564條的規定，法官根本不可能主動審理合同是否不產生效力的事實和請求。

12. 進一步說，按《民法典》第279條規定，基於法律行為無效是法院可依職權審理的事由，在審理第CV3-17-0075-CAO號案中的爭議，即上訴人是否違反合同、被上訴人可否解除合同要求賠償此等事實和請求下，法院必然可依職權審理是否存在任何合同無效的事由，換言之，儘管當事人並沒有主張存在合同無效的事由，法院仍可依職權審理，此構成審理的前提性問題。

13. 然而，在本案中，被上訴人主張的訴因和請求是合同不產生效力，屬相對不生效力的請求，僅被上訴人可提出，如同可撤銷的情況。亦即，就算合同存在相關瑕疵，在利害關係人並無主張的情況下，法院就算發現存在相關瑕疵，亦不能依職權作出審理。

14. 再次強調，基於上訴人不同意，法庭在第CV3-17-0075-CAO號案中沒有審理過涉及的24份合同是否產生效力的這一法律問題，法院亦不可能依職權對有關問題作出審理。

15. 換言之，有關“問題”根本不屬第CV3-17-0075-CAO號案審理請求的前提性問題。

16. 上訴人在第CV3-17-0075-CAO號案中不同意審理涉及的24份合同是否產生效力的這一法律問題，另一方面，上訴人卻在本案中主張涉及合同效力已經在第CV3-17-0075-CAO號案中審理了，上訴人存在自相矛盾的表述之虞。

17. 基於此，上訴人的上訴的理由理應不成立，其上訴應被駁回，維持原判。

*

經審理，原審法院作出判決，裁定原告的訴訟理由不成立並開釋被告。

*

原告不服並提出上訴。為此，原告提交其上訴理由陳述，當中載有以下結論：

事實事宜認定不正確

1. 上訴人認為原審法院對調查基礎第1、2、3、4、8、17條所作出的回答不正確，現依據《民事訴訟法典》第599和629條之規定，對原審法院的事實事宜裁判提出爭執，理由如下：

2. 在保持充分尊重下，上訴人並不認同原審法院就調查基礎第1至3條，以及第17條事實所作的回答。

3. 首先，證人D和E均有就調查基礎第1至3條事實作證，證人D在庭審中清晰、客觀地講述了陪同上訴人的代表C前往律師樓簽署合同的過程，其表示當時是由其促成上訴人和被上訴人的合作，涉案二十四份《居間合作合同》由被上訴人所聘請的F律師樓負責草擬，證人有陪同上訴人的代表C出席簽約手續，當日出席人士尚有被上訴人的代表E，並由律師樓的三位女同事(其中一名是女律師)在場進行簽約手續，該名女律師在會客室中曾當面提醒需要上訴人的另一名代表補簽該等合同方為有效(見文件一，證人D的庭審證言筆錄，在此視為完全轉錄)。

4. 證人E在庭審中則僅確認是由其聘請F律師負責草擬相關合同，並到F律師樓進行簽約手續，但否認認識證人D，且表示簽約當日出席人士只有其本人(代表被上訴人)、C(代表上訴人)，以及律師樓的職員，當時律師沒有表示需要上訴人的另一名代表補簽該等合同方為有效(見文件二，證人E的庭審證言筆錄，在此視為完全轉錄)。

5. 必須強調，案發期間，證人E是被上訴人的股東及行政管理機關成員，被上訴人只是在庭審前增加E為證人(見卷宗第550頁)，在上訴人指出E應為被上訴人的行政管理機關成員而不得以證人身份作證後，E隨即卸任其行管身份，以便以證人身份出庭作證，但仍是被上訴人的股東(見卷宗第560至562頁)。證人E在庭審中亦確認案發時是被上訴人的行管成員，只是在庭審前已卸任行管身份，但仍為被上訴人的股東。可見，證人E身份充滿利害關係，證言本身雷同於當事人陳述，可信度存有莫大疑問。

6. 再者，證人E的證言充滿立場性，以調查基礎內容第5至7條事實為例，證人E在庭上否認禁止上訴人進入涉案單位，亦否認上訴人曾向其反映過有關情況卻得不到回應和協助，該等證言內容與卷宗第323至336頁由被上訴人提供的微信紀錄完全不符，需知道，該等微信紀錄是由證人E作出，但其證言內容卻與微信紀錄顯示的內容完全不符，上訴人代表律師和尊敬

的法官 閣下就此亦曾要求證人E澄清，但證人E卻無法作出合理解釋，其證言可信度存在莫大疑問(見文件三，證人E的庭審證言筆錄，在此視為完全轉錄)。

7. 與之相反，雖然證人D為促成上訴人和被上訴人合作是次項目的人士，或許存在一定利害關係，但對比證人E而言，其利害關係顯然較少，且是在律師樓陪同進行簽約手續的目擊證人，而其能指出簽約過程的一些細節，包括支付了多少律師費，具體有多少有人在場等，其證言顯然較為客觀可信(見文件一，證人D的庭審證言筆錄，在此視為完全轉錄)。

8. 再者，可以確定的是，從卷宗第25至75頁的《居間合作合同》可見，等合同均有註明上訴人和被上訴人的商業登記編號，該編號必然是透過公司的商業登記證明予以核實，而非想像出來。加上該等合同由G律師作為見證人一同在合同上簽署的情況下，律師透過商業登記證明必然可核實公司的行政管理機關成員和簽名方式，故律師必然知道原告的簽名方式是否符合章程具有足夠代表權。

9. 結合一般經驗法則可得知，在合同當事人為公司，且合同由律師草擬且作為見證人一同簽署的情況下，律師亦必定會先核實公司的商業登記證明和章程條款，確保公司的簽名方式是符合章程具有足夠代表權，否則便會構成失職的情況。同時，該律師是由被上訴人聘請，按常理一定有通知被上訴人，上訴人的簽名方式是否符合章程和法律要求。基於被上訴人清楚知悉只有上訴人一名行政管理機關成員簽署合同並不能產生效力，顯然不構成令被上訴人產生信任的情況。

10. 此外，上訴人與被上訴人之間的合同期非常短暫，加上上訴人和被上訴人合作初期關係良好，為免妨礙上訴人和被上訴人的法定代表C和E的寶貴時間，實有可能發生先到場的人士先行簽署，缺席的人士再另行補簽的情況。

11. 上訴人相信任何一個普通人，經分析卷宗內的資料後，均能發現原審法院在審查證據方面明顯產生錯誤，原審法院不可能基於證人D和E具備利害關係而全盤否定兩人的證言，從上述可見，證人D的證言可為客觀可信，結合律師會透過商業登記證明核實公司商業登記編號和行政管理機關成員等一般經驗法則，應可認定調查基礎內第1至3條的事實，以及未能認定調查基礎第17條事實。

12. 另一方面，在保持充分尊重下，上訴人並不認同原審法院就調查基礎第4條事實所作的回答。

13. 案中未見任何決議顯示上訴人對案中的《居間合作合同》負責，加上已證事實U項顯示，上訴人早已在2017年9月4日針對被上訴人提起訴訟；已證事實Y至Z項顯示，於2019年11月6日，即第CV3-17-0075-CAO號案件庭審前，上訴人曾聲請追加該等合同不產生效力的請求，但被上訴人不同意，以致該等請求未能在第CV3-17-0075-CAO號案中一并進行審理。

14. 證人D的證言亦指出，上訴人的另一名行政管理機關成員最終沒有上去律師樓補簽相關合同，理由是認為被上訴人沒有遵守合同約定(見文件一，證人D的庭審證言筆錄，在此視為完全轉錄)。

15. 可見，上訴人根本不欲對相關合同負責。

16. 基於此，應可認定調查基礎第4條事實。

17. 另一方面在保持充分尊重下，上訴人並不認同原審法院就調查基礎第8條事實所作的回答。

18. 調查基礎第8條事實源自第CV3-17-0075-CAO號案件的已證事實，結合原告之反駁文件一，即第CV3-17-0075-CAO號案的事實事宜裁判可見，該案的法官閣下對相關事實的認定已作出了充分的理由說明，當中尤其指出：……因為被告的上述行為，令原告不願意再支付第二期按金，面對他方不守信用，作出這樣的回應亦屬正常。

19. 根據已證事實U至X項可見，第CV3-17-0075-CAO號案的當事人同為本案的上訴人和被上訴人，該案判決已轉為確定，相關事實對本案當事人而言應已構成已確定裁判效力，不得再行辯論，否則可能出現矛盾。

20. 再者，證人D的證言亦有指出，基於被上訴人不履行合同，不讓上訴人進入涉案單位促成銷售，故上訴人拒絕支付第二期保證金（見文件四，證人D的庭審證言筆錄，在此視為完全轉錄）。

21. 事實上，按照獲證實的調查基內容第5至7條事實可見，於2016年11月3日至2016年11月17日，被上訴人禁止上訴人帶領其已接觸的潛在買家或其找到的其他買家進入涉案大廈，使上訴人不能促成單位的銷售，上訴人多次嘗試聯繫被告以了解相關情況及解決問題，但被上訴人沒有提供合作。按照一般經驗法則，面他方不守信用，不履行合同義務在先，導致另一方同樣不履行合同義務實屬正常。

22. 可見，上訴人不履行支付第二期保證金的義務完全是基於被上訴人自己造成，而非上訴人自己故意不履行。

23. 基於此，應可認定調查基礎第8條事實。

24. 基於該事實事宜裁判所依據的書證均載於卷宗內，且證言已錄製成視聽資料並提出了爭執，根據《民事訴訟法典》第629條第1款a項之規定，請求變更原審法院所作的事實事宜裁判，將調查基礎內容第1至4條和第8條事實視為證實，並將第17條事實視為未能證實。

替代原審法院作出裁判

25. 倘上述所爭議的調查基礎內容第1至4條以及第17條事實的理由成立的話，應可根據《民事訴訟法典》第630條第2款規定，直接適用法律作出審理。

26. 按照已證事實A至C項，上訴人的行政管理機關成員共有兩名，簽名方式約定公司章程第五條a及b項之權力由兩名行政管理機關成員共同簽署，公司章程第五條c至k項之權力由任何一名行政管理機關成員簽署。

27. 根據已證事實M和P項，涉案《居間合作合同》第二條第三款均約定，如上訴人於合同有效期屆滿時仍沒有完全促成相關單位之買賣，屆時上訴人向被上訴人已付之保證金將撥作定金，並由上訴人或上訴人指定之第三人承購尚未出售的單位。

28. 按照已確定的第CV3-17-0075-CAO號案中の一審判決就上訴人與被上訴人之間的《居間合作合同》所作出的精辟見解（經終審法院於第125/2021號案件確認），上訴人與被上訴人之間的合同屬於一份“混合合同”，當中包含了“代辦商”合同、“居間”合同和“預約合同”的要素。

29. 可見，案中的《居間合作合同》涉及獲得不動產的行為，故簽署上述合同應屬上訴人公司章程第五條a項之權力，應由兩名行政管理機關成員共同簽署。

30. 根據已證事實M和N項，涉案《居間合作合同》僅由上訴人的股東及行政管理機關成員C代表原告簽名。

31. 結合調查基礎內容第1至4條事實可見，該等《居間合作合同》由被上訴人所聘請的律師草擬，合同上亦有律師作為見證人簽署，上訴人的股東及行政管理機關成員C在簽署該等《居間合作合同》前已告知被上訴人及其律師，上訴人的行政管理機關成員共有兩名，簽名方式約定公司章程第五條a及b項之權力由兩名行政管理機關成員共同簽署方為有效，該等《居間合作合同》應由上訴人兩名行政管理機關成員共同簽署方符合上訴人章程規定。

32. 可見，被上訴人明知該等《居間合作合同》是上訴人在不符合章程之條款下作出。上訴人的其他股東並無作出明示或默示之決議，表示上訴人對該等《居間合作合同》負責。

33. 結合《商法典》第386條第2款規定，應判處上訴人的主請求理由成立，宣告案中二十四份《居間合作合同》不產生效力，判處被上訴人向上訴人返還其已支付的保證金，附加相應的遲延利息。

倘上述理由不成立，上訴人仍會主張以下依據：

遲延履行的損害賠償 (錯誤解釋和適用《民法典》第793條)

34. 從起訴狀和原告之反駁所變更的請求可見，倘上述宣告案中二十四份《居間合作合同》不產生效力和判處被上訴人向上訴人返還其已支付的保證金的主請求不成立的話，上訴人尚主張判處被上訴人向上訴人支付所被沒收的二十個單位合共HK\$13,880,960.00的保證金，作為遲延履行的損害賠償，加上自傳喚日起按年利率11.75%計算的遲延利息的補充請求。

35. 就該補充請求，在保持充分尊重下，上訴人並不認同被上訴判決第21至22頁的見解。

36. 該等遲延履行之損害賠償補充請求的依據已在起訴狀第67至85條和上訴人的法律陳述第14至55條中明確主張。當中，上訴人明確指出被上訴人不讓上訴人進入涉案不動產顯然違反了合同義務，按照第CV3-17-0075-CAO號案判決所作的見解，被上訴人的不履行屬於遲延履行，根據《民法典》第793條第1款規定，被上訴人有義務彌補對上訴人所造成的損害，基於被上訴人的行為導致上訴人沒有於2016年12月5日按《居間合作合同》中的約定向被上訴人支付合共HKD16,308,840.00的第二期保證金，最終導致被上訴人沒收了上訴人已支付的金額為HKD16,308,840.00的第一期保證金，亦即基於被上訴人遲延履行合同的行為，導致上訴人損失了已支付的二十個單位合共HKD13,880,960.00的第一期保證金。

37. 可見，並非如原審法院所指上訴人沒有主張任何訴因作為該等補充請求的依據。

38. 事實上，按照獲證實的調查基礎內容第5至7條事實可見，被上訴人顯然違反了其合同義務，按照已確定的第CV3-17-0075-CAO號案判決所作的見解(經終審法院第125/2021號案件確認)，被上訴人構成遲延履行，結合《民法典》第793條第1款規定，債務人遲延履行債務可以產生賠償責任。

39. 已證事實T項顯示，被上訴人沒收了上訴人已支付的金額為HKD\$16,308,840.00的第一期保證金。正如本上訴第I.(iii)部份所指，調查基礎第8條事實源自第CV3-17-0075-CAO號案件的已證事實，相關事實對本案當事人而言應已構成已確定裁判效力，結合原告之反駁文件一，即第CV3-17-0075-CAO號案的事實事宜裁判可見，該案的法官 閣下對相關事實的認定已作出了充分的理由說明：……因為被告的上述行為，令原告不願意再支付第二期按金，面對他方不守信用，作出這樣的回應亦屬正常。

40. 故此，考慮到調查基礎第8條事實應獲得證實，應可得出基於被上訴人遲延履行合同的行為，導致上訴人損失了已支付的二十個單位合共HKD13,880,960.00的第一期保證金。

41. 基於此，原審法院錯誤解釋及適用《民法典》第793條第1款之規定。

42. 倘若認為卷宗內未能認定被上訴人的遲延行為對上訴人造成的損害之準確價值，正如第CV3-17-0075-CAO號案判決第12頁所指，為着房地產的銷售，讓潛在客人/買家參觀已建成的樓宇乃基本程序，不能參觀出售的房地產在很大程度上影響樓宇的銷情。

43. 再者，不同於一般的地產中介關係，上訴人與被上訴人之間是以原告預先支付一定按金予被上訴人換取其中二十四個單位的“獨家銷售權”，而且合約期非常短暫，被上訴人在上訴人履行其義務後，便應提供便利予原告促銷單位，被上訴人不讓原告參觀樓宇客觀上是阻礙了上訴人促銷相關單位。根據日常經驗可以得知，在合同期限十分短暫的情況下，被上訴人的行為必然令上訴人錯失很多促銷的黃金時間，嚴重影響其後的銷情。

44. 需強調，被上訴人主張的調查基礎內容第9條事實，即有關情況並沒有對上訴人的銷售活動造成影響不獲證實。

45. 可見，被上訴人的遲延履行行為對上訴人必然造成了損失，倘若認為卷宗內未能認定被上訴人的遲延行為對上訴人造成的損害之準確價值，則應按照《民法典》第560條第6款規定，按衡平原則對賠償作出判定。

錯誤解釋及適用《民法典》第838條之規定

46. 從起訴狀和原告之反駁所變更的請求可見，上訴人尚主張被上訴人應向上訴人返還“H3”、“H4”、“E3”、“G2”四個單位的保證金和回報的補充請求，理由是上訴人已按合同約定促成該四個單位之認購，且簽署了買賣公證書。被上判決第24頁亦確認被上訴人應當向上訴人支付相關遲延履行的損害賠償：

47. 然而，原審法院認為儘管被上訴人應當向上訴人支付已促成交易的四個單位的保證金和回報，但上訴人亦負有向被上訴人支付其餘二十個單位的第二期保證金的債務，基於上訴人及被上訴人互為對方之債權人及債務人，故已符合《民法典》第838條抵銷的要件，裁定被上訴人主張的抵銷抗辯理由。

48. 在保持充分尊重下，上訴人並不認同原審法院的見解。

49. 根據已證事實M項，為了替代已證事實F項提及的《居間合作合同》，上訴人與被上訴人訂立了二十四份具相同性質和相同核心條款的《居間合作合同》，每一份協議分別對應24個獨立單位中的一個單位（見卷宗第28至75頁的文件，有關文件的內容在此視為完全轉錄）。

50. 已證事實M項提及的《居間合作合同》第五條第二款前半部份約定：如乙方（即原告/上訴人）不遵守第二條的規定按時向甲方（即被告/被上訴人）支付本合同任何一期保證金，則

乙方(即原告/上訴人)已付之全部保證金即被沒收，乙方(即原告/上訴人)不得異議，... (見卷宗第28至75頁的文件，底線為上訴人加上)。

51. 可見，按照上訴人與被上訴人的約定，如上訴人於2016年12月5日或之前沒有完全促成相關單位之買賣，則需向被上訴人支付相應的第二期保證金。倘上訴人不按約定期限支付單位的保證金的話，後果則是被上訴人有權沒收上訴人所支付的保證金。類似規定可見《民法典》第434條第2款。

52. 對此，已證事實T項證實：被告沒收了原告已支付的金額為HKD\$16,308,840.00的第一期保證。

53. 可見，基於上訴人沒有按《居間合作合同》第二條第二款約定於2016年12月5日向被上訴人支付第二期保證金，被上訴人已沒收了上訴人已付的第一期保證金。

54. 事實上，被上訴人在第CV3-17-0075-CAO號案的答辯狀第30至32條亦表示，基於上訴人未履行支付第二期保證金的義務，上訴人向被上訴人已支付的保證金按《居間合作合同》第五條第二款的規定沒收，且《居間合作合同》因上訴人的不履行而被解除(見卷宗第276頁)。

55. 亦即，基於上訴人沒有履行支付第二期保證金的義務，被上訴人作為債權人已行使其權利，沒收了上訴人已付的第一期保證金。進一步說，上訴人支付第二期保證金的義務隨着被上訴人沒收了上訴人已付的第一期保證金已告消滅。

56. 可見，在被上訴人已沒收了上訴人已付的其餘二十份合同的第一期保證金(已證事實T項)，上訴人根本沒有向被上訴人支付其餘二十個單位的第二期保證金的義務，即不符合《民法典》第838條抵銷的規定。

57. 原審法院明顯沒有考慮已證事實M項提及的《居間合作合同》第五條第二款前半部份約定，以致其對針對有關事實錯誤適用法律。

58. 基於此，被上訴人的抵銷抗辯理由應不成立，應判處被上訴人向上訴人支付“H3”、“H4”、“E3”、“G2”四個單位的保證金和回報，附加相應的遲延利息。

*

被告就上述上訴作出卷宗第672至683背頁的答覆，並在答覆中作出以下結論：

i. 駁回上訴人就事實裁判方面提出爭執之請求

69. 上訴人認為調查基礎第1至4條、第4條及第8條事實應獲得證實，且調查基礎第17條事實不應獲得證實。

70. 考慮到原審法院已批准將審判聽證過程錄音，參見過往澳門法院的司法見解，根據《民事訴訟法典》第599條第1款b項及第2款之規定，倘上訴人欲對事實事宜提出爭執，其需指出“載於卷宗內或載於卷宗之紀錄中之何具體證據”，並須指明錄音資料中何部份作為其爭執之依據，必須指出根據那個錄音那一段，否則上訴予以駁回。

71. 因此，懇請尊敬的法官 閣下根據《民事訴訟法典》第599條第1款b項及第2款之規定，駁回上訴人就裁判事實方面提出爭執之請求。

ii. 原審法院以客觀的、合乎邏輯及符合常理的方式審查分析證據的基礎上所形成的心證，該心證不容受質疑

72. 倘不如此認為，被上訴人亦認為上訴人**質疑原審法院在證據評定上的上訴理由**不成立。

73. 首先，原審法院就認定相關事實作出了詳細的理由說明，有關內容可參見原審法院所作判決。

74. 原審法院依法享有自由心證。

75. 此外，只有在原審法院在證據評定上出現偏差、違反法定證據效力的規定或違反一般經驗法則的情況下，上訴法院才可變更原審法院對事實的認定。

76. 參閱上訴人提交的上訴陳述，尤其結論部份（其劃定上訴標的），被上訴人未能發現上訴人有指出原審法院違反了上指三種情況的任一情況。

77. 倘不如此認為，繼續如下：

78. 針對調查基礎第1至3條事實，以及第17點事實，上訴人指出證人E對本案具利害關係，再加上其證言充滿立場性，在庭上就是否禁止上訴人進入涉案單位等一事，作出與其曾在微信紀錄不相符的證言，可信度存疑，因此調查基礎第1條事實應獲得證實。

79. 但從原審法院針對調查基礎第1至3條事實，以及第17點事實回覆中，明顯已能發現原審法院並沒有考慮到證人E的證言。

80. 同時，原審法院並非單純認為證人D及證人E對本案具利害關係而否定雙方的證言，而是認為調查基礎第1點內容只有兩名證人作證，兩名證人對調查基礎第1點內容各執一詞，且兩名證人對本案均具利害關係，該情事可能影響了證人的中立性，原審法院無法穩妥形成心證並認定調查基礎第1點獲得證實。

81. 明顯地，上訴人只是主張證人D陳述為真實，並質疑證人E陳述的真實性，同時認為原審法院不採納證人D陳述的版本是不正確的做法。上訴人單純以其認為的事實來質疑原審法院對事實的認定，以表達對法院所認定的事實的不同意見，質疑法院的自由心證。這顯然是挑戰法律所賦予法院的自由心證範圍而已。

82. 另一方面，上訴人亦認為《居間合作合同》由被上訴人聘請的律師草擬及由G律師見證合同簽署，按「常理」一定有通知被上訴人該合同只有上訴人一名的行政管理機關成員簽署並不產生效力，同理亦不會出現使被上訴人產生信任的情況，因此調查基礎第2及3點應獲得證實，而調查基礎第17點事實應不獲得證實。

83. 先，必須指出，本案的《居間合作合同》不屬於上訴人公司章程第五條a項之行為。

84. 原審法院也沒有對《居間合作合同》作出如此認定，即屬於上訴人公司章程第五條a項之行為。

85. 因此，實際上，僅有上訴人一名的行政管理機關成員簽署便產生效力。

86. 可見，上訴人提出的理據似乎在事實前提上出現錯誤。

87. 同時，上訴人又指出“此外，上訴人與被上訴人之間的合同期非常短暫，加上上訴人和被上訴人合作初期關係良好，為免妨礙上訴人和被上訴人的法定代表C和E的寶貴時間，實有可能發生先到場的人士先行簽署，缺席的人士再另行補簽的情況。”

88. 似乎，上訴人忽略了，倘上述內容屬實，那更能表示是由於上訴人希望能盡快簽署合同，而使被上訴人相信上訴人缺席的行政管理機關成員其後將會在《居間合作合同》補簽。

89. 針對有關內容，需指出的是原審法庭針對調查基礎第2、3及17點已於事實事宜裁判第7及8頁作出精闢的見解，在此不再多加贅述。

90. 上訴人指稱的「常理」，只是其根據自身工作經驗對調查基礎第2、3及17點的個人理解，被上訴人不禁要反問，為何上訴人在知悉合同由誰人見證的情況下，仍不將該名人士列為本案證人？又為何在第CV3-17-0075-CAO號案中要求解除合同？而更重要的是，為何在欠缺另一行政管理機關簽署合同的情況下，上訴人仍向被上訴人支付第一期保證金，並在合同期間進行促銷活動？

91. 明顯地，上訴人只是單純以其認為「常理」的事實版本來質疑原審法院對事實的認定，以表達對法院所認定的事實的不同意見，質疑法院的自由心證。這顯然是挑戰法律所賦予法院的自由心證範圍而已。

92. 針對調查基礎第4點，上訴人指出未有任何決議顯示上訴人對案中的《居間合作合同》負責，在第CV3-17-0075-CAO號案曾聲請追加合同不產生效力的請求，以及根據證人D的證言，該點事實應獲得證實。

93. 然而，上訴人同樣未指出原審法庭的心證違反了甚麼規定，相反，上訴人只是一直重覆強調證人D的可信性，上訴人未就《居間合作合同》的負責作出決議等等。

94. 卻完全無視上訴人自簽立合同後向被上訴支付第一期的保證金，對本案二十田個單位進行促銷，登報主動舉辦促銷等活動，以致使人難以否認上訴人的股東最少默示同意上訴人對本案的合同負責。

95. 明顯地，上訴人只是單純以其認為的事實版本來質疑原審法院對事實的認定，以表達對法院所認定的事實的不同意見，質疑法院的自由心證。這顯然是挑戰法律所賦予法院的自由心證範圍而已。

96. 針對調查基礎第8點，上訴人認為第CV3-17-0075-CAO號已將該點事實視為獲證事實，而有關的案件已轉為確定，再結合證人D的證言，以及調查基礎第5至7點事實的回覆，其認為調查基礎第8點應獲得證實。

97. 第CV3-17-0075-CAO號案對調查基礎第8點內容的認定不約束原審法院。

98. 針對調查基礎第8點，原審法院已在事實裁判第9至10頁以客觀的、合乎邏輯及符合常理的方式審查分析證據，並指出就調查基礎第8點的內容欠缺證人的證言。

99. 雖然上訴人指出有，但不能忽略的是，原審法院已在事實裁判第7頁指出了不採納證人D證言的依據。

100. 而更重要的是，原審法院亦考慮到，本案沒有任何的書證指出上訴人不支付第二期保證金的原因，而倘若上訴人是因為被上訴人於11月3至17日被禁止進入本案大廈而拒絕向被上訴人支付第二期保證金，上訴人理應在被禁止進入後表示其取態，而非在11月17日後進行促銷，作出一個相反的行為。

101. 明顯地，上訴人只是單純以其認為的有利的事實版本來質疑原審法院對事實的認定，以表達對法院所認定的事實的不同意見，質疑法院的自由心證。這顯然是挑戰法律所賦予法院的自由心證範圍而已。

102. 相反，原審法庭對調查基礎內容第1至4、8及17條以客觀的、合乎邏輯及符合常理的方式審查分析證據的基礎上所形成的心證，該心證不容受質疑。

iii. 原審判決未沾有錯誤適用法律的瑕疵

103. 在不變更已認定事實的情況下，原審法院就有關事實作出的法律適用並沒有任何可指責之處，應予以維持。

104. 倘不如此認為，繼續如下：

105. 上訴人認為，倘調查基礎內容第1至4及17條成立，結合《商法典》第386條第2款之規定，應宣告案中二十四份《居間合作合同》不產生效力，並判處被上訴人向上訴人返還已支付的保證金及相應遲延利息。

106. 首先，需指出的是，本案的《居間合作合同》並不具有買賣性質。

107. 也就是說，透過簽署《居間合作合同》上訴人並不會獲得涉案不動產。

108. 因此，本案的《居間合作合同》並不屬於上訴人公司章程第五條a項之行為，而是屬於c項（「……簽訂……任何標的、形式及性質之合同」）所指之合同。

109. 而根據上訴人公司章程第四條2款之規定（而對公司章程第五條c至k項之權力由任何1名行政管理機關成員簽署作出之行為負責），因此，本案的《居間合作合同》僅需上訴人一名行政管理機關成員簽署便會對上訴人產生效力。

110. 因此，應駁回上訴人主張案中二十四份《居間合作合同》不產生效力及其相應賠償的請求。

111. 此外，倘調查基礎內容第8條成立，上訴人則認為原審法院錯誤解釋及適用《民法典》第793條第1款之規定。其認為，根據起訴狀第67至85條、上訴人提交的法律陳述第14至55條主張的補充請求的依據，結合調查基礎內容第8條，被上訴人不讓上訴人進入涉案不動產違反了合同義務，其不履行屬於遲延履行，根據《民法典》第793條第1款之規定，基於被上訴人遲延履行合同的行為，導致上訴損失了已支付的二十個單位合共HKD13,880,960的第一期保證金。

112. 即使不能認定被上訴的遲延行為對上訴人造成的損害準確價值，上訴人亦應為應按照《民法典》第560條第6款之規定，按衡平原則對賠償作出判定。

113. 最後，上訴人認為原審法院錯誤適用《民法典》第838條之規定，根據已證事實M項（即《居間合作合同》第五條第2款前半部份之規定），當被上訴人沒收了上訴人已付的二十份合同的第一期保證金時，隨即便消滅了上訴人需向被上訴人支付第二期保證金的義務，因此，被上訴主張的抵銷抗辯理由不成立，應判處被上訴人向上訴人支付H3、H4、E3及G2四個單位的保證金和回報，以及相關的遲延利息。

114. 在保持尊重的前提下，被上訴人不如此認為。

115. 首先，《居間合作合同》內沒有定明「進入不動產」的義務，故被上訴人沒有違反所謂的合同義務，更沒有出現遲延履行的情況。

116. 尤其現代的資訊科技及銷售模式已令到樓宇銷售不再僅限於現樓現場銷售。很多時，簡單透過電腦網絡或手機軟件所發出的照片已經能成功促銷。

117. 而且，在中港澳盛行的樓花買賣，即使未能觀看現樓，也一直成為近十年的成功銷售例子。

118. 就本案例中出現該不能進入涉案不動產的情況並沒有對原告的銷售活動造成影響，尤其在不能參觀現樓的2016年10月31日，上訴人亦已促銷了H3單位。

119. 根據《居間合作合同》，有別於一般獨家銷售代理，上訴人可以向其準買家自訂銷售價金，並按合同的最低銷售價賺取差額，所以上訴人是否可以促銷實際上是取決於其所訂出的銷售價金。

120. 即使不這樣認為，判決中除沒有認定「進入不動產」屬合同義務外，亦沒有認定遲延、有關的過錯屬誰、損失的情況、損失的具體金額等等。

121. 因此，上訴人主張賠償請求不成立。

122. 此外，需指出的是，《居間合作合同》第五條之規定，除未列為本案的已證事實外，需結合第二條、及第三條一起分析。

123. 根據《居間合作合同》第二條第2款及第3款之規定，可得知，倘上訴人未能在2016年12月5日或之前完全促成單位之買賣，則上訴人需向被上訴人支付第二期保證金。

124. 從《居間合作合同》第二、三條規定的內容可見，“完全促成單位之買賣”是指業權人已收取買人支付之全部價金並簽署買賣公證書。

125. 上訴人在2016年12月5日或之前仍沒有對H3、H4、E3及G2四個單位、及其他單位達至“完全促成單位之買賣”的條件。

126. 根據《居間合作合同》第二條第2款的規定，上訴人在2016年12月5日有義務向被上訴人支付上述4個單位及其他單位的第2期保證金。

127. 因此，《居間合作合同》第五條第2款“已付之全部保證金即初沒收”之規定，並沒有排除《居間合作合同》第二條第2款所規定“上訴人在2016年12月5日向被上訴人支付第2期保證金”的義務。

128. 也就是說，上訴人未能在2016年12月5日或之前“完全促成單位之買賣”，並不會直接導致合同解除，亦不妨礙上訴人繼續履行合同所定義務。

129. 上訴人一邊選擇不履行有關支付義務，另一邊卻繼續行使合同所賦予的權力促銷單位，這種輸打贏要的行為實在厭惡。

130. 綜上所述，由於上訴人在2016年12月5日或之前未能“完全促成”H3、H4、E3及G2四個單位、及其他單位的買賣，被上訴人的抗辯理由成立，即上訴人需向被上訴人支付第2期保證金的義務抵銷被上訴人向上訴人支付H3、H4、E3及G2四個單位的保證金和回報。

*

各助審法官已對卷宗進行檢閱。

現對案件進行審理。

二、 訴訟前提

本院對此案具有管轄權。

本案訴訟形式恰當及有效。

訴訟雙方具有當事人能力及正當性，且已適當地被代理。

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題。

三、 事實

原審法院將以下事實視為獲證：

1. A Autora é uma sociedade por quotas, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau, sob o número XXX, cujo objecto social é a actividade de mediação imobiliária (mediadora imobiliária) e é titular da licença de mediador imobiliário n.º MI-10000060-5.
2. A Autora tem dois administradores. Em relação à forma de obrigar, os documentos que dizem respeito aos poderes mencionados nas alíneas a) e b) da cláusula 5.ª dos estatutos da sociedade serão assinados pelos dois administradores e os que dizem respeito aos poderes mencionados nas alíneas c) a k) da mesma cláusula dos estatutos serão assinados por qualquer um dos administradores.
3. A alínea a) da cláusula 5.ª dos estatutos da Autora estabelece que a Administração pode praticar, em nome da sociedade, todos os actos necessários à gestão da sociedade, incluindo a) adquirir, vender, trocar, contratar empréstimos, hipotecar ou de qualquer forma alienar ou onerar bens, direitos, móveis ou imóveis, sem a necessidade de deliberação da Assembleia Geral.
4. A Ré é uma sociedade por quotas, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau, sob o n.º XXX, dedica-se às actividades de mediação imobiliária e comércio, sendo titular do licenciamento de mediador imobiliário n.º MI-10000060-5.
5. A Ré e a proprietária das fracções do Edif. “XXX” (Companhia de Fomento Predial “H” Limitada) celebraram um contrato de mediação imobiliária (Doc. de fls. 210 a 211 dos autos, cujo teor se dá aqui por reproduzido integralmente).

6. Em 25 de Outubro de 2016, a Autora e a Ré assinaram um “contrato de mediação e de colaboração” (Doc. de fls. 25 a 27 dos autos, cujo teor se dá aqui por reproduzido integralmente).
7. O “contrato de mediação e de colaboração” mencionado na alínea F) dos Factos Assentes foi assinado apenas por C, sócio e administrador da Autora, agindo em representação da Autora.
8. Conforme a cláusula 1.^a do “contrato de mediação e de colaboração” mencionado na alínea F) dos Factos Assentes: “1. Através do presente contrato de colaboração, as outorgantes A e B passam a colaborar na venda. A outorgante B promete arranjar para a proprietária um ou mais compradores a fim de vender por meio de promessa de venda ou vender, o prédio a um preço não inferior ao valor estabelecido pela outorgante A para cada fracção (cf. tabela anexa) e ao preço global de HKD163.088.400,00 (cento e sessenta e três milhões, oitenta e oito mil e quatrocentos dólares de Hong Kong), bem como promover a celebração do contrato-promessa de compra e venda entre o promitente-comprador e o representante da proprietária; 2. Ambas as outorgantes acordam em fixar o prazo de validade do presente contrato que vai da data presente até 28 de Fevereiro de 2017.”
9. Conforme a cláusula 2.^a do “contrato de mediação e de colaboração” mencionado na alínea F) dos Factos Assentes: “A fim de garantir o cumprimento do contrato por parte da outorgante B, esta concorda em pagar caução à outorgante A nos modos seguintes: 1. No momento da assinatura do presente contrato, a outorgante B já pagou à outorgante A um valor de HKD5.000.000,00 (cinco milhões de dólares de Hong Kong) como antecipação da caução; 2. Até 1 de Novembro de 2016 ou antes dessa data, a outorgante B deve pagar à outorgante A um valor de HKD11.308.840,00 (onze milhões, trezentos e oito mil e oitocentos e quarenta dólares de Hong Kong), que, juntamente com o montante da antecipação da caução referido supra, de HKD5.000.000,00 (cinco milhões de dólares de Hong Kong), totalizando HKD16.308.840,00 (dezasseis milhões, trezentos e oito mil e oitocentos e quarenta dólares de Hong Kong), como a primeira prestação da caução referente ao contrato (cf. os valores específicos da caução para cada fracção do prédio estão detalhados na tabela anexa); então as outorgantes A e B assinarão “contrato de mediação e de colaboração” individual para cada fracção do prédio, em substituição ao presente contrato; 3. Até 5 de Dezembro de 2016 ou antes dessa data, se a outorgante B ainda não tiver concluído a promoção de compra e venda de todas as fracções do prédio, a outorgante B obrigar-se-á a pagar à outorgante A a segunda prestação da caução pelas fracções não vendidas (cf. os valores específicos da caução para cada fracção do prédio estão detalhados na tabela anexa); 4. Se, no termo do presente contrato, a outorgante B ainda não tiver concluído a promoção de

compra e venda de todas as fracções do prédio, as cauções pagas pela outorgante B à outorgante A serão convertidas em sinal, e a outorgante B ou terceiros designados pela outorgante B comprarão as fracções não vendidas.”

10. A Autora pagou e a Ré recebeu, a quantia de HKD5.000.000,00, como antecipação da caução, conforme acordado no n.º 1 da cláusula 2.ª do “contrato de mediação e de colaboração” mencionado na alínea F) dos Factos Assentes.
11. Desde a data da celebração do “contrato de mediação e de colaboração” mencionado na alínea F) dos Factos Assentes, ou seja, em 25 de Outubro de 2016, a Autora começou a promover a venda das fracções em causa.
12. No dia 01 de Novembro de 2016, conforme previsto no n.º 2 da cláusula 2ª do “contrato de mediação e de colaboração” mencionado na alínea F) dos Factos Assentes, a Autora pagou e a Ré recebeu, uma quantia de HKD11.308.840,00, como caução, perfazendo assim, juntamente com os HKD5.000.000,00 anteriormente pagos e recebidos, um total de HKD16.308.840,00.
13. Em 01 de Novembro de 2016, em substituição ao “contrato de mediação e de colaboração” mencionado na alínea F) dos Factos Assentes, a Autora e Ré celebraram 24 acordos individuais, cada um referente a uma das 24 fracções específicas, isto é, “C2”, “C3”, “C4”, “D2”, “D3”, “D4”, “E2”, “E3”, “E4”, “F2”, “F3”, “F4”, “G2”, “G3”, “G4”, “H2”, “H3”, “H4”, “I2”, “I3”, “I4”, “J2”, “J3” e “J4”. Esses acordos possuem a mesma natureza e cláusulas nucleares (vide documentos de fls. 28 a fls. 75 dos autos, cujos teores se dão aqui por reproduzidos integralmente).
14. Os referidos 24 “contratos de mediação e de colaboração” foram assinados apenas por C, sócio e administrador da Autora, agindo em representação da Autora.
15. O n.º 2 da cláusula 1.ª dos “contratos de mediação e de colaboração” mencionados na alínea M) dos Factos Assentes estabelece que o prazo de validade do contrato é de 1 de Novembro de 2016 a 28 de Fevereiro de 2017.
16. O n.º 3 da cláusula 2.ª dos “contratos de mediação e de colaboração” mencionados na alínea M) dos Factos Assentes estabelece que, se no termo do contrato, a Autora ainda não tiver concluído a promoção de compra e venda da fracção, a caução paga pela Autora à Ré será convertida em sinal, e a Autora ou terceiro designado pela Autora comprarão a fracção não vendida.
17. O n.º 2 da cláusula 2.ª dos “contratos de mediação e de colaboração” mencionados na alínea M) dos Factos Assentes estabelece que, até 05 de Dezembro de 2016 ou antes dessa data, se a Autora ainda não tiver concluído a promoção de compra e venda da fracção, esta obrigar-se-á a pagar à Ré a correspondente segunda prestação da caução.

18. Segundo acordado nas alíneas b) e c) do n.º 2 da cláusula 3.ª dos “contratos de mediação e de colaboração” mencionados na alínea M) dos Factos Assentes, antes do termo do contrato, se a Autora conseguir promover a venda da fracção a terceiro e a proprietária receber o pagamento integral do preço do comprador e assinar a escritura de compra e venda, as seguintes condições serão verificadas: b) se o preço de venda da fracção for superior ao preço mínimo de venda, porém equivalente ou inferior ao preço indicado fixado na tabela anexa ao presente contrato, a Ré deverá restituir à Autora a caução paga correspondente à fracção e ao mesmo tempo, pagar à Autora uma retribuição equivalente a 100% da diferença entre o preço de venda da fracção e o preço mínimo de venda; c) se o preço de venda da fracção for superior ao preço indicado, a Ré deverá restituir à Autora a caução já paga correspondente à fracção, juntamente com a retribuição que a Ré pagará à Autora divisível em duas partes: a primeira parte será igual a 100% da diferença entre o preço de venda especificado e o preço mínimo de venda, enquanto a segunda parte será igual a 87,5% do valor do prémio entre o preço de venda e o preço indicado. Isso totalizará a retribuição completa da Autora.”
19. Segundo acordado nos n.ºs 3 e 4 da cláusula 3.ª dos “contratos de mediação e de colaboração” mencionados na alínea M) dos Factos Assentes: “Ambas as outorgantes concordam que a caução a ser restituída pela outorgante A à outorgante B, conforme referido no n.º 2 da presente cláusula, será liquidada e paga à outorgante B no prazo de 15 dias quando a outorgante B conseguir promover a venda da fracção e a proprietária receber integralmente o preço pago pelo comprador e assinar a escritura de compra e venda. 4. Ambas as partes concordam que a (eventual) retribuição indicada nas alíneas b) e c) do n.º 2 da presente cláusula será liquidada e paga à outorgante B no prazo de 15 dias quando, no termo do contrato, a outorgante B conseguir promover a venda de todas as fracções objecto do acordo de colaboração entre as partes e a proprietária tiver recebido integralmente todos os preços pagos pelos compradores e assinar as escrituras pública de compra e venda.”
20. A Ré confiscou a primeira prestação da caução paga pela Autora, no valor de HKD16.308.840,00.
21. Em 4 de Setembro de 2017, a Autora intentou acção contra a Ré, que correu os termos sob o processo n.º CV3-17-0075-CAO, na qual requereu que fossem declarados resolvidos os “contratos de mediação e de colaboração” celebrados com a Ré, com a sua condenação no pagamento da quantia de HKD32.617.680,00 (equivalente ao dobro da caução paga, no valor de HKD16.308.840,00), ou, subsidiariamente, que fosse a mesma Ré condenada a restituir o valor da caução, no valor de HKD16.308.840,00.

22. Em 19 de Fevereiro de 2020, o Tribunal Judicial de Base proferiu o acórdão no sentido de julgar totalmente improcedente a acção.
23. Inconformada, a Autora recorreu para o Tribunal de Segunda Instância. No entanto, por Acórdão de 15 de Abril de 2021, o Tribunal de Segunda Instância negou provimento ao recurso.
24. Continuando inconformada, a Autora recorreu para o Tribunal de Última Instância, que por Acórdão proferido no processo n.º 125/2021 de 19 de Novembro de 2021, negou provimento ao recurso e o referido acórdão transitou em julgado em 6 de Dezembro de 2021.
25. Em 6 de Novembro de 2019, antes da audiência do referido Processo n.º CV3-17-0075-CAO, a Autora requereu a ampliação dos pedidos, incluindo: a declaração de ineficácia do contrato principal e dos 24 contratos individuais, pois foram assinados por apenas um administrador da Autora e a condenação da Ré na restituição de HKD16.308.840,00, acrescido de juros à taxa de 11,75% ao ano a contar da citação até ao seu pagamento integral.
26. A Ré não concordou com a ampliação dos pedidos da Autora, pelo que os referidos pedidos não foram apreciados no Processo n.º CV3-17-0075-CAO.
27. Através do contrato-promessa de compra e venda e da escritura pública celebrados em 11 de Novembro de 2016 e 12 de Dezembro de 2016 respectivamente, a fracção “H3” foi vendida pelo preço de HKD5.871.625,00, equivalente a MOP6.056.581,00, cuja propriedade se encontra inscrito sob o n.º XXX (vide documentos de fls. 162 a 168, que se dão aqui por reproduzidos integralmente).
28. Através do contrato-promessa de compra e venda e da escritura pública celebrados em 10 de Novembro de 2016 e 05 de Janeiro de 2017 respectivamente, a fracção “H4” foi vendida pelo preço de HKD6.077.425,00, equivalente a MOP6.268.864,00, cuja propriedade se encontra inscrito sob o n.º XXX (vide documentos de fls. 169 a 175, que se dão aqui por reproduzidos integralmente).
29. Através do contrato-promessa de compra e venda e da escritura pública celebrados em 09 de Novembro de 2016 e 05 de Janeiro de 2017 respectivamente, a fracção “E3” foi vendida pelo preço de HKD6.790.000,00, equivalente a MOP7.003.885,00, cuja propriedade se encontra inscrito sob o n.º XXX (vide documentos de fls. 176 a 182, que se dão aqui por reproduzidos integralmente).
30. Através do contrato-promessa de compra e venda e da escritura pública celebrados em 29 de Novembro de 2016 e 20 de Janeiro de 2017 respectivamente, a fracção “G2” foi vendida pelo preço de HKD7.583.280,00, equivalente a MOP7.822.153,00, cuja propriedade se encontra inscrito sob o n.º XXX (vide documentos de fls. 183 a 189, que se dão aqui por reproduzidos integralmente).

31. Os preços mínimos e os preços indicados, das fracções “H3”, “H4”, “E3” e “G2”, acordados no n.º 1 da cláusula 1.ª e alínea b), n.º 2 da cláusula 3.ª dos “contratos de mediação e de colaboração” são os seguintes.

Fracção	Preço mínimo de venda (não inferior a)	Preço indicado de venda (igual ou não inferior a)
H3	HKD5.428.000,00	HKD5.900.000,00
H4	HKD5.612.000,00	HKD6.100.000,00
E3	HKD6.246.800,00	HKD6.790.000,00
G2	HKD6.992.000,00	HKD7.600.000,00

32. Segundo o n.º 1 da cláusula 2.ª dos “contratos de mediação e de colaboração”, as cauções das fracções abaixo indicadas são:

- Fracção “H3”: HKD542.800,00;
- Fracção “H4”: HKD561.200,00;
- Fracção “E3”: HKD624.680,00;
- Fracção “G2”: HKD699.200,00.

33. Segundo “os contrato de mediação e de colaboração”, as cauções da segunda prestação das seguintes 20 fracções são:

1. Fracção “C2”: HKD599.840,00;
2. Fracção “C3”: HKD641.240,00;
3. Fracção “C4”: HKD680.800,00;
4. Fracção “D2”: HKD659.640,00;
5. Fracção “D3”: HKD684.480,00;
6. Fracção “D4”: HKD712.080,00;
7. Fracção “E2”: HKD598.920,00;
8. Fracção “E3”: HKD647.680,00;
9. Fracção “F2”: HKD799.480,00;
10. Fracção “F3”: HKD827.080,00;
11. Fracção “F4”: HKD857.440,00;
12. Fracção “G3”: HKD733.240,00;
13. Fracção “G4”: HKD759.920,00;
14. Fracção “H2”: HKD524.400,00;
15. Fracção “I2”: HKD690.000,00;
16. Fracção “I3”: HKD708.400,00;
17. Fracção “I4”: HKD732.320,00;
18. Fracção “J2”: HKD651.360,00;
19. Fracção “J3”: HKD673.440,00;
20. Fracção “J4”: HKD699.200,00.

34. Nos dias 25, 26 e 27 de Novembro de 2016, a Autora organizou uma visita guiada e a actividade promocional intitulada “bónus para quem compra fracções” no Edifício “XXX”, onde as fracções estavam localizadas, tendo publicado também essa actividade promocional em jornais.

35. Em 10 de Outubro de 2017, a Autora publicou uma declaração no “Macau Daily News” que ocupa 1/4 de página, exigindo que a Ré parasse a venda das 24 fracções em questão (vide fls. 212 dos autos).
36. No período entre 03 e 17 de Novembro de 2016, a Ré proibiu a Autora de entrar no prédio em questão com os potenciais adquirentes que já tinha contactado e outros que viria a arranjar, com o resultado de a Autora não ter conseguido promover a venda das fracções. (Q 5.º)
37. Durante o período compreendido entre 03 e 17 de Novembro de 2016, a Autora ficou efectivamente impedida pela Ré de ter acesso ao prédio em questão para promover a venda das fracções. (Q 6.º)
38. A Autora tentou por várias vezes entrar em contacto com a Ré para se informar da situação e resolver a questão, sem obter colaboração por parte da Ré. (Q 7.º)
39. No prédio em discussão nos presentes autos, a proprietária (Companhia de Fomento Predial H Limitada) foi obrigada a realizar as obras necessárias entre os dias 03 e 10 de Novembro de 2016, a fim de preparar o dia de abertura do prédio em 11 de Novembro de 2016. (Q 10.º)
40. Em 31 de Outubro de 2016, a Autora obteve sucesso na promoção da subscrição da fracção “H3” através da Agência Imobiliária “I” (o Doc. a fls. 132 dos autos dá-se aqui por reproduzido integralmente). (Q 12.º)
41. Em 02 de Novembro de 2016, a Autora obteve sucesso na promoção da subscrição da fracção “H4” através da Agência Imobiliária “J” (o Doc. a fls. 134 dos autos dá-se aqui por reproduzido integralmente). (Q 13.º)
42. Em 02 de Novembro de 2016, a Autora obteve sucesso na promoção da subscrição da fracção “E3” (o Doc. a fls. 135 dos autos dá-se aqui por reproduzido integralmente). (Q 14.º)
43. Em 24 de Novembro de 2016, a Autora obteve sucesso na promoção da subscrição da fracção “G2” (o Doc. a fls. 136 dos autos dá-se aqui por reproduzido integralmente). (Q 15.º)
44. A promotora do empreendimento (proprietária) das fracções “H3”, “H4”, “E3” e “G2” acima referidas, isto é, Companhia de Fomento Predial “H” Limitada, ao celebrar a escritura pública dessas fracções, recebeu o preço total das fracções dos correspondentes compradores. (Q 16.º)
45. O pagamento das cauções pela Autora (conforme indicadas nas alíneas J) e L) dos Factos Assentes), juntamente com a realização de vendas e promoções das 24 fracções autónomas em questão desde a celebração dos “contratos de mediação e de colaboração” em 25 de Outubro de 2016, convenceram a Ré de que os referidos “contratos de mediação e de colaboração” eram válidos e eficazes. Isso também levou a Ré a acreditar que o administrador que assinou os contratos tinha a legitimidade para realizar o negócio em questão, o que resultou na deposição de confiança da Ré no referido administrador da Autora. (Q 17.º)

46. A Autora não pagou à Ré a segunda prestação da caução correspondente à fracção “H3”. (Q 18.º)
47. A Autora não pagou à Ré a segunda prestação da caução correspondente à fracção “H4”. (Q 19.º)
48. A Autora não pagou à Ré a segunda prestação da caução correspondente à fracção “E3”. (Q 20.º)
49. A Autora não pagou à Ré a segunda prestação da caução correspondente à fracção “G3”. (Q 21.º)
50. Em relação às restantes 20 fracções, a Autora não conseguiu promover as vendas até 5 de Dezembro de 2016 ou antes desta data. (Q 22.º)
51. Até 28 de Fevereiro de 2017 a Autora não pagou à ré a segunda prestação da caução acordada, nem encontrou compradores para vinte (20) das vinte e quatro (24) fracções acordadas, nem conseguiu que a respectiva proprietária celebrasse as respectivas escrituras de compra e venda e recebesse o preço de venda. (Q 23.º)

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。

本上訴要審理的，包括被告提起的中間上訴，以及原告針對最終判決所提起的上訴。根據《民事訴訟法典》第628條第2款規定，應首先審理原告對實體問題之裁判所提起的上訴。

*

原告首先質疑原審法院對事實事宜所作的裁判。

被告在其上訴答覆中主張，由於原告沒有根據《民事訴訟法典》第599條第1款b項及第2款之規定，指出載於卷宗內或載於卷宗之紀錄中之

何具體證據並指明錄音資料中何部份作為其爭執之依據，故此，應按照第599條第1款b項及第2款之規定，駁回原告就裁判事實方面提出爭執之請求。

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。

(……)”

根據以上規定，上訴人於其上訴理由陳述當中，至低限度須陳述以下內容：

-1. 事實事宜中就何具體部分其認為所作之裁判不正確。根據《民事訴訟法典》第598條第1及2款，上訴人欲爭議的具體部份應在結論當中明確指出；

-2. 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；

-3. 按照《民事訴訟法典》第599條第2款，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。

在澳門的民事訴訟制度中，當事人得就原審法院的事實事宜向上訴法院提出爭執。就此，從《民事訴訟法典》第599條及第629條可見，上訴法院並非仿如在適用口頭原則及直接原則的情況下進行審判聽證的原審法院般，重新對整個案件的事實事宜進行審理；上訴法院的審理範圍是受限於當事人所具體劃定的範圍，所以，《民事訴訟法典》第599條第1款a項要求上訴人須具體列出其認為原審法院裁定屬不正確的部份。另

外，為免此類型的上訴理據流於當事人僅籠統地指出其不同意原審法院的答覆，從而造成上訴法院無法準確及有效地得悉上訴人不同意原審法院對事實認定的具體理由，以及支持上訴人有關理解的具體理據，法律要求上訴人先進行理性的分析及評估以及將有關的證據材料整理，以免有關機制被濫用，並確保上訴程序中涉及事實事宜的爭執能得到有效的審理，避免整個訴訟程序因為對事實事宜籠統的爭執而受到拖延。

本案中，原告將其認為重要的證人證言進行節錄並將有關文本作為上訴陳述書的附件提交。此外，上訴陳述的客觀內容完全足以令上訴法院清楚了解原告對事實事宜爭執所建基的證言部份。

基於此，被告並無道理。

原告主張原審法院認定調查基礎中的待證事實第1、2、3、4、8、17條時存在錯誤，應作出變更。

以上疑問列內容如下：

“1. 原告的股東及行政管理機關成員C在簽署已證事實M項提及的《居間合作合同》前已告知被告及其律師，原告的行政管理機關成員共有兩名，簽名方式約定公司章程第五條a及b項之權力由兩名行政管理機關成員共同簽署方為有效，由原告兩名行政管理機關成員共同在有關《居間合作合同》簽署方符合原告章程規定？

2. 被告所聘請負責草擬已證事實M項提及的《居間合作合同》的律師亦有提醒原告和被告該等合同需由原告兩名行政管理機關成員共同簽署方為有效？

3. 被告明知已證事實M項提及的《居間合作合同》是原告在不符合公司章程之條款下作出？

4. 就已證事實M項提及的《居間合作合同》，原告的其他股東並無作出明示或默示之決議，表示原告對該等《居間合作合同》負責？

8. 被告上述的行為導致原告沒有於2016年12月5日按《居間合作合同》中的約定的向被告支付合共HKD\$16,308,840.00 的第二期保證金？

17. 原告自2016年10月25日簽立《居間合作合同》起對涉案的24個獨立單位進行銷售及促銷活動，使被告深信待證事實M項提及的《居間合作合同》合同為有效及產生效力，及簽立有關合同的行政管理機關成員具有作出該法律行為之正當性？”

經審判聽證，原審法院將待證事實第1至4條及第8條視為不獲證實，至於第17條則視為獲得證實。

待證事實第1至4條以及第17條之間相互關連，故本院先予以分析。原告指出，就有關問題作供的兩名證人D和E之間的證言存在矛盾。在原告看來，證人E是被告的股東及行政管理機關成員，被告僅在庭審前增加E為證人，在原告指出E應為被告的行政管理機關成員而不得以證人身份作證後，E隨即卸任其行管身份，以便以證人身份出庭作證，但其仍為被告的股東，由此可見，證人E身份充滿利害關係，其證言本身雷同於當事人陳述，可信度存疑。此外，原告亦認為，原審法院不應基於證人D和E具備利害關係而全盤否定兩人的證言，證人D的證言客觀可信（其在庭審中清晰、客觀地講述了其陪同原告的代表C前往律師樓簽署合同的過

程)，結合律師會透過商業登記證明核實公司商業登記編號和行政管理機關成員等一般經驗法則，原告認為原審法院對事實事宜的認定有誤。

分析證人D和E的證言，可見兩人的證言有直接的矛盾。面對此一情況，兩名證人在事件中的角色以及彼等與當事人之間存在利害關係，對於判斷彼等的證言是否可信是重要的因素。因此，須分析有關證人證言的合理性，並與案中的其他證據、周邊情節及跡象作比對，以決定是否採取彼等任一的證言。

一如原審法院所指出，本院認同，如果有應代表公司簽署合同的代表缺席，慣常的做法是會安排另一日期待所有人到場才簽署，又或是已到場人士先行簽署，在將有關合同交予雙方已出席人士的同時，提醒他們其中一方的一位行政管理機關成員需要進行補簽。

此外，值得注意的是，簽署合同後，按照合同的規定，原告一方須先行向他方支付為數不少的保證金。倘雙方或至少是原告一方視合同尚未產生效力，難以解釋的是何以其一方會支付了保證金，且雙方又何以會開始了合同的履行。

在原告早前針對被告所提起的另一訴訟中(卷宗編號CV3-17-0075-CAO)，原告提出訴訟一刻從未提及有關合同因欠缺另一行政管理機關成員的簽名而存在有效性問題。相反，在該訴訟中，原告陳述指被告不履行合同義務，故要求宣告合同解除及後者須向其作出賠償。此一情節一定程度上反映，原告一方即使在上述訴訟提起一刻，其主觀上不但從未認為合同效力存在問題，相反，其甚至認定合同有效並要求被告作出賠

償。此一因素足以佐證雙方當事人在簽署合同前或後均未有意識到有關合同存在原告所指之問題。

從卷宗第25至26背頁，以及第28至75頁可見，雙方當事人首先在2016年10月25日簽署一份合同，其後再在2016年11月1日就每一獨立單位進行分拆並單獨簽訂合同。然而，上述兩個不同日期簽署的合同中，原告一方均僅有一名行政管理機關成員的簽名及蓋章。此一情節一定程度上反映，在簽署合同時，雙方均沒有認為原告只由一名行政管理機關成員進行簽署將對合同的有效性造成影響。

更何況，分析原告本身的章程，就涉案合同的事宜是否僅需一名行政管理機關成員抑或是必須兩名行政管理機關成員一同簽署本身亦非毫無疑問。因此，在簽署合同一刻律師是否曾作出提醒，以及雙方當事人是否已得悉有關問題，並非毫無疑問。

綜合分析證人D和E的證言，並考慮以上情節尤其是合同簽署後雙方已著手履行合同，本院認為案中證據足以支持待證事實第1至4條不應獲得證實而待證事實第17條則獲得證實。

*

接續將分析待證事實第8條。該疑問列所要探究的，是原告是否因為在2016年11月3日至17日期間被被告禁止進入涉案大廈以促成單位的銷售，故其才沒有於2016年12月5日按約定向被告支付第二期保證金。

原告主張，待證事實第8條是屬於第CV3-17-0075-CAO號案中已視為獲證的事實，且該案的法官對相關事實的認定已作出了充分的理由說

明，當中尤其指出：……因為被告的上述行為，令原告不願意再支付第二期按金，面對他方不守信用，作出這樣的回應亦屬正常。鑑於相關事實已在第CV3-17-0075-CAO號案中獲得證實，相關事實對本案當事人而言應已構成已確定裁判效力，不得再行辯論，否則可能出現矛盾。

原告尚指出，根據證人D的證言，基於被告不履行合同，不讓原告進入涉案單位促成銷售，故原告拒絕支付第二期保證金。可見，原告不履行支付第二期保證金的義務完全是基於被告自己造成，而非原告自己故意不履行，因此，待證事實第8條應獲得證實。

原告在2016年11月3日至17日被被告禁止進入涉案大廈以促成單位銷售一事，經審判聽證後獲得證實(見待證事實第6條的答覆)。此外，亦獲得證明的是，於2016年11月3日至2016年11月17日，被告禁止原告帶領其已接觸的潛在買家或其找到的其他買家進入涉案大廈，使原告不能促成單位的銷售(見待證事實第5條的答覆)。

儘管一如原告所提出，在上述案件的判決中，獲得證實的是被告的行為使原告沒有向其支付第二期保證金，然而，已確定裁判的效力不包括已證事實(*Viriato Manuel Pinheiro de Lima, Manual de Direito Processual Civil, Acção Declarativa Comum, 3ª Edi., 2018, CFJJ, p. 578*)。故此，現要分析的，是上述判決(其在本案中構成證據之一)結合本案中現存的其他證據，是否足以支持待證事實第8條獲得證實。

就此，從卷宗第323至336頁的微信對話記錄可見，雙方當事人之間確存在分歧，但有關分歧並不僅僅是著眼於原告能否及何時能夠帶同客

人進行現場參觀，而亦包括銀行對有關不動產的估價問題以及原告能否到現場宣傳及設置示範單位等問題。

卷宗第358至377頁足以顯示，於2016年11月18日及往後，原告是完全可以帶客人前往現場進行參觀的。而已證事實第HH項也顯示，於2016年11月25、26及27日，原告在現場舉辦參觀及“買賣單位有獎品送”的促銷活動及為促銷活動刊登報章。

事實上，假若原告是認為被告於2016年11月3日至17日妨礙其進入現場，並因此不欲支付第二期保證金的話，可以預期其會在2016年11月17日前向被告提出其觀點，但卷宗第323至336頁的微信對話記錄一直只是到2016年12月15日原告方提出解約及結數的要求。此外，獲證事實第40至43條更進一步顯示，即使原告僅於2016年11月18日及往後方可帶客人進場參觀，但其早已分別於2016年10月31日及2016年11月2日成功促成“H3”、“H4”及“E3”單位之認購，由此可以推斷，即使原告確曾於2016年11月3日至17日期間被禁止帶同客人進場參觀，但此不妨礙其最終將有關單位成功賣出。

另外，同樣不能忽視的是，按照案中的各份合同第一條規定，合同的有效期由簽署日起至2017年2月28日止。由2016年11月18日即原告可帶客人進場參觀之日起算，其仍然有為數不少的時間可以進行單位的推廣活動，因此，其一方到底是否早於2016年12月5日已冒著他方沒收其第一期保證金的風險，僅是因為2016年11月3日至17日進入現場受阻，從而選擇不向被告支付第二期保證金，亦不無疑問。

基於以上理由，原告指由於2016年11月3日至17日被告妨礙其進入現場，並因而不欲支付第二期保證金此一說法，並無足夠的證據支持。亦因此，原審法院對有關事實的認定，應予以維持。

*

在審理原告對事實事宜所提出的爭執後，本院現審理原告提出涉及法院適用的問題。

首先，就原告的單一名行政管理機關成員無足夠權力代表原告的問題，由於原告並沒有質疑原審法院的法律適用，其上訴理由只有在原告成功爭執原審法院的事實認定時才會有意義。

因此，原告此一部份上訴理由不成立。

*

原告亦主張原審法院錯誤解釋及適用《民法典》第793條第1款之規定。

首先，本案獲證事實第36及37點顯示，於2016年11月3日至17日，原告進入單位受阻。

原告早前曾以該相同事實為依據，針對被告提出另一訴訟(卷宗編號CV3-17-0075-CAO；中級法院上訴案編號740/2020；終審法院上訴案編號125/2021)，稱被告確定不履行同樣在本案中討論的各合同中的義務，要求被告賠償第一期保證金的雙倍或補充地，單倍返還其已支付的保證金。該訴訟最終的結果是法院認為被告只處於遲延而非不履行狀態。

該案中，終審法院在其合議庭裁判中指出：

“實際上，在本案中，雖然發生了前述“遲延”的情況，但從已認定的事實來看，我們覺得更為恰當的做法是認為“協議的終止”是由於上訴人(在對協議的內容仍有興趣的情況下)並沒有作出自己應履行的給付所致，因為已認定上訴人並沒有在“(最初)協議的期間”(2016年12月5日)之內和被上訴人後來(重新)訂立的“最後日期”(2017年1月9日)之前支付金額為16,308,840.00 港元的“第二期保證金”。

當然，我們並不否認，以上所述的這個使得上訴人“暫時無法進入”大廈的“遲延”(極有可能)“損害了”其利益。然而，在案卷中卻並未認定存在任何“損失”(致使可能發生的銷售或銷售計劃最終未能實現)，因此無需多言，只能作出如下裁決。”

儘管我們認同，於2016年11月3日至17日期間被告處於遲延狀態，但一如以上訴訟所確認般，被告未達確定不履行情況。在此情況下，應視有關遲延的狀況在2016年11月18日終止。

根據《民法典》第793條第1款，“債務人只屬遲延者，即有義務彌補對債權人所造成之損害。”

於2016年11月18日起，被告的遲延狀態已終結，自該時起原告是完全可以帶客人前往現場進行參觀的。已證事實第HH項也顯示，於2016年11月25、26及27日，原告在現場舉辦參觀及“買賣單位有獎品送”的促銷活動及為促銷活動刊登報章。

因此，並尤其考慮到雙方之間的合同並沒有出現被告確定不履行的情況，原告按照雙方約定應在2016年12月5日前交付第二筆保證金，否則被告有可能沒收原告已向其支付的第一筆保證金。

待證事實第8條是否屬實對原告現所請求的賠償不具重要性，因為被告的遲延狀態早於2016年11月18日完結(就此，一如被上訴判決第26頁所指出，即使承認原告享有合同不履行抗辯的可能，有關權能也於其一方能夠進入單位時起終結)。

本案中，不能謂被告的遲延導致原告失去了第一筆保證金。相反，一如上引終審法院裁判所言，該保證金的失去是因為原告沒有在2026年12月5日又或2017年1月9日前支付第二筆保證金。

基於上述理由，原告指被告遲延履行合同的行為，導致其損失了第一期保證金此一說法，並無道理。

原告亦指出，倘若認為卷宗內未能認定被告的遲延行為對原告造成的損害之準確價值，則應按照《民法典》第560條第6款規定，按衡平原則對賠償作出判定。

基於債務人處於《民法典》第793條所指的遲延而要求其賠償的前提是要證明遲延導致債權人承受了損失。按照《民法典》第560條第6款按衡平原則判定賠償金額的前提同樣是證明債權人承受了損失，惟有關損害之具體價值未能查明。

本案並無具體事實支持原告因為被告的遲延承受了損失。即使從獲證事實進行推論，也同樣未能顯示原告承受了損失。不能僅因為原告在一段時間內未能進入現場，從而便斷言原告承受了損害。

綜上所述，原告此一部份上訴理由不成立。

*

最後，原告指原審法院錯誤解釋及適用《民法典》第838條之規定。

簡言之，原告指出，按照雙方約定，倘原告於2016年12月5日或之前沒有完全促成相關單位之買賣，則其需向被告支付相應的第二期保證金。倘原告不按約定期限支付單位的保證金的話，後果則是被告有權沒收原告所支付的保證金(類似規定可見《民法典》第434條第2款)。

在原告看來，其沒有按《居間合作合同》第二條第二款約定於2016年12月5日向被告支付第二期保證金，而被告已沒收了其已付的第一期保證金，故原告支付第二期保證金的義務隨着被告沒收了原告已付的第一期保證金而消滅。

基於以上理由，原告主張被告的抵銷抗辯理由應不成立。

就抵銷的問題，原審法院作出如下分析：

“A compensação é uma forma de extinção das obrigações diferente do cumprimento, o qual é a normal forma de extinção. Em vez de cumprir a sua obrigação, o devedor extingue um crédito seu. O devedor não cumpre, mas, “em compensação”, extingue um crédito seu (art. 838º do CC).

A compensação opera por declaração da parte que pretende compensar a sua obrigação com o seu crédito (art. 839º do CC). No caso em apreço, essa

declaração deu-se com a notificação da contestação onde a ré manifesta a sua intenção de compensar.

Obviamente que a compensação pretendida pela ré depende da existência das obrigações a compensar.

Há, pois, que apreciar em primeiro lugar se a autora tinha para com a ré a obrigação que esta pretende compensar. Depois, caso se conclua que tal obrigação existe, é necessário averiguar se é compensável.

Vejamos.

As partes acordaram que, para a autora poder promover a venda de determinadas fracções e receber retribuição por essa actividade, entregaria à ré uma caução que seria reforçada se até ao dia 5 de Dezembro de 2016 ainda não tivesse vendido a totalidade das fracções em causa (al. i) dos factos provados). Chegou o referido dia e a autora não tinha vendido a totalidade das fracções e também não reforçou a caução. Alega que não o fez porque a ré não lhe permitiu o acesso às fracções entre os dias 3 e 17 de Novembro de 2016.

Em suma, a autora reconhece que teve a obrigação de reforçar a caução, mas entende que deixou de ter tal obrigação porque a ré praticou um facto de eficácia extintiva daquela obrigação: impediu o acesso da autora às fracções por cerca de 15 dias.

A ré alegou que a autora não reforçou a caução porque não tinha meios financeiros para o fazer (art. 78º da contestação).

Provou-se que a ré proibiu o acesso da autora às fracções naquele período, mas não se provou a alegada razão subjectiva para o não pagamento do reforço da caução, tendo o tribunal dito na fundamentação da respectiva decisão que a autora continuou a promover as vendas depois de ter recuperado a possibilidade de aceder às fracções.

A ré pretende compensar o ser crédito ao reforço da caução relativa às 20 fracções não vendidas com a sua dívida de restituição da caução recebida relativamente às 4 fracções vendidas e com a dívida de retribuir estas 4 vendas.

Do que vem de ser dito já se pode concluir que a autora só não terá a obrigação de reforço da caução se aquela proibição de acesso tiver eficácia extintiva. Porém, crê-se que não tem. Não podendo aqui equacionar-se eventual efeito resolutivo do contrato por não ter sido pedido e por estar eventualmente já coberto pelo caso julgado, a única eficácia que se pode ponderar será a de conceder à autora o direito a opor à ré a excepção do incumprimento do contrato. Mas mesmo esta excepção terminaria com a retoma da possibilidade de aceder às fracções autónomas (art. 422º do CC – “... enquanto o outro não efectuar” a prestação “que lhe cabe...”).

Nas suas alegações de Direito veio a autora qualificar como condição a cláusula contratual em que foi estipulado que a seria reforçada a caução se não

fossem vendidas as fracções até ao dia 5/12/2016. E veio também afirmar que a ré impediu a verificação da condição e que, por isso, nos termos do disposto no nº 2 do art. 268º do CC, deve ter-se tal condição como verificada. Porém, dos factos provados, não pode concluir-se que a conduta da ré impediu a verificação da condição, ou seja, impediu a venda das 20 fracções não vendidas. Não pode duvidar-se que a ré, ao impedir temporariamente o acesso da autora ao imóvel onde se situam as fracções, dificultou a verificação da condição. Mas não pode concluir-se que a impediu. Não pode, pois, considerar-se verificada a condição de venda das fracções a qual faria com que a autora não tivesse a obrigação de reforçar a caução.

Conclui-se, pois, que a autora tinha a obrigação de reforçar a caução relativa às 20 fracções não vendidas até ao dia 5 de Dezembro de 2016, entregando à ré a quantia de HKD13.880.960,00. Eventualmente teria direito a ser indemnizada em consequência de cumprimento defeituoso por parte da ré.

A autora declama da ré:

- HKD542.800,00, e juros anuais de 11,75% de 27/12/2016 até ao pagamento;

- HKD561.200,00, com iguais a contar de 20/01/2017;
- HKD624.680,00, com iguais juros a contar de 20/01/2017;
- HKD699.200,00, com iguais juros a contar de 04/02/2017;
- HKD433.625,00, com iguais juros a contar de 27/12/2016;
- HKD465.425,00, com iguais a contar de 20/01/2017;
- HKD543.200,00, com iguais a contar de 20/01/2017;
- HKD591.280,00 com iguais juros a contar de 04/02/2017;

Sendo o total de capital HKD4.461.410,00, o mesmo, somado aos referidos juros contados desde as mencionadas datas até hoje não atinge o valor do devido reforço da caução HKD13.880.960,00.

Resta então aferir se as obrigações são compensáveis.

Ora, como não se vêem razões que obstem à compensação, nem quanto à natureza fungível das prestações da mesma espécie, nem quanto à exigibilidade judicial da obrigação da autora (art. 838º do CC), resta concluir que a ré pode compensar a sua obrigação com o crédito que detém sobre a autora e, como o seu crédito é superior à sua dívida, toda esta dívida fica extinta por compensação.”

根據《民法典》第838條規定：

“一、如兩人互為對方之債權人及債務人，則在同時符合下列要件下，任一人均得以其本身之債務與其債權人之債務抵銷而解除債務：

a) 其債權係可透過司法途徑予以請求，且不能援用實體法上之永久抗辯或延訴抗辯以對抗該債權；

b) 兩項債務之標的均為種類及品質相同之可代替物。

二、如該兩項債務之數額不同，得以相對應部分作抵銷。

三、即使債務未經結算，仍可作抵銷。”

根據上引規定，進行抵銷必須符合以下前提(Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, *Direito das Obrigações*, Vol. II, 8ª Edi., 2011, Almedina, p. 206): 1) 存在互相之間的債權；2) 履行標的物具有可替代性，且屬於同一種類；3) 欲用以抵銷的債權必須已到期並可作出請求。

本案中，雙方當事人所簽訂的，是載於卷宗第25至26背頁日期為2016年10月25日的合同，而該合同涉及24個獨立單位。根據獲證事實第13點，於2016年11月1日，為了替代上述合同，雙方當事人訂立了24份具相同性質的合同，每一合同分別對應上述24項獨立單位。一如第CV3-17-0075-CAO卷宗的判決(其第13頁，見本卷宗第83頁)所指出，首份協議已被隨後簽訂的24份合同所取代，從而不產生效力。應當認為，於2016年11月1日以後，24份合同是獨立地存在及被履行，彼此之間不存在依附關係。

如同第CV3-17-0075-CAO號案中的一審判決所留意，上述24份合同均包括了代辦商合同、居間合同和預約合同的要素。

根據24份合同中的第一條第二款以及第二條第三款，若在2017年2月28日前，原告尚無法促成買家取得合同所各自對應的24項獨立單位，原告已付的保證金將撥作定金，並由原告及或原告所指定之第三人承購有關單位。

此外，有關合同第五條第二款規定若原告不支付任一期保證金，則原告已付之全部保證金即被沒收，原告不得異議；倘是被告故意不履行合同，則被告須返還雙倍已支付的保證金予原告。此一合同條款具典型預約買賣合同的特徵。

事實上，分析合同的條款以及卷宗第323至336頁的微信對話內容，雙方當事人簽訂上述24份合同的真正本意到底是由於被告欲取得原告的居間服務，抑或是雙方之最終目的是為了將有關不動產的處分及背後的權益讓與予原告行使，值得深思。

無論如何，在原告沒有按照合同第五條第二款於2016年12月5日又或被告額外給予的期間前支付第二期保證金的情況下，被告有權沒收每一合同中各自的已付保證金，而原告自然不能夠再按合同中的第一條第二款以及第二條第三款行使有關權利。在此情況下，有關合同無疑是因為一方的不履行而歸於解除及消滅。有關情況好比在一份慣常的預約買賣合同中，預約買家在支付第一筆訂金後，未能在限期前支付第二筆的補訂訂金，而一旦預約買家被適當催告後仍沒有在限期前作出支付，預約賣家向買家聲明解除預約合同者，該合同便告解除。縱然預約賣家能保

有已付訂金，但合同的消滅導致雙方無須再履行合同中尚未履行的義務，故自合同解除時已不能謂預約買家仍欠下賣家第二筆的補訂訂金。

回到本具體個案中，獲證事實第20點顯示被告沒收了原告全數的第一筆保證金。一方面，如上所言，24份合同應分開考慮。另一方面，就原告已成功找到買家的單位，被告單方面主張沒收相對應合同的保證金並不必然合法、有理，而實應逐一檢驗。

根據《民法典》第839條第1款，“抵銷須透過一方當事人向他方作出意思表示為之。”

本院認為，當被告在本案的答辯中以抗辯方式提出與抵銷相關的問題一刻，就原告最終未能成功銷售的其餘20個獨立單位，其相對應的合同關係已基於原告的不履行，以及被告沒收有關保證金而遭到解除並消滅。根據《民法典》第427條及第428條，作為一般原則，解除具追溯效力。基於此，20份合同的解除導致雙方無須再履行合同中尚未履行的義務，故自合同解除時起已不能謂預約買家仍欠下賣家第二筆的補訂訂金 (*Pedro Romano Martinez, Da Cessação do Contrato, 3ª Edi., 2021, Almedina, p.175*)。質言之，在答辯一刻，被告所主張並擬用於抵銷的債權，其實並不存在。

基於上述理由，被上訴判決中裁定抵銷的抗辯成立，並不正確。

與獨立單位H3、H4、E3及G2相關的合同第二條第二款均表明，原告於2016年12月5日前仍沒有完全促成單位的買賣時，其方需要向被告支付對應的第二期保證金。

獲證事實第27至30條分別顯示，原告於2016年11月11日、2016年11月10日、2016年11月9日及2016年11月29日促成上述四個獨立單位的銷售。有關日期均早於2016年12月5日，故原告無須支付第二期保證金。

按照上引事實，四項不動產的買賣公證書分別於2016年12月12日、2017年1月5日、2017年1月5日及2017年1月20日簽訂。

原告有權收回的保證金及報酬應根據獲證事實第27至32條予以考慮。

獨立單位H3、H4、E3及G2所對應的保證金及報酬都是屬於對應的四份合同的第三條第二款b項的情況。被告有義務按照合同第三條第三款，在簽署買賣公證書起計15日內進行結算並向原告作出支付。由於有確定的期間，被告的遲延不取決於催告。

就獨立單位H3，原告有權要求被告支付542,800.00港元及443,625.00港元，以及有關款項自2016年12月27日起按照法定利率以及《商法典》第569條第2款的附加利率計算的遲延利息，直至有關款項完全支付為止。

就獨立單位H4，原告有權要求被告支付561,200.00港元及465,425.00港元，以及有關款項自2017年1月20日起按照法定利率以及《商法典》第569條第2款的附加利率計算的遲延利息，直至有關款項完全支付為止。

就獨立單位E3，原告有權要求被告支付624,680.00港元及543,200.00港元，以及有關款項自2017年1月20日起按照法定利率以及《商法典》第569條第2款的附加利率計算的遲延利息，直至有關款項完全支付為止。

就獨立單位G2，原告有權要求被告支付699,200.00港元及591,280.00港元，以及有關款項自2017年2月4日起按照法定利率以及《商法典》第569條第2款的附加利率計算的遲延利息，直至有關款項完全支付為止。

*

被告的中間上訴是針對原審法院在清理批示中，就已有確定裁判此一問題所進行的審理。

被告主張，第CV1-20-0022-CAO號案已審理了原告與被告所簽立的24份《居間合作合同》是否有效及產生效力這一先決問題，故此，在本案中，已不能再討論原告方只有一名行政管理機關成員簽署涉案合同會否影響其有效性。

如上分析，原告提出的上訴中針對合同有效性的問題最終亦是理由不成立，因此，根據《民事訴訟法典》第628條第2款規定，無須審理被告的中間上訴。

五、 決定

綜上所述，本院合議庭裁定：

- 原告的上訴理由部份成立，繼而廢止被上訴判決中裁定抵銷此一抗辯理由成立的部份，並改為判處被告向原告支付以下款項及利息，而被上訴判決其餘部份則予以維持：

- 1) 就獨立單位 H3，被告須向原告支付 542,800.00 港元及 443,625.00 港元，以及有關款項自 2016 年 12 月 27 日起按照法定利率以及《商法典》第 569 條第 2 款的附加利率計算的遲延利息，直至有關款項完全支付為止。
- 2) 就獨立單位 H4，被告須向原告支付 561,200.00 港元及 465,425.00 港元，以及有關款項自 2017 年 1 月 20 日起按照法定利率以及《商法典》第 569 條第 2 款的附加利率計算的遲延利息，直至有關款項完全支付為止。
- 3) 就獨立單位 E3，被告須向原告支付 624,680.00 港元及 543,200.00 港元，以及有關款項自 2017 年 1 月 20 日起按照法定利率以及《商法典》第 569 條第 2 款的附加利率計算的遲延利息，直至有關款項完全支付為止。
- 4) 就獨立單位 G2，被告須向原告支付 699,200.00 港元及 591,280.00 港元，以及有關款項自 2017 年 2 月 4 日起按照法定利率以及《商法典》第 569 條第 2 款的附加利率計算的遲延利息，直至有關款項完全支付為止。

- 不審理被告提出的中間上訴。

中間上訴所引致的訴訟費用由被告承擔。至於就最終判決所提起的上訴所引致的訴訟費用及主訴訟程序的訴訟費用，則由雙方按照勝負比例承擔。

依法登錄本裁判並作出通知。

澳門特別行政區，2026年6月25日

盛銳敏

馮文莊

蔡武彬