

上訴案第 1028/2025 號

日期：2026 年 4 月 16 日

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

摘 要

1. 根據《民法典》第 788 條第 1 條規定，在合同範疇，就債務之不履行，須由債務人證明非因其過錯造成。
2. 倘預約賣方是完全可以預見樓宇建造項目是無法在土地批給期限內建造完成，且有關土地批給將依法被宣告失效及收回，但沒有向預約買方披露相關情況，而是任由彼等繼續支付樓款，那預約賣方的做法違反了《民法典》第 219 條所規定的資訊披露義務，因而在履行合同上(“樓宇預約買賣合同”)具有過錯，應承擔賠償責任。
3. 在買賣之預約合同中，預約買方向預約賣方交付的全部款項，即使以提前履行或首期價金的名義交付者，亦推定具有定金性質(《民法典》第 435 條)。
4. 違約金條款旨在強化債權人對於債務獲履行的權利，應作出的損害賠償是所約定處罰中規定的內容。

裁判書製作人
蔡武彬

上訴案第 1028/2025 號

上訴人：A 洋行有限公司

(Sociedade de Importação e Exportação A, Limitada)

被上訴人：B

C

澳門特別行政區中級法院合議庭判決書

一、案情敘述：

上訴人 A 洋行有限公司，不服初級法院於 2025 年 6 月 18 日作出的判處被告向原告 B 支付 HKD2,172,000.00 的判決，向中級法院提起上訴，提出了載於卷宗第 1615 頁至 1630 背頁的上訴理由。¹

¹ 其葡文內容如下：

1. Constitui objecto do presente Recurso a, aliás, douta sentença do Tribunal Judicial de Base, que julgou parcialmente procedente a presente acção e condenou a Recorrente no pagamento de uma indemnização aos Recorridos, no montante global de HKD2.172.000,00.
2. Ocorreu uma impossibilidade jurídica superveniente e definitiva do cumprimento do contrato em discussão nos presentes autos mas tal impossibilidade não é imputável à Recorrente, pelo que se afigura que a indemnização se pautará pelas regras do instituto do enriquecimento sem causa.
3. No caso vertente, ocorreram diversas impossibilidades temporárias de aproveitamento do terreno imputáveis à actuação dos serviços da RAEM, que paralisaram a construção.
4. A douta sentença recorrida parece estar de acordo com esta asserção, mas no entanto acabou por considerar que a Recorrente deve ser considerada a única responsável pela impossibilidade de cumprimento do contrato em discussão nos presentes autos, apenas porque não informou os Recorridos do risco que existia em verificar-se uma tal impossibilidade de cumprimento.
5. Porém, ressalvado diverso entendimento, afigura-se que ainda que assim fôsse, tal não afastaria a responsabilidade do terceiro em questão, a RAEM.
6. Com efeito, numa situação deste tipo, “aplica-se o regime geral do artigo 779º/1: a obrigação do construtor extingue-se, podendo, por via do artigo 784º/1, os interessados exigir a restituição do que tenham prestado, ainda que (apenas) pelas regras do enriquecimento sem

causa” – Parecer Jurídico ora junto, da autoria do Insígne Professor Doutor António Menezes Cordeiro, páginas 73 e 74, Conclusão 8ª.

7. Também não era possível representar os anormais factores de risco que acabaram por surgir da forma inesperada e inevitável que se relatou.
8. Compreende-se, por exemplo, que a crise económica, a retracção do mercado financeiro, taxas de juros, salários, etc., possam ser considerados riscos com que os promotores imobiliários devem contar e assumir, mas não já, a situação dos autos que provocou uma provada paralisação de cerca de anos do prazo de aproveitamento do terreno.
9. Aliás, em boa verdade, o risco para os Recorridos nasce sim com a cessão da posição contratual.
10. Nesta situação, a questão da distribuição do risco em contratar diz respeito somente ao 2º Réu, enquanto cedente, e aos Recorridos, enquanto cessionários, mas não, salvo melhor opinião, à Recorrente, que nunca teve qualquer conhecimento do teor do que foi previamente contratado entre eles, limitando-se a consentir na cessão.
11. Acresce que quando alguém celebra um contrato tendo por objecto um bem futuro sabe perfeitamente que o bem que adquire não existe no momento em que celebra o contrato.
12. Por outro lado, as datas dos termos dos prazos de aproveitamento e das concessões são públicos, constando do Registo Predial.
13. Um dos princípios fundamentais do Registo Predial é o Princípio da Publicidade consagrado no artigo 1º do Código do Registo Predial de Macau e dele decorre que a ninguém é lícito invocar o desconhecimento da situação jurídica de qualquer imóvel, quando constante de registo público, que é de livre acesso (Mónica Jardim, Efeitos Substantivos do Registo Predial-Terceiros para efeitos de Registo, Almedina, Junho, 2013, pág. 62 e 63; Vicente Monteiro, Código do Registo Predial de Macau, Anotado e Comentado, CFJJ, 2016, pág. 145).
14. Assim, a Recorrente não violou nenhum dever de cuidado a que estivesse adstrita.
15. Quanto à qualificação do contrato, o que se revela mais plausível e consentâneo com a aplicação das regras plasmadas entre os artigos 228º e 230º do CC é que se trata de um contrato de reserva ou de um contrato de compra e venda de um bem futuro.
16. Também no Parecer Jurídico supra referido se conclui neste sentido, após doutra e pormenorizada análise (vd. página 73).
17. Quanto à letra do clausulado, a expressão e conceito de “sinal” não aparece uma única vez no clausulado do contrato mas a expressão “compra e venda” espraia-se pelo texto (vg. Cláusulas 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 e 26).
18. E na cláusula 9ª a propósito da necessidade de celebração de uma escritura pública após a fracção ficar construída e ser entregue aos compradores, fala-se em “formalização do contrato”.
19. Trata-se de um efeito essencial e típico da compra e venda propriamente dita (artigo 869º/1 do CC) e não da mera promessa de compra e venda.
20. Na cláusula 5ª do contrato, os caracteres chineses utilizados para a qualificação dos pagamentos efectuados no seu âmbito são “訂金”, significando “depósito”, e não “定金”, significando “sinal”.
21. A lógica interpretação deste facto é que as partes quiseram afastar a qualificação os pagamentos como sinal.
22. Os textos preliminares e circundantes do contrato em questão, designadamente, os recibos de pagamento, onde se escreveu sempre a palavra “preço” ou “depósito”, mas nunca, “sinal”, também apontam para uma perspectivação dos conteúdos outra que não a do contrato-promessa.
23. Relativamente ao elemento histórico subjacente ao contrato em causa, há a destacar que foi

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

A. 有關上訴理由第 III 點 i) 所述之合同之不履行不能歸責於上訴人方面

1. 就上訴人指無法履行本案預約買賣合同不可歸責於上訴人之事實，兩名原告並不知悉、有關事實不屬彼等可知悉及無

celebrado antes da publicação da Lei nº 7/2013, a qual foi elaborada em resposta a um vazio legal que disciplinasse estes casos, o que permite vincar a sua especificidade em relação às figuras existentes a esse tempo na ordem jurídica de Macau, incluindo a figura do contrato-promessa tipificada no Código Civil.

24. Como afirma João Vicente Monteiro na sua mais recente obra, Código do Registo Predial de Macau Anotado, pág. 299, “Estes ‘contratos-promessa’ têm sido tradicionalmente utilizados para formalizar verdadeiros contratos de compra e venda sobre as fracções autónomas em construção”.
25. Relativamente ao elemento teleológico, o fim do negócio tido em vista pelas partes era o de, para os Recorridos, conseguirem a propriedade de um certo imóvel a ser construído no futuro e seguidamente entregue pela Recorrente e, para esta, o de em contrapartida receber um determinado preço.
26. Com efeito, por cada contrato celebrado, um imóvel a ser construído fica reservado a favor de uma das partes a qual, por ele, paga uma certa quantia. Se o beneficiário desistir perde essa quantia a favor da outra parte; quando não, o contrato mantém-se.
27. Subsidiariamente, mesmo que se entenda que o contrato em discussão nos presentes autos se trata de um contrato-promessa típico, a verdade é que as quantias que a Recorrente recebeu configuram um cumprimento antecipado tendo em vista a satisfação de obrigação futura, nos termos previstos no artigo 434º do CC, pelo que a indemnização se limita à restituição do sinal em singelo.
28. Relativamente à indemnização a arbitrar, uma vez que a impossibilidade superveniente não é imputável à Recorrente, tem aplicação o disposto no artigo 779º/1 do CC: “A obrigação extingue-se quando a prestação se torna impossível por causa não imputável ao devedor.”
29. As consequências são as do artigo 784º/1 do CC: o interessado na aquisição pode exigir a restituição do valor que entregou ao alienante, em singelo, nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa, conforme o estipulado nos artigos 467º e 473º/1 do CC.
30. No caso vertente, ficou provado que a Recorrente recebeu por conta do contrato em apreço a quantia total de HKD1.086.000,00 sendo, portanto, esse o valor que a Recorrente deve restituir aos Recorridos.
31. Ressalvado diverso entendimento, a douda decisão recorrida incorre na violação dos artigos 228º, 229º, 230º, 434º, 435º, 436º, 467º, 473º/1, 556º, 560º/5, 779º/1, 784º/1, e 795º do Código Civil.

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

義務知悉之內容。

2. 事實上，無論在第一原告與 D 簽訂之海一居樓宇買賣預約合同之合同地位讓與合同（經上訴人之代表簽名同意）前或後，第一原告均無法知悉上訴人與澳門特別行政區相關政府部門處理及洽談本案所涉及之土地之利用事宜。
3. 第一原告只知悉其與 D 簽訂海一居轉讓聲明時，上訴人為該土地的合法發展商，故與 D 簽訂有關單位之海一居轉讓聲明需要上訴人之同意。
4. 同時根據有關海一居轉讓聲明內容，第一原告知悉 D 將其向上訴人承購之位於澳門黑沙環無門牌 P 地段(LOTE P)，登記於澳門物業登記局標示編號第 22380 號發展地段，發展興建之「海一居」第 6 幢 9 座 E 住宅單位出轉與第一原告承受，悉 D 向上訴人交付之款項已於即日與第一原告交收清楚。
5. 至於上訴人與澳門特別行政區相關政府部門就有關土地利用之爭端或問題，第一原告無義務去了解，亦無正當性協助上訴人解決有關問題，第一原告只需按照上述讓與合同之規定，取代 D 與上訴人於 2011 年 4 月 11 日簽訂之樓宇買賣預約合約之預約買受人地位，等候與上訴人簽訂有關單位之買賣合同。
6. 即使澳門特別行政區政府部門就有關土地利用方面存有過錯（純粹假設），但在第一原告取代 D 之預約買受人地位後，上述預約合同僅約束第一原告及上訴人，因此，就合同責任而言，上訴人應就其確定無法履行上述預約買賣合同而向原告依法作出賠償，至於上訴人是否可就相關政府部門之過錯向澳門特別行政區追討民事賠償責任，兩名原告並不知悉及無義務知悉。
7. 根據《民法典》第 788 條第 1 條之規定，就債務之不履行須

由債務人證明非因其過錯造成。

8. 因此，倘上訴人認為其在確定無法履行上述預約買賣合同之事實中並無過錯，其負有證明有關預約合同之無法履行非因其過錯造成之責任，否則推定上訴人就有關不履行存有過錯。
9. 倘上訴人認為其在有關預約合同之不履行中不存有過錯，上訴人應溝過人證或物證證明有關事實，而非通過證明相關政府部門在處理有關土地利用問題中存有過錯，這是因為即使相關政府部門在有關問題中存有過錯，亦不代表上訴人在有關預約合同之不履行中不存有過錯。
10. 事實上，根據被上訴判決之已證事實第 R 點及 S 點內容，上訴人通過聲明確認未於土地批給期限前完成利用涉案土地是可歸責於上訴人，且其亦已支付因有關事宜所生之澳門幣 180,000 元罰款。
11. 綜上所述，上訴人在有關預約合同之履行中存有過錯。

B. 有關上訴理由 B 點所述之合同定性方面

12. 上訴人在上訴陳述中以解釋合同雙方意願為依據而否定本案所涉及之“樓宇買賣預約合約”具有預約買賣合同性質，除對上訴人之有關見解保留應有之尊重外，兩名原告對有關上訴陳述內容不表認同，這是因為：
13. 根據被上訴判決已證事實第 BB 點之內容：
“第一被告於 2011 年 4 月 11 日與第二被告簽訂涉及澳門黑沙環區無門牌 P 地段(LOTE P)，登記於澳門物業登記局標示編號第 22380 號發展地段，發展興建之「P 地段」第 6 幢 9 樓 E 座住宅單位之樓宇買賣預約合約，卷宗第 46 頁至 50 頁的內容在此視為完全轉錄。”。
14. 首先，上訴人與 D 於 2011 年 4 月 11 日簽訂之“海一居”第 6 幢 9 樓 E 座住宅單位之合同名稱為“樓宇買賣預約合約”。

15. 上述合同內容並未載有與上訴人在上訴理由陳述中所提及之買賣將來之物有關之字眼或內容，相反，根據有關合同之名稱，該合同與“樓宇買賣預約”有關。
16. 需要強調的是，第一原告由始至終只知悉 D 向上訴人支付之款項是用作訂購上述預約買賣合同所述單位及在第一原告取得 D 就上述單位之合同地位後，倘第一原告不履行有關預約買賣合同（即“撻訂”），上訴人將不返還第一原告已支付之款項（通過合同地位讓與合同所承受之款項），相反，當上訴人不履行該預約買賣合同時，上訴人需向第一原告返還相等於上訴人已收取之款項之雙倍作為賠償。
17. 第一原告認為 D 合共向上訴人支付高達佰萬元款項之原因是為了避免上訴人不履行有關預約買賣合同，這是因為在上訴人不履行該預約合同時，上訴人需向 D 支付相等於其已向上訴人支付之款項之雙倍作為賠償，佰萬元之賠償金額可以減低上訴人不履行預約買賣合同之可能性，根據一般經驗，倘買家訂購“樓花”時預先向發展商支付較少之款項，發展商在興建好“樓花”後有機會因為樓價之升幅遠超不履行與買家間之預約買賣合同所生之賠償而選擇不履行與買家之預約買賣合同。
18. 因此，第一原告取得 D 就上述單位之合同地位及承受 D 已向上訴人支付之金額之目的亦是為了取得有關單位及在上訴人“撻訂”的情況下獲得相等於上訴人已收取之款項之雙倍作為賠償。
19. 就上訴人與 D 於 2011 年 4 月 11 日簽訂之“海一居”第 6 幢 9 樓 E 座住宅單位之“樓宇買賣預約合約”之內容，我們需強調，兩名原告作為一個不諳法律之人，其並不知悉預約買賣合同中特定法律用詞的性質。
20. 因此，我們同時需結合“樓宇買賣預約合約”之內容來分析合

同方在簽署有關合同時所認定之合同性質。

21. 根據上述預約買賣合同第 5 點之內容，當中規定“每屆規定付款期限，乙方必須如期支付，逾期則作乙方違約及撻訂論，甲方有權沒收乙方所有已付樓款...”。(粗體字及下劃線由本人加上)
22. 眾所週知，“撻訂”是指合同方在不履行合同時所生之賠償機制，且有關賠償機制是適用於預約買賣合同的。
23. 儘管上訴人在上訴陳述中強調“訂金”與“定金”之區別，但對於 D 抑或第一原告來說，彼等並不一定能知悉如何區分“訂金”與“定金”。
24. 由於上述預約買賣合同寫有“撻訂”之用語，故第一原告在取得有關單位之預約買受人地位前已認定上訴人“撻訂”時需賠償相等於上訴人已收取之款項之雙倍。
25. 就分析合同方就意思表示方面，根據《民法典》第 228 條之規定：

“一、法律行為意思表示之含義，以一般受意人處於真正受意人位置時，能從表意人之有關行為推知之含義為準，但該含義未能為表意人所預料係屬合理者除外。

二、如受意人明知表意人之真正意思，則表意人所作之意思表示應以該真正意思為準。”。
26. 正如上述條文第 2 點所述，如受意人明知表意人之真正意思，則表意人所作之意思表示應以該真正意思為準；本案中，上訴人與 D 將所簽署之合同定名為“樓宇買賣預約合約”，另外，更在該合同中寫有不履行時以“撻訂”論處，而非“沒收款項”，因此無論是合同名稱還是合同內容均可以得出上訴人與 D 簽訂合同時是欲簽訂預約買賣合同，並在合同方不履行時適用預約買賣合同之賠償機制。

27. 故即使以解釋合同雙方意願來判定本案所涉及之合同性質時，亦能得出本案所涉及之合同具有預約買賣合同性質。

C. 有關上訴理由 B 點 ii) 所述之提前履行方面

28. 儘管上訴人與 D 簽訂之預約買賣合同第 3 點將預約買受人分期向上訴人支付之款項命名為“樓款”，但事實上，根據該預約合同第 5 點之內容可以得悉 D 及上訴人在有關預約買賣合同中明確表示 D 逾期支付“樓款”時將視 D 違約及擬訂論，倘 D 與上訴人將前者支付之款項定性為“樓款”，有關合同第 5 點之表述應為“...逾期則作乙方違約及沒收所支付的樓款”，而非“...逾期則乙方違約及擬訂論”。

29. 由此可見，合同雙方在簽訂有關預約合同時已知悉預約買受人支付之“樓款”具定金性質，否則不會在不履行的情況下以擬訂之方式處理。

30. 由於 D 及上訴人明知預約買賣合同中由 D 向上訴人支付之款項具定金性質，因此即使有關預約合同將 D 分期向上訴人支付之款項命名為“樓款”，但事實上合同雙方之真正意思為有關支付具定金性質，故應以該真正意思為準。

31. 鑑於第一原告並無參與上訴人與 D 簽訂有關「海一居」第 6 幢 9 樓 E 座之樓宇買賣預約合約之部份，因此第一原告只能依據有關預約合約之內容作出認定，並與 D 簽訂有關單位之合同地位讓與合同及 D 交收清楚其已向上訴人交付之款項。

32. 根據《民法典》第 435 條之規定，在買賣之預約合同中，預約買受人向預約出賣人交付之全部金額，即使以提前履行或首期價金之名義交付者，亦推定具有定金性質。

33. 況且待證事實第 51 點之內容不獲證實。

34. 因此，第一原告與上訴人間之“樓宇買賣預約合約”應適用預

約買賣合同之制度，且 D 向上訴人支付及已由第一原告繼受之款項具定金性質。

D. 有關上訴理由 C 點所述之賠償方面

35. 首先，上訴人以上述預約買賣合同之不能履行不可歸責予其為由而認為第一原告應以不當得利為依據收取賠償。
36. 然而，根據本上訴回覆內容，上訴人在上述預約買賣合同之不能履行中存在過錯，故上訴人應按照合同責任向第一原告作出賠償。

綜上所述，請求法官 閣下駁回上訴人之上訴理由，並維持原審法院之判決內容。

二、事實：

原審法院合議庭經庭審所認定為已證的事實：

- A. 第一被告為澳門註冊登記之有限公司，所營事業為經營貿易出入口，商業及運輸代辦，成衣、紡織、標籤及針織工業，染衣及印製，刺繡品製造，以及房地產發展、樓宇之建築及維修工程。(已確定事實 A 項)
- B. 根據經 1991 年 7 月 1 日第 26 期《政府公報》公佈的第 107/SATOP/91 號批示修改的，於 1990 年 12 月 26 日第 52 期《政府公報》第二副刊公佈的 第 160/SATOP/90 號批示，第一被告獲批給一幅面積 60,782 平方米的填海土地，該土地由三幅稱為“O”作住宅用途、“S”作住宅用途及“Pa”作工業用途的地段組成。(已確定事實 B 項)
- C. 根據批給批示所訂定第二條款第 1 款規定，批給的期限訂為 25 年，自簽訂合同公證書之日起計。(已確定事實 C 項)
- D. 透過經 1993 年 9 月 1 日第 35 期《政府公報》第二組公佈的

- 第 123/SATOP/93 號批示及根據第 160/SATOP/90 號批示原有的規定，第一被告獲批給以字母 “Pb” 標示的地塊以併入 “Pa” 地塊，組成總面積 67,536 平方米的單一地段，以完成興建 “工業用的綜合建築物” 的項目。(已確定事實 D 項)
- E. 透過這次修訂，土地利用總期限被延長至 2000 年 12 月 26 日。(已確定事實 E 項)
- F. 隨後合併了 “Pa” 及 “Pb” 地塊，而相關土地標示於簿冊 B68M 第 22380 號，稱為 “P” 地段。(已確定事實 F 項)
- G. 根據於 2006 年 3 月 1 日第 9 期《澳門特別行政區公報》第二組公佈的第 19/2006 號運輸工務司司長批示，「根據附件合同所載規定及條件，局部修改一幅以租賃制度批出，位於澳門半島黑沙灣新填海區，總面積 91,273 平方米，由三幅稱為 “O”、“P” 及 “S” 的地段組成的土地的批給」。(已確定事實 G 項)
- H. 根據附於第 19/2006 號運輸工務司司長批示的合同第 4 點所載的規定及條件：(已確定事實 H 項)
- 「..... 承批人擬更改 “P” 地段的用途，由工業改為商業及住宅，其提出的理由是由於紡織品出口配額的取消，在澳門此類工業的競爭力逐漸喪失，導致開設紡織廠會在財政上造成損失，此外，為不影響附近民居的安寧而工廠於晚間停工，令到財政損失的情況更為嚴重，以及由於該區未來的城市發展及住宅的需求不斷增加等原因。」
- I. 透過於 2006 年 3 月 1 日第 9 期《澳門特別行政區公報》第二組公佈的第 19/2006 號運輸工務司司長批示，考慮了 2005 年的初步研究以及 2004 年和 2005 年的街道準線圖，達成對 “P” 地段更改用途及重新利用的協議，用作興建一幢屬分層所有權制度，由 1 座 5 層高的裙樓及其上十八幢均為 47 層高的塔樓組成的樓宇，樓宇的用途及建築面積如下：(已確定事

實 I 項)

- 住宅 (不包括避火層)： 599,730 平方米；
- 商業： 100,000 平方米；
- 停車場： 116,400 平方米；
- 室外範圍： 50,600 平方米。

- J. 儘管土地的利用經過完全的更改，然而土地批給合同的第二條款，無論在其第 1 點(25 年期限)還是第 2 點(根據適用的法律及協議的條件，可續期至 2049 年 12 月 19 日)方面仍然維持沒有變更。(已確定事實 J 項)
- K. 土地的利用期限為 96 個月，由規範相關更改的批示在《澳門特別行政區公報》公佈當日起計。(已確定事實 K 項)
- L. 2008 年 4 月 29 日，第一被告向土地工務運輸局提交澳門黑沙環新填海區 “P” 地段之修改建築諮詢計劃。(已確定事實 L 項)
- M. 在環境保護局接連發表意見、提出要求，而第一被告提交相應的環境影響研究報告之後，相關計劃於 2013 年 8 月 29 日獲最終批准。(已確定事實 M 項)
- N. 第一被告於 2013 年 10 月 24 日向土地工務運輸局申請發出地基工程的准照，該准照其後於 2014 年 1 月 2 日發出，有效期直至 2014 年 2 月 28 日。(已確定事實 N 項)
- O. 第一被告早於 2011 年 1 月 7 日已開始就有關土地上興建之 “海一居” 出售 “樓花”，並持續與他人簽訂樓宇預約買賣合同及簽署同意預約買受人轉移預約買受人地位。(已確定事實 O 項)
- P. 2014 年 1 月 15 日和 2014 年 1 月 30 日，第一被告提交了延長利用期限的請求，該請求的理據為由於不能歸咎於第一被

告的原因，導致其至今仍未能進行利用。(已確定事實 P 項)

Q. 2014 年 6 月 4 日，第一被告再次向土地工務運輸局提出延期請求，卷宗第 883 頁及第 884 頁的文件的内容在此視為完全轉錄。(已確定事實 Q 項)

R. 2014 年 7 月 29 日，土地工務運輸局向第一被告發出一份由代局長簽署的公函，主要内容為：(已確定事實 R 項)

“1.根據第 19/2006 號運輸工務司司長批示修改的土地的批給合同第二條的規定，土地的利用期限已於 2014 年 2 月 28 日屆滿，而按第 160/SATOP/90 號批示第二條的規定，土地的租賃期則至 2015 年 12 月 25 日。

2.基於延誤土地利用歸責於貴公司，且考慮到貴公司並非首次提出延長土地利用的申請，以及同意接受合同訂定的延期處罰方式，為此，按照行政長官 2014 年 7 月 15 日批示，批准延長土地利用期至 2015 年 12 月 25 日，並科處罰款 \$180,000.00(澳門幣拾捌萬元整)，但為保障公共利益，承批公司必須預先以書面承諾接受下列條件：

2.1 如在土地批租期屆滿前，尚未完成土地的利用，則即使符合第 7/2013 號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第五條規定的要件，承批公司也不會申請預先許可作出於 P 地段上在建樓宇的承諾轉讓或承諾設定負擔的法律行為，亦不會作出該等法律行為，但已依法獲倘有再批給該土地的情況除外；

2.2 如日後依法不獲再批給該土地，承批公司不得向澳門特別行政區索取任何賠償或補償。

3.基於此，現通知貴公司遞交上述的書面承諾，以便轉交土地委員會跟進發出繳付罰款的憑單。”

S. 第一被告同意支付 180,000.00 元罰款。(已確定事實 S 項)

T. 2014 年 8 月 4 日，第一被告向土地工務運輸局局長作出通知，

主要內容如下：(已確定事實 T 項)

“聲明接受按照 2014 年 7 月 15 日批示所科處之罰款澳門幣 180,000 元，以及聲明接受下列條件：

1. 如在土地批租期屆滿前，尚未完成土地的利用，則即使符合第 7/2013 號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第五條規定的要件，承批公司也不會申請預先許可作出於 P 地段上在建樓宇的承諾轉讓或承諾設定負擔的法律行為，亦不會作出該等法律行為，但已依法獲倘有再批給該土地的情況除外；
2. 如日後依法不獲再批給該土地，承批公司不得向澳門特別行政區索取任何賠償或補償。”

U. 2015 年 11 月 27 日，第一被告向行政長官提交了給予一個自 2015 年 12 月 26 日起計且不少於 60 個月期限的延長利用和批給期限的請求。(已確定事實 U 項)

V. 2015 年 11 月 30 日，行政長官同意了呈上讓其考慮的意見書，該意見書認為不應批准延期請求，理由在於第 10/2013 號法律不容許對臨時批給予以續期，故不能批准延長利用期限的請求。(已確定事實 V 項)

W. 土地委員會及運輸工務司司長分別於 2016 年 1 月 21 日及 2016 年 1 月 22 日發出意見書。(已確定事實 W 項)

X. 2016 年 1 月 26 日，行政長官作出如下批示：(已確定事實 X 項)

“同意。因此，根據本批示組成部分的運輸工務司司長二零一六年一月二十二日意見書所載的內容及理由，本人宣告土地委員會第 2/2016 號案卷所指的以租賃制度及免除公開競投方式的土地批給失效。”

Y. 其後，第一被告針對行政長官於 2016 年 1 月 26 日所作的批示提起撤銷性司法上訴。(已確定事實 Y 項)

- Z. 中級法院透過 2017 年 10 月 19 日的合議庭裁判裁定第一被告提起之司法上訴敗訴，維持了被上訴的行政行為。(已確定事實 Z 項)
- AA. 第一被告不服，向終審法院提起司法裁判的上訴，終審法院於 2018 年 5 月 23 日裁定司法裁判的上訴敗訴，維持了被上訴的行政行為。(已確定事實 AA 項)
- BB. 第一被告於 2011 年 4 月 11 日與第二被告簽訂涉及澳門黑沙環區無門牌 P 地段(LOTE P)，登記於澳門物業登記局標示編號第 22380 號發展地段，發展興建之「P 地段」第 6 幢 9 樓 E 座住宅單位之樓宇買賣預約合約，卷宗第 46 頁至第 50 頁的內容在此視為完全轉錄。(已確定事實 BB 項)
- CC. 第一被告及第二被告約定有關單位之買賣價金為港幣叁佰陸拾貳萬元(HKD\$3,620,000)，折合為澳門幣叁佰柒拾貳萬捌仟陸佰元 (MOP\$3,728,600)。(已確定事實 CC 項)
- DD. 為著訂購“海一居”第 6 幢 9 樓 E 座住宅之目的，第二被告於 2011 年 2 月 28 日向第一被告支付港幣叁拾陸萬貳仟元 (HKD\$362,000)。(已確定事實 DD 項)
- EE. 於簽署上述樓宇買賣預約合約時，第二被告已向第一被告支付港幣壹佰零捌萬陸仟元 (HKD\$1,086,000)。(已確定事實 EE 項)
- FF. 2012 年 8 月 14 日，兩名被告與第一原告簽署“海一居轉讓聲明”，第二被告自願將與第一被告簽訂之位於澳門黑沙環區無門牌 P 地段發展興建之「海一居」第 6 幢 9 樓 E 座住宅單位之預約買賣合同之預約買受人地位出讓予第一原告及聲明已交付予第一被告之部份款項已於即日與第一原告交收清楚，卷宗第 57 頁至第 58 頁的文件的內容在此視為完全轉錄。(已確定事實 FF 項)
- GG. 根據上述“海一居轉讓聲明”之內容，第一被告作為預約賣

出人之身份同意有關合同地位之轉移，餘款港幣貳佰伍拾叁萬肆仟元(HK\$2,534,000)於澳門土地工務運輸局簽發使用准照(入伙紙)後七天內，由第一原告全數付清或向銀行按揭貸款付清予第一被告。(已確定事實 GG 項)

HH. 第一被告在預約買賣合同中承諾由已完成上蓋工程的第一層住宅起計壹仟貳佰(1200)個工作晴天交樓(工作晴天不包括星期天、假期及雨天)；倘逾期時，第一被告將按已收妥之樓款以銀行儲蓄利率計算過期利息補回給第二被告。(已確定事實 HH 項)

II. 第一被告及第二被告在預約買賣合同第 5 點約定“每屆規定付款期限，乙方必須如期支付，逾期則作乙方違約及撻訂論，甲方有權沒收乙方所有已付樓款...”。(已確定事實 II 項)

JJ. 第一原告與第二原告於 1985 年 10 月 7 日在澳門締結婚姻，兩名原告並沒有訂定婚前協定。(已確定事實 JJ 項)

KK. A 1.^a Ré apresentou um estudo prévio complementar em 15/12/2004. (已確定事實 KK 項)

LL. A DSSOPT emitiu três Plantas de Alinhamento Oficiais (PAO' s) para o lote "P" , uma em 23/12/2004, outra 23/02/2005 e a terceira, em 11/05/2007. (已確定事實 LL 項)

MM. Em 06/05/2008 a 1.^a R. apresentou o projecto inicial de arquitectura (Talão nº T-3163). (已確定事實 MM 項)

NN. Em 23/02/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO. (已確定事實 NN 項)

OO. Em 21/06/2011, a Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental (DSPA) emitiu o parecer sobre o relatório de impacto ambiental apresentado pela 1.^a Ré 11/5/2011. (已確定事實 OO 項)

PP. O parecer da DSPA de 21/06/2011 foi notificado à 1.ª R. em 4/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011). (已確定事實 PP 項)

QQ. O 2.º Relatório foi apresentado pela 1.ª Ré em 19/04/2012. (已確定事實 QQ 項)

RR. Em 31/08/2012, a 1.ª Ré apresentou o 3.º Relatório de Avaliação do Impacto Ambiental. (已確定事實 RR 項)

SS. A DSPA emitiu o parecer sobre o terceiro relatório de avaliação do impacte ambiental em 16/10/2012, parecer este foi notificado à 1.ª R. em 28/12/2012 (Ofício no. 13023/DURDEP/2012). (已確定事實 SS 項)

TT. Em 15/03/2013, a 1.ª Ré apresentou o 4.º Relatório de Avaliação do Impacto Ambiental. (已確定事實 TT 項)

UU. Em 15/10/2013 ocorreu a aprovação final do Estudo de Avaliação do Impacto Ambiental e de Circulação do Ar, atento o parecer da DSPA de 29/08/2013, sujeita apenas a condições de pormenor, designadamente resultantes dos pareceres da CEM (17/06/2011), IACM (17/06/2011), Corpo de Bombeiros (01/06/2011) e DSAT (13/07/2011). (已確定事實 UU 項)

VV. Nos termos da cláusula 5.º n.º 7 do contrato de concessão do lote P, para a apreciação de projectos, os serviços competentes observarão um prazo de 60 dias. (已確定事實 VV 項)

經開庭審理後，獲得證實的調查基礎內容：

WW. De acordo com o “contrato-promessa de compra e venda do imóvel” de fls. 52 a 54 dos autos, o 2.º réu prometeu

transmitir à 1ª autora, a posição contratual de promitente-comprador da fracção E do 9.º andar do bloco 6 do Edifício “Pearl Horizon”, para habitação, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido. (第 1 條疑問點的回答)

XX. À data da celebração do “contrato-promessa de compra e venda do imóvel de fls. 52 a 54 dos autos, a 1ª autora pagou ao 2º réu o sinal no valor de HKD300.000,00. (第 2 條疑問點的回答)

YY. Em 13 de Agosto de 2012, conforme a disposição do artigo 2.º, alínea c), do “contrato-promessa de compra e venda do imóvel” de fls. 52 a 54 dos autos, a 1ª autora pagou ao 2º réu o preço de alienação no valor de HKD2.113.740,00. (第 3 條疑問點的回答)

ZZ. A 1ª ré bem sabia que o prazo para a concessão do aproveitamento do lote “P” era de 25 anos e como promitente-vendedor do aludido contrato-promessa de compra e venda, tinha a obrigação de cumprir a construção do edifício. Porém, esta não conseguiu concluir a dita construção dentro do prazo de aproveitamento do terreno e, paralelamente, tentou, por várias vezes, através de requerimento de prorrogação do prazo para aproveitamento do terreno, aumentar o prazo para a construção, o que conduziu à declaração de caducidade da concessão de aproveitamento do terreno. (第 4 條疑問點的回答)

AAA. O Governo da RAEM tomou a decisão de retirar o terreno em desenvolvimento, situado em Macau, na Zona da Areia Preta, s/n, Lote P, com vista à construção de habitação para

troca no âmbito da renovação urbana. (第 6 條疑問點的回答)

BBB. Contribuíram decisivamente para a aceitação do prazo de aproveitamento de 96 meses pela 1.^a Ré vários factores, nomeadamente:

- a. As Plantas Oficiais de Alinhamento referentes ao Lote “P” que já tinham sido emitidas em 2004 e 2005;
- b. A apresentação pela 1.^a Ré do Estudo Prévio em 10/09/2004, complementado em 15/12/2004, que serviu de base para o cálculo do prémio devido pela revisão do contrato de concessão;
- c. Ter sido aprovado o Estudo prévio em 21/01/2005, por Ofício nº 747/DURDEP/2005, e emitidos os pareceres técnicos de todas as entidades que, por lei, são chamadas a pronunciar-se de acordo com as suas áreas funcionais;
- d. Ser expectável para a 1.^a Ré, de acordo com a sua vasta experiência no desenvolvimento de projectos imobiliários em Macau, poder concluir a empreitada em questão antes do fim do prazo da concessão;
- e. Não havia indícios de funcionamento anormal e impeditivo de uma actuação célere, adequada e proporcional dos serviços da Administração Pública, em conformidade com os parâmetros constantes do Código do Procedimento Administrativo;
- f. A existência de uma cláusula no contrato de concessão de 1990, que se manteve em vigor, que consagra o princípio de colaboração dos serviços da Administração Pública no respeitante ao prazo de pronúncia para os projectos que lhes fossem submetidos para aprovação:

ou seja, conforme a cláusula 5ª, nº 7, a Administração dispunha de um prazo de 60 dias para aceitar ou rejeitar os pedidos da 1.ª Ré. (第 8 條疑問點的回答)

CCC. Os estudos prévios foram aprovados pela DSSOPT em 21/01/2005. (第 9 條疑問點的回答)

DDD. Em 29/4/2008, a 1.ª Ré apresentou o Plano de Consulta "Master Layout Plan", relativo à proposta de localização das torres (T-3040). (第 10 條疑問點的回答)

EEE. Decorridos 60 dias, a DSSOPT nada decidiu sobre o projecto inicial de arquitectura apresentada pela 1.ª Ré em 06/05/2008. (第 11 條疑問點的回答)

FFF. A 1.ª Ré solicitou em 14/8/2009, a emissão de uma nova PAO. (第 12 條疑問點的回答)

GGG. Ultrapassado o prazo de 60 dias, a DSSOPT não emitiu a Planta solicitada. (第 13 條疑問點的回答)

HHH. Em 22/10/2009, a 1.ª R. não aguardou pela nova planta e submeteu o projecto global de arquitectura (T-7191/2009) para efeitos de aprovação. (第 14 條疑問點的回答)

III. A nova PAO emitida em 23/02/2010 pela DSSOPT foi notificada à 1.ª R. por Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010. (第 15 條疑問點的回答)

JJJ. Os pontos 5 e 6 do referido Ofício continham sugestões e não exigências. (第 16 條疑問點的回答)

KKK. A extensão das fachadas projectadas no projecto global apresentado em 2009 já respeitavam o limite máximo sugerido de 50 metros. (第 17 條疑問點的回答)

LLL. O cumprimento das condicionantes formuladas pela

DSSOPT constantes dos n.ºs 5 e 6 do Doc. n.º 14 junto com a contestação da 1.ª Ré implicava, necessariamente, a elaboração de novos estudos prévios e novos projectos de arquitectura, já que a disposição no terreno das torres a construir teria que ser alterada e implicaria uma alteração estrutural do próprio aproveitamento constante do contrato de concessão. (第 18 條疑問點的回答)

MMM. O projecto que havia sido apresentado pela 1.ª ré em 2009 não contemplava fachadas de extensão superior a 50 metros. (第 20 條疑問點的回答)

NNN. Em 07/01/2011, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura que tinha sido apresentado pela 1.ª R. em 22/10/2009. (第 21 條疑問點的回答)

OOO. O projecto aprovado pela DSSOPT em 07/01/2011 não contemplava a sugestão de afastamento entre torres mencionada no n.º 6 do referido Ofício n.º 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010. (第 22 條疑問點的回答)

PPP. A DSSOPT prescindiu da sugestão de afastamento entre torres mencionada no n.º 6 do referido Ofício n.º 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010. (第 23 條疑問點的回答)

QQQ. O projecto de arquitectura aprovado em 7/1/2011 contemplava as soluções anteriormente preconizadas nos Estudos Prévios de 10/09/2004 e 15/12/2004, nas PAO' s de 23/12/2004, de 23/12/2005 e de 11/05/2007 e do contrato de concessão revisto em 2006. (第 24 條疑問點的回答)

RRR. Apesar da decisão de aprovação do projecto de arquitectura, a DSSOPT condicionou a emissão da licença de obra à condição de (a) a 1.^a Ré apresentar um relatório de avaliação de impacto ambiental que poderia ser causado pela nova construção a implementar no Lote “P” e (b) de tal relatório vir ser aprovado pelo serviço administrativo competente da Região – a Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental (“DSPA”). (第 25 條疑問點的回答)

SSS. Aquando da celebração do contrato de revisão da concessão do lote de terreno em causa, e nas respectivas negociações, a Administração nunca afirmou ser necessário a apresentação e a aprovação de qualquer relatório de avaliação do impacto ambiental do empreendimento referido objecto do contrato, sem o que a obra de construção não se iniciaria. (第 27 條疑問點的回答)

TTT. Em 11/5/2011, a 1.^a Ré apresentou o exigido relatório de impacto ambiental (1.^o relatório) (T-5205/2011). (第 28 條疑問點的回答)

UUU. No parecer emitido pela DSPA em 21/06/2011, a DSPA introduziu várias novas exigências, designadamente no que respeita aos factores “ruído”, “qualidade da água”, “paisagem”, “vista”, “voo de pássaros”, “estacionamento automóvel nas redondezas da ETAR”. (第 29 條疑問點的回答)

VVV. Na apreciação do segundo relatório, a DSPA decidiu apontar novas exigências. (第 30 條疑問點的回答)

WWW. Nas negociações em 25/07/2012, a DSPA aditou novas exigências sobre a matéria a aplicar nas fachadas, padrões

de avaliação sobre o ar e os ruídos. (第 31 條疑問點的回答)

XXX. No parecer emitido pela DSPA sobre o 3.º Relatório de Avaliação do Impacto Ambiental, a DSPA voltou a formular novas exigências. (第 32 條疑問點的回答)

YYY. A 1.ª Ré viu-se obrigada a fornecer:

- Um estudo pormenorizado sobre o “Layout” das torres, com “simulação informática”; e
- Uma avaliação sobre as partículas em suspensão. (第 33 條疑問點的回答)

ZZZ. A DSPA exigiu da 1.ª R. uma nova avaliação ou, em alternativa, a alteração do “Layout”, em virtude da questão da ETAR. (第 34 條疑問點的回答)

AAAA. Em 03/05/2013 a DSPA emitiu o parecer sobre o quarto relatório de avaliação do impacte ambiental apresentado em 15/03/2013 (Ofício 1545/071/DAMA/DPAA/2013). (第 35 條疑問點的回答)

BBBB. A DSPA voltou a apresentar novas exigências, desta feita em relação à avaliação do impacto ambiental sobre os novos aterros, a ilha artificial, o fedor, etc.. (第 36 條疑問點的回答)

CCCC. A 1.ª R. apresentou quinto relatório de avaliação do impacte ambiental em 28/06/2013. (第 37 條疑問點的回答)

DDDD. Tendo em vista evitar maiores demoras, a 1.ª R. pediu uma reunião conjuntamente com a DSSOPT e a DSPA, para, em contacto directo, tentar imprimir maior celeridade ao procedimento de apreciação deste 5.º Relatório. (第 38 條疑問點的回答)

EEEE. Dessa reunião que teve lugar em 26/07/2013, em lugar

de sair um esclarecimento final acerca do cumprimento das exigências até então efectuadas, o que resultou foram novas exigências, que obrigaram a 1.^a Ré a elaborar um novo relatório com conteúdo adicional. (第 39 條疑問點的回答)

FFFF. Em 07/08/2013 foi apresentado o sexto relatório de avaliação do impacte ambiental pela 1.^a R., contemplando as novas exigências manifestadas pelos serviços públicos na reunião de 26/07/2013. (第 40 條疑問點的回答)

GGGG. O projecto da 1.^a R. (apresentado em 22/10/2009 e parcialmente alterado em 03/06/2010 para atender a certos requisitos impostos pela DSSOPT), com a aprovação da DSSOPT de 07/01/2011, sujeitando, porém, a emissão da licença de obra à aprovação do Estudo de Impacto Ambiental do empreendimento projectado, não sofreu quaisquer alterações de relevo. (第 41 條疑問點的回答)

HHHH. O projecto submetido pela 1.^a R. 4 anos antes (em 22/10/2009) já então satisfazia plenamente as exigências sobre a ventilação e respectiva avaliação do impacto ambiental. (第 42 條疑問點的回答)

IIII. Após a emissão de licença de obra, a 1.^a Ré deu de imediato início aos respectivos trabalhos. (第 43 條疑問點的回答)

JJJJ. - A 1.^a ré apresentou à DSSOPT um projecto parcial de arquitectura em 6/5/2008 e a DSSOPT não emitiu qualquer pronúncia sobre ele.

- Em 22/10/2009, a 1.^a ré apresentou outro projecto de arquitectura que substituiu o apresentado em 6/5/2008 e a 1.^a ré apreciou-o em 09/04/2010 com exigências e sugestões.

- A 1ª ré respondeu em 3/6/2010 acatando as exigências, mas não a sugestão de afastamento entre as torres projectadas correspondente, no mínimo, a 1/6 da altura da torre mais alta.
- A DSSOPT aprovou este projecto e notificou a 1ª ré em 7/1/2011 para apresentar o relatório de estudos de impacto ambiental que teria a construção do empreendimento em matéria de fluxo de ar, efeito biombo, ilhas de calor e expansão de poluentes.
- A 1ª ré realizou o estudo e apresentou o respectivo relatório em 11/5/2011;
- Depois, a DSSOPT pediu mais estudos da mesma natureza (impacto ambiental) até que aprovou o relatório respectivo em 15/10/2013.
- A 1ª ré pediu a emissão de licença de obras em 24/10/2013.
- A licença de obras foi emitida em 02/01/2014. (第 46, 47 及第 62 條疑問點的回答)

KKKK. - Se a DSSOPT tivesse dado resposta em 60 dias apreciando o projecto parcial de arquitectura apresentado pela 1ª ré em 06/05/2008, a que não respondeu;

- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando o projecto global de arquitectura apresentado pela 1ª ré em 22/10/2009, a que respondeu em 9/4/2010;
- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando a alteração apresentada ao referido projecto global em 3/6/2010, a que respondeu em 7/1/2011 e

- Se a DSSOPT, quando em 7/1/2011 exigiu pela primeira vez a realização de estudos de impacto ambiental, tivesse exigido à 1ª ré todos os estudos da mesma natureza que lhe exigiu mais tarde,

A 1ª R. tinha concluído o empreendimento “Pearl Horizon” dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão e teria podido entregar à parte autora a fracção autónoma de prédio urbano que se comprometeu a entregar e no prazo em que se comprometeu a fazê-lo. (第 48 條疑問點的回答)

LLLL. Após a emissão de licença de obra, com base na convicção de vir a deferir à 1ª Ré um pedido de prorrogação dos prazos de aproveitamento do Lote P e da concessão, a 1ª Ré celebrou milhares de contratos-promessa de compra e venda das fracções autónomas, investiu avultadas verbas na preparação dos diferentes projectos da obra e na realização e densificação dos estudos de impacte ambiental sucessivamente solicitados pela RAEM e custeou e executou as obras das fundações do edifício durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (第 49 條疑問點的回答)

MMMM. Nenhum destes documentos (Estudo Prévio e PAOs de 2004, 2005 e 2007) previa quer a necessidade de um afastamento mínimo de 1/6 da altura do prédio mais alto entre as diversas torres a construir no terreno, quer a de um limite máximo de 50 metros para a extensão das fachadas das torres. (第 52 條疑問點的回答)

NNNN. O projecto inicial de arquitectura de 2008 e o projecto global de arquitectura de 2009 mantinham as mesmas

soluções arquitectónicas já previstas nos Estudos Prévios de 2004;

O “estudo prévio de 2004” previa a construção de 18 torres com 46 andares cada assentes em pódio de 6 pisos, o contrato de concessão revisto previa a construção de 18 torres com 47 andares assentes num pódio de 5 pisos, o “projecto inicial de arquitectura de 2008” continha 4 torres de um conjunto de 16 com 43 andares assentes em pódio de 2 pisos de cave e mas três pisos acima do nível do solo e o projecto global de 2009 continha 18 torres com 52 pisos mas com localização diferente da indicada no “estudo prévio de 2004” . (第 53 條疑問點的回答)

OOOO. As PAOs de 2004, 2005 e 2007 também não previam essas exigências (apresentação e aprovação de estudos de impacto ambiental para que a obra se pudesse iniciar). (第 55 條疑問點的回答)

PPPP. O teor das novas exigências constantes do parecer da DSPA de 24/5/2012, foi objecto de discussão entre a Ré, a DSSOPT e a DSPA, em reunião de 25/7/2012. (第 56 條疑問點的回答)

QQQQ. Para o cumprimento das novas exigências formuladas pelo parecer da DSPA de 16/10/2012, a Ré viu-se obrigada a recorrer a serviços especializados da Austrália, para a realização da "simulação informática" . (第 57 條疑問點的回答)

RRRR. Nos pareceres da DSPA estavam em causa exigências novas que apenas iam sendo formuladas à medida que o tempo passava e após a análise dos anteriores elementos

entregues pela A. (第 58 條疑問點的回答)

SSSS. A apresentação e aprovação de Relatórios de Avaliação do Impacto Ambiental e de Circulação do Ar era uma exigência inédita em Macau. (第 60 條疑問點的回答)

TTTT. A Ré executou e concluiu as obras de fundações do edifício durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (第 61 條疑問點的回答)

UUUU. A ré aceitou as condições impostas pela RAEM e fez a respectiva promessa escrita. (第 64 條疑問點的回答)

VVVV. Só cerca de seis meses e meio depois foi o mesmo autorizado, em 29 de Julho de 2014, através do ofício no 572/954.06/DSODEP/2014. (第 65 條疑問點的回答)

WWWW. A RAEM sabia que o prazo que a Ré teve para o aproveitamento do projecto após a emissão da licença de obra de fundações e suas prorrogações era manifestamente insuficiente para a conclusão do empreendimento. (第 66 條疑問點的回答)

XXXX. Em casos de inimizabilidade do concessionário, a política da RAEM era de atribuir, por ajuste directo, nova concessão ao anterior concessionário. (第 67 條疑問點的回答)

YYYY. A Ré confiou que lhe seria prorrogado o prazo de aproveitamento ou dada uma nova concessão do mesmo terreno para data posterior a 25/12/2015, porque os Serviços da Administração lhe criaram tais expectativas, nomeadamente:

1. Ao imporem-lhe o cumprimento da exigência da

distância mínima entre torres de 1/6 da torre mais alta, o que foi dispensando em momento ulterior, exigência não prevista em parte alguma e inédita em Macau, o que fez com que despendesse o tempo entre 22/10/2009 a 7/1/2011;

2. Ao imporem-lhe o cumprimento da exigência da aprovação dos relatórios de circulação de ar e de impacto ambiental, exigência não prevista em parte alguma e inédita em Macau, o que obrigou que se despendesse o tempo entre 7/1/2011 e 15/10/2013;
3. Ao emitirem a licença de obra para as fundações, em 2/1/2014, um mês antes do termo do prazo de aproveitamento, sabendo que era impossível concluir o empreendimento até ao termo do contrato de concessão;
4. Ao prorrogarem o prazo de aproveitamento, em 29/07/2014, até 25/12/2015, sabendo que seria impossível concluir o empreendimento até essa data;
5. Ao ser essa a prática seguida anteriormente em casos análogos, de se fazer nova concessão do mesmo terreno ao mesmo concessionário, em caso de não aproveitamento do terreno dentro do prazo. (第 68 條疑問點的回答)

ZZZZ. A 1ª Ré ofereceu ao público milhares de fracções autónomas por construir deste seu empreendimento em termos semelhantes àqueles que acordou com o 1º réu no contrato em apreço nos presentes autos, com pagamento do preço na modalidade de pagamento integral ou pagamento faseado. (第 70 條疑問點的回答)

三、理由陳述：

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

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

就如本程序的上訴所涉及的相同訴訟標的的上訴案件中所涉及的此三個相同問題，無論是中級法院還是終審法院²，都一致認為被告上

² 中級法院作出有關的判決：

1. 案件 292/2024 於 2025 年 1 月 16 日作出判決。
2. 案件 205/2024 於 2025 年 1 月 23 日作出判決。
3. 案件 813/2024 於 2025 年 3 月 13 日作出判決。
4. 案件 928/2024 於 2025 年 4 月 2 日作出判決。
5. 案件 66/2025 於 2025 年 4 月 9 日作出判決。
6. 案件 49/2025 於 2025 年 4 月 30 日作出判決。
7. 案件 105/2025 於 2025 年 4 月 30 日作出判決。
8. 案件 123/2025 於 2025 年 5 月 8 日作出判決。
9. 案件 924/2024 於 2025 年 5 月 22 日作出判決。
10. 案件 929/2024 於 2025 年 5 月 22 日作出判決。
11. 案件 3/2025 於 2025 年 5 月 22 日作出判決。
12. 案件 896/2024 於 2025 年 7 月 17 日作出判決。
13. 案件 99/2025 於 2025 年 7 月 17 日作出判決。
14. 案件 161/2025 於 2025 年 7 月 17 日作出判決。
15. 案件 531/2025 於 2025 年 10 月 9 日作出判決。
16. 案件 437/2025 於 2025 年 11 月 20 日作出判決。
17. 案件 821/2025 於 2025 年 12 月 18 日作出判決。
18. 案件 849/2025 於 2025 年 12 月 18 日作出判決。
19. 案件 840/2025 於 2026 年 1 月 16 日作出判決。

終審法院作出有關的判決：

1. 案件 67/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。

訴人的上訴理由不能成立的見解，在此引錄如下，並作為審理此問題的理由：

“

1. 就合同之不能履行屬不可歸責及原告們應自行承擔風險方面：

根據《民法典》第 788 條第 1 條規定，在合同範疇，就債務之不履行，須由債務人證明非因其過錯造成；換言之，屬於過錯推定的情況。據此，結合《民法典》第 337 條第 1 款的規定，應由債務人承擔非因其過錯造成債務不履行之舉證責任。

為推翻上述過錯的推定，被告提出在“P 地段”開發和利用期間，行政當局的不可預視及不可避免行為，尤其是當時的土地工務運輸局及環保局的決定，嚴重阻礙被告發展“P 地段”，最終引致土地批給失效，導致其無法完成“海一居”的建造工程。因此，相關合同的不能履行不應對其歸責。

此外，亦主張原告們是知悉涉案合同是一“將來物之買賣合同”而選擇與被告簽署合同，故原告們應自行承擔有關風險。

現就有關問題作出審理。

PESSOA JORGE 認為不可歸責的不能履行可基於“意外事件”(caso fortuito)或“不可抗力”(força maior)的情況而出現。兩者強調事件的“不可預見性”(imprevisibilidade)和“不可避免性”(inevitabilidade)，必須同時具備“不可預見性”和“不可避免性”才能排除債務人的責任。“不可預見”意味著按照事物的常態發展，行為人是不可預測事件的發生；“不可避免”則是指行為人即使能夠預視事件即將發生，但也無法阻止其發生或排除事件所產生的後果

2. 案件 81/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。

3. 案件 82/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。

4. 案件 94/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。

5. 案件 120/2025 於 2025 年 11 月 14 日作出判決。

6. 案件 122/2025 於 2025 年 12 月 12 日作出判決。

(《ENSAIO SOBRE OS PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL》, 1999, 第 118 至 121 頁)。

根據已證事實，被告於 2011 年 3 月 23 日與原預約買受人 E 訂立涉案獨立單位的“樓宇買賣預約合同”。隨後，原預約買受人於 2014 年 12 月 17 日在被告的同意下，將上述單位之預約買受人合同地位轉讓予原告們。

被告當時已經知道土地工務運輸局多次在審批其提交的申請時出現超逾 60 日才作出決定的情況；被告知道土地工務運輸局在 2010 年 4 月 9 日的公函內向被告提出塔樓之間間距不得少於最高塔樓高度的六分之一的全新建議；被告知道被行政當局耽誤了不少時間；被告知道土地工務運輸局在 2011 年 1 月 7 日雖批准了被告的建築計劃，但工程准照將取決於環評報告的提交和核准；被告知道其提交的環評報告仍未獲核准；更為重要的是，被告非常清楚“P 地段”的批給期於 2015 年 12 月 25 日到期。

從上可見，行政當局的審批工作緩慢及費時並非在簽署預約合同後才發生，相反，是之前已存在，故是可預見的。

特別需要指出的是，本案的“樓宇預約買賣合同”於 2011 年 3 月 23 日簽署，故行政當局在該日之前的任何審批延誤或其他行為，均不能成為被告不能履行相關“樓宇預約買賣合同”的免責理由。

雖然被告在 2011 年 3 月 23 日簽訂涉案的“樓宇預約買賣合同”時，距土地批給期限尚餘約 4 年多的時間，然而隨著時間的推移和事態的發展，特別是到了 2014 年 12 月，應該清楚知道餘下的土地批給期限是明顯不足以完成建造“海一居”項目的，但被告並沒有將有關事宜告知原告們，相反，更是同意了有關合同地位之讓與。

被告稱根據過往經驗，相信行政當局會延長批給期限，但這僅是其主觀和個人的期盼。

事實上，土地批給的法律制度已於 2013 年 8 月 12 日作出修改(第 10/2013 號法律)，並自 2014 年 3 月 1 日起生效。對於過往容許行政當

局可免公開招標批給土地的做法，新法已作出了限制，僅在新法第 55 條所規定的情況下，可免招標批給土地，而被告的情況並不符合第 55 條所規定的任一情況。

被告作為大型地產發展商，理應知悉新法的規定。簡言之，被告是完全可以預見“海一居”項目是無法在土地批給期限內建造完成，且有關土地批給將依法被宣告失效，相關土地亦會被特區政府收回，但被告由始至終都沒有向原告們披露相關情況，且同意他們透過讓與取得預約買受人的合同地位。

被告的做法有將風險轉嫁給原告們之嫌，將他們利益與自身利益綑綁在一起，以便可以令特區政府相關部門在土地的利用期限及批給期限上作出讓步。

顯然，被告的做法並沒有遵守《民法典》第 219 條所規定的資訊披露義務，因而在履行“樓宇預約買賣合同”上具有過錯，應承擔賠償責任。

在本案中，不但沒有任何可推翻上述法定推定過錯的事實獲證實，相反，證實了被告在“預約買賣合同”的不能履行中存有過錯。

被告亦主張原告們是知悉涉案合同是一“將來物之買賣合同”而選擇與被告簽署合同，故原告們應自行承擔有關風險。

被告的上述上訴理由是明顯不成立的。

首先，原告們並非發展商，不可能要求其具行業專業知識，知道樓宇要多久才能建成。

更重要的是，被告作為發展商比原告們更具條件和有能力知道樓宇的建造情況及能否在土地的法定批給期限內完成建造。

如上所述，被告沒有作出任何風險提醒，明顯違反了善意原則和相關的告知義務(《民法典》第 219 條)。

*

2. 就錯誤將合同定性為“預約買賣合同”及預付款為“定金”方面：

就本案合同的定性方面，被告認為涉案合同應為“預留合同”或“將來物之買賣合同”，而非“預約買賣合同”。

作為補充，被告主張，即使涉案合同為一“預約買賣合同”，原告們所支付的樓款，對應《民法典》第 434 條所指的提前履行，而非“定金”。

這部分的上訴理由是明顯不成立的。

《民法典》第 404 條第 1 款規定如下：

第四百零四條

(適用制度)

一、某人基於一協議而有義務訂立特定合同者，該協議適用有關本約合同之法律規定；但當中涉及本約合同方式之規定或因本身存在之理由而不應延伸適用於預約合同之規定除外。

二、...

從上述轉錄的法規可見，預約合同是以承諾將來訂立特定合同為標的的協議，其效力是一般的債權效力，除非合同的當事人透過明示之意思表示給予物權效力(《民法典》第 407 條第 1 款)。

在本案中，被告與原預約買受人所簽署的協議使用的名稱為“樓宇買賣預約合同”，以及在隨後的轉讓合同中，被告承諾將位於澳門黑沙環區無門牌 P 地段(LOTE P)，登記於澳門物業登記局標示編號第 22380 號發展地段，發展興建之“海一居”第 7 幢 24 樓 B 座住宅單位出售予原告們。

此外，涉案合同第 15 條亦明確規定了須訂定“正式買賣公證書”的義務(使用了“必須”一詞)。

經分析相關合同的內容，不難發現其核心是被告承諾出售“海一

居”第7幢24樓B座住宅單位，而原告們承諾購買相關單位。為此，雙方約定將來訂定“正式買賣公證書”。

由此可見，該合同的標的完全符合《民法典》第404條第1款對預約合同的法律定性。

再者，結合澳門的社會實況，不論是已建成或待建樓宇的買賣基本上均是先簽定“預約買賣合同”，然後再簽署“正式買賣公證書”。採用被告所指的“預留合同”或“將來物之買賣合同”的情況非常罕見。

最後需指出的是，本案所涉及合同並非獨一的個案合同，本院在審理其他“海一居”的案件中³，知悉被告和不少人簽定了內容基本上相同的合同，而當中有些如本案的原告們，還和銀行根據第15/2001號法律的規定簽署了“買賣及抵押預約合同”，即俗稱的“三方合同”，而被告亦作為預約出售人簽署了相關的合同。

試問若不是“不動產預約買賣合同”，如何能根據第15/2001號法律的規定，和銀行簽訂“買賣及抵押預約合同”？

從上可見，相關合同中的意思表示是十分清晰明確的，不存在任何的疑問。

值得注意的是，根據本院在審理同類案件中依職權獲悉的事實，這些合同的內容都是由被告預先準備好的樣板式合同，用於所有“海一居”單位的預售中。

被告完全否定條款內容基本上相同的合同為“預約買賣合同”的做法有惡意訴訟之嫌(《民事訴訟法典》第385條第1及2款a項之規定)。

就所支付的款項性質方面，根據《民法典》第435條之規定，“在買賣之預約合同中，預約買受人向預約出賣人交付之全部金額，即使以提前履行或首期價金之名義交付者，亦推定具有定金性質”。

在已證事實中沒有任何事實可推翻上述法律推定，被告的立場僅

³ 例如終審法院第100/2024號上訴案件。

是其一面之詞。

基於此，被上訴的裁判不存在任何的錯誤法律定性。

*

3. 就賠償金額及遲延利息計算方面：

被告認為由於涉案的合同確定不履行是不可對其歸責，故應按照《民法典》第 784 條第 1 款所規定的制度，以不當得利的名義向原告們返還曾支付的款項。

而作為補充，…… 相關利息僅在判決日起開始計算。

我們在前述的決定中已確定了被告在相關的不能履行中存有過錯，故不可能適用不當得利的制度僅退還所收取定金的原額。

就減少賠償金方面，從比較法中，葡萄牙最高法院於 2012 年 4 月 24 日在第 605/06.6TBVRL.P1.S1 號案件的裁判中(in www.dgsi.pt) 作出了以下司法見解：

“1. 違約金條款具有以預先約定清算損害的功能，是一項預先規定及確定債務人將支付的損害賠償的工具，原則上不可變，債務人將為倘有的不履行或不當履行所造成的損害而彌補債權人。

2. 債權人無需通過相應的司法訴訟對所受損害的程度進行舉證，損害賠償的金額就是當事人預先約定的金額，從而預防並避免計算損害賠償時的困難以及法官的參與，使債權人不必陳述及證明具體損害。

3. 當雙方沒有約定賠償超出的損害部分時，債務人沒有義務就不履行給債權人實際造成的損害作出賠償，僅有義務作出通過違約金條款預先商定的損害賠償。

4. 違約金條款的目的是取代將由法官裁定的損害賠償。當債務人不履行債務和有過錯，則可要求履行違約金條款。換言之，只有當債務人過錯不履行合同時方得為之。

5. 狹義上或本義上的違約金條款旨在促使債務人履行，同時促使

債權人利益得到滿足，即使證明債務人不履行或遲延不導致任何損害亦然，它類似於強迫性處罰而有別於清算損害的處罰，雖然與強迫性處罰不同，是取代損害賠償，但並非附加在損害賠償或特定執行之上，這使得強迫性處罰類似於預先確定損害賠償的違約金條款

6. 但是，違約金條款不能被視為單純的有利於債權人的簡化證明約定，或被視為單純的舉證責任倒置規則，因為當事人之間預先確定的金額使債務人無法主張將金額減低至實際損害的金額，原則上也使債權人無法獲得超出預先確定之金額的損害賠償。

7. 違約金條款旨在強化債權人對於債務獲履行的權利，應作出的損害賠償是所約定處罰中規定的內容，只要最初給付不獲滿足則取代最初給付，對於違約者而言比通常情況更為嚴重，鑒於其具有預定特性且符合當事人的假定原意而應予遵守，可以肯定的是，只有在例外情況下才應當減低，從而避免明顯濫用的情況，即相對於實際造成的損害而言明顯過度且毫無理由地誇張的處罰導致極端不公正。

8. 法官在行使其衡平且例外的調節權時，僅有權能應利害關係的債務人通過訴訟、反訴或者在答辯中的抗辯而提出的請求，減低顯得異常或明顯過度的違約金條款。

9. 違約金條款明顯過度，不等於簡單的賠償金額超過實際損害，需考慮尚有的減低與維持違約金條款的威嚇及勸阻價值之間的需要。”

在本案中，雖然證實了原告們獲得了購買置換房的權利及該置換房價值較 2011 年高，但該等事實並不足以得出雙倍定金賠償是明顯過度的結論。

另一方面，相關事件已擾攘多年，原告們一直沒有獲得賠償，故也需維持違約金條款的威嚇及勸阻價值。

誠如所轉錄的葡萄牙最高法院在第 605/06.6TBVRL.P1.S1 號案件的裁判所言，“違約金條款旨在強化債權人對於債務獲履行的權利，應作出的損害賠償是所約定處罰中規定的內容，只要最初給付不獲滿足則取代最初給付，對於違約者而言比通常情況更為嚴重，鑒於其具有預

定特性且符合當事人的假定原意而應予遵守，可以肯定的是，只有在例外情況下才應當減低，從而避免明顯濫用的情況，即相對於實際造成的損害而言明顯過度且毫無理由地誇張的處罰導致極端不公正”及“違約金條款明顯過度，不等於簡單的賠償金額超過實際損害，需考慮尚有的減低與維持違約金條款的威嚇及勸阻價值之間的需要”。

基於此，並不存在作出減少賠償金的前提。

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

在計算延遲利息方面，根據《民法典》第 794 條第 4 款，“如債權未經結算，則在債權尚未結算時不發生遲延，但基於可歸責於債務人之原因而未結算者除外”。

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

『 …

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

在科英布拉上訴法院 2012 年 10 月 23 日的判決所體現的嚴苛條件下，人們已經認識到，要認定債務的金額未確定或未完成結算——因而屬於未清算債務——僅當事人對該金額存在分歧是不夠的。關鍵在於當事人——或者至少是債務人——由於尚未掌握確定該金額所需的所有要素而對該金額一無所知。如果債務的金額是根據事先確定的標準、事實或情況而定，並且這些標準、事實或情況是當事人已知的，那麼就不會存在未清算債務，僅當事人對該金額存在分歧這一事實不足以構成未清算債務。雙方僅就金額存在分歧——因為雙方對作為確定債務金額基礎的(既有)事實的發生(或未發生)存在分歧——並不足以將一項其金額並不取決於任何其他事實(尚未發生或一方或雙方均不知曉的事實)或尚未完成計算的債務轉化為一項未清算債務”。

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

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

(...)

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

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

...」。

在本個案中，原告們主張的損害賠償金額只需按照法律的規定，結合簡單數學計算便可以確定下來，那就是將定金金額乘以二(《民法典》第 436 條第 2 款的規定)，過程並不涉及額外的結算行為，因此是確切

的。

如上所述，被告客觀上完全具備知悉相關賠償金額的必要資料(依法將實際收取的定金 X 2)，但其請求的賠償金額根據衡平原則作出減少僅是其個人的主觀期望，且最終不獲認同”。

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

四、決定：

綜上所述，中級法院合議庭裁定被告的上訴理由不成立，維持被上訴的決定。

本程序的訴訟費用由上訴人支付。

澳門特別行政區，2026年4月16日

蔡武彬 (裁判書製作人)

馮文莊 (第一助審法官)

羅睿恆 (第二助審法官)

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