

## 澳門特別行政區終審法院合議庭裁判

### 概述

一、甲(A)及其妻子乙(B)(兩原告)，其餘身份資料詳載於卷宗，針對“丙(C)”(被告)提起本通常訴訟程序宣告之訴。

聲稱他們作為預約買受人在交付了定金的情況下與作為預約出售人的被告訂立了一份預約買賣合同，預約買賣一個在被告擬於一幅由澳門特別行政區批給的土地上興建的一幢都市樓宇內的獨立單位，而該土地的批

給在被告尚未完成建造前已終止，因只可歸責於被告自身的原因(沒有盡力在批給期限內完成建設)導致其未能履行且已不可能履行該預約，最後請求如下：

— 宣告解除上述預約合同；

— 判處被告向兩原告支付 2,985,000.00 港元，該金額相當於被告以定金名義收取之款項的雙倍；

— 判處被告就其被判處支付的金額，按商業債務的法定利率支付遲延利息，該利息自批給失效宣告於《澳門特別行政區公報》公佈之日(2016年1月29日)起計，直至完全繳付為止；以及

— 倘認為該不履行不可歸責於被告，或因情事變更所導致，則判處被告向兩原告支付 1,492,500.00 港元，另加自 2016 年 1 月 29 日起至完全支付為止，按商業性質債務的法定利率計算的遲延利息(見第 2 頁至第 18 頁，連同將在下文提及的頁碼，為所有法律效力，相關內容在此視為全部轉錄)。

\*

在被告作出答辯(見第 127 頁至第 158 頁背頁)及兩原告作出反駁(見第 971 頁至第 981 頁)之後，法官作出清理批示，列出已確定事實，並篩選出對作出裁判具有重要性的構成調查基礎表的事實(見第 1112 頁至第 1125 頁背頁)。

\*

接著，經審理，初級法院合議庭主席作出判決，“裁定訴訟理由部分成立，並繼而宣告解除原被告雙方訂立的合同，判處被告向原告甲支付 2,985,000.00 港元(貳佰玖拾捌萬伍仟港元)的款項，並附加自傳喚被告之日起至完全付清為止按法定利率計算的利息”(見第 1973 頁至第 1999 頁)。

\*

在被告“丙”針對此項裁決提起的上訴中，中級法院於 2025 年 4 月 9 日作出合議庭裁判(第 66/2025 號案)，裁定上訴敗訴，確認了被上訴判決(見第 2142 頁至第 2175 頁背頁)。

\*

被告仍不服，向本終審法院提起本上訴。

在其上訴理由陳述中提出以下結論：

『

I

1. 本上訴所針對的是中級法院於 2025 年 4 月 9 日作出的判處其支付金額為 2,985,000.00 港元的賠償，另加自傳喚之日起計直至完全支付為止按法定利率計算的遲延利息的合議庭裁判。
2. 值得讚揚的是，被上訴的合議庭裁判在整體上所作的冷靜分析，特別是其認為導致涉案合同履行不能的原因並非完全歸責於現上訴人這一觀點。
3. 我們僅在涉案合同的定性及相關支付問題上，以及部分就上訴人的過錯及賠償標準問題上，與被上訴的合議庭裁判持不同見解。

II

4. 關於合同的定性，較為合理且符合《民法典》第 228 條至第 230 條之規定的適用的理解是，該合同屬於一份預留合同，或屬於一份將來財產的買賣合同。
5. 事實上，本案卷宗內載有一份由 António Menezes Cordeiro 教授撰寫的法

律意見書，該意見書在進行了詳細分析之後，得出如下結論(見上述意見書第 73 頁)。

6. 就合同條款的字面而言，“定金”一詞及其概念在合同條款中從未出現過，但“買賣”一詞卻貫穿全文(見第 2 條、第 3 條、第 4 條、第 6 條、第 8 條、第 9 條、第 10 條及第 26 條)。

7. 在第 9 條中，關於在單位建成並交付予買家後須訂立公證書一事，提及“合同的正式訂立”。

8. 這是一項真正意義上的買賣所固有的典型效果(《民法典》第 869 條第 1 款)，而非單純的預約買賣合同。

9. 在合同第 5 條中，用以對在合同範圍內進行之支付加以定性的中文用語為“訂金”，即“depósito”，而非“定金”，即“sinal”。

10. 對此事實符合邏輯的解釋是，雙方當事人意欲排除將該等款項定性為定金。

11. 與涉案合同相關的前期文件及周邊文件，尤其是付款收據，其中始終寫有“價款”或“訂金”一詞，而從未出現“定金”一詞，於本案中亦指向立約人對合同的理解並非預約合同。

12. 關於涉案合同背後的歷史因素，需要強調的是，該等合同是在第 7/2013 號法律公佈之前訂立的，而該法律是為回應規範此類情況的法律真空而制定的，

這使得其相對於當時澳門法律秩序中既有的法律概念(包括《民法典》中所規定的預約合同制度)更具特殊性。

13. 正如 João Vicente Monteiro 在其最新著作《澳門物業登記法典註釋》第 299 頁中所說：“這種‘預約合同’是傳統上用作組成正在興建的不動產獨立單位的真正買賣合同”。

14. 因此，現爭議的合同將相關單位的平面圖作為附件並成為其組成部分，而該單位是由兩被上訴人預先選定，即所購得的將來財產；

15. 關於目的要素，雙方當事人訂立該法律行為所欲達到的目的，對兩被上訴人而言，是取得由上訴人日後建成並交付的某一不動產的所有權；而對上訴人而言，則是收取雙方協定的價格作為回報。

16. 事實上，每訂立一份合約，擬興建的不動產即被預留予其中一方當事人，該方當事人為此支付一定金額。倘受益人放棄，則該款項歸另一方當事人所有；否則合同繼續維持。

17. 作為補充，即使認為本案所討論的合同屬於典型的預約合同，那麼，根據《民法典》第 434 條的規定，上訴人所收取的款項亦構成旨在滿足將來債務而作的提前履行，因此賠償僅限於返還單一定金。

### III

18. 在本案中所爭議的合同中發生了嗣後且確定的法律上履行不能，但該

履行不能不可歸責於上訴人。

19. 事實上，已經證實，如果土地工務運輸局審議了2008年5月6日提交的局部建築計劃，倘若其在約定的60日期限內，而非僅於2011年1月7日，才審議2009年10月22日提交的整體建築計劃，且倘若其在當時首次要求進行環境影響研究時，即要求上訴人提交其後來才要求的所有同類性質的研究，則上訴人本可以在利用期及批給期內完成“[大廈]”項目的修建，並履行合同。

20. 我們借用被上訴合議庭裁判中的如下闡述：“(.....)所有這一切清楚地表明，被告並非出於故意而不遵守預約合同所生的義務，相反根據《民法典》第431條的規定，以上轉錄的已認定事實可構成情事的嗣後變更，因為該等事實屬於不可預見的事實，且發生於所審議的協議訂立之後”(第52頁及第53頁)。

21. 而在此之前，中級法院在沒有調查人證的情況下，於2017年10月19日的合議庭裁判中指出：

(.....)我們認同上訴人的觀點，難以理解行政當局為何透過土地工務運輸局試圖單方面變更合同內容的理由，即引入最初未規定的樓宇間距，並要求進行一項承批人從未被要求、且亦不屬於其約定合同義務範圍內的環境影響研究。

我們亦不否認上訴人所表露的困惑具有其合理性，即不明白為何行政當局再次通過土地工務運輸局在其每一次介入之間耗費如此長的時間才對其所提交的計劃以及為履行環境影響研究而提交的多份報告作出審議，而該等報告卻一再不被接納，且不斷增加新的要求。

最後亦難以完全理解的是，在最初強調其自身強制要求的樓宇間距具有決定性及

所謂的關鍵重要性後，土地工務運輸局最終為何很久才接納按照該項目最初構思的模式予以核准的計劃，最終還是採納了 2006 年修訂的建築方案(該方案並未規定任何上述間距)。

這一切為何發生，其目的何在？我們不知道，因為程序並未對此作出任何說明” (下劃線為我們所添加)。

22. 在本具體個案中，澳門特區有關部門的行為亦是無法避免的，因為澳門特區有關部門(土地工務運輸局及環境保護局)是以公共當局的身份行事。

23. 上訴人在第一審級提交了多份法律意見書，並在其向中級法院提交的上訴理由陳述中引用了該等意見書，相關內容在此視為全部轉錄，而所有意見書均一致認同此見解(例如，由已故的 *Freitas do Amaral* 教授撰寫的法律意見書，見第 68 頁和第 69 頁，以及由傑出的 *Fernando Alves Correia* 教授撰寫的法律意見書，見第 94 頁和第 96 頁)。

24. 而且，亦不可能預見最終出乎意料且無可避免地出現的異常風險因素。

25. 例如，可以理解經濟危機、金融市場萎縮、利率、工資等可能被視為房地產開發商應當考慮及承擔的風險，但本案中所發生的導致土地利用期限停滯約 5 年的情況則不屬此類。

26. 還要指出的是，在與兩被上訴人訂立合同時，並不存在任何延長批給期限或給予新批給的需要，儘管這在當時屬慣常做法。

27. 相反，從簽訂合同之日(2011 年 3 月 11 日)至批給期限屆滿(2015 年 12

月 25 日)，在此期間本有足夠的時間完成工程建設，只要澳門特區有關部門沒有造成工程進度的延誤。然而，正如已證實的那樣，該情況最終還是發生了。

28. 儘管如此，已證實，基於澳門特區的行為以及對該房地產項目開發模式的了解，上訴人確信“P”地段在必要時於批給期屆滿之後仍會獲得續期、延期或重新批給，因為澳門特區有關部門營造了此種期望(見被上訴合議庭裁判第 52 頁，引用已認定事實第 106 及第 116 條)。

29. 因此，綜上所述，我們認為上訴人並未違反任何注意義務，因為即便是最謹慎的善良家父亦無法預見此等事實。

#### IV

30. 基於以上所述，若上訴人須向兩被上訴人承擔賠償責任，該賠償倘若存在的話，我們認為應基於不當得利制度的規則進行計算。

31. 根據《民法典》第 870 條的規定，將來財產制度要求轉讓人“採取必要措施”以取得該財產。該義務屬手段義務(而非結果義務)。否則，將會淪為保險合同的範疇。

32. 為了確定“必要措施”的維持與履行，必須訴諸關於嗣後不能的規則。

33. 嗣後履行不能表現在債務關係存續期間；當給付因不可歸責於債務人的原因而成為不能時，該債務即告消滅(《民法典》第 779 條第 1 款)；而當該履行不能可歸責於債務人本人時，則等同於過錯不履行。

34. 且根據《民法典》第 788 條的規定，出賣人應負責一切為移轉所需的資料，否則推定其有過錯且須承擔不履行的責任。

35. 根據已查明的事實所描述的行政當局的行為，我們認為，嗣後履行不能顯然不可歸責於上訴人。

36. 這樣，即便存在預約合同，根據《民法典》第 404 條第 1 款前半部分的規定，所適用的制度亦應為本約合同的制度，從而完全適用同一法典第 870 條第 1 款的規定(將來之財產的出售)，並隨之適用不可歸責於出賣人的嗣後不能的規則，並由此產生解除債務的效力。

37. 因此，須適用第 436 條第 2 款的規定，上訴人無須雙倍返還其所收取的金額。

38. 同樣地，即使將兩被上訴人所支付的款項視為定金——對此我們不予認同——亦須適用第 436 條第 2 款的規定，而由於合同的“不履行”並非因上訴人所致，上訴人無須雙倍返還所收取的款項，而僅須返還已收取的款項。

39. 在本案中，已證實上訴人就涉案合同收取的總額為 1,492,500.00 港元，因此，此金額即上訴人須向兩被上訴人返還的數額，另外附加相關的遲延利息。

作為補充，

41. 由於兩被上訴人已取得與其向上訴人購買時相同條件的獨立單位，故此這項得利應在計算賠償時予以考慮。

42. 被上訴的合議庭裁判本身也肯定了這一點，並援引《民法典》第 784 條第 2 款的規定，經適當配合後適用於本案(見第 53 頁)。

43. 因此，在尊重更好的見解的前提下，顯然判處上訴人向兩被上訴人支付雙倍定金構成一項明顯過高的賠償，因為他們已基於同一賠償義務的來源而獲得另一項好處。

44. 實際上，兩被上訴人最終將獲得兩項賠償：一項為現金賠償，相當於雙倍定金，另一項為實物賠償，即一個符合置換房條件的獨立單位。

45. 此外，在利用期及批給期的最後一年，上訴人支付費用並進行了該項目的地基工程(事實第 110 項)，耗資約 10 億港元。

46. 且上訴人簽訂了數千份與本案相同的合同，更具體地說，約為 3,020 份合同(事實第 107 項)，因此，這種合同的履行不能屬整體性的，基於衡平原則，理應作出不同的處理。

47. 因此，我們的結論是已具備所有前提，可補充性地根據《民法典》第 436 條第 5 款和第 801 條第 1 款的規定，基於衡平原則作出裁決。

48. 上訴人認為，一項審慎且衡平的裁決應為：訂定一個整體賠償金額，相當於上訴人須以不當得利名義向兩被上訴人返還的上述計算出的金額，即 1,492,500.00 港元，另加相當於該金額 50% 的補償，即 746,250.00 港元，共計 2,238,750.00 港元。

49. 關於相關的遲延利息，我們認為該金額的計算應從判決作出之日起開始計算，直至完全支付為止，因為只有在判決作出後，上訴人的債務才變為已清算的債務。

50. 儘管尊重不同的見解，但被上訴裁判違反了《民法典》第 228 條、第 229 條、第 230 條、第 435 條、第 436 條、第 467 條、第 473 條第 1 款、第 556 條、第 560 條第 5 款、第 779 條第 1 款、第 784 條第 1 款、第 795 條及第 801 條的規定』（見第 2197 頁至第 2216 頁）。

\*

經進行法定程序——兩原告作出答覆，主張裁定上訴理由不成立(見第 2223 頁至第 2235 頁背頁)——現要對案件作出審理與裁決。

接下來進入案件的審理。

## 理由說明

## 事實

二、初級法院認定了以下(經現被上訴的中級法院合議庭裁判確認的)

事實：

『1. 被告為一間於1977年2月8日在澳門成立的有限公司，登記於商業及動產登記局第XXXXX號，其經營範圍包括：進出口貿易、商業代理及運輸業務、服裝、紡紗、織造及針織、漂染及印花工業、刺繡製造，以及房地產開發、樓宇建造及維修。

2. 被告在房地產開發領域具有多年經驗，並曾於澳門開發多個房地產項目，例如“丙花園”、“[大廈(2)]”以及“[大廈(3)]”。

3. 透過公佈於1990年12月26日第52期《政府公報》第二副刊上的第160/SATOP/90號批示，並經公佈於1991年7月1日第26期《政府公報》的第107/SATOP/91號批示更正，向被告批出一幅面積為60,782平方米，分別由作住宅用途的“O”地段、作住宅用途的“S地段”及作工業用途的“Pa”地段組成的土地，該土地位於澳門半島黑沙環新填海區，上述批示內容在此視為完全轉錄。

4. 已確定事實C所指的土地批給期限自批給批示公佈之日(即1990年12月26日)起計，並於2015年12月25日屆滿。

5. 透過公佈於1993年9月1日第35期《政府公報》第二組上的第123/SATOP/93號批示，並按照第160/SATOP/90號批示的規定，向被告批出一幅稱為“Pb”的地塊，以便與“Pa”地塊合併，組成一幅單一地段“P”，總面積為

67,536 平方米，旨在完成興建一個“工業綜合體”的計劃，有關批示的內容在此視為完全轉錄。

6. 2004 年，被告向土地工務運輸局提交了一份初研方案，擬將“P”地段之用途由工業改為商業及居住用途。

7. 上述關於“P”地段用途變更的初研方案於 2005 年 1 月 21 日被視為可予核准，構成修訂合同之條件。

8. 透過公佈於 2006 年 3 月 1 日第 9 期《澳門特別行政區公報》第二組上的第 19/2006 號運輸工務司司長批示，同意更改“P”地段的用途並准予重新利用，將原先的工業用途更改為商業及住宅用途，計劃興建一幢屬分層所有權制度的樓宇，該樓宇由一座 5 層高的裙樓，其上設有 18 座各 47 層高的塔樓組成，其用途及建築面積如下，有關批示的內容在此視為完全轉錄：

- 住宅：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。

9. 儘管“P”地段的利用已全部更改，但批給合同第 2 條款第 1 款規定的 25 年的批給期限仍維持不變。

10. 土地的利用期限經雙方協議定為 96 個月，自批准相關修改的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

11. 最早自 2011 年 1 月 7 日起，被告開始推廣出售“[大廈]”大廈的獨立單位。

12. 2013 年 10 月 24 日，被告向土地工務運輸局申請發出地基工程准照，並於 2014 年 1 月 2 日獲准發出，有效期至 2014 年 2 月 28 日(見卷宗第 870 頁之文件，為所有法律效力，其內容在此視為全文轉錄)。

13. 2012 年 12 月 11 日，被告與原告簽訂了一份“[大廈]單位預約買賣合同”，標的為位於澳門黑沙環區無門牌 P 地段正在興建中的作住宅用途的“[大廈]”第 X 座 X 樓 X 座(以下稱“XX”)的獨立單位(相關文件的內容載於第 63 頁至第 68 頁，在此視為完全轉錄)。

14. 上述獨立單位的買賣價款為 4,975,000.00 港元，折合 5,124,250.00 澳門元。

15. 根據合同第 3 條的規定，兩原告向被告支付不動產價金的方式如下：

- 於訂立上述合同時，支付 497,500.00 港元；
- 於 2013 年 6 月 15 日之前，支付 248,750.00 港元；
- 於 2013 年 12 月 15 日之前，支付 248,750.00 港元；

- 於2014年6月15日之前，支付248,750.00港元；
- 於2014年12月15日之前，支付248,750.00港元；
- 於土地工務運輸局發出准照(占用准照)之日起計7日內，支付餘款總額3,482,500.00港元。

16. 原告在簽署已認定事實 M 項所指的預約買賣合同時，向被告支付了497,500.00港元。

17. 之後，原告分四次向被告支付了995,000.00港元的總額。

18. 根據已認定事實 M 所指的預約買賣合同第5條的規定，兩原告有義務在規定期限內支付價款，一旦遲延，即構成違約及放棄定金，被告有權將兩原告已支付的全部款項據為己有，並有權以無償方式收回兩原告曾承諾購買的單位，以便轉售予第三人。

19. 根據已認定事實 M 所指的預約買賣合同第10條的規定，被告承諾在上蓋工程首層住宅工程竣工之日起計的1,200個晴天工作日內(即不包括星期日、公眾假期及雨天)，將該單位交付予兩原告。

20. 2014年1月15日，被告向土地工務運輸局提出緊急申請，請求將土地的利用期限延長72個月(見卷宗第871至876頁的文件，為所有法律效力，其內容在此視為全文轉錄)。

21. 2014年1月30日，被告再次提出相同的延長利用期限的申請(見卷宗

第 877 至 880 頁的文件，為所有法律效力，其內容在此視為全文轉錄)。

22. 在工程施工期間，被告於 2014 年 6 月 4 日向土地工務運輸局申請延長“P”地段的利用期限，並申請發出有效期至 2015 年 12 月 25 日的工程准照，於信中聲稱，在建築計劃審議及核准期間，持續收到多個公共部門的意見書，其中多項涉及額外標準及要求，致使自作出變更改用途批示至正式取得工程准照耗時八年，同時在申請中鄭重承諾在工程完成後承擔一切後果(相關文件內容載於卷宗第 885 頁至第 886 頁，在此視為完全轉錄)。

23. 2014 年 7 月 2 日，被告再次提出延長利用期限之申請(見載於卷宗第 888 至 890 頁的文件，其內容在此視為全文轉錄)。

24. 2014 年 7 月 10 日，時任運輸工務司司長就上述申請發表如下意見：

“澳門特別行政區政府

運輸工務司司長

意見書

第 18/2014 號案卷—關於丙申請延長一幅以租賃制度批出，位於澳門半島黑沙灣新填海區，由四幅稱為“O”、“P”、“S”及“V”地段組成，總面積為 105,437 平方米的土地的利用期限，其批給合同由第 160/SATOP/90 號批示規範，並經第 123/SATOP/93 號批示、第 123/SATOP/99 號批示、第 19/2006 號及第 30/2011 號運輸工務司司長批示修改。

因“P”地段沒有遵守利用期限，建議將“P”地段的實際情況，尤指承批人的信函內容給予考慮作最後決定。

題述土地的利用期已於今年二月二十八日屆滿，而租賃期則至明年(二零一五年)十二月二十五日。

承批公司已表示願意接受倘有的延期罰款，並重申及承諾「承擔工程進行後的一切後果」。

經分析土地委員會的意見書，並考慮到該意見書第 17 點至第 21 點，以及第 24 點所載承批公司的信函尤其是第 24.4 點的內容，本人原則上同意土地工務運輸局第 090/DSODEP/2014 號建議書第 14.2 點及第 14.3 點的建議，亦即：延長土地利用期至二零一五年十二月二十五日，以及罰款澳門幣\$180,000.00 元，但前提是承批公司必須預先以書面承諾接受下列條件，以保障公共利益：

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。

以上意見，謹呈行政長官閣下考慮。

二零一四年七月十日。

運輸工務司司長

丁”

25. 2014 年 7 月 15 日，行政長官在運輸工務司司長辦公室的意見書上作出如下批示：“同意”。

26. 2014 年 7 月 29 日，土地工務運輸局向被告發出編號為 572/954.06/

DSODEP/2014 的公函，內容如下：

“(.....)

事由：關於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 105,437 平方米，由四幅稱為“O”、“P”、“S”及“V”地段組成，其批給合同由第 160/SATOP/90 號批示規範，並經第 123/SATOP/93 號批示、第 123/SATOP/99 號批示、第 19/2006 號及第 30/2011 號運輸工務司司長批示修改的土地之土地利用期限延期申請。

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。”

27. 被告接受繳付上述 180,000.00 澳門元的罰款，並於 2014 年 8 月 4 日向

土地工務運輸局局長作出如下通知：

“(.....)

事由：關於一幅以租賃制度批出，位於澳門半島黑沙灣新填海區，面積 68,001 平方米，一幅稱為 “P” 地段，其批給合同由第 160/SATOP/90 號批示規範，並經第 123/SATOP/93 號批示、第 123/SATOP/99 號批示、第 19/2006 號及第 30/2011 號運輸工務司司長批示修訂的土地之土地利用期限延期申請

丙(葡文名稱：C；英文名稱：C，以下簡稱“承批人”)，法人住所設於[地址]，為題述土地之承批人，應貴局本年 7 月 29 日發出第 572/954.06/DSODEP/2014 號公函要求，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。

丙

戊、己

二零一四年八月四日”

28. 2015 年 11 月 27 日，被告向行政長官提出延長利用期限及批給期限的申請，要求延長不少於 60 個月，自 2015 年 12 月 26 日起計。

29. 2015 年 11 月 30 日，行政長官以第 10/2013 號法律禁止對臨時批給作出續期為由，駁回上述延長申請，故不得批准延長利用期限。

30. 2016 年 1 月 29 日，於《澳門特別行政區公報》第二組上刊登了第 6/2016 號運輸工務司司長批示，該批示公佈如下：“行政長官透過 2016 年 1 月 26 日作出的批示，宣告一幅位於黑沙灣新填海區，面積 68,001 平方米，稱為‘P’地段的土地批給，因其批給期間屆滿而失效，該土地涉及土地委員會第 2/2016 號案卷，並根據運輸工務司司長於 2016 年 1 月 22 日作出的意見書的內容和依據，該意見書構成上述批示的組成部分”(批示的內容在此視為完全轉錄)。

31. 被告針對上述宣告“P”地段批給失效的批示向中級法院提起司法上訴(第 179/2016 號案)。

32. 2017 年 10 月 19 日，中級法院作出合議庭裁判，裁定被告提起的司法上訴理由不成立，並維持宣告“P”地段批給失效的批示。

33. 被告針對中級法院作出的上述合議庭裁判向終審法院提起上訴(第 7/2018 號案)。

34. 2018 年 5 月 23 日，終審法院在第 7/2018 號案中作出合議庭裁判，裁定被告提起的上訴敗訴(第 7/2018 號案)。

35. 中級法院及終審法院均認為，宣告“P”地段批給失效是以過期失效為依據，而該失效取決於批給合同期限已屆滿且被告未能遞交不動產使用准照的客

觀事實。

36. 自行政長官宣告“P”地段的批給失效之日起，被告未再於相關土地上展開任何興建“[大廈]”樓宇及“XX”獨立單位的工程。

37. 2008年4月29日，被告呈交了諮詢計劃(見載於卷宗第211至239頁的文件，其內容在此視為全文轉錄)。

38. 2008年5月6日，被告提交了部分建築方案(見載於卷宗第240至248頁的文件，其內容在此視為全文轉錄)。

39. 在2009年8月14日提出發出新街道準線圖的申請後，土地工務運輸局於2010年2月23日發出了新的街道準線圖(見載於卷宗第269頁的文件，其內容在此視為全文轉錄)。

40. 環境保護局用了一個月的時間就2011年6月21日的第一份環境影響評估報告發表意見。

41. 環境保護局就2011年6月21日的第一份環境影響評估報告所發出的意見書，在沒有作任何修改的情況下，於2011年10月4日由土地工務運輸局通知給被告(見第11599/DURDEP/2011號公函，載於卷宗第345至348頁的文件，其內容在此視為全文轉錄)。

42. 環境保護局於2011年6月21日發出的意見書中，要求對鄰近區域的潛在污染源(如項目南部之停車場及污水處理廠)對項目的影響進行評估。

43. 被告於2012年4月19日呈交第2份報告(編號:T-4242/2012)(見載於卷宗第357至411頁的文件，其內容在此視為全文轉錄)。

44. 2012年8月31日，被告呈交第3份環境影響評估報告(見載於卷宗第444至522頁的文件，其內容在此視為全文轉錄)。

45. 環境保護局於2012年10月16日向土地工務運輸局呈交其就第3份報告出具的意見(見載於卷宗第525至527頁的文件，其內容在此視為全文轉錄)。

46. 環境保護局於2012年10月16日出具的意見書於2012年12月28日被通知給被告。

47. 在2012年12月28日的公函中，土地工務運輸局城市規劃廳要求於空氣流通研究中須加入一項“電腦模擬”。

48. 2013年3月15日，被告提交了第4份環境影響評估報告(編號 T-3953/2013 號，見載於卷宗第529頁至第633頁的文件，其內容在此視為全文轉錄)。

49. 2013年5月3日，環境保護局向土地工務運輸局發出關於被告所呈交的第4份報告的第4份意見書(見載於卷宗第634頁至第637頁的文件，其內容在此視為全文轉錄)。

50. 在環境保護局於2013年5月3日發出的意見中，環境保護局另要求就新城填海區及港珠澳大橋人工島的道路交通可能對項目造成的噪音影響進行評

估。

51. 2013年10月15日，土地工務運輸局通知被告，空氣流通報告及環境影響報告已獲核准(見載於卷宗第836頁至第847頁的文件，其內容在此視為全文轉錄)。

52. 根據第160/SATOP/90號批示所規範的原批給合同第5條第7款規定，審查計劃的期限為60日。

53. 根據經第123/SATOP/93號批示修改的第160/SATOP/90號批示第5條的規定：“倘有權限部門未在上款規定的期限內發表意見，則乙方可在書面通知土地工務運輸局三十日後開始進行有關計劃的工程，但有關建築計劃須遵守《都市建築總章程》或任何其他適用規定，並須承擔《都市建築總章程》所規定的一切罰則，但關於未取得準照的罰則除外。然而，若有關工程草案仍未作出決議，並不免除乙方遞交有關工程計劃的義務”。

54. P地段批給及利用期限的屆滿日期載於物業登記，屬公開資料。

55. 位於澳門黑沙環東北部的“P”地段將被政府清空，而在收回該地段之後，將根據《城市規劃法》對其進行規劃。另外又補充指出，鑑於該土地所處的位置，政府建議將其開發作住宅、商業、公共設施及社會設施用途。(疑問點1)

56. 被告無法出售已確定事實M項及合同中所指的“XX”獨立單位的直接

原因，是其未獲批准延長“P”地段的批給期限，亦未能從行政當局重新取得“P”地段的批給。(疑問點 2)

57. 批給期間沒有延長的原因，在於被告沒有在批給期間內完成土地的開發利用，從而未能將臨時批給轉為確定批給。(疑問點 3)

58. 於“P”地段獲租賃批給及獲准變更改用途之時，被告完全知悉相關土地的批給期限將於 2015 年 12 月 25 日屆滿。(疑問點 4)

59. 於被告與兩原告訂立已認定事實 M 項所述的合同時，其已經知悉相關土地的批給期限將於 2015 年 12 月 25 日屆滿。(疑問點 5)

60. 被告完全知悉只有確定批給的土地才可獲延長期間。(疑問點 6)

61. 被告相信，即使“P”地段的臨時批給在未轉為確定批給的情況下屆滿，其仍可取得該“P”地段的延期或續期，或從有權限的行政當局取得該“P”地段的重新批給。(疑問點 7)

62. 關於兩原告向被告支付的 1,492,500.00 港元的款項，兩原告與被告從未協議該款項不具定金性質，亦未排除其這一性質。(疑問點 8)

63. 被告作為在澳門從事房地產開發多年的開發商，具備雄厚的財務能力。(疑問點 9)

64. 多項因素對接受第 19/2006 號批示所定的利用期限起了決定性作用，尤其是：(疑問點 10)

- a) 2004 年及 2005 年就“P”地段發出的正式街道準線圖，明確界定城市規劃條件，未對項目樓宇之間設置最小距離的規定，容許承批人在此框架內按其投資構想設計項目；
- b) 在批給合同的執行期間，城市規劃條件通常保持不變；
- c) 被告於 2004 年 9 月 10 日呈交、並於 2004 年 12 月 15 日補充的初研方案，沒有設置項目樓宇之間最小距離的規定，該初研方案作為計算批給合同修訂應繳納溢價金的依據；
- d) 初研方案於 2005 年 1 月 21 日通過第 747/DURDEP/2005 號公函獲得批准，當中未對項目樓宇之間設置最小距離的規定，且所有依法須就其職能範圍發表意見的實體均被要求發出技術意見書；
- e) 鑑於被告在澳門發展房地產項目方面的豐富經驗，可以預期其能在遠早於批給期限屆滿前完成有關建造工程，甚至預留時間對土地利用計劃作出改進以及對初研方案作出相應修改；
- f) 不存在妨礙公共行政部門依據《行政程序法典》及《都市建築總章程》所定參數作出迅速、適當及合比例行為的異常運作跡象。
- g) 1990 年的批給合同中有一條目前仍然有效的條款，確立了公共行政部門就提交審批的項目發表意見期限方面的合作原則：即根據第 5 條第 7 款，行政部門要在 60 日期限內接受或拒絕被告的申請；

h) 一如以往案例，確信行政部門在遵守期限方面會作出必要的合作，以便及時完成計劃建造的項目。

65. 2006 年合同修訂後，鑑於其他項目的經驗，被告向土地工務運輸局提交了一份新的諮詢計劃(俗稱“修改初研方案”)，建議重新分配塔樓位置，將塔樓數量由 18 座減少至 16 座，並降低其高度，條件是建造兩層地庫，但維持相同的總建築面積及其不同用途的相應分配。(疑問點 11)

66. 2007 年，被告申請並取得了於 2007 年 5 月 11 日發出的第 3 份街道準線圖(第 210 頁)。(疑問點 12)

67. 在 60 日的期限屆滿後，土地工務運輸局並未就於 2008 年 5 月 6 日呈交的項目向被告通報審議結果。(疑問點 13)

68. 2009 年 8 月 14 日，被告申請發出一份更新版的街道準線圖。(疑問點 14)

69. 60 日期限屆滿且土地工務運輸局再次未作任何回應後，被告為管理土地的開發利用期間，沒有等待新的街道準線圖，於 2009 年 10 月 22 日呈交上述總體建築計劃以供審批(編號 T-7191/2009，見載於卷宗第 255 頁至第 268 頁的文件，其內容在此視為全文轉錄)。(疑問點 15)

70. 2008 年 4 月 29 日及 2008 年 5 月 6 日的計劃，於 2009 年 10 月 22 日呈交總體建築計劃前，已由土地工務運輸局內部進行審議。(疑問點 15A)

71. 2010年2月23日發出的街道準線圖加入了一項在之前的街道準線圖及批給合同中不存在的新內容，即“建議”被告修改2009年10月22日的方案，引入塔樓的新“佈局”，以遵守不低於最高塔樓高度1/6的最小間距的規定。(疑問點16)

72. 2010年4月9日，土地工務運輸局透過第4427/DURDEP/2010號公函(見第270至273頁，其內容在此視為全文轉錄)，於該公函第6點加入了這項新要求，並附上了2010年2月23日的新街道準線圖。(疑問點17)

73. 遵守塔樓間不低於最高塔樓高度1/6的最小間距的規定，即便不是完全改變，也會顯著改變被告在2004年的初研方案(該初研方案沒有不低於最高塔樓高度1/6的最小間距的規定)中所設想的建築模式，且該模式已隱含在其2006年批給合同修訂時的投資計劃中；而有關塔樓間距的規定僅屬一項建議而非強制性要求。(疑問點18)

74. 遵守塔樓間不低於最高塔樓高度1/6的最小間距規定，將導致已耗費於建築總體方案設計及編製的時間作廢，且尚須就項目的重新設計耗費更多時間，而這並不在被告為更好地掌控土地開發利用期限而預定的期限範圍內。(疑問點19)

75. 遵守有關塔樓間最小間距相當於最高塔樓高度1/6的建議，意味著必須重新規劃(佈局)已設計之塔樓位置，且如欲維持塔樓海景視野及塔樓間內部景觀之和諧設計，則存在嚴重風險須減少建築面積及削減塔樓數量。(疑問點20)

76. 作為回應，被告於2010年6月3日在2009年10月22日的方案中加入了土地工務運輸局的強制性要求，但未接納2010年4月9日公函第6點的內容，該點僅屬土地工務運輸局就採納上述塔樓間最小間距相當於最高塔樓高度1/6所作出的建議(編號T-5291，見載於卷宗第280頁至第284頁的文件，其內容在此視為全文轉錄)。(疑問點21)

77. 2010年12月30日，土地工務運輸局核准了被告於2009年10月22日呈交之建築方案(2011年1月7日第318/DURDEP/2011號公函)，該方案已加入2010年6月3日引入的技術細節修改，但未包含所建議之1/6最小間距(見載於卷宗第285頁至第287頁的文件，其內容在此視為全文轉錄)。(疑問點22)

78. 最終於2010年12月30日獲核准並透過2011年1月7日的公函通知給被告的建築方案，另亦採納了2004年12月23日、2005年2月23日及2007年5月11日的街道準線圖先前所定的解決方案，該等街道準線圖是依據初研方案和2006年經修訂的批給合同而發出。(疑問點23)

79. 於2011年1月7日的公函中，行政當局免除了塔樓間須保持相當於最高塔樓高度1/6的間距的要求。(疑問點24)

80. 自項目獲核准之日(於2011年1月7日通知)起至土地利用期限或土地批給期限屆滿日為止，被告擁有足夠的時間完成整個項目。(疑問點25A)

81. 儘管土地工務運輸局已核准建築方案，但於空氣流通報告及項目環境影響評估報告獲核准前，並未授權即時發出工程准照，包括發出於該地段建造

地基及基礎之准照。(疑問點 26)

82. 核准空氣流通報告及項目環境影響評估報告的要求，並未於 P 地段的批給合同中列明。(疑問點 27)

83. 呈交空氣流通報告及環境影響評估報告的要求，此前從未在澳門實施。(疑問點 27A)

84. 2011 年 5 月 11 日，被告呈交了所要求的報告(第 1 份報告)(編號 T-5205/2011)，內容涉及土地工務運輸局 2011 年 1 月 7 日的公函所述事項：“空氣流動、屏風效應、熱島效應及污染物擴散”，按 2011 年 1 月 7 日公函第 19 點的要求(見載於卷宗第 288 頁至第 344 頁的文件，其內容在此視為全文轉錄)。(疑問點 28)

85. 環境保護局經土地工務運輸局同意，在項目第 1 份環境影響評估報告所發出的意見書中加入多項新要求，顯著擴大了土地工務運輸局最初要求的研究範圍，尤其是：(疑問點 29)

- 遵守環境保護局當時發出之編製報告“指引”，然而該等指引含糊不清，並未具體指明評估方法(例如定性或定量)；
- 取得民航局關於項目高度之意見書；
- 建造期間之環境影響；
- 噪音影響；

- 空氣質素；
- 水質；
- 固體廢棄物；
- 土壤污染；
- 營運期間(項目完成後)之視覺及景觀影響；
- 增加更多敏感接收點並擴大測量範圍；
- 鳥類撞擊建築物之分析(見載於卷宗第 346 頁至第 348 頁的文件，其內容在此視為全文轉錄)。

86. 倘被告未遵守此等要求，環境影響評估研究及空氣流通報告將不獲正面意見或核准，因此不會發出任何准照，亦無法開始土地的開發利用。(疑問點 29A)

87. 在審議這第 2 份報告時，環境保護局再次提出新的要求(見 2012 年 5 月 24 日第 1586/054/DAMA/DPAA/2012 號公函)，其內容曾於 2012 年 7 月 25 日由被告、土地工務運輸局及環境保護局進行討論，諸如：(疑問點 30)

- 項目位於污水處理廠及固體廢棄物處理中心附近，因此單位及公共區域之佈置應作調整，以確保能夠保持足夠距離，避免因鄰近而對居民造成負面影響；建議按定量方法評估交通噪音之緩解措施，僅用定性方法並不

足夠；項目鄰近鳥類飛行及覓食區域，故建議研究相關環境影響；

— 在建造計劃範圍內進行詳細研究，以評估對環境及鄰近建築物之影響，並應制定考慮緊急措施之規章(制定場地環境管理計劃)。

88. 在環境保護局 2012 年 10 月 16 日發出的意見書中，環境保護局再次提出新要求，尤其是評估建造工程產生粉塵(懸浮粒子)之影響、P 地段塔樓與污水處理廠間保持更大距離，但並未指明應遵守之建議距離(見載於卷宗第 525 頁至第 527 頁的文件，其內容在此視為全文轉錄)。(疑問點 31)

89. “電腦模擬”研究的要求並未於 P 地段的批給合同中訂明。(疑問點 32)

90. “電腦模擬”研究的要求並未於 2011 年 1 月 7 日的公函中提及。(疑問點 33)

91. 被告被迫聘請設於澳大利亞的專業諮詢服務公司，以進行空氣流通之“電腦模擬”。(疑問點 34)

92. 被告於 2011 年 5 月 11 日呈交空氣流通報告。(疑問點 35)

93. 土地工務運輸局將空氣流通報告轉交予環境保護局，而該局根據 2012 年 10 月 10 日的公函，於一年半後聲明無權限對其進行評估，並建議由土地工務運輸局作為具備更佳條件進行相關分析及核准之實體。(疑問點 36)

94. 在環境保護局 2013 年 5 月 3 日發出之意見書中，環境保護局再次提出關於定量評估的新要求，以補充已進行並呈交之定性評估，評估污水處理廠產

生之氣味，以便更清楚地闡明惡臭可能對項目造成之影響，以及評估項目塔樓與污水處理廠間之距離。(疑問點 36A)

95. 環境保護局要求對污水處理廠氣味進行定量評估，但未提供相關官方數據，該等數據其後才交付，被告只能借助其建築師提供之數據。(疑問點 37)

96. 隨著被告滿足各項額外要求，新的要求隨即出現，迫使呈交新的研究報告，如此循環不斷，加上對空氣流通報告評估之延誤。(疑問點 38)

97. 2013 年 6 月 28 日，被告呈交了第 5 份環境影響評估報告，但未附上關於污水處理廠氣味的官方數據(見載於卷宗第 638 頁至第 721 頁的文件，其內容在此視為全文轉錄)。(疑問點 39)

98. 為避免進一步延誤，被告請求與土地工務運輸局及環境保護局舉行聯合會議，以透過直接接觸，促使第 5 份報告之審議程序更加迅速。(疑問點 40)

99. 在 2013 年 7 月 26 日的會議上，關於污水處理廠氣味之官方數據才交予被告。(疑問點 41)

100. 2013 年 8 月 7 日，被告呈交了第 6 份環境影響評估報告，當中考慮了關於污水處理廠氣味影響之最終版本(見載於卷宗第 723 頁至第 835 頁的文件，為所有法律效力，其內容在此視為全文轉錄)。(疑問點 42)

101. 被告於 2009 年 10 月 22 日呈交的方案，連同 2010 年 6 月 3 日的技術細節修改，未作任何重大變更。(疑問點 43)

102. 2013 年 10 月 15 日的公函(已確定事實第 ww 項)最終僅建議遵守環境保護局 2013 年 8 月 29 日的意見書中的建議，而有關意見書僅籠統地建議採用適當方法以實施“緩解措施及環境管理，如環境評估報告所載監測建議應適當啟動及執行”(第 1 點)，並確保施工期間遵守環境法規(第 2 點)。(疑問點 43A)

103. 工程准照發出後，被告隨即開始相關工程。(疑問點 44)

104. 被告於 2008 年 5 月 6 日向土地工務運輸局呈交了一份部分建築方案，但該局對此未發表任何意見。

— 2009 年 10 月 22 日，被告呈交了另一份建築方案，以取代 2008 年 5 月 6 日呈交之方案，土地工務運輸局對其進行評估，並於 2010 年 4 月 9 日提出要求及建議。

— 被告於 2010 年 6 月 3 日作出回應，接納了有關要求，但未接納所建議之塔樓間距須至少相當於最高塔樓高度 1/6 之規定。

— 土地工務運輸局核准了該方案，並於 2011 年 1 月 7 日通知被告，要求就建造項目對空氣流動、屏風效應、熱島效應及污染物擴散方面之影響提交研究報告。

— 被告進行了研究並於 2011 年 5 月 11 日呈交相關報告；

— 其後，土地工務運輸局要求提供更多同類型(環境影響)的研究報告，直至 2013 年 10 月 15 日方核准相關報告。

— 被告於2013年10月24日申請發出工程准照。

— 工程准照最終於2014年1月2日發出。(疑問點45和46)

105. 被告只需3至4年的時間即可完成整個“[大廈]”房地產項目的建造，並向兩原告交付獨立單位。(疑問點47)

106. 在承批人不可歸責的情況下，澳門特區的政策係透過直接磋商方式給予“新的批給”，並就相關條款及條件進行談判(見聯生填海區地段及葡京花園的案例)。(疑問點48)

107. 工程准照發出後，基於確信當局將批准延長P地段的利用期限及批給期限的申請，被告於2010年12月30日建築方案獲核准後簽訂了數千份合同，投入巨額資金準備工程項目(建築、地基及專業工程)，以及進行並深化了澳門特區陸續要求之環境影響研究，並於利用期限及批給期限的最後一年出資及執行了該大廈的地基工程。(疑問點49)

108. 被告正是基於各項行政核准而推進其投資。(疑問點50)

109. 被告利用2014年8月至2015年12月之間的延長期間建造及完成了全部地基工程。(疑問點51)

110. 被告於2014年8月至2015年12月之間建造及完成全部地基工程，因其懷有正當期待，認為將會有行政程序，在法律容許範圍內為被告開闢途徑，以就同一土地取得新批給，從而完成土地利用，並藉此履行與“[大廈]”項目數

千名買家簽訂的約3,000份合同。(疑問點51A)

111. 被告被迫接受支付罰款，以換取將土地利用期限延長至2015年12月25日。(疑問點53)

112. 兩原告依據4月12日第8/2019號法律，透過行政長官5月30日第89/2019號批示，申請取得一個獨立單位。(疑問點55)

113. 該單位之類型、面積及價格，與構成本案合同標的之單位相當。(疑問點56)

114. 現時，兩原告將取得的單位價值，將遠高於兩原告最初支付的價款。(疑問點57)

115. 環境保護局就空氣流通報告及環境影響評估報告所提出的各項要求，並未載於批給合同。(疑問點57B)

116. 被告確信因為澳門特區政府部門，其土地利用期限將獲延長或批給將獲續期至2015年12月24日之後：(疑問點30)

i. 於2014年1月2日發出地基工程准照；

ii. 於2014年7月29日延長利用期限；

iii. 此前曾於土地未在相應利用期限內被利用之情況下，透過直接磋商方式將同一土地再次批給同一承批人』(見第1975頁背頁至第1988頁背頁及

第 2148 頁背頁至第 2156 頁背頁)。

## 法律

三、被告(“丙”)現對中級法院在本案中所作的確認初級法院判決的合議庭裁判提起上訴。該初級法院判決宣告解除雙方訂立的合同，並判處被告/現上訴人向原告甲支付 2,985,000.00 港元，另加自其被傳喚之日起直至完全付清為止按法定利率計算的利息(見本裁判第 3 頁及第 4 頁)。

同樣亦如前述，中級法院完全認同並轉錄了初級法院判決的內容，該判決——在目前重要的部分——所作的論述如下：

『(……)』

### 1、給付的嗣後不能

在辯論之時，已經無須特別考量便可得出被告的給付不可能作出的結論。不論應作的給付是什麼：不論是訂立都市房地產獨立單位的買賣本約合同，還是僅僅是興建並交付上述單位。其實，一方面，與曾在答辯狀中提出質疑不同，被告已經不再在法律陳述中質疑上述不可能。另外，被告已經沒有能使其興建

上述單位的已知法律手段，故看不出如何否認給付嗣後不能的重要特徵：客觀、絕對及確定<sup>1</sup>。實際上，除非發生目前無法預見的情況，被告雖然是一家商業公司且可能存續很長時間，但在法律上已經不可能興建或取得有關獨立單位<sup>2</sup>。這是法律上的給付不能，而不是物理上或自然上的不能，因為被告可以通過現有的技術知識興建上述單位，但基於目前和在可預見的將來所處的法律狀況而無法興建<sup>3</sup>。事實上，從案卷中可以看到，被告對於計劃興建的土地不享有任何權利。

因此結論是，在訂立合同之後，被告與第一原告約定的給付變為不可能。

接下來，須說明給付不能的後果。

## 1.1 給付不能的效果

### 1.1.1 一般情況

如所約定的給付自始不能，則不產生義務，因為合同無效，因此不產生給付義務或履行義務(《民法典》第395條第1款)。

如所約定的給付原本可能作出(在訂立有關法律行為之時)，但嗣後不能，則

---

<sup>1</sup> Luís Menezes Leitão 著《Direito das Obrigações》，第二冊，第十一版，第117頁。

<sup>2</sup> “……確定不履行，是確定無法履行的結果，並非必須源自絕對無法履行，即在任何情況下都不會消失。……給付不能不僅在完全排除消除的可能性時被視為確定，在只能通過無法預料的特殊情況消除時也被視為確定。……也就是說，通過無法正常預料的異常事實而終結的不能也是確定的。”Vaz Serra, 《RLJ》,第100年度(1967-1968),第254頁。

<sup>3</sup> Meneses Cordeiro 著《Tratado de Direito Civil》，第九冊，第二版，第324頁。

義務即告消滅，無法履行，且債務人不再負有給付義務(《民法典》第 779 條和第 790 條)。

如嗣後不能是出於不可歸責於債務人的原因，但可歸責於第三人、債權人或不可歸責於任何人(意外或不可抗力)，則解除債務人對債權人的義務。但是，如債權人向債務人履行了自己尚有的對待給付，且給付不能的原因不可歸責於債務人也不可歸責於債權人，則債權人有權按照不當得利的規定要求返還所作給付。這就是被告基於《民法典》第 784 條提出的觀點。其實就是認為給付不能不可歸責於其本人或債權人，而是可歸責於第三人，即澳門特區。

如給付不能是出於可歸責於債務人的原因，債務即告消滅，無法履行，且債務人不再負有給付義務，正如前文所述的那樣。但是，在債務人的權利義務範圍內產生另一項義務，即賠償債權人因嗣後不能而遭受的損失，債務人應如過錯不履行一般對債權人作出損害賠償(《民法典》第 790 條第 1 款)。

為了釐清給付不能的效果，有必要判斷給付不能的原因是應歸責於被告(債務人)還是歸責於澳門特區(第三人)。

我們來看。

#### 1.1.2 所提出的問題——對於第二原告的效力

(.....)

因此，第二原告的主張不成立。

### 1.1.3 給付不能的歸責

本院已經在與本案類似的多個爭議中就這個問題作出過裁決。雙方當事人，尤其是他們的訴訟代理人，知悉本院上述裁判的理由。有鑒及此，由於沒有理由變更裁判的意思，故此處即使不完全轉錄上述理由說明也不會減低對雙方當事人的訴訟保障。

概括而言：

歸責是指把一項事實的法律效果施加予某人。本案中涉及的是，因給付不能(法律事實)對被告施加向原告作出損害賠償的義務(法律效果)。

被告的給付在法律上不能的原因是，沒有在根據批給合同而享有的期間內興建與原告約定的單位，這導致批給失效以及興建和交付在法律上不可能。

將給付不能的原因歸責給被告取決於被告對此有過錯。

過錯是因作出與應作行為不同的行為而對某人的譴責判斷，即作出不法或違反法律的行為而不是合法行為。本案中涉及合同不法行為，即不履行合同約定的義務。

這種過錯判斷的前提是行為人具有行為能力和決定自由(就被告而言沒有疑問)，在民事責任領域，構建在對行為人作出的行為和一名善良家父在其情境下將會作出的行為進行比較的基礎上。所謂善良家父，指的是努力避免自己無法履行通過合同作出的承諾，為此，在作出承諾之前充分考慮履行的可能性，

且當無法履行的可能性達到不可小覷的程度時不作出承諾的人。

被告在向原告承諾履行時(2012年12月11日)，需要三到四年為給付做準備(答辯狀第105條)，到批給利用期屆滿前(2014年2月28日)已經沒有這麼多時間，到批給期屆滿前(2015年12月25日)只有3年零14天的時間<sup>4</sup>。此外，還需要澳門特區公共部門的配合，它們在法定期間和合同期間的配合上一直嚴重滯後，至於滯後的原因在此並不重要，無非就是工作量不可預見地增加，或者是組織不力或其他疏漏。

在此情形下，一個處在被告位置的善良家父不會如被告那樣使自己承擔興建及交付的義務，抑或取得合同中他方立約人對於可能發生履行不能的諒解。被告顯然偏離了處在其位置的善良家父的行為。被告因對給付不能有過錯而在法律上應受譴責。

本院只能基於法律理由作出裁決。例如，被告的行為在企業管理上是否值得肯定、合理或可以理解，在判斷民事責任中的民事過錯時不予評價，也不重要。企業風險不是法律風險。後者涉及的是在私法自治領域和在善意行事義務的約束下訂立合同之人的權利和法律義務。前者與此無關。

---

<sup>4</sup> 與被告就案件法律方面作出的長篇陳述中所稱的相反(第1956頁背頁)，2014年2月28日生效的《土地法》(7月5日第6/80/M號法律)第105條第3款沒有被解釋為，如承批人繳納罰款，則必須於當日將批給利用其延長至批給期屆滿。其實，亦如從上述法律第166條中看到的那樣，上述“自動罰款”適用於批給合同中沒有規定期限和不遵守合同的後果(本案並非如此)，直接針對的是利用的過程而非完成的期間。

總之，給付不能的原因在法律上無疑可以因過錯而歸責於被告。

## 2、合同的解除

解除合同的權利及其對已作給付追溯返還的後果，是不容置疑的。法律是明確的(《民法典》第 790 條第 2 款、第 426 條至第 428 條和第 282 條)且雙方當事人均未質疑。

因此，原告的這項主張成立，應如其所請求的那樣宣告合同解除。

## 3、由可歸責於債務人的原因導致的嗣後給付不能的損害賠償

### 3.1 損害賠償義務的存在

已裁定存在被告的過錯不履行，即因可歸責於被告的原因導致的給付不能，只需第一原告在其權利義務範圍內遭受的損害與不履行之間存在因果關係，即可在被告的權利義務範圍內產生損害賠償義務(《民法典》第 787 條、第 790 條和第 557 條)。

已經證實，原告向被告支付價款以便從被告處取得不動產，以及沒有收到任何不動產，故只能得出結論認為，第一原告因被告的不履行而遭受損失，原因是其為取得而作出支付但卻什麼也沒有得到。

因此，無需贅言，在被告的權利義務範圍內存在對第一原告作出損害賠償的義務，爭議主要在於賠償數額。

### 3.2 賠償數額

兩原告主張獲得相當於已交付定金之雙倍數額的賠償。

而被告則認為，即使有損害賠償，也應基於衡平原則定為已交付“定金”的一半，因為其過錯即使有的話也是很低的，而且由於可以從澳門特區政府處以相同價格取得一個與“所承諾單位”相同的單位，故原告受到的損害並不大。

民事責任的一般原則是，應賠償債權人因債務人不履行而實際遭受的全部損害(《民法典》第787條“債權人因此而遭受之損失”、第556條“恢復應有之狀況”和第557條“受害人如非受侵害即……不遭受之損害”)。

然而，如有定金則原則上由定金金額決定損害賠償的金額，即過錯不履行導致的損害賠償之債的金額。這是《民法典》第436條的規定。

因此，有必要闡明是否有定金。兩原告認為有，而被告認為沒有。

#### 3.2.1 定金的存在

關於合同的定性。

如前所述，兩原告認為本案中的合同應被定性為預約合同，而被告在其法律陳述中認為應定性為將來財產的買賣合同。

當事人對應適用法律的事實的法律定性對法院不具約束力(《民事訴訟法典》第567條)。

對合同應如何進行定性，決定權在法律而非當事人<sup>5</sup>。這是一項非常重要的操作，因為將會決定適用於合同關係的法律制度<sup>6</sup>。本案中涉及是否適用一項法律推定，即在履行買賣預約合同時預約買受人向預約出售人交付的全部金額都是定金(《民法典》第435條)。

合同的定性主要是基於當事人就須作給付進行具體約定時作出的法律行為的意思<sup>7</sup>。通過對比和涵攝來進行，考慮有待定性的具體合同的要素，以及不同合同類型的要素，最終可以得出結論認為，具體合同指向某一類型、不指向任何類型或指向多重類型，最後一種情況即混合合同或合同的結合。

在我們看來，當認定所訂立的合同因具備不止一種合同類型的要素而屬於混合合同時，應當重點考慮立約人約定的特徵性給付，以便對合同作出定性並確定適用的制度<sup>8</sup>。

如果所訂立的合同欠缺法律規定的典型合同中的關鍵要素，則當事人的協議不能被定性為這種合同類型。

---

<sup>5</sup> “這是合同要素理論定性的過程：合同中是否存在某一類型的關鍵要素決定如何定性……在分類理論中，定性不是歸入某一概念的過程，而是把合同對應到某一類型的過程。”——Pedro Pais de Vasconcelos 著《Contratos Atrípicos》，第二版，第166頁。

<sup>6</sup> “把某一合同定性為某種類型，對於構成該類型規範模式的規則是否生效而言，具有決定性效果。作為指令性法律和處置性法律，類型的規範模式總是對於典型合同的規則具有重要意義。”——Pedro Pais de Vasconcelos，前引著作。

<sup>7</sup> “是……解釋當事人意思表示的問題，根據……相對人印象理論來解決……” Calvão da Silva 著《Sinal e Contrato Promessa》，第十一版，第24頁。

<sup>8</sup> “……在混合合同中，必須找出重要的典型要素。整體規範就是該要素本身的規範。”——Menezes Cordeiro 著《Direito das Obrigações》，第一冊，1987年，第427頁。

合同定性最終圍繞兩項操作：判斷當事人想要的特徵性給付，之後將其歸入某一合同類型的特徵性給付、多個合同類型的特徵性給付或不歸入任何一個類型。

預約合同的特徵性給付是訂立另一合同，即本約合同。當事人承諾訂立另一份合同(《民法典》第404條)。

本院已經在與本案類似的多個爭議中就這個問題作出過裁決，雙方當事人，尤其是他們的訴訟代理人，知悉上述裁判的理由，因此，由於沒有理由變更裁判的意思，故此處即使不完全轉錄上述理由說明也不會減低對雙方當事人的訴訟保障。

法院認定雙方當事人的意思不是將來財產的單純預留或預定的關鍵理由在於，原告不斷支付價款的分期付款，而不僅僅是一筆預訂費。我們認為不可否認的是，一個正常的受意人不會認為，在可以選擇支付全部價款或部分價款而連續多次支付“預訂費”的情況下，雙方當事人的意願僅僅是預留購買的位置。預訂可能發生在支付第一筆200,000.00港元時，但隨著有關合同的正式訂立和後續的支付，沒有一個正常的受意人會認為雙方當事人想要維持單純預留的狀態。

法院認定雙方當事人的意思不是將來財產的買賣(該合同形式上非有效)的關鍵理由是，在所訂立的合同中他們沒有把原告視為具對世效力的物權的權利人，而是認為原告需要取得被告的同意並向其作出支付，以便行使通過合同取

得的權利，如果行使權利是指向轉讓予第三人的話。

同樣不可否認的是，一個正常的受意人會認為雙方當事人的意思不是將原告視為業主或所有權人，而是將其視為將在與被告的任何合同關係中取得的權利的單純權利人，這正是預約合同的特徵性給付。

總之，須指出的是，關於所約定給付的意思表示在法律上具重要性的意思只能指向預約合同的類型。

關於定金協議。

定金是法律行為內容中的或有要素<sup>9</sup>。從某種角度來看，它實質上是合同的規定，是法律行為的條款。

不論定性如何，定金都是合同當事人之間的協議。因此取決於存在立約的意思。

為了判斷合同是否規定了定金，需要解釋立約當事人的法律行為意思表示<sup>10</sup>。

如果兩原告想要按照定金制度獲得損害賠償，則須根據《民法典》第 335

---

<sup>9</sup> Manuel Trigo 認為是預約合同內容中的自然要素或典型要素，見《Lições de Direito das Obrigações》，第 144 頁。Nuno Manuel Pinto Oliveira 認為是要物法律上行為(acto jurídico real quoad constitutionem)，可能是法律行為的附加條款，見《Ensaio Sobre o Sinal》，第 10 頁及第 11 頁。

<sup>10</sup> 中級法院 2019 年 4 月 4 日第 327/2017 號案的合議庭裁判，裁判書製作人：馮文莊，見 [www.court.gov.mo](http://www.court.gov.mo) 和 João Calvão da Silva 著《Sinal e Contrato Promessa》，第十一版，第 94 頁。

條第1款主張並證明曾規定存在定金的事實。

然而，在如本案這樣的買賣預約合同中，主張存在定金的當事人受益於《民法典》第441條的法律推定，即“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”。

因法律推定而受益的一方對所推定的事實無須舉證，對方須證明與推定事實相反的事實(《民法典》第343條第1款和第2款)。本案中，已經證實原告在雙方簽訂的預約合同中向被告/預約出售人交付了一筆錢。已經證實了推定的基礎事實，故推定雙方想賦予這筆錢定金的性質。因此，應由希望推翻推定的被告來主張並證明與推定事實相反的事實，即由被告證明雙方約定所交付的款項不具有定金性質。被告未能證明與法律推定相反的法律行為意思(對調查基礎表疑問點52、52A和54的否定回答)。故此被告只能接受該問題的裁決與自己的主張相反。

但還要指出的是，從本案的預約合同中看到，預約買受人向預約出售人支付的款項被視為定金。其實，已認定事實c項所指合同的第五條規定，欠付所約定價款的分期付款導致喪失已經支付的款項。這是定金的後補制度，因此雙方想要設置定金的意思看來是很清楚的。

但如果對於“正常的受意人”所領會到的意思存有疑問，那麼，為了查明雙方當事人所表示的意思是什麼，在不知道真實意思時應當考慮給付平衡原則在多大程度上介入所表示法律行為意思的確定。

如果說雙方當事人把所簽訂的協議命名為預約合同對於雙方協議的定性而言不具決定性，那麼，把原告在履行所訂立的協議時交付給被告的錢命名為訂金對於確定法律行為意思表示的意思也不具重要性。

如果受意人知道雙方立約人的真正意思，則以真正意思約束表意人(《民法典》第228條第2款)。如果不知道真正意思，則以所表示的意思決定雙方當事人應遵守的合同約束。為了查明所表示的意思，需要對其作出解釋，即進行理解性評估以便了解其約束意思。

因此，須考慮給付平衡原則。該原則是指在存有疑問時，如本案一樣的有償法律行為中的意思表示的含義是最平衡的那一個。

如果在原告不履行時被告獲得“X”元的損害賠償，那麼在被告不履行時法律行為的意思應該是什麼？僅在得利的情況下或按照其得利程度作出支付？還是應當另有一項處罰，並支付與原告相同的數額，或者雖不同但構成處罰的另一數額？給付平衡原則的要求是，在存有疑問時，須認為當事人設置了對雙方的處罰，想要用原告交付的款項來計算在確定不履行的情況下對雙方的處罰。

雙方沒有規定，在原告不履行時被告可以提起特定執行之訴，提起給付之訴，或者要求解除合同並返還所作給付及對實際損害作出賠償。而是規定了定金制度，據此，若交付定金之人不履行，則收取定金之人留下定金，但無權獲得另外的損害賠償，除非遭受明顯更高的損害。

存有疑問時，給付平衡原則“要求”以雙方規定了定金的意思表示為準。

因此，即使不將合同定性為預約合同，按照雙方當事人的意思表示在法律上的意思，所交付的款項也只能被定性為定金。

因此，即使沒有上述法律推定，雙方的意思也應被解讀為雙方約定了定金。

所以結論是，本案中約定了定金。

關於按定金預先確定的損害賠償數額及其按照衡平原則減低。

“交付定金之當事人基於可歸責於其本人之原因而不履行債務者，他方立約人有權沒收交付物；如因可歸責於他方立約人以致合同不被履行，則交付定金之當事人有權要求返還雙倍定金。”(《民法典》第 436 條第 2 款)

已證實被告確定不履行其出售承諾。

亦證實被告收取了定金。

前面已經裁定，不履行的原因不可歸責於第三人，而是可歸責於有過錯的被告。亦裁定，被告的過錯不履行賦予原告解除預約合同的權利。

因此，被告應返還為履行未曾履行的出售承諾而收取的定金，因為解除合同的 effects 是返還已受領的給付(《民法典》第 282 條和第 427 條)。但還須向第一原告支付相當於所收取定金的款項嗎？

我們來看。

《民法典》第 436 條第 4 款規定，“除另有訂定外，如因合同之不履行已導

致喪失定金或雙倍支付定金，則無須作出其他賠償，但如損害之數額遠高於定金數額，則就超出之損害部分獲得賠償之權利仍予保留”。

經《民法典》第 436 條第 5 款準用的第 801 條第 1 條規定，“違約金明顯過多時，即使係基於嗣後原因所造成，法院仍得應債務人之請求而按衡平原則減少之……”。

給付的過錯不能所導致的違約的損害賠償數額原則上應等於所交付定金的數額。但損害賠償的數額可以：

- 如債權人遭受的損害遠超定金數額，則增加至損害數額<sup>11</sup>；
- 如按照定金得出的處罰明顯高於實際損害，則減低至不超過實際損害的衡平數額<sup>12</sup>。

關於舉證責任。

立法者在允許當事人通過協議來確定不履行的後果的同時，還分配了舉證

---

<sup>11</sup> “……超額損害賠償是對實際損害的賠償……” Manuel Trigo 教授著《Uma Uma Mudança de Paradigma: A Indemnização pelo Dano Excedente, em Especial nos Casos de Perda do Sinal ou de Pagamento do Dobro Deste e a Jurisprudência Recente (estudo em homenagem a João Calvão da Silva)》，《澳門大學法學院學報》，第 XXV 年度，第 49 期，2021 年，第 151 頁。

<sup>12</sup> 見 Pinto Monteiro 著《Cláusula Penal e Indemnização》，1990 年，第 730 頁。以及該作者著《A Cláusula Penal no Ordenamento Jurídico de Macau》，《Um Diálogo Consistente, Olhares Recentes Sobre Temas do Direito Português e de Macau》，2016 年，第一冊，Edição da Fundação Rui Cunha，第 38 頁及第 39 頁——“規範法官決定是否可以減低處罰或者在可以時同時決定作出減低的行為的標準是什麼？實際損失和處罰之間的差額自然是需要考慮的首要客觀因素。”

責任，只有主張不履行的損害賠償不同於預先所確定金額的一方才須證明重要損害。因此，主張損害賠償金額高於預先所定的債權人須證明遭受了遠高於定金的損害。而主張損害賠償金額低於預先所定的債務人須證明處罰明顯高於損害。

本案例中，應由被告負責主張並證明定金的數額對於彌補原告的實際損害和懲罰不履行的過錯而言明顯過高。

但被告稱其過錯程度低，以及兩原告將以相同價款取得一個與被告本應交付之不動產相同的獨立單位。

關於按照衡平原則減低根據已交付定金確定的賠償。

“違約金明顯過多時，即使係基於嗣後原因所造成，法院仍得應債務人之請求而按衡平原則減少之……”(《民法典》第801條第1款)。

上述規定直接規範違約金條款，即當事人為制裁不履行而約定的處罰。經必要配合後適用於定金<sup>13</sup>，而定金即使具確認性質也後補適用於不履行的處罰<sup>14</sup>。

立法者在面對高於定金的實際損害時傾向於實際損害，但在面對低於定金

---

<sup>13</sup> 《民法典》第436條第5款，“第二百零一條之規定，經作出必要配合後，亦適用之”。

<sup>14</sup> Nuno Manuel Pinto Oliveira 著《Ensaio Sobre o Sinal》，提到確認-補贖性定金。

的實際損害時便不再選擇實際損害，而是按衡平原則減低根據定金確定的數額。顯然是想讓損害賠償兼具違約金條款所固有且確認性定金補充發揮的處罰功能，還想讓損害賠償不局限於彌補功能，這是民事責任所產生的損害賠償責任的本質。因此，按照衡平原則施加的限額不應低於實際損害，並應讓定金發揮其處罰作用，即使達不到當事人所希望的嚴厲程度或立法者補充規定的嚴厲程度亦然。

接著我們來看。

衡平原則是判斷是否應減低損害賠償的標準，並用來在得出應予減低的結論時衡量減低的程度。

因此，須判斷根據定金確定的約定處罰是否明顯超出第一原告所遭受的實際損害。如前所述，實際損害是按照衡平原則作出減低的下限。

如前所述，主張損害賠償低於根據定金所定數額的被告須證明處罰明顯超過損害。

本案例中，應由被告負責主張並證明定金的數額對於彌補原告的實際損害和懲罰違約的過錯而言明顯過高。

關於實際損害，已認定事實僅表明在一項因被告給付不能而使第一原告受益的政府計劃內，原告以與被告所約定者相同的條件取得一個獨立單位的申請獲得了批准。

按照衡平原則減低損害賠償要求根據定金數額確定的損害賠償明顯超出實際損害。

第一原告失去已支付的款項多年(超過 11 年)，失去在 2012 年 12 月擬於“1200 個晴天”之後取得的獨立單位 8 年，不知道在上述政府計劃內何時會取得另一處獨立單位，因此根本沒有證明第一原告的實際損害遠低於定金數額，故不得按照衡平原則減低損害賠償的數額。實際上，我們不知道有關單位對於原告的价值有多大，或者按照中級法院在其 2024 年 5 月 9 日第 22/2024 號案的合議庭裁判中的邏輯，見 [www.court.gov.mo](http://www.court.gov.mo)，已經支付給被告的款項對其价值有多大。

因此，案卷中沒有證明定金數額明顯超出第一原告實際遭受的損害，故不應按照衡平原則減低根據定金數額定出的損害賠償。

因此結論是，第一原告提出的賠償金額等於所交付定金數額的主張成立，而被告提出的按照衡平原則減低損害賠償的主張不成立。

#### 4、補充請求

鑒於上述內容，無需審理以沒有約定定金且不履行不可歸責於被告為前提的補充請求。

#### 5、損害賠償義務的遲延

##### 5.1 遲延的開始

兩原告請求判處被告作出遲延給付的損害賠償。對於被告被判處支付雙倍定金的情況，主張遲延給付的損害賠償應當為自宣告被告將用以興建獨立單位的土地批給失效的行政長官批示刊登之日起至完全支付為止按照商業債務的法定利率(11.75%)計算的遲延利息。

遲延給付損害賠償的前提是債務人存在遲延，而對於已確切定出數額的單純債務而言(正如被告的債務)，只有在催告時才構成遲延(《民法典》第 794 條第 1 款)。

傳喚具催告效力(《民法典》第 794 條第 1 款和《民事訴訟法典》第 565 條第 3 款)。

因此，遲延隨傳喚發生。

## 5.2 遲延利息的利率

遲延給付的損害賠償相當於自構成遲延之日起計算的利息，除非發生例外情況，而本案不屬例外(《民法典》第 795 條)。

根據《商法典》第 569 條第 2 款的規定，僅對商業性質的債務才在法定利率之上另加 2% 的附加利率，這不適用於原告的債權，也不適用於商人或商業企業作為債務人而債權人不是商人的債務。

遲延給付的損害賠償應等於自傳喚起開始計算的法定利息，且不另加適用於商業性質之債的附加利率。

## 五、決定

(.....)』(見第 1989 頁至第 1999 頁)。

這樣，基於以上所闡明的內容(對此，我們亦表示認同)，本上訴案的解決方法已經顯而易見。

其實，正如被告本人(在其上訴陳述的結論中)也承認的(見結論第 46 條)，其曾訂立超過“3,000 份”與涉案合同相同的合同，而在向初級法院提起的數十宗就其“不履行協議的過錯”、“合同性質”以及“定金”(的存在與否)進行爭辯的訴訟中，所採取的“解決辦法”都是相同的，而針對初級法院所作裁決向中級法院及本終審法院提起的多宗上訴，情況亦是如此(例如，可參閱 2026 年 3 月 20 日第 100/2024 號案的合議庭裁判)。

當然我們承認，鑒於各個案件中獲認定的事實事宜所描繪的“具體情況”，在以損害賠償的名義裁定的(被告之前被判處支付的)“金額”以及“利息的計算”方面存在(或可能存在)差異，從而導致會進行一些變更。

然而如前所述，就被告/現上訴人再次提出的“合同履行在法律上的嗣後及確定不能”、其“定性”以及“訂立合同時所支付款項的性質”而言，本院

認為在此再次闡明其“無道理”實屬(完全)多餘，因為正如從前述轉錄的判決中可以輕易看到的，所作裁決清晰且恰當，而且也是本院堅定且反覆採取的見解(例如，可參閱上述 2026 年 3 月 20 日第 100/2024 號案的合議庭裁判，其副本為適當效力已附於本案卷宗)。

因此，就上述“問題”，本院在此援引前述初級法院判決，以及本院於 2026 年 3 月 20 日在第 100/2024 號案件所作的合議庭裁判中(更詳盡地)闡述的內容，不予贅述。

這樣，(在解決了上述“問題”之後)，現在讓我們來審議並裁定在被告被判處向原告支付的“損害賠償金額”以及“其利息的計算”方面，是否有理由不認同所作之裁決。

— 關於“損害賠償”的金額，初級法院和中級法院的裁判判處被告支付“已支付定金的雙倍金額”，即： $1,492,500.00$  港元  $\times 2 = 2,985,000.00$  港元。

在充分尊重不同見解的前提下，我們認為，沒有任何理由不確認這一裁決。

實際上，已證實原告在訂立預約合同時支付了 1,492,500.00 港元(而被告本人亦承認此事，見其結論第 39 條)，而正如前述初級法院判決所正確指出的，根據澳門《民法典》第 436 條第 2 款的規定：“交付定金之當事人基於可歸責於其本人之原因而不履行債務者，他方立約人有權沒收交付物；如因可歸責於他方立約人以致合同不被履行，則交付定金之當事人有權要求返還雙倍定金”。

同樣亦不能忘記，根據澳門《民法典》第 801 條第 1 款的規定(經上述第 436 條第 5 款準用)：“違約金明顯過多時，即使係基於嗣後原因所造成，法院仍得應債務人之請求而按衡平原則減少之；任何相反之訂定，均屬無效”。

然而在本案中，鑒於已經“證實”的情況，我們認為，被告被判處支付的“雙倍定金”並不屬於足以援用衡平原則予以減輕的“明顯過高”的損害賠償，因為(正如被上訴判決所強調的那樣)，原告/被上訴人已“逾 11 年”無法動用其所支付的款項(現已將近 14 年，因合同訂立於 2012 年 12 月 11 日)，不但無法取得其擬購買的單位(該單位本應於合同訂立後的“1,200 個晴天工作日”內交付)，還需要在此漫長的期間內承受如同本案這樣的一宗訴訟所不可避免地帶來的“失望”、“焦慮”和“壓力”(包括提起訴訟、跟進程序的進行及審判、向中級法院提起上訴，以及目前提起的本上訴，但願本院所作的裁決能為此“歷程”畫上“句號”)。

因此，鑒於以上所述，對此項裁決應予完全確認。

— 最後，關於“利息”的計算。

同樣在此方面，所作的裁決亦完全正確。

如前所述，所作的裁決判處被告支付與請求相同的金額，並裁定(法定)利息自“傳喚之日”起開始計算。

根據澳門《民法典》第 794 條第 1 款的規定：“只有在司法催告或非司法催告債務人履行債務後，債務人方構成遲延”。

眾所周知，“傳喚具有催告的效力”(澳門《民法典》第 794 條第 1 款  
機澳門《民事訴訟法典》第 565 條第 3 款)。

這樣，鑒於所提出的“請求”以及所作的“裁決”，並無可指責之處，只能裁定本上訴理由完全不成立。

**決定**

四、綜上所述並根據文內所載的理由，合議庭通過評議會裁定上訴敗訴，確認被上訴的中級法院合議庭裁判。

訴訟費用由上訴人承擔，司法費定為 15 個計算單位。

作出登記及通知（同時寄送第 100/2024 號上訴案的合議庭裁判複本）。

如果沒有新的問題，將卷宗適時發回初級法院，並作出必要附註。

澳門，2026 年 3 月 24 日

法官：司徒民正（裁判書製作法官）

何偉寧

宋敏莉