

上訴案第 535/2025 號

上訴人：A

B 有限公司 (B, Limitada)

被上訴人：同上

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 B 有限公司，不服初級法院民事庭合議庭主席閣下於 2025 年 1 月 23 日在第 CV1-19-0089-CAO 號卷宗中作出判處其向原告 A 支付 HKD7.037.625,01 的判決，向中級法院提起上訴，提出了載於卷宗第 2931 頁至 2948 頁的上訴理由（結論部分）¹。

¹ 其葡文內容如下：

1. Constitui objecto do presente Recurso a, aliás, douta sentença do Tribunal Judicial de Base, qua julgou parcialmente procedente a presente acção e condenou a Recorrente no pagamento de uma indemnização aos Recorridos, no montante global de HKD7.037.625.01/
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.
3. Com efeitos, ficou provado que se não fosse um consumo de tempo além do expectável por parte da DSSOPT, a Recorrente teria conseguido aproveitar o terreno dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão contratados e, assim, dar cumprimento ao contrato em apreço.
4. Uma tal actuação da DSSOPT e da DSPA era imprevisível.
5. Desde logo, não era previsível que a DSSOPT permanecesse inerte e sem emitir qualquer decisão relativamente ao plano de consulta e ao projecto parcial de arquitectura, apresentados pela Recorrente em Abril e Maio de 2008.
6. Não era previsível que após a apresentação do projecto global de arquitectura em Outubro de 2009, a DSSOPT emitisse uma Planta de Alinhamento Oficial em Fevereiro de 2010, donde constava um novo condicionamento, urbanístico atinente à observância um novo condicionamento urbanístico atinente à observância de uma distância mínima entre cada torre que inviabilizaria o projecto apresentado e que não estava previsto na lei, nem tinha sido anteriormente exigido em Macau.

-
7. Não era previsível que após a aprovação do projecto de arquitectura do empreendimento “Pearl Horizon”, comunicada à Recorrente em 07/01/2011, a DSSOPT fizesse depender a emissão da licença de construção, da apresentação e aprovação de um Relatório ambiental pela DSPA.
 8. Essa falta de previsibilidade resulta da circunstância de nunca tal exigência ter ocorrido anteriormente a nenhum promotor imobiliário.
 9. E ainda da circunstância de, ao tempo, não existir norma legal ou regulamentar aprovada e em vigor que exigisse esse Relatório Ambiental ou que sugerisse, sequer, que conteúdo pudesse vir a ter de conter.
 10. Muito menos era de esperar que, como se provou, a DSSOPT e a DSPA demorassem quase 3 anos a aprovar esse Relatório num procedimento moroso e ao sabor dos imprevistos desses serviços.
 11. Não se pode pretender que uma Administração Pública que está sujeita ao princípio da legalidade (artigos 3º do CPA), ao princípio da protecção dos direitos e interesses legalmente protegidos dos residentes (artigo 4º do CPA), ao princípio da justiça e da imparcialmente (artigo 7º do CPA) e aos princípios da boa fé e da colaboração (artigos 8º e 9º do CPA) deve entender-se genericamente como uma pessoa que actua de forma a violar os seus deveres contratuais com os sujeitos com que se relaciona. E que a Recorrente deveria assim ter presumido vir a suceder.
 12. E mesmo quando confrontada com essa exigência inesperada, a Recorrente previu, tal como qualquer bom pai de família no seu lugar o faria, que tal exigência seria rapidamente ultrapassada.
 13. Com efeito, do Ofício de 07/01/2011 constante de fls. 506 e seguintes, no seu ponto nº 19, parte final, resulta que o Relatório ambiental exigido pela DSSOPT deveria consistir em 4 pontos muito simples.
 14. No entanto, conforme está provado, os Serviços da Administração foram apresentando sucessivas e novas condições ao longo de quase 3 anos, à medida que as anteriores iam sendo cumpridas pela Recorrente, o que era manifestamente imprevisível, mesmo para um bom pai de família.
 15. D’outro passo, a actuação da RAEM sempre seria inultrapassável.
 16. Efectivamente, os serviços da RAEM não emitiriam a licença de construção sem que fosse apresentado o Estudo Ambiental, rectius, sem que fossem apresentadas todas as versões do Estudo Ambiental que foi exigindo ao longo de cerca de 3 anos.
 17. Bem se vê que a DSSOPT e a DSPA não actuaram como parte do contrato de concessão mas sim como Administração Pública, como puissance publique, sob as mesmas vestes com que actuam relativamente a qualquer privado.
 18. O Recorrido também sabia perfeitamente que o contrato em causa tinha por objecto uma fracção autónoma a ser construída no futuro, ou seja, um bem que não existia à data do contrato que celebrara com a Recorrente.
 19. E a Recorrente não faltou a deveres de informação que fossem devidos, nem prestou informação falsa ou sonegou informação que, de acordo com os ditames de boa fé, estivesse vinculada a transmitir.
 20. 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.
 21. Relativamente à redacção do contrato em apreço, logo na sua cláusula 5ª, as partes acordaram numa redacção que excluiu propositadamente a utilização da expressão “訂” referente ao

-
- conceito de “sinal” (com o sentido de penalização), em prol da expressão “訂金”, correspondente ao conceito de “depósito” (que não tem sentido penalizador).
22. Deste modo, as partes estão a manifestar a sua vontade em afastar a qualificação de sinal aos pagamentos efectuados por conta do contrato em causa.
 23. As cláusulas 9ª e 22ª não indicia que as partes celebraram uma promessa de compra e venda em vez de uma compra e venda de um bem futuro ou um contrato de reserva.
 24. Quanto à circunstância de poder eventualmente inferir-se de alguns dos segmentos do clausulado a necessidade de celebração de um segundo contrato, esta é, nos termos do artigo 866º do Código Civil (CC), uma formalidade absolutamente essencial, quer para o contrato-promessa, quer para o contrato de reserva, quer para o contrato de compra e venda imediata de um bem futuro.
 25. Por seu turno, as suas cláusulas 10ª a 12ª são previsões que raramente ou nunca são reguladas no contrato-promessa, mas sim no contrato de compra e venda.
 26. Também os textos preliminares e circundantes constantes dos autos conectados com o contrato em questão, designadamente, os recibos de pagamento identificarem-se deliberadamente como se tratando da liquidação de um preço e o facto de o contrato conter uma planta da fracção adquirida em anexo.
 27. Relativamente ao elemento histórico subjacente ao contrato em causa, há a destacar que o contrato foi celebrado antes da publicação da Lei nº 7/2013, que foi elaborada em resposta a um vazio legal que disciplinasse estes casos, o que permite vincar a sua especificidade em relação às figuras existentes a esse tempo na ordem jurídica de Macau, incluindo a figura do contrato-promessa tipificada no Código Civil.
 28. 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”.
 29. Relativamente ao elemento teleológico, o fim do negócio tido em mente pelas partes é o seguinte: para a parte compradora, um imóvel a ser construído fica reservado contra o pagamento de uma certa quantia, por inteiro ou dividida em prestações; para a parte vendedora é receber do adquirente um determinado pela fracção autónoma que vai construir e lhe vai entregar.
 30. Se o beneficiário desistir perde essa quantia a favor da outra parte; quando não, o contrato mantém-se. Em contrapartida, o vendedor deixa de poder dispor da fracção autónoma não podendo celebrar nenhum outro contrato com terceiros que tenha por objecto essa fracção autónoma.
 31. Assim, pela interpretação do clausulado, pelos textos conectados com o contrato, pelo elemento histórico e pelo elemento teleológico, afigura-se que o contrato em discussão não é um típico contrato-promessa mas um contrato de reserva ou um contrato de compra e venda imediata de um bem futuro, tal como defende Menezes Cordeiro no douto Parecer Jurídico ora junto.
 32. Subsidiariamente, mesmo que se entenda que o contrato em discussão nos presentes autos se trata de um contrato-promessa típico, a verdade é que as quantias que a Recorrente recebeu enquanto pagamentos de uma parte do preço da fracção a construir que foi vendida, configura um cumprimento antecipado do contrato prometido tendo em vista a satisfação de obrigação futura, previsto no artigo 434º do Código Civil, como o comprovam os recibos de pagamento de fls. 64 a 72 dos autos.
 33. Relativamente à indemnização a arbitrar, uma vez que a impossibilidade superveniente não

原告 A 亦不服上述決定，向本院提起了上訴，提出了以下的上訴理由：

1. 原審法院在被上訴的判決中，作出部分請求不成立的裁判，有關理由基於原審法院針對定金部份金額之認定。
2. 就有關請求不成立的部分，上訴人雖然表示尊重，但不能認同，因為當中存在錯誤解釋和適用法律的瑕疵。
3. 關於涉案單位之價金以及上訴人實際支付的事實部份，原審法院認定了第 29 條、第 30 條及第 101 條（對應調查基礎事實第 77 條）之事實。
4. 原審法院對已證事實第 101 條（對應調查基礎事實第 77 條）作出認定之依據主要為卷宗第 1107 頁之文件，按照有關內容，原審法院認為被上訴人的確是向上訴人作出一個 HKD1,394,400.00 的折

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.”

34. As consequências são as do artigo 784º/1 do CC: o interessado na aquisição fica desobrigado da contraprestação e pode exigir a restituição do valor 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.
35. Ficou estabelecido que a Recorrente recebeu dos Recorridos o montante global de HKD5.577.600.00 por conta do contrato aqui em discussão e que liquidou o empréstimo contraído pelo Recorrido junto do Banco XXX para aquisição da fracção autónoma em causa até ao montante de HKD4.117.574,99.
36. Deste modo e salvo melhor opinião, o quantum final da indemnização a arbitrar cifra-se em HKD1.460.025,01 (e respectivos juros de mora).
37. Quanto a estes últimos, tendo sido invocado pela Recorrente um contra-crédito e não tendo este sido admitido pelo Recorridos, o tribunal teve necessariamente que proceder a operações aritméticas e que basear tias cálculos com base em factos controvertidos ao tempo da citação, seguidos da sua subsunção ao direito, o que apenas se concretizou no momento em que foi proferida a douda sentença recorrida.
38. Deste modo, afigura-se que os juros de mora começam a contar apenas com a finalização de todas as operações descritas e conseqüente valor líquido apurado, o que coincide com a data da prolação da sentença.
39. Ressalvado diverso entendimento, a douda decisão recorrida incorre na violação dos artigos 228º, 229º, 230º, 435º, 436º, 467º, 473º/1, 556º, 560º/5, 779º/1, 784º/1, 795º e 801º do Código Civil.

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

扣，而上訴人實際上並沒有將折扣所對應的款項向被上訴人作出支付，被上訴人只是收取扣除的折扣後所需支付的金額。

5. 同時，原審法院認為定金具有保證的功能，如此，定金金額應是預約買受人向預約出賣人實際支付的金額，即 HKD5,577,600.00。
6. 然而，上訴人並不認同原審法院對於已證事實第 101 條（即調查基礎事實第 77 條）之認定以及對於法律之適用。
7. 根據已證事實第 29 條可以得知，於 2011 年 2 月 15 日，上訴人與被上訴人簽訂了樓宇預約買賣合同，且相關單位的價金為 HKD6,972,000.00（見已證事實第 29 條）。
8. 從已證事實第 30 至第 31 條以及卷宗見卷宗第 48 頁至第 50 頁、第 57 頁至第 61 頁的文件可見（該等文件均為鑑正本，且其真實性從未被作出質疑），被上訴人已從上訴人全數收取全數價金 HKD6,972,000.00，並發出了相關收據。而且，上訴人亦是以 HKD6,972,000.00 向財政局繳納印花稅（見起訴狀文件 22）。
9. 而卷宗 1107 頁之文件亦清楚顯示上訴人已向被上訴人支付了所有樓款，而且是基於上訴人已經一次過付清樓款，故有權從被上訴人收取「購置物」回贈。
10. 亦即是說，即使有所謂的「折扣」，上訴人也是需要實打實地履行支付 HKD6,972,000.00 – 只是當中 HKD1,394,400.00 之樓款係已透過《民法典》第 1189 條之簡易交付(Traditio Brevi Manu)作出支付。
11. 即由於上訴人需要支付 HKD1,394,400.00，被上訴人需要向上訴人支付「購置物」的回贈 HKD1,394,400.00，所以在會計帳目上，雙方這一部份的債權債務透過「兌數」方式支付。因此，上訴人實際所需支付以及已支付的款項總額為 HKD6,972,000.00。
12. 繼而，原審法院基於卷宗 1107 頁而將調查基礎事實第 77 條作出已證事實第 101 條之認定（即對原預約買受人所支付之金額僅為 HK5,577,600.00 而非 HKD6,972,000.00、以及被上訴人作出了折

扣之部份)有審查證據明顯錯誤之瑕疵，以及違反了《民法典》第 370 條之完全證明之規定。

13. 法官 閣下應根據《民事訴訟法典》第 629 條第 1 款 a 項將調查基礎第 77 條 (即已證事實第 101 條) 視為不獲得證實。
14. 綜上，被上訴判決錯誤地以 HKD5,577,600.00 作為定金賠償之基礎，存在錯誤解釋及適用《民法典》第 400 條、434 條至 436 條款之瑕疵。
15. 基於此，被上訴人應向上訴人返還 MOP\$10,158,919.76 (相當於雙倍定 MOP\$7,181,160.00x2 扣除被告代向銀行之還款 MOP\$4,241,102.24 之總和)
16. 綜上所述，原審法院裁定部分請求部分不成立的判決應予以廢止，中級法院應該根據《民事訴訟法典》第 630 條第 2 款規定，作出相應改判。

綜上所述，敬請中級法院裁定上訴人上訴理由成立，廢止原審法院之判決，因有關判決存在事實審理明顯錯誤和法律錯誤適用的瑕疵，並根據《民事訴訟法典》第 630 條之規定，直接改判被上訴人向上訴人支付 MOP\$10,158,919.76 (相當於雙倍定 MOP\$7,181,160.00x2 扣除被告代向銀行之還款 MOP\$4,241,102.24 之總和)。

其餘部分則維持原審法院之判決 (即被上訴人還需要對上訴人支付由本案傳喚日起計算之法定利息，直至全數支付為止)。

被告 B 有限公司就原告 A 的上訴理由作出了載於卷宗第 3037 至 3038 背頁答覆，其內容在此視為全文轉錄 (結論部分)²。

² 其葡文內容如下：

1. O Facto 101 da douta sentença recorrida é claro: “O valor total dos pagamentos efectuados pelo 4º Autor à Ré foi de HKD5.577.600,00 e não de HKD6.972.000,00, dado que beneficiou de um desconto da Ré no valor de HKD1.394.400,00, em virtude de ter pago a totalidade do preço (Q 77º).”

而原告 A 就被告 B 有限公司提出的上訴理由也作出了答覆，提出了以下的答覆理由（結論部分）：

1. 本案中，原審法院判處被告向原告支付 HKD7,037.625.01。針對該

-
2. E com efeito, em caso de pagamento integral do preço em uma só vez na altura da celebração do contrato, a B faz um desconto imediato, ainda antes da realização do respectivo pagamento.
 3. Por outras palavras, os compradores nessas circunstâncias, como é o caso do Recorrente, nunca pagam, portanto, em nenhum momento, o preço total.
 4. Apenas pagam, sempre, o preço constante do contrato, imediatamente deduzido do respectivo desconto.
 5. Por exemplo, se o preço contratado é de HKD5.000,000.00 e o desconto é de 20%, ou seja, HKD1.000.000,00, o comprador apenas entrega à B HKD4.000.000,00.
 6. Quanto à emissão do recibo no valor do desconto, de acordo com as regras da experiência comum, nomeadamente, as relativas à concessão de crédito hipotecário, tem como justificação o facto de o autor ter pedido empréstimo bancário com base no preço acordado para conseguir uma determinada percentagem deste por mútuo, tendo a ré feito a sua declaração para se harmonizar com o empréstimo e para, por razões de marketing e de mercado, prevenir ou evitar que se criasse a imagem de descida de preços.
 7. É este, de resto, o entendimento defendido pelo Distinto Tribunal de 1ª instância nas diversas sentenças que até ao momento foram proferidas em casos idênticos.

Acresce que,

8. O Recorrente não impugnou a decisão de facto com recurso à gravação dos depoimentos prestados (o que se compreende, pois que tais depoimentos são claros, peremptórios e inequívocos em sentido contrário ao que ele vem alegar).
9. A Decisão da Matéria de Facto não violou elementos de prova tarifados, como por exemplo, documentos autênticos ou autenticados.
10. Deste modo, a sua alegação a este respeito é uma mera discordância da apreciação da prova levada a efeito pelo tribunal ao abrigo do artigo 558º/1 do CPC, o que, como se sabe, não é sindicável e violaria o princípio da imediação da prova.
11. Conforme a lição do douto Acórdão desse Venerando TSI, de 9 de Fevereiro de 2023, Proc. nº 1038/2021: “- A justificar tal princípio e aquilo que permite a existência do mesmo, temos que o Tribunal a quo beneficia não só do seu prudente juízo e experiência, como da mais-valia de um contacto directo com a prova, nomeadamente a prova testemunhal, o qual se traduz no princípio da imediação e da oralidade.
- A reapreciação da matéria de facto por parte do TSI tem um campo limitado, tão só, aos casos em que ocorre flagrantemente uma desconformidade entre prova produzida e a decisão tomada, nomeadamente quando não exista qualquer sustentabilidade faxe à compatibilidade da resposta com a respectiva fundamentação”.
12. Ora, é patente que não há nenhum erro manifesto de julgamento, nem violação de regras e princípios de direito probatório por parte do Tribunal a quo.

Nestes termos e nos mais de direito aplicável, sempre com o mui douto suprimento de V. Exas., deve ser negado provimento ao Recurso a que ora se responde assim se fazendo, serenamente, Justica.

判決，上訴人提出了上訴，主要分為 A.不可歸責於上訴人之不履行；B.合同定性；以及 C 賠償金額三個部分。

A. 不可歸責於上訴人之不履行方面

2. 首先，上訴人認為，其不履行合同的原因係因為行政當局(第三人)不可預視且不可避免之行為，特別是行政當局在程序中有遲延以及要求其提交環評報告，導致其沒有辦法在批給期內完成「海一居」之建造。
3. 其次，上訴人亦主張行政當局的要求是不可逾越的，只有上訴人提起了環評報告後，才會發出工程准照。
4. 最後，上訴人主張在簽署合同時，被上訴人是完全知悉涉案單位仍未存在，亦應知道涉案合同與土地批給合同的履行是密不可分。
5. 上訴人同樣認為其沒有對被上訴人隱瞞或提供虛假資訊，因為其認為被上訴人早已知悉涉案單位尚未建成，而透過物業登記證明亦可見到土地的批給期限。
6. 針對上訴人是否存在過錯方面，原審法院認為被告在合同不履行方面是有過錯的，被上訴人是完全同意原審法院之理解。
7. 除此之外，針對上訴人一再重覆行政當局之過錯的問題，正如被上訴人的主張，其未能將涉案單位出售予被上訴人的直接原因，是「P」地段未能獲得續期，上訴人也沒能重新獲行政當局批給「P」地段；而未能續期的原因，則是因為上訴人未能在租賃期內完成利用，且將相關批給由臨時性轉為確定性。因此，上訴人不能履行合約的原因，完全是可預見，且可避免的。
8. 而且，需要強調的是，行政當局並非涉案合同的任一主體，在履行合同的過程中，被上訴人不可能知悉行政當局的行為。
9. 根據《民法典》第 400 條第 2 款規定，以及參考葡萄牙最高法院 2012 年 5 月 29 日在第 3987/07.9TBAVR.C1.S1 號合議庭裁判中的見解，可知，只有第三人存有權利濫用之情況下，即極端情況下，合同才對第三人產生效力 - 只有合同對第三人產生效力的情況

下才討論基於第三人行為而導致之合同不履行。

10. 而本案中，未能證實行政當局存有權利濫用之情況。
11. 再者，在 372/19-RA、352/19-RA 及 359/19-RA 號案件中，數百名海一居預約買受人曾針對特區提出賠償請求，當中行政法院裁定該等預約買受人的理據不成立，因為特區並未對其有任何過錯，更未存在權利濫用之情況。反過來說，如果預約買受人未能因為行政當局之行為獲得任何賠償，上訴人卻能以行政當局之行為來免於歸責，這對被上訴人來說，實屬不公，亦違反了合同的相對性原則。
12. 因此，上訴人所主張的不可歸責於其之不能履行，係明顯不能成立的。
13. 至於上訴人認為被上訴人知悉與土地批給相關的資訊，且從未對被上訴人隱瞞任何資訊的這一主張，除了必要的尊重外，被上訴人完全不能認同。
14. 首先，上訴人係發展商，只有其與行政當局進行接洽，因此，到底行政當局在履行中是否有遲延，預計到底時才能建成涉案物業，這屬於上訴人才能知悉的事實。但在與被上訴人接洽的過程中，上訴人從未披露有關風險。
15. 上訴人在 2011 年 1 月 7 日已知悉，有關工程計劃係要在其主張從未出現過之環評報告通過後才能發出施工准照。即使如此，上訴人亦未向被上訴人透露過有關問題，且繼續於 2011 年 2 月 15 日承諾向被上訴人出售涉案單位。
16. 需知道的是，上訴人在 2013 年 10 月 24 日獲得工程准照，倘如上訴人所主張仍需要 3 年時間便能完成涉案樓宇，即無可能在批給期限內（2015 年 12 月 25 日）完成涉案樓宇。
17. 根據善良家父的標準，在以上事實前提下，上訴人在係有能力預見其無法在批給期限內「交樓」予被上訴人，卻未曾向被上訴人提出相關事實及解釋，只是繼續向被上訴人表示可以如期「交樓」。

18. 由始可見，無論係簽署合同前抑或履行合同的過程中，上訴人均為過份自信地認為即使沒有任何法律依據之情況下，仍可獲得租賃批給續期或延期，又或重新獲得行政當局批給“P”地段，也無履行其告知義務。這明顯不符合一個作為具多年經驗的且符合善良家父標準的發展商所為。
19. 基於此，原審法院在認同上訴人在履行合同中過錯這一部份正確無誤，無維持原審法院之判決。

B. 合同定性方面

20. 上訴人除了認為不履行涉案合同的原因是不可歸責其之外，上訴人還認為，基於下述幾項原因，可得出涉案合同並非是「預約買賣合同」，而是「預留合同」或「將來物的買賣合同」的結論，原因有三個 -- 合同文字、在協商過程中以及相關（文件上）的文字及歷史原因。
21. 作為補充，上訴人主張，即使涉案合同一預約買賣合同，被上訴人支付的樓款，對應《民法典》第 434 條所指的提前履行，所以有關不履行所支付的賠償僅應為已付之樓款而非樓款之雙倍。
22. 被上訴人對以上見解表示尊重，但被上訴人認為並無道理。
23. 首先，根據《民法典》第 404 條第 1 款規定，預約買賣合同的特點，係基於預約合同承諾簽署特定合同，而在不動產交易中，預約買賣合同的目的，係為了將來以同樣的條件簽署買賣公證書。
24. 而本案中，不論文字上、在協商過程中以及相關（文件上）的文字、歷史上以及目的上，不同於上訴人的見解，被上訴人認為均充分顯示涉案合同為一份預約買賣合同。
25. 已證事實第 29 條、第 30 條及第 68 條已證明，上訴人承諾出售，而被上訴人承諾購入涉案單位予被上訴人；而為着獲得承諾出售的單位，被上訴人以分期付款方式，合共向上訴人支付了 HKD6,972,000.00（儘管被上訴人認為本案中定金金額應為 HKD6,972,000.00，亦針對有關金額認定之部分提出上訴）。

26. 在合同的文字上，根據卷宗內第 52 頁至第 55 頁之涉案合同，標題上為《樓宇買賣預約合約》；合同第 1 條再次重覆：「因方...承諾出售予乙方...甲、乙雙方同意訂立及遵守買賣預約合同如下...」；合同第 5 條則將《民法典》第 436 條第 2 款中預約買賣合同之「沒收」定金之機制加入至合同內容中；合同第 15 條規定，被上訴人有義務在收到上訴人通知後七天內簽署買賣公證書；在合同第 9 條以及第 22 條，分別可見，被上訴人在簽署買賣公證書前仍受制於上訴人—無論對於其合同地位之移轉，抑或對於大廈外部與內部之外觀裝修，均取決於甲方（即真正業權人）作出決定。
27. 以上各種表述，均可以見到即使在簽署涉案合同後，被上訴人仍未取得所有人的權利，且有義務與上訴人簽署買賣公證書 - 由此可見原審法院將涉案合同定性為預約買賣合同正確無誤。
28. 如若按照被上訴人所說，為一買賣將來物之合同，被上訴人在簽署涉案合同一刻已經為涉案單位之所有人，—那麼，為何仍要就這些「水、電錶」費用以及管理費用進行規管，並作為預約買賣合同的義務的一部份要求被上訴人支付相關費用？
29. 再者，雖然上訴人主張其所發出的收據中所寫的文字為「訂金（depósito）」而非「訂金」，但相信作為一般受意人，在澳門的市場交易中，均為未區分這兩個表述，即使係現樓預約買賣，均習慣以「落訂」或「落大訂」作為定金的表述。更何況，無論有關字跟上表述為哪一個也好，根據《民法典》第 435 條規定，均推定為定金。
30. 另外，需要知道的是，涉案合同係由上訴人所準備，以上合同上的文字，均為上訴人所草擬。
31. 因此，實在是難以理解上訴人一方面主張在歷史上樓花法生效前法律並未有就買賣在建樓宇的形式進行規管、卻一方面準備《海一居樓宇買賣預約合約》（而非《海一居樓宇買賣合約》）予被上訴人簽署，而最後卻主張有關合同並非預約買賣合同而是所謂的「預留合同」或「將來物的買賣合同」。

32. 還須強調的是，卷宗第 2281 頁顯示在樓花法生效之後物業登記局係以第 7/2013 號法律第 10 條第 3 款作出「海一居」單位之登記 – 即登記的依據為預約買受人名義以及預約買賣合同，而這一依據係獲作為第三方的物業登記局所承認。
33. 因此，無論是從哪一方面分析，均只能得出涉案合同為受《民法典》第 404 條、第 435 條以及第 436 條所規管之預約買賣合同。
34. 即使從法律方面看，無論係「將來物之買賣合同」，抑或「預留合同」，均明顯不適用於本案中。「將來物之買賣合同」受買賣合同的規定所約束，在司法上³以及學說上均認為，簽署「將來物之買賣合同」後無須另外再簽署其它合同，因為其物業權在簽署將來物之買賣合同的時候已獲得轉讓，只是相關移轉基於將來物未存在而暫時被中止。
35. 由於將來物為一不動產，因此，根據同一法典第 866 條，需要採用公證書成立，否則根據第 212 條，為無效的合同。
36. 如上訴人有意與被上訴人簽署將來物的買賣合同，作為經驗豐富的發展商，顯然而見會選擇公證書而非準備一「無效」的合同去約束被上訴人。
37. 而就上訴人所主張的「預留合同」，參考里斯本中級法院於第 25178/20.3T8LSB.L1-7 號案之見解便能知道，「預留合同」屬於簽署在協商初期，即雙方的意願以及條件仍未確認時所簽署的合同，通常早於預於買賣合同所簽署。
38. 然而在涉案合同中，明顯雙方已經明確承諾作出涉案單位之交易，

³ 見葡萄牙終審法院於第 22927/10.1T2SNT.L1.S1 號案之見解：

「Por exemplo, no caso de venda da coisa futura, como é o caso, não há coincidência entre a celebração do contrato e a transferência da propriedade da coisa vendida, uma vez que, na primeira data referida, a coisa pode nem sequer existir ainda (coisa absolutamente futura), necessitando de ser construída ou fabricada.

Nestes casos, o efeito real da transferência da propriedade fica suspenso até que a coisa adquira existência real e actual, sendo só nesse momento que se dá a transferência da propriedade para o adquirente, mas sempre por mero efeito do contrato, sem necessidade de o vendedor praticar qualquer acto translativo.

樓宇之價格、支付方式以及交付已作出了相應規管，明顯已遠超「預留合同」所規管之範疇。

39. 綜上，上訴人為着規避定金制度的適用而將同一份合同定性為兩種大相逕庭之合同之理據，係明顯不成立的。
40. 在相類似的案件中，中級法院第 22/2024 號案件中，仍將同類合同定性為預約買賣合同。因此，就原審法院將合同定性為預約買賣合同一部份應予維持。
41. 至於上訴人作為補充，倘涉案合同為預約買賣合同，其所主張被上訴人所支付的款項為《民法典》第 434 條所指的提前履行亦無道理。因為同一法典第 435 條有一推定，由於被上訴人享有該法律推定，應由上訴人根據同一法典第 337 條推翻上述推定，即證明被上訴人所支付的所有款項均非為定金。
42. 但從事實事宜裁判中，並不存在任何已證事實能夠推翻被上述人所支付的 HKD6,972,000.00 款項是具定金性質的這一法律推定。（儘管被上訴人認為本案中定金金額應為 HKD6,972,000.00，亦針對有關金額認定之部分提出上訴）。
43. 在沒有任何已證事實支撐上訴人單方面之說辭下，上訴人這一部份理據之上訴理由應同樣視為不成立。

C. 關於賠償金額

44. 上訴人認為，根據上述見解，應按照不當得利的制度，向被上訴人返還其曾支付的款項。針對需要歸還的款項部分，上訴人認為有關金額應按被上訴人實際作出支付的金額為基礎，減去上訴人已代其償還的銀行貸款金額，即只需返還 HKD1,460,025.01。上訴人同樣不認同上訴人上述主張。
45. 既然已經證實了上訴人與被上訴人之間存在《海一居樓宇買賣預約合約》之合同關係，也證實了基於上訴人之過錯不履行而無法簽署買賣公證書，因此，無論如何也不應適用《民法典》第 467 條第 1 款不當得利的規定。

46. 另外，上訴人亦主張有關利息的計算應自判決日起計，因為只有自當日起有關金額才已經結算。然而，有關金額早已經確定，只係透過簡單計算便可得出，係屬於已確切定出的債。因此，原審法院按照由上訴人被傳喚起計算利息並無不妥。
47. 綜上，結合被上訴人所提交的上訴理由陳述，上訴人這一部份的理據應同樣不成立，上訴人應依法向被上訴人作出雙賠的定金賠償，合共 MOP\$13,944,000.00，折合為 MOP\$14,362,320.00。
48. 最後，上述金額應按照被上訴人在其上訴理由陳述之方法減去已證事實第 31 條所指的由被上訴人為上訴人所支付的 HKD4,117,574.99，折合為 MOP\$4,241,102.24。
49. 基於此，上訴人的上訴理由不應判處理由成立。

綜上所述，敬請中級法院裁定上訴人上訴理由不成立，維持原審法院之判決。

二、事實

原審法院合議庭經庭審所認定為已證以及未證的事實載於卷宗第 2898 頁至第 2920 背頁（有關內容在此視為完全轉錄）。⁴

⁴ 其葡文內容如下：

1. Em 18 de Fevereiro de 2011, os Autor C e a 6ª Autora D In prometeram comprar à R. a “fracção 7-30A do edifício Pearl Horizon”, pelo que lhe pagaram o montante de HKD200.000,00.
2. Em 21 de Fevereiro de 2011, os o 5º Autor C e a 6ª Autora D In pagaram à R. mais um montante de HKD545.700,00.
3. Em 14 de Março de 2011, as duas partes celebraram um contrato-promessa de compra e venda de imóvel, incidente sobre a “fracção 7-30A do edifício “Pearl Horizon” (vide doc. 26 da p.i.).
4. Após a celebração do dito contrato-promessa de compra e venda, o 5º Autor C e a 6ª Autora D In pagaram, em 23 de Março de 2011, junto da Direcção dos Serviços de Finanças de Macau, os impostos do selo por transmissão de bens imóveis e do selo do conhecimento, no montante total de MOP40.325,00.
5. Em 28 de Setembro de 2018, a R. entregou a totalidade do valor de HKD2.741.600,52, equivalentes a MOP2.823.848,54, ao Banco XXX, Sucursal de Macau, para pagamento do empréstimo que o 5º Autor C e a 6ª Autora D In ainda deviam ao banco.
6. Em 14 de Abril de 2011, o 7º Autor E e a R. celebraram um contrato-promessa de compra e

venda de imóvel, incidente sobre a “fracção 7-29E do edifício Pearl Horizon” (vide doc. 33 da p.i.). Nos termos da cláusula 2ª do esmo contrato, o preço de venda desta fracção foi fixado em HKD6.500.000,00.

7. Aquando da celebração do referido contrato, o 7º Autor E pagou à R. o montante de HKD650.000,00.
8. Em 19 de Abril de 2011, o 7º Autor E voltou a pagar à R. o montante total de HKD5.850.000,00.
9. O 7º Autor E pagou, em 27 de Abril de 2011, junto da Direcção dos Serviços de Finanças de Macau, os impostos do selo por transmissão de bens imóveis e do selo do conhecimento, no montante total de MOP35.149,00.
10. Em 18 de Setembro de 2018, a R. entregou a totalidade do valor de HKD2.476.076,26, equivalentes a MOP2.550.358,55, ao Banco XXX, Sucursal de Macau, para pagamento do empréstimo que o 7º Autor E ainda devia ao banco.
11. A R., Sociedade de Impostação e Exportação B, Limitada, é uma sociedade por quotas constituída em Macau, tendo por objecto a exploração das actividades de comércio de importação e exportação, agência de comércio e de transportes, peças de vestuário, têxteis, indústria de etiquetas e de malhas, tinturaria de vestuários e impressão, produção de bordados, bem como o fomento predial, obras de construção e reparação de edifícios.
12. A R. tem vindo a explorar actividades em Macau ao longo de vários anos desde a sua constituição em 1977, é uma construtora imobiliária profissional e experiente, que tem perfeito conhecimento das normas e dos precedimentos locais, respeitantes à concessão de terrenos e à apreciação de obras.
13. Por Despacho nº 160/SATOP/90, publicado no 2º Suplemento ao nº 52 do Boletim Oficial, de 26 de Dezembro de 1990, alterado pelo Despacho nº 107/SATOP/91, publicado no B.O., nº 26, de 1 de Julho de 1991, foi concedido à R. um terreno, a resgatar ao mar, com a área de 60.78 m2, constituído pelos três lotes designados por «O» para fins habitacionais, «S» para fins habitacionais e por «Pa» para fins industriais, o teor deste despacho e do anexo dá-se aqui por integralmente reproduzido.
14. De acordo com o nº 1 da cláusula 2ª dos termos fixados no despacho de concessão, o prazo de concessão foi fixado em 25 anos, a contar a partir das outorga da escritura pública do contrato.
15. Posteriormente, por Despacho nº 123/SATOP/93, publicado na II Série do Boletim Oficial nº 35, de 1 de Setembro de 1993, e nos termos que já tinham sido previstos no Despacho nº 160/SATOP/90, foi à R. concedida a parcela de terreno designada por «Pb», destinada a ser anexada à parcela «Pa», constituindo um lote único, com a área global de 67.536 m2, e destinava-se a viabilizar o projecto de instalação de um “complexo industrial” (vide doc. 40 da p.i., o teor deste despacho e do anexo dá-se aqui por integralmente reproduzido).
16. O terreno, depois da fusão das parcelas “Pa” e “Pb”, passou a designar-se por Lote P e encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 22380 do livre B68M.
17. Posteriormente, nos termos do estipulado no contrato de concessão, a R. construiu um “complexo industrial” no Lote P, que entrou em funcionamento e que obteve a respectiva licença emitida pelas autoridades competentes.
18. Com vista a alterar a aproveitamento e a finalidade do Lote P, a R. submeteu à consideração da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes os projectos de arquitectura, respectivamente, em 10 de Setembro e 15 de Dezembro de 2004.
19. Após a apreciação feita pela Administração, o pedido da R. foi autorizado e, através do

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas nº 19/2006, publicado na II Série do Boletim Oficial da RAEM nº 9, de 1 de Março de 2006, foi acordada a alteração da finalidade e do reaproveitamento do Lote P, no sentido de nele ser construído um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por 1 pódio com 5 pisos, sobre o qual assentavam 18 torres com 47 pisos cada uma (vide doc. 41 da p.i.), o teor deste despacho e do anexo dá-se aqui por integralmente reproduzido.

20. Segundo o dito despacho, o edifício acima referido está afecto às seguintes finalidades e áreas brutas de construção (vide doc. 41 da p.i.): Habitação (excluída a do piso do refúgio): 599.730 m²; Comércio: 100.000 m²; Estacionamento: 116.400 m²; Área livre: 50.600 m².
21. O prazo de aproveitamento foi acordado em 96 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial da RAEM do despacho acima referido.
22. Para além disso, não obstante a total alteração do aproveitamento do terreno (da finalidade industrial para as finalidades comercial e habitacional), o prazo de concessão provisória (25 anos), estipulado na cláusula 2^a do contrato de concessão, manteve-se inalterado e terminava em 25 de Dezembro de 2015.
23. Por isso, à R. restava, naquela altura, cerca de 9 anos e 9 meses para concluir as obras de construção.
24. Em Janeiro e Junho de 2014, a R. apresentou o pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento junto da DSSOPT.
25. No dia 25 de Dezembro de 2015, findo o prazo do contrato da concessão do terreno, a R. acabou por não conseguir concluir o aproveitamento do supracitado Lote P.
26. No dia 29 de Janeiro de 2016, foi publicado, no BO da RAEM, nº 4, II Série, o Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas nº 6/2016, de 27 de Janeiro de 2016, que tornou público o seguinte: Por despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Janeiro de 2016, foi declarada “a caducidade da concessão do terreno situado na península de Macau, nos NATAP, designado por Lote«P», e que as benfeitorias por qualquer forma nele incorporadas no terreno reverterem, livre de quaisquer ónus ou encargos, para a Região Administrativa Especial de Macau, sem direito a qualquer indemnização por parte da concessionária, destinando-se o terreno a integrar o domínio privado do Estado”.
27. Contra o despacho que declarou a caducidade da concessão do terreno, a R. interpôs recurso contencioso junto do Tribunal de Segunda Instância e, decaído, interpôs ainda recurso junto do Tribunal de Última Instância.
28. Por fim, no dia 23 de Maio de 2018, o TUI proferido o Acórdão nº 7/2018 e julgou a R. a parte vencida.
29. Em 15 de Fevereiro de 2011, o 4^o A. A prometeu comprar à R. a fracção autónoma C, do 41^o andar, do bloco 7, do prédio situado em Macau, na Areia Preta, s/n, Lote P, para fim habitacional, pelo que lhe pagou o montante de HKD200.000,00.
30. Em 2 de Março de 2011, o 4^o A. A pagou à R. mais um montante de HKD497.200,00, tendo-lhe pago a totalidade do preço, no valor de HKD6.972.000,00, equivalentes a MOP7.181.160,00 (à taxa cambial de 1,03).
31. Em 17 de Setembro de 2018, a R. entregou a totalidade do valor de HKD4.117.574,99, equivalentes a MOP4.241.102,24, ao Banco XXX, Sucursal de Macau, para pagamento do empréstimo que o o 4^o A. A ainda devia ao banco.
32. A DSSOPT emitiu a Planta de Alinhamento Oficial (PAO) desse lote no dia 23 de Fevereiro de 2010, fixando 160 metros do nível do mar como altura máxima permitida às construções e que o afastamento entre as torres não devia ser inferior a 1/6 da altura da torre mais elevada.

-
33. O 7º A já pagou à R. a totalidade do preço, no valor de HKD6.500.000,00, equivalentes a MOP6.695.000,00, relativamente à fracção 7-29E do edifício “Peral Horizon” (Q 3.º)
 34. A mudança da finalidade do terreno do Lote P foi aprovada em 1 de Março de 2006 e em Maio de 2008 é que a R. submeteu um projecto de arquitectura e, posteriormente, em 22 de Outubro de 2009, submeteu outro que, depois de as autoridades administrativas terem exigido alterações, a ré alterou em Junho de 2010. (Q 4º)
 35. Em relação ao pedido da R sobre a prorrogação do prazo, a DSSOPT remeteu-lhe um ofício em 29 de Julho de 2014, assinado pelo Director Substituto, onde indicava que “como o atraso do aproveitamento do terreno é imputável à vossa empresa (ou seja, à R deste processo), e tendo em conta que não é a primeira vez que a vossa empresa requer a prorrogação do aproveitamento de terreno, e visto que aceitou a forma de penalização para o atraso prevista no contrato, para o efeito, e nos termos do Despacho proferido pelo Chefe do Executivo a 15 de Julho de 2014, é-lhe autorizada a prorrogar o prazo de aproveitamento do terreno até 25 de Dezembro de 2015, com aplicação de uma multa no valor de MOP180.000,00”. Para além disso, a R foi exigida ainda a aceitar umas condições acessórias. (Q 6º)
 36. Sabendo claramente do conteúdo e da decisão que consta do supracitado despacho, a R não apresentou qualquer oposição e aceitou, sem reserva, a referida multa e as demais condições, pelo que comunicou, no dia 4 de Agosto do mesmo ano, ao Director da DSSOPT o seguinte: *“A SOCIEDADE DE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO B, LIMITADA... declara aceitar a multa no valor de MOP180.000,00, condenada segundo o despacho datado de 15 de Julho de 2014, e mais declara aceitar as seguintes condições: 1. Caso o aproveitamento do terreno ainda não for concluído antes de o prazo de concessão por arrendamento do terreno caducar, e ainda que estando reunidos os requisitos previstos no artigo 5º da Lei nº 7/2013, Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção, a concessionária não irá pedir autorização prévia para efectuar os actos jurídicos da promessa de transmissão do edifício em construção no Lote P ou da promessa de oneração, nem irá praticar esses actos jurídicos, excepto se o terreno for concedido de novo nos termos legais; 2. Se, no futuro, o terreno não for concedido nos termos legais, a empresa concessionária não poderá reclamar qualquer indemnização ou compensação à RAEM”*. (Q 7º)
 37. Em 10/09/2004, a Ré apresentou um Estudo Prévio junto da DSSOPT(T-4803), seguido de um estudo prévio complementar, apresentado em 15/12/2004 (T-6451), os quais serviam fundamentalmente para o cálculo do prémio do contrato em função das áreas brutas de construção do empreendimento proposto. (Q 8º)
 38. Tal Estudo Prévio foi provado pela DSSOPT em 21/1/2005, por Ofício com o nº 747/DURDEP/2005. (Q 9.º)
 39. A DSSOPT emitiu três Plantas de Alinhamento Oficiais (PAO’s): uma em 23/12/2004, outra em 23/2/2005 e a terceira em 11/5.2007. (Q 10.º)
 40. Na aprovação dos estudos prévios e nos PAOs emitidas pela DSSOPT em 23/12/2004, 23/02/2005 e 11/05/2007 não se prevêem a necessidade de um afastamento mínimo de 1/6 da altura do prédio mais alto entre as diversas torres a construir no terreno, quer a de um limite máximo de 50 metros para extensão das fachadas das torres. (Q 11.º)
 41. Também em lado nenhum se previa a apresentação e aprovação de Relatórios de Avaliação do Impacto Ambiental e de Circulação do Ar. (Q 12.º)
 42. Em 29/4/2008, a Ré apresentou o Plano de Consulta “Master Layout Plan”, relativo à proposta de localização das torres (T-3040). (Q 13.º)
 43. Em 6/5/2008, a Ré apresentou o projecto inicial de arquitectura (T-3163). (Q 14.º)
 44. A R voltou a submeter o projecto de revisão ao projecto de arquitectura, em Abril de 2008, e um anteprojecto de arquitectura, em Maio. Após alteração, o projecto abrangia a construção “da cave com 2 pisos, do pódio com 3 pisos (rés-do-chão, 1º andar e 2º andar) e

sobre o qual assentavam 16 torres com 43 pisos cada uma” e, “no total, com 4.506 fracções habitacionais”. (Q 14.ºA)

45. Este projecto, aliás, nunca chegou a ser analisado pela DSSOPT, porquanto o mesmo foi absorvido pelo projecto que contemplava todo o empreendimento, incluindo áreas comerciais, apresentado para aprovação em 22/10/2009. (Q 15.º)
46. A Ré solicitou, em 14/8/2009, a emissão de uma nova PAO. (Q 16.º)
47. Uma vez que a DSSOPT, ultrapassado o prazo contratual de 60 dias, não emitira a Planta solicitada, preocupada com o escoar do prazo de 96 meses de aproveitamento, a ora Contestante não aguardou pela nova planta e submeteu o projecto global de arquitectura, para efeitos de aprovação, em 22/10/2009 (T-7191/2009). (Q 17.º)
48. Posteriormente, no dia 22 de Outubro de 2009, ainda na fase da apreciação, a R submeteu, outra vez, à DSSOPT um novo projecto de revisão ao projecto de arquitectura para substituir o projecto que já fora submetido e mencionado no artigo anterior. (Q 17.º A)
49. 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. E o “estudo prévio de 2004” previa a construção de 18 torres com 46 andares cada assentes em pódio de 6 pisos, o contrato de concessão revisto previa a construção de 18 torres com 47 andares assentes num pódio de 5 pisos, o “projecto inicial de arquitectura de 2008” continha 4 torres de um conjunto de 16 com 43 andares assentes em pódio de 2 pisos de cave e mas três pisos acima do nível do solo e o projecto global de 2009 continha 18 torres com 52 pisos mas com localização diferente da indicada no “estudo prévio de 2004”. (Q 18.º)
50. Finalmente, em 23/2/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO. (Q 19.º)
51. A PAO de 23/02/2010 e o Ofício de 09/04/2010 vieram formular sugestões não previstas anteriormente e que também não constavam do contrato de concessão revisto, nomeadamente, através dos pontos 5 e 6 do referido ofício, sugestões, que impunham:
 - A contemplação de uma extensão máxima contínua das fachadas das torres de 50 metros;
 - A contemplação de uma afastamento máxima entre as torres não inferior a 1/6 da altura da torre mais alta. (Q 20º)
52. Em 7/1/2011, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura que tinha sido apresentado pela Ré, em 22/10/2009 (Ofício nº 318/DURDEP/2011). (Q 21º)
53. O projecto aprovado pela DSSOPT em 07/01/2011 não contemplava a sugestão de afastamento entre torres mencionada no nº 6 do referido Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010.(Q 22º)
54. A DSSOPT prescindiu da sugestão de afastamento entre torres mencionada no nº 6 do referido Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010. (Q 23º)
55. O projecto então aprovado contemplava as soluções anteriormente preconizadas nos Estudos Prévios de 10/09/2004 e 15/12/2004, das PAO's de 23/12/2004 e de 23/12/2005, do projecto de arquitectura de 2009, e do contrato de concessão revisão. (Q 24º)
56. A decisão de aprovação do projecto de arquitectura, a DSSOPT condicionou a emissão da licença de obra à condição de (a) a ora Contestante 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”). (Q 25º)
57. Em 11/5/2011, a Ré apresentou o exigido relatório de impacto ambiental. (Q 26º)
58. Sucessivamente a R. B apresentou seis Relatório de Avaliação do Impacto Ambiental, contemplando as novas exigências manifestadas pelos serviços públicos na referida reunião de 26/07/2013. (Q 27º)
59. 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 B. (Q 28º)
60. Em 15/10/2013 ocorreu a aprovação final do Estudo de Avaliação do Impacto Ambiental e de Circulação do At, 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). (Q 29º)
 61. O projecto da R. (apresentado em 22/10/2009 e parcialmente alterado em 03/06/2010 para atender a certos requisitos impostos pela DSSOPT), com a aprovação da DSSOPT de 07/01/2011, sujeitando, porém, a emissão da licença de obra à aprovação do Estudo de Impacto Ambiental do empreendimento projectado, não sofreu quaisquer alterações de relevo. (Q 30º)
 62. Aprovado o projecto de obra em 15/10/2013, a Ré, em 24/10/2013, requereu a licença para as obras de fundações (T-11874/2013). (Q 31º)
 63. No entanto, a DSSOPT só, em 2/1/2014, é que emitiu tal licença e com validade apenas até 28/2/2014, i. é, inferior a dois meses. (Q 32º)
 64. A Ré deu de imediato início aos respectivos trabalhos. (Q 33º)
 65. Tendo apresentado também logo, em 15/1/2014, pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento. (Q 34º)
 66. Mas só cerca de seis meses e meio depois foi o mesmo autorizado, em 29/7/2014, através do ofício nº 572/954.06/DSODEP/2014. (Q 35º)
 67. O teor do acordo celebrado entre os autores e a ré que consta do documento de fls. 52 a 54 e 87 a 89. (Q 36º)
 68. Em 23 de Março de 2011, o 4º A. A pagou à R. mais um montante de HKD6.274.800,00 (Q 37º)
 69. Por outro lado, após a celebração do contrato, o 4º A. A pagou, em 1 de Abril de 2011, junto da Direcção dos Serviços de Finanças de Macau, os impostos do selo por transmissão de bens imóveis e do selo do conhecimento, no montante total de MOP37.702,00. (Q 38º)
 70. A PAO mencionado em HH) apenas foi notificada à R. em 09/04/2010, pelo ofício nº 4427/DURDEP/2010. (Q 39º)
 71. Segundo a comunicação interna do Chefe do Departamento de Urbanização da DSSOPT, de 25 de Março de 2014: "O projecto do Lote P é de grande envergadura, onde estarão construídas 18 torres com 47 pisos cada uma e com uma área de construção de 816130M2. Neste momento, apenas restam 21 meses para fundar o prazo da concessão por arrendamento, dentro dos quais devem ser autorizados diversos projectos específicos e realizadas as obras de construção das fundações e obras de superestrutura, cujo nível de dificuldade é bastante elevado. Caso não houver sobressaltos na organização do trabalho e for suficiente o número de trabalhadores técnicos, de equipamentos mecânicos e de materiais de construção, e se, atualmente, as obras pudessem iniciar já em grande escala, as mesmas terão a possibilidade de ser concluídas dentro de 21 meses, mas é óbvio que tudo ainda depende do titular das obras, sendo este o factor crucial". (Q 40º)
 72. Posteriormente, a R deu início à venda das fracções do "Pearl Horizon", comprometendo-se com os compradores (inclusivamente os AA. deste processo) que poderiam utilizar as fracções no terceiro trimestre de 2015. (Q 41º)
 73. A R. prometeu no acordo que a fracção seria entregue no prazo de mil e duzentos (1200) dias úteis de sol (ou seja, excluídos domingos, feriados e dias de chuva), contados a partir da conclusão do primeiro piso para habitação das obras de superestrutura; no caso de ser ultrapassado o prazo, iria pagar aos AA, a título de compensação, juros de mora, à taxa de juros de poupança bancária sobre o preço da fracção já recebido. (Q 42º)
 74. EM 7 de Janeiro de 2011, a DEEOPT informou a R. sobre a aprovação condicional do projecto

de revisão, dado ao projecto de arquitectura por ela submetido, apontando, contudo, várias exigências. (Q 43º)

75. De entre essas exigências, lembrou especialmente que: “as áreas brutas de construção para cada finalidade e a área global de construção fixadas no projecto não devem ultrapassar as que estão fixadas pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas nº 19/2006”, exigindo-lhe que “em virtude do afastamento entre as torres, deve ser submetido o relatório do impacto ambiental em relação às questões do ambiente público, tais como a circulação de ar, o efeito de biombo, a ilha de calor urbana e a evacuação de poluentes”, indicando ainda, de forma clara, que “qualquer licença de obras só é emitida depois do cumprimento dessas exigências, nomeadamente depois de haver parecer favorável sobre o relatório do impacto ambiental e da aprovação dos projectos específicos.” (Q 44º)
76. No que toca aos três relatórios do impacto ambiental submetidos pela R., respectivamente em 11 de Maio de 2011, 19 de Abril de 2012 e 31 de Agosto de 2012 e em relação ao relatório específico sobre a circulação do ar, submetido pela R em 7 de Setembro de 2012, que não foi aprovado, a DSSOPT informou a R que tinha de introduzir alterações; a R voltou a submeter o relatório do impacto ambiental e da circulação do ar no dia 15 de Março de 2013, o qual foi também revisto. (Q 45º)
77. Em 7 de Agosto de 2013, a R submeteu o 6º relatório do impacto ambiental revisto e a fichas técnica revista, conforme as opiniões da DSOPT e da DSPA. (Q 46º)
78. Em 15 de Outubro de 2013, a DSSOPT notificou à R que o relatório da circulação do ar e do impacto ambiental foi admitido e que foi aprovado, condicionalmente, o projecto de alteração ao projecto de arquitectura, entretanto, existiam vários aspectos que careciam de alteração, sobretudo a rectificação da ficha técnica e a garantia de que a área global de construção fosse calculada em cumprimento do âmbito e da área estabelecidos no contrato de concessão, est.. (Q 47º)
79. Só no dia 2 de Setembro de 2015, quando faltavam pouco mais que 3 meses para chegar ao final do prazo da concessão (25 de Dezembro de 2015), é que a R submeteu à DSSOPT o projecto de alteração às obras (inclusivamente de arquitectura, estrutura, abastecimento e escoamento de água, sistema contraincêndio, abastecimento de electricidade, sistema de ar-condicionado/ ventilação, gás combustível, elevadores e sistema de alarme contra-incêndio). (Q 49º)
80. Em 24 de Setembro de 2015, a R realizou uma sessão de esclarecimento sobre o andamento das obras do “Pearl Horizon”, na qual apresentou aos proprietários das fracções do edifício em construção o ponto de situação das obras e referiu que “mais que 70% das obras de fundações de Pearl Horizon estavam realizadas e estava confiante de ter essas obras concluídas em dentro de um ano; e que estava confiante de ter todas as obras de construção concluídas antes do final de 2018, desde que não calhem grandes mudanças meteorológicas ou as questões de longo tempo no processo de autorização por parte do Governo”, mas que “o projecto das obras de superestrutura ainda não tenha sido submetido para a autorização do Governo.” (Q 50º)
81. Em relação ao projecto do “Pearl Horizon”, no período compreendido entre a emissão à R da licença de obras em Janeiro de 2014 e a declaração de caducidade da concessão em 26 de Janeiro de 2016, as respectivas obras apenas se encontravam na fase inicial. (Q 53º)
82. A DSPA elaborou um parecer em 22/06/2011, que apenas foi notificado à Re, em 4/10/2011 (ofício com referência nº 11599/DURDEP/2011), onde formulou numerosas exigências adicionais, designadamente no que respeita aos factores “ruídos”, “qualidade de água”, “paisagem”, “vista” e “voo de pássaros”, “estacionamento automóvel nas redondezas da ETAR” e outros. (Q 54º)

-
83. A Ré estava vinculada a preparar um novo relatório de impacto ambiental para dar resposta às novas exigências, o qual foi apresentado pela Ré, em 19/04/2012 (T-4242/2012). (Q 55º)
 84. Em 31/08/2012, foi apresentado o 3º Relatório de Avaliação do Impacto Ambiental, que cumpria esses requisitos. (Q 56º)
 85. A DSPA emitiu outro parecer sobre este novo relatório de avaliação do impacto ambiental, em 16/10/2012, parecer este que apenas foi noticiado à Ré em 28/12/2012 (Ofício nº 13023/DURDEP). (Q 57º)
 86. Neste parecer, a DSPA voltou a exigir elementos nunca anteriormente solicitados, designadamente um estudo pormenorizado sobre o "Layout" das torres, com "simulação informática"; e uma avaliação sobre as "partículas em suspensão". (Q 58º)
 87. Foi a Ré obrigada a apresentar o 4º Relatório de Avaliação do Impacto Ambiental, o que fez em 15/03/2013 (T-3953/2013). (Q 59º)
 88. Em 07/08/2013, a Ré apresentou o 6º Relatório de Avaliação do Impacto Ambiental. (Q 60º)
 89. Nos termos da cláusula 5ª, nº 7 do contrato de concessão inicial, titulado pelo Despacho nº 160/SATOP/90, a DSSOPT dispunha de um prazo de 60 dias para, obrigatoriamente, se pronunciar sobre os requerimentos da Ré, no âmbito da marcha do respectivo processo. (Q 61º)
 90. Em 29/11/2018, a Ré instaurou uma acção de responsabilidade civil contra a RAEM. (Q 62º)
 91. 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 de impacto ambiental do empreendimento referido no contrato, sem o que a obra de construção não se iniciaria. (Q 64º)
 92. As PAOs emitidas pela DSSOPT em 23/12/2004, 23/02/2005 e 11/05/2007 não previam a apresentação e aprovação de Relatório de Avaliação de Impacte Ambiental e de Circulação de Ar. (Q 65º)
 93. Na apreciação do 2º Relatório ambiental, a DSPA decidiu apresentar novas exigências a cumprir pela Ré (ofício nº 1586/054/DAMA/DPAA/2012, de 24/05/2012), cujo teor foi objecto de discussão entre a Ré e a DSSOPT e a DSPA, em 25/07/2012. (Q 66º)
 94. Em 03/05/2013, a DSPA emitiu o seu 4º Parecer para a DSSOPT, sobre o 4º Relatório de avaliação do impacto ambiental apresentado pela Ré. (Q 67º)
 95. Nesse parecer a DSPA voltou a apresentar novas exigências, desta vez em relação à avaliação do impacto ambiental sobre os novos aterros, a ilha artificial, o fedor, etc. (Q 68º)
 96. Em 28/06/2013, a Ré que apresentou o quinto relatório de avaliação do impacto ambiental. (Q 69º)
 97. Tendo em vista evitar maiores demoras, a Ré pediu uma reunião conjuntamente com a DSSOPT e à DSPA, para, em contacto directo, tentar imprimir maior celeridade ao procedimento, reunião que teve lugar em 26/07/2013. (Q 70º)
 98. Dessa reunião resultaram novas exigências que obrigaram a Ré a elaborar novo relatório com conteúdo adicional. (Q 71)
 99. O projecto submetido pela Ré em 22/10/2009 já satisfazia plenamente as exigências sobre impacto ambiental. (Q 75º)
 100. Todo o comportamento da Administração foi de molde a criar na Ré a convicção de que o prazo para o aproveitamento do terreno lhe seria prorrogado considerando o tempo que a Ré teve de despendar com as descritas exigências introduzidas pela Administração no procedimento de aprovação do projecto. (Q 76º)
 101. O valor total dos pagamentos efectuados pelo 4º Autor à Ré foi de HKD5.577.600,00 e não de HKD6.972.000,00, dado que beneficiou de um desconto da Ré no valor de HKD1.394.400,00, em virtude de ter pago a totalidade do preço. (Q 77º)

-
- 102.O valor total dos pagamentos efectuados pelo 7ª Autora à Ré foi de HKD5.200.000,00 e não de HKD6.500.000,00, dado que beneficiou de um desconto da Ré no valor de HKD1.300.000,00, em virtude de ter pago a totalidade do preço. (Q 79º)
- 103.Contribuíram decisivamente para a aceitação do prazo de aproveitamento de 96 meses pela Ré vários factores, nomeadamente: (Q 80º)
- a) As Plantas de Alinhamento Oficiais referentes ao Lote “P” já emitidas em 2004 e 2005;
 - b) A apresentação pela Ré do Estudo Prévio em 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 Estudo Prévio em 21/01/2005, por Ofício nº 747/DURDEP/2005, e emitidos os pareceres técnicos de todas as entidades que, por lei, são chamadas a pronunciar-se de acordo com as suas áreas funcionais;
 - d) Ser expectável para a Ré, de acordo com a sua vasta experiência no desenvolvimento de projectos imobiliários em Macau, poder concluir a empreitada em questão antes do fim do prazo da concessão;
 - e) Não haver indícios de funcionamento anormal e impeditivo de uma actuação célere, adequada e proporcional dos serviços da Administração Pública, em conformidade com os parâmetros constantes do Código do Procedimento Administrativo;
 - f) A existência de uma cláusula no contrato de concessão de 1990, que se manteve em vigor, consagrando o princípio da colaboração dos serviços da Administração Pública no respeitante ao prazo de pronúncia para os projectos que lhes fossem submetidos para aprovação: ou seja, conforme a cláusula 5ª, nº 7, a Administração dispunha de um prazo de 60 dias para aceitar ou rejeitar os pedidos da Ré.
- 104.O acatamento da sugestão de afastamento mínimo entre torres correspondente a 1/6 da altura da torre mais alta implicava a necessidade de ainda mais tempo para a redefinição do empreendimento, implicava a realocação (layout) das torres projectadas e tinha o sério risco de, se se pretendesse manter as vistas das torres para o mar e uma concepção harmoniosa de vistas internas entre as torres, implicar uma diminuição de áreas de construção e a redução do número de torres. (Q 81º)
- 105.Em resposta, em 3/6/2010, a Ré incorporou no projecto de 22/10/09 algumas sugestões da DSSOPT, sem, contudo, contemplar, entre o mais, o afastamento mínimo entre torres e a extensão máxima da fachada. (Q 82º)
- 106.A Ré viu-se obrigada a recorrer a serviços especializados da Austrália, para a realização da “simulação informática.” (Q 83º)
- 107.A apresentação e aprovação de Relatórios de Avaliação do Impacto Ambiental e de Circulação do Ar era uma exigência inédita em Macau. (Q 85º)
108. A Ré executou as obras das fundações do edifício no último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (Q 86º)
- 109.A ré apresentou à DSSOPT um projecto parcial de arquitectura em 6/5/2008 e a DSSOPT não emitiu qualquer pronúncia sobre ele.
- Em 22/10/2009, a ré apresentou outro projecto de arquitectura que substituiu o apresentado em 6/5/2008 e a ré apreciou-o em 09/04/2010 com exigências e sugestões.
 - A ré respondeu em 3/6/2010 acatando as exigências, mas não a sugestão de afastamento entre as torres projectadas correspondente, no mínimo, a 1/6 da altura da torre mais alta.
 - A DSSOPT aprovou este projecto e notificou a ré em 7/1/2011 para apresentar o relatório de estudos de impacto ambiental que teria a construção do empreendimento em matéria de fluxo de ar, efeito biombo, ilhas de calor e expansão de poluentes.
 - A ré realizou o estudo e apresentou o respectivo relatório em 11/5/2011;
 - Depois, a DSSOPT pediu mais estudos da mesma natureza (impacto ambiental) até que

-
- aprovou o relatório respectivo em 15/10/2013.
- A ré pediu a emissão de licença de obras em 24/10/2013.
 - A licença de obras foi emitida em 02/01/2014. (Q 87 a 89º)
110. À R. bastariam 3 a 4 anos para concluir a construção de todo o empreendimento imobiliário “Pearl Horizon” e entregar à Autor a fracção autónoma. (Q 90º)
111. Se a DSSOPT tivesse dado resposta em 60 dias apreciando o projecto parcial de arquitectura apresentado pela ré em 06/05/2008, a que não respondeu;
- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando o projecto global de arquitectura apresentado pela ré em 22/10/2009, a que respondeu em 9/4/2010;
 - Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando a alteração apresentada ao referido projecto global em 3/6/2010, a que respondeu em 7/1/2011 e
 - Se a DSSOPT, quando em 7/1/2011 exigiu pela primeira vez a realização de estudos de impacto ambiental, tivesse exigido à ré todos os estudos da mesma natureza que lhe exigiu mais tarde,
- A R. tinha concluído o empreendimento “Pearl Horizon” dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão e teria podido entregar à parte autora as fracções autónomas de prédio urbano que se comprometeu a entregar e no prazo em que se comprometeu a fazê-lo. (Q 91º)
112. A Ré foi obrigada a aceitar as condições impostas para a prorrogação do prazo de aproveitamento, por não dispor de alternativa que lhe permitisse imediatamente continuar a executar o aproveitamento e para permitir a abertura de procedimento administrativo com vista a abrir caminho à Ré a uma nova concessão sobre o mesmo terreno. (Q 92º)
113. A RAEM bem sabia, não podendo deixar de conhecer, que o prazo que a ora Ré teve para o aproveitamento do projecto, após a emissão das licenças e suas prorrogações, era manifestamente insuficiente para a construção do empreendimento. (Q 93º)
114. A Ré celebrou milhares de contratos-promessa de compra e venda das fracções, investiu avultadas verbas na preparação dos diferentes projectos da obra e, com base na convicção de que lhe seriam prorrogados os prazos de aproveitamento do Lote P e da concessão, a Ré investiu avultadas verbas na realização e densificação dos estudos de impacto ambiental sucessivamente solicitados pela RAEM e, após a emissão de licença de obra em 2/1/2014, custeou e executou as obras das fundações do edifício durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (Q 94º)
115. Em casos de inimizabilidade do concessionário, a política da RAEM era de atribuir, por ajuste directo, nova concessão ao anterior concessionário. (Q 95º)
116. A Ré confiou que lhe seria prorrogado o prazo de aproveitamento ou dada uma nova concessão do mesmo terreno para data posterior a 25/12/2015, porque os Serviços da Administração lhe criaram tais expectativas, nomeadamente: (Q 96º)
- 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

三、理由陳述：

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

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

而原告所提出的上訴理由集中在原審法院所認定的賠償的定金的計算方面上，認為原審法院是錯誤地將被告給予原告購樓時候的折扣價座位計算定金的金額，而實際上，從已證事實第 30 至第 31 條以及卷宗見卷宗第 48 頁至第 50 頁、第 57 頁至第 61 頁的文件可見，被告除了已從原告處全數收取全數價金 HKD6,972,000.00，並發出了相關收據，上訴人亦是以 HKD6,972,000.00 向財政局繳納印花稅（見起訴狀文件 22）。由於原告已經一次過付清樓款，故有權從被告收取「購置物」的回贈——這所謂的「折扣」，原告也是需要實際履行支付原價（HKD6,972,000.00）——只是當中所謂的折扣 HKD1,394,400.00 的樓款係已透過《民法典》第 1189 條的簡易交付 (Traditio Brevi Manu) 作出支付。因此，當中原告需要支付的 HKD1,394,400.00，必須計算入被告需要向原告支付的賠償之中。

我們逐一看看。

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

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 mesma concessionário, em caso de não aproveitamento do terreno dentro do prazo.

117.A Ré ofereceu ao público milhares de frações autónomas por construir deste seu empreendimento em termos semelhantes àqueles que acordou com o autor no contrato em apreço nos presentes autos, com pagamento do preço na modalidade de pagamento integral ou pagamento faseado. (Q 98°)

個相同問題，無論是中級法院還是終審法院⁵，都一致認為被告上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

⁵ 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。
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。

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（《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 日與原預約買受人何子遜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網綁在一起，以便可以令特區政府相關部門在土地的利用期限及批給期限上作出讓步。

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

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

被告亦主張原告們是知悉涉案合同是一“將來物之買賣合同”而選擇

與被告簽署合同，故原告們應自行承擔有關風險。

被告的上述上訴理由是明顯不成立的。

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

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

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

*

2. 就錯誤將合同定性為“預約買賣合同”及預付款為“定金”方面：

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

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

這部分的上訴理由是明顯不成立的。

《民法典》第 404 條第 1 款規定如下：

第四百零四條

(適用制度)

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

二、...

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

在本案中，被告與原預約買受人所簽署的協議使用的名稱為“樓宇買賣預約合同”，以及在隨後的轉讓合同中，被告承諾將位於澳門黑沙環區無門牌 P 地段(LOTE P)，登記於澳門物業登記局標示編號第 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⁶，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。

⁶ 例如終審法院第 100/2024 號上訴案件。

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，需考慮倘有的減低與維持違約金條款的威嚇及勸阻價值之間的需要。”

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，需考慮倘有的減低與維持違約金條款的威嚇及勸阻價值之間的需要”。

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 XX 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基於原告的實際已經支付的價金方面的損失作為“定金”的雙倍賠償決定，並沒有任何可以質疑的地方，應該予以支持。

最後，至於原告的上訴，雖然，原告提出了原審法院合議庭作出了事實事宜的審理錯誤的瑕疵——原審法院基於卷宗 1107 頁而將調查基礎事實第 77 條作出已證事實第 101 條之認定（即對原預約買受人所支付之金額僅為 HK\$5,577,600.00 而非 HK\$6,972,000.00、以及被上訴人作出了折扣之部份）有審查證據明顯錯誤之瑕疵，以及違反了《民法典》第 370 條之完全證明之規定，但是，原告實際上所提出的上訴理由乃是一個法律適用的問題：無論原審法院合議庭如何對調查基礎事實第 77 條作出回答並認定已證事實第 101 條，這都不能左右原審法院尊敬的合議庭主席根據已經確定的“根據原告實際支付的價金”作為“定金”的價值進行賠償的計算的基礎理由作出賠償決定。

也就是說，即使原審法院合議庭對第 77 條調查基礎的回答是原預約買受人所支付之金額為 HK\$6,972,000.00，尊敬的合議庭主席閣下也會根據上述的“實際支付”的基礎理由，確定作為“定金”的價金必須是在扣除被告根據原告全數支付價金而給予的 20%的折扣的金額之後所得的金額。

那麼，原告的上訴中指責原審法院的事實認定的錯誤的理由明顯不能成立。而作為法律適用方面，尊敬的合議庭主席在確定賠償金額方面，以原告實際支付的金額作為“定金”的計算基礎，也沒有任何可以質疑的地方。我們更不能將此項折扣的金額作為原告因不履行而喪失的“利益”（《民法典》

第 588 條第一款後部分)甚至“將來的損失”(《民法典》第 588 條第二款)。

同樣必須駁回原告的上訴。

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

四、決定

綜上所述，中級法院合議庭裁定原告和被告的的上訴理由均不成立，維持被上訴的決定。

本程序的訴訟費用由上訴人支付，按其敗訴的金額的比例分別予以承擔。

澳門特別行政區，2026 年 4 月 23 日

蔡武彬 (裁判書製作人)

馮文莊 (第一助審法官)

譚曉華 (第二助審法官)