

卷宗編號： 788/2021

日期： 2022 年 01 月 20 日

關鍵詞： 附隨問題、法律上不存在、合同責任賠償、債權人代位債務人

摘要：

- 當原告請求宣告預約買賣合同無效/法律上不存在，沒有同時將合同名義上的預約出售人列為被告，導致出現被訴正當性不足的問題，倘其核心訴訟請求是行使債權人代位債務人的權利，那被訴正當性不足並不妨礙法院將相關無效/法律上不存在的問題當作附隨問題(《民事訴訟法典》第 26 條)來審理，繼而審理原告的核心請求是否成立。
- 倘在最初的預約買賣合同或其後的解除合同協議，其中一方主體從沒有參與其中，亦不知悉有關事宜，是他人假冒其簽名而作出，那不論預約買賣合同或解除合同協議均是法律上不存在的，不產生任何效力。
- 當給予的賠償是合同責任的賠償，而該合同責任在法律上並不存在，那就不能以合同責任名義獲得相關賠償，應返還以該名義所收取的賠償。
- 當債務人對第三人享有債權但沒有行使，以及債務人沒有其他財產可保障債權人的權利時，根據《民法典》第 601 條之規定，債權人可行使相關的代位權利。

裁判書製作人

何偉寧

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號： 788/2021

日期： 2022 年 01 月 20 日

上訴人： A 及 B(第一及第二原告)

被上訴人： C、D 及 E(第一、第二及第三被告)

*

一. 概述

原告們 A 及 B，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2021 年 03 月 23 日作出的決定，向本院提出上訴，有關內容如下：

1. 由於上訴人不服現審法院於 2021 年 3 月 23 日作出之判決，即“被上訴判決”，內容如下：

“

IV) 裁 決

據上論結，本法庭裁定原告提出的訴訟理由全部不成立，裁決如下：

- 駁回原告 A 及 B 提出的第二項請求及第三項請求；
- 裁定兩名原告針對被告 C、D 及 E 提起的其餘訴訟請求均不能成立，並開釋所有被告。

”

2. 上訴人認為，被上訴批示存有『對法律理解的錯誤』及『對事實認定的錯誤』的情況，使之構成沾有瑕疵，故應予廢止，包括：i) 在『對法律理解的錯誤』方面 - 構成法律上不存在的後果；ii) 在『對事實認定的錯誤』方面 - 第三被告不存在代理出售身份；iii) 在『對事實認定的錯誤』方面 - 不當得利，不存在和解協議補償的情況。

3. 關於 i) 在『對法律理解的錯誤』方面 - 構成法律上不存在的後果:
4. 在「法律關係的主體」及「爭議法律關係的非為有效」兩個方面，上訴人不能認向被上訴批示在此部份的判斷及法律上的觀點，上訴人認為，被上訴批示並未考慮到這裏的兩個法律關係(第一及第二被告訂立不動產(位於高利亞海軍上將大馬路激成工業大廈第三期4樓Q座)的“預約買賣合同”，其中第三被告假冒業主作為賣方簽名;以及兩名原告訂立的“預約買賣合同”(位於道咩卑利士街 13-B 號金海豪園地下 B 座商舖)，其中第三被告以業主代表身份簽署，均源自第三被告的刑事犯罪行為將衍生而成，且已被認定為詐騙行為，並透過澳門初級法院刑事法庭 CR4-13-0235-PCC 的判決書所產生的既法案的證明力(該刑事案判決證明書亦已載有本卷宗內作為書證)。
5. 上訴人基於澳門初級法院刑事法庭 CR4-13-0235-PCC 的判決書所載的已獲證明之犯罪事實，作為本案針對爭議的上述兩個法律關係行為(第一及第二被告訂立的“預約買賣合同”及原告訂立的“預約買賣合同”)宣告為「法律上不存在」或「無效」的支持依據。
6. 針對「法律上不存在」或「無效」的法律關係行為的法律後果，尊敬的葡國民法學者 Carlos Alberto da Mota Pinto 在其著作《Teoria Geral do Direito Civil》(由法律翻譯辦公室及澳門大學法學院出版的中譯本《民法總論》)提及法律行為之不成立與不完全有效(無效與可撤銷)之論說中指出，不成立或不存在(Inexistência)乃一獨立之概念，較之無效(Nulidade)與可撤銷(anulabilidade)，其後果更為嚴重。關於不成立，已肯定此一概念是指某一法律行為之“本體”甚至表面上看亦不成就。其認為在某些情況下，連行為之次要作用亦不應產生(因此就不是無效的問題)，並指出不成立之行為就不可轉換為另一行為，因為有關行為欠缺行動意思或屬

於人身脅迫之情況中，以及在可類推照此規定處理的假冒他人名義(例如偽造)之情況中，不成立此一概念正適合屬於“無行為意思、無意識之意思表示及人身脅迫”下的行為，不產生任何效力。(見文件1:《民法總論》中譯本，作者：Carlos Alberto da Mota Pinto，法律翻譯辦公室及澳門大學法學院出版，1999年，第360頁至第369頁)。

7. 本案中，根據已證事實載明，第三被告是假冒他人(不動產業權人)，與第一被告及第二被告簽署不動產預約買賣合同，第三被告的行為已在生效的刑事判決中被認為詐騙，原業主，F，從未參與其中，亦不知悉事件，相關的法律行為對其而言不產生任何效力，以任何形式對其保障或維護行為表像明顯無必要，這是所謂的業主，即第三被告與第一及第二被告之間的問題，與真正的不動產所有人無關。之後，第三被告亦以極為相似的模式，與第一原告及第二原告簽署不動產預約買賣合同，同樣地，該物業所有人亦從未參與其中，更不知悉事件，相關的法律行為對其而言不產生任何效力，以任何形式對其保障或維護行為表像明顯無必要，這是所謂的業主代表，即第三被告與第一及第二原告之間的問題，與真正的不動產所有人無關。
8. 由於上述兩個法律行為因刑事犯罪行為而產生，其行為的本質及表面上已屬不成就，一如 Carlos Alberto da Mota Pinto 所言，兩個合同所屬的法律行為屬於法律上不存在，有關合同由始對任何人不產生任何效力。終審法院曾就類似問題在 2012 年 7 月 31 日第 39/2012 號卷宗中做出論述。
9. 法庭對此類法律上不存在的行為得依職權，也就是說，既屬法院的權限，亦是法院的職責，隨時作出宣告。
10. 在尊重不同意見的前提下，原審法院無視第三被告刑事犯罪行為對本案

民事法律關係產生的後果，對法律作出錯誤解釋。

11. 本案中，應向第一被告及第二被告返還屬其兩人支付之訂金 (HKD\$500,000.00)，只此而已，第一被告及第二被告無權收取按有關預約買賣合同規定的“雙倍賠定”(《民法典》第 436 條)，故應將第一被告及第二被告按原合同條款規定收取的定金賠償款項 HKD\$500,000.00 返還給第三被告或作為其代位債權人的兩名上訴人(《民法典》第 282 條)。
12. 所以，被上訴判決在此部份沾有『對法律理解的錯誤』的瑕疵，故此，應依法廢止被上訴判決，並在已證事實充足的情況下，裁定上訴人提出的請求成立。
13. 關於 ii) 在『對事實認定的錯誤』方面 - 第三被告不存在代理出售身份:
14. 被上訴判決在爭議法律關係的非有效陳述中，指出“(一) 關於第一及第二被告的“臨時買賣合同”，合約上寫明的賣方 F 由始至終不知悉買賣行為的存在，即其從來有發出賣出的意思表示亦沒有在合同上簽名，此一法律行為構成法律上不存在。”(底線為訴訟代理人所加，旨在辨別作用)，上訴人認為這部份存在錯誤認定事實，尤其是第三被告沒有獲得涉案單位業權人 F 的出售委托。
15. 根據已證事實 E 項、H 項、K 項及 L 項所載，涉及第三被告與第一被告及第二被告簽署買賣的單位業主 F 根本從未向第三被告作出任何委托出售。
16. 所以，這部份的判斷認定存在欠缺事實支持，並沾有對事實認定之錯誤，應予廢止。
17. 關於 iii) 在『對事實認定的錯誤』方面 - 不當得利，不存在和解協議補償的情況:
18. 在已證事實中，被上訴判決所指第三被告與第一被告及第二被告的解除

合同的和解協議從未以任何形式出現過，更未載於已證事實內，相反，該“賠定”是根據法律上不存在的法律關係構建的預約買賣合同的條款而作出的；

19. 上訴人認為，被上訴判決在此部份的判斷及說明理由，是欠缺事實支持，是出現對事實認定的錯誤。因為，在相關卷宗 CR4-13-0235-PCC 判決中，本案已證事實證明第三被告既沒有獲得涉案不動產業權人的出售委托(代理權)，也沒有將收取定金及賠償事宜向該業權人作出通知，明明確確是假冒簽名的偽造文件行為，故屬於法律上不存在，其合同亦不產生任何法律效力。
20. 本案中，第三被告以他人名義及冒充他人簽名而與第一被告及第二被告簽署上指之“臨時買賣合約”，由於其買賣行為已被認定屬詐騙，而簽署的合約文件屬偽造文件，合約內為保障合約效力而設定的定金賠償條款必然地應因合約無效而屬無效，這是一個整體性的無效，又或是法律上不存在，因而不產生任何法律效力的“法律行為”，不能視為部份有效，因為除去了第三被告的詐騙行為及第三被告以他人名義及冒充他人在“臨時買賣合約”簽名的瑕疵後，整個法律行為無效，亦不可能成立，否則，因為“合約行為”不存在，而合約內載有的“定金賠償條款”還繼續生效的話，是完全不符合邏輯的。
21. 同樣地，即使除去了這個瑕疵，上指之“臨時買賣合約”也不可能按《民法典》第二百八十六條規定轉換成有效的單務合同，因為不具備各當事人謀求的同一目的。
22. 因此，毫無疑問，本案的“臨時買賣合約”是一個整體性無效的，又或是法律上不存在，因而不產生任何法律效力的“法律行為”的文件。
23. 那麼，就不存在第三被告與第一被告及第二被告就解除合同而達成一個

“協議”的有效性，再者，被上訴判決已證事實中，也不包含這個“協議”內容。

24. 事實上，上訴人從未在起訴狀內提及第一及第二被告是否存在協議而導致上訴人收取因履行合約條約中定金制度而衍生的、屬上訴人的金錢，該合同應被宣告法律上不存在。
25. 退一步而言，即使有可能發生第三被告偽冒業主 F 名義與第一被告及第二被告作出和解協議(但這一事實未獲證實)，上訴人認為這個協議是與一個法律上不存在的買賣預約合同有直接關連，但被上訴判決卻指該協議獨立於原生合同而獨自存在的。
26. 上訴人不能認同有關觀點，因為，已證事實 DD 項，第三被告既沒有涉案單位業主的委托出售，亦沒有其賦權處理和解協議之權力，那麼，這份協議的目的是讓第三被告為拖延時間以免被揭穿騙局而製造的假象行為，本身就存在虛假而構成無效的情況。
27. 可是，被上訴判決對於不獲證實且認定為獨立於原合同衍生責任的“和解協議”認為可獨自存在的一份協議(當然，在已證事實中也不存在上指之內容)，顯然地沾有對事實認定的錯誤。
28. 尊敬的中級法院法官閣下，亦於民事及勞動上訴卷宗第 756/2018 號作出合議庭判決的法理依據中，持有相同的觀點。
29. 因此，不論是第三被告向第一被告及第二被告作出支付退還定金及賠定之時，以及在出席澳門初級法院第四刑事法庭第 CR4-13-0235-PCC 號卷宗的庭審後及知悉第三被告因本案而獲判刑之時，甚至基於上訴人在本案訴訟前向第一被告及第二被告作出律師函通知，第一被告及第二被告均是知悉第三被告所簽署高利亞海軍上將大馬路激成工業大廈第三期 4 樓 Q 座的“臨時買賣合約”是一個整體性無效的，又或是法律上不存在

的，而不產生法律效力的法律行為。

30. 而在已證事實中，已證明第一被告及第二被告收到了第三被告交付她們的款項(HKD\$1,144,000.00)，是來自第三被告透過不法手段從上訴人取得的款項。
31. 正如 Dr. Nuno Manuel Pinto Oliveira 在其著作《Princípio de Direito dos Contratos》中清楚地闡述對不法行為透過“不當得利”取得債權的學說。(見上述著作，Coimbra Editora, 1.^a edição，Maio 2011, p.p. 776 a 780)。
32. 同樣地，就原告的代位求償權，著名學者 Mário Julio de Almeida Costa 在其著名學術著作《Direito das Obrigações》，亦支持原告的“代位求償權”。(見上述著作，Almedina, 12.^a Edição, Revista e acutalizada, 3.^a Reimpressão, Agosto, 2014, p.p. 821 a 825)。
33. 因此，被上訴批示在此部份明顯存有對不當得利法律制度的適用存在理解上的錯誤，故此，應依法廢止被上訴判決，並在已證事實充足的情況下，裁定上訴人提出的請求成立。

*

被告們 **C** 及 **D** 就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 744 至 749 頁，在此視為完全轉錄。

*

二. 事實

原審法院認定的事實如下：

- A 1^a Ré C e a 2^a Ré D são boas amigas e cooperaram no investimento em compra de bens imóveis sob a forma de capitais mistos. (已確定事實 A)項)
- A 3^a Ré E, do sexo feminino, solteira, maior, titular do BIRM n.º

XXX e do Bilhete de Identificação do Residente Permanente de Hong Kong n.º XXX, residente em XXX, praticou acto criminal relevante ao presente processo (cfr. as circunstâncias concretas em seguintes pontos). O 4º Juízo Criminal do TJB proferiu o acórdão condenatório que foi transitado em julgado em 6 de Novembro de 2014. Ora esta está a cumprir a pena de prisão – cfr. doc. 1: acórdão do TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC emitido pelo Tribunal. (已確定事實 B)項)

- Em 2009, a 3ª Ré E estabeleceu, na loja sita em Macau, XXX, a Companhia “XXX”, para exercer os negócios de compra e venda e de arrendamento de bens imóveis; em Outubro de 2011, a 3ª Ré E estabeleceu no mesmo endereço a Companhia YYY. (Estabelecimento de Pronto-a-vestir R2R), com o negócio principal de venda de pronto-a-vestir e continuar a exercer a actividade imobiliária – cfr. doc. 1: ponto 1 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC. (已確定事實 C)項)
- Na segunda metade do ano 2012, a 3ª Ré E planeou adquirir as informações através de consultar o registo predial, fingiu a proprietária ou representante da proprietária de um certo bem imóvel para vender falsamente o bem imóvel, falsificou os documentos tais como contrato de compra e venda e celebrou o contrato de compra e venda com o comprador por falsificação da assinatura da proprietária, e por esta forma conseguiu ganhar por

- burla o “sinal” do comprador – cfr. doc. 1: ponto 2 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC. (已確定事實 D)項)
- F é a tia da 3ª Ré E, que constituiu a 3ª Ré E para “arrendar” a fábrica daquela, sita em Macau, Avenida do Almirante Magalhães Correia, Centro Industrial Keck Seng, Fase III, 4º andar Q. Porém, E emitiu “notícia falsa” àqueles que exerciam a mesma profissão com ela na indústria imobiliária, tendo declarando que a proprietária da fábrica sita em Macau, Avenida do Almirante Magalhães Correia, Centro Industrial Keck Seng, Fase III, 4º andar Q pretendia vender este bem imóvel pelo preço de HKD\$6.500.000,00 – cfr. doc. 1: ponto 9 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC . (已確定事實 E)項)
 - Na primeira metade de Novembro do ano 2012, o agente da “XXX Property Co. Ltd.” G acreditou na notícia e informou às duas Rés C e D, e estas duas Rés manifestaram que tinham interesse em comprar o respectivo bem imóvel – cfr. doc. 1: ponto 10 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC. (已確定事實 F)項)
 - Em 05 de Novembro de 2012, a 3ª Ré E levou a 1ª Ré C, a 2ª Ré D e G para ir visitar juntos a supracitada fábrica. Naquela altura, as duas Rés C e D entendiam que o preço era adequado e decidiram comprar o bem imóvel com capital misto. Estas constituíram G a

- tratar, em representação delas, dos assuntos de compra e venda da supracitada fábrica – cfr. doc. 1: ponto 11 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC. (已確定事實 G)項)
- Em 12 Novembro de 2012, tendo perfeito conhecimento de que a proprietária F não tinha a intenção de vender a fábrica, a 3ª Ré E celebrou com G o “contrato provisório de compra e venda” por este elaborado no que diz respeito ao supracitado bem imóvel – cfr. doc. 1: ponto 12 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC. (已確定事實 H)項)
 - G assinou, em representação das duas Rés C e D, “G (substituto) 【G(代)】”(Assinatura – vide o original) na coluna de comprador do “contrato provisório de compra e venda” do supracitado bem imóvel – cfr. doc. 1. (已確定事實 I)項)
 - Celebrado o contrato em representação da duas Rés C e D, G entregou a E um cheque do Banco Tai Fung n.º 1881595, no valor de HKD\$500.000,00 com a assinatura de H, a título do sinal para comprar a supracitada fábrica – cfr. doc. 1: ponto 13 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC. (已確定事實 J)項)
 - Recebido o cheque, a 3ª Ré E declarou falsamente que ela tinha de entregar o “contrato provisório de compra e venda” assinado pelas duas Rés à proprietária para esta assiná-lo e levou o respectivo

contrato provisório. Posteriormente, a 3ª Ré E falsificou a assinatura da proprietária F no “contrato provisório de compra e venda” acima referido – cfr. doc. 1: fls. 38 e ponto 14 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC. (已確定事實 K)項)

- A 3ª Ré E falsificou a assinatura da proprietária F e assinou “F (F)” (assinatura – vide o original) na coluna de vendedor do “contrato provisório de compra e venda” do supracitado bem imóvel – cfr. doc. 1. (已確定事實 L)項)
- A proprietária F nunca teve a intenção ou vontade de assinar o supracitado “contrato provisório de compra e venda”. (已確定事實 M)項)
- No processo integral da celebração do supracitado “contrato provisório de compra e venda”, quer G, quer as duas Rés C e D, não viram pessoalmente proprietária assinar o seu nome “F (F)” (Assinatura – vide o original) – cfr. doc. 1. (已確定事實 N)項)
- Logo depois, a 3ª Ré E levantou o supracitado cheque e depositou o montante integral de HKD\$500.000,00 deste cheque na sua conta bancária n.º 09-11-10-060699 – cfr. doc. 1: ponto 15 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC. (已確定事實 O)項)
- A 1ª Ré e a 2ª Ré pagou à Direcção dos Serviços de Finanças o respectivo imposto de selo acerca do respectivo contrato provisório de compra e venda, no valor de MOP\$147.893,00 – cfr. doc. 1: fls.

39 e os factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC (fls. 147v do doc. 1). (已確定事實 P)項)

- Na primeira metade de Dezembro de 2012, quando se estava aproximando ao “prazo” de celebração do contrato de compra e venda fixo pelo “contrato provisório de compra e venda” assinado pelas três Rés, a 3ª Ré E disse falsamente que a proprietária pretendia aumentar o preço para os HKD\$9.300.000,00. Por isso, depois de discussão, a 1ª Ré C e a 2ª Ré D entende que o preço era demasiado alto e desistiram do negócio – cfr. doc. 1: ponto 16 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC. (已確定事實 Q)項)
- Naquela altura, para fazer correr o tempo a fim de evitar a ser posta a descoberto, a 3ª Ré E manifestou novamente à 1ª Ré e a 2ª Ré através de G que a proprietária estava prestes a pagar-lhes “sinal duplo” e o imposto de selo pago pelas duas Rés a título de indemnização – cfr. doc. 1: ponto 17 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC. (已確定事實 R)項)
- Naquela altura, a 3ª Ré E tinha perfeito conhecimento de que não havia suficiente depósito na conta bancária n.º 25-11-20-003787 aberta em nome da sua companhia “XXX”, porem, a 3ª Ré E passou três cheques com o valor igual de HKD\$1.143.585,00 respectivamente n.º HF269695, n.º HF269697 e n.º HF269698 do

Banco da China em 16 de Janeiro de 2013 e em 24 de Janeiro de 2013, e entregou à 2ª Ré C e à 3ª Ré D através de G a título de indemnização – cfr. doc. 1: fls. 42 a 51 dos autos e ponto 18 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC (fls. 144 do doc. 1). (已確定事實 S)項)

- A 1ª Ré C e a 2ª Ré D digiram-se em três vezes ao banco para levantar os supracitados três cheques, mas os cheques foram devolvidos pelo banco – cfr. doc. 1: fls. 42 a 52 dos autos e ponto 19 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC (fls. 144 do doc. 1). (已確定事實 T)項)
- Para evitar a ser posta a descoberto, a 3ª Ré E colecionou dinheiro com pressa para reembolsar à 1ª Ré C e à 2ª Ré D, por isso, ela decidiu praticar novamente burla da mesma maneira – cfr. doc. 1: ponto 20 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC (fls. 144 do doc. 1). (已確定事實 U)項)
- Naquela altura, segundo as informações de registo predial da loja sita em Rua de Tomé Pires, n.º 13-B, Kam Hoi Palácio, rés-do-chão B na Conservatória de Registo Predial, a 3ª Ré E chegou a conhecer que as respectivas proprietárias eram I e J– cfr. doc. 1: ponto 21 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC (fls. 144 do doc. 1). (已

確定事實 V)項)

- Por isso, a 3ª Ré E falsificou, de modo não conhecido, cópias de BIRM de que constam os nomes e fotos de I e J e outros sinais não verdadeiros; tais cópias de BIRM estão apreendidas no respectivo processo. Após análise e inspeção, foi provado que tais são cópias de BIRM falso – cfr. doc. 1: ponto 22 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC (fls. 144 do doc. 1). (已確定事實 W)項)
- Depois, a 3ª Ré E declarou falsamente àqueles que exerciam a mesma profissão com ela na indústria imobiliária, que ela foi constituída com poderes para vender a supracitada loja – cfr. doc. 1: ponto 23 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC (fls. 144 e 144v do doc. 1). (已確定事實 X)項)
- Vista a supracitada loja, as duas Autoras, isto é, A e a sua amiga B tinham a vontade de comprá-la com capital misto, e discutiram, através do cônjuge da Autora A, K, sobre o preço do bem imóvel por muitas vezes com a 3ª Ré E. Por final, a 3ª Ré E declarou falsamente que o proprietário “I” concordou em vender o bem imóvel junto com o contrato de arrendamento pelo preço de HKD\$22.600.000,00 e exigiu que recebesse primeiro um montante de HKD\$1.500.000,00 a título de “sinal” – cfr. doc. 1: ponto 25 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC (fls. 144 do doc. 1). (已

確定事實 Y)項)

- Verificados os nomes dos proprietários e visto o bem imóvel in loco, as duas Autoras A e B acreditaram no que a 3ª Ré disse e aceitaram o supracitado preço e condições para compra. Por isso, a pedido da 3ª Ré E, a Autora A entregou à 3ª Ré E um cheque do Banco Tai Fung n.º C1714938 no valor de HKD\$1.500.000,00 através de K. O objecto para quem é que se passava o cheque foi “I” e quem passou o cheque foi o marido da Autora A, L (sic.) – cfr. doc. 1: ponto 26 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC (fls. 144v do doc. 1). (已確定事實 Z)項)
- Em 29 de Janeiro de 2013, na loja da 3ª Ré E sita em Macau, Rua Cidade de Braga, n.º474, Vista Magnífica Court, AY, K entregou o cheque dado pela Autora A à 3ª Ré E para esta reentregar ao proprietário “I” – cfr. doc. 1: ponto 27 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC. (已確定事實 AA)項)
- Recebido o cheque, a 3ª Ré E assinou, na qualidade de representante da proprietário, o “contrato provisório de compra e venda” elaborado por K; ao mesmo tempo, para adquirir a confiança da outra parte, a 3ª Ré E ainda prestou as cópias de BIRM falsificadas de “I” e de “J” – cfr. doc. 1: fls. 74, 113, 128 e 129 e ponto 28 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC (fls. 145 do doc. 1). (已

確定事實 BB)項)

– Posteriormente, sem adquirir permissão dada pelas duas Autoras e por K, a 3ª Ré E acrescentou o seu nome “E (E)” no lugar a branco da coluna “a quem deve ser pago o montante” e, em 31 de Janeiro de 2013, foi à sucursal de Hotel Lisboa do Banco Tai Fung para levantar o cheque (n.º C1714938). Naquela altura, a 3ª Ré E levantou o montante integral de HKD\$1.500.000,00 do cheque e depositou-o na sua conta bancária (n.º 108-2-21779-4) do Banco Tai Fung – cfr. doc. 1: fls. 31 e 32, 133 a 136 dos autos e ponto 29 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC (fls. 145 do doc. 1). (已確定事實 CC)項)

– Para cobrir a fraude praticada às Rés C e D, a 3ª Ré E depositou, em 31 de Janeiro de 2013 HKD\$1.144.000,00 nas contas da 1ª Ré e à 2ª Ré com a quantia de “sinal” pago pelas Autoras – cfr. doc. 1: fls. 41, 133 e 134, e ponto 30 dos factos provados do acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC (fls. 145 do doc. 1). (已確定事實 DD)項)

– Quer dizer, a 3ª Ré E levantou o cheque prestado pela Autora A e utiliza tal dinheiro para entregar à 1ª Ré C e à 2ª Ré D um montante de HKD\$1.144.000,00 – cfr. doc. 1: o acórdão proferido pelo TJB constante da certidão do processo n.º CR4-13-0235-PCC (fls. 144 do doc. 1). (已確定事實 EE)項)

– E a 1ª Ré e a 2ª Ré já receberam tal quantia no valor de

- HKD\$1.144.000,00 e depositou-a respectivamente em três montantes – cfr. fls. 41, 147 e 147v dos autos. (已確定事實 FF)項)
- Tal quantia inclui os seguintes títulos, com o respectivo valor:
1. Quantia equivalente ao “preço” pago pela 1ª Ré e a 2ª Ré pela compra da fábrica em causa : HKD\$500.000,00;
 2. Quantia equivalente à indemnização fixa nos termos do “regime de sinal” relativo à compra e venda da fábrica em causa: HKD\$500.000,00;
 3. Quantia equivalente ao imposto de selo pago à Direcção dos Serviços de Finanças para a compra da fábrica em causa: MOP\$147.893,00, equivalentes aos HKD\$144.000,00, cfr. doc. 1, fls. 38, 39, 41 e 147v dos autos. (已確定事實 GG)項)
- A 3ª Ré E estava a efectuar a pena de prisão por 9 anos e 6 meses no Estabelecimento Prisional de Macau, e transferindo para Hong Kong a cumprir continuamente a pena de prisão num estabelecimento prisional. (已確定事實 GG-1)項)
- A 3ª Ré não deduziu nenhuma acção junto ao TJB com o fundamento de nulidade, anulabilidade ou inexistência jurídica contra o “contrato provisório de compra e venda” (da fábrica sita em Macau, Avenida do Almirante Magalhães Correia, Centro Industrial Keck Seng, Fase III, 4º andar Q) contraído entre ela e a 1ª Ré e a 2ª Ré, para pedir que a 1ª Ré e a 2ª Ré devolver o integral montante da supracitada quantia de HKD\$1.144.000,00. (已確定事實 HH)項)

- Ou seja, a 3ª Ré não deduziu nenhuma acção junto ao TJB com o fundamento de nulidade, anulabilidade ou inexistência jurídica contra o “contrato provisório de compra e venda” (da fábrica sita em Macau, Avenida do Almirante Magalhães Correia, Centro Industrial Keck Seng, Fase III, 4º andar Q) contraído entre ela e a 1ª Ré e a 2ª Ré, para pedir que a 1ª Ré e a 2ª Ré devolver o montante de HKD\$500.000,00 a título da indemnização por elas recebida sob o “regime de sinal” regulado pelo contrato. (已確定事實 II)項)
- Ou seja, a 3ª Ré também não deduziu, junto ao TJB, nenhuma acção contra o “contrato provisório de compra e venda” (da fábrica sita em Macau, Avenida do Almirante Magalhães Correia, Centro Industrial Keck Seng, Fase III, 4º andar Q) celebrado entre ela e a 1ª Ré e a 2ª Ré com o fundamento de liberalidade ou enriquecimento ilegítimo, a fim de pedir que a 1ª Ré e a 2ª Ré devolvam a “quantia de indemnização” no valor de HKD\$500.000,00 recebida por elas nos termos do “regime de sinal” regulado no respectivo contrato. (已確定事實 JJ)項)
- Em 24 de Fevereiro de 2016, as duas Autoras emitiu, através do mandatário jurídico, uma carta à 1ª Ré C e à 2ª Ré D, tendo exigindo que estas devolvessem parte paga pela 3ª Ré E com o dinheiro das Autoras, isto é, o montante de HKD\$1.144.000,00 e que o depositassem no processo n.º CR4-13-0235-PCC – cfr. doc. 2. (已確定事實 KK)項)
- Respectivamente em 03 de Março e em 07 de Março de 2016, a 1ª

- Ré C e a 2ª Ré D assinaram a carta acima referida – cfr. doc. 3. (已確定事實 LL)項)
- Aproximadamente na segunda dezena de Março de 2016, uma das Rés (dentre a 1ª Ré C e a 2ª Ré D) manifestou ao mandatário jurídico, por telefone, que recusava a exigência referida na carta. (已確定事實 MM)項)
 - Posteriormente em 16 de Março de 2016, o mandatário jurídico da 1ª Ré C e 2ª Ré D respondeu por escrito ao mandatário jurídico das duas Autoras, tendo apontado que elas não se conformavam com o teor de devolução da respectiva quantia exigida pelas Autoras. (已確定事實 NN)項)
 - Até agora a 1ª Ré C e a 2ª Ré D não devolveram nenhum montante, quer HKD\$1.144.000,00, quer HKD\$644.000,00, quer HKD\$500.000,00, pago pela 3ª Ré E. (已確定事實 OO)項)
 - Quer a 1ª Ré, quer a 2ª Ré, quer a 3ª Ré, não exigiram à Direcção dos Serviços de Finanças devolvesse o imposto de selo no valor de MOP\$147.893,00. (已確定事實 PP)項)
 - Segundo o acórdão do processo n.º CR4-13-0235-PCC que foi transitado em julgado em 06 de Novembro de 2014, a 3ª Ré tem de pagar às duas Autoras HKD\$1.500.000,00 e a isso ainda se somam os juros de mora jurídicos a contar do dia de convocação até integral pagamento, a título de indemnização. (已確定事實 QQ)項)
 - As duas Autoras A e B já transferiram o integral do capital misto no valor de HKD\$1.500.000,00 a L. (對調查基礎內容第 1 條的答覆)

- A 3ª Ré ainda não pagou nenhuma quantia às Autoras (não abrangendo os montantes da comparticipação pecuniária no desenvolvimento económico). (對調查基礎內容第 2 條的答覆)
- Igualmente, a 3ª Ré também não depositou nenhuma quantia no processo penal n.º CR4-13-0235-PCC ou n.º CR4-13-0235-PCC-D a título de indemnização às duas Autoras. (對調查基礎內容第 3 條的答覆)
- Até agora as duas Autoras só apreendem o montante de comparticipação pecuniária no desenvolvimento económico da 3ª Ré E no valor de MOP\$9.000,00, o que foi registado no processo n.º CR4-13-0235-PCC-D do 4º Juízo Criminal do TJB. (對調查基礎內容第 4 條的答覆)
- A 3ª Ré E já não tem nenhuns bens para pagar indemnização pelos prejuízos sofridos pelas Autoras. (對調查基礎內容第 5 條的答覆)

*

三.理由陳述

原審判決內容如下：

“....

確定了既證事實，現須對事實作出分析並考慮適用法律的問題。

從既證事實我們抽出下列案情摘要：

第三被告原本乃一名地產中介，先利用其中介的角色，向第一及第二被告訛稱激成大廈第三期 4 樓 Q 座廠房的業主欲以 HKD\$6,500,000 元出售廠房，第一及第二被告信以為真，同意購入廠房，並與廠房的業主 F 訂定了一份“臨時買賣合約”，隨後將一張 HKD\$500,000 元的支票交付予第三被告，但是，在該份合約上

業主 F 的簽名是第三被告偽冒的。

交易期限逼近，為免騙局被拆穿，第三被告向第一及第二被告謊稱業主不欲完成交易，並願意向第一及第二被告支付“雙倍定金”加上兩人已向財政局繳納的“印花稅”作為賠償。

為了籌措資金，第三被告故技重施，對外聲稱道咩卑利士街 13-B 號金海豪園地下 B 座商舖的業主 I 及 J 委託放售舖位，兩名原告信以為真，同意以 HKD\$22,600,000 元購入舖位，並開出一張 HKD\$1,500,000 元的支票予業主“T”，同時簽訂了一份“臨時買賣合約”，此次，第三被告以業主代表身份在合約上簽名。

第三被告隨後變造兩名原告交付的支票，在其上加上自己的名字而成功將支票的 HKD\$1,500,000 元存入自己的帳戶，再從中取出 HKD\$1,144,000 元給予第一及第二被告，當作業主給予彼等作為解約的賠償金。”

第三被告促成兩名原告及第一、第二被告訂立了兩份臨時買賣合約，但是，實際上物業的業主不曾有出售的打算，一切只是第三被告的詭計，利用虛假交易騙取彼等作出金錢交付。兩份臨時買賣合約是第三被告為達到行騙目的的工具，以此為幌子令承諾買受人交付定金。

嚴格意義上說，兩名原告、第一及第二被告均為第三被告的詐騙行為的受害人，只不過最終只有原告蒙受金錢損失。

第三被告因為上述行為在刑事卷宗被判處加重詐騙罪被判處九年徒刑，同時因為實施不法行為而被判處向兩名原告支付港幣\$1,500,000 元附加法定利息的賠償金。

兩名原告因此對第三被告擁有一項債權。

由於第三被告已沒有資產，兩名原告未能通過執行使其債權獲得償付。原告遂透過本案確定第三被告針對第一及第二被告擁有債權並代其位行使債權，從而使自己的債權可以得到滿足。

滿足原告的訴求的必要前提是第三被告面對第一及第二被告具有債權。

兩名原告聲稱第三被告擁有的債權建構於彼等認為第三被告與第一、第二被告之間從不曾存在預約買賣行為，第三被告便無義務向兩名被告作出賠償，因此兩名被告從第三被告手中收到的 HKD\$1,144,000 元應返回予第三被告。

分析當事人在訴狀的論述，我們發覺雙方當事人似乎都混淆了案中被指法律上不存在或無效的法律關係的主體。

誠然，第三被告在整個騙案中扮演主導角色，從刑事不法行為的角度，第三被告乃行為人，兩名原告以及第一及第二被告為被行騙的對象。

但是，原告在本案尋求的不是第三被告因為刑事不法行為所負的賠償責任，反而是祈從民法的角度拆解由第三被告參與而產生的法律關係，尤其是涉及其餘兩名被告的預約買賣行為，從而探究此兩名被告是否應該返還已收取的款項。

因此，我們必須回歸到民法中，循民法的角度分析第三被告促使建立的法律關係，了解誰是此等關係的主體。

法律關係的主體

一) 關於第一及第二被告訂立的預約買賣合同，既證事實指 F 為高利亞海軍大馬路激成工業大廈第三期 4 樓 Q 座的業主，委託第三被告“放租”，但後者私自向同行表示業主出售，第一及第二被告同意購買，委託地產中介簽訂了一份“臨時買賣合約”並由 G 代表兩人在買方簽名，但第三被告卻冒充業主 F 在賣方上簽名。

上述“臨時買賣合約”的立約人分別為第一及第二被告及 F，前者作為買方，後者作為賣方，第三被告沒有以本人名義與第一及第二被告訂立任何合同。換言之，此一法律關係的主體從來只是業主 F、第一及第二被告。

第三被告的參與是在合同中偽冒 F 簽名，但是，此參與是隱蔽及非正式存在的。偽冒者不可能同時是立約人，不然便沒有偽冒。縱使 F 從沒有出售的意思，

亦不知悉交易的存在，但是，相關交易在形式上是發生在第一及第二被告與F之間，而非兩名被告與第三被告之間。正正因為合同是以F名義作成，而F本人從沒有發出此一意思表示，有關法律行為方可能被視為具有意思表示的瑕疵，從而產生法律上不存在或無效的後果。

二) 至於原告訂立的合同，案情顯示第三被告訛稱獲代理出售道咩卑利士街13-B號金海豪園地下B座商舖，原告相信並同意以港幣\$22,600,000元購買。雙方在2013年1月29日簽訂“臨時買賣合約”，第三被告並向原告出示業主的身份證副本，令原告相信其可以代表業主，再以業主代表身份在合同上簽名。

同樣地，在兩名原告的交易中，有關臨時買賣合約的立約人亦是兩名原告及相關物業的業主，即I及J，第三被告在此一交易中僅是以代理人身份代表業主訂立合同，第三被告從來不是此一合同關係的立約人。

因此，無論兩名原告還是第一及第二被告訂立的預約買賣合同，預約出售人均不是第三被告E。

爭議法律關係的非為有效

釐清了在涉及原告及兩名被告的法律關係的主體，我們回來探討原告主張兩項法律行為在法律上不存在或無效的問題。

(一) 關於第一及第二被告的“臨時買賣合同”，合約上寫明的賣方F由始至終不知悉買賣行為的存在，即其從來有發出賣出的意思表示亦沒有在合同上簽名，此一法律行為構成法律上不存在。

然而，無論法律行為不存在還是無效，法律行為的所有主體必需參與，原告並沒有針對F提訴，同一法律行為不可能同時對一方立約人有效，對另一方立約人無效，因此，在一方沒有參與下，基於缺乏被訴之正當性，是不可能宣告此法律行為在法律上不存在。

(二) 至於兩名原告訂立的臨時買賣合約，不同於第一及第二被告的合同，第

三被告在此合同中沒有偽冒業主簽名，而是以業主代表的身份由其在合同上簽名。換言之，合同上的簽名是真確的屬於第三被告的簽名。

第三被告聲稱受業主委託代表業主與兩名原告訂立預約合同。第三被告是以代理人身份以業主的名義簽名，合同的主體仍然是原告與業主。兩名原告也清楚知悉此點，因為第三被告曾出示兩名業主的身份證副本以使彼等相信其真獲授權，只是原告可能急於成交而沒有核對對方真具備法定授權書便同意由代理人代表業主簽約。

首先，由於合同上的意思表示是由第三人代業主作出而非由業主本人作出，此一法律行為沒有沾上法律上不存在或其他意思表示的瑕疵，不構成法律上不存在或無效，問題只是能否對被代表的立約人產生效力。

《民法典》第二百五十一條規定：“代理人按其被賦予之權限以被代理人之名義所作之法律行為，在被代理人之權利義務範圍內產生效力。”

倘若代理人真的具備權力代表被代理人，那麼代理人所作的行為便對被代表人產生效力。

事實上，兩名業主從來沒有授權予第三被告出售物業，一切只是第三被告編造令兩名原告向其交付定金。

《民法典》第二百六十一條第一款規定：“無代理權之人以他人名義訂立之法律行為，如未經該人追認，不對該人產生效力。”

案中從沒有提出或考慮有否追認的問題，不過，既然事實已確鑿地顯示一切只是第三被告的行騙手段，几可肯定第三被告的行為不會獲追認，此合同不能對兩名業主產生效力。依照前述條文第五款的規定，原告有權廢止此合同。

明瞭了受爭議法律關係的主體及其效力，原告的提訴無疑是弄錯了對象及方向。

若不能宣告法律行為在法律上不存在，意味著原告以此為基礎建構的返還請求便失去了成立的前提，其結果不言而喻。

不過，我們認為即使倘若第一、第二被告的預約買賣行為真被宣告在法律上不存在，終局的結果亦不會改變。

按照《民法典》第二百八十二條的規定，法律行為無效的後果乃將已受領之一切給付返還(在法律上不存在亦類推適用此規定)。倘若第一、第二被告與 F 訂立的預約買賣合同在法律上不存在，第一及第二被告因為預約買賣而作出的給付是支付定金，因為法律行為無效而需返還的只可以是定金，而且，定金給付的對象為 F，但 F 從沒有收取過，故此，業主沒有甚麼可資返還，可見即使此一法律行為最終被視為無效，無論如何第一及第二被告均沒有任何返還的義務。

事實上，第一及第二被告不是直接因為訂立了預約買賣合同而收取 HKD\$1,144,000 元。

第一及第二被告是透過第三被告而與預約出售人達成和解/解除合同協議後——即第一、第二被告同意取消合同，而預約出售人則同意支付定金的雙倍加上兩人繳付的印花稅作為賠償——收取該筆款項。第一、第二被告收取 HKD\$1,144,000 元的原因行為是和解協議而非預約買賣合同，和解協議雖攸關原本的預約買賣合同，但卻是獨立於原生合同而獨自存在的協議。

因此，只有當此份協議本身沾上瑕疵，而令此份協議無效或在法律上不存在，第一及第二被告才有義務返還因此合同而收受的給付。

原告提訴時完全忽略了此協議的存在，更從沒有主張協議有何可予爭議的瑕疵，第一及第二被告沒有返還的義務。

在此，我們完全認同持案法官當初的見解，原告的返還請求是立足於錯誤的前提上，命定不可能成立。

不當得利

《民法典》第四百六十七條第一款規定：“無合理原因，基於他人受有損失而得利者，有義務返還其不合理取得之利益。”

雖然原告是以第一、第二被告的法律行為在法律上不存在/無效為前提主張兩名被告不當得利，在該法律行為不被視為在法律上不存在/無效的情形下，不當得利的主張便顯得缺乏支承。

不過，我們認為有必要進一步推敲在此爭議中是否可能存在不當得利的問題。

第三被告假意代表業主向第一及第二被告表示要將價金提升至 HKD\$9,300,000 元，令兩名被告放棄繼續交易並同意收取雙倍定金加上印花稅的賠償。最後，第三被告以預約出售人 F 的名義與第一及第二被告達成取消彼此之間的預約買賣合同並將 HKD\$1,144,000 元存入第一及第二被告的銀行帳戶。

在合同層面，第一及第二被告與業主 F 達成協議解決合同，若有任何返還的可能，返還的對象是 F 而非第三被告。而且，從法律的角度，當事人根據合同自由原則，可以自由議定賠償的內容，相關內容可以不同於法律規定的賠償(既可以多也可以少)，只要是符合雙方當事人的意思表示，有關議定也是法律容許的，絕不能單純的視超出法律規定賠償的部分便為不當得利，反之亦然。

第一及第二被告是因為與業主解除合同而收取賠償，並非無合理原因收取 HKD\$1,144,000 元，不存在不當得利的情況。

即使再退一步考慮，將交付的行為視為第三被告獨立作出的行為，即該筆款項是第三被告以自己名義存入兩名被告的帳戶，以換取兩人取消與 F 之間的預約買賣合同使其不法行為不被揭發，第三被告也絕非無緣無故地將財產移轉予第一、第二被告，第三被告為了掩飾其一手編造的騙局，主動提出支付第一、第二被告 HKD\$1,144,000 元以換取消合同。第一、第二被告亦從不知悉第三被告的詭計，第三被告又怎能反過來指第一、第二被告不當得利而要求返還呢。

在此，必須強調應以第三被告的視角，而非原告為受害人的視角考慮第三被告是否受損人。

因此，無論如何，第三被告不享有要求第一、第二被告返還的權利。

原告的請求

原告提出的第一項至第三項要求乃宣告法律行為以及相關合同條款在法律上不存在或無效的請求。

關於涉及第一及第二被告的法律行為，由於原告沒有針對預約出售人提起訴訟，不符合正當性的訴訟前提，因此，此請求應被駁回。

至於兩名原告的法律行為，由於合約是第三被告聲稱受業主委託代業主簽署，但實際上其並沒有獲業主委託出售，事後亦沒有獲得業主追認，此份合同沒有沾上無效的瑕疵，只是不能對業主產生任何效力。故此，原告主張的無效或法律上不存在的請求也不能成立。

至於原告要求第一及第二被告返還已收取款項的請求，按照前面的分析，無論彼等作成的預約買賣行為能不能被宣告為法律上不存在或無效，均不存在返還予第三被告的義務，亦不構成不當得利，因而，第5項、第6項及第7項的賠償金的請求也不能成立。

最後，由於未能證明第三被告與第一及第二被告之間有債權，原告提出的代位行使第三被告債權的請求自然亦不成立。

IV) 裁 決

據上論結，本法庭裁定原告提出的訴訟理由全部不成立，裁決如下：

- 駁回原告A及B提出的第二項請求及第三項請求；
- 裁定兩名原告針對被告C、D及E提起的其餘訴訟請求均不能成立，並開

釋所有被告。

...”。

在尊重不同見解下，我們並不認同原審法院的決定。

首先，雖然原告們請求宣告預約買賣合同無效/法律上不存在，沒有同時將合同名義上的預約出售人列為被告，導致出現被訴正當性不足的問題，然而原告們的核心訴訟請求是要求判處第一和第二被告返還所收取的款項，因此這個被訴正當性不足並不妨礙法院將相關無效/法律上不存在的問題當作附隨問題(《民事訴訟法典》第 26 條)來審理，繼而審理原告們的核心請求是否成立。

實體問題方面，既然認定了第一和第二被告與 E 所訂的預約買賣合同是法律上不存在或無效的，那如何能認定其後的解除合同協議是合法有效，從而第一和第二被告是有正當理由收取賠償？

如何能協議解除一個法律上不存在或無效的預約買賣合同？

不論是最初的預約買賣合同或其後的解除合同協議，業主 E 從沒有參與其中，亦不知悉有關事宜，是第三被告假冒其簽名而作出。

《民法典》第 239 條第 1 款規定如下：

一、表意人在下列任一情況下所作之意思表示不生任何效力：

- a) 無任何行為意思；
- b) 在無過錯下作出無意識之法律行為意思表示；
- c) 受無法反抗之人身或精神脅迫，以致作出不符合本人任何意思之意思表示。

...

根據上述法規第 1 款 a) 的規定，不論預約買賣合同或解除合同協議均是法律上不存在的。

第三被告有原因地(掩飾騙局，希望不被揭發)將賠償款項交給第一和第二被告，後者即使不知情，也不代表彼等存有正當理由收取有關款項，從而不存在不正當得利。

第三被告是透過一個法律上不存在的合理原因(解除合同賠償)來掩飾背後的犯罪行為，這個賠償付款的真正因由本身就是法律上不存在的。因此第一和第二被告不知悉有關事宜，只是排除了後者和前者合謀詐騙金錢的犯罪，並不能因此而可以將收取賠償款項的行為合法化。

需注意的是，第一和第二被告收取賠償款項的原因並非是第三被告向彼等承認作出了詐騙行為而給予彼等的賠償。

解除合同的賠償是合同責任的賠償，而不法行為的賠償則是非合同責任。兩者在法律上有著不同的性質，不能混為一談。

第三被告給予第一和第二被告的賠償，如上所述，是合同責任的賠償，而該合同責任在法律上並不存在。申言之，第一和第二被告不能以合同責任名義獲得相關賠償。

基於此，我們認為第一和第二被告應返還以合同責任名義所收取的賠償。

需返還具體金額方面，根據已證事實，第一和第二被告共收取了第三被告港幣 1,144,000.00 元，當中：

- 港幣 1,000,000.00 元是以解除預約買賣合同名義而收取的雙倍定金賠償；
- 港幣 144,000.00 元(相等於澳門幣 147,893.00 元)是因預約買賣合同而支付了的不動產轉移印花稅。

上述港幣 100 萬元的雙倍定金賠償中，當中 50 萬元是第一和第二

被告被第三被告騙取了自身本金，故有權收回而無需返還。申言之，這部分的賠償中只需返還港幣 50 萬元。

至於交付予財政局的港幣 144,000.00 元(相等於澳門幣 147,893.00 元)的不動產轉移印花稅，我們認為第一和第二被告可根據《印花稅規章》第 52 條第 2 款的規定，以相關預約買賣合同法律上不存在為由，向財政局要求退回所繳納的印花稅，故也應返還這部分賠償款項。

綜上所述，兩名被告需返還共港幣 644,000.00 元。

原告們的代位債權方面：

第三被告以同樣手法詐騙了原告們共港幣 1,500,000.00 元，故負有相關的賠償責任。

因此，原告們對第三被告享有債權是無容置疑的。

《民法典》第 601 條規定如下：

- 一、就債務人對第三人擁有之具財產內容之權利，債務人不行使時，債權人可對第三人行使之，但因權利本身性質或法律規定僅能由擁有該權利之人行使者除外。
- 二、然而，上述代位僅在對滿足或擔保債權人之權利為不可缺少者，方可為之。

在本個案中，原告們為第三被告的債權人，而後者對第一和第二被告享有港幣 644,000.00 元的債權，但並沒有行使。

卷宗沒有資料顯示第三被告有其他財產可保障原告們的債權。

基於此，我們認為是已符合了上述《民法典》第 601 條之規定，原告們可行使相關的代位權利。

*

四．決定

綜上所述，裁決原告們的上訴部分成立，廢止原審判決，並：

- (1) 判處第一和第二被告向原告們返還港幣 644,000.00 元，以及自
本裁判確定生效後按法定利率計算遲延利息，直至完全支付。
- (2) 駁回原告們的其他訴訟請求。

*

兩審訴訟費用由原告們和被告們按勝負比例承擔。

作出適當通知。

*

2022 年 01 月 20 日

何偉寧

唐曉峰

李宏信