



Associação dos Advogados de Macau

澳門律師公會

2012年2月4日

I - 民法及民事訴訟法考試

2008年，彌達斯銀行股份有限公司（Banco Midas, S.A.）向銀磚有限公司（Tijolo de Prata, Lda.）給予了一項融資，金額為MOP100,000,000.00，用於在位於路環以租賃方式批出之土地上建設一項目，該公司是透過於2007年與澳門特別行政區簽訂一份批給合同而持有該土地（以下簡稱“土地”）。

該土地標示於物業登記局，由於該土地的利用仍未完成，故以銀磚有限公司（Tijolo de Prata, Lda.）之名義作出的租賃方式批給之登記是屬於性質之臨時性登記。

作為對上述融資的擔保，銀磚有限公司（Tijolo de Prata, Lda.）與彌達斯銀行股份有限公司（Banco Midas, S.A.）簽訂了一份上述土地的預約抵押合同，並賦予此合同物權效力，同時明確協定排除此預約合同的特定執行權能。

2010年，銀磚有限公司（Tijolo de Prata, Lda.）完成了該土地上之項目建設，並將租賃方式批給之登記轉換成確定性登記，接著，又將此土地移轉給了於該日成立的珠江有限公司（Rio das Pérolas, Lda.），該公司由其單一股東和董事蔡華（Vasco Choi）及其妻子蔡娜（Ondina Choi）代表，因為他們為項目完工工程之成本提供了金額為MOP300,000,000.00之融資。

儘管租賃方式批給已轉為確定，但銀磚有限公司（Tijolo de Prata, Lda.）卻未向銀行償付所欠的金額，亦未設定所預約的抵押。

在此情況下，銀行針對(i) 銀磚有限公司(Tijolo de Prata, Lda.)及(ii) 蔡華(Vasco Choi)

和妻子蔡娜（Ondina Choi）夫婦提起一通常給付之訴，並提出下述請求：

- a) 請求法院代替銀磚有限公司（Tijolo de Prata, Lda.）進行預約合同的特定執行，並宣告設定抵押權；
- b) 請求法院宣告銀磚有限公司（Tijolo de Prata, Lda.）和珠江有限公司（Rio das Pérolas, Lda.）之間所進行的土地買賣無效；
- c) 補充請求連帶判處被告們向銀行支付一項金額為 MOP100,000,000.00 的賠償，另加上按合同約定的利率計算的到期利息和將到期利息；
- d) 最後，仍補充請求連帶判處被告們因不當得利而須向銀行退還金額 MOP100,000,000.00 及相關法定利息。

被告銀磚有限公司（Tijolo de Prata, Lda.）被傳喚作出答辯，其指稱雙方已明確排除合同的特定執行權能，且預約是一項純粹的債權，故屬不可追及，並指預約失效，因為向第三方之出售使得給付成為不能。

被告蔡華（Vasco Choi）和蔡娜（Ondina Choi）被傳喚作出答辯，他們：

- a) 指稱他們不具正當性，因為該土地的買方是珠江有限公司（Rio das Pérolas, Lda.），他們是以此公司的名義及代表此公司行事，儘管仍未就公司之設立作出登記；
- b) 請求讓珠江有限公司（Rio das Pérolas, Lda.）參加訴訟；
- c) 如果他們被宣告為正當當事人，他們就提出反訴，要求法院宣告土地的人工添附，因為該土地的建設成本是由他們夫婦支付，儘管該土地的價值超過了他們夫婦提供資金建設的工程價值。

第三方參加訴訟的附隨事項獲批准，故珠江有限公司（Rio das Pérolas, Lda.）贊同被告蔡華（Vasco Choi）和蔡娜（Ondina Choi）的訴辯書。

接著，法院作出清理批示判決，通過此判決：

- a) 判處被告銀磚有限公司 (Tijolo de Prata, Lda.) 接受原告提出的第一個請求，
特定執行預約合同並宣告設定抵押權；
- b) 駁回反訴，理由是不可受理性；及
- c) 不審理其他的請求，因為這些請求因特定執行請求的理由成立而成為無效。

被告們及參加人針對清理批示判決提出上訴，其唯一的理由是被告銀磚有限公司 (Tijolo de Prata, Lda.) 和原告彌達斯銀行股份有限公司 (Banco Midas, S.A.) 已經明確排除了預約合同的特定執行權能，故法院沒有權能作出特定執行預約合同及代替締約方。

彌達斯銀行股份有限公司 (Banco Midas, S.A.) 相信清理批示判決的明顯理由，故只能提出反駁陳述。

上訴卷宗在中級法院被分發，而由於此屬一簡單的問題，故裁判書製作人作出批示，以簡要方式審理上訴，不贊同被告們的觀點，但補充了一項事實，儘管清理批示判決中沒有將此事實作為已證事實，但從卷宗可毫無疑問地得出：預約的物權效力未於物業登記局登記。

故此，上訴法院決定被告們提起的上訴成立，儘管是出於其他理由，並宣告廢止一審判決，且沒有對任何其他問題作出判決。

彌達斯銀行股份有限公司 (Banco Midas, S.A.) 不服，並直接向終審法院提起上訴，理由是以下結論：

- a) 法院不能更改事實方面的裁判，因為沒有任何上訴人作此申請；
- b) 即使上訴人作此申請，法院也不能在沒有聽取其他當事人（尤其是原告，即本上訴中的上訴人）作出陳述的情況下更改事實方面的裁判；
- c) 上訴法院更改了事實方面的裁判，違反了辯論原則和《民事訴訟法典》第 630 條第 3 款的規定，同時在作出裁判時沒有命令通知原告，即本上訴之上訴人，故觸犯了一項無效；

- d) 上訴法院限制了原告，即本上訴之上訴人的辯護權，因為原告不是敗訴方，所以不能對清理批示判決提起上訴，就算是以附帶方式提起也不行，儘管其有理由指稱未就在一審中成爲無效的問題作出審議；
- e) 上訴法院不能作出其已作出的判決，因為在澳門特別行政區的法律制度中，不適用代替制度，而是適用撤銷制度，所以，相反地，其本應該命令將卷宗下送，以便就一審中成爲無效的問題作出判決。

法律如何解決之？

請回答，尤其是評定及評價下列問題（此外，亦可就其他問題作出回答），且均須指明所依據的法律規定：

- 1) 彌達斯銀行股份有限公司（Banco Midas, S.A.）在針對被告銀磚有限公司（Tijolo de Prata, Lda.）及蔡華（Vasco Choi）和蔡娜（Ondina Choi）提起的訴訟中所提出的請求；
- 2) 被告銀磚有限公司（Tijolo de Prata, Lda.）在答辯中所指的理由；
- 3) 被告蔡華（Vasco Choi）和蔡娜（Ondina Choi）在答辯中所指的理由及其提出的反訴；
- 4) 一審作出的清理批示判決，尤其是法院是否可以作出其中所載的判決，特別是在作出此判決時所處的程序階段；
- 5) 被告們向中級法院提起之上訴的理由，及被告們是否應該指出其他的理由，如果應該，有哪些理由；
- 6) 裁判書製作人所作之批示，及對作出上訴成立之判決所依據的事實事宜作出的更改；
- 7) 原告彌達斯銀行股份有限公司（Banco Midas, S.A.）向終審法院提起之上訴的可受理性；
- 8) 假設原告彌達斯銀行股份有限公司（Banco Midas, S.A.）向終審法院提起之上訴可獲受理，請評定及評價此上訴的所有理由，這些理由是否成立，及為確保

上訴訴訟程序中對在一審法院內成為無效的問題進行審議，此上訴人應該怎麼做。

II - 公證法考試

周衛強 (CHAU WAI KEONG) 先生與陸容好 (LOK IONG HOU) 以取得共同財產制結婚，其欲以 MOP2,850,000.00 的價格將位於氹仔孫逸仙大馬路 178 號翡翠園大廈 1 樓 A 座之“A1”獨立單位出售，此大廈於澳門物業登記局的標示編號為 37.198B，該獨立單位是作為個人財產登記在周衛強 (CHAU WAI KEONG) 先生名下，登錄編號為 138.938G，是他們夫妻的常居所。

上述獨立單位存有一項查封登錄，是在澳門初級法院第一民事法庭進行之第 CV1-12-0320-CEO 號通常執行程序卷宗中命令作出，登記之受益人為彌達斯銀行股份有限公司 (Banco Midas, S.A.)，作為執行金額 MOP1,250,000.00、相關利息及訴訟和非司法費用的擔保，此查封於澳門物業登記局之登錄編號為 13.398F。

上述獨立單位的買方為藍鳥地產置業有限公司 (Companhia de Fomento Predial Pássaro Azul, Lda.)，公司總址設於澳門南灣大馬路 222 號群豪閣 (Kuan Hou Kok) 3 樓 B 座，在簽訂預約合同時，該公司已向周衛強 (CHAU WAI KEONG) 先生支付了金額為 MOP850,000.00 的定金。

已向澳門第二公證署預約於 2012 年 2 月 4 日簽訂買賣公證書，但這天周衛強 (CHAU WAI KEONG) 先生會不在澳門。為此，周衛強 (CHAU WAI KEONG) 先生於 2011 年 8 月 4 日在該公證署簽署了一份授權書，透過此授權書授權予馬爾丁斯 (Lúcio Martins) 先生 (未婚，成年，葡萄牙籍，居於路環市區“金合歡” (Acácia Dourada) 38 號) 來出售上述獨立單位、收取價金及發出相關受領證書。在此授權書中，載明其中所載的權力應於 6 個月的期限內行使，沒有規定複授權的權能。

在訂立公證書時，藍鳥地產置業有限公司（Companhia de Fomento Predial Pássaro Azul, Ltd.）是由上述馬爾丁斯（Lúcio Martins）先生以輔助人員的身份代表，此輔助人員身份是於 2012 年 2 月 1 日在公司總址召開的股東大會中為此而指定的。

但在出門簽署公證書前，馬爾丁斯（Lúcio Martins）先生發生了生活事故，兩隻手受到輕度的燒傷。在塔石衛生中心，值班護士將馬爾丁斯（Lúcio Martins）先生兩隻手的整個表面都用繩帶包扎起來。儘管感到有些許的不適和灼熱，馬爾丁斯（Lúcio Martins）先生還是堅持前往公證署簽署公證書。

問題：

1. 請利用上述相關資料，並編造根據《公證法典》的規定公證文書內必須載明的其他資料，來草擬相關的買賣公證書。
2. 請評定馬爾丁斯（Lúcio Martins）先生的代理權並：
 - a. 查核其合規範性；
 - b. 請指出或有之瑕疵、不產生效力的情況或其他性質的情況（如果存在），以及指出其補正的方式；及
 - c. 請在公證書正文中作出在此情況中應該作出的載明、提醒或必須作出之聲明。
3. 澳門第二公證署可以拒絕作出公證行為嗎？

III – 商法考試

(I)

A 決定投身經營一間旅行社，故向 B 租賃了一間不動產，期限為 10 年，月租為 MOP150,000，從 2011 年 6 月 1 日開始租賃。

10月15日，A設立了一間一人有限公司，開始經營旅行社。同日，A告知B已將其旅行社與其設立的一人有限公司進行了合併，故此後，租金收據應以一人公司之名義發出。

B針對A提起了解除租賃合同之訴，理由為《民法典》第1034條f)項之規定。A就其正當性提出異議，指稱已透過合併將其旅行社併入一人公司，因此，現在的承租人是一人公司，而且由於是合併，無需得到出租人的批准。此外，仍可確定的是，實質上，還是A在使用租賃之不動產，因為他是公司的單一股東。因此，此情況並不屬於所指之《民法典》第1034條f)項規定的情況。法律如何解決之？

(II)

A、B和C是X有限公司的單一股東。A和B分別持有相當於公司資本20%的股，而C持有相當於公司資本其餘60%的股。X有限公司的經理一直是A、B和C。無論是A的任命還是B的任命，均記載在公司章程內：在A的任命中載明，只要A不放棄，其將一直維持此身份，在B的任命中沒有作任何載明。

兩個月前，C以電子郵件向A和B發出會議召集書，召開了一次股東大會，會議議程為“重組公司管理層”。在此次會議中，在C未說明理由的建議下，決議將A和B從經理層中解任及任命公司僱員D和E為經理。C投票贊成相關建議，而A和B投票反對。

A和B想知道他們是否可以針對所作的相關決議提起訴訟。請向他們提供你的意見。

(III)

A股份有限公司針對B有限公司提起了一通常之訴，請求宣告撤銷其與被告所簽訂就供應十三塊棉布料方面的合同，並判處被告向其支付MOP228,248.00，作為財產損害賠償，及MOP400,000，作為非財產損害賠償，另加上以法定利率計算的將到期延遲利息。其簡要地指稱與被告簽訂了一份商業買賣合同，根據被告所提供的樣本向被告訂購了不同顏色的布料，用於製造泳裝，但由於被告所供應的十三塊紅色布料的染料脫色，使成品染上了顏色，對其造成了財產和非財產損害。

被告作出答辯。

(.....)，證實原告根據被告所提供的樣本向被告訂購了多種顏色的布料，用於製造一個系列的泳裝，且此次訂購是繼召開會議後，與被告的一名銷售員進行聯繫之後作出的，原告已向該銷售員介紹了將要製造的泳裝式樣，故該銷售員知道所訂購的布料是用於製造泳裝；交付布料後，原告用布料製造了泳裝，此後購買泳裝的顧客來投訴，因為用了被告所供應之紅色布料的布塊沾染了染料，同時發現此布料的染料在潮濕條件下的抗摩擦穩定性很差。

上訴人未就所供應用於製造泳裝的布料缺乏應有性能而提出質疑，但就上訴所針對的裁判在認為證實所交付之布料存在缺陷的部份提出爭議：就根據樣本所訂立的一份商業買賣合同，原告未證明作為交易基礎的樣本和所交付的貨物之間的不一致性，故認為應得出結論，所交付的貨物具有樣品所具備的確切質量和特性，因此，所交付的貨物不存有缺陷。

法律如何解決之？

考試時間：3 小時

分數：

第 I 部份	10 分
第 II 部份	3 分
第 III 部份	7 分