



Associação dos Advogados de Macau

澳門律師公會

職業道德規範

筆試

2006年1月25日

爲了利用澳門地產市道的良好發展條件，並且了解到大陸某些市民想透過購買澳門的不動產取得澳門特別行政區居留權的願望，廣東光華律師事務所的兩位律師歐律師和陳律師，決定與一間總部設在澳門的主要經營建築材料貿易和不動產銷售的公司 -- 澳門峰景地產和建築有限公司 (以下簡稱“峰景地產”) -- 共同發展一個合作項目；該公司是擁有美景大廈共一百(100)個單位中的六十(60)個自治單位的業主。合作方式是，廣東的兩位律師準備好預約合同，讓中國大陸方面感興趣的買家簽署，然後將文件寄到澳門，讓一位他倆多年的朋友鄧先生 -- 峰景地產的股東經理 -- 簽署，並由一名本地律師蓋印。

爲了辦理有關樓宇買賣交易的手續(即樓宇的買賣、抵押)，以及取得居留權的有關手續，歐律師和陳律師、鄧先生，以及在澳門律師公會注冊的馬建昌律師約定，採取以下這種對大家都有利的方式進行合作：

- 馬建昌律師將其事務所的總址設在峰景地產內，在該公司內，他擁有一間私人的辦公室，位於管理層的辦公室的旁邊，用磨砂玻璃和建築材料陳列室分開，這樣就保證了他辦公室的完全私密性；
- 馬建昌律師不需要支付租金以及其他辦公室的開銷，但是馬律師向鄧先生支付見證峰景地產任何客戶簽署買賣預約合同律師費的 30%，作爲對免費使用辦公設施以及峰景地產行政人員提供服務的回報；
- 對於廣東光華律師事務所介紹和推薦的客戶，馬建昌律師向他們支付所收取律師費的 20%作爲佣金；此外，當廣東的兩位律師遇到有必要在澳門法院提起訴訟

的案件時，兩位律師(用中文)準備必須的訴訟文書並將文書寄給馬律師，以便他簽名並將文書呈交澳門法院，並跟進隨後的步驟。對於這種合作中的直到審判階段前的每一個簽名，廣東光華律師事務所向馬建昌律師支付澳門幣三千元(MOP3,000.00)，此外，對於馬律師出席的每一次聽證，亦支付同等的金額；

- 對於那些不是由峰景地產和廣東光華律師事務所介紹的客戶，馬建昌將所收到的律師費的 10%付予峰景地產；

- 對於向馬建昌律師辦公室提供協助的峰景地產的僱員，他們被承諾支付每單交易總額的 2.5%作為佣金，他們(此處不提及他們的名字)負責聯絡某些本地銀行的職員，介紹他們透過馬建昌律師進行抵押財產方面的操作；這種情況下，馬律師另外向峰景地產的僱員就每單抵押支付澳門幣二千五百元(MOP2,500.00)，峰景地產的僱員可以和銀行職員分享這筆收入。

根據鄧先生(峰景地產的股東經理)的指示，馬律師協助成立了“美景大廈業主會”並擬定了章程，業主會的會址就位於馬律師的職業住所，業主會成立的文件由鄧先生簽署(因他保留了美景大廈一些單位的業權)，而且他的一些家人和朋友亦是同一幢樓宇某些個單位的業主。

在業主會中，馬律師被任命為會員大會主席，鄧先生和峰景地產的其他經理組成了理事會，為理事會的成員。

同樣根據鄧先生的指示，馬律師起草了一份合同，根據合同，美景業主會委託峰景地產管理大廈，期限為五年，只要 90%的分層建築所有人不提出終止，合約可自動以相同期限續期。

在出售峰景地產的單位時，根據售樓公司的指示，馬建昌律師準備的合同中包括一項條款，規定每一單位的取得人必須加入美景業主會，至少五年，如果想要脫離業主會，得向業主會支付十倍年費，作為分層建築物的管理費。

2002 年 11 月，廣東光華律師事務所，在不知情下，在廣東承諾出售了美景大廈編號 “A5” 的單位，並從預約買受人葉先生處收取全部售價，因為峰景地產，在廣東方售樓的前夕，在澳門已將同一座單位出售給了李先生，並從李先生處收取了售價的 50%，作為訂金，金額為澳門幣三百萬(MOP3,000,000.00)。

當澳門方收到寄給馬建昌律師要求蓋印的廣東方面準備好的合同，才了解到錯誤發生了，馬律師遂提醒鄧先生，建議鄧先生取消其中的一項交易，歸還某一方訂金或收到的全部價錢，鄧先生說遲些會解決問題。

然而，由於一些不成功的投資項目，峰景地產開始遇到財政方面的困難。由於美景大廈的所有樓宇單位已售出和預約售出，馬建昌律師的收入急劇地減少，當業界了解到峰景地產正面臨困難，預約受買人均催促訂立買賣契約。

單位 A5 的預約買受人李先生，了解到同一單位已被售予他人，於是要求峰景地產雙倍歸還訂金，即澳門幣六百萬元。

因為峰景地產無力歸還上述金額，經過馬律師介入其中並經過艱難的協商，鄧先生簽署了一份聲明書交給李先生，承認債務並以峰景地產股東經理的身份承諾，於 2004 年 6 月 30 日前向李先生支付澳門幣六百萬元(MOP6,000,000.00)。

2004 年 9 月，馬律師眼見峰景地產糟糕的經濟和財政狀況，預見他與峰景地產的合作已經完結了。

因為鄧先生對他說，已經不需要他的服務，於是馬律師與他斷絕了關係，並在一幢辦公大樓租了自己的辦公室並搬去那裏，開始經營律師業務，但和之前的業務已無任何關係。

2005年2月，絕望的李先生到馬建昌律師的新辦公室找到了他，並告訴他，鄧先生說他沒有錢，因此，不可能雙倍歸還訂金。鄧先生還告訴他，在和李先生的交易中是被馬律師錯誤引導，因為現在知道，如果是錯誤的話，並不需要雙倍歸還訂金，只需歸還訂金即可。

馬律師被鄧先生的態度激怒，向李先生表示可代理提出司法程序，以便強行要求峰景地產向他支付六百萬。馬律師向李先生保證官司一定會勝訴，並和他約定：

- 如果輸了官司，馬律師將不收任何費用；
- 如果贏了官司，馬律師將收取澳門幣六十萬(MOP600,000.00)律師費；

此外，要求李先生先支付上述金額的三分之一(1/3)作為備付金，李先生照額支付。

馬律師於是針對峰景地產不履行單位“A5”的預約合同提起一通常訴訟程序之給付之訴，並附上起訴狀。

傳喚公司股東經理鄧先生本人，並無反駁，根據2005年9月20之判決，在申請(澳門幣六百萬，另加利息、訴訟費用和代理費用)之訴中，公司被判有罪。

接著，10月10日，馬建昌律師致電李先生，告訴他官司勝訴，並要求他按他的承諾以及雙方的約定支付律師費的剩餘部份，即澳門幣四十萬元(MOP400,000.00)。

被追收律師費，李先生感到很吃驚，因為他尚未從峰景地產處收到任何錢。但馬律師堅持要求他按兩人之間的約定付款，因為他的確贏了官司。至於他是否能收到債項，這將是一項判決的執行之訴，而他，馬律師，在收到律師費後，並且在約定新的訴訟程序的代理費用後，他將立即提起執行之訴。

李先生認為馬建昌律師的行為是不正確的並且認為他所要求的律師費太高了。

1. 你對馬建昌律師在上文所述之不同情況中的表現如何評價？指出他違反了哪些職業義務。(12分)
2. 你認為馬律師的行為會否受到紀律處分？李先生能否向澳門律師公會投訴？如果他投訴，律師公會應怎樣處理？(2分)
3. 你認為馬律師要求的律師費是否正確？如果李先生認為律師費過高，他可以怎樣做？(3分)
4. 假設峰景地產被聲請破產，馬建昌律師是否可以被任何當事人指為證人並提供證言。(3分)

XXX