

第 56/2013 號案

民事上訴

上訴人：甲、乙、丙、丁、戊及己

被上訴人：庚

評議會日期：2014 年 2 月 19 日

法官：宋敏莉（裁判書制作法官）、岑浩輝和利馬

主題：— 理據與裁判相矛盾

— 合議庭裁判無效

— 事實事宜不足

— 對合議庭裁判的補充性理據的質疑

摘要：

一、根據《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 c 項的規定，如所持依據與所作決定相矛盾，則判決為無效。

二、《民事訴訟法典》第 629 條第 4 款的規定賦予中級法院在“認為就某些事實事宜所作之裁判內容有缺漏、含糊不清或前後矛盾，又或認為擴大大事實事宜之範圍屬必要”的情況下依職權撤銷第一審法院所作的決定的權力。

三、只有在當事人提出了法院未予調查的事實的情況下才存在事實事宜的不足，而沒有證明必要事實的情況不在此列。

四、如果法院除了主要理據，還指出了補充性理據以加強其所作的裁判，那麼只要主要理據成立，便不應審理上訴人對補充性理據提出的質疑，因為這是無用的，原因在於，不論審理的結果如何，被上訴的裁判都將被維持。

裁判書制作法官

宋敏莉

澳門特別行政區終審法院裁判

一、概述

在庚針對辛、壬、己、丙、乙、甲、癸、戊、丁、甲甲及不確定利害關係人向初級法院提起的通常訴訟程序普通宣告案中，初級法院法官裁定訴訟及反訴理由部分成立，判決如下：

1. 判處第一至第十被告辛、壬、己、丙、乙、甲、癸、戊、丁及甲甲承認原告庚對以下土地具有承批權：

— 標示於澳門物業登記局 XXXXX 號 BXX 簿冊第 54 頁，位於[地址(1)]，總面積 83.24 平方米之都市用地；

— 標示於澳門物業登記局 XXXXX 號 BXX 簿冊第 54 背頁，位於[地址(2)]，總面積 66.44 平方米之都市用地；

— 標示於澳門物業登記局 XXXXX 號 BXX 簿冊第 103 頁，位於[地址(3)]，總面積 495.34 平方米之農用地；

— 標示於澳門物業登記局 XXXX 號 BXX 簿冊第 213 頁，位於[地址 (3)]，總面積 1,110.32 平方米之農用地；

2. 著令被告遷出標示編號 XXXXX 號及 XXXXX 號土地，將其空置後返還予原告；

3. 駁回原告提出的其他請求，開釋各被告；

4. 駁回第三、四、五、六、八及九被告己、丙、乙、甲、戊及丁要求本院宣告位於標示編號 XXXXX 號及 XXXXX 號土地的二所房屋已被燒毀及不宜人居之起訴，開釋原告；

5. 宣告現時位於標示編號 XXXXX 號及 XXXXX 號的二所房屋是由第一被告辛自資興建的；

6. 駁回第三、四、五、六、八及九被告提出的其他反訴請求，開釋原告；

7. 判處第三、四、五、六、八及九名被告為惡意訴訟人，處以 10UC 罰金。

原告庚和被告丁、己、丙、乙、甲及戊均不服判決，向中級法院提出上訴。中級法院透過 2013 年 4 月 25 日作出的合議庭裁判裁定眾被告提

出的上訴敗訴，而原告的上訴則部分勝訴，判處眾被告向原告返還在物業登記局標示編號為 XXXXX 和 XXXX 的兩幅農用地，但維持了初級法院的其他決定。

被告丁、己、丙、乙、甲及戊現向終審法院提起上訴，並在上訴理由陳述中提出了以下結論：

A. 原審法院(在裁定原告有關返還涉案的兩幅無門牌編號的土地的上訴理由成立的決定的理由說明部分)所使用的“此外，被告們以時效取得有關土地的請求亦被駁回”這一理據(第 2004 頁)是基於由被上訴的合議庭裁判確認的載於卷宗第 1866 頁背頁至第 1867 頁的第一審判決所闡述的理由。

B. 因此，第一審法院的判決在裁定眾被告有關時效取得土地的請求不成立的部分所使用的理據便構成被上訴的合議庭裁判在就原告有關返還無門牌編號的土地的上訴所作的決定的理由說明的組成部分。

C. 這樣的話，原審法院在裁定原告有關返還涉案的兩幅無門牌編號的土地方面的上訴勝訴時在卷宗第 2004 頁所使用的眾被告在時效取得利用權方面的上訴理由不成立的這一理據便與原告上訴勝訴的裁判本身相矛盾，因為該裁判恰恰是以與眾被告前述上訴理由不成立的裁判理由相反的理由(涉及租賃關係的存在及標的)為前提作出的。

D. 因此，如果這一合議庭裁判無效的理由被判成立，那麼沒有什麼妨礙對這一無效作出補正，並產生相應的法律後果。

E. 另一方面，在第一審法院的判決中(第 1866 頁背頁至第 1867 頁)，最終認定了眾被告是根據 1948 年所建立的租賃關係而使用涉案的四幅土地。

F. 而這一有關租賃關係的存在和標的方面的事實判斷所基於的事實事宜，尤其是載於已確定事實的 V 項和對調查基礎表疑問點 1、7-E、16 及 22 和 17 的回答中的獲認定事宜並沒有被原審法院更改。

G. 也就是說，有關租賃關係的存在和標的方面的事實判斷所基於的載於已確定事實、對調查基礎表疑問點的回答以及被上訴判決的理由說明中的獲認定事宜妨礙作出撤銷駁回原告要求眾被告返還在物業登記局標示編號為 XXXXX 及 XXXX 的兩幅無門牌編號土地的請求的決定。

H. 那麼，根據《民事訴訟法典》第 571 條 c 項的規定，被上訴的合議庭裁判所作的撤銷駁回原告要求眾被告返還在物業登記局標示編號為 XXXXX 及 XXXX 的兩幅無門牌編號土地的請求的決定便是無效的，應被撤銷，並產生相應的法律後果。

I. 另一方面，原審法院認為，第一審法院所作的法律方面的裁判缺

少重要事實作為其依據，尤其是欠缺以下幾個方面事實：**a)**眾被告是以何種名義使用涉案的兩幅土地；**b)**甲乙與眾被告之間的親屬關係；**c)**2003年6月2日的租賃合同的標的範圍以及**d)**原告收取涉案的兩幅土地的租金的事實。

J. 由於第一審法院所確定的事實事宜不足是一個上訴法院須依職權審理的問題，而且原審法院也認為相關事實事宜確實存在不足，在此情況下，該院本應該根據《民事訴訟法典》第629條第4款的規定撤銷第一審判決，命令擴大審理範圍，對其認為欠缺的事實作出審理，以便在此基礎上作出法律方面的裁判。

K. 因此，該合議庭裁判現被上訴的部分因違反程序法而應被撤銷，並產生相應的法律後果。

L. 而這並不妨礙可以根據《民事訴訟法典》第650條的規定，將卷宗發回中級法院，以便由該院(或者由該院命令第一審法院)審理對於作出法律方面的裁判或者對於審理其他問題而言所欠缺的事實，以實現避免裁判前後矛盾的唯一目的。

M. 除此之外，任何一個單方面終止有關已確定事實的B項至E項中所指土地的居住及商業經營用途的租賃關係的聲明，要想成為一個有效的聲明，都必須遵守由核准《民法典》的8月3日第39/99/M號法令第17

條第 3 款的第二部分准用的由 8 月 14 日第 12/95/M 號法律核准的《都市不動產租賃制度》第 79 條中有關形式和期限方面的規定。

N. 因此，單方面終止第一審法院在庭審中查明的事實的基礎上所認定的在原告與眾被告之間就已確定事實的 B 項至 E 項所指的土地存有的租賃關係的聲明並沒有向所有應該收到該聲明的人作出，也沒有按照法定的形式在法定期間內作出，在尊重更佳見解的前提下，這一情況導致原告的上訴在有關返還在物業登記局標示編號為 XXXXX 和 XXXX 的兩幅土地這個部分的理由不能成立。

庚作出上訴答辯，提出了以下結論：

1. 既然已經認定了原告自取得相關土地之日起便以“土地主人”的心態處理相關事務，那麼再認定眾被告也同樣是以業主的心態處理相關事務便構成前後矛盾，行使答辯權的眾被告欠缺作為業主的“心素”的結論並不僅僅是從調查基礎表第 1 條及第 17 條所載的獲認定事實中得出的，更是從調查基礎表第 2 條至第 7-H 條所載的更多其他事實中得出的。

2. 由於欠缺作為業主的“心素”，因此眾被告以時效取得相關土地的請求永遠都不可能成立—如有相反理解便是對《民法典》第 1212 條及

第 1215 條的反義理解的不當解釋和適用。

3. 眾被告提出，從第 1 條至第 17 條所載的獲認定事實中應該得出行使答辯權的眾被告與原告之間存在一個租賃關係，這一主張不可能成立，原因是眾被告從未提出此抗辯，因此在這方面並沒有認定任何的事實，正如被上訴的合議庭裁判所說—“在已審理查明之事實中並沒有任何關於被告們是基於何種名義在使用該兩幅土地的事實。雖然證實了甲乙及其家人自 1948 年起一直使用有關四幅土地(當中包括兩幅農用土地)以經營木廠，並為此向原告交納一定金額的土地租金，但沒有任何關於被告們與甲乙間親屬關係的事實”—，因此，在判處眾被告須向原告返還土地的裁判和理據之間並不存在任何的矛盾。

4. 行使答辯權的眾被告應該在正確的地方，也就是在答辯狀中採用所有能夠駁斥原告之觀點的訴訟手段及方法，並且有責任證明所有能夠對原告所提出的請求構成抗辯的事實，而由於眾被告已經錯過了這個時機，因此現在也就不能再作出以上的行為—如有相反理解便是對《民事訴訟法典》第 409 條的不當解釋和適用。

5. 澳門殖民地政府透過載於財稅廳第 XX 號《雜項公證書之紀錄簿冊》第 67 頁的 1950 年 XX 月 X 日的公證書，將地處[地址(3)]附近、總面積達 1,755.34 平方米、位於該市船廠及木材廠用地分佈圖第 XX 號的一幅

土地批給了原告，該土地東北方為[地址(3)]第 XX 號船廠，東南方為[地址(3)]，西南方為船廠巷，西北方為筷子基灣，該土地由四部分組成，其中第一部分面積為 1,110.32 平方米，在物業登記局的標示編號為 XXXX，登記於 B-XX6 簿冊第 213 頁，第二部分面積為 83.24 平方米，在物業登記局的標示編號為 XXXXX，登記於 B-XX 簿冊第 54 頁，其上建有[地址(1)]房屋，第三部分面積為 66.44 平方米，在物業登記局的標示編號為 XXXXX，登記於 B-XX 簿冊第 54 頁背頁，其上建有[地址(2)]房屋，第四部分面積為 495.34 平方米，在物業登記局的標示編號為 XXXXX，登記於 B-XX 簿冊第 103 頁，批出期限為由 1944 年 1 月 1 日起計 50 年(已經分別於 1994 年 1 月 1 日起續期 10 年及於 2004 年 1 月 1 日起再續期 10 年)，年占用費為前 10 年每平方米 0.09 澳門元，該費用每隔 10 年由土地委員會予以修訂，每年 1 月 1 日至 15 日提前繳付，以便在此經營木材廠及使用[地址(1)]至[地址(2)]房屋。

6. 物業登記局在以上述公證書為憑證為原告作出取得登記時一由 1950 年 XX 月 XX 日第 11 號附錄決定作出，登錄編號為 XXXX，載於 F-X 簿冊第 181 頁一本應依職權將四個土地的標示編號合併，因為批出行為的對象是由這四個編號標示的土地組成的一幅土地，這是《物業登記法典》(1929 年 7 月 4 日第 17070 號國令)第 219 條的強制性規定。

7. 一幅上面建有作木材廠用途的樓宇的土地屬於都市房地產，不但

在取得之日(1950)是如此，至今仍是如此—如作出相反的理解便是對 1950 年生效的《塞亞布拉法典》第 374 條的不當解釋和適用。

8. 由於原告的占有屬於有依據的占有，因此《民法典》第 1178 條第 2 款(該款規定擁有依據之人自該依據存在之日起享有對物權的占有)、第 1193 條第 1 款(除非存在有利於他人的推定且相關推定所依據的登記是在占有開始之前作出，否則推定占有人擁有本權)以及《物業登記法典》第 7 條(登記一經確定，即推定所登記之權利存在並屬於所登錄之權利人所有)所設立的一系列可推翻的推定均有利於原告，即便轉移人(即本案中 1950 年的甲乙)仍然以承租人的身分持有該物亦然—這是根據《民法典》第 1188 條第 1 款中有關“占有改定”的規定。

9. 原告成功證明了自從相關土地的買賣完成之後便開始以業主的身分處理相關事務(調查基礎表的第 7-B 條)，支付相關的費用(調查基礎表的第 7-C 條)，將其出租並收取相關的租金(調查基礎表的第 7-D 條)，並相信並不侵犯他人的權利(調查基礎表的第 7-H 條)，也就是說，證明了它從取得該土地之日起便在善意的情況下對其行使有依據的占有。

10. 根據法律，眾被告必須承認由這四個標示編號所組成的土地的所有權和承租權分別歸澳門特別行政區和原告所有。

11. 眾被告只有在證明了存在一個賦予其等留置或持有原告所請求

返還的土地的債務關係的情況下才能免於將相關土地歸還予原告。

12. 澳門物業登記局的物業標示上所紀錄的房屋“性質”屬於“稅務性質”，這個性質是按照《市區房屋稅規章》(8月12日第19/78/M號法律第3條第1款及第2款)來劃分的。根據該規章，應該在房屋紀錄中登記的即為市區房屋，不應登記的則為農用房屋，這與《民法典》第195條中對都市房地產和農用房地產所作的區分是完全不相符的，而後者才是在確定租賃制度時所應該採取的標準。

13. 所認定的事實僅能說明原告與辛之間在2003年6月2日透過私文書的形式訂立了一個包括整個土地及其上所修建的房屋在內的商業租賃合同，之後又透過私文書將該合同續期了兩年，到期日為2007年5月31日。

14. 這份合同已經透過原告於合同期或續約期屆滿前90天(法律要求單方終止合同期或續約期等於或高於一年但低於六年的租賃合同必須提前的期限)的2007年2月15日發出、而承租人也確有收到的掛號信被單方終止了，因此必須認為原告與第一被告辛之間所存在的唯一的租賃合同關係已經結束—如有相反理解便是對《民法典》第1038條和第1039條的不當解釋和適用。

已作出檢閱。

現作出裁決。

二、獲認定的事實

已經認定的事實如下：

- 原告是一間被承認為行政公益法人的協會(已確定事實的A項)。
- 位於[地址(1)]，總面積 83.24 平方米的土地登記於澳門物業登記局 B-XX 簿冊第 54 頁，標示編號為 XXXXX(已確定事實的B項)。
- 位於[地址(2)]，總面積 66.44 平方米的土地登記於澳門物業登記局 B-XX 簿冊第 54 頁背頁，標示編號為 XXXXX(已確定事實的C項)。
- 有一幅位於[地址(3)]無門牌編號，總面積 495.34 平方米的土地登記於澳門物業登記局 B-XX 簿冊第 103 頁，標示編號為 XXXXX(已確定事實的D項)。
- 有一幅位於[地址(3)]無門牌編號，總面積 1110.32 平方米的土地登記於澳門物業登記局 B-XX 簿冊第 213 頁，標示編號為 XXXX(已確定事實的E項)。

— 透過 1950 年 11 月 14 日載於澳門物業登記局 FX 簿冊第 181 頁的第 XXXX 號紀錄，原告被登記為 B 項至 E 項所指土地的租賃制度承批權人(已確定事實的 F 項)。

— 透過載於甲丙私人公證署第 XXX 號《雜項公證書之紀錄簿冊》第 35 頁背頁的 1948 年 X 月 XX 日的公證書，甲乙聲明以 8,000 澳門元的價格將 B 項至 E 項所指土地的臨時占有權售予原告(已確定事實的 G 項)。

— 透過同一份文件，原告宣佈接受甲乙所聲明的內容(已確定事實的 H 項)。

— 透過載於財稅廳第 XX 號《雜項公證書之紀錄簿冊》第 67 頁的 1950 年 XX 月 XX 日的公證書，澳門政府核准甲乙將 B 項至 E 項所指土地的臨時占有權轉移給原告 (已確定事實的 I 項)。

— 位於[地址(1)]及[地址(2)]的房屋在澳門區的房屋紀錄登錄編號分別為 XXXXX 和 XXXXX(已確定事實的 J 項)。

— 2003 年 6 月 2 日，原告與第一被告訂立了一份租賃合同，根據合同，原告將位於[地址(1)]及[地址(2)]的土地出租給第一被告作商業用途，月租金為 1,800(壹仟捌佰)澳門元，租期兩年(已確定事實的 K 項)。

— K 項所指的租賃合同被續期兩年，月租金調整為 2,250(貳仟貳佰伍拾)澳門元(已確定事實的 L 項)。

— 在位於[地址(1)]及[地址(2)]的土地分別開設了名為“XXXX 貿易行”和“XXXX”的兩間商業場所(已確定事實的 M 項)。

— 兩間商業場所的營業稅檔案編號分別為 XXXXX 和 XXXXX，登記人為第一被告辛(已確定事實的 N 項)。

— 1960 年 10 月 10 日的深夜發生一場大火災，[地址(1)]及[地址(2)]兩間相連屋被完全燒毀(已確定事實的 O 項)。

— 原告知悉確定事實 O)所指的事實(已確定事實的 P 項)。

— 第一被告在原地重建了兩間屋，包括兩間屋的四面牆身、門口、屋頂、房間、廁所等(已確定事實的 Q 項)。

— 第一被告並為兩間屋購買火險(已確定事實的 R 項)。

— 第一被告自己申請自來水(已確定事實的 S 項)。

— 第一被告自己申請電力(已確定事實的 T 項)。

— 第一被告自己申請電話(已確定事實的 U 項)。

- 第一被告向原告支付租金(已確定事實的 V 項)。
- 從 1948 年開始，甲乙及其家族便一直通過向原告繳納一定數額的租金使用已確定事實的 B 項至 E 項中所指土地經營木材廠的生意(調查基礎表的第 1 條)。
- 2007 年 2 月 15 日，原告向第一被告寄去了掛號信，後者收到了該信；在信中，原告表示欲在 2007 年 5 月 31 日終止 K 項所指的租賃合同(調查基礎表的第 2 條)。
- 第一被告拒絕將 B 項至 E 項中所指的土地在清空後交還予原告(調查基礎表的第 3 條)。
- 眾被告自稱是已確定事實的 D 項和 E 項中所指土地的所有權人(調查基礎表的第 4 條)。
- 眾被告曾向原告發信，信中有如下聲明：“原告利用不當行為欺詐 X 家成員，竊取 X 家土地，雖然只向甲乙購買了約一百五十平方米的土地，但卻利用法律漏洞將面積一千七百多平方米的土地登記到其名下”(調查基礎表的第 5 條)。
- 眾被告在記者會、本地中文報章以及張貼在位於[地址(1)]及[地址

(2)]的房屋上的橫額中發表了相同內容的聲明(調查基礎表的第6條)。

— 該等聲明的內容可能對原告的信譽、聲望及澳門大多數居民對其寄予的信任造成傷害(調查基礎表的第7條)。

— 原告從已確定事實 G 項所指的買賣完成後便開始接手相關土地(調查基礎表的第7-A條)。

— 並開始以土地主人的心態處理相關事務(調查基礎表的第7-B條)。

— 支付相關的費用，例如向澳門特別行政區政府交納土地的租金(調查基礎表的第7-C條)。

— 但不繳納物業稅，因為享有相關的豁免(調查基礎表的第7-D條)。

— 原告將該等土地出租，並收取相關的租金(調查基礎表的第7-E條)。

— 相信並不侵犯他人的權利(調查基礎表的第7-H條)。

— 原告打算在已確定事實的B項至E項所指的土地上按房屋發展合同興建一分層樓宇(調查基礎表的第8條)。

— 並為此向土地工務運輸局申請了設定在當地興建樓宇的限制性

規定的街道準綫圖(調查基礎表的第 9 條)。

— 興建計劃的拖延意味著拆除及建築價格的上漲(調查基礎表的第 12 條)。

— 這是因為澳門的通貨膨脹導致建築材料及勞動力成本增加(調查基礎表的第 13 條)。

— 原告沒有向被告們支付任何重建確定事實 Q 項所指的兩間屋所需的物品或金錢(調查基礎表的第 15 條)。

— 多年來，為了在相關土地上搭建幾個用來存放木材及作車房用途的帶屋頂的鐵皮屋，眾被告自費購買了建築材料，其中有部分經費是從保險公司那裡獲得的賠償金(調查基礎表的第 16 條及第 22 條)。

— 眾被告一直在已確定事實的 B 項至 E 項所指的土地上居住，並利用它們經營了一個木材廠，直至今日(調查基礎表的第 17 條)。

三、法律

眾上訴人試圖通過本上訴來實現其廢止被上訴的合議庭裁判中有關

裁定他們須向原告返還在物業登記局標示編號為 XXXXX 和 XXXX 的兩個無門牌號碼的農用土地這一決定的訴求。

眾上訴人提出了以下幾個問題：

— 理據與裁判相矛盾；

— 根據《民事訴訟法典》第 571 條 c 項的規定，合議庭裁判無效；

以及

— 事實事宜不足。

另外，眾上訴人還對被上訴法院用來說明其所作決定的一個涉及到租賃合同的單方終止的補充性理由提出了質疑。

3.1. 有關理據與裁判相矛盾的問題

眾上訴人稱“……原審法院在裁定原告有關返還涉案的兩幅無門牌編號的土地方面的上訴勝訴時在卷宗第 2004 頁所使用的眾被告在時效取得利用權方面的上訴理由不成立的這一理據與原告上訴勝訴的裁判本身相矛盾，因為該裁判恰恰是以與眾被告前述上訴理由不成立的裁判理由相

反的理由(涉及租賃關係的存在及標的)為前提作出的”。

眾上訴人認為，在審理有關時效取得利用權方面的上訴時，被上訴法院是以眾被告與原告之間存在租賃關係作為前提，然而卻在審理有關歸還涉案的兩幅土地方面的上訴時認定不存在這一關係。

讓我們來看眾被告的理由是否成立。

從被上訴的合議庭裁判中我們看到，在卷宗的第 2002 頁，中級法院裁定維持第一審判決中有關駁回眾被告針對原告提出的有關時效取得相關土地的利用權的反訴請求的決定，理由是該院認為並沒有滿足時效取得的其中一個必要要素，因為，儘管認定了甲乙及其家人自 1948 年起一直在有關土地上經營木材廠，並向原告支付租金，而且眾被告現在仍在使用有關土地經營木材廠，但並沒有認定任何能夠說明眾被告一直是以主人的心態在使用土地的事實，因此欠缺占有的心素(以擁有者的心態去使用相關物品)。

要留意的是，被上訴法院絲毫沒有提到眾被告與原告之間是否存在租賃關係的問題。它想說明的只是眾被告並沒有以主人的心態去使用土地。

因此，眾上訴人提到的“在審理有關時效取得利用權方面的上訴

時，被上訴法院是以眾被告與原告之間存在一個租賃關係作為前提”的說法與事實不符。

另一方面，在審理有關返還兩幅農用土地的問題時，被上訴法院強調在已確定的事實事宜中並沒有任何關於眾被告是基於何種名義在使用該兩幅農用土地的事實，雖然證實了甲乙及其家人自 1948 年起一直使用有關四幅土地(當中包括兩幅農用土地)以經營木材廠，並為此向原告交納一定金額的租金，但沒有任何關於眾被告與甲乙之間親屬關係的事實。而原告與第一被告訂立的租賃合同涉及的是[地址(1)]和[地址(2)]的土地，並不包括兩幅農用土地。

此外，原告自 2003 年 6 月 2 日起所收取的租金只是[地址(1)]和[地址(2)]土地的租金，並沒有任何關於原告向眾被告收取有關兩幅農用土地租金的事實，而眾被告亦一直否認承租了該兩幅農用土地。

因此，不能認定原告與眾被告之間就該兩幅農用土地存有租賃關係。

鑒於被上訴法院所闡述的以上內容，我們認為顯然在理據與裁判之間並不存在矛盾。

雖然被上訴法院以甲乙及其家人自 1948 年起便一直使用有關四幅土地(當中包括兩幅農用土地)並為此向原告交納一定金額的事實來作為支

持其觀點的論據，但這只是為了說明眾被告並不具備主人的心態。眾被告期望以承租人的身分去實現其訴求，但法院並不認為就該兩幅農用土地存在租賃關係。兩者之間並不存在矛盾。

因此，眾上訴人所提出的理由不成立。

3.2. 有關被上訴的合議庭裁判無效的問題

眾上訴人認為，鑒於《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 c 項的規定，有關租賃關係的存在和標的方面的事實判斷所基於的載於已確定事實(尤其是 V 項)、對調查基礎表疑問點(尤其是疑問點 1、7-E、16 及 22 和 17)的回答以及被上訴判決的理由說明中的獲認定事宜妨礙作出廢止駁回原告要求眾被告返還在物業登記局標示編號為 XXXXX 及 XXXX 的兩幅無門牌編號的土地的請求的決定，因此被上訴的合議庭裁判的這個部分為無效。

眾上訴人之所以持這樣的觀點是因為他們確信，鑒於已認定的事實，法院認為眾被告與原告之間就涉案的兩幅農用土地存在租賃關係。

然而事實上，對於分析眾上訴人所提出的問題有重要意義的獲認定

事實卻是：

— 2003年6月2日，原告與第一被告訂立了一份租賃合同，根據合同，原告將位於[地址(1)]及[地址(2)]的土地出租給第一被告作商業用途(已確定事實的K項)。

— 第一被告向原告支付租金(已確定事實的V項)。

— 從1948年開始，甲乙及其家族便一直通過向原告繳納一定數額的租金使用位於[地址(1)]和[地址(2)]、在澳門物業登記局標示編號分別為XXXXX和XXXXX的兩幅土地和[地址(3)]兩幅無門牌號碼、在澳門物業登記局標示編號分別為XXXXX和XXXX的土地經營木材廠的生意(調查基礎表的第1條和已確定事實的B項至E項)。

— 原告將該等土地出租，並收取相關的租金(調查基礎表的第7-E條)。

— 多年來，為了在相關土地上搭建幾個用來存放木材及作車房用途的帶屋頂的鐵皮屋，眾被告自費購買了建築材料，其中有部分經費是從保險公司那裡獲得的賠償金(調查基礎表的第16條及第22條)。

— 眾被告一直在上述四幅土地上居住，並利用它們經營了一個木材

廠，直至今日(調查基礎表的第17條)。

從以上所轉錄的事實以及其他獲認定的事實中並不能得出在眾被告與原告之間就涉案的兩幅農用土地存在租賃關係的結論。

雖然認定了原告與第一被告就[地址(1)]和[地址(2)]土地存在租賃關係，以及甲乙及其家人自1948年起便一直使用上述四幅土地(包括[地址(1)]和[地址(2)]土地以及兩幅無門牌號碼的農用土地)經營一個木材廠，並為此向原告支付租金，但從中並不能夠得出眾被告與原告之間就該兩幅農用土地存在租賃關係的結論，因為缺少能夠說明眾被告與甲乙之間存在親屬關係的事實。

並不存在任何眾上訴人所指的《民事訴訟法典》第571條第1款c項所規定的理據和裁判之間的矛盾。

被上訴的合議庭裁判僅僅是在已確定事實的基礎上作出法律方面的裁判，並沒有更改事實方面的審理。

由於眾上訴人為指控合議庭裁判無效而提出的前提不成立，因此必須裁定不存在所指的瑕疵。

3.3. 有關事實事宜不足的問題

眾上訴人還提出，由於被上訴法院認為第一審法院所作的法律方面的裁判缺少重要事實作為其依據，尤其是缺少有關眾被告是以何種名義使用涉案的兩幅土地、甲乙與眾被告之間的親屬關係、2003年6月2日的租賃合同的標的範圍以及原告收取涉案的兩幅土地的租金方面的事實，因此，鑒於第一審法院所確定的事實事宜不足是一個上訴法院須依職權審理的問題，被上訴法院本應該根據《民事訴訟法典》第629條第4款的規定撤銷第一審判決，命令擴大審理範圍，對其認為欠缺的事實作出審理，以便在此基礎上作出法律方面的裁判。

《民事訴訟法典》第629條第4款的規定確實賦予中級法院在“認為就某些事實事宜所作之裁判內容有缺漏、含糊不清或前後矛盾，又或認為擴大事實事宜之範圍屬必要”的情況下依職權撤銷第一審法院所作的裁判的權力。

當已認定的事實不足以作出裁判時，便有需要擴大事實事宜的範圍，例如當第一審法院沒有對《民事訴訟法典》第5條所載的必需事實進行調查，尤其是沒有將之列入調查基礎表(無論是否有提出聲明異議以及對其作出的裁定為何)，以及在審判聽證中，合議庭主席沒有按《民事訴

訟法典》第 553 條第 2 款f項的規定擴大調查基礎表的內容。¹

換言之，只有在當事人提出了法院未予調查的事實的情況下才存在事實事宜的不足。本案並不屬於這種情況，因為只是沒有證明重要的事實，況且從當事人在第一審法院所遞交的訴訟文書來看，當事人甚至沒有提出目前被認為至關重要的事實。

眾上訴人所陳述的理由與事實事宜不足沒有任何關係，因此所提出的問題不成立。

3.4. 有關租賃合同的單方終止

眾上訴人認為單方面終止原告與眾被告之間就已確定事實的 B 項至 E 項所指的土地存有的租賃關係的聲明並沒有向所有應該收到該聲明的人作出，也沒有按照法定的形式在法定期間內作出，這導致原告的上訴在有關返還在物業登記局標示編號為 XXXXX 和 XXXX 的兩幅土地這個部分的理由不能成立。

從被上訴的合議庭裁判中可以清楚地看到，中級法院廢止了第一審

¹ Viriato Manuel Pinheiro de Lima 著：《*Manual de Direito Processual Civil*》，第二版，2010 年，第 703 頁及第 704 頁。

法院駁回原告要求眾被告返還兩幅農用地的請求的決定，理由是眾被告未能證明他們與土地的利用權擁有者(即原告)之間存在租賃關係。

為強調上述決定，被上訴的合議庭裁判補充指出，即便認為二者之間就兩幅農用地存在租賃關係，也不能適用《民法典》第 1039 條第 1 款 a 項的規定，因此眾被告有義務騰空這兩幅土地並歸還給原告。

眾上訴人對這一補充性理據提出質疑。

然而，由於這只是一個補充性理據，在主要理據成立的情況下已經沒有必要審理該問題，因為，無論審理的結果如何，被上訴的合議庭裁判所作的撤銷第一審判決中有關駁回原告要求眾被告返還兩幅農用地的請求的決定都將被維持。

因此，不審理這一問題。

四、決定

綜上所述，合議庭裁判上訴敗訴。

訴訟費用由眾上訴人承擔。

澳門，2014 年 2 月 19 日

法官：宋敏莉（裁判書制作法官）—岑浩輝—利馬