

第 14/2012 號案件

民事訴訟程序上訴

上訴人：乙

被上訴人：甲

主題：共有物分割之訴·優先權·共有人·物·變賣·代物清償

裁判日期：2012 年 5 月 9 日

法官：利馬(裁判書制作法官)、宋敏莉和岑浩輝

摘要：

一、在共有物分割之訴中，當共有物作為整體被司法變賣時，《民法典》第 1308 條第 1 款並未賦予共有人優先購入該物之權利。

二、當出現某位共有人向另一位(或幾位)共有人出售其在共有物之份額或以其份額作代物清償的情況時，《民法典》第 1308 條第 1 款並未賦予其他共有人優先購入該份額的權利。

裁判書制作法官

利馬

# 澳門特別行政區終審法院

## 合議庭裁判

### 一、概述

甲針對乙提起共有不動產之分割的特別宣告程序。

在對上述不動產以密封標書的形式進行司法拍賣後，該不動產的共有人(原告)被允許就在拍賣中由乙所出的最高價格行使優先權。

乙針對該批准行使優先權的批示提起上訴。

中級法院裁定上訴敗訴。

乙不服裁決，再次向本終審法院提起上訴，請求撤銷被上訴的合議庭裁判。

為此，提出了以下有用之結論：

—被上訴的合議庭裁決對於優先權的行使方式存有法律適用的錯誤理解。

—不論本地區的司法見解，又或是參閱葡國的司法見解，對於行使優先權的制度沒有支持適用於共有物分割的司法拍賣中對抗共同共有物人的中標權利——權利衝突原則。

—再者，被上訴判決未有審理上訴人提出上訴所依據的其中一個事實，尤其是甲是否具備行使優先權的心素，以及對物的擁有程度的問題，這些都影響行使優先權的真實性；

—所以，被上訴判決存在錯誤理解及適用法律的情況，使其存在嚴重瑕疵，應予廢止；

—另外，對於上訴人提出之法律問題亦未有審理或說明理由，應予發回，又或由上訴法院依法審判此部份。

## 二、事實

(一) 中級法院認定的事實如下：

在共有物的開標及接納標書記錄中載有以下內容：

“所變賣之不動產

—名稱：XX樓X座的‘XXX’單位

—用途：居住

—座落地點：[地址(1)]，[地址(2)]

—財政局房屋記錄編號：XXXXXX

—物業登記局標示編號：第 X-XXXX 號簿冊，第 39 頁，第 XXXXXX 號。

\*\*\*

—當被問及已被通知的優先權人時，原告甲以相關不動產共同所有權人的身份，聲稱想要對本案所著令變賣的房地產行使優先權，以與被告乙相同的出價購買不動產。

—法官詢問被告訴訟代理人的意見，後者對原告的要求表示反對，認為其並不享有優先權。該人僅在不動產的某一份額被售予第三人的時候才享有優先權。

—隨後，法官作出如下：

批示

—‘考慮到中級法院第 572/2006 號裁判書的內容，法院根據澳門《民事訴訟法典》第 791 條的規定批准單位的所有權人甲行使對該不動產的優先購買權。

—通知。’

—上述批示被通知給在場人士，彼等表示知悉其內容。

—之後，被告的訴訟代理人表示不同意該批示的內容，對其提起平常上訴。”

(二) 此外還有必要補充由卷宗第 77 及 78 頁的內容而得出的以下事實：

法院共收到九份購買該不動產的標書，其中不動產的一位共有人(被告)的出價最高。此時，並未遞交標書的相關不動產的另一位共有人(原告)想要行使優先權，於是便在兩者之間展開了競價，最終被告的出價較高。

### 三、法律

#### 1. 要解決的問題

本案的根本問題是如何理解《民法典》第 1308 條第 1 款的規定，即在共有物分割之訴中，當對不動產進行司法變賣時，該不動產的另一共同所有人是否享有優先權。

## 2. 涉案條文

《民法典》第 1308 條第 1 款規定如下：

“任何共有人向第三人出賣其份額或以其份額作代物清償時，其他共同權利人享有優先權，且優先於其他法定優先權人。”

現被上訴的於 2011 年 10 月 27 日在第 467/2011 號案中作出的合議庭裁判，以及中級法院的另外兩個合議庭裁判，即於 2006 年 7 月 6 日在第 125/2006 號案中作出的裁判以及於 2008 年 2 月 28 日在第 572/2006 號案中作出的裁判，均以一票落敗表決裁定上述條文對於並非屬於出售不動產份額的情況，而是屬於在共有物分割之訴中，當房地產不可作原物分割，且各共有人未能就將其判給某個或某幾個共同權利人達成協議時而將不動產整體出售的情況同樣適用。

我們認為道理在投票落敗的一方，原因如下。

## 3. 司法見解及理論學說的情況

乍讀被上訴的合議庭裁判，可能會以為在本案所涉及的問題上，葡萄牙的司法見解對於如何解讀 1966 年《民法典》的相似規定(這個規定在澳門《民法典》中自然保留)存在分歧，然而事實上並不存在真正意義上的分歧。

正如葡萄牙最高司法法院 1997 年 12 月 17 日的合議庭裁判<sup>1</sup>所說：

“在本世紀<sup>2</sup>初，仍有一些司法見解允許共有人在不可分割之物被整體出售給第三人時行使優先權(2)。

然而，至少從 1916 年開始，一股強烈地否定在這種情況下仍存在優先權的司法見解趨勢逐漸形成。

而透過 1931 年 7 月 21 日統一司法見解的合議庭裁判，本院曾裁定：

當被拍賣的是共有房地產之整體，而非是單純的由另一共同權利人所擁有的那一部份時，共有人原本可以基於《民事訴訟法典》第 848 條第 7 款以及《民法典》第 1566 條的規定在拍賣行為中行使的優先權便不能再被接受了。”

而在講述了 PINTO LOUREIRO<sup>3</sup>和 BAPTISTA LOPES<sup>4</sup>兩位學者與上述觀點相吻合的理論之後，該裁判以該高等法院於 1993 年 11 月 4 日作出的一份相反之決定(亦即並未跟隨占絕大多數的、不承認共有人在共有物分割之訴中享有優先權的觀點)的合議庭裁判<sup>5</sup>結束

---

<sup>1</sup> 載於《Boletim do Ministério da Justiça》，第 472 期，第 437 頁。

<sup>2</sup> 指的是二十世紀。

<sup>3</sup> PINTO LOUREIRO 著：《Manual dos Direitos de Preferência》，第一卷，第 210 頁及註釋(1)。

<sup>4</sup> BAPTISTA LOPES 著：《Do Contrato de Compra e Venda》，第 304 頁。

<sup>5</sup> 載於《Boletim do Ministério da Justiça》，第 431 期，第 408 頁。

了對歷史的回顧。

在此之後，該最高司法法院 2008 年 7 月 10 日的合議庭裁判<sup>6</sup>也採納了上述占主導地位的觀點。

#### 4. 對《民法典》第 1308 條第 1 款的解讀

眾所周知，法律之解釋應該從法律文字本身出發。而法律文字所提到的是出售房地產之份額，而非房地產之整體。正如葡萄牙最高司法法院 2008 年 7 月 10 日的合議庭裁判所說：

“事實是，法律的字面所指的只是份額轉讓的情況；若想要以擴大解釋的方式得出該規定同樣適用於財產之整體轉讓的結論，便必須借助第 9 條<sup>7</sup>中所描述的解釋的其他要素，證明立法者使用份額這一詞所表達出的意思少於他實際想要表達的意思。”

正如 PIRES DE LIMA 和 ANTUNES VARELA<sup>8</sup>所說：

“在屬共有財產的特別情況下給予共有人優先權的目的主要有三個：一、促進完全所有權的形成，以便於更平衡及更和平地使物的效益得以開發；二、即便未能致使物歸於單一人所有，亦盡可能

---

<sup>6</sup> 第 08B1868 號案，載於以下網址：[www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)。

<sup>7</sup> 指的是 1966 年《民法典》的第 9 條，對應澳門《民法典》的第 8 條。

<sup>8</sup> PIRES DE LIMA 和 ANTUNES VARELA 合著：《Código Civil Anotado》，科英布拉出版社，第二版，第三卷，第 367 頁。



減少共同所有人的數目；三、防止一些基於任何理由被原共有人不想與之共有物件的人加入成為共同所有人。”

一如 1997 年 12 月 17 日的葡萄牙最高司法法院的合議庭裁判所說，在共有物分割之訴中，以公開拍賣的形式對房地產整體進行司法變賣時，以上的這些理由都不存在：在這種情況下，獲得了完全所有權，共同所有的情況得以消除，不再存有在多個共有人之間產生衝突的可能。

其實，第 1308 條第 1 款並不是為了確保有關的不動產繼續保留在某一原共有人的財產中。

正如 1997 年 12 月 17 日的葡萄牙最高司法法院的合議庭裁判所說，“在共有物分割之訴中，以公開拍賣的形式對房地產整體進行的司法變賣時，給予共有人優先權的做法是不正確也是不合適的，因為可能會對其他共有人(尤其是那些由於經濟條件不佳而無法提供高價的共有人)造成損失。

事實上，由於不承認在這種情況下的優先權，有意購買整個房地產的共有人便需要在公開拍賣中競價，這樣便會使房地產的價格升至最高水平，這對於其他所有的共有人，包括那些出於經濟方面的原因(又或者除此之外還有所占份額過少方面的原因)無法提供合理或最高價錢的共有人都是有利的。”

此外，裁判中提到的另外一點也是很有道理的，即在第 1308 條第 1 款所指的情況中，共有人並未參與導致產生出售或代物清償的交易，因此，賦予其優先權是有道理的。而在共有物分割之訴中所進行的變賣程序裏面，所有的共有人均可以參加競買(《民事訴訟法典》第 951 條第 2 款)，因此在這種情況下還允許共有人行使優先權便沒有道理了。

最後，我們來反駁被上訴的合議庭裁判用來支持其觀點的幾個論據。

該裁判提到，沒有理由只允許共有人在利害關係人會議中行使優先權，而不允許其在司法變賣程序中行使該權利。

對於這個觀點，我們表示應有的尊重，但其背後的模糊混亂卻是顯而易見。

在共有物分割之訴中，當法官裁定共有物不可(原物)分割時所進行的、規定於《民事訴訟法典》第 951 條第 1 款利害關係人會議“旨在：

a) .....

b) 共有物僅可變價分割時，將共有物判給某一或某些利害關係人，而其餘利害關係人之份額以金錢組成。”

這個利害關係人會議與優先權沒有絲毫的關係。它只不過是意思自治原則和合同自由原則的產物。因為，如果利害關係人可以透過司法外的途徑將其所占的份額出售給每一個共有人，那麼他同樣可以在訴訟程序中為之。在利害關係人會議中，透過協議的方式將物判給某個或某幾個利害關係人只能代表這些。並不涉及到行使任何優先權的問題。

如出席之利害關係人未達成協議，則將共有物變賣，各共有人均得參加競買(《民事訴訟法典》第 951 條第 2 款)。

而在此司法變賣程序中，共有人並不享有優先權，因為沒有任何條文賦予其該權利，尤其是《民法典》的第 1308 條第 1 款。

最後，作為判案理由，被上訴的合議庭裁判還指出某位共有人可能不願將物出售給某個特定的人。然而，任何一位共有人都可以透過在司法拍賣中提供比其他共有人以及第三人更高的報價的方式而購得相關之物。

## 5. 在向第三人進行出售或代物清償時的優先權

即便是《民法典》的第 1308 條第 1 款適用於對不動產進行的司法變賣，在本案中還有另外一個情況無論如何都會妨礙優先權的行使。

那便是，從前文所述的相關條文的設立宗旨以及 PIRES DE LIMA 和 ANTUNES VARELA<sup>9</sup>所作的闡述中可以看出，該權利只在共有人向第三人出賣其份額或以其份額作代物清償時才存在。當一位共有人向另一位共有人出賣其份額或以其份額作代物清償時，沒有誰享有優先權，因為該條文的目的是在減少共有人的數目(或結束財產共有的情況)，而這些目的已經通過由一位共有人向其他的一位共有人出賣其份額或以其份額作代物清償而得以實現。

那麼好了，在競買中勝出的並不是第三人，而是共同所有人中的一位，因此，該條文絕無可能適用。

因此，上訴理由成立。

#### 四、決定

綜上所述，裁定上訴勝訴，撤銷被上訴的合議庭裁判以及批准原告在不動產的司法變賣程序中行使優先權的法官批示。

中級法院及終審法院的訴訟費由原告支付。

2012年5月9日，於澳門。

---

<sup>9</sup> PIRES DE LIMA 和 ANTUNES VARELA 合著：《Código.....》，第三卷，第 367 頁。

法官：利馬（裁判書制作法官）－宋敏莉－岑浩輝