

## 澳門特別行政區終審法院

### 合議庭裁判

#### 一、概述

第三被告甲及第四被告乙，被上訴人，針對終審法院於 2012 年 7 月 31 日在本案中所作的合議庭裁判提出無效異議，理由是該裁判遺漏審理因物業登記而導致的形式瑕疵的問題，或者說遺漏審理由第一被告向第二被告以及由第二被告向第三第四被告所作的出售行為不產生效力對第一次買賣登記所造成的後果的問題。

被上訴人稱這屬於法院依職權審理的問題，而且眾被上訴人曾經在一審判決作出前在答辯狀、法律理由陳述、向中級法院提出的上訴理由陳述以及針對上訴人向終審法院提出的上訴理由陳述所作的回答的結論第 23 點至第 31 點中提出過這個問題。

此外，還聲稱終審法院的合議庭裁判違背了法律的明文規定。

## 二、理由闡述

1. 首先要說的是，2012年7月31日的合議庭裁判以如下的方式對《民法典》第284條的規定——該條規範了當取得登記發生於訴訟登記之前時，行為的無效或撤銷對以有償方式取得權利的第三人的權利所產生的效力——是否適用於本案的問題作出了審理：

“那麼好了，第一被告向第二被告出售房地產的行為不產生效力的情況波及到第二被告向第三被告及第四被告作出的出售行為。

該出售行為對於不動產的所有人來說同樣不產生效力。

不可能不是這樣。如果說，由虛假代理人以他人之名義所作的法律行為對於該人不產生效力的話，那麼在此基礎之上所作出的一系列後續的法律行為對其亦不產生任何效力。

而《民法典》第284條的規定(若取得登記發生於宣告無效或撤銷之訴的登記之前，則無效或可撤銷不得對抗善意取得不動產或須登記之動產的第三人)並不適用於狹義上的不產生效力的情況。<sup>1</sup>

如果假定被代理人的行為對於第三人陷入錯誤並沒有起到絲毫

---

<sup>1</sup> 葡萄牙最高司法法院2012年3月15日對第622/05.3TCSNT-A.L1.S1號案所作的合議庭裁判，載於 [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)。

的推動作用，那麼便沒有必要維護表像及保護信任了<sup>2</sup>，法律行為對其(所有人)而言不產生效力，因此，不動產的取得者是否知道或忽視了所謂的代理人無權訂立法律行為便無關緊要了，正如本案的情況。這是取得人和所謂的代理人之間的問題，與不動產的所有人無關。

因此，本案中第二、第三以及第四被告是善意還是惡意根本無關緊要。”

至於現在被上訴人依據《物業登記法典》第 15 條、第 16 條及第 17 條的規定所提出的登記瑕疵的問題，合議庭裁判對此確實未作出審理，也無須審理。

我們來看這是為什麼。

作為第三審級，上訴的第二審級，終審法院審理(應該審理)以下問題：

- i) 上訴人在上訴陳述的結論部分所提出的問題；
- ii) 尚未有確定裁判的法院須依職權審理的問題；

---

<sup>2</sup> 有關表像代理及其他類似的情況下維護表像及保護信任的問題，參見 RAÚL GUICHARD 著：《O Instituto da Procuração Aparente...》，第 223 及後續頁；PAULO MOTA PINTO 著：《Aparência de Poderes de Representação e Tutela de Terceiros》，載於《Boletim da Faculdade de Coimbra》，1993 年，第 587 及後續頁；以及 RUI MASCARENHAS DE ATAÍDE 著：《A Responsabilidade do “Representado” na Representação Tolerada》，里斯本，里斯本大學法學院學術委員會，2008 年，第 160 及後續頁。

iii) 審理被上訴人依據《民事訴訟法典》第 590 條第 1 款及第 2 款的規定，在上訴陳述中，透過補充請求的方式，作為一旦上訴被判理由成立時的預防措施而提出的問題；

iv) 依據《民事訴訟法典》第 630 條的規定，審理被上訴法院未予審理的問題。

這些是終審法院可以審理的問題。

與眾被上訴人的觀點相反的是，終審法院並不能審理他們在對上訴人之上訴陳述的答覆中所提出的與爭議實質有關的問題。只能審理由上訴人所提出的問題<sup>3</sup>。況且，被上訴人曾在結論的第 23 點至第 31 點中提出了登記瑕疵這一問題的說法也是完全錯誤的。在這幾點中所提出的是前述《民法典》第 284 條的問題，而這個問題已得到解決。

下面我們逐一來分析上面提到的幾類問題。

i) 上訴人在上訴陳述的結論部分所提出的問題。

相關事宜並不是由上訴人提出的。即便是——事實上並不是——，

---

<sup>3</sup> 而對於由被上訴人提出的妨礙審理上訴的問題則不然。

重申一次，也只有上訴人才有提出遺漏審理爭辯的正當性，本案不屬於這種情況。

ii) 尚未有確定裁判的法院須依職權審理的問題；

這一類的問題有，例如，有關法院管轄權的問題，不管當事人是否有提出，只要尚未有確定裁判即可。

登記瑕疵的問題不屬於這種情況。眾被上訴人稱這是法院須依職權審理的問題，但是並沒有指出這一論斷的理由，而這種說法是錯誤的。眾被上訴人還說終審法院應該審理他們在一審判決作出前在答辯狀以及法律理由陳述中所提出的問題。這是一個更加無理的說法，其錯誤程度不亞於前者。

iii) 審理被上訴人依據《民事訴訟法典》第 590 條第 1 款及第 2 款的規定，在上訴陳述中，透過補充請求的方式，作為一旦上訴被判理由成立時的預防措施而提出的問題。

這個制度不適用於本案情況。不但眾被上訴人沒有在理由陳述中提出任何申請，而且在被上訴的合議庭裁判中，他們也沒有任何未被採納的依據，既沒有以補充請求的方式對被上訴的合議庭裁判提出無效爭議，也沒有以補充請求的方式對事實部分的裁判提出爭

執。

iv) 依據《民事訴訟法典》第 630 條的規定，審理被上訴法院未予審理的問題。

對於這類問題需多加留意。

根據《民事訴訟法典》第 652 條的規定，《民事訴訟法典》第 630 條的規定在作出同一法典第 651 條所要求的必要調整後，適用於終審法院對上訴的審理。

我們姑且將《民事訴訟法典》第 630 條第 1 款以及第 651 條放在一邊，因為本案並不涉及到被上訴的合議庭裁判無效的問題。

根據第 630 條第 2 款的規定，如果中級法院並無審理某些問題，尤其是由於認為該等問題受到有關爭議之解決結果影響而無須審理，但終審法院認為上訴理由成立且審理該等問題並無任何障礙時，只要其具備必需資料，得於撤銷上訴所針對之裁判的同一合議庭裁判中審理該等問題。

這是終審法院的職權，不取決於眾被上訴人的申請，正如《民事訴訟法典》第 590 條的制度一樣。

那麼我們現在來看終審法院是否真的沒有審理被上訴的合議庭裁判認為無須審理的問題。

中級法院審理了現眾被上訴人，即當時的眾上訴人提出的，依據《民事訴訟法典》第 629 條第 5 款的規定將案件下送的問題，裁定其理由成立，從而認為無須審理上訴人提出的其他問題。

那麼接下來的問題便是，現眾被上訴人，即當時的眾上訴人，有否在向中級法院提出的理由陳述中提出了這個問題。

好了，遍查整個理由陳述，我們僅憑肉眼就可以看出，現眾被上訴人從未提出登記瑕疵的問題，從未提出或有的違反《物業登記法典》第 15 條、第 16 條及第 17 條的規定的問題。

因此，終審法院不能審理這些問題，因為與被上訴人所述的恰恰相反，它們從未在案中被討論過，不論是在答辯中，還是在法律理由陳述中。

### 三、決定

綜上所述，裁定所提出的無效異議不成立。

訴訟費由眾被上訴人支付，司法費訂為 7 個計算單位。

2012 年 10 月 10 日，於澳門。

法官：利馬（裁判書制作法官）— 宋敏莉 — 岑浩輝