

(譯本)

**房屋發展合同**  
**4 月 12 日第 13/93/M 號法令第 22 條**  
**購買房屋債務的執行**

摘要

一、將 4 月 12 日第 13/93/M 號法令（係規範房屋發展合同制度之法令）第 22 條第 1 款及第 3 款經必要配合並按其目的加以適用後，依據澳門《民事訴訟法典》第 797 條之規定，在以本票為依據而提出的債務執行範圍內（該債務已被證明與購買按房屋發展合同制度建造的一個不動產有關並以該不動產抵押之承諾作為擔保），對於已在執行卷宗中被查封的該不動產之取得權而言（該權利源自被執行人與承批建築公司當時訂立之預約買賣合同），只能命令僅向澳門房屋局作出直接非司法變賣，而非依據該法典第 784 條起的一般規定對該權利作出司法變賣，否則將損害 4 月 12 日第 13/93/M 號法令第 1 條第 2 款 a 項明示確定之目的。

二、因此，債權實體必須向澳門房屋局直接出賣有關的取得權，並在此之後，由澳門房屋局在有關的執行之訴結束後，依據經必要配合加以適用的前述法令第 22 條第 3 款及第 4 條之規定，向已在該局登錄的、具備購買房屋發展合同制度之房屋法定條件的家團出賣該取得權。

2002 年 7 月 11 日合議庭裁判書  
第 88/2002 號案件  
裁判書製作法官：陳廣勝

**澳門特別行政區中級法院合議庭裁判**

一、甲銀行，公司資料適當載於卷宗，現針對前澳門普通管轄法院第 5 庭第 189/1999 號平常執行卷宗（現澳門特別行政區初級法院第 5 庭第 189/1999 號平常執行案）第 79 頁及其背頁所載的，於 2001 年 11 月 5 日作出的司法批示向本中級法院提出上訴。在該案中，該銀行狀告被執行人乙（現被上訴人）。該司法批示駁回了該銀行關於將已在該等卷宗中被查封的、在房屋發展合同範圍內建造的一個房屋的取得權予以司法變賣的請求，因負責該執行案的法官認為，為著 4 月 12 日第 13/93/M 號法令第 22 條第 1 款之延伸適用效果，法院無法在銀行／請求執行人向被執行人發放之貸款與該房屋之取得之間建立因果聯繫。

上訴人在載於第 96 頁至第 99 頁的上訴陳述書的結尾部分作出如下結論及請求：

“（i）被上訴的裁判以無法在貸款與經濟房屋之取得之間建立因果聯繫為依據，與卷宗所載明之事實相矛盾；

（ii）上訴人謹認為在證據評價中存有錯誤。

因此，應裁定本上訴理由成立，相應地廢止現被上訴的批示並具由此產生的法律後果，同時命令執行繼續進行，對被查封的取得權作司法變賣。

（...）”

適當通知被執行人後，被執行人／現被上訴人對上訴人的陳述保持沉默。

檢閱已畢，茲予裁判。

二、為此效果，應自卷宗中羅列下列與解決案件有關的資料：

1999年11月11日，甲銀行針對乙提出第189/1999號平常執行，以後者於1996年12月20日簽署的、金額為澳門幣233,810.30元的本票為執行憑證，以便透過司法途徑對本息總計澳門幣209,930.65元的債務予以執行（參閱卷宗第2頁至第5頁的初始申請書以及第6頁的本票原件）。

依規則傳喚被執行人本人後，由於該被執行人既未作出支付，又沒有指定予以查封的財產，也沒有透過異議反對執行，因此銀行/請求執行人將1996年12月20日的“根據房屋發展合同制度建造之房屋的預約買賣及抵押合同”所產生的取得權指定為予以查封的財產。該合同係由丙有限公司（是預約出賣人）、被執行人（是預約買受人）及銀行/請求執行人（是按揭銀行）訂立的。依據該合同，被執行人承諾向該公司購買澳門XXX地段“XXX大廈”之都市不動產第XXX座XXX樓XXX座（臨時號碼）之獨立住宅單位。該物業源自對標示於澳門物業登記局第XXX卷第XXX頁、編號為第XXX號的土地的利用（尤其參閱卷宗第17頁、第33頁、第36頁至第37頁之內容）。

上述權利後來在卷宗中被確實查封（參閱卷宗第43頁至第44頁背頁）。

前述1996年12月20日的“房屋預約買賣及抵押合同”（該合同之“認證繕本”由銀行/請求執行人附入卷宗第38頁至第41頁）規定：

— 丙有限公司承諾向乙女士（現被執行人/被上訴人）出賣，且後者承諾向前者購買XXX地段一塊面積為3,311平方米的建築用地上即將根據房屋發展合同制度建造的名為“XXX大廈”之都市不動產第XXX座XXX樓XXX座（臨時號碼）之T2型獨立住宅單位。該土地無房地產紀錄，以第XXX號標示於澳門物業登記局第XXX卷第XXX頁，且以第XXX卷第XXX號登記於該公司名下（參閱合同第1款至第3款之內容）；

— 根據在同一天（1996年12月20日）訂立的，作為預約買賣合同本身附件的貸款合同，銀行/現上訴人向乙提供本金為澳門幣194,841.90元的按揭（參閱預約合同第4款之內容）。

1996年12月20日，銀行/現上訴人與乙/現被上訴人訂立的貸款合同（其認證繕本由銀行附入卷宗第82頁至第87頁）規定：

— 銀行向乙提供本金為澳門幣194,841.90元的按揭，依據房屋發展制度而取得獨立住宅單位（參閱該合同第1款）；

— 任何司法費用或非司法費用，包括律師及受權人的酬金，以及銀行為保證或獲得其按揭之返還而必須支付的澳門幣38,968.40元的，僅為登記之效果上的費用，將由消費借貸借用人根據向其提交之帳目作出支付（參閱合同第4款）；

— 為了對本合同中承擔的所有債以及消費借貸借用人對銀行已負有的或將負有的所有債項或責任進行擔保，消費借貸借用人承諾就上述預約買賣及抵押合同中的有關獨立單位，向銀行設定抵押，並對此作了抵押。作為借貸合同的保證金及擔保，消費借貸借用人向銀行交付一張本票。該本票由消費借貸借用人簽署，受益人為該銀行，金額為澳門幣233,810.30元，日期為1996年12月20日，而到期日則為空白，在銀行認為或只要消費借貸借用人不再履行借款合同或其附件之抵押預約合同中產生的任何債時，許可銀行最後填補該空白處，從而確定到期日甚至是“見票即付”（參閱借款合同第5款）。

為此，銀行為消費借貸借用人乙籌集了共計澳門幣194,841.90元，其中包括1997年1月6日向其借貸的澳門幣43,298.20元及1997年11月11日向其借貸的澳門幣151,543.70元（參閱卷宗第88頁至第89頁的兩張貸款說明書的認證繕本）。

在向乙女士作出向其本人傳喚參與有關執行之訴之日，她居住於澳門XXX單位（參閱卷宗第33頁初始申請書副本遞交文書），依據4月12日第13/93/M號法令第22條第4款，這一單位尚受不得轉讓責任之制約。

2001年10月29日，銀行/請求執行人透過向原審法院遞交的申請書，請求命令通知澳門房屋局指定卷宗中獨立單位的購買人，如不可能指定，則依據第13/93/M號法令第22條第2款以相當於可被清償之債務之金額購買之，而且如果澳門房屋局不促成現在所請求者，則請求法院下令對被查封之財產按一般規定予以司法變賣（參閱卷宗第77頁之內容）。

就這一請求，原審法院作出下述現被上訴之批示：

“就向澳門房屋局出具公函，以便其指定有關獨立單位之預約買賣合同所產生的取得權之購買者，或由澳門房屋局依據第 13/93/M 號法令第 22 條取得有關權利之請求，茲予駁回，這是因為此屬無用之舉，因為該實體已作出了相反意義上的表態。

至於對被查封的取得權進行司法變賣之請求，應指出：因第 13/93/M 號法令第 22 條第 1 款之延伸適用，在查明有關債務乃是為了取得單位而被借與，但因非債權人之過錯而致使買賣公文書延遲繕立並繼而導致未能依法設定抵押的案件中，本法院一直允許對有關單位的取得權進行變賣。

透過分析，查明請求執行人將一張由被執行人於 1996 年 12 月 20 日簽署的，金額為澳門幣 233,810.30 元且到期日為 1999 年 8 月 30 日的本票作為本執行之依據。

而本票作為債權證券，具抽象、文義且自主的性質，因此本票中衍生出來的權利對於作為其依據之權利具獨立性及自主性。

因此，欲受惠於延伸適用之上述法令第 22 條第 1 款規定的抗辯，必須主張並證明債務與獨立單位之取得之間的因果關係。

在本案中，請求執行人指稱有關貸款被給與被執行人以取得在房屋發展合同範圍內建造的獨立單位（第 75 頁，第 7 點）。

但是，根據請求執行人、被執行人以及預約出賣人在 1996 年 12 月 20 日訂立的預約買賣及抵押合同（第 39 頁至第 41 頁），請求執行人聲明已向被執行人批出了澳門幣 194,841.90 元用作取得有關單位，且後者承諾向前者抵押該單位作為貸款擔保（第 4 款及第 5 款）。

儘管本票的簽署之日是合同簽署之日，且銀行機構的慣常做法是要求在對同一貸款提供擔保之外再簽署本票，但是鑑於本票所載金額與合同所載金額不符，因此本法院無法在貸款與該經濟房屋之取得之間建立因果關係。

據此，亦駁回這一請求。

依據《法院訴訟費用制度》第 15 條之規定，附隨事項之訴訟費用定為 1 個計算單位。

著通知。”（參閱卷宗第 79 頁及其背頁原文）

將此司法批示通知銀行後，銀行請求對其予以澄清（參閱第 80 頁至第 81 頁之請求），但原審法官駁回了這一澄清請求（參閱第 90 頁之批示）。

為此，銀行對於 79 頁及其背頁的司法批示提出上訴，請求廢止之且請求“執行繼續進行，對被查封的取得權予以司法變賣”（參閱第 99 頁）。

三、鑑於上訴陳述書之結論，應在本訴訟中查明下述問題 — 在此謹遵從本中級法院 2002 年 5 月 2 日第 215/2001 號民事上訴案合議庭裁判中關於界定上訴範圍之觀點 — 即要知道：面對附入卷宗的且已被原審法官審理的所有資料，是否可認定有關的可被清償之債與卷宗中所指的房屋有關。如果對這一問題的回答是肯定的，那麼必須同樣研究如何可以命令對卷宗中房屋的取得權進行變賣。

透過對上述羅列資料進行的批判性及整體性分析，我們認為銀行／上訴人透過作為債權證券的有關本票而期望依司法途徑執行的債務，的確是源自乙女士依據上述兩項 1996 年 12 月 20 日之合同而對卷宗中房屋的購買。

因為雖然有關的執行係由銀行提出且僅以一項要式憑證（本票）為依據，但是我們認為肯定的是：為著規範房屋發展合同概念的 4 月 12 日第 13/93/M 號法令第 22 條第 1 款倘有之重要效果，銀行已經得以證明現循司法途徑要求清償的債權與被執行人取得 XXX 大廈 XXX 樓 XXX 座之住房有關。

這正是因為，面對卷宗中所摘錄的該等要素，經遵循經驗法則及職業準則並站在一個被置於本案的普通人的角度，可以透過自由評價證據將下列事實視作確鑿：該銀行因 1996 年 12 月 20 日與乙女士訂立的貸款合同，為後者籌集了總計澳門幣 194,841.90 元，以便後者取得在該日訂立之預約合同中所指的房屋；且作為對貸款合同的擔保及保證，消費借貸借用人／現被執行人

1996年12月20日當日簽署了卷宗中金額為澳門幣233,810.30元的本票，該金額為貸款金額（澳門幣194,841.90元）及貸款合同第4款計算之金額（即澳門幣38,968.40元，係銀行為保障或獲得所批出債權之收回而必須支付的司法費用或司法外費用）。

因此，根據澳門《民事訴訟法典》第629條第1款a項首部之規定（該條款規定：特別是當就事實事宜各項內容之裁判所依據之所有證據資料均載於有關卷宗時，中級法院得變更初級法院就事實事宜所作之裁判），必須轉為認定在本案中已經證明在可被清償之債務與購買在房屋發展合同制度範圍內被建造的XXX大廈第XXX樓XXX座之房屋之間存有關係。

為此，在提出證據評價錯誤這一點上，本上訴理由成立。

但是，我們關於有關事實事宜變更的結論所導致的對被上訴裁判的相應廢止，並不自動意味著駁回按“一般規定”對被查封的權利予以司法變賣之請求。

這是因為4月12日第13/93/M號法令以“不可轉讓之責任”為標題的第22條規定：

“一、按房屋發展合同制度建造之房屋，在本條第四款規定之期間內不可轉讓，但為稅務之債務或與不動產本身作為購買之擔保有關之債務之執行者，不在此限；如屬後者，該項執行須由債權人提出。

二、在執行上款所指擔保之情況下，債權實體有義務將房屋售予澳門房屋司，其價格須與應執行之債務金額相同。

三、澳門房屋司以新價格出售房屋，該所價格之計算，係以從使用准照發出之日後消費物價指數所記錄之變化為基礎；如原購買者交出具完好居住條件之單位，則澳門房屋司將新出售價格與其支付予債權實體之金額之差額，交予原購買者；如需作出工程，該差額須減除有關工程之價值。

四、（...）

五、（...）

六、（...）”

因此，將這一規定框架經必要配合並按其目的對諸如本案之具體案件加以適用後，依據澳門《民事訴訟法典》第797條之規定，在以本票為依據而提出的債務執行範圍內（該債務已被證明與購買以房屋發展合同制度建造的一個不動產有關並以將該不動產抵押這一承諾作為擔保），對於已在執行卷宗中被查封的該不動產之取得權而言（該權利源自被執行人與承批建築公司當時訂立之預約買賣合同），只能命令僅向澳門房屋局作出直接非司法變賣。

這是因為：不動產一旦納入房屋發展合同之特別制度，在被執行人一方與承批建築公司之間訂立的預約買賣合同所產生的該不動產取得權之轉讓，出於明顯的理由，必須服從4月12日第13/93/M號法令第22條第2款之特別制度。

因此，債權實體必須向澳門房屋局直接出賣有關的取得權，並在此之後，由澳門房屋局在有關的執行之訴結束後，依據經必要配合加以適用的前述法令第22條第3款及第4條之規定，促成向已在該局登錄的、具備購買房屋發展合同制度之房屋法定條件之家團出賣該取得權。這一出賣必須依照澳門《民事訴訟法典》第797條規定的直接非司法變賣本身之規定進行（該條款規定：“如有關財產依法須交付予某些實體，則將該等財產直接變賣予該等實體”）。

因此在本案中，決不能依據澳門《民事訴訟法典》第784條起的一般規定，對XXX地段“XXX大廈”XXX樓XXX座之房屋的已被查封的取得權作出司法變賣，否則將無依據地損害4月12日第13/93/M號法令第1條第2款a項明示確定之房屋發展合同之目的（即“紓緩本地區缺乏房屋之情況，尤其是紓緩收入較少之階層缺乏房屋之情況”），而只能依據4月12日第13/93/M號法令之特別規定，命令僅作出直接非司法變賣。

因此，結論是：針對銀行／請求執行人／現上訴人2001年10月29日提出的請求（載於第77頁）中的關於按一般規定對被查封的相關權利予以司法變賣部分，原審法院在即將作出的新批示中只能決定向澳門房屋局對這一被查封的權利作出直接的非司法變賣。

俱經檢閱，茲予裁判。

**四、因此，合議庭裁判：**上訴理由成立（雖然理由說明略有不同），廢止第 79 頁至其背頁之司法批示中駁回按一般規定對卷宗中被查封之權利予以司法變賣請求的部分。相應地，原審法院應作出取而代之的新批示，依照經必要配合後並按其目的對本案加以適用的 4 月 12 日第 13/93/M 號法令之特別規定，並結合澳門《民事訴訟法典》第 797 條，命令僅向澳門房屋局作出該權利的直接非司法變賣。

兩個審級的訴訟費用均由被執行人承擔。

著通知請求執行人／上訴人、被執行人及檢察院。

陳廣勝（裁判書製作法官）— Sebastião Póvoas（白富華）— 賴健雄