

卷宗編號： 964/2012

日期： 2013 年 03 月 14 日

關鍵詞： 發回重審

摘要：

根據《民事訴訟法典》第 629 條第 4 款之規定，倘本上訴法院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，可以依職權撤銷原審判決，並將之發回重審。

裁判書制作人

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號： 964/2012

日期： 2013 年 03 月 14 日

上訴人： A

上訴標的： 確認單位的取得權屬被繼承人個人財產的批示

*

一.概述

上訴人 **A**，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事庭於 2012 年 03 月 06 日判處位於澳門 XXXX 之單位的取得權為被繼承人 **B** 個人財產，向本院提出上訴，理由詳載於卷宗第 2 至 5 頁，有關內容在此視為完全轉錄¹。

*

二.事實

1. 上訴人 **A** 與被繼承人 **梁少元** 於 1992 年 12 月 16 日在澳門結婚。

¹ 上訴人的上訴結論如下：

1. 上訴標的原審法院於 2012 年 03 月 16 日(應為 2012 年 03 月 06 日)作出之批示，在批示中，尊敬的原審法院裁定上訴人不其有獨立單位預約買受權一半之權利。
2. 上訴人與被繼承人於 1992 年 12 月 16 日在澳門結婚。
3. 相關不動產預約合同於 1991 年 07 月 11 日簽署，澳門房屋司於 1993 年 04 月 06 日才許可相關之行爲。
4. 根據 13/80/M 號法律第 72 條之規定，未經遞交由經濟房屋委員會發出之證明文件證明有關轉移為符合本法律之規定且載明買賣雙方之姓名及交易價格之前，不得簽署買賣公證書及預約合同。
5. 故此，被繼承人只有在經濟房屋委員會發出之證明(1993 年 04 月 06 日)後，始取得不動產的預約取得權。
6. 綜上所述，由於原審法院之批示亦違反了 13/80/M 號法律第 72 條之規定，應予撤銷。

2. 澳門初級法院於 2002 年 03 月 07 日判處 **A** 與 **B** 離婚。
3. 有關離婚判決於同月 22 日確定生效。
4. 位於澳門 XXXX 單位之預約買賣合同於 1991 年 07 月 11 日簽署，有關內容載於卷宗第 13 及其背頁，在此視為完全轉錄。
5. 當時的房屋司於 1993 年 04 月 06 日許可上述行爲。

*

三.理由陳述

被上訴之原審決定的內容如下：

“.....

4. 有關單位的預約買賣合同於 1991 年 7 月 11 日簽署，而 A 與被繼承人於 1992 年 12 月 16 日結婚，因此該取得權屬被繼承人個人財產。

....”

上訴人認為根據第 13/80/M 號法律第 72 條第 1 款之規定，在未得到當年房屋司的許可前，被繼承人與發展商簽署之預約買賣合同仍未產生應有之效力，只有在 1993 年 04 月 06 日後才取得不動產的預約取得權。因此，原審法院之決定違反第 13/80/M 號法律第 72 條之規定，應予撤銷。

對此，我們並不認同。

第 13/80/M 號法律第 72 條規定如下：

- 一. 未經遞交由經濟房屋委員會發出之證明文件證明有關轉移為符合本法律之規定且載明買賣雙方之姓名及交易價格之前，立契官不得對限制租金房屋的有償轉移簽立有關契約。

二. 本條一款所指之原則亦適用於簽立承諾買賣合約連同將佔用權移交與承諾買方。

從上述法規可見，有關規定只適用於樓宇正式買賣之公證書。若是樓宇預約買賣合同，則必須同時具有房屋佔有之交付才適用有關規定。

在本個案中，有關預約買賣合同在簽定時並不附隨房屋佔有之交付，故並不適用上述規定。

然而，我們注意到上訴人在原審中曾提出有關購買權利是以婚後的財產支付的，並於 1996 年年尾完全清付，但原審法院在作出被訴決定時對此並沒有作出適當處理。

雖然上訴人提出的是一結論性事實，但原審法院不應完全忽略有關陳述，茲因倘該結論屬實，可能存在適用當時生效的《民法典》(1966 年之《民法典》)第 1726 條之規定的情況，有關規定如下：

Artigo 1726º

(Bens adquiridos em parte com dinheiro ou bens próprios e noutra parte com dinheiro ou bens comuns)

- 1. Os bens adquiridos em parte com dinheiro ou bens próprios de um dos cônjuges e noutra parte com dinheiro ou bens comuns revestem a natureza da mais valiosa das duas prestações.*
- 2. Fica, porém, sempre salva a compensação devida pelo património comum aos patrimónios próprios dos cônjuges, ou por estes àquele, no momento da dissolução e partilha da comunhão.*

根據位於澳門 XXXX 單位之預約買賣合同第 1 條之規定，有關樓

價為澳門幣\$91,330.00 元，付款方式如下：

1. 簽立合約時付樓價 10%澳門幣 9,133.00 元；
2. 建至 10 樓石屎工程付樓價 10%澳門幣 9,133.00 元；
3. 建至頂樓石屎工程付樓價 10%澳門幣 9,133.00 元；
4. 有入伙紙發出 7 天內一次過繳付樓價的 70%或安排往銀行辦理貸款手續。

從上可知有關房款並非一次性交付，但我們不知道在簽立有關預約買賣合同時有關樓宇處於什麼狀況，從而不知被繼承人，即上訴人的前夫，當時支付了多少金錢，亦不知最後那 70%的款項是否透過銀行貸款支付；倘是，有關貸款於何時作出；還款是否由婚後共同財產作出，若是，比例是多少等。

在不釐清有關情況下，我們認為原審法院便輕易認定有關購買權利是被繼承人的個人財產是不正確的。

基於此，我們認為原審法院應根據《民事訴訟法典》第 8 條第 2 款之規定，要求上訴人作出補正、陳述及舉證支持上述結論的客觀事實，然後再根據有關事實的審理結果作出判決。

根據《民事訴訟法典》第 629 條第 4 款之規定，倘本上訴法院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，可以依職權撤銷原審判決，並將之發回重審。

*

四.決定

綜上所述，裁決撤銷原審法院之決定，並根據《民事訴訟法典》第 629 條第 4 款之規定，發回重審。

*

作出適當之通知。

2013 年 03 月 14 日

何偉寧

José Cândido de Pinho

賴健雄