

卷宗編號： 917/2009

日期： 2014 年 01 月 16 日

關鍵詞： 澳門無主土地的所有權、《基本法》第 7 條、時效取得、
田面權

摘要：

- 根據澳門《基本法》第 7 條的規定，澳門特別行政區境內的土地和自然資源，除在澳門特別行政區成立前已依法確認的私有土地外，屬於國家所有，由澳門特別行政區政府負責管理、使用、開發、出租或批給個人、法人使用或開發，其收入全部歸澳門特別行政區政府支配。
- 回歸後，所有在此之前沒有被確認為私人所有的土地均屬國家所有，不能成為以時效佔有而取得有關所有權或田面權(使用權)。
- 在沒有相關登記的情況下，根據《土地法》(第 6/80/M 號法律)第 7 條之規定，有關田面權推定為澳門特別行政區所有。

裁判書制作人

何偉寧

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號： 917/2009

日期： 2014 年 01 月 16 日

上訴人： 檢察院，代表澳門特別行政區及不確定利害關係人

被上訴人： A、B (原告)

*

一.概述

檢察院不服初級法院民事庭於 2009 年 06 月 17 日裁定原告們 A 及 B 提起之訴訟部份成立，並判處彼等為仙女巷現時門牌 X 及 X 號之不動產之唯一正當使用權人，向本院提出上訴，理由詳載於卷宗第 162 至 167 背頁，有關內容在此視為完全轉錄¹。

¹ 檢察院的上訴結論如下：

1. 檢察院，代表澳門特別行政區及不確定利害關係人，不認同初級法院在上述卷宗所作判決，其裁定各原告(現時被上訴人)提起之訴訟部份勝訴，並判決各原告為仙女巷現時門牌 X 及 X 號之不動產之唯一正當使用權人(únicos e legítimos titulares do domínio útil)，建築面積為 48 平方米，對應地圖繪製暨地籍局第 6375/2005 號卷宗於 2005 年 7 月 19 日發出之地圖所載“A+B”部份，其在物業登記之標示編號為 XX 及 XX，並產生一切法律效力，尤其於物業登記局作出相關登記。
2. 在該卷宗，各原告欲透過訴訟請求宣告其為仙女巷 X 及 X 號不動產之唯一正當所有權人，而原審判決其為該不動產之唯一正當使用權人。雖然原審判決之內容沒有超逾請求之範圍，但是，仍然不能接受，理由是該判決應有一項先決條件：必需能夠證實在澳門特別行政區成立以前，該不動產已經由非公法人之他人確定設立所有權(屬於私人擁有)，並受私有財產(propriedade privada)制度約束，這樣該不動產之所有權或其較小之使用權才有可能透過取得時效方式取得。
3. 檢閱判決書所載事實，沒有任何獲證明之事實能夠證實該不動產在澳門特別行政區成立以前已經由非公法人之他人確定設立所有權(屬於私人擁有)，並受私有財產(propriedade privada)制度約束。
4. 根據該不動產在物業登記局之登記資料，標示編號 XX 及 XX，登錄編號 XX 及 XX，顯示其田底權屬於本地區(現時澳門特別行政區)。至於使用權(domínio útil)之部份，並無任何登錄資料。單純存在該項田底權之登記，並不能因此認為必然亦存在一項使用權，且必然屬於

原告們就檢察院之上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 169 至 182 頁，在此視為完全轉錄。

*

私人擁有，理由是登記之效力僅能作為其所登記內容之證明。對於沒有登記之使用權，不能知悉是否存在？以及屬於誰人？因此，田底權之登記不能用以證實使用權之部份曾經及已經為私人擁有。

5. 雖然根據上述不動產之登記資料，登錄編號 XX 及 XX 之田底權登記是依據於 1894 年 1 月 20 日繕立之公證書作出，但是，該公證書並沒有向卷宗提交，因而亦不知悉在該公證書內有否就使用權之部份作出設立、變更或消滅行為，換言之，不能知悉使用權是否存在？以及屬於誰人？因此，不能證實使用權之部份曾經及已經為私人擁有。
6. 原審法庭僅僅依據田底權登記屬於本地區（現時澳門特別行政區），就認定必然亦存在一項使用權，且必然屬於私人擁有。原審法庭的認定，明顯超越登記效力所能證明之範圍，換言之，是欠缺事實依據的認定。
7. 另一方面，根據獲證明之事實，上述不動產沒有繳納地租(foro)之紀錄，因此，對於該不動產是否曾經以長期租借方式(concessão por aforamento)批出，存在疑問？而原審判決認為其已確定性撥歸私人性質用途，並受私有財產制度約束，更是欠缺依據。
8. 根據該不動產在財政局之登記資料，房屋記錄編號(matriz)XX 及 XX，該不動產登錄於第 3 及第 4 被告名下。但是，不能因此得出結論認為該不動產就屬於私人擁有，理由是該項登錄僅僅作為稅項之登錄。
9. 同類情況可參閱中級法院於第 422/2006 號卷宗所作出的合議庭判決。在該上訴卷宗內原告所請求之不動產在財政局具有房屋記錄編號(matriz)，並有支付地租(foro)之紀錄，但是亦不能因此而認為該原告擁有不動產之使用權，一切取決於具有舉證責任之原告能否證明其權利之存在。
10. 回顧本卷宗之情況，原告所請求之不動產在財政局具有房屋記錄編號(matriz)，但是關於地租(foro)，根據已獲證明之事實，該不動產沒有地租紀錄。因此，基於相同道理，在欠缺證據的情況下，不能認定使用權之部份曾經及已經為私人擁有。
11. 雖然根據獲證明之事實，證明原告自 70 年代開始“佔有”所請求之不動產，但是，佔有僅僅是一種有法律重要性的事實狀況，不等於已經對該物擁有與其佔有相對應之物權，佔有在具備各項要件下可導致以取得時效方式取得所佔有之物權，惟佔有只屬於過渡狀況，不能用以證實與其佔有所對應之物權曾經及已經為私人擁有。
12. 原告所請求之不動產，正如前面所述，未能證實已經屬於私有財產，則在回歸以後根據 1999 年 12 月 20 日生效之《中華人民共和國澳門特別行政區基本法》第 7 條規定，屬國家所有的土地，且不可能透過取得時效取得，不論欲取得的是所有權抑或是使用權。
13. 綜上所述，原審判決未能證實在澳門特別行政區成立以前，該不動產已經由非公法人之他人確定設立所有權（屬於私人擁有），並受私有財產(propriedade privada)制度約束，而在欠缺事實依據之情況判決原告為該不動產之唯一正當使用權人，存在審查證據時明顯錯誤之瑕疵，以及違反中華人民共和國澳門特別行政區基本法》第 7 條之規定，有關判決應屬無效。

二.事實

原審法院認定的事實如下：

1. As confrontações actuais dos prédios n.ºs 2 e 6 da Travessa das Bruxas são as seguintes: a Norte com o Largo da Maia de Magalhães, n.ºs 83-91, a Sul com a Travessa das Bruxas, a Leste com a Rua de Montenegro e a Oeste com o prédio n.º 16 da Travessa das Bruxas.
2. Os prédios n.º 2, por um lado e n.ºs 4 e 6, por outro, da Travessa das Bruxas encontram-se inscritos na matriz predial da freguesia de Nossa Senhora do Carmo, respectivamente, sob o n.ºs XX e XX, em nome dos 3.º e 4.º RR., XX e XX.
3. Com o valor matricial de MOP\$2,160.00 e MOP\$1,380.00, respectivamente, e encontram-se registados na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs XX do livro B22 e 4778 do livro B-21.
4. Os prédios n.ºs 2, 4 e 6 da Travessa das Bruxas não são foreiro à Fazenda da Região Administrativa Especial de Macau.
5. A Região Administrativa Especial de Macau é titular do domínio directo dos prédios n.ºs 2 e 6 da Travessa das Bruxas.
6. O prédio com o n.º 2 e o prédio com os n.ºs 4 e 6 da Travessa das Bruxas correspondem actualmente aos prédios n.º 2 e 6 da Travessa das Bruxas, respectivamente.
7. Os prédios tem uma área de construção no total de 48 m² correspondente as parcelas "A+B" constante da planta emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro em 19/07/2005 no âmbito do processo 6375/2005, conforme o

documento a fls. 10 e 11, aqui se dá por reproduzido integralmente para todos efeitos legais.

8. Embora os prédios estejam registados junto da Repartição de Finanças em nome dos 3º e 4º RR., o certo é que se trata de um único imóvel construído em duas fracções anexadas.
9. Desde os anos de 70, os AA. passaram a estar na "posse" daquele imóvel, exercendo sobre o mesmo, à vista de toda a gente e sem oposição de ninguém, ininterruptamente, a condição de proprietários.
10. Desde aquela data e até hoje ninguém reclamou o bem em causa.
11. Fizeram no mesmo obras de manutenção e reparação que foram sendo necessárias.
12. Nunca pagaram rendas a quem quer que seja nem ninguém as exigiu ou reclamou.
13. A área com 4 m² descoberta corresponde à Parcela "C" indicada na supra referida planta cadastral emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro em 19/07/2005 no âmbito do processo 6375/2005, sendo pátio comum dos prédios n.º 83-91 do Largo Maia de Magalhães e n.º X e X da Travessa das Bruxas.

*

三.理由陳述

檢察院認為原審法院在未能證實在澳門特別行政區成立以前，有關不動產已經由非公法人之他人確定設立所有權(屬於私人擁有)，並受私有財產(propriedade privada)制度約束的情況下，判處原告們為該不動產之唯一正當使用權人，存有審查證據時明顯錯誤之瑕疵，且違

反了《基本法》第 7 條之規定，故有關判決應屬無效。

我們現就有關問題作出審理。

根據澳門《基本法》第 7 條的規定，澳門特別行政區境內的土地和自然資源，除在澳門特別行政區成立前已依法確認的私有土地外，屬於國家所有，由澳門特別行政區政府負責管理、使用、開發、出租或批給個人、法人使用或開發，其收入全部歸澳門特別行政區政府支配。

因此，回歸後，所有在此之前沒有被確認為私人所有的土地均屬國家所有，不能成為以時效佔有而取得有關所有權或田面權(使用權)。

事實上，澳門法院在回歸後已多次審理有關同類案件，且已有一致的司法見解²。

在本個案中，根據有關土地登記，有關土地的田底權(domínio directo)為澳門特別行政區所有，而田面權(domínio útil)則沒有任何登記。

原告們認為上述事實已充份證明有關土地的所有權(propriedade)已一分為二：田底權和田面權，而只有田底權被登記為屬澳門特別行政區所有，故可從中認定田面權屬私人所有。

我們對此並不認同。

雖然有關土地的所有權一分為二，但這並不代表田面權必然屬私人所有。在沒有相關登記的情況下，根據《土地法》(第 6/80/M 號法律)第 7 條之規定，推定為澳門特別行政區所有。

申言之，原告們不能以時效佔有取得有關權利。

² 詳見中級法院卷宗第 106/2009 號、340/2009 號及 438/2007 號，以及終審法院卷宗第 71/2010 號、17/2010 號、32/2005 號及 41/2007 號的裁判。

基於此，應判處檢察院之上訴成立，廢止原審判決，並駁回原告的所有訴訟請求。

*

四.決定

綜上所述，判處檢察院的上訴成立，廢止原審法院之判決，繼而判處有關訴訟不成立，駁回原告的所有訴訟請求。

*

兩審之訴訟費用由原告們支付。
作出適當通知。

*

2014年01月16日

何偉寧

簡德道

唐曉峰