

第 113/2014 號案件

民事訴訟程序上訴

上訴人：甲及乙

被上訴人：檢察院

主題：永佃權·利用權·澳門地區的永久租賃·《基本法》第 7 條

裁判日期：2015 年 4 月 15 日

法官：利馬（裁判書制作法官）、宋敏莉和岑浩輝

摘要：

對一個以宣告通過時效取得澳門地區以永久租賃方式批出的不動產的利用權為標的的訴訟，若想取得勝訴，原告必須按照《基本法》第 7 條的規定證明該土地的利用權在澳門特別行政區成立前已依法確認為私人所有，並為此提出和證明相關事實。

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、概述及獲認定事實

甲及其妻子乙針對丙、丁、戊、己、檢察院和不確定利害關係人提起通常訴訟程序宣告之訴，請求宣告其與妻子取得位於[地址(1)]2號和6號兩處不動產的利用權<sup>1</sup>。

該訴訟被裁定勝訴<sup>2</sup>。

在檢察院提起的上訴中，中級法院透過2014年1月16日的合議庭裁判撤銷了有關判決，駁回針對眾被告的請求，理由是沒有資料顯示有關土地的利用權屬於私人所有。

兩原告向本終審法院提起上訴，並提出了下列問題：

---

<sup>1</sup> 有關請求最初並非如此，但是在中級法院於針對初端駁回訴訟的批示提起的上訴中作出裁判後，變成了現在這樣。

<sup>2</sup> 有一個請求理由不成立，但由於兩原告並沒有提起上訴，因此不屬重要。

— 中級法院撤銷宣告兩原告通過時效取得不動產利用權的第一審判決的裁判是基於其認為沒有資料顯示有關土地的利用權屬私人所有的心證而作出的；

— 這一心證是建立在第 111 頁的財政局文件的基礎之上，該文件中並未載明涉案土地是澳門特區的長期租借地；

— 該文件後來被宣告為虛假文件；

— 因此，宣告兩原告擁有有關不動產利用權的第一審判決應獲得確認。

## 二、事實

第一審判決認定了以下事實：

已確定事實

A) [地址(1)]2 號和 6 號兩幅土地現時的界限為：北鄰[地址(2)]83-91 號，南鄰[地址(1)]，東鄰[地址(3)]，西鄰[地址(1)]16 號。

B) 位於[地址(1)]2 號，以及 4 號和 6 號的土地屬於嘉模堂區，城市物業登記編號分別為 XXXXX 及 XXXXX，登記在第三及第四被告戊和己名下。

C) 上述土地的房地產記錄價值分別為 2,160.00 澳門元和 1,380.00 澳門元，標示於物業登記局 XXX 冊第 XXXX 號及 X-XX 冊第 XXXX 號。

D) [地址(1)]2 號、4 號和 6 號土地並非向澳門特別行政區的長期租借地。

E) 澳門特別行政區為[地址(1)]2 號和 6 號土地的出租權人。

#### 調查基礎表

1. [地址(1)]2 號以及 4 號和 6 號土地現時分別對應[地址(1)]2 號以及 6 號土地。

2. 根據第 10 頁至第 11 頁的文件，上述土地總建築面積為 48 平方米，相當於地圖繪製暨地籍局 2005 年 7 月 19 日在第 XXXX/2005 號卷宗內發出的地籍圖中標示為“A+B”的土地的面積總和，有關文件內容為著所有法律效力在此視為完全轉錄。

3. 雖然有關土地於財稅廳登記於第三及第四被告名下，但其實是在相連的兩個單位中建造的單一不動產。

4. 從 70 年代起，兩原告開始“占有”上述不動產，在所有人都知情且沒有人反對的情況下，不間斷地對該不動產行使所有權。

5. 從上述日期至今，無人索要有關財產。

6. 兩原告在該不動產中進行必要的保養及維修工作。

7. 兩原告從未向任何人支付過租金，也沒有人向他們要求或索要租金。

8. 未被覆蓋的 4 平方米面積對應的是地圖繪製暨地籍局 2005 年 7 月 19 日在第 XXXX/2005 號卷宗內發出的地籍圖中標示為“C”的土地，是[地址(2)]83-91 號與[地址(1)]2 號和 6 號的共用天井。

### 三、法律

#### 1. 要解決的問題

要知道的是被上訴的合議庭裁判所作的沒有資料顯示在澳門特別行政區成立前，涉案土地的利用權已確認為私人所有的決定，是否違反了《基本法》第 7 條。

## **2. 第 111 頁的文件內容虛假的後果：刪除已確定事實 D 項**

第一審判決宣告兩原告依據時效取得有關不動產的利用權。為此，一方面認為《基本法》第 7 條的規定並不妨礙上述時效取得，因為有關利用權在澳門特別行政區成立前就已設定；另一方面，認為上述時效取得的事實及法律前提均已成立。

檢察院提起上訴，指上述判決違反了《基本法》第 7 條的規定，理由是可得出在澳門特別行政區成立前有關利用權已屬私人所有的事實並未獲得證實。

中級法院支持檢察院的見解，認為利用權沒有登記在任何私人名下，因此根據《基本法》第 7 條規定，推定其歸澳門特區所有。

被上訴的合議庭裁判作出後，應兩原告要求，中級法院宣告第 111 頁的文件(上所記載的實質內容)為虛假，該文件連同檢察院的答

辯狀(內容為一份財政局 2007 年 12 月 17 日的公函)一同提交，當中並未載明涉案土地是向澳門特區的長期租借地。

因有關文件屬於公文書，所以該文件所載事實被納入已確定事實 D 項。

因此，考慮到有關文件被宣告為虛假，根據《民法典》第 366 條第 1 款的規定，該文件的證明力被推翻，為著所有的效力，上述 D 項被視為從獲認定的事實中刪除。

### **3. 通過時效取得出租權人為澳門特區之土地的利用權**

兩原告的觀點如下：隨著第 111 頁的文件被宣告為虛假，必須裁定上訴理由成立，因為被上訴的合議庭裁判裁定上訴勝訴的唯一理由就是第 111 頁的財政局文件，該文件未載明涉案土地是向澳門特區的長期租借地。

我們來看是否真的如此。

在本終審法院於 2006 年 7 月 5 日在第 32/2005 號案中所作的合

議庭裁判中，我們認為根據《基本法》第 7 條的規定，如果在澳門特區成立前已確認為私人所有，那麼可以通過時效取得出租權人為澳門特區之土地的利用權。

作為補充，在 2008 年 1 月 16 於第 41/2007 號案所作的合議庭裁判中，我們裁定如澳門地區透過公證書以永久租賃的方式將土地的利用權批給予個人，且在物業登記局內作出登記，即使其出租權(田底權)人現為澳門特別行政區，《基本法》第 7 條並不妨礙可以以時效取得方式取得其利用權。

維持該司法見解的理解，對一個以宣告通過時效取得澳門地區以永久租賃方式批出的不動產的利用權為標的的訴訟，若想取得勝訴，原告必須證明該土地的利用權“.....在澳門特別行政區成立前已依法確認屬私人所有.....”（《基本法》第 7 條）。

翻閱起訴狀，我們沒有看到當中提出了任何可得出土地的利用權在澳門特區成立前已依法確認為私人所有的事實。

的確，雖然起訴狀中缺乏有關事實，但根據附於卷宗的物業登記證明，以下事實被列入已確定事實：基於財稅廳 1894 年 1 月 20 日的公證書，澳門特區為涉案土地的出租權人，地租分別為 0.25 澳

門元和 0.29 澳門元(於 1898 年 5 月 3 日及 7 月 8 日提交)。

這是否足以證明澳門特區成立前有關土地的利用權已依法確認為私人所有？

答案是不能。

我們並不知道澳門地區將利用權轉讓給何人(1867 年《民法典》第 1653 條)，以及是否將其轉讓給私人。要留意的是，在特定情形下，市政局以及一般的公共實體均可通過長期租賃獲得利用權(同一法典第 1669 條、第 35 條及第 37 條)。

在此方面沒有任何陳述。

出於未知的原因，有關土地的物業登記中並沒有記錄其利用權的取得登記。

卷宗內同樣並未載有上述財稅廳 1894 年 1 月 20 的公證書，或該公證書的證明。

我們只知道已設定永佃權。但是卻不知道當時誰是利用權擁有者。

另一方面，我們也不知道永佃權是否仍然維持或已經消滅。

因此，由中級法院裁判書制作法官附於卷宗第 227 頁至第 230 頁的文件毫無幫助，該文件是財稅廳地租登記簿冊 XXX 的副本，其中載明有關土地的租借人是庚、辛和壬，而我們並不知道他們是誰。文件是用來證明事實的，若不提出事實則沒有任何作用。無論如何，這屬於受證據自由評價原則約束的文件，不屬於本終審法院審理權範圍，終審法院僅審理法律事宜而不審理事實事宜。

我們的結論是，兩原告並未證明在澳門特區成立前，有關土地的利用權已依法確認為私人所有。

因此，上訴理由不成立。

### 三、決定

綜上所述，合議庭裁定上訴敗訴。

訴訟費用由兩上訴人承擔。

2015 年 4 月 15 日，於澳門。

法官：利馬（裁判書制作法官）— 宋敏莉 — 岑浩輝