

**中華人民共和國
澳門特別行政區
中級法院合議庭裁判**

卷宗編號：191/2022
(民事上訴卷宗)

日期：2022 年 6 月 9 日

上訴人：A (第一被告) 及 B (第二被告)
被上訴人：C (原告)

一、概述

C (以下簡稱“原告”或“被上訴人”) 向初級法院針對 A 及 B (以下分別簡稱“第一被告”及“第二被告”) 提起宣告之訴，請求宣告第一及第二被告於 2018 年 1 月 26 日作出的法律行為以及相應之買賣公證書無效；同時又補充請求撤銷第一及第二被告於 2018 年 1 月 26 日作出之法律行為以及相應之買賣公證書。

經審理後，初級法院法官裁定原告提起的訴訟理由成立，以及第二被告提出的反訴理由不成立。

被告不服，向本中級法院提起平常上訴，並在上訴的陳述中點出以下結論：

“本案中，原審法院裁定 1. 被上訴人補充請求成立，因而撤銷第一被上訴人與第二被上訴人於 2018 年 1 月 26 日就涉案單位作出的買賣；2. 註銷載於澳門物業登記局以第二被上訴人之名義作出的涉案單位取得登錄；3. 第二被上訴人提出的反訴

理由不成立，就其提出的所有反訴請求，開釋被上訴人。

1. 關於家庭共同居所

1. 兩名上訴人認為原審法院審判錯誤，因為原審法院在事實方面的裁判存有不正確(《民事訴訟法典》第 599 條第 1 款 a)項)。

2. 第一上訴人針對清理批示(見卷宗第 230 頁至第 233 頁，其內容在此視為完全轉錄)曾提出聲明異議(見卷宗第 243 頁，其內容在此視為完全轉錄)，當中指出被上訴人(即原告)於起訴狀第 14 條(載於卷宗第 4 頁，其內容在此視為完全轉錄)是承認在 2017 年 8 月已更換涉案單位之門鎖。由於此一事實對於認定涉案單位於出售之時是否為家庭居所的法律問題是重要的，故第一上訴人向原審法院聲請應將此一事實，視為已確定之事實或列入調查基礎內容之中。

3. 原審法院針對聲明異議作出批示(見第 247 頁背頁，其內容在此視為完全轉錄)裁定，不接納第一上訴人的異議理由及請求。

4. 其後，原審法院在被上訴的判決，僅認定獲證事實第 28 條及第 36 條(見被上訴的判決書第 9 頁、第 10 頁，其內容在此視為完全轉錄)。

5. 然而，原審法院在被上訴的判決針對被上訴人的補充請求方面所作的裁判理由說明中，多次提及被上訴人在起訴狀第 14 條自認其於 2017 年 8 月份更換了涉案單位的門鎖，導致第一上訴人沒有單位更換後的鎖匙此一事實(見被上訴的判決書第 14 頁第四段、第 10 頁第一段、第二段、第三段，其內容在此視為完全轉錄)。

6. 由此可見，原審法院經過審判聽證後是證實到“2017 年 8 月原告已更換單位之門鎖”此一事實，且原審法院在裁判理由說明中亦多次考慮到該事實後方作出被上訴的判決，故第一上訴人認為此一事實對於本案在認定涉案單位於出售之時是否為家庭居所的法律問題來說是重要的，且此一事實應在本案中視為已確定之事實並增加列入已確定事實範圍內。

7. 鑒於原審法院犯有審判錯誤的瑕疵，根據《民事訴訟法典》第 629 條第 1 款 a)項的規定，上級法院應透過卷宗的書證，尤其是被上訴人於起訴狀第 14 條作出的自認，在上訴判決中改裁定增加“2017 年 8 月原告已更換單位之門鎖”此一事實為已確定之事實並增加列入已確定事實範圍內。

8. 其次，針對原審法院上述第 1 項及第 2 項的裁定上，原審法院的裁判在法律適用的問題上，在保持充分尊重的前提下，兩名上訴人不能認同。

9. 本文中，根據獲證事實(尤其是獲證事實第 9 條、第 11 條、第 13 條至第 15 條、第 28 條、第 34 條及第 36 條)(見被上訴判決第 6 頁至第 10 頁，其內容在此視為完全轉錄)顯示，涉案單位僅由第一上訴人個人所擁有。雖然，第一上訴人、被上訴人及兒子曾一同居住在涉案單位內，然而，自 2014 年 7 月 9 日起，第一上訴人已針對被上訴人提起訴訟離婚程序，而自 2017 年 3 月起，第一上訴人已搬離了涉案單位，另行租住澳門黑沙環 XXX 第 X 期 X 樓 X 座。始後，第一上訴人再沒有返回涉案單位，亦不知悉被上訴人及兒子是否居住於涉案單位之中。

10. 於 2018 年 1 月 26 日，在簽署買賣公證書後第一上訴人向第二上訴人交付了涉案單位鎖匙。在 2018 年農曆年後，第二上訴人打算進入涉案單位時，發現第一上訴人交予她的鎖匙無法打開涉案單位大門。

11. 以及更如上所述，被上訴人於起訴狀第 14 條中亦是承認早於 2017 年 8 月已更換了涉案單位的門鎖，第一上訴人根本沒有更換後的門鎖鎖匙，更沒有可能私自進入該涉案單位。

12. 根據《民法典》第 1534 條規定，家庭居所是指為實現家庭職能和家庭團聚的慣常住所，且必須是夫妻雙方(及其子女)一起共同生活的房屋，故此，夫妻雙方應透過協議選擇家庭居所。否則，將使到任何由夫妻單方或雙方擁有的住宅均會被納入到家庭居所的概念範圍內。

13. 透過獲證事實可知，第一上訴人於出賣涉案單位前，2017 年 3 月起

已並非居住於涉案單位之內，而 2017 年 8 月起被上訴人擅自更換涉案單位門鎖令第一上訴人無法返回單位，整段期間均構成澳門《民法典》第 1638 條規定法律意義上的“事實分居”，即第一上訴人、被上訴人確實已分居，共同生活不再存續。

14. 更為重要的是，第一上訴人及被上訴人均同樣認定涉案單位不再是雙方彼此及兒子共同生活的家庭居所。否則，倘若涉案單位仍屬於第一上訴人與被上訴人的家庭居所的話，就會出現未得被上訴人允許下，第一上訴人就無法返回慣常住所與家人團聚的不合理狀況。

15. 對於原審法院認定涉案單位於出賣當日仍屬家庭居所的裁定，在保持充分尊重的前提下，兩名上訴人同樣不能認同。

16. 原審法院為支持其認定，引用了葡萄牙司法見解及學說，但正如原審法院所指立法者是沒有就“家庭居所”此一法律概念作出明確的定義。

17. 雖然，於出賣涉案單位之日，第一上訴人與被上訴人的婚姻尚未解銷，且被上訴人及兒子仍居住於涉案單位。

18. 然而，根據《民法典》第 1534 條規定，兩名上訴人認為對認定涉案單位是否屬“家庭居所”的法律問題上，應以第一上訴人與被上訴人夫妻雙方的協議去認定，而不論任一方及子女是否仍然居住於涉案單位之中。

19. 此外，本案的情況亦不是基於當事人以外的原因(例如原審法院所參考葡萄牙法院所裁定某一方因法院的禁令而不能夠繼續在家庭居所居所的情況)，導致第一上訴人無法返回涉案單位居住及生活。

20. 事實上，在本案中從來無獲證事實顯示被上訴人有針對第一上訴人按照《民事訴訟法典》第 1249 條的規定要求家庭居所的給予。

21. 相反，獲證事實顯示除涉案單位之外，第一上訴人與被上訴人在中國內地共同擁有兩個居住的單位，而 2018 年約 3 月至 4 月份，除了占用涉案單位

外，被上訴人及兒子先後租用同一大廈其他單位，至現時被上訴人及兒子同時使用大廈的 11 樓 J 座單位涉案單位。

22. 足見，即使被上訴人及兒子搬離涉案單位亦具有足夠的經濟能力生活，故此，在被上訴人及兒子的利益上去考量，她們並無切實需要仍然居住於涉案單位之中。

23. 反而，從被上訴人的起訴狀及原告之反駁狀所陳述的內容(見卷宗第 2 頁 12 頁及 218 頁至 225 頁)中，第一上訴人認為被上訴人直至現時仍占有涉案單位的原因，是基於被上訴人依然深信其同為涉案單位的擁有人，但按獲證事實及正如上所述涉案單位僅由第一上訴人個人所擁有。

24. 而且，從被上訴人於 2017 年 8 月已更換了涉案單位的門鎖，亦沒有將更換後的門匙交給第一上訴人的行為，可以充分體現到被上訴人自此再沒有打算以涉案單位作為第一上訴人、被上訴人及兒子家庭團聚的慣常住所，亦即，被上訴人亦是同意涉案單位不再屬於家庭居所。

25. 故此，絕非如原審法院所假般，是由於第一上訴人在違背被上訴人意願下，自行決定搬離涉案單位，從而使有關單位不再具有家庭居所的的地位，並使第一上訴人可以不受《民法典》第 1548 條第 2 款拘束下，處分單位的所有權，並導致繼續在單位內居住的被上訴人及兒子須搬離單位。

26. 綜上所述，由於涉案單位並非屬於第一上訴人、被上訴人及兒子共同居住的居所，並不構成澳門《民法典》第 1534 條規定法律意義上的“家庭居所”。第一上訴人在出賣該單位前是不須取得被上訴人的同意，第一上訴人與第二上訴人於 2018 年 1 月 26 日針對涉案單位進行的買賣行為是沒有違反澳門《民法典》第 1548 條第 2 款的規定，故上級法院應改判處被上訴人提出涉案單位買賣行為應予以撤銷的請求不能成立，並駁回上訴人針對第一上訴人與第二上訴人的此項請求。

II. 關於反訴

27. 針對原審法院上述第 3 項的裁定上，原審法院的裁判在法律適用的問題上，在保持充分尊重的前提下，兩名上訴人不能認同。

28. 因為正如上所述，由於涉案單位並非“家庭居所”，第一上訴人在出賣該單位前是不須取得被上訴人的同意，第一上訴人與第二上訴人於 2018 年 1 月 26 日針對涉案單位進行的買賣行為是沒有違反澳門《民法典》第 1548 條第 2 款的規定，故有關的買賣行為應為有效。

29. 本文中，根據獲證事實(尤其是獲證事實第 4 條、第 12 條、第 15 條、第 16 條、第 23 條、第 28 條、第 35 條、第 36 條、第 38 條、第 39 條、第 41 條至第 43 條、第 46 條)(見被上訴判決第 6 頁至第 10 頁，其內容在此視為完全轉錄)顯示，第二上訴人是涉案單位的業主和合法所有人，該單位於 2018 年 4 月 26 日經估算評定每月租值為 HKD\$9,000.00。

30. 第一上訴人與第二上訴人針對涉案單位簽署預約買賣合同時訂定，於簽署買賣公證書當天該單位不需交吉，原因只是基於雙方約定該單位將於農曆新年過後才進行交吉，故第一上訴人簽署買賣公證書後亦有向第二上訴人交付了單位鎖匙。

31. 於 2018 年農曆新年後，當第二上訴人使用第一上訴人向其交付的鎖匙打算進入單位時，方發現單位大門已被換鎖，第二上訴人將此事告知第一上訴人後獲悉一個電話號碼。經致電向電話號碼主查詢後，第二上訴人方得知單位遭被上訴人占用並感到驚愕，因為被上訴人占用單位並沒有持有任何合法性憑據支持。

32. 尤其須指出的是，在簽署單位的買賣公證書前，第二上訴人並不認識第一上訴人、被上訴人。第一上訴人向第二上訴人聲明並非居住於單位之內，亦聲明該單位沒有出租或贈送給任何人。因此，第二上訴人相信該單位僅由第一上

訴人個人所擁有，第一上訴人沒有居住於涉案單位之內，亦非屬於第一上訴人與家人共同居住的家庭居所。

33. 當第二上訴人知道被上訴人占用單位後，第二上訴人力圖要求被上訴人返還單位，但被上訴人直至現時一直拒絕遷出。

34. 由於涉案單位是第二上訴人購買且是屬於第二上訴人的，被上訴人不正當和非法地占用該單位，導致第二上訴人無法將該單位自用或出租，明顯妨礙了第二上訴人對單位的享益並帶來了經濟損失。

35. 故此，根據《民法典》第 1235 條、第 477 條及第 558 條第 1 款之規定，請求上訴級法裁定第二上訴人提出的反訴理由成立，宣告第二上訴人為聲請返還涉案單位的物之所有人，和宣告被上訴人占用單位是無根據的、非法的和惡意的；判處被上訴人騰空單位連同鎖匙返還給第二上訴人，以及應判處被上訴人賠償第二上訴人的損失，按每月 HKD\$9,000.00(折算為 MOP\$9,283.50)計算，從 2018 年 1 月 26 日(簽署買賣公證書日)起計直至實質返還單位為止。

綜上所述，和依賴法官閣下的高見，應裁定上訴理由成立，繼而：

(1) 裁定原審法院的犯有審判錯誤的瑕疵，根據《民事訴訟法典》第 629 條第 1 款 a)項的規定，上級法院應透過卷宗的書證，尤其是被上訴人於起訴狀第 14 條作出的自認，在上訴判決中改裁定增加“2017 年 8 月原告已更換單位之門鎖”此一事實為已確定之事實並增加列入已確定事實範圍內；及

(2) 裁定本案涉案單位並非屬於第一上訴人、被上訴人的“家庭居所”。第一上訴人在出賣該單位前不須取得被上訴人的同意，並改判處被上訴人提出涉案單位買賣行為應予以撤銷的請求不能成立，並駁回被上訴人針對第一上訴人與第二上訴人的此項請求；及

(3) 裁定第二上訴人提出的反訴理由成立，宣告第二上訴人為聲請返還涉案單位的物之所有人，和宣告被上訴人占用單位是無根據的、非法的和惡意的；

判處被上訴人騰空單位連同鎖匙返還給第二上訴人，以及應判處被上訴人賠償第二上訴人的損失，按每月 HKD\$9,000.00(折算為 MOP\$9,283.50)計算，從 2018 年 1 月 26 日(簽署買賣公證書日)起計直至實質返還單位為止。

最後請求一如既往作出公正裁決。”

*

被告作出答覆並請求裁定上訴理由不成立。

*

已將卷宗送交兩位助審法官檢閱。

二、理由說明

經庭審後，原審法院法官認定以下事實：

於 2002 年 7 月 31 日，第一被告以未婚、成年及其澳門居民身份透過買賣方式取得澳門...大馬路...號 XX 閣、XX 閣、XX 閣(XX 花園)21 樓 L 座。(已證事實 A 項)

上述獨立單位在澳門物業登記局的標示編號為...號，第...簿冊第...頁，並以第一被告即“A”之名義在第...簿冊內作所有權登記，登錄編號為...號，房地產紀錄編號為...。(以下簡稱為“獨立單位”)。(已證事實 B 項)

原告與第一被告於 2002 年 12 月 20 日於中華人民共和國以民事、無婚前協定方式締結婚姻，婚姻關係直至提起本訴訟為止仍然持續。(已證事實 C 項)

第二被告在“購買” A)單位時沒有前往及進入過單位(睇樓)。(已證事實 D 項)

在訂立卷宗第 66 至 69 頁的公證書時，買賣雙方聲明第二被告已向第一被告全數支付買賣價金港幣 400 萬元。(已證事實 E 項)

第一被告在 2018 年 1 月 26 日以買賣公證書之方式以港幣四百萬將 A)單位“轉讓”給第二被告。(已證事實 F 項)

2018 年 1 月 26 日簽署的買賣公證書內記載第一被告為已婚、配偶為 C，財產制度為取得共同財產制，居住地址為澳門黑沙環 XXX 大廈 X 樓 X 座。(已證事實 G 項)

2004 年 11 月 27 日原告與第一被告的兒子 D 出生。(已證事實 H 項)

在 2010 年 7 月 27 日第一被告與原告以人民幣 25 萬購買位於中山市...號的住宅單位。(已證事實 I 項)

2013 年 1 月 8 日第一被告與原告以 A)單位作抵押向 XX 銀行(澳門)股份有限公司借款澳門幣 618,600.00 圓。(已證事實 J 項)

2013 年 2 月 4 日，第一被告與原告以人民幣 70 萬購買中山市...H62 幢...號的住宅別墅。(已證事實 K 項)

於 2018 年 2 月 26 日登記第二被告為 A)單位業權人，登錄編號為...。(已證事實 L 項)

- 經審判聽證後獲得證明的事實：(相關認定事實的依據見卷宗第 311 至 315 背頁)

原告與第一被告於 2002 年 12 月 20 日在內地登記結婚後，每當原告到澳門，以及後來原告獲批准定居澳門至 2017 年 3 月，原告、第一被告及其後出生的兒子一直共同居住於澳門...大馬路...號 XX 閣、XX 閣、XX 閣(XX 花園)21 樓 L 座。(對待證事實第 4 及 24 條的回答)

於 2017 年 3 月不確定日期，第一被告搬離了澳門...大馬路...號 XX 閣、XX 閣、XX 閣(XX 花園)21 樓 L 座單位。(對待證事實第 5 條的回答)

第一被告搬離上述 21 樓 L 座單位後，原告與兒子繼續居住於

該單位。直至 2018 年約 3 月至 4 月份，由於上述 21 樓 L 座單位的供水及供電被斷，原告及兒子先後租用同一大廈 21 樓 O 座單位及 11 樓 J 座單位，至現時原告同時使用大廈的 11 樓 J 座單位及 21 樓 L 座單位。(對待證事實第 6 條的回答及補充說明)

2018 年 3 月不確定日期原告收到第二被告的電話，以已向第一被告以港幣 4,000,000.00 購入上述單位為由要求原告與兒子立即搬離上址。(對待證事實第 7 條的回答)

原告感到詫異。(對待證事實第 8 條的回答)

原告在 2018 年 3 月不確定日期收到第二被告電話時才知道第一被告已出售已確定事實 A)單位。(對待證事實第 11 條的回答)

原告從未同意第一被告出售已確定事實 A)單位。(對待證事實第 12 條的回答)

約於 2017 年 9 月份，第一被告計劃出售已確定事實 A)單位。(對待證事實第 13 條的回答)

第一被告曾向他人透露出售已確定事實 A)單位的意願。(對待證事實第 14 條的回答)

透過上述人士的協助，第一被告與第二被告達成買賣已確定事實 A)單位的交易。(對待證事實第 15 條的回答)

買賣交易前第一被告與第二被告不認識。(對待證事實第 16 條的回答)

2018 年 1 月 23 日第一被告與第二被告簽署已確定事實 A)單位買賣預約合同，雙方約定 2018 年 4 月 23 日或之前簽署買賣公證書。(對待證事實第 17 條的回答)

當時第一被告聲明已婚及居住地址為澳門黑沙環 XXX 第二期 X 樓 X 座。(對待證事實第 18 條的回答)

2018年1月23日第一被告收取第二被告定金港幣50萬，並存入其持有的XX銀行賬戶第...號內。(對待證事實第19條的回答)

2018年1月26日簽署已確定事實A)單位買賣公證書時，第一被告收取第二被告港幣350萬餘款，第一被告將港幣348萬存入其持有的XX銀行賬戶第...號內。(對待證事實第20條的回答)

在簽署買賣公證書後第一被告向第二被告交付了已確定事實A)單位鎖匙。(對待證事實第21條的回答)

為買入已確定事實A)單位，第一被告向銀行貸款了買入價金澳門幣301,790.00元當中的277,830.00元。(對待證事實第23條的回答)

在2010年7月27日，第一被告與原告購買已確定事實I)住宅單位。(對待證事實第25條的回答)

2013年1月8日，第一被告將已確定事實A)單位抵押貸款澳門幣618,600.00圓用作內地購買別墅之用。(對待證事實第27條的回答)

2014年7月9日第一被告針對原告提起訴訟離婚程序(編號FM1-15-0013-CDL)。(對待證事實第28條的回答)

於2016年2月5日，一審法院裁定本案第一被告針對本案原告提出的離婚訴訟理由不成立，一審法院的判決其後獲中級法院於2016年11月3日的合議庭裁判所確認，該合議庭裁判已於2016年11月21日轉為確定。(對待證事實第29條的回答)

於2017年3月不確定日期，第一被告搬離已確定事實A)單位另行租住澳門黑沙環XXX第二期X樓X租賃單位。(對待證事實第30條的回答)

第一被告是在第二被告於2018年農曆年後向其表示無法進入

已確定事實 A)單位時，才向第二被告提供原告的手提電話號碼作查詢之用。(對待證事實第 31 條的回答)

在 2018 年農曆年後，第二被告打算進入已確定事實 A)單位時，發現第一被告交予她的鎖匙無法打開單位大門。(對待證事實第 32 條的回答)

第二被告是透過朋友才得知第一被告有出售已確定事實 A)單位的意願。(對待證事實第 34 條的回答)

2018 年 1 月 26 日，第一被告作出卷宗第 109 頁的書面聲明，當中指出其在出售已確定事實 A)單位給第二被告前，沒有出租或贈送給任何人，亦沒有收取任何人的租金。(對待證事實第 35 條的回答)

第二被告知道原告佔用已確定事實 A)單位後曾要求原告返還。(對待證事實第 36 條的回答)

原告拒絕遷出。(對待證事實第 37 條的回答)

於 2018 年 5 月 10 日第二被告透過律師以雙掛號信方式通知原告要求其 10 日內騰空已確定事實 A)單位。(對待證事實第 38 條的回答)

原告在 2018 年 5 月 16 日收到上述信函。(對待證事實第 39 條的回答)

已確定事實 A)單位在 2018 年 4 月 26 日的租金估價為每月港幣 9,000.00 圓。(對待證事實第 40 條的回答)

第二被告以首次購買不動產為由向財政局申請了豁免繳納住宅物業首澳門幣 300 萬圓之印花稅。(對待證事實第 42 條的回答)

第二被告分別於 2018 年 2 月 21 日及 7 月 3 日向財政局繳納已確定事實 A)單位印花稅，合共澳門幣 34,892.00 圓。(對待證事實第 43 條的回答)

2018 年 1 月 23 日第一被告與第二被告簽署已確定事實 A)單位之樓宇買賣預約合約時訂定：第一被告(賣方)須於簽署買賣公證契約上述不動產不需交吉予第二被告(買方)。(對待證事實第 44 條的回答)

*

原審法院法官根據已證事實作出以下裁判：

“法院必須具體分析本案中獲視為已證之事實，並適用法律，以解決當事人之間的爭議。

綜觀雙方當事人提出的理據，本案須審理以下問題：

- 第一與第二被告於 2018 年 1 月 26 日進行的“買賣”是否屬虛偽行為，因而須宣告無效；
- 若上一問題為否定，審理上述買賣是否因其標的涉及家庭共同居所，因而在欠缺原告同意的情況下，該買賣須予以撤銷；
- 第二被告提出的反訴是否成立。

*

4.1. 原告的主請求

原告主張第一與第二被告於 2018 年 1 月 26 日進行的“買賣”屬虛偽行為。

《民法典》第 232 條第 1 款規定：“如因表意人與受意人意圖欺騙第三人之協議而使法律行為之意思表示與表意人之真正意思不一致，則該法律行為係虛偽行為。”

從上述規定可見，證明某一法律行為屬於虛偽取決於三個要件的同時成立：

1

- 存在一個法律行為的意思表示；

¹ 見終審法院 2015 年 5 月 13 日於第 69/2014 號卷宗作出的合議庭裁判。

- 在表意人和受意人之間存在意圖欺騙第三人的協議；
- 在表意人的意思表示和真實意思之間存在不一致。

本案中，經過審判聽證，支持上述第二及第三項要件成立的相應事實均未能獲得證實。

因此，無庸贅言，在未能證明上述三項要件同時成立下，原告的主請求不能成立。

*

4.2. 原告的補充請求

作為支持其補充請求的理據，原告亦主張，由於涉案的 21 樓 L 座單位屬家庭共同居所，第一被告在欠缺原告同意的情況下將其出售予第二被告，有關交易亦應予以撤銷。

兩名被告不認為涉案單位屬於家庭共同居所。

第二被告稱其相信涉案單位僅由第一被告所擁有，第一被告沒有居住於涉案單位之內，亦非屬於第一被告與家人共同居住的家庭居所。

第一被告則稱，涉案單位只曾經是第一被告、原告和兒子在婚姻存續期內的家庭居所，然而，自 2013 年中旬起，原告主動與第一被告於涉案單位內分房而睡，至 2017 年 3 月起，第一被告更遷離涉案單位，並另行租住另一單位生活至今，整段期間均構成《民法典》第 1638 條所指的“事實分居”；結合原告在起訴狀中所述，原告於 2017 年 8 月擅自更換涉案單位的門鎖的行為，目的是令第一被告無法返回涉案單位，表明原告至少自 2017 年 8 月起亦認為涉案單位同樣不再是第一被告與原告共同生活的家庭居所。

本院先分析涉案單位於 2018 年 1 月 26 日是否屬於家庭居所。

就家庭居所的定義，中級法院 2014 年 10 月 09 日於第 129/2014 號卷宗所作出的合議庭裁判曾作出以下說明：

““家庭居所”為一法律概念，立法者並沒有就此作出明確定義。

從比較法中，與我們法律制度相近的葡萄牙司法見解和學說認為²：

學說方面：

Nuno Gomes da Silva 認為家庭居所是：“é a casa de residência comum dos cônjuges, o local em que os cônjuges, no exercício do seu comum poder de imprimir uma direcção unitária à vida familiar (...) determinaram fixar a residência da família” (《Posição sucessória do cônjuge sobrevivente》·第 72 頁)。

J. A. Lopes Cardoso 則認為：“a casa que serviu de residência efectiva e permanente da família constituída” (《Partilhas Judiciais》·第三冊·第 373 頁)。

司法見解方面：

最高司法法院於 1986 年 03 月 06 日作出之裁判認為家庭居所是：“sede da vida familiar em condições de habitualidade e de continuidade; o centro da organização doméstica e social da comunidade familiar” (B.M.J. · n° 355 · 第 346 頁和續後)。

哥英布拉中級法院在 1987 年 04 月 28 日的裁判中指出：“morada da família é a situação fáctica que resulta da residência dos cônjuges e persiste enquanto nela se mantiver o cônjuge beneficiário da respectiva protecção legal” (B.M.J. · n° 366 · 第 571 頁)。

里斯本中級法院在 1992 年 02 月 06 日的裁判中認定家庭居所為：“centro de referência ou centro aglutinador da unidade familiar (...); como base ou sede do núcleo essencial da sociedade familiar (...)” (C.J. · Ano XVII · 第一冊·第 154 頁)。

從上述轉錄的司法見解和學說可見，“家庭居所”必須是夫妻雙方(及其

² 轉錄自《A Protecção da Casa de Morada da Família no Direito Português》一書，第 30 至 31 頁及第 34 至 35 頁，作者為 Nuno de Salter CID，由 Almedina 出版。

子女)一起共同或曾共同生活的房屋。”

本文中，獲證事實第 13 至 15 條顯示以下情況：

“- 原告與第一被告於 2002 年 12 月 20 日在內地登記結婚後，每當原告到澳門，以及後來原告獲批准定居澳門至 2017 年 3 月，原告、第一被告及其後出生的兒子一直共同居住於澳門...大馬路 161 號 XX 閣、XX 閣、XX 閣(XX 花園)21 樓 L 座。

- 於 2017 年 3 月不確定日期，第一被告搬離了澳門...大馬路...號 XX 閣、XX 閣、XX 閣(XX 花園)21 樓 L 座單位。

- 第一被告搬離上述 21 樓 L 座單位後，原告與兒子繼續居住於該單位。直至 2018 年約 3 月至 4 月份，由於上述 21 樓 L 座單位的供水及供電被斷，原告及兒子先後租用同一大廈 21 樓 O 座單位及 11 樓 J 座單位，至現時原告同時使用大廈的 11 樓 J 座單位及 21 樓 L 座單位。”

依據上述事實，無可爭議的是，2017 年 3 月第一被告搬離涉案單位前，涉案單位一直是原告、第一被告及兩人兒子的家庭居所。

該單位屬於家庭居所不會因為第一被告於 2017 年 3 月份搬離涉案單位³，又或一如第一被告所強調的，因為原告在其起訴狀第 14 條自認其於 2017 年 8 月份更換了單位的門鎖，導致第一被告沒有單位更換門鎖後的鎖匙，因而有所改變。

事實上，《民法典》第 1648 條以及《民事訴訟法典》第 1249 條第 4 款的規定充分支持某一居所並不必然因為夫妻處於事實分居或已離婚而失去家庭居所的地位。背後道理不難理解，即使夫妻處於分居狀況，任一方已離開家庭居所⁴，兩人的子女往往仍會以原有居所作為生活中心，仍然居住於家庭居所的配偶

³ 就此，作為比較法參考，一如葡萄牙科英布拉中級法院 2017 年 6 月 20 日於第 1747/14.0T8LRA.C1 號卷宗的合議庭裁判所決定般，即使某一方因為法院的禁令而不能夠繼續在家庭居所居住，原來的家庭住處仍繼續具有家庭居所的性質。

⁴ 此一情況顯然與夫妻處於分居狀況，且雙方均搬離原有的家庭居所的情況有所區別。

以及子女的利益，仍須予以保護⁵。

回到本具體個案，縱然第一被告於 2017 年 3 月份搬離涉案單位，亦儘管原告自認其更換了涉案單位門鎖，在 2018 年 1 月 26 日本案兩名被告正式簽署買賣公證書當日，原告及兒子仍繼續居於涉案單位(見獲證事實第 15 點)；當日，原告及第一被告尚未離婚且原告亦從未同意涉案單位不再作為家庭居所般使用(見《民法典》第 1534 條第 1 款)。

原告更換涉案單位的門鎖的行為，不等同於其同意涉案單位不再用作供其本人及兒子繼續居住的家庭居所。

基於上述理由，必須視涉案單位在 2018 年 1 月 26 日具有家庭居所的性質，該性質沒有因為第一被告於 2017 年 3 月份搬離涉案單位以及原告更換涉案單位門鎖而改變。試想，若原告在 2018 年 1 月 26 日有權在事實分居的情況下，按照《民事訴訟法典》第 1249 條要求家庭居所的給予，第一被告在沒有原告同意下所出售的不動產，顯然亦應被視作受《民法典》第 1548 條第 2 款所保障的家庭居所。

否則，在否定上段所作認定的情況下，將會出現以下情況：夫妻中的某一方可以在違背另一方意願的情況下，自行決定搬離家庭居所，從而使有關單位不再具有家庭居所的地位，並使搬離的一方可以在不受《民法典》第 1548 條第 2 款拘束下，處分單位的所有權，並導致繼續在單位內居住的一方及子女須搬離單位。這無疑會令立法者希望透過《民法典》第 1548 條第 2 款保護家庭共同居所的期望落空⁶。

⁵ 一如上述葡萄牙科英布拉中級法院合議庭裁判曾指出的：

“A casa de morada de família é aquela onde de forma permanente, estável e duradoura, se encontra sediado o centro da vida familiar dos cônjuges (ou unidos de facto), conforme resulta do disposto no art.º 1672.º do CC, e mantém a sua relevância mesmo após a dissolução do casamento ou união de facto, de modo que “embora perdendo, naturalmente, a vocação de lugar de “habitação da família”, jamais perderá todo o lastro que sustentou o particular regime a que se encontrava subordinado, por isso que na lei se preservam os interesses dos ex-cônjuges e dos filhos, agora através da ponderação do destino da casa de morada de família e dos termos da sua atribuição a um dos cônjuges”[9].”

⁶ 正如 F.M. Pereira Coelho(“Revista de Legislação e Jurisprudência”, Ano 123º (1990-1991), nº 3790-3801，轉錄自中級法院 2013 年 12 月 19 日於第 380/2009 號卷宗所作的合議庭裁判)所提出的：

*

《民法典》第 1548 條規定：

“一、僅在夫妻雙方同意下，方可將共同擁有之不動產或商業企業轉讓、在其上設定負擔、將其出租或在其上設定其他享益債權，但不影響商法規定之適用。

二、僅在夫妻雙方同意下，方可將家庭居所轉讓、在其上設定負擔、將其出租或在其上設定其他享益債權。”

作為違反上述規定的制裁，《民法典》第 1554 條第 1 款規定：

“對於違反第一千五百四十七條第一款及第三款、第一千五百四十八條、第一千五百四十九條及第一千五百五十條 b 項之規定而作出之行為，應夫妻中未給予同意之一方或其繼承人之聲請，得予以撤銷，但屬本條第三款及第四款所規定之情況者除外。”

本案獲證事實第 19 條表明，原告從未同意第一被告出售涉案單位，而該單位在 2018 年 1 月 26 日本案兩名被告正式簽署買賣公證書當日仍具有家庭居所的的地位。

因此，根據《民法典》第 1548 條第 2 款及第 1554 條第 1 款規定，應裁定原告的補充請求理由成立，繼而撤銷 2018 年 1 月 26 日本案兩名被告就涉案單位進行的交易。

作為一點補充，獲證事實第 15 條所顯示原告及兒子自 2018 年約 3 月至 4 月因涉案單位的供水及供電被斷因而無法完全享用該單位此一情節無論如何

“... uma vez fixada em determinado lugar, só pode ser alterada por novo acordo dos cônjuges ... (...) a casa de morada de família não pode ser alterada por acto unilateral de um dos cônjuges sem o consentimento do outro.”

Se o cônjuge proprietário, infringindo o seu dever de coabitação, abandona a residência da família ou, pelo seu procedimento, leva o outro a abandoná-la, a residência da família não se altera por esse simples facto e a "casa de morada de família" continua a merecer esta qualificação, não podendo, por isso, aquele cônjuge, sob pena de anulabilidade do acto, vender a casa ou praticar em relação a ela qualquer dos actos revistos no artigo 1682º-A no. 2 do Código Civil sem o consentimento do outro cônjuge.”

也不阻卻兩名被告的交易的可撤銷性，概因有關交易的瑕疵自交易作出一刻已存在，不會受事後的情節所影響而消失。

*

4.3. 第二被告的反訴

第二被告提出的反訴請求是依據《民法典》第 1235 條規定而提出。第二被告主張其應被宣告為涉案單位的正當及合法所有權人，繼而須判處原告向其返還涉案單位並就不法霸占單位賠償其損失。

《民法典》第 1235 條規定：

“一、物之所有人，得透過司法途徑要求占有或持有屬其所有之物之任何人承認其所有權，並向其返還該物。

二、所有權一經承認，則僅在法律規定之情況下，方得拒絕返還所有物。”

素知，返還所有物之訴由兩個部份組成：其一，是原告證明其所有權；其二，是探究被告是否具有正當原因不返還有關物，而原告的所有權一旦獲得證明及承認，則僅在法律規定之情況下，被告方得拒絕向原告返還所有物。

本案中，第二被告取得涉案單位所有權的依據是法律行為 – 即其與第一被告於 2018 年 1 月 26 日進行的買賣。

從第 4.2.的分析可見，上述買賣基於《民法典》第 1548 條第 2 款及第 1554 條第 1 款規定須被撤銷。

在此情況下，根據《民法典》第 282 條第 1 款規定：“宣告法律行為無效及撤銷法律行為均具追溯效力，應將已受領之一切給付返還，不能將之返還時，則作等價返還。”因此，在第二被告的取得憑證被撤銷的情況下，須視第二被告自始不曾成為涉案單位的所有權人，亦因此，在其無法按照《民法典》第 1235 條第 1 款證明其對涉案的物的權利下，須裁定第二被告要求宣告其為涉案單位的正當及合法所有權人，繼而須判處原告向其返還涉案單位的反訴請求不成立。

就第二被告要求宣告原告占用涉案單位是無根據的、非法的和惡意的部份，

在第二被告的取得被撤銷的情況下，涉案單位的所有權返還予其原所有人，進而，第二被告不具實體法上之正當性而提出的此一部份的請求，也須被裁定為不成立。

而就原告被指不法霸占單位繼而應賠償第二被告損失的部份，由於第二被告不能夠被視為涉案單位的物主，此一部份的反訴請求亦自然不能成立。”

*

對判決書內容作分析後，本院認為原審法庭法官在判決中已就上訴人提出的問題進行具體分析及精闢論述，判決中的理據充分，因此根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款的規定，本院同意引用被訴裁判所持的依據來裁定是次上訴理由不成立。

至於上訴人指稱“2017 年 8 月原告已更換單位之門鎖”這事實應被納入為事實事宜的問題，本院認為該事實並非必需事實，對有關爭議的審理起不到決定性作用，因此無需納入之。

誠然，即使將該事實納入為事實事宜，也不足以改變有關判決結果。正如被訴判決所言，雖然配偶雙方處於事實分居，但上訴人及兒子仍然使用著有關單位，所以家庭居所依然存在，配偶一方不可隨便對之作出處分，這是立法者為保障居於家庭居所的配偶及子女利益而設立的規定。

三、決定

綜上所述，本院合議庭裁定上訴人 A 及 B 提起的司法裁判上訴理由不成立，維持原判。

訴訟費用由上訴人負擔。

登錄及作出通知。

澳門特別行政區，2022 年 6 月 9 日

唐曉峰
李宏信
賴健雄