

第 73/2015 號案

刑事訴訟程序上訴

上訴人：被告丁文禮和甲

被上訴人：檢察院和輔助人乙

主題：時效取得之訴·被告正當性·持有人·賠償

裁判日期：2017 年 3 月 2 日

法官：利馬(裁判書制作法官)、宋敏莉和岑浩輝

摘要：

一、在因時效取得之訴中，具有原告正當性的是希望能夠獲宣告取得某項物權的權利人，而具有被告正當性的則是那些明示或默示主張擁有同一權利的人，其中包括物業登記上顯示取得該權利的人。

二、在因時效取得不動產所有權之訴中，承租人、借用人或單純的持有人都不具有被告的正當性。

三、土地的單純持有人或臨時占用人原則上無權因必須清空土地而獲得賠償。

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

初級法院合議庭透過 2014 年 9 月 19 日的合議庭裁判，裁定被告丁文禮以正犯身份觸犯一項《刑法典》第 323 條第 1 款規定和處罰的作虛假之當事人陳述罪以及一項《刑法典》第 211 條第 4 款 a 項和 c 項規定和處罰的加重詐騙罪的罪名不成立。

檢察院和輔助人乙針對被告加重詐騙罪罪名不成立的部分向中級法院提起上訴。該院透過 2015 年 7 月 23 日的合議庭裁判，裁定兩上訴部分勝訴，改判被告以正犯身份觸犯一項《刑法典》第 211 條第 4 款 a 項規定和處罰的加重詐騙罪，判處 4(肆)年徒刑，並宣告將下文詳述的涉案房地產收歸國有。

另外，在決定的最後還寫道：

“澳門特別行政區自本判決轉為確定之後，便能代表國家就該歸為國有的土地行使法律賦予的一切權能，包括例如對該國有土地的公產或私產用途作出界定、辦理土地權利登記、拆除別人在該地段倘有建造之物並向建造者或定作人追收拆建費用，或命令建造者或定作人自行負責拆除之。任何善意第三人如認為自身正當權利因是次有關土地所有權的宣告令而受損，得透過法定途徑自行視乎情況向被告或倘有建造者或定作人索償，而澳門特別行政區毋須向任何人作出賠償。

在本個案內受被告詐騙行為所害的小販們得透過民事訴訟，向被告追討自己所受、但仍未獲賠償的具體財產性損失的賠償金。”

被告現向本終審法院提起上訴，提出了以下問題：

- 不能構成訴訟詐騙罪；
- 應由被告就控訴事實提出反證的觀點違反審檢分立原則和推定被告無罪的原則；
- 已認定和未認定的事實指向被告的詐騙罪罪名不成立；
- 沒有任何人被欺騙，因為因時效取得之訴不必針對不動產的單純持有者即小販們提起；

— 除此之外，本案上訴人於 1977 年 10 月 17 日與 Chan Meng (又名 Chan Pak Meng) 的遺孀丙訂立了不動產買賣合同，在訂立合同時，不動產的所有人為 Li Pat，而透過 1954 年 11 月 12 日的司法裁判，Chan Meng (又名 Chan Pak Meng) 被宣告尤其是為(當時生效的)1867 年《民法典》第 524 條(相當於澳門現行《民法典》第 1220 條)規定的登記效力而言占有該不動產超過五年；

— 根據《民法典》第 1180 條的規定，Chan Pak Meng 的占有延續給他的妻子丙；

— 丙在 1977 年 10 月 17 日與本案上訴人訂立買賣合同時，明顯是以一項物權擁有者的身份作出相關行為；

— 因此在支付了買賣的全款和涉案土地被實際交付之後，上訴人取得了占有。

甲也提起上訴，針對的是宣告土地被收歸國有的部分，所提出的問題為：

— 違反了抗辯原則，因為它從未被通知參與訴訟；

— 違反了《刑法典》第 103 條的規定。

助理檢察長發表意見，認為有關刑事部分的上訴理由不成立，而甲的上訴理由成立，應撤銷決定中宣告將土地收歸國有的部分，改為宣告將被告通過以 61,740,000.00 澳門元的價格轉賣土地而獲得的不法收益收歸特區所有。

## 二、事實

初級法院予以認定和未予認定的事實如下：

獲認定事實：

### 1.

1977 年 10 月 17 日，被告丁文禮與丙簽訂一份買賣合約，訂明其以港幣壹拾萬元向後者購入一幅土地，相關合約載明，該幅土地位於澳門羅若翰神父街無門牌及蓮莖圍舊門牌三號 A 前空地(即原廣泰隆炮壳舖前空地)，面積大約四仟尺(參見卷宗第 1136 頁有關買賣合約影印件內容)。

### 2.

簽訂合約時，被告丁文禮即向丙交付訂銀港幣肆萬元正，其餘尾數港幣陸萬元於立契時交足；由於丙聲稱需辦理繳納遺產稅等手續，雙方同意預算六個月內立契交易清楚；相關買賣合約以中文手

寫，立約人甲方丙，乙方丁文禮，知見人丁，並有戊律師簽名及蓋印。

3.

簽訂上述合約時，丙並非上述土地的業權人或所有權人，同時，丙的丈夫 Chan Meng(又名 Chan Pak Meng，於 1958 年 1 月 4 日在澳門死亡)亦非上述土地的業權人或所有權人，該一土地的業權人或所有權人是 Li Pat。

4.

1954 年 11 月 12 日，丙的丈夫 Chan Meng(又名 Chan Pak Meng)獲當時澳葡法院的判決宣告，為產生一切法律效力，尤其是登記效力，Chan Meng(又名 Chan Pak Meng)曾和平、公然、持續占有位於蓮莖圍的房地產超過五年。

5.

被告丁文禮於 1977 年 10 月 17 日與並不擁有上述土地所有權的丙訂立買賣合約，之後，在買賣合約訂明的六個月之內立契交易的期限屆滿，惟戊大律師並無為被告丁文禮辦理立契轉名手續。

6.

其時，丁文禮認為上述土地物有所值，其繼續履行上述買賣合約，並於 1978 年 8 月 10 日向丙交付尾數港幣陸萬元，至此，丙前後兩次共收取港幣壹拾萬元正，該幅土地的交易款全部收妥；為此，收款人丙聲明必將授權戊大律師將此地塊賣出予乙方丁文禮，不能反悔，並立字為據(參見卷宗第 1048 頁背面買賣合約影印件內容)。

7.

在 1961 年之前，本澳居民乙的母親已於澳門羅若翰神父街擺攤出售成衣百貨類貨品；至 2002 年 9 月 23 日已逝世，民政總署批准將其小販牌照轉由其另一女兒庚持有(參見卷宗第 903 頁已死亡證明、第 877 頁小販記錄、第 900 頁轉名申請以及第 902 頁民政總署固定小販登記資料副本)。

8.

乙於 1961 年移民來澳，其亦以商販身份於澳門羅若翰神父街 3 號門牌之前的空地擺攤以銷售布匹成衣等物品，並曾向一姓名為“辛”的人士租用羅若翰神父街 6 號地舖作居住及擺設貨物之用；至 2009 年 10 月之後約 48 年期間，乙從無向被告丁文禮交付租金(參見卷宗第 15 至 17 頁租金收據以及相關通信地址記錄)。

9.

自 1966 年起，本澳居民壬於澳門羅若翰神父街 14 號門牌之前的空地以商販方式擺攤販賣拜神物料，其從無向被告丁文禮交付租金。

10.

自 1977 年起，本澳居民癸亦於羅若翰神父街 14 號門牌之前的空地，即其母親壬的攤位旁邊設置商舖，以“甲甲餅家”的商販方式售賣中式餅食，其從無向被告丁文禮交付租金；期間，癸的登記地址為罈些喇提督市東街而並非本案涉及的羅若翰神父街。

11.

約於 1960 年，本澳居民甲乙以商販方式於澳門羅若翰神父街 3 及 4 號門牌的側面空地設攤售賣炒粉炒麵等食物(甲乙身份資料載於



卷宗第 38 頁)。

12.

相關地段曾由民政總署(即前澳門市政廳)以管理公共地方的方式長期行使管理權，如向在該土地經營的小販發出小販准照、作出日常巡查及監管；現時，曾在該土地經營的部分小販仍保留有前市政廳在上世紀六十年代(1960)和七十年代(1970)發出的小販准照。

13.

自 1977 年 10 月 17 日與丙簽訂購買上述土地的合約之後，被告丁文禮知悉眾多商販在上述土地從事商業活動，但是，被告沒有將其購買上述土地的事實告知該等商販，亦無親身要求上述商販向其繳付租金。

14.

為了取得上述土地的所有權，2000 年 12 月 15 日，被告丁文禮透過其聘用及授權的甲丙律師向澳門初級法院遞交民事起訴狀，請求法院以“取得時效”或“和平占有”為由，判定宣告被告丁文禮為上述土地的所有權人，並由此判定丁文禮可在澳門物業登記局就上述土地作出所有權登記。

15.

上述民事訴狀將 Li Pat 的不確定繼承人列為第一被告，將丙列為第二被告，將其他五名香港居民及一名美國居民列為第三至第八被告，但無將被告丁文禮知悉的在上述土地經營多年的相關攤販列為被告(參見卷宗第 1035 頁起訴狀內容)。

16.

被告於 2000 年 12 月 15 日提起民事訴訟，以時效取得為理據請求宣告其為下指土地的所有權人，並為此在起訴狀中提出以下事實：

“丁文禮針對 Li Pat 不確定的繼承人、丙、甲丁(又名甲丁 1)及其丈夫甲戊、甲己(又名甲己 1)及其丈夫甲庚、甲辛(又名甲辛 1)及其丈夫甲壬(又名甲壬 1)、甲癸(又名甲癸 1 或甲癸 2)及其妻子乙甲、乙乙(又名乙乙 1)及其妻子乙丙、乙丁(又名乙丁 1 或乙丁 2 或乙丁 3)以及檢察院和不確定的利害關係人提起通常訴訟程序宣告之訴，所提出的事實及依據如下：

1. 事實部分

1) 鄰近羅若翰神父街，總面積 379 平方米的一幅土地，四至為：東北—罈些喇提督市北街 2-6 號，羅若翰神父街 7 號及 7 號 A，罈些喇提督市東街 16-18 號(第 20525 號)及鄰近羅若翰神父街的土地(第 23011 號)；

東南—鄰近羅若翰神父街的土地(第 23011 號)；

西南—羅若翰神父街 3 號(第 20273 號)及羅若翰神父街；

西北—罈些喇提督市東街 4-8 號(第 20271 號)、10-12 號(第 20272 號)及 14 號(第 20322 號)(文件一)。

2) 該幅土地包含在澳門物業登記局第 6202 號的標示內，屬該標示的一部分(文件一及文件二)。

3) 該幅土地的所有權以 Li Pat 的名義登記，Li Pat 以 12,000 澳門元(壹萬貳仟澳門元)的價金通過購買取得該所有權。按照上述登記局第 G-3 冊第 2 頁背面第 1288 號登錄的登記資料，此法律行為係適

當以繕立於第 51 號雜項公證書之紀錄簿冊第 31 項的 1903 年 12 月 30 日的公證書，以及繕立於公證員乙戌的第 53 號雜項公證書之紀錄簿冊第 35 號的 1904 年 5 月 15 日的公證書訂立(文件二第 5 頁)。

4) 由於該土地的性質屬農用土地，故沒有都市地產紀錄。

5) 原告於 1977 年 10 月 17 日以澳門幣(應為港幣)壹拾萬元的價金向丙(又名丙 1，Chan Meng 的遺孀)購入上述土地，並已在合同簽訂之日支付港幣肆萬元作為訂金及預付款項(文件三)。

6) 丙為 Chan Meng(又名 Chan Pak Meng，於 1958 年 1 月 4 日在澳門死亡)的遺孀(文件四)。

7) 透過已確定的 1954 年 11 月 12 日的判決宣告，為產生一切法律效力，尤其是登記的效力，Chan Meng(又名 Chan Pak Meng)和平、公然、持續占有位於蓮莖圍的房地產超過五年。該房地產總面積為 1,467.19 平方米，其中 866.8 平方米的土地上建有一平房，即蓮莖圍 3 號；其餘的 601.11 平方米的無上蓋的土地為一庭院並有一口井(文件五)。

8) 該房地產北至罈些喇提督市東街及一政府土地，南至一幅屬戊律師的、位於羅若翰神父街以及羅若翰神父街 6 號房地產側面的土地，東至蓮莖圍，西至上述戊律師的土地(見文件五)。

9) 因此原告取得的房地產屬該房地產的一部分。至 1954 年 11 月 12 日判決作出之日，Chan Meng 以所有權人身份行使占有該房地產已逾十年(應為五年)(見文件五)。

10) Chan Meng 生前將該房地產其中一部分贈與其妻丙，其妻透過上述的 1977 年 10 月 17 日的合約將之賣予原告(見文件三)。

11) 經負責辦理訂立公證書的律師建議，雙方訂定上述合約的履行期為六個月。

12) 然而，經過六個月後，上指的戊律師仍未完成必要的各項手續，故此出賣人堅持收取全部價金。

13) 1978年8月10日，雙方協定原告向出賣人支付餘款，而出賣人則須交付房地產，並授予律師必要的授權書，以便律師完成妥當出售手續(見文件三)。

14) 如此，出賣人丙於上述日期收取了全部價金(見文件三)，並將已清遷、且建有一些已租予不同租戶的臨時建築物的土地交予原告。

15) 原告隨即作出像該房地產的主人及所有人一樣的行為。

16) 並將該房地產用作存放建築材料。

17) 由於該土地鄰近罇些喇提督街市(俗稱紅街市)，故將其小部分租予攤販經營售賣瓜菜的各種生意，並收取相應的租金。

18) 又進行建造、維修和保養簷蓬和圍欄的工程，以便使土地適合各種用途。

19) 支付全部固有的費用。

20) 並就與該土地有關的問題作出決定。

21) 總之，當所有人面前，如主人一樣以其認為最佳的方式處置該土地。

22) 全部人都認同他是該房地產的主人。

23) 從未遭任何反駁和反對。

24) 原告所行使的占有是基於深信不會侵害他人的權利，因為該

房地產係自其所有人取得，而所有人自出售起便將房地產轉移予原告，同時放棄對該房地產的任何占有。

25) 這一點可以憑以下事實證實：在因出賣人丈夫 Chan Meng(又名 Chan Pak Meng)死亡而進行的財產清冊程序中，因為認為須將該房地產排除於目錄之外，所提交的財產目錄未有提及有關房地產(文件四第 7 至 8 頁)。

26) 且以其本人的名義，行使占有超過二十二年，從未間斷。

27) 負責辦理訂立出售公證書所需手續的律師，在公證書尚未簽訂便死亡。”

#### 17.

在初級法院第 CV2-00-0007-CAO 號通常訴訟程序卷宗內，法院根據卷宗羅列的被告名單及通訊地址依法以掛號信發出傳喚通知書，載明收件的被告須自簽收日起 30 日內就上述通常訴訟作答辯，不答辯則視其承認原告分條縷述之事實(依據《民事訴訟法典》第 405 條)。

#### 18.

其後，法院依法以告示方式傳喚被告，其中載明由公告第二次即最後一次刊登之日起，以 30 天為期，公示傳喚被告 Li Pat 之不確定繼承人、丙、其他五名香港居民和一名美國居民，以及其他利害關係人，須於告示期屆滿後的 30 天內就該訴訟進行答辯，如不作為，卷宗將在被告缺席下繼續其餘程序至終結。

#### 19.

《民事訴訟法典》規定在民事訴訟中採取當事人進行原則、辯

論原則、當事人平等原則及處分原則等，其中第 5 條第 1 款規定“組成訴因之事實及抗辯所依據之事實，係由當事人陳述”，同時，《民事訴訟法典》第九條亦確立當事人的善意原則，其中規定：“一、當事人應遵守善意原則。二、當事人尤其不應提出違法請求，亦不應陳述與真相不符之事實……”。

20.

法院在上述案件最終作出有利被告的判決，其中宣告原告(即本案被告丁文禮)為鄰近羅若翰神父街，總面積為 379 平方米的一幅土地的所有權人，其可在澳門物業登記局以其名義作出所有權登記。

21.

於 2004 年 9 月 17 日獲得對其有利的上述判決且在判決確定後，被告沒有即時前往上述俗稱“桃花崗”的地段向其明知在該地段長期攤販經營的本澳居民宣佈其為該地段的所有權人，但是，被告隨後前往物業登記局進行所有權登記。

22.

至 2009 年 10 月，亦即，至其成功獲得該地段的所有權登記的五年期間之後，被告前往上述地段向經營攤販的本澳居民宣佈其為該地段之業主或所有權人，並要求該等攤販不得在該地段繼續擺賣經營。

23.

2012 年 7 月，被告丁文禮將上述俗稱“桃花崗”的 379 平方米土地以澳門幣六千一百七十四萬元(\$61,740,000)的價格轉售予“甲”(參見卷宗第 207 頁物業登記內容)。

\*

此外，庭審聽證亦認定以下事實：

居民乙已接手設於澳門羅若翰神父街 3 號門牌之前空地的攤位以販賣粉麵咖啡等食品的起始期為 1984 年而並非控訴書描述的 1982 年。

刑事紀錄證明顯示被告為初犯。

被告丁文禮聲稱職業為建築商人，每月收入約澳門幣十五萬元，具初中三年級學歷，無家庭負擔。

經庭審聽證，初級法院認為控訴書描述的以下事實未能得以證明或屬於法律或事實判斷而不予認定：

1. 檢察院於立案後會同警方及相關部門進行多方面調查，現已查明下述事實：

2010 年 2 月 23 日，乙(身份資料參見卷宗第 1 或 14 頁)前來澳門檢察院作出檢舉，聲稱於 1960 年代起跟隨母親在本澳羅若翰神父街(俗稱“桃花崗”)販賣成衣，直至檢舉日仍在該地從事小販工作。約於 2009 年 10 月，民政總署工作人員要求所有在上述俗稱“桃花崗”地段經營攤位的小販往該署開會，聲稱有發展商將在“桃花崗”地段發展項目，所以要求他們撤離該地段遷往別處經營，避免工程進行時造成危險。其後約於 2009 年 11 月，有一名自稱丁文禮(被告)的男子前往該地段接觸乙及其他小販，並表示其為該地段的業權人及聲稱不容許商販在該地段擺賣。由於檢舉人乙自 1960 年代至今已近 50 年皆一直在該地段從事攤販，從未聽說丁文禮之名，故情急之下便往房屋局及物業登記局查詢，得知該地段之業權人是丁文

禮。於是便聯同其他商販聘請律師查核該地段文件，進而得知該地段曾在本澳初級法院開立卷宗編號 CV2-00-0007-CAO，由初級法院以“取得時效”或“和平占有”的方式判給丁文禮，理由是丁文禮有收取上述地段商販的租金、在上述地段放置建築材料、修建簷蓬和圍欄等工程，以及丁文禮自 1977 年起已對該土地行使占有超過 22 年而從未中斷，等等。但檢舉人乙與其他在該地段長期經營的小販商討後，認為有關法院卷宗所述之資料不實，因為檢舉人乙等眾多在該地段長期擺賣的小販之前從未聽聞過丁文禮之名，更從來沒有向丁文禮交納過租金，也從未見過丁文禮曾在該地段修建過簷蓬圍欄或放置過建築材料等等，所以懷疑丁文禮可能以偽造文件、作虛假陳述及以詐騙手段把該地段“和平占有”，並表示要追究丁文禮的刑事及民事責任 ---- 該等描述屬背景性描述，無需認定。

2. 於 1977 年 10 月 17 日簽訂關於羅若翰神父街無門牌及蓮莖圍舊門牌三號 A 前空地(即原廣泰隆炮壳舖前空地)的買賣合約時，賣方丙(丙 1 或丙 2)當時可能向丁文禮及有關人士聲稱上述土地的所有權是從其丈夫 Chan Meng(又名 Chan Pak Meng，於 1958 年 1 月 4 日在澳門死亡)的生前贈與行為中得來 ---- 未能證明。

3. 由於沒有滿足和平占有或取得時效的法定條件，故丙的丈夫 Chan Meng(又名 Chan Pak Meng)並沒有合法登記成為上述土地的業權人或所有權人 ---- 無法證明事實的原因。

4. 因此，Chan Meng(又名 Chan Pak Meng)並不可能通過生前的贈與行為將上述土地的所有權贈與給其妻子丙，換句話說，即使上述 Chan Meng 的生前贈與行為存在及屬實，丙亦不可能憑此贈與而



合法登記成為上述土地的所有權人 ---- 屬推定性結論而不予認定。

5. 因此，丁文禮於 1977 年 10 月 17 日與並不擁有上述土地所有權的丙訂立買賣合約，其以該一方式是不可能取得上述土地的所有權的，也就是說，丁文禮未能取得上述土地的所有權登記 ---- 屬推定性結論而不予認定。

6. 但是，丁文禮當時已另有打算，並且已經在內心預謀將來可以通過諸如和平占有或取得時效等法律程序手段作補充以取得上述土地的所有權 ---- 無法證明。

7. 自 1960 年起，小販甲乙從無向被告丁文禮交過租金 ---- 無法證明。

8. 也就是說，在被告丁文禮於 1977 年 10 月 17 日與丙簽立上述土地的買賣合約之前及之後直至本案案發的 2009 年 10 月，在上述土地上設攤販賣布匹、成衣、拜神物料、粉麵咖啡食品等多種商業活動的眾多本澳攤販從來沒有向被告丁文禮交過租金，亦從來沒有人見證過丁文禮曾以如同該土地的主人一樣，和平、公然及持續占有及處分該土地。實際上，直至 2009 年 10 月案發時，在該土地上長期經營的攤販甚至連丁文禮的姓名皆沒聽聞過 ---- 屬推定性結論而不予認定。

9. 除庭審出庭作證的在涉案土地經營的小販之外，在該幅土地上長期經營的攤販們一直視該幅土地為公地 ---- 無法證明。

10. 此外，按照民政總署小販事務處的報告書及公函所指，依現行小販市政條例及第 32/2001 號行政法規第九條(二)項規定，民政總署(前市政廳)權限只能向在公共街道和公共地方活動的小販發出准

照(參見卷宗第 237 及 238 頁);這些規定進一步確認有關小販視該地段為公地合理且依法有據 ---- 屬法律性質的推定結論而不予認定。

11. 實際上，被告丁文禮根本沒有權利向該等商販收取租金，因為其完全知悉僅憑與丙簽訂有關買賣合約，其並沒有取得上述土地的所有權 ---- 屬推定性結論而不予認定。

12. 自簽訂合約購買上述土地後，被告丁文禮從來沒有實際使用或利用過上述土地，從來沒有在上述土地上從事過任何商業活動，亦從來沒有在該地上存放過諸如建築材料或其他物品 ---- 無法證明。

13. 自簽訂合約購買上述土地後，被告丁文禮亦從未將其中任何部分出租予本澳任何居民或攤販經營售賣瓜菜的各種生意，更遑論收取相應的租金 ---- 無法證明。

14. 自簽訂合約購買上述土地後，被告丁文禮亦從未在該土地上進行過任何形式的建造簷蓬和圍欄工程，更遑論維修和保養及支付任何相關費用 ---- 無法證明。

15. 被告丁文禮明知其在上述土地上從事任何商業活動、或建造任何簷蓬和圍欄工程、或進行有關的管理活動等等，完全都是不可能的，因為其明知其任何的占有、使用和處分該土地的活動，都會遭到那些已在該土地上長期從事商販活動的本澳眾多居民的反對 ---- 屬推定性結論而不予認定。

16. 總之，被告丁文禮從未在購買上述土地後，當著所有人的面，尤其是當著已在該土地上從事多年商販活動的本澳眾多居民的面，作出像該土地的主人及所有人一樣的任何行為，更遑論有任何人認

同丁文禮是該土地的主人 ---- 屬推定性結論而不予認定。

17. 丁文禮本人在上述民事訴狀中，將 Li Pat 的不確定繼承人列為第一被告，將丙列為第二被告，將其他五名香港居民及一名美國居民列為第三至第八被告，但並沒有將其所知悉的在上述土地上經營多年的眾多攤販列為被告，其目的是不讓該等有直接利益關係的攤販知悉以介入訴訟，從而避免這些真正長期占有及實際使用上述土地的攤販提出反對及妨礙其透過所謂的“和平占有”或“取得時效”的方式取得上述土地之所有權 ---- 無法證明。

18. 對照第七至二十一段所述之事實可知，在上述民事訴狀分條縷述的事實部分共 27 條中，只有第 1 至 14 條及第 25 條基本與事實相符，而第 15 至 24 條及第 26 至 27 條所述之內容是完全與事實不符的 ---- 屬推定性結論而不予認定。

19. 但是，由於被告丁文禮有意將其熟知的在上述土地上經營攤位多年的小販全部都未列為被告，致使在整個民事訴訟程序中沒有任何小販知情，使這些利益直接相關的當事人完全被排除在訴訟當事人之外，自然造成在整個訴訟程序中沒有任何人反對的假相 ---- 無法證明。

20. 被告丁文禮預謀和預知初級法院依法在通常訴訟程序卷宗編號 CV2-00-0007-CAO 根據被告所列的被告名單及通訊地址以掛號信發出傳喚通知書 ---- 無法證明。

21. 可以預見，由於有關傳喚通知書僅向 Li Pat 之不確定繼承人、丙及其他五名香港居民及一名美國居民發出(且不知是何時的通訊地址)，而沒有向那些實際占有及使用上述土地經營攤位長達近 50 年的

小販們發出，故很自然，該等傳喚通知書之結果，皆如石沉大海，沒有任何人於 30 日內提出答辯 ---- 屬推定性結論而不予認定。

22. 上述民事訴訟程序表面上看，一切皆依法定程序進行，貌似合法，但是卻被被告蓄意隱瞞了一個最重要及最關鍵的事實，亦即由於被告丁文禮的惡意隱瞞及虛假陳述，沒有將其知悉的在有關土地上多年經營攤位的小販們列入被告名單，致使法院在傳喚被告時沒有具體地向這些利益相關的小販發出傳喚通知書，從而導致沒有任何人在法定期限內作答辯的假相 ---- 無法證明。

23. 因此，作為上述民事訴訟當事人一方的原告，被告丁文禮有義務和責任遵守善意原則，亦有義務和責任在其提出的民事起訴狀中向法院作符合事實真相的陳述，但是被告沒有這樣做，而是惡意地隱瞞事實及向法院作了虛假的陳述 ---- 涉法律性問題且其中事實無法證明。

24. 被告作為一名建築商人，其在購買案中所述之土地時不可能不親自去該土地現場了解情況，不可能不知道在其購買土地之前及之後已有眾多的小販在該土地上經營攤檔並以此謀生，但被告意圖造成他人有所損失及為自己獲得不正當利益，卻蓄意向法院隱瞞該等事實，並在事實部分之分條縷述中進行多項與事實真相不符的虛假陳述 ---- 無法證明。

25. 被告之詭計成功矇騙及誤導初級法院，使法院誤信被告虛假的陳述為真實，最終令法院作出有利於被告的判決，即判決宣告原告(被告丁文禮)為鄰近羅若翰神父街，總面積為 379 平方米的一幅土地的所有權人，以及原告(被告丁文禮)將可以其名義在澳門物業登記

局作出所有權登記 ---- 無法證明。

26. 被告悄悄地前往物業登記局進行所有權登記。

27. 被告之所以向那些在該土地上長期經營的攤販隱瞞 5 年才宣佈其和平占有了該土地，其目的很明顯是惡意採取拖延策略使法院的有關判決成為不可上訴的判決，尤其是藉此令那些小販們無法通過法律訴訟途徑提出上訴，從而使其利用詭計及透過所謂的“取得時效”或“和平占有”方式取得的上述土地所有權成為一個不可推翻的事實 ---- 無法證明。

28. 被告丁文禮通過上述詭計及其他貌似程序合法的手段獲得其本不應該獲得的土地所有權，並由此獲得相當巨額之財產利益 ---- 無法證明。

29. 被告丁文禮因售賣“桃花崗”土地而獲利 61,740,000 澳門元 ---- 無法證明獲利的具體數目。

30. 被告丁文禮的行為使有關“桃花崗”土地的真正長期占有者及使用者遭受相當巨額的財產損失，同時由於該土地的長期占有及使用者皆為依靠使用該土地場所經營小攤販謀生的本澳居民，被告詭計的得逞及因此而將該等擺賣攤販的眾多居民驅離該土地，必然使他們在經濟上陷入極大的困境 ---- 無法證明。

31. 被告自由、有意識地故意實施上述行為，並完全知悉其行為屬法律禁止和處罰 ---- 無法證明。

### 三、法律

#### 1. 要解決的問題

首先要解決的問題是，被告所實施的行為是否構成詐騙罪。

由於不論是控訴書還是被上訴裁判都認為，滿足詐騙罪中以詭計使人在某些事實方面產生錯誤或受欺騙這一要素的事實是在因時效取得的民事訴訟中沒有將地段上的眾小販列為被告—而僅僅將(1904年的)物業登記上所顯示的房地產所有權人的卑親屬、有可能在1977年以口頭方式向其出售土地的人和相關土地在1954年的占有者的卑親屬列為被告—以此避免有人就訴訟作出答辯，這構成《刑法典》第211條第1款所規定的詐騙罪中欺騙這一要素(“意圖為自己或第三人不正當得利，以詭計使人在某些事實方面產生錯誤或受欺騙，而令該人作出造成其本人或另一人之財產有所損失之行為者，處……”)，因此要審查的問題就是，在民事訴訟，特別是因時效取得之訴中，誰具有被告的正當性。

與這個問題相關的另一問題，是要審查詐騙罪中的損失這一要素，因為被上訴裁判認為該損失是這些小販因不能繼續在該地段上做生意而遭受的損失。要根據卷宗中所載資料查明，如果這些小販

必須離開該地，那麼他們是否有權獲得賠償。

還要查明本案被告是否具有為自己或第三人不正當得利的意圖。

如果被告的上訴理由不成立，那麼還要審理在甲的上訴中提出的問題。

## 2. 控訴書和中級法院裁判的觀點

被上訴裁判裁定被告以正犯身份觸犯一項《刑法典》第 211 條第 4 款 a 項所規定及處罰的加重詐騙罪，科處 4(肆)年徒刑。

被上訴裁判認定被告有罪—從而裁定控訴書的觀點成立—所依據的重要事實和情節如下：

— 被告以時效取得為理據，提起了一宗旨在獲宣告取得對涉案土地之所有權的民事訴訟，由於證明了被告在長達 20 多年的時間裏以公開及和平的方式占有相關房地產，該訴訟獲得勝訴；

— 在該民事訴訟中，被告提出並成功證明了自 1977 年他從丙

處以簡單書面形式取得涉案土地開始，自己一直以土地主人的身份處理一切事務，這其中包括，由於相關地段臨近紅街市，他將其中一些較小部分出租給經營各種生意的小販，而這些人也承認他是土地的主人；

— 而在本刑事程序中則證實了多個自二十世紀 60 年代開始在該地段上經營生意的小販從未向被告支付租金，而被告也從未向他們索要租金；

— 於是被上訴裁判得出結論，認為被告在民事訴訟中提出並證明了虛假的事實，以這種手段獲得勝訴，通過時效取得的方式獲得了對涉案土地的所有權，並在有權限的物業登記局進行了取得登記；

— 不排除訴訟詐騙可被處罰；

— 被告在民事訴訟中沒有將該地段上的眾小販列為被告—而僅僅將(1904 年的)物業登記上所顯示的房地產所有權人的卑親屬、有可能在 1977 年以口頭方式向其出售土地的人和相關土地在 1954 年的占有者的卑親屬列為被告—以此避免有人就訴訟作出答辯，這構成《刑法典》第 211 條第 1 款所規定的詐騙罪中欺騙這一要素(“意圖為自己或第三人不正當得利，以詭計使人在某些事實方面產生錯



誤或受欺騙，而令該人作出造成其本人或另一人之財產有所損失之行為者，處……” )。

— 被告的不正當得利在於取得了相關房地產的所有權；

— 詐騙罪的另一要素，即他人的損失(“意圖為自己或第三人不正當得利，以詭計使人在某些事實方面產生錯誤或受欺騙，而令該人作出造成其本人或另一人之財產有所損失之行為者，處……” )，是小販們因不能繼續在該地段上做生意而遭受的損失；

— 小販們的上述損失無論如何都要高於 150,000 澳門元(根據《刑法典》第 211 條第 4 款 a 項和第 196 條 b 項的規定，當被害人的財產損失高於 150,000 澳門元時，觸犯詐騙罪者科處 2 年至 10 年徒刑)；

— 民事訴訟的判決轉為確定的 5 年之後，被告才告知這些小販他是土地的所有權人和不讓他們繼續在那裏做生意，目的是防止他們對判決提起再審上訴。

### 3. 涉案土地的登記及交易情況的重要情節

涉案土地位於澳門，臨近紅街市，面積為 379 平方米，是物業

登記局編號為 6202 的房地產的一部分。

該第 6202 號房地產為農用土地，起初面積為 44851.6 平方米，之後至少有 50 幅房地產先後從中分離出去。

關於登記編號為 6202 的農用房地產，在 1904 年 5 月 18 日，澳門物業登記局在第 GL3 簿冊第 2 頁的背頁，以第 1288 號登錄，為 Li Pat 作出了利用權的取得登記，取得原因為購買(1903 年 12 月 30 日的公證書)。這樣，Li Pat 便取得了土地的完全所有權，因為此前他已擁有田底權。

這是有關涉案土地之所有權歸屬的現存登記。

透過 1954 年 11 月 12 日的判決，澳門法區法院的法官宣告 Chan Meng 以和平、公開及持續的方式占有一幅包括涉案地段在內、面積為 1467.19 平方米的土地超過 5 年。

Chan Meng 於 1958 年 1 月 4 日過世，其遺孀為丙。

透過 1977 年 10 月 17 日的文書，本案被告丁文禮以拾萬澳門元的價格向丙購買了涉案土地。

2000年12月15日，本案被告丁文禮針對Li Pat不確定的繼承人、丙、Chan Meng的所有其他繼承人【甲丁(又名甲丁1)及其丈夫甲戊、甲己(又名甲己1)及其丈夫甲庚、甲辛(又名甲辛1)及其丈夫甲壬(又名甲壬1)、甲癸(又名甲癸1或甲癸2)及其妻子乙甲、乙乙(又名乙乙1)及其妻子乙丙、乙丁(又名乙丁1或乙丁2或乙丁3)】以及檢察院和不確定的利害關係人提起民事訴訟，請求宣告其因時效取得而成為涉案土地的所有權人，所提出的理由為他自1977年起公開及和平地占有該地段。

在該民事訴訟中，本案被告丁文禮提出以下內容(並被認定)：

“如此，出賣人丙於上述日期<sup>1</sup>收取了全部價金(見文件三)，並將已清遷、且建有一些已租予不同租戶的臨時建築物的土地交予原告。

15) 原告隨即作出像該房地產的主人及所有人一樣的行為。

16) 並將該房地產用作存放建築材料。

17) 由於該土地鄰近罇些喇提督街市(俗稱紅街市)，故將其小部分租予攤販經營售賣瓜菜的各種生意，並收取相應的租金。

---

<sup>1</sup> 1978年8月10日。

18) 又進行建造、維修和保養簷蓬和圍欄的工程，以便使土地適合各種用途。

19) 支付全部固有的費用。”

在本刑事案中，認定了自二十世紀六七十年代開始在涉案土地上經營生意的眾小販從未向本案被告支付租金，而被告也從未向他們索要租金。此外，民政總署(前市政廳)曾經長期以管理公共地方的方式對涉案土地行使管理權，如發出准照以及進行日常巡查和監管。

在上述民事訴訟取得勝訴之後，被告並沒有立即向該地段上的眾小販作出告知。

#### **4. 詐騙罪**

詐騙罪在《刑法典》第 211 條第 1 款中是這樣規定的：

“意圖為自己或第三人不正當得利，以詭計使人在某些事實方面產生錯誤或受欺騙，而令該人作出造成其本人或另一人之財產有

所損失之行為者，處最高三年徒刑或科罰金。”

該罪的要素為：

- 行為人具有為自己或第三人不正當得利的意圖(特別故意)；
- 行為人令他人作出造成其本人或另一人的財產有所損失的行為；
- 令他人作出相關行為是通過行為人以詭計使他人某些事實方面產生錯誤或受欺騙而實現。

這是一項“……實害性犯罪，它在犯罪對象或第三人的財產出現實質損害時才達至既遂”<sup>2</sup>。

另外，詐騙屬於“實質犯罪或結果犯罪，其既遂取決於不法行為作出時財產或金錢離開其合法持有者的實際控制這一事實的發生”<sup>3</sup>。

正如 A. M. ALMEIDA COSTA 所說<sup>4</sup>，“詐騙罪是一項實質犯罪

---

<sup>2</sup> A. M. ALMEIDA COSTA，對葡萄牙《刑法典》第 217 條的注釋，載於《*Comentário Conimbricense do Código Penal, Parte Especial*》，科英布拉出版社，第二卷，1999 年，第 276 頁。

<sup>3</sup> A. M. ALMEIDA COSTA，對……的注釋，第 292 頁、第 293 頁、第 276 頁及第 277 頁。

<sup>4</sup> A. M. ALMEIDA COSTA，對……的注釋，第 293 頁。

或結果犯罪(前文§12)，它的既遂要實現雙重客觀歸責：在行為人的欺詐行為和被詐騙人作出令(其本人或他人的)財產減少的行為之間 1)；以及之後在後者與財產損害的實際發生之間 2)”。

在特別故意(不正當得利的意圖)的要素方面，如果行為人是誤以為對某物擁有權利，則排除故意<sup>5</sup>。

在作出以上這些簡要說明之後—由於就與詐騙罪有關的法律問題不存在任何爭議，僅就事實的定性存在爭議—接下來我們對已認定的事實進行法律定性。

## 5. 被告為自己或第三人獲取不正當利益的意圖

首先來看被告是否有為自己或第三人獲取不正當利益的意圖(特別故意)。

涉案土地自 1904 年起被登記為私有財產，因此不能對其適用《基本法》第 7 條的規定。這是私有土地，不是公有土地。

---

<sup>5</sup> PAULO PINTO DE ALBUQUERQUE 著：《Comentário do Código Penal à Luz da Constituição da República e da Convenção Europeia dos Direitos do Homem》，天主教大學出版社，第二版，2010 年，第 682 頁。

正如在澳門司空見慣的，繼 1904 年首個為 Li Pat 作出的取得所有權的登記之後，沒有再作出任何其他取得該權利的登記。

我們知道，根據 1954 年的司法判決所作的宣告，至少從 1949 年到 1954 年，涉案土地所處的較大房地產被 Chan Meng 公開及和平占有。

不排除判決有誤。

Chan Meng 於 1958 年過世，其遺孀為丙。

透過 1977 年 10 月 17 日的文書，本案被告丁文禮以拾萬澳門元的價格向丙購買了涉案土地。

要提醒的是，從附入卷宗的、因 Chan Meng 死亡而進行的財產清冊程序的財產說明中可以看到，Chan Meng 當時擁有多個不動產，而且擁有第 8 號和第 10 號碼頭不可分割的一半業權和第 12-A 號碼頭的全部業權。

有可能 Chan Meng 已經正當地取得了涉案地段所屬的土地，儘管沒有正式憑證，正如從司法判決中可以看到。

同樣是以沒有正式憑證的方式，從其丈夫那裏獲贈該房地產的 Chan Meng 的遺孀將涉案土地出售給了被告。在使買賣符合法定手續上可能存在困難，因為最近一項登記是在 1904 年，之後的交易沒有像所要求的那樣訂立正式的買賣公證書。故難以建立延續性。

但被告似乎已經正當取得了對土地的占有，因為他向看上去已經占有多年的人購買了該土地。

這樣，正如第一審法院正確裁決的那樣，不能認定被告存有為其本人或第三人獲取不正當利益的意圖。

雖然沒有憑證，但是土地還是被賣給了被告，因此他的形式取得並不構成任何的得利，更加談不上不正當得利。

被告確實在民事訴訟中說了謊，聲稱自己擁有占有的體素，即向小販們收租，而後在本刑事案中證明這並不屬實。所有這些都顯示被告使用了一個不法的手段(在民事訴訟中就某些事實說謊)，為了實現一個“表面上屬正當的”目的，即對這幅他從自稱為正當業主的人那裏買來的土地進行登記上的合法化。

的確，在以中文和葡文的公告對不確定利害關係人作出傳喚之後，沒有人就民事訴訟作出答辯。



但這些都不能排除，即便是在今天，任何的利害關係人也仍然可以證明自己已經以時效取得了該土地，並針對推定的業權人提起訴訟(《物業登記法典》第7條)。

因此，如果目的是正當的，那麼顯然不存在任何為自己或第三人獲取不正當利益的意圖。

**6. 被告令他人作出造成其本人或另一人的財產有所損失的行為，而令他人作出相關行為是通過被告以詭計使人在某些事實方面產生錯誤或受欺騙而實現。**

控訴書和被上訴裁判的觀點是被告沒有將土地上的眾小販列為民事訴訟的被告—而僅僅將(1904年的)物業登記上所顯示的房地產所有權人的卑親屬、有可能在1977年以口頭方式向其出售土地的人和相關土地在1954年的占有者的卑親屬列為被告—以此避免有人就訴訟作出答辯，這構成《刑法典》第211條第1款所規定的詐騙罪中欺騙這一要素。

這一觀點是源自民事訴訟理論的一項根本性錯誤。

時效取得之訴的宗旨是宣告取得對一項物權(本文中為所有權)的擁有，理由為在一段時間內占有相關財產以及須由利害關係人主張，因為時效取得並不會因發現某人在以這種方式取得物權所必需的時間內公開及和平地占有而自動發生。

根據《民事訴訟法典》第 58 條的規定，在原告所提出出現爭議之實體關係中之主體具有被告正當性，但法律另外指明者除外。

這樣，在時效取得之訴中，具有原告正當性的就是希望能夠獲宣告取得某項物權的人，而具有被告正當性的則是那些明示或默示主張擁有同一權利的人。

也就是說，如果登記顯示某人取得了該物的所有權，那麼此人必須被起訴，因為根據《物業登記法典》第 7 條的規定，“登記一經確定，即推定所登記之權利完全按登記中對該權利所作之規定存在並屬於所登錄之權利人所有”。

此外，如果就該權利的歸屬存在爭議，換言之，如果有人自稱是相關財產的主人，那麼此人也必須被列為被告，即便該物並不登記在其名下。

至於其他人，如承租人、借用人或單純的持有人，不但不應而

且也不能被列為被告，因為他們不是爭議關係(物權歸屬，尤其是不動產所有權的歸屬)的主體。這點是沒有疑問的。

實際上，根據《民法典》第 1215 條的規定，持有人不得透過取得時效取得占有之本權，但占有之名義已轉變者除外；然而，在此情況下，完成時效取得所需之時間僅自出現該轉變時起計。

根據在本刑事案中已經認定的事實，這些小販只是單純持有或臨時占用土地者。

不必而且也不能成為訴訟的被告。

但如果是請求返還不動產之訴，即業主要求向其返還及清空房地產的訴訟(《民法典》第 1235 條)，那就不同了。在此訴訟中，那些占用該房地產並希望繼續留在那裏的人必須被列為被告，因為他們是爭議實體關係的主體。

總之，在沒有起訴小販的問題上，本案被告不存在任何錯誤或欺騙，因為在以時效方式取得不動產所有權的訴訟中，不動產的持有人不能被列為被告。

本案中認定了以下事實：

12.

相關地段曾由民政總署(即前澳門市政廳)以管理公共地方的方式長期行使管理權，如向在該土地經營的小販們發出小販准照、作出日常巡查及監管；現時，曾在該土地經營的部分小販仍保留有前市政廳在上世紀六十年代(1960)和七十年代(1970)發出的小販准照。

這樣來看，似乎民政總署(即前澳門市政廳)是將該地段視為公有。

儘管以下事實並未獲得認定：

9. 除庭審出庭作證的在涉案土地經營的小販之外，在該幅土地上長期經營的攤販們一直視該幅土地為公地 ---- 無法證明。

但如果是這樣，檢察院應該在控訴書中指控被告雖然明知公共部門將該地段視為公地卻沒有在民事訴訟中起訴澳門特區。並且應在控訴書中提出這一構成詐騙罪中的欺騙要素。

由於沒有這樣做，即使該事實被認定，但被告並未就該事實——以詐騙罪提出控訴的核心事實——被指控，也就無法進行自辯。因此不能以該罪判處被告。

## 7. 小販們的財產損失

被上訴裁判的觀點是，詐騙罪中的另一要素，即他人的損失，是小販們因無法繼續在該地段做生意而遭受的損失。

這裏存在一個明顯的錯誤，因為當這些攤販停止在該地段上做生意時，找不出何種權利可以令他們獲得賠償。

從卷宗中的資料可知，這些小販沒有任何權利留在這個地段。他們對土地的占用沒有任何依據，也不是土地的承租人。只是單純的臨時占用者。因此，想要清空不動產的業權人不必對他們作出賠償。

這樣，損失的觀點就站不住腳了。

有可能遭受損失的是澳門特區，前提是提出並且證明了澳門特區以時效方式取得了該土地的所有權。

然而該事實並未在控訴書中被提出，因此現在也就不能以此來判被告觸犯詐騙罪。

概言之，沒有滿足被告被指控觸犯的詐騙罪的任何一項要素，

因此必須像第一審級那樣，裁定被告罪名不成立。

這樣也就沒有必要對訴訟詐騙是否構成犯罪作出分析，也不必審理甲提出的上訴了。

## 8. 最後說明－土地的收歸

被上訴裁判裁定被告觸犯了詐騙罪，通過犯罪取得了土地的所有權，同時根據《刑法典》第 103 條第 2 款的規定，宣布將土地收歸國有。

但被上訴裁判似乎忽略了一個問題，那就是，如果被告並沒有正當地取得土地的所有權，那麼這幅自 1903 年起便屬私人財產的土地應該屬於某人，即應該有個合法的業主，儘管可能沒人知道這個人是誰。那麼，在這個不為人知的業主沒有做錯任何事情的情況下，以什麼名義來宣布將這幅屬私人財產的土地收歸國有呢？

## 四、決定

綜上所述，合議庭裁定被告的上訴勝訴，撤銷被上訴的合議庭裁判，裁定被告被控的加重詐騙罪罪名不成立。

不審理甲的上訴。

終審及中級的訴訟費用由輔助人負擔，兩個審級的司法費分別訂為 6 個和 7 個計算單位。

2017 年 3 月 2 日，於澳門。

法官：利馬（裁判書制作法官）— 宋敏莉 — 岑浩輝