

## **Processo nº 1051/2025**

*(Autos de recurso em matéria cível)*

Data : 08 de Janeiro de 2026

Recorrente : - (A)工業大廈管理機關

Recorridos : - (B)  
- (C)

\*

### **Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:**

#### **I - RELATÓRIO**

(A)工業大廈管理機關, Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 24/08/2025, veio, em 03/09/2025, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 234 a 239, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. 上訴人因位於XX工貿大廈門牌…號前(即“FR/C地舖”前)的屬(A)工業大廈分層建築物共同部分的涉案地塊, 被本案被上訴人在未經許可下長期占用, 導致(A)工業大廈業主無法使用該部分停泊車輛及上落客貨, 故提起本普通保全案。

2. 原審法院認為本案未符合《民事訴訟法典》第326條第1款中有關「侵害屬嚴重及難以彌補」的要件, 故裁定駁回上訴人本保全措施的聲請。

3. 在給予充分尊重的前提下，上訴人不服被上訴判決，故決定提起本上訴。
4. 本上訴是針對原審法院在適用《民事訴訟法典》第326條第1款中有關「侵害屬嚴重及難以彌補」的要件時，沾有適用法律錯誤的瑕疵。
5. 在被上訴判決中，原審法院認為被上訴人的占用行為僅對進出(A)工業大廈的貨車(尤其大型貨櫃車)的停泊或駛離上落貨平台造成不便。
6. 然而，上訴人認為，原審法院在衡量本案是否達至「侵害屬嚴重及難以彌補」以適用《民事訴訟法典》第326條第1款的規定時，是不應以一般的道路交通阻塞造成不便的概念作為衡量侵害程度的標準。
7. 首先，(A)工業大廈分層所有權之設定為用作工業用途，客觀上每天的任何時候，尤其是一般正常辦公時間(即早上九時至晚上六時)均有各種中、大型貨櫃車經涉案地塊所在通道進出，並需停泊於位處“FR/C地舖”對面屬(A)工業大廈的上落貨平台進行上落貨，而本案所涉及的中、大型貨櫃車長度分別為20呎及40呎。
8. 在客觀環境上，涉案地塊作為各類中、大型貨櫃車進出(A)工業大廈的必經之路，其等並非單純的直線進出，於平台完成上落貨後，均需90度轉彎掉頭駛離現場。
9. 在被上訴人長期占用涉案地塊的情況下，每當有大型貨櫃車停泊於平台，客觀上必然導致該通道收窄，當遇有其他車輛同時進出，必然受被上訴人停泊於涉案地塊的車輛所阻礙，造成阻塞。
10. 加上被上訴人的占用行為使得(A)工業大廈業主失去對涉案地塊在使用上的控制權，導致出現上述阻塞情況時無法立即自主地作出處理。
11. 上述問題均體現於已證事實第19及31點當中，這亦是原審法院經現場勘驗後所得出的認定。
12. 故此，上訴人認為，原審法院是不應僅根據現場勘驗得出停泊於“FR/C地舖”門口的車輛與停泊於平台的車輛之間的通道闊5米足以讓兩車同時通過，便簡單地認定被上訴人的占用行為僅對一眾貨車(尤其大型貨櫃車)停泊或駛離平台造成不便。
13. 上訴人認為，被上訴人對(A)工業大廈業主所有權造成的侵害，完全能反映於對其等的日常貨運營商工作、交通及管理上所面對的障礙。
14. 而有關侵害在客觀上是無法以具體金錢價值來衡量。

15. 原審法院在適用有關法律規定時，是不應忽略涉案地塊的用途性質及客觀環境因素。

16. 上訴人認為綜合上述情況被上訴人的侵害已屬嚴重，且屬難以彌補的程度，因而已符合《民事訴訟法典》第326條第1款所規定的「侵害屬嚴重及難以彌補」的要件。

17. 故此，被上訴判決在適用《民事訴訟法典》第326條第1款有關「侵害屬嚴重及難以彌補」的規定方面，因沾有適用法律錯誤的瑕疵而應依法被撤銷。

18. 綜上，根據原審法院所認定的全部事實，本案已同時符合《民事訴訟法典》第326條第1款及第2款、332條第1款及第2款的反義解釋所規定的有關聲請保全措施的全部要件，上訴人應獲改判批准本非特定保全程序之聲請，並繼而命令禁止(或至少在特定時間內禁止)被上訴人占用涉案地塊。

19. 倘若法庭認為上述命令不適宜，則建議法庭根據《民事訴訟法典》第326條第3款的規定，命令被上訴人至少於每天早上八時至晚上七時內禁止占用涉案地塊。

20. 倘若法庭仍認為上述命令不適宜，則建議法庭根據《民事訴訟法典》第326條第3款的規定，對被上訴人作出符合本案實際情況及法定要件之命令，以消除及彌補由被上訴人的占用行為所造成的嚴重侵害。

綜上，懇請法官 閣下裁定本上訴得值，撤銷原審法院作出的被上訴判決，並改判批准本非特定保全程序，繼而命令：

1. 禁止被上訴人繼續占用位於XX工貿大廈門牌79號前的屬(A)工業大廈分層建築物共同部分用作停泊車輛及上落客貨之空間；以及

2. 判令被上訴人立即駛離所有由其停泊於上述空間的全部車輛，並要求被上訴人返還由其所非法占用的屬(A)工業大廈分層建築物共同部分予(A)工業大廈全體業主。

倘若法庭不認同上述命令，則建議改為命令：

禁止被上訴人至少於每天早上八時正至晚上七時正占用位於XX工貿大廈門牌79號前的屬(A)工業大廈分層建築物共同部分用作停泊車輛及上落客貨之空間。

倘若法庭仍不認同上述命令，則建議改為：

對被上訴人作出符合本案具體實際情況及法定要件之命令，以消除及彌補由被上訴人的占用行為所造成的嚴重侵害。

\*

**(B) e (C), Recorridos, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 244 a 248, tendo formulado as seguintes conclusões:**

1. 上訴人對判決不服提呈本上訴，認為原審判決錯誤適用《民事訴訟法典》第326條第1款有關「侵害屬嚴重及難以彌補」的規定，應被撤銷及改判命令採取保全措施，包括請求禁止被上訴人繼續占用上述空間、立即駛離所有停泊車輛或禁止其在每天早上八時正至晚上七時正占用上述空間或其他法庭應為適宜的措施；

2. 被上訴人不認同上訴陳述的觀點，被上訴人的占用行為並沒有對上訴人產生嚴重及難以彌補的侵害，不符合採取普通保全措施的前提，被上訴判決完全正確適用《民事訴訟法典》第326條第1款規定；

3. 根據判決已證事實1、5、6，“(A)工業大廈”全棟均為工業用途，沒有設定停車位用途，根據租賃批給合同，該大廈所在的物業標示編號...號土地的用途包括興建該大廈、用於停泊車輛及輔助；

4. 根據判決已證事實31，如“FR/C地舖”門口與“(A)工業大廈”之間的通道兩旁停泊車輛，留下的中間通道闊5米，足以讓兩車同時通過，除非停泊於“(A)工業大廈”上落貨平台的是大型貨櫃車；

5. 根據判決已證事實13至16、18、29，被上訴人認為其占用的“FR/C地舖”門前地方屬於“XX工貿大廈”所有，至少自2022年11月起至今及在上訴人知悉的情況下，被上訴人在“FR/C地舖”前的地方(總長度約17米)停泊被上訴人的車輛及待維修的客戶車輛；

6. 原審法庭指出，雖然被上訴人的占用行為對使用“(A)工業大廈”上落貨平台的貨車(尤其是大型貨櫃車)造成不便，但未至於無法停泊或駛離，同時也可使用其他地方泊車及上落客貨，未符合《民事訴訟法典》第326條第1款規定的存在“嚴重且難以彌補的侵害”而駁回請求；

7. 上訴人在聲請中沒有具體舉證其是如何遭受到「嚴重且難以彌補的侵害」，包括未能舉證具體損失為何及損失的程度；

8. “(A)工業大廈”全棟均為工業用途，沒有設定停車位用途，因此該大廈業權人或第三人同樣會使用到“FR/C地舖”與“(A)工業大廈”之間的通道泊車，每日都停泊了多架車輛；

9. “(A)工業大廈”所在標示編號...土地佔地面積逾3000平方米，“(A)工業大廈”分層建築

物以外的土地範圍都可以用於停車及上落客貨，而被上訴人占用的“FR/C地舖”門前地方總長度只是約17米、總面積僅約65平方米，只用作停泊被上訴人的車輛及待維修的客戶車輛。

10. “FR/C地舖”與“(A)工業大廈”之間的中間通道即使兩旁都停泊一般車輛(汽車及貨車)仍留有5米寬的通道可供兩車同時通過。

11. 按照本澳一般車輛車身標準寬度換算(輕型汽車2米，中小型貨車寬約2.2米，大型貨櫃車寬約2.55米)，即使“(A)工業大廈”一側停泊的是大型貨櫃車，“FR/C地舖”與“(A)工業大廈”之間的中間通道仍留約4米寬，完全有充足空間供車輛通行。

12. 被上訴人在“FR/C地舖”從事汽車維修業務，地舖門口停放客戶車輛等候入舖的行為按照商業習慣，只是短時間、間歇性、突然性及臨時性，不可能長時間留置車輛。

13. 當同一時間有多架車輛需要維修時，被上訴人僅暫時把最多5輛車輛停放以便有序安排車輛進入地舖內進行檢查及維修，並沒有超出其舖位應有的範圍，看不到有妨礙上訴人對該空間的支配、使用及享益。

14. 反觀對於被上訴人而言，根據判決已證事實2、12、20至24，兩名被上訴人透過婚後購入共有的“XX工貿大廈地下F座”獨立單位(即“FR/C地舖”)經營“XX汽車服務中心”從事汽車維修業務，每逢星期一至五早上9時30分至晚上7時營業，週末及假日則有時營業。

15. 根據判決已證事實30，“FR/C地舖”面積為51.49平方米(即554平方尺)，同時間僅能停放兩輛車。

16. 根據判決已證事實26，“FR/C地舖”門口左側為新福利公共汽車維修廠，與“XX工貿大廈”互鄰並完全圍封。

17. 根據判決已證事實25，“FR/C地舖”為一地舖，三面為牆壁及僅有唯一出入口就是面向“(A)工業大廈”的紅色閘門。

18. 根據判決已證事實8、9、27、28，雖然“XX工貿大廈”在“FR/C地舖”左側設有一出入口(即“XX工貿大廈”73號)可通向該大廈的正門，但是該通道祇有約1米8闊、有5級階梯、僅供行人進出，而且與“FR/C地舖”不相通，不能從“FR/C地舖”直接穿過該通道出入，被上訴人的客戶車輛要進出“FR/C地舖”進行維修、保養或檢測，必須經青洲里進入“(A)工業大廈”與“XX工貿大廈”之間的通道方能到達。

19. “FR/C地舖”只有一個出入口—面向“(A)工業大廈”的紅色閘門，因此車輛進出唯有

透過“FR/C地舖”與“(A)工業大廈”之間的通道才可實現，採取保全措施必定會被上訴人造成嚴重及不可彌補的損害。

20. 原審法庭在認定事實及法律適用全部正確無誤，應予維持，上訴應予駁回。

\*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

\* \* \*

## **II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS**

Este Tribunal é o competente em razão da nacionalidade, matéria e hierarquia.

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade “*ad causam*”.

Não há excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

\* \* \*

## **III – FACTOS ASSENTES:**

**A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:**

1. 「(A)工業大廈」是一分層建築物，位於澳門…，物業標示編號：…，由地下、閣仔及 5 樓層構成，房地產紀錄：…，有關分層所有權之設定登錄於 1994 年 7 月 14 日作出，登錄編號：…。(見第 8 至 14 頁之物業登記證明，有關內容在此視為完全轉錄)

2. 第二被聲請人(C)，與第一被聲請人(B)以取得共同財產制結婚，為位於澳門…號「XX 工貿大廈」地下 F 座“FR/C”作工業用途獨立單位之登錄業權人，物業登記局標示編號：…，取得登記登錄編號為…，房地產記錄編號為…，面積為 51.49 平方米，以下稱為“FR/C 地舖”。(見第 15 至 25 頁之物業登記證明，有關內容在此視為完全轉錄)

3. 按照公佈於 2006 年 2 月 15 日第 7 期第二組《澳門政府公報》的第 15/2006 號運輸工務司司長批示內的批給合同，其中第一條款、第三條款以及第七條款之規定指出，就附

於合同的地圖繪製暨地籍局於二零零五年二月二日發出的第 826/1989 號地籍圖中所示，以字母“A”、“B”及“C”定界及標示，當中“A”地塊為物業標示...號房地產所在的地塊，面積為 1,695 平方米，作工業用途的建築物，而“B”及“C”地塊為總面積 1,006 平方米的地塊，作都市基建工程（公共街道及人行道）。(見第 73 至 81 頁之批示，有關內容在此視為完全轉錄)

4. 按照公佈於 1986 年 10 月 20 日第 42 期《澳門政府公報》的第 34/SAES/86 號批示內的批給合同，其中第一條款之規定，就附於合同的地圖繪製暨地籍局發出的第 DTC/01/108/86 號地籍圖中，以字母“B”標示為物業標示...號房地產所在的地塊範圍，面積為 6139 平方米。(見第 82 至 86 頁之批示，有關內容在此視為完全轉錄)

5. 按照公佈於 1989 年 10 月 30 日第 44 期《澳門政府公報》的第 109/SAOPH/89 號批示，修改了物業標示...號房地產的土地用途。經修改後的批給合同，其中第三條款及第四條款之規定，物業標示...號房地產是用作工業用途，包括用於興建一棟大廈及用於停泊車輛及輔助的土地。(見第 87 頁及背頁之批示，有關內容在此視為完全轉錄)

6. 根據物業登記證明內容所顯示，「(A)工業大廈」分層所有權之設定全部為用作工業用途的獨立單位，並沒有設定其他用途的獨立單位，尤其是沒有設定停車場用途的獨立單位。(見第 13 頁之物業登記證明，有關內容在此視為完全轉錄)

7. “FR/C 地舖”門口裝設有一紅色的閘門，面向「(A)工業大廈」。

8. “FR/C 地舖”左側設有一通道，即「XX 工貿大廈」73 號。

9. 「XX 工貿大廈」73 號的出入口可通向該大廈正門口。

10. “FR/C 地舖”門口與「(A)工業大廈」建築物之間的通道在物業標示...號房地產的範圍內。

11. “FR/C 地舖”沒有裝設任何商號招牌或識別標誌。

12. 被聲請人使用“FR/C 地舖”作經營汽車維修，每逢星期一至五早上 9 時 30 分至晚上 7 時營業，週末及假日則有時營業。

13. 由 2022 年 11 月起至今，被聲請人在沒有獲得「(A)工業大廈」的業主們許可或同意下，一直持續將多輛汽車停泊於“FR/C 地舖”前的地方，該地方總長度約 17 米（見第 97 頁所指的 A 區位置及第 98 頁所指的 B 區位置）。

14. 被聲請人將兩輛白色車輛長期停泊於面對“FR/C 地舖”右側的地方（見第 97 頁所

指的 A 區位置)。

15. 被聲請人在“FR/C 地舖”前的地方停泊被聲請人的車輛及待維修的客戶車輛（見第 98 頁所指的 B 區位置）。

16. 倘有客戶車輛須維修，被聲請人便會將原先停泊的車輛駛離，再把客戶車輛停泊於該位置；在客戶車輛被修理完畢後，被聲請人會將客戶車輛駛離及把原先的車輛再次泊回原來的地方。

17. 從 2022 年 11 月至今，聲請人的管理人員按其指示，曾多次向被聲請人所經營的商行員工表明被聲請人所占用的地方不屬於「XX 工貿大廈」，而是屬於「(A)工業大廈」分層建築物的共同部分，並要求將停泊於“FR/C 地舖”前的車輛全部駛離。

18. 被聲請人認為其所占用的地方是屬於「XX 工貿大廈」，故其有權使用。

19. 被聲請人在“FR/C 地舖”前長期停泊車輛的行為導致「(A)工業大廈」的業主們無法使用該地方停泊車輛及上落客貨。

20. 兩名被聲請人為夫妻關係，共同開設及經營“XX 汽車服務中心”，主要從事汽車維修及檢查。

21. 被聲請人於 2005 年於下環街開設及經營“XX 汽車服務中心”。

22. 被聲請人(C)於 2010 年 10 月 19 日向「XX 發展投資有限公司」購入“FR/C 地舖”。

23. 被聲請人(C)於 2012 年下旬簽立買賣公證書，並隨即獲交付“FR/C 地舖”。

24. 被聲請人於 2014 年 10 月 14 日將已營運中的“XX 汽車服務中心”遷往“FR/C 地舖”，營運至今。

25. “FR/C 地舖”為一地舖，三面為牆壁及僅有唯一通道（門口）往「(A)工業大廈」。

26. “FR/C 地舖”門口左側為新福利公共汽車維修廠，與「XX 工貿大廈」互鄰並完全圍封。

27. 當被聲請人的客戶車輛要進出“FR/C 地舖”進行維修、保養或檢測，必須經過青洲里進入「(A)工業大廈」與「XX 工貿大廈」之間的通道方能到達。

28. “FR/C 地舖”右側設有一通道，即「XX 工貿大廈」73 號的通道約 1 米 8 闊及有 5 級階梯，供行人進出。

29. 至少自 2022 年 11 月，被聲請人在“FR/C 地舖”門前停放車輛至今，對此聲請人



是知悉的。

30. “FR/C 地舖”面積為 51.49 平方米（即 554 平方尺），同時間僅能停放兩輛車輛進行維修或檢查。

31. 如“FR/C 地舖”門口與「(A)工業大廈」之間的通道兩旁停泊車輛，留下的中間通道闊 5 米，足以讓兩車同時通過，除非停泊於「(A)工業大廈」上落貨平台的是大型貨櫃車。

\* \* \*

## **IV – FUNDAMENTAÇÃO**

Como o recurso tem por objecto a sentença proferida pelo Tribunal de 1ª instância, importa ver o que o Tribunal *a quo* decidiu. Este afirmou na sua douta decisão:

### **一、案件概述：**

聲請人(A)工業大廈管理機關針對第一被聲請人(B)及第二被聲請人(C)，雙方詳細身份資料載於卷宗，提起本普通保全程序，主張(A)工業大廈的部分共同部分被兩名被聲請人占用，導致該工業大廈的分層建築物所有人無法使用該部分停泊車輛及上落客貨，為此，根據《民事訴訟法典》第340條規定請求如下：（第106至111背頁）

1. 命令禁止被聲請人繼續占用位於 XX 工貿大廈門牌 79 號前的屬(A)工業大廈分層建築物共同部分用作停泊車輛及上落客貨之空間；
2. 判令被聲請人立即駛離所有由其停泊於上述空間的全部車輛，並要求被聲請人返還由其所非法占用的屬(A)工業大廈分層建築物共同部分予(A)工業大廈全體業主，使(A)工業大廈全體業主對上述共同部分的占有得以回復。

\*

經適當傳喚，兩名被聲請人在法定期間內提出申辯。（第167至174頁）

\*\*\*

### **二、訴訟前提：**

本院對此案有管轄權。

本訴訟形式恰當及有效。

訴訟雙方具有當事人能力及正當性。

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題以妨礙審理本案實體問題。

\*

### 三、事實部分：

經進行聽證並審查卷宗內所載的資料，本法庭認為有跡象支持認定下列事實：

(.....)

\*

有關「(A)工業大廈」（標示...）、「XX工貿大廈」（標示...）和“FR/C地舖”的物理狀況、物業登記狀況及租賃批給合同的內容，本法庭主要根據卷宗第8至25頁的物業登記證明、第73至87頁的批示連地籍圖、第91至94頁的地籍圖、第134至153、157至162頁的獨立單位說明書、使用准照及分層建築物規章，以及本法庭進行現場勘驗所知悉的實況，予以認定。

當中，第81、91至94頁的地籍圖分別顯示標示...的南方與標示...接壤，以及標示...的西北方與標示...接壤，並以...里...號作為兩者的分界線，因此，可認定“FR/C地舖”門口與「(A)工業大廈」建築物之間的通道在標示...號房地產的範圍內。

為此，本法庭認定上列第1至11、25至28、30條事實。

有關位於“FR/C地舖”的「XX汽車服務中心」的營業狀況，本法庭主要根據證人證言，結合透過現場勘驗所知悉的實況，予以認定。

為此，本法庭認定上列第12、20至24條事實。

有關被聲請人在“FR/C地舖”門前地方停泊車輛的情況，卷宗第26至72頁的照片，輔以證人證言，足以證實。當中，對於被聲請人自何時開始上述停泊車輛的情況，證人各有說法，但至少可以認定最遲自2022年11月起已出現上述情況；至於被聲請人是否在「(A)工業大廈」的業主們許可或同意下實施上述停泊車輛的行為，證人證言足以證實被聲請人未曾取得許可或同意；另外，證人證言亦足以證實，自2022年11月，聲請人着「(A)工業大廈」管理公司要求被聲請人將停泊車輛駛離。

為此，本法庭認定上列第13至17及29條事實。

有關被聲請人在“FR/C地舖”門前地方停泊車輛的原因，證人證言基本互相吻合，故足以認定被聲請人認為其停泊車輛的地方是屬於「XX工貿大廈」，故有權使用。然而，雖然證人陳河（自稱被聲請人的兒子）表示“FR/C地舖”門口曾先後四次被不知名車輛堵塞而影響車行營運，故被聲請人停泊車輛於“FR/C地舖”門前以防有關情況再次發生，但考慮到有關證言缺乏其他客觀證據支持，以及證人與被聲請人的關係，本法庭未能認定有關事實（尤其是申辯狀第31至36條）。

為此，本法庭認定上列第18條事實。

有關被聲請人在“FR/C地舖”門前地方停泊車輛對「(A)工業大廈」的業主們造成的影響，根據證人證言、現場勘驗結果及第89和90頁的照片，結合一般經驗法則，足以認定停泊於“FR/C地舖”門口的車輛與停泊於「(A)工業大廈」上落貨平台的車輛之間的通道闊5米，考慮到一

般車輛（輕型汽車及貨車）寬約兩米，該通道足以讓兩車同時通過，除非有大型貨櫃車停泊（如第89及90頁的照片所示）；另外，雖然被聲請人停泊車輛的地方並非「(A)工業大廈」的業主們唯一可用作停泊車輛及上落客貨的地方（聲請狀第33條），但被聲請人的行為確實導致「(A)工業大廈」的業主們無法使用該地方停泊車輛及上落客貨。

為此，本法庭認定上列第19及31條事實。

至於禁止被聲請人停放車輛在“FR/C地舖”門前對被聲請人造成的影響，本法庭認為，在缺乏其他客觀證據的支持下，僅憑證人陳河的證言不足以證實有關影響及程度。

其餘載於聲請狀及申辯狀中的事實，由於證據不足、涉及法律問題或屬結論性的陳述，因此均未被視為獲證事實。

基於此，本法庭作出上述事實認定。

\*\*\*

#### 四、法律適用：

聲請人根據《民事訴訟法典》第340條規定聲請本普通保全程序以維護「(A)工業大廈」分層所有權人對「(A)工業大廈」的共同部分的占有。

《民事訴訟法典》第340條規定：「如占有人非在第三百三十八條所指情況下被侵奪占有或被妨礙行使占有權，得依據一般規定聲請進行普通保全程序」。

根據《民事訴訟法典》第326條第1款及第332條第1款規定，批准普通保全措施的要件為：一、存在一項表見權利（*fumus boni iuris*）；二、有充分理由恐防該權利受嚴重且難以彌補之侵害（*periculum in mora*）；三、聲請之保全措施對避免權利受侵害的適當性；四、聲請之保全措施不包括在特定保全措施中；五、聲請之保全措施對被聲請人造成的損害不明顯超過其欲避免的損害（見終審法院第75/2022號案）。

現作審理。

\*

#### 表見權利或占有

根據《民法典》第1323條第1款規定，分層建築物所有人係其所有之獨立單位的唯一所有人，亦係分層建築物之共同部分之共有人；而第1324條第1款a)規定，對作為設定分層所有權之基礎之土地之權利為分層建築物之共同部分。

本案中，已證實標示...號房地產與標示...號房地產之獨立單位「FR/C」（即“FR/C地舖”）之間的通道在前者範圍內，所以該通道，尤其是被聲請人在“FR/C地舖”前停泊車輛的地塊，屬於標示...號房地產的部分地塊。另外，已證實標示...號房地產為一租賃批給土地，上有一分層建築物「(A)工業大廈」。由於上述通道之地塊不是獨立單位，故屬於該分層建築物的共同部分。根據有關租賃批給合同規定，該土地作工業用途，包括用於興建一棟大廈及用於停泊車輛及輔助的土地，所以上述通道之地塊可用於停泊車輛及輔助「(A)工業大廈」之用，例如上落

客貨。

因此，根據上述條文，「(A)工業大廈」分層建築物所有人為標示...號房地產的租賃批給權利的共有人，可使用上述通道之地塊停泊車輛及上落客貨。

然而，雖然「(A)工業大廈」分層建築物所有人為標示...號房地產的租賃批給權利的共有人，但這並不必然代表對被聲請人所占用的地塊存有占有。

《民法典》第1175條規定：「占有係指一人以相當於行使所有權或其他物權之方式行事時所表現之管領力」。根據主流司法見解，占有由體素（*corpus*）及心素（*animus*）組成：體素為對物的使用，心素為使用該物的心態（參閱終審法院第53/2019號案及第83/2018號案；中級法院第105/2013號案）。

本案中，聲請人沒有主張及證實「(A)工業大廈」分層建築物所有人對被聲請所占用的地塊作出任何事實上的管領行為，例如使用該地塊停泊「(A)工業大廈」分層建築物所有人的車輛。因此，欠缺體素，聲請人對上述地塊不存有占有。

事實上，本案已證實被聲請人至少自2022年11月起至今，一直占用該地塊停泊車輛，亦證實了被聲請人認為其所占用的地方是屬於標示...號房地產（即「XX工貿大廈」），故其有權使用。因此，被聲請人對該地塊進行實際管領已逾一年，存有體素；而且被聲請人認為該地塊屬於標示...號房地產，即屬於「XX工貿大廈」的共同部分，故以「XX工貿大廈」分層建築物所有人的身份使用該地塊，存有心素。基於此，被聲請人對涉案地塊存有占有逾一年。

《民法典》第1192條第1款d)項規定，他人逾一年之占有導致原占有人喪失占有。因此，即使認為「(A)工業大廈」分層建築物所有人曾對涉案地塊存有占有，至少自2023年11月起其占有已因被聲請人的占有而喪失。

聲請人對被聲請人所占用的地塊不存有占有，故《民事訴訟法典》第340條不能作為其聲請本普通保存措施的依據。

雖然如此，但根據《民事訴訟法典》第567條規定，法官在適用法律方面不受當事人的主張約束。因此，不妨礙本法庭按普通保全措施的一般規定，審理聲請人的保全措施聲請。

由於聲請人在聲請狀中亦主張了涉案地塊屬於「(A)工業大廈」的共同部分，而上文亦認定了「(A)工業大廈」分層建築物所有人為標示...號房地產的租賃批給權利的共有人，並有權使用涉案地塊停泊車輛及上落客貨，故本法庭認為存有聲請人所主張的表見權利。

基於此，本案符合「表見權利」的要件。

\*

有充分理由恐防該權利受嚴重且難以彌補之侵害

中級法院第276/2016號案指出：「- Sendo assim, para que uma providência cautelar (comum) possa ser decretada, é necessário que exista factos concretos que servem como causa de pedir e que possam integrar a prática pelos requeridos de algum comportamento susceptível de

*causar lesão grave e dificilmente reparável ao direito da requerente. - Não basta a requerente da providência alegar que é proprietária dos terrenos em causa, que os requeridos fizeram obras nesses mesmos terrenos e dizer em termos conclusivos que essa conduta dos requeridos lhe causaria prejuízos graves e reparáveis.」。*

換言之，聲請人必須主張及證實具體事實以說明有合理理由相信其權利將受侵害，而且該侵害為嚴重且難以彌補的。

本案已證實至少自2022年11月至今，被聲請人已占用“FR/C地舖”門前的地塊停泊車輛。因此，本法庭有充分理由相信被聲請人仍會繼續占用涉案地塊，而「(A)工業大廈」分層建築物所有人的權利將繼續受侵害。

然而，本法庭認為本案未有具體事實支持有關侵害屬嚴重且難以彌補的。

首先，雖然本案證實被聲請人占用涉案地塊的行為導致「(A)工業大廈」分層建築物所有人無法使用該地塊停泊車輛及上落客貨，但未有證實該地塊是「(A)工業大廈」分層建築物所有人唯一可停泊車輛及上落客貨的地方（聲請狀第33條）。事實上，「(A)工業大廈」建築物以外的土地均可用於停泊車輛及上落客貨，而有關面積逾3000平方米，被聲請人所占用的面積僅約65平方米（已證事實第13條所指的17米 x 一般輕型汽車車長約5米），僅佔上述面積一小部分，「(A)工業大廈」分層建築物所有人仍可利用其他地方停泊車輛及上落客貨。

其次，雖然被聲請人的占用行為導致“FR/C地舖”與「(A)工業大廈」之間的通道變窄，且在該通道兩旁停泊車輛的情況下，留下的中間通道僅闊5米，但已證實該闊度足以讓兩車同時通過，除非停泊於「(A)工業大廈」的上落貨平台的是大型貨櫃車。無可否認，被聲請人的行為對進出「(A)工業大廈」的貨車（尤其是大型貨櫃車）停泊或駛離上落貨平台造成不便，但未至於令貨車（包括大型貨櫃車）無法停泊或駛離該平台。

再者，聲請人在聲請狀中僅主張「(A)工業大廈」分層建築物所有人因被聲請人的占用行為遭受「嚴重且難以彌補的侵害」（尤見聲請狀第33及36條），但該陳述屬結論性，聲請人未有主張及證實「(A)工業大廈」分層建築物所有人具體上遭受何種損失（例如財產損失或精神損失），以及損失的程度為何。

基於此，本案未能滿足「侵害屬嚴重及難以彌補」之要件。

★

由於本案不符合批准普通保全措施的其中一項要件，故足以駁回本保全措施之聲請。

無需審理其餘要件。

\*\*\*

## 五、裁決：

綜上所述，本法庭裁定聲請人訴訟理由**不成立**，**駁回**聲請人的保全措施聲請。

\*

訴訟費用由聲請人承擔。  
作出登錄及通知。

\*

### ***Quid Juris?***

Ora, bem vistas as coisas, é de verificar-se que, praticamente, todas as questões levantadas pelo Recorrente já foram objeto de reflexões e decisões por parte do Tribunal recorrido, e nesta sede, não encontramos vícios que demonstrem a incorrecta aplicação de Direito, muito menos os alegados vícios invalidantes da decisão atacada. Aliás, não se demonstra o preenchimento dos requisitos exigidos pelo artigo 326º do CPC.

在此，我們僅特別強調下述幾點內容：

- 1) – 不存在任何事實以證明解決這個“爭議問題”存在緊急性，更不存在事實填充所謂的“難以彌補的損害”。
- 2) – 問題在於停泊車輛可能阻礙交通，並未產生例如逃生通道阻塞或引起消防等問題，而且車行應有員工在，如出現阻塞，可要求車行把車駛離，或通知交通警察到場處理。
- 3) – 如原審判決所述般，不存在事實支持被聲請人有“占有”(狹意言之)該段空間的意圖(雖然這種“濫泊車”情況不值得支持)，有關的爭議屬於民事權益的爭執，由於不存在緊急性，當事人應透過正常民事途徑解決，尤其是在主案裏解決各種爭議的問題。

Assim, na sequência da imodificação da matéria factual fixada pelo Tribunal *a quo* e perante o decidido e o fundamentado do Tribunal recorrido, é da nossa conclusão que o Tribunal *a quo* fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada, motivo pelo qual, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, é de manter a decisão recorrida.

\*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

\* \* \*

### **V – DECISÃO**

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em negar provimento ao presente recurso, mantendo-se a sentença recorrida**, indeferindo-se o pedido de decretamento da respectiva providência.

\*

### **Custas pela Recorrente.**

\*

### **Registe e Notifique.**

\*

RAEM, 08 de Janeiro de 2026.

Fong Man Chong (Relator)

Seng Ioi Man (Primeiro Juiz-Adjunto)

Jerónimo Santos (Segundo Juiz-Adjunto)

(Foi-me traduzido o Acórdão para a Língua Portuguesa.)