

卷宗編號：174/2026

(民事及勞動上訴卷宗)

裁判日期：2026年3月19日

主 題：取得時效；《文化遺產保護法》；被評定或待評定的不動產；反訴。

裁判摘要

1. 在回歸前已依法獲承認為私人所擁有的不動產，在澳門特別行政區成立後 – 除非法律明文所禁止(例如是《文化遺產保護法》第37條(其規定“被評定或待評定的不動產，不得因取得時效而取得”) – 得由另一私人以取得時效的方式，取得有關所有權。
2. 根據起訴狀所陳述，原告所聲稱的占有始自1987年，且按其主張整個取得時效所須的法定期間均發生於《文化遺產保護法》生效前，對於《文化遺產保護法》第37條是否必然構成取得時效訴訟理由成立的阻礙，有關問題非全無討論空間。
3. 基於此，並考慮到原告所主張的占有是否屬實、其始自何時及延續至何時等問題亦只有在仍受爭議事實得到認定後才能予以判斷從而得出結論，本案未符合《民事訴訟法典》第429條第1款b項容許立即對案件的實體問題進行審理的狀況。

4. 本文中，兩名被告以涉案不動產登記所有權人身份針對原告所提起的反訴具有自身的獨立性，得獨立地予以審理。因此，並考慮到主上訴理由成立致使主訴訟程序須繼續進行，須裁定附帶上訴理由成立以及主訴訟程序和反訴均須繼續進行，除非有其他足以妨礙其進行的原因。

裁 判 書 製 作 人

盛銳敏

澳門特別行政區
中級法院合議庭裁判

卷宗編號：**174/2026**

(民事及勞動上訴卷宗)

裁判日期：**2026年3月19日**

主上訴人：**A**

主被上訴人：**B、C**

附帶上訴人：**B、C**

附帶被上訴人：**A**

一、 案件概述

原告**A**(主上訴中的“上訴人”，附帶上訴中的“被上訴人”)針對被告**B**及**C**提起本卷宗所涉及的通常宣告案，當中請求法庭宣告其以取得時效方式，取得標示於物業登記局第14242號B38簿冊第90背頁“LETRA C”的所有權。

兩名被告獲傳喚後提交了載於卷宗第169至174頁的答辯，當中除針對起訴狀之事實提出爭執外，尚針對原告提出反訴。

透過卷宗第259至263背頁的清理批示，原審法院裁定因涉案之不動產現已不可以時效取得之方式被取得，決定駁回原告A針對兩名被告B和C提出之起訴。同時，按照《民事訴訟法典》第218條第4款之規定，決定不予受理兩名被告B和C針對原告A提出之反訴。

原告不服上述批示並提出上訴。為此，在其適時提交的上訴理由陳述中，其提出了以下結論：

I. Vem o presente recurso interposto da decisão do Tribunal *a quo* que indeferiu a pretensão da Autora, por entender ser a Lei n.º 11/2013 aplicável aos presentes autos e como tal não ser possível a aquisição por usucapião do imóvel em causa.

II. Inconformada com a douta sentença, vem a Autora dela recorrer para o Venerando Tribunal de Segunda Instância, porquanto considerar que a decisão recorrida incorre em erros de direito e de apreciação factual.

III. A douta decisão do Tribunal *a quo*, *salvo o devido respeito* ignorou que o imóvel em crise está registado definitivamente a favor de particulares (os Réus) desde 1988, antes do estabelecimento da RAEM, enquadrando-se na excepção do Art. 7.º da Lei Básica [**A fracção designada por “Letra C” encontra-se inscrita na Conservatória do Registo Predial desde 13 de Janeiro de 1988 a favor de particulares**, os Réus, ora Recorridos, conforme inscrição n.º 105447, a fls. 126 do Livro G89.].

IV. Sendo que a usucapião já se consumou em 2002 (boa-fé) ou 2007 (má-fé), muito antes da entrada em vigor das leis invocadas na douta decisão do Tribunal *a quo* (1 de Março de 2014).

V. Ou seja, à luz do artigo Art. 7.º da Lei Básica, o imóvel considera-se legalmente reconhecido como propriedade privada antes de 1999 pelo que a Lei Básica protege expressamente este direito.

VI. Nem a Lei Básica nem a Lei de Terras impedem que a propriedade privada se adquira pelas formas prevista na lei ordinária, sendo a usucapião uma delas. Pelo contrário, a Lei Básica protege o direito à propriedade privada no seu artigo 6.º e a Lei de Terras fá-lo no art. 3.º , n.º 1 e no art. 6.º .

VII. A pretensão da Autora não viola nem é incompatível com a Lei Básica pois o seu artigo 7.º admite expressamente a manutenção dos direitos de propriedade privada de terrenos legalmente reconhecidos antes do estabelecimento da Região, o que se verifica no presente caso.

VIII. A fracção identificada nos autos encontra-se definitivamente registada a favor de particulares, os Réus, desde 1988, muito antes da entrada em vigor da Lei n.º 11/2013 e do estabelecimento da RAEM.

IX. Os acórdãos do Tribunal de Última Instância citados pelo Tribunal *a quo* não são aplicáveis ao presente caso, por tratarem de situações em que não existia registo predial nem reconhecimento de propriedade privada anterior à criação da RAEM.

X. O direito de propriedade por usucapião invocado pela Autora está legalmente previsto no artigo 1242.º do Código Civil, e completou-se muito antes da entrada em vigor da Lei n.º 11/2013, pelo que constitui um direito adquirido.

XI. A usucapião operou-se em 2002 produzindo efeitos retroativos à data do início da posse, em conformidade com o artigo 1213.º do Código Civil.

XII. A decisão recorrida, salvo o devido respeito, incorre em erro de julgamento ao aplicar a Lei n.º 11/2013 e a Lei de Terras (Lei n.º 10/2013) a uma situação consolidada antes da sua entrada em vigor, em manifesta violação do artigo 11.º do Código Civil.

XIII. A aplicação da Lei n.º 11/2013 à presente situação viola o princípio da não retroatividade das leis, previsto no artigo 11.º do Código Civil, não havendo quaisquer normas naquela Lei que se sobreponham a este regime.

XIV. Com efeito, a Lei n.º 11/2013 não tem disposições finais e transitórias, estipulando o art.º 118.º , n.º 1 que a Lei entra em vigor no dia 01 de Março de 2014.

XV. Acresce que a fracção em causa só foi classificada como “conjunto” e como sita em “zona de protecção” em 2019, muito depois de se ter completado o prazo da usucapião.

XVI. A invocação do direito de preferência pela RAEM não é pertinente neste caso, uma vez que sendo a acção improcedente a titularidade da fracção continuará na esfera de privados.

XVII. O direito de preferência apenas nasce em caso de alienação, e essa alienação tanto pode ser feita pelos Réus como pela Autora em momento futuro. Nessa altura, estará sempre o direito de preferência a favor da RAEM salvaguardado.

XVIII. Dest'arte nem a Lei Básica, nem a Lei de Terras nem a Lei de Salvaguarda do Património Cultural impedem o pedido formulado pela Autora.

XIX. A decisão recorrida viola assim os artigos 6.º e 7.º da Lei Básica, os artigos art. 3.º, n.º 1 e 6.º da Lei de Terras e o artigo 11.º do Código Civil.

*

原告所提出之上訴獲接納後，第一及第二被告亦就原審法院按照《民事訴訟法典》第218條第4款之規定，不予受理彼等針對原告提出之反訴此一決定提起附帶上訴。為此，在其適時提交的理由陳述中，其提出了以下結論：

1. 附帶上訴人絕對認同涉案之不動產不可以時效取得之方式被取得，並無異議。

2. 然而，原審法庭按照《民事訴訟法典》第218條第4款之規定駁回兩名被告（即附帶上訴人）針對原告（即被附帶上訴人）提出之反訴，以及因原告不服原審法庭之上述判決而提出上訴聲請，為免因被附帶上訴人上訴得直（雖然是不可能）而導致附帶上訴人失去反訴機會而有不利的後果，才針對原審法庭決定不予受理兩名被告提出之反訴的部分提起附帶上訴。

3. 倘若認定被附帶上訴人曾占用涉案之不動產，相關的占用及獲利也屬故意及不法的，這種狀況引致被告嚴重的損害，因為其受法律保護之所有權受到侵害，妨礙附帶上訴人自由地處分該等不動產，特別是不能將之使用或出租以賺取相應於澳門市場價格的租金。

4. 因此，倘若被附帶上訴人的上訴理由成立（*雖然是不可能*），則應繼續審理附帶上訴人的反訴請求，並向附帶上訴人作出損害賠償或返還其不合理取得之利益，合共澳門幣壹佰肆拾柒萬肆仟陸佰貳拾陸圓陸角MOP1,474,626.60。

*

就原告所提出之上訴，第一及第二被告提交了載於卷宗第316至318頁的答覆，當中提出了以下結論：

1. 上訴人對原審法院的判決表示不服，請求裁定撤銷原審法院的判決，除了給予應有的尊重外，被上訴人並不認同上訴人的上訴理據。

2. 原審法院只是借《土地法》的規定、立法原意及司法實踐，以及《文化遺產保護法》的立法目的之一：盡可能將本澳的文化遺產建築物納入國有財產，乃至《基本法》第7條所確立澳門特別行政區境內的土地和自然資源屬國家所有、由特區管理的原則來說明隨著澳門特別行政區回歸祖國，澳門原有法律制度和司法制度須作有條件過渡，本案並不能以一般的法律交替原則來處理，尤其不能違反澳門《基本法》規定。

3. 而且根據第11/2013號法律《文化遺產保護法》第115條過渡規定中指出，涉案不動產自第83/92/M號法令生效時已作為具有歷史價值的建築群，即早於上訴人聲稱的取得時效完成日之前，並經過渡規定成為新法所定義的建築群。

4. 此外，上訴人主張其在《文化遺產保護法》生效前已完成取得時效的時間，因此認為《文化遺產保護法》規定不適用於上訴人，針對此，被上訴人亦提出明確的反對！

5. 首先，被上訴人絕對不認同上訴人自稱之占有。

6. 而且取得時效並不是一項必然存在的權利，也不是占有所產生的必然效果，而是必須透過向法院主張才能獲得承認，既然上訴人從未在《文化遺產保護法》生效前主張透過時效取得（*雖說也不可能*），即現時在《文化遺產保護法》經已生效的前提下，限制上訴人不能透過取得時效來取得該爭議物的所有權並無不妥，這也是《文化遺產保護法》欲達至的效果。

7. 另一方面，除第11/2013號法律第37條明文規定被評定或待評定的不動產不得透過取得時效取得之外，原審法院更引用了該法律第41條的優先權規定闡述上訴人取得時效的主張是與第11/2013號法律的目的及《基本法》第7條相違背的，因此是不獲得支持。

8. 綜上所述，**被上訴人認為上訴人的上訴理由完全不成立**，應予以駁回，並維持原審法院所作的判決。

*

就第一及第二被告所提出之附帶上訴，原告提交了載於卷宗第322至324背頁的答覆，當中提出了以下結論：

A. O recurso subordinado apenas é admissível quando a decisão seja total ou parcialmente desfavorável à parte recorrente, nos termos do artigo 583º , n.º 1 do CPC.

B. A jurisprudência e a doutrina (Viriato Manuel Pinheiro de Lima, *Manual de Direito Processual Civil*, 2.ª ed.; Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa, *Código de Processo Civil Anotado*) são unânimes em afirmar que o recurso subordinado pressupõe vencimento parcial do recorrente.

C. No caso dos autos, a acção foi julgada totalmente improcedente, tendo os Réus sido absolvidos do pedido formulado pela Autora.

D. Nesta medida, não se verifica qualquer parte da decisão desfavorável aos Réus que legitime a interposição de recurso, quer independente, quer subordinado.

E. Os Réus deduziram pedido reconvenicional; contudo, nos termos do artigo 218º , n.º 4 do CPC, a improcedência da acção apenas obsta à apreciação da reconvenção quando esta dependa do pedido formulado pelo Autor.

F. Os próprios Recorrentes reconhecem expressamente, nas suas alegações, que o pedido reconvenicional depende do pedido formulado pela Autora e assenta nos mesmos factos jurídicos.

G. Assim, não se verifica qualquer autonomia do pedido reconvenicional que pudesse sustentar a admissibilidade do recurso subordinado.

H. Na realidade, este alegado “recurso subordinado” dos Réus visa apenas complementar contra-alegações ao recurso principal interposto pela Autora.

I. Tal utilização do meio processual constitui desvio à finalidade legal do recurso subordinado e não deve ser admitida.

J. Consequentemente, o Tribunal de Segunda Instância não deve conhecer do presente recurso, por inadmissibilidade formal do mesmo.

*

各助審法官已對卷宗進行檢閱。

現對案件進行審理。

二、 訴訟前提

本院對此案具有管轄權。

訴訟雙方均具有當事人能力、訴訟能力及正當性，且已適當地被代理。

訴訟形式適當。

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題。

三、 被上訴判決

- 原審法院作出了卷宗第259至263背頁的被上訴判決，其內容如下：

“本法庭對此案具有管轄權。

訴訟形式恰當。

雙方具當事人能力、訴訟能力及正當性。

*

I. 關於涉案獨立單位是否屬不可取得時效之物的永久抗辯

本案中，原告表示由於取得時效具追溯效力，根據《民法典》第 11 條之規定，第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》第 37 條之規定不適用於本案，故認為其可以取得時效方式取得涉案之不動產。

被告於答辯狀中除針對起訴狀之事實提出爭執外，亦指出涉案之不動產之部份被評定為“建築群”，按照第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》第 37 條之規定，認為原告不可以取得時效方式取得涉案之不動產。

*

本案要解決的問題是：

1. 第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》是否適用於本案；
2. 原告以時效取得方式取得涉案不動產之可能性。

*

i. 關於法律在時間上之適用

按照《基本法》第 7 條之規定：

「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。」

根據《基本法》第 125 條第三段之規定：「澳門特別行政區政府依法保護名勝、古蹟和其他歷史文物，並保護文物所有者的合法權益。」

按照《回歸法》第 10 條之規定（司法程序、訴訟文件、司法制度的延續）：

「在不抵觸《澳門特別行政區基本法》、本法及其他可適用法規的前提下，一九九九年十二月十日前的司法程序、訴訟文件及司法制度包括本地編制的確定性委任的司法官已取得的權利予以延續。」

根據《民法典》第 11 條之規定（法律在時間上之適用；一般原則）：

「一、法律只規範將來情況；法律即使被賦予追溯效力，其旨在規範之事實已產生之效果，仍推定保留。

二、如法律對任何事實之實質或形式性有效條件作出規定，或對事實之效果作出規定，則在有疑問時，應視該法律只以新事實為規範對象；然而，如法律直接對特定法律關係之內容作出規定，而不考慮引致該法律關係之事實，則應視該法律所規範者，包括在其開始生效日已設立且仍存在之法律關係。」

按照第 10/2013 號法律《土地法》第 1 條（標的）：「本法律訂定管理澳門特別行政區境內屬於國家所有的土地（下稱“國有土地”），尤其是在使用及利用方面的權利的設定、行使、變更、移轉及消滅的法律制度。」

根據第 10/2013 號法律《土地法》第 9 條之規定（禁止不動產添附及取得時效）：

「一、禁止：

- （一）以不動產添附方式取得公產或私產的任何權利；
- （二）以取得時效方式取得未作批給的公產或私產的任何權利。

二、即使屬已批給的土地，也僅可在第三款及第四款所指的情況下，以取得時效方式取得租賃批給所衍生的權利或利用權，且不影響第五款的規定。

三、當以租賃方式的有償批給已轉為確定，方可透過取得時效方式，取得已在物業登記中以私人名義確定登錄租賃批給所衍生的權利。

四、在澳門特別行政區成立前以長期租借方式作出的有償批給，僅當其已轉為確定後，方可透過取得時效方式，取得已在物業登記中以私人名義確定登錄的利用權。

五、如本法律或有關土地批給合同禁止移轉租賃批給所衍生的權利或利用權，又或規定移轉該等權利須預先許可或對移轉作出其他限制，則不得以取得時效方式取得該等權利。

六、按第三款或第四款的規定以取得時效方式取得租賃批給所衍生的權利或利用權者，須受本法律及有關土地批給合同規定的義務和負擔約束。

七、土地批給消滅亦導致按第三款或第四款的規定透過取得時效方式取得的權利消滅。」

按照第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》第 1 條（標的）：「本法律訂定澳門特別行政區文化遺產保護制度。」

根據《物業登記法典》第 7 條之規定（由登記產生之推定）：

「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。」

*

第 10/2013 號法律《土地法》和第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》同時於 2013 年 9 月 2 日刊登於特區公報，以及於 2014 年 3 月 1 日起生效。

針對取得時效之相關法律在時間上之適用方面，負責草擬法案之政府官員曾就《土地法》法案第 9 條（禁止不動產添附及取得時效）作出解釋，立法會第一常設委員會第 3/IV/2013 號意見書所載¹（下述所有底線均為我們所加）：

「政府則回應：因為《基本法》已很清楚訂定，不存在新法舊法有不同規定的情況，第九條是一直的實務操作和司法實踐，故沒有必要訂定過渡性規定。政府又引用終審法院第 32/2005 號判決的內容作解釋。

至於登記的問題，《公證法典》第七十六條規定，私人公證員在繕立移轉房地產的權利的文書之前，必須要有確定登記，否則不可移轉。雖然登記不是強制性，但不登記不可買賣。因此，政府表示，經過這麼多年，不可能存在沒有登記而又不是由政府出讓的私有土地。

另外，政府指出，早在 1914 年第 303 訓令規定所有的路氹土地都是澳葡政府的土地，沒有私有土地。基於此，第八條的規定既有歷史的基礎，又有實務經驗作為支持，否則任何人都可以主張其對土地擁有權利，這將造成政府在管理土地上的重大困難。」

*

正如尊敬的 終審法院第 32/2005 號合議庭裁判所指出：

「澳門原有的法律制度，包括司法制度，都遵從有條件過渡原則，以符合基本法為標準，選擇性地過渡到澳門特別行政區。

這不是一般情況下的法律更替，而是整個法律體系的原則性變更。因此不能以一般的法律交替標準，在新的特區法律體系裏適用違反其原則的舊有法律。

澳門原有司法體系的過渡，同樣遵循有條件過渡的原則（回歸法第 10 條）。原有的司法制度，包括各種司法程序、訴訟文件，都必須符合基本法、回歸法和其他適用

¹ 參見法律彙編《土地法》（中文版），澳門特別行政區立法會，第312頁。

法規，特別是司法組織綱要法（第 9/1999 號法律），才能得到延續。

由於澳門原有法律制度和司法制度的有條件過渡，不能以一般的法律交替原則來處理特區成立時仍然待決的訴訟案件，而是必須以不抵觸基本法為前提繼續審理這些案件。

基本法第 7 條確立了澳門特別行政區境內的土地和自然資源屬國家所有、由特區政府管理的原則，同時繼續承認在特區成立前已依法確認的擁有私有土地的權利。

因此，在特區成立之後不能產生新的私有土地。

如果利害關係人在特區成立之後才提起確定其擁有土地所有權的訴訟，由於在特區成立前未經依法確認屬私人的土地，在特區成立後均屬國家所有，顯然該訴訟請求不符合基本法第 7 條的規定。

若有關訴訟在特區成立之前已經提起，但到特區成立時仍未有確定裁判，有關利害關係人的請求就違反了基本法第 7 條的規定，同樣不能成立。

法院不能在特區成立後，也就是基本法生效之後，違反該法第 7 條的規定作出確認私有土地的裁判。

在長期租借批給土地中的利用權和永佃權中的一樣，雖然不是一個完整的土地所有權，但基於其特性及權利的範圍，利用權實際上成為一種私人擁有特區土地的形式，即私人與國家分拆土地的所有權，這與基本法第 7 條確立的土地所有權為國家擁有的原則相衝突。

利用權只有在特區成立前已獲依法確認才符合基本法第 7 條規定的例外情況，在特區成立後繼續由私人擁有。」

*

正如 尊敬的中級法院第 728/2013 號合議庭裁判所指出：

“Regendo o artº 11º do C.Civ. sobre a aplicação da leis no tempo, o certo é que, a actual Lei das Terras, Lei nº 10 /2013 no seu artº 216º define o regime da aplicação na lei no tempo, sobrepondo-se ao regime consagrado no artº 11º do C.Civ.”

*

簡言之，隨著澳門特別行政區回歸祖國，澳門原有法律制度和司法制度須作有條件過渡，本案並不能以一般的法律交替原則來處理，而是必須以不抵觸基本法為前提繼續審理本案。

按照《基本法》第 7 條所確立澳門特別行政區境內的土地和自然資源屬國家所有、由特區政府管理的原則，結合負責草擬法案之政府官員就《土地法》法案所作出解釋，以及上述司法見解所作之精闢見解，本法庭認為《民法典》第 11 條規定法律在時間上之適用的一般原則不適用於本案。

相反地，**本法庭認為第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》應適用於本案。**

*

ii. 涉案之不動產之文化遺產評定狀況和取得時效之可能性

根據《民法典》第 1212 條之規定（概念）：「取得時效係指占有人對涉及所有權及其他用益物權之占有持續一定期間後，即可取得與其行為相對應之權利，但另有規定者除外。」

根據第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》第 5 條規定（定義）：

「在不影響適用於澳門特別行政區的國際公約規定的其他定義的情況下，為適用本法律的規定，下列詞語的定義為：

(一) “被評定的不動產”是指紀念物、具建築藝術價值的樓宇、建築群及場所；

(二) “被評定的動產”是指具有重要文化價值的動產以及與被評定的不動產實質且長期相連結的具有重要文化價值的動產；

(三) “非物質文化遺產”是指被社群、群體及在特定情況下被個人視為文化遺產組成部分的各種實踐、觀念表述、表現形式、知識、技能以及相關的工具、物件、手工藝品及文化空間；有關文化遺產世代相傳，被社群、群體因應周圍環境、與自然的互動及其歷史不斷地再創造，為社群、群體及個人孕育認同感和持續感；

(四) “紀念物”是指具有重要文化價值的建築物、碑雕、碑畫、屬考古性質的元素或構造體、銘刻、窟洞及含文明或文化價值元素的組合體；

(五) “具建築藝術價值的樓宇”是指因本身原有的建築藝術特徵而成為澳門發展過程中特定時期具代表性的不動產；

(六) “建築群”是指因具有重要文化價值、其建築風格統一、與周圍景觀相融合而劃定的建築物與空間的組合體；

(七) “場所”是指具有重要文化價值的人類創造或人類與大自然的共同創造，包括具有考古價值的地方；

(八) “保護”是指維護和弘揚屬文化遺產的財產及項目的一系列措施，包括識別、建檔、研究、保存、維護、保養、修復、宣傳、展示、弘揚、傳承該等財產及項目，以及對文化遺產的各方面進行活化；

(九) “評定”是指為使文化遺產受法律制度保護而藉以確定某動產或不動產具有重要文化價值的行政程序的最終行為；

(十) “緩衝區”是指維護被評定的不動產的觀感，又或基於空間或審美整合的理由而與被評定的不動產不可分割的自然形成或修築而成的周邊範圍；

(十一) “產生巨大影響的工程”是指可能導致被評定的不動產或其緩衝區破損、毀壞或價值降低的風險的公共或私人工程，尤指樓宇、水利工程、基礎建設、交通道路及其他都市化工程；

(十二) “澳門歷史城區”是指被聯合國教育、科學及文化組織的世界遺產委員會列入《世界文化遺產名錄》，且根據本法律的規定被評定為具有重要文化價值的，由紀念物、具建築藝術價值的樓宇、建築群、場所，以及其緩衝區所組成的建築組群，其圖示範圍載於為本法律組成部分的附件；

(十三) “考古工作”是指以發現、認識、維護和弘揚考古遺產為目的而進行的一切挖掘、勘探及其他調查的工作；

(十四) “古樹名木”是指因樹齡逾一百年、樹種珍貴、樹形奇特、稀有或具特殊的歷史或文化意義而列入《古樹名木保護名錄》的樹木。」

按照第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》第 37 條規定（取得時效）：「被評定或待評定的不動產，不得因取得時效而取得。」

根據第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》第 41 條規定（優先權）：

「一、屬出售被評定或待評定的不動產以及根據第二十九條（五）項規定所指明的位於緩衝區的不動產，或以該等不動產作代物清償，澳門特別行政區享有取得該等

不動產的優先權，但不影響《民法典》第一千三百零八條第一款規定的適用。

二、行使優先權，由監督文化範疇的司長經諮詢文化遺產委員會的意見後決定。

三、行使優先權的期間為九十日，自作出上條第一款所指通知之日起計。

四、如上款所指期間屆滿而無明示決定，則推定為不行使優先權。

五、《民法典》第四百一十條第一款、第四百一十一條、第四百一十二條以及第一千三百零九條的規定經作出適當配合後，適用於本條規定的優先權。」

*

正如上述 尊敬的中級法院第 728/2013 號合議庭裁判所指出：

“Pelo que, pese embora o prazo bom para a aquisição por usucapião se tenha completado antes da entrada em vigor da actual Lei, aplicando-se esta à concessão do prédio em causa não pode a fracção em causa ser adquirida por usucapião uma vez que nos termos do n.º 5 do art.º 9.º da Lei n.º 10/2013 a transmissão inicial daquele direito depende de autorização prévia.

Na data da entrada em vigor da Lei 10/2013 não havia sentença a declarar a aquisição do direito.

Tal como tem vindo a ser jurisprudência uniforme do TUF² a posse do direito real não se confunde com o direito real, e a invocação da usucapião com base naquela posse só se deu quando já estava em vigor a Lei n.º 10/2013, ou seja, quando aquele direito já não era usucapível, pelo que, não pode a mesma - a usucapião - ser reconhecida.”

*

正如上述 尊敬的中級法院第 625/2011 號合議庭裁判所指出：

“A aquisição por usucapião é originária, o que significa que o direito se funda apenas na posse e não deriva de qualquer direito na titularidade de outrem, sendo tal posse a medida do direito prescrito, quantum possessum tantum praescriptum.”

*

經審閱涉案之不動產(LETRA C)之物業登記證明(見卷宗第 66 頁至第 92 頁)，顯示涉案之不動產為私有產權地(Propriedade Privada)，其性質為都市用地 (Urbano)，組成部份為 Prédio Terreo。

按照第 31/2018 號行政法規所公佈，上述不動產之部份被評定為 “建築群” 和位於 “緩衝區”。

根據第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》第 5 條第 1 款第(一)項之規定，“被評定的不動產”是指紀念物、具建築藝術價值的樓宇、建築群及場所。

按照第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》第 37 條之規定，不得因取得時效而取得被評定或待評定的不動產。

換言之，由於涉案之不動產(LETRA C)屬被評定的不動產(建築群)，涉案之不動產已不可透過時效取得之方式被取得。

根據第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》第 41 條之規定，賦予澳門特別行政區享有取得被評定為 “建築群” 和位於 “緩衝區” 之不動產的優先權，旨在讓澳門特別行政區能在保護私有財產權的前提下，將相關不動產納入國有財產。

² Vejam-se Acórdãos do Tui de 05.07.2006 Processo n.º 32/2005 e de 22.10.2008 Processo n.º 34/2008.

倘容許透過時效取得之方式取得涉案之不動產，基於時效取得屬原始取得之情況，實質上是剝奪澳門特別行政區優先權之行使，此與《基本法》第7條所確立的土地所有權為國家擁有的原則相衝突。

基於此，根據《民事訴訟法典》第429條第1款b)項之規定，茲因涉案之不動產現已不可以時效取得之方式被取得，本法庭決定駁回原告A針對兩名被告B和C提出之起訴。

同時，按照《民事訴訟法典》第218條第4款之規定，本法庭決定不予受理兩名被告B和C針對原告A提出之反訴。

本案主訴之訴訟費用由原告A承擔，反訴部份之訴訟費用則由兩名被告承擔。

*

作出通知及登錄。”

四、 法律適用

透過被上訴判決，原審法院在清理批示階段根據《民事訴訟法典》第429條第1款b)項之規定，基於涉案之不動產現已不可以時效取得之方式被取得，決定駁回原告(現主上訴人及附帶上訴中的被上訴人)針對兩名被告(現主上訴中的被上訴人及附帶上訴中的上訴人)提出之起訴。

分析主上訴的理由陳述，上訴人所持的上訴理據如下：

- 首先，上訴人認為原審法院忽略案中的不動產在回歸前已登記於私人名下，因此，該私有產權根據《基本法》第7條獲得承認；

- 上訴人所主張的取得時效所需的期間早在第11/2013號法律《文化遺產保護法》生效前完成，惟原審法院錯誤地將第11/2013號法律以及第10/2013號法律《土地法》的規定適用於本案(按上訴人所指，涉案不動產的評定是發生於2019年)，明顯違反《民法典》第11條的規定；

- 上訴人亦認為，原審法院指，若容許透過時效取得之方式取得涉案之不動產，基於時效取得屬原始取得之情況，實質上是剝奪澳門特別行政區優先權之行使，此與《基本法》第7條所確立的土地所有權為國家擁有的原則相衝突的觀點並不正確，因為第11/2013號法律《文化遺產保護法》第41條所規定的優先權是在讓與時產生，惟本案是涉及取得時效的情況。

*

本案所討論的標的物乃標示於物業登記局第14242號B38簿冊第90背頁“LETRA C”的所有權。

由於上指物業登記所標示不動產之所有權在回歸前已依法獲承認為私人所擁有，在澳門特別行政區成立後得由另一私人以取得時效的方式，取得有關所有權。(就已進入私人產權的利用權，見終審法院2008年1月16日在第41/2007號上訴案的合議庭裁判)

因此，《基本法》第7條及《土地法》第9條等規範，不足以構成駁回原告針對兩名被告的起訴(在此，除應有尊重及更佳見解，由於被上訴判決已對實體權利進行審理，單純駁回起訴並不恰當)的依據。

分析起訴狀內容，原告所主張的訴因是其針對案中所討論的不動產自1987年起行使“占有”。從原告所陳述的事實版本出發，並先排除其他足以妨礙請求的審理或成立的前提問題或實體問題的存在，且亦暫不考慮《文化遺產保護法》尤其第37條之規定，案中所討論的不動產在抽

象層面之上可被登記所有人以外的實際占有人以取得時效的方式，取得其所有權。

問題的癥結在於《文化遺產保護法》第37條(其規定“被評定或待評定的不動產，不得因取得時效而取得”)是否適用於占有事實早於《文化遺產保護法》生效前的個案。此外，由此亦引申出的另一個問題是：若有關占有事實及整個取得時效所須的法定期間均發生於《文化遺產保護法》生效前，該新法的生效是否妨礙其生效後才提起的取得時效請求的成立。

上述問題正是原告在起訴狀所援引的葡萄牙基馬拉斯上訴法院2013年12月17日在第510/07.9TBCBC.G1號卷宗就葡萄牙法制中類同於澳門特區《文化遺產保護法》第37條，以及原審法院所援引的澳門特區中級法院2024年2月7日在第728/2023號上訴案(縱然是涉及另一制度，但當中就法律在時間上適用問題不乏其參考價值)當中圍繞《土地法》第9條第5款所曾討論的相類似問題。

應當認為，本案未符合《民事訴訟法典》第429條第1款b項容許立即對案件的實體問題進行審理的狀況。一方面，考慮到原告所聲稱的占有始自1987年，且按其主張整個取得時效所須的法定期間均發生於《文化遺產保護法》生效前，對於《文化遺產保護法》第37條是否必然構成取得時效訴訟理由成立的阻礙，有關問題非全無討論空間(就有可比性的相類情況，上引中級法院2024年2月7日在第728/2023號上訴案的合議庭裁判似乎亦未排除在相類似情況中，取得時效請求成立的可能性)。另一方

面，原告所主張的占有是否屬實、其始自何時及延續至何時等問題亦只有在仍受爭議事實得到認定後才能予以判斷從而得出結論。

基於上述理由，須廢止被上訴判決。

*

最後，由於主上訴理由成立，須審理附帶上訴。

被上訴判決是以《民事訴訟法典》第218條第4款為依據，決定不接受兩名被告所提出的反訴。

應指出的是，兩名被告所提出的反訴的審理及成立並不依賴及取決於原告的請求的成立。

相反，原告請求的成立意味著原告透過取得時效方式成為涉案不動產的所有權人，相關占有的效力亦是追溯至其起始之時(《民法典》第1213條)，並有可能導致兩名被告無法就占有期間的收益要求原告給予任何賠償。一旦原告的訴訟理由不成立或法院裁定須駁回對兩名被告之起訴，兩名被告以涉案不動產登記所有權人身份針對原告所提起的反訴仍具有自身的獨立性，得獨立地予以審理。亦因此，本案不屬《民事訴訟法典》第218條第4款所指情況。

基於上述理由，並考慮到主上訴理由成立致使主訴訟程序須繼續進行，須裁定附帶上訴理由成立。

五、 決定

綜上所述，本院合議庭裁定原告的主上訴以及兩名被告的附帶上訴均理由成立，繼而廢止被上訴批示，並命令主訴訟程序及反訴均須繼續進行，除非有其他足以妨礙其進行的原因。

訴訟費用由最終敗訴的一方承擔。

依法登錄本裁判並作出通知。

澳門特別行政區，2026年3月19日

盛銳敏

(裁判書製作人)

*Foi-me Traduzido o Acórdão para a
Língua Portuguesa*

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

(第一助審法官)

蔡武彬

(第二助審法官)