

**卷宗編號：** 540/2015

**日期：** 2019 年 10 月 10 日

**關鍵詞：** 土地設定權利登記、租賃批地、臨時占用

**摘要：**

- 在沒有註銷原有土地所設定權利登記性質為“租賃批地”的情況下，不能直接認定有關土地的設定權利僅為“臨時占用”。

裁判書製作人

何偉寧

## 民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號: 540/2015  
日期: 2019年10月10日  
上訴人: A(異議人, 由承繼人B、C、D、E、F、G、H、I及J代表)  
被上訴人: - 同善堂、K(由承繼人B、C、D、E、F、G、H、I及J代表)、B、E、F、C、G、J、H、I及D(被異議人)  
- 澳門特別行政區(主參與人)

\*

### 一.概述

異議人 A(由承繼人 B、C、D、E、F、G、H、I及 J代表), 詳細身份資料載於卷宗內, 不服初級法院民事法庭於2015年01月12日作出的決定, 向本院提出上訴, 理由詳載於卷宗第655至676頁, 有關內容在此視為完全轉錄<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup> 異議人的上訴結論如下:

1. O Tribunal a quo declarou a improcedência dos presentes embargos por entender que o direito constituído sobre o terreno em causa é um direito de ocupação temporária e não um direito de concessão por arrendamento e que não tendo o prédio descrito sob o n.º 9\*\*\* entrado definitivamente no regime da propriedade privada não é susceptível de aquisição por via da usucapião;
2. Para sustentar a sua posição, a decisão recorrida fez-se valer da Portaria n.º 4:815, de 26 de Agosto de 1950, da escritura de transmissão do direito de ocupação, do n.º 2 e o § único do artigo 9.º do Acto Colonial, do n.º 2.º e alínea a) do § único do artigo 221.º da Carta Orgânica do Império Colonial Português e do Regulamento para a concessão de terrenos na colónia de Macau, aprovado pelo Diploma Legislativo n.º 651, de 3 de Fevereiro de 1940;
3. Não pode a Recorrente concordar com a argumentação expendida pelo Senhor Juiz a quo porque, em primeiro lugar, a decisão recorrida revoga, na prática, a sentença (transitada em julgado) dada à execução, à margem do quadro legal plasmado no artigo 653.º do CPC, logo em violação do disposto nos artigos 1.º, n.º 2, 68.º, n.º 1, 571.º, n.º 1, alínea d), 2.ª parte, e 678.º, n.º 1, do CPC;
4. Em segundo lugar, a decisão do Senhor Juiz a quo viola o disposto no artigo 8.º do Código do Registo Predial, uma vez que não tendo sido pedido o cancelamento do registo da inscrição n.º 4\*\*\* a favor da Associação de Beneficência Tong Sin Tong não podia o Tribunal a quo ter posto em causa a verdade registral, aliás confirmada pelo Tribunal de Última Instância no acórdão de fls.

- 
- 2303-2315v da acção declarativa de condenação;
5. Na esteira do que foi decidido pela Conservatória do Registo Predial, pelo Tribunal Judicial de Base, pelo Tribunal de Segunda Instância e pelo Tribunal de Última Instância, tem que se ter por exacto o direito inscrito a favor da Associação de Beneficência Tong Sin Tong, isto é, a inscrição do direito de concessão por arrendamento do terreno descrito sob o n.º 9\*\*\* que, em consequência, pertence ao domínio privado do Estado, nos termos do disposto no artigo 7.º da Lei n.º 10/2013;
  6. A Portaria n.º 4:815, de 26 de Agosto de 1950, que autorizou a celebração da escritura de transmissão outorgada em 19 de Outubro de 1950 por XXXX, em representação do Governo de Macau, Iong Si, na qualidade de concessionário do prédio descrito sob o n.º 9\*\*\*, e M, na qualidade de presidente da Associação de Beneficência Tong Sin Tong, ora 1.ª embargada, estabeleceu, entre outras, as seguintes condições: o prazo de ocupação será de 50 anos, a contar de 1 de Janeiro de 1944 (Condição 1.ª); O terreno destinar-se-á a manter o estaleiro com estância de madeira ali instalado bem como os prédios n.ºs ... e ... da Avenida ..... que servem de loja ao mesmo estaleiro (Condição 4.ª); esta autorização de ocupação temporária poderá ser transmitida em relação a todo ou parte do terreno, observando-se o disposto no artigo 68.º do Regulamento para a concessão de terrenos na colónia de Macau, aprovado pelo Diploma Legislativo n.º 651, de 3 de Fevereiro de 1940, com prévia autorização do Conselho de Ministros (Condição 7.ª); a presente autorização de transmissão de direito de ocupação temporária ficará sujeita ao disposto no artigo 70.º do regulamento acima mencionado e com direito à indemnização, unicamente, na parte referente a construções, exceptuando o valor do terreno, por o mesmo continuar na posse do Estado e estar situado na zona marginal de 80 metros referida no n.º 2 do artigo 9.º do Acto Colonial e no n.º 2 do artigo 222.º (deve ler-se 221.º) da Carta Orgânica do Império Colonial Português (Condição 8.ª); por falta de observância de qualquer das condições acima mencionadas, quando não se julgue cabalmente justificada, sob proposta da Comissão de Terras e despacho do Governo da Colónia, será considerada nula e de nenhum efeito a presente autorização de ocupação temporária, revertendo, a favor da Fazenda Nacional, quaisquer benfeitorias que hajam sido começadas no terreno e o depósito a que se refere a condição 6.ª com excepção das construções existentes no terreno, à data da publicação da presente portaria, que serão pagas nos termos das leis sobre expropriações que forem vigentes, sem outra formalidade a cumprir a não ser a publicação no Boletim Oficial da anulação e sua causa e a notificação desta ao representante da Associação ocupante (Condição 10.ª); em tudo não previsto nas condições atrás mencionadas, regular-se-á pelas disposições do Regulamento para a concessão de terrenos da colónia de Macau, aprovado pelo Diploma Legislativo n.º 651, de 3 de Fevereiro de 1940 (Condição 11.ª);
  7. Tais condições foram reproduzidas na escritura que titulou o negócio de transmissão;
  8. O n.º 8.º do artigo 49.º da Constituição portuguesa de 1933 estabelecia que pertenciam ao domínio público, além dos elencados nos n.ºs 1.º a 7.º desse preceito, «quaisquer outros bens sujeitos por lei ao regime do domínio público»;
  9. Estavam então em vigor o Acto Colonial e a Carta Orgânica do Império Colonial Português;
  10. Tanto o n.º 2.º do artigo 9.º do Acto Colonial como o artigo 221.º da Carta Orgânica do Império Colonial Português dispunham que não eram permitidas concessões de terrenos numa zona contígua de 80 metros além do nível normal das águas do mar e dos rios, embora admitissem que, quando conviesse aos interesses do Estado, era permitida a ocupação temporária dos terrenos situados nessa faixa;
  11. A nível local vigorava à data o Regulamento para a concessão de terrenos na colónia de Macau, aprovado pelo Diploma Legislativo n.º 651, de 3 de Fevereiro de 1940, cujo artigo 1.º dispunha que «os terrenos da colónia, pertencentes ao Estado, com excepção dos classificados de servidão militar ou de outra utilidade pública, e salvas as excepções e restrições constantes do título I do Acto

- 
- Colonial, podem ser concedidos por aforamento, arrendamento ou ocupação provisória, nos termos do presente regulamento», estando o correspondente regime regulado nos artigos 19.º a 50.º (aforamento), 51.º a 72.º (arrendamento) e 73.º a 77.º (ocupação temporária);
12. O artigo 1.º do Regulamento de 1940 determinava a sua aplicação a todos os terrenos da colónia pertencentes ao Estado, não fazendo distinção entre os terrenos do Estado que eram do domínio público e os terrenos do Estado que pertenciam ao seu domínio privado, podendo sem distinção ser concedidos por aforamento, arrendamento ou ocupação provisória;
  13. Tanto a concessão por arrendamento como a licença para ocupação temporária poderiam servir para as finalidades de estância de madeiras, nos termos do disposto nos artigos 54.º e 73.º do Regulamento;
  14. Da análise do conteúdo da Portaria e do contrato de transmissão fica claro que o mesmo se adequa muito mais ao regime da concessão por arrendamento do que ao regime da licença de ocupação temporária pelas razões que se seguem;
  15. O contrato de transmissão do direito de concessão foi celebrado pelo prazo de 50 anos, nos termos do disposto no artigo 66.º do Regulamento de 1940 para as concessões por arrendamento, quando o artigo 76.º do mesmo diploma determinava que a licença para ocupação temporária não poderia ser passada por período superior a 1 ano, sem prejuízo de uma vez terminada poder ser prorrogada por igual período;
  16. O § único do artigo 76.º do Regulamento de 1940 proibia a transmissão de situações decorrentes da ocupação provisória e a Condição 7.ª da Portaria n.º 4:815 faz uma remissão para o artigo 68.º do Regulamento de 1940, aplicável às concessões por arrendamento;
  17. A Condição 8.ª da Portaria estabeleceu que a alegada ocupação temporária ficaria sujeita ao disposto no artigo 70.º do Regulamento de 1940 e com direito à indemnização na parte referente a construções, exceptuando o valor do terreno, por o mesmo continuar na posse do Estado e estar situado na zona marginal de 80 metros referida no n.º 2.º do artigo 9.º do Acto Colonial e no n.º 2.º do artigo 221.º da Carta Orgânica do Império Colonial Português, aplicando uma vez mais o regime da concessão por arrendamento;
  18. E a Condição 11.ª da Portaria fazia uma remissão para o regime da concessão por arrendamento em tudo quanto não estivesse previsto nas condições da Portaria, reforçando assim a ideia de que o direito constituído é um direito de concessão por arrendamento;
  19. Por efeito da revisão constitucional levada a cabo pela Lei n.º 2 048, de 11 de Junho de 1951, foi revogado o Acto Colonial e a matéria que dele constava foi integrada nos artigos 133.º a 175.º da Constituição de 1933, embora com alterações relevantes;
  20. Em consequência desta alteração constitucional, foi revogada a Carta Orgânica do Império Colonial Português pela Lei Orgânica do Ultramar (Lei n.º 2 066, de 27 de Junho de 1953) (cf. Base XCII, n.º II alínea c)).
  21. A Base LXXX da Lei Orgânica do Ultramar passou a dispor que «não podem ser concedidos nem por qualquer outro modo alienados no ultramar os terrenos ou outros bens afectos ou destinados ao domínio público ou que interessarem ao prestígio do Estado ou a superiores conveniências nacionais. Leis especiais regularão este assunto, ficando desde já estabelecido que não serão permitidas: a) numa zona contínua de 80 metros além do máximo nível da preia-mar, as concessões de terrenos com a costa marítima, dentro ou fora das baías, com excepção de Macau... »;
  22. Deste modo, todos os terrenos de Macau que anteriormente estavam afectados ao domínio público por se situarem numa faixa de 80 metros contígua à costa marítima passaram para o domínio privado do Estado;
  23. O mesmo é dizer que o prédio descrito sob o n.º 9\*\*\*, objecto do presente litígio, passou para o domínio privado do Estado;

- 
24. Se dúvidas subsistissem quanto à desafecção do prédio descrito sob o n.º 9\*\*\*, elas foram dissipadas com a entrada em vigor da Lei n.º 6/86/M, de 26 de Julho, que regia sobre o domínio público hídrico, pois resulta da conjugação dos artigos 1.º, 4.º e 6.º que o terreno em causa não se integra no domínio público hídrico;
  25. Pese embora a Lei n.º 6/86/M, de 26 de Julho, tenha sido revogada pela Lei n.º 1/1999 (Lei de Reunificação), o n.º 3 do artigo 3.º e o Anexo II da mesma permitem que se continue a tratar das questões relacionadas com o domínio público marítimo de acordo com a prática anterior;
  26. Por outro lado, o único diploma em vigor que identifica e classifica bens como sendo do domínio público é o Código Civil de 1999 e do seu teor não resulta que o terreno em causa esteja afecto ao domínio público;
  27. Em face da redacção do artigo 7.º da Lei Básica, a generalidade da doutrina parece inclinar-se para a negação da distinção entre terrenos do domínio público e terrenos do domínio privado do Estado, reportando-se apenas à divisão entre terrenos pertencentes ao Estado e terrenos na titularidade dos particulares;
  28. Parece ser esse também o sentido da jurisprudência dos tribunais superiores da RAEM, em particular nos Acórdãos do Tribunal de Segunda Instância de 17 de Fevereiro de 2005 (proc. n.º 316/2004) e 14 de Julho de 2005 (proc. n.º 245/2004);
  29. Caso o terreno em causa pertencesse ao domínio público, nunca teria sido possível à 1.ª embargada invocar a titularidade do direito de concessão por arrendamento e, em consequência, propor acção de reivindicação do mesmo, uma vez que nos termos do disposto nos artigos 1235.º a 1240.º do Código Civil só os proprietários ou os titulares de outros direitos reais que possibilitem a apropriação da coisa têm legitimidade activa na acção de reivindicação, sendo parte legítima como réu o possuidor ou o detentor da coisa (cf. artigo 1235.º, n.º 1, do Código Civil);
  30. Acresce que a ser um bem do domínio público, jamais o direito de concessão poderia ter sido objecto de duas renovações pelo prazo de 10 anos cada, nem teria sido possível à 1.ª embargada anexar os prédios descritos sob os n.ºs \*\*\*\*0, \*\*\*\*1 e \*\*\*\*4 à descrição n.º 9\*\*\*, ou projectar a construção de edifício em regime de propriedade horizontal, no âmbito do regime legal dos contratos de desenvolvimento para habitação, nos termos do qual um dos edifícios é atribuído à 1.ª embargada para esta poder vender as respectivas fracções no mercado privado;
  31. A ser um bem do domínio público, o empreendimento que a 1.ª embargada pretende levar a cabo não pode ser concretizado, isto porque não é possível a alteração da finalidade da concessão de uso privativo, salvo quando haja um plano urbanístico para o efeito (cf. artigo 70.º, n.º 6, alínea 2), da Lei n.º 10/2013);
  32. Na hipótese de se considerar a existência de um direito de ocupação temporária constituído a favor da 1.ª embargada, o que não se concede, há muito que se justificaria a rescisão desse alegado direito, uma vez que a 1.ª embargada jamais exerceu esse direito, deixando à ora Recorrente, e demais réus identificados na acção principal, o exercício dos direitos correspondentes;
  33. É que o uso privativo do domínio público obriga o particular a «um dever de utilização intensiva da coisa concedida, cujo não cumprimento dá lugar à aplicação de sanções - multas ou rescisão da concessão» (Cf. MARCELLO CAETANO, Manual de Direito Administrativo, vol. II, 10.ª ed., p. 943);
  34. O uso privativo do domínio público «relaciona-se com o facto de a concessão atribuir ao particular beneficiário uma posição jurídica subjectiva (mais precisamente um direito) e exclusiva (face aos demais particulares) sobre uma determinada parcela de uma certa coisa pública, cujo conteúdo abrange apenas todas as faculdades previstas e conformadas pelo título jurídico-administrativo (além daqueles que constam da lei) e nos limites legalmente prescritos. (Cf. ANA RAQUEL GONÇALVES MONIZ, O Domínio Público - O Critério e o Regime Jurídico da Dominialidade, p.

被異議人同善堂就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 850 至 863 頁，在此視為完全轉錄。

\*

## 二. 理由陳述

原審判決內容如下：

“...

同善堂與 K、B、E、F、C、G、J、H、I 及 D 之間以往曾有通常宣告之訴(卷宗編號 CV2-07-0069-CAO)，且尊敬的終審法院最終裁定所有被告敗訴，有關的判決已轉為確定裁判。

本院必先重申一點，現在我們正解決的，僅僅是異議人所提出的“第三人異議案”，而並非重新審理上述訴訟。

換言之，本案旨在處理異議人是否有足夠的事實理據及法律理據支持其透過取得時效之方式，取得第 9\*\*\* 號物業的租賃批地權。

此為本案現須處理的問題。

異議人稱第 9\*\*\* 號物業上所設定的權利為租賃批地(*concessão por arrendamento*)。同善堂則稱有關權利為臨時占用(*ocupação temporária*)。

一旦認定本案中設定於第 9\*\*\* 號物業上的權利僅為臨時占用(*ocupação temporária*)，則等同於該權利基於不屬於已進入私有財產權制度中的物權，故不可根據民法中的取得時效制度進行取得；而一旦認定其為租賃批地(*concessão por arrendamento*)，則須要分析涉案土地上是否存在任何民法上的物權，尤其是地上

---

474);

35. O âmbito do uso privativo abrange a possibilidade de o particular extrair dos bens dominiais um proveito pessoal, directo, imediato e exclusivo, o que significa que o direito é constituído intuitu personae, exercido sem necessidade de mediação do titular do bem e sem interferência de terceiros (*jus excludendi omnes alios*);
36. O titular do domínio privativo só pode usar o bem sujeito ao domínio público de acordo com as finalidades prescritas no título jurídico-administrativo que lhe confere o direito;
37. Decorridos que foram quase 65 anos sobre a alegada transmissão do direito de ocupação, nunca a 1.ª embargada ocupou o terreno e se dedicou à actividade madeireira;
38. Quem o fez foi sempre a ora Recorrente e a sua família!

權，以及須分析該等權利是否依法可以取得時效方式取得，尤其是第10/2013號法律第9條第1、2、3款及第5款，以及第6/80/M號法律所通過的土地法第8條是否容許以取得時效方式進行取得。

透過物業登記顯示，在第9\*\*\*號物業上設定了租賃批地(*concessão por arrendamento*)，權利人為同善堂，登記憑證為1950年10月19日的公證書。然而，真正重要的並非物業登記上所顯示的名稱，而是取得有關權利的憑證(*título*)所賦予的權利。

讓我們首先看看上述公證書及當時澳門地區相關公共部門的行政決定的內容為何。

根據刊登於1950年8月26日第34期澳門地區公報上的第4:815號訓令，澳門地區總督批准同善堂向L，透過購買的方式，取得相關的臨時占用權，並決定了相應的批給條款：

條款1：占用期間為50年，自1944年1月1日起計。

條款2：占用的首十年年費用為每平方米土地葡幣0.09元。其後，有關的年費用每十年將由土地委員會進行修訂。年費用於每年的1月1日至15日期間向澳門公鈔局提前繳納。

條款3：為著計算占用費用之修訂期間，需考慮自1944年1月1日起已經過之期間。

條款4：該土地維持於其上及於.....大馬路第...及...號土地上所開設的附有木材倉庫的造船廠之用途。上述第1及3號土地係該造船廠的商舖。

條款5：於該土地上所作之一旦興建之新建築物，將受現行的澳門殖民地都市建築總規章規範。

條款6：占用團體應自本訓令公佈日起計的八天內向殖民地政府寄存相當於占用年費用之擔保金。

條款7：根據經1940年2月3日第651號立法性法規核准的澳門殖民地土地批給規章第68條之規定，經部長委員會之預先許可，本臨時占用許可可被全部或

部份移轉。

條款 8：本臨時占用許可受上述規章第 70 條所規範，以及僅對有關建築物享有要求損害賠償的權利，而不包括土地之價值，有關土地仍然繼續由國家占有及位於《屬地條例》第 9 條第 2 款及《葡萄牙殖民地帝國憲章》第 222 條第 2 款所指之 80 米邊界範圍內。

條款 9：本臨時占用權利之移轉之許可應於本日起計六十天內，於財政會計廳，以公證書作出。

條款 10：如無合理理由不遵守上述任何條款，可在無其他形式而僅在政府公報上公佈撤銷及撤銷之原因，以及通知占用團體代表之情況下，以土地委員會的建議及殖民地政府的批示使本臨時占用許可被視為無效或不產生效力。除自本訓令公佈日起已存在於土地上之建築物可根據現行關於徵收之規定獲得支付外，任何改善物及條款 6 所指之寄存均歸國家庫房所有。

條款 11：以上各條未有規定之情況由經 1940 年 2 月 3 日第 651 號立法性法規核准的澳門殖民地土地批給規章中適用於租賃批給之規定規範。

因上述條款 9 的所訂的義務，承批人、出讓人及被承批人作出了物業登記上所載之 1950 年 10 月 19 日的公證書。

以上所列出的十一項條款，除第六項及第九項外，全數也載於 1950 年 10 月 19 日的公證書內。

透過分析載於第 4:815 號訓令(尤其是條款八)及 1950 年 10 月 19 日的公證書(尤其是條款七，即第 4:815 號訓令中的條款八)的內容，本院相信有關獲批給的權利僅為臨時占用(ocupação temporária)。

事實上，上述兩個條款中明確指出涉案的第 9\*\*\* 號物業屬於當時生效的《屬地條例》(Acto Colonial)第 9 條第 2 款及《葡萄牙殖民地帝國憲章》(Carta Orgânica do Império Colonial Português)第 222 條第 2 款所規定的土地。

上述兩項條文之規定完全相同，當中規定：在正常水平面外 80 米連續範圍內，包括可通航湖泊及開放作國際通航河流之毗鄰土地之批給，是不被批准的。

另一方面，在第4:815號訓令的引言部份也明確列出，當時同善堂向L購買的臨時占用權，是根據《屬地條例》(Acto Colonial)第9條獨一§第a項，以及《葡萄牙殖民地帝國憲章》(Carta Orgânica do Império Colonial Português)第222條獨一§第a項進行的。

上述第9條獨一§第a項規定：根據法律，可批准位於本條第1至3款所指土地上部分土地之臨時占用(ocupação temporária)。而第222條獨一§第a項則規定：當符合國家利益時，根據法律，可批准位於本條第1至3款所指土地上部分土地之占用(ocupação)，為期不超過50年，可延長兩次，為期20年。

所以，既然總督當時在第4:815號訓令的引言上也是援引了《屬地條例》(Acto Colonial)第9條獨一§第a項，以及《葡萄牙殖民地帝國憲章》(Carta Orgânica do Império Colonial Português)第222條獨一§第a項兩個條文所處的狀況，故此其不會超越法律容許的範圍，並作出租賃批地(concessão por arrendamento)的行為。

此足以印證涉案的批給，正如在相應法律文書所使用的名稱一樣，只是臨時占用(ocupação temporária)。

根據1940年2月3日第651號立法性法規(Diploma Legislativo)所核准的《澳門殖民地土地批給規章》(Regulamento para a concessão de terrenos na colónia de Macau)的規定，當時的土地批給方式有三種：

- 長期租借(aforamento)，規範於第19至50條；
- 租賃批給(arrendamento)，規範於第51至72條；
- 臨時占用(ocupação temporária)，規範於第73至77條。

透過分析本案的批給條款，顯示當中作出批給的目的，是為了維持木材倉庫、造船廠及船廠的商舖之用途，此一目的事實上與《澳門殖民地土地批給規章》第73條所規定的臨時占用(ocupação temporária)的批給目的吻合。

雖然批給條款中包含了一些與租賃批地(concessão por arrendamento)制度有關的條文，當中包括條款一中設定了50年的年期，這與臨時占用(ocupação temporária)的1年期不相容。另外，批給條款也明確表明，對於無規定的事項將候補適用有

關租賃批地(*concessão por arrendamento*)的規定。然而，除應有尊重外，本院相信此等因素亦不改變有關批給僅應被界定為臨時占用(*ocupação temporária*)。

理由在於，第一，如上所言，根據《屬地條例》(Acto Colonial)第9條獨一§第a項，以及《葡萄牙殖民地帝國憲章》(*Carta Orgânica do Império Colonial Português*)第222條獨一§第a項規定，只容許以臨時占用(*ocupação temporária*)批准對涉案土地進行利用。

第二，《葡萄牙殖民地帝國憲章》(*Carta Orgânica do Império Colonial Português*)第222條獨一§第a項明確容許訂出占用期為最多50年但可延期，故第4:815號訓令自然可訂出多於1年的占用期。

第三，基於占用期為50年，而非正常臨時占用(*ocupação temporária*)的1年期(見《澳門殖民地土地批給規章》第76條)，故考慮到第4:815號訓令所批准的臨時占用期間較長，所以候補適用租賃批地(*concessão por arrendamento*)的規定。

基於上述理由，本案中設定於第9\*\*\*號物業上的權利僅為臨時占用(*ocupação temporária*)，其旨在容許被承批人同善堂在相關土地維持木材倉庫、造船廠及船廠的商舖以一特定目的之用，該權利不屬於已進入私有財產權制度中的物權，故不可根據《民法典》第1212條的取得時效制度進行取得。

此外，立法者不論在第651號立法性法規第76條獨一§、第1679號立法性法規第102條、七月五日第6/80/M號法律《土地法》第144條第2款，均清楚及明示地禁止臨時占用准照(*licença de ocupação temporária*)所衍生的權利的移轉(見中級法院2011年7月7日第717/2009號案的合議庭裁決)。另一方面，就著本個案的具體批給合同，批給條款也規定涉案的臨時占用許可只有先經部長委員會之預先許可方可被全部或部份移轉，然而，本案中，未能顯示任何澳門特別行政區的有權當局曾許可異議人以任何方式取得涉案土地的權利，所以，不論有關權利屬租賃批給，又或臨時占用也好，在上述援引的各個法律條文的明文禁止且在沒有行政當局的許可的前提下，異議人也無法取得有關權利。

因此，其訴訟理由不能成立。

\*

- 裁決：

基於上述理由，本院裁定異議人的訴訟理由不成立，並駁回其針對所有被異議人及澳門特別行政區的請求。

訴訟費用由異議人承擔。

就同善堂要求判處異議人為惡意訴訟人的聲請，除應有尊重外，本院認為，同善堂既然基於其自身考慮及訴訟上的策略沒有在宣告訴訟程序當中一併針對異議人提出訴訟，則自然不妨礙異議人一旦認為自己針對涉案物業有任何權利時，透過本第三人異議程序以保障自身利益。另一方面，異議人並非第 CV2-07-0069-CAO 號案的當事人，雖然該案中部份當事人為其家人，但本院不能夠單憑此點便推定其必然知悉該案的每個細節，因此，本院認為難以顯示異議人行事時有何故意或嚴重過失行為，故未能判定其為惡意訴訟人，並駁回同善堂的請求。

登錄及依法作出通知。

...”。

在尊重不同見解下，我們認為原審法院不能在沒有註銷原有土地所設定權利登記性質為“租賃批地”的情況下，直接認定有關土地的設定權利僅為“臨時占用”，繼而駁回異議人提出的異議。

《物業登記法典》第 7 條規定如下：

“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，同一法典第 8 條亦規定如下：

“一、在法院對登記所證明之事實提出爭議時，如不同時請求註銷該登記，則不得為之。

二、如訴訟中未提出上款所指之註銷請求，則該訴訟在提交訴辯書狀階段後不得繼續進行。”

在本個案中，沒有任何註銷原有登記的請求。

基於此，原審法院不能直接認定有關土地的設定權利僅為“臨時占用”，繼而駁回異議人提出的異議。

\*

### 三. 決定

綜上所述，廢止原審決定，並將卷宗發還原審法院作適當處理。

\*

訴訟費用待審理完結後再計算。

作出適當通知。

\*

2019年10月10日

裁判書製作法官

何偉寧

第一助審法官

司徒民正

第二助審法官

馮文莊