

(譯本)

第 147/2024 號案

(民事及勞動上訴)

澳門特別行政區終審法院合議庭裁判

概述

一、“甲慈善會”或“甲一”(“ASSOCIAÇÃO DE PIEDADE E DE BENEFICÊNCIA «A»”, ou “A1”)(原告)，在身份證明局註冊為行政公益法人，編號為 XXX，住所設於澳門，向初級法院針對：

— 乙(B)；

— “丙”(“C”)；

(譯本)

— 丁的不確定繼承人；以及，

— 其他不確定的利害關係人(分別為第一、第二、第三和第四被告)提起通常訴訟程序宣告給付之訴，最終請求裁定訴訟理由成立，並繼而裁定：

“a) 為一切法律效力，尤其是登記效力，宣告在作為文件 5 及文件 6 於卷宗內提交的地籍圖中標示的、位於[街道(1)]6 號及 8 號、總面積為 185 平方米的土地在物業登記局存在重複標示，因其同時以 698 號及 1471 號予以標示；

b) 命令作出所有為遵守《物業登記法典》第 25 條、第 77 條、第 78 條及第 79 條的規定所必需的登記行為，尤其是：

(i) 將第 1471 號標示中現行登錄之備考轉錄至第 698 號標示，該備考涉及載於 XXXX 冊第 435 頁、相關田底權登記在澳門地區名下的第 1XXX6 號登錄；

(ii) 在第 1471 號標示中附註其註銷，並指出就該不動產第 698 號標示仍然存續；

(iii) 在第 698 號標示中附註存在重複標示的情況，並註明第 1471 號標示已註銷；

(iv) 根據作為文件 5 及文件 6 於卷宗內提交的地籍圖，對第 698 號標示的以下內容作出更新：門牌號碼([街道(1)]6 號及 8 號)；面積(185 平方米)、

(譯本)

組成(建築用地)及四至[東北:[街道(1)]4A 號(第 13367 號)及[街道(2)]119D 號；東南:[街道(1)]；西南:[街道(3)]11-11A 號(第 11259 號)、13-13B 號(第 11260 號)及[街道(1)]10 號(第 2867 號)；西北:[街道(2)]121-123 號、[街道(3)]9-9B 號(第 11478 號)及[街道(2)]119D 號(甲一)]；

c) 宣告在作為文件 6 於卷宗內提交的地籍圖中所標示的、對應[街道(1)]8 號部分的 A 地塊及 B 地塊，不屬於第 2867 號標示的組成部分，並繼而命令作出所有為遵守《物業登記法典》第 25 條的規定屬必要的登記行為，尤其是刪除第 2867 號標示中對[街道(1)]8 號的記載；及最後

d) 為一切法律效力，尤其是登記效力，宣告原告為在作為文件 5 及文件 6 於卷宗內提交的地籍圖中所標示的、位於[街道(1)]6 號及 8 號(以第 698 號及第 1471 號標示)、面積為 185 平方米，且具有以下四至的土地的唯一利用權人：

- 東北 – [街道(1)]4A 號(第 13367 號)及[街道(2)]119D 號；

- 東南 – [街道(1)]；

- 西南 – [街道(3)]11-11A 號(第 11259 號)、13-13B 號(第 11260 號)及[街道(1)]10 號(第 2867 號)；

- 西北 – [街道(2)]121-123 號、[街道(3)]9-9B 號(第 11478 號)及[街道(2)]119D 號(甲一)”(詳見卷宗第 2 頁至第 15 頁背頁，連同將在下文提及的頁碼，相關內容為所有法律效力在此視為全部轉錄)。

(譯本)

*

在傳喚各被告後，訴訟程序依法進行，並且適時接納了澳門特別行政區作為被告方的主當事人參加訴訟(詳見卷宗第 780 頁)，其由檢察院代表作出了答辯，請求裁定原告的請求不成立(詳見卷宗第 791 頁至第 792 頁)。

*

原告先後兩次“擴大其請求”。

第一次，是為了加入以下補充請求：

“e) 作為補充，倘認定第 698 號標示與第 1471 號標示之間不存在重複，且在作為起訴狀文件 6 於卷宗內提交的地籍圖中所標示的地塊(涉及[街道(1)] 8 號)以及在作為文件 5 於卷宗內提交的地籍圖中所標示的土地並不屬於上述標示的組成部分，而是已被包含並構成涉及[街道(1)]10 號土地的第 2867 號標示的組成部分，則為一切法律效力，尤其是登記效力，宣告原告為在作為起訴狀文件 6 於卷宗內提交的地籍圖中所標示之土地的合法所有權人，因其已透過取得時效制度而獲得該土地，並繼而命令作出《物業登記法典》第 82 條規定的行為，例如將該地塊從第 2867 號標示中分離以及將其合併至第 698 號標示，並轉

(譯本)

錄涉及載於 XXXX 冊第 394 頁、相關田底權登記在澳門特區名下的第 8714 號登錄的備考，或開立一個新的標示，並在其中亦載明該田底權的登錄以及原告名下的不動產取得登錄”。

第二次，是為了加入以下補充請求：

“f) 作為補充，倘認定第 698 號標示與第 1471 號標示之間不存在重複，且在作為起訴狀文件 6 於卷宗內提交的地籍圖中所標示的地段(涉及[街道(1)]8 號)以及作為文件 5 於卷宗內提交的地籍圖中所標示的地段並不屬於上述標示的一部分，而是已被包含在第 2863 號標示內且為其組成部分，則為一切法律效力，尤其是登記效力，宣告原告為在作為起訴狀文件 6 於卷宗內提交的地籍圖中所標示之土地的合法所有權人，因其已透過取得時效制度而獲得該土地，並繼而命令作出《物業登記法典》第 82 條規定的行為，即將該地段亦從第 2863 號標示中分離，並將其合併至第 698 號標示，並轉錄涉及載於 XXXX 冊第 394 頁、相關田底權登記在澳門特區名下的第 8714 號登錄的備考，或開立一個新的標示，並在其中亦載明該田底權的登錄以及原告名下的不動產取得登錄”。

透過載於卷宗第 909 頁及第 910 頁的批示，上述補充請求被接納。

*

(譯本)

經舉行辯論及審判聽證，初級法院合議庭主席作出判決，裁定訴訟理由部分成立，駁回“a)項、b)項及c)項”所列之請求，裁決如下：

「1、宣告原告“甲慈善會”或“甲一”為位於[街道(1)]6號(標示於卷宗第24頁至第25頁的地籍圖中)及[街道(1)]8號(在卷宗第27頁至第28頁的地籍圖中標示為A地段)的土地的利用權人，這兩個地段的總面積為181平方米，並具有以下四至：

東北－[街道(1)]4A號(第13367號)及[街道(2)]119D號；

東南－[街道(1)]；

西南－[街道(3)]11-11A號(第11259號)、13-13B號(第11260號)及[街道(1)]10號；

西北－[街道(2)]121-123號、[街道(3)]9-9B號(第11748號)及[街道(2)]119D號(甲一)；及

2、駁回原告針對被告乙、丙、丁的不確定繼承人及其他不確定利害關係人所提出的其餘請求。

(……)」(詳見第1456頁至第1475頁背頁)。

*

(譯本)

原告(“甲一”)和(第一)被告(乙)適時針對這一裁決提起上訴。與這兩項上訴一併上呈至中級法院的還有另一項由(第二)被告“丙”於之前提起的“中間上訴”(見第 1491 頁至第 1510 頁、第 1608 頁至第 1701 頁及第 1007 頁至第 1010 頁)。

*

經審理這幾項上訴，中級法院在 2020 年 4 月 29 日的合議庭裁判(第 831/2016 號案)中作出如下決定：

“1) – 裁定第二被告提起的中間上訴理由成立，認定其不具被訴正當性，並駁回對其之起訴(《民事訴訟法典》第 58 條及第 413 條)。

*

2) – 撤銷被上訴判決中判處第二被告承擔訴訟費用的部分。

*

3) – 因事實存在缺漏及含糊不清，撤銷有關事實審，將卷宗發回初級法院，以便進行重新審理，採取適當措施，尤其是藉助地圖繪製暨地籍局的技術人員的幫助，量取涉案土地的準確尺寸，然後重新對上訴人於本上訴中所爭議的各項疑問點作出回答，並對可能存在瑕疵的其他事宜作出調整(《民事訴訟法

(譯本)

典》第 629 條第 4 款)，並據此就涉案的爭議作出裁決”(見第 1834 頁至第 1880 頁背頁)。

*

原告(“甲一”)針對上述決定向本終審法院提起上訴。終審法院透過 2023 年 9 月 8 日(第 196/2020 號案)的合議庭裁判裁定上訴勝訴，撤銷了被上訴的裁決，以便以另一份對原告所提上訴的實體問題作出審理的裁判取而代之(見第 2019 頁至第 2045 頁背頁)。

*

作出上述決定之後，中級法院於 2024 年 7 月 17 日重新作出合議庭裁判(第 831/2016 號案)，(再次)裁定原告及第一被告提起的上訴敗訴(見第 2094 頁至第 2161 頁背頁)。

*

原告(“甲一”)和第一被告(乙)仍不服，向本終審法院提起上訴。

(譯本)

原告“甲一”提出以下結論：

「A) 引言

1、本上訴針對的是 2024 年 7 月 24 日的合議庭裁判中裁定上訴人就第一審判決提起的上訴敗訴的部分，該第一審判決駁回了原告提出的 a) 項、b) 項及 c) 項請求。

2、上述三項請求(已被初級法院及中級法院駁回)的主張，無非是為一切法律效力(尤其是登記效力)，獲得一項關於更新第 698 號房地產標示(涉及原告/上訴人為權利人的土地)的司法宣告，使其符合事實真相，尤其是在其各自的座落地點、劃界、面積及四至方面作出調整，從而使原告作為涉案土地擁有者的權利(透過其時效取得請求被判成立而獲得承認)得以完全行使。

3、初級法院所作的判決指出，“原告為支持其主請求而主張的事實，已基本獲得證實”，以及“涉案土地的標示與所述土地的現況不符”，而中級法院在維持經庭審辯論後確定的事實事宜不變的同時，亦持相同立場。

4、然而，儘管已對上述請求作出證明，該等請求仍被初級法院及中級法院駁回，理由分別是，原告未根據 1 月 17 日第 3/94/M 號法令第 18 條及第 19 條的規定，請求對涉案地籍圖進行司法更正，以及基於上訴人/原告所請求的登記更新必須在《物業登記法典》第 114 條及續後各條所規定的司法更正程序範圍內進行。

(譯本)

4、裁定上述三項請求理由不成立的決定，就初級法院而言，一方面是基於純粹形式上的理由——即未遵守1月17日第3/94/M號法令第18條及第19條所規定的形式要求，而另一方面，則是基於一個錯誤的前提，因其基於以下(不正確的)理解，即第2867號標示是根據載於卷宗第318頁至第319頁的地籍圖進行更新的。

5、然而，對地籍圖作出更正的請求——已經獲證該等地籍圖存在明顯錯誤——必須被視為已被考慮及涵蓋於為更新該等地籍圖所涉及的土地標示所需的一切必要行為的請求範圍內，因為其各自的標的相同——即登記及地籍資料與事實真相相符——且未發現任何程序上或實質上的障礙，能夠阻卻原審法官對所爭議的問題給予保護。

6、以上所述完全適用於中級法院用以駁回原告/上訴人所提上訴的理據，因為中級法院不僅對《物業登記法典》第114條及續後各條作出了錯誤的解釋，而且沒有考慮到已提出能夠證明登記有更新必要性的證據的情況，同時其決定亦建立在一個錯誤前提的基礎上，因為在本案中，司法更正程序絕無可能進行，因為並無任何根據該等地籍圖作出的登記。

B) 初級法院所作的裁判

7、如上所述，前述兩級法院(初級法院及中級法院)在駁回原告請求方面所持的理據並不一致。

(譯本)

8、或許是因為中級法院的合議庭裁判認為此等問題因其所作裁決而無需審理，根據其相應的理由說明(第 128 頁至第 131 頁)，既未對前段所述的被上訴判決中所採取的立場發表意見，亦未對原告/上訴人針對該判決所提起的上訴中曾提出的理據表明立場。

9、儘管載於卷宗第 1456 頁及續後各頁的判決中的理由說明(顯然僅涉及原告請求被駁回的事宜)未被中級法院的合議庭裁判所採納(該裁判並未就此發表意見)，但原告/上訴人認為，本上訴不能不對該事宜進行探討，以防範貴院認為該事宜應予審理的情況。

10、因此，在本案中，即使未根據 1 月 17 日第 3/94/M 號法令的規定，明確提出對確定性地籍圖進行司法更正的請求，前述兩級法院審理並批准上訴人的請求所取決的所有訴訟前提均已具備。

11、實際上，首先，所有對地籍圖的或有司法更正請求具有利益之人均已參與訴訟，因此本程序的訴訟及實體正當性均已滿足。

12、換言之，1 月 17 日第 3/94/M 號法令第 19 條所提及的確定性地籍圖的司法更正中的所有利害關係人須到庭的要件，在本案中已完全滿足。

13、不僅第 2867 號標示所涉土地的所有權人(其認為於卷宗內提交的確定性地籍圖準確無誤)是本訴訟的被告，並有機會就證明地籍圖所導致的錯誤及不準確佈置圖的所有事實發表意見，而且該所有權人(其曾向該公司承諾出售其不動產，前提是該不動產包括[街道(1)]8 號的相關地段)亦為被告，澳門特別行政

(譯本)

區(該等不動產田底權的權利人)亦然。

14、地圖繪製暨地籍局亦被要求就原告所提出的顯示上述不正確情況的事實發表意見，該局出具了一份鑑定報告，並在其中不得承認，載於卷宗第 24 頁及第 25 頁以及第 318 頁及第 319 頁的地籍圖中所作的劃界及佈置圖的不準確。

15、關於標的/訴因，需要指出的是，正如有關事實事宜的合議庭裁判所正確概括的那樣(見第 1428 頁背頁)，原告提出的根本問題在於查明“現時門牌號碼為[街道(1)]8 號的地塊究竟是屬於第 2867 號土地的一部分還是屬於第 698 號土地的一部分”。

16、其次，包含在此事宜之內的還包括查明以下問題：除上述土地標示(第 2867 號及第 698 號)外，載於卷宗第 27 頁至第 28 頁的地籍圖中所劃界的土地，是否如原告所主張的那樣，同樣以第 1471 號標示作出登記(該標示的摘錄，如同第 698 號標示一樣，亦載明[街道(1)]6 號)。

17、根據上述內容可得出結論，初級法院及中級法院所駁回的各項請求的標的/訴因，與對載於第 24 頁及第 25 頁以及第 318 頁及第 319 頁的確定性地籍圖提出司法更正請求所依據的標的/訴因，兩者完全相同。

18、因此，原告所提出的事實，不僅用以證明載於第 27 頁及第 28 頁地籍圖以字母“A”標示的地塊屬於第 698 號及第 1471 號標示而非第 2867 號標示，也用以證明第 698 號與第 1471 號標示之間存在重複的情況，這些事實恰恰與在根據 1 月 17 日第 3/94/M 號法令第 19 條規定的司法更正程序中，為證明載於

(譯本)

第 24 頁及第 25 頁以及第 318 頁及第 319 頁的確定性地籍圖存在錯誤而必須提出的事實完全相同。

19、無論是關於刪除上述重複標示(即第 698 號與第 1471 號標示之間的重複，且不影響各被告)，還是關於地籍圖的更正，所涉及的均是查明土地在各自座落地點、面積及四至方面的真實及實際狀況，以使相應的土地標示能反映並符合事實真相，從而得以真實及準確地履行物業登記所應秉持的功能。

20、而為了對該問題(即因發生重複標示以及基於登記與地籍資料協調一致的必要性而對土地標示進行更新的問題)作出回答或給予保護，重要的當然是提出證明該重複標示以及土地在物理上的識別資料的嚴格證據，尤其是在其各自的座落地點、面積及四至的層面上的證據：這顯然是《物業登記法典》第 7 條、第 25 條及第 77 條以及 1 月 17 日第 3/94/M 號法令第 19 條第 1 款明確規定的內容。

21、原告/上訴人所提出的作為旨在更新土地標示的 a)、b)、c) 項請求(該等請求旨在更新土地標示)之依據的具體及特定事實——已被原審法院裁定理由不成立——且所有被告曾有機會對該等事實作出辯護，而該等事實恰恰與作為依據 1 月 17 日第 3/94/M 號法令規定、以載於卷宗第 24 頁及第 25 頁以及第 318 頁及第 319 頁的確定性地籍圖為標的的司法更正獨立請求所依據的事實完全相同——該等事實已獲完全證實。

22、實際上，從對疑問點 1 至 7、12、13、14、16，已確定事實 D 項至 L

(譯本)

項，以及就事實審所作合議庭裁判的詳盡理由說明中可以清楚看到，已經證實，除了第 27 頁和第 28 頁地籍圖中所標示的、面積為 4 平方米的 B 地塊(未證實因其包含在[街道(1)]8 號之內而屬於上述任一房地產標示)，地籍圖中字母 A 所標示的區域屬於原告/上訴人之土地(第 698 號標示)的一部分，因此不包含在第 2867 號標示之內，見第 24、25 頁及第 318、319 頁地籍圖。

23、經過對案件的討論，亦證實第 698 號的土地——由原告從丁處購買，對應位於現在[街道(1)]6 號和 8 號的地塊，總面積為 181 平方米，相當於第 24 頁至第 25 頁地籍圖所指地塊和第 27 頁及第 28 頁地籍圖以字母 A 標示地塊的面積總和(對疑問點 5 的回答)——在物業登記局同樣以 1471 號標示(見對疑問點 12 的回答)，即被重複標示。

24、因此，以司法途徑更正確定性地籍圖的根本要件——“如錯誤係因劃界之不完善或因涉及土地面積或定界上之錯誤而須修改地籍圖，則在透過提出土地量度不正確或有關地圖繪製所表現出之不正確之證據，方得更正”，見 1 月 17 日第 3/94/M 號法令第 19 條第 1 款——已經滿足。

25、因此，初級法院駁回原告提出的請求，忽略有關訴因與以司法途徑更正確定性地籍圖的理由相同，這等於是基於一種違反主導民事訴訟的實質公正原則的單純形式化的法律解釋而拒絕對應予審理的問題給予司法保護。

26、還要補充的是，1 月 17 日第 3/94/M 號法令第 18 條和第 19 條並不要求採取一種與本案所採用不同的訴訟形式或者必須有委託人參與的特別形式。

(譯本)

27、同時亦不能忽略的是，第 318 頁和第 319 頁的地籍圖(其中對標示於物業登記局第 2867 號的[街道(1)]10 號的土地的標示有誤)從來沒有為了更新有關房地產標示而提交登記。

28、1 月 17 日第 3/94/M 號法令規定的通過司法途徑更正地籍圖的程序的程序的前提，正是對基於不完善劃界的地籍圖而繕立的登記進行嗣後修改或更正。

29、還要指出的是，根據原告請求的 a 項、b 項和 c 項更新房地產標示的請求默示包含一項更正卷宗第 24 頁、第 25 頁和第 318 頁、第 319 頁所載確定性地籍圖的請求，因為只不過是使登記符合正確的地籍資料。

30、提出證明上述地籍圖中地圖繪製不正確的事實——以及基於這些地籍圖協調/更新涉案的房地產標示將導致出現一個與實際情況不符的繪製結果——此時，提出更新房地產標示以使其符合實際情況的請求，默示包含一項更新這些地籍圖的請求。

31、因此，初級法院忽略這一情節便違反了審判者在對請求和訴辯書狀進行解釋時應遵守的規則。

32、實際上，審判者在解釋請求時不應局限於該請求的行文或滿足於該行文。而是正相反，應當考慮所提出的具體訴因，因為通過它們能夠查明當事人尋求法律保護的真正訴求，即使為此需藉助默示請求的概念亦然。

33、在這一點上須考慮的是，根據《民法典》第 209 條第 1 款的規定，“法

(譯本)

律行為之意思表示可為明示或默示……從完全有可能顯露意思之事實推斷出之表示為默示”。

34、因此，基於上述法律規定，並考慮到原告提出及予以證明的具體訴因，不難看出，應受法律保護的訴求只不過是使房地產標示符合事實真相，基於這個原因，根據1月17日第3/94/M號法令第14條、第17條和第18條的規定修改地籍圖便默示或默認包含在a項、b項和c項的請求之中。

35、默示請求的問題和藉助這一概念實現訴訟的終極目標(即實現實質公正)的需要，也源自現行民事訴訟法的主導精神。

36、默示請求或暗含請求一直被司法見解所接受，它出現在多個法律概念或制度中，正正體現了對於當事人權益的有效司法保護原則的關注，從而在解釋訴訟文書時拒絕拘泥於刻板的形式主義。

37、因此，由於已證實卷宗第24頁、第25頁及第318頁、第319頁的地籍圖所載的涉案房地產的物理識別資料有誤，亦證實了有關不動產的正確面積、劃界和四至，且提出了使房地產標示符合已認定事實的請求，故更正地籍圖的請求可以也應當被視為暗含於原告/上訴人提出的請求之中並為之吸收。

38、另一個須指出的問題涉及已確定裁判，即一個不可避免的結論，本訴訟中構成更正確定性地籍圖請求(以及《物業登記法典》第114條及後續條文所規範之登記司法更正請求)訴因的已認定事實，具有必然延伸至一宗審理更正第24頁至第25頁及第318頁至第319頁的地籍圖請求的尚有獨立司法訴訟的已

(譯本)

確定裁判的效力。

39、關於實體問題的既定裁判在訴訟內外均具有強制力，同一法院、其他法院或任何其他當局不得以不同方式界定適用於爭議標的實體關係的具體法律，包含所審理之客體的全部可能法律定性，因為關鍵是訴因的一致性，即在法律上重要的具體事實，而不是依據所包含法律定性的一致性：《民事訴訟法典》第416條第1款和第417條第4款。

40、這樣，由於初級法院的判決在其依據中審理了更正確定性地籍圖請求背後的爭議問題(有關房地產真正的法律和物理狀況，不論是關於面積、四至、門牌號，還是在所屬的房地產標示方面)，並得出這些地籍圖沒有反映事實真相的結論，故此毫無疑問，這些事實包含在關於實體問題的既定裁判的效力之內，不得如前所述在涉及本訴訟當事人的新訴訟中予以重新審理。

41、這樣，既然案卷中已查明的事實包含在關於實體問題的既定裁判的效力之內，考慮到前文引述的合議庭裁判中強調的理由，讓審判者去審理一宗請求是更正地籍圖的新訴訟毫無道理，因為應予法律保護的爭議問題正是原審法院已經審理的那個問題。

42、因此，之前的兩級法院裁定原告在其請求a項、b項和c項中提出的請求不成立是錯誤的，違反了《民法典》第209條，《物業登記法典》第7條和第25條，1月17日第3/94/M號法令第14條、第18條、第19條，以及《民事訴訟法典》第5條、第416條、第417條、第571條d項、第574條第1款、

(譯本)

第 575 條和第 576 條，也是對這些規定的錯誤解讀，因此，希望法官閣下的予以改正，作出批准上述請求的裁判。

C) 中級法院作出的裁判

43、上述就初級法院判決用以駁回原告/上訴人請求的依據而作出的陳述完全適用於中級法院合議庭裁判中用以駁回該等請求的論據。

44、基於訴訟經濟原則，上訴人為所有法律效力將本陳述前幾頁中提出的理據視為在此轉錄。

45、儘管給予應有尊重，但被上訴裁判錯誤地解釋了原告/上訴人提出的請求，即希望通過這些請求實現什麼目的以及它們主張取得的法律保護是什麼，並以錯誤事實作為前提，結果導致錯誤援引《物業登記法典》第 114 條繼續後數條，以及其中規定的司法更正程序。

46、被上訴合議庭裁判首先指出，原告通過已被駁回的請求而主張的內容“本質上……是更正涉及[街道(1)]8 號土地的第 2867 號標示的物業登記”(合議庭裁判第 130 頁)。

47、然而，通過 a 項、b 項和 c 項中所提出的請求(在此視為完全轉錄)可以清楚看到，原告的訴求是更新第 698 號和第 1471 號標示，而非更正第 2867 號標示。

(譯本)

48、說清楚這些，須強調的是，被上訴合議庭裁判最大的錯誤是將有關房地產標示——第 698 號、第 1471 號和第 2867 號——已經根據確定性地籍圖更新作為前提，然而已確定事實表明它們並不完善。

49、被上訴合議庭裁判的前提是有關地籍圖作為其中所示事實(房地產的面積、位置、劃界和四至)的登記憑證，即案中所涉及的房地產標示(尤其是第 2867 號)確實基於這些憑證而更新。

50、只有這樣才能理解為什麼會援引《物業登記法典》第 114 條及續後數條規定的制度，以及認為原告/上訴人須遵守其中規定的司法更正程序。

51、其實，上述法典第 121 條規定的司法更正程序，即更正憑證本身不完善造成的不準確，前提顯然是之前基於不完美的憑證作出了登記：無法更正一項從未作出的登記，只有已經作出的登記才能在登記局局長的介入下予以更正，不論是經協議還是通過司法的途徑。

52、實際情況是，根據卷宗所附第 2867 號標示的物業登記證明，該標示從來沒有基於第 318 頁至第 319 頁的地籍圖進行更新，換言之，沒有基於已確定事實顯示並不完善的這份地籍圖作出任何登記。

53、因此，如果沒有按照第 2867 號標示，尤其是沒有基於有關地籍圖作出任何登記，那麼該標示就無法在《物業登記法典》第 121 條及續後數條規定的司法程序中由登記局局長依職權予以更正，或者由利害關係人主動更正，因為如前所述，作出更正的前提是存在一項基於並不完善的憑證作出的登記。

(譯本)

54、因此，被上訴的合議庭裁判錯誤地解釋了原告/上訴人提出的請求，錯誤地適用了《物業登記法典》第 114 條及續後數條，因為這些規定並不適用於本案，無法在本案進行其中規定的司法更正程序。

55、另一方面，如前所述，原告提出的請求為所有效力尤其是登記效力僅僅表現為一項司法宣告，即宣告(標示於第 698 號的)土地有著卷宗第 24 頁和第 25 頁的地籍圖以及第 27 頁和第 28 頁的地籍圖中以字母 A 標示的地塊所指的面積和四至。

56、由於僅涉及更新房地產標示，以便使它們顯示的資料符合真實情況(面積、四至、劃界)，故此重要的是已認定的事實。

57、在這一點上，下兩級法院認定的事實是，第 698 號房地產標示所指土地的總面積為 181 平方米；在卷宗第 24 頁和第 25 頁的地籍圖以及第 27 頁和第 28 頁的地籍圖(分別為起訴狀文件 5 和文件 6)中以字母 A 標示，即地塊 A 不屬於第 2867 號標示的組成部分；在物業登記局重複標示，因為它還標示於第 1471 號。

58、由於訴因——原告在起訴狀中提出的爭議實體關係中實際發生的具體法律事實或具體法律事實的集合，由此產生所主張的法律效果，即向法院提出的訴求——已獲證實，為所有法律效力，尤其是登記效力，要求法院須宣告標示於第 698 號的土地有著在第 24 頁和第 25 頁的地籍圖以及第 27 頁和第 28 頁的地籍圖中以字母 A 指示的地塊所指的面積和四至的訴訟請求應被裁定為理由

(譯本)

成立。

59、最後要指出的是，中級法院的裁判至少在原告看來與該法院就類似事宜作出的其他裁判相矛盾。

60、在這一點上，可參閱中級法院在第 83/2015 號案中作出的合議庭裁判 (<https://www.court.gov.mo/sentence/pt-d1e553dbe0531.pdf>)，儘管不排除有更好的看法，但該裁判的內容完全佐證了上訴人在本案中所持的立場和論據。

61、中級法院在駁回原告的訴訟請求時錯誤地解釋了所適用的登記規則，從而違反了《物業登記法典》第 7 條、第 25 條、第 71 條、第 114 條及續後數條的規定，因此應予撤銷，並改為裁定上述請求完全成立。

綜上，應裁定本上訴理由成立，並繼而撤銷被上訴的合議庭裁判中駁回原告/上訴人提出的 a 項、b 項和 c 項請求的部分，改為批准這些請求，具體內容如下：

a) 為所有法律效力，尤其是登記效力，宣告在第 24 頁和第 25 頁的地籍圖中標明、並在第 27 頁和第 28 頁的地籍圖(起訴狀所附文件 5 和文件 6)中以字母 A 標示、位於[街道(1)]6 號及 8 號、總面積為 181 平方米的土地，在物業登記局存在重複標示，因為其同時被標示於第 698 號及第 1471 號；

b) 命令按照《物業登記法典》第 25 條、第 77 條、第 78 條和第 79 條的規

(譯本)

定作出所有必要的登記行為，即：

- 將第 1471 號標示中涉及 XXXX 冊第 435 頁、田底權登記在澳門特區(當時名為澳門地區)名下的第 1XXX6 號登錄的有效備考轉錄至第 698 號標示；
- 在第 1471 號標示中附註其已註銷，指明其中所指不動產保留於第 698 號標示；
- 在第 698 號標示中附註存在重複標示的情況，注明第 1471 號標示已註銷；
- 根據第 24 頁、第 25 頁、第 27 頁和第 28 頁的地籍圖(分別為起訴狀文件 5 和文件 6)更新第 698 號標示，更新的內容包括相關門牌號碼([街道(1)]6 號和 8 號)、面積(181 平方米)、組成(建築用地)和四至[東北—[街道(1)]4A 號(第 13367 號)及[街道(2)]119D 號；東南—[街道(1)]；西南—[街道(3)]11-11A 號(第 11259 號)、13-13B 號(第 11260 號)和[街道(1)]10 號(第 2867 號)；西北—[街道(2)]121-123 號，[街道(3)]9-9B 號(第 11478 號)和[街道(2)]119D 號(甲一)]；

c) 宣告在第 27 頁和第 28 頁的地籍圖(起訴狀文件 6)中以字母 A 標示、涉及[街道(1)]8 號部分的地段不屬於第 2867 號標示，因此命令按照《物業登記法典》第 25 條的規定作出所有必要的登記行為，尤其是刪除第 2867 號標示中關於[街道(1)]8 號的記載……」(見第 2180 頁至第 2210 頁背頁)。

(譯本)

第一被告乙作出陳述並提出以下結論：

『i. 尊敬的中級法院合議庭於 2024 年 7 月 17 日作出第 831/2016 號合議庭裁判，裁定上訴人乙對原審法院就事實方面之裁決提出爭執時，沒有履行《民事訴訟法典》第 599 條所規定的責任，以及錯誤理解原審法院宣告原告為利用權的持有人 (*titular do domínio útil*) 的決定。

ii. 上訴人除了不認同被上訴合議庭裁判的結論及決定，並認為被上訴合議庭裁判同時沾有「判決無效」的瑕疵。

iii. 首先，上訴人認為被上訴合議庭在審理“因錯誤審理證據而對事實提出爭執”部分存在錯誤及欠缺審理的瑕疵。

iv. 事實上，上訴人對事實事宜部份提出爭議時，包括原審法院認定的已證事實及不獲證事實，因此，如果上訴人提出的理據成立，事實事宜判決的結果將有所不同，繼而導致原審法院的結論也會不同。

v. 然而，被上訴合議庭認為，上訴人沒有履行《民事訴訟法典》第 599 條之責任，故駁回該部分的上訴理由，

vi. 事實上，被上訴合議庭裁判忽視了上訴人所轉錄的視聽資料及所指出的書證、對相關視聽資料及書證的分析、以及上訴人根據該等視聽資料及書證而對事實事宜的判斷，詳見上訴人在 2016 年 7 月 27 日所提交的上訴理由陳述的第 17 頁至第 47 頁的內容，

(譯本)

vii. 根據終審法院第 189/2020 號案件的見解，中級法院在審理初級法院對事實事宜的決定時，應對被上訴法庭形成心證的整個過程進行分析及審查，對上訴人提出的事實爭議作仔細分析，並對第一審的證據形成新的心證。

viii. 綜上所述，上訴人已經履行《民事訴訟法典》第 599 條所規定的對事實事宜提出爭執的責任，因此，中級法院應根據《民事訴訟法典》第 629 條的規定審理上訴人對事實事宜提出的爭議。

ix. 但是，被上訴合議庭裁判錯誤地駁回該部分的上訴理由，亦沒有根據《民事訴訟法典》第 599 條第三款之規定，依權職作出調查，故根據《民事訴訟法典》第 571 條第一款 d) 項之規定，該部分沾有判決無效之瑕疵。

x. 接著，上訴人亦不認同被上訴合議庭維持原審法院的決定，即“原告請求宣告的是土地的所有人 (proprietário dos prédios)，但初級法院則宣告為利用權的持有人 (titular do domínio útil)”，

xi. 正如上訴人在向中級法院提交的上訴陳述中強調，田面權在任何層面都不等同於所有權。按照第 39/99/M 號法令第 25 條的規定，永佃權繼續適用 1966 年民法典的永佃權制度。

xii. 不論舊民法或新民法典，兩者的物權法規定都奉行「類型法定原則 *numerus clausus*」，即物權內容由法律訂定。

xiii. 在類似的問題上，澳門中級法院在第 535/2013 號的上訴程序中曾對兩

(譯本)

者作出區分。

xiv. 換言之，被上訴合議庭裁判維持原審法院的決定，認為在結合卷宗的文件中作出整體解釋後，判處原告為涉案標的物的利用權持有人 (titular do domínio útil) 的部份，是沾有“判決的判處有別於請求的事項”的瑕疵，理應根據《民事訴訟法典》第 564 條及第 571 條第 1 款 e) 項，宣告被上訴合議庭裁判為無效。

xv. 另外，上訴人認為被上訴合議庭裁判因未有完全審理其提出的所有上訴理據，因出現「遺漏審理」而沾有「判決無效」之瑕疵，具體而言，上訴人曾提出以下上訴理據：

i 判決之無效；

- 過度審判，見上訴理由陳述書第 12 頁至第 14 頁的內容；
- 有別於請求的事項，見上訴理由陳述書第 14 頁至第 16 頁的內容；
- 所持事實依據與所作裁判相矛盾，見上訴理由陳述書第 16 頁至第 17 頁的內容；

ii. 因錯誤審理證據而對事實提出爭執，見上訴理由陳述書第 17 頁至第 47 頁的內容；

iii. 占有的中斷，見上訴理由陳述書第 47 頁及第 48 頁的內容；及

(譯本)

iv. 訴因不支持取得時效的請求，見上訴理由陳述書第 48 頁及第 49 頁的內容。

xvi. 然而，被上訴合議庭在作出審理時，並沒有審理上訴人提出的所有上訴理據，亦沒有解釋和說明其不審理其餘上訴理據的原因，

xvii. 從被上訴合議庭裁判可見，中級法院只審理了上訴人對“原告請求宣告的是土地的所有人 (proprietário dos prédios)，但初級法院則宣告為利用權的持有人 (titular do domínio útil)”這部份的質疑，當然，上訴人亦不認同中級法院的認定，詳細理據已在上文闡述。

xviii. 因此，上訴人認為被上訴合議庭裁判違反了《民事訴訟法典》第 631 條第二款、準用第 563 條第二款及第三款及第 571 條第一款 d) 項之規定，屬「判決無效」的情況。

xix. 此外，關於被上訴合議庭遺漏審理的其他理據，上訴人認為終審法院應根據《民事訴訟法典》第 652 條，結合第 630 條第 2 款之規定，在本上訴中審理該等被遺漏審理的理據。

xx. 關於「審理過度」方面，上訴人曾在上訴陳述中指出，由於原告提出的「補充請求」條件沒有成就，故原審法院不應審理有關「補充請求」。

xxi. 在類似的案件中，葡萄牙最高法院曾經作出以下判決：“若已提起一項補充請求，以備主請求因相關權利之時效完成而不獲支持，則在時效抗辯被裁

(譯本)

定不成立的情況下，如主請求因其他理由而不獲支持，法院不應對該補充請求作出審理”(Ac. STJ, de 10.11.1981)

xxii. 上訴人認為經過原審法院的審判後，該「補充請求」的條件並沒有成就，但卻判處該「補充請求」理由成立，根據《民事訴訟法典》第 564 條及第 571 條第 1 款 e) 項，有關判決因過度審判(*ultra petitem*)而屬於判決無效之情況。

xxiii. 基於此，請求終審法院裁定原審判決因過度審判(*ultra petitem*)屬於判決無效之情況，繼而撤銷原審法院判處原告以透過取得時效方式獲得[街道(1)]8 號土地的所有權的決定。

xxiv. 關於「有別於請求的事項」方面，上訴人認為原審法院所判處之事項，有別於原告所請求之事項。

xxv. 在原審階段中，原告的請求是：宣告其為附於起訴狀文件 6 所載的地籍圖所指的土地(即[街道(1)]8 號)的正當所有人，而原審判決則宣告：原告為[街道(1)]6 號地塊及[街道(1)]8 號地塊的利用權的持有人，兩地塊合共有 181 平方米，並指出兩地塊的界線。

xxvi. 這樣，上訴人認為原審判決中沾有「有別於請求的事項」的瑕疵體現在三方面：

- i. 原告的請求是宣告為土地的所有人(proprietario)，但被上訴判決則宣告為利用權的持有人(titular do domínio útil)；

(譯本)

ii. 原告只請求宣告為[街道(1)]8 號土地的所有人，但被上訴判決則宣告為[街道(1)]6 號地塊及[街道(1)]8 號地塊的利用權的持有人；

iii. 原告在有關請求，並沒有要求提及有關的面積及界線，但被上訴法庭竟然自行宣告有關兩地塊的面積和界線。

xxvii. 明顯地，原審法院判處了有別於，甚至是高於原告所請求的事項，這樣，根據《民事訴訟法典》第 564 條及第 571 條第 1 款 e) 項之規定，屬於判決無效之情況，基於此，請求終審法院裁定原審法院的判決為無效，並裁定原告所有的請求理由不成立。

xxviii. 關於「所持事實依據與所作裁判相矛盾」方面，上訴人認為原審法院所認定的事實，無法支持其所作出之判決。

xxix. 具體而言，上訴人認為原審法院宣告原告為[街道(1)]8 號的地塊利用權的持有人，然而在視為已被證實的事實中，並沒有任何一處提及原告為[街道(1)]8 號的利用權的持有人(titular do domínio util)。

xxx. 在視為已被證實的事實中，一直只是提及原告為[街道(1)]8 號土地的所有人(proprietario) (參見有關疑問點 20)、22)、33))。

xxxi. 由於訴因未能支持原審判決之理據，該判決根據《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 c) 項，當所持事實依據與所作裁判相矛盾時，判決為無效。

xxxii. 同樣地，基於上述理由，請求法院裁定被上訴法庭的判決無效，並裁

(譯本)

定原告所有的請求理由不成立。

xxxiii. 除了以上被上訴合議庭裁判遺漏審理的上訴理據外，上訴人還提到「占有的中斷」的上訴理據，

xxxiv. 根據上訴人對疑問點 33)、34) 及 35) 的事實提出爭議的理據指出，上訴人認為原告在 2005 年已經中斷對[街道(1)]8 號土地的占有。

xxxv. 事實上，原告代表和土地工務運輸局負責公務員參與了[街道(1)]8 號土地的整個拆卸工程，在拆卸過程的多個時刻，原告代表和土地工務運輸局從來沒有任何人就戊及己作為[街道(1)]8 號之業權人提出任何爭議或反對，參見附於上訴人於 2012 年 4 月 12 日提交的再答辯的文件一。

xxxvi. 即使認為原告曾經占有上述該物業，但因原告多次認同戊及己為[街道(1)]8 號的業權人，那麼，根據《民法典》第 317 條及第 1217 條的規定，有關占有已被中斷，

xxxvii. 退一步而言，根據原告向工務局作所作出的聲明，無疑是默示承認戊及己的所有權，因此，亦適用《民法典》第 317 條第 2 款的規定。

xxxviii. 倘若不這樣認定，上訴人認為由於原審法院及/或被上訴法庭沒有考慮原告的代表壬先生及癸先生在拆卸工程中，從來沒有就戊及己作為[街道(1)]8 號的業權人身份提出反對或異議，這構成「訴訟外自認」，繼而按照《民法典》第 317 條的規定，原告的取得時效計算亦於 2005 年中斷。

(譯本)

xxxix. 綜上而言，按照《民法典》第317條及第1217條之規定，原告對[街道(1)]8號土地的取得時效計算於2005年中斷，因此，原審法院錯誤地判處原告以取得時效方式取得[街道(1)]6號及[街道(1)]8號的利用權，請求終審法院將之撤銷。

xl. 最後，關於「訴因不支持取得時效的請求」的理據，上訴人認為基於現行法律之規定，原告不得以取得時效方式取得澳門特別行政區土地的所有權。

xli. 取得時效是一物權的原始取得方式，而取得時效人可取得物的所有權或用益物權。

xlii. 無庸置疑，原告提起訴訟的依據是占有本權為所有權，主張取得的亦是所有權。這自起訴狀至今，都無可否認。

xliii. 法院一直認為，在回歸以後，按照《基本法》第7條，私人不能以取得時效方式取得特區土地的所有權，例子有中級法院第18/2007號合議庭裁判。

xliv. 同時，法院不會在回歸後以永久方式，擬制出一個虛擬憑證，把特區土地的所有權分裂為田底權及田面權，從而讓私人能從當中取得田面權。

xlv. 所以，不論原告以所有權人之名，行所有權人之實多少年，原告取得本案房地產所有權的期望都是注定落空的，屬明顯標的不能。

xlvi. 事實上，原告不但沒有在請求中列明要取得田面權，在訴因中，也沒有提出任何支持原告可取得田面權的訴因。

(譯本)

xlvi. 所以，我們絕不能說原告的訴因及請求中所指的所有權或所有權人等表述，等同於田面權或永佃權人。

xlvii. 基於此，原告的訴因即使全面獲證實，但基於以上法律規定，其請求屬於明顯不能成立，為此，請求終審法院廢止原審判決，並直接裁定因請求明顯不能成立，判處原告敗訴。

xlix. 綜上所述，基於被上訴合議庭裁判錯誤認定上訴人沒有履行對原審法院就事實方面之裁決提出爭執的責任，因而違反了《民事訴訟法典》第 599 條之規定，

i. 以及，錯誤維持原審法院宣告原告為利用權的持有人 (titular do domínio útil) 的決定，因而沾有“判決的判處有別於請求的事項”的瑕疵，違反了《民事訴訟法典》第 564 條及第 571 條第 1 款 e) 項，屬於「判決無效」之情況，

ii. 並且，因被上訴合議庭裁判未有完全審理其提出的所有上訴理據，出現「遺漏審理」之瑕疵，違反了《民事訴訟法典》第 631 條第二款、準用第 563 條第二款及第三款及第 571 條第一款 d) 項之規定，亦屬於「判決無效」之情況，

iii. 故此，請求尊敬的終審法院裁定原審法院的判決為無效，撤銷被上訴合議庭裁判，或根據《民事訴訟法典》第 652 條，結合第 630 條第 2 款之規定，在本上訴中審理該等被遺漏審理的理據』(詳見卷宗第 2217 頁至第 2233 頁背頁及附卷第 3 頁至第 6 頁)。

(譯本)

*

經進行法定程序，未見任何阻礙，現在要對案件作出審理與裁決。

接下來進入案件的審理。

理由說明

事實

二、中級法院 2024 年 7 月 17 日的合議庭裁判“認定”了以下事實：

「— 原告為一間於 123 年前在坐落於澳門[街道(2)](原甲一街)的甲創立的非牟利慈善福利社團(已確定事實 A 項)。

— 其章程於 1930 年首次在《澳門政府公報》刊登，最近一次修改於 2007 年作出，並於 2008 年 1 月 9 日《澳門政府公報》第 2 期第二組刊登(已確定事實 B 項)。

— 原告在身份證明局註冊為行政公益法人，編號為 XXX，該地位是由刊登於 1974 年 7 月 6 日《澳門政府公報》第 27 期上的 7 月 6 日第 93/74 號訓令賦

(譯本)

予(已確定事實C項)。

— 根據載於卷宗第37頁至第51頁的物業登記證明，第698號房地產標示摘要載明該土地為[街道(1)]6號(已確定事實D項)。

— 導致作出上述房地產標示開立摘錄的申請是於1880年8月24日遞交(第42頁)(已確定事實E項)。

— 根據第698號標示的內容，涉案不動產為向澳門地區永租，按照第14XXX號登錄，載於XXXX冊第407頁(第46頁)(已確定事實F項)。

— 相關利用權自1886年1月20日起登記在原告名下，登錄編號為2XXX2，載於XXXX冊第499頁(第47頁)(已確定事實G項)。

— 導致開立第1471號房地產標示摘錄的申請是於1883年9月24日遞交(第38頁)(已確定事實H項)。

— 根據卷宗第31頁至第51頁的物業登記證明，第1471號標示摘錄所指的是[街道(1)]6號的土地(已確定事實H1項)。

— 根據第1471號標示所載，該標示所指的土地面積為180平方米(已確定事實I項)。

— 根據該標示的內容，該標示所指的不動產亦為向澳門地區永租，根據第1XXX6號登錄所示，載於XXXX冊第435頁(第41頁)(已確定事實J項)。

(譯本)

— 通過 1883 年 9 月 3 日在公物會公所繕立的公證書，該不動產被承租給丁，而導致作出有關利用權登記的申請被登記為“1883 年 9 月 24 日 1 號”(第 40 頁)(已確定事實 K 項)。

— 標示於第 698 號的土地(其利用權登錄在原告名下)經丁出售給原告(已確定事實 L 項)。

— [街道(1)]10 號(標示於物業登記局 XXX 冊第 125 頁背頁第 2867 號的土地)的利用權登錄在第一被告名下，見 G 冊第 13XXX2 號登錄(第 55 頁至第 58 頁)(已確定事實 M 項)。

— [街道(1)]10 號土地的房地產標示在其摘錄中亦載有該街道 8 號的資料(第 56 頁)(已確定事實 N 項)。

— 原告針對眾被告提起保全程序(第 CV2-11-0037-CAO-A 號)，第一審法院於 2011 年 2 月 28 日作出裁判，裁定請求不成立，保全程序不獲批准(已確定事實 O 項)。

— 中級法院透過 2011 年 7 月 21 日的合議庭裁判裁定原告(上述保全程序的申請人)提起的上訴敗訴(已確定事實 P 項)。

— 終審法院透過 2011 年 12 月 14 日的合議庭裁判裁定上訴勝訴並批准所申請的保全措施，勒令被申請人(本案眾被告)不得對[街道(1)]8 號的土地作出任何行為，尤其是可能妨礙申請人對該土地之占有的行為(已確定事實 Q 項)。

(譯本)

—2006 年 4 月 4 日，第一被告與標示編號第 2867 號的所有權人戊及己簽訂買賣公證書，並於 2006 年 4 月 7 日，向澳門物業登記局申請取得業權登記。
(已確定事實 R 項)

—根據物業登記局發出的物業登記證明書獲悉，於 1944 年 10 月 24 日，標示編號第 2867 號的土地已由庚先生取得該土地利用權，並於 1944 年 10 月 26 日以庚先生名義登錄在澳門物業登記局，業權登錄編號為 2XX45 號。(第 298 頁)(已確定事實 S 項)

—隨後，於 2003 年 2 月 21 日，戊 (E) 及己 (F) 於辛私人公證署透過買賣公證書形式向庚取得標示編號第 2867 號的土地的利用權，並於 2003 年 2 月 28 日以戊 (E) 及己 (F) 名義登錄在澳門物業登記局，業權登錄編號為 6XXX3G 號。(第 299 頁)(已確定事實 T 項)

*

調查基礎表：

— 第 24 頁至第 25 頁的確定性地籍圖所指地段現時的門牌號碼是[街道 (1)]6 號(對調查基礎表疑問點 1 的回答)。

— 標示於物業登記局第 698 號的土地(以下簡稱第 698 號土地)對應在第 24 頁至第 25 頁的地籍圖上所標示的地段和應原告申請發出並載於卷宗第 27 頁及第 28 頁的地籍圖上所指的 A 地塊(對調查基礎表疑問點 2 的回答)。

(譯本)

— 第 27 頁及第 28 頁的地籍圖上所標示的 A 地段現在的門牌號碼是[街道(1)]8 號(對調查基礎表疑問點 3 的回答)。

— 標示於物業登記局第 1471 號的土地(以下簡稱第 1471 號土地)對應第 24 頁至第 25 頁的地籍圖上所標示的地段，以及第 27 頁及第 28 頁的地籍圖所標示的 A 地塊(對調查基礎表疑問點 4 的回答)。

— 現在位於[街道(1)]6 號和 8 號的土地的總面積 181 平方米，相當於第 24 頁至第 25 頁的地籍圖上所標示的地段和第 27 頁及第 28 頁的地籍圖所標示的 A 地段的面積總和(對調查基礎表疑問點 5 的回答)。

— 位於現在[街道(1)]6 號和 8 號的土地的四至如下(對調查基礎表疑問點 6 的回答)：

東北 — [街道(1)]4A 號(第 13367 號)及[街道(2)]119D 號；

東南 — [街道(1)]；

西南 — [街道(3)]11-11A 號(第 11259 號)、13-13B 號(第 11260 號)和[街道(1)]10 號(第 2867 號)；

西北 — [街道(2)]121-123 號，[街道(3)]9-9B 號(第 11748 號)和[街道(2)]119D 號(甲一)。

— 位於現在[街道(1)]6 號和 8 號的土地上，數十年來一直建有一棟樓宇，該樓宇於 2005 年完全拆除(對調查基礎表疑問點 7 的回答)。

(譯本)

- 建造該樓宇的平台和結構是共同的(對調查基礎表疑問點 8 的回答)。
- 自該樓宇拆除後，位於現在[街道(1)]6 號和 8 號的土地上僅保留樓宇的部分正面牆體和邊牆(對調查基礎表疑問點 9 的回答)。
- 之所以保留是為了與相鄰樓宇劃界，尤其是與位於現在[街道(1)]10 號、標示於物業登記局 XXX 冊第 125 頁背頁第 2867 號的土地相分隔(以下簡稱第 2867 號土地)(對調查基礎表疑問點 10 的回答)。
- 原告從丁處購買的第 698 號土地亦登錄於物業登記局第 1471 號(對調查基礎表疑問點 12 的回答)。
- 位於現時[街道(1)]6 號和 8 號的土地的西南方是第 2867 號土地(對調查基礎表疑問點 13 的回答)。
- 當時在位於現時[街道(1)]6 號和 8 號的土地上興建的樓宇完全獨立於現時[街道(1)]10 號的土地(對調查基礎表疑問點 14 的回答)。
- 在現時[街道(1)]10 號土地上興建的樓宇於 2000 年拆除(對調查基礎表疑問點 15 的回答)。
- 原告於 1934 年提交工程計劃以供當時的工務局批准，計劃是在現時[街道(1)]6 號和 8 號的土地上興建樓宇，該樓宇有兩個獨立入口，各有一個地面層、一樓和二樓(對調查基礎表疑問點 16 的回答)。
- 有關計劃經當時的工務局批准，工務局為此發出 1934 年 3 月 5 第 96 號

(譯本)

工程準照(對調查基礎表疑問點 17 的回答)。

— 原告在位於現時[街道(1)]6 號和 8 號的土地上自費興建樓宇，並於 1937 年或更早被劃定為[街道(1)]6 號和 8 號，維持至今(對調查基礎表疑問點 18 的回答)。

— 在未查明但不晚於 1938 年的某日，在對疑問點 7 和 16 的回答中所指的樓宇興建完成，原告作為主人從中獲取收益(對調查基礎表疑問點 19 的回答)。

— 曾經和目前在現時位於[街道(1)]6 號和 8 號的土地附近居住的人，以及經常去該地後面的甲一的人都將原告視為該土地正當且唯一的所有權人(對調查基礎表疑問點 20 的回答)。

— 需要解決與該幅土地有關的某些事務(除了在 2005 年拆除在土地上興建的樓宇)而拜訪原告的公共實體，如土地工務運輸局，將原告視為現時[街道(1)]6 號和 8 號的土地的正當所有權人(對調查基礎表疑問點 21 的回答)。

— 這些年來直到拆除樓宇，原告一直自認為是現時[街道(1)]6 號和 8 號土地的所有權人，總是自費且主動地維護其上興建的樓宇(對調查基礎表疑問點 22 的回答)。

— 尤其是在必要時粉刷外牆，以及維修和更換門窗(對調查基礎表疑問點 23 的回答)。

— 原告在土地上所建樓宇的最高層設立了一間學校，在其領導下運作(對

(譯本)

調查基礎表疑問點 24 的回答)。

— 除了上述目的之外，原告還將其出租，向租客收取相應租金(對調查基礎表疑問點 25 的回答)。

— 該樓宇的最後一位租客是一名中國古董商，在租用期間向原告支付相應租金，直至 2005 年拆除建築物前不久(對調查基礎表疑問點 26 的回答)。

— 由於建於該處的樓宇已嚴重破舊，需要進行結構性及根本性修繕，原告因高昂費用而選擇不維修(對調查基礎表疑問點 27 的回答)。

— 對調查基礎表疑問點 9 和 10 的回答中所載的內容(對調查基礎表疑問點 29 的回答)。

— 在拆除之後，原告在該地區兩名鄰居的請求之下，給他們騰出存放物料的空間(對調查基礎表疑問點 30 的回答)。

— 原告通過其負責人或僱員，定期前往現時[街道(1)]6 號和 8 號的土地，以便檢查並維護其狀況(對調查基礎表疑問點 32 的回答)。

— 原告作出了在對疑問點 16、18、19、22 至 25、27、29、30 和 32 的回答中所指的行為，想要成為並且確信自己就是現時[街道(1)]6 號和 8 號土地的所有權人，並認為沒有損害他人權利(對調查基礎表疑問點 33 的回答)。

— 從未間斷(對調查基礎表疑問點 34 的回答)。

(譯本)

— 直到 2010 年，從未使用暴力且未遭任何人反對，尤其是物業登記局第 2867 號房地產標示所指的現時[街道(1)]10 號土地的過去多名所有權人的反對(對調查基礎表疑問點 35 的回答)。

— 2010 年，第一被告，即物業登記局第 2867 號標示所指的現時[街道(1)]10 號土地的所有權人，要求原告清空現時[街道(1)]8 號的地段(對調查基礎表疑問點 36 的回答)。

— 在繕立已確定事實 R 項所指的公證書時，現時[街道(1)]8 號的土地上還沒有任何建築物，只有一些瓦礫和矮牆，入口被鎖起來(對調查基礎表疑問點 39 的回答)。

— 拆除在現時[街道(1)]6 號和 8 號的土地上所建的樓宇後，土地工務運輸局於 2006 年 2 月 27 日通知戊和己支付拆除有倒塌風險的樓宇位於[街道(1)]8 號部分的費用，因為第 2867 號房地產標示摘錄提及[街道(1)]8 號和 10 號(對調查基礎表疑問點 41 的回答)。

— 戊和己(第 2867 號土地當時的所有權人)雖然一開始否認自己是現時[街道(1)]8 號地段的所有權人，但最終還是每人支付了 25,750.00 澳門元的拆除費用(對調查基礎表疑問點 42 的回答)。

— 原告沒有支付現時[街道(1)]8 號地段上所建樓宇的拆除費用(對調查基礎表疑問點 43 的回答)。

(譯本)

— 2005 年，拆除現時[街道(1)]6 號和 8 號地段上所建的樓宇時，土地工務運輸局認為戊和己是現時[街道(1)]8 號地段的所有權人，因為第 2867 號標示摘錄提及[街道(1)]8 號和 10 號(對調查基礎表疑問點 45 的回答)。

— 對調查基礎表疑問點 39 的回答中所載的內容(對調查基礎表疑問點 46 的回答)。

— 2010 年 6 月 22 日，第一被告與第二被告訂立了一份預約合同，用以買賣標示於物業登記局第 2867 號的[街道(1)]8 號和 10 號的土地(對調查基礎表疑問點 50 的回答)。

— 在簽訂預約合同當日，第一被告從第二被告處收取了 2,500,000.00 港元的定金，雙方約定，餘款 5,000,000.00 港元在第一被告自簽訂預約合同起開始計算的 60 日期間內就對疑問點 50 的回答中所指土地訂立買賣公證書或簽署對第二被告的具特別權力的授權書時再予一次性支付(對調查基礎表疑問點 51 的回答)。

— 2010 年 8 月 23 日，第一被告就對疑問點 50 的回答中所指土地向第二被告簽署具特別權力的授權書(對調查基礎表疑問點 52 的回答)。

— 上述授權書授予的權力包含一般管理，出售有關土地，收取款項和定金，向土地工務運輸局提交計劃草案、工程計劃、平面圖和準照，以及就該土地作出雙方代理法律行為(對調查基礎表疑問點 53 的回答)」(見第 2123 頁背頁至第 2127 頁及附卷第 27 頁)。

(譯本)

法律

三、向本審級提起的上訴共有兩項。

其中一項是由原告(“甲一”)提起的上訴，另一項則是由第一被告(乙)提起的上訴。

讓我們首先來列出兩上訴人所提出的問題。

原告“甲一”對被上訴裁判提出質疑，因為該裁判確認了其於起訴狀 a 項至 c 項所提出的請求不成立。

它既對初級法院為此所提出的理據(即必須首先請求更正相關土地的地籍圖)提出質疑，亦對中級法院所提出的理據(即必須首先請求更正相關的物業登記)提出質疑。

而第一被告乙則在其上訴中提出以下問題：

— 不正確適用澳門《民事訴訟法典》第 599 條，以及由此導致合議庭裁判因“遺漏審理”而無效；

(譯本)

- 合議庭裁判因判處有別於請求的事項而無效；以及，
- 被上訴的合議庭裁判因“遺漏審理”其於先前的上訴中提出的若干問題而無效，尤其是以下各項：
 - a) 初級法院的判決因“過度審理”而無效；
 - b) 判決因所作判處超逾請求而無效；
 - c) 判決因裁判與其理由說明存在矛盾而無效；
 - d) 因錯誤評價證據而對事實提出的質疑；
 - e) 未考慮占有的中斷；及
 - f) 不能宣告時效取得。

3.1、基於邏輯上的先後關係，首先討論被告所提出的問題(該等問題可能會導致不必審理原告提出的問題)。

讓我們來看。

(譯本)

上訴人提出被上訴的合議庭裁判因“遺漏審理”而“無效”，因為被上訴法院認為不符合澳門《民事訴訟法典》第 599 條所規定的要件，從而駁回了其所提出的“質疑事實問題”的上訴。

然而，經審視被上訴的合議庭裁判，我們認為，與上訴人所言相反，被上訴法院已經對“事實問題”給予了相當的關注。

考慮到本院先前所作的合議庭裁判，亦不可能有其他的處理方式。我們在先前的裁判中曾指出：“(……) 被上訴的合議庭裁判不當地適用了澳門《民事訴訟法典》第 629 條第 4 款，因此現上訴人在這方面提出的質疑是有道理的，應將案件發回中級法院，以便其依法行使所賦予之權力，在不存在其他阻卻事由的情況下，根據卷宗內現有的證據資料對事實問題作出評價，從而就上訴人對初級法院判決提起的上訴重新作出決定 (……)” (見第 2045 頁)。

事實上，可以看到，被上訴的合議庭裁判在“事實事宜的評價”部分(詳見卷宗第 2127 頁至 2146 頁背頁，被上訴裁判第 67 頁至第 106 頁)已作詳盡論述，並最終得出如下結論：

“須指出，(第一被告的)質疑是以整體方式提出，因為：

(譯本)

1) 他沒有具體指明卷宗內有哪些證據資料支持作出與被上訴法院所認定的事實不同的決定；

2) 他所希望的，無非是他所提供的事實版本獲得法院接納，而拒絕原告提供的事實版本，而這並不足以成為變更相關回答的理由；

3) 要想成功質疑已確定的事實事宜，單純對作為審判者之心證基礎的證據資料提出懷疑並不足夠，尚須指明足以支持其所想要取得之決定的具體證據資料，而這清楚顯示出相關質疑並未按照《民事訴訟法典》第 599 條的規定提出；

4) 同樣未見被上訴法院在證據的評價上存有錯誤，而這也是駁回該部分上訴，維持原審法院所確定的對各問題之回答的充分理由”（見第 2146 頁至 2146 頁背頁）。

因此，上訴人所提出的“被上訴法院完全忽略了對事實問題作出重新評價”的理據無法成立，不能認定存在所指控的“因遺漏審理而無效”，亦不能認為(可能)存在“違反澳門《民事訴訟法典》第 599 條”的情形，因為合議庭裁判指出上訴人未能具體指明卷宗內所載或已作記錄的哪些“具體證據資料”要求(就事實問題的具體各項)作出與被上訴裁判不同的決定。

(譯本)

事實上，與上訴人所述相反，中級法院並沒有迴避審理上訴中涉及對事實事宜提出質疑的部分，而是對證據資料進行了(整體)評價，並指明及處理了對裁定原告提出的請求成立具有重要性的問題，以及(第一)被告/現上訴人所提出的各項具體情節，在分析了卷宗內所載的證據資料後，認定初級法院在證據評價方面並不存在所指的瑕疵(實際上，該院在事實事宜的決定中已作清楚闡述及充分說明)。

我們完全清楚，(除了澳門《民事訴訟法典》第 649 條第 2 款所規定的例外情況外)本終審法院並無權限亦無職能“對證據作出重新評價”，但從上訴人——盡其努力——對在本案中所得出的事實結論提出的各項論據中(見其向中級法院提起的上訴陳述第 17 頁至第 47 頁，以及相應的、極為詳盡的第 38 項至第 173 項結論)可以(清楚地)看到，他先是對多個證人的可靠性提出一連串(無根據的)懷疑，之後又對其他證據資料作出(明顯)片面且偏頗——甚至可以說是輕率——的解讀，以此試圖推翻初級法院所得出的結論。

然而必須注意的是，倘若上訴人(只是)想要質疑證人證言的“可信性”，那麼更為恰當的做法是(在審判聽證期間)——適時——提出澳門《民事訴訟法典》第 543 條至第 546 條所規定的“反駁”或“對質”的附隨事項。

(譯本)

另一方面，正如之前已強調的那樣：“(……)單純對作為審判者之心證基礎的證據資料提出懷疑並不足夠(……)”，更遑論單純要求其所提供的“(……)事實版本獲得法院接納(……)”(見第 2146 頁)。

因此，至關重要且顯而易見的是，必須提出能夠說服法官作出合理決定，從而推翻在本案中由卷宗內所載證據支持的事實裁決的——堅實且確鑿的——論據。

可以理解，該事實裁決——其不可避免地將會成為任何司法裁決的依據——或許並不符合上訴人的期望，然而，顯而易見，若上訴人要推翻或反駁原審法院所得出的結論，絕非僅憑其單方面的“不認同”或“不服”即可達成。

本院對 2022 年 10 月 19 日第 189/2020 號案的合議庭裁判記憶猶新，該裁判的摘要載明以下內容：

「1. 澳門《民事訴訟法典》第 599 條——標題為“就事實方面之裁判提出爭執之上訴人之責任”——的規定源自於訴訟上的合作原則以及誠實與善意原則等結構性原則，最終目的為確保所提起之上訴本身的嚴肅性，並防止擴大審理權限以及隨之而來擴大對第一審法院所作決定提出質疑的可能性，將其用於純粹的拖延目的，僅為延遲一項無可置疑正確的決定轉為確定。

(譯本)

因此，要求上訴人必須精準、清楚且明確地指明其在哪些具體的事實點上不同意法院的評價，並應透過明確援引已調查的證據來論證其不同意，藉此設法使對存在爭議的具體事實點進行真正的重新評價成為可能，而不致在審理上訴時造成過度的拖延成本。

2. 然而，(且須承認在就此“事宜”作出決定時，在上訴人是否遵守了其所承擔的上述“質疑責任”的判斷上，始終存在某種主觀性)，更適宜採取(較為)“實際”或“務實”的態度，避免“過度的形式主義”，盡量優先考慮“實質真實”，否則將面臨(完全)堵塞對事實裁決提出質疑的可能性的風險。

3. 中級法院不應僅限於審查第一審法官的心證是否受到某種“明顯”的證據程序方面的錯誤所污染，而是應分析及思考導致形成該被質疑的“心證”的整個“過程”，並根據所提出的主張，就第一審法院所調查的證據形成“新的心證”。

換言之，中級法院不應(僅限於)審查原審法院所進行的證據調查的(形式)“合法性”——即相關決定是否援引“自由心證原則”而作出，以及(抽象而言)是否並無違反任何關於法定證據或限定證據的規則——而是應當對被請求進行“審查”的原審法院所作評價正確與否進行切實分析，並(最終)形成(其)“自身心證”。

所謂“事實事宜的第二審級”，要想做到真正有效，意味著——更確切地說，是要求——對證據進行(同樣切實的)“重新評價”，此評價建立在對作為被質疑的事實裁決(或裁決中被質疑部分)基礎的證據，以及上訴人所指出用以反駁或

(譯本)

變更該裁決的“證據”進行“(重新)批判性分析”的基礎之上，並形成“(新的)自身心證”，單純對已進行之審判作抽象評價並不足夠。

4. 然而，第二審級所進行的“證據的重新評價”及“新的(或自身)心證”並不構成亦不意味著“第二次審判”。

事實上，重新評價的“對象”只能是“被質疑的事實事宜”，且即使假設“全部”的事實裁決均被質疑，作出(重新)評價的出發點仍為上訴人所指明的“具體證據資料”。

5. 若不這樣理解，則所涉及的“法律規定”極易淪為“一紙空文”，只需要提出抽象且籠統的論述，無任何深度、個別性或對具體案件的針對性，從而通過(純粹)形式上的事實問題的雙重審級而損害實質真實與正義」。

從以上轉錄的內容——亦為上訴人所引述的合議庭裁判——中，可以(毫無疑問地)得出以下結論：中級法院應對證據進行——全新的——全面評價，以確保事實事宜雙重審級的真正存在。

然而，倘若試圖從本終審法院所採納的見解中推論出被上訴法院僅因當事人就事實事宜提起上訴，即必須作出一項與第一審法院不同的全新決定，則未免有些誇大其詞。

最後尚須指出，若主張原審法院根據澳門《民事訴訟法典》第 599 條

(譯本)

第 3 款的規定，有義務行使其“依職權調查”的權力，以彌補上訴人未能充分證明其所認為在證據的評價方面存在之瑕疵的疏失，同樣是不恰當的。

綜上所述，在這個部分，(第一)被告所提起的上訴理由不成立。

— 上訴人還提出，根據《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 c 項的規定，被上訴裁判因“判處有別於請求的事項”而無效。

上訴人認為，法院在本訴訟中逾越了其審理權的界限，因為原告原本請求確認其為本案所爭議之地段的“所有權人”，而終局裁判卻載明其為該等地段的“利用權人”。

然而實際上，被上訴的合議庭裁判維持了初級法院所作判決的全部內容，並不存在現上訴人提出的上述瑕疵。

起訴狀的訴求旨在使原告提出的請求獲法院裁定成立，尤其是：

“d) 為一切法律效力，尤其是登記效力，宣告原告為在作為文件 5 及文件 6 於卷宗內提交的地籍圖中所標示的、位於[街道(1)]6 號及 8 號(以第 698 號及第 1471 號標示)、面積為 185 平方米，且具有以下四至的土地的

(譯本)

唯一利用權人：

東北－[街道(1)]4A 號(第 13367 號)及[街道(2)]119D 號；

東南－[街道(1)]；

西南－[街道(3)]11-11A 號(第 11259 號)、13-13B 號(第 11260 號)及[街道(1)]10 號(第 2867 號)；

西北：[街道(2)]121-123 號、[街道(3)]9-9B 號(第 11478 號)及[街道(2)]119D 號(甲一)”(見第 14 頁背頁至第 15 頁)。

訴訟程序依其正常步驟進行，最後法院作出判決，裁定如下：

「四、決定

綜上所述，本院裁定訴訟理由部分成立，並：

1、宣告原告“甲慈善會”或“甲一”為位於[街道(1)]6 號(標示於卷宗第 24 頁至第 25 頁的地籍圖中)及[街道(1)]8 號(在卷宗第 27 頁至第 28 頁的地籍圖中標示為 A 地段)的土地的利用權人，這兩個地段的總面積為 181 平方米，並具有以下四至：

(譯本)

東北 – [街道(1)]4A 號(第 13367 號)及[街道(2)]119D 號；

東南 – [街道(1)]；

西南 – [街道(3)]11-11A 號(第 11259 號)、13-13B 號(第 11260 號)及[街道(1)]10 號；

西北 – [街道(2)]121-123 號、[街道(3)]9-9B 號(第 11748 號)及[街道(2)]119D 號(甲一)；及

2、駁回原告針對被告乙、丙、丁的不確定繼承人及其他不確定利害關係人所提出的其餘請求。

(.....)

作出登記及通知」(見第 1475 頁至第 1475 頁背頁)。

顯而易見，並沒有違反澳門《民事訴訟法典》第 564 條所設定的界限，因此，初級法院所作的判決及中級法院確認該判決的合議庭裁判並不存在上訴人所提出的澳門《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 e 項所規定的無效瑕疵。

(譯本)

正如原告/被上訴人在其上訴答辯狀中簡要總結的那樣：“初級法院(及隨後的中級法院)嚴格遵循原告/被上訴人所提出的請求，因此，上訴人根據《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 e 項的規定指控該裁判因違反第 564 條第 1 款的規定而存有的無效並不存在，基於此，應裁定其理由不成立”(見第 2260 頁背頁)。

上訴人援引中級法院於 2013 年 11 月 14 日在第 535/2013 號案的合議庭裁判中所闡述的司法見解，當中裁定並概括指出：“如某土地的田底權已登記在澳門特別行政區名下，則無法取得該土地的完全所有權，否則將違反《基本法》第 7 條的規定”。

然而，正如本案裁決所(清楚)顯示的那樣，上述裁判所採納的理解在此並不適用，因為並未認定原告擁有“完全所有權”，而僅僅是認定了——正如該裁判的文字所載——其擁有“利用權”。

另一方面，上訴人所援引的司法見解本身在該案中恰恰是裁定將卷宗發回第一審法院，以便“從透過時效取得制度而獲得利用權的角度”去審理

(譯本)

該請求，這當然是以存在這種可能性為前提。¹

另外，上訴人亦主張，被上訴的合議庭裁判還存有“因遺漏審理而無效”的瑕疵，理由是原審法院對其在針對第一審法院原判決提起的上訴的理由陳述中所提出的其他諸多“問題”均未予審理。

然而，與上訴人所言相反，澳門《民事訴訟法典》第 651 條規定，如發現所指的無效，必須將卷宗發回，在出現遺漏審理的情況下，終審法院不能代替被上訴法院對合議庭裁判進行糾正(見澳門《民事訴訟法典》第 651 條第 1 款的反義解釋及第 2 款)。

儘管如此，仍有必要提醒，法院並非必須對上訴陳述中提出的所有或任何“觀點”均作出回應，只是需要對所提出的(真正)“問題”進行審理並作出裁決，且以此等問題可能並應當對案件的辯論產生影響為限。

事實上，“若因法院認為對案件的裁決非屬必要，而使得合議庭裁判未對當事人所提出的全部觀點作出審理，則該裁判並不存有(因遺漏審理

¹ “原告在對上訴陳述所作的答覆中澄清，其無意透過時效而取得涉案土地的完全所有權，而僅欲取得其作為土地利用權人的資格，這一立場從未被原審法院審查，僅在上訴階段才提出，因此，根據澳門《民事訴訟法典》第 630 條的規定，上訴法院不得予以審理，否則將違反兩審級原則。因此，卷宗必須發回第一審法院，以便對原告所作的上述澄清可能產生的效果作出解釋和裁決，特別是從透過時效取得制度而獲得土地利用權的角度來審理該請求。”

(譯本)

而導致的)無效(見葡國最高司法法院 1950 年 7 月 7 日的合議庭裁判，載於《Boletim》雜誌，第 20 期，第 324 頁)。事實上，這是兩件不同的事情：未審理其應當審理的問題，以及未對當事人所提出的所有觀點、論據或理由作出審查。當事人向法院提出某一問題時，往往會逐步援引多項理由或依據以支持其觀點；重要的是法院須就所提出的問題作出裁決；法院無須對當事人用以支持其主張的所有依據或理由作出審理”(可參閱 Alberto dos Reis 著：《C.P.C. Anotado》，第五冊，第三版，第 143 頁；亦見於 Viriato de Lima 的著作：《Manual de Direito Processual Civil – Acção Declarativa Comum》，第三版，第 536 頁，以及近期作出的本終審法院 2025 年 1 月 15 日第 137/2024-I 號案、2025 年 6 月 6 日第 59/2022 號案及第 75/2023 號案、2025 年 7 月 11 日第 57/2025-I 號案、2025 年 7 月 25 日第 124/2024 號案、2025 年 9 月 26 日第 66/2022 號案以及 2025 年 12 月 5 日第 36/2023-I 號案的合議庭裁判)。

事實上，“問題”僅指“(……)各當事人所提出的要求法院就此作出裁決的訴訟請求，以及當事人之間對此真正展開辯論的一般訴訟前提及任何特別(訴訟)行為的特定前提”(可參閱 Antunes Varela 的著作，載於《Revista de Legislação e Jurisprudência》雜誌，第 122 年，第 112 頁)。

根據澳門《民事訴訟法典》第 630 條第 2 款規定：“如上訴所針對之法

(譯本)

院並無審理某些問題，尤其是由於認為該等問題受到有關爭議之解決結果影響而無須審理，但中級法院認為上訴理由成立且審理該等問題並無任何障礙者，只要其具備必需資料，得於廢止上訴所針對之裁判之同一合議庭裁判中審理該等問題”。

在本案中，原審法院認為，上訴人所提出的大多數問題此前(已經)成為“(……)被上訴法院考量及裁決的對象，而在本審級，我們未發現存有不正確適用法律的瑕疵，更未發現存有導致所作裁決非有效的瑕疵”。

有鑒於此，被上訴裁判還指出：“根據被上訴法院所作的裁決及理由說明，在事實事宜並未變更的情況下，我們的結論是，原審法院對事實進行了審慎的分析，並正確適用了應適用的法律規範，作出了明智且具法律依據的決定，因此，根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款的規定，被上訴裁決應予維持”(詳見卷宗第 2159 頁至第 2159 頁背頁)，同時，被上訴裁判亦認為，上訴人在上訴中所提出的問題此前已由初級法院在被上訴判決中作出審查，並明確採納了該判決的理由說明，同時亦未迴避對所提出的無效瑕疵發表補充評論，並將原告在其答辯狀中所提出的若干觀點轉用為其自身觀點，將其直接轉錄至裁判的理由說明當中。

但無論如何，為了能使以上所闡述的內容更為清晰，還是要作出以下說明，首先指出並列明上訴人認為中級法院未曾——適當——審理的問

(譯本)

題。

— a) “過度審理”(見本上訴第 20 項至第 23 項結論，以及向中級法院提起之上訴的第 7 項至第 12 項結論)：

上訴人指出，初級法院不當地裁定原告在 e 項中提出的補充請求理由成立。

現在讓我們來看看原告在 e 項中提出的補充請求：

“e) 作為補充，倘認定第 698 號標示與第 1471 號標示之間不存在重複，且在作為起訴狀文件 6 於卷宗內提交的地籍圖中所標示的地塊(涉及[街道(1)] 8 號)以及在作為文件 5 於卷宗內提交的地籍圖中所標示的土地並不屬於上述標示的組成部分，而是已被包含並構成涉及[街道(1)]10 號土地的第 2867 號標示的組成部分，則為一切法律效力，尤其是登記效力，宣告原告為在作為起訴狀文件 6 於卷宗內提交的地籍圖中所標示之土地的合法所有權人，因其已透過取得時效制度而獲得該土地，並繼而命令作出《物業登記法典》第 82 條規定的行為，例如將該地塊從第 2867 號標示中分離以及將其合併至第 698 號標示，並轉錄涉及載於 XXXX 冊第 394

(譯本)

頁、相關田底權登記在澳門特區名下的第 8714 號登錄的備考，或開立一個新的標示，並在其中亦載明該田底權的登錄以及原告名下的不動產取得登錄”(詳見卷宗第 332 頁)。

該補充請求成立的前提是——除了上訴人所列舉的條件須得到滿足之外，還必須查明本案所爭論的土地——“在作為起訴狀文件 6 於卷宗內提交的地籍圖中所標示的地塊(涉及[街道(1)] 8 號)”——是利用權登記在被告/現上訴人名下的第 2867 號房地產標示的組成部分。

現在我們來看初級法院所作的經原審法院確認的終局判決的判詞部分：

「四、決定

綜上所述，本院裁定訴訟理由部分成立，並：

1、宣告原告“甲慈善會”或“甲一”為位於[街道(1)]6 號(標示於卷宗第 24 頁至第 25 頁的地籍圖中)及[街道(1)]8 號(在卷宗第 27 頁至第 28 頁的地籍圖中標示為 A 地段)的土地的利用權人，這兩個地段的總面積為 181 平方米，並具有以下四至：

(譯本)

東北 – [街道(1)]4A 號(第 13367 號)及[街道(2)]119D 號；

東南 – [街道(1)]；

西南 – [街道(3)]11-11A 號(第 11259 號)、13-13B 號(第 11260 號)及[街道(1)]10 號；

西北 – [街道(2)]121-123 號、[街道(3)]9-9B 號(第 11748 號)及[街道(2)]119D 號(甲一)；及

2、駁回原告針對被告乙、丙、丁的不確定繼承人及其他不確定利害關係人所提出的其餘請求。

(……)」(見第 1475 頁至第 1475 頁背頁)。

由此我們看出，法院的裁判(更不用說其理由說明)完全無法體現出原告在 e 項中提出的“補充請求”被裁定為理由成立，因為法院從未認定涉案的任何土地屬“第 2867 號標示”的組成部分，而關於這一點，上訴人本人亦予明確承認。

下兩級法院所作的裁決，從字面上來看，完全在原告在 d 項中所提請求的界限之內，為便於參考，現將其內容轉錄如下：

(譯本)

“d) 為一切法律效力，尤其是登記效力，宣告原告為在作為文件 5 及文件 6 於卷宗內提交的地籍圖中所標示的、位於[街道(1)]6 號及 8 號(以第 698 號及第 1471 號標示)、面積為 185 平方米，且具有以下四至的土地的唯一利用權人：

- 東北 – [街道(1)]4A 號(第 13367 號)及[街道(2)]119D 號；
- 東南 – [街道(1)]；
- 西南 – [街道(3)]11-11A 號(第 11259 號)、13-13B 號(第 11260 號)及[街道(1)]10 號(第 2867 號)；
- 西北 – [街道(2)]121-123 號、[街道(3)]9-9B 號(第 11478 號)及[街道(2)]119D 號(甲一)”。

下兩級法院的推理是建立在原告主張其擁有權利的各地段的利用權在事實及法律上均“歸原告所有”的前提之上，即便明知物業登記及地籍登記對實際情況作出了錯誤的表述：“結合上文所闡述的一切，我們的結論是，原告請求宣告其為[街道(1)]6 號及 8 號地段的利用權人，這一主張不但在購買該等地段方面有依據，而且在原告對該等地段所行使的占有方面亦有依據”(詳見卷宗第 1474 頁背頁至第 1475 頁以及第 2157 頁)。

(譯本)

初級法院明確認定，原告所主張其擁有權利的各地段屬於第 698 號或第 1471 號房地產標示(重複標示)的組成部分，由於原告在十九世紀已向有權限之人購買了該等地段，因此它們的利用權應歸屬於原告。

並在理由說明中清楚載明，原告一直維持著公開、和平、連續及善意的占有，這本可使其通過時效的方式來取得相關地段的利用權，但由於原告具備憑證且已辦理登記(只是未更新)的權利已獲承認，故沒有必要採取這種方式。

原告的主請求正是基於這兩項依據而提出的，因此，原告辯稱存在“所作判處超逾請求”的情況，顯然毫無道理。

當然我們承認，初級法院在其判決的理由說明中所作的以下闡述，可能導致現上訴人產生了誤解：

“因此，只能裁定在 d 項至 f 項中所提出的請求部分成立，宣告原告擁有[街道(1)]6 號及 8 號各地段的利用權，該等地段分別在第 24 頁至第 25 頁及第 27 頁至第 28 頁的地籍圖中標明，並在後者中標示為 A 地段，同時具有上文已特別強調的特徵”(見第 1475 頁，下劃線為我們所加)。

然而，e 項和 f 項的請求並未獲得——且亦不可能獲得——法院的支

(譯本)

持。

只需留意判決的最終判詞部分，便能清楚看到理由說明中所出現的明顯“失誤”，因為對上述兩項補充請求中的任何一項進行審理，均必須以在卷宗第 27 頁及第 28 頁以字母“A”標示的土地屬於第 2867 號房地產標示(補充請求 e 項)或第 2863 號房地產標示(補充請求 f 項)的組成部分為前提。

相反，法院裁定 d 項請求成立，因其得出結論認為，位於[街道(1)]6 號和 8 號的土地屬於第 698 號房地產標示的組成部分。

其實，顯而易見，初級法院——與其令人費解地宣告的內容相反——絕不可能裁定 e 項及 f 項請求成立，首先是因為對這兩項請求作出審理或裁定其理由成立具有“補充”性質，必須以“主請求”不成立為前提。

此外，在邏輯上亦不可能在裁定 d 項主請求成立的同時，又裁定補充請求成立，因為這些請求之間是“相互排斥”的。

因此，必須澄清，與判決理由說明的字面所呈現的意思相反，原告在 e 項及 f 項中所提出的“補充請求”顯然並沒有被裁定為理由成立，這是從判決的最終判詞部分及其所作的“邏輯”和“事實”論證中所必然得出的結

(譯本)

論。

— b) 判處有別於請求的事項(見本上訴的第 24 項至第 27 項結論及向中級法院提起之上訴的第 18 項至第 30 項結論)。

上訴人認為法院所判處的事項有別於請求的事項，因為原告之前請求的是宣告其為涉案土地的所有權人，而初級法院的判決最終卻裁定其為該等土地的利用權人。

上訴人還認為，中級法院沒有就其所提出的這個問題發表任何意見。

正如我們之前已經強調的那樣，只需留意原告在 d 項中所提出的請求以及初級法院所作判決的最終判詞部分，便能發現上訴人顯然毫無道理。

其實，可以清楚看到，原審法院審理了所提出的“問題”——並將該問題定性為一個“偽命題”——因為「整個訴訟的提起都是為了宣告其為利用權人，因為卷宗內所載的文件已經表明該等土地須繳納地租，雖然在已確定事實的某些段落中使用了“所有權人”的表述，但對該表述應進行整體理解而非孤立看待，更不能脫離上下文去進行理解」(見第 2159 頁背頁)。

(譯本)

因此，上訴人所提出的這項無效亦不成立。

— c) 裁判與其理由說明之間存在矛盾(見本上訴的第 28 項至第 32 項結論，以及向中級法院提起之上訴的第 31 項至第 36 項結論)。

作為上述已審查之理據的另一種變體，上訴人主張被上訴裁判與其理由說明之間存在矛盾，因為從事實中可以得出原告為相關地段的所有權人，但在最終判詞部分卻載明其為該等地段的利用權人。

然而，一如所見，中級法院並未迴避就該問題作出裁決，這一點從上面引述的段落以及被上訴裁判所轉錄的原告提交的上訴答辯的段落中均可以清楚地看到。

— d) 因錯誤評價證據而對事實提出的質疑(見本上訴的第 3 項至第 9 項結論，以及向中級法院提起之上訴的第 38 項至第 173 項結論)：

上訴人再次提出評價證據的問題，這次的理由是原審法院沒有審理其在上訴中提出的理據。

(譯本)

正如此前已強調過的，法院並沒有義務審理當事人所提出的所有“觀點”、“論據”或“理由”，只有義務審理向其具體提出的問題。

在本案中，原審法院對已調查的證據進行了全面審查，最終認為初級法院所得出的結論優於在上訴中提出的理據，尤其是因為，如前所述，上訴人只是提出了沒有根據的懷疑，並對所調查的證據作出了帶有偏見的解讀。

— e) 占有的中斷(見本上訴的第 33 項至第 39 項結論，以及向中級法院提起之上訴的第 174 項至第 179 項結論)。

在此處，上訴人認為原審法院未對其在向該院提起的上訴的理由陳述中提出的占有中斷的問題作出審理。

中斷的事實表現為原告曾經承認其已喪失對[街道(1)]8 號的占有。

然而，首先應當指出的是，所提出的問題在事實事宜的裁判中得不到任何支持。

正是基於這個理由，同時也是由於認為該問題在第一審判決中已經被

(譯本)

妥善解決，故此原審法院根據澳門《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款的規定，轉用了該判決的理由說明。

事實上，該判決在其理由說明中明確討論了上訴人所提出的問題，現摘錄其中的以下段落：

“從這些事實中可以看到，原告長期以來對涉案地段作出了一系列的行為。經分析有關行為後，看不出其與所有權人所作的行為有什麼重大區別。

唯一的問題涉及 2005 年的拆除事件和 2010 年第一被告提出的清空土地的請求。

根據已確定的事實，於 2005 年，土地工務運輸局曾要求當時登記為第 2867 號標示所指之土地利用權人的戊和己支付位於[街道(1)]8 號地段上的部分建築物的拆除費用，因為該土地的房地產標示摘錄中提及了[街道(1)]8 號及 10 號，而上述人士亦支付了該等費用。

根據最後這項事實，土地工務運輸局於 2005 年並未將原告視為[街道(1)]8 號地段的擁有人。但是，我們不認為這項孤立的事實在本案中具有足以破壞原告之占有的重要性。這是因為，原告自 1934 年起一直作出的行為，以及這些年來鄰居和公共當局的態度，比上述事件更加重要。此外，土地工務運輸局 2005 年所採取的這種態度是完全合理的。因為，這種態度的基礎不是與知悉具體發生在[街道(1)]6 號和 8 號地段上的事實有關的經驗，而僅僅是建基於物業登記

(譯本)

上所載的內容，如前所述，它錯誤地指出現時[街道(1)]8 號的地段屬於第 2867 號標示所指土地的一部分，利用權歸戊和己所有。此外，這兩人起初還否認了土地工務運輸局認為他們具有的利用權人的身份。

關於第一被告 2010 年提出的清空土地的要求，所發生的情況是，儘管如此，原告仍繼續將有關地段提供予鄰居使用，並命令其負責人和僱員前往現場檢查或確保土地的狀況。此外，第一被告的這一要求並沒有使鄰居或第三人不再將原告視為該地段的正當主人。因此，該事件無法破壞原告的占有。

因此，存在占有的體素。

從這些事實中能夠得出的結論是，原告確信自己是以這兩個地段的利用權人的身份行事。亦存在占有心素，但僅限於利用權”(見第 1472 頁至第 1473 頁)。

鑒於以上所述，看不出存在所指的無效。

— f) 不可能通過時效而取得土地(見本上訴第 40 項至第 48 項結論，以及向中級法院所提上訴的第 180 項至第 197 項結論)。

我們來看。

(譯本)

上訴人在向中級法院提起的上訴中提出，不能像原告那樣，主張透過時效制度而取得該土地的利用權。

經分析被上訴裁判，我們沒有看到關於這個問題的明確表態，甚至連間接表態也沒有，因為它並未包含在初級法院所作判決的理由說明或最終判詞部分，而中級法院則全盤採納了初級法院判決書的理由說明(一如所見，根據澳門《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款的規定)。

然而，觀察判決的“最終判詞”部分，可以發現法院顯然沒有裁定原告透過時效制度取得相關土地，因此，從邏輯上來看，無需對所提的這一問題表態。

正如之前已經闡明的那樣，法院承認原告擁有在卷宗第 24 頁和第 25 頁予以詳細標示、以及在卷宗第 27 頁和第 28 頁以字母“A”標示的土地的“利用權”，原因是認為它們屬於利用權登記在原告名下的第 698 號房地產標示的組成部分。

當原告已經被承認擁有土地的利用權時，法院沒有必要再去裁定原告透過時效制度而取得相關權利。

因此，完全沒有必要審理這個問題。

(譯本)

3.2、原告“甲一”的上訴。

原告針對中級法院的合議庭裁判提起上訴，因為該裁判確認其在起訴狀 a 項至 c 項中提出的請求不成立。

這些請求涉及更新相關登記中的房地產標示，以便在登記中正確地反映出原告在 d)項中所提出的主請求被判成立的結果。

雖然法院已認定原告擁有相關土地——即於第 24 頁和第 25 頁劃定界限以及(僅)於第 27 頁和第 28 頁以字母“A”標示的地段——的利用權，但由於法院存有某些保留，導致原告在 a 項至 c 項中提出的其餘主請求被判不成立。

實際上，初級法院認為“(.....)原告為支持其主請求而提出的事實基本已獲證實”，但“有一個障礙使得我們無法裁定原告提出的多項主請求理由成立”(見第 1467 頁背頁)。

這是因為，根據卷宗第 24 頁和第 25 頁以及第 318 頁和第 319 頁的地籍圖，“.....標示於第 698 號的土地”——其利用權在物業登記中登錄在

(譯本)

原告名下——“就是現時位於[街道(1)]6 號的地段，西南方向是現時[街道(1)]8 號和 10 號的地段，而標示於第 2867 號的土地就是現時[街道(1)]8 號和 10 號的地段，東北方向是現時[街道(1)]6 號的地段。換言之，根據地籍圖，標示於第 698 號的土地不包含現時[街道(1)]8 號的地段，後者屬於標示於第 2867 號的土地的組成部分”(見第 1467 頁背頁至第 1468 頁)。

之後，該判決的理由說明還指出：「確定性地籍圖的效力規定在 1 月 17 日第 3/94/M 號法令第 14 條。根據該條，“1. 確定性地籍圖為有關房地產之所在地、面積及四至方面形體資料之充分憑證。2. 確定性地籍圖亦為調整及更正房地產標示中有關上款所述形體資料方面之充分憑證。3. 在涉及須作房地產登記之事實憑證內，房地產形體資料不得與第一款所述之確定性地籍圖之資料方面相抵觸或不協調”(下劃線為我們所添加)。

此外，更正(更準確地說是修改)物業登記資料的前提是提交載有擬更正或擬修改資料的臨時性地籍圖或確定性地籍圖(見同一法令第 15 條第 1 款和第 17 條)。

這也是原告自己所提及的《物業登記法典》第 25 條的要求，根據該條，“1. 在作出或更新房地產標示時，有關房地產之座落地點、面積及四至之資料，均不得與地籍資料相抵觸。2. 為作出任何引致開立標示或引致

(譯本)

更新標示內上款所指房地產識別資料之登記行為，須呈交地籍圖；如在現有標示內尚未載明地籍圖之編號及日期，亦須呈交地籍圖”(下劃線為我們所添加)。

因此，雖然在本案中已經查明，有關房地產標示與其所標示之土地的現狀不相符，但由於欠缺反映這一情況的臨時性地籍圖或確定性地籍圖，故無法像原告所請求的那樣命令修改物業登記」(見第 1468 頁及其背頁)。

從根本上來講，初級法院認為，由於原告未曾申請更正相關房地產標示的地籍圖，故無法修改相應的物業登記(一如所見，該院指出“.....雖然在本案中已經查明，有關房地產標示與其所標示之土地的現狀不相符，但由於欠缺反映這一情況的臨時性地籍圖或確定性地籍圖，故無法像原告所請求的那樣命令修改物業登記”，見第 1468 頁背頁)。

從最後這段引文中可以看到，法院確實調查了有關“土地的現狀”，它基本上符合原告所主張的情況：

“經審理事實事宜後查明，不論標示於第 698 號的土地，還是標示於第 1471 號的土地，均對應位於現時[街道(1)]6 號和 8 號的兩個地段，總面積為 181 平方米，且標示於第 698 號的土地亦標示於第 1471 號。關於第

(譯本)

698 號和第 1471 號房地產標示所指的土地，還證實了它擁有在對調查基礎表疑問點 6 和 13 的回答中所指的四至”，這便消除了“.....原告提出的可能存在重複標示的疑問”(見第 1466 頁背頁)。

該判決還指出：

“從最後一段所指的資料中可以得出，第 698 號標示和第 1471 號標示並沒有提及[街道(1)]8 號，從而使得這兩個標示不符合實際情況，在第 2867 號標示中提及的該門牌號碼也不符合實際情況。

然而，不能由此得出上述標示有誤的結論，因為正如從第 1420 頁背頁至第 1426 頁的理由說明中看到的那樣，法院認為上述偏差是隨著該等標示中所指之土地的門牌號碼變更而出現的，該變更發生在 1909 年至 1937 年之間，此後標示於第 698 號的土地有了現在的門牌號碼：[街道(1)]6 號和 8 號，標示於第 2867 號的土地有了現在的門牌號碼：[街道(1)]10 號，但相關的房地產標示並沒有隨著門牌號碼的變更而更新。

換言之，這不是登記的錯誤，而是遺漏更新上述土地的房地產標示中的資料，正如過去在物業登記局沒有被及時通知門牌號碼的變更時所經常發生的情況一樣”(見第 1467 頁及其背頁)。

(譯本)

基於已認定的事實，初級法院裁定原告提出的 d 項請求成立，因為「(.....)有關主張不直接涉及存在“錯誤”表述或欠缺標示有關土地之表述的房地產標示。原告所請求的實際上是確認其對兩個地段的所有權人身份，並指明了其具體地點，而上述加底線的對登記或房地產標示的個別提及為的是幫助指明上述地塊」(見第 1469 頁背頁)。

因此，“(.....)已證實原告是標示於第 698 號的土地的利用權人，它包括現時位於[街道(1)]6 號和 8 號的地段，因為原告從丁處購買了該地段，相關的取得登記於 1886 年 1 月 20 日繕立。

同時亦證實，標示於第 698 號的土地就是標示於第 1471 號的土地。

此外，還證實在第 24 頁至第 25 頁所載的確定性地籍圖中所標明的地段現時的門牌號碼是[街道(1)]6 號，而第 27 頁至第 28 頁所載地籍圖上的“A”地段現在的門牌號碼是[街道(1)]8 號。

還證實，前段中所指兩個地段的總面積為 181 平方米，擁有上述 d 項請求中所指的四至。

因此，d 項請求得到已認定事實的支持，應裁定其理由成立”(見第 1469 頁背頁至第 1470 頁)。

(譯本)

如前所述，法院“有限度”地裁定原告在 d 項中提出的請求成立，同時提出了以下保留：

「然而，正如之前已經提到的，該請求不能完全按照其所提出的那樣被裁定為理由成立。

這是因為，雖然存在第 24 頁至第 25 頁及第 318 頁至第 319 頁所載的確定性地籍圖，但未經協議或司法更正，這導致無法命令修改第 698 號和第 2867 號房地產標示中的資料，從而不能基於重複標示而註銷第 1471 號房地產標示。

首先，請求中提及標示於第 698 號和第 1471 號的土地的部分(見本判決第 27 頁劃線部分)不得予以保留，而應將“土地”替換為“所標明之地段”，並刪除“(標示於第 698 號和第 1471 號)”的部分。

將[街道(1)]10 號對應為第 2867 號標示的部分(見本判決第 28 頁劃線部分)亦是如此，因為這會給人一種錯誤印象，即在未預先更正載於卷宗第 24 頁至第 25 頁及第 318 頁至第 319 頁的確定性地籍圖之前，便可認定第 2867 號標示僅對應[街道(1)]10 號的地段，因此，必須刪除“第 2867 號”。

(譯本)

第三，不能提及所請求的宣告包含全部法律效力，並如原告所請求的那樣包括登記效力(見本裁判第 27 頁劃線部分)」(見第 1470 頁及其背頁)。

一如所見，中級法院在審理先前的上訴時，在其所作的合議庭裁判中指出，“從根本上說，原告是想要更正涉及[街道(1)]8 號土地的第 2867 號標示的物業登記”，並得出結論，“鑒於訴訟目前處於上訴階段，且有權限的登記官從未被要求就有關事宜發表看法，因為本案涉及特別事宜，立法者要求確保專業人士(登記官)通過提交意見書來參與其中，但在本案中並沒有進行這個步驟，故欠缺一項審理原告請求的法定前提，因此只能裁定原告的上訴理由不成立，維持被上訴裁判”(見第 2158 頁背頁及第 2159 頁，並援引《物業登記法典》第 114 條、第 121 條和第 122 條來支持以上立場)。

原告/上訴人不服被上訴的兩級法院所作的裁決，理由是“原告未曾根據 1 月 17 日第 3/94/M 號法令第 18 條和第 19 條的規定請求對有關地籍圖進行司法更正”，以及中級法院“認為上訴人/原告的更新登記的請求必須在《物業登記法典》第 114 條及續後數條所規定的司法更正程序中提出”(見結論 4，載於卷宗第 2202 頁背頁)。

概而言之，上訴人認為，初級法院的裁判是基於一項單純“形式上的”

(譯本)

理由——即未遵守第 3/94/M 號法令規定的形式——但沒有任何“訴訟上”、“實體上”或“實質上”的障礙去影響對其立場提供切實保障，還稱所有對於更正地籍圖請求的結果擁有重要利益的人都參與了訴訟程序，鑒於其所提請求的性質——以及既經證實的事實——更正地籍圖的請求應被視為默示包含在本訴訟的目的之內，因為就物業登記和地籍圖而言，“問題在於查明涉案土地在位置、面積和四至方面的真實狀況，以便使相關房地產標示反映並符合事實真相，從而保持真實與準確，履行主導物業登記的職責”(見結論 19，載於卷宗第 2204 頁背頁)。

另一方面，上訴人還認為，要求這些當事人必須通過提起“新的訴訟程序”去“更正地籍圖”是毫無道理的，因為新程序必然是以審理相同的“訴因”作為基礎，因此，新訴訟的結果絕不能有別於以下結論：“涉及實體問題的既定裁決在訴訟程序內外均具有強制力，不論是同一法院、其他法院還是任何其他當局均不得以不同方式確定適用於爭議實體關係的具體法律，並且涵蓋所審理之標的的全部可能的法律定性，因為關鍵是訴因的一致性，即具有法律重要性的具體事實，而不是該依據所涉及之法律定性的一致性：《民事訴訟法典》第 416 條第 1 款和第 417 條第 4 款”(見結論 39，卷宗第 2207 頁至第 2207 頁背頁)。

因此其結論是，“(.....) 下兩級法院裁定原告的 a 項、b 項和 c 項請求

(譯本)

不成立是錯誤的，違反及錯誤解釋了《民法典》第 209 條，《物業登記法典》第 7 條和第 25 條，1 月 17 日第 3/94/M 號法令第 14 條、第 18 條和第 19 條，以及《民事訴訟法典》第 5 條、第 416 條、第 417 條、第 571 條 d 項、第 574 條第 1 款、第 575 條和第 576 條的規定，因此，懇請法官閣下予以補充，並作出批准上述各項請求的裁判”(見結論 42，載於卷宗第 2207 頁背頁至第 2208 頁)。

那麼，應如何處理？

關於中級法院提出的新論據，上訴人認為，這是對《物業登記法典》第 114 條及續後數條的錯誤解讀。

登記的司法更正程序並不是恰當的程序，因為該等登記的瑕疵並非源於它們與其所依據的憑證之間的“不準確”或“不相符”，且相關房地產標示亦非基於有關地籍圖而作出。

與被上訴法院的看法相反，上訴人的目的並不是“更正”涉及第 2867 號標示的物業登記，而是“更新”第 698 號和第 1471 號標示，因而提出：“中級法院在駁回原告的訴訟請求時錯誤地解釋了所適用的登記規則，從而違反了《物業登記法典》第 7 條、第 25 條、第 71 條、第 114 條及續後

(譯本)

數條的規定，因此應予撤銷，並改為裁定上述請求完全成立”(見結論 61，載於卷宗第 2210 頁)。

被告乙亦就原告的上訴遞交了上訴答辯，聲稱法院沒有資格更正相關地籍圖，因為並未遵守第 3/94/M 號法令為此所規定的專有程序，也沒有確保地圖繪製暨地籍局局長在訴訟程序中的參與。

他認為，批准一項並沒有明確提出的更正地籍圖的請求，會違反澳門《民事訴訟法典》第 212 條規定的“訴訟程序恆定原則”，從而使所作的司法裁判出現該法典第 571 條第 1 款 e 項規定的無效，原因是作出了“超越請求的判處”。

被上訴人還提出，鑒於原告所提出的請求，其本應採用《物業登記法典》第 114 條及後續條文所規定的更正機制，從而在這方面贊同中級法院所採取的立場。

誠如之前所述，上訴人擬實現的目標是，基於已認定的事實，希望其於起訴狀中提出的所有主請求均獲得法院的支持，以便案卷中所揭示的真實情況得以正確反映於物業登記中。

初級法院的判決認為，在未透過適當途徑推動相應地籍圖的更正之

(譯本)

前，不得更改房地產標示，因為根據《物業登記法典》第 25 條第 1 款的規定，“在作出或更新房地產標示時，有關房地產之座落地點、面積及四至之資料，均不得與地籍資料相抵觸”。

而中級法院則認為，未遵守《物業登記法典》第 114 條及後續條文所規定的物業登記更正程序(物業登記局局長未發表意見——見第 122 條第 3 款——導致不得審理將引致登記變更的請求)。

由於被上訴的合議庭裁判不論在裁判方面還是在相關理由方面均確認了第一審裁判(根據澳門《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款的規定)，因此中級法院應該是認為，上訴人本應同時推動第 3/94/M 號法令第 19 條所規定的更正以及《物業登記法典》第 114 條及後續條文所規定的更正。

在正式進入對本問題(的法律爭議)的討論之前，或許有必要首先列出本案所達成的基本事實結論。

在本案中，誠如前述，已經證實(且無爭議)：

“(……)原告為物業登記局第 698 號標示所指之土地的利用權人，該土地包括現時門牌號碼為[街道(1)]6 號及 8 號的地段，因為其向丁購得該土地，有關取得登記於 1886 年 1 月 20 日作出。

(譯本)

同時亦已確定，物業登記局第 698 號房地產標示所指的土地即為第 1471 號房地產標示所指的土地。

除此之外，亦已證實，載於卷宗第 24 頁至第 25 頁的確定性地籍圖中所標示的地段現時的門牌號碼為[街道(1)]6 號，而載於卷宗第 27 頁至第 28 頁的地籍圖中標示的 A 地段現時的門牌號碼為[街道(1)]8 號。

另外亦確定，上段所指的兩個地段的總面積為 181 平方米，並具有上述 d 項請求所載的四至”(見第 1469 頁背頁至第 1470 頁，下劃線為我們所加)。

被上訴的兩級法院還認定了以下事實：

- a) 原告為第 698 號標示所指之土地的利用權人(已確定事實 g 項)；
- b) 原告以合法的方式向丁購得該土地，有關取得登記於 1886 年 1 月 20 日作出(已確定事實 g 項和 l 項)；
- c) 第 698 號標示所指的土地包括現時門牌號碼為[街道(1)]6 號及 8 號的地段(對調查基礎表疑問點 1、2 及 3 的回答)；
- d) 現時[街道(1)]6 號對應卷宗第 24 頁至第 25 頁的確定性地籍圖中

(譯本)

所標示的地段(對調查基礎表疑問點 1 的回答)；

e) 現時[街道(1)]8 號對應卷宗第 27 頁至第 28 頁的地籍圖中以字母“A”標示的地段(對調查基礎表疑問點 3 的回答)；

f) 上述兩個地段的總面積為 181 平方米(對調查基礎表疑問點 5 的回答)；以及

g) 第 698 號標示所指的土地具有以下四至(對調查基礎表疑問點 1 至 4 及 6 的回答)：

東北 — [街道(1)]4A 號(第 13367 號)及[街道(2)]119D 號；

東南 — [街道(1)]；

西南 — [街道(3)]11-11A 號(第 11259 號)、13-13B 號(第 11260 號)及[街道(1)]10 號；

西北 — [街道(2)]121-123 號、[街道(3)]9-9B 號(第 11748 號)及[街道(2)]119D 號(甲一)。

雖然未能查明原告為其所主張擁有之全部土地的利用權人，因為並未

(譯本)

確認其對卷宗第 27 頁至第 28 頁的地籍圖中以字母“B”標示的地段(約 4 平方米)的權利，但已完全確認其對於現時門牌號碼為[街道(1)]6 號及 8 號之土地所主張的權利，另外法院亦已確認，第 698 號及第 2867 號房地產標示所登載的資料與已查明的事實相矛盾，即不符合真實情況 (誠如初級法院判決所言：“(……)可以得出結論，第 698 號及第 1471 號標示未載明[街道(1)]8 號，致使這兩項標示不符合真實情況，而在第 2867 號標示中載明該門牌號碼，亦與真實情況不符。

然而，不能由此得出上述標示有誤的結論，因為正如從第 1420 頁背頁至第 1426 頁的理由說明中看到的那樣，法院認為上述偏差是隨著該等標示中所指之土地的門牌號碼變更而出現的，該變更發生在 1909 年至 1937 年之間，此後標示於第 698 號的土地有了現在的門牌號碼：[街道(1)]6 號和 8 號，標示於第 2867 號的土地有了現在的門牌號碼：[街道(1)]10 號，但相關的房地產標示並沒有隨著門牌號碼的變更而更新。

換言之，這不是登記的錯誤，而是遺漏更新上述土地的房地產標示中的資料，正如過去在物業登記局沒有被及時通知門牌號碼的變更時所經常發生的情況一樣”；見第 1467 頁及其背頁)。

第 698 號、第 1471 號及第 2867 號房地產標示開立於十九世紀最後數十年間，具體而言為 1880 年至 1886 年間(見載於卷宗第 37 頁及後續

(譯本)

頁，以及第 55 頁及後續頁的物業登記證明)。

二十世紀上半葉，[街道(1)]的門牌號碼發生變更，但受影響的房地產標示並未正確反映相關變更，從而引發了本案的爭議。

初級法院確認，登記的偏差並非因標示開立時的“原始錯誤”所致，而是因“其後發生變更時未更新資料”所致。

“街道號碼”的變更已歷經數十載，加上現在涉案土地上僅剩廢墟，使得查明相關不動產的真實狀況更趨複雜，法院不得不藉助大量文件、鑑定證據及證人證言，並請求(前)土地工務運輸局及地圖繪製暨地籍局的協助，正如我們從事實事宜的詳盡合議庭裁判以及第一審法院的終局判決中所看到的那樣。

然而令人頗感困惑的是，雖然初級法院採取了(謹慎的)調查措施，並查明了真實情況，但卻駁回了原告/現上訴人提出的使利用權登記在其名下的不動產的“房地產標示”反映其“真實狀況”的請求。

實際上，在我們看來，本案所討論的問題無法透過採用《物業登記法典》第 114 條及後續條文所規定的“登記更正”程序予以解決，因為上述物業登記並不存在原始錯誤或不真實的情況。

(譯本)

物業登記的更正旨在糾正原始錯誤或不真實，這不僅是因為登記必須忠實反映其所公示的真實情況及由其所確認的權利²。

根據《物業登記法典》第 19 條第 1 款的規定，“繕立之登記與登記所依據之憑證不符，或登記內存有由憑證所產生但尚未導致登記無效之缺陷者，登記即為不準確”。

誠如 Vicente Monteiro 所言：

“按與其基礎憑證相符的內容作出的登記，如存在非屬登記無效原因的遺漏或不真實，可透過附註予以更正，但須遵守第 114 條及後續條文所規定的程序性要件。

至於非因錯誤(無論是繕寫錯誤還是憑證本身的錯誤)所導致的遺漏，則應透過補充附註或更新附註予以補正”(見《Código do Registo Predial de Macau: Anotado e Comentado》，第 481 頁)。

“更正”一項登記與“更改”一項登記是“截然不同”的兩件事：登記的

² 由於其背後蘊含著保障不動產交易安全的更高公共利益，根據《物業登記法典》第 121 條第 2 款的規定，“如登記官認為登記不準確或不適當繕立，則應依職權促使作出更正；如登記官不認為登記不準確或不適當繕立，則應促使註銷上條第 2 款所指附註”。

(譯本)

“更新”(傾向於)僅對將來產生效力，而“更正”則在可能的範圍內溯及至登記作出之日(關於在更正前已作出登記的第三人權利的保留，可參閱 Vicente Monteiro 的上述著作第 540 頁及後續頁)。

例如，倘若查明某不動產的取得人在買賣公證書中登載的夫妻財產制度“有誤”，那麼一旦發現該錯誤，即須在公證書及登記中“更正”該資料。

然而，若夫妻財產制度於婚姻存續期間被“更改”，則不應再對物業登記進行更正，而應對其進行“更新”(根據《物業登記法典》第 95 條的規定，可參閱 Vicente Monteiro 的上述著作第 481 頁)。

“不真實”的登記及“不當作出”的登記應根據《物業登記法典》第 114 條及後續條文的規定予以“更正”，但“房地產標示的更新”則應遵守同一法典第 79 條及後續條文的規定。

在本案中，房地產標示的不相符並非歸因於其“開立”之日，而是歸因於[街道(1)]門牌號碼修訂時(應該是發生於 1909 年至 1937 年之間)並未對物業登記作出“更新”。

事實上，我們所面對的並非因錯誤評價物業登記所依據的憑證、與該等憑證不符，或因憑證本身的缺陷引致錯誤而帶有瑕疵的物業登記。

(譯本)

本案中所查明的狀況，現如今已(清楚)規定於《物業登記法典》第 28 條及第 81 條第 2 款(房地產門牌編號的變更)，該等條文規定，變更應依職權在登記中作出，並透過資訊化手段進行。

誠如 Vicente Monteiro 所強調：“房屋紀錄編號、地籍圖、公共街道名稱或門牌號碼的更新，既可因某一事實的登記而進行，亦可由登記局透過互聯的資訊化手段查詢主管部門的資料庫依職權主動為之”(見前引著作第 403 頁)。

不難推斷，這些變更於上世紀前幾十年並未作出，當時的政府亦不具備現今所擁有的手段。

房地產標示既然未於理想時刻(即[街道(1)]門牌號碼修訂後隨即)作出更新，那麼我們認為，不應(再)加劇“拖延”一個已延宕約一個世紀之久的程序。

另一方面，在充分尊重相反意見的前提下，我們認為，主張因未進行《物業登記法典》第 121 條或第 122 條規定的程序而不能對所提出的請求作出審理並不十分明智，因為，鑒於第一審裁判已獲確認，採用該程序同樣注定失敗，這是由於根據該法典第 25 條的規定，無論如何都必須先確

(譯本)

保相關地籍圖的更新，而此問題將在下文予以論述。

讓我們來看。

如前所述，被上訴的兩級法院已確認，與本訴訟相關的土地登記與其真實情況不相符，而存在偏差的原因現在亦已查明(具體已在前文詳述)。

然而，法院援引上述《物業登記法典》第 25 條的規定，認為在未(事先)更改第 698 號房地產標示(第 24 頁及第 25 頁)及第 2867 號房地產標示(第 318 頁及第 319 頁)所對應的確定性地籍圖的情況下，不宜命令更改上述登記。

該第 25 條規定：

“一、在作出或更新房地產標示時，有關房地產之座落地點、面積及四至之資料，均不得與地籍資料相抵觸。

二、為作出任何引致開立標示或引致更新標示內上款所指房地產識別資料之登記行為，須呈交地籍圖；如在現有標示內尚未載明地籍圖之編號及日期，亦須呈交地籍圖”。

由此可見，法律規定，若想要更新房地產的位置、面積及四至等登記

(譯本)

於房地產標示中的資料，必須提交地籍圖，以證明該等變更。

然而，本訴訟的目的有所不同，因為其旨在“更新”第 698 號及第 2867 號房地產標示的識別資料，以便使其反映本卷宗(向我們)展示的“真實情況”。

而如前所述，初級法院認為地籍圖存在與房地產標示相同的不符情況，但認為其自身無權命令更改該等地籍圖，因其認為相關更改只能根據第 3/94/M 號法令第 18 條及第 19 條的規定進行，該等條文的內容如下：

“第十八條

(依職權之更正)

1. 一旦發現不當情事或應任何利害關係人之要求，地圖繪製暨地籍局局長得主動更正有錯誤之地籍圖。
2. 如地籍圖內之錯誤為單純錯誤，且其更正將不損害地籍圖內房地產或相連房地產權利人之權利，得依職權對地籍圖作更正，而無需利害關係人之參與。

第十九條

(譯本)

(經協議或司法之更正)

1. 如錯誤係因劃界之不完善或因涉及土地面積或定界上之錯誤而須修改地籍圖，則在透過提出土地量度不正確或有關地圖繪製所表現出之不正確之證據，及經將因更正而造成損失之所有利害關係人之同意後，方得更正。

2. 如未得到同意，地圖繪製暨地籍局局長或任何利害關係人均得促使司法更正，並於有關地籍圖註明更正之待決，以及進行有關訴訟之登記。

3. 更正之待決於四十八小時內依職權通知物業登記局，並於該期間內，附註於有關之房地產標示中；如房地產未作標示，則註錄於物業登記表上。”

誠然，一如所見，以上轉錄的第 3/94/M 號法令第 18 條(甚至)規定了一個依職權對地籍圖進行更正的(簡易)程序，適用於僅存在不影響相關(或相鄰)房地產擁有者之權利的輕微不規範的情形。

另一方面，第 19 條規定，因界線劃定瑕疵而產生的錯誤，或涉及土地面積或界線的地籍圖變更，如所有利害關係人均同意，地圖繪製暨地籍局可予以更正。

否則——這應該是常態——存在意見分歧的各方當事人須訴諸法院

(譯本)

以解決其爭議。

我們認為，這種做法可以理解：鑒於涉及不動產物權地理範圍的界定，必須使利害關係人享有全部的程序保障以主張其立場，而“司法程序”則是解決此類爭議的適當途徑，因此，應將上述規定解釋為，法院是就確定性地籍圖界線所產生的利益衝突進行裁決的適當及有權限機關，尤其是因為，根據澳門《民事訴訟法典》第 20 條 a 項的規定，澳門特別行政區法院“具專屬管轄權審理與在澳門特別行政區之不動產之物權有關之訴訟”。

而且我們認為，與被告在其上訴答辯中所陳述的觀點——被上訴的兩級法院在其裁判中予以支持——相反，第 3/94/M 號法令並不要求採用，亦未規定任何對地籍圖進行更正的專門或特別程序。

該法令僅僅是賦予了地圖繪製暨地籍局局長履行其職務及為此目的而提起“司法訴訟”的“正當性”。

在行政範疇內，該法令規定須在相關地籍圖中註明司法更正訴訟的待決狀態，並須將該訴訟的登記提交物業登記局，以便在相關房地產標示中予以記載(見第 19 條第 2 款及第 3 款)。

在本案中，鑒於所提出之請求，訴訟的登記最終透過另一途徑予以確

(譯本)

保。

實際上，根據《物業登記法典》第3條的規定，本訴訟在訴辯書狀階段後如未證明已提交登記，則不得繼續進行，因為訴訟的宗旨涉及多項物業登記的變更。

我們並無資料顯示涉案地籍圖中已註明任何更正之訴正處於待決狀態，這是因為本案的結果並不一定涉及任何地籍圖的更正，甚至若某項“補充請求”被裁定為理由成立，更有可能導致地籍圖的分拆。

而且，無論從法律的文字或精神均不能推斷出，為了對澳門地籍登記中的任何資料進行更改，必須提起一宗“專門(或專屬)的司法訴訟”；相反，應從上述規定中得出，法院具有權力、權限，且更為重要的是，有義務就向其提出的“爭議”作出裁決，並在此範圍內審理涉及不動產物權之(新)界定的“問題”。

其實，只需想想那些確認對房地產的“占有”效力並導致以“時效取得”方式獲取房地產的訴訟。此類訴訟可能同時對房地產標示和地籍圖產生影響，且無論請求中是否具體列明這些後果，我們認為(從未)有人提出須在相關物業狀況經司法確定“之前”先行推動地籍圖的更正。

(譯本)

另一方面，(通常而言)時效取得的訴訟程序並不意味對必然地籍圖進行(真正意義上的)更正，儘管可能意味對其進行修訂，例如，當該等訴訟僅涉及某幅土地其中一部分的時效取得時。

在本案中，“可能出現的其中一種情況”是：原告提出的補充請求被裁定成立，導致第 2867 號(請求 e)或第 2863 號(請求 f)房地產標示被分拆，將涉及[街道(1)]第 8 號的部分拆分出來，原因是原告以時效取得的方式獲得了相關土地(若認為該地段屬於上述房地產標示的組成部分)。

而這些“情況”將構成對相關房地產標示及地籍圖的“重新編排”或“分割”，而非“更正”。

至於第 2863 號房地產標示，甚至沒有資料顯示存在相應的地籍圖，因此，該請求被裁定成立絕不可能導致需要對地籍圖作出任何更正。

本訴訟分為“主請求”及“補充請求”的這一劃分(本身)充分顯示了法院須予考慮的不同結果，且(三項請求中的)任何一項均將導致對土地進行不同的(重新)界定。

由此可以看出，土地的行政或司法更正程序並非回應上訴人在本訴訟中所提出的訴求及關切的適當或合適途徑，因為必須首先查明涉案不動產

(譯本)

的歷史演變，以便在能夠在就該等不動產的真實及現狀作出結論後，最終確定哪一方有道理。

另一方面，我們認為，地圖繪製暨地籍局顯然不具備解決這種“難題”的職能，因為，恕我們直言，(在當事人之間有分歧時)解決一個(僅)涉及兩幅相鄰土地之間劃界的問題根本不是該局的“職責”(或權限)。

所以看不出原告如何能不提出這個問題，因為更正地籍圖的程序或訴訟不能先於在本案所提出的問題本身的解決和確定。

在本案中，初級法院須調查並研究近一個半世紀的歷史，以審查這些地段的演變及其登記情況的變遷，詳細審閱這一時期內——不僅限於建築和城市規劃層面——的全部參考資料，從而在調查大量書證、鑒定證據和證人證言的基礎上，支持和論證其得出的結論。

我們認為極其清楚的一點是，在本訴訟程序中所提出的“訴因”和“請求”絕對不可能在(單純)“依職權更正或司法更正地籍圖”的範疇內進行審理。

另外尚須注意，在本案中，法院沒有義務裁定某人通過時效方式取得任何地段，因為已經查明現時[街道(1)]6號和8號的兩個地段均為標示於

(譯本)

第 698 號之土地的組成部分，其利用權(已經)登錄在原告名下，而根據該裁判的內容和含義，須對涉及第 698 號和第 2867 號房地產標示的兩個確定性地籍圖作出相應修改，因為它們顯然沒有反映相關不動產的真實狀況。

因此，原告沒有按照終局裁判明確提出對地籍圖進行司法更正的請求就應導致這一結果以及該裁判自然具有的其他登記效果遭到否定的觀點不能成立。

法院所作裁決的地位必須——應當！——優於地籍圖或物業登記中所載的(單純)資料，原因正在於，已經通過裁判(明確、客觀且確定地)確定了第 698 號和第 2867 號房地產標示的地理界線。

恕我們直言，若持相反觀點，實屬本末倒置，並損害所涉及的正當利益。

從邏輯和自然的角度來看，對物業登記或地籍圖所引致的“修改”應被視為相關裁判的“必然結果”，不論是否特別提出相關請求。

在我們看來，對地籍圖進行更正構成原告的主請求被裁定成立所產生的其中一項“邏輯、自然及法律效力”，而同樣不可否認的是，地籍登記及

(譯本)

物業登記必須符合實際情況，而不是讓後者去符合前者，因此應當認為，對物業登記及相關地籍圖中的資料進行修改是本訴訟所給出的解決辦法的“不可避免的後果”，因為只有如此，登記才能實現其真正及首要目的與目標，即正確公示房地產的(真實)法律狀況，以保障不動產交易的安全(見《物業登記法典》第 1 條)，並真實反映澳門特別行政區土地的(最新)幾何地籍(見第 3/94/M 號法令第 1 條)。

因此我們認為，本案中所查明的真實“法律狀況”應優先於登記中的不準確之處(不論是否明確提出修改相關登記的請求)。

正如我們曾指出的那樣，雖然“確定性地籍圖為有關房地產之所在地、面積及四至方面形體資料之充分憑證”(見第 3/94/M 號法令第 14 條第 1 款)，但是“一份由具權限的公共部門發出的地籍圖對於相關建築物的占地範圍以及其與公共道路之間的界限不構成完全證據”(見本終審法院 2012 年 11 月 14 日第 65/2012 號案、2019 年 6 月 26 日第 5/2015 號案和 2020 年 7 月 1 日第 9/2020 號案的合議庭裁判)。

在本案中，正如已經證實的那樣，利用權登錄在上訴人名下的土地的面積、四至和劃界資料不符合真實情況，因此應基於其完全及完整的現狀予以修改，以便反映真實情況。

(譯本)

正如 Vicente Monteiro 強調的那樣：“故此不能忽略，物業登記謀求特定的公共利益，因為它旨在保障建立在法律確定性這項一般原則之上的私法法律關係的安全——即任何在尊重法治的基礎上建立的社會的最高公共目的——而這一目標屬於保護一般公共利益的範疇”（前引著作，第 3 頁）。

另外，我們不認為法院應當——或可以——在查明、認定並宣告存在與物業登記和地籍登記所載“相反”的情況之後，卻無奈地選擇接受這種“宿命”，仿佛“形式”優先於“實質”一般（不要忘記，作出登記是為了反映真實情況，而不是相反），無視這類情況對利害關係人（及第三人）的正當利益以及一般公共利益造成的嚴重風險和危險。

這種“解決辦法”無異於以蓄意及明知的方式“縱容”一項對權利已獲承認（然而其權利卻沒有“真正獲得承認”，因為實際上權利人並未從中獲得任何實益）的當事人而言明顯不公的決定，也等於促成並引發未來必然發生的、與誠心且善意地相信——或違心地接受——登記及地籍向公眾提供的不正確資料的當事人之間的爭議（因為，雖然被上訴法院所作的決定對訴訟當事人之間的直接關係具有強制約束力，但並不能保護那些可能從任何一名上訴人處取得權利的第三人）。

(譯本)

同樣有必要指出的是，相關不動產(真實)狀況的“不明確”——或者更確切地說，“錯誤界定”——(或早或晚，必然)會給(邏輯上依賴登記資料的)公共實體帶來麻煩(和困擾)；另外，當事人最終亦將因所作出的裁判而遭受損害，因為這個問題雖然在他們之間具有既決案件的效力，但不可對抗任何第三人，從而影響依法獲確認之物權的真正性質。

因此，根據在本案中所得出的事實結論，必須對有關問題作出清楚且確定的裁決，否則就等於作出一份僅具“道德效力”、卻在法律秩序中沒有絲毫效用或實際影響的裁判，使一種明知不正確且錯誤的“狀況”一直延續下去。

事實上，鑒於在本案中已得出的“結論”所具備的功能，讓當事人提起“新的司法訴訟”的做法並不恰當，因為這樣做只不過是確保這些結論能產生實際效用，以及確保對其充分產生效力而言不可或缺的效果。

初級法院根據《物業登記法典》第 25 條的規定，認為在沒有修改相應的地籍圖的情況下不應修改物業登記，這是有道理的。

但我們認為，這不應成為裁定原告所提請求成立的合理及合法障礙。

為了達至完全“正常的情況”，只需考慮，法院擁有——而且也應當擁

(譯本)

有——權限去主動推動將(本文中)作出的裁判通知地圖繪製暨地籍局，以便在相關土地的地籍圖中反映裁判的內容(甚至可以裁定向該局提供第 24 頁至第 25 頁和第 27 頁至第 28 頁的地籍圖，以及裁判的副本，以便其擁有作出相應處理所需的全部資料，從而使所作裁判實現完全效力及用處)。

其實，上述地籍圖完全能夠讓地圖繪製暨地籍局明白所作裁判的(應有)結果，不應認為——也不能說——第 3/94/M 號法令第 15 條第 1 款和第 17 條的規定構成更正確定性地籍圖的障礙，因為應從第 2867 號房地產標示中刪除而加入第 698 號房地產標示的地段，已經在地圖繪製暨地籍局自身所繪製的第 27 頁及第 28 頁的地籍圖中以“A”地段標示。

在我們看來，這種“通知”足以消除任何(所指的)障礙，使得隨後在物業登記中作出必要修改成為可能。

嚴格來說，歸根結底，本文中唯一的瑕疵——如果我們力求完美的話——是沒有在地籍圖中註明本訴訟程序正處於待決狀態，而該訴訟程序可能出現的其中一種結果就是對有關地籍圖作出更正。

但這種“擔憂”已經通過《物業登記法典》第 3 條要求的對訴訟進行的登記而得以——適當——“彌補”，其中已顯示有關土地可能出現的“局

(譯本)

面”。

據此，既然已經證實——毫無任何疑問——現時[街道(1)]6 號和 8 號的土地包含在利用權登記在原告名下的第 698 號物業登記所標示的土地之中，那麼便必須推動對相關登記和地籍圖進行更正，以便使其完全符合所查明及宣告的真實情況。

況且，正如前文所述，甚至應認為對地籍圖作出更正自然且必然地包含於原告在宣告其為[街道(1)]6 號和 8 號土地(標示於第 698 號和第 1471 號)的唯一利用權人的請求中提到的“法律效果”之中，另外亦應肯定，澳門法院確實是解決涉及修改第 3/94/M 號法令所指的確定性地籍圖爭端的專門且適當的(司法)機關。

因此，既然在本案中我們確實被要求查明相關“房地產標示的位置”、“面積”和“四至”，而且也確實這樣做了，那麼所作出的裁判顯然應符合其預期效用並完整地在(一般)法律制度中產生影響，從而自然應反映在任何登記或地籍資料中。

實際上，“有效司法保護原則”意味著(有權限)法院作出的判決在法律秩序中應得以完全實現，從而滿足向法院求助並獲得勝訴的當事人的(實

(譯本)

質)利益。

考慮到被上訴法院得出的全部“結論”，本案中不僅須“宣告”原告的權利獲承認，還須給予其切實“保障”(至少不應妨礙！)。

現已確認第 698 號房地產標示因未更新而有錯誤，其應包含[街道(1)]6 號和 8 號，這一結論完美確定了交由法院審理的真正“情況”，因此應認為其——為所有法律效力——構成最終裁判。

不論在最終判詞的部分對其後果的描述具體程度如何，該裁判都應要求——因不準確或不相符而——對不動產登記或其他方面的錯誤資料作出更正，以便符合法院查明的實質真相，以及達至或實現所給出的解決辦法的實際效用。

澳門《民事訴訟法典》第 7 條規定的“形式適當原則”也要求法院採取措施作出確保實現訴訟目的的行為，而可以肯定，當事人已經就有關問題充分表達了看法(正如在交由本院審理的上訴陳述和上訴答辯中提出的各項論據中可以看到的那樣)。

另一方面，不應忽略的是，本院於 2011 年 12 月 14 日在本訴訟程序中命令採取的保全措施(第 57/2011 號案)，即“(……)勒令眾被申請人停止

(譯本)

對位於澳門[街道(1)]8 號的土地作出任何行為，尤其是那些可能滋擾到申請人”(原告)“對上述土地之占有的行為”，目前仍然持續。現從該決定的理由說明中摘錄並強調以下段落：“(……)當然將來在主訴訟中作出或有利於占有人的決定之後，可能終止有關之侵害。但保全措施不是針對這一遙遠的將來，而是着眼於還沒有就主訴訟作出決定前的不遠的將來……”。

距離作出保全決定已經過去了 15 年，倘若不按照我們認為應有的方式作出決定，將會面臨使有關情況比訴訟開始時更加不受保護的風險……

事實上，隨着原告的最終請求被裁定成立，倘若不對相關物業登記和地籍登記作出必要的更正，那麼試圖通過命令採取的保全措施予以確保的有用效果將會出乎意料地大打折扣(因為，一如所見，本案中既定裁決的效力不會延伸至上訴人可能與之交易或向其轉讓權利的任何第三人)。

而且，在我們看來，法院顯然不應忽視尤其是在本案這類訴訟中所作裁判的實際影響，即被迫進行一場真正的“考古研究”以查明爭議問題的實質，故法院不應推卸其自身責任(或將自己置身於有責任維護的法律秩序之外)，亦不應認為其裁判最終只構成精神或道德上的勝利(甚至使其淪為“一紙空文”)，同樣(且無疑)不應容許或是助長採取一種使那些明知載有不符合事實的資料的登記或地籍圖繼續保留的解決辦法，因為這必然危及不

(譯本)

動產交易的安全、對第三人利益的保護以及(恕我們直言)澳門特區整個登記制度的結構：自本案提起至今已逾十五載，自[街道(1)]的門牌號碼修訂至今已逾一個世紀，是時候糾正過去的“偏差”，以保障未來的法律和平與安全。

這樣，我們認為，“問題”的(全部)“輪廓”及其公平且恰當的“法律框架”已經釐清，接下來讓我們來處理原告/上訴人在起訴狀的 a 項至 d 項中提出的主請求，以便判定其是否應予支持及/或在何等程度上應予支持。

如前所述，原告請求法院裁定訴訟理由成立，並繼而：

“a) 為一切法律效力，尤其是登記效力，宣告在作為文件 5 及文件 6 於卷宗內提交的地籍圖中標示的、位於[街道(1)]6 號及 8 號、總面積為 185 平方米的土地在物業登記局存在重複標示，因其同時以 698 號及 1471 號予以標示；

b) 命令作出所有為遵守《物業登記法典》第 25 條、第 77 條、第 78 條及第 79 條的規定所必需的登記行為，尤其是：

(i) 將第 1471 號標示中現行登錄之備考轉錄至第 698 號標示，該備考涉及載於 XXXX 冊第 435 頁、相關田底權登記在澳門地區名下的第 1XXX6 號登錄；

(ii) 在第 1471 號標示中附註其註銷，並指出就該不動產第 698 號標示仍然

(譯本)

存續；

(iii) 在第 698 號標示中附註存在重複標示的情況，並註明第 1471 號標示已註銷；

(iv) 根據作為文件 5 及文件 6 於卷宗內提交的地籍圖，對第 698 號標示的以下內容作出更新：門牌號碼([街道(1)]6 號及 8 號)；面積(185 平方米)、組成(建築用地)及四至[東北：[街道(1)]4A 號(第 13367 號)及[街道(2)]119D 號；東南：[街道(1)]；西南：[街道(3)]11-11A 號(第 11259 號)、13-13B 號(第 11260 號)及[街道(1)]10 號(第 2867 號)；西北：[街道(2)]121-123 號、[街道(3)]9-9B 號(第 11478 號)及[街道(2)]119D 號(甲一)]；

c) 宣告在作為文件 6 於卷宗內提交的地籍圖中所標示的、對應[街道(1)]8 號部分的 A 地塊及 B 地塊，不屬於第 2867 號標示的組成部分，並繼而命令作出所有為遵守《物業登記法典》第 25 條的規定屬必要的登記行為，尤其是刪除第 2867 號標示中對[街道(1)]8 號的記載；及最後

d) 為一切法律效力，尤其是登記效力，宣告原告為在作為文件 5 及文件 6 於卷宗內提交的地籍圖中所標示的、位於[街道(1)]6 號及 8 號(以第 698 號及第 1471 號標示)、面積為 185 平方米，且具有以下四至的土地的唯一利用權人：

- 東北 – [街道(1)]4A 號(第 13367 號)及[街道(2)]119D 號；

- 東南 – [街道(1)]；

(譯本)

- 西南 – [街道(3)]11-11A 號(第 11259 號)、13-13B 號(第 11260 號)及[街道(1)]10 號(第 2867 號)；

- 西北 – [街道(2)]121-123 號、[街道(3)]9-9B 號(第 11478 號)及[街道(2)]119D 號(甲一)”(見本裁判第 2 頁至第 4 頁)。

從第一審法院所作判決的理由說明中可以看到，已(清楚)證實作為原告所提主請求之基礎的“訴因”，唯有卷宗第 27 頁至第 28 頁所載的地籍圖上所標示的“B”地段除外，法院認為它不屬於利用權歸屬原告(並獲承認)的土地的一部分。

因此，就其餘部分(不包括上述“例外”事宜)須承認並宣告原告在起訴狀 a 項至 d 項中提出的請求成立，並如前所述，應在“裁判的最終判詞”部分體現所得出的“結論”，以便能夠根據所作裁判的內容對涉案不動產的真實狀況作出完整的更正。

因此，現特此指明，相關土地——對應現在[街道(1)]6 號和 8 號——屬於標示於物業登記局第 698 號之土地的組成部分，故無需宣告以時效方式取得任何地段，物業登記局和地圖繪製暨地籍局在收到本裁判(及其轉為確定)的通知後，應採取適當措施以便使裁判得以完全執行。

(譯本)

經考慮全部問題，根據前文所述，接下來作出相應裁決。

決定

四、綜上所述，合議庭通過評議會裁定第一被告乙的上訴敗訴，原告“甲慈善會”的上訴勝訴：

1) 宣告原告“甲慈善會”為現時[街道(1)]6號地段(標示於卷宗第24頁及第25頁的地籍圖)以及現時[街道(1)]8號地段(在卷宗第27頁及第28頁的地籍圖中標示為A地段)的利用權人，上述兩個地段均為物業登記局第698號房地產標示所指土地的組成部分，總面積合共181平方米，並具有以下四至：

東北：[街道(1)]4A號(第13367號)及[街道(2)]119D號；

東南：[街道(1)]；

西南：[街道(3)]11-11A號(第11259號)、13-13B號(第11260號)及[街道(1)]10號；

(譯本)

西北：[街道(2)]121-123 號、[街道(3)]9-9B 號 (第 11748 號)及[街道(2)]119D 號(甲一)，去函地圖繪製暨地籍局，以便其將所作決定反映於相關土地的地籍圖中，具體為：將在第 27 頁及第 28 頁的地籍圖中以字母“A”標示的地段併入第 698 號房地產標示，並將該地段從第 2867 號房地產標示中移除，兩個地段的房地產標示的位置、面積及四至均應按上點所作裁決予以更新；

2) 為一切法律效力，尤其是登記效力，宣告[街道(1)]6 號及 8 號、總面積為 181 平方米，標示於卷宗第 24 頁至第 25 頁及第 27 頁至第 28 頁的地籍圖中的土地，於物業登記局被重複標示，因其同時以第 698 號及第 1471 號被標示，命令進行一切必要的登記行為，以便使所作裁決獲得完整執行(並糾正所指出的不相符之處)，尤其是以下各項：

(i) 將第 1471 號標示中現行登錄之備考轉錄至第 698 號標示，該備考涉及載於 XXXX 冊第 435 頁、相關田底權登記在澳門特區名下的第 1XXX6 號登錄；

(ii) 於第 1471 號標示中附註其註銷，並指明就該不動產第 698 號標示仍然存續；

(譯本)

(iii) 於第 698 號標示中附註存在重複標示的情況，並載明第 1471 號標示已被註銷；

(iv) 對第 698 號標示的以下內容作出更新：門牌號碼([街道(1)]6 號及 8 號)；面積(181 平方米)、組成(建築用地)及四至[東北：[街道(1)]4A 號(第 13367 號)及[街道(2)]119D 號；東南：[街道(1)]；西南：[街道(3)]11-11A 號(第 11259 號)、13-13B 號(第 11260 號)及[街道(1)]10 號；西北：[街道(2)]121-123 號、[街道(3)]9-9B 號(第 11748 號)及[街道(2)]119D 號(甲一)]；以及

3) 宣告在卷宗第 27 頁及第 28 頁的地籍圖中以字母“A”標示、涉及 [街道(1)]8 號的地段，不屬於第 2867 號標示的組成部分，因此應進行一切必要的登記行為，以遵守《物業登記法典》第 25 條的規定，尤其是移除第 2867 號標示中對[街道(1)]8 號的提述。

訴訟費用由第一被告乙承擔。

作出登記及通知，在裁判轉為確定之後，將本裁判的副本寄送物業登記局及地圖繪製暨地籍局，以便作出以上所述的行為。

(譯本)

適時將卷宗送回初級法院，並作出必要附註。

澳門，2026 年 7 月 10 日

法官：司徒民正（裁判書製作法官）

宋敏莉

蔡武彬