

上訴案件編號：690/2019

合議庭裁判日期：二零二零年三月五日

主題：

預約合同

物權效力

裁判書內容摘要：

- 一、 第 7/2013 號法律第三條第二款第一項已明示規定該法律不適用於在本法律生效前作出的法律行為，但不影響第二十六條規定的適用，而第二十六條第一款應被解釋為「凡於第 7/2013 號法律開始生效前，根據當時生效的法律作出的承諾轉讓或承諾設定負擔的法律行為，只要符合作出法律行為時生效的法律而被視為有效者，其效力繼續獲得法律承認和保護，且並不會因不具備新法(第 7/2013 號法律)所要求更多的效力要件而被新法視為嗣後無效。

- 二、 第 7/2013 號法律並沒有明示或默示廢示第 15/2001 號法律，因此，第 15/2001 號法律中就為債權設定物權效力的要件之規範仍然生效，故凡不具備這些在民法典內規定且被第 15/2001 號法律重申的設定物權效力的要件的法律行為所設定的權利，即使有被

登錄在物業登記，但如被登錄的行為中欠缺明示設定物權效力的意思表示者，也不能單純地隨着第 7/2013 號法律開始生效，而被視為自動獲賦予物權效力。

裁判書製作法官

賴健雄

澳門特別行政區中級法院

卷宗第 690/2019 號

合議庭裁判

一、序

A 銀行股份有限公司(以下簡稱“A 銀行”，其法人身份資料已載於本卷宗)，於 CV3-17-0019-CEO 普通執行卷宗的範圍內，以被執行人 D(身份資料載於本卷宗)的債權人身份要求清償其債權。

一審法院就 A 銀行要求清償債權的請求作出如下批示，不認定 A 銀行對在本執行卷宗內被查封的權利享有具債權效力的擔保和定出債權順位排序。

在執行案中，請求執行人 B（身份資料詳載於卷宗）針對被執行人 C 及 D（身份資料詳載於卷宗）提起執行之訴，要求清償澳門幣 9,270,000.00 圓的本金，澳門幣 18,286.02 圓的遲延利息(直至 2017 年 1 月 17 日為止)，及以年利率 6%計算的將到期之利息。透過執行卷宗第 57 頁的批示，將針對物業標示編號 22103 的“A10”獨立單位，由被執行人 D 及配偶 C 共同擁有的“1/2 業權之假扣押轉換為查封，假扣押的登記於 2017 年 1 月 26 日作出，登錄編號是 3****F。

*

隨後，A 銀行股份有限公司（身份資料詳載於卷宗）於 2018 年 6 月 1 日根據《民事訴訟法典》第 758 條的規定針對被執行人 D 提出清償債權之要求，請求清償透過 2010 年 11 月 12 日訂立的“預約按揭抵押合同”借出的欠款，直至 2018 年 5 月 23 日為止，欠款合共為澳門幣 3,085,167.44 圓。

就上述預約抵押一事，於物業登記局內於 2014 年 5 月 22 日作出了相應

的臨時登錄，登錄編號是 17****C。

此外，GRUPO DE ENTRETENIMENTO XX LIMITADA 亦於 2018 年 7 月 30 日針對被執行人 C 提出了清償債權之要求，要求清償澳門幣 20,600,000.00 圓的本金，澳門幣 11,835.62 圓的遲延利息(直至 2016 年 2 月 12 日為止)，及以年利率 9.75%計算的將到期之利息。

針對上述債權的追討，在法院內開立了卷宗編號 CV1-16-0026-CEO 的執行卷宗，且針對“A10”單位的取得權作出了查封，查封的臨時登記日期為 2017 年 9 月 19 日，登錄編號是 3****F。

*

鑑於上述獲要求清償的債權的具體資料已載於本卷宗內，且亦無人就上述債權提出爭執，故此，根據澳門《民事訴訟法典》第 761 條第 3 款的規定，本人視該等債權已獲確認。

B 雖對 A 銀行股份有限公司的債權沒有提出爭執，然而，卻就該名銀行債權人所主張的物權擔保提出爭執，理由是認為相關預約按揭抵押合同所產生的擔保權利不屬物之擔保，因此，不符合《民事訴訟法典》第 758 條第 1 款有關接納債權清償要求的要件。

對此，銀行作出了回覆(見卷宗第 82 頁至 84 頁)，認為根據第 7/2013 號法律，賦予了有關在建樓宇的預約抵押權具物之擔保性質的法律果。

現須就有關問題作出審理。

根據《民事訴訟法典》第 758 條的規定，我們可以總結出為著於本卷宗內提出債權清償的要求，債權人必須具有執行名義，以及其債權附有相應的物之擔保。

因此，就 **A 銀行股份有限公司**的清償要求的可接納性而言，須分析該債權人銀行的債權是否具有物之擔保。

首先，各方都沒有針對卷宗第 5 頁和第 6 頁的“預約按揭抵押合同”的真實性及其內容提出爭執，根據有關合同，銀行的預約抵押權是源自於 E 和 D 在該合同內，承諾日後在與“YY 灣置業發展有限公司”簽署正式買賣公證書的同時，亦會將相關“A10”單位正式抵押予銀行。

根據物業登記資料顯示，上述預約抵押一事於 2014 年 5 月 22 日作出登記。

因此，現在須解決的問題是，透過上述預約抵押合同，銀行有否取得物之擔保，而所謂物之擔保，顯然就是指擔保物權。

換言之，實際上要回答的問題應是透過預約抵押的協議及其登記會否產生物權效力。

在債權人銀行的眼中，似乎透過第 7/2013 號法律賦予了上述預約抵押物權效力。

然而，除了應有尊重外，即使經仔細分析上述法例的每一條條文，亦未見或不能得出任何賦予有關預約抵押具有物權效力的法定情況。

不得不指出的是，涉案的預約抵押協議更是早於第 7/2013 號法律簽訂的，在無任何過渡性規定賦予有關物權效力的情況下，更難支持債權人銀行的觀點。

既然從第 7/2013 號法律中無法得出任何有用的結論，接下來不妨分析第 15/2001 號法律《不動產的轉讓預約和抵押預約》及載於《民法典》內的一般規則。

第 15/2001 法律是規範有關具買賣預約及設定意定抵押權預約的消費借貸合同(俗稱的三方約)，當然涉案的預約按揭抵押合同有別於該法律所指的“三方約”，因為當中並沒有一併包括買賣的預約，然而，亦不妨礙分析當中就預約抵押的物權效力方面的規定。

根據該法律第 1 條規定如下：

第一條

法律名稱及法定結構

具買賣預約及設定意定抵押權預約的消費借貸合同（簡稱“具預約的消費借貸合同”），是指具混合內容的、必須兼備且只能具備下列法律關係的典型三方合同：

（一）雙方訂立的不動產買賣預約；

（二）與作為借用人的預約買受人訂立的、提供資金以便其取得作為預約買賣標的的不動產的消費借貸；

(三) 貸與人和借用人訂立的、在作為預約買賣標的的不動產之上為貸與人所設定的用作擔保消費借貸的意定抵押權的預約。

又根據同法第 3 條的規定：

第三條

效力

一、將物權效力給予第一條所指合同的預約，必須作出《民法典》第四百零七條第一款所指的明示意思表示及有關登記。

二、《民法典》第四百零七條第二款的規定不適用於具預約的消費借貸合同。

三、貸與人有權代位行使借用人以遵守預約的買受人的身分針對違反預約的出賣人所享有的《民法典》第八百二十條規定的權利。

亦即是說，透過上述第 3 條第 1 款的規定，對於三方約中出現的預約，立法者並沒有即時賦予任何物權效力，如當事人希望賦予有預約物權效力，則應適用《民法典》第 407 條第 1 款的規定，只是在此情況下，不適用第 407 條第 2 款的規定。

所以，對於賦予預約物權效力方面，第 15/2001 號法律並沒有完全脫離《民法典》規定的一般原則。而事實上，在第 15/2001 號法律的框架下，是有對預約抵押權人更多的特別保障，例如在第 3 條第 3 款規定的代位權利、第 5 條第 1 款和第 2 款規定抵押的本約須與買賣本約一併簽立，否則買賣合同不對抗貸與人，以及在無出示抵押憑證下，不得接受取得的登記。

儘管如此，立法者卻沒有選擇以法律條文的方式直接賦予貸與人的預約抵押權必須具有物權效力。

所以，現在有必要分析在《民法典》中是如何賦予預約合同具有物權效力。根據法典第 407 條第 1 款的規定，就不動產或須登記之動產之轉讓或設定負擔之預約，雙方當事人得透過明示之意思表示及有關登記之作出給予該預約物權效力。

可以總結出，為賦予預約物權效力，需要有：

1. 雙方當事人的明示意思表示；

2. 作出登記。

根據卷宗資料顯示，就相關預約抵押的事實已作出相應的登記，然而，在卷宗第 5 頁和第 6 頁的“預約按揭抵押合同”中卻無法得出雙方當事人有賦予預約具物權效力的意思表示。

因此，顯然我們無法認為涉案的預約抵押協議是一份具物權效力的預約抵押合同。

此外，不得不強調的一點是，《民事訴訟法典》第 758 條第 1 款所指的物之擔保並非指任何類型的物權，而是限指擔保物權；而預約合同的物權效力顯然並非一種擔保物權，而僅是取得物權，透過物權的對世效力(*eficácia erga omnes*)和追及效力(*efeitos da sequência*)確保當事人取得本約合同所帶來的法律效果。

那麼，接下來的問題是，預約抵押合同能否產生與抵押合同相同的擔保效果？答案顯然是否定，若然兩者是一樣，那麼根本沒有必要簽署抵押的本約合同，抵押合同根據《民法典》第 709 條及第 683 條的規定，須以公證書方式繕立，且須強制作出登記，否則亦不產生效力，可見，就不動產而言，真正產生擔保物權是透過抵押的設定，而非單純簽訂抵押的預約。

根據《民法典》第 1230 條規定的物權類型法定原則，物權的類型是封閉的，當事人不能透過法律行為創設法律規定以外的物權類型，因此，就是否具有物權效力，尤其是擔保物權效力方面，應當嚴格按照法律的規定。

回看法律就預約抵押合同的規定，當中無任何規定賦予貸與人因抵押預約的設定而取得任何優於一般債權人獲得受償的權利，因此，透過預約抵押合同產生的權利不構成一種物之擔保。

至於債權人銀行提出的臨時登記的問題，無可否認透過《物業登記法典》第 6 條第 3 款的規定，轉為確定之登記之優先順序，以其作臨時登記之順序為準，然而，該優先性取決於登記轉換為確定性登記，而現在我們所面對的只有一項預約抵押的臨時登記，而尚未有抵押的出現，既然無抵押的存在，當然亦毋須討論抵押的優先性自何時產生的問題。

有見及此，基於 A 銀行股份有限公司不屬具有物之擔保的債權人，因此，根據《民事訴訟法典》第 758 條第 1 款的反義解釋，現決定不受理該名債權人要求清償的聲請。

訴訟費用由債權人承擔。

*

接下來，須就債權順位的排序方面作出決定。

澳門《民法典》第 812 條第 1 款規定“*執行人因查封而取得優先於任何在查封前未有物權擔保之債權人受償之權利，但屬法律特別規定之情況除外*”。

另外，《物業登記法典》第 6 條第 1 款亦規定“*就同一財產所作之登記，按登記日期之先後，先登錄之權利優先於後登錄之權利...*”。

由於上述有待作出訂定其受償順位的債權之間沒有性質上的優先關係，因此須按查封登記日期的先後來訂定相關債權之受償順位。

考慮到案中，請求執行人 B 的查封登記日期為最早(追溯至假扣押登記之日)，因此，B 的債權受償順位應優先於債權人 GRUPO DE ENTRETENIMENTO XX LIMITADA 的債權受償順位。

*

基於上述理由，本人根據澳門《民事訴訟法典》第 761 條第 1 款的規定，訂定上述債權與請求執行人之債權之受償順位如下：

由被執行人 D 和 C 就涉案獨立單位“A10”共同擁有的預約取得權的變賣所得：

第一位 - 須支付予要求清償債權人 B 合共澳門幣 9,270,000.00 圓的本金，澳門幣 18,286.02 圓的遲延利息(直至 2017 年 1 月 17 日為止)，及以年利率 6%計算的將到期之利息；

第二位 - 須支付予債權人 GRUPO DE ENTRETENIMENTO XX LIMITADA 澳門幣 20,600,000.00 圓的本金，澳門幣 11,835.62 圓的遲延利息(直至 2016 年 2 月 12 日為止)，及以年利率 9.75% 計算的將到期之利息，但有關支付的作出取決於相關查封的登記轉為確定。

*

考慮到訂定上述受償順位時就 D 及 C 之間有分產程序正在進行，由於在分產案中的裁判有可能影響用作清償債權的被查封財產的業權歸屬，因此，在此須表明上述受償順位的訂定不影響日後分產裁決的效力，亦可能

因分產的裁決而須就用作清償債權的財產作出修訂。

訴訟費用將按照被查封財產之所得優先用作支付。(澳門《民事訴訟法典》第 384 條的規定)

登錄及作出通知。

A 銀行對上述批示不服，向本中級法院提起平常上訴，其上訴狀列出如下結論：

- A. o presente recurso tem por objecto a sentença do douto tribunal *a quo* que julgou improcedente a reclamação de créditos apresentada pela ora Recorrente.
- B. A decisão do douto tribunal *a quo* incorre em dois erros de interpretação e aplicação do direito: o *primeiro* traduz-se no entendimento erróneo da não aplicabilidade da Lei n.º 7/2013, de 27 de Maio de 2013, ao contrato-promessa de hipoteca celebrado entre a ora Recorrente e os promitentes-compradores+; o *segundo* traduz-se na qualificação do direito da ora Recorrente que se encontra registado na Conservatória do Registo Predial pelo número de inscrição 17****C de 22/05/2014 como sendo um registo do contrato-promessa de hipoteca e não, como efectivamente o é, um registo provisório da própria hipoteca prometida.
- C. Resulta da leitura conjugada dos artigos 3.º/2/1) e 26.º que o regime estabelecido pela Lei n.º 7/2013, em especial a natureza de garantia real da promessa de hipoteca constante de um contrato promessa, aplica-se aos contratos celebrados antes da entrada em vigor da referida lei que cumpram qualquer dos requisitos constantes das três alíneas do n.º 5 do artigo 26.º.
- D. Resultando, igualmente, de tais normas que nos casos em que os contratos de promessa de transmissão ou oneração sobre parte do edifício em construção celebrados antes da entrada em vigor da lei venham a ser registados nos termos do n.º 5 do artigo 26.º, os mesmos ficam directamente sujeitos ao regime jurídico estabelecido

por tal diploma, com ressalva do eventual não cumprimento dos requisitos formais constantes do mesmo para os contratos de promessa celebrados após a sua entrada em vigor.

- E. Da conjugação do n.º 4 do artigo 10.º e 26.º, n.º 6, resulta a impossibilidade do registo da cessão da posição contratual ou da promessa de oneração celebradas na vigência da Lei n.º 7/2013 relativamente a contrato-promessa celebrado antes da nova lei cuja inscrição a favor do promitente-comprador - cessante ou onerante - não esteja previamente inscrita a seu favor nos termos do n.º 3 do artigo 10.º da Lei.
- F. Certamente que não foi essa a intenção do legislador, sob pena de a esmagadora maioria dos contratos do pretérito não serem passíveis de ser objecto de contratos de cessão contratual ou de promessas de oneração, ficando sem efeito útil o disposto nos n.os 1 e 6 do artigo 26.º, contribuindo assim para uma situação de óbvia insegurança e incerteza jurídicas, em contradição com os objectivos de regularização do funcionamento do mercado imobiliário, o reforço da transparência das suas transacções e a garantia dos legítimos direitos e interesses dos contra entes traçados pelo legislador.
- G. A aplicabilidade do referido regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção aos contratos *sub judice* colhe igualmente suporte na teleologia e nos trabalhos preparatórios da Lei n.º 7/2013, conclusão comprovada pela mera leitura da nota justificativa e do parecer n.º 2/IV/2013 da 1.ª Comissão Permanente.
- H. Resulta provado dos autos, e a sentença ora recorrida faz menção expressa disso mesmo, que a hipoteca titulada pelo contrato-promessa de hipoteca celebrado entre os Executados e a ora Reclamante em 12 de Novembro de 2010 e, novamente, em 9 de Agosto de 2011 foi registado na Conservatória do Registo Predial em 25 de Maio de 2014 ao abrigo do artigo 10., n.º 6, da Lei 7/2013, verificando-se assim estarem cumpridos os requisitos legais estabelecidos no artigo 26.º, n.º 5, aliena 3), *ex vi* artigo 3.º/2/1), *in fine*, relativos à aplicação da referida lei aos contratos celebrados em data anterior à entrada em vigor da mesma, sendo forçoso concluir

ser tal regime aplicável ao contrato *sub judice*.

- I. Com o registo provisório por natureza efectuado o credor adquire o "registo de direito real de garantia", conforme expressamente é referido no **artigo 10º, no. 6 da Lei n.º 7/2013**.
- J. O direito real de garantia e o inerente (precedente) direito real de aquisição (por parte do promitente comprador) têm por base títulos particulares, conforme o comando da própria Lei n.º 7/2013, que imediatamente conferem aos respectivos sujeitos activos os direitos inerentes a uma hipoteca e a uma compra e venda, apesar de, no plano substantivo, os seus direitos terem a natureza de "direito de crédito".
- K. A lógica do sistema leva-nos a concluir que, por maioria de razão, o credor com o seu direito registado (hipoteca voluntaria com registo provisório por natureza) deverá ter o seu crédito graduado tendo em conta as regras de registo predial. Trata-se de um **sistema novo e inédito** criado pela Lei no. 7/2013, precisamente, para garantir de forma absoluta (sem alçapões ou lacunas) os direitos do credor que financiou a compra da fracção autónoma em regime de prédio em construção.
- L. É admissível a reclamação de crédito do promitente credor hipotecário (ora Recorrente) e obter a devida graduação, privilegiada, do seu direito de crédito e de obter o pagamento do seu crédito, resultante do mútuo concedido, com venda do objecto da penhora.
- M. Acresce, ainda, que a inscrição da hipoteca a favor da ora Recorrente encontra-se provada pela certidão do registo predial junta aos autos, beneficiando tal registo dos efeitos resultantes do Código de Registo Predial, em especial efeitos de oponibilidade a terceiros (artigo 5.º), de prioridade do registo (artigo 6.º) e a presunção de que o direito de hipoteca registada a favor da ora Recorrente existe nos precisos termos em que este se encontra registado no registo e que pertence à ora Recorrente (artigo 7.º).
- N. Não tendo nenhuma das partes nos presente autos impugnado o referido facto registado nos termos e para os efeitos do artigo 8.º do

Código de Registo Predial, a desconsideração pelo douto tribunal *a quo* do referido registo violou, também, as normas do Código do Registo Predial mencionadas *supra*.

- O. O mero cumprimento das regras registais levará à mesma solução de procedência da reclamação de créditos pela ora Recorrente, tendo o douto tribunal *a quo* incorrido em erro na interpretação e aplicação das referidas regras por efeito do erro em que incorreu na qualificação do direito efectivamente registado pela inscrição n.º 17****C.
- P. A inscrição n.º 17****C tem por facto registado (sic) "Hipoteca Voluntária", tendo sido tal inscrição sido efectuada como "provisória por natureza".
- Q. Tendo entendido o Tribunal *a quo* que o registo provisório de "Hipoteca Voluntária" não foi efectuada ao abrigo do regime instituído pela Lei 7/2013, o único enquadramento legal para o referido registo seria o registo ao abrigo do artigo 41.º do Código de Registo Predial, entendendo-se, assim, que o registo provisório da constituição de hipoteca voluntária teria sido efectuada (como poderia, sempre, ser efectuada) com base no contrato-promessa de constituição de hipoteca constante dos autos.
- R. Não tem qualquer fundamento fáctico e legal a conclusão a que chegou o tribunal *a quo* de que o que terá sido registo não foi a "Hipoteca Voluntária" mas sim um suposto "contrato-promessa de oneração".
- S. Da leitura conjugada dos artigos 5.º/1, 6.º/1 e 3, 7.º, 8.º e 86.º/1/g) e 2/b) do Código do Registo Predial resulta, *inter alia*, que: (i) o registo da hipoteca voluntária antes de titulado o negócio é oponível a terceiros desde a data do registo provisório do mesmo; (ii) o registo definitivo da hipoteca tem efeitos retroactivos, tendo o mesmo a prioridade do registo provisório do referido direito; (iii) todos os factos sujeitos a registo sobre um determinado imóvel sobre o qual incida um registo provisório do qual este dependa ou com o qual seja

incompatível será elaborado como provisório por natureza, apenas adquirindo a natureza definitiva se e quando o primeiro registo for cancelado.

- T. Tal tem sido o entendimento unânime do o Instituto dos Registos e Notariado e maioritário dos tribunais Portugueses, segundo o qual o registo provisório de aquisição confere uma prioridade pré-tabular, cautelar, que permite ao beneficiário desse registo (o promitente comprador ou promitente-credor) opor a terceiros, desde a data de registo, o direito de adquirir/onerar o imóvel no futuro.
- U. Desde o momento em que o registo provisório de aquisição é lavrado e até ao momento em que a aquisição é definitivamente registada (através de averbamento à inscrição), o beneficiário do registo tem a certeza de que o seu registo goza da prioridade que lhe é conferida pelos princípios da prioridade e do trato sucessivo que orientam o sistema de registo predial e que se sobreporá a quaisquer registos posteriores.
- V. No caso *sub judice*, tanto o direito de propriedade do Executado como a Hipoteca Voluntária da ora Recorrente encontram-se registados em data anterior à penhora da Exequente e ambos provisórios por natureza. Assim, para o que ora nos interessa, a hipoteca voluntária registada a favor da ora Recorrente deveria ser tratada como se de uma hipoteca registada definitivamente se tratasse, com a consequente procedência da reclamação dos créditos da ora Recorrente.
- W. Deste modo, tendo o titular do direito real de garantia, provisoriamente registado, reclamado o seu crédito nos autos no prazo legal, deveria o tribunal *a quo*, reconhecido que está o crédito, julgar procedente a reclamação e graduar o crédito; ou, no mínimo, que o tribunal a quo, por aplicação analógica do n.º 1 do artigo 762.º do Código de Processo Civil, julgasse procedente a reclamação do crédito condicionada à conversão do registo da hipoteca voluntária em definitiva ou, alternativamente, que se aguarda-se que o reclamante obtivesse tal conversão, após o que seguiria o referido processo de reclamação de créditos.

X. O entendimento contrário tem consequências contrárias tanto às regras registais como ao próprio sistema jurídico considerado no seu todo.

Normas jurídicas violadas pela decisão recorrida (indicação feita nos termos do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 598.º do Código do Processo Civil): artigos 3.º, n.º 2, alínea 1), 10.º, n.º 6, e 26.º, n.º 5, da **Lei n.º 7/2013**, artigos 5.º/1, 6.º/1 e 3, 7.º, 8.º 41.º e 86.º/1/g) e 2/b) do **Código do Registo Predial** e artigos 758.º e n.º 1 do artigo 762.º do Código de Processo civil.

Documentos cuja certidão se requer para instrução do presente recurso (indiciação feita nos termos do artigo 615.º/1 do Código de Processo Civil): (i) reclamação de créditos apresentada pela ora Recorrente; (ii) impugnação de créditos apresentada pelo Exequente; (iii) resposta à impugnação de créditos apresentada pela ora Recorrente; (iv) sentença recorrida.

Nestes termos, e nos mais em direitos que V. Exas. mui doutamente suprirão, se requer que seja o presente recurso julgado integralmente procedente, porque provado e legalmente, e, consequentemente:

a) Seja a decisão recorrida revogada e substituída por outra que julgue procedente a reclamação de créditos da ora Recorrente e, em consequência, proceda a nova graduação dos créditos reclamados;

ou, subsidiariamente,

b) Seja a decisão recorrida revogada e substituída por outra que julgue procedente a reclamação do crédito condicionada à conversão do registo da hipoteca voluntária em definitiva;

c) ou, em alternativa ao pedido anterior, seja a decisão recorrida revogada e substituída por outra que julgue que se aguarde que o ora

Recorrente obtenha a conversão do registo da hipoteca voluntária em definitiva.

Mais se requerendo que seja ordenado o cumprimento dos demais termos dos presentes autos até final para que pela V. palavra se cumpra a consuetude

Justiça!

同案另一要求清償債權的債權人 XX 娛樂集團有限公司(其法人身份資料載於卷宗)就 A 銀行的上訴作出答覆，主張其上訴理由不成立。

隨後上訴連同原卷宗上呈至本中級法院，經裁判書製作法官作出初步審查和受理後，再經兩位助審法官檢閱後，由評議會作出如下的裁判。

二、理由說明

根據《民事訴訟法典》第五百八十九條的規定，上訴標的為上訴狀結論部份所劃定的範圍內具體指出的問題，以及依法應由上訴法院依職權審理的問題。

上訴人 A 銀行在其上訴結論中主張的理據是認為一審法院的批示在兩方面犯上解釋和適用法律的錯誤，其一是錯誤認為第 7/2013 號法律不適用於上訴人與各預約買受人之間締結的按揭預約合同，其二是錯誤否定其於二零一四年五月二十五日在物業登記局作出編號 17****C 的登錄權利應具有物權效力和錯誤認定該臨時登錄的權利為按揭權利本身而非僅是按揭的承諾。

在被上訴的批示中，一審法院認為上訴人所依據的載於本卷宗第 5 及 6 頁的預約合同並非第 7/2013 號法律的適用對象，同時指出基於「在債權人銀行的眼中，似乎透過第 7/2013 號法律賦予了上述預約抵押物權效力。然而，除了應有尊重外，即使經仔細分析上述法例的每一條條文，亦未見或不能得出任何賦予有關預約抵押具有物權效力的法定情況」，故不承認其於物業登記局作成的登錄等同該法律第十條第六款所指的具物權保障的登錄。此外，亦指出根據適用該合同的第 15/2001 號法律的規定，上訴人所依據的物業登記登錄並不符合民法典和該法律規定的設定具物權效力的要件，故認為上訴人所登錄者顯然不屬一份具有物權效力的預約抵押合同。

事實上，現上訴人所提出和主張的各個問題，已在一審法院所作的批示經詳細分析，審議和結論，且本上訴法院完全認同一審法院對上訴人現在爭議的問題的分析和理解。

對此，本上訴法院只補充說明以下兩點：

- 一、第 7/2013 號法律第三條第二款第一項已明示規定該法律不適用於在本法律生效前作出的法律行為，但不影響第二十六條規定的適用，而第二十六條第一款應被解釋為「凡於第 7/2013 號法律開始生效前，根據當時生效的法律作出的承諾轉讓或承諾設定負擔的法律行為，只要符合作出法律行為時生效的法律而被視為有效者，其效力繼續獲得法律承認和保護，且並不會因不具備新法(第 7/2013 號法律)所要求更多的效力要件而被新法視為嗣後無效。
- 二、第 7/2013 號法律並沒有明示或默示廢示第 15/2001 號法律，因此，第 15/2001 號法律中就為債權設定物權效力的要件的規範仍然生效，故凡不具備這些在民法典內規定且被第 15/2001 號法律重申的設定物權效力的要件的法律行為所設定的權利，即使有被登錄在

物業登記，但如被登錄的行為中欠缺明示設定物權效力的意思表示者，也不能單純地隨着第 7/2013 號法律開始生效，而被視為自動獲賦予物權效力。

因此，本院得根據《民事訴訟法典》第六百三十一條第五款的規定，完全引用原審批示所持的理據裁定上訴理由不成立。

結論：

- 一、第 7/2013 號法律第三條第二款第一項已明示規定該法律不適用於在本法律生效前作出的法律行為，但不影響第二十六條規定的適用，而第二十六條第一款應被解釋為「凡於第 7/2013 號法律開始生效前，根據當時生效的法律作出的承諾轉讓或承諾設定負擔的法律行為，只要符合作出法律行為時生效的法律而被視為有效者，其效力繼續獲得法律承認和保護，且並不會因不具備新法(第 7/2013 號法律)所要求更多的效力要件而被新法視為嗣後無效。
- 二、第 7/2013 號法律並沒有明示或默示廢示第 15/2001 號法律，因此，第 15/2001 號法律中就為債權設定物權效力的要件的規範仍然生效，故凡不具備這些在民法典內規定且被第 15/2001 號法律重申的設定物權效力的要件的法律行為所設定的權利，即使有被登錄在物業登記，但如被登錄的行為中欠缺明示設定物權效力的意思表示者，也不能單純地隨着第 7/2013 號法律開始生效，而被視為自動獲賦予物權效力。

三、裁判

綜上所述，中級法院民事及行政分庭評議會表決，裁定上訴理由不成立。

由上訴人支付訴訟費用。

依法登記及作出通知。

二零二零年三月五日，於澳門特別行政區

裁判書製作法官

賴健雄

第一助審法官

馮文莊

第二助審法官

何偉寧