

上訴案件編號： 21/2014

合議庭裁判日期： 二零一五年十月二十九日

主題：

夫妻共同財產

買賣行為的無效性

物業登記

裁判書內容摘要：

鑑於《物業登記法典》第八條的精神乃盡可能確保載於物業登記內的內容與司法裁判之間存在的一致性，故沒有遵守這一規定的後果僅是訴訟程序在訴辯書狀階段後不再繼續進行。然而，如不遵守《物業登記法典》第八條第一款的情況未有被發現且一審法院已作出終裁判，則該程序上的不法情事不產生任何撤銷一審程序的任何訴訟行為的後果。

裁判書製作法官

賴健雄

澳門特別行政區中級法院
民事上訴卷宗第 21/2014 號
合議庭裁判

一、序

A，針對 B、C 及其配偶 D，和 E 銀行股份有限公司向初級法院提起普通宣告之訴，請求初級法院撤銷第一被告和第二及第三被告的不動產買賣行為，以及該不動產抵押予第四被告的行為，並宣告註銷相關的民事登記。

經法定程序進行審理，合議庭主席作出如下的一審判決，裁定原告請求部份成立：

I. 概述

A，女性，澳門居民，詳細身份資料載於起訴狀內(以下簡稱為原告)，向初級法院民事法庭針對 B、C 及其妻 D，澳門居民，以及 E 銀行股份有限公司，法人住所位於澳門 (以下簡稱為第一至第四被告)，提起通常訴訟程序，有關事實及法律依據載於第 58 至 64 頁的起訴狀內，並在本判決中視為完全轉錄。

原告主張第一被告在沒取得其同意的情況下將夫妻共同擁有的家庭居所轉讓給第二及第三被告，而同日後者再將單位抵押給第四被告，因此認為有關買賣及抵押應被撤銷。

*

原告請求法庭裁定本訴訟理由成立，宣告撤銷 2009 年 1 月 23 日第一被告將位於澳門...2 樓 H 座獨立單位的所有權以買賣方式移轉予第二及第三

被告的法律行為；從而命令第二及第三被告給原告返還上述不動產；宣告撤銷第二及第三被告將該不動產抵押予第四被告的法律行為；以及命令註銷在上述不動產的物業登記內關於上述法律行為的登記。

另外，原告還要求法庭判處第一被告向其作出財產及非財產損害賠償。

*

彼等被告在接獲傳喚後均分別提出答辯，主張抗辯及針對原告分條縷述的事實提出爭執，隨之請求法庭裁定訴訟理由不成立，繼而駁回原告提出的所有請求(詳見第 187 至 201，96 至 104 及 159 至 166 頁的答辯狀)。

*

經篩選屬重要的事實事宜後，依法組成合議庭對本案受爭議的事實進行審理。

*

II. 事實及法律依據

經過辯論及審判之聽證後，合議庭認定以下事實：

A A. e o 1º R. casaram em Fujian, República Popular da China, em 22 de Outubro de 1991. (cfr. Docs. n.ºs 1 e 2 junto com p.i.) (A)

Casaram segundo o regime de bens supletivo da Lei Chinesa. (B)

Na constância do casamento da A. e do 1º R., tiveram dois filhos, ainda menores, F, nascida a 5 de Dezembro de 1992, e G, nascido a 6 de Janeiro de 1995. (cfr. Docs. n.ºs 3, 4 e 5 junto com p.i.) (C)

Em 12 de Junho de 2005, o 1º R. adquiriu uma fracção autónoma designada por “H2” do 2º andar “H”, para habitação, do prédio..., Bloco I, inscrito na matriz predial da freguesia de Nossa Senhora de Fátima sob o art.º ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob n.º (D)

Depois, por escritura pública lavrada em 23/01/2009, o 1º R. vendeu aos 2º e 3º RR. a fracção autónoma “H2” do prédio descrito sob n.º ..., pelo preço de MOP\$412.800,00. (E)

E na mesma escritura pública referida em E), o 4º R. concedeu aos 2º e

3º RR. um empréstimo no valor de MOP\$309.300,67, com juros anuais de 3.25%, sujeitos a flutuação, acrescidos de 3% em caso de mora, e por seu turno, os 2º e 3º RR. constituíram hipoteca sobre a referida fracção autónoma com o 4º R. Banco E, S.A. (cfr. Doc. 1 junto com contestação da 4ª R.) (F)

A A. veio a saber que, aquando da aquisição da referida fracção autónoma por escritura pública de compra e venda outorgada no dia 12 de Junho de 2003, o 1º R. declarou perante o notário privado estar casado no regime da separação de bens. (cfr. Doc. n.º 6 junto com p.i.) (4º)

Donde o referido prédio ter sido apenas registado em nome do 1º R., constando da respectiva inscrição ser o seu regime de bens matrimonial o da separação de bens. (cfr. Doc. n.º 7 junto com p.i.) (5º)

Em Janeiro de 2009, a A. dirigiu-se por várias vezes à China Continental, e especificamente, saiu no dia 20 de Janeiro de 2009 e regressou no dia 4 de Fevereiro de 2009. (6º e 11º)

Em Julho de 2009, a A. arrendou uma casa pela qual paga a quantia mensal de MOP\$1.600,00 (mil e seiscentas patacas). (cfr. Doc. n.º 9 junto com p.i.) (10º)

O Banco ora 4º R. esteve sempre convencido que o imóvel em causa pertencia única e exclusivamente ao 1º R., e que este vendeu esse bem em 23/01/2009, nessa qualidade, aos 2º e 3º RR. (24º)

Nestes termos, o Banco ora 4º R. apenas concedeu o empréstimo bancário a favor dos 2º e 3º RR. por ter plena convicção de que aquele acto de compra e venda (e da respectiva hipoteca) eram válidos e nessa perspectiva, iria beneficiar da garantia decorrente da mesma hipoteca. (25º)

Sendo que, em 21/10/2010, os 2º e 3º RR. devem ainda ao Banco ora 4º R., a coberto desse empréstimo, o valor global de MOP\$251.926,03, sendo MOP\$251.299,50 a título de capital e MOP\$626,53 a título de juros. (cfr. Doc. de fls. 288) (26º)

*

本法庭對此案有管轄權，且訴訟形式恰當。

雙方當事人享有當事人能力、訴訟能力、正當性及訴之利益。

不存在妨礙審理案件實體問題的延訴抗辯及無效之情況。

*

現須就上述事實事宜適用法律規定。

本案原告針對彼等被告提起訴訟，主張第一被告在沒取得其同意的情況下將家庭居所出售，因此請求宣告撤銷第一被告以買賣方式移轉予第二及第三被告的法律行為，以及該兩名被告同日將有關物業抵押予第四被告的法律行為。

本訴訟涉及以下問題：

1. 涉案單位屬於第一被告的個人財產抑或原告及第一被告的夫妻共同財產？
2. 如果屬於夫妻的共同財產，儘管第一被告在出售前沒有取得原告的同意，但原告提出撤銷有關買賣法律行為之訴權是否已失效？
3. 如訴權未失效，第一被告將涉案不動產售給第二及第三被告的法律行為應否被撤銷？
4. 第一被告以買賣方式移轉予第二及第三被告的法律行為被撤銷後，會產生什麼效果？
5. 第四被告作為善意第三人，其權益應否受到保護？

現在讓我們針對上述問題逐一作出分析。

*

夫妻共同財產

關於涉案單位屬於第一被告的個人財產或原告及第一被告的夫妻共同財產問題，事實證明原告和第一被告於 1991 年 10 月 22 日在中國內地結婚，在婚姻存續期間，即 2003 年 6 月 12 日，第一被告購入涉案單位，並向公證員表示其婚姻財產制度為分別財產制。

根據 1966 年《民法典》第 53 條第 1 款的規定，婚前協定之實質及效力，以及法定或約定財產制度之實質及效力，均按締結婚姻人之國籍法規定。

原告及第一被告於 1991 年 10 月 22 日在中國結婚，具有中國國籍，

因此按照上述規定，得適用 1980 年頒布的中華人民共和國婚姻法。

根據雙方於結婚時已生效的中華人民共和國婚姻法第 13 條的規定，夫妻在婚姻關係存續期間所得的財產為夫妻共同所有，雙方有平等的處理權。

儘管隨後於 2011 年針對婚姻法作出修改，但該部份變化不大，其中第 17 條¹同樣規定夫妻在婚姻關係存續期間所得的財產歸夫妻共同所有，雙方有平等的處理權。

有見及此，我們可以肯定本案第一被告於 2003 年 6 月 12 日在澳門簽訂公證書購入涉案不動產時的婚姻狀況必然為已婚，其配偶為原告 A，雙方的婚後財產制度為中華人民共和國婚姻法的補充制度，而並非分別財產制。

亦即是說，即使有關涉案單位被登記為第一被告的個人財產，但事實上該物業仍然屬於原告及第一被告兩夫妻的共同財產。

*

訴權失效

如上所述，涉案單位為夫妻的共同財產，而第一被告在出售單位前沒有事先取得原告的同意，理論上有關的買賣可被撤銷，但要考慮有關訴權是否已失效。

澳門《民法典》第 1548 條規定：

“一、僅在夫妻雙方同意下，方可將共同擁有之不動產或商業企業轉讓、在其上設定負擔、將其出租或在其上設定其他享益債權，但不影響商法規定之適用。

二、僅在夫妻雙方同意下，方可將家庭居所轉讓、在其上設定負擔、將其出租或在其上設定其他享益債權”。

¹中華人民共和國婚姻法第 17 條

夫妻在婚姻關係存續期間所得的下列財產，歸夫妻共同所有：

- （一） 工資。獎金；
- （二） 生產、經營的收益；
- （三） 知識產權的收益；
- （四） 繼承或贈與所得的財產，但本法第十八條第三款規定的除外；
- （五） 其他應當歸共同所有的財產。

夫妻對共同所有的財產，有平等的處理權。

倘若違反上述規定，《民法典》第 1554 條第 1 及第 2 款明確訂明有關法律行為得予以撤銷，而撤銷權只可在聲請人知悉有關行為後六個月內行使。

《民法典》第 1551 條第 1 款還規定，“法律規定須獲配偶之同意時，作出該同意之方式為法律對授權所要求之方式”。

澳門《民法典》第 336 條第 2 款規定“如屬原告應自獲悉某一事實日起一定期間內提起之訴訟，則由被告負責證明該期間已屆滿，但法律另有特別規定者除外。”

按照上述規定，舉證責任倒置，即被告需要證明原告獲悉第一被告出售不動產之事實直至提起訴訟之日已超過六個月。

在本案中，由於彼等被告沒法證明原告實際上何時知悉第一被告將涉案的共有物業出售，因此本院依法裁定被告主張原告訴權失效的抗辯理由不成立。

*

法律行為之撤銷

在認定原告主張的訴權還未失效後，是時候審議第一被告將涉案不動產出售給第二及第三被告的法律行為應否被撤銷。

經過辯論及審判之聽證後，原告未能提供充分證據證明涉案單位屬於原告及第一被告的家庭居所。

然而，澳門《民法典》第 1548 條第 1 款明確規定針對夫妻雙方共同擁有之不動產，僅在夫妻雙方同意下，方可將之轉讓、在其上設定負擔、將其出租或在其上設定其他享益債權。

就本案而言，涉案物業屬於原告及第一被告兩夫妻的共同財產，而第一被告在沒取得原告的同意下將之出售有違澳門《民法典》的規定，因此按照法典第 1554 條第 1 款的規定，准予撤銷於 2009 年 1 月 23 日第一被告將涉案不動產出售予第二及第三被告的法律行為。

*

撤銷之效果

澳門《民法典》第 282 條第 1 款規定，“宣告法律行為無效或撤銷法

律行為均具追溯效力，應將已受領之一切給付返還，不能將之返還時，則作等價返還。”

基於上述規定，本案所涉及的不動產買賣的法律行為在被宣告撤銷後，有關效力會依法追溯至 2009 年 1 月 23 日。

另一方面，對於第四被告，事實證明第一被告透過公證書之方式將澳門...2 樓 H 座獨立單位的所有權出售予第二及第三被告，而同日該等被告再將上述不動產抵押給第四被告。

澳門《民法典》第 710 條還規定“有權轉讓擬抵押之財產之人，方具有設定抵押權之正當性。”

如上所言，本案所涉及的不動產買賣的法律行為因被撤銷，且具追溯效力，這樣表示第二及第三被告已沒有處置上述單位的正當性，因此根據上述有關規定，第二及第三被告沒權針對不屬於其個人之財產設定抵押，換言之，第二及第三被告跟第四被告訂立之抵押行為亦因此而導致無效。

*

善意第三人的保護

第四被告在答辯中提出無效及撤銷之不可對抗之抗辯，主張根據澳門《民法典》第 284 條的規定，其針對單位所取得之權利應受到法律保護，即是說，不應受本訴訟影響且其權利應獲得確認。

如第四被告的主張獲接納，則原告的請求將有可能被駁回。

澳門《民法典》第 284 條規定：

“一、對涉及不動產或須登記之動產之法律行為宣告無效或撤銷，不影響善意第三人以有償方式所取得之涉及該等財產之權利，但第三人之取得登記須先於無效或撤銷之訴之登記，又或先於當事人就法律行為非有效所達成之協議。

二、在符合上款之要求下，如第三人之權利係從按照有關登記所載具有處分正當性之人取得，則僅在無效或撤銷之訴並未於該非有效之行為完成後一年內提起及登記時，第三人所取得之權利方獲承認。

三、如在第三人取得權利之日並無任何涉及有關財產之登記作出，則僅在無效或撤銷之訴並未於該非有效之行為完成後三年內提起及登記時，第三人所取得之權利方獲承認。

四、如第三人在取得權利時，在無過錯下不知悉該無效或可撤銷之法律行為所具有之瑕疵，則視為善意第三人。”

根據上述規定，如符合以下要件，取得權利之第三人即第四被告將得到法律保護：

1. 第四被告為善意第三人；
2. 該第三人以有償方式取得有關權利；
3. 該等三人之取得登記先於無效或撤銷之訴之登記；及
4. 留驗期的完成。

我們逐一作出分析。

首先，第四被告必須具備第三人的身分。

所謂第三人，有狹義及廣義之分，但主流學理及司法見解普遍採納廣義上的第三人概念。

廣義上的第三人，係包括所有透過法律行為而取得權利且與他人權利相抵觸之人。

僅為參考而言，葡萄牙最高司法院於 1994 年 5 月 18 日(卷宗編號 85182, BMJ 437° - 516)針對一宗上訴案曾經提出以下觀點：

“Segundo a definição de Manuel de Andrade, Teoria Geral da Relação Jurídica, vol. II, 1987, pág. 19, «terceiros para efeitos de registo predial são as pessoas que do mesmo autor ou transmitente adquiram direitos incompatíveis (total ou parcialmente) sobre o mesmo prédio.» Esta definição foi formulada pelo ilustre civilista numa época em que, em equação com o problema da aquisição por terceiros, e por via registral, de um direito real, se configurava praticamente, como única hipótese, a hipótese clássica da dupla alienação ou dupla oneração do mesmo direito dominial.

Hoje, porém, não podem ser havidos como terceiros unicamente aqueles que como tais são indicados na definição de Manuel de Andrade. É que existem agora normas que expressamente alargam, na área do registo predial, o conceito de terceiros.

Neste sentido, escreve Oliveira Ascensão, ob. cit., págs. 29 e 30, o

seguinte:

[...] parece-nos seguro que semelhante concepção é incompatível com os dados actuais da lei sobre registo. Porque existem hoje textos categóricos a estabelecer a aquisição por meio de registo, em termos que não têm já nada que ver com as hipóteses de dupla disposição de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa.

Essas hipóteses são a de aquisição de um direito em consequência da disposição realizada pelo titular aparente, por força de registo formalmente inválido, que vem prevista no Código de Registo Predial [era feita aqui referência ao artigo 85º do Código de 1967, correspondente ao n.º 2 do artigo 17º do código actual] ; e a de aquisição de um direito ferido de invalidade substancial, que vem prevista no Código Civil [é feito aqui referência ao artigo 291º desse código].

Qual será, todavia, e hodiernamente, o conceito de terceiros, para efeitos de registo predial, verdadeiramente acolhidos na nossa lei?

Os terceiros, neste domínio, e por definição, têm sempre de ser referidos a um certo e determinado registo, ou melhor, ao facto registado. Nesta óptica, será legítimo dizer-se agora que a nossa lei aceita aqui um conceito tão lato que, em relação com o facto registado, serão terceiros todos aqueles que, nele não havendo participado, se arroguem, todavia, direitos incompatíveis com a situação objecto do registo?

É duvidoso que assim seja; é duvidoso que se possa dar por assente, na nossa ordem jurídica, um conceito tão vasto de terceiros. Oliveira Ascensão, Direito Civil (Reais), 5ª ed., págs. 376 e 377, embora não se referindo directamente à problemática dos terceiros, nota, e pertinentemente, e para efeitos de aquisição tabular, o seguinte:

A aquisição que se tem em causa parece dever ser negocial: o artigo 291º do Código Civil é expresso neste sentido. O efeito não se produz portanto em relação a actos que têm outra natureza. Assim, a penhora não faz funcionar o registo atributivo.

Parece, pois, que, para efeitos de registo, e para esse ilustre professor, serão terceiros todos aqueles, e apenas esses, em que a apontada incompatibilidade de direitos derive, em última análise, de aquisições negociais

(esta conceitualização, ao contrário da clássica definição de Manuel de Andrade, atrás citada, já abrangeria, pontualize-se, os terceiros a que se referem os artigos 291º do Código Civil e 17º, n.º 2 do Código de Registo Predial). ”

事實證明，原告主張的權利和第四被告主張的權利之間相互抵觸，因此後者享有第三人之身分。

另一方面，事實亦證明第四被告在取得涉案單位的抵押權時根本不知悉原告與第一被告兩夫妻的真正財產制度，亦不知道第一被告應否得到原告同意出售單位的相關情事，因此有理由相信，根據澳門《民法典》第 284 條第 4 款的規定，第四被告在取得上述單位的抵押權利時是在不知悉瑕疵存在的情況下為之，故此我們認為第四被告為善意第三人。

此外，第四被告向第二及第三被告提供借貸來換取涉案不動產的抵押權，故符合法律規定，以有償方式所取得涉及撤銷不動產之法律行為的相關權利將不影響善意第三人。

與此同時，法律還要求第三人之取得登記須先於無效或撤銷之訴之登記。

關於這項要件，事實證明第四被告於 2009 年 2 月 5 日作出抵押權之登記，而原告於 2009 年 11 月 3 日才作出訴訟登記，由此可見，第四被告的取得登記先於原告提出撤銷之訴的登記，符合有關法律規定。

最後，澳門《民法典》第 284 條第 2 款還規定如第三人之權利係從按照有關登記所載具有處分正當性之人取得、無效或撤銷之訴須於非有效之行為完成後一年內提起及登記，方可對抗第三人。

我們從行文中可見立法者蓄意使用“及”這個連詞來表示兩項要件須同時並存，亦即是說，如果有關無效或撤銷之訴於第三人之買賣取得登記完成後一年內提起及登記，第三人的權利將不獲得法律承認，儘管已符合上述提及的其他要件。

只有在完成上述一年的留驗期後，第四被告的權利方得到法律保護，即無效或撤銷之訴不可對抗善意第三人。

Pires de Lima 及 Antunes Varela 教授在其著作“Código Civil Anotado”第一冊第 267 頁內曾經作出以下註釋(葡萄牙《民法典》規定的留驗期為三年，但澳門只有一年)：

“1. Este preceito consagra um desvio do princípio geral sobre nulidade ou

anulabilidade expresso no artigo 289º, quando esteja em causa a restituição de bens imóveis ou de móveis sujeitos a registo, «na medida em que permite ao titular da inscrição efectuada no registo, embora só a partir de certo período posterior à conclusão do contrato nulo ou anulável, fazer prevalecer o seu direito (real) referente ao imóvel ou ao móvel sujeito a registo sobre o direito, relativo à mesma coisa, do beneficiário da nulidade ou da anulação» (Antunes Varela, na Rev. de Leg. e de Jur., ano 118º, págs. 310 e segs.)

Em harmonia com a regra geral está o disposto no n.º 2, pois não se reconhecem os direitos de terceiro constituídos sobre as coisas a restituir, mesmo que haja registo de aquisição anterior ao registo da acção de nulidade ou anulação, se esta for proposta e registada dentro do prazo de três anos.

Decorrido este prazo, são protegidas as aquisições a título oneroso por terceiro de boa fé, se o registo da aquisição for anterior ao registo da acção (vide, a propósito, Heinrich Höpster, na Rev. de Dir. e Econ., ano 8º, págs. 136 e segs.)

2. Em relação a móveis não sujeitos a registo, não há nenhuma medida especial de protecção de terceiros de boa fé. Mas não está afastada pela retroactividade a possibilidade do exercício da impugnação pauliana, se for caso disso (cfr. art. 610º), nem o reconhecimento dos direitos adquiridos por usucapião.”

在本訴訟中，原告在第四被告作出抵押登記（2009年2月5日）的一年內提起訴訟（2009年7月31日）及完成有關訴訟之登記（2009年11月3日），因此依照上述法律規定，第四被告作為善意第三人所取得之權利不應獲得承認及保護，繼而宣告第二及第三被告將有關不動產抵押予第四被告的法律行為無效。

*

最後，對於原告在本訴訟中針對第一被告提出的財產及非財產損害賠償請求，基於有關請求所依據的事實未能獲得證實，因此無需要更多的解釋，本院依法駁回原告提出的上述兩種性質的損害賠償請求。

*

III. 決定

綜上所述，本人裁定原告 **A** 針對第一被告 **B**、第二被告 **C** 及其妻 **D**（即第三被告），以及第四被告 **E** 銀行股份有限公司提起的訴訟理由部份成

立，宣告：

- 撤銷 2009 年 1 月 23 日第一被告將位於澳門...2 樓 H 座獨立單位的所有權以買賣方式移轉予第二及第三被告的法律行為；
- 從而命令第二及第三被告於判決確定後 90 天的期限內向原告返還上述不動產；
- 宣告第二及第三被告將該不動產抵押予第四被告的法律行為無效；
- 以及命令註銷在上述不動產的物業登記內關於上述法律行為的登記。

駁回原告針對第一被告提出的損害賠償請求。

本案之訴訟費用由原告及被告按敗訴比例負擔，由於原告及第一被告已取得司法援助，依法獲免除支付相關費用。

訂定原告及第一被告的公設訴訟代理人的服務費如下：Tânia Filipe Afonso 律師、Ricardo Morgado Igreja 律師及馮美蓮律師每人可收取澳門幣 \$7,500 元，Ludimila Barai 律師可收取澳門幣 \$2,500 元，由終審辦負擔。

登錄及作出通知。

待判決確定後，將卷宗送往本院中心科以便編制帳目。

第二及第三被告，以及第四被告對上述判決不服，分別向本中級法院提起平常上訴。

兩上訴獲依法受理。

第二及第三被告提出以下的上訴結論和上訴請求：

A) Pela presente acção, veio a Autora, pedir o seguinte:

- "A anulação do contrato de compra e venda e da hipoteca, titulados pela escritura de 23 de Janeiro de 2009, outorgada no cartório do notário privado Luis Reigadas, a fls... do livro... e a anulação das inscrições nº ... (aquisição) e ... (hipoteca);";

- "Que os Réus compradores sejam condenados a entregar a fracção H2, do 2º andar "H", para habitação, do prédio ..., bloco 1, inscrito na matriz predial da freguesia de Nossa Senhora de Fátima sob o nº ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº ... à Autora, livre de pessoas e bens.";

- "Condenação do Réu marido no pagamento de uma indemnização de MOP\$11.200,00 patacas a título de danos patrimoniais e de uma indemnização de MOP\$50.000,00 a título de danos não patrimoniais.";

- "Bem como os montantes despendidos em rendas até à entrega efectiva da sobredita fracção ou no pagamento da indemnização subsidiariamente pedidos, todas acrescidas de juros vencidos e vincendos à taxa legal.".

B) Em **12 de Junho de 2003**, o 1º Réu adquiriu a fracção autónoma designada por "H2" do 2º andar "H", para habitação, do prédio..., bloco I, inscrito na matriz predial da freguesia de Nossa Senhora de Fátima sob o nº ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº ... (**inscrição efectuada em 13 de Junho de 2003**)(Facto assente que sob a alínea D) foi descrito no Despacho Saneador).

C) Na escritura de compra e venda subjacente a esse negócio, **declarou esse 1º Réu que era casado a Autora sob o regime de separação de bens.**

D) Tendo sido registado essa compra e venda na respectiva CRP em seu nome (1º Réu) e aí (no registo) figurado também o **regime de separação de bens.**

E) Aquando da outorga da escritura de compra e venda entre o 1º Réu e os 2º e 3ª Réus, realizada em **23 de Janeiro de 2009**, **voltou o 1º R. a declarar que era casado (com a Autora) no regime de separação de bens e que esse imóvel não era a casa de morada de família.**

F) Não é possível, nem legalmente admissível que face ao registo na CRP de **12/06/2003**, onde consta um regime de **separação de bens** (**inscrição nº ...** a favor do 1º Réu), à outorga de uma escritura datada de **23/01/2009** em que o vendedor (1º Réu) declara ou reitera perante o Notário esse mesmo regime de bens (**separação**) e ainda acrescenta que **não se trata da**

casa de morada de família e tendo, ainda (os ora Recorrentes), procedido ao registo (naturalmente aceite sem dúvidas levantadas pela CRP) dessa compra e venda em 05/02/2009 (inscrição nº ...), fiquem agora condenados a têr que devolver o imóvel á Autora face á também condenação de nulidade da compra e venda da fracção onde habitam, fracção essa, aliás, que nunca esteve registada em nome da Autora, nem foi provado que essa era a sua casa de morada de família - vide artº 1º da Base Institutória. dado por não provado-.

G) O Acórdão recorrido encerra uma contradição insanável pelo seguinte:

- não foi anulada a inscrição registral da compra e venda a favor dos Recorrentes (inscrição nº ... de 5/02/2009);

- é, sim, de acordo com o Acórdão recorrido, anulada a compra e venda efectuada a favor dos ora Recorrentes e tal não significa significa anular a respectiva inscrição na CRP.

H) Para além disso o não se fundamente no Acórdão (na parte que diz respeito à entrega da fracção à Autora), a que título e com que base legal ficaria a Autora na posse da fracção se nem sequer se provou que alguma vez lá vivesse ou que tenha sido a sua casa de morada de família.

I) Por outro lado, se esse registo na CRP (...) a favor dos Recorrentes, deixasse de existir (**o que aliás não foi pedido, pois o que se pediu foi a anulação da compra e venda e da hipoteca**), então a propriedade da fracção retroagiria para o 1º Réu face ao seu registo anterior (...), sendo desse modo beneficiado o 1º Réu que viria a receber de novo a propriedade do imóvel sem qualquer fundamento legal, nomeadamente registral.

J) Desse modo, beneficiada seria, também, a Autora, com a posse do imóvel sem qualquer fundamento, recebendo esse imóvel sem que nunca tenha sido inscrita como proprietária registada, nem logrando provar de que aí vivia e que essa era a sua casa de morada de família antes da compra e venda em questão.

K) Sendo que **na presente acção não foi pedido o cancelamento do registo da inscrição nº ... de 5/02/2009**, inscrição essa onde ainda se

mantêm os ora 2º e 3º Rés como proprietários da fracção autónoma.

L) Violou-se, desse modo, os artigos 7º e 8º do Código de Registo Predial (adiante CRP).

M) Fundamenta, ainda a Autora o seu pedido, entre outros, n.ºs **art.ºs. 1548º, n.ºs. 1 e 2 e 1554º, n.º 1 do Código Civil de Macau** (adiante CCM).

N) Contudo, não logrou a Autora de provar que o imóvel em questão era a casa de morada de família, pelo contrário, foram dados por não provados os factos respeitantes a esta matéria (casa de morada de família - factos relatados na base instrutória com os n.ºs. 1º e 3º). O que faz decair as pretensões da Autora quando invoca como fundamento os art.ºs. 1548º, n.ºs. 1 e 2 e 1554º, n.º 1 do CCM.

O) Por outro lado, tendo em conta, ainda, a fundamentação legal da Autora, verifica-se que não logrou a Autora fazer prova de que exerceu "O direito de anulação nos seis meses subsequentes à data em que o requerente teve conhecimento do acto...", tal como estipulado no n.º 2 do art.º 1554 do CCM.

P) Ora, invocando a Autora o direito de anulação com base no n.º 1 do art.º 1554º, deveria fazer prova dos factos constitutivos do direito alegado, nos termos do **n.º 1 do art.º 335 do CCM**.

Q) Contudo, da análise da matéria de facto provada, **não se vislumbra provado que a Autora tenha exercido o seu direito “nos seis meses subsequentes à data em que teve conhecimento do acto...”**, tal como prescrito no **n.º 2 do art.º 1554º do CCM**. Logo deixou passar o prazo de 6 meses em que devia exercer o seu direito ou mesmo o prazo de 3 anos, findo os quais já não o poderia exercer (n.º 2 do art.º 1554º do CCM.). Tendo, desse modo, deixado caducar o prazo para o exercício do seu direito.

R) Ao se entender o contrário, como se faz no Acórdão recorrido, violaram-se os artigos **art.º 335, n.º 1; art.º 1548º, n.ºs. 1 e 2 e 1554º, n.º 1 do CCM**.

Nesses termos e nos mais de Direito que V. Exas.

Doutamente suprirão, se pede e espera a **procedência do recurso e, com isso, a revogação do Acórdão recorrido e, consequentemente a absolvição dos Réus do pedido**, tudo de acordo com as razões de facto fixadas e de direito acabadas de expor.

第四被告則提出以下的上訴結論及請求：

1^a

O presente recurso foi interposto da douda sentença proferida pelo Tribunal *a quo*, que julgou procedente a presente acção e, consequentemente, declarou a nulidade do contrato celebrado em 23/01/2009 entre o 1.º e os 2.ºs e 3.ºs Réus, de aquisição da fracção autónoma designada por "H2" do 2º andar "H", para habitação, do prédio ..., Bloco I.

2^a

Mais decidiu o Tribunal *a quo* condenar o 2.º e 3.º Réus a entregar à Autora a referida fracção autónoma, declarar a nulidade da hipoteca constituída pelos 2.º e 3.º Réus a favor da ora recorrente e ordenar o cancelamento de todos os registos relevantes no que concerne à identificada fracção.

3^a

Por escritura pública lavrada em 23/01/2009, o 1.º Réu vendeu aos 2.º e 3.º RR. a fracção autónoma "H2" do prédio descrito sob n.º ..., pelo preço de MOP 412.800,00.

4^a

O referido prédio estava registado em nome do 1.º Réu, constando da respectiva inscrição ser o seu regime de bens matrimonial o da separação de bens, quando se encontrava casado com a Autora no regime da comunhão de adquiridos.

5^a

Tendo a alienação da identificada fracção autónoma ocorrido sem o

consentimento, da Autora.

6^a

Na mencionada escritura, a recorrente concedeu aos 2.º e 3.º Réus um empréstimo no valor de MOP 309.300,67, com juros anuais de 3.250%, sujeitos a flutuação, acrescidos de 3% em caso de mora.

7^a

Por seu turno, os 2.º e 3.º Réus, na sequência do empréstimo concedido, constituíram hipoteca sobre a referida fracção autónoma com a recorrente.

8^a

O recorrente sempre actuou na convicção que o imóvel em causa pertencia única e exclusivamente ao 1.º R., e que este vendeu esse bem em 23/01/2009, nessa qualidade, aos 2.º e 3.º Réus.

9^a

O recorrente só concedeu o empréstimo bancário a favor dos 2.º e 3.º Réus por ter plena convicção de que aquele acto de compra e venda, e a respectiva hipoteca, eram válidos e que iria beneficiar da garantia decorrente da mesma hipoteca.

10^a

O recorrente constituiu uma garantia real sobre o imóvel em causa, direito que não pode ser prejudicado, enquanto terceiro de boa-fé, na sequência de um vício - alienação por parte de um dos cônjuges de um bem comum sem o consentimento do outro - afectou o acto de compra e venda que serviu de base à referida hipoteca.

11^a

Ainda que o imóvel em causa tenha sido alienado de forma inválida pelo 1º Réu, por falta de consentimento da Autora, não pode opor-se este vício ao recorrente, por ser considerado terceiro de boa-fé.

12^a

O recorrente adquiriu um direito adquirido, de boa-fé, com base no registo predial, funcionando o mecanismo da "*aquisição do registo*" ou "*efeito atributivo do registo*".

13^a

Tal significa que mesmo que o negócio anterior (acto de compra e venda) seja nulo e nulo permaneça, o ora recorrente recebeu na sua esfera jurídica um direito que se tornou inquestionável e inabalável, por força da fé pública do registo.

14^a

Não pode por isso o ora recorrente, ser prejudicado pela declaração de nulidade do registo da aquisição do imóvel pelo 2.º e 3.º Réus, em face da anterioridade do registo do seu direito real de hipoteca relativamente ao registo da presente acção judicial.

15^a

O artigo 284.º, n.º 2, do CC, não pode ser interpretado sem consideração pelos princípios e normas que regem o registo predial e a protecção conferida pela fé pública inerente a esse registo.

16^a

Tanto assim é que, no Código do Registo Predial de Portugal, que se cita a título de mera referência académica, a regra da inoponibilidade da declaração de nulidade do registo relativamente a terceiros adquirentes de boa-fé que tenham registado o seu direito anteriormente ao registo da acção de nulidade foi legalmente consagrada no n.º 4 do artigo 17.º, na sequência de ampla discussão doutrinal e jurisprudencial sobre a questão.

17^a

Os princípios da prioridade do registo e as presunções dele derivadas, previstos, respectivamente, nos artigos 6.º e 7.º do CRP, protegem o direito adquirido do recorrente.

18^a

O recorrente agiu com base no que foi publicitado pelo registo predial (aquisição do direito de propriedade do identificada fracção pelos 2.º e 3.º Réus) e de boa fé (por desconhecer, sem culpa, o vício de que padecia a aquisição por aqueles Réus).

19^a

A invalidade do negócio jurídico decretada pela decisão recorrida não pode afectar o direito adquirido pelo recorrente (hipoteca constituída a seu favor) na medida em que este se traduz numa garantia real que lhe confere

o direito de ser pago pelo valor do imóvel, pertencente ao devedor, com preferência sobre os demais credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade do registo (artigo 682.º do CC).

20ª

Mesmo que tenha sido declarado inválida a aquisição do imóvel pelos 2.º e 3.º Réus, a hipoteca mantém-se, na medida em que esta foi constituída em data anterior à do registo da acção.

21ª

Violou assim a decisão recorrida os artigos 6.º e 7.º do Código do Registo Predial e o artigo 284.º, n.º 2 do Código Civil.

Termos em que deve ser revogada a decisão recorrida e, em consequência, deve a decisão do Mmo Juiz *a quo* ser alterada, no sentido da manutenção da hipoteca constituída pelos 2.º e 3.º Réus a favor do recorrente e da respectiva inscrição predial (n.º ...), fazendo-se assim a habitual

JUSTIÇA!

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

一審獲證事實如下：

A A. e o 1º R. casaram em Fujian, República Popular da China, em 22 de Outubro de 1991. (cfr. Docs. n.ºs 1 e 2 junto com p.i.) (A)

Casaram segundo o regime de bens supletivo da Lei Chinesa. (B)

Na constância do casamento da A. e do 1º R., tiveram dois filhos, ainda menores, F, nascida a 5 de Dezembro de 1992, e G, nascido a 6 de Janeiro de 1995. (cfr. Docs. n.ºs 3, 4 e 5 junto com p.i.) (C)

Em 12 de Junho de 2005, o 1º R. adquiriu uma fracção autónoma designada por “H2” do 2º andar “H”, para habitação, do prédio ..., Bloco I, inscrito na matriz predial da freguesia de Nossa Senhora de Fátima sob o art.º ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob n.º ... (D)

Depois, por escritura pública lavrada em 23/01/2009, o 1º R. vendeu aos 2º e 3º RR. a fracção autónoma “H2” do prédio descrito sob n.º ..., pelo preço de MOP\$412.800,00. (E)

E na mesma escritura pública referida em E), o 4º R. concedeu aos 2º e 3º RR. um empréstimo no valor de MOP\$309.300,67, com juros anuais de 3.25%, sujeitos a flutuação, acrescidos de 3% em caso de mora, e por seu turno, os 2º e 3º RR. constituíram hipoteca sobre a referida fracção autónoma com o 4º R. Banco E, S.A. (cfr. Doc. 1 junto com contestação da 4ª R.) (F)

A A. veio a saber que, aquando da aquisição da referida fracção autónoma por escritura pública de compra e venda outorgada no dia 12 de Junho de 2003, o 1º R. declarou perante o notário privado estar casado no regime da separação de bens. (cfr. Doc. n.º 6 junto com p.i.) (4º)

Donde o referido prédio ter sido apenas registado em nome do 1º R., constando da respectiva inscrição ser o seu regime de bens matrimonial o da separação de bens. (cfr. Doc. n.º 7 junto com p.i.) (5º)

Em Janeiro de 2009, a A. dirigiu-se por várias vezes à China Continental, e especificamente, saiu no dia 20 de Janeiro de 2009 e regressou no dia 4 de Fevereiro de 2009. (6º e 11º)

Em Julho de 2009, a A. arrendou uma casa pela qual paga a quantia mensal de MOP\$1.600,00 (mil e seiscentas patacas). (cfr. Doc. n.º 9 junto com p.i.) (10º)

O Banco ora 4º R. esteve sempre convencido que o imóvel em causa pertencia única e exclusivamente ao 1º R., e que este vendeu esse

bem em 23/01/2009, nessa qualidade, aos 2º e 3º RR. (24º)

Nestes termos, o Banco ora 4º R. apenas concedeu o empréstimo bancário a favor dos 2º e 3º RR. por ter plena convicção de que aquele acto de compra e venda (e da respectiva hipoteca) eram válidos e nessa perspectiva, iria beneficiar da garantia decorrente da mesma hipoteca. (25º)

Sendo que, em 21/10/2010, os 2º e 3º RR. devem ainda ao Banco ora 4º R., a coberto desse empréstimo, o valor global de MOP\$251.926,03, sendo MOP\$251.299,50 a título de capital e MOP\$626,53 a título de juros. (cfr. Doc. de fls. 288) (26º)

根據José Alberto dos Reis 教授在其著作的學說主張，如訴訟當事人提出各種理由或依據以支持其觀點，則對法院而言，最重要是審理其提出的問題，但無責任逐一審視其提出的各種用以支持請求的理由——見CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL ANOTADO, Volume V – Artigos 658.º a 720.º (Reimpressão), Coimbra Editora, 1984, 第143頁。

此外，根據《民事訴訟法典》第五百六十六條第二款、第五百六十七條及第五百八十九條第三款的規定，除法院必須依職權審理的事宜外，上訴法院僅審理上訴人在其上訴結論中所提出的問題。

因此，根據各上訴人在其上訴狀結論部份的內容，下列的問題構成本院審理的標的：

1. 違反《物業登記法典》第七條及第八條的規定；
2. 違反《民法典》第一千五百四十八條第一及第二款和第一千五百五十四條第一款的規定；
3. 舉證責任；及

4. 善意第三人。

以下讓本院逐一審理之。

1. 違反《物業登記法典》第七條及第八條的規定

原審法院基於涉案位於澳門...2樓H座的獨立單位(以下稱該單位)是原告和第一被告的共同財產，因此，鑑於第一被告於二零零九年向第二被告及第三被告出售有關單位時沒有獲得其配偶，即原告的同意而撤銷該法律行為，並因此命令第二被告及第三被告把該不動產返還予原告。

第二被告及第三被告對此不服，認為根據第一被告於二零零三年購入該單位時所作的不動產轉讓法律行為的登記中，第一被告為已婚和採用分產制的婚姻財產制度，並以此身份以個人名義和買賣的方式取得該單位的所有權，此外，亦指出彼等與第一被告於二零零九年簽立買賣公證書時，第一被告向公證員聲明其與配偶的婚姻財產制度為分產制。

對上訴人而言，根據《物業登記法典》第七條及第八條的規定，原審法院不得撤銷第一被告與上訴人(第二及第三被告)於二零零九年作出的買賣法律行為和命令該不動產返還予原告。

《物業登記法典》第七條及第八條規定如下：

第七條
(由登記產生之推定)

登記一經確定，即推定所登記之權利完全按登記中對該權利所作之規定存在並屬於所登錄之權利人所有。

第八條 (對已登記事實之爭議)

- 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。

根據《物業登記法典》第七條的規定，物業登記中所登記的權利推定為所登錄的權利人所有。

而第八條第一款則規定，若利害關係人擬向法院提起訴訟就已作出的登記中所載的事實的真確性提出爭議，則必須同時在訴訟中請求註銷該登記。

結合《物業登記法典》第七條及第八條第一款的規定，我們得結論根據第七條所指的推定，屬可以被反證推翻的推定。

在本個案中，已證事實顯示出第一被告於一九九一年十月二十二日於中國福建省與原告結婚。

原審法院根據這一事實和適用屬人法，即中華人民共和國於一九八零年頒布的婚姻法第十三條的規定，結論原告和第一被告的婚姻存續期間所取得的財產為屬夫妻共有財產。

原審法院以此為據，推翻了載於二零零三年六月十二日第一被告購入該單位的法律事實的登記中所註明的婚姻財產制。

上訴人對法院依據中華人民共和國婚姻法的規定裁定第一被告與原告共同擁有該不動產的結論沒有爭議，而僅是基於原告沒有按《物業登記法典》第七條的規定，在本訴訟一併提出註銷第一被告於二零零三年登記中所載的婚姻財產制度。因此，對上訴人而言，既然原告沒有提出註銷的請求，自不然載於二零零三年登記中的事實，即第一被告的婚姻財產制度為分產制的事實不能被推翻，故一審法院依法不得基於作為第一被告的配偶的原告沒有同意第一被告於二零零九年把該不動產出售予第二被告及第三被告的事實，而命令撤銷第一被告與第二被告及第三被告於二零零九年作出的以買賣方式轉讓該不動產的法律行為，因而，亦依法不得裁定第二被告和第三被告把該不動產返還予原告。誠然根據原告提交的起訴狀，向法院就其配偶即第一被告的婚姻財產制度提出爭議時，原告並沒有同時向法院提出註銷該二零零三年作出登記的相關部份。

然而，一審法院事實上並沒有按《物業登記法典》第八條第二部份的規定，在雙方當事人提交訴辯書狀後中止訴訟程序。

相反，訴訟程序繼續如常進行至一審程序完結並由法院對原告的各請求作出判決。

那麼，訴訟程序發展到現階段，我們依法應如何處理？

就相同的問題，即原告只就某一已載於物業登記內的法律事實提出爭議，但卻沒有同時提出註銷該部份事實的登記的請求，而法院沒有根據《物業登記法典》第八條第二款的規定，在雙方當事人提交訴辯書狀後中止訴訟程序，而卻讓訴訟程序繼續進行至一審程序終結並作出判決的情況引發的問題，本院曾於二零一四年七月二十四日第753/2012號上訴卷宗作出如下的理由陳述：

《物業登記法典》第八條規定：

第八條
(對已登記事實之爭議)

- 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。

這一規範的立法精神是盡可能確保載於物業登記內的内容與司法裁判之間存在的一致性，易言之，即避免兩者間出現不相合，甚至互相矛盾的事實。(見 Vicente João Monteiro, *Noções Elementares do Registo Predial de Macau*，第 32 頁)。

鑑於立法精神並非指在物業登記中所載的事實在登記被變更或註銷前不能受質疑，故不妨礙法院在特定案件中裁定這些已載於物業登記中的事實為不獲證實。

因此，這一條文不能被解釋為凡載於物業登記的事實均屬法律推定且不受反證明推翻的絕對事實，和只有當有關登記被變更或註銷後方可被法院在訴訟程序中否定，或視為不獲證實。

事實上，即使原告沒有根據《物業登記法典》第八條第一款規定，在訴訟程序中就某一已載於物業登記的事實提出爭議時，沒有同時提出請求註銷相關物業登記，其法律後果僅為第二款所規定者，即訴訟程序在訴辯書狀階段後不再繼續進行。

在本案中，原告確實沒有同時提出註銷有關的物業登記。

但訴訟程序亦沒有依據《物業登記法典》第八條第二款規定，於訴訟雙方提交訴辯書狀後不再繼續進行。

以下讓我們審查這一沒有遵守訴訟法律規定的訴訟行為有甚麼法律後果。

《民事訴訟法典》第一百四十七條規定：

第一百四十七條
關於行為無效之一般規則

- 一、在非屬以上數條所規定之情況下，如作出法律不容許之行為，以及未作出法律規定之行為或手續，則僅在法律規定無效時，或所出現之不當情事可影響對案件之審查或裁判時，方產生無效之效果。
- 二、一行為必須予以撤銷時，其後作出且絕對取決於該行為之行為亦予撤銷；行為之一部分無效並不影響不取決於該部分之其他部分。
- 三、行為之瑕疵妨礙某一效果產生時，不應理解為該行為適當產生之其他效果亦受影響。

明顯地，違反《物業登記法典》第八條第二款規定者明顯不屬違反《民事訴訟法典》第一百三十九條至一百四十六條規定的情況，也未有被法律規定為無效情事，故僅可在第一款最後部份規定的條件成立時方可導致撤銷訴辯書狀階段後的一切續後行為的法律後果。

然而，鑑於《物業登記法典》第八條的立法目的僅為盡可能確保物業登記的內容與司法裁判的一致性，故在未有遵守第八條的規定，使訴訟程序繼續進行的單純訴訟程序上的不法亦明顯沒有影響案件的審查和裁判，故不產生任何撤銷一審程序中的任何訴訟行為的後果和變更一審裁判未因其他上訴理由成立而須改判的部份。

基於相同理由，本院裁定原審法院這部份判決沒有不法之虞，故應予維持。

此外，上訴人亦主張一審法院依法不能基於二零零九年的轉讓行為不能被撤銷的理由，把該不動產命令返還予原告。

易言之，上訴人就一審判決命令彼等把該不動產返還原告的理據是二零零九年的轉讓該不動產的法律行為不可被撤銷。

然而，根據上文本院所裁定者，一審法院沒有按《物業登記法典》第八條第二款辦事並不影響其終局判決的效力，故這部份上訴理由亦不能成立。

2. 違反《民法典》第一千五百四十八條第一及第二款和第一千五百五十四條第一款的規定

第二被告及第三被告認為鑑於一審法院未能證實該不動產為原告和第一被告夫婦的家庭住所，故不能依據《民法典》第一千五百四十八條及第一千五百五十四條規定，撤銷第一被告於二零零九年向彼等作出轉讓該不動產的法律行為。

事實上，原告曾於起訴狀主張該不動產於二零零九年時是作為其本人與第一被告的家庭住所，且該事實被一審法院列入調查事宜中的待證事實，但最終經證據調查後不獲證實。然而，這一事實不獲證實並不妨礙一審法院裁判起訴理由成立和命令撤銷二零零九年的轉讓該不動產的法律行為。

根據一審判決的理由說明部份，原審法院裁定撤銷二零零九年的轉讓法律行為是因為第一被告在未獲其配偶，即作為該不動產的共同所有人的原告的同意的同意情況下，自行以買賣方式把該不動產的所有權轉讓予他人。

《民法典》第一千五百四十八條第一款規定：「*僅在夫妻雙方同意下，方可將共同擁有之不動產或商業企業轉讓、在其上設定負擔、將其出租或在其上設定其他享益債權，但不影響商法規定之適用。*」

而第一千五百五十四條第一款則規定：「*對於違反第一千五百四十七條第一款及第三款、第一千五百四十八條、第一千五百四十九條及第一千五百五十條b項之規定而作出之行為，應夫妻中未給予同意之一方或其繼承人之聲請，得予以撤銷，但屬本條第三款及第四款所規定之情況者除外。*」

根據上引條文規定，第一被告未獲其配偶即原告同意的情況下，向他人轉讓屬夫妻共同財產的不動產法律行為應予撤銷，故這部份上訴理由亦不成立。

3. 舉證責任

第二被告及第三被告認為原告沒有舉證證明原告在知悉可構成撤銷於二零零九年該不動產的所有權轉讓法律行為的事實依據的六個月之內提起撤銷之訴，故其訴權已失效和因此，原審法院不應受理原告的起訴。

就這一問題，只要稍閱一審判決的理由說明部份，不可能不清楚原審法官已明確審視了這一早已由被告提出的抗辯理由。

原審法院法官精闢地指出：

訴權失效

如上所述，涉案單位為夫妻的共同財產，而第一被告在出售單位前沒有事先取得原告的同意，理論上有關的買賣可被撤銷，但要考慮有關訴權是否已失效。

澳門《民法典》第 1548 條規定：

“一、僅在夫妻雙方同意下，方可將共同擁有之不動產或商業企業轉讓、在其上設定負擔、將其出租或在其上設定其他享益債權，但不影響商法規定之適用。

二、僅在夫妻雙方同意下，方可將家庭居所轉讓、在其上設定負擔、將其出租或在其上設定其他享益債權”。

倘若違反上述規定，《民法典》第 1554 條第 1 及第 2 款明確訂明有關法律行為得予以撤銷，而撤銷權只可在聲請人知悉有關行為後六個月內行使。

《民法典》第 1551 條第 1 款還規定，“法律規定須獲配偶之同意時，作出該同意之方式為法律對授權所要求之方式”。

澳門《民法典》第 336 條第 2 款規定“如屬原告應自獲悉某一事實日起一定期間內提起之訴訟，則由被告負責證明該期間已屆滿，但法律另有特別規定者除外。”

按照上述規定，舉證責任倒置，即被告需要證明原告獲悉第一被告出

售不動產之事實直至提起訴訟之日已超過六個月。

在本案中，由於彼等被告沒法證明原告實際上何時知悉第一被告將涉案的共有物業出售，因此本院依法裁定被告主張原告訴權失效的抗辯理由不成立。

事實上，《民法典》第三百三十六條第二款倒置了一般規定的舉證責任。鑑於被告沒有舉證證明原告在知悉該不動產被轉讓六個月之後方提起訴訟，故這一抗辯理由不成立。

4. 善意第三人

第四被告E銀行股份有限公司，參與了二零零九年第一被告把該不動產的所有權以買賣方式轉讓與第二被告及第三被告的法律行為，在同一行為中和第二及第三被告訂定對該不動產設定抵押，以作為其向第二被告及第三被告貸款澳門幣309,300.67圓的償還保證。

第四被告對原審法院不將其視為應受保護的善意第三人裁定不服，向本上訴法院提起上訴。

事實上，上訴人在一審訴訟程序時已以相同理由提出答辯。

相關理據亦在一審判決有被詳細審查，而一審法院亦作了如下的理由說明：

善意第三人的保護

第四被告在答辯中提出無效及撤銷之不可對抗之抗辯，主張根據澳門《民法典》第 284 條的規定，其針對單位所取得之權利應受到法律保護，即是說，不應受本訴訟影響且其權利應獲得確認。

如第四被告的主張獲接納，則原告的請求將有可能被駁回。

澳門《民法典》第 284 條規定：

“一、對涉及不動產或須登記之動產之法律行為宣告無效或撤銷，不影響善意第三人以有償方式所取得之涉及該等財產之權利，但第三人之取得登記須先於無效或撤銷之訴之登記，又或先於當事人就法律行為非有效所達成之協議。

二、在符合上款之要求下，如第三人之權利係從按照有關登記所載具有處分正當性之人取得，則僅在無效或撤銷之訴並未於該非有效之行為完成後一年內提起及登記時，第三人所取得之權利方獲承認。

三、如在第三人取得權利之日並無任何涉及有關財產之登記作出，則僅在無效或撤銷之訴並未於該非有效之行為完成後三年內提起及登記時，第三人所取得之權利方獲承認。

四、如第三人在取得權利時，在無過錯下不知悉該無效或可撤銷之法律行為所具有之瑕疵，則視為善意第三人。”

根據上述規定，如符合以下要件，取得權利之第三人即第四被告將得到法律保護：

1. 第四被告為善意第三人；
2. 該第三人以有償方式取得有關權利；
3. 該等三人之取得登記先於無效或撤銷之訴之登記；及
4. 留驗期的完成。

我們逐一作出分析。

首先，第四被告必須具備第三人的身分。

所謂第三人，有狹義及廣義之分，但主流學理及司法見解普遍採納廣義上的第三人概念。

廣義上的第三人，係包括所有透過法律行為而取得權利且與他人權利相抵觸之人。

僅為參考而言，葡萄牙最高司法院於 1994 年 5 月 18 日(卷宗編號 85182, BMJ 437º - 516)針對一宗上訴案曾經提出以下觀點：

“Segundo a definição de Manuel de Andrade, Teoria Geral da Relação Jurídica, vol. II, 1987, pág. 19, «terceiros para efeitos de registo predial são as

pessoas que do mesmo autor ou transmitente adquiram direitos incompatíveis (total ou parcialmente) sobre o mesmo prédio.» Esta definição foi formulada pelo ilustre civilista numa época em que, em equação com o problema da aquisição por terceiros, e por via registral, de um direito real, se configurava praticamente, como única hipótese, a hipótese clássica da dupla alienação ou dupla oneração do mesmo direito dominial.

Hoje, porém, não podem ser havidos como terceiros unicamente aqueles que como tais são indicados na definição de Manuel de Andrade. É que existem agora normas que expressamente alargam, na área do registo predial, o conceito de terceiros.

Neste sentido, escreve Oliveira Ascensão, ob. cit., págs. 29 e 30, o seguinte:

[...] parece-nos seguro que semelhante concepção é incompatível com os dados actuais da lei sobre registo. Porque existem hoje textos categóricos a estabelecer a aquisição por meio de registo, em termos que não têm já nada que ver com as hipóteses de dupla disposição de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa.

Essas hipóteses são a de aquisição de um direito em consequência da disposição realizada pelo titular aparente, por força de registo formalmente inválido, que vem prevista no Código de Registo Predial [era feita aqui referência ao artigo 85º do Código de 1967, correspondente ao n.º 2 do artigo 17º do código actual] ; e a de aquisição de um direito ferido de invalidade substancial, que vem prevista no Código Civil [é feito aqui referência ao artigo 291º desse código].

Qual será, todavia, e hodiernamente, o conceito de terceiros, para efeitos de registo predial, verdadeiramente acolhidos na nossa lei?

Os terceiros, neste domínio, e por definição, têm sempre de ser referidos a um certo e determinado registo, ou melhor, ao facto registado. Nesta óptica, será legítimo dizer-se agora que a nossa lei aceita aqui um conceito tão lato que, em relação com o facto registado, serão terceiros todos aqueles que, nele não havendo participado, se arroguem, todavia, direitos incompatíveis com a situação objecto do registo?

É duvidoso que assim seja; é duvidoso que se possa dar por assente, na

nossa ordem jurídica, um conceito tão vasto de terceiros. Oliveira Ascensão, Direito Civil (Reais), 5ª ed., págs. 376 e 377, embora não se referindo directamente à problemática dos terceiros, nota, e pertinentemente, e para efeitos de aquisição tabular, o seguinte:

A aquisição que se tem em causa parece dever ser negocial: o artigo 291º do Código Civil é expresso neste sentido. O efeito não se produz portanto em relação a actos que têm outra natureza. Assim, a penhora não faz funcionar o registo atributivo.

Parece, pois, que, para efeitos de registo, e para esse ilustre professor, serão terceiros todos aqueles, e apenas esses, em que a apontada incompatibilidade de direitos derive, em última análise, de aquisições negociais (esta conceitualização, ao contrário da clássica definição de Manuel de Andrade, atrás citada, já abrangeria, pontualize-se, os terceiros a que se referem os artigos 291º do Código Civil e 17º, n.º 2 do Código de Registo Predial). ”

事實證明，原告主張的權利和第四被告主張的權利之間相互抵觸，因此後者享有第三人之身分。

另一方面，事實亦證明第四被告在取得涉案單位的抵押權時根本不知悉原告與第一被告兩夫妻的真正財產制度，亦不知道第一被告應否得到原告同意出售單位的相關情事，因此有理由相信，根據澳門《民法典》第 284 條第 4 款的規定，第四被告在取得上述單位的抵押權利時是在不知悉瑕疵存在的情況下為之，故此我們認為第四被告為善意第三人。

此外，第四被告向第二及第三被告提供借貸來換取涉案不動產的抵押權，故符合法律規定，以有償方式所取得涉及撤銷不動產之法律行為的相關權利將不影響善意第三人。

與此同時，法律還要求第三人之取得登記須先於無效或撤銷之訴之登記。

關於這項要件，事實證明第四被告於 2009 年 2 月 5 日作出抵押權之登記，而原告於 2009 年 11 月 3 日才作出訴訟登記，由此可見，第四被告的取得登記先於原告提出撤銷之訴的登記，符合有關法律規定。

最後，澳門《民法典》第 284 條第 2 款還規定如第三人之權利係從按照有關登記所載具有處分正當性之人取得、無效或撤銷之訴須於非有效之行為完成後一年內提起及登記，方可對抗第三人。

我們從行文中可見立法者蓄意使用“及”這個連詞來表示兩項要件須同時並存，亦即是說，如果有關無效或撤銷之訴於第三人之買賣取得登記完成後一年內提起及登記，第三人的權利將不獲得法律承認，儘管已符合上述提及的其他要件。

只有在完成上述一年的留驗期後，第四被告的權利方得到法律保護，即無效或撤銷之訴不可對抗善意第三人。

Pires de Lima 及 Antunes Varela 教授在其著作“Código Civil Anotado”第一冊第 267 頁內曾經作出以下註釋(葡萄牙《民法典》規定的留驗期為三年，但澳門只有一年)：

“1. Este preceito consagra um desvio do princípio geral sobre nulidade ou anulabilidade expresse no artigo 289º, quando esteja em causa a restituição de bens imóveis ou de móveis sujeitos a registo, «na medida em que permite ao titular da inscrição efectuada no registo, embora só a partir de certo período posterior à conclusão do contrato nulo ou anulável, fazer prevalecer o seu direito (real) referente ao imóvel ou ao móvel sujeito a registo sobre o direito, relativo à mesma coisa, do beneficiário da nulidade ou da anulação» (Antunes Varela, na Rev. de Leg. e de Jur., ano 118º, págs. 310 e segs.)

Em harmonia com a regra geral está o disposto no n.º 2, pois não se reconhecem os direitos de terceiro constituídos sobre as coisas a restituir, mesmo que haja registo de aquisição anterior ao registo da acção de nulidade ou anulação, se esta for proposta e registada dentro do prazo de três anos.

Decorrido este prazo, são protegidas as aquisições a título oneroso por terceiro de boa fé, se o registo da aquisição for anterior ao registo da acção (vide, a propósito, Heinrich Hö rster, na Rev. de Dir. e Econ., ano 8º, págs. 136 e segs.)

2. Em relação a móveis não sujeitos a registo, não há nenhuma medida especial de protecção de terceiros de boa fé. Mas não está afastada pela retroactividade a possibilidade do exercício da impugnação pauliana, se for caso disso (cfr. art. 610º), nem o reconhecimento dos direitos adquiridos por usucapião.”

在本訴訟中，原告在第四被告作出抵押登記（2009年2月5日）的一年內提起訴訟(2009年7月31日)及完成有關訴訟之登記（2009年11月3日），因此依照上述法律規定，第四被告作為善意第三人所取得之權利不應獲得承

認及保護，繼而宣告第二及第三被告將有關不動產抵押予第四被告的法律行為無效。

本院完全認同原審法官就這一問題的審理和結論，在此視為全部轉錄以作為裁定第四被告上訴理由不成立之事實及法律依據。

因此，第四被告的上訴理由不成立。

三、裁判

綜上所述，中級法院民事及行政分庭評議會表決，基於上述的依據，裁定兩上訴的各理由均不成立，維持原判。

由各上訴人支付上訴的訴訟費用。

依法作登記及通知。

二零一五年十月二十九日，於澳門特別行政區

賴健雄

趙約翰

何偉寧