

**第 51/2026 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(A)(原告)針對乙(B)和丙(C)(兩名第一被告)以及丁(D)和戊(E)(兩名第二被告，各人身份資料詳載於卷宗)向初級法院提起通常訴訟程序宣告給付之訴。

最終請求裁定其訴訟理由成立，並據此判處：

「a) 確認並宣告原告就第一被告乙及其妻子丙向第二被告丁及其妻子

戊購買位於[地址(1)]，標示於物業登記局第XXXXX號，載於XXX冊第XXX頁，房屋紀錄編號為XXXXX的[大廈(1)]作辦公室用途的3樓“G”座“G3”獨立單位、3樓“H”座“H3”獨立單位、3樓“I”座“I3”獨立單位的1/4不可分割份額行使優先權。

b) 繼而命令註銷以第XXXXXX號、第XXXXXX號及第XXXXXX號登載於第一被告丈夫乙名下(乙與第二被告丙採用取得共同財產制結婚)的上述涉案單位1/4不可分割份額的物業登記，並以原告取而代之；

c) 行使優先權的價格定為1,136,820.00澳門元(壹佰壹拾叁萬陸仟捌佰貳拾圓)，另加相關的公證書費用，具體金額於法定限期內通過獨立聲請書予以詳細列明」(詳見卷宗第2頁至第8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已轉錄)。

\*

經舉行審判聽證，初級法院合議庭主席適時作出判決，駁回原告針對眾被告的訴訟請求(詳見卷宗第455頁至第460頁背頁)。

\*

在原告甲針對這一裁決提起的上訴中，中級法院於 2026 年 2 月 12 日作出(第 589/2025 號案的)合議庭裁判，裁定上訴勝訴，廢止了被上訴的初級法院判決，確認原告具有其所主張的優先權(詳見卷宗第 556 頁至第 560 頁)。

\*

(第一)被告乙不服，現向本終審法院提起上訴，提出了以下結論：

『1. 於 2025 年 2 月 11 日，初級法院作出判決，判處「原告甲針對第一被告乙及其配偶丙，以及第二被告丁及其配偶戊提出之訴訟理由及請求不成立」。

2. 隨後，原告／被上訴人甲對上述判決不服，提出了上訴。

3. 中級法院在被上訴的判決裁定上訴理由成立之原因，是因為認為放棄行使優先權一行為屬於《民法典》第 1548 條所規定之需要雙方同意之處置行為，但已證事實中並未能證實有雙方同意之事實，所以認為不能證明優先權已消滅。由於優先權並未消滅，所以認為被上訴人甲之上訴理由成立。

4. 然而，對於中級法院的法律適用，上訴人雖然表示尊重，但不能認同，因為當中存在錯誤適用法律的瑕疵。

5. 本案中，根據已證事實 A 及 I，僅在 2019 年 12 月 18 日，被上訴人甲才真正成為 3 個涉案單位共有人；先前物業登記上的共有人係己——這一點是毫無疑問的。

6. 所以被上訴人甲對於己名下之財產只是享有其一半價值之權利，而非享有如同真正共有人一般之由《民法典》第1308條以及第1311條所賦予的法定優先權。

7. 已證事實J至T中，已證實係由當時真正共有人已安排相關交易，已完全知悉兩名上訴人之交易條件，且其本身無意行使優先購買權—有關事實足以滿足《民法典》第1308條第2款結合第410條第1款所規定之通知之要求！

8. 正因如此，上訴人完全同意初級法院之判決，上訴人係基於真正共有人已知悉其與其它被告之間的交易計劃且放棄優先權的情況下，進行涉案交易。

9. 被上訴人甲在2019年12月18日才從己名下取得3個涉案單位的1/4份額——而己在作出轉移份額時，其對於上訴人所交易之份額之優先權早已透過明示放棄行為而消滅。

10. 即使按照中級法院之理解，對於已放棄行使優先權一問題，應適用《民法典》第 1548 條之規定取得配偶同意—需要指出的是，就算適用該條

文之規定，亦不影響已放棄行使優先權所產生之效力—其對共有財產作出之處置行為至今仍是有效的。

11. 因為根據同一法典第 1554 條規定及學說上之見解，在未取得配偶同意下作出之行為只是可撤銷行為；同時，為着保護行為的另一方，該撤銷權並非無任何時限，而是需要在知悉後 6 個月、但不超過行為作出後的 3 年內行使。

12. 而被上訴人甲作為已配偶，從未主張撤銷已先前放棄行使優先權之行為；本案中，被上訴人亦未作出相關請求。

13. 在這一前提下，即使未能認定被上訴人甲同意相關放棄行使優先權，已放棄行使優先權之行為至今仍是有效，且距離已得悉相關買賣計劃距今已超過十年，被上訴人甲提起撤銷之訴之權利亦早已失效。

14. 基於此，在非常尊重中級法院見解之前提下，上訴人認為中級法院錯誤適用法律之瑕疵，因為違反《民法典》第 1548 條之規定產生之後果僅為可撤銷，且非等同已作出之放棄行使優先權之行為不存在又或不產生效力。

15. 作為補充，即使認定已作出之放棄行使優先權之行為特別管理行為—違反《民法典》第 1543 條第 3 款所要求之同意，亦不影響有關管理行為對第三人產生之效力。

16. 原則上，同一法典第 1546 條規定了違反相關規定只產生對配偶索賠之權利，而非直接影響已作出行為之效力。

17. 綜上，無論是否有被上訴人甲之同意，已對涉案三個單位作出之放棄行使優先權之行為依然係維持有效。

18. 而由於已早已放棄行使其作為共有人之優先權，按照「任何人不得轉讓超過自己所有之權利 (*Nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*)」之原則，被上訴人甲在其後成為共有人時，該份額之上已不存在其可行使的優先權。

19. 在任何情況下，應維持上訴人與另外兩名被告所作出之涉案三個單位之買賣。

20. 綜上所述，中級法院所作出之合議庭裁判有錯誤適用法律之瑕疵，應予廢止，且維持初級法院所作出之判決。』(詳見第 577 頁至第 582 頁及附卷第 3 頁至第 4 頁)。

\*

在原告甲作出回應，主張維持中級法院的合議庭裁判(詳見卷宗第 591 頁至第 600 頁背頁)之後，卷宗被送呈本法院。

\*

未見任何阻礙，上訴應予審理，現在讓我們來看其理由是否成立。

現予審理。

### 理由說明

二、根據以上轉錄的內容，(第一)被告乙提起的本上訴，其標的為廢止被上訴的初級法院判決，並裁定原告甲提起的“優先權之訴”理由成立的中級法院合議庭裁判。

為了更好地——充分——理解現在所審理的“事宜”及“問題”，有必要在此首先指出案中認定了以下(未受爭議，亦無需變更的)事實：

「A. 原告甲於2019年12月18日透過在私人公證員壬的公證處訂立的公證書(載於第XXXX號簿冊第39頁)，向其丈夫己(雙方採用分別財產制結婚)購入下列不動產：

— 位於3樓“G”座、作辦公室用途的“G3”獨立單位的1/4(四分之一)，

其相應物業登記價值為 254,300.00 澳門元(詳見卷宗第 9 頁至第 22 頁背頁)；

– 位於 3 樓“H”座、作辦公室用途的“H3”獨立單位的 1/4(四分之一)，其相應物業登記價值為 679,750.00 澳門元(詳見卷宗第 23 頁至第 36 頁背頁)；及

– 位於 3 樓“I”座、作辦公室用途的“I3”獨立單位的 1/4(四分之一)，其相應物業登記價值為 501,175.00 澳門元(詳見卷宗第 37 頁至第 50 頁背頁)；

上述所有作辦公室用途的獨立單位均位於名為[大廈(1)]，座落於[地址(1)]，標示於物業登記局第 XXXXX 號，載於 XXX 冊第 XXX 頁，登錄編號為 XXXXXX 及 XXXXXX，房屋紀錄編號為 XXXXX(已認定事實 A 項)。

B. 基於上述取得，原告與庚、辛及丁成為上述單位的共有人(已認定事實 B 項)。

C. 每人就“G3”、“H3”及“I3”單位各占四分之一(1/4)的份額(已認定事實 C 項)。

D. 2021 年 4 月 28 日，透過在私人公證員壬的公證處訂立的公證書(載於第 XXXX 號簿冊第 70 頁、第 72 頁及第 74 頁)，丁及其妻子戊(兩人現為第二被告)向第一被告乙(與丙採用分別財產制結婚)出售 B 項所指各單位

的四分之一(1/4)不可分割份額(詳見卷宗第 51 頁至第 65 頁)(已認定事實 D 項)。

E. 在上述公證書中，第一被告乙(丈夫)以具特別授權的代理人身份代表賣方，向自己本人出售上述四分之一(1/4)不可分割份額，原告對該授權書之訂立並不知情(詳見卷宗第 66 頁至第 70 頁)(已認定事實 E 項)。

F. 因此，兩名第一被告將上述四分之一(1/4)不可分割份額登記於其名下(已認定事實 F 項)。

— 庭審後查明的事實：(相關事實結論的基礎載於卷宗第 439 頁至第 442 頁，其內容在此視為全文轉錄)。

G. 原告於 2021 年 10 月 8 日被傳喚參與由被告乙及其妻子丙以及辛針對原告及庚及其妻子癸提起的編號為 CV2-21-0024-CPE 的“共有物分割的特別訴訟”時，知悉了被告乙與丁之間的買賣(對待證事實第 1 條的回答)。

H. 原告與其丈夫己在取得涉案三個單位的份額時，採用取得財產共有制(對待證事實第 2 條的回答)。

I. 2016 年 8 月 9 日，原告與己將婚姻財產制度變更為分別財產制(對待證事實第 3 條的回答)。

J. 於某一不確定的日期，己陪同被告丁前往[酒店(1)]娛樂場進行賭博，丁最終輸了錢(對待證事實第 5 條的回答)。

K. 當時，被告丁無力償還債務，遂決定出售其所持有的涉案三個單位的份額，以籌措清償債務的資金(對待證事實第6條及第7條的回答)。

L. 當時，被告乙與己互相認識。因此，己向被告乙推介被告丁所持有的涉案三個單位的份額(對待證事實第9條的回答)。

M. 被告乙在己的勸說下，最終決定購入被告丁所持有的涉案三個單位的份額(對待證事實第10條的回答)。

N. 己完全知悉被告乙與丁之間買賣的條款(對待證事實第11條的回答)。

O. 己無意購買(對待證事實第12條的回答)。

P. 經己安排，被告乙與被告丁就買賣條款達成協議(對待證事實第13條的回答)。

Q. 被告乙與被告丁不常居於澳門，且不熟悉買賣交易的程序。因此，相關手續由己經營的“甲甲投資移民顧問行”(以下簡稱“甲甲”)辦理(對待證事實第14條的回答)。

R. 己告知被告乙及被告丁，由於涉案三個單位設有銀行抵押貸款，故無法訂立買賣公證書及辦理所有權登記，因此建議被告丁向被告乙簽署授權書，憑藉該授權書，被告乙可自行與自己訂立法律行為，從而使其日後可隨時將該等單位出售予其本人(對待證事實第15條的回答)。

S. 已透過“甲甲”安排被告丁於私人公證員壬的公證處訂立授權書(對待證事實第16條的回答)。

T. 在上述授權書簽署當日，被告乙已向被告丁支付涉案三個單位份額的全部價款(對待證事實第17條的回答)」(詳見卷宗第456頁背頁至第458頁及第536頁背頁至第538頁)。

這樣，經作出以上概述，並轉錄已認定的事實，接下來讓我們回顧中級法院作出裁判的理由。

現被上訴的合議庭裁判——在其目前而言(尤其)重要的部分——內容如下：

「一、概述

上訴人與己採用取得共同財產制結婚，作為夫妻共同財產，兩人與其他共有人共同持有位於同一城市樓宇中的三個獨立單位(分別為“G3”、“H3”及“I3”)各1/4的不可分割份額；

其後，於2016年，上訴人與其丈夫訂立婚後協議，將財產制度轉為分別財產制。

2019年12月18日，透過分割夫妻共同財產的公證書，上訴人取得了

上述三個獨立單位的上述三個份額。

2021 年 4 月 28 日，上述三個獨立單位的另一共有人丁及其妻子戊將相關的三個不可分割份額出售給被上訴人(丙的丈夫)乙。

由於該名共有人出售了其所持有的上述三個獨立單位的份額，故上訴人針對買方和賣方提起優先權之訴，意圖取代第三人/買受人的地位並由其取得所出售的份額。

只有買方(即該案被告/本案被上訴人乙)對上述訴訟作出答辯，稱上訴人與其丈夫在 2021 年的出售發生前已經知悉出售計劃，事先同意進行出售，且不欲行使優先權，因此，鑒於上述事實發生在提起優先權之訴的六個多月之前，故提出失效的抗辯以及上訴人現在欲行使的優先權已因放棄而消滅的抗辯。

原告/上訴人在反駁中否認其在 2021 年的出售發生前已經知悉出售計劃。

經審理，證實了上訴人在 2021 年的出售發生之後、提起優先權之訴前的六個月之內才知悉其欲行使優先權的出售，但同時亦證實，上訴人的丈夫已於未具體查明的某日知悉、同意並促成上述出售，而且建議通過由賣方向買方發出授予雙方代理權力的授權書的方式進行，該授權書於 2007 年訂立，副本載於第 260 頁至第 262 頁。

之後作出判決，裁定原告(本案上訴人)的主張不成立，原因在於，雖然沒有證實她事先知悉出售計劃，也沒有證實自上訴人知悉出售之日起至提起優先權之訴為止，權利的失效期間已經屆滿，但因其丈夫作出放棄而裁定原告/上訴人的優先權已消滅，其丈夫知悉出售計劃但不想取得有關份額，故在上訴人的不可分割份額仍是夫妻共同財產的情況下同意有關出售，甚至還促成了出售，並建議賣方先向買方簽署一份賦予買方雙方代理權力的授權書。

上訴人認為，其丈夫作出的放棄優先權的行為對其不產生效力，故她的優先權尚未消滅，於是提起本上訴，請求廢止上述判決，並改為裁定確認其擁有取得被出售的三個不可分割份額的優先權。

上訴人所詳細闡述的其不同意被上訴判決(該判決裁定本案所爭議的優先權因上訴人的丈夫已的放棄而消滅)的理由，大致可概括如下：

- 即使考慮到上訴人的丈夫知悉並同意有關出售，上訴人仍有權就上述出售方案發表意見；
- 根據《民法典》第 1300 條、第 1301 條及第 413 條的規定，優先權的行使須由夫妻雙方共同作出；
- 如共有份額屬於夫妻共有財產，則行使優先權的通知須向夫妻雙方作出；
- 優先權絕不可能僅由己一人行使。

被上訴人則在對上訴陳述所作的答覆中持不同見解，認為上訴所依據的理由不能成立，故請求駁回上訴。

考慮到前面闡述的內容，本案須審理及裁決的問題在於，上訴人的優先權是否因其丈夫的放棄而消滅。

換言之，更為概括地講，須釐清的問題在於，若婚姻財產制度為取得共同財產制，且優先權所涉的共有財產屬夫妻共同財產，則僅由夫妻一方作出的共有人優先權的放棄，是否對另一方配偶具有約束力。

(.....)

## 二、理由說明

(.....)

因此，就夫妻共同擁有的優先權的行使，應首先適用夫妻共同共有的特別規定，之後再補充適用共有的規定。

上訴人主張直接適用《民法典》第 413 條及第 1301 條的規定，這是沒有道理的；同樣，該法典第 1307 條的規定亦不能直接適用。

讓我們首先來看，在夫妻共同共有的制度中，當共有的不動產亦屬夫妻

雙方共同財產時，夫妻的其中一方是否可以有效地放棄因不動產共有而產生的夫妻共同優先權。

關於夫妻共同擁有的不動產，其中一方共有人對優先權的放棄，屬於處分行為，故應適用夫妻共有“不動產”的轉讓制度，即受夫妻共同擁有“不動產”的轉讓制度所規範。根據《民法典》第 1548 條的規定，“須經夫妻雙方同意”。

從已認定的事實中，看不到原告/上訴人曾同意其丈夫放棄優先權。眾被上訴人作為提出抗辯的被告負有主張並證明原告/上訴人曾表示同意的責任，以便使法院相信有關優先權因已放棄而消滅。然而，眾被上訴人並未這樣做。後果自負。因此，他們須承擔由此產生的後果(《民事訴訟法典》第 437 條)。其所提出的抗辯理由不成立，本上訴理由成立。因為無人質疑原告/上訴人享有其所主張的優先權，唯一存在的疑問在於該權利是否因放棄而消滅，然而未能證實該權利已消滅。

即使認為放棄優先權的行為屬於對夫妻共同共有財產所作的管理行為，該行為亦屬特別管理行為，因此，其效力取決於夫妻雙方的同意(《民法典》第 1543 條第 3 款)。

因此，無須查明原告/上訴人擬行使優先權的購買究竟是在 2007 年透過簽署授權書完成，還是在 2021 年透過訂立公證書完成，因為在起訴狀提交予法院之時，被上訴判決所認定曾經存在但因權利人放棄而消滅的優先權，

尚未因放棄而消滅。

(.....)

### 三、決定

綜上所述，中級法院合議庭裁定上訴勝訴，並繼而廢止被上訴裁判，確認上訴人對兩名第一被告/被上訴人乙及其妻子丙向兩名第二被告/被上訴人丁及其妻子戊進行的購買具有優先權(.....)」(詳見卷宗第 556 頁至第 560 頁)。

關於以上論述的內容及所作的裁決，應如何評判？

考慮到正如被上訴裁判所言，並未證實『原告同意其丈夫放棄其所主張的“優先權”(該權利的行使屬適時提出)』，且“舉證責任”由眾被告承擔，因此本院認為，被上訴裁判給出的解決辦法——即該原告透過其向初級法院提起“優先權之訴”所行使的優先權並未(同樣)“消滅”——是恰當的，故廢止被上訴判決的決定不應受到非議。

然而，在充分尊重(任何)其他見解的前提下，經衡量現上訴人在向本終審法院提起的上訴中所提出的主張，我們認為還是有必要發表以下(簡要)看法。

正如(眾所周知且與以上觀點相同)本院曾有機會指出的那樣：

「“優先權”可以是“協議性的”——例如所謂的“優先權之約定”(見《民法典》第408條)——或“法定的”(見同一法典第1308條、第1446條和第1970條)，視其是源自當事人的合意或源自法律而定」(詳見2020年6月5日第138/2019號案、2022年1月28日第39/2020號案以及2023年5月12日第57/2019號案的合議庭裁判)。

根據(前述)第1308條的規定：

“一、任何共有人向第三人出賣其份額或以其份額作代物清償時，其他共同權利人享有優先權，且優先於其他法定優先權人。

二、第四百一十條至第四百一十二條之規定，經作出適當配合後，適用於共有人之優先權。

三、如有兩名或兩名以上行使優先權之人，則被轉讓之份額按各人所占之份額比例判給之”(下劃線為我們所添加)。

而前述第410條亦規定：

“一、優先權之義務人欲出賣約定之標的物時，應將出賣之計劃及有關合同條款通知權利人。

二、權利人應於接獲通知後八日內行使其權利，否則該權利失效；但屬權利人須遵守之期間較短或義務人所給予之期間較長之情況除外”（下劃線為我們所添加）。

接下來，讓我們來看。

關於現在所討論的“法定優先權”及與澳門《民法典》第 1308 條相同的規定，曾有觀點指出：

「(……)」

法定優先權——又稱為先購權、先取特權、同等條件優先權或優先選擇權——在現如今被學術界一致定義為一種取得性物權。

法定優先權“賦予權利的相關擁有者在同等(即‘一模一樣’的)條件下以特定的轉讓方式取代該物的任何取得者的權能”。

它起源於家族成員優先購買權和永佃制度中地主的優先選擇權。

前者 指的是財產出售者的親屬通過支付一個“合理價格”來取得出售者從他們共同的祖輩那裡通過繼承而得來之財產的可能性。而後者旨在實現的並非所有權的集中——因此它對於前者那種以“合理價格”來實現優先購買的方式是排斥的——而是割裂所有權的合併而這一點不論是對於城市房地產還是對於農業房地產而言(主要是後者)都是重要的。(……)」(見葡萄牙檢察總署 1995 年 10 月 26 日第 40/95 號意見書：1996 年 2 月 22 日《共和國日報》第二組，第 2608 頁)。

事實上，“法定優先權”作為“取得性物權”，賦予其權利人取得該物或權利的權能，“無論該物或權利由誰持有”，因此構成一項具有“對世效力”的權利。

本案所討論的是原告/現被上訴人所主張的購買其在起訴狀中所具體列明的 3 樓“G”座的“G3”單位、3 樓“H”座的“H3”單位和 3 樓“I”座的“I3”單位的不可分割份額的“優先權”(詳見卷宗第 2 頁至第 8 頁)。

正如現被上訴的中級法院合議庭裁判——在原告之前提起的上訴中——所指出的那樣(有必要回顧)：

「上訴人與已採用取得共同財產制結婚，作為夫妻共同財產，兩人

與其他共有人共同持有位於同一城市樓宇中的三個獨立單位(分別為“G3”、“H3”及“I3”)各 1/4 的不可分割份額；

其後，於 2016 年，上訴人與其丈夫訂立婚後協議，將財產制度轉為分別財產制。

2019 年 12 月 18 日，透過分割夫妻共同財產的公證書，上訴人取得了上述三個獨立單位的上述三個份額」(詳見卷宗第 556 頁)。

既然中級法院所作的這部分“敘述”應予完全確認(該等敘述結構嚴謹，不僅與特別重要的“已認定事實”相符，更對其作出了精闢的總結)，那麼不得不說，實在難以理解被告/現上訴人的不服，其企圖(不惜一切代價)推翻已作出的裁判，聲稱原告“僅在 2019 年 12 月 18 日才真正成為 3 個涉案單位共有人”，以及“已放棄行使優先權所產生之效力——其對共有財產作出之處置行為至今仍是有效的。”“因為根據同一法典第 1554 條規定及學說上之見解，在未取得配偶同意下作出之行為只是可撤銷行為；同時，為着保護行為的另一方，該撤銷權並非無任何時限，而是需要在知悉後 6 個月、但不超過行為作出後的 3 年內行使。”(詳見結論第 5 條、第 10 條及第 11 條)，從中可以看到，按照上訴人的理解，原告(現被上訴人)的優先權因——儘管僅僅是由——其丈夫已所作的

“放棄”表示以及原告自身未及時提出爭議而消滅。

然而，這一觀點是源於(並建基於)明顯的謬誤，因為，根據澳門《民法典》第 1548 條的規定：

“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”。

且正如被上訴和合議庭裁判所——正確——(同樣)強調的那樣：

「關於夫妻共同擁有的不動產，其中一方共有人對優先權的放棄，屬於處分行為，故應適用夫妻共有“不動產”的轉讓制度，即受夫妻共同擁有“不動產”的轉讓制度所規範。根據《民法典》第 1548 條的規定，“須經夫妻雙方同意”(詳見本裁判第 15 頁)。

這樣，由於原告沒有“放棄”，亦未“同意其丈夫所作的放棄”，而且“(事先)根本不知悉”該放棄——因此，如前所述，就一切法律效果而言，該放棄對於原告而言完全不具重要性且不產生效力——另外同樣已經

證實“原告於2021年10月8日被傳喚參與由被告乙及其妻子丙以及辛針對原告及庚及其妻子癸提起的、編號為CV2-21-0024-CPE的‘共有物分割的特別訴訟’時，知悉了被告乙與丁之間的買賣”(詳見對調查基礎表疑問點1的回答)，且本案的起訴狀於2021年11月10日向初級法院遞交(詳見卷宗第2頁)，因此我們認為現上訴人沒有任何道理。

實際上，(同樣亦)不可忽視，與上述轉錄的澳門《民法典》第410條相呼應，澳門《民事訴訟法典》第1222條規定：

“如優先權同時屬於數人，且應由各人共同行使，則須通知所有利害關係人行使該權利，而以上數條之規定，經作出必要配合後適用之”。

另一方面，(即便不這樣認為，當然我們並不認同這種假設)，尚須注意，在“通知行使優先權”方面，上述澳門《民事訴訟法典》第1220條第1款規定：

“如欲通知某人行使優先權，則須於聲請中詳細列明有關價金及擬訂立之合同之其他條款，指出按民法可行使該權利之期間，以及請求通知該人於同一期間內聲明是否欲行使優先權”。

這樣(從本案的已認定“事實”中可以輕易看出)，並未——嚴格按照

上述條件——向“任何人”(實際)作出任何“通知”，甚至未向現上訴人的丈夫(己)作出“通知”，以致根本無法將其視為(真正)存在著某種具有(哪怕是最低限度的)知情且具約束力的“放棄”含義及效果的“表態”，因為，如前所述，若要達到此效果，前提必須是事先掌握並知悉“轉讓的計劃”及相關“合同條款”。

事實上，我們認為正確的觀點是：優先權義務人僅僅向優先權人告知(單純的)“出售意圖”是不夠的，而是應該告知其(已經)與第三人進行了“協商”，且這項告知應當(毫無含糊或遺漏地)包含“交易的所有基本要素”(例如，可參閱 Antunes Varela 在《Decana》雜誌第 121 期第 358 頁及後續頁上所發表的文章)；甚至應當認為，上述澳門《民法典》第 410 條第 1 款及澳門《民事訴訟法典》第 1220 條第 1 款的意圖是讓優先權義務人告知其“已出售”(但於該出售完成之前)，或“承諾出售”，並且如前所述，該告知應包含擬訂立之合同的所有條款，因此，嚴格而言，“行使優先權的告知”與(單純)“訂立合同的要約”相比更為具體，要求物主所擬的條件已經找到願意接受的人選。

其實，Antunes Varela 也發表了相同的看法(載於《Decana》雜誌，第 122 期，第 305 頁)，他認為“優先權人可不接受訂立合同的要約(因

當時沒有購買所需的資金、因認為價格過高且推斷無人願意支付，又或者基於任何其他理由)，但仍願意於日後在優先權義務人作出調整時(因此時已具備足夠的資金、因確信有人願意支付出讓人所要求的價格，或基於任何其他原因)行使優先購買權’，因此，所有可能對優先權人的意思形成產生決定性影響的法律行為要素或因素都屬於能夠使其就行使或放棄其所享有的選擇權進行有意識之衡量的“基本”要素，因此，除“價格”及“付款方式”外，“有意購買者”亦應於行使優先權的通知中予以提及並指明身份(詳見 P. de Lima 及 A. Varela 的著作，《C.C. Anotado》，第三冊，第 2 版，第 373 頁；以及 M. H. Mesquita 的著作，載於《Decana》雜誌第 126 期第 61 頁)。

在本案中，(相當)清楚及明顯的是，在已認定的事實中看不到任何上述內容。

事實上(暫且不論其他)，我們認為不能將一份(單純的)“授權書”(不論其內容為何)視為一項已最終協議訂立的“買賣合同”的實際且具體的通知，因此，鑒於原告/現被上訴人已於 2019 年 12 月 18 日購得涉案“財產”，而相關(透過該授權書訂立的)“買賣”公證書的日期為 2021 年 4 月 28 日，顯然，於該日期，原告作為“共有人”(基於其自身權利)而享

有“優先權”，而如前所述，該權利被忽視。考慮到原告透過提起本訴訟及相關請求所作的應對，不論從程序法還是實體法的角度而言均完全恰當，因此本上訴案的解決辦法已不言自明。

這樣，鑒於並無理由變更被上訴裁判，現裁決如下。

### 決定

三、綜上所述，合議庭通過評議會裁定上訴敗訴。

訴訟費用由上訴人承擔，司法費定為 15 個計算單位。

作出登記及通知。

澳門，2026 年 7 月 17 日

法官：司徒民正（裁判書製作法官）

何偉寧

宋敏莉