

澳門特別行政區終審法院合議庭裁判

概述

一、原告甲大廈管理委員會(“CONDOMÍNIO DO [EDIFÍCIO A]”)針對被告乙(“A”)(雙方的認別資料詳載於卷宗)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，並繼而“判處被告向其返還對位於甲大廈第1層和第2層的停車位的占有，同時向大廈管理處交出其持有的所有大門鑰匙及遙控器，並禁止其親身或通過他人以任何方式干擾原

告對上述停車位的占有”(見第 2 頁至第 19 頁，連同將在下文提及的頁碼，相關內容為所有法律效力視為在此已轉錄)。

*

經舉行審判聽證，初級法院合議庭主席適時作出判決，裁定原告提出的訴訟理由部分成立，並作出以下裁決：

『a) 判處被告乙向原告甲大廈管理委員會返還對位於[地址]，在澳門物業登記局的編號為 XXXXX 的甲大廈第 1 層和第 2 層的停車位的占有；

b) 禁止被告親身或通過他人干擾原告的占有；

c) 駁回原告針對被告的其他訴訟請求，但不影響訴訟費用；

d) 判處被告承擔本案的訴訟費用

(……)』(見第 278 頁至第 289 頁背頁)。

*

在被告對上述決定提起的上訴中，中級法院於 2013 年 9 月 14 日作

出的(第 227/2023 號案)合議庭裁判，(完全)確認了被上訴判決(見第 599 頁至第 626 頁)。

*

被告(乙)仍不服，提起本上訴(見第 635 頁至第 645 頁)。

*

在原告作出答覆(見第 650 頁至第 661 頁背頁)後，卷宗被移送本法院。

*

上訴應予審理，接下來讓我們來看其理由是否成立。

理由說明

事實

二、初級法院合議庭認定了下列事實：

『a) 甲大廈屬分層所有權制度的都市房地產，位於[地址]，名為“甲大廈”，在澳門物業登記局的編號為XXXXX。

b) 甲大廈共有9座，每座有地面層及地上16層，其中第一層和第二層為每座共用之停車場。

c) 每座的入口均可直接通往相應的消防樓梯及電梯，這些消防樓梯及電梯同時通往停車場和其他各樓層。

d) 車輛可直接從公共道路經由斜坡直接進入停車場，斜坡以金屬柵欄門圍封。

e) 甲大廈按照獨立單位說明書核准的分層所有權制度興建，並根據第31/85/M號法令規定的特別制度於1993年6月4日提交第17號登記申請。

f) 根據獨立單位說明書及《民法典》第1324條第1款I項的規定，第一層及第二層的停車位屬分層建築物的共同部分，而在地面上已作適當編號及標示的獨立車位共有276個。

g) 2019年3月20日，經2018年6月16日的分層建築物所有人大會

議決，大廈管理機關在丙反對的情況下，免除了丙的服務，最後中級法院透過於2020年2月13日在第1240/2019號案件中作出的合議庭裁判，確認了合同的終止。

h) 無論是分層建築物及其行政管理機關成員，還是現在的管理公司，都沒有預先被告知被告擬建造上述崗亭，更不用說占用和經營停車場了。

i) 分層建築物沒有批出，而被告也沒有以任何方式請求占用、經營、使用或建造樓宇停車場內的任何物品的批准。

j) 被告是負責甲大廈的建築及銷售的發展商，也是設定分層所有權的責任人和利害關係人。

k) 根據《民事訴訟法典》第1323條第2款的規定，被告知道大廈的車位是分層建築物的共同部分，屬於各獨立單位的業主。

l) 被告是根據澳門法律成立的有限公司，在商業及動產登記局的登記編號為XXXX(SO)，其業務主要為不動產的開發及樓宇的建造。

m) 根據發給甲大廈的第72/88號使用准照，“(……)第一層的137個車位和第三層的159個車位是大廈的共同部份”。

n) 根據 1992 年發出的第 XXX/92 號使用准照，再次指出“(.....) 甲大廈(I 座) (.....) 第一層至第二層為停車場，屬大廈的共同部份”。

o) 丙物業管理也為業主提供甲大廈共同部分的管理服務。

p) 截至 2020 年 4 月 30 日，丙物業管理公司為分層建築物共同部分提供管理及保養服務，但該公司已於 2017 年底停止為停車位提供管理及保養服務(疑問點 1)。

q) 自 2020 年 4 月 30 日起，大廈的所有管理及保養服務，包括停車位的服務，均由丁清潔物業管理有限公司負責(疑問點 2)。

r) 2020 年 6 月 10 日上午，包括被告的兩名員工在內的一行約 7 人，攜帶各種建築材料和設備進入分層建築物的停車場(疑問點 3)。

s) 隨即，上述人士在車道處的斜坡頂部和通往公共道路的開門前建造了一間崗亭(疑問點 4)。

t) 現時物業管理公司“丁公司”的職員得知此事後，原告的部分管理機關成員隨即到場瞭解情況(疑問點 5)。

u) 上述分層建築物管理機關的成員上前與上述一夥人交涉，命令他

們立即停止所有工作，並要求他們解釋為何會出現在車庫內(疑問點 6)。

v) 被告的上述代表及其私人保安員拒絕停工並離開現場，導致雙方發生激烈爭執(疑問點 7)。

w) 約四五天後，同一批人返回車庫，迅速完成了之前已經開始的搭建崗亭的工作(疑問點 9)。

x) 在物業管理公司的工作人員再次提醒之後，原告的行政管理機關成員來到車庫，試圖阻止該夥人繼續進行這些工作，並要求他們立即離開(疑問點 10)。

y) 自該崗亭建成後，它成為了被告聘用的其中一名私人保安人員的居所，該人員每天 24 小時記錄車輛進出和監視車庫出入口閘門的運作情況(疑問點 12)。

z) 除了親自到場外，被告還控制著至少從 2018 年初開始已經裝備的監控錄像系統，包括在停車場的重要位置安裝的幾十個攝影機，以便監視和控制車庫(疑問點 14)。

aa) 除了對停車場進行控制和監視外，被告還至少從 2018 年初開始

將一些混凝土塊放置在多個停車位上，以此阻礙車輛的停泊(疑問點 16)。

bb) 被告在多處地點，尤其是在崗亭、停車場的入口處和上述店舖門口處張貼及展示通告，告知有意使用停車場的人應與被告聯繫(疑問點 17)。

cc) 除被告認為已售予第三人的車位外，被告還至少自 2018 年初起繼續完全及永久地行使對甲大廈共 9 座大廈停車場的管領，並為自身利益使用及經營這些車位，彷彿這些停車場歸其所屬一般(疑問點 18)。

dd) 在違反分層建築物所有人的意願的情況下，積極和實際地阻止他們使用和行使對大廈停車場的所有其他占有行為(疑問點 19)。

ee) 被告不是甲大廈任何獨立單位的業主(疑問點 20)。

ff) 被告沒有請求批准進行工程或占用分層建築物的共同部分(疑問點 21)。

gg) 由於被告的占用，原告無法經營停車場以及對停車場進行各種保養和維修行為(疑問點 22)。”(見第 281 頁至第 283 頁背頁及第 615 頁背頁至第 618 頁背頁)

法律

三、被告針對中級法院確認初級法院合議庭主席所作判決的合議庭裁判提起本上訴。如上所述，初級法院合議庭主席裁定原告所提起的“返還占有之訴”理由部分成立，判處被告/即現上訴人“將第一層和第二層的停車位的占有返還予原告，即甲大廈管理委員會(……)”，以及“禁止其親身或通過他人干擾原告的占有”。

為了更好地——完全——理解現正審議的“事宜”和“問題”，現在讓我們來回顧一下導致中級法院確認該決定的“理由”。

在審理(之前的)被告/現上訴人的上訴時，中級法院首先考慮並轉錄了初級法院的判決的內容，該判決——現與本案有關的部分——的內容如下：

『(……)』

1. 占有之保護：誰擁有占有，誰擁有較佳之占有？

同樣為占有人之所有人，僅得保護其占有或僅得保護其所有權。這似乎不存在任何疑問。原告正是這樣做的：他主張占有，只是在反駁中補充

主張所有權。

如前所述，原告主要是主張對停車場的占有，或者說，主張其“所代表”的分層建築物所有人的占有。原告希望被返還占有。被告表示原告從未對屬於分層所有權的共同部分的停車場擁有占有，而且自從被告修建了涉案的不動產，該不動產一直都是由被告所占有，並通過名為“丙”的公司行使該占有。但原告反駁說，丙是以分層建築物所有人的名義而不是以被告的名義行事。在法律理由陳述中，還反駁說對分層所有權制度下的房地產共同部分的占有是不可能的。這樣，首先，為了知道被告是否為占有人，我們必須審查和決定爭議的標的是否可以被占有。如果不能被占有，被告就不擁有占有，只需要調查原告(或分層建築物所有人)的占有。

這樣，如果我們得出結論，即使被告擁有占有，原告的占有也比假定的被告的占有較佳，那麼原告的占有就優先，而查明被告是否確實擁有占有，特別是該標的是否可以被被告占有就不重要了。因此，我們首先要查明原告的占有是否比被告提出的占有更佳。如果我們得出結論認為原告擁有較佳的占有，那麼原告就會勝訴，而無需再查明被告提出的占有是否存在。

我們來看。

占有是一個或多個人對某物行使相當於一個或多個物權的事實權力的法律狀況(《民法典》第 1175 條)。但是，權力不一定要一直行使以便維持法律狀況¹，因為即使他人在違反前占有人的意願的情況下行使那些事實權力，占有被侵奪者也只在經過一年之後才終止(《民法典》第 1192 條第 2 款 d 項)。因此，同一時間可能出現多於一個占有的衝突。只要先前之占有不因新的“一年零一天之占有”而消滅，則擁有較佳占有者就可在衝突中獲勝(《民法典》第 1203 條)。

從獲認定的事實中我們看到，分層建築物所有人擁有占有。但稍後再詳述。

要想知道原告所提出的占有是否存在，必須查明是否發生了某一具有取得占有效力的事實，以及是否沒有發生任何具有消滅效力的事實，從而導致該占有喪失。

我們所掌握的事實是²：

¹ “占有在相當於行使本權之行為持續或可能繼續之期間內維持”——《民法典》第 1181 條第 1 款。

² 要注意的是，判決中應考慮並應適用法律的事實，並不是由清理批示和歸納批示限定的，而是由根據《民事訴訟法典》第 562 條第 3 款的規定，“經協議而承認之事實或未有提出爭執之事實、透過文件或透過以書面記錄之自認予以證明之事實，以及法院視為獲證明之事實，並審查其負責審理之證據及衡量其價值”所限定的。

— 被告以分層建築物制度建造了一棟樓宇，並出售了所有的獨立單位，自己沒有保留任何單位；

— 被告還指定了一家名為“丙”的公司來“管理”建築物的公共部分，特別是本案中存在爭議的停車場所在的公共部分；

— 2015 年，當“丙”仍在“管理”上述公共部分時，被告對所有業主和不明身份者提起訴訟，要求以時效取得為由被認定為爭議停車場的所有者。

— 2017 年 12 月 31 日，“丙”不再管理停車場，從 2018 年 1 月 1 日起由被告接手管理；

— 2020 年，被告在停車場入口處安裝了一個崗亭，原告對此提出反對；

— 因此，原告提起了臨時保全措施，要求恢復對停車場的臨時占有，並成功獲批該措施，但該措施後來被撤銷，停車場重新交還給被告。

a. 以占有改定的方式取得占有，及占有人透過占有名義之轉變而設定他人之占有之方式而喪失占有。

除其他情況外，占有隨相對應之物權之取得而取得，只要該物權之移轉人亦為占有人即可。亦即，占有人移轉與其占有相對應之物權時，亦將相應之占有移轉，即使占有人繼續對其所移轉之物行使事實上之權力亦然。這就是占有改定。本案就是這樣，被告是有爭議停車場的占有人及所有權人，因為被告建造了這些停車場所在的樓宇。出售了所有的獨立單位之後，也轉移了其對屬於大廈公共部分的停車場的占有。即使被告繼續行使對停車場的事實上的權力，出售後也不再是占有人，而是僅僅是單純持有人或臨時占有人，也就是以他人名義的占有人。買家才是占有人。事實上，《民法典》第1188條第1款規定，“占有人將占有之本權移轉予他人時，占有亦視為轉移予該取得權利之人，即使前者基於任何原因仍繼續持有該物者亦然”。《民法典》第1187條c項規定，占有是通過占有改定取得的。

這樣，向被告購買單位的分層建築物所有人成為了大廈共同部分的占有人，尤其是停車場的占有人，而被告則不再是占有人，變成了單純的持有人。如果被告親自或透過丙繼續實質占有停車場，則被告不是占有人，而是單純的持有人。

此時，我們必須考慮到另一項規定：推定占有不會喪失。推定占有之保存及繼續占有。任何主張嗣後占有之人都需要推翻該推定，並證明先前

之占有已喪失且新占有已取得。事實上，《民法典》第 1181 條第 2 款規定，“一人開始占有後，推定其繼續占有。”。

除其他情況外，占有因他人對同一物隨後取得占有而喪失。事實上，《民法典》第 1192 條規定，“占有人基於下列任一原因喪失占有：……他人之占有，且該新占有已超過一年，即使他人之占有屬違反前占有人之意願亦然”。

如新占有人為持有人，則僅在原占有人自願讓與或“簡易交付”，又或非自願讓與或占有名義之轉變時，新占有人方取得占有³。占有人將相對應之物權自願讓與持有人（“簡易交付”），或持有人對抗占有人，並打破其與占有人的關係以開始取得占有（占有名義之轉變）⁴。例如，如果租客告知出租人由於租客本身已是業主，所以不再支付租金，於是轉變了占有的名義，由單純的以他人名義占有人或單純持有人變為以自己名義占有人⁵。僅僅是單純的持有人開始行使對該物的事實上的權力是不夠的，不是以他

³ 但屬遺棄的情況則除外，在此並不重要。

⁴ 在這方面，終審法院於 2018 年 7 月 31 日在第 52/2018 號案件中作出合議庭裁判，裁判書製作法官為利馬法官：“一、如果某不動產的所有權人及占有者將該不動產有效地出售給一間由其擔任大股東及經理的有限公司，那麼儘管他仍然作出構成占有之體素的那些相同行為，占有也已經基於占有改定的原因而被轉移給了這間公司，而他則變為一名單純的持有者。二、為使上項結論中所指之不動產的持有者重新成為占有者，必須發生占有名義的轉變”。

⁵ Manuel Rodrigues 在《A Posse》中的例子，302 頁及續後數頁。

人的名義，而是意圖取得相對應之物權(占有意圖)。必須“趾高氣昂地”面對占有人，以莊嚴的方式表明其行為地位的轉變。必須表明其立場，以便占有人能夠對其占有的侵奪作出反應⁶。

那麼，被告作為單純的持有人，如果想成為占有人，只有一種方式：必須轉變臨時占有(以他人名義的占有或單純的持有)名義。否則，他永遠只是一個單純持有人，即使占有人因放棄占有或以其他方式喪失占有，即使推定占有人保留占有亦然。確實，《民法典》第 1187 條 d 項規定，占有以占有名義之轉變取得占有。占有名義的轉變是單純持有人(或為其利益之人)以其名義對占有人的“反叛”。事實上，《民法典》第 1190 條規定：“以他人名義占有標的物之持有人就該人之權利提出反對時，得構成占有名義之轉變；第三人作出在原則上能賦予上述持有人可使其持有轉為占有之相關物權之行為時，亦得構成占有名義之轉變”。

那麼，我們已經得出結論，分層建築物所有人取得了占有，並將被告降格為單純持有人。那麼現在讓我們來看看，被告是否再次因占有名義的轉變而重新成為占有人，這是其所擁有的唯一的途徑，因為各分層建築物

⁶ Menezes Leitão 著：《Direitos Reais》，第 142 頁。

所有人並沒有自願放棄或讓與通過占有改定而取得的占有。但不能忘記的是，只有被告才有責任證明自己的占有，尤其是推翻對分層建築物所有人有利的占有保存的推定。

讓我們來看 2015 年。

這一年，被告提起了司法訴訟，提出了自己是所有權人的主張。這是持有人對於占有人的反對行為，可以導致占有名義的轉變。但只有在作出傳喚後，上述持有人的反對才傳達至占有人，也只有在此時才出現名義的轉變，因此在此之前，只是針對第三人的反對行為，對轉變占有名義是無效的。如果承租人向第三人表示由於其已是業主，所以不再支付租金，但與他所說的相反，繼續支付租金，占有名義不會轉變。然而，既沒有提出也沒有證明傳喚是在被告提起的訴訟中作出的。相反，原告和被告均稱傳喚延遲。因此，沒有證明被告 2015 年的行為構成占有名義的轉變。要重申的是，應由被告提出和證明占有名義的轉變。

因此，應得出如下結論，被告並沒有透過 2015 年的行為將占有的名義轉變，因為未能證明當時被告反對分層建築物所有人或分層建築物。

現在我們進入 2018 年。

已經證實，至少從 2018 年初開始，被告一直保持對停車場的監控系統的控制，設有數十台攝像機，並放置混凝土塊占據多個停車位，持續對停車場行使完全及永久的控制權，並為其自身利益使用和經營停車場，就如同停車場歸被告所屬一樣，在違反分層建築物所有人意願的情況下，積極且實際地阻止彼等使用大廈的停車位。

然而，在認定該等事實時，法院超越了其審理權。事實上，法院超越了當事人陳述的範圍，超越了明顯的事實、依職權審理的事實、非正常使用訴訟程序的事實、以及經辯論後可根據《民事訴訟法典》第 5 條第 2 款和第 3 款規定審理的輔助性事實、補充性事實或具體事實⁷。事實上，原告聲稱那些事實發生在 2020 年，法院認為至少自 2018 年起已經發生，而被告僅提出“丙”在 2017 年停止提供分層建築物的管理服務，並沒有提出被告本人曾反對分層建築物所有人的使用⁸。法院在認定該等事實至少自 2018 年起發生時超出了雙方當事人的陳述範圍，以及在此陳述之外法院

⁷ 第五條（處分原則）

一、組成訴因之事實及抗辯所依據之事實，係由當事人陳述。

二、法官僅得以當事人陳述之事實作為裁判基礎，但不影響第四百三十四條及第五百六十八條規定之適用，亦不妨礙法官依職權考慮從案件調查及辯論中所得出之輔助性事實。

三、在裁判時，法官須考慮之事實尚包括對所提出之請求或抗辯理由成立屬必需之事實，而該等事實能補充或具體說明當事人已適時陳述之其他事實，且係從案件調查或辯論中得出者；但有利害關係之當事人獲給予機會就該等事實表明其意見，且他方當事人已獲機會行使申辯權時，法官方考慮該等事實。

⁸ 主要載於答辯狀第 93 條至第 96 條。

可以審理的事實。因此，這些事實不應該作為本判決的依據，因為前述《民事訴訟法典》第5條禁止這樣做。

因此，法院可以用來作為裁判基礎的已認定事實不會轉變被告在2018年的占有名義，因為它們涉及的是停車場的管理，而非針對分層建築物所有人或針對分層建築物及其管理機關提出的任何反對。其實，被告的陳述在此部分是指繼續做著一直以來在“丙”所做的事，因此，如果這沒有轉變管理停車場的名義，那麼被告就沒有轉變這種名義。

現在我們來看2020年的情況。

這一年中，被告確實轉變了占有名義。其實，克服了分層建築物所有人的反對後，在停車場入口處設置了一個保安亭，這表明持有對停車場的權利之人反對以其名義佔有該等停車場之人——分層建築物所有人。因此，在該日，被告通過占有名義的轉變取得占有，不再是單純持有人(《民法典》第1187條e項)。此次占有名義的轉變並不因為妨害了分層建築物所有人(原告)如《民法典》第1176條第1款後半部分所允許的那樣通過他人一直實施占有而停止。

原告於2020年仍主張自己的占有。因此，原告仍未喪失其占有，因

為被告的占有不是在一年前創設，只有在經過一年以後新占有才消滅舊占有(《民法典》第1192條第1款d項)⁹。

原告的占有和被告的占有同時對立地存在，在原告和被告用以主張權利¹⁰——行使占有之物(停車場)的所有權——的擁有問題被解決之前必須判斷誰的占有優先並應予保持或回復。

被告的占有於提起本訴訟(2020年9月28日在法院辦事處入稟)之日不足一年。重要的是這一日(《民法典》第1203條第1款)。

“如占有不超過一年，則占有人僅在其對抗之人不具較佳之占有時，其占有方可予以保持或回復”(《民法典》第1203條第2款)。較佳的占有為有依據之占有，即以任何原則上能適當取得本權之方式獲得之占有，而不論移轉人是否擁有被移轉之權利或有關法律行為是否有效(《民法典》第1203條第3款及第1183條第1款)。

原告(分層建築物所有人)的占有為有依據的占有，因為是基於能夠取

⁹ 佔有之訴失效。

¹⁰ 屬向法院求助之情況，在受妨害或被侵奪之占有人是否擁有本權之問題上其權利尚未否定之時，其占有須予保持或回復。——《民法典》第1203條第1款

得該占有所對應物權的憑證——根據《民法典》第 865 條、第 869 條及第 1241 條轉移所有權的有效買賣合同。而被告的占有為無依據的占有，因為是基於占有名義的轉變，這不是取得賦予占有的權利的正當方式。

較佳的占有是原告的占有，因此優先於被告的占有。事實上，原告的占有為有依據的占有，因為是基於取得所有權和隨之而來的占有改定。

被告的占有既不是“一年零一天”的佔有，也不是有依據的占有，因此不能對抗原告有依據占有。

原告的占有主張成立，在就爭議占有所對應所有權問題作出裁決之前其占有應予返還。

b. 停車場入口大門鑰匙和遙控器的交付

原告沒有提出任何支持其交付停車場入口大門鑰匙和遙控器的請求的訴因。其實，原告並沒有說它們不屬於被告而屬於原告，沒有說被告承諾交付而沒有履行約定，也沒有主張施加給被告交付義務的任何其他來源。因此，由於未證明被告有義務交付鑰匙和遙控器，因此必須就此部分駁回針對被告的請求，請求理由不成立並不影響訴訟費用。

2. 對所有權的維護

原告的主請求成立，無須審理為應對主請求不成立而提出的補充請求。同樣無需判斷關於補充請求是否存在繫屬，這一情況在前文的清理階段已經被提出。

因此，應當在被告主張因時效而取得停車場所有權的訴訟(第 CV1-15-0109-CAO 號)中裁決占有所依據的所有權問題。應該在那之前就回復原告於 2020 年遭受妨害和侵奪的占有。』

接下來，在就所提“問題”表明觀點時，現被上訴的合議庭裁判也指出：

『被告/上訴人在上訴陳述和結論第二點中基於《民事訴訟法典》第 629 條第 4 款的規定主張判決無效，原因是認為永久抗辯階段在答辯狀中援引但未指明、沒有被列入已確定事實或調查基礎表的事實，對於本案裁判來說很關鍵，必須擴大待篩選的事實事宜並重新審理。

上訴人在陳述中忽略了《民事訴訟法典》第 599 條的規定，即要求在對事實事宜的裁判提出爭執時必須列明認為未獲正確審理的具體事實，本案例中即認為應被列入調查基礎表而未被列入的具體事實。

上訴人沒有這麼做，上訴在對事實事宜提出爭執的部分明顯理由不成立。

上訴人在上訴結論第三點 i 中主張，原告/被上訴人沒有基於占有改定而取得占有。

本案中，訴訟標的是樓宇共同部分的停車場，根據《民法典》第 1323 條，它屬於全體分層建築物所有人共同擁有，並屬於由共有權利和針對單位的所有權組成的不可分割的整體。

換言之，上訴人在陳述中忽略和沒有重視法律的字面含義，寫了這麼多內容，是從共同部分的共有權可以同針對單位的所有權相分離這一前提出發，並基於“沒有證據表明向買受人提供停車位”的論據！？！

也就是說，如果是按照上訴人奇特的理論，甚至可以辯稱，單位的所有人在取得這些單位時，因通過占有改定取得相應占有而取得對單位的占有，但沒有取得對地基、柱子、支柱等的占有，因為通常沒人會提及這些大多數人僅對其存在有著空泛概念的事物。

移轉權利時通過占有改定移轉占有——《民法典》第 1188 條——不允許僅就部分權利移轉占有而不移轉其他部分的占有，支持相反觀點在法律

上是荒謬的。

雖然不是本案標的，但與現正討論的內容相關，對於能否占有和因時效取得分層所有權樓宇的共同部分，本法院的看法是否定的，原因正是對於共有樓宇的共同部分所行使的占有同對於所擁有獨立單位的占有“緊密”相連，因此，若不喪失對獨立單位的占有則不喪失對共同部分的占有。

被上訴裁判的法律理由說明已經十分完美，無需添加任何其他論據，足以表明上訴結論中採用的理據沒有道理，它們以錯誤的法律依據為基礎。

因此，我們完全認同被上訴裁判中的理據，並根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款的規定予以引用，須裁定上訴敗訴，維持被上訴裁判。』
(見第 618 頁背頁至第 625 頁背頁)

這樣，面對——初級法院和中級法院的——裁決以及被告/現上訴人的陳述，在法律上怎麼處理？

—首先要指出的是，經瀏覽被告/現上訴人的陳述和結論，可以看到其並未質疑“事實事宜的裁判”(還要指出的是，澳門《民事訴訟法典》第 649 條第 2 款所規定由本終審法院介入上述裁判的前提亦不成立)，因此只能將事實事宜視為已經“最終確定”(參閱 2019 年 11 月 29 日第 111/2019

號案、2020年2月19日第83/2018號案、2020年4月3日第19/2019號案、2020年6月10日第48/2020號案、2021年11月10日第131/2021號案、2022年1月12日第50/2020號案及第76/2020號案、2022年1月19日第121/2020號案、2023年7月14日第137/2020號案和2024年4月25日第68/2023號案的合議庭裁判)。

但有必要強調一點。

內容如下：

如前文所轉錄，初級法院合議庭主席在其所作判決指出，根據澳門《民事訴訟法典》第5條的規定，關於“2018年”的已認定事實事宜——見對“疑問點18”的回答——“不得維持，不得在將要作出的裁判中予以考慮”(見本裁判第18頁)。

在說清楚這個問題之後，如前所述，“事實事宜”已經“最終確定”，讓我們繼續來看。

從案卷中可以看到，面對原告提起的有關(甲大廈一樓、二樓)“停車場”的“返還占有之訴”，兩級被上訴法院裁定原告一直享有並維持對上述已登記的“共同空間”的“占有”——，見已認定事實e項、f項——以及該占有

遭到被告“侵奪”(2020年)，因此結論是訴訟理由成立，應將上述共同空間“返還”予原告。

經分析初級法院判決中清楚詳細列出並經中級法院完全確認及強化的理由，我們認為所作裁決和現被上訴的裁判無可非議。

我們完全認同上述“理由”，因為在我們看來，其中正確適用了上述“(已認定的)事實事宜”所要求適用的“法律制度”，不必花費大量篇幅去論證我們的這種觀點，因為現上訴人在其上訴中——一如所見，沒有質疑事實事宜的裁判——僅(試圖)“爭論已經證實的內容”，而我們認為，任何對事實事宜的變更都是不合理的，該等事實事宜構成爲本案爭議找到法律上的解決辦法的明顯和必要基礎。

然而(拋開其他不談)，還是有必要指出以下內容。

眾所周知，關於“占有之保護”，澳門《民法典》第1201條規定：“如占有人有合理理由恐防其占有受他人妨害或侵奪，此受威脅之占有人得聲請勒令作出威脅行為之人不得作出傷害行為，否則須對因此而造成之損害負責及可能受到其他可予適用之處罰”，接下來的第1202條規定：“受妨害或被侵奪之占有人，得按第三百二十八條及第三百二十九條之規定運用本身之力量及威嚴，或得向法院求助，以

保持或回復其占有”(這正是原告/現被上訴人向初級法院使用的“訴訟手段”，並獲得了上述解決辦法)。

其實——考慮到澳門《民事訴訟法典》第 1 條第 2 款的規定，“除非法律另有規定，就所有權利均有適當之訴訟，以便能向法院請求承認有關權利，對權利之侵犯予以預防或彌補，以及強制實現有關權利，且就所有權利亦設有必需之措施，以確保訴訟之有用效果”——從定義“占有之訴”的角度出發，可以說它是旨在保護占有、確保占有人使用及享益某物的司法保護手段。

實際上，(前述)“占有之訴”是占有人在遭受損害或感到有損害風險時用來保護其占有，以應對現存或迫在眉睫的妨害或侵犯的維護占有的強制性手段，因其最終目的是維護及/或恢復財產，無所謂原告是不是所有人或正當占有人。

正如 Oliveira Ascensão 所言，“占有”是“返還占有之訴”的訴因(見《Propriedade e Posse – Reivindicação e Reintegração》，《Luso-Africana de Direito》雜誌，第一冊，1997 年，第 9 頁)，從這個意義上講，“占有之訴”也是占有人可以用來維護其占有的工具，因此“占有”是“占有之訴”的基礎和訴因。

在此類訴訟中，正如 José Alberto Vieira 也強調的那樣，原告可以主張其占有，以便使法院判處第三人不侵犯其占有。

可能出現的具體判處取決於具體的占有之訴，因為每宗訴訟中的請求都不盡相同。

但無論如何，所有占有之訴的共同點在於，訴訟以“原告的占有”為依據。

因此，可以很容易地得出結論，“占有”的證明並不是簡單的“事實事宜”。

證明存在“對物的實際支配”，即“占有的體素”，無疑是“事實事宜”。

但判斷“占有是否存在”嚴格來說卻是“法律事宜”。

事實上，占有不是單純的“事實狀況”，而是從“針對事實解釋/適用法律規範”中產生的“權利”(見《Direitos Reais》，第二版，2018年，第548頁，就此事宜，有關對“占有保護的演變”的重要研究，還可參閱 Odair Cardoso Teixeira 著《Das acções possessórias – Estudo sobre o art. 609º, n.º 3, do CPC》，F.D.U.L.，2021年)。

在說清楚這個問題之後，我們繼續來看。

眾所周知，澳門《民法典》第 1175 條為我們給出了“占有”的定義，根據該條規定，“占有係指一人以相當於行使所有權或其他物權之方式行事時所表現之管領力”，據此，(傳統上)一致認為在分析“占有情況”時要區分兩項要素：一項是“實質上的”要素——“體素”，體現為通過行使特定權力而針對某物作出的實質行為(如持有、享益或二者兼有)，也稱作“物的事實管領”，另一項是“精神上的”要素——“心素”，指的是以所作行為對應物權的擁有者身份行事的意圖(見 Henrique Mesquita 著《Direitos Reais》，第 66 頁及續後數頁，以及 Mota Pinto 的同名著作，第 195 頁及續後數頁)。

實質上這是 Savigny 所採取的(主觀主義)立場，據此，“欲使之成為占有的持有應該是有意的，即若要成為占有人應該不僅單純持有，而是想要擁有……當具備行使他人所有權的意圖且這種意圖被承認時，不存在任何使持有升級為占有的心素”(見 A. Menezes Cordeiro 著《A posse: perspectivas dogmáticas actuais》，第 24 頁)。

因此(如前所述)，“占有”區別於“單純持有”，因為根據澳門《民法典》第 1177 條的規定：

“下列者視為持有人：

- a)事實上行使管領力，但無意以權利受益人之身分行事之人；
- b)單純在權利人容忍下受益之人；
- c)占有之代理人或受任人，以及在一般情況下，一切以他人名義作出占有之人。”

這樣便包含雖然有“事實行使的行為”但卻不構成“占有法律關係”的情況，因為正如 O. Ascensão 所言：“當雖然行使權利但卻沒有作為權利受益人行事(即以他人名義佔有)的意圖，以及不當行使針對屬公產之物品的權力時，屬於持有”(見《Direitos Reais》，第 254 頁及續後數頁；Henrique Mesquita 認為，“應該將以不具備占有心素的方式對物行使的事實權力視為單純持有——而非占有”(見前引著作)，亦可參閱本終審法院 2019 年 6 月 6 日第 53/2019 號案的合議庭裁判，其中審理了該案上訴人是否如主張的那樣“占有”某一樓宇，以便可以通過“新工程之禁制”措施申請立即中止一項工程，其中指出以下內容：「眾所周知，在澳門特區現行的法律制度中，占有必須要由一項客觀要素和一項主觀要素構成，即體素(*corpus*)與心素(*animus*)，前者指的是一個事實情況，即對相關物件所作的實質行為，而後者則是一項心理要素，即以相關事實管領所對應之權利擁有者的身份

作出相關行為的意圖。(……)占有人作出的相當於履行權利的事實行為構成占有的體素 (corpus)。客觀要素由心素(animus)構成，即行使爭議中的物權，這一要素從《民法典》第 1253 條 a 項得出，因為不存在占有人，而僅作為單純的持有人或臨時占有人，即“那些實施事實上的管領力、但無意作為法律上的受益人身份的行事者”，該情況在同一條規定的其他兩項中也出現。」)

這樣，鑑於本上訴中原告所提訴訟的“標的”，以及案中涉及的是“停車場”，讓我們來看。

澳門《民法典》“分層所有權”一章中，作為“一般原則”，第 1313 條有著如下規定：

“分層建築物中具條件構成獨立部分之各單位，可按分層所有權制度分別屬於不同之所有人。”

而標題為“分層所有權之標的”的第 1315 條也規定：

“一、本身構成一獨立部分之獨立單位，如與其他獨立單位相互區別及分離，且具有本身之出口以通往分層建築物之某一共同部分或街道者，可成為分層所有權之標的。

二、分層建築物中之車位，如其所占之空間被適當定界，且可直接通往分層建築物之某一共同部分或街道者，亦可成為獨立單位，即使該等車位之間並非相互區別及分離者亦然。

三、被適當定界之空間係指以不能除掉之方式劃分相鄰界限之分區範圍，當中標明本身之編號或名稱，且如屬附屬於某獨立單位或被撥作某獨立單位專用之車位，則亦須指明該單位之名稱。”

本案中，(正如從前文所述中看到的那樣)，我們已經知道原告所提之訴訟和現上訴人所提之訴求的標的是已在案卷中具體列明的“樓宇的共同部分”(因為所主張的“停車位”或“停車場”不具有第 1313 條所規定的“獨立單位”的性質，也不構成第 1315 條第 2 款、第 3 款所規定的“被適當界定之空間”)。

(此外還)須考慮澳門《民法典》第 1323 條，其標題為“分層建築物之所有人就有關房地產所擁有之權利”，內容如下：

“一、分層建築物之每一所有人係屬其所有之單位之唯一所有人，亦係有關分層建築物之共同部分之共有人。

二、上述兩項權利為不可分離之整體；任何一項權利不得與另一項分開轉讓，分

層建築物之所有人亦不可透過放棄其對共同部分之權利而不負擔就共同部分之保存或收益所必要之開支。”

這樣，考慮到已經“認定”的內容(以及上訴人的陳述)，解決辦法是顯而易見的。

其實，初級法院合議庭主席在裁判中作出的分析是(完全)正確的，其中清楚且連貫地描述了具重要性的事實事宜，並解釋了對原告所指“停車場”的占有的“起源”(即分層建築物所有人購買獨立單位之時)，接著根據適用的法律制度尤其審查了(嗣後發生的)“事實狀況”——自 2015 年至被告於 2020 年占有——並對其作出法律定性，對此我們完全認同。

事實上，被告於 2015 年提起的(時效取得停車場的)——初級法院第 CV1-15-0109-CAO 號——“司法訴訟”因未實際傳喚該案中的被告而待決，故不能作為認定發生所主張的“占有名義轉換”(予被告/現上訴人)的(有效)法律理由。

(簡言之)，(顯然)應該得出的結論是，從已認定的事實事宜來看，該情況一直維持至 2020 年，此時被告雖然通過(以“侵奪方式)占有共同空間而轉變了占有名義，但在原告提起訴訟之日，“占有不滿一年”，因此初級法

院的看法是正確的，即「較佳的占有是原告的占有，因此優於被告的占有。事實上，原告的占有為有依據的占有，因為是基於取得所有權和隨之發生的占有改定。被告的占有既不是“一年零一天”的佔有，也不是有依據的占有，因此不能對抗原告の有依據占有」(見本裁判第 20 頁，就此內容亦可參閱本終審法院 2024 年 4 月 25 日第 68/2023 號案的合議庭裁判)。

由於必然得出以上的結論，所以只能採取如下的解決辦法(無需審理原告提出的擴大上訴範圍的請求)。

決定

四、綜上所述，合議庭通過評議會裁定上訴敗訴，確認中級法院的被告上訴合議庭裁判。

訴訟費用由上訴人承擔，司法費訂為 15 個計算單位。

作出登記及通知。

如果沒有新的問題，在本裁判轉為確定之後，適時將卷宗送回初級法院，並作出必要附註。

澳門，2025 年 2 月 14 日

法官：司徒民正（裁判書制作法官）

宋敏莉

蔡武彬