

卷宗編號： 128/2025

日期： 2026 年 3 月 4 日

關鍵詞： - 占有
- 心素及體素
- 占有名義的轉變

摘要：

- 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”。
- 僅憑當事人本人認為或鄰居將其視為以自身名義的占有，不足以構成占有名義的轉變。在法律層面上，要使該心素轉變獲得認可，必須讓那些權利受轉變影響的人知悉。

裁判書製作人

何偉寧

澳門特別行政區終審法院裁判

卷宗編號：128/2025 (民事及勞動訴訟上訴案)

上訴人： 澳門特別行政區 (被告)

被上訴人： 甲及乙 (原告)

日期： 2026 年 3 月 4 日

*

一、 概述

原告們甲及乙針對被告們丙、不確定利害關係人及澳門特別行政區向初級法院民事法庭提起宣告之訴，而該院於 2024 年 7 月 2 日裁定有關訴訟不成立。

原告們不服，向中級法院提起上訴。中級法院於 2025 年 6 月 19 日作出裁決，裁定有關上訴成立。

被告澳門特別行政區不服上述裁判，向本終審法院提起上訴，有關結論內容如下：

- A. 根據《民法典》第 1215 條的規定，臨時占有或單純持有僅在占有名義發生轉變時，才能導致取得所有權。
- B. 占有名義的轉變，是一種原始取得占有的方式，其發生途徑有兩種：
(i) 權利持有人對其原以他人名義占有者提出反對；或 (ii) 第三人實施一項抽象而言足以賦予持有人按該物權內容並因該內容而占有之行為。
- C. 若想通過權利持有人對其原以他人名義占有者提出反對的方式發生占有名義的轉變，持有人必須直接向其原以該人名義占有者表明其擬以權利主體身分行事的意思。
- D. 臨時持有人所作出的反對，須對其原以該人名義占有者具有公開性。

- E. 眾被上訴人是涉案獨立單位的承租人，即僅屬單純持有人；他們從未對其原以之為名占有者或其繼受人作出任何明確的反對，因而並未轉變其臨時占有的名義，仍為單純持有人。
- F. 此外，與原審法院(中級法院)之見解相反，並無任何已認定的事實足以證明眾被上訴人曾對前占有者或其繼承人作出默示反對。
- G. 停止支付租金僅在伴隨對占有者之明確反對時，才可以作為占有名義轉變之表徵；而本案並無此種行為。
- H. 眾被上訴人對不動產所實施之各項實質行為，並無差異化特徵，故不足以被視為默示反對導致占有名義轉變之表現。
- I. 縱使存在默示反對(對此上訴人絕不認同)，由此取得之占有對前占有者及其繼受人仍屬隱秘占有；根據《民法典》第1222條及第1225條第1款規定，該占有不屬時效取得所需之良好占有。
- J. 鑑於眾被上訴人既未對其原以之為名占有者或其繼受人作出明確反對，默示反對亦不存在，應認定其並未取得涉案獨立單位之占有；他們並未轉變占有名義，仍僅具有單純持有人的地位。
- K. 原審法院(中級法院)作出與此相反的裁決，認定被上訴人已藉時效取得涉案獨立單位的所有權，顯然違反了《民法典》第1187條e項、第1190條、第1215條、第1212條、第1222條及第1225條第1款的規定。

*

原告們就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第425頁至第467頁，在此視為完全轉錄。

*

二、事實

已認定的事實如下：

1. 澳門[地址][大廈][單位]，作居住用途的獨立單位(物業標示編號為 XXX)所在的樓宇建於長期租借批地(concessão por aforamento)上，澳門特別行政區擁有田底權(domínio directo)。
2. 上述獨立單位的利用權(domínio útil)登記在丙名下，丙是於 1970 年 12 月 28 日透過買賣公證書買入該單位，取得登記登錄在 GXX 簿冊，編號為 XXXXX。
3. 在 1996 年年中，一名自稱為丙侄子的人士丁，將上述獨立單位以口頭方式租予原告們，並將單位鑰匙交給了原告甲。
4. 原告們自此便搬進上述單位居住，並按先前的口頭協議每月向丁支付港幣 1,200.00 元租金。
5. 原告們隨後從鄰居口中得知，業主丙早已去世，且未曾聽聞其在澳門有親屬繼承相關財產，包括上述獨立單位。
6. 當時，原告們心想既然該單位業主已經過世且無人繼承，故自 1999 年 1 月起直至提起本訴訟之日，原告們將該單位視為自己的物業來處理，再沒有向任何人士(包括丙及自稱為其侄兒的丁)繳付單位租金。
7. 自 1999 年 1 月起直至提起本訴訟之日，原告們隨即作出像該單位的主人及所有人一樣的行為。
8. 具體而言，自 1999 年 1 月起直至提起本訴訟之日，原告們對上述獨立單位進行維修和保養工程，使之適合作居住用途，又為上述獨立單位添購家具及電器。
9. 自 1999 年 1 月起直至提起本訴訟之日，原告們支付上述獨立單位的水費、電費、電話費、大廈管理費、房屋稅、其他政府稅項及雜費等費用。
10. 自 1999 年 1 月起直至提起本訴訟之日，原告們以業主身份

積極參與上述獨立單位所在樓宇的共同部分的管理。

11. 在 2010 年 12 月份，原告們以單位業權人的身份與同一樓宇其他單位的業權人一起簽署同意聲明書，以申請“低層樓宇共同設施維修臨時資助計劃”的資助。
12. 在 2012 年 2 月份，原告們以單位業權人的身份出席分層建築物所有人大會，就大廈成立分層建築物所有人大會事宜及外牆廣告事宜作出決議。
13. 除此之外，原告們及其女兒一直居住在上述獨立單位，生活上的各種事務安排，均以該單位為中心，並以該單位為聯絡地址。
14. 在所有人面前，原告們如主人一樣，以他們認為最佳的方式管理、使用和處置上述獨立單位。
15. 自 1999 年 1 月起直至提起本訴訟之日，原告們一直相信其為上述獨立單位的業權人，並一直以業權人的心態對該單位進行管理、使用和處置。
16. 周圍的鄰居均認同原告們是上述獨立單位的主人。
17. 原告們從未遭到任何反駁或反對其等是上述獨立單位的主人。
18. 原告們取得該單位時並未使用任何武力或以武力相威脅。

*

三、理由陳述

本上訴案的核心問題在於原告們是否對涉案的房屋存在占有。

《民法典》第 1175 條及第 1176 條第 1 款分別規定如下：

第一千一百七十五條

(概念)

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。

第一千一百七十六條

(透過居中心行使之占有)

一、 占有既得由占有人本人行使，亦得透過他人行使。

二、 ...

眾所周知，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”¹。

初級法院認為從已證事實中不能得出原告們曾作出《民法典》第 1190 條所規定的占有名義轉變的行為，故沒有取得對房屋的占有(欠缺心素)，繼而不能透過取得時效獲得相關房產的所有權。

中級法院則持相反觀點，認為存在默示的占有名義轉變，故原告們從相關的默示占有名義的轉變取得了房產的占有心素，繼而透過取得時效獲得了該房產的利用權。

哪一個觀點才是正確？

《民法典》第 1187 條規定如下：

占有藉下列任一途徑取得：

- a) 公開及重複作出相當於行使本權之實質行為；
- b) 由前占有人就標的物作出現實或象徵性之交付；
- c) 占有改定；
- d) 簡易交付；

¹ 終審法院於 2019 年 6 月 6 日在第 53/2019 號案件中作出的合議庭裁判。

e) 占有名義之轉變。

另一方面，同一法典第 1190 條則規定，“以他人名義占有標之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”。

本終審法院於 2015 年 3 月 4 日在第 2/2015 號上訴案作出的裁判中指出：

「承租人單純不向房東繳納租金的行為本身 — 除此之外並未認定任何其它重要事實 — 並不意味著他倒轉了占有的名義，並從此不再認為自己是承租人，而是成為了所租用地方的主人。

...

一如 PIRES DE LIMA 和 ANTUNES VARELA² 所說，“以他人之名義占有時，持有人必須直接(透過司法或非司法途徑)讓該人知悉其以權利人的身份作出行為的意圖”。

從比較法中，葡萄牙的司法見解³持同一觀點立場。

本案的原告們並沒有向房屋的所有人或其繼承人，或向將房屋出租給他們的那位自稱是房東侄子的丁表示不再認為自己是承租人，而是成為了所租用地方的主人。

上述的不作為是否令原告們繼續以持有人(承租人)的身份在對相關的房屋行使管領力，而非以占有人(主人)身份？

² PIRES DE LIMA 與 ANTUNES VARELA 合著：《Código Civil Anotado》，科英布拉出版社，第三卷，第 30 頁。

³ 例如葡萄牙里斯本中級法院於 2023 年 10 月 31 日在第 8307/13.0T2SNT-XB.L2 號及 8307/13.0T2SNT-XE-1 號上訴案、埃武拉中級法院於 2023 年 9 月 28 日在第 1253/21.6T8ENT.E1 號上訴案、波爾圖中級法院於 2016 年 9 月 13 日在第 2134/10.4TBVNG.P1 號上訴案、葡萄牙最高法院於 2010 年 6 月 24 日在第 106/06.2TBFCR.C1.S1 號上訴案，以及基馬拉斯中級法院於 2023 年 12 月 19 日在第 6580/21.0T8BRG.G1 號上訴案中作出的裁判。

在尊重不同見解下，我們答案是肯定的。

雖然涉案房屋的原所有人可能已死亡(或下落不明)，且不知悉其有否繼承人，但這並不代表原告們不能作出《民法典》第 1190 條所規定的占有名義轉變之行為，例如他們可以透過在報章刊登公告的方式，宣告自己以所有人的身份管領有關房屋。

即使因不知悉所有人是否仍在生，導致原告們未能就該所有人之權利提出反對這一事實並不代表不需作出占有名義的轉變。

就同一司法見解，可參閱中級法院於 2019 年 5 月 23 日在第 1006/2018 號案件中作出的裁判。

另一方面，既然是由自稱是房東侄子的丁把房屋出租給原告們並收取相關的租金，那原告們至少應該向丁表達對房屋管領心素的轉變。

雖然丁並非相關房屋的所有人，故原則上不能自行將房屋出租給原告們，但這點並不代表原告們會因租賃合同無效而獲得占有的心素。

原告們從沒有質疑租賃合同的有效性，故一直有向丁繳付租金。申言之，原告們受領有關房屋時，內心是認為自己是承租人；沒有再交租亦不是因為租約無效，而是知悉相關房屋的所有人已去世，且在澳門沒有親屬繼承相關財產。

無可否認，根據已證事實，原告們自身存在心素的改變，但該心素轉變並沒有讓房屋的原占有人/所有人(不論是法律上的或事實上的)所知悉，故不足以被認定存在占有名義的轉變。

從比較法中，葡萄牙最高法院分別於 2014 年 3 月 20 日在第 3325/07.0TJVN.F.P1S2 號案件及於 2009 年 6 月 16 日在第

240/03.0TBMR.S1 號案件中作出的裁判⁴中指出：

“僅憑臨時持有者有意將占有名義作出轉變，並不足以認定存在占有名義的轉變；反對者必須採取明確的實質或法律行動，表明其意圖基於反對行為，以該物之權利人身份行事，且該行動係針對原占有者，並為原占有者所知悉。然而在本案中，很明顯的是，並未證實原告知悉被告改變了心素，因為被告從未在司法或司法外程序中明確告知原告方其打算作為車庫所有權人行事的意圖。因此，由於占有名義未發生轉變，被告從未真正以自身名義成為該不動產的實際占有者，因此既未取得該不動產，也無法通過取得時效取得該不動產，因為取得時效所需的時間甚至尚未開始計算(《民法典》第 1290 條)。對此，上訴人援引第 1252 條第 2 款的規定作為辯護理由是徒勞的。事實上，該條款所確立的推定僅在存在疑義時方能適用，如條款所述，而不適用於排除所主張權利所有權的明確情況”。(第 3325/07.0TJVNF.P1S2 號案件)

“持有人應直接向以其名義占有的人(無論以司法途徑或司法外途徑)表明其作為權利人行事的意圖。

僅聲稱有意轉變占有名義，並主張該意圖已體現於臨時持有者的行為中，並不足夠；重要的是，該「轉變」必須明確針對臨時持有者所代表之人，透過其已知或可知的公開行為，否則該行為將不具法律效力，因為那些可能對這個所宣稱的占有名義的轉變作出反應之人並不知情，這完全違反了善意原則”。(第 240/03.0TBMR.S1 號案件)

此外，葡萄牙基馬拉斯中級法院於 2023 年 12 月 19 日在第 6580/21.0T8BRG.G1 號案中作出的裁判亦指出：

“僅憑本人認為或鄰居將其視為以自身名義的占有，不足以構成占有名義的轉變。在法律層面上，要使該心素轉變獲得認可，必須讓那些權利受轉變影響的

⁴ 載於www.dgsi.pt。

人知悉”。

雖然本終審法院於 2021 年 10 月 15 日在第 12/2021 號上訴案作出的裁判中認為應重視繳納相關房產的稅項及不支付租金的事實，因該等事實有可能顯示出占有的心素(詳見相關裁判第 27 頁)，然而每個案件均是獨立的個案，當中的事實不盡相同。更重要的是，第 12/2021 號上訴案是一特定保全程序(占有之臨時返還)，當中所要求的僅是相關權利確有可能存在(而非確實存在)，且在保全程序中就事實事宜所作之審判及在該程序中所作之終局裁判對主訴訟之審判不產生任何影響(見《民事訴訟法典》第 332 條第 1 款及第 328 條第 5 款之規定)。

在本案中，由於原告們沒有根據《民法典》第 1190 條之規定作出明確的占有名義轉變行為，故他們直至提起本訴訟之日(2021 年 4 月 26 日)時，仍是以持有人身份管領有關房屋，並非以占有人身份。雖然原告們透過提起本案作出了占有名義的轉變，從而取得了占有，然而有關時間並不足以透過取得時效獲得該房屋的所有權/利用權。

最後我們希望強調的是，本案的原告們是基於租賃(不論該租賃合同是否合法有效)而取得相關房屋的管領，而不是無因下取得，故僅是持有人而不是占有人，需作出《民法典》第 1190 條所指的反對行為才構成占有名義的轉變。

基於此，應廢止被上訴的中級法院裁判，維持初級法院的判決。

*

四、 決定

綜上所述，裁定被告澳門特別行政區的上訴理由成立，廢止被上訴的裁判，維持初級法院的判決。

*

全部訴訟費用由原告們承擔，本上訴的司法費訂為 15UC。

作出適當通知。

*

2026年3月4日

何偉寧

宋敏莉

司徒民正