

卷宗編號： 3/2026

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：3/2026 (民事及勞動訴訟上訴案)

上訴人： 甲 (原告)

被上訴人： 乙 (第一被告)

丙 (第二被告)

其他不確定利害關係人 (第三被告)

澳門特別行政區 (第四被告)

日期： 2026 年 3 月 4 日

*

一、 概述

原告甲針對眾被告乙、丙、其他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，請求宣告其為澳門[地址][單位]的利用權人。

經過審理後，初級法院裁定原告的訴訟理由不成立。

原告不服，向中級法院提起平常上訴，而該院於 2025 年 6 月 26 日作出裁決，裁定上訴理由不成立，維持原判。

原告不服上述裁判，向本終審法院提起上訴，有關結論內容如下：

1. 本上訴針對尊敬的中級法院合議庭(以下簡稱為“被上訴法院”)於 2025 年 6 月 26 日對本案作出裁判(以下簡稱為“被上訴裁判”)。
2. 在尊重不同見解的前提下，上訴人認為被上訴法院錯誤适用法律。
3. 上訴人主要認為，被上訴裁判錯誤地認定上訴人對涉案單位之管領力屬於持有人，而非占有人。同時，亦錯誤地對占有名義轉變的發生時

間判斷有誤。

4. 《民法典》第 1176 條第 2 款規定旨在便利事實上管領不動產者證明其占有地位，將證明無占有心素的舉證責任轉移予反對者。
5. 即使未能認定上訴人存在占有之依據，上訴人仍然可以屬於占有人，只要從已證事實中得到體現便可。
6. 被上訴裁判過於強調丁的交付行為，並以此認定上訴人缺乏占有心素。
7. 單純之交付或事實上之控制，與法律上之容忍並不相同。容忍需基於權利人之授權或允許，若交付者並非權利人，其交付不能作為「權利人容忍」之法律根據。
8. 交付本身是無因的，要認定上訴人是否單純在權利人容忍下受益之人，必須在已證事實中獲得體現。在已證事實中，僅僅存在丁將涉案單位交付上訴人居住的事實，沒有指出是出於何種原因作出這種交付，故不能認為上訴人是在丁的“容忍下”使用涉案單位。
9. 被上訴裁判在未有充分事實依據的情況下，逕自認定上訴人的管領係源於容忍，屬於錯誤解釋事實。
10. 更為關鍵的是，丁本人並非涉案單位之權利人。一個本身非權利人者，不能容忍他人成為持有人。在原權利主體不明確，且丁亦非合法權利人之情況下，認定上訴人係受其容忍而持有，顯然是缺乏事實基礎的法律推論。
11. 即便存在某種交付行為，如果沒有進一步的事實表明這是「權利人容忍」而非交付以供行使所有權人之權利，則在對管領力性質存疑時，應適用《民法典》第 1176 條第 2 款之推定。
12. 占有由體素(corpus)與心素(animus)構成；當心素難以直接證明時，應

由體素之整體性推論之。

13. 上訴人自 2004 年起對涉案單位所進行的諸多行為，包括自行承擔費用對單位進行大規模裝修、繳付長期拖欠的 1996 年至 2003 年之房屋稅、繳付各項費用、向政府部門申報涉案單位為其居住地址、將單位出租予他人收取租金，均可作為推論心素之重要指標。
14. 上述這些行為遠超一個單純因容忍而居住者所會採取的措施，特別是承擔大規模裝修、繳納長期欠稅及出租單位並收取租金，這些行為已非「用者自負」，若非具備所有權人之意圖，實屬難以解釋。
15. 因此，上訴人的行為本身足以構成對涉案單位行使所有權或其他物權的表現，顯示了其以業權人而非單純持有人身份行使權利的意圖。
16. 被上訴法院以尚未經證實的抽象可能性(為避免因欠稅而被行政當局變賣單位)否定心素，實屬有欠穩妥。若上訴人的客觀行為合符占有之模式，法院應賦予推定的法律效果；被上訴法院片面否定該推定，便屬錯誤適用法律。
17. 根據《民法典》第 1175 條的規定，從已證事實的客觀事實可以推論出上訴人本身已具備占有的心素。另一方面，由於上訴人可被認定為“事實上行使管領力之人”，而且案中未有任何人提出反證，故應推定上訴人為占有人(相同見解亦可參見澳門中級法院卷宗 985/2010 的民事上訴案)。
18. 因此，上訴人具備占有的心素及體素，故應視上訴人為涉案單位的占有人。由於未有適用《民法典》第 1176 條第 2 款之規定，故被上訴裁判在適用法律方面存在錯誤。
19. 退一步而言，即使假設上訴人最初係以持有人身份管領涉案單位，亦應考慮占有名義轉變(《民法典》第 1215 條)的發生。

20. 占有名義轉變可透過默示方式明確表示其不再承認他人的權利，並開始以自己名義行使權利(詳見澳門中級法院在第 892/2025 的裁判)。
21. 上訴人自 2004 年 4 月起對單位進行大規模裝修，並於 2004 年 7 月繳清拖欠 8 年的房屋稅，這些行為已足夠公開且明確地表現出其意圖以所有權人身份占有該單位，構成對原業權人權利的不承認。繳納逾期稅費，特別是房屋稅，是一種典型且公開的由所有權人承擔的義務。
22. 因此，上訴人認為占有名義轉變至少應從 2004 年 7 月開始。若以 2004 年 7 月作為占有名義轉變的時間點，則上訴人至本案聽證終結之時(2024 年 9 月)，其具備「占有」的期間已經滿足《民法典》第 1221 條第 1 款及第 2 款所規定的 20 年(或至少 15 年)的取得時效期間。
23. 基於前述法律理由，被上訴法院在適用《民法典》第 1175 條、第 1176 條第 2 款、第 1177 條、第 1215 條及第 1221 條等規定時存有法律適用錯誤。
24. 根據《民法典》第 1175 條及第 1176 條第 2 款的規定，上訴人已具備占有人的心素及體素。上訴人對涉案單位的利用權的占有至少自 2004 年 7 月起並維持至今(至少至審判聽證終結之時，亦即 2024 年 9 月)。
25. 上訴人對該單位利用權的占有已持續至少 20 年。由於對該利用權的占有是善意、和平及公然，並且已持續至少 20 年，因此根據《民法典》第 1212 條及 1221 條之規定，上訴人可透過時效取得方式而取得該單位之利用權。
26. 基於此，請求尊敬的終審法院法官閣下裁定本上訴理由成立及訴訟理由成立，廢止被上訴裁判，並宣告上訴人為標示於物業登記局第 XXXXX 號第 BXX 號簿冊第 31 頁、位於澳門[地址][單位]的利用權人。

*

二、事實

已認定的事實如下：

1. 第一被告與第二被告透過1981年12月15日繕立的買賣公證書，以各占兩份之一的比例購入了位於澳門[地址][單位]，該單位所在之樓宇標示於物業登記局第XXXXX號第BXX號簿冊第31頁，房地產記錄編號為XXXXX，並於1982年3月26日作出了取得登記，登錄編號為XXXXX。
2. 第一被告於1988年8月24日在澳門立契官公署第一辦事處簽署了一份授權書，第一被告授權第二被告可處份及管理該單位屬第一被告擁有的半數份額，該授權是為著第二被告的利益而作出且第二被告可作出雙方代理的行為。
3. 在1992年9月，戊與己聲明涉案單位為丙之遺產，並聲明將該單位以港元180,000承諾出售予住所位於香港的[公司(1)]，並收取了港元10,000的定金。
4. 自上世紀90年代未能具體查明的時間起，[公司(1)]開始使用涉案單位。
5. 至少在1998年10月起，丁為[公司(1)]之股東兼董事。
6. 於上世紀90年代未能具體查明的時間起，原告與丁成為情侶。
7. 丁其後亦成為[公司(2)]的董事。
8. 在不遲於2004年3月1日的某天，丁將涉案單位交予原告，讓其在裡面居住，而原告從丁取得該單位的鎖匙。
9. 涉案單位在外界被稱為“澳門[地址一][大廈]後座地下[單位一]”。

10. 由於該單位本身十分殘舊，原告在 2004 年 4 月便委託了裝修師傅為該單位進行翻新工程。
11. 至少自 2004 年 7 月起，原告便開始在該單位居住。
12. 原告在 2004 年 7 月 9 日繳清了該單位 1996 年至 2003 年的房屋稅及逾期罰款。
13. 原告在 2004 年 7 月 21 日及 22 日向澳門自來水公司為該單位辦理重新駁回水錶的手續，並為此支付了相關費用。
14. 原告至少自 2009 年起便向政府部門申報該單位為其住所。
15. 原告至少自 2004 年 10 月起便一直承擔該單位的電費。
16. 原告至少自 2007 年 11 月起一直承擔該單位的水費。
17. 原告至少自 2012 年 3 月起一直承擔該單位的石油氣費用。
18. 原告至少自 2007 年 12 月起便一直使用該單位作為其手提電話賬單的郵寄地址。
19. 原告自 2014 年 4 月 20 日起至 2021 年 10 月 31 日將該單位出租予他人。
20. 該單位在 2015 年 8 月 11 日因涉及污水問題被民政總署檢控時，原告曾向民政總署作出卷宗第 217 頁所載的回覆。
21. 現時，原告在單位內居住。
22. 部份原告的朋友及向原告承租單位的人士認為原告是涉案單位的所有人。
23. 從沒有任何人對原告對單位的使用提出反對。
24. 原告從沒有向任何人繳交該單位的租金，也從沒有人要求原告繳交該單位的租金。
25. 自原告開始使用單位時起，其沒有使用過任何強暴或脅迫手

段。

*

三、理由陳述

本上訴案的核心問題在於原告是否對涉案房屋存在占有。

《民法典》第 1175 條、第 1176 條及第 1177 條分別規定如下：

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、 在有疑問之情況下，推定事實上行使管領力之人為占有人，但不影響第一千一百八十一條第二款規定之適用。

第一千一百七十七條

(單純持有)

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。

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以個人名義對涉案房屋作出占有，繼而不能透過取得時效獲得相關房產的所有權，故裁定原告的上訴不成立。

中級法院確認了上述判決。

《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；
- 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”。

從已證事實中可見，涉案單位最初是由[公司(1)]通過預約合同承諾購買，但僅支付了定金，尚未支付全數價金。身為該公司的股東兼董事的丁在不遲於 2004 年 3 月 1 日的某天，將有關房屋交由其當時的女朋友，即本案的原告，使用。

原告在起訴狀中曾陳述相關房屋是其當時的男朋友丁以口頭方式贈與給她，然而該事實並沒有獲得證實。

申言之，不能證實原告因第三人(其當時的男朋友丁)的行為而取

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。

得占有。

根據已證事實，原告僅是獲其當時的男朋友丁准許在相關房屋內居住，故根據《民法典》第 1177 條之規定，原告僅是一名持有人而非占有人。

原告可能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 240/03.0TBRMR.S1 號案件中作出的裁判²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 3325/07.0TJVN.F.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。

² 載於www.dgsi.pt。

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 2 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，故其是以持有人身份管領有關房屋，並非以占有人身份。如初級法院在判決中(見卷宗第 363 及其背頁)所言，雖然原告於 2014 年 4 月將有關單位出租予他人的事實有可能構成占有名義的轉變，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。

基於此，應維持被上訴的裁判。

*

四、 決定

綜上所述，裁定原告的上訴理由不成立，並維持被上訴的裁判。

*

訴訟費用由原告承擔，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