

案件編號：29 / 2006

案件類別：民事上訴

會議日期：2007 年 10 月 17 日

上訴人：甲

被上訴人：乙

**主要法律問題：**

- 被假扣押不動產的租賃

**摘 要**

作為保障債權人的債權獲得履行，免受債務人的財產消失的風險影響的手段，假扣押剝奪了假扣押的被申請人對財產的用益權，並且使處分相應權利的行為變成相對不產生效力。

假扣押的被申請人對被假扣押的不動產訂立的租賃不能對抗假扣押的申請人。

被假扣押的財產應由受寄人管理，而不是由假扣押的被申請人管理。

製作裁判書法官：朱健



# 澳門特別行政區終審法院裁判

民事上訴

第 29 / 2006 號

上訴人：甲

被上訴人：乙

## 一、概述

乙在本案中針對三個登記在甲名下的獨立單位申請了假扣押保全措施，該措施獲得批准，有關決定已轉為確定。

隨後，保全措施的被申請人希望出租有關的其中一個單位，並在其內進行工程，保全措施的申請方提出了反對。初級法院法官作出了批示，批准了上述租賃及改建工程。

不服該決定，假扣押的申請人乙向中級法院提起上訴，獲得了勝訴及撤銷被上訴的決定。

另一方面，對方現就該裁判向終審法院提起上訴，在其陳述中總結如下：

“1. 無論執行申請人（假扣押申請人）是否同意，被查封的（同樣被假扣押的）財物可以合法地被處置。

2. 但對假扣押申請人而言，該處置是不產生效力。

3. 法律所講的不產生效力僅指如下：針對被假扣押的財物所作出的處置行為不能改變其用途，即決定假扣押的用途，尤其不能改變假扣押申請人的權利，該等財物必然地受制於訴訟保全措施所作決定確定的用途。

4. 為其完全有效性，處置被假扣押的財物不需司法許可，只有當處置行為觸及到所作出的訴訟保全措施所訂定的目的時，才需要該許可。

5. 當初級法院‘許可’租賃時，僅僅是確認了來自假扣押制度的規定，以及證明許可行為本身沒有改變假扣押申請人的權利。

6. 撤銷‘許可’批示既沒有增加什麼，也沒有從案件中得到什麼，有關之租賃因沒有因為缺乏司法決定基礎而變為無效。

7. 即使這是一個虛假的問題，假扣押申請人的同意也不是租賃行為有效的條件。

8. 假扣押本身並不導致對被假扣押財物的處置行為變為無效。

9. 考慮到澳門民事訴訟法典第 814 條第 2 款規定，只要租賃合同在假扣押登記之後訂立，一旦進行司法變賣以及交付價金，租賃即失效，因此在本案中，該租賃對將來之取得者構成負擔是一個虛假的問題。

10. 從卷宗看不到預計進行的工程可以在將來降低單位的價值，也不因此而使被假扣押的單位所顯示的財產保障有所減少。

11. 同時，裁判中所論述的有利於原告提出的上訴獲勝訴的理據是不足的，因為儘管值得尊重，但沒有顯示該等工程實際上很可能減少有關單位所顯示的保障。

12. 被上訴法院裁定由原告提出的上訴勝訴，是對澳門民事訴訟法典第 351 條和澳門民法典第 618 條進行了字面上的解釋，同時也沒有考慮到澳門民法典第 814 條第 2 款。”

要求裁定上訴勝訴和撤銷被上訴的合議庭裁判。

被上訴人在其反駁陳述中總結如下：

“1. 透過載於第 601 頁的申請，甲對由澳門中級法院所作的裁判提起上訴，該裁判裁定由現被上訴人所提出的上訴勝訴。

2. 在其上訴陳述中，上訴人忘記了與查封相似，假扣押是一項債權的財產保障的一種保存手段，表現在對財產實行司法扣查上，而其本身的實體及程序規範規定於民法典第 615 條至第 618 條以及民事訴訟法典第 351 條至第 355 條中，在該等規範中，除了規定假扣押作為對債權人的財產保障一種保存手段外，還規定了其要件及法律效果以及確定了其不同的變化情況。

3. 是在民事訴訟法典第 704 條及續後各條—尤其是關於不動產的假扣押，則在第 723 條及續後各條—基於規定於第 351 條第 2 款內的轉致的規定，對假扣押及關於其法律效果和各種變化情況的內容進行了規範。

4. 其根源恰好來自於查封制度的，假扣押的其中一種主要法律效果為假扣押之被申請人對假扣押所涉之標的：在卷宗內已被列明的三個獨立單位，其中包括‘QR/C’單位，喪失了用益權。

5. 因此，任何涉及被假扣押單位的變動工程均應由受害人提出並在聽取了申請人和被申請人意見後才能批准，而且有關之工程應有利於本訴訟及為其目的服務。

6. 在批准了假扣押之後，有關財產即脫離了被申請人/上訴人的占有及自由處置範圍，以便一直受制及僅限於本案之目的，即實現被上訴人之債權，因

此，由於被申請人已被剝奪了對‘QR/C’單位的管理權，故其不能以此身份在該單位進行或推動作出任何工程。

7. 還要指出的是，作為財產保障，並從被申請人及業主處得來的受司法查封財產的管理僅限於及圍繞對其維護而言不可或缺的管理範圍。

8. 所涉及的、詳載於第 389 頁及續後各頁內的工程預計對‘QR/C’獨立單位的結構及框架作出改變，因此將其恢復原狀將必須進行耗費巨大及大規模的工作，而且也不清楚該等工作是否可行，這些工程遠超出了正常管理的範圍，因此應予以初端拒絕。

9. 正在審議中的工程並非為本假扣押之目的服務，該等目的為保證申請人/被上訴人之債權的支付，而是僅有利於被申請人/上訴人，因此不可以予以批准。

10. 涉案工程的實施將給被假扣押單位的使用及利用的可能帶來巨大及重要的限制（將只可以根據上述提到的目的去使用），從而導致被假扣押不動產的市場價值的實際減少，並因此而使本假扣押案所要達致的保障價值縮減。

11. 作為一種財產上的司法扣押，假扣押的法定、典型的後果之一為剝奪被申請人/上訴人對單位的用益權，因此絕對不具有任何合法性去出租‘QR/C’獨立單位。

12. 關於被假扣押財產運營方式的決定必須以該運營服務於假扣押之利益為出發點，故僅限於對申請人債權的財產保障的保存，該保障是有關假扣押所要達致的。

13. 根據民法典第 618 條第 1 款規定，上訴人希望以其請求許可的方式去出租‘QR/C’獨立單位，對申請人即現被上訴人而言是完全不產生效力的。

14. 通過上述明示規定，法律之用意為確保被申請人以有益於假扣押之目的的方式去處分被扣押之財產或為該等財產設置負擔。

15. 租賃構成了一項負擔，屬於上述提及的法規的適用範圍，該範圍不但包括狹義上的轉讓及設置負擔，同時也包括其他構成低層次物權的行為。

16. 支持租賃是一個針對物的權利的觀點者認為，當賦予‘承租人在不需出租人主動及持久合作的情況，直接地針對租賃物行使一項用益權’時，特別是對承租人物之權利，給租賃賦予物權特點是完全合理的，此外，還加上民法典第 1004 條規定的賦予承租人對抗出租物取得者的法律規定。

17. 因此，一般的法學理論及大部分司法見解均認為第 1004 條不適用於在執行之訴中所出售的租賃物，‘這一推斷應被認為已包含於第 824 條第 2 款的規定中，因此，所有後於任何假扣押、查封或保障登記而設立的租賃關係（還有那些其設立先於登記日，但其對第三者所產生之效力取決於登記而沒有作出登記的租賃關係）均不能對抗購買者’。

18. 將假扣押之範疇伸延至不動產的民事收益來自於法律，這與查封的情形相似，不必獨立申請。如得出結論是被查扣之不動產已處於出租狀態或在保全程序過程中被出租（但後者受制於已申明之範圍和限制），則該範疇之伸延自動實行。

19. 只是在命令作出假扣押的批示中明確地排除假扣押中的組成部分或收益的情況下，有關之法定範疇及其自動伸延不能產生效力，但本案並不屬於此種情況。

20. 如果本案中已被扣押之單位在保管人負責管理的範圍內將來被出租的話，基於法律規定，所收取之租金將包含在假扣押中，因此，應將其存於本案的控制之下，以便在將來的執行之訴中，保障申請人的債權。

21. 被上訴之合議庭裁判不沾有任何由上訴人所指稱的瑕疵，其對重要的法律規範作出了一個完美的解釋和適用。”

認為應拒絕本上訴。

經助審法官檢閱。

## 二、理據

被假扣押不動產的租賃

上訴人認為對其中一個被假扣押的獨立單位進行工程和出租是有效的，並不取決於被上訴人的同意以及法院的批准，也不會導致降低有關單位的價值。

為審查這一問題，應研究假扣押對被假扣押的財產產生的效力。

根據民事訴訟法典第 351 條第 2 款，假扣押為法院對財產之扣押，關於查封之規定，凡與該法典關於假扣押一節的規定不抵觸的均適用。

在實體法律方面，民法典第 618 條規定：

“一、對被假扣押之財產作出之處分行為，按查封之專有規則，不對假扣押之聲請人產生效力。

二、有關查封之其他效力之規定中可適用之部分，延伸適用於假扣押。”

這一條的第 1 款對應着同一法典的第 809 條，當中規定查封的效力：

“處分被查封之財產或在其上設定負擔之行為，對執行人不產生法律效力，但不影響登記規則之適用。”

作為保障債權人的債權獲得履行，免受債務人的財產消失的風險影響的手段，假扣押剝奪了假扣押的被申請人對財產的用益權，並且使處分相應權利的行為變成相對不生效力。

把 Miguel Teixeira de Sousa 教授關於查封的教導套用在假扣押，上述相對不產生效力的意思是處分和設定負擔的行為不能對抗假扣押的申請人，因此對他來說，就好像從來沒有對被假扣押的財產或權利作出處分或設定負擔。然而，假扣押的被申請人對被假扣押的財產作出的行為的相對不可對抗性當然只限於為達到滿足假扣押申請者的債權所必須的程度。<sup>1</sup>

另外，關於不動產租賃，該名學者繼續說：“一個房產被查封後，被執行人訂立的租賃不能對抗有關的執行情序。”<sup>2</sup>

所以，假扣押的被申請人對被假扣押的不動產訂立的租賃不能對抗假扣押的申請人。

另一方面，民事訴訟法典第 729 條規定：

“一、除受寄人之一般義務外，司法上之受寄人尚負有如同良家父盡心盡力管理財產之義務，以及提交帳目之義務。

二、如請求執行之人與被執行人間並未就被查封財產之運用方式達成協議，則法官經聽取受寄人之意見及採取必需之措施後作出裁判。”

因此，應由受寄人管理被假扣押的財產，而不是由假扣押的被申請人管理。如果假扣押的申請人和被申請人同意，就根據協議的方式運用被假扣押的財產；如果他們之間沒有達成協議，法官在聽取受寄人的意見和採取必要的措施後決定最為合適的方式，例如可以批准租賃，作為運用被查封和被假扣押的財產的方式。但無論是哪一種情況，必定由受寄人作出運用的行為。

甚至有學者認為，由被執行人訂立的租賃是無效的：

“既然租賃是一個管理行為，對有關情況適用第 843 條更為合適：作出查

---

<sup>1</sup> 《Acção Executiva Singular》，Miguel Teixeira de Sousa 著，LEX 出版社，里斯本，1998 年版，第 240 和 241 頁。

<sup>2</sup> Miguel Teixeira de Sousa 所著的上提著作第 243 頁。

封後，只有受寄人可以訂立租賃，因此由被執行人訂立的租賃是無效的（而不僅僅是不能對抗查封）。”<sup>3</sup>

這樣，由於假扣押的申請人提出反對，法官不能就這樣脫離上提的民事訴訟法典中的第 729 條第 2 款規定的機制，批准假扣押的被申請人所請求的對其中一個被假扣押的單位訂立租賃和進行改建工程，正如一審法院所決定的那樣。

對被假扣押的單位訂立租賃和進行改建工程是可能的，特別是設定一個短的期間，但有關租賃應必定由受寄人訂立，且當然受民法典第 1022 條第 1 款 c 項規定的因管理的法定權力終止而失效的限制。

因此應駁回本上訴。

### **三、決定**

綜上所述，合議庭裁定上訴敗訴。

本法院及中級法院的訴訟費用由上訴人承擔。

---

<sup>3</sup> 《A Acção Executiva, Depois da Reforma》，José Lebre de Freitas 著，第四版，科英布拉出版社，科英布拉，2004 年版，第 266 頁，註腳 7-A。第 843 條是葡萄牙民事訴訟法典的，與澳門民事訴訟法典第 729 條的內容相同。

法官：朱健

Viriato Manuel Pinheiro de Lima (利馬)

岑浩輝

2007年10月17日。