

第 34/2008 號案件

民事事宜的司法裁判上訴

上訴人：甲

被上訴人：檢察院及不確定利害關係人

主題：土地·時效取得·《基本法》第 7 條和第 128 條·天主教會·第 31207
號法令第 56 條

裁判日期：2008 年 10 月 22 日

法官：利馬(裁判書制作法官)、岑浩輝和朱健。

摘要：

一、如為證明《海外傳教機構章程》在澳門公佈之日對有關房地產之占有及請求承認其對有關房地產之所有權的訴訟在澳門特別行政區成立後提起，《基本法》第 7 條禁止承認那些構成澳門教區的天主教宗教組織依據在 1952 年 6 月 28 日在《澳門政府公報》公佈的 1941 年 4 月 5 日第 31207 號法令核准的《海外傳教機構章程》對以其名義擁有的房地產的所有權。

二、《基本法》第 128 條承認宗教組織依法享有財產的取得、使用、處置和繼承的權利以及保護其原有財產權益與同一法律第 7 條沒有矛盾。

裁判書制作法官

利馬

澳門特別行政區終審法院

合議庭裁判

一、概述

甲針對檢察院及不確定利害關係人提起通常宣告之訴，請求宣告其為澳門[堂區(1)][地址(1)] XX 號物業的所有人，該物業過去的門牌是 X 號及 X-X 號，在澳門物業登記局沒有紀錄，面積 56.10 平方米，地籍圖劃界更正為 60 平方米，因為按照 1952 年 6 月 28 日《澳門政府公報》內公佈的 1941 年 4 月 5 日第 31207 號法令第 56 條的規定而取得該房地產。

初級法院合議庭主席裁定上述訴訟不成立，駁回針對被告所提出的請求。

中級法院裁定原告所提出的上訴理由不成立。

上訴人不服，向終審法院提起上訴，請求廢止被上訴裁判。

為此，提出下列有用之**結論**：

在上述訴訟中，上訴人請求宣告其為澳門[堂區(1)][地址(1)] XX 號物業的所有人，該物業過去的門牌是 X 號及 X-X 號，在物業登記局沒有紀錄，但登記在房地產紀錄編號第 XXXXX-XX 號內，位於[堂區(1)]面積 56.10 平方米，其後經第 XXXX/XXXX 號地籍圖劃界更正為 60 平方米，因為上述權利被在 1952 年 6 月 23 日第 26 期《澳門政府公報》內公佈的 1941 年 4 月 5 日第 31207 號法令第 56 條所確認。

上述物業是甲或其團體以其本身的名義自第 31207 號法令公佈之日起持有的(以其團體的名義在財政局的房地產紀錄內登記及指明，根據財政局存檔的租賃合同相關的卷宗內登記的占有和證明以及房地產紀錄證明，有關占有最少是自 1940 年 3 月 27 日開始，即一個在訴訟提起日以前超過 60 年的占有)，因此上述物業已被該法令確認為原告或其教會機關的完全私有財產(“因為在該法規當日已擁有”)，如其機關消滅則歸原告所有，一如本案的情況一樣(第 31207 號法令第 56 條中段部份)。

因此，這是一個關於所有權的案件，這一所有權被 1952 年的特別法律明確地確認為甲的完全(沒有被分割)私有財產權，該特別法律是在《基本法》之前規定關於 1952 年同日所持有物業的所有權，因此，成為《基

本法》第 128 條最後一款所維持和保護的及《基本法》第 7 條所載情況的例外所有權。

由於這一房地產是由遠早於 1999 年的法令確認為甲的完全私有財產權，因此，被上訴判決及合議庭裁判認為按照《土地法》及《基本法》第 7 條的規定這一房地產屬於澳門特別行政區的做法是不對的。

之所以說它不對是因為，《基本法》第 7 條宣佈屬澳門特別行政區所有的只是那些在《基本法》生效以前從未被當時的法律或法律行為確認為私人所有權的房地產或土地。本案不屬此類情況，不取決於是否有登記，甚至不取決於是否有做物業登記的手續(在本案中，指司法宣告和將有關的司法宣告的判決送交登記局)，因為物業登記以前或現在都不是創設權利之要件，亦非強制性的。

事實上，1952 年 6 月 28 日第 26 期《政府公報》內刊登的 1952 年 6 月 28 日第 4 號《立法條例》命令在澳門適用及生效的第 31207 號法令第 56 條規定：“自本法令公佈之日起，由教區、傳教區、天主教傳教會或宗教團體在殖民地以其名義占有的所有財產均被視為其完全所有，如屬不動產，可在相關的登記局作登記。”而在本案卷宗內，清楚、肯定和有大量資料證明及顯示有關物業現在及在當日都是以甲及其傳教會的名義占

有的。

同時亦違反了《基本法》第 128 條最後一款的規定，其內規定：“宗教組織依法享有財產的取得、使用、處置、繼承以及接受捐獻的權利。宗教組織在財產方面的原有權益依法受到保護。”(見原文)。可見《基本法》沒有廢止亦無排除第 31207 號法令第 56 條以往確認的財產方面的權益，因此，必須廢止被上訴合議庭裁判，並宣告上訴人為完全所有權人。

二、事實

第一審及第二審法院認定的事實如下：

有關房地產位於澳門[堂區(1)][地址(1)] XX 號，該房地產過去的門牌是 X 號及 X-X 號，以乙的名義登記在房地產紀錄編號第 XXXXXX 號內，面積 56.10 平方米 (認定事實表 A 項)。

上述房地產記載於第 XXXX/XXXX 號地籍圖的附件內，面積為 60 平方米(認定事實表 B 項)

上述房地產沒有在物業登記局內登記(認定事實表 C 項)。

上述房地產的邊界如下(認定事實表 D 項)：

— 東北面，[地址(2)] XX 號，[地址(1)] XX 號及[地址(2)]；

— 東南面，[地址(3)] XX 號 X；

— 西南面，[地址(4)] XX 至 XX 號 X；

— 西北面，[地址(1)]。

由於在丙及丁於 1986 年 9 月 11 日消滅，因此，原屬於這些教會的財產變為屬原告所有(認定事實表 E 項)。

透過 1940 年 3 月 27 的合同，丁將有關房地產租給戊 (認定事實表 F 項)。

透過 1982 年 6 月 30 日的合同，丙將有關房地產的地下租給己 (認定事實表 G 項)。

透過 1982 年 6 月 30 日的合同，丙將房地產的一樓租給庚 (認定事實表 H 項)。

辛同時亦使用丁的名稱(對疑問表 1 的回答)。

辛和丁均屬於或組成丙（對疑問表 2 的回答）。

辛及其財產均屬於丙（對疑問表 3 的回答）。

辛及丙均屬於原告（對疑問表 3A 的回答）。

原告可自由地處置這兩個實體，例如組建、更改及消滅這兩個實體（對疑問表 3B 的回答）。

原告可自由地處置這兩個實體的財產（對疑問表 3C 的回答）。

辛獲得已認定事實表 A) 所指的房地產已有 60 餘年（對疑問表 4 的回答）。

沒有亦不知道關於上述事實的備忘錄或文件紀錄（對疑問表 5 的回答）。

自那個時候起，丙開始使用、收益及處置上述房地產，儼如該房地產的主人一樣（對疑問表 6 的回答）。

透過 1980 年 12 月 31 日的合同，丙將上述房地產的地下租給己（對疑問表 8 的回答）。

透過 1980 年 12 月 31 日的合同，丙將上述房地產的一樓租給庚（對疑問表 9 的回答）。

自 1986 年 9 月 11 日起，原告便開始以業主的身份使用、收益和處置上述房地產（對疑問表 12 的回答）。

在 1990 年 1 月 12 日的 M/4A 的聲明書內，原告自稱是同一房地產的業權人（對疑問表 13 的回答）。

以上述身份向財政局申報將有關房地產租予壬，以便繳納房屋稅（對疑問表 14 的回答）。

原告及上述宗教組織一直都有收取承租人的租金（對疑問表 15 的回答）。

承租人亦一直有向原告及有關宗教組織繳交租金（對疑問表 16 的回答）。

相信原告及有關宗教組織為上述房地產的業主（對疑問表 17 的回答）。

原告一直以該房地產業主的意識管理有關房地產（對疑問表 18 的回答）。

原告的行為是以公開、和平及連續不斷的方式實行的(對疑問表 19 的回答)。

以上行為所有人都能看到的(對疑問表 20 的回答)。

三、法律

1. 要解決的問題

要解決的根本問題是想知道，《基本法》第 7 條是否禁止在 2005 年提起的訴訟中承認由甲(和/或由其所繼承的宗教組織)以其名義自 1940 年起占有的都市房地產的財產權。

2. 被上訴裁判所作之宣示及原告(上訴人)之立場

中級法院(以一票落敗)認為《基本法》第 7 條禁止承認原告對案中房地產的財產權。

該規範規定：

“澳門特別行政區境內的土地和自然資源，除在澳門特別行政區成立前已依法確認的私有土地外，屬於國家所有……”

原告認為根本不妨礙宣佈其為有關房產的所有人，因為在其看來，案中房產已由在《基本法》生效前和特區成立前的 1952 年 6 月 28 日公佈於《澳門政府公報》中的第 31207 號法令承認屬其財產。

3. 在澳門的土地制度及終審法院的司法見解

關於在澳門的土地制度以及對《基本法》第 7 條的解釋和適用，本終審法院有機會在兩個案件作出了宣示，其中涉及不同的問題。

於 2006 年 7 月 5 日在第 32/2005 號案件所作裁判中涉及的情況是，一自然人希望以時效取得為理據，承認其對不動產的所有權，他沒有取得該不動產的憑據，而該不動產也沒有在物業登記局內登記。作為補充，原告請求根據《土地法》第 5 條第 4 款規定承認其為利用權的持有人。

法院決定，《基本法》第 7 條禁止承認對特區成立以前未獲確定為私

有財產的不動產擁有所有權，即使有關確認該權利的訴訟在特區成立前(至 1999 年 12 月 19 日)提起，而只要有關確認該權利的裁決在成立之日前仍未轉為確定亦然。

同一裁判決定，該規範(《基本法》第 7 條)同樣不容許承認對不動產擁有利用權，除非該利用權在特區成立前已被確定為由私人擁有。

另外，作為對上段宣示的補充，於 2008 年 1 月 16 日在第 41/2007 號上訴案中所作的裁判決定如下：

— 如於澳門地區透過公證書以永久租賃的方式將土地之利用權批給予個人，且在物業登記局內作出登記，即使其出租權(田底權)人為現澳門特別行政區，《基本法》第 7 條並不妨礙可以以時效取得方式取得其利用權。

— 《土地法》第 5 條第 4 款(7 月 5 日第 6/80/M 號法律)和 7 月 4 日第 2/94/M 號法律第 2 條的規定並不適用於擁有取得的形式憑據及作出登記的房產。

4. 第 31207 號法令第 56 條所提到的權利

那麼讓我們分析案中的情況，其中特別之處是原告並非以時效取得作為承認其對都市房地產所有權的理據，相反其請求以第 31207 號法令第 56 條已承認了該權利作為理據。

第 31207 號法令核准了《海外傳教機構章程》且於 1952 年 6 月 28 日《澳門政府公報》內公佈。

所提到的法規確保天主教會在葡萄牙海外屬地自由行使其職權，賦予她履行其權力的行為能力而不受任何阻礙(第 1 條)。

確保天主教傳教會(教會組織)有設立及領導學校、神學院、學前教育機構、救護站和醫院的可能性(第 2 和第 3 條)。

為可以完成其使命，政府資助這些天主教組織(第 47 條至 51 條)，承認其不動產性質方面的權利，免費向其提供土地以便發展(第 52 條)。

此外並在這一框架內，《海外傳教機構章程》第 56 條規定：

“自本法令公佈之日起，由教區、傳教區、天主教傳教會或宗教團體在殖民地以其名義持有的所有財產均被視為其完全所有，如屬不動產，可

在相關的登記局作登記……”。

對那時的葡萄牙海外天主教組織根據該第 56 條的規定可以將它們持有的不動產進行登記的程序途徑產生某些疑問。

肯定的是，必須在法院或在公證處透過公證證明去進行某些顯示其占有不動產的證據活動(參閱《公證法典》第 120 條及續後各條)。

而現原告也應感覺到了這些疑問和困難。

正因如此，針對案中的房地產——在物業登記局內沒有作出登記——於 1997 年 7 月 24 日以簽署了以時效取得的公證證明書並向物業登記局申請登記其所取得的房地產的利用權。

由於登記局局長拒絕其登記，於是根據當時生效的《物業登記法典》第 248 條及續後各條提起司法上訴。

被法官駁回上訴後，向高等法院提出上訴，於 1998 年 11 月 28 日在第 945 號上訴案內作出的合議庭裁判以下列理據駁回其上訴：

— 《土地法》並沒有廢止第 31207 號法令第 56 條；

—根據《土地法》第 5 條第 4 款及 7 月 4 日第 2/94/M 法律第 4 條和第 7 條規定，取得利用權的承認只可以透過司法途徑而不是申請人所作出的公證證明來進行。

我們於上所作的原告嘗試在登記上規範案中之房地產情況的描述之目的為，一方面，指出原告一直並不肯定其通過本訴訟想獲得承認的權利。

因而在其於 1997 年所作的規範嘗試中，並沒有以第 31207 號法令第 56 條之權利的名義來提出，也不希望承認其對不動產的完全所有權，相反，只要求承認其取得利用權，同時以時效取得而不是該法規作為其請求的依據。

在 1998 年，高等法院認為所提到的第 31207 號法令第 56 條仍然有效。

儘管涉及本案之房地產，但該(原高等法院的)宣示對本院沒有約束力，因為一如理論界及司法見解所主張的，除了那些不包括本案情況的其他例外，轉為確定是針對決定而言，並不包括裁判之理據。

不管如何，為着原告所提出的針對本案之不動產的權利的效力，我們對澳門特別行政區成立前有關第 31207 號法令第 56 條之效力問題無需表述我們的立場。

即使第 56 條在 1999 年 12 月 19 日前生效，肯定的是，與原告所認為的相反，光靠該條文本本身不能承認原告對案中之房地產的財產權。

一如所有法律規範的性質那樣，該條文具有普遍及抽象之特徵，並不承認任何具體個案的財產權利。

一如前述，肯定必須一個司法或公證行為去證明在澳門公佈經第 31207 號法令核准的《海外傳教機構章程》之日，原告以其本身之名義占有所提到之不動產。

原告直至特區成立之前，完全有可能去作出這一證明，但一如所提到的高等法院於 1998 年 11 月 28 日所作裁判決定的，也許原告沒有挑選恰當的程序途徑。

只是透過在 2005 年提起的訴訟來做，在訴訟中請求宣告其為本案中房地產的所有權持有人。這太晚了，因為《基本法》第 7 條明確規定：“澳門特別行政區境內的土地和自然資源，除在澳門特別行政區成立前已依法確認的私有土地外，屬於國家所有……”。

那麼一如所見，案中之不動產在特區成立前沒有被確認為私產，因此本訴訟注定不會成立。

《基本法》第 128 條承認宗教組織依法享有財產的取得、使用、處置和繼承的權利以及保護其原有財產權益與現正在討論的問題無關，也與同一法律第 7 條不存在矛盾。

在特區成立前，原告未能獲得承認其對案中房地產的所有權，故不是原有權利或利益的特有者，在過去和現在，這一直是關鍵問題。

上訴不能勝訴。

四、決定

綜上所述，駁回上訴。

訴訟費用由原告承擔。

2008 年 10 月 22 日，於澳門。

法官：利馬（裁判書制作法官）— 岑浩輝 — 朱健