

第 39/2012 號案件

民事訴訟程序的上訴

上訴人：甲、乙、丙、丁、戊及己

被上訴人：壬及癸

主題：有關事實之裁判的理由說明·分析有關證據及衡量其價值·對多項事實一併說明理由·欠缺理由說明·《民事訴訟法典》第 629 條第 5 款·重要事實·無權代理·虛假受權人·不產生效力·他人之物的售賣·法律上不存在·後續法律行為·《民法典》第 261 條及第 284 條·無效和可撤銷的不可對抗性·取得人之善意

裁判日期：2012 年 7 月 31 日

法官：利馬(裁判書制作法官)、宋敏莉和岑浩輝

#### 摘要：

一、《民事訴訟法典》第 556 條第 2 款所規定的分析有關證據及衡量其價值以及詳細說明構成審判者心證之決定性依據，意味著裁判要具體指明哪些證據方法對於判定每個事實獲得認定或不獲認定起到了決定性作用。

二、對於前一項結論而言，當相關理由所旨在說明的事實之間相互聯繫且基本上是通過同樣的證據方法證明時，沒有什麼妨礙法院可以就數個回答一併作出理由說明，而不是就載於調查基礎表的某一事實說明理由。

三、中級法院使用《民事訴訟法典》第 629 條第 5 款所賦予的權力的前提條件是欠缺理由說明的部分所涉及的是對於案件的審判屬至關重要的事實。

四、根據《民法典》第 261 條第 1 款的規定，無代理權之人以他人名義訂立之法律行為，如未經該人追認，不對該人產生效力。

五、有關他人之物售賣的制度不適用於上款所描述的情況，因為它只適用於“以他人之物當作本人之物而進行之買賣”（《民法典》第 895 條）。並不適用於以他人之物當作他人之物而進行之買賣。

六、無權代理人所訂立的法律行為不產生效力能夠確保假定之被代理人得到切實保護，因為後者可以完全不理會相關行為的效力，一般來講無需借助任何法律手段來維護其利益。從這個意義上來講，被代理人的情形與在法律上不存在的制度中所發生的情形更為接近。

七、在無權代理人以他人之名義訂立的法律行為的基礎上所訂立的後續法律行為對於第一個法律行為中的假定被代理人同樣不產生效力。

八、《民法典》第 284 條的規定不適用於同一法典第 261 條第 1 款所規定的狹義上的不產生效力。

九、對於《民法典》第 261 條第 1 款來講，只要假定被代理人對於取得人不清楚虛假受權人無代理權的情形沒有起到絲毫的推動作用，那麼後續取得人之善意便是無足輕重的。

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、乙、丙、丁、戊及己針對庚(第一被告)、辛(第二被告)、壬(第三被告)以及癸(第四被告)提起通常訴訟程序宣告之訴，請求：

A) 宣告假冒甲甲(已於 1994 年 1 月 14 日去世)於 2004 年 11 月 24 日在甲乙私人公證處所開立之授權書為法律上不存在，若該請求不獲支持，則請求宣告其為無效；

B) 宣告以位於[地址(1)]的房地產(由一幅土地組成，根據物業登記局 XXXX 冊第 144 頁第 XXXXX 號登記記錄顯示，該土地為向澳門特別行政區長期租借地，標示於物業登記局 XXX 冊第 40 頁背頁第 XXXX 號，出於該土地性質及目的關係，其在財政局都市房地產記錄內沒有登記)為標的物的買賣合同對原告不產生效力，若該請求不獲支持，則請求宣告該等合同為無效，相關買賣合同由各被告透過以下公證書訂立：

— 載於甲乙私人公證處第 XX 冊第 73 頁的、於 2005 年 1 月 14

日訂立的公證書，透過該公證書，第一被告冒充已過世的甲甲的代理人，宣稱以 1,000,000.00 澳門元的價格將相關不動產售予第二被告，而後者則宣稱以該價錢購得相關不動產；及

一載於甲丙私人公證處第 XX 冊第 70 頁的公證書，透過該公證書，第二被告宣稱以 2,300,000.00 港元的價格將相關不動產售予第三、第四被告，而後者則宣稱以該價錢購得相關不動產；

C) 繼而命令取消基於上述之買賣行為而作出的在被告名下的物業取得登記，亦即取消物業登記局 G 冊的第 XXXXXX 及 XXXXXX 號登記；

D) 為所有法律效力，尤其是登記效力，宣告眾原告因透過時效取得而成為位於[地址(1)]之房地產(由一幅土地組成，根據物業登記局 XXXX 冊第 144 頁第 XXXXX 號登記記錄顯示，該土地為向澳門特別行政區長期租借地，標示於物業登記局 XXX 冊第 40 頁背頁第 XXXX 號，出於該土地性質及目的關係，其在財政局都市房地產記錄內沒有登記)的利用權擁有人。

有關訴訟被判理由成立。

在第三及第四被告所提起的上訴中，**中級法院**裁定上訴理由部分成立，並根據《民事訴訟法典》第 629 條第 5 款的規定，決定將

案件發還予第一審法院，以便由先前進行事實審的合議庭法官詳細說明對於回答調查基礎表之第 9、第 26 及第 27 疑問點具決定意義及重要性的理據，指明具體是根據哪些證人或文件作出相關回答。如不可能獲得各原審法官對該裁判之理由說明，則針對有關的疑問再次調查證據。

甲、乙、丙、丁、戊及己不服有關裁判，向本終審法院提起上訴，請求撤銷被上訴的合議庭裁判。

為此提出了以下有用結論：

— 本上訴的標的是中級法院的合議庭裁判，該裁判裁定由第三及第四被告針對初級法院的判決所提起的上訴理由部分成立，並根據《民事訴訟法典》第 629 條第 5 款規定，決定“將案件發還予第一審法院，以便……詳細說明對於回答調查基礎表之第 9、第 26 及第 27 疑問點具決定意義及重要性的理據”，以及“如不可能獲得各原審法官對該裁判之理由說明，則針對有關的疑問再次調查證據”。

— 《民事訴訟法典》第 556 條第 2 款的規定“僅具單純的指示性，並不要求法院一定要細緻地描述出其對所提交的證據進行分析的思想過程或邏輯分析步驟；只需清楚明瞭地闡述其為對事實作出批判分析以及作出如此裁決所借助的證據方法和要素即可”，因此，

原審法院對有關事實部分的裁判所作的批評沒有道理，該裁判沒有任何的瑕疵，符合上述第 556 條第 2 款的規定。

— 只有在具體個案中未被充分說明理由的獲認定或不獲認定的事實對於案件的裁決屬至關重要時才能在嗣後要求其作出理由說明，或者換句話說，只有在對其他所有組成訴因以及相關抗辯的事實作出分析和衡量後還能認為該事實對於作出公正裁決屬至關重要的情況下，才能裁定要求重新對相關事實作出理由說明的上訴勝訴。

— 於此，我們很容易就能發現調查基礎表第 9 條、第 26 條以及第 27 條中所載的事實對案件之裁判並不重要，因為在本案中還認定了其他的一些並沒有被指理由說明不夠充分的事實，這使得被告在參與買賣的過程中是善意還是惡意的問題對於案件的公正裁決來說變得全然無用，或者說完全地失去了意義。

— 同樣，從獲得認定的載於疑問點 10 至 24 的事實也可以得出疑問點 9、26 及 27 中所載的事實事宜是無足輕重及無關緊要的。前者構成原告所主張的第二個訴因，在此基礎上第一審判決裁定眾原告的訴訟請求成立，並為所有法律效力尤其是登記效力宣告眾原告透過時效取得而成為相關房地產的利用權所有人。

— 我們很容易發現，即便是認為適用於被告之間所訂立的買賣行為的非有效制度是無效(我們僅是出於辯護義務才作出這種假設)，

以及在訂立該等法律行為之時被告、尤其是被上訴人對於第二個買賣行為是善意的，那麼由這個假設的善意所引發的效力也會因原告透過時效取得獲得相關房地產的事實而被徹底摧毀，這也導致將案件發還予第一審以便重新作出理由說明或者對相關疑問點作出重新審理的做法變得完全無用。

## 二、事實

a) 中級法院認定的事實如下：

一經 1964 年 12 月 30 日遞交的申請書，澳門物業登記局為甲甲作出了取得位於澳門風順堂區[地址(1)]之都市房地產(由一幅土地組成，標示於物業登記局 XXX 冊第 40 頁背頁第 XXXX 號，在財政局都市房地產登記內沒有記錄)的登記，相關登記載於 G27 冊第 36 頁背頁，編號 XXXXX(列明事實表 A 項)。

一經 2005 年 1 月 18 日遞交的申請書，澳門物業登記局為第二被告作出了因購買而取得 A 項所指之房地產的登記(列明事實表 B 項)。

一經 2005 年 2 月 23 日遞交的申請書，澳門物業登記局為第三和第四被告作出了因購買而取得 A 項所指之房地產的登記(列明事實



表 C 項)。

— 本案透過於 2008 年 1 月 24 日遞交的申請被登記(列明事實表 D 項)。

— 本訴訟的起訴狀於法院辦事處的收件日期為 2008 年 1 月 24 日(列明事實表 E 項)。

### 調查基礎表

— 已確定事實 A 項中所指的甲甲於 1994 年 1 月 14 日去世(對疑問點 1 的回答)。

— 去世時婚姻狀況為已婚，第一原告為其丈夫(對疑問點 2 的回答)。

— 是其餘幾名原告的母親(對疑問點 3 的回答)。

— 2004 年 11 月 24 日，某身份不明人士冒充甲甲在甲乙私人公證處開立了一份授權書，聲稱委任**第一被告**為其受權人。(對疑問點 4 的回答)。

— 並宣稱將所有有關 A 項所指的房地產的權利全權授予第一被告，當中包括出售該房地產的權力(對疑問點 5 的回答)。

— 第一被告以為自己取得其明知無權獲得的利益為目的，使用上述授權書訂立了一份買賣 A 項所指的房地產的公證書(對疑問點 6 的回答)。

— 而透過 2005 年 1 月 14 日在甲乙私人公證處第 XX 簿冊第 73 頁之上所訂立的公證書，第一被告憑藉上述授權書，以 A 項所指之房地產的登記權利人甲甲之受權人的身份，宣稱代其將該不動產售予第二被告，而後者則宣稱購買該不動產，相關價金為 1,000,000.00(壹佰萬)澳門元(對疑問點 7 的回答)。

— 在該不動產售出後不到一個月，同樣是在眾原告缺席的情況之下，第二被告訂立了另外一份公證書，該公證書載於甲丙私人公證處第 XX 簿冊第 70 頁，透過此公證書，第二被告聲稱以 2,300,000.00 港元的價錢將相關房地產售予第三及第四被告，而此兩名被告亦聲稱購買該房地(對疑問點 8 的回答)。

— 第一被告訂立上述公證書之時，知道第 4 條所指之授權書並非是由甲甲本人所開立，而是有人冒充其為之；此外還證實，其餘(第二、第三和第四)被告儘管曾經懷疑第一被告並非是以合法方式取得相關房地產，還是順從這種可能性，訂立了有關的買賣公證書(對疑問點 9 的回答)。

— 自 1964 年 11 月至 1994 年 1 月，甲甲被大多數人承認為案中

房地產的所有人(對疑問點 10 的回答)。

— 並自認為是該房地產的所有人(對疑問點 11 的回答)。

— 將其上之建築物用作倉庫(對疑問點 12 的回答)。

— 從未間斷(對疑問點 13 的回答)。

— 在所有人的見證下(對疑問點 14 的回答)。

— 沒有任何人提出反對(對疑問點 15 的回答)。

— 並相信沒有侵害他人的權利(對疑問點 16 的回答)。

— 甲甲去世後，眾原告認為自己因繼承關係而成為該房地產的所有人，而這點亦得到人們的普遍認可，因此眾原告一直對該房地產進行清潔並豎立圍板(對疑問點 17 的回答)。

— 並為此目的前往該處(對疑問點 18 的回答)。

— 並派其他人前往(對疑問點 19 的回答)。

— 一直以來都有繳納不動產的相關稅項(對疑問點 20 的回答)。

— 所有這些都沒有遭到任何人的反對(對疑問點 21 的回答)。

— 從未間斷(對疑問點 22 的回答)。

— 並相信沒有侵害他人的權利(對疑問點 23 的回答)。

— 在第三和第四被告購入涉案之房地產後，眾原告曾允許澳門文化局使用該房地產作為鄭家大屋修葺工程輔助之用。(對疑問點 24 的回答)。

— 本訴訟在於 2005 年開始審理的相關刑事案完結之後的一年之內提起並登記，該刑事案中曾經審理要求宣告由被告所訂立的買賣合同為無效的民事請求(對疑問點 25 的回答)。

### 三、法律

#### 1. 要解決的問題

要解決的問題有以下幾個：

— 第一個問題是，在第一審級對事實事宜作出審理的合議庭裁判的理由說明是否充分；

— 第二，假設第一問題不成立，那麼將案件發還予第一審(以便對有關審判作出理由說明)是否因為就相關疑問點(9、26 和 27)所作

的回答對於案件之審判非屬重要而變得無用。

— 第三，假設前面的兩個問題都不成立，那麼是否會因為第一審判決已經確認眾原告透過時效取得而成為該房地產的所有人，而被告在向中級法院提起的上訴中又沒有對這一部分的決定提出質疑，導致沒有必要將案件發還第一審級。

## 2. 在第一審對事實事宜作出審理的裁判的理由說明

要知道的問題是在第一審對事實事宜作出審理的合議庭裁判的理由說明，尤其是對於就調查基礎表之疑問點 9、26 及 27 所作之回答的說明是否不夠充分。

有關疑問點的內容如下：

9.

各被告訂立上述公證書之時，知道第 4 條所指之授權書並非是由甲甲本人開立，而是有人冒充其為之？

26.

第三被告和第四被告從來都不知道相關房地產是透過使用一份

並非由甲甲本人所開立的授權書而被轉移給第二被告的？

27.

眾被告一直深信自己是從正當的轉讓人那裡購得的相關房地產？

對相關疑問點所作的回答如下：

疑問點 9：

已證實第一被告訂立上述公證書之時，知道第 4 條所指之授權書並非是由甲甲本人開立，而是有人冒充其為之；此外還證實，其餘(第二、第三和第四)被告儘管曾經懷疑第一被告並非是以合法方式取得相關房地產，還是接受這種可能性，訂立了有關的買賣公證書。

疑問點 26：

未證實。

疑問點 27：

未證實。

有關事實部分之裁判的理由說明的全部內容如下：

“法庭心證的形成是依據雙方當事人的陳述以及附入卷宗的文件，尤其是載於主案卷宗第 19 至 35 頁、138 至 150 頁、207 至 212 頁、240 至 246 頁、254 至 261 頁、270 至 347 頁、412 至 446 頁、454 至 457 頁和 487 至 490 頁的文件，載於暫時返還占有之訴卷宗(附卷)第 9 至 10 頁、46 至 47 頁的文件，以及各證人在聽證時對於其等本人知悉的、載於記錄中的存疑事實(為所有法律效力，在此視為全部轉錄)所作的公正無私的陳述，所有這些使得本庭對於相關事實的真實性形成了一個綜合判斷。”

《民事訴訟法典》第 556 條第 2 款的規定如下：

“對事實事宜之裁判須以合議庭裁判方式作出，或由獨任法官負責審判時，須透過批示作出；所作之裁判中須宣告法院認為獲證實之事實及不獲證實之事實，並分析有關證據及衡量其價值，以及詳細說明構成審判者心證之決定性依據。”

而之前 1961 年的法典中的相應條文，即第 653 條第 2 款則有著如下規定：

“對事實事宜之裁判須以合議庭裁判方式作出：針對有疑問的事實，合議庭裁判須宣告分別有哪些事實獲證實，哪些不獲證實，而對於前者，還應詳細說明構成審判者心證之決定性依據……”。

新法典所作的重要修改如下：

— 新法典要求必須對不獲證實的事實作出理由說明，而與之相反，1961 年的法典則只要求對獲證實的事實作出理由說明；

— 新法典要求分析有關證據及衡量其價值，而舊法典對此則沒有要求。

對於與《澳門民事訴訟法典》第 556 條第 2 款相類似的條文，J. LEBRE DE FREITAS、A. MONTALVÃO MACHADO 及 RUI PINTO<sup>1</sup> 有著這樣的解釋：在 1961 年法典，也就是 1995/96 年之前的那一部法典生效期間，大多數的司法裁判都認為籠統地指明所提出之證據方法就算是好的理由說明了。而對此，1995/96 年法典(澳門 1999 年的法典乃源於此)的立法者作出應對，補充道：“法院應該，比如，明確說明為何相信某位證人而不相信其他證人，為何捨棄某個鑒定報告的結論而採用其他報告的結論，又是出於何種原因認為某位具專業資格的證人的證言比意見相左的鑒定報告更具說服力，又或者出於何種原因即便是在多個證人都已就某事實作證的情況下仍不相信其確有發生過。如果有關的證據被錄音，對其所作的分析及價值衡量則構成對錄音的重要補充；超越證人證言(在庭上已作出記錄並於之後作轉錄)的單純意思，揭示出證人之作證方式的重要性，顯示

---

<sup>1</sup> J. LEBRE DE FREITAS、A. MONTALVÃO 及 RUI PINTO 合著：《Código de Processo Civil Anotado》，第二卷，科英布拉出版社，2008 第二版，第 659 至 660 頁。



其反應、猶豫及作證時的一切行為；審判者應作出必要的備註以便在聽取錄音之時這些能夠顯露出來，而只有進行理由說明才能揭示出這些因素對於審判者形成心證起到了如何的決定性作用。即便證據沒有被錄音，以至上訴法院不能對其作出重新評價(第 712 條第 1 款 a 項<sup>2</sup>的反義理解)，需要認真地說明理由的要求也可以讓法院更好地對各項證據要素作出比照，而非將心證僅僅停留於在庭審階段所獲得的直覺或第一印象，並且逐一分析受其自由審查的證據因素，包括在法律指明的情況下(《民事訴訟法典》第 519 條第 2 款、第 529 條、第 665 條及第 357 條第 2 款<sup>3</sup>)，還要考慮當事人的訴訟行為因素。因此，理由說明有著便於上級法院重新對案件作出審查以及加強法官的自我約束的雙重功能，是司法透明原則有關審判行為方面的重要組成部分。

RODRIGUES BASTOS<sup>4</sup>也說，“現在的條文說的是分析證據及衡量其價值；我不相信這是想要把法官在制作判決書之時在事實已經查明的情況下所需要作的‘審查證據及衡量其價值’照搬到這裡；在解答疑問點的階段，應該要求，同時也可以要求審判者做到的是對客觀上導致其判定事實獲認定或不獲認定的理由進行說明。這個形式上的改變可能是旨在杜絕目前已經越來越普遍的以單純地指出證人證言以及其他所提交的證據來作為說明回答之理由的做法。然

---

<sup>2</sup> 指的是葡國的法典。

<sup>3</sup> 指的是葡國的法典。

<sup>4</sup> RODRIGUES BASTOS 著：《Notas ao Código de Processo Civil》，里斯本，2001 年，第三卷，第三版，171 至 172 頁。

而這個做法是違背法律宗旨的。法官的任何意見當然都是在就某一問題所提交的證據的基礎上，又或者有時是面對沒有證據的局面而形成的。我們想要知道的是這些心證是如何形成的，即決定心證的具體理由。有關這個問題，在別的地方我已經表達了我的觀點。在此重申：如果法官裁定某一事實獲得認定，那是因為其通過一個以所提交的證據作支持的邏輯推理過程而得出這個結論。而這個條文所要求的就是要將這個理由揭示出來，從而澄清導致其作出在回答中所表明的判斷的邏輯思維過程。通過理由說明，法官仿佛是對其邏輯思維過程實行控制，以防出現其所表達的心證只不過是其本人對於事物應有的發展過程的個人印象的危險。通過對回答作出解釋，法官證明自己雖然是自由地作出裁判，但還是有理有據的”。

同樣，M. TEIXEIRA DE SOUSA<sup>5</sup>也說，“一般來講，在最後聽證階段所提交的證據是受法官自由評價的(第 655 條第 1 款，652 條第 3 款 b 至 d 項)<sup>6</sup>，因此法院應該指出充足的理據，以便可以透過科學、邏輯和經驗法則控制其對於事實是否獲認定所作的判斷的合理性。對裁判作出說明理由這一要求的目的並不是讓法官將其形成心證的內心過程外在化，而是旨在讓法官能夠說服第三人，令其認為裁判是正確的。透過這個說明理由的過程，法官應該從被說服變成說服他人。”

---

<sup>5</sup> M. TEIXEIRA DE SOUSA 著：《*Estudos sobre o Novo Processo Civil*》，里斯本，1997 年，第 348 頁。

<sup>6</sup> 指的是葡國法典。

這些觀點是值得採納的。

其實，雖然本院從未有機會在民事案件中對此問題發表意見，卻已經在刑事案件中作出過闡述。於 2001 年 7 月 11 日在第 9/2001 號案所作的合議庭裁判中，針對《刑事訴訟法典》第 355 條第 2 款的規定，我們曾經指出，“闡述裁判所依據的事實方面的理由可以指出所作出的聲明和證言的科學理由即可，且決定法院的心證”。但是當時我們也強調了，《民事訴訟法典》對於有關事實部分的裁判的理由說明的要求更為嚴格。而這個要求——分析證據及衡量其價值——在刑事訴訟法中就是沒有的。也就是說，在上述的合議庭裁判中，我們已經提到，在民事案件中，籠統地指出證據方法是不夠的。

那麼好了，要分析證據及衡量其價值就必然要具體指出哪些證據方法對於判斷事實是否獲得認定有決定性意義。然而，正如 J. LEBRE DE FREITAS、A. MONTALVÃO MACHADO 和 RUI PINTO<sup>7</sup> 所說，“說明理由的要求並不必然妨礙當相關理由所旨在說明的事實之間相互聯繫且基本上是通過同樣的證據方法證明時，法院可以就數個回答一併作出理由說明，而不是就載於調查基礎表的某一事實說明理由。在某些具體情況下，這種一併作出說明的做法甚至是被建議的”。

---

<sup>7</sup> J. LEBRE DE FREITAS, A. MONTALVÃO MACHADO 及 RUI PINTO 合著：《Código...》，第二卷，第 661、662 頁。

因此，如果第一審判決只是單純地指出文件、當事人的證言以及對證人的詢問，卻沒有將其具體化，也沒有將之與其對事實所作出的判斷相聯繫，這種理由說明明顯是不夠的，所以在這個部分被上訴的合議庭裁判並無可指責之處。

### 3. 對調查基礎表第 9、第 26 及第 27 疑問點之回答的重要性

最後要查明的問題是，將案件發還予第一審(以便對有關審判作出理由說明)是否因為就相關疑問點(9、26 和 27)所作的回答對於案件之審判非屬重要而變得無用。

首先，被上訴的合議庭裁判的觀點——即《民事訴訟法典》第 629 第 5 款所規定的機制(將案件發還予第一審以便對事實部份的裁判作出說明理由)的適用前提是就重要事實欠缺理由說明——是正確的。如果相關事實並不重要，那麼對於相關判決所進行的理由說明不充分也便同樣不重要。這是從法律文字本身得出的結論，也是經濟原則以及訴訟快捷原則的要求。

那我們現在就來看一看對調查基礎表第 9、第 26 及第 27 疑問點所作的回答是否具重要性。

被上訴的合議庭裁判認為就相關疑問點所作的回答對於解決糾

紛是重要的，因為對於第 9 疑問點所作的部分肯定回答，又或假設對其作出否定回答，將可能導致涉案之買賣行為不產生效力或者無效。它之所以特別重要是因為《民法典》第 284 條的規定保護善意第三人的利益，而第三、第四被告正是善意第三人。

而按各上訴人/眾原告的觀點，從對調查基礎表之第 1 至第 8 疑問點的回答中已經可得出作為數個法律行為之源頭的授權書是偽造的，因此，既然該假冒的受權人並不具備代表不動產之所有人的權利，那麼他在這個身份的掩護之下所作的任何行為便都是不存在的，所以這些行為對於眾原告，也就是不動產所有人的眾繼承人而言便不產生任何效力。

另外，還是根據各原告的闡述，第一個法律行為的不產生效力波及並牽連到後續行為，儘管在作出該等行為之時並沒有使用上述授權書。

下面我們來分析這個問題。

要考慮的事實包含於第一審的合議庭對調查基礎表第 1 至第 9 疑問點所作的回答之中。該合議庭對第 26、第 27 疑問點作出了否定的回答，而這些事實與第 9 疑問點中所載的事實基本是相對立的。

從對第 1 至第 8 疑問點的回答可以得出，不動產所有人去世十

年之後，有人盜用其身份向第一被告開出授權書，授予其有關出售涉案之房地產的全部權利。第一被告利用該虛假授權書，以不動產所有人之代理人的身份將不動產售予第二被告，並知道其沒有任何權利收取因售賣房地產而得到的價金。而第二被告則將該不動產售予第三和第四被告。

因此，原告稱第一被告向第二被告出售不動產的行為是在一個虛假授權書的基礎上作出的說法是正確的。該文件是真實的，但卻偽造了事實，因為事實上所謂的授權人並非其本人，而是盜用其身份的其他人。因此該文件屬無形偽造。

而在第二被告向第三及第四被告出售不動產的行為中，則沒有使用該授權書。

對第 9 疑問點的回答在之前的事實的基礎上增加了一個情節，即第二、第三和第四被告儘管懷疑第一被告並非是透過合法的途徑獲得相關房地產的，但還是順從這種可能性，訂立了有關的買賣公證書。

故此，從對第 1 至第 8 疑問點的回答中已經可以得出所有的法律行為都是在一份虛假授權書的基礎上作出的。如果沒有這份授權書，也就沒可能訂立任何買賣相關不動產的合同。

對第 9 疑問點的回答只是補充了第二、第三和第四被告對於相關法律行為的不法性是知情的。

那麼接下來要查明的便是這種知情對於訴訟理由的成立是否具有重要性。

#### 4. 無權代理·不產生效力

第一被告出售了相關房地產，自稱是該房地產所有人的代理人，但事實並非如此，他使用了虛假的授權書。

這屬於自始無權。另外，所謂的被代理人並不知道，也無法知道，更無法容忍代理人的行為。該人逝世已有 10 年。因此，不可能有默示授權，容忍授權或是表像授權<sup>8</sup>的情況。

根據《民法典》第 261 條第 1 款之規定，“無代理權之人以他人名義訂立之法律行為，如未經該人追認，不對該人產生效力”。

第一被告向第二被告出售不動產的行為在未經不動產所有人追認的情況下對其是不產生效力的。

---

<sup>8</sup> 有關上述概念，見 RAÚL GUICHARD 著：《O Instituto da Procuração Aparente – Algumas Reflexões à Luz do Direito Alemão》，載於《Juirs Et De Jure, Nos 20 Anos da Faculdade de Direito da Universidade Católica Portuguesa – Porto》，1998 年，第 223 頁。

售賣他人之物的制度不適用於本案，因為它只適用於“以他人之物當作本人之物而進行之買賣”（《民法典》第 895 條）。並不適用於以他人之物當作他人之物而進行之買賣。

正如 DIOGO BARTOLO<sup>9</sup>所說：

根據《民法典》第 904 條的規定<sup>10</sup>，他人財產之售賣的制度只適用於以他人之物當作本人之物而進行之售賣，其前提條件是轉讓行為要以出售者的名義作出，因為，邏輯上來講，沒有人會以他人名義出售一項其所主張擁有的財產<sup>11</sup>。

確實，以他人之名出售財產等於是承認該財產並不歸其本人所有，而是屬於他人財產，自己只是代其訂立法律行為。

《民法典》第 258 及第 268 條的規定也顯示，有關他人之物的售賣的制度不適用於那些出售者以財產所有人之代理人的身份替所有人出售財產的案例。

也就是說，以下二者取其一：

a) 如果賣方確實有代理權，那麼這個出售行為合法有效，直接

---

<sup>9</sup> DIOGO BARTOLO 著：《Venda de Bens Alheios》，載於《Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles》，第四卷，科英布拉，Almedina 出版社，2003 年，第 385 至 386 頁。

<sup>10</sup> 該作者所引用的所有條文指的都是 1966 年的《民法典》。

<sup>11</sup> 然而，正如我們下文將提到的，以本人之名義將某一財產當做他人財產出售則是可能的。



對被代理人的權利義務範疇產生效力，而後者才被視為是法律行為的真正主體(《民法典》第 258)；

b) 如果賣方沒有代理權，則對其適用《民法典》第 268 條有關無權代理的規定，出售行為在未經所有人追認的情況下不產生效力，而買方則有權在行為未獲追認之前將其廢止或撤回，除非其在作出行為之時清楚對方無代理權這一情況<sup>12</sup>。

因此，我們的結論是，售賣他人之物的制度只適用於以自身名義作出的出售行為<sup>13-14</sup>，這點是 GALVÃO TELLES 在其所起草的民法典有關民事合同部分的草案第 30 條中所明確說明的(見《司法部公報》，第 83 期，1959 年，第 195 頁)，也是《民法典》第 904 條所暗含的意思。

MANUEL DE ANDRADE<sup>15</sup>說，廣義上來講，法律行為不產生效力是指出於法律上所規定的某種原因，行為無法按意思表示的內容

---

<sup>12</sup> 需留意的是，根據《民法典》第 471 條的規定，《民法典》第 268 條所規定的制度同樣適用於將他人事務當作本人事務而進行的管理。

<sup>13</sup> 持相同意見的還有 PAULO OLAVO CUNHA 著：《Venda de Bens Alheios》，ROA47，1987 年，第 425 頁；以及 MENEZES LEITÃO 著：《Direito das Obrigações》，第三卷，2002 年，第 107 頁。

<sup>14</sup> PEDRO ROMANO MARTINEZ 所持之意見與本文相反，見其著：《Direito das Obrigações (Parte Especial)，Contratos》，第二版，2001 年，第 110 及 111 頁，註釋 3，當中，作者稱當所有人拒絕作出追認之後，便適用有關他人財產之售賣的制度，因為廢止或撤回的權利屬於一個只能在特定期間內行使的權利，購買者的情形視乎與其交易的是不當宣稱自己對被轉讓之物享有物權之人還是正當持有人之虛假代理人而有所不同是無法令人接受的。我們不認同這種觀點，因為它明顯違背了《民法典》第 904 條的規定，而從《民法典》第 268 條的規定中也得不到任何的理論支持，該條旨在透過其下數項為無權代理設立一個與別不同的特別制度。

<sup>15</sup> MANUEL DE ANDRADE 著：《Teoria Geral da Relação Jurídica》，第二卷，科英布拉，Almedina 出版社，第四次重印，1974 年，第 411 頁。

產生其所想要達到的全部或部分效力的情況。這個寬泛的不產生效力的概念包含狹義上的不產生效力和非有效。並非本意地說，還包括不存在的情況<sup>16</sup>。非有效的前提是法律行為的內部要素出現缺失或不規則的情況；而狹義上的不產生效力的前提則是出現其他性質的缺失或不規則的情況。<sup>17</sup>

本案明顯屬於本來意義上或狹義的不產生效力的情況。

LUÍS A. CARVALHO FERNANDES<sup>18</sup>認為，“無權代理人所訂立的法律行為不產生效力能夠確保假定之被代理人得到切實保護，因為後者可以完全不理會相關行為的效力，一般來講無需借助任何法律手段來維護其利益。從這個意義上來講，被代理人的情形與我們接下來將談到的法律上不存在的制度更為接近”。在法律上不存在的形態中，亦不產生任何效力。

那麼好了，第一被告向第二被告出售房地產的行為不產生效力的情況波及到第二被告向第三被告及第四被告作出的出售行為。

該出售行為對於不動產的所有人來說同樣不產生效力。

---

<sup>16</sup> J. OLIVEIRA ASCENSÃO 著：《*Direito Civil, Teoria Geral*》，科英布拉出版社，第二卷，1999年，第310及第315頁。

<sup>17</sup> MOTA PINTO 也支持這個觀點，見《*Teoria Geral do Direito Civil*》，科英布拉出版社，第三版，1993年，第605及606頁。

<sup>18</sup> LUÍS A. CARVALHO FERNANDES 著：《*Teoria Geral do Direito Civil*》，第二卷，里斯本，天主教大學出版社，第三版，2001年，第217頁。

不可能不是這樣。如果說，由虛假代理人以他人之名義所作的法律行為對於該人不產生效力的話，那麼在此基礎之上所作出的一系列後續的法律行為對其亦不產生任何效力。

而《民法典》第 284 條的規定(若取得登記發生於宣告無效或撤銷之訴的登記之前，則無效或可撤銷不得對抗善意取得不動產或須登記之動產的第三人)並不適用於狹義上的不產生效力的情況。<sup>19</sup>

如果假定被代理人的行為對於第三人陷入錯誤並沒有起到絲毫的推動作用，那麼便沒有必要維護表像及保護信任了<sup>20</sup>，法律行為對其(所有人)而言不產生效力，因此，不動產的取得者是否知道或忽視了所謂的代理人無權訂立法律行為便無關緊要了，正如本案的情況。這是取得人和所謂的代理人之間的問題，與不動產的所有人無關。

因此，本案中第二、第三以及第四被告是善意還是惡意根本無關緊要。

這樣的話，對於調查基礎表第 9、第 26 及第 27 疑問點的回答便是不重要的，《民事訴訟法典》第 629 條第 5 款的規定也便不能適用。

---

<sup>19</sup> 葡萄牙最高司法法院 2012 年 3 月 15 日對第 622/05.3TCSNT-A.L1.S1 號案所作的合議庭裁判，載於 [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)。

<sup>20</sup> 有關表像代理及其他類似的情況下維護表像及保護信任的問題，參見 RAÚL GUICHARD 著：《O Instituto da Procuração Aparente...》，第 223 及後續頁；PAULO MOTA PINTO 著：《Aparência de Poderes de Representação e Tutela de Terceiros》，載於《Boletim da Faculdade de Coimbra》，1993 年，第 587 及後續頁；以及 RUI MASCARENHAS DE ATAÍDE 著：《A Responsabilidade do “Representado” na Representação Tolerada》，里斯本，里斯本大學法學院學術委員會，2008 年，第 160 及後續頁。

因此，必須撤銷被上訴的合議庭裁判。

無需對第三個問題作答。

#### 四、決定

綜上所述，裁定上訴勝訴，撤銷被上訴的合議庭裁判有關決定適用《民事訴訟法典》第 629 條第 5 款之規定的部分，以便維持第一審判決的效力，但需澄清一點，即在該判決之決定部分的第 2)項和第 3)項，有關宣告應該是相關買賣合同不產生效力(而亦非相關買賣合同無效)。

終審和中級的訴訟費由第三和第四被告/現被上訴人支付。

2012 年 7 月 31 日，於澳門。

法官：利馬（裁判書制作法官）— 宋敏莉 — 岑浩輝