

(譯本)

第三人異議·前提 預約買賣合同 預約買受人之占有

摘要

一、在法院得不事先對被聲請人進行聽證而命令對財產予以扣押或交付的情況下，（正如在假扣押情況下可能發生的一樣；參閱澳門《民事訴訟法典》第 353 條），即在不事先對該等財產的擁有權進行調查的情況下，期望以“第三人異議”這一制度提供一種靈活的反對手段，以避免該等扣押或交付。規定一種簡易手段以迅速保護受損害權利這一意願，是將第三人異議勾勒成為“占有之訴”的基礎。

二、被定性為“對占有予以司法保護之手段”的第三人異議，其前提是：存在著一種“占有”（或“另一不相容之權利”）的情形，該情形之權利人被定性為“第三人”，以及侵害該占有的行為之司法肇因。

三、在不動產預約買賣合同中，伴隨著可以解釋為“animus sibi habendi”（據為己有之意願）之事實而向預約買受人作出的物之交付，將相關的占有轉移給預約買受人而無需登記，該預約買受人得透過第三人異議為其占有辯護。

四、事實上，預約買受人以所訂立的合同為基礎，並在預見到將來將簽訂所承諾的買賣合同的情況下，管領不動產並在該不動產中作出對應於行使所有權之行為，其行為目的不是以預約出賣人之名義作出行為，而是以其個人名義作出行為，猶如該物是自己之物一樣。

因此，既然屬於以個人名義之占有者（而非單純的持有者），且甚至鑑於澳門《民事訴訟法典》第 292 條第 1 款及澳門《民法典》第 1210 條之規定所指的正是這一“占有”，因此只要其擁有“第三人”之身份，便可以利用（目前的）“第三人異議”這一附隨事項來為其對不動產之占有進行辯護。

2003 年 2 月 27 日合議庭裁判書

第 246/2002 號案件

裁判書製作法官：José M. Dias Azedo（司徒民正）

澳門特別行政區中級法院合議庭裁判

概述

一、甲及其妻子乙透過初級法院第 6 庭第 300/99/A 號假扣押卷宗之附文，針對丙有限公司提起本第三人異議，在結尾部分請求中止該法院對“A-地下”號單位（詳細識別資料載於卷宗）命令作出的假扣押，並解除之；（參閱第 2 頁至第 8 頁，一如下文所提及者，為著所有法律效力在此視作全文複製）。

*

收到第三人異議並通知被異議人後，被異議人作出答辯，主張所請求者理由不成立；（參閱第 35 頁至第 44 頁）。

*

訴訟繼續進行其程序，合議庭主席適時作出判決，判請求理由成立並判被異議人承擔訴訟費用；（參閱第 111 頁至第 124 頁）。

*

被異議人不服，提起上訴。

其陳述結論如下：

“1. 提出異議人是被假扣押單位的單純預約買受人，並在合約簽署之日進行了物之交付。

2. 因此他們只是該單位取得權之權利人，而且姑且不論其他，該權利沒有登記且源自一項沒有物權效力的預約合同之中。

3. 自該預約合同之中沒有產生享益物權之移轉，因此也沒有產生實際占有。

4. 1966 年《民法典》第 875 條對移轉不動產所有權合同的方式作出了以下規定：‘僅當不動產買賣合同以公證書訂立時，方為有效’。

5. 另一方面，澳門《民法典》第 866 條（結合澳門《公證法典》第 94 條第 1 款）規定，不動產所有權之移轉方式是公證書。

6. 我們僅認為，除訂立相關的公證書外，不存在具有向一項不動產之享益物權作出移轉效力的其他適當方式。

7. 因此（我們）認為，提出異議人只是買賣合同標的之獨立單位的單純的持有人。

8. 另一方面，‘透過第三人異議而對占有進行辯護的理由在於推定占有者享有所有權，如果這一推定被推翻（例如當被異議人或提出異議人指稱乃是根據與預約買賣合同相關聯的交付而持有不動產時），則該理由亦告不存在’ — 參閱最高法院的 1998 年 5 月 4 日合議庭裁判。

9. 此外，該最高法院在 1993 年 3 月 23 日之合議庭裁判中還指出，‘獲得預約合同所指之物之交付的移轉預約或物權設定預約之受益人，因可歸責於另一方之不履行，對該物享有留置權...’

‘...在存在預約合同標的之物之交付的情況下，因預約出賣人之不履行而產生之債權，預約買受人按一般規定享有對該物的留置權。’

‘在預約合同中，如果僅存在物之交付，那麼這將導致一項不穩定的占有，它不能作為第三人異議之理由。’

10. 1997 年 3 月 4 日合議庭還作出裁判：

‘已交付定金並已作出物之交付的任何預約合同的受益人，均對預約合同標的之物享有留置權。’

‘但是，在留置權中所涉及的是一項物權，它保障的是預約買受人因合同未獲履行而被迫予以損害賠償的債權，而不是賦予預約買受人權能以使用被承諾之物。’（...）

11. 這一論點還以 Pires de Lima 及 Antunes Varela 在《Código Civil Anotado》第 2 版，第 3 卷，第 6 頁起所作的下述說明作為補充：‘的確，預約合同本身不可以向預約買受人移轉占有。如果預約買受人在訂立移轉這一法律行為前獲得了物之交付，則取得占有本體（對物之實際占有 — Corpus Possessório），但並不取得占有之意願，因此屬於單純的持有者或不穩定之占有者的狀況。’

12. 綜上所述，（我們）認為已經顯示：提出異議人在預約出賣人一方不履行（合同）之情況下可以擁有留置權，但是這一權利絕不優先於所命令的假扣押，因為在本案中不存在不履行預約合同的情況。”

請求“廢止被上訴的合議庭裁判，並相應地判異議理由不成立，...”；（參閱第 130 頁至第 138 頁）。

*

提出異議人作出答覆，由其理由陳述中摘錄的結論如下：

“1. 上訴人在其請求中只是質疑被上訴的判決並提出了唯一一項理據，即：提出異議人／現被上訴人不是被假扣押之獨立單位的登記所有權人，而是其預約買受人。並由此斷然得出結論認為本異議理由不成立。

2. 上訴人認為，姑且不論提出異議人一直對該單位的使用、享益及享用（這些已在上文證明，並

意味著一種占有的真實情形），他們不是該單位的登記所有權人，而只是其預約買受人，因此不過是不動產的單純持有人（上訴理由陳述第3條及第4條）。

3. 首先應該強調，提出異議人在本上訴中所辯論的，不是被假扣押的獨立單位的所有權人的資格問題（上訴人對該資格似乎不信服）。

4. 另一方面，提出異議人從未以該資格自居，也沒有需要這樣做。提出異議人所講的且得以被證明的是：他們在作出行為時，一直堅信對該單位行使的所有權是一項真正的本身權利，因此他們是該單位的占有人（《民法典》第1175條）。

5. 因此，上訴人關於不動產所有權的論述是完全不重要的及不相符合的。

6. 另一方面，在上訴理由陳述中對物權概念及債權概念的一再提及，不僅不具重要性，而且證明上訴人在本事項上可自由爭辯的空間有限。

7. 提出異議人並非以所有權或任何其他物權為由，又或以其因預約買受人身份而成為權利人之債權為由，而在第一審中提出請求並在本異議中勝訴。

8. 被上訴人是被假扣押之單位之占有者這一身份（這一身份在已經證明的事宜面前是清楚無誤的），決定了原審法官正確裁判本異議理由成立。

9. 提出異議人得以證明了一系列行為（其中一些是獨立的行為，另外一些是持續性行為），這些行為是針對有關單位作出的（本體方面），且係在完全堅信他們是該單位之所有權人的情況下作出的（意願方面）。

10. 正如被證明之事宜所顯示及原審法官在被上訴之判決中所正確強調——‘的確，毫無疑問的是，提出異議人在對該單位行使事實權力的同時，還表明了針對該單位行使屬於他們的所有權的意願，或至少針對該被假扣押的不動產，他們一直在有行使某種（對應於所有權的）權力的意思情況下，為著其個人利益而作出行為’——在本案中，這一意願或堅信並不來自於一項預約合同之簡單簽署。

11. 因此根據對答問題的回答，必須得出結論認為：提出異議人對該單位一直進行的持有或占用，體現為對該單位（本體上的及意願上的）以個人名義的真正占有。

12. 在意願之證據方面（根據對問題的回答，這一證據是無可置疑的），對物行使事實權力者受惠於《民法典》第1252條第2款所指明的以個人名義之推定，而推翻該推定則由被異議人負責。很明顯這並未發生。更何況根據獲證明的事實事宜，被上訴人之占有必須被視作是善意的占有。

13. 此外，不論是學說還是法律及司法見解，均完全清楚無誤地承認預約買受人在類似本案的案件中的占有。

14. 至於上訴人所引用的司法見解類裁判，應指出這些裁判要麼完全不適用於本案，要麼確認了被上訴人所堅持的立場。

15. 只能得出這一結論：將被異議人提出的上訴理由視作不成立。

16. 拒絕認為卷宗所證明之事實情況體現為一種占有狀況的任何其他裁判，肯定是無先例可循的，尤其是在澳門更是如此。在澳門，當事人雙方一般透過預約合同或甚至簡單的授權書對不動產的實際買賣進行登記。”

主張維持所作裁判；（參閱第141頁至第149頁）。

*

上訴獲受理並具適當的效果及上呈方式，卷宗移送本中級法院。

*

助審法官檢閱已畢，沒有任何阻礙，應予裁判。

*

理由說明

事實

二、由原審法院調查的事宜被確定如下：

“1.1999年5月8日，提出異議人與丁及其妻子戊（後者由其受權人已代表）訂立了一份預約合

同。

2. 根據合同規定，提出異議人承諾購買且後兩人承諾出售位於 XXX 之樓宇的地面商用店舖，該店舖在澳門物業登記局以第 XXX 號登錄於 XXX 冊第 XXX 頁背頁，這一樓宇在同一預約合同中被識別為 XXX 大廈。

3. 當事人雙方明示約定不動產的價金為港幣 50 萬元。

4. 在該日（1999 年 5 月 8 日）以定金名義支付了港幣 222,000 元。

5. 為了獲得取得該 AR/C 號單位所必需的貸款，提出異議人與丁及其妻子戊（後者由其受權人已代表）以及永亨銀行股份有限公司在 1999 年 5 月 19 日訂立了一份三方預約買賣合同，相互並承諾透過抵押，該銀行機構向提出異議人借出一筆港幣 278,000 元之金額。

6. 提出異議人在上一條所指的日期向預約出賣人支付了所欠的價金餘款，即港幣 278,000 元。

7. 三方約第 2 款載明的受領證書聲明對此已作出證明，永亨銀行向丁寄送的入數通知也證明了這一點。

8. 1999 年 5 月 24 日，提出異議人（女方）向澳門財稅部門遞交了名為 'XXX' 的商舖的開始營業的聲明書。

9. 提出異議人在 2000 年 6 月 16 日在物業登記局提取了關於該 AR/C 號單位的證明書。

10. 現初級法院第 6 庭第 300/99/A 號卷宗所指的假扣押於 1999 年 12 月 9 日進行，聲請人為現被異議人／被聲請人丁。

11. 為了履行 '確鑿之事實事宜' 第 E) 項所指的預約合同中的約定，丁及其妻子戊所承諾出售的不動產的鑰匙於 1999 年 5 月 20 日被交給提出異議人。

12. 提出異議人立即占有了 AR/C 號單位。

13. 自那時開始一直獨自行使占有。

14. 提出異議人在收到鑰匙後，立即對該單位進行清潔，以在那裡開設名為 'XXX' 的商舖，提出異議人（女方）乙是該店舖的所有權人。

15. 該夫婦的意願是盡快開始商業活動。

16. 為了對不動產進行準備以進行商業活動，提出異議人在占有該不動產後，立即對在該單位架設電話線進行處理，並聯絡供電及供水服務。

17. 提出異議人還在該 AR/C 號單位中放置了經營其商業活動所必需的傢俱，例如桌子、椅子、櫃檯等。

18. 此外還命令安裝了風扇。

19. 簡而言之，在交付鑰匙不到一個月後，即 1999 年 6 月初，提出異議人所承諾購買的單位已經準備就緒以用於商業活動。

20. 實際上自那時起直到現在，也確實已經如此。

21. 應注明的是：前述條款第 4 條、第 6 條、第 7 條及第 8 條所提及的支出，均已由提出異議人獨自承擔，他們自己承擔這些支出，並完全堅信他們正在維護的是他們的不動產。

22. 事實上，自預約買賣合同（尤其是自三方約）訂立開始，提出異議人就是 AR/C 號單位的唯一負責人，因為出賣人對該不動產完全不關心，理由是不再將之視作其不動產。

23. 換言之，自該預約合同訂立之日，提出異議人對該不動產表現出來的行為，乃是他們就是該不動產的真正及唯一的所有權人。

24. 自該日起，他們一直在堅信並具有對該獨立單位行使所有權之意願的情況下作出行為，並將該所有權作為一項真正的本身權利。

25. 他們將據以（將不動產）向其作出移轉的公證書視作一項單純的手續，認為它不損害其業主資格及作為該不動產合法占有人的資格。

26. 正因為如此，提出異議人才依據上述第 5 點所指的三方約之規定，將 AR/C 號單位作為向永亨銀行股份有限公司舉借之貸款的支付擔保。

27. 他們在所有人面前行使占有，沒有訴諸暴力且無任何人反對，並自 1999 年 5 月 20 日（交付鑰匙之日）起就不間斷地行使占有。

28. 因此，提出異議人一直持有及享有該不動產，對其作出一名所有權人所作出的所有正常行為（‘本體’），並具有‘占有之意願’，換言之，在堅信正在行使一個本身權利的狀態下作出行為。
29. 正因為如此，在2000年6月提出異議人震驚地發現其單位已被假扣押。
30. 的確，提出異議人在獲得證明書前不知道該保全措施。
31. 因為任何人，尤其是假扣押卷宗中的任何一方當事人，均沒有告知其這一保全措施。
32. 確實，在命令並作出該措施之範疇之內，提出異議人不是有關的當事人，也沒有參與主訴訟”；（參閱第117頁至第119頁背頁）。

法律

三、被原審法院視作確鑿的事實事宜均已闡述——且未受到質疑——我們現在分析其法律納入。在1961年《民事訴訟法典》範圍內被其第1037條調整的有關“第三人異議”之事項，現在在（新）澳門《民事訴訟法典》中由第292條起之各條款調整，作為“第三人參加”之附隨事項方面的（即時）“反對”方式之一，在本案中適用；（正如在民事訴訟法典修訂委員會協調員所作的“解釋說明”中所言，“我們認為，第三人異議的突出特點，不是該訴訟程序中的‘特別’程序，而是這樣一個事實，即：提出異議人期望加入到一個待決訴訟程序的其他當事人之中，以便實現一項權利，該權利與司法所命令的、可能不正當侵犯提出異議之第三人所主張之權利的一項侵犯財產行為所存在之效果是不相容的”，載於《CPC》，官印局出版，1999年，第33頁。關於該制度的變遷，參閱J. P. Remédio Marques，載於《Curso de Processo Executivo Comum》，1998年，第204頁起及續後數頁）。

事實上，在法院得不事先對被聲請人進行聽證而命令對財產予以扣押或交付的情況下，（正如在假扣押情況下可能發生的一樣；參閱澳門《民事訴訟法典》第353條），即在不事先對該等財產的擁有權進行調查的情況下，期望以“第三人異議”這一制度提供一種靈活的反對手段，以避免該等扣押或交付。因此，規定一種簡易手段以迅速保護受損害權利這一意願，是將第三人異議勾勒成為“占有之訴”的基礎。

上述第292條規定：

“一、如法院命令作出之任何扣押或交付財產之行為侵犯某人對該財產之占有，或侵犯某人與該措施之實行或實行之範圍不相容之任何權利，而該人非為案中之當事人者，則受害人得透過提出第三人異議行使上述權利。

二、不得對破產或無償還能力之訴訟程序中所作之財產扣押提出第三人異議。”

鑑於這一規定——且在此肯定所涉及的不是其第2款之適用，因為否則第三人就只能“聲明異議”，以便將其視作被不當扣押之財產從破產財產中分離出來；（參閱A. Ferreira，載於《Cursos de Processo de Execução》，第207頁）——我們看看被上訴的裁判有無本上訴中所指責的不當。

首先，必須指出：被定性為“對占有予以司法保護之手段”的第三人異議，其前提是：存在著一種“占有”（或“另一不相容之權利”）的情形，該情形之權利人被定性為“第三人”，以及侵害該占有的行為是由司法所引致；（在此意義上參閱Maria Paula Ramalho，載於《Fundamentos possessórios dos embargos de terceiro》，公佈於《ROA》，第51期年，1991年，第649頁起及續後數頁）。

因此，鑑於所述之事實情狀，應該首先指出上述第二項及第三項前提已告具備，因為提出異議人／現被上訴人擁有所要求的“第三人”之資格，（參閱第29點至第32點所列舉的事實），理由是他們不是案件（尤其是假扣押卷宗）的當事人，現上訴人才是該等卷宗的聲請人，本異議是該等卷宗的附文。

此外，同樣我們相信毫無疑問有關的異議是適時提出的。

的確，根據澳門《民事訴訟法典》第294條第2款之規定（未指明來源的所有被引用的條款均為這一法典之條款）：

“提出異議之人須於有關措施作出後或知悉其權利受侵犯後三十日內，以請求書提出其主張；但不得在已將有關財產作司法變賣或判給後提出，且須立即提供證據。”

本異議在 2000 年 6 月 30 日入稟（參閱第 2 頁），而且鑑於已獲證實“提出異議人在獲得證明書前不知道該保全措施”（參閱第 30 點所載明之事實），而這一證明書的“日期為 2000 年 6 月 16 日”——這一事實儘管沒有在於所列舉的“獲證明之事實”中，但鑑於提出異議人與其訴狀一起在第 11 點附入的公證文件（載於第 23 頁至第 29 頁），並鑑於第 629 條第 1 款 a 項之規定，現在予以增補——因此必須得出結論認為，此等異議是在該“30 日”期間屆滿前被提起的。

因此，在這些方面獲“澄清”後，我們來查明一下提出異議人對被現上訴人假扣押的單位之（“占有”）狀況，是否構成足以使提出異議人提出之異議被裁定為理由成立。

上訴人指稱提出異議人（被上訴人）“是被假扣押單位的單純預約買受人”，因而即使已經交付了所承諾買賣的單位，他們也“只是該單位取得權之權利人”。

另一方面還認為，不動產所有權的（有效及有效力的）移轉方式是“公證書”，而在本案中並非如此，因此認為被上訴人“只是買賣合同標的之獨立單位的單純的持有人”。

如何裁判？

我們相信上訴人不持理據。

事實上，所涉及的不是提出異議人／被上訴人對該被假扣押的單位的“所有權”，（他們也沒有作出如此陳述）。而且第 292 條第 1 款很明確地沒有將第三人異議所反對的措施侵犯聲請人之所有權這一情形規定為第三人異議的“必不可少”的前提。該條款所指的只是“侵犯某人與該措施之實行或實行之範圍不相容之占有或任何權利”，在本案中，有關措施指假扣押。如果說對這一點尚存疑問，那麼只要注意一下第 298 第 2 款的明文——其中規定“如所提出之異議僅以占有作為依據...”，（又或者根據《民法典》第 1285 條，即現澳門《民法典》第 1210 條之規定，“占有人之占有...受侵犯者，該占有者得...透過提出第三人異議以保護其占有”）——便可得出結論認為，不接受在這一部份所提交的理據，（因為相應地，所指稱的以公證書進行的“移轉方式”，並不構成阻卻裁定所提起的異議理由成立——正如所裁定那樣——的理由。）

但是應指出，作出上文之闡述並不是想說一個不動產的所有權人不能求諸第三人異議來保護其所有權以及由該權利而衍生的其他權利，而只是期望強調：在（本）“透過第三人異議之對立參加”這一附隨事項中提出請求的適當理由（或者更準確地說，“訴因”）是“占有”。

行文至此，應處理有關的真正問題，即要知道對被上訴之裁判而言，所主張的且已在卷宗中獲證明的提出異議人之（“占有”）狀況，是否構成所謂的“適當理由”。

我們看看。

“占有”這一法律概念規定於《民法典》第 1251 條（現澳門《民法典》第 1175 條），該條規定：“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。”

面對這一規定，（我們）一直認為，在分析某一占有狀況時要區分兩個要素。一個要素是實體要素（即“本體”），以對物作出的、並對物行使某些權力的實體行為（例如持有、享用或者兩者兼而有之）而識別之，又被稱為“對物的事實支配”；另一要素是“心理要素”（“意願”），指像對應於所作出的行為之物權所有人一樣作出行為的意願；（參閱 Henrique Mesquita：《Direitos Reais》，第 66 頁起及續後數頁，及 Mota Pinto，同名著作，第 195 頁起及續後數頁）。

實質而言，這是 Savigny 過去主張的（主觀主義）立場，該立場認為，“期望使之等同於占有的持有，應該是有意為之的，換言之，對於占有者而言，不應該僅僅有單純的持有，而是在此之前已期望持有之（...）。如果擁有行使他人所有權之意願且被如此承認，那麼就不存在據以使持有上升為占有的任何占有之意願”；（參閱 A. Menezes Cordeiro：《A Posse: perspectivas dogmáticas actuais》，第 24 頁）。

而“占有”有別於“單純持有”。

《民法典》第 1253 條（現澳門《民法典》第 1177 條）規定：

“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。”

因此，它包含了雖然行使事實上的管領力但卻不構成占有法律關係的情況。

正如 O. Ascensão 指出：“在無意以權利受益人之身分行事的情況下行使管領力、以他人名義作出占有以及對公產不當行使權力，均屬持有之狀況”；（載於《Direitos Reais》，第 254 頁起及續後數頁）。

Henrique Mesquita 認為，“在不具占有之意願的情況下對物行使的事實上的一切權力，均應被視作單純持有而非占有”；（載於前引書，同頁碼）。

在摘錄了這些教誨後 — 且鑑於這一問題並未被提出，而且有關的“訴因”是某些學者認為亦屬提起第三人異議理由的“留置權”（參閱最高法院的 1999 年 1 月 20 日合議庭裁判，載於《葡萄牙司法公報》，第 483 期，第 195 頁起及續後數頁）— 我們繼續審理。

上訴人還引述了 P. de Lima 及 Antunes Varela 教授對《民法典》的注釋，並在其提交的結論第 11 點中作了轉錄；（參閱本合議庭裁判第 4 頁）。

在此應指出，這兩位大師的這一立場不是（這兩位學者亦不將其視作）“絕對不得偏離的”。況且，只要注意緊接（所引述之段落）的一段話，即足以得出這一結論。

事實上，這兩位學者寫道：

“但是，預約買受人的法律地位例外地符合一項真正占有的全部要件的情形，也是可以料到的。”

之後，他們舉出了下述明確的例子：

“例如，假設在已經支付了全部價金或雙方無意訂立確定性合同（以避免 — 舉例而言 — 支付物業轉移稅或事先約定行使優先權）的情況下，物猶如已經屬於預約買受人一樣已被交付給該買受人，且在此等精神狀態下，該預約買受人對該物作出了等同行使所有權的實體行為。那麼，此等行為不是以預約出賣人的名義作出的，而是以預約買受人本人的名義作出的，其意願是對物行使一項真正的物權。預約買受人在此的行為具 *uti dominus*（使用意願），因此沒有任何理由拒絕其使用對占有的保護手段”；（載於《Código Civil Anotado》，第 3 卷，第 6 頁及第 7 頁）。

對此，如何裁判？

眾所周知，可以說“法律”不是一種“計算的科學”，在法律範疇內可以存在不盡相同的解釋。但是，我們認為應注意的是 — 正如在被上訴的判決中也是如此一樣 — 在對有關問題的探討中，上文轉錄的見解是被（葡萄牙）絕大多數學說所接受的見解，此等見解主張在上述情況中，預約買受人可以使用第三人異議來保護其針對已被承諾出售的單位的占有；（參閱 A. Varela：載於《Sobre o Contrato Promessa》，第 109 頁；Vaz Serra，載於《RLJ》，第 109 期，第 347 頁起 — 他在對其摘要簡要載明預約買受人不得進行第三人異議的最高法院的 1975 年 11 月 28 日合議庭裁判進行評論時，指出本應在預約買受人可以這樣做的意義上作出裁判 — 及第 114 期，第 20 頁起；Calvão da Silva，載於《葡萄牙司法公報》，第 349 期，第 86 頁起，以及載於《Sinal e Contrato-Promessa》，第 1 版，第 163 頁；Menezes Cordeiro：《O novo Regime do Contrato Promessa》，載於《葡萄牙司法公報》，第 306 期，第 44 頁起，以及所引用的《A posse: perspectivas dogmáticas actuais》，第 75 頁起；Galvão Teles，載於《O Direito》，第 106 期至第 119 期，第 16 頁及第 18 頁；Miguel Mesquita：《Apreensão de bens em proc. executivo e oposição de terceiros》，第 177 頁起；A. Ferreira，載於所引用的《Curso de Proc. de Execução》，第 211 頁；Ana Prata，載於《O Contrato-promessa e o seu regime civil》，第 832 頁起；Teixeira de Sousa：載於《A Acção Executiva Singular》，第 310 頁；E. Lopes Cardoso，載於《Manual dos Incidentes da Instância》，第 225 頁起；Salvador da Costa，載於《Os Incidentes da Instância》，第 186 頁）。

在此值得轉錄 Vaz Serra “評論”中的下述節錄：

“... 預約買受人管領樓宇並在其中作出對應於行使業權的行為，不是單純因為預約出賣人的容忍。預約買受人這樣做的意願不是以預約出賣人的名義作出行為，而是以其個人名義作出行為：(...) 他已經與預約買受人訂立了預約買賣合同，並以此身份且在預見到將來訂立所承諾的預約買賣合同的情況下，開始以猶如有關之物已經屬於他一樣的方式（雖然他尚未購買該物）指導自己的行為，因為他認為已經肯定在將來可以締結被承諾的買賣合同。因此，在對物作出占有行為時，他懷有的

是以其名義行使所有權的意願。

(...)

由此，應享有法律承認占有者擁有的惠及，其中包括保護占有之法律手段（這些手段之一就是第三人異議）。

(...)”（載於《RLJ》，第 109 期，第 347 頁起及續後數頁）。

在司法見解方面 — 前澳門高等法院在其第 254 號案件的 1995 年 2 月 15 日合議庭裁判中（載於《司法見解》，第 1 卷，第 102 頁起及續後數頁）亦這樣作出了裁判 — 同樣大多數司法見解認為，“在不動產的預約買賣合同中，伴隨著可以解釋為‘animus sibi habendi’物之交付”之事實而向預約買受人作出的物之交付，將相關的占有轉移給預約買受人而無需登記，該預約買受人得透過針對預約出賣人而提起的、執行中的第三人異議為其占有辯護，即使存在已被登記的查封亦然；（參閱最高法院的 1996 年 11 月 19 日合議庭裁判，載於《葡萄牙司法公報》，第 461 期，第 457 頁；及在同一意義上，參閱 1982 年 11 月 18 日合議庭裁判，載於《葡萄牙司法公報》，第 321 期，第 387 頁；1984 年 12 月 4 日合議庭裁判，載於《葡萄牙司法公報》，第 342 期，第 347 頁；1986 年 2 月 25 日合議庭裁判，載於《葡萄牙司法公報》，第 354 期，第 549 頁；1989 年 5 月 16 日合議庭裁判，載於《葡萄牙司法公報》，第 387 期，第 579 頁；1989 年 6 月 22 日合議庭裁判，載於《葡萄牙司法公報》，第 388 期，第 437 頁；1991 年 2 月 21 日合議庭裁判，載於《葡萄牙司法公報》，第 404 期，第 465 頁；以及里斯本上訴法院 1991 年 11 月 21 日合議庭裁判，載於《司法見解滙編》，第 5 期，第 135 頁；Porto 上訴法院 1993 年 4 月 27 日合議庭裁判，載於《司法見解滙編》，第 2 期，第 225 頁）。

（當然），在相反意義上，也存在裁判認為預約買受人不得使用第三人異議來對抗查封，或者在像本案的情況中對抗假扣押。但是，我們相信他們所涉及的情況只是下述情況，即：作為確鑿之事宜的僅是所訂立的預約合同以及對被承諾買賣的不動產的（單純）“交付”，而預約買受人一方並未作出“可以解釋為 animus sibi habendi（據為已有之意願）之事實”。

如果我們判斷正確，那麼上述情況的例子之一就是最高法院的 1999 年 2 月 11 日合議庭裁判（載於《司法見解滙編》，1999，第 1 卷，第 137 頁），其中裁定：

“因向被承諾出售的、且嗣後被查封的都市不動產之單位的預約買受人作出‘交付’而產生的先占，並不允許該等預約買受人使用第三人異議，因為該先占本身並無跡象表明他們是被查封的財產的占有人。

因此，且鑑於提出異議人缺乏‘占有之意願’，第三人異議明顯理由不成立。”

就我們而言，我們謹同樣認為應贊同主流見解。鑑於被視作確鑿的事實事宜 — 其中顯示提出異議人支付了有關單位的全部價金並從預約出賣人處收取了鑰匙、對該單位進行了清潔，並架設了電話線以及接駁了水電，在那裡從事商業活動並一直像該單位的真正業主一樣作出行為 — 因此依據澳門《民事訴訟法典》第 292 條第 1 款及澳門《民法典》第 1210 條之規定，必須認定現被上訴人之“占有”對於他們利用本異議對該占有進行辯護而言，是“正當的”及“足夠的”。

因此，既然已經證明提出異議人對被假扣押的單位持有“良好占有”，而這一占有是使其訴求理由成立的適當“訴因”，那麼也就證明被上訴的裁判並無不當，故本上訴理由不成立。

決定

四、綜上所述並以此為據，以評議會形式作出合議庭裁判，裁定所提起的上訴理由不成立，維持被上訴的判決。

訴訟費用由上訴人承擔。

José M. Dias Azedo（司徒民正）（裁判書製作法官）— 陳廣勝 — 賴健雄