

(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”（據為已有之意願）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 3 月 13 日合議庭裁判書

第 247/2002 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、甲及乙，透過第 300/99/A 號卷宗的附文，針對“丙有限公司”，住所在澳門，提起第三人異議，請求解除命令採取之卷宗中標明的名稱為 A2 號獨立單位的假扣押；（參閱第 2 頁至第 6 頁，與下文將指出的文件一樣，在此為著所有法律效力視為轉錄）。

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 57 頁至第 68 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 107 頁至第 116 頁背頁）。

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《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。”

請求廢止該被上訴的判決，並相應地裁定異議之理由不成立；（參閱第 122 頁至第 130 頁）。

提出異議人／被上訴人遞交針對性文書，提出下列結論：

“1. 我們並不處於要求恢復所有權之訴訟範疇，而是處於占有之維護範疇。

2. 因此，根據適用的法律並為著此等法律的效果，重要的永遠是提出異議人／現被上訴人是否是有關單位真實及切實的占有者。

3. 因為，與第三人異議中設定訴訟權力的事實相關聯的，是占有本身。

4. 現在辯論的是占有而非所有權。

5. 一項不動產／單位預約買賣合同並不賦予預約買受人占有者的地位。

6. 但是，如果預約買受人轉而懷著占有之意圖，確實持有及受益於有關單位，即像其正當

所有權人那樣並且懷著如此為之之意圖作出行為，則具物之交付之預約合同中，預約買受人可以取得占有者的地位。

7. 在此意義上，最好的學說認為（參閱 Vaz Serra，載於《RLJ》，第 109 期，第 347 頁起及續後數頁，及第 20 頁起及續後數頁，被上訴的判決予以引用），“照料樓宇之預約買受人作出對應於行使所有權之行為量，如果不是因預約買受人的容忍而為之，而是懷著以自己的名義作出行為之意圖為之，好像有關之物已經屬於他那樣作出行為，那麼即使尚沒有購買，但仍對於有關物作出了占有行為，並有意圖以自己的名義行使所有權（...）”

8. 因此，“（...）他享有法律承認占有者為維護其占有而擁有的占有手段，例如第三者的異議。因此，在執行中針對預約出賣方作出的對物的查封，容許預約買受人提出第三人異議。

9. 在對物提前交付之情形中，雙方當事人除了預約合同以外，還可能訂立了另一份可受占有保護的無名稱的合同。透過該合同，預約賣方將該物之使用及收益權，在該預約合同完成或預約合同解除之前，給與預約買受人；

10. 在被上訴的判決中不僅證實了提起異議人／現被上訴人行使占有之實，還證實了其占有的意圖。

11. 對於在已存在物之交付情況下由預約買受人提起異議，即使某些最主張限制該等異議之提起的學說也認為，如果伴隨物之交付支付了物之全部價金，那麼在這種情況下就承認在這種情形中存在著占有的意圖，並且在此情形中可以由預約買受人提起第三人異議。

12. 提起異議的人／現被上訴人的情形，就預約合同而言，受 1999 年 8 月 3 日第 39/99/M 號法令核准的《民法典》對於預約合同規定的新制度之約束。

13. 隨著這個新法的生效，除了規定留置權以外，第 820 條末尾部分還強化了預約買受人對物交付後的侵權優先，更重視預約買受人的占有，即“（...）預約係涉及有償涉及有償移轉或設定房地產或其獨立單位上的物權時，只要預約取得已取得合同標的物之交付，即使有相反協議，預約取得人仍享有請求特定執行之權利。”

14. 根據《民事訴訟法典》第 2 條第 1 款，這項法律規定的實體權利，對應著一項訴訟權利。

15. 對於這一權利，最佳的司法見解及最佳的學說認為，如果存在預約出賣人向買受人的物之交付，後者將正當地占有該物。

16. 因此，預約買受人因屬正當，可得益於占有之維護手段。

17. 在此意義上，最佳的學說也認為“在所有向預約買受人進行物之交付的情形中，在預約合同解除或訂立所預約的合同之前，他對物之先占、使用及收益是合法的及正當的，因為構成一項賦予買受人先占、使用及收益有關之物的債的法律關係，不論對於這種法律關係所作的分類如何”；（參閱上引第 41 條）。

18. 被上訴人的占有先於假扣押之登記。

19. 因此，提出異議人／現被上訴人對於被假扣押的獨立單位的權利，不僅優先於其他普通債權人的權利（按照《民法典》第 749 條第 1 款），還優於被異議人／現上訴人的權利。

20. 因此，上訴人的陳述理由應告不成立，應當維持被上訴人的判決；”（參閱第 133 頁至第 147 頁）。

卷宗移送本院，法定檢閱已畢，現送交評議會。

因不存任何障礙，應予審理及裁判。

理由說明

事實

二、原審法院視為證實的事實情狀如下：

“ 1. 1999 年 12 月 9 日，應被異議人的聲請，命令採取一項預防性假扣押（其卷宗在初級法院第六庭第 300/99/A 號程序中審理），假扣押對象是丁的一處房產，他與戊為夫妻，屬取得共同財產制，居住在 XXX（第 7 頁起及續後數頁）。

2. 但假扣押的登記聲請於 1999 年 12 月 13 日才向物業登記局提交（第 7 頁起）。

- 3.根據在上述預防性假扣押中作出的命令，對於登記於丁名下的下列財產，實施假扣押：
- 位於 XXX，在物業登記局的標示號為第 XXX 冊第 XXX 頁背頁第 XXX 號之名稱為 A2 號獨立單位的二分之一。
 - 在登記局以 XXX 號標示的物業中名稱為 AR/C 的獨立單位之全部。
- 4.對於上項指明的 A2 獨立單位，這名丁及己（鰥夫，居住在 XXX）是唯一共同所有人。
- 5.1999 年 12 月 10 日，己本人並以丁及其妻子戊的受託人的身份，透過由 Manuela António 大律師見證的並於該日訂定的預約買賣合同，以港幣 298,000 元（大寫：港幣貳拾玖萬捌千）的價金，承諾出售（且提起異議人承諾購買）A2 獨立單位（第 23 頁）。
- 6.在簽訂上述預約買賣合同時，提起異議人支付了港幣 298,000 元這一全部價金，當時預約出售人不僅向他們出具了有關受領證書，而且給了名稱為 A2 獨立單位的鑰匙（第 24 頁至第 25 頁）。
- 7.上述價金的一部分（澳門幣 257,000 元）係透過永亨銀行股份有限公司給予的貸款支付（第 26 頁至第 28 頁）。
- 8.另一方面，為著簽訂有關 A2 號獨立單位的所預約的合同，提起異議人還聲請進行了清繳物業轉移稅的程序，因此提起異議人被通知了財政廳的有關公函（第 42 及 43 頁）。
- 9.被異議人是一家有限公司，按照澳門法律設立及存在，在商業及汽車登記局第 XXX 冊第 XXX 頁以第 XXX 號登記，所營事業是生產及提供混凝土及其製品，以及設立及開展對於其執行所必須的行為（第 44 頁起）。
- 10.除了支付上述總價金以外，提起異議人作為共同所有人每月清繳了該物業的享用及使有之固有費用，尤其水電費。
- 11.提起異議人只是在當年 7 月 10 日，才透過公佈於 2000 年 7 月 10 日《華僑報》上的有關假扣押的司法告示知道這個假扣押。這是因為這一個司法文書從來沒有通知提起異議人。
- 12.名稱為 A2 號之獨立單位自 1999 年 12 月 10 日起，一直由提起異議人先占。
- 13.提起異議人持有並用益上述 A2 號獨立單位，其行為好像是該財產屬於自己一樣，並認為將來完成所預約的合同只是一項手續；”（參閱第 109 頁背頁至第 111 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《Curso 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係由司法所引致；（在此意義上參閱 Maria Paula Ramalho：載於《Fundamento possessório dos embargos de terceiro》，公佈於《ROA》，第 51 年期，1991，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 11 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 8 月 9 日入稟（參閱第 2 頁），而且鑑於已獲證實“提出異議人在 2000 年 7 月 10 日公佈該司法告示前不知道該保全措施”（參閱第 11 點所載明之事實），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，從中也“不產生用益物權之移轉，也不產生實際占有之移轉”。

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”，（他們也沒有在訴狀中作出如此陳述）。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“必不可缺的”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，該占有人得...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 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，對於占有人而言，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，載於《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) 占有人之代理人或受任人，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 — 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 頁起及續後數頁；Calvão da Silva，載於《葡萄牙司法公報》，第 349 期，第 86 頁起及續後數頁，以及載於《Sinal e Contrato-Promessa》，第 1 版，第 163 頁；Meneses Cordeiro：《O novo Regime do Contrato Promessa》，載於《葡萄牙司法公報》，第 306 期，第 44 頁起及續後數頁，以及所引用的《A posse: perspectivas dogmáticas actuais》，第 75 頁起及續後數頁；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 頁起及續後數頁；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 頁起及續後數頁；Teixeira de Sousa：載於《A Acção Executiva Singular》，第 310 頁；E. Lopes Cardoso：載於《Manual dos Incidentes da Instância》，第 225 頁起及續後數頁；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 年，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。我們最近於第 246 號案件的 2003 年 2 月 27

日合議庭裁判中，也如此裁定。在該案中，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”。

在本案中還已經證實，現被上訴人訂立了預約買賣合同，承諾買受被假扣押的單位，支付了全部約定的價金，從預約出賣方手中接收了鑰匙，每月支付享用該單位的固有開支，尤其水電費，持有並用益該單位，其行為好像是該單位屬於自己一樣，認為在將來訂立承諾的合約只是一項手續；（參閱第 6、10、12、13 款載明的事實）。

因此，已證實提起異議人對於被假扣押的單位有“善意占有”。這一善意占有是使其訴求理由成立之適當“訴因”。因此證實被上訴的裁判無可非議，因此本上訴理由不成立。

決定

四、綜上所述，並依此為據，在評議會中作出合議庭裁判，裁定提起之上訴理由不成立，因此維持被上訴的判決。

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