

(譯本)

澳門《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款

摘要

如果上訴人為使其請求理由成立而主張之論點已被原判之理由說明完全及充分駁斥，那麼根據澳門《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款，中級法院得限於贊同該理由說明，並以之作為上訴的具體解決辦法，裁定上訴理由不成立。

2004 年 4 月 22 日合議庭裁判書
第 136/2002 號案件
裁判書製作法官：陳廣勝

澳門特別行政區中級法院合議庭裁判

一、甲有限公司（身份資料詳見卷宗），在被乙社團（身份資料同樣詳見卷宗）狀告的前澳門普通管轄法院第 5 庭（現為初級法院第 5 庭）第 83/1999 號平常之訴中為第 2 被告，現針對該卷宗第 462 頁至第 479 頁背頁作出的終局判決中關於訴訟理由部分成立、宣告原告為有關樓宇（該樓宇位於澳門[...]16 號 — 現場的街牌號碼為 14 號，以第 XXX 號在澳門物業登記局標示）之東主及合法所有權人並具一切法律後果之裁判部分，向本中級法院提起平常上訴。該終局裁判如下：

“I. 概述

乙社團，住所位於澳門[...]，現由其主席丙代理，以平常訴訟程序提起本藉取得時效之宣告之訴，狀告：

1. 丁，所知的最後住址為[...]；
2. 甲有限公司，住所位於[...]；
3. 己，已婚，所知的最後住址為[...]；
4. 庚協會，住所位於[...]；
5. 辛，已婚，澳門居民，地址為[...]；
6. 壬，澳門居民，地址為[...]；
7. 癸，澳門居民，地址為[...]；
8. 不確定之利害關係人；及

9. 檢察院

其主要的理由陳述簡述如下：

位於[...]第 14、16、18 號並在澳門物業登記局標示的樓宇，分別以丁的名字（第一座樓宇）、相繼以甲甲（已去世）、辛、壬及癸、甲有限公司的名字（第二座樓宇）、以己的名字並以庚協會的名義以第 XXX 號在財政局（第三座樓宇）登錄。

但是，早在 49 年前，上述樓宇的占有人就已經是他人。

在不具體確定之日起，但是肯定在 1950 年以前，為了對原告表達善舉，分別是[...]第 14、16、18 號樓宇前登錄權利人的丁、甲甲及己，便將其權利贈與現在的原告。原告是本地區有名望的慈善機構，執禮事佛，為窮人開辦免費學校，樂善好施。

在二次大戰中的抗日戰爭時期，向現原告贈與動產尤其是不動產是常見的，且不計其數，贈與人主要是一心虔誠向佛的私人。

但是，這些贈與從未形成為書面文字或公文書。

儘管如此，現原告從那時以後，一直以公開形式、無爭議地及善意地占有此等樓宇。

且在公眾面前表現出是該等樓宇的唯一合法所有權人。

甚至將其租賃。

原告向甲乙出租了位於[……]第 14 號之樓宇，收取的單一年租金為澳門幣 35 元。

1950 年末，甲乙不再租賃該樓宇，向原告退還對該等樓宇的占有。

之後，庚協會向原告申請許可占用該樓宇，作為學校學生的休憩場所。

事實上，該社團已經在現原告的許可下，占用了位於[……]第 16、18 號的樓宇並支付相關的租金，其起始日期不確定，但肯定是在 1950 年前。

當時建起了一所庚協會的子弟學校。

但是該校在 10 年前已經關閉。

對於這一占用請求，原告立即應允。

但是，當時的租金金額不詳，因為有關的收據已經遺失。

然而從該日期開始，該社團向原告租賃了位於[……]14 號至 18 號的上述樓宇一事確屬事實。

目前，該等樓宇是其會員的聚會場所。

定期及按時支付相關的年租金。

金額為澳門幣 30 元。

直至今日，原告仍向外租賃位於澳門[……]14、16、18 號之樓宇，並收取相關的租金。

以此方式對該等樓宇行使其占有，猶如是該等樓宇的東主及合法所有權權利人一樣。

至少從 49 年前就是這樣。

其占有是公開的、無爭議的、未曾中斷的及善意的。

沒有任何人對此加以反對。

獲大家承認是該等樓宇的東主及合法所有權權利人。

1950 年，第 16 號樓宇的登錄權利人甲甲向現原告贈與了該樓宇，並於當時離開澳門前往中華人民共和國。

辛也是如此，在其因繼承而取得該樓宇之所有權後（見澳門物業登記局 1991 年 7 月 12 日第 XXX 號簿冊第 XXX 頁第 XXX 號之登錄），從未要求原告返還之。

儘管 1991 年向辛作出了移轉，但是至少從 1950 年起就持續對該樓宇行使相當於行使所有權權利之行為的人卻是原告。是原告將該樓宇租賃，其行為公開，沒遭到任何人反對。

因此，因分割而產生的取得是無效的，因為所移轉的是他人之物，因此針對在該日已經藉時效而取得位於[……]第 16 號之樓宇所有權權利的原告而言，前述取得無效力。

因此，1991 年 11 月 27 日訂立的相關買賣公文書同樣無效，因為該公文書移轉的是他人之物，因此針對原告無效力。

最後，迄今為止，第 2 被告不僅從未通知過原告他是相關的所有權權利的登錄權利人，而且也從未要求過返還該不動產的所有權或占有。

換言之，在取得相關的所有權權利時，第 2 被告也知道相關的權利歸原告所有，後者長期以來一直排他性地並以其本人名義占用並使用該樓宇。

況且，原告直到提起本訴訟之日，才知悉了上述移轉。

綜上所述，1998 年 3 月 11 日在私人公證員 Manuel Antonio 處訂立的公文書同樣無效，因為透過這一方法移轉給第 2 被告的樓宇是他人的，因此該移轉針對原告而言也是無效力的。

另一方面，鑑於現被審議的各個樓宇在澳門物業登記局作最初標示時被標示的方位，澳門地圖暨地籍司在 1999 年 1 月 22 日及 1999 年 3 月 19 日作出鑑證：位於第 14 號樓宇地點的樓宇對應於該登記局登錄的第 16 號樓宇。

同時，位於第 16 號樓宇地點的樓宇對應於澳門物業登記局登錄的第 18 號樓宇。

最後，位於第 18 號樓宇地點的樓宇對應於澳門物業登記局登錄的第 20 號樓宇。第 20 號樓宇之標示未見於澳門物業登記局及房地產記錄中。

因此，已經具備相關前提，允許原告同樣藉取得時效而取得上述三座樓宇的受益權。

在**結論**中請求，以本訴訟理由獲證明為由判訴訟理由成立，並相應地：

宣告原告是位於澳門[...]14、16、18 號之樓宇的東主及合法所有權權利人（在澳門物業登記局標示的編號分別為第 B23 冊第 183 頁背頁之第 XXX 號、第 B-25 冊第 59 頁背頁之第 XXX 號、第 B28 冊第 83 頁之第 XXX 號），並具一切法律後果，尤其在該局作出取得登記之效果方面；

或者作為補充，如果證實在該地點的第 14、16 號樓宇確實對應於澳門物業登記局中標示的樓宇（分別為第 B23 冊第 183 頁背頁之第 XXX 號、第 8-25 冊第 59 頁背頁之第 XXX 號、第 B28 冊第 83 頁之第 XXX 號），且在該地點第 18 號之樓宇對應於未見於該登記局登記中的第 20 號樓宇，則應：

— 宣告原告是位於澳門[...]第 16 號（在該地點為第 14 號）及第 18 號（在該地點為第 16 號）之樓宇的所有權之合法權利人及東主（該等樓宇分別以第 B-25 冊第 59 頁背頁之第 XXX 號、第 B28 冊第 83 頁之第 XXX 號在澳門物業登記局標示），並具一切法律後果，尤其為著在該登記局作出取得登記之效力，以及為著澳門市政廳更改該地點之門牌編號之效力；

— 宣告原告是位於澳門[...]第 20 號（在該地點為第 18 號）之樓宇的所有權之合法權利人及東主，並具一切法律後果，尤其為著在澳門物業登記局作出標示及以其名義作出登記之效力；

宣告下述事項對原告無法律效力：

— 辛透過分割取得位於[...]第 16 號之樓宇所有權（該樓宇以第 B-25 冊第 59 頁背頁之第 XXX 號在澳門物業登記局標示，參見該登記局第 G 冊第 92 頁第 XXX 號登錄）；

— 壬與癸透過買賣公文書取得位於澳門[...]第 16 號樓宇之所有權（該樓宇以第 B-25 冊第 59 頁背頁之第 XXX 號在澳門物業登記局標示，參見該登記局第 G-125 冊第 62 頁第 XXX 號登錄）；

— 甲有限公司透過買賣公文書取得位於澳門[...]第 16 號樓宇之所有權（該樓宇以第 B-25 冊第 59 頁背頁之第 XXX 號在澳門物業登記局標示，參見該登記局第 G 冊第 XXX 號登錄）；

相應地，宣告取消上述各項移轉在澳門物業登記局之登記；

最後，應根據上文所述，對於在澳門物業登記局作出標示的第 16 號及第 18 號樓宇（此等編號為在該地點之編號），決定進行合併，使之成為一個面積為 154 平方米的獨一樓宇；

甲丙社團在答辯中簡要述稱：

所述稱的贈與未以書面作出。

對原告主張的占有行為以及所述的租賃提出爭執。

被告自 1946 年起，在協會成立後便占用該棟樓宇，在那裏建設並經營一所學校及一塊康樂及體育空間，這三個樓宇都是其整體的組成部分，由協會提供給其會員及其它最需要的人使用。但是，就占用該等樓宇及在那裏履行其章程宗旨，從未向原告請求過任何許可，也未向原告支付過任何租金。

只要注意一下起訴狀第 12 點至第 21 點所附入的文件，就可以得出結論認為：在該等文件中就支付任何樓宇的租金隻字未提，只是有一張簡單的收據載明被告曾在某日支付過某項金額，但未提及支付動機。而作出此等支付的真正原因，只不過是被告向原告作出的贈與，一如習慣上向廟宇作出的贈與一樣。

[...]第 18 號樓宇在 1945 年由己贈與給庚協會（即被告當時的名稱）。己是在 1935 年透過公文書向甲丁取得的該樓宇，該樓宇當時被標示為「[...]第 18 號樓宇，門牌號為該街道第 20 號，以第 XXX 號在本市物業登記局第 B-28 冊第 83 頁標示，並以第 XXX 號在 G-16 冊第 51 頁以其名義登錄」。該己之後在 1957 年透過公文書，將該樓宇售予庚協會，該樓宇透過 B-28 冊第 83 頁第 XXX 號登錄，在 1957 年 7 月 19 日以被告（即協會）的名義被臨時登錄。

被告自 50 年代起，就支付這一樓宇的電費支出。

結論是：訴訟理由不成立。

甲有限公司在答辯中簡要述稱：

透過 1998 年 3 月 11 日在私人公證員 Manuela Antonio 處的其他公文書紀事錄第 43 頁起及續

後數頁作出的第 91 號公文書，現第 2 被告以澳門幣 515,000 元的價金，‘不具任何負擔及欠款’購買了‘以第 XXX 條登錄於房地產記錄、以第 XXX 號標示於澳門物業登記局第 8-25 冊第 59 頁背頁的聖安東尼堂區之樓宇’（附件：第 1 號文件，即該公文書之鑑證本，底線為我們所加）。

根據該第 XXX 號不動產標示，第 2 被告取得之樓宇是‘聖安東尼堂區[···]第 16 號樓宇，北面是[···]；南面是[街道(1)]；東面是第 14 號樓宇；西面是第 18 號樓宇’。

根據 1999 年 3 月 22 日出具的第 39/99 號地籍圖，該樓宇被稱為 A2 地塊，面積 85 平方米，這一切均已被地圖繪製暨地籍局恰當證明。根據訴狀第 26 號文件以及該地籍圖，該樓宇位於[街道(1)]的盡頭，與[···]相交。

但是，第 2 被告取得的以及作為第 1 號文件附入之公文書提及的樓宇，在該地點的警務編號為第 14 號。

對原告所指的租賃（即對第 14 號樓宇的占有行為）提出爭執，同時不存在任何對該合同進行登記的書面文件。

如果說確實存在甲甲向原告作出的贈與，那麼雙方一定會對合同進行書面登記。關於甲甲個人，正如第 XXX 號不動產登錄顯示，她是澳門居民。

以第 XXX 號標示的樓宇曾被贈與原告一說與事實不符。

至少自前述分割之日起，第 5 被告就轉而被視作該樓宇的所有權人，而且以這一身份作出行為。的確，第 5 被告經常前往該地點視察，查看一切是否正常。

至於第 5 被告“沒有向現原告要求返還”這一事實，它首先表現為該第 5 被告自認為是土地的唯一合法所有權人，且沒有感覺到有必要向任何人要求返還該土地，而決不是證明原告之占有。

因此，透過 1991 年 11 月 27 日的公文書，第 5 被告向現第 6 被告及第 7 被告出售了該樓宇（見物業登記局 G-125 冊第 62 頁第 XXX 號標示）。我們對第 5 被告的看法，同樣對第 6 被告及第 7 被告有效，後兩者在訂立該公文書後，其行為是堅信他們是樓宇的所有權人，並經常前往視察。

況且，他們是以所有權人的身份，在完全行使其權利的情況下，在明確顯示其占有的情況下，將該樓宇移轉給第 2 被告。

最後，自向第 2 被告作出移轉後（見 1998 年 3 月 11 日之公文書），後者以唯一所有權人的身份，經常前往該樓宇並承擔該樓宇的所有負擔（尤其是支付物業稅），這些負擔雖然是以前所有權人的名義出具的，但是卻是由第 2 被告結清的。

向第 5 被告作出的移轉完全有效及有效力，因為它是由於其前所有權人甲甲去世而導致的，正如在第 2/91 號財產清冊卷宗中作出的司法判決所承認的那樣。

之後向第 2 被告作出的移轉同樣有效，該移轉以公文書登記。

同樣，第 2 被告不知道（也不可能知道）原告指稱之占有；正如所述，該不動產空置已久，不存在原告占有之的任何明顯表現。

結論是：關於以第 B-25 冊第 59 頁背頁之第 XXX 號在澳門物業登記局標示的樓宇，其訴訟理由不成立。

在維持第 288 頁確定的訴訟前提及恰當遵守形式要求的情況下進行了審判，根據第 439 頁起及續後數頁的合議庭裁判內容確定了有爭議的事實。

各方作出了相關的法律理由陳述。

II. 事實

下述事實已獲證實：

1. 在澳門物業登記局標示的編號為第 B23 冊第 183 頁背頁之第 XXX 號的都市樓宇，按照該標示，位於[···]14 號；

2. 1902 年 4 月 16 日，其取得被登錄在丁（現第 1 被告）名下（見 G2 冊第 128 頁第 XXX 號登錄）；

3. 這一樓宇未見於房地產記錄中；

4. 但是，其在澳門物業登記局中的價值，被指明為澳門幣 270 元；

5.在澳門物業登記局標示的編號為第 B-25 冊第 59 頁背頁之第 XXX 號的都市樓宇，按照該標示，位於[...]16 號；

6.1933 年 3 月 31 日，其取得被登錄在甲甲（現已去世）名下，為此，該人士與樓宇當時的所有權人訂立了買賣公文書（見澳門物業登記局第 XXX 號登錄）；

7.該樓宇因繼承而發生的向辛（現第 5 被告）作出的所有權權利的移轉，在 1991 年 7 月 12 日被登記（見澳門物業登記局 G 冊第 92 頁第 XXX 號登錄）；

8.後者向壬及癸（現第 6、第 7 被告）分別作出了移轉（見澳門物業登記局 G-125 冊第 62 頁第 XXX 號登錄）；

9.之後，後兩者在 1998 年 3 月 11 日又向甲有限公司（第 2 被告）移轉了這一權利（見 G 冊第 XXX 號登錄）；

10.這一樓宇在澳門財政局以第 XXX-00 號登錄，其房地產價值為澳門幣 135 萬元；

11.在澳門物業登記局標示的編號為第 B28 冊第 83 頁之第 XXX 號的都市樓宇，按照該標示，位於[...]18 號；

12.1940 年 10 月 2 日，其取得被登錄在己（現第 3 被告）名下（見 G16 冊第 51 頁第 20.031 號登錄）；

13.這一樓宇在澳門財政局以第 XXX 號登錄在庚協會（現第 4 被告）名下，其房地產價值為澳門幣 6,480 元；

14.位於[...]第 14、16、18 號之樓宇所占的面積，未見於澳門物業登記局中；

15.地圖繪製暨地籍局證明在該地點之第 16 號樓宇的面積為 85 平方米；

16.且在該地點之第 18 號樓宇的面積為 69 平方米；

17.鑑於所標示的方位，當在澳門物業登記局對本案中的每一樓宇進行最初標示時，地圖繪製暨地籍局在 1999 年 1 月 22 日及 3 月 19 日證明，在該地點 14 號的樓宇對應於以第 16 號在物業登記局登錄的樓宇；

18.而在該地點 16 號的樓宇對應於以第 18 號在澳門物業登記局登錄的樓宇；

19.在該地點 18 號的樓宇對應於第 20 號樓宇，它在澳門物業登記局以及房地產記錄中均未見到；

20.1931 年 4 月 16 日，乙社團合法設立；

21.其章程公佈於 1931 年 4 月 18 日第 16 期《澳門政府公報》中；

22.這一協會同樣以第 344 號在澳門身份證明局登錄；

23.根據公佈於 1999 年 2 月 19 日《澳門政府公報》第 7 期第 II 組別中的第 7/SAAEJ/99 號批示，該協會被賦予行政公益法人的法律定性；

24.在 1950 年前不確定日期的某日，[...]第 16 號（現 14 號）樓宇當時的登錄權利人甲甲出於對原告的善心，將其權利贈與了現原告；

25.但是，該贈與一直沒有形成文字或公文書；

26.首先，這是因為當時不了解這一手續的必要性；

27.1950 年 3 月 18 日，原告將位於[...]的樓宇之一（現第 14 號樓宇）租賃給甲乙；

28.換言之，租賃的是‘位於[...]與[街道(1)]街角處的未占用土地（XXX 左側）’；

29.支付唯一的年租金澳門幣 35 元；

30.期限為 5 年，該期限結束後，甲乙有義務將之歸還原告；

31.雙方約定，合同到期後，在規定期限內，甲乙有訂立新租賃之優先權；

32.還約定如果發生遲延支付租金，原告有權要求立即返還不動產；

33.為此，根據上述租賃，在 1950 年 3 月 18 日至 1950 年 12 月之間，甲乙使用並享用該樓宇，並支付相關租金（見 50 頁之收據）；

34.1950 年末，甲乙退出該租賃，向原告返還了該第 14 號樓宇；

35.之後，庚協會向原告申請許可占用該樓宇，作為學校學生的休憩場所；

36.該社團當時已經占用了位於[...]現在號碼為第 16、18 號的樓宇，其起始日期不確定，但

肯定是在 1950 年前；

37.當時建起了一所庚協會的子弟學校以及一座廟宇；

38.但是，事實是：從 1950 年 12 月起，該協會就向原告租賃位於[...]的該樓宇（現在的編號為第 14 號）；

39.定期及及時支付相關年租金澳門幣 30 元；

40.該租金支付給原告的一名職員，他為此每年前往所租賃的樓宇地點；

41.正如現在附入的 1958 至 1965 年、1968 年及 1990 至 1999 年收據所顯示；

42.1966、1967、1969 至 1989 年的收據已經遺失；

43.該租賃直至目前仍未形成書面文件；

44.因為當時不了解這一手續的必要性；

45.直到 1999 年，原告一直租賃位於澳門[...]的該樓宇（現編號為第 14 號），並收取相關租金；

46.原告作出行為時一直堅信自己是現在編號為第 14 號的位於[...]的樓宇的所有權人；

47.至少在 49 年間一直如此；

48.行為公開；

49.沒有任何人對此加以反對；

50.獲大家承認是該樓宇（現編號為第 14 號）的東主及合法所有權權利人；

51.辛在因繼承而登記成為位於[...]第 16 號之樓宇的所有權權利人後（見澳門物業登記局 1991 年 7 月 12 日第 G 號簿冊第 92 頁第 XXX 號之登錄），從未要求原告返還之；

52.不論在透過買賣公文書宣告該樓宇之所有權移轉之時（見 1991 年 12 月 12 日該登記局 G-125 冊第 62 頁第 XXX 號登錄），還是在之後，在 1998 年 3 月 11 日宣告向現第 2 被告作出移轉前，壬及癸也同樣均沒有要求該所有權及占有之返還；

53.最後，時至今日，現第 2 被告同樣不僅沒有通知原告自己是該所有權的登錄權利人，也沒有要求其返還該不動產的所有權及占有；

54.樓宇編號與 Q 項及 S 項所描述的樓宇標示中編號的不同由來已久，其日期不明。

III.理據

應分析事實並適用法律。

本爭訟主要表現在以下問題：

（一）針對訴狀中所指的以及請求中所提及的多個樓宇，是否可以透過積極的取得性時效取得所有權；

（二）以被告甲有限公司名義作出的登記性登錄是否阻止對原告所主張之權利的承認；

*

（一）現應審理請求，分析一下原告作出的行為是否符合所請求之權利的原始取得方式，抑或相反，存在某種事實或法律上的東西阻止這一取得。

1.首先我們發現，原告未得以證實屬於藉時效取得樓宇的占有行為（該等樓宇在物業登記局的標示為第 18 號 — 見 B28 冊第 83 頁第 XXX 號標示 — 及[...]第 20 號。在該地點現在的編號為第 16 號及第 18 號）。因此在這一部分，訴訟理由不成立（見就第 1、2、13、16、23、24、28 號答問題作出的否定及限制性回答以及其他回答）。

況且，原告本人也默示地縮減了其請求，即在作出法律理由陳述時，再次請求承認其權利，但該請求只針對[...]第 16 號（在該地點為第 14 號）之樓宇（以第 XXX 號在澳門物業登記局第 B-25 冊第 59 頁背頁標示）。

2.至於該樓宇的位置及標示，我們要指出，所涉及的正是這一樓宇，即在該地點門牌號為第 14 號的樓宇。而登記標示為 XXX 號的樓宇則是另一回事。對於這一點，雙方均表同意[參閱第 2 被告答辯狀第 3 條至第 12 條，訴狀第 98 條至第 100 條，及上文第 2 點之確認（詳述表 Q 項）]。

3.與第 2 被告所堅持的相反，根據卷宗所指出的標示，原告是澳門[...]第 16 號（在該地點為第 14 號）樓宇的唯一合法占有人，儘管其登錄所有權在被告／答辯人的名下。

該樓宇確實被原告及其前任占有人用益，針對該樓宇，原告及其前任占有人一直表現為是該樓宇的東主，其行為公開且這一點獲所有人承認。

原告將該獲口頭贈與的樓宇用於租賃，透過第三人將其用作兒童休憩場所，並收取其租金。

原告的占有是以和平方式取得的，他以自己的名義並為著自己的利益維持這一占有，目的是自己掌握這一樓宇，利用該樓宇的一切效用，尤其是收取其租金。

原告作出行為時，一直堅信不損害他人權利。

占有是公開的，所有人都知道這一點且無人反對。

這一占有早前由甲甲行使，之後由原告繼續行使及維持，時間始自 1950 年前，至少在 49 年間一直猶如所有權人一樣。因此，原告的占有具有優先性，因為它始於分割登記之前。

事實上，《民法典》第 1268 條第 1 款規定，如果占有早於登記之日（本案即使如此），那麼以占有為依據的推定就具有優先性。而從占有中又產生了現原告對該樓宇之所有權推定。

在某段時間內對所有權權利或用益物權的占有，產生取得該權利的可能性（該權利的行使與相關權利人作出的行為是相符的）—《民法典》第 1251、1260、1261、1262、1287、1296 及 1316 條。

因此，決定積極藉時效取得的，是占有和時間的長短。

4.但是第 2 被告／答辯人認為實質性欠缺藉時效取得之前提，因為原告對物的占有可能並不存在，理由是根本未曾述稱因該贈與而進行過物之交付，也未述稱過贈與人就是該不動產的占有人。

如果係根據《民法典》第 1263 條 a 項取得了占有，那麼便不存在對於取得占有之效果而言屬重要的、必不可少的實質性行為。因此，可能原告只是行使了一項單純的法律權力（例如對物的管理權力）。

但是，被告／答辯人是沒有道理的。我們在此僅遵循一位在世的物權法大師 Oliveira Ascensão 的觀點。這位大師指出，在占有之要素中，‘以此為基礎，我們可以說，人與物之間的關係不一定必須透過實質性行為而表現；只要維持一種事實狀態且在該狀態中不出現妨礙作出這一行為的障礙，即告足夠。實際上我們可以說，只要物從屬於主體之意思，可以使該主體就該物重新作出實質性行為（如果該主體願意這樣做的話），那麼就存在占有之體素。

(...)

對於取得時效或藉時效取得而言，可以說我們的法律接近於 Jhering 的理論，而在一般情況下，根據 Savigny 主張的觀點，只要可以行使實質性行為即告足夠。如果說在 1966 年的法典中沒有對應於第 531 條的規定，那麼這應當被理解為其學說被得以維持。對此，參閱藉時效取得一章。

根本不應期望占有體素只是當存在正常及完整的用益時才真正存在，能否繼續占有與事實狀況（即占有之基礎）無關，而是與在占有之上設定的法律關係有關。尤其不能說只要不存在實際用益便不存在占有之體素，且只有占有之法律狀況因法律之規定而延伸，直至嗣後發生阻卻行使占有之事實為止。正如我們所見，即使是在根本沒有行使占有的實際可能性的情況下，法律狀況仍然延伸。

(...)

只要人與物之間存在這樣一種關係，即物從屬於人的意思（它表現為可以繼續用益），便足以使占有之體素存在。’（《Direitos Reais》，1971 年，第 244 頁）

5.但是用於藉時效取得的良好占有必須是公開的、和平的。不強制要求該占有是有憑據的，或者甚至也不要求是善意的。占有的這些特點，只對藉時效取得之期間的延長或者縮短具重要性（《民法典》的第 1294 條至第 1297 條）。

此外，只要被恰當證明，法律甚至允許占有之繼承 — 它不喪失特點及持續性，即沒有期間之中斷，參閱《民法典》第 1255 條 — A. Varela,《CC anotado》，第 5 卷，第 13 頁及 H. Mesquita:《Reais》，第 103 頁。

在 1967 年《民法典》中，如欠缺對取得憑證或單純占有的登記，藉時效取得的期間為 15

年（如屬善意）及 20 年（如屬惡意）— 第 1296 條。

如果有取得憑證及其登記，則按照是屬於善意還是惡意，有關的期間分別為 10 年或 15 年 — 第 1294 條。

如果沒有對取得憑證登記，而有對單純占有之登記，則有關期間為 5 年（如屬善意）或 20 年（即使非屬善意）— 第 1295 條。

在本案中，在純屬私人範疇內，原告在所有這一時間內，以其占有之方式和和平及持續地占有該樓宇，一切均表現得像是其所有權人一樣，所有人都承認這一點，其行為公開，毫無疑問原告已經取得了權利（該權利對應於藉時效取得而作出之行為），因此也取得了所有權。

6.經 7 月 4 日第 2/94/M 號法律修訂的《土地法》第 5 條第 4 款規定：‘倘有關都市房地產無取得文件或其紀錄或繳付地租的證據時且由私人占有達二十年以上者，推定為向本地區長期租借，而有關於利用權按民法規定可藉時效取得。’

在本案中，毫無疑問，權利之憑證以移轉人甲甲之名義登錄。

我們確實將之設想為一個可以藉時效取得的私產樓宇（在此，藉時效取得被理解為因一種事實狀況／一種單純的表像變為法律狀況，而產生的物權權利的原始取得方式），它使對物行使經濟管理的人受益 — P. Lima 及 A. Varela：《CC anotado》，第 1287 條。

可能作出的最大區別，是要細分公產、國家私產以及那些不屬於這兩類而屬於私人財產的財產。Castro Mendes 在《Teoria Geral do Direito Civil》（1979 年，第 2 卷，第 181 頁）中主張，公產的特點是對國家（它擁有“至上權”）作為權利人的財產具有直接及即刻的權力，這一點對於依據《民法典》第 202 條第 2 款之規定，將私人占奪的可能性排除在外這一目的而言，是重要的。該第 202 條第 2 款規定，‘凡不可成為私權標的物者，均視為非融通物，例如屬公產之物。’國家的私產指由國家在不具當局權力的情況下支配的財產總和，換言之，這些財產按照私法之規定被支配，均屬於相關的法律交易範疇 — Menezes Cordeiro：《Dtos reais》，1979 年，第 178 頁。私產中包括可按共同規定處分的財產，但他們不屬於私人法律交易範疇這一事實又不妨礙法律可以對其轉讓規定限制，從而產生了可處分之私產與不可處分之私產之間的區別，這一區別一般基於是否將其交給某一公共部門支配或者是否為了公益目的支配。

根據《民法典》第 342 條第 1 款及第 2 款，創設權利之事實，由主張權利之人負責證明；就他人所主張之權利存有阻礙或消滅權利之事實，由主張權利所針對之人負責證明。原告為自己主張（已延長之）占有並以此推定自己是所行使的權利的權利人 — 《民法典》第 1268 條第 1 款。還有：原告陳述並證明了原始取得的唯一（極為完整的）方式。在此，舉證責任所產生的原則要求不能得出結論認為：僅憑不存在移轉的要式憑證，便可以認為在主張藉時效取得之時，土地是無主的。

因此，從這一角度且特別就本案而言，由於有關樓宇已經確定性進入了私產範疇，不應該在這裏探討無主土地問題以及不可透過藉時效取得而取得該土地的問題。

*

（二）第 2 被告還提出了阻礙承認原告權利的另一問題。該被告以《民法典》第 291 條為依據，該條規定：對涉及不動產或須登記之動產之法律行為宣告無效或撤銷，不影響善意第三人以有償方式所取得之涉及該等財產之權利，但第三人之取得登記須先於無效之訴之登記，又或先於第三人在向其中一方當事人取得權利前作出的行為之撤銷。

被告／答辯人在這裏也不持理據。因為《民法典》第 291 條與之前生效的《物業登記法典》第 85 條一樣，規範的是法律行為的無效以及在多種移轉中的優先性（重點強調的是登記），而不是規範登記優先於原始取得之情形。這是登記法本身規定的保留（現行《物業登記法典》第 5 條第 2 款及前法典第 7 條第 2 款 a 項）— 參閱 Isabel Pereira Mendes：《Estudos sobre Registo Predial》，1998 年，第 50 頁至第 51 頁、第 102 頁至第 103 頁及在第 94 頁至第 95 頁也講述了類似的情況；還可參閱其對《物業登記法典》第 17 條的註釋。

這是因為移轉登記只有簡單的宣告作用，它不賦予權利，也不剝奪權利，只是保證取得人取得轉讓人過去確實對物擁有的權力。因此，如果不證明移轉人之占有，那麼其對占有的移轉力也

就無從談起。

關於這一點，Oliveira Ascensão 教授指出，沒必要談及 *usucapio contra tabulas*，‘因為我們面對的，是關於創設（權利）之公開性的一個盡可能簡單的、協調的制度。在就物的相互不相容的權利的衝突中，有效的是實體規則；但是，如果某人因為信任登記狀況而善意地以有償方式作出了取得行為，那麼他就擁有了一項權利，這一權利優於真正的權利人的權利。但是，在解決物權權利取得人之間的衝突時，決不能反對藉時效取得作為最後的理由，真正的權利人在此可以按照一般規定主張藉時效取得’ — 前引書，第 415 頁。

俱經考量，茲予裁判。在此還應該指出，本人不接受命令取代門牌編號的請求，這純屬行政權限範圍，而且本人相信必須重新處理樓宇標示，使之與現實相符而非不符。

*

IV. 決定

基於所述之理由，本人裁定訴訟理由部分成立及獲證明，因此，本人宣告原告為位於澳門[...]第 16 號樓宇（在該地點為第 14 號，以第 XXX 號標示於澳門物業登記局第 B-25 冊第 59 頁背頁）之東主及所有權之合法權利人，並具一切法律後果，尤其為著在該登記局進行取得登記之效果。

本人還宣告，**對於原告而言**，辛透過分割手段對澳門[...]第 16 號樓宇（以第 XXX 號標示於澳門物業登記局第 B-25 冊第 59 頁背頁）所有權權利之取得（見該登記局 G 冊第 92 頁第 XXX 號登錄）**無效力**；壬及癸透過買賣公文書對澳門[...]第 16 號樓宇（以第 XXX 號標示於澳門物業登記局第 B-25 冊第 59 頁背頁）所有權權利之取得（見 G 冊第 62 頁第 XXX 號登錄）**無效力**；甲有限公司透過買賣公文書對澳門[...]第 16 號樓宇（以第 XXX 號標示於澳門物業登記局第 B-25 冊第 59 頁背頁）所有權權利之取得（見 G 冊第 XXX 號登錄）**無效力**。

本人還命令**取消**上述各項移轉在澳門物業登記局之登記。

本人還裁定下述訴訟部分理由不成立及未獲證明：關於位於澳門[...]第 18 號樓宇（在該地點為第 16 號，以第 XXX 號標示於澳門物業登記局第 B-28 冊第 83 頁）以及另一未標示之樓宇（在該地點為 18 號）及另一在登記局被標示為第 14 號之樓宇（第 B-23 冊第 183 頁背頁第 XXX 號）的訴訟部分。同時判在這一部分針對第 1、3、4 被告的請求理由不成立。

訴訟費用由第 2 被告及原告支付，其比例為：被告／答辯人甲支付訴狀第 11 條給出的金額；原告支付第 5 條及第 15 條給出的金額。

（...）”（參閱有關判決書內容，卷宗第 462 頁至第 479 頁背頁原文）。

為此效果，第 2 被告／現上訴人在其上訴理由陳述中作出結論並請求如下：

“（...）

1. 儘管位於[...]第 16 號樓宇（在該地點為第 14 號，以第 XXX 號標示於澳門物業登記局）**是以上訴人的名義登錄（見第 XXX 號登錄）**，但是原判還是以被上訴人藉時效已經取得該樓宇為由，宣告被上訴人是該樓宇的東主及所有權權利的合法權利人，並因此命令取消該登錄。

2. 但是，在本卷宗中，被上訴人未得以證明他是該不動產的占有人，因此他藉時效取得該樓宇不具備 1966 年《民法典》第 1287 條要求的前提之一。

3. 的確，獲得證明的僅僅是：該樓宇由甲甲 贈與被上訴人。但這一贈與是透過欠缺形式的無效合同作出的。

4. 儘管被上訴人多次重申他一直表現為所有權的唯一合法權利人，但是在具體層面上，他僅僅證實就該不動產曾訂立過兩份租賃合同，**從未陳述他曾經就該不動產作出過任何實質性行為**。

5. 根據 1966 年《民法典》第 1263 條 a 項，只有作出相當於行使本權之實質行為，才對占有之取得的效果具有重要性。**換言之，根據這一規定取得占有時，必須就物作出實質行為，僅僅訂立法律行為是不足夠的**，即使堅信乃是以所有權人的身份作出行為亦然。

6. 租賃只是一項單純的管理行為及純粹的法律行為（參閱 1966 年《民法典》第 1024 條），租賃不能成為占有之取得的理由，因此必須得出結論認為：**根據法律規定，被上訴人作出的僅有的行為** — 即兩個租賃 — **不是其主張的占有人身份的理由**。

7. 但是儘管如此，原判還是毫不遲疑地得出結論認為，被上訴人過去和現在確實是上述以上

訴人名義登錄的樓宇的合法占有人，為此，原判以據稱曾向被上訴人移轉占有的前所有權人的占有作為依據。

8.但是，在本卷宗中，關於該不動產的前權利人的占有未作出任何陳述，因此也就未獲證實，被上訴人只是十分簡單地述稱該不動產是由甲甲贈與他。

9.贈與作為一種具有物權效力的合同（參閱 1966 年《民法典》第 408 條及第 954 條），其存在不意味也不允許被推定為該贈與人是該不動產的占有人，更不能意味著或者被推定為贈與人已經交付了不動產。

10.因此，原判以樓宇的前權利人之占有為依據時（甚至聲稱‘占有之繼承，不喪失特點及持續性’），是基於未獲證實或根本未被當事人陳述的事實，因此違反 1961 年葡萄牙《民事訴訟法典》第 659 條第 3 款之規定以及該法典第 264 條及第 664 條明確規定的處分原則。

11.總而言之，根據卷宗中確鑿的事實，不論是出於對不動產作出實質行為的原因，還是出於相關交付方面的原因，又或者出於占有之創設方面的原因（見 1966 年《民法典》第 1263 條 a、b、c 項），均應否認被上訴人已經取得對該樓宇的占有。的確，此等占有之取得方式中的任何一種方式，其前提都是不具備的，而且被上訴人也根本沒有述稱過這些前提。

12.在排除了法律規定的其他占有之取得方式後，必須得出結論認為：被上訴人不可能已經藉時效取得上述不動產，因為欠缺這一制度的基本前提之一，即：占有。

13.最後，原判在“就藉時效取得之效果而言的良好占有”事項上還有一處明顯錯誤。

14.的確，原審法官所引用的 Oliveira Ascensão 教授的下述見解是完全正確的：‘人與物之間的關係不一定必須透過實質性行為而表現；只要維持一種事實狀態且在該狀態中不出現妨礙作出這一行為的障礙，即告足夠’。但是，這時指在占有之保留事項上，在此事項上，Savigny 的觀點具主流地位（參閱 1966 年《民法典》第 1257 條第 1 款）。

15.但是，該教授指出，對於藉時效取得之效果而言，正如原判所明確引用的那樣（儘管原判並不理解這一點），有效的是 Jhering 的理論，即：就藉時效取得之效果而言的良好占有，是一種有效的、必須作出實質行為的占有，因為‘如果消滅真正的權利人的權利，並且使同樣未作出任何使物的利用有益於社會之活動的人受益，那麼這在價值方面是矛盾的’。

16.被上訴人未陳述曾經針對以上訴人名義登錄的樓宇作出過任何實質行為。在此情況下，必須得出結論認為：根據法律及善意學說（尤其是 Oliveira Ascensão 教授的學說），上訴人指稱的占有不是就藉時效取得之效果而言的善意占有。

17.因此，不能像原判那樣承認被上訴人已經透過這一途徑取得了所有權權利，並損害上訴人。

18.但是，如果不這樣認為（在此僅出於辯護方面的謹慎而如此假設），永遠可以說在對某些答問題的回答方面，合議庭對事實事宜的審判是錯誤的。

19.的確，該合議庭在第 3 及第 22 答問題中，將被上訴人不了解贈與及租賃合同必須具有的法定形式這一點視作已獲證明，這與附入卷宗的多個證據資料是矛盾的。

20.這些證據資料恰恰顯示，被上訴人是了解的。因此的結論是：與所證實的相反，被上訴人確實沒有訂立第 1 及第 16 答問題所指的無要式贈與及租賃，因為如果他希望這樣，就不會不使用必要的法定形式。

21.因此，應廢止原判，並由另一項根據已獲證明的事實，裁定本訴訟理由因未獲證明而完全不成立的判決取而代之；但是如果不這樣理解，則應依據 1999 年《民事訴訟法典》第 629 條第 1 款，變更對事實事宜作出的裁判（在第 1、3、16 至 23 答問題方面，即應裁定未獲證明，並必然地使訴訟理由不成立），或至少根據該條第 2、3 款，命令更新或重新調查證據，以伸張正義！”（參閱卷宗第 504 頁至第 507 頁的上訴理由陳述最後部分的内容原文）。

二、原告／被上訴人針對這一上訴作出回覆，主張上訴理由不成立，在其針對性上訴陳述書結尾部分總結的理由如下：

“（…）

1. 對辯論聽證及審判聽證中調查的事實事宜，合議庭正確及慎重地作出了審判及審理。
2. 上訴人認為被錯誤審判的事實要點及證據手段（上訴人認為，必須對被爭執的事實事宜要點作出不同於原判的裁判），與辯論聽證及審判聽證中被確實證明的事實事宜以及有關訴訟程序中載明的證據手段毫不相符。
3. 不能指責就事實事宜中確定的、且由上訴人在其理由陳述中詳述的要點作出的裁判是有缺漏的、含糊不清的或相互矛盾的。
4. 上訴人指明的證人在辯論聽證及審判聽證中未能證明任何東西，尤其未能證實與上訴人在其分條屢述中分條陳述的事實事宜有關的答問題。
5. 因此，就上訴人在其理由陳述中爭執的事實事宜而言，針對現被上訴人提交之證據，不存在任何相反意義上的證據。
6. 因此，上訴人現提起的本上訴乃是用作延遲目的，僅僅旨在拖延一項無可置疑正確的裁判轉為確定。
7. 因為被上訴人在本卷宗中已經證明自己是[···]第 16 號樓宇（在該地點為第 14 號，以第 XXX 號標示於澳門物業登記局）的占有人。在本案中，具備 1966 年《民法典》第 1287 條要求的前提，可由被上訴人藉時效取得之。
8. 在本文中，已經證實現被上訴人對[···]第 16 號樓宇（在該地點為第 14 號）的占有是和平的、公開的，也是被所有倘有之利害關係人所知道的（見《民法典》第 1262 條），而且是非暴力取得的（見《民法典》第 1261 條），且至少 49 年。
9. 因此，被上訴人的佔有是就藉時效取得之效果而言的善意占有。
10. 從已獲證實的事實情狀中可以得出結論：在本文中已經具備了決定被上訴人取得[···]第 16 號樓宇（現在的號碼為第 14 號）之所有權權利的所有要件。
11. 上訴人指稱實質性欠缺藉時效取得之前提，因為被上訴人對物的佔有可能並不存在，理由是根本未曾述稱因該贈與而進行過物之交付，也未述稱過贈與人就是該不動產的占有人。但是上訴人不持理據。
12. 在本文中，已經證實：不論是辛（在登記之後因繼承而成為該不動產所有權權利人者），還是壬及癸（他們透過買賣公文書宣告該樓宇之所有權移轉），又或者現上訴人，均不僅沒有通知被上訴人他們是相關的所有權權利的登錄權利人，而且也從未向被上訴人要求過返還該不動產的所有權或佔有。
13. 上訴人還指稱欠缺就藉時效取得之效果而言的良好佔有。
14. 同樣已經獲得證實的是：被上訴人將該獲口頭贈與的樓宇用於租賃，透過第三人將其用作兒童休憩場所，並收取其租金。
15. 在本文中同樣已經證實：這一占有早前由甲甲行使，之後由被上訴人繼續行使及維持，時間始自 1950 年前，至少在 49 年間一直猶如所有權人一樣。因此，被上訴人的佔有具有優先性，因為它始於分割登記之前。
16. 因此，在本文中，被上訴人在所有這一時間內（至少 49 年），以其占有之方式和平及持續地佔有該樓宇，一切均表現得像是其所有權人一樣，所有人都承認這一點，其行為為公開，已經取得了權利（該權利對應於藉時效取得而作出之行為），因此也取得了所有權。
17. 就針對答問題的回答，上訴人未提出任何聲明異議。
18. 合議庭的心證基於在辯論及審判聽證中聽取的證人證言、對附入卷宗中的文件進行的批判性及比較性分析和評價，以及法院在聽證階段前往該地點而得出的直接認識。
19. 而且，原判乃是基於已被陳述且嗣後在辯論及審判聽證中獲得證實的事實。
20. 因此，上訴人聲稱（正如在其理由陳述中聲稱的那樣）合議庭對事實事宜作出的審判是錯誤的這一說法，是完全沒有道理的。
21. 最後，上訴人的理據對於質疑裁判依據而言，沒有充分及必要的力量。”（參閱卷宗第 531 頁至第 534 頁內容原文）。

三、對卷宗的初步檢查及法定檢閱已畢，應對本上訴進行裁判。

四、尤其在注意到上訴狀結論內容後，我們首先發現，第 2 被告為了請求其上訴得直，援引了兩組理由。第一組理由是主要理由，綜述於該文書的第 1 點至第 17 點結論中，該被告請求根據被視作已獲證明的事實，裁定引致本上訴之訴訟的訴訟理由完全不成立。第二組理由是補充性質的，綜述於該等結論第 18 點至第 20 點中，請求依據澳門《民事訴訟法典》第 629 條第 1 款（該法典僅僅適用於本上訴中與上訴事項本身有關的部分 — 參閱核准該法典的法令第 2 條第 2 款及第 6 款 c 項），變更原審法院對事實事宜作出的裁判（在第 1、3、16 至 23 答問題方面，因其認為應裁定它們未獲證明，並必然地使訴訟理由不成立），或至少根據該條第 2、3 款，命令更新或重新調查證據。

（一）我們首先分析第 2 被告的主要請求，並象該上訴人僅僅為此效果而堅稱的那樣，必要地假設有關的事實事宜已經被一審裁判者正確裁定。

經仔細分析一審終局判決文本中的法律理由說明（即上文已經恰當引述的、依據適用於訴訟事項上的法律規定而在現在被提出爭執之部分），我們認為上訴人在其上訴的這一部分所堅持的所有論點已經被該判決書製作法官／合議庭主席精闢地全盤駁斥，因此，根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款規定的許可，我們僅需贊同其依據，並將之作為駁回本上訴有關部分的具體解決辦法。

（二）得出上述結論後，還必須審理上訴人提出的補充請求。這一請求實質上是爭執一審法院針對上訴人在其上訴理由陳述中指出的某些要點而對事實作出的裁判。

在卷宗中，我們不認為原審合議庭在對有關的事實事宜進行審判時有任何錯誤，因為我們不認為該合議庭在其心證形成過程中（該心證基於“在聽證中聽取的多個證人證言，這些證言已根據其內容及證人與利害關係人的關係被批判性評估，考慮到了其中每一個人的無私、公正或無利害關係的程度，以便對所敘述的事實真相形成一個總結”；該心證還基於“對附入卷宗的文件的批判性及比較性分析與評價，尤其是與第 48 頁至第 73 頁文件有關的文件、附入的照片、地籍資料、登記證明書以及法院在聽證階段前往該地點而得出的直接認識” — 參閱卷宗第 439 頁至第 441 頁，關於事實事宜的合議庭裁判所載的原審法院合議庭法官據以形成心證之證據手段之指明）違反了常理中的任何人類經驗法則或在對事實事宜範疇內有效的“職業操守”（*leis artis*），因此，本上訴狀第 19 點及第 20 點之綜述，只不過是第 2 被告從其個人角度上對事實真相的一種單純主觀解釋，目的是質疑一審法官在對事實事宜中現在被第 2 被告具體爭執的幾點進行審判時的自由心證。請注意，就這幾點而言，不存在任何形成法定證據或“預設標準”之證據的證據法規則，而且現上訴人從其角度上看到的“對事實的說法”中的具體要點（它們已被綜述於其理由陳述第 19 點及第 20 點之結論中），對於原審法院針對本上訴中被質疑部分作出的司法裁判而言，也不是實質性的。

因此，這部分上訴不能得直。

（三）綜上所述，必須裁定上訴理由全部不成立，這甚至是因為應在此讚揚被上訴的裁判，因為它面對被正確視作確鑿的事實情狀，具有法律上的依據，因此不具有現上訴人指責的任何不法性。

五、綜上所述，本合議庭裁判駁回上訴，本審級的訴訟費用由第 2 被告繳納。

陳廣勝（裁判書製作法官） — 蔡武彬 — 賴健雄