

卷宗編號： 105/2013

日期： 2013 年 04 月 25 日

關鍵詞： 訴訟形式錯誤之爭辯、占有成立的要件、惡意訴訟、民事損害賠償要件、單方終止租約提前通知期間

摘要：

- 訴訟形式錯誤所引致的無效，僅得在答辯前或在答辯之書狀內提出爭辯。
- 占有(posse)的成立需同時具備體素(對物件的使用)及心素(以所有權人心態在使用)這兩個要件。在沒有任何關於被告們是以所有權人的心態在使用有關土地的事實獲證實，且被告們亦沒有就有關認定提出任何爭議的情況下，以時效取得有關土地的請求應予以駁回。
- 倘被告們從沒有質疑有關買賣公證書是虛假或無效，且承認向原告承租有關土地，但卻在答辯中完全否定有關買賣的真實性及原告出租有關土地的事實，符合《民事訴訟法典》第 385 條第 2 款 b)項的規定，應判處彼等為惡意訴訟人。
- 在惡意訴訟的法定處罰幅度內，法官享有一定的自由裁量空間以根據實際情況定出其認為合適之罰款金額。上級法院只有在明顯錯誤或絕對不合理情況下才可作出更改。
- 構成非合同民事賠償責任的要件如下：1)事實，即自願的作為或不作為；2)行為的不法性，即侵犯他人權利或侵犯旨在保護他人利益之法律規定；3)過錯，包括故意和過失；4)損害的存在，即財產或精神方面的損害；5)不法行為和損害之間存有適當的因果關係。

- 上述五大構成要件需同時存在，缺一不可。
- 在未能證實被告們的行為對原告造成確實損害的情況下，駁回有關賠償請求的決定是正確的。
- 單方終止租約提前通知期間是由合同期間(倘沒有續期的情況下)或續期期間屆滿時起計(根據《民法典》第 1039 條第 2 款之規定)。

裁判書制作人

何偉寧

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號: 105/2013

日期: 2013 年 04 月 25 日

上訴人: A(原告)

D、E、F、G、I 及 J(第三、四、五、六、八及九被告)

被上訴人: 同上及 B、C、H 及 K(第一、二、七及十被告)

*

一.概述

就原告 A(詳細身份資料載於卷宗內)針對第一至第十被告 B、C、D、E、F、G、H、I、J及 K(詳細身份資料載於卷宗內)提起的訴訟，初級法院民事庭於 2012 年 09 月 03 日作出以下判決：

1. 判處第一至第十被告 B、C、D、E、F、G、H、I、J及 K承認原告 A 對以下土地具有承批權:
 - 標示於澳門物業登記局 10820 號 B29 簿冊第 54 頁，位於 XX 大馬路 1 號，總面積 83.24 平方米之都市用地;
 - 標示於澳門物業登記局 10821 號 B29 簿冊第 54 背頁，位於 X 大馬路 3 號，總面積 66.44 平方米之都市用地;
 - 標示於澳門物業登記局 11294 號 B30 簿冊第 103 頁，位於 X 大馬路，總面積 495.34 平方米之農用地;
 - 標示於澳門物業登記局 9464 號 B26 簿冊第 213 頁，位於 X 大馬路，總面積 1,110.32 平方米之農用地;
2. 著令被告遷出標示編號 10820 號及 10821 號土地，將其空置後返還予原告;

3. 駁回原告提出的其他請求，開釋各被告;
4. 駁回第三、四、五、六、八及九被告 **D**、**E**、**F**、**G**、**I**及 **J**要求本院宣告位於標示編號 10820 號及 10821 號土地的二所房屋已被燒毀及不宜人居之起訴，開釋原告;
5. 宣告現時位於標示編號 10820 號及 10821 號的二所房屋是由第一被告 **B**自資興建的;
6. 駁回第三、四、五、六、八及九被告提出的其他反訴請求，開釋原告;
7. 判處第三、四、五、六、八及九名被告為惡意訴訟人，處以 10UC 罰金。

*

原告 **A**不服上述判決，向本院提出上訴，理由詳載於卷宗第 1894 頁至 1918 背頁，有關內容在此視為完全轉錄¹。

¹ 原告的上訴結論如下:

- I. O Governo da Colónia de Macau concedeu à A. um terreno com a área de 1,755.34 m2, situado junto à Av. XX, que constituía o Talhão n.º 36 da planta de distribuição de terrenos desta cidade, destinados a estaleiros e estâncias de madeira, confrontando por NE, com o estaleiro n.º 35 da Av. XX, por SE, com a Av. XX, por SW, com a Trav. dos Estaleiros e por NW, com a Bacia do Patane, que era constituído por quatro parcelas, uma primeira, com a área de 1,110.32 m2, descrita na Conservatória do Registo Predial desta Comarca sob o n.º 9464, fls. 213, do Livro B-26, uma segunda, com a área de 83.24 m2, descrita na mesma Conservatória sob o n.º 10820, a fls. 54 do Livro B-29, sobre a qual está construído o prédio n.º 1 da Av. do XX, uma terceira, com a área de 66.44 m2, descrita na mesma Conservatória sob o n.º 10821, a fls. 54v do Livro B-29, sobre a qual está construído o prédio n.º 3 da Av. do XX, e uma quarta, com a área de 495.34 m2, descrita na mesma Conservatória sob o n.º 11294, a fls. 103 do Livro B-30, pelo prazo de 50 anos a contar de 01.01.1944 (já renovado por um período de 10 anos, a contar de 01.01.1994, e por outro período de 10 anos a contar de 01.01.2004), com a taxa anual de ocupação, nos primeiros 10 anos, de MOP\$0.09 por m2, a rever de 10 em 10 anos pela Comissão de Terras, paga adiantadamente de 1 a 15 de Janeiro de cada ano, para manter uma estância de madeira, bem como os prédios n.ºs 1 a 3 da Av. de XX, por escritura de 9.10.1950, lavrada a fls. 67 do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 88 da Repartição dos Serviços de Fazenda.
- II. Quando do registo da aquisição do direito a favor da A. na Conservatória do Registo Predial

-inscrição n.º 4040, fls. 181 do Livro F-6, determinada pela Ap. 11 de 14.11.1950-, que teve por título a referida escritura, deveria ter sido feita oficiosamente a anexação das descrições relativas aos quatro prédios, pois objecto da concessão era um terreno, composto dos prédios descritos sobre esses quatro números, pois o art. 219.º do Código do Registo Predial [Decreto n.º 17070 de 04.07.1929], assim o impunha.

- III. Um terreno onde estão implantados edifícios, que servem de loja à estância de madeiras explorada no terreno, é um prédio urbano, à altura da aquisição (1950) e desde então até ao presente - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação do art. 374.º do Código de Seabra, em vigor em 1950.
- IV. A A. tem a seu favor as presunções legais juris tantum estabelecidas nos art.s 1178.º, n.º 2 -que estabelece que a pessoa que tem título está na posse do direito desde a data do mesmo título-, 1193.º, n.º 1 - o possuidor goza da presunção da titularidade do direito, se inexistir presunção fundada em registo anterior ao início da posse- ambos do C.C. e no art. 7.º do Código do Registo Predial- o registo definitivo constitui presunção que o direito existe e pertence ao titular inscrito-, resultantes da posse titulada, ainda que o transmitente, no caso Long Si em 1950, houvesse continuado a deter a coisa, a título de arrendatário-, ao abrigo do constituto possessório, previsto no art. 1188.º, n.º 1, do C.C.
- V. A A. logrou provar que, desde a venda, se passou a comportar como dona do terreno (art. 7.º-B da Base Instrutória), pagou os encargos inerentes (art. 7.º-C da Base Instrutória), arrenda-o e recebe a renda (art. 7.º-D da Base Instrutória), com a convicção de não lesar os direitos de outrem (art. 7.º-H da Base Instrutória), ou seja, que está a exercer uma posse titulada e de boa fé, desde a data em que adquiriu o terreno.
- VI. Os RR., nos termos da lei, estão pois obrigados a reconhecer que o direito de propriedade desmembrado e o direito parcelar de arrendamento concedido, relativos ao terreno, composto pelas quatro descrições, são, respectivamente, da titularidade da Região Administrativa Especial de Macau e da associação A. e, assim, foram condenados na sentença do tribunal "a quo".
- VII. Os RR. só poderiam ser absolvidos do dever de restituir o terreno a A. se provassem a existência de uma relação obrigacional que lhes concedesse o direito de reter ou deter o terreno cuja restituição a A. pediu.
- VIII. A "natureza" dos prédios que consta da descrição na Conservatória do Registo Predial de Macau é uma "natureza fiscal", que provém do Regulamento da Contribuição Predial Urbana (art. 3.º, n.ºs 1 e 2 da Lei n.º 19/78/M de 12.08), sendo considerados urbanos os prédios que devam constar inscritos na Matriz Predial e rústicos os que o não devam-, que em nada coincide com a classificação dos prédios em rústicos e urbanos que consta do art. 195.º do Código Civil -que seria sempre a que relevaria para determinação do regime do arrendamento.
- IX. Só constam provados factos para integrar um contrato de arrendamento da totalidade do terreno e prédios nele implantados celebrado, para fins comerciais, com B, feito por forma de escrito particular em 02.06.2003, renovado, igualmente por escrito particular, pelo prazo de dois anos, com termo em 31.05.2007.

-
- X. Este contrato, foi denunciado pela A. por carta registada de 15 de Fevereiro de 2007, efectivamente recebida pelo arrendatário, com a antecedência de 90 dias - antecedência para a denúncia exigida para contratos ou renovações de prazo igualou superior a um ano e inferior a seis anos-, relativamente ao termo do prazo do contrato ou da renovação, pelo que se tem de ter por finda a relação contratual de arrendamento entre a A. e o 1.º R., B, única existente- entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação dos artigos 1038.º e 1039.º do C.C.
- XI. Provado que "os RR. enviaram à A. cartas com declaração do seguinte teor: "através de actos impróprios pretender a A. subtrair-lhe o terreno, de haver aproveitado brecha da lei para registar a seu favor mil setecentos e tal metros quadrados, quando só lhe foram vendidos cerca de cento e cinquenta, pelo seu antepassado Jong Si, de usurpar o terreno e defraudar os elementos da família Iong" [5.º da Base Instrutória], "fizeram declarações com o mesmo teor em conferências de imprensa, em artigos de jornais chineses locais e cartazes afixados nos prédios n.ºs 1 e 3 da Av. do XX [6.º da Base Instrutória]" e que "o teor de tais declarações é susceptível de atingir a credibilidade, prestígio e confiança que a maioria da população de Macau confere à Autora [7.º da Base Instrutória]", verifica-se que os RR.violaram o direito à honra da A. e que o teor das declarações feitas pelos RR. têm as qualidades necessárias (significado de "susceptibilidade" no contexto) para atingir a credibilidade, prestígio e confiança da A. junto da população de Macau, pelo que, existe dano, embora não liquidado - entendimento contrário faz indevida aplicação e interpretação do artigo 477.º do C.Civil.
- XII. Provado que "a Autora pretende construir, nos prédios referidos em B) a E) dos factos assentes, um edifício, em regime de propriedade horizontal, no âmbito dos contratos de desenvolvimento para habitação [8.º da Base Instrutória] ", "para o efeito, tendo solicitado à DSSOPT a planta de alinhamento oficial que defere os condicionalismos fixados à construção no local [9.º da Base Instrutória], e que "o atraso na construção significa um acréscimo no preço das obras de demolição e construção [12.º da Base Instrutória]", "dada a taxa de inflação nos custos dos materiais e mão de obra que se verifica em Macau [13.º da Base Instrutória]", provado está que a ocupação ilícita do terreno concedido por arrendamento à A. pelos RR. está causar atraso na construção do prédio e que o atraso causa danos à A. por significar um acréscimo no preço das obras de demolição e construção, dada a inflação nos custos dos materiais e mão de obra necessários à construção que se verifica em Macau - pelo que estão provado danos e nexos de causalidade, embora seja impossível quantificar o montante exacto dos danos causados dada a sua natureza continuada e por os mesmos só cessarem com a indevida ocupação que os RR. fazem do terreno concedido - entendimento diverso faz indevida interpretação e aplicação do art. 470.º do Código Civil.
- XIII. Provado que por parte dos RR. houve uma consciente e grave alteração da verdade dos factos, uma dedução de oposição cuja falta de fundamento a parte não podia ignorar e ocorreu um uso reprovável dos meios processuais com o fim de conseguir um objectivo ilegal, é manifestamente insuficiente e desadequada uma multa de 10UC, ou sejam, MOP\$6,600.00.

同時，第三、四、五、六、八及九被告 **D**、**E**、**F**、**G**、**I**及 **J**亦不服該判決，向本院提出上訴，理由詳載於卷宗第 1950 頁至 1956 背頁，有關內容在此視為完全轉錄²。

雙方就對方提出之上訴作出了答覆，有關內容分別載於卷宗第

² 被告們的上訴結論如下：

- A. A douta sentença recorrida foi produzida como se de acção de despejo se tratasse, o que, com o respeito devido, feriu duplamente a lei adjectiva: pois não só se desrespeitou a forma legal aplicável (a acção especial prevista nos art.ºs. 929.º e ss do Código de Processo Civil), como acabou por decidir ultra peiitum, e confundindo a posição do 1.º Réu com a dos demais Réus na posição de inquilino(s).
- B. Com isto, a decisão recorrida violou o comando do n.º 1 do art.º 564.º do Código de Processo Civil, como ainda cometeu a nulidade prevista no art.º 145.º do mesmo Código (passe a importância meramente histórica deste vício, por via do disposto no art.º 150.º do Código de Processo Civil).
- C. Acresce que, o facto de na mesma sentença se terem apreciado os demais pedidos da Autora revela a admissão da cumulação de pedidos em manifesta violação do disposto no art.º 391.º e art.º 65.º do Código de Processo Civil.
- D. Deu-se por provado que os Réus têm residido nos prédios referidos em B) a E) dos factos assentes e têm utilizado os mesmos para exploração de uma estância de madeiras até à presente data (vide a douta sentença a fls. 1864), e isto desde 1948 (fls. 1863), portanto, ao longo de quase 65 anos. E se é certo que se fala, nos autos, de um arrendamento celebrado entre a Autora e o 1.º Réu no ano de 2003, fica contudo por esclarecer a que título os demais Réus utilizaram e utilizam os mesmos imóveis e, igualmente, a que título o fizeram durante cerca de 55 anos, i.e., entre 1948 e 2003.
- E. Não obstante, o douto Tribunal a quo concluiu que cada um dos Réus usou os quatro prédios dos autos com base numa relação arrendatícia iniciada em 1948! - juízo que produz, portanto, sem suficiente apoio fáctico e ao arrepio da matéria provada, revelando insuficiência e contradição entre a fundamentação e a conclusão a que chegou, incorrendo nas nulidades previstas nas als. b) e c) do n.º 1 do art.º 571.º do Código de Processo Civil.
- F. Salvo o devido respeito, a douta decisão recorrida errou ainda no juízo proferido acerca da insusceptibilidade da aquisição por usucapião do domínio útil dos prédios dos autos, domínio este que não chegou a considerar.
- G. A douta decisão recorrida condenou indevidamente os 3.º a 6.º, 8.º e 9.º Réus em multa por litigância de má fé. A indemonstração de um facto alegado tem consequências para a matéria dada, ou não, por provada. Não pode é significar tratar-se de uma falsa alegação para os efeitos de um juízo de litigância de má fé.

1964 至 1967 頁及第 1977 至 1979 頁，在此視為完全轉錄。

*

二.事實

原審法院認定的事實如下：

- A A. é uma associação reconhecida como pessoa colectiva de utilidade pública administrativa . (已確之事實A)項)
- O prédio com n.º 1 da Avenida do XX, com a área de 83,24m², está descrito sob o n.º 10820, a fls. 54 do Livro B-29 na Conservatória do Registo Predial de Macau . (已確之事實B)項)
- O prédio com n.º 3 da Avenida do XX, com a área de 66,44m², está descrito sob o n.º 10821, a fls. 54v do Livro B-29 na Conservatória do Registo Predial de Macau . (已確之事實C)項)
- Existe prédio s/n.º da Avenida do XX, com a área de 495,34m², descrito sob o n.º 11294, a fls. 103 do Livro B-30 na Conservatória do Registo Predial de Macau . (已確之事實D)項)
- Existe prédio s/n.º da Avenida do XX, com a área de 1.110,32m², descrito sob o n.º 9464, a fls. 213 do Livro B-26 na Conservatória do Registo Predial de Macau. (已確之事實E)項)
- Por inscrição n.º 4040, Livro F6, a fls. 181 de 14/11/1950, foi registada na Conservatória do Registo Predial de Macau, a favor da A., o direito de concessão por arrendamento sobre os prédios referidos em B) a E). (已確之事實F)項)
- Por escritura de 28 de Setembro de 1948, lavrada a fls. 35v do Livro de Notas para Escrituras diversas n.º 305 do Notário Luís

Nolasco, Iong si declarou vender à A. o direito de ocupação temporária sobre os prédios referidos em B) a E) pelo preço de MOP\$8.000,00. (已確之事實G)項)

- Pelo mesmo documento, a A. declarou que aceitava o declarado pelo Iong Si. (已確之事實H)項)
- Por escritura de 19 de Outubro de 1950, lavrada a fls. 67 do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 88 da Repartição dos Serviços de Fazenda, foi autorizada pelo Governo de Macau a transmissão do direito de ocupação temporária sobre os prédios referidos em B) a E) à A. pelo Iong Si. (已確之事實I)項)
- Os prédios com n.ºs 1 e 3 da Av. do XX encontram-se inscritos na Matriz Predial do Concelho de Macau sob os artigos n.ºs 33788 e 33794. (已確之事實J)項)
- Em 02/06/2003, a A. e 1º R. celebraram um contrato de arrendamento nos termos do qual o A. arrendou os prédios n.ºs 1 e 3 da Avenida do XX, ao 1º Réu para finalidade comercial, pela renda mensal de MOP\$1.800,00 (mil e oitocentas patacas) e pelo prazo de dois anos. (已確之事實K)項)
- O contrato de arrendamento referido em K) foi renovado por mais dois anos, com actualização da renda para MOP\$2.250,00. (已確之事實L)項)
- Nos prédios n.ºs 1 e 3 da Av. do XX, foram instalados os estabelecimentos comerciais denomina dos por “Agência comercial L” e “M”. (已確之事實M)項)

- Os dois estabelecimentos comerciais acham-se inscritos no cadastro industrial sob os n.ºs 26569 e 25376 em nome do 1.º R., B. (已確之事實 N)項)
- 1960 年 10 月 10 日的深夜發生一場大火災，X 大馬路 1 號及 3 號兩間相連屋被完全燒毀 (已確之事實 O)項)。
- 原告知悉確定事實 O)所指的事實 (已確之事實 P)項)。
- 第一被告在原地重建了兩間屋，包括兩間屋的四面牆身、門口、屋頂、房間、廁所等 (已確之事實 Q)項)。
- 第一被告並為兩間屋購買火險(已確之事實 R)項)。
- 第一被告自己申請自來水 (已確之事實 S)項)。
- 第一被告自己申請電力 (已確之事實 T)項)。
- 第一被告自己申請電話 (已確之事實 U)項)。
- 第一被告向原告支付租金 (已確之事實 V)項)。
- Desde 1948, Iong Si (翁仕) e a sua família vêm utilizando os prédios mencionado em B) a E) dos factos assentes para a exploração de uma estância de madeiras, mediante o pagamento de uma determinada quantia monetária a título de renda à Autora. (調查基礎內容第 1 點)
- Em 15 de Fevereiro de 2007, a Autora enviou carta registada ao 1.º Réu que a recebeu, em que manifestou a intenção de pôr em termo o contrato de arrendamento mencionado em K) para o dia 31 de Maio de 2007. (調查基礎內容第 2 點)
- O 1.º R. recusou-se a entrega referidos prédios mencionado em B) a E) livre e devoluto. (調查基礎內容第 3 點)

- Os Réus arrogaram-se ser proprietários dos prédios referidos em D) e E) dos factos assentes. (調查基礎內容第4點)
- Os RR. enviaram à A. cartas com declaração de seguinte teor: “através de actos impróprios pretender, o A. subtrai-lhe o terreno, de haver aproveitado brecha da lei para registar a seu favor mil setecentos e tal metros quadrados, quando só lhe foram vendidos cerca de cento e cinquenta, pelo seu antepassado Iong Si, de usurpar o terreno e defraudar os elementos da família Iong. (調查基礎內容第5點)
- Os Réus fizeram declarações com o mesmo teor, em conferências de imprensa, em artigos de jornais chineses locais e cartazes afixados nos prédios nº 1 e 3 da Av. Do XX. (調查基礎內容第6點)
- O teor de tais declarações é susceptível de atingir a credibilidade, prestígio e confiança que a maioria da população de Macau confere à Autora . (調查基礎內容第7點)
- A A. desde a venda mencionada em G) dos factos assentes tomou conta dos prédios em causa. (調查基礎內容第7A點)
- E passou a comportar-se como sua dona. (調查基礎內容第7B點)
- Pagando os encargos inerentes, como as rendas devidas pelo terreno à Região Administrativa Especial de Macau. (調查基礎內容第7C點)
- Não pagando contribuição predial pelos prédios por estar isenta do pagamento de tal imposto. (調查基礎內容第7D點)
- A Autora arrenda os prédios e recebe as respectivas rendas. (調查基

礎內容第 7E 點)

- Com a convicção de não lesar os direitos de outrem. (調查基礎內容第 7H 點)
- A Autora pretende construir, nos prédios referidos em B) a E) dos factos assentes, um edifício, em regime de propriedade horizontal, no âmbito dos contratos de desenvolvimento para habitação. (調查基礎內容第 8 點)
- Para o efeito, tendo solicitado à D.S.S.O.P.T. a planta de alinhamento que defere os condicionalismo fixados à construção no local. (調查基礎內容第 9 點)
- O atraso na construção significa um acréscimo no preço das obras de demolição e construção. (調查基礎內容第 12 點)
- Dada a taxa de inflação nos custos dos materiais e mão de obra que se verifica em Macau. (調查基礎內容第 13 點)
- 原告沒有向被告們支付任何重建確定事實 Q)所指的兩間屋所需的物品或金錢. (調查基礎內容第 15 點)
- Ao longo dos anos, para construir no terreno em causa várias casas de ferro com tectos destinadas ao depósito de madeiras e ao estacionamento de veículos, os Réus compraram materiais de construção, às suas expensas, tendo suportado parte destas com a indemnização que tinha recebido de seguradora. (調查基礎內容第 16 及 22 點)
- Os Réus têm residido nos prédios referidos em B) a E) dos factos assentes e têm utilizado os mesmos para a exploração de uma

estância de madeiras até à presente data. (調查基礎內容第 17 點)

*

三.理由陳述

被告們的上訴理由如下：

1. 原審法院所採用的訴訟形式(普通宣告之訴)是錯誤的。
2. 原審法院錯誤駁回被告們以時效取得有關土地的反訴請求。
3. 原審法院錯誤判處第三、四、五、六、八及九名被告為惡意訴訟人。

*

原告的上訴理由如下：

1. 原審法院錯誤適用法律，繼而錯誤駁回其要求被告們返還另外兩幅土地之請求。
2. 原審法院錯誤駁回原告就名譽受侵害的民事賠償請求。
3. 原審法院錯誤駁回原告就被告們非法占有而引致土地發展延誤的民事賠償請求。
4. 原審法院對被告們惡意訴訟的處罰過輕。

*

我們現在先行審理被告們提出之上訴。

1. 關於訴訟形式錯誤方面：

提出上訴的被告們認為，本案應以《民事訴訟法典》第 929 條所規定之勒遷之訴的特別訴訟形式進行，而原審法院卻以普通宣告之訴進行，且容許原告合併在有關特別之訴訟形式不容許提出之請求。

基於此，認為原審判決違反了《民事訴訟法典》第 145 條及第 564 條第 1 款之規定，故應宣告有關判決無效。

上述上訴理由明顯不成立，且有惡意訴訟之嫌。

首先，《民事訴訟法典》第 150 條第 1 款明確表明訴訟形式之錯誤所引致的無效，**僅得在答辯前或在答辯之書狀內提出爭辯**。

被告們在本上訴中**首次**就有關無效提出爭辯，明顯超出了《民事訴訟法典》第 150 條第 1 款所規定的期間。

在答辯中，被告們並沒有就原告提出的訴訟形式(普通宣告之訴)提出任何異議。相反，似乎認同有關訴訟形式，繼而提出多項反訴請求，當中包括要求法院宣告彼等以時效取得有關土地的所有權或佃面權的訴訟請求。

然而，在本上訴中卻突然提出了訴訟形式錯誤之爭議，但在與此同時，卻維持了要求法院宣告彼等以時效取得有關土地的所有權或佃面權的訴訟請求。

既然認為應採取勒遷之訴的特別訴訟程序，而該程序只容許原告合併支付租金或賠償的請求，而被告們則只可提出就改善物所具有之權利或獲得賠償之權利的反訴(《民事訴訟法典》第 931 及 932 條之規定)，那為何在指責原告違反有關規定的同時，自己卻也作出同樣的違反：提出了要求法院宣告彼等以時效取得有關土地的所有權或佃面權的訴訟請求？

被告們的做法有惡意訴訟之嫌，然而，我們注意到被告們在答辯和上訴中分別由不同律師代理，且在沒有進一步的事實和證據下，不就有關行為以惡意訴訟論處。

2. 關於時效取得方面：

有關上訴理由同樣不成立。

首先原審法院並沒有作出本案四幅土地的佃面權(domínio útil)是

法律上不可以時效取得的司法見解。

原審法院只認為有關土地的所有權(propriedade)屬澳門特別行政區所有，故根據《基本法》第 7 條之規定，在法律上不可以時效取得有關所有權。

就佃面權(domínio útil)方面，原審法院是以“各被告對土地並沒有占有人應具備的體素及心素”而駁回以時效取得的請求。

占有(posse)的成立需同時具備體素(對物件的使用)及心素(以所有權人心態在使用)這兩個要件。

在本個案中，證實了翁仕及其家人自 1948 年起一直在有關土地上經營木廠，且向原告支付租金。

另一方面，亦證實了被告們在使用有關土地以經營木廠。然而，沒有任何關於被告們是以所有權人的心態在使用有關土地的事實獲證實。

被告們沒有就事實的認定提出任何爭議。

在此情況下，原審法院駁回有關以時效取得的反訴請求是正確的，應予以維持。

3. 關於惡意訴訟方面：

原審法院判處第三、四、五、六、八及九被告為惡意訴訟人並對彼等科處罰款的理由如下：

“...《民事訴訟法典》第 385 條規定“當事人出於惡意進行訴訟者，須判處罰款。二、因故意或嚴重過失而作出下列行為者，為惡意訴訟人：a)提出無依據之主張或反對，而其不應不知該主張或反對並無依據；b)歪曲對案件裁判屬重要之事實之真相，或隱瞞對案件裁判屬重要之事實；c)嚴重不履行合作義務；d)以

明顯可受非議之方式採用訴訟程序或訴訟手段，以達致違法目的，或妨礙發現事實真相、阻礙法院工作，或無充分理由而拖延裁判之確定”。

分析上述被告提交的答辯狀及載於卷宗第 61、64 至 73 頁文件，可見原告所指的前言不對後語是指於此等文件中翁家成員當中包括第三、四、五、六、八及九被告（見卷宗第 61 及 64 至 70 頁文件）均曾聲稱翁仕於 1948 年曾出售涉案四幅土地的其中二幅及原告將該二幅土地出租予翁家一事時，從未提及公證書是虛假或無效，但其後於答辯時卻完全否定原告購買及出租土地的事實，指公證書是虛假或無效。

另一方面，已證事實亦證明原告的於 1948 年向翁仕購買了該二幅土地，並於當年租予翁仕及其家人，買賣公證書無效的情節則不獲證實。

從上述情節可見，確切地說，第三、四、五、六、八及九被告在答辯時歪曲其中二幅土地的事實。...”

從卷宗第 61 頁及第 64 至 73 頁的文件可見，上述被告們曾多次承認翁家於 1948 年出售了 X 大馬路 1 號及 3 號土地給原告，而原告其後將該兩幅土地出租給翁家。

在有關文件中，上述被告們從沒有質疑有關買賣公證書是虛假或無效。然而，在本案的答辯中卻完全否定有關買賣的真實性及原告出租該兩幅土地給翁家的事實。

就上述被告們前言不對後語的行為，我們認為是符合《民事訴訟法典》第 385 條第 2 款 b) 項的規定，故原審法院判處彼等為惡意訴訟人的決定是正確的，應予以維持。

*

現在審理原告提起之上訴。

1. 關於返還另外兩幅土地方面：

原審法院在這方面的判決內容如下：

“...有關農用地段租賃方面，本澳只於 1961 年 4 月 8 日 Decreto 第 43525 號生效後才有規範涉及農用地段的租賃關係 (見 Decreto 第 43525 第 2 條)。此前生效的 1939 年 12 月 31 日 Decreto 第 30117、1940 年 3 月 9 日的 Diplomas Legislativas 第 652 號及修改此 Diploma 的 1940 年 5 月 18 月的 Diplomas Legislativas 第 669 號均只針對都市房地產的租賃關係。

就該二幅土地的租賃合同而言，基於翁仕的租用目的是經營木行，該二份合同正正是在 Decreto 第 43525 號的覆蓋範圍內。

因此，在 1961 年的 Decreto 第 43525 號生效前，標示編號 11294 號及 9464 號土地的租賃合同不受任何方式限制。Decreto 第 43525 號生效後，雖然第 10 條規定 “1. Devem ser reduzidos a escritura pública: a) os arrendamentos sujeitos a registo; b) os arrendamentos para comércio ou indústria; c) os arrendamentos para o exercício de profissão liberal; d) os arrendamentos tomados por quaisquer corporações, fundações, associações ou agremiações de utilidade pública ou particular, legalmente organizadas. 2. Nos casos previstos nas alíneas b) a d) será suficiente o escrito particular, nos termos do parágrafo 1 do artigo 8º, se a renda corresponder a uma importância mensal não superior a 4 000\$”，但基於上文已引述的第 111 條 2 款的豁免，有關合同沒有因方式不符合新法而存在瑕疵。

這樣，該二幅土地的租賃合同是有效的，對雙方具約束力，由於合同於 1948 年已設定，即合同關係早已超過 6 年，原告應按《民法典》第 1039 條 1 款 a) 項之規定於合同期滿前 180 天以書面作出單方終止的通知。

已證事實僅顯示，原告於 2007 年 2 月 15 日通知第一被告單方終止標示編號 10820 號及 10821 號土地的租賃合同，並沒有記載原告曾向各被告就標示編號 11294 號及 9464 號作出單方終止通知；因此，基於該租賃合同的關係，各被告是

有依據享用該二幅土地，原告沒有權利要求各人遷出。...”

在尊重不同見解下，我們並不認同原審法院在這方面的決定。

根據《民事訴訟法典》第 562 條的規定，法官在適用法律時，必須以已審理查明的事實為基礎。

在已審理查明之事實中並沒有任何關於被告們是基於何種名義在使用該兩幅土地的事實。

雖然證實了翁仕及其家人自 1948 年起一直使用有關四幅土地(當中包括兩幅農用土地)以經營木廠，並為此向原告交納一定金額的土地租金，但沒有任何關於被告們與翁仕間親屬關係的事實。

另一方面，證實了原告於 2003 年 06 月 02 日和第一被告訂立了 X 大馬路 1 號和 3 號土地的使用租約，而當中沒有明確表明包括該兩幅農用土地。

申言之，原告自 2003 年 06 月 02 日起所收取的租金，只是 X 大馬路 1 號和 3 號土地的租金。

沒有任何關於原告向被告們收取有關兩幅農用土地租金的事實，而被告們亦一直否認承租了該兩幅農用土地。

在此情況下，我們認為不能認定原告和被告們就該兩幅農用土地存有租賃關係。

在未能認定存有租賃關係下，不能適用《民法典》第 1039 條關於單方終止租約通知的規定。

根據有關土地的物業登記，原告以租賃方式獲承批該兩幅農用土地的佃面權。

按照《物業登記法典》第 7 條之規定，“登記一經確定，即推定所登記之權利完全按登記中對該權利所作之規定存在並屬於所登錄之權利人所有”。

沒有任何推翻上述推定及關於被告們以合法名義在占有及使用有關土地的事實獲證實。

此外，被告們以時效取得有關土地的請求亦被駁回。

在此情況下，原告作為獲得土地佃面權的承批人，其取回土地的權利應予以確認。

再者，即使假設認為已審理查明之事實足以認定原告和被告們間就有關兩幅農用土地存有租賃關係，我們也不認同原審法院對《民法典》第 1039 條第 1 款 a) 項之適用。

立法者於 1995 年透過第 12/95/M 號法律引入確實期限之租約³ (arrendamento com prazo efectivo)，最低期限為兩年，同時容許房東可就該等租約作出單方終止，前提是必須遵守法定的提前通知期間⁴。

雖然通過現行《民法典》的第 39/99/M 號法令廢止了第 12/95/M 號法律，但同時保留了上述單方終止之制度，並將之納入在《民法典》體系內。

《民法典》第 1038 條規定如下：

- 一、 不動產租賃期屆滿後，無任何一方當事人按約定或法律規定之時間及方式提出單方終止者，合同即告續期。

³ 詳見第 12/95/M 號法律第 111 條之規定。

⁴ 詳見第 12/95/M 號法律第 77、78 及 113 條之規定。

二、 然而，如從不動產租賃開始至合同期滿或至其續期期滿不足兩年，則出租人無權在期滿時單方終止合同。

三、 續期之期間相同於合同之原定期間；然而，如合同期間超過一年，則續期之期間僅為一年，但另有訂定者除外。

《民法典》第 1039 條規定如下：

一、 一方立約人須至少提前下列期間，以書面方式將其對合同之單方終止通知他方立約人：

a) 為期六年或六年以上之租賃，一百八十日；

b) 為期一年或一年以上六年以下之租賃，九十日；

c) 為期三個月或三個月以上一年以下之租賃，三十日；

d) 為期三個月以下之租賃，租賃期之三分之一。

二、 上款所指之提前期間係由合同期間或續期期間屆滿時起計。

經比較分析第 12/95/M 號法律和《民法典》第 1038 及 1039 條的規定，可結論出出租人作單方終止的租約期限必須不低於兩年。

在此前提下，若依照原審法院的觀點(提前通知期間按租賃合同的總期間 – 由開始至結束，合同期間累加續期期間 – 來計算)，那《民法典》第 1039 條第 1 款 c)及 d)這兩項規定就變得毫無意義了。

如上所述，出租人作單方終止的租約期限必須不低於兩年，倘再加上續期期間，那提前通知期間必定不會少於 90 日，根本不存在適用 c)及 d)項分別規定 30 日及租賃期三分之一提前通知期間的可能性。

事實上，《民法典》第 1039 條第 2 款亦明確表明有關提前通知期間是由合同期間(倘沒有續期的情況下)或續期期間屆滿時起計。

就同一司法見解亦可見於本院於 2012 年 03 月 22 日在卷宗編號 731/2011 作出之裁判。

從上可見，即使認為存在租賃關係，那原告的單方終止也遵守了法定的提前通知期間，故被告們應遷出有關土地並將之返還給原告。

綜上所述，原告在這方面的上訴是成立的。

2. 關於名譽受損而獲得賠償方面：

原審法院駁回原告就名譽受損的賠償請求的理由如下：

“...原告的信譽受損賠償方面，原告力指各被告曾向原告發信及在報章和透過張貼橫額指控原告欺詐翁家成員，雖然只向翁仕購買了X大馬路1號及3號約150 m²的土地，但卻利用法律漏洞將面積 1700 m²的土地登記到其名下，該等指控令原告名譽受損。

已證事實顯示各被告確有透過上述途徑作出有關聲明，此外，此等聲明可能損害原告在本澳大部分市民心中享有的誠信及聲譽。

根據《民法典》第477條1款之規定“因故意或過失不法侵犯他人權利或違反旨在保護他人利益之任何法律規定者，有義務就其侵犯或違反所造成之損害向受害人作出損害賠償”。

眾所周知民事責任的要件分別為非法行為、過錯、損害及非法行為與損失之因果關係。

對於本院現正探討的問題而言，上指事實不足以令各被告負上民事責任，理由在於上述事實未能顯示原告因此等聲明而蒙受具體損失。事實上，已證事實僅顯示此等聲明可能令原告的聲譽受損，但並不同已真正受損。

由於有關情節未符合民事責任的要件，原告此項請求亦不成立。...”

構成非合同民事賠償責任的要件如下：1)事實，即自願的作為或不作為；2)行為的不法性，即侵犯他人權利或侵犯旨在保護他人利益之法律規定；3)過錯，包括故意和過失；4)損害的存在，即財產或精神方面的損害；5)不法行為和損害之間存有適當的因果關係。

上述五大構成要件需同時存在，缺一不可。

在本個案中，法庭就被告們的行為是否損害了原告的名譽作出調查(詳見調查基礎第 7 條)，而所認定的結果只是被告們的行為可能令原告的名譽受損，而非損害了原告的名譽。

原告沒有在上訴中就有關事實的認定提出任何爭執。

基於此，在未能證實有關損害確實存在的情況下，原審法院駁回有關賠償請求的決定沒有任何可指責之處，應予以維持。

3. 關於土地發展延誤的損害賠償方面：

原審法院這方面的判決內容如下：

“...原告聲稱欲發展涉案四幅土地，興建分層物業，為此已向地圖繪製地理局申請附圖，向土地工務運輸局申請街道準線圖，但基於各被告仍然占用土地不肯歸還，原告無法展開發展工程，建築成本隨時間流逝而飆升，使原告蒙受了巨大損失。

經過庭審，原告所主張的本院僅認定部分為事實，最重要的主張即各被告對涉案四幅土地之占用令原告無法開展發展工程及蒙受巨大損失卻未獲證實。

由於民事責任中的損害及因果關係二個要件均不獲證實，原告末項首部份的損害賠償請求無法成立。...”

同樣，法庭就被告們拒絕返還土地的行為是否令原告蒙受損失作出調查(詳見調查基礎第 11 條)，而得出的結果是有關事實不獲證實。

原告沒有在上訴中就有關事實的認定提出任何爭執。

如上所述，在未能證實有關損害的情況下，原審法院駁回有關賠償請求的決定是正確的，應予以維持。

4. 關於惡意訴訟處罰過輕方面：

原告認為原審法院對被告們處罰過輕，違反適度原則，應判處較

高的罰款。

根據第 63/99/M 號法令所核准之《法院訴訟費用制度》第 101 條第 2 款之規定，因惡意訴訟而科處之罰款定於 2UC 至 100UC 之間。

在法定處罰幅度內，法官享有一定的自由裁量空間以根據實際情況定出其認為合適之罰款金額。上級法院只有在明顯錯誤或絕對不合理情況下才可作出更改。

在本個案中，原審法院所判處之罰款額為 10UC，即是相等於最低額的 5 倍，最高額的 1/10。

在尊重不同見解下，我們不認為原審法院所定出的處罰金額有明顯的錯誤或絕對不合情理的情況。

基於此，原告在這方面的上訴並不成立。

*

四. 決定

綜上所述，裁判如下：

1. 判處第三、四、五、六、八及九被告提起之上訴不成立。
2. 判處原告提起之上訴部份成立，改判處被告們返還標示編號 11294 號及 9464 號的兩幅農用地給原告。
3. 維持原審判決的其他決定。

*

兩審之訴訟費用由原被告按勝負比例支付，但不影響彼等依法享有獲批之豁免。

作出適當通知。

*

2013 年 04 月 25 日

何偉寧

José Cândido de Pinho

賴健雄