

卷宗編號： 619/2014  
日期： 2014 年 10 月 30 日  
關鍵詞： 事實審理

**摘要：**

- 除法定具有完全證明力的證據外，法官對證據的評價和事實的認定享有自由心證(《民事訴訟法典》第 558 條)。
- 根據一般經驗法則，倘某人希望將名下之不動產出售，不會只在網絡上發放出售消息，且只留下一個不知誰在使用的電話號碼。慣常做法是會透過地產代理人放盤，或在報紙中刊登小廣告，以達到盡快出售之目的。

裁判書製作人  
何偉寧

## 民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號： 619/2014

日期： 2014 年 10 月 30 日

上訴人： A

被上訴人： B

\*

### 一.概述

上訴人 A，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事庭於 2014 年 05 月 23 日命令解除已作出的假扣押，向本院提出上訴，理由詳載於卷宗第 190 至 200 頁，有關內容在此視為完全轉錄<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup> 上訴人的上訴結論如下：

1. 上訴人針對本案法官於 2014 年 5 月 23 日作出的判決提出上訴載於卷宗第 180 頁至第 182 頁背頁。
2. 該判決屬可上訴的。
3. 該判決作出的依據 - 不存在恐防喪失債權擔保的合理理由 - 見卷宗第 182 頁。
4. 然而，被上訴判決對於“存在恐防喪失債權擔保的合理理由”所審視的事實出現錯誤認定的情況；
5. 當中，被上訴判決沒有考慮到澳門市場不動產買賣的操作程序及實際情況；
6. 尤其是不動產所有人出售不動產時所簽署的『預約買賣合同』及『不動產買賣公文書』，不會出現事先張揚的通知；
7. 故被上訴判決僅相信被上訴人的證人之證言，而排除了上訴人的證人之證言，存在忽略了澳門市場不動產買賣事宜的操作，構成了明顯的事實認定的錯誤；
8. 再者，被上訴人的過往歷史，尤其是其從父母親的名義中，以『不真正買賣意圖』作出涉案不動產業權的轉移過程，出現了『相對虛偽』的法律狀況。
9. 這些行為足以支持判斷被上訴人亦會在毫無跡像的情況下出現了涉案的不動產業權；
10. 何況，“存在恐防喪失債權擔保的合理理由”亦可發生被上訴人對於涉案不動產作出任何增加抵押、設定負擔、或損害其價值的行為時，則上訴人的債權也會受到巨大的損害的情況。
11. 而本案有強烈跡像表明了被上訴人作出上述的行為，或可能作出有關行為。
12. 這明顯出現對事實認定的錯誤，應予廢止被上訴判決。
13. 另外，本案亦出現未有審理有關提出的事宜。
14. 因為，上訴人在聲請書所引述的事實並非僅僅“放售”事宜作為“存在恐防喪失債權擔保的合理理由”的事實依據。
15. 這部份可見上訴人第七條至第十條引述的內容。
16. 這引證被上訴人對於涉案不動產作出任何增加抵押、設定負擔、或損害其價值的行為時，則上訴人的債權也會受到巨大的損害。
17. 這些遺漏審訊的情況，倘若認定，都可構成對被上訴判決的瑕疵，可予廢止。

被上訴人 **B** 就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 204 至 207 頁，在此視為完全轉錄。

\*

## 二.事實

在沒有聽取被上訴人之陳述下，原審法院根據上訴人所提供之證供及卷宗當時存有之資料，認定了以下事實：

1. 被上訴人於 2011 年 07 月 27 購入位於澳門 XXXXX 大馬路 X-X 號 XX 豪庭，獨立單位“X”及車位“X/X” (該不動產之物業登記局標示編號為 XXXX4) 之不動產。
2. 於 2010 年，被上訴人向上訴人提出借款的要求供其置業之用，上訴人最終以口頭方式答應向被上訴人借出港幣 5,000,000.00 圓。
3. 上訴人分別於 2010 年 12 月 06 日、2011 年 01 月 13 日及 2011 年 03 月 07 日以銀行轉帳方式將港幣伍佰萬圓 (HK\$5,000,000.00) 交付予被上訴人。
4. 上訴人分三次以中國銀行匯款方式匯入被上訴人的銀行帳戶，該具體資料如下：
  - 1) 港幣參佰萬圓 (HK\$3,000,000.00) - 於 2010 年 12 月 06 日透過香港中國銀行匯款予被上訴人，匯款編號: ……，收款人為「B」，及匯入在澳門中國銀行的賬號: ……；
  - 2) 港幣壹佰萬圓 (HK\$1,000,000.00) - 於 2011 年 01 月 13 日透過香港中國銀行匯款予被上訴人，匯款編號: ……，收款人為「B」；
  - 3) 港幣壹佰萬圓 (HK\$1,000,000.00) - 於 2011 年 03 月 07 日透過香港中國銀行匯款予被上訴人，匯款編號: ……，收款人為

「B」。

5. 上訴人曾於 2013 年 03 月至 04 月期間向被上訴人要求返還借出的款項，但被上訴人以沒有足夠金錢為由拒絕還款。
6. 被上訴人在承購澳門 XXXXX 大馬路 X-X 號 XX 豪庭 X 樓 X 單位及一個位於同一樓宇的車位“X/X”時，已向澳門大豐銀行有限公司作不動產抵押，抵押金額為港幣貳佰伍拾萬圓 (HK\$2,500,000.00)，抵押登記編號為 XXXXX6C。
7. 被上訴人於 2012 年 10 月 26 日以相同不動產再向大豐銀行有限公司貸款港幣壹佰伍拾萬圓 (HK\$1,500,000.00)，並作出第二次抵押，抵押登錄編號為 XXXXX5C。
8. 澳門 XXXXX 大馬路 X-X 號 XX 豪庭 X 樓 X 單位及一個位於同一樓宇的車位“X/X”是上訴人知悉被上訴人擁有的唯一不動產。
9. 最近，被上訴人正放盤出售涉案的不動產。

其後，經聽取被上訴人之陳述及補充調查取證，原審法院變更原證實之事實如下：

- 僅證實於 2010 年，被上訴人向上訴人提出集資的要求供其投資之用，上訴人最終以口頭方式答應向被上訴人借出港幣 5,000,000.00 圓。(原獲證事實第 2 條)
- 無法證實被上訴人正放盤出售涉案的不動產。(原獲證事實第 9 條)

\*

### 三.理由陳述

上訴人的上訴依據主要如下：

1. 原審法院在審理是否存在恐防喪失債權擔保的問題上對事實錯

誤認定；及

2. 原審法院遺漏審理被上訴人對有關單位進行增加抵押、設定負擔或損害其價值等行為的可能性。

\*

且讓我們逐一分析有關上訴依據是否成立。

### **1. 關於對事實錯誤認定方面：**

眾所周知，除法定具有完全證明力的證據外，法官對證據的評價和事實的認定享有自由心證(《民事訴訟法典》第 558 條)。

在本個案中，原審法官不認定被上訴人正放盤出售涉案不動產這一事實的理由如下：

“...至於有關被聲請人放售涉案的不動產的部份，須指出的是，法庭認定聲請人有放售不動產的行為是基於聲請人的兒子 C 的證言和卷宗第 95 頁“Z 地產網”的放盤資料，但當時被聲請人尚未有機會對證人進行質證。

聲請人的證人 C 曾指稱在 2014 年農曆新年前後曾聽聞澳門的親戚提及被聲請人有意放售所居住的住宅單位和車位，遂於“Z 地產網”查證放售一事，最終發現被聲請人發佈了放售的廣告。

然而，被聲請人的三名證人一致堅稱沒有放售一事，為此，指出被聲請人一家八口正居於有關單位，故肯定被執行人無意放售單位，亦從沒有聽說被聲請人放售單位一事，並解釋了單位登記於被聲請人名下的原因，以支持在未經被聲請人父親同意的情況下，被聲請人不會作出放售的立場，同時，亦提到被聲請人及其家庭成員有繼續支付樓宇按揭供款。

經綜合考慮雙方證人提供的事實版本，卷宗內的書證，以及法庭應被聲請人的申請所採取的調查措施，結合法律所要求的舉證規則，法庭認為足以否定聲請人提及的放售事實。

首先，在放售廣告中所載的電話號碼的使用人至目前為止仍未能確定，相反，

被聲請人的各名證人明確指出有關電話號碼非為被聲請人所有，並能在庭上即時說出被聲請人現正使用的電話號碼，結合作證時的態度神情，法庭認為證人的這一部份供詞可信，即無法證明電話號碼XXXXXXXX不屬被聲請人所有。

另外，法庭亦注意到在有關地產網站內放售樓盤的程序非常寬鬆，幾乎任何人士均可以自由張貼放售廣告而無須經過身份(真實)驗證，故此，不能單憑卷宗第95頁的廣告來證明被聲請人出售物業的行為。

所以，問題的關鍵落在聲請人的證人C身上，其曾表示從親戚口中聽到被聲請人有意放售單位一事，但該證人當時無法說明是哪一位親戚提供放售消息，相反，被聲請人的證人異口同聲地表示被聲請人從來沒有向彼等提及放售一事，更不可能向其他親戚透露放售意圖。

明顯，雙方證人在這個問題上各執一詞，經比對有關證言，法庭認為C的證言顯得相對薄弱，因為其無法確切提及消息的來源，作證時亦沒有就聽說消息的經過作詳細交待，而聲請人所提供的證人名單中亦沒有包括證人所指稱的親戚，結合網上的可疑放售廣告，不得不使人對C供述的內容提出質疑。

從舉證角度出發，根據舉證規則，證實被聲請人有移轉資產的風險屬聲請人的責任，如今，唯一支持被聲請人在出售不動產的證據都顯得相對薄弱，而對於被聲請人而言，其亦難於就無移轉不動產意圖的消極事實作出舉證，要求被聲請人提供更多證據支持其立場的做法，將會使之負上過多的舉證上之負擔。

基於此，經分析被聲請人的申辯理據及整體考慮各方面的證據後，法庭認為聲請人主張被聲請人現正放售物業的事實因其後調查所得的證據而遭否定”。

從上述轉錄的心證形成理由說明可見，原審法官是經過細心分析及比較所有證據後才作出有關決定的。

我們不認為原審法院的心證違反了任何法定規則或一般經驗法則。

事實上，根據一般經驗法則，倘某人希望將名下之不動產出售，不會只在網絡上發放出售消息，且只留下一個不知誰在使用的電話號

碼。慣常做法是會透過地產代理人放盤，或在報紙中刊登小廣告，以達到盡快出售之目的。

另一方面，根據《民事訴訟法典》第 629 條第 1 款之規定，本院只有在下列情況下可變更原審法院就事實事宜所作之裁判：

- a) 就事實事宜各項內容之裁判所依據之所有證據資料均載於有關卷宗，又或已將所作之陳述或證言錄製成視聽資料時，依據第五百九十九條之規定對根據該等資料所作之裁判提出爭執；
- b) 根據卷宗所提供之資料係會導致作出另一裁判，且該裁判不會因其他證據而被推翻；
- c) 上訴人提交嗣後之新文件，且單憑該文件足以推翻作為裁判基礎之證據。

本案並不符合上述任一情況。

基於此，本上訴理由並不成立。

## 2. 關於遺漏審理被上訴人對有關單位進行增加抵押、設定負擔或損害其價值等行為的可能性方面：

首先需指出的是，將來的事是無法準確預測的，法院只能按照既證的事實就是否存有“恐防喪失債權擔保的合理理由”作出判斷。

上訴人用於支持其立場的是從被上訴人過往的歷史中，“尤其是其從父母親的名義中，以『不真正買賣意圖』作出涉案不動產業權的轉移過程，出現了『相對虛偽』的法律狀況”。

上訴人所指的應是其在起訴狀第 8 至 9 之事實：

八、

被聲請人 B 在承購澳門XXXXX 大馬路 X-X 號 XX 豪庭 X 樓 X 單位及一個位於同一樓宇的車位(X/X)時，已向澳門大豐銀行有限公司作不動產抵押，抵押金額為港幣貳佰伍拾萬圓(HK\$2,500,000.00)，抵押登記編號為 XXXXX6C。

九、

及後，被聲請人B於2012年10月26日以相同不動產再向大豐銀行有限公司貸款港幣壹佰伍拾萬圓(HK\$1,500,000.00)，即作『二按抵押』，抵押登記編號為XXXXX5C。

在尊重不同見解下，我們對上訴人的立場並不認同。

首先，該等事實已在先前批准假扣押的判決中獲得證實，而原審法院在其後的判決中(現被上訴之判決)亦沒有將該等事實改為不獲證實。申言之，該等事實在本案中仍屬已證事實，並不存在對事實之遺漏審理。

原審法院只是沒有從該等事實中得出“恐防喪失債權擔保的合理理由”的結論。

卷宗資料顯示，有關的抵押行為分別發生於2011年07月27日及2012年10月26日，自此後針對同一不動產再沒有出現抵押、設定負擔或損害其價值等行為。

考慮到最後的一次增設負擔行為的日期(2012年10月26日)，距上訴人聲請假扣押的時間(2014年02月28日)已有一段頗長的時間，當中再沒有發生增設負擔行為的情況，加上不動產已有兩個抵押，能再有第三個抵押的可能性並不高等因素，我們認為原審法院沒有得出相關結論，繼而否定存有恐防喪失債權擔保的合理理由之決定是正確的，應予以維持。

\*

#### 四.決定

綜上所述，判處上訴人的上訴不成立，維持原審法院之判決。

\*

訴訟費用由上訴人支付。

作出適當通知。

\*

2014年10月30日

裁判書製作法官  
何偉寧

第一助審法官  
簡德道

第二助審法官  
唐曉峰