

澳門特別行政區終審法院合議庭裁判

概述

一、甲，針對“乙”提起通常訴訟程序宣告給付之訴，最終請求宣告其因取得時效而成為由租賃批給所衍生之權利——包括標示於澳門物業登記局 **BXXX** 冊第 184 頁第 **XXXXX** 號，登錄在被告名下，位於[地址]的都市房地產中作停車場用途的地面層“Z”名為“ZR/C”的獨立單位的 11/262 份額(對應 11 個停車位)的所有權——的權利人(見第 2 頁至第 8 頁背頁，連同將在下文提及的頁碼，相關內容為所有法律效力在此視為已

轉錄)。

*

在被告作出答辯(載於卷宗第 116 頁至第 118 頁背頁)之後，丙適時提出“自發對立參加的附隨事項”，稱自己是原告所主張的 11/262 份額中 10 個份額的原始預約買受人，否認曾向原告讓與合同地位，並稱自己才是上述 10/262 未分割份額的占有人，請求法院認定他(而非原告)因時效取得而成為上述獨立單位的 10/262 份額由租賃批給所衍生之權利的權利人(見第 221 頁至第 235 頁)。

*

經進行正常程序步驟，法院作出判決，裁定訴訟部分理由成立以及對立參加的理由不成立，並在主文部分作出如下決定：

「1、駁回原告針對被告乙和對立參加人丙提出的宣告其對標示於澳門物業登記局 **BXXX** 冊第 184 頁第 **XXXXX** 號，位於[地址]的都市房地產

中作停車場用途的地面層“Z”名為“ZR/C”的獨立單位的 11/262 份額行使的占有為善意占有的訴訟請求。

2、駁回原告針對被告和對立參加人提出的宣告其所占有的“ZR/C”獨立單位的 1/262 和 10/262 份額分別對應上述獨立單位的第 18 號車位以及第 24 號、第 37 號、第 41 號、第 44 號、第 47 號、第 49 號和第 55 號至 58 號車位的訴訟請求。

3、宣告原告甲於 2001 年以時效方式取得在物業登記中登記在被告名下的由租賃批給所衍生之權利——包括標示於澳門物業登記局 **BXXX** 冊第 184 頁第 **XXXXX** 號，位於[地址]的都市房地產中作停車場用途的地面層“Z”名為“ZR/C”的獨立單位的所有權——的 1/262 未分割份額。

4、宣告原告以公開及和平方式占有標示於澳門物業登記局 **BXXX** 冊第 184 頁第 **XXXXX** 號，位於[地址]的都市房地產中作停車場用途的地面層“Z”名為“ZR/C”的獨立單位的 10/262 未分割份額已至少有五年的時間。

5、駁回對立參加人針對原告和被告的訴訟請求」(見第 628 頁至第 641

頁)。

*

在對立參加人丙針對該裁決提起的上訴中，中級法院於 2023 年 2 月 9 日(第 599/2022 號案中)作出合議庭裁判，裁定：

「— 針對調查基礎表疑問點第 12 條、第 13 條、第 14 條、第 15 條、第 18 條及第 18A 條的回答中所載之事實事宜的質疑理由不成立；

— 針對調查基礎表疑問點第 21 條的回答中所載之事實事宜的質疑理由成立，將回答更改為：“自 1995 年 5 月 16 日起至 2010 年中期，對立參加人如同所有者一般公開享有並使用上述 10 個車位”；

— 廢止被上訴判決中駁回對立參加人針對原告甲和被告乙的訴訟請求的部分，並繼而宣告對立參加人以時效方式取得在物業登記中登記在被告名下的由租賃批給中所衍生之權利——包括標示於澳門物業登記局 BXXX 冊第 184 頁第 XXXXX 號，位於[地址]的都市房地產中作停車場用途的地面層“Z”名為“ZR/C”的獨立單位的所有權——的 10/262 份額。

(.....)」(見第 750 頁至第 772 頁)

*

原告甲現提起本上訴，在其理由陳述中提出如下結論：

「A) 本上訴針對的是中級法院於 2023 年 2 月 9 日所作的判決，該判決裁定對立參加人/現被上訴人提起的上訴勝訴，對調查基礎表第 21 條的回答中所載的事實事宜提出的質疑理由成立，更改了相關回答的內容，繼而通過宣告對立參加人/現被上訴人以時效方式取得登記在被告名下的在物業登記局登記編號為 XXXXX 的不動產中獨立單位的 10/262 份額而廢止了被上訴判決中駁回針對原告/現上訴人甲和被告乙(“被告”)的訴訟請求；

B) 上訴人認為原審法院的裁決違反並錯誤適用了可適用的法律規定，故此根據《民事訴訟法典》第 693 條的規定通過本上訴對此提出質疑；

C) 首先上訴人認為，與原審法院的觀點相反，有關持續占有的推定已經被其通過適當的方式推翻，由此可知原審法院所得出的結論是違法的，因為它完全忽略了原告/現上訴人作出相關行為的整體背景，另一方面也

沒有對原告/現上訴人採取的措施作出恰如其分的定性，完全不重視——這是不被法律所允許的——訴訟程序的進行；

D) 原告/現上訴人深信，這些措施應被視為與所有權的行使相對應的實質行為，因此標誌著其占有起始於 2009 年，同時也意味著對立參加人/現被上訴人於 2009 年結束；

E) 首先，原審法院忽略了一個情節，即很多分層建築物所有人都沒有支付大廈管理費，而這一欠費導致無法取得車位的匙卡；

F) 如果從邏輯上來推理，可以很容易得出以下結論：對立參加人/現被上訴人從未繳納過相關停車位一分錢的管理費的事實強烈地——甚至可以說決定性地——顯示出他對於停車位擁有者的身份完全不感興趣，又或者他是因為他認為這個身份屬於登記上所載的所有權人，或者已透過收取相關價款而將其轉讓給現在的擁有者，即原告/現上訴人；

G) 被上訴人沒有作出任何對獨立單位行使占有或作出任何支付的動作或行為；

H) 另外，原審法院透過其所作的裁決確認的是對原告/現上訴人的一

項懲罰，而原告/現上訴人因為從對立參加人/現被上訴人手上接收了相關停車位而多年以來一直占據著它們，因為管理處拖延了差不多一年的時間才對繳納相關車位管理費的催告作出回應；

I) 這些措施是真正的相當於行使所有權的實質行為，而且這也正是第一審法院在其對事實事宜的回答中所適當強調的；

J) 正如理論界和司法見解所認為的那樣，占有要求必須以相當於行使權利的實質行為的公開方式重複實施；

K) 原告/現上訴人自 2009 年起作出的多次繳納管理費的嘗試顯然更加有理由被認為是相當於行使權利的實質行為，不能因為繳納管理費的嘗試起初並不成功，而是過了一年之後才成功，就認為該項事實不屬於相當於行使權利的實質行為；

L) 有關此問題，可與業主嘗試訂立正式的買賣公證書但卻未能成功的情況作類比，中級法院(其在 2014 年 4 月 16 日第 666/2014 號案的合議庭裁判中)認為該事實更加印證了其具有占有者的心素；

M) 另外，有必要注意的是，對立參加人/現被上訴人明確承認了其已

喪失占有，而且也根本沒能證明他曾於2008年或是2010年委託丁或原告/現上訴人以其名義管理相關車位，也沒能證明確實曾委託任何人處理相關事務；

N) 事實上，為了對占有的喪失提供支持，對立參加人/現被上訴人提到了他曾離開澳門長達20多年的時間，同時亦提及那位丁先生也於2008年離開了澳門；

O) 以上所述的事實至少可以說明有強烈跡象顯示至少從2008年開始，原告/現上訴人已不再作出能夠支持其對相關停車位的推定占有的事實，更為重要的是，他已經通過拋棄而失去了占有；

P) 其實，對立參加人/現被上訴人沒能證明他作出了任何一項占有行為，尤其是沒能證明其曾向澳門特區作出任何支付，特別是房屋稅，沒能證明他曾支付任何地租或物業管理費，甚至沒有作出任何一次前往查看涉案的相關停車位的嘗試，而且也沒能在其反駁中具體指出這些停車位的認別資料；

Q) 相反，面對已確定的事實，可以肯定的是原告/現上訴人至少從2009年開始就已經對獨立單位的10/262份額行使事實上的權力，尤其是

通過其支付了管理費、清潔費和其他一切費用的事實，而他正式主張其作為相關停車位占有人的權利是從其於 2009 年中其遞交相關文件開始；

R) 另外，原告/現上訴人的占有極有可能是發生在 2010 年之前，因此原審法院才使用了一個涵蓋範圍很廣且不確切的表述，即“至少從 2010 年開始”；

S) 有必要提醒的是，對立參加人/現被上訴人對相關停車位沒有作出任何行為——他的態度已經遠遠不是單純的懈怠或懶惰那麼簡單，而是表現出一種真正和實際的漠不關心，從邏輯上來看，這是因為他認為相關停車位已經不歸其所有；

T) 從對立參加人/現被上訴人的行為中(尤其是沒有嘗試也沒有興趣去了解相關車位是否正被占用，以什麼名義占用，或者誰可能使用車位和從中受惠，因為他沒有作出任何顯示其對獨立單位的 10/262 份額享有占有的行為)無法得出任何有別於此的推論；

U) 真實情況是，對立參加人/現被上訴人並沒有以相關停車位的所謂占有人的名義作出任何行為，而如果我們考慮到他有長達 20 多年的時間不在澳門，對於停車位的事情漠不關心(正如他自己所說並且也已經得到

證實的)，這一點就不會令人感到驚訝了；

V) 被上訴的合議庭裁判雖然通過引用中級法院 2012 年 9 月 20 日第 551/2012 號案和 2015 年 5 月 28 日第 332/2015 號案的合議庭裁判中闡述的觀點正確地指出了在直接原則和證據的自由評價原則之下對合議庭認定的事實作出變更時所要遵守的限制，但實際上卻沒有理會這些限制；

W) 它並沒有遵從《民事訴訟法典》第 629 條第 1 款 a 項的規定在遵守上述原則的限制的前提下對可以使用的具體證據作出批判性的分析，也沒有試圖說明原審法院在認定對立參加人/現被上訴人的占有行為結束於“不確定的日期但肯定不會晚於 2009 年中期”時存在評價證據的明顯錯誤，而是僅限於對原審法院的理由說明作出批評並更改了對疑問點 21 的回答，將占有行為結束的日期改為 2010 年中期，彷彿在事實層面某個占有的結束時間必須與另一個占有的開始時間相重合一樣；

X) 而這是源自或者至少是受到了另一個與此相關的法律錯誤的決定性影響。實際上，從被上訴合議庭裁判的理由說明中可以看到存在對法律推定的一項理解錯誤；

Y) 可以肯定，法律推定了免除其受益者證明從這些推定所引發之事

實的责任，他只需證明構成該等推定之基礎的事實。但它們不是證明和反證的原則，也不是根據它們對證據作出評價的規則。在判斷能夠推翻這些推定的事實是否確實發生時，即在就相反的證據作出肯定或否定的結論時，法官須完全脫離推定，僅從其內在價值出發去對證據作出評價，彷彿這些推定並不存在一樣，以便得出所調查的事實是否確實發生的結論。之後，在對通過這種方式確定的事實適用法律時，他才能夠去考慮相關的法律推定；

Z) 中級法院對調查基礎表疑問點的回答作出更改的思路並沒有遵循以上所述的就事實事宜作出正確決定的法律方法，違反了《民事訴訟法典》第 629 條第 1 款 a 項的規定和《民法典》第 343 條的規定；

AA) 我們知道原則上，上訴法院不能變更事實事宜，但此處涉及的並不是這個性質的問題，而是錯誤適用有關中級法院據上所述變更事實事宜的權力的規定的問題，因此原審法院對疑問點 21 條的回答進行的變更應被撤銷，從而完全維持第一審法院所作的駁回對立參加人/現被上訴人針對原告甲和被告乙的訴訟請求的決定；

BB) 作為本上訴的第二項依據，應指出的是，原審法院對具體個案錯

誤地適用了法律而存有違法瑕疵，尤其是因其逾越了處分原則的限制，具體而言是在善意占有的認定方面；

CC) 原審法院在被上訴的合議庭裁判中指出，“對立參加人所主張的占有既不是有依據的占有，也不是已登記的占有，但由於是善意占有，因此根據《民法典》第 1221 條的規定，可以在 15 年屆滿之後發生時效取得，這正是本案情況”；

DD) 儘管對此觀點給予應有的高度尊重，但我們不理解原審法院如何可以認定原告的占有屬善意占有，尤其是考慮到本案中已認定的事實（更確切地說，是未被認定的事實）；

EE) 眾所周知，若想啟動時效取得制度，必須滿足有關占有的一些特定要件，而且占有的時間也有一定的限制，即為了能以時效方式取得所有權，法律對於行使具有重要性的占有的時間長短有要求，如果占有是善意的，需要 15 年，如果是惡意的，則需要 20 年；

FF) 就第二項要求而言——即在時間長短方面的要求——以時效方式原始取得所有權的必要時間取決於占有的某些特定特點；

GG) 根據占有所具備的這些特點——在《民法典》第 1182 條及後續數條中列出，基本可歸納為有依據的占有或無依據的占有，善意占有或惡意占有，和平占有或暴力占有以及公開占有或隱秘占有——就可以在經過一段或長或短的時間之後啟動時效取得制度(而若是暴力或隱秘的占有，則根本無法啟動該制度)；

HH) 有必要指出的是，某個利害關係人若想要提出發生了時效取得的情況，必須提出並證明滿足以上所述的這些占有的重要特點；

II) 具體就善意占有而言，《民法典》第 1182 條規定，有依據的占有推定為善意占有，而無依據的占有則推定為惡意占有，而本案中無可爭議的是，對立參加人/現被上訴人的占有不是有依據的占有(而且也不是已登記的占有)；

JJ) 因此根據《民法典》第 335 條確立的舉證責任規則，應由對立參加人/現被上訴人負責提出並證明其所主張之權利(即原始取得獨立單位的 10/262 份額)的創設性事實，具體而言是要推翻以上所述的《民法典》第 1184 條設立的法律推定，但他卻沒有這樣做；

KK) 實際上，只要分析一下卷宗內所載第一審法院所認定的並被原

審法院的合議庭裁判所轉錄的事實就能清楚地看到，沒有任何資料能夠排除上述推定；

LL) 況且，對立參加人/現被上訴人也沒有在其任何一份訴訟文書中指出其占有是善意的，從而也就更不可能排除上述法律推定；

MM) 其實，對立參加人/現被上訴人非常清楚其占有不是善意的，因為他在不繳納有關獨立單位 10/262 的份額(即這 10 個停車位)的費用及稅項時，就知道正在損害繳納相關款項之人的利益，起初是這些車位的所有權人，後來是接受轉讓這些車位的占有人；

NN) 從而沒能排除法律推定存在的惡意；

OO) 相反，原告/現上訴人提出並證明了其對車位擁有並行使善意的占有；

PP) 至於對立參加人/現被上訴人，看不到其曾提出或證明任何能夠推導出被上訴裁判所作結論(即其占有屬善意)的事實，尤其是他自己承認失去了占有，而且在被上訴裁判所轉錄的事實事宜的裁判中並未載有任何有關對立參加人/現被上訴人成功證明了他是在認為並不侵害其他人權利

的情況下作出相關行為的內容；

QQ) 簡而言之，對立參加人/現被上訴人沒有在卷宗的任何一處提出該情節，同時卷宗內並不載有、對立參加人/現被上訴人也沒有向卷宗內提交任何能夠顯示其占有具有該性質的事實，因此惡意的推定不能被視為已推翻；

RR) 故此，原審法院——完全是基於自身之主動——在假定對立參加人/現被上訴人對相關車位所擁有的15年的占有已足以使其通過時效的方式取得車位的所有權時，將對立參加人/現被上訴人的占有視為善意的占有，這構成對處分原則的明顯違背，而處分原則是澳門民事訴訟制度的基石，根據該原則，應由當事人負責提出對於證明其陳述的訴因具有重要性的事實；

SS) 即便假定對立參加人/現被上訴人提出了此項善意，並進而提出了其占有具有善意的特點，此項假設也會被已查明的事實及法庭隨後必然作的判斷(即其占有非屬善意)所完全否定；

TT) 在本案中，由於對立參加人/現被上訴人甚至未曾提出其占有是善意的，因此顯然無法通過援引重要的事實來證明這一性質，因此也就無

法排除其無依據且未登記的占有所具有的惡意性質；

UU) 然而，正如前面已經提到的，不論提出任何的事實，都無法否認相關占有在最初時因為無依據而屬惡意占有，而其後果就是，直到出現反證之前，該占有都一直被推定是惡意的；

VV) 而事實上，同樣根據舉證責任的分配原則，可以肯定的是，原告/現上訴人能夠證明，或至少是有跡象顯示對立參加人/現被上訴人的行為絕不是善意的；

WW) 要註意，是對立參加人/現被上訴人自己提出(但卻沒能證明——這並不奇怪，因為他在訴訟文書中所陳述的所有事情都明顯是虛假的，這一點已經通過其所陳述事實的不存在得到了充分證實)自 2008 年起就不再有人代其管理獨立單位的 10/262 份額；

XX) 就此方面，極有必要回顧以下重要事實，尤其是：1) 對立參加人/現被上訴人對於相關停車位的存在完全漠不關心，2) 對立參加人/現被上訴人從來不曾支付物業管理費，亦不曾向特區支付任何地租及/或房屋稅，3) 對立參加人/現被上訴人從未收取過相關停車位的租金，以及 4) 對立參加人/現被上訴人從未請求提供賬目，亦從未為收回相關停車位而採

取過任何司法或非司法措施(僅僅是對原告/現上訴人提起的訴訟以一種明顯惡意和報復的態度作出反擊)；

YY) 在尊重不同見解的前提下，我們認為如前所述，訴訟程序的進程本身已經足以說明對立參加人/現被上訴人的占有即便在起初的瞬間是善意的，也在後來改變了性質，成為了惡意占有；

ZZ) 除了以上所述的事實之外，還要考慮這個情節——正如下兩級法院均予認可的——即對立參加人/現被上訴人沒能證明曾委託某人管理相關停車位並藉此行使其對車位的占有，這顯示出，他實際上已經失去對停車位的實質占有，因為只有這樣才能明白為什麼對立參加人/現被上訴人在長達 10 多年的時間裡對其自稱擁有的這獨立單位的 10/262 份額(即 10 個停車位)會表現出一種完全無所謂和漠不關心的態度；

AAA) 總而言之，只能認定對立參加人/現被上訴人的占有是惡意占有，不論是基於單純的法律上的原因(即基於未能被推翻的《民法典》第 1184 條的推定)，還是基於證據的原因(即完全欠缺證據證明，甚至根本未能提出，其占有屬善意)；

BBB) 由於對立參加人/現被上訴人的占有屬於惡意占有，因此根據

《民法典》第 1221 條的規定，時效取得需要滿足 20 年的占有時間，而本案並不滿足這項條件；

CCC) 故此，原審法院得出的結論顯然是錯誤的，因為其非法地認為對立參加人/現被上訴人的占有是善意占有，而實際上要再次強調的是，對立參加人/現被上訴人沒有推翻其占有因無依據而屬惡意的推定，因此沒能證明其占有屬善意；

DDD) 而更為嚴重且令人震驚的是，原審法院居然在對立參加人/現被上訴人根本沒有提出其占有屬善意這一事實的情況下，對一個無依據且推定為惡意的占有適用了一個本應適用於有依據且屬善意的占有的 15 年期間；

EEE) 因此，即便承認原審法院在被上訴的合議庭裁判中對調查基礎表疑問點 21 點的回答的更改是正確的——對此我們並不認同，只是出於辯護的謹慎才提出這種假設——所給出的解決辦法也因為錯誤地將事實歸入《民法典》第 1221 條的規定而明顯違法；

FFF) 故此，應廢止被上訴的合議庭裁判中宣告對立參加人/現被上訴人以時效方式取得獨立單位的 10/262 份額的部分，維持第一審法院作出

的駁回對立參加人/現被上訴人針對原告甲和被告乙提出之訴訟請求的決定」(見第 790 頁至第 804 頁背頁)。

*

經進行法定程序，不存在任何妨礙審理的問題，應對案件作出審理。

接下來進行審理。

理由說明

事實

二、初級法院認定了以下事實事宜(如前所述，其中對調查基礎表疑問點 21 的回答已被中級法院變更)：

「a) 有關標示於澳門物業登記局 **BXXX** 冊第 184 頁 **XXXXX** 號，位於[地址]的大廈中作停車場用途的“ZR/C”獨立單位的 16/262 份額，由租賃批給所衍生的權利被登錄在被告乙名下，登錄編號為第 **FXX** 冊第

XXXXX 號結合第 FXXX 冊第 XXXX 號，見第 298 頁至第 320 頁文件，相關內容在此被視為完全轉錄(A 項)。

b) A 項所述之獨立單位的 16/262 份額登錄在都市房地產記錄 XXXXX 號，房屋價值為 480,000.00 澳門元，見第 36 頁文件，在此被視為完全轉錄(B 項)。

c) 1995 年 5 月 16 日，被告作為預約出賣人與預約買受人丙一訂立了 10(十)份預約買賣合同，根據合同規定，前者承諾出售後者承諾購買上述合同中所指第 24 號、第 37 號、第 41 號、第 44 號、第 47 號、第 49 號、第 55 號、第 56 號、第 57 號和第 58 號停車位，占“ZR/C”獨立單位的 10/262 份額，見第 37 頁至第 46 頁文件，在此被視為完全轉錄(C 項)。

d) 丙一向被告支付了 C 項所指合同約定的全部價款(D 項)。

e) 被告向丙一交付了進入“ZR/C”獨立單位的匙卡(E 項)。

f) 1995 年底，被告作為預約出賣人與預約買受人己訂立了一份預約買賣合同，根據合同規定，前者承諾出售後者承諾購買上述合同中所指的

第18號停車位，占“ZR/C”獨立單位的1/262份額，見第47頁文件，在此被視為完全轉錄(F項)。

g) 己向被告支付了F項所指合同約定的全部價款(G項)。

h) 被告向己交付了進入獨立單位的匙卡(H項)。

i) 己確定事實C項所指合同第6條規定：“乙方若在訂立公證書前將單位轉讓給第三人，則應履行本合同所規定的條款，相關手續由甲方辦理，並須支付轉讓費用”(I項)。

j) 被告從未同意就已確定事實C項所指的第24號、第37號、第41號、第44號、第47號、第49號、第55號、第56號、第57號和第58號停車位作出任何倘有的合同地位的讓與(J項)。

k) 2019年1月3日，被告在《澳門日報》上發佈公告，要求預約買受人丙一在2019年3月25日前處理好就上述10個停車位訂立買賣公證書的必要手續(K項)。

l) 2019年3月29日，原告提起本訴訟(L項)。

m) 自 1995 年 5 月 16 日起，丙一便開始占用“AR/C”單位的 10/262 份額(對應上述 10 個車位)，以上述車位的真正唯一所有者的身份公開作出相關行為，並以此身份持有及享益上述車位(疑問點 1)。

n) 自 1995 年底起，己便開始占用“ZR/C”單位的 1/262 份額(對應第 18 號停車位)，並以上述停車位的真正唯一所有者身份公開作出相關行為，以此身份持有及享益上述車位(疑問點 5)。

o) 2001 年 12 月 5 日，原告與辛就“ZR/C”單位的 1/262 份額(對應第 18 號車位)訂立了書面租賃合同，見第 48 頁文件，在此被視為完全轉錄(疑問點 11)。

p) 至少自 2010 年中期起，原告開始將第 24 號、第 37 號、第 41 號、第 44 號、第 47 號、第 49 號、第 55 號、第 56 號、第 57 號和第 58 號停車位分別出租給不同的承租人(疑問點 12)。

q) 自 2014 年起，原告就第 24 號、第 37 號、第 41 號、第 44 號、第 47 號、第 49 號、第 55 號、第 56 號、第 57 號和第 58 號停車位分別與不同的承租人訂立了書面租賃合同(疑問點 13)。

r) 至少自 2010 年中期起，原告從第 24 號、第 37 號、第 41 號、第 44 號、第 47 號、第 49 號、第 55 號、第 56 號、第 57 號和第 58 號停車位的承租人處收取租金，承租人通過向原告的銀行賬戶內存款的方式支付租金(疑問點 14)。

s) 自 2005 年起，就“ZR/C”獨立單位的 1/262 份額(對應第 18 號停車位)以及自 2010 年起，就該獨立單位的 11/262 份額(第 18 號、第 24 號、第 37 號、第 41 號、第 44 號、第 47 號、第 49 號、第 55 號、第 56 號、第 57 號和第 58 號停車位)，原告自行承擔與“ZR/C”單位的 11/262 份額(對應上述 11 個停車位)的使用和收益相關的管理費和其他費用，而其中有些費用是相關支付作出日之前的費用(疑問點 15)。

t) 原告在 2014 年和 2016 年自費進行工程，即在“ZR/C”單位中對應上述第 41 號、第 44 號和第 49 號停車位安裝頂棚(疑問點 16)。

u) 原告從未為占用和享益“ZR/C”單位的 11/262 份額(對應上述 11 個停車位)而支付任何租金(疑問點 17)。

v) 自某個未能查明日期開始，原告便一直被車位的承租人、他的朋

友、家人和一些鄰居視為“ZR/C”單位的 11/262 份額(對應上述 11 個停車位)的業主和正當所有人(疑問點 18)。

w) 至少自 2005 年起至今，就第 18 號停車位，以及至少自 2010 年中起至今，就第 24 號、第 37 號、第 41 號、第 44 號、第 47 號、第 49 號、第 55 號、第 56 號、第 57 號和第 58 號停車位，原告一直以“ZR/C”單位的 11/262 份額(對應 11 個停車位)的真正唯一所有者的身份公開作出行為，並以此身份管理該等停車位，將其出租並收取相應租金(疑問點 18A)。

x) 1995 年 12 月 27 日，對立參加人丙一將其姓名更改為丙(疑問點 19)。

y) 1995 年 5 月 16 日，被告向對立參加人交付了已確定事實 C 項所指第 24 號、第 37 號、第 41 號、第 44 號、第 47 號、第 49 號、第 55 號、第 56 號、第 57 號和第 58 號停車位(疑問點 20)。

z) 自 1995 年 5 月 16 日起直至未能查明的日期(不晚於 2009 年中期)，對立參加人以所有人身份公開享有並使用上述 10 個停車位(疑問點 21)」——該項事實被中級法院更改為：「自 1995 年 5 月 16 日起至 2010 年中，

對立參加人如同所有者一般公開享有並使用上述 10 個停車位」。

「aa) 原告從未向對立參加人支付租金(疑問點 31)。

bb) 2019 年 5 月 10 日，在澳門，對立參加人要求原告立即返還上述 10 個停車位，以及它們的全部租金和有關收據(疑問點 34)。」(見第 632 頁背頁至第 635 頁及第 760 頁至第 763 頁)

法律

三、從前文所述中可以看到，原告向本終審法院提起的上訴針對的是中級法院 2023 年 2 月 9 日的合議庭裁判，其決定部分已在前文予以轉錄。

上訴人(主要)認為：

— 中級法院在對立參加人所受益的法律推定的理解上存有錯誤；

— 中級法院違反了在直接原則和證據的自由評價原則之下其所必須遵守的限制；另外，還必須考慮，

— 由於未證實對立參加人的占有為善意，僅憑這一點已足以將取得時效的期間由 15 年變為 20 年，而該期間尚未滿足，故對立參加人的請求必然不能成立。

最後，請求本終審法院裁定其所提出的上訴理由成立，撤銷被上訴的合議庭裁判中宣告對立參加人以時效方式取得上述獨立單位“ZR/C”的 10/262 份額的部分，繼而維持初級法院駁回對立參加人針對原告和被告提出的訴訟請求的決定。

— 由於本法院無需按照上訴人提出問題的順序來審理在其上訴中提出的相關問題，故此我們先從所提出的“違反澳門《民事訴訟法典》第 629 條”和“違反直接原則及證據原則”開始，因為這樣更為符合邏輯。

眾所周知，終審法院不得審理澳門《民事訴訟法典》第 649 條所設定的(嚴格)限制以外的“事實問題”(關於此課題及事宜，見 2019 年 11 月 29 日第 111/2019 號案、2020 年 2 月 19 日第 83/2018 號案、2020 年 4 月 3 日第 19/2019 號案、2020 年 6 月 10 日第 48/2020 號案、2021 年 11 月 10 日第 131/2021 號案、2022 年 1 月 12 日第 50/2020 號案和第 76/2020 號案、

2022 年 1 月 19 日第 121/2020 號案以及 2023 年 7 月 14 日第 137/2020 號案的合議庭裁判)。

原告當然知道這一點，故此才主張中級法院“錯誤地適用了澳門《民事訴訟法典》第 629 條第 1 款”，因其未遵守在“直接原則和證據的自由評價原則”之下對初級法院合議庭認定的事實事宜進行變更方面所必須遵守的限制。

在尊重不同看法的前提下，有必要指出的是，原告所作的陳述(實際上)是對澳門《民事訴訟法典》第 629 條賦予(中級法院)的重新審理事實事宜權力的一種“限縮性解讀”(或“限制性解讀”)，這種立場與大部分學說和(比較法上)司法見解的立場不一致，也與本終審法院所採納的立場相悖。

其實，正如 António Abrantes 就這個“問題”所強調的那樣：

「自 1995 年起，除了確保證言的錄製以供未來使用之外，上訴法院還被賦予了結合其他證據方法對證言作出重新評價的權力。(……)」

根據我們在另一場合曾表達過的觀點，通過錄音記錄或定格圖像(錄像)的方式錄製證言無法反映原審法院所能觀察到的全部內容。此外，雖不排除上訴法院可以根據第3款的規定重新調查證據，但單純聽取錄音記錄無法讓陳述人直接面對就某些陳述作出解釋的請求，而這其實本可以通過一種切實的居間調停予以解決。經驗反覆證明，與聲明內容同樣重要，甚至可以說更為重要的，是作出聲明的方式，是作出聲明時所表現出的猶豫不決，是面對反駁時的反應，是過分堅定的態度或可以理解的記憶模糊，單純錄製證言不能確保審理上訴的法官就可能影響到第一審法官的判斷的上述反應取得相同的感受。事實上，陳述人的某些行為或反應只能被當場見證的人所感知、捕捉、感受及評價，絕不可能通過錄音錄像或記錄而被負責對審判者心證的最初形成方式作出重新評價的另一個法院所利用。

(.....)

實際上，制度不能確保上訴法院像第一審法院那樣完美地感知到陳述人的激動、猶豫、緊張、吞吞吐吐、暗示、過度確信或明顯不確定，概而言之即司法心理學上所講的全部因素，從而使得法院可以從中提取到有合理把握採信某一特定信息或認為其完全不重要的論據。此外，眾所周知，在對事實事宜進行理由說明時，無論在描述決定的形成過程方面付出多少

努力，總是會存在一些無法具體化或難以名狀、但對於確認或否定就某些證言的無私程度形成的心證而言又十分重要的因素。

然而，這些情節和相應的困難不能成為對所作之更改完全無動於衷的藉口，從而遵循一條通過純粹的抽象判斷，將立法者在各方面的接連要求之下最終建立的旨在對事實事宜的裁判進行切實有效的重新審查的制度完全架空的道路。

當然，在中級法院重新審查證據時，必須考慮上述及其他可能發生的情節，以免出現對事實事宜的裁判引入一些修改，但如果是遵循證據的自由評價原則，則不能穩妥地得出在被質疑的具體事實的審理方面存在評價錯誤的結論的局面。然而，儘管兩級法院在進行審判活動時面臨不同的情形，也不能在完全不聽取證言，亦不對證言和其他證據作出有效而認真的重新評價和衡量的情況下，僅憑純粹的邏輯及形式上的理由而拒絕對裁判作出更改。

而實際上，這正是葡國上訴法院的司法見解上所採納的其中一種觀點，它們曾在多份裁判中指出，只要審判者的立場主要建立在與人證直接相關

的要素上，那麼上訴法院就不能對該心證提出質疑，除非該心證違反經驗法則、邏輯規則或科學知識規則。另外，在相同思想的指導之下，亦指出，根據第 655 條的規定，第二審法院對證據作出重新評價的目的並不是為了得出與一審法院不同的心證，只是為了查核原審法院所闡述的心證能否得到錄音錄像及卷宗內所載的其他資料的合理支持。

這是對第二審法院之權力的限縮性解釋，儘管此觀點與葡國最高司法法院歷來所採納的觀點相悖，且不符合立法者的原意，但卻在一些合議庭裁判中被反覆堅持。

(.....)在進行此項工作時，上訴法院無論如何都不能以不存在與第一審級相同的條件作為形式上的藉口，從而拒絕對上訴人和被上訴人提出的證據進行切實的重新審查，否則立法者設定的目標將無法實現，因為他是在考慮到兩級法院面臨著不同情形的背景之下仍容許上級法院變更事實事宜的決定。(.....)

因此，只要沒有理由根據第 685-B 條的規定駁回對事實事宜的決定提出質疑的上訴，且已記錄下以口頭方式形成的證據，那麼能夠正確實現立

法者就兩級管轄權制度所定之目標的解決辦法就應該是：

(.....)e) 故此，我們認為那種主張只有在重新審查出現明顯錯誤的情況下才可以對事實事宜的決定進行變更的觀點是不正確的。相反，儘管重新審查口頭產生的證據的工作會存在某些天然的限制，但只要上訴法院最終對被質疑的具體事實形成了不同的心證，就必須將其反映在新的裁判中」(見《Recursos em Processo Civil – Novo Regime》，第3版，2010年，第316頁至第323頁)。

Fernando Amâncio Ferreira 也持與此同樣的思路和看法，他指出：「在此情況下，上訴法院面對的是與第一審法院相同的證據資料；由此，中級法院可以與第一審法院一樣自由地審理有關事實問題；如認為其在評價證據時出現錯誤，則必須對事實事宜的決定作出變更。

如果屬第二種情況，上訴法院要考慮上訴人和被上訴人的陳述，重新審查裁決中被質疑部分所依據的證據，且不妨礙依職權主動衡量作為就被質疑的具體事實事宜所作決定之依據的任何其他證據資料(第712條第2款)。與前一種情況相同，由於上訴法院掌握與第一審法院相同的證據資

料，因此，如果上訴法院在證據的自由評價原則之下，認為該等證據資料要求對被質疑的具體事實事宜作出不同的裁決，則應變更相關裁決。同樣在此處，上訴法院對證據作出重新審查的範圍也與第一審法院是一致的」(見《Manual dos Recursos em Processo Civil》，第九版，第 226 頁及第 227 頁，下劃線為我們所加)。

關於同一問題，還有必要指出，在對 2013 年 9 月 24 日最高司法法院(第 1965/04 號案的)合議庭裁判——該合議庭裁判採納了“廣泛審理權的觀點”——所作的註釋中，Miguel Teixeira de Sousa 同樣認為：

「用以支持這一觀點的論據非常有說服力。如若不然——合議庭裁判指出——對事實事宜的兩級管轄就無法得到保障。因此，上訴法院須就來自第一審法院的證據形成其心證；之後，上訴法院應將其心證與第一審法院所形成的心證進行比較；最後，上訴法院應作出比較之後的裁決：如果其心證與原審法官的心證一致，則確認第一審裁決；如果其心證與第一審法院的心證不同，則廢止及取代被上訴裁決」(下劃線為我們所加)。

而本終審法院在 2022 年 10 月 19 日(第 189/2020 號案)的合議庭裁判

中亦曾指出：

「三、中級法院不應僅限於審查在評價證據的過程中是否存在某些——“明顯”——錯誤從而導致第一審法官的心證存有瑕疵，而是相反應該對形成被質疑的“心證”的(全部)“過程”進行分析和思考，並根據當事人所陳述的理由，就第一審法院所調查的證據形成“新的心證”。」

也就是說，不能(僅僅)限於監督原審法院所進行的證據調查的(形式上的)“合法性”——或者說，如果裁判是透過援引“證據的自由評價原則”作出的，(抽象而言)並沒有違反任何關於限定證據或法定證據的規則——而是必須考慮並(最終)形成一個(它)“自己的心證”，即在對當事人請求予以“監督”的原審法院的證據審查進行實際分析之後得出的結果。

為了真正成為“事實事宜的第二審級”，應當——或者更準確地說，是必須——進行一次(切實的)“證據的重新審查”，其基礎是對被質疑的事實事宜(或其中的某個部分)的決定所依據的證據和上訴人為反駁或要求變更該決定而指出的“證據”作出“(重新的)批判分析”，並形成“(新的)自己的心證”，因此僅僅對所進行的審理作出單純的(抽象)評估是不夠

的」(下劃線為我們所加)。

這樣，根據上述解釋，我們認為，面對就事實事宜的決定的具體內容提出的質疑，中級法院當然可以——或者更確切地說，是應該！——對卷宗內所載的證據資料重新進行批判性審查，從而就存在爭議的事實問題形成(新的)“自己的心證”，而這並不意味著(與原告所辯稱的相反)違反了以上所述的直接原則和證據的自由評價原則。

因此我們的結論只能是，原告提出的這一部分上訴理由不成立。

——原告還認為，中級法院僅限於批評原審法院所作的理由說明和對調查基礎表疑問點第 21 條的回答作出更改，就彷彿“某項占有的終止時刻必定與另一項占有的開始時刻相重合”一樣。

如果我們的理解正確的話，原告(在此處)提出的觀點應該是，中級法院沒有“(重新)審查作為決定之依據的證據資料”，而只是(單純)對初級法院就調查基礎表疑問點“第 21 條”所作之決定的“理由說明作出批評”。

讓我們首先來看被上訴的合議庭裁判在這個問題上所作的理由說明：

「上訴人請求變更對疑問點第 21 條的回答，將其改為：對立參加人/現上訴人一直作為所有權人公開地享益和使用這 10 個車位，直到 2010 年 6 月 24 日，而不是原審法院所認定的 2009 年中期。」

原審法院認為，從證據上來看，無法確認上述 10 個車位在 2009 年中至 2010 年中這段期間的實際占用情況，因其認為對立參加人對車位的實際占有的連續性推定於 2009 年中期終止，而原告/現被上訴人對車位的實際占有則於 2010 年中期開始。

本案例中，對立參加人確實未能證明其於 2008 年之前曾委託丁管理這 10 個車位，之後再於 2010 年委託原告/現被上訴人管理這些車位。

沒有很大疑問的一點是，原告於 2010 年中期才開始行使對這 10 個車位的事實管領，尤其是其從 2010 年中期開始支付管理費並將車位出租給不同的租戶。

但就對立參加人而言，是否確實像原審法院所認定的那樣，他自 2009

年中期開始就不再對這 10 個車位擁有實質控制了呢？

根據所調查的證據和舉證責任的分擔規則，我們認為並非如此。

誠然，對立參加人確實未能證明其於 2008 年之前或 2010 年之後曾分別委託丁及原告管理這 10 個車位。

然而有一點是確鑿無疑的，即對立參加人從 1995 年 5 月 16 日起取得了這 10 個車位的交付，並從那時起一直以業主的身分公開地享益和使用這 10 個車位。

直到甚麼時候呢？第一審法院認為一直持續到 2009 年中期，因其認為持續占有的推定已被《民法典》第 343 條第 2 款所規定的反證推翻：

更準確地說，它作出如下裁決：

“面對這種證據情況，尤其是對立參加人的陳述和證人的證言，法院認為，至少從 2009 年中期(即原告出示證人庚交予大廈管理委員會考慮的相關複印件的時刻)起，持續占有的推定已被《民法典》第 343 條第 2 款所指的反證推翻。誠然，證人在聽證中面對法庭向其展示的第 73 頁的文

件時，表示他在 2010 年第一次見到原告，並在第 79 頁所載的 2005 年的文件上簽了字，最後還說原告是在第 73 頁的文件簽署的一年之前(即 2010 年 6 月)出現的。

雙方當事人之間的巨大分歧使得法院產生了嚴重疑問，而證據的薄弱又使得法院無法通過更多的細節消除這些疑問。尤其是無法弄清楚，在 2009 年中期對立參加人實質占有的推定終止之後，2010 年中期原告的另一項實質占有開始之前，中間的那段‘間歇期’，涉案的 10 個車位處於什麼狀況，因為對立參加人聲稱卻未能證明丁於 2008 年左右停止了其對車位的管理，以及有跡象顯示原告於 2009 年中期向分層建築物的管理機關負責人自稱是上述 10 個‘車位’的‘業主’，從而推翻了持續占有的推定，且只能確定原告在 2010 年被上述負責人‘認可’後才開始使用相關車位，因此從 2009 年中期到 2010 年中期這段期間上述 10 個‘車位’的實際占有情況在證據上無法得以確認。”

那麼，暫且不討論法律問題，僅從證據評價的角度來看，根據《民法典》第 1181 條第 2 款規定，占有一旦開始，即推定占有人繼續占有。

這是一項可推翻的法律推定，根據同一法典第 343 條第 2 款的規定，該推定可透過完全反證予以推翻。(.....)

在本案中，由於已經證實對立參加人取得了 10 個車位的交付，並以所有人的身份公開享益和使用該 10 個車位，因此可以推定占有人(即對立參加人/現上訴人)在開始占有後，持續其占有。

由於存在著占有的推定，因此對立參加人無需證明其在某一日期之前一直在行使對這些車位的占有；相反，應由對立利害關係人(在本案中為原告或被告)來提出相反證據，即他們有責任提出和證明對立參加人自某一日期起喪失或不再行使對該等車位的占有。

那麼，原告和被告提供了哪些證據呢？

首先，原審法院認為，持續占有的推定已經終止，原因是對立參加人聲稱但卻未能證明丁於 2008 年左右停止了對車位的管理。那麼，如前所述，占有一旦開始，則推定占有人繼續占有，不應由占有人/現上訴人來負責推翻這一推定，有責任證明上訴人已喪失占有的人是原告或被告。

因此，原審法院的第一項論據是不能成立的。

其次，原審法院還指出，持續占有的推定已被推翻，因為有跡象顯示，原告曾於 2009 年中期向分層建築物的管理機關負責人自稱其是 10 個車位的“所有人”，但直到 2010 年該身份得到上述負責人的“認可”之前，原告的使用情況並不確定。聽證中調查的證據僅顯示，原告曾向負責收取物業管理費的證人庚介紹自己並出示了多份複印件，稱自己是這 10 個車位的“所有人”，而該證人則將此事告知了大廈的管理機關，以便作出衡量。該證人還承認，大約在一年之後，可能是在 2010 年中期，原告得到了大廈管理機關負責人的認可，並同意其支付有關管理費。

儘管對相反的觀點表示應有的尊重，但面對這些人證或其他在訴訟程序進行的過程中形成的證據，我們看不到對立參加人持續占有的推定是如何被推翻的。

實際上，該證人只是表示，原告可能是在 2009 年中期拿著幾份複印件來找他，請求支付物業管理費，但由於證人存有疑問，所以他將此事告知了大廈的管理機關，以便後者作出決定。原審法院確實並不認為原告在

2009 年中期作出的行為構成對上述 10 個車位的事實管領，而這也是正確的，否則就會認定原告自 2009 年中期以來一直以該 10 個車位的真正和唯一所有人的身份公開作出行為，而不是像實際上所認定的那樣從 2010 年中期開始。

根據《民法典》第 1192 條第 1 款的規定，占有人基於下列原因喪失占有：拋棄；占有物之失去或實際毀損，或占有物成為不融通物；讓與或他人之占有。原告於 2009 年中期攜帶多份複印件前來，要求支付大廈管理費的單純事實並不構成與行使權利相對應的實質行為。此外，根據原告本人提交並載於卷宗內的書證，原告/現被上訴人不僅在 2010 年 6 月才開始支付管理費，而且還從 2010 年 9 月起開始收取出租該等車位的租金，這意味著，既然沒有理由推翻原告於 2009 年中繼續行使占有的推定，那麼上訴人在這一部分提出理由就是成立的，從而應當將對調查基礎表疑問點第 21 條的回答更改為：

— “自 1995 年 5 月 16 日至 2010 年中期，對立參加人以所有人的身份公開享益及使用上述 10 個車位。”

(.....)」(見第 766 頁至第 769 頁背頁)。

從以上轉錄的“理由說明”中可以(清楚地)看到，中級法院對卷宗中收集的“證據(人證和書證)進行了切實的(重新)批判性的審查”，從而不同意初級法院的心證，並以我們認為恰如其分的方式說明了使其對事實事宜的某項具體內容——“疑問點第 21 條”——作出不同決定的理由。

因此，此處同樣看不到任何違反澳門《民事訴訟法典》第 629 條的規定的情況。

— 接下來讓我們來看“有關持續占有之推定的錯誤適用”。

原告/現上訴人認為，中級法院在審查和適用有關占有之連續性的推定方面存在錯誤，因為“法官須完全脫離推定，僅從其內在價值出發去對證據作出評價，彷彿這些推定並不存在一樣，以便得出所調查的事實是否確實發生的結論。之後，在對通過這種方式確定的事實適用法律時，他才能夠去考慮相關的法律推定”。

恕我們直言，原告/現上訴人的這個觀點是錯誤的。

事實上，已經證實，對立參加人於“1995 年 5 月 16 日”取得了對“ZR/C”單位——初級法院的判決和中級法院合議庭裁判在對調查基礎表疑問點第 1 條的回答中說的是“AR/C”單位，屬於明顯筆誤——的 10/262 份額的占有，並從彼時起一直以該 10/262 份額的真正和唯一所有人的身份公開作出行為，在其作為預約買受人與被告(預約出售人)簽訂了十份預約買賣合同，而後者也已將相關匙卡交予其之後，對立參加人開始持有並享益該單位相關份額(見對疑問點第 1 條的回答以及已確定事實的 C 項、D 項和 E 項)。

“對立參加人的占有”毫無疑問是由此而產生(這一點並未被質疑，而且對於我們將在下文探討的“善意”問題具有重要性)。

然而，現在的問題是要知道“對立參加人在何時失去了對車位的占有”。

眾所周知，占有因拋棄，物品的失去、實際毀損或成為不融通物，讓與或被他人占有而喪失，“若新占有已超過一年”，即使他人之占有屬違反前占有人之意願亦然，以上列舉的所有情況都是根據澳門《民法典》第

1192 條的規定。

關於這個問題，有必要考慮 Luís Carvalho Fernandes 所作的以下評論，他指出：「然而，本條所規定的情況究竟是盡數列舉還是舉例列舉尚有爭論。

二、我們堅定地支持第二種理解。首先，不能不留意的是，這裡沒有提及占有人死亡的情況。而在繼承人繼承占有的現象中，不論是否存在真正意義上的占有移轉，都不能不認為對受遺贈人而言，占有是透過轉移而取得，並繼而發生占有的(相對)喪失。

學說上另一個懸而未決的問題是，不使用是否會導致占有的消滅。如果答案是否定的，那麼占有就可以在不進行使用的情況下無限期地維持下去，從而危及物品的社會功能。

考慮到這些方面，Oliveira Ascensão 對不使用導致占有的喪失持接納態度。但這一立場遇到一些與“現行法律”相協調方面的困難。誠然，第 298 條第 3 款確實允許因不使用而導致用益物權消滅”——相當於澳門《民法典》第 291 條第 3 款——“可以主張同樣的制度更加有理由適用於

占有。但問題是，占有並不在該條文所列出的物權名單之內——而這還是一項可以克服的困難——況且，相關權利因不適用而消滅只發生在‘法律有特別規定的情況下’。而對於占有而言，這項要件並不滿足」(見《Lições de Direitos Reais》第4版，第303頁，因此我們的結論是，不使用並不會導致占有的喪失，而任何主張導致喪失占有的論據都不具重要性)。

這樣，在闡述清楚這個問題之後，接下來就讓我們(馬上)來看原告/現上訴人在這方面提出了什麼理由。

在起訴狀中——在“B) 以象徵性交付方式取得占有”的部分——原告/現上訴人提出，“在將其合同地位讓與原告之後”，對立參加人不再有興趣訂立本約合同(見起訴狀第12條)，這是因為，對立參加人在1998年中期通過雙方簽署的唯一一份現在已經丟失的讓與合同地位的協議將ZR/C單位的10/262份額預約買受人的地位讓與了原告(見起訴狀第13條)。

讓與合同地位的總價金為300,000.00澳門元，即每個車位30,000.00澳門元，在簽署上述現已丟失的讓與合同地位的協議當日支付，而原告也從對立參加那裡收取了出入ZR/C單位的匙卡(見起訴狀第14條和第15

條)，自那時起，原告便擁有了該單位的 10/262 份額(見起訴狀第 16 條)。

那麼(顯而易見)，原告是想通過這些“事實”來證明存在一項“讓與”，從而“終止了對立參加人對所涉案的獨立單位的 10/262 份額的占有”(見起訴狀第 32 條至第 41 條)。

然而(很簡單)，其所提出的這些“事實”沒有一項獲得了法院的“認定”(見對調查基礎表疑問點第 2 條、第 3 條和第 4 條的回答)。

因此，根據以上所述，只能得出結論認為，“對立參加人並沒有因為向原告作出讓與而失去占有”。

事實上，初級法院(而非中級法院)認為，原告於“2010 年中期”開始占有“ZR/C”單位的 10/262 份額(即 10 個車位)：“原告對相關租賃承批權的 10/262 份額的占有已超過 5 年(如已認定事實 w 項所載的那樣，‘自 2010 年中期開始’並且‘直至今日’)”(見第 638 頁背頁)。

通過觀察事實(並像原告所請求的那樣，“完全脫離推定”)，中級法院發現：

— (基於以上所指出的事實)對立參加人於 1995 年 5 月 16 日取得了占有；

— 沒有提出證據證明對立參加人(像其所陳述的那樣)將占有讓與了原告；

— 原告沒有就“對立參加人喪失占有”作出任何其他陳述(更不用說證明了)；並且，

— 原告在“2010 年中期”占有了“ZR/C”單位的 10/262 份額。

在欠缺其他事實資料(例如將車位“拋棄”)的情況下，通過簡單的排除法即可得出，對立參加人的“占有的喪失”只能是由於(上述)“原告取得了占有”而發生。

相同見解，亦可參閱葡萄牙最高司法法院 2002 年 5 月 28 日第 01B1466 號案的合議庭裁判，其中就有關問題指出：

「上訴人主張的占有的繼受取得(根據其與 F 達成的協議，上訴人取得了全部房屋)在卷宗中並沒有能夠得到證實，這一點可以從涉及該事實

事宜的對疑問點第 11 條至第 13 條的否定回答中清楚地看到。

那麼接下來要分析的就是原始取得，即重複作出相當於行使所有權的實質行為，而該等行為的開始並不取決於先前占有人的或有參與(甚至往往與其參與相對立——占有名義的轉變)。

然而，“為了在原占有人不參與的情況下取得占有，必須在人與物之間建立一個包含該制度的所有要素的事實關係。因此才會要求公開及重複地作出相當於行使所有權的實質行為。如果欠缺占有的心素，那麼這些行為本身可能不會導致占有；但是如果沒有該等行為，占有就不存在，也無從設立”。此外要注意，法律並不滿足於對物品直接作出行為的單純物理可能性，還要求實際作出能夠表現出對權利的行使的行為。“簡而言之，重要的是，因情況而異的取得行為的宗旨是在人與物之間建立一種持久的關係，而僅有短暫的、轉瞬即逝的接觸是不夠的(Henrique Mesquita，上引著作，第 97 頁)”。

然而，無論是上訴人於 1964 年對房屋進行施工的事實，還是其於 1993 年將該房屋轉讓給眾被告的事實，都不屬於對該物重複作出的實質行為，

從而可以使人從中得出結論認為上訴人與該物建立了一種長期關係：事實上，這只是單純的管理行為，單憑這些行為並不足以將其定性為占有的情況」。

行文至此，有必要指出，根據澳門《民法典》第 1192 條第 1 款 d 項的規定，“占有的喪失”「並非立即發生，而是在侵奪發生超過一年後才發生」，而「這一制度暗含著多項後果：

a) 首先，如果新的占有出於任何原因在上述期限屆滿前終止，那麼就不存在占有的喪失；

b) 換言之，這意味著原占有只在新占有超過一年之後才喪失；

c) 這樣，在上述期間屆滿之前，就會出現眾所周知的占有重疊的現象」(見 Luís Carvalho Fernandes 的上引著作，第 304 頁和第 305 頁，亦可參閱 Pires de Lima 和 Antunes Varela 合著的《Código Civil Anotado》，第三卷，1972 年，第 29 頁)。

因此，恰當的結論應當是，“對立參加人的占有”從 1995 年 5 月 16

日一直持續到 2011 年中期(從法律角度來看，原占有僅在新占有持續一年零一天之後才終止)，另外亦應指出的是，這一“權利”不能與其對車位的“事實管領”相混淆，後者(根據卷宗所載的內容)可能結束於“2010 年中期”。

況且，即使假定初級法院認為“原告之占有的取得發生在 2009 年中期”(事實並非如此)，那麼在 2010 年中期之前還是存在著“占有重疊”的現象(見澳門《民法典》第 1192 條第 1 款 d 項)，因此它的實際效果與中級法院所持觀點對於將要採取的法律解決辦法所產生的實際效果並無二致。

故此，基於以上所述的內容，我們不認為發生了任何“在法律推定的性質或在分析和適用澳門《民法典》第 1181 條第 2 款規定的推定方面的錯誤”。

讓我們繼續。

—— 接下來讓我們來分析所提出的“對立參加人的占有欠缺善意”的問題。

現上訴人還認為，被上訴法院認為對立參加人的占有屬“善意”是錯誤的，因為根據澳門《民法典》第 1184 條規定，該“原始取得”推定為惡意，而該推定並沒有被任何事實資料所推翻(更何況，對立參加人也沒有提出)。

然而，不得不指出的是，(我們認為)這個(有點“奇怪”的)“立場”將會導致產生一個難以解釋的矛盾：原告的占有是在沒有任何合理依據的前提下“原始取得”的占有，對以時效方式取得“ZR/C”單位的 1/262 份額而言被認為是善意的，然而，對立參加人通過被告(即該 10/262 份額的登記權利人)的讓與而取得對同一單位 10/262 份額的占有(因此明顯屬於“繼受取得”，與原告所辯稱的相反)，則被推定為“惡意”的占有，而且還沒有根據事實事宜而被推翻……

最後，我們理解原告是希望利用預約合同原則上是一種不能移轉所有權的事實來說明對立參加人的占有是一項“無依據”的占有，進而引出澳門《民法典》第 1184 條第 2 款最後部分所規定的惡意推定。

然而，就本案情況而言，這並不是正確的解決辦法。

讓我們來看。

澳門《民法典》第 1183 條第 1 款規定：“有依據之占有係指以任何原則上能適當取得本權之方式獲得之占有，而不論移轉人是否擁有被移轉之權利或有關法律行為是否有效。”

因此，「可以說，一般而言，與被法律認可為合法取得原因的事實相對應的依據是正當的。因此，與從因沾有實體瑕疵而無效的買賣合同中產生的占有——該占有屬於有依據的占有——相反，通過盜竊取得的占有是沒有依據的占有」（見 Luís Carvalho Fernandes 的上引著作，第 284 頁）。

另外，澳門《民法典》第 1183 條第 2 款規定：“占有依據之存在不予推定，主張有依據之人應證明依據之存在；然而，如有關依據在形式上具有瑕疵，則僅採用人證不足以證明該依據之存在。”

根據理論學說，「這一規定的目的是讓占有人對顯示占有屬有依據的事實承擔舉證責任。換言之，若不能舉證，則占有被視為無依據。」

在我們看來，這一規定本身就排除了接受存在誤想依據（即依據只存

在於占有人的想法之中)的可能性。

這其實也是學說上當前流行的看法，其背後的原因在於，接受誤想依據會導致不恰當地過度重視占有的主觀要素，從而顛覆占有的制度」(見 Luís Carvalho Fernandes 前引著作，第 285 頁)。

可以肯定的是，預約合同(原則上)並不是能夠適當取得占有所對應之本權的方式。

實際上，『正如在司法見解和理論學說上一直普遍認為的那樣，預約合同本身並不能向預約買受人轉移占有。原則上，該合同具有純債務合同的性質，產生一項事實給付(即作出一項法律行為的意思表示)。如果通過一項在預約合同之內或與之同步達成的協議(可以通過一份其本身不同於創設享益債權的預約合同的非典型或不具名合同予以解決)，預約買受人在訂立移轉所有權的法律行為之前就獲得了物品的交付，則無疑會取得占有的體素，但卻不能取得占有的心素，從而處於單純持有人或臨時占有人的狀態。在此情況中，通常是以他人的名義占有(見《民法典》第 1253 條 c 項)。事實上，根據《民法典》第 1251 條的定義，占有是某人以相當於

行使所有權或其他物權的方式行事時所表現出的對物品的事實管領，而僅僅是取得了物品的交付並對其進行臨時享益，同時對訂立本約合同抱有單純期待的人並不屬於這種情況。關於這個問題，正如在本最高司法法院 2011 年 7 月 12 日(第 899/04.1TBSTB.E1.S1 號案，裁判書制作人 Lopes do Rego)的合議庭裁判和 2015 年 3 月 12 日(第 3566/06.8TBVFX.L1.S2 號案，裁判書制作人 Lopes do Rego)合議庭裁判(裁判書載於 www.dgsi.pt)的理由說明中所看到的那樣，可以說，物品的交付通常以履行本約合同的前提和期待為基礎，相當於給予預約買受人一個可以等同於享益債權的狀態，因而通常只會產生《民法典》第 1253 條規定的單純持有的狀況，故此，預約買受人的占有是以所有人/預約出賣人的名義行使的占有」(見最高司法法院 2017 年 2 月 14 日第 724/09 號案的合議庭裁判)。

然而，最高司法法院的該份合議庭裁判同時亦指出：「正如在不勝枚舉的司法見解和理論著作中一直強調的那樣(見 Pires de Lima 與 Antunes Varela 合著的《Código Civil Anotado》，第三冊，第二版，對第 1251 條的註釋；Menezes Cordeiro 著：《A Posse, Perspectivas Dogmáticas Actuais》，第三版，第 76 頁及第 77 頁；Durval Ferreira 的前引著作；Ana Prata 著：《O Contrato-Promessa e o seu Regime Civil》，第 832 頁及續後數頁；Gravato

de Moraes 著：《Contrato Promessa em geral - Contratos promessa em especial》，第 245 頁及續後數頁），在某些特定情況下預約買受人可以例外地取得真正占有人的身份。

對此，一直以來的觀點是，只有通過對與所建立的法律關係相關的事實情節(即相關法律行為的方式和內容、所處的具體情形和訂立之後發生的變故)進行個案分析，才能夠判斷出究竟應將預約買受人的情況定性為持有還是實際的占有。Menezes Cordeiro(見前引著作第 77 頁)就此指出，「一切都取決於當事人的意願：必須對交付協議作出解釋，並在有必要時藉助所有其他的輔助性資料」。

因此，正如最高司法法院 2012 年 3 月 1 日第 158/2000 號案的合議庭裁判亦曾同樣指出的：「二、雖然說預約合同的訂立本身並不足以令預約買受人對預約出售物行使占有的“體素”和“心素”，但在許多具體情況中，預約買受人在這一法律情境中表現為真正的占有人，此時應例外地賦予其此種身份。

三、當預約買受人被賦予對不動產的用益權，從而不是以預約出賣人

的名義而是以自身的名義行事(即作為主人去使用)，意圖就此物行使一項真正的物權時，就屬於以上所述的這種情況；

四、這是因為，在訂立預約合同時已全額支付承諾出售的價款；當日，賣方向被告交付了樓宇的鑰匙，被告及其家人開始在此共同居住；後來，賣方公司甚至向被告簽發了不可廢止的授權書，委託被告與其本人訂立相關樓宇的買賣公證書。』

本案中，對立參加人無疑支付了預約買賣的全數價款，並取得了對本司法裁判的上訴案中所指的十個車位的占有(見已確定事實 C 項、D 項和 E 項，以及對調查基礎表疑問點第 1 條、第 20 條和第 21 條的回答)。

那麼，怎麼能夠(簡單地)根據澳門《民法典》第 1184 條第 2 款後半部分的“推定”就認定對立參加人的占有是“惡意”的呢？

雖不排除存在更好的見解，但我們認為，對立參加人的占有顯然是“善意”的，上述條文設立的推定(明顯)已被推翻。

正如在前文曾經引用、此處基於規範的一致性而作為比較法再次予以

引用的葡國最高司法法院 2017 年 2 月 14 日(第 724/09 號案)的合議庭裁判中所指出的那樣，「可以肯定，我們面對的並不是有依據的占有(預約合同並非取得占有的正當手段)，而是無依據的占有。同樣可以肯定的是，無依據的占有被推定為惡意(屬於可推翻的推定)(《民法典》第 1259 條和第 1260 條)。然而，這個惡意推定在本案中顯然已被既經證實的相反內容所推翻，即已經證實眾原告屬善意，因為他們必定不知道在取得占有時侵害了他人權利(見《民法典》第 1260 條第 1 款)。這是因為，基於事物的自身性質，當(像本案一樣)是所有權人/合法占有人自己自願地作出標的物的交付(見《民法典》第 1263 條 b 項)，從而使新的占有人取得占有時，就不能說占有的取得屬惡意。從性質上來看，此時的占有屬於善意占有，因絕不可能存在侵害第三人權利的可能性。拋開基礎事實事宜不談，前文所引用的本最高法院 2008 年 12 月 11 日的合議庭裁判中的以下論述在此完全適用：“本案例中，眾被上訴人的占有因無依據而在法律上被推定為惡意——屬於可推翻的推定——只能通過眾被上訴人作出相反的舉證而被推翻(……)。在這個問題上有必要考慮的是，當占有人不知道占有的取得侵害他人權利時，占有在法律上被視為善意。有鑒於前文所述的上訴人(即有關地段所有權的占有人)向被上訴人移轉占有的方式，基於事物本身的性

質，認定構成對向其移轉占有之人或其他人權利的侵害是沒有道理的。因此，判斷眾被上訴人在取得占有人地位時是否知悉對上訴人或其他人的權利造成了侵害同樣是沒有意義的(……)”。

這樣，由於占有是善意的，故此需要考慮的期間為 15 年(《民法典》第 1296 條)，而不是被上訴的合議庭裁判所認為的 20 年」。

這其實與 Pires de Lima 和 Antunes Varela 的觀點不謀而合，他們指出「沒有意識到侵害他人權利(不存在惡意)通常是源自於他們相信自己正在行使一項通過有效依據取得的自身權利的(積極)心態，因為他們確實不知道取得行為所沾有的瑕疵。然而法律並不要求總是如此。占有人可以知道權利不屬於自己，但卻相信其對權利的行使並不會損害真正的權利人。(……)我們認為，雖然知悉權利有瑕疵但卻仍屬善意占有的例子有：(……)承諾出售一棟房屋並立即將其交付給預約買受人，又或者先出售房屋，之後才訂立公證書。從這些法律行為中產生的占有因存有形式瑕疵而屬於無依據的占有，但占有人卻是善意的，儘管他知悉取得行為的瑕疵，因為他相信他的占有不會侵害他人的權利」[見前引著作第 18 頁，另外，關於原告提出的欠缺使對立參加人的占有被視為善意的事實的主張，應特別指出

最高司法法院 2012 年 6 月 5 日第 4944/04 號案的合議庭裁判，當中談到：

“若占有人在取得占有時不知其正侵害他人權利，則占有為善意；有依據的占有推定為善意，無依據的占有推定為惡意(《民法典》第 1260 條第 1 款和第 2 款)。從這一規定中可以看到，占有雖無依據但仍可被視為善意，只需推翻上述法律推定即可。另外，為證明善意，無須主張在取得占有時不知道正在侵害他人權利，即不必重複法律中那些表達一個需要通過必要的具體事實予以證明的結論的詞語。

換言之，利害關係人為推翻該法律推定而須提出並證明的，是能夠顯示出其不知道正在侵害他人權利的事實。

本案中，已經證實：涉案土地當時的所有人作出了售賣土地的單方承諾；死者/原告支付了相應價款；預約出賣人向承諾的受益人作出了交付，從而使得其直接占有了該地段；從那時起，承諾的受益人在沒有任何人反對且在所有人的見證下作出實際的占有行為；以及，其確信是以土地的真正所有人的身份作出行為。

從以上所敘述的事實中，我們可以清楚地看到善意占有的確鑿證據，

因為面對該等事實，原告/丈夫肯定不知道其在上述情境下取得占有時正在侵害相關地段的所有人或任何人的權利。”]

在目前所討論的情況中，案卷中不存在可以排除澳門《民法典》第1184條第2款所設置的惡意推定的事實的說法與實際情況不符。

實際上，鑒於“已確定事實C項、D項和E項”以及“對調查基礎表疑點第1條、第20條和第21條的回答”的內容，我們認為，對立參加人的占有無可否認是“善意”的(其確信並不侵害第三人的權利)，因為這個占有是在支付了(相關獨立單位的10/262份額的)全部價款之後，從被告，即“ZR/C”獨立單位的10/262份額(對應十個車位)在物業登記上的權利人那裡取得的。

這樣，本上訴案應採取怎樣的解決辦法就顯而易見了。

決定

四、綜上所述並根據文內所載的理由，合議庭通過評議會裁定上訴敗

訴，並確認被上訴的合議庭裁判。

訴訟費用由上訴人承擔，司法費訂為 12 個計算單位。

作出登記及通知。

如果沒有新的問題，適時將卷宗送回初級法院，並作出必要附註。

澳門，2024 年 4 月 25 日

法官：司徒民正（裁判書制作法官）

岑浩輝

宋敏莉