

第 56/2016 號案

民事訴訟程序上訴

上訴人：甲

被上訴人：乙

主題：第三人異議・不動產之一部分的承租人・受寄人

裁判日期：2019 年 5 月 22 日

法官：利馬(裁判書制作法官)、宋敏莉和岑浩輝

摘要：

一、承租人不能在支付一定金額的執行之訴中提出第三人異議，因為查封不破租賃，後者一直持續到執行變賣之後。

二、如果只有部分不動產被出租，那麼在查封時，承租人並非必須被指定為受寄人，但不妨礙他可以繼續留在不動產中享受其權利。

裁判書制作法官

利馬

## 澳門特別行政區終審法院

### 合議庭裁判

#### 一、概述

在乙針對甲提起的支付一定金額的通常執行之訴中，查封了一個位於澳門特別行政區以興建酒店綜合設施為目的批出的一幅土地之上的不動產。

丙被指定為受寄人之後，請求法院批准向其實際交付該不動產，但被民事法庭的法官以批示駁回。

請求執行人乙向中級法院提起上訴。該院裁定上訴勝訴，批准向受寄人實際交付不動產。

被執行人甲現向本終審法院提起上訴，提出：

—由於被上訴的合議庭裁判沒有說明其所作之裁決的理由，因此應被裁定為無效(澳門《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 b 項)；

—此外，澳門《民事訴訟法典》第 715 條所指的“扣押”等同於“查封”，具有象徵/法律意義，只產生程序上的效果和實體法上的效果(終結對被執行人之物的享用權力)，但並不會令對被查封之物的占有發生實際移轉。在執行程序中，“查封”並不必然導致“實際交付”；

—澳門《民事訴訟法典》第 725 條第 1 款並不適用於已出租的被查封不動產，因為當被查封的不動產被出租時，受寄人必然是承租人，而當承租人正實際和真正地享益該不動產並占有該不動產時，完全沒有必要進行實際交付；

—因此被上訴的合議庭裁判不但錯誤地適用了法律，而且還違反了關於指定承租人為受寄人的法律規定。

## **二、事實**

以下事實已獲認定：

2012 年 12 月 17 日，請求執行人，即現上訴人，提起本執行之訴(第 2 頁)。

透過 2013 年 4 月 8 日的批示，批准查封了在澳門特區以租賃制度批出的土地上修建的登記於物業登記局第 XXXXX 號的不動產，並指定丙為受寄人(第 61 頁)。

2013 年 5 月 24 日，上述受寄人請求法院根據《民事訴訟法典》第 725 條的規定命令將該不動產進行實際交付，但被駁回(第 120 頁、第 165 頁背頁及第 166 頁)。

請求執行人不服，向中級法院提起上訴。

### 三、法律

#### 1. 要解決的問題

要解決的是上訴人所提出的那些問題。

但不審理所提出的嗣後發生的事實，即本案中的租賃已經終止且已有新的承租人。上訴的宗旨是對一項司法裁決作出重新審查，原則上不審理新問題。

所謂的嗣後出現的問題實際上是新問題，應由案件的主理法官審理。

## **2. 被上訴的合議庭裁判因欠缺理由說明而無效**

上訴人提出被上訴的合議庭裁判因欠缺理由說明而無效。

在分析被查封的不動產是否應被交付給指定的受寄人時，被上訴的合議庭裁判指出：

「原則上，如果所查封的財產在被執行人那裡，司法文員應進行查封，但如果被執行人在查封中稱所查封的財產歸第三人所有，那麼司法文員須調查該等財產以何依據由被執行人持有，並要求提交倘有的書面證明。如果對財產的歸屬存有疑問，則有關司法人員應先進行查封，由法院在聽取請求執行之人和被執行人的陳述以及

取得必需的資料之後，去裁定應否維持查封(《民事訴訟法典》第 716 條)。

但也有可能發生被指定查封的財產由第三人—即被執行人以外的其他人—持有的情況。在這種情況下，相關財產仍應予以扣押，但持有財產的第三人可以針對請求執行人行使其應有之權利，尤其是透過《民事訴訟法典》第 715 條和第 292 條所規定的第三人異議的方式。

在目前的個案中所發生的情況是，查封之後，有人聲稱他此前從被執行人那裡租用了被查封之不動產的其中一部分，相關租賃是以於 2010 年訂立的幾份合同作為其憑據，但從案卷中所載資料來看，此人並沒有根據《民法典》第 982 條第 2 款和第 1210 條的規定提出第三人異議，以便阻止查封的進行。

Teixeira de Sousa 指出<sup>1</sup>，“被指定查封的財產有可能由第三人，即被執行人以外的其他人持有。這一情節並不妨礙將財產扣押，但持有財產的第三人可以行使其權利對抗請求執行人。因此，即便被指定查封的財產被租給或借給其他人，也不能阻礙對該財產進行扣

---

<sup>1</sup> Miguel Teixeira de Sousa 著：《Acção Executiva Singular》，1998 年，第 259 頁。

押”。

因此，在尊重不同見解的前提下，我們認為，根據《民事訴訟法典》第 715 條的規定，本案的情況並不妨礙對被執行人的財產進行扣押，而且，由於受寄人聲稱在接管被查封的財產方面有困難，應根據《民事訴訟法典》第 725 條的規定批准將其實際交付。」

被上訴的合議庭裁判說明了其事實和法律理由。它認為不應將承租人指定為受寄人，因為在接到查封的通知後，承租人沒有提出第三人異議，而規則是，如果受寄人在接管被查封的財產方面有困難，那麼查封的後果是進行實際交付而非單純的象徵性交付。

### 3. 將被查封的財產交付予受寄人

本案所涉及的情況是作為[酒店(1)]、[酒店(2)]和一間娛樂場之曾經所在地的不動產被查封。眾所周知，此處已經因為不具備運營的行政准照而關閉數月甚至數年。

在卷宗的第 68 頁，某公司聲稱其此前曾向被執行人租用了被查

封之不動產的地面層、第一層、第二層和第三層，並聲稱在此從事與經營一間娛樂場—[酒店(2)]娛樂場—有關的多項活動。

下面我們來看《民事訴訟法典》中的相關規定：

對不動產之查封透過在卷宗內作出書錄為之，而有關財產透過該書錄視為已交予受寄人；該書錄須由受寄人簽名，且書錄中應指出請求執行之人及被執行人之身分資料，以及在登記時作登錄所需之所有資料(《民事訴訟法典》第 723 條第 3 款)。

如受寄人在接管有關財產方面有困難，又或對確定寄存之標的物有疑問，得聲請一名司法人員前往有關房地產所在之地方，以便該司法人員向其進行實際交付(《民事訴訟法典》第 725 條第 1 款)。

遇有門戶關閉或遭任何抵抗之情況，則司法人員要求警察部隊協助；如有需要，則破開該等門戶，並就所發生之事製作筆錄(《民事訴訟法典》第 725 條第 2 款)。

如有關財產已出租，則承租人為該等財產之受寄人(《民事訴訟法典》第 726 條第 1 款)。



如同一房地產由多於一人承租，則於該等人中選任受寄人，而其須向其他承租人收取租金(《民事訴訟法典》第 726 條第 2 款)。

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(《民事訴訟法典》第 292 條第 1 款)。

由以上所引述的條文我們可以得出以下結論：

— 查封包括要將不動產象徵性及實際地交付給受寄人；

— 若有關財產已出租，則承租人為該等財產之受寄人；

— 如同一房地產由多於一人承租，則於該等人中選任受寄人。

— 查封不破租賃，因為在支付一定金額的執行之訴中，租賃一直持續到執行變賣之後，它與查封的執行或範圍並不衝突。因此，與被上訴的合議庭裁判所持觀點相反，承租人不能在此一執行方式中提出第三人異議<sup>2</sup>。

---

<sup>2</sup> JOSÉ LEBRE DE FREITAS、JOÃO REDINHA 與 RUI PINTO 合著：《Código de Processo Civil Anotado》，科英布拉出版社，第二版，第一卷，第 664 頁；JOSÉ LEBRE DE FREITAS 著：

法律並沒有規定當只有部分不動產被出租時誰是受寄人。在此情況下，並非必須指定該不動產之一部分的承租人為受寄人，但不妨礙他可以繼續留在該不動產中享受其權利。

眾所周知，作為上述酒店之曾經所在地的被查封不動產至少有十層，因為所存在或可能曾經存在的租賃只涉及該不動產的一部分(其中四層)，因此將該不動產之一部分的承租人指定為受寄人是沒有意義的。

沒有什麼妨礙受寄人對該不動產進行實際接管，但他必須尊重能夠證明的與該不動產租賃有關之權利的行使。

因此，上訴理由不成立，但被上訴裁判的理由說明部分有誤。

#### 四、決定

綜上所述，合議庭裁定上訴敗訴。

---

《*Enxertos declarativos no processo executivo*》，載於《*Aspectos do Novo Processo Civil*》，Lex出版社，里斯本，1997年，第322頁；以及 CÂNDIDA PIRES 與 VIRIATO LIMA 合著：《*Código de Processo Civil Anotado e Comentado*》，澳門，第二卷，2008年，第224頁。

訴訟費用由上訴人承擔。

2019 年 5 月 22 日，於澳門。

法官：利馬（裁判書制作法官）— 宋敏莉 — 岑浩輝