

第 79/2021 號案

(民事及勞動上訴)

日期：2021 年 12 月 17 日

主題：請求返還所有物之訴

所有權

利用權

物業登記

推定

摘要

一、根據《物業登記法典》第 7 條規定：“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”。

二、原告沒有排除或推翻這一“推定”，並且從已認定的事實中亦能得出原告所主張的“不動產租賃關係”，因此所提起的請求返還所有物之訴必然不成立。

裁判書制作法官

司徒民正

澳門特別行政區終審法院合議庭裁判

概述

一、甲(A)(原告)針對乙(B)(被告)提起並推動宣告給付之訴，最後請求法院宣告其為位於[街道(1)]61 號的房地產(詳細認別資料載於卷宗內)的所有權人，判處被告承認其對於該房地產擁有的前述權利並向其作出返還(見第 2 頁至第 7 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)。

*

在原告適時“對其請求作出縮減”，將相關請求限定為僅涉及相關房地產的“利用權”（見第 344 頁至第 346 頁），並且經法官通過清理批示予以批准之後（見第 353 頁及續後數頁），初級法院合議庭主席透過判決裁定原告提出的訴訟請求理由成立（見第 491 頁至第 497 頁背頁）。

*

被告不服，提起上訴（見第 513 頁至第 530 頁背頁）。

*

中級法院透過 2021 年 1 月 14 日（第 676/2020 號案）的合議庭裁判裁定上訴敗訴（見第 553 頁至第 566 頁）。

*

被告仍不服，提起本上訴（見第 580 頁至第 587 頁背頁）。

*

在原告作出回應之後（見第 594 頁至第 602 頁），卷宗被送呈至本審級。

*

經進行法定程序，沒有任何阻卻審理的事由，接下來予以裁決。

理由說明

事實

二、初級法院“認定”了以下事實(中級法院對此未予變更)：

— 在澳門聖安多尼堂區[街道(1)]61 號有一處都市房地產，房地產記錄標號為 XXXXXX，在物業登記局的登記編號為 XXX(已確定事實 A 項)。

— 根據載於卷宗第 9 頁及續後數頁的文件，該都市房地產登記在原告的名下，相關文件的內容為法律及應有效力在此視為已轉錄(已確定事實 B 項)。

— 根據載於卷宗第 13 頁及續後數頁的文件，丙宣告將該不動產的利用權贈與原告，而原告亦表示接受，相關文件的內容為法律及應有效力在此視為已轉錄(已確定事實 C 項)。

— 原告及其祖輩早在 40 多年前開始便一直享有該樓宇的用益權，並在樓宇內作出所有為方便其發展、改良、保養和享用所必需的行為(對調查基礎表疑

問點 1 的回答)。

— 該等行為是在所有人面前無間斷且沒有遭到任何人反對的情況下作出的(對調查基礎表疑問點 2 的回答)。

— 原告在作出相關行為時確信其是在行使與其所有權相符的權力(對調查基礎表疑問點 3 的回答)。

— 被告在該樓宇內開設了一間商鋪(對調查基礎表疑問點 4 的回答)。

— 被告與其兄弟姐妹，以及之前他的父親與家人——即被告的母親、被告及兄弟姐妹——自 1971 年起直到現在一直在上述不動產內經營販賣海鮮的生意(對調查基礎表疑問點 8 的回答)。

—並且在二樓和三樓居住(對調查基礎表疑問點 9 的回答)。

— 被告的父親為整棟樓宇開立了一個電費賬戶，以便為位於地面層的商鋪和位於二樓與三樓的住宅提供光源(對調查基礎表疑問點 10 的回答)。

— 被告的父親對商鋪的外牆進行了修整、維護、裝修及改造工程，並進行了內部裝修，安放了儲物架和層板等，為此花費了 13,229.00 澳門元(對調查基礎表疑問點 11 的回答)。

— 為了經營生意及居住，被告的父親購買了沙發、床、床頭櫃、衣櫃和其他放置物品的櫃子(對調查基礎表疑問點 12 的回答)。

— 被告的父親為位於該不動產地面層的商鋪申請安裝電話，電話費起初由其支付，後來轉為由被告及其家人支付(對調查基礎表疑問點 13 的回答)。

— 被告的父親透過其女兒丁 為該不動產的三樓安裝了另一部電話(對調查基礎表疑問點 14 的回答)。

— 被告的父親每月為該不動產內的商鋪和住宅繳交水費(對調查基礎表疑問點 15 的回答)。

— 被告的父親為該不動產申請安裝電視公共天線以及維修保養服務，並支付相關費用(對調查基礎表疑問點 16 的回答)。

— 被告的父親每年為整棟不動產購買火災保險(對調查基礎表疑問點 17 的回答)。

— 被告的父親在該大樓的屋頂加蓋了頂棚，並在天台的地面上安裝了瓷磚(對調查基礎表疑問點 18 的回答)。

— 這個商鋪起初由被告的父親經營，後來亦由被告及其兄弟姐妹負責經營(對調查基礎表疑問點 19 的回答)。

— 戊的二兒子和戊過世之後，被告及其兄弟姐妹繼承了其產業(對調查基礎表疑問點 20 的回答)。

—被告的父親一直在該地面層經營相同的生意(對調查基礎表疑問點

21 的回答)。

— 2005 年 3 月 9 日之後，由於被告的父親去世，被告與其兄弟姐妹繼續在該樓宇內經營前述生意，並在此居住(對調查基礎表疑問點 23 的回答)。

— 2005 年 3 月 15 日，被告將商舖原來的名字改為了己(對調查基礎表疑問點 24 的回答)。

— 2006 年 3 月 21 日，被告向民政總署申請廣告及招牌准照，並獲批准(對調查基礎表疑問點 25 的回答)。

— 被告繼續為該不動產購買火災保險(對調查基礎表疑問點 26 的回答)。

— 被告為該不動產的地面層和地上幾層安裝了寬頻網線(對調查基礎表疑問點 27 的回答)。

— 被告的父親及被告為該不動產繳納物業稅(對調查基礎表疑問點 28 的回答)。

— 被告的父親、被告及其家人一直以來都以該大樓的地址作為其等向各政府部門和私人機構申報的家庭居所地址(對調查基礎表疑問點 29 的回答)。

— 以上所有行為都為公眾所知悉(對調查基礎表疑問點 30 的回答)。

— 該不動產的地面層和地上幾層自 1990 年 9 月起由原告的父亲出租給被告的父亲(對調查基礎表疑問點 33 的回答)。

— 自 1995 年 9 月起，經原告向被告的父親作出催告，租金改為向原告支付(對調查基礎表疑問點 34 的回答)”(見第 492 頁背頁至第 494 頁及第 556 頁至第 559 頁)。

法律

三、透過本上訴，被告對中級法院確認初級法院合議庭主席所作判決並如前文所述裁定原告所提訴訟理由成立的合議庭裁判中的裁決提出質疑。

從被告/現上訴人提交的上訴陳述中可以看到，他只不過是在重複自己的觀點，堅持不認同初級法院所作且如前文所述並未受中級法院非議的“事實事宜的裁判”，通過本上訴又再次提出了“同一個問題”，將其交給本法院來審查。

然而，我們認為，並不需要作出冗長(和複雜)的理由說明便可以說明被告/現上訴人的不認同是沒有道理的。

我們來看。

— 首先有必要作一個“前言”。

如前所述，原告適時申請了“縮減其請求”，將其請求限定為僅涉及本案中房地產的“利用權”。同樣在前文也已經提到，初級法院批准了此項申請。

由於該決定並未遭受任何質疑，因此顯然已構成“既決問題”，所以必須按照這一決定去理解初級法院和中級法院所作(最終)裁判的意思和涉及範圍(儘管這兩份裁判並沒有非常清楚地提及“利用權”)。

況且，須強調的是，是原告自己在對本上訴作出回應時(見第 595 頁至第 602 頁)承認，本案中僅涉及相關都市房地產的“利用權”(這一點已被記錄在案)，因此在這方面是無比清晰的。

在說清楚這個問題之後，我們繼續，接下來審理真正意義上的上訴。

— 在上訴中，被告/現上訴人堅持認為某些“文件”不應被考慮，還認為存在“因遺漏審理而導致的無效”以及“對調查基礎表疑問點 33、34 的回答有嚴重錯誤”。

儘管對不同看法表示高度尊重，但一如前述，我們認為現上訴人沒有任何道理，為此只需要看一下中級法院在被上訴的合議庭裁判中作出的闡

述和裁決即可。

在目前對於本案重要的方面，被上訴的合議庭裁判的內容如下(有必要在此予以考慮)：

「……

上訴人首先提出被上訴法院在評價證據時錯誤地考慮了原告於卷宗第 242 頁及第 243 頁所提交的文件，原因是其認為根據《民事訴訟法典》第 473 條第 2 款的規定，這些文件不應該被法院考慮。

在對更佳見解表示應有尊重的前提下，我們並不認同上訴人的觀點。我們來看。

原告/現被上訴人在反駁中稱，被告的父親從來沒有以任何名義取得相關不動產，恰恰相反，他實際上是與原告的父親簽訂了一份不動產租賃合同，並為此遞交了一系列文件的複本，其中亦包括相關不動產租賃合同的複本。

上訴人在再答辯中僅僅對該等文件的真實性提出質疑，稱它們只是複印本，缺少正本。

正如 Alberto dos Reis 教授¹所稱，“……質疑是指當事人宣稱不接受文字和簽名的真實性，法律認為這種態度與對虛假性提出爭辯是完全不同的。如果當事人明確對虛假性提出爭辯，則須為此進行舉證；但如果只是宣稱不接受文字和簽名的真實性，則應由提交文件者證明其真實性。”

在本案中，上訴人僅僅質疑上述複印本的內容，請求被上訴法院命令原告/現被上訴人遞交相關文件的正本。

《民法典》第 368 條第 2 款規定：“出示文書所針對之當事人，如對該筆跡或簽名之真實性提起爭議、或表示不知該筆跡或簽名是否真實且否認為其作成人，則由出示文書之當事人證明該筆跡或簽名之真實性”。

由於上訴人僅質疑文件的真實性，所以應由出示文件者(即原告/被上訴人)來證明其真實性，正如 Alberto dos Reis 教授所言，可以採取如驗證筆跡或人證等證明措施²。

上訴人辯稱，根據《民事訴訟法典》第 473 條第 2 款的規定，鑑於原告/現被上訴人沒有對文件的“虛假性”作出回應，所以該等文件不得為任何效力在本案中被考慮。

¹ 《Código de Processo Civil Anotado》，第三冊，第三版，2005 年，第 411 頁。

² 前引著作，第 411 頁。

如前所述，上訴人從來沒有對該等文件的虛假性提出爭辯，因為如果提出了爭辯，則應由他來證明其屬虛假。只有在這種情況下才能適用《民事訴訟法典》第473條第2款的規定。

由於上訴人僅質疑被上訴人所出示之文件的內容，所以根據《民法典》第368條第2款的規定，應由後者來證明相關內容的真實性。換言之，由於沒有對虛假性提出爭辯，所以第473條第2款的規定不適用於本案。

因此，上訴在此部分理由不成立。

*

上訴人還辯稱，在沒有出示相關文件之正本的情況下，文件的複印本不具有完全證明力，因此疑問點33、34中所載的事宜不能被認定。

《民法典》第361條規定：“如提交複製文件所針對之當事人不爭議複製品之真確性，則相片或影片之複製、聲帶之紀錄及其他關於事實或物之一般機械複製品均對所顯示之事實及物構成完全證據。”

在比較法方面，正如葡萄牙最高司法法院在1993年2月9日第082658號案的合議庭裁判中所言，“未能證實與正本相符的文件複印本，如果出示複印本之當事人的對立方沒有對此提出質疑，則能夠完全證明其是原件的複製品”。

在本案中，原告出示的複印本無疑不屬於完全證據，但這並不意味著它們絲毫不具有證明力，而是可以由法院根據其自由及審慎心證來對其作出評價。

因此，上訴在此部分理由不成立。

*

被告對被上訴法院就調查基礎表疑問點 1 至 3、疑問點 7、疑問點 11、疑問點 22、疑問點 28、疑問點 31 和疑問點 32 中所載的事實事宜所作的決定提出質疑，理由是其認為在證據的審查過程中存在錯誤。

被上訴法院對上述疑問點作出了如下回答：

疑問點 1 — “原告及其祖輩早在 40 多年前開始便一直享有該樓宇的用益權，並在樓宇內作出所有為方便其發展、改良、保養和享用所必需的行為嗎？”，回答是：“予以認定”。

疑問點 2 — “該等行為是在所有人面前無間斷且沒有遭到任何人反對的情況下作出的嗎？”，回答是：“予以認定”。

疑問點 3 — “原告在作出相關行為時確信其是在行使與其所有權相符的權力嗎？”，回答是：“予以認定”。

疑問點 7 — “被告的父親於 1971 年購買了當時由三個樓層組成的前述不動產嗎？”，回答是：“不予認定”。

疑問點 11 — “在前述購買之後，被告的父親對商鋪的外牆進行了修整、維護、裝修及改造工程，並進行了內部裝修，安放了儲物架和層板等，為此花費了 13,229.00 澳門元嗎？”，回答是：“認定被告的父親對商鋪的外牆進行了修整、維護、裝修及改造工程，並進行了內部裝修，安放了儲物架和層板等，為此花費了 13,229.00 澳門元”。

疑問點 22 — “被告的父親在購買之後一直自認為是其所購買之物業的所有權人嗎？”，回答是：“不予認定”。

疑問點 28 — “是被告的父親及被告一直為該不動產繳納物業稅嗎？”，回答是：“認定是被告的父親及被告為該不動產繳納物業稅”。

疑問點 31 — “自 1971 年起，從未有人或實體對被告及其兄弟姐妹在被告的父親過世之後繼續經營上述生意及在不動產內居住表示反對嗎？”，回答是：“不予認定”。

疑問點 32 — “被告的父親過世之後，被告及其兄弟姐妹一直自認為他們是該不動產的所有權人嗎？”，回答是：“不予認定”。

《民事訴訟法典》第 629 條第 1 款 a 項規定，如果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，對根據該等資料所作之裁判提出爭執，以及在其他情況之下，則中級法院得變更初級法院就事實事宜所作之裁判。

《民事訴訟法典》第 558 條規定：

“一、證據由法院自由評價，法官須按其就每一事實之審慎心證作出裁判。

二、然而，如就法律事實之存在或證明，法律規定任何特別手續，則不得免除該手續。”

正如中級法院在 2012 年 9 月 20 日第 551/2012 號案的合議庭裁判中所稱：

“……如果第一審法院合議庭已經分析了所有資料，且對於某個在闡述心證的依據時曾被提及的疑問已經得出了某一結果，則上級法院只有在確鑿無疑時才可以改變證據的意思。而且即便如此，也要滿足《民事訴訟法典》第 599 條第 1 款、第 2 款所規定的程序性要件。”

另外中級法院在 2015 年 5 月 28 日第 332/2015 號案的合議庭裁判中亦指出：“若第一審法院基於包括已調查之人證在內的一系列資料而形成其心證，則上訴法院不應介入，除非存有在分析證據時一眼便能發現的嚴重明顯錯誤，

否則就是把上訴審級變成了調查證據的審級。因此，事實事宜的裁判只能在《民事訴訟法典》第 629 條規定的情況下予以變更。正是出於這個原因，我們也認為上訴法院不能審查被上訴法院通過直接自由評價證據而賦予其所詢問之證人證言的重要性和可信性。”

法院的心證以其在聽證中調查的一系列證據為基礎，其中最為常見的是人證和書證，由審判者按照自己的想法去對相關資料作出評價，沒有什麼妨礙其認為某些證據具有較高的重要性或價值，而認為另一些證據具有較低的重要性或價值，除非法律有明確規定。

時有發生的情況是，某種事實版本有一些證人的證言支持，但卻與另一些證人的證言相矛盾。此時由法院根據其內心確信對證據作出評價。

另外，由於不涉及完全證據，所以所有的證據方法都具有相同的價值，審判者可以自由對其作出評價，並根據邏輯法則和一般經驗法則，按照其對於有爭議之事實的審慎心證去作出裁決。

這樣，由於涉及的是審判者的自由評價和心證，所以只有在能夠證明在審查證據時出現了嚴重及明顯錯誤的情況下，才可以變更被上訴法院對事實事宜的回答。

經分析在第一審級所調查的證據，即於卷宗內遞交的書證和證人的證言，我們認為被告/上訴人沒有道理。

實際上，雖然原告出示的文件是單純的私文書，原則上不構成完全證據，但正如證人證言一樣，這兩種證據方法都受法院的自由評價。

顯然，被上訴法院不僅根據書證而且還根據證人證言對相關疑問點作出了予以認定或不予認定的回答，而被告/上訴人歸根結底只是想要質疑被上訴法院通過自由審查及綜合評價卷宗中調查的證據而形成的內心確信。

坦白講，如果我們看一下接下來所轉錄的被上訴法院所作出的事實事宜的理由說明，那麼就會發現遭上訴人質疑的事實事宜的裁判無疑是無可非議的：

“法院的心證是依據聽證中被詢問的證人就調查基礎表疑問點所作的證言，以及卷宗第9頁至第17頁、第38頁至第229頁、第239頁至第294頁、第374頁至第385頁、第407頁至第421頁以及第441頁至第477頁的文件而形成的，相關內容為所有法律效力在此視為已轉錄，可以通過以上內容判斷出相關事實真相的一個簡要脈絡。

特別是關於何人占有房地產的問題。按照原告的說法，根據物業登記證明的內容，房地產登錄在原告名下，原告享有所有權歸其所有的推定。原告唯一的證人(即其妻子)稱不動產被出租給他人，租金一直由承租人存入她的銀行賬戶，而由於原告是香港居

民，所以只在其來澳門的時候才會提取租金，直到 2016 年承租人出於不明原因不再支付租金。根據載於卷宗第 239 頁至第 241 頁的存放於財政部門的不動產租賃合同，位於[街道(2)]2 號的房地產地面層旁邊的[街道(1)]6 號的房地產確實已經於 1960 年由丙一的受權人(原告的父親)租給了庚的法定代理人。可以肯定的是，在此之前一直是由原告的父親占有不動產。

而按照被告的說法，根據被告於卷宗第 53 頁至第 216 頁遞交的文件，即營業稅繳納收據(第 112 頁至第 120 頁)、電費單和電話費單(第 105 頁至第 108 頁)、房地產改造單據(第 101 頁至第 102 頁)、火災保險合同(第 134 頁至第 205 頁)、安裝廣告和牌匾的收費(第 121 頁至第 133 頁)、物業稅繳納收據(第 124 頁至第 134 頁)，可以證明被告的父親及其繼承人(包括原告在內)從過去到現在一直在負擔涉案房地產的開銷，其中一些追溯到七十年代，結合被告各證人的證言，他們聲稱被告的父親及其家人從七十年代開始就在涉案不動產經營一間售賣海鮮的商鋪，在其去世後改由被告經營這間商鋪，所以被告一直在負擔不動產的全部開銷，尤其是電費、電話費和物業稅。因此我們對於被告的家庭從七十年代開始直到現在都一直在對不動產作出實質行為並不存有疑問。然而，雖然通常是由業主對物業行使事實管領，但也可以由持有人以業主的名義行使，因此單純行使事實管領並不必然意味著其具有行使所有權這一物權的主觀意圖。

問題在於弄清楚相關不動產的所有權或占有是否已在某一時刻被移轉給被告的

父親？

被告的各位證人聲稱，涉案房地產是由被告的父親在七十年代所購置，在此之後，被告的父親及其家人在其內開設了商鋪，對其行使事實上的管領，認為自己為該房地產的主人。關於被告的父親透過買賣取得該房地產的事實，被告並未陳述任何有關這筆買賣的具體事實，例如被告的父親向誰購買了該房地產，買入的價格是多少。除被告的各位證人所作的口頭聲明外，沒有可作為上述取得之憑證的文書，哪怕只是私文書。況且，各證人的證言內容也相當空泛，未涉及相關法律行為的任何細節，例如買入價格，只是宣稱被告的父親購買了該房地產，而且這些證言屬於間接證言，只是從被告的父親處聽說，上述證人中沒有一人曾參與或見證上述法律行為。單純憑藉這些聲明便得出被告的父親透過買賣取得涉案房地產的結論顯然是不夠的。

原告所提交的載於卷宗第 242 頁及第 243 頁的文件中指出，上述兩處房地產的承租人變為被告的父親戊，而原告的父親於 1994 年通知永亨銀行告知其各承租人將租金存入其兒子(即本案原告)的銀行帳戶內，因其已向其兒子作出贈與。實際上，這兩份文件曾因只是單純複本而非正本而遭到被告的質疑。第 242 頁的文件並未指明是由誰撰寫，推測應為永亨銀行負責收取相關租金的職員所撰寫，因為相關租金被存入在該銀行開設的銀行帳戶內；文件上簽署了原告父親的姓名，根據第 243 頁之文件的內容，該文件本應被遞交給銀行。為查明上述兩份文件所指事務的辦理人，我們向前身為永亨銀行的華僑永亨銀行採取了相應措施，銀行回覆稱並無發現相關文件(第 441

頁)，因此無法找到該等文件的正本。然而，無法與正本核對並不能使法院認定於卷宗內提交的兩份複本與其正本相符或者不相符。考慮到文件所提到的事實是由原永亨銀行在三十多年前作出的，銀行現在找不到這些文件也並非不正常或不合理。我們不能單憑這一點就排除其證明力的有效性。因此，法院將根據自由評價原則對這兩份文件作出衡量。在本案中，儘管只是複本，但我們認為它們還是具有證明力的，因為其中所載的事實與卷宗內的其他證據相吻合。確實，原告的父親透過於 1993 年 1 月訂立的公證書將上述不動產贈予原告，而第 243 頁的文件所提到的報告書的日期為 1994 年，在所有權移轉發生之後不久。載於第 244 頁至第 292 頁的銀行對帳單顯示，1995 年 9 月至 2016 年期間，有與租金金額大致相等的一些特定款項被定期存入原告的銀行帳戶，只是未能查明存款人的身份。我們同樣不能忽略，在第 242 頁的文件中，被告父親被指為原告父親的承租人。原告的父親將不動產出租予庚的經營者，而從某時起，在原告父親的觀念中，承租人已變為在其不動產內經營另一商業場所的被告的父親，這兩者之間不可能只是單純的巧合。據被告自己所言，在他父親之前開設在上述不動產內的商舖正是庚(答辯狀第 81 條)。如果原告所持有的文件中提到了被告父親的姓名，(鑒於被告未在任何一處指出其與原告的父親有任何聯絡)那麼按照邏輯可以推斷被告的父親與涉案房地產的所有權人之間曾有聯絡。此外我們注意到，九十年代中期，房屋稅的納稅義務人姓名從辛變更為原告，倘若被告的父親因在七十年代購入涉案房地產而自認為是該房地產的主人，那麼在房地產的歸屬發生變更之後，他會從不提及所發生的事實，而是在知悉他人已成為所有權人的情況下繼續支付有關房屋稅嗎？被告的父親並未對此作出應對的事實本身已經表明他並未將自己視為涉案房地產的主

人，因此該房地產之歸屬的移轉不會影響其權利。

經審查雙方當事人所提交的證據，同時根據前文所作的分析，本人無法得出被告父親於 1971 年購入涉案不動產的結論，因此，我們確信涉案不動產只是由原告父親出租予被告父親。

由於我們認為被告父親並未於七十年代購入涉案不動產，只是由原告父親將該不動產出租給他，所以被告父親僅是以承租人的身份持有涉案不動產，而不是作為所有權人，因此所有實質行為皆由被告或被告父親以出租人的名義作出，不屬於行使所有權的行為，在該等行為中不可能存在心素。

綜上所述，我們認定疑問點 1 至疑問點 4、疑問點 8 至疑問點 21、疑問點 23 至疑問點 30、疑問點 33 和疑問點 34 中所載的事實，同時對疑問點 7、疑問點 22、疑問點 31 和疑問點 32 中所載的事實不予認定。

疑問點 5 和疑問點 6 中所載的事實不予認定，原因是未能提出支持該等事實的重要證據。”

確實如此，經分析已調查的全部證據，我們未發現被上訴法院在分析證據或審查有爭議的事實事宜時出現任何嚴重和明顯的錯誤，根據卷宗內所載的資料足以得出原審法院的結論，因此，對事實事宜提出質疑的請求不能成立。

綜上所述，只能裁定被告/上訴人提起的上訴敗訴。

(.....)」(見第 559 頁至第 566 頁)。

面對以上所述，在法律上應如何解決？

正如我們在前面曾經提到的，本上訴理由明顯不成立。

由於初級法院所作的裁決清晰、合乎邏輯且正確，而目前被提起上訴的中級法院的裁決亦是如此(其中轉錄和採納了初級法院之裁決的部分內容)，因此我們沒有太多需要補充的，因為上訴人(再次)提出的論據明顯站不住腳。

儘管如此，我們還是要作出以下補充。

讓我們來看。

首先，不能說中級法院僅提及了“第 242 頁至第 243 頁”的文件，而在上訴人看來所涉及的其實是“第 242 頁至第 292 頁”的文件。

一如前述，中級法院的合議庭裁判採納(並轉錄)了“初級法院就事實事宜所作之裁判的理由說明”，而後者清楚及明確地提及了“第 242 頁至

第 292 頁” 的文件。

然而，無論如何，我們都認為被告/上訴人(尚)未能理解下兩級法院所作之裁判的真正理由，只是在重複(單純的)“偽命題”。

實際上，由於被告/上訴人並沒有對以(單純)複本方式遞交的上述文件作出回應，請求(例如)因該等文件屬“虛假”而不予接納或將它們抽離出卷宗，而僅僅是請求“遞交相關正本”，因此我們認為所作的根據“證據的自由評價原則”對該等文件作出評價的決定是恰當的，原因在於這是“一些(年代久遠之)文件”的複本，涉及的是“發生在幾十年前的行為和事實”，所以(自然)可以理解難以甚至是無法找到它們的“正本”。

有鑑於此，同時也是因為該等文件的“真實性”在之前和現在都未曾遭受質疑，因此應該說這一裁決並無可指責之處，上訴人再堅持這一“點”並希望(藉由它)——來試圖——推翻所作之裁決是毫無意義的(因為不能忘記的是，他所提出的“購置涉案房地產”的說法並未獲得法院認定，因為從所提交的證人所作的“間接證言”中根本無法證實“相關房地產是向何人、以何種價格購入的”)。

實際上(同樣)清楚的是，根據載於卷宗第 9 頁至第 12 頁的“物業登記證明”(的正本)——出具證明書的時間是在 2016 年，正是原告因被告

不再支付相關不動產的租金而提起本訴訟的年份——可以(清楚地)證明其“利用權”登記在原告名下，從而使得其享有擁有其在本案中所主張之(相關)“權利”的合理及法定推定(見《物業登記法典》第7條，其內容為“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”，而且這一推定並未被排除或推翻)，由此可見，接納上訴人這一反覆重申的訴求無異於天方夜譚。

因為如果支持其訴求，那麼物業登記局的“登記”和源自該等“登記”的“法定推定”將變得毫無用處.....

同時(除此之外，一如前述)，對於法院心證的形成同樣“發揮了其作用”的是“第239頁至第241頁之文件”的內容，該等文件可以完全證明於1960年在原告父親(丙，亦稱為丙一)(房東)與當時身為當時位於該地點的商鋪庚(現在改名為“己”，由被告經營)之負責人壬(租客)之間訂立了一份“不動產租賃合同”(透過該合同，後者為使用相關不動產向前者支付租金)，因此不必多言，已經可以說明下兩級法院所作的裁決是正確的。

這樣，由於所提出的(包括明顯不存在的“遺漏審理”和“錯誤”在內的)所有問題都已解決，而且上訴人也沒有為嘗試推翻已清楚認定的事實提出更多理由，因此只能裁定其上訴理由不能成立。

決定

四、綜上所述並根據前文所載的理由，合議庭通過評議會裁定上訴敗訴，確認被上訴的合議庭裁判。

本上訴的訴訟費用由上訴人承擔，司法費訂為 10 個計算單位。

作出登記及通知。

在本裁判轉為確定之後，將卷宗送回初級法院，並作出必要附註。

澳門，2021 年 12 月 17 日

法官：司徒民正（裁判書制作法官）

岑浩輝

宋敏莉