

(譯本)

假扣押
性質和效力
被假扣押之不動產的工程和租賃

摘要

假扣押是一個保全程序，旨在將查封的效力提前並保障聲請人試圖透過將針對被聲請人作出之判決而取得的效果。在未經假扣押聲請人預先同意的情況下不應許可對被假扣押之單位進行工程和租賃。

2006 年 5 月 11 日合議庭裁判書

第 161/2006 號案件

裁判書製作法官：José M. Dias Azedo（司徒民正）

澳門特別行政區中級法院合議庭裁判

概述

一、初級法院第三民事法庭第 CV3-05-0011-CAO-A 號保全措施卷宗中，應聲請人(A)工程有限公司的請求，下令假扣押被聲請人(B)有限公司的財產，位於外港新填海區大廈之 NR/C、RR/C 及 QR/C 獨立單位，於物業登記局登記，編號 XXX。（參見第 323 頁至第 329 頁）

*

該決定轉為確定後（以此保障聲請人針對被聲請人之債權，金額澳門幣 9,480,518 元），負責卷宗之法官作出批示，准許被聲請人對 QR/C 獨立單位進行工程並將其租賃，並指出對該單位的假扣押不涉及租金，租金完全由被聲請人支配。（參見第 536 頁至第 538 頁）

*

聲請人不服，提起本上訴，陳述總結如下：

『1.本上訴針對卷宗第 536 頁及續後數頁的批示提起，批示准許聲請人裝修並租賃地面層 Q 的 QR/C 獨立單位，而該單位已被假扣押且詳細資料載於卷宗，批示亦決定假扣押並不涉及租金，據此租金完全由被上訴人支配。

2.假扣押是一種債權的財產擔保的保全措施，類似於查封，是法院對財產的扣押，相關的實質及程序規定載於《民法典》第 615 至 618 條及《民事訴訟法典》第 351 至 355 條。如所見的那樣，這些條款將假扣押規定為債權人財產擔保的保全措施，規定了前提和效果，並確定了哪些屬特別情況。

3.第 351 條第 2 款的準用，是在《民事訴訟法典》第 704 條起及續後數條（第 723 條起及續後數條特別是關於對不動產的假扣押）中載有對假扣押的規定以及有關其效力和特別情況的答覆。

4.假扣押（正是源自查封制度）的主要法律效力之一就是假扣押之被聲請人喪失對假扣押標的物——即卷宗中描述的三個獨立單位，包括 QR/C 獨立單位——的享益權。

5.被聲請人對被假扣押之不動產——即違背假扣押聲請人明顯意願而被准許裝修的不動產——的所有權已經被抽離了享益權，後者「已歸法院，由法院透過受寄人來行使」。

6.所以，任何將在被假扣押之單位進行的裝修工程都應由受寄人提議，並且只有在聽取聲請人和被聲請人意見後獲准，但工程僅得為著本訴訟的利益和目的。

7.被上訴的批示的一個重要瑕疵就是：單純又簡單地忽視了受寄人以法院之名作為財產持有

人和管理人的角色；錯誤地認定被聲請人繼續占有被假扣押之財產，該財產繼續僅為被聲請人的利益和目的服務，而非為著假扣押之目的，即聲請人之債權財產擔保的保全措施。

8. 下令假扣押之後，財產便從被聲請人的占有和自由支配中抽離，受制於本訴訟之目的，即滿足上訴人的債權。被聲請人不得對 QR/C 獨立單位進行任何工程，因為後者已不受其管理。

9. 此外，作為財產擔保，對被法院扣押之財產的管理不僅已經不屬於被聲請人／財產所有人，而且僅限於必要的維護。

10. 有關工程（細節載於第 389 頁及續後數頁）是變更 QR/C 獨立單位的結構和實質，那麼要想恢復原狀就必須再進行新的、深入的、花費巨大的工程，也不知道它們是否可被執行。這嚴重超出了正常管理的範圍，所以應初端駁回。

11. 准許在 QR/C 單位進行工程違反了《民事訴訟法典》第 351 條第 2 款準用第 729 條的規定，忽視了被假扣押單位之受寄人的角色與作用。沒有也找不出是誰根據法律規定有管理和選擇運用這些不動產的方式的權限，以及提交帳目的法定義務。

12. 有關工程並非是為著假扣押的目的，即保障聲請人之債權的支付，而是專門使被聲請人受益，出於這個原因也應被駁回而不獲許可。

13. 被上訴的批示違反《民事訴訟法典》第 351 條及第 723 條至第 733 條的規定，忽視了該保全措施的目的和法律效力。

14. 進行有關工程意味著切實減少被假扣押之不動產的市場價值，進而減少假扣押的擔保價值。

15. 有關工程對被假扣押之單位（只得為著上述目的被使用）的使用和使用可能性施加一個巨大的限制，如若進行則必然切實減少被假扣押之不動產的市場價值，進而減少假扣押的擔保價值。

16. 減少 QR/C 獨立單位的實際價值，會立即在實質上減少潛在購買者，這是由限制使用可能性所引起。

17. 此外，不能因為這些單位所在的區域內有很多飯店就認定其市場價值不會降低。這是被上訴的批示提出的唯一論據，因此它明顯缺乏依據。這一論據不能得出原審法官主張的結果，而是正好得出相反結論。再多開一間或是幾間飯店，都不意味著能使該不動產的價值升高，有更大價值去吸引未來的投資者和買受人，反而會因為給假扣押之目的帶來的損害而使投資者和買受人望而卻步。

18. 准許被聲請人主張的工程直接導致未來出售時對 QR/C 獨立單位需求的降低，進而導致其價值減少，無法滿足假扣押旨在保全的權利。這明顯嚴重違反《民事訴訟法典》第 351 條及《民法典》第 615 條的規定，所以應被廢止。

19. 原審法官准許被聲請人租賃 QR/C 獨立單位的決定存在多處明顯違法之處，首先是違反《民事訴訟法典》第 351 條第 2 款準用第 729 條的規定。

20. 由於假扣押作為法院扣押財產的典型法律效力，被聲請人絕對不具備租賃 QR/C 獨立單位的合法性。

21. 被聲請人已經失去了該單位的用益權，顯然不具備決定其運用方式並將其租賃的合法性。

22. 被上訴的決定完全忽略了假扣押作為法院扣押財產的效力——將其從被聲請人手中抽離並交予受寄人，明顯違反《民事訴訟法典》第 729 條（無疑適用於假扣押，因為並不違反該法典第 352 條至第 355 條的規定），其中規定被假扣押之財產的運用屬於受寄人的權限，絕非假扣押的被聲請人。

23. 有關被假扣押之財產的運用方式的決定，必須受一種強制性的主導，即這一運用是為著假扣押的利益，專門旨在保全聲請人之債權的財產擔保，這正是假扣押的意義所在。

24. 違法之處不僅在於被聲請人在已經失去 QR/C 單位所有權的情況下依然決定其運用方式，違背聲請人的意願，也沒有諮詢受寄人。還在於這種運用方式不符合假扣押的利益，且僅是為著被聲請人的便利和利益期盼或其他暗含的意圖。

25. 根據《民法典》第條第 1 款，請求批准的租賃 QR/C 獨立單位對於聲請人／現上訴人完全

不產生效力。

26. 法律試圖透過上述規定來防止的正是被聲請人處分被假扣押之財產或對其設定負擔，以致假扣押的目的落空。

27. 租賃是適用上述法律規定中的負擔。

28. 另外眾所周知，正是當潛在購買者因得知相關單位被設定了租賃負擔而放棄其意圖時，被租賃單位的司法變賣才得以例外地實現。許可、執行或使負擔合法化沒有任何意義，此刻其後果顯然是妨礙及撤銷假扣押目的的實現，使得聲請人不可能透過出售該單位來滿足其債權，因為單位的價值已經因負擔而驟減。

29. 原審法官提出的依據本身明顯和決定矛盾，因此存在邏輯矛盾。

30. 所以面對的是經《民事訴訟法典》第 569 條第 3 款準用的第 571 條第 1 款 c 項規定的批示無效，為著所有法律效力援引該無效，此亦為廢止被上訴的批示的理由。

31. 已闡明被上訴的批示違反了《民法典》第 615 條、第 618 條第 1 款、第 809 條和《民事訴訟法典》第 351 條，而且根據第 571 條第 1 款 c 項因所持依據與所作裁判相矛盾而無效。

32. 被上訴的批示違法，具體來說則是違反《民事訴訟法典》第 727 條。批示聲稱，因為「扣押並非在提交假扣押聲請時被聲請」，所以本假扣押不涉及產生於租賃被假扣押之單位的租金。

33. 假扣押延伸至不動產的法定孳息，這是源自法律且無需如查封一般獨立聲請。假如認定被扣押的不動產被租賃或處於保全程序中（但在此有上文所述的限制），那麼則自動延伸。

34. 若下令假扣押的批示明確將某組成部分或孳息排除在假扣押之外，只有在這種情況下才不產生法律規定的自動延伸。本案並非如此。

35. 如果本卷宗中被假扣押的獨立單位是在受寄人的運用下被租賃，那麼將收取的租金因法律效力而包括在假扣押之內，因此應被存入本卷宗以便在將來的執行之訴中保障聲請人的債權。

36. 被上訴的批示在審理這一事宜時違法，具體來說則是違反《民事訴訟法典》第 351 條第 2 款準用的第 727 條。』（參見第 541 頁至第 563 頁）

*

被聲請人在答辯中稱：

『1. 假扣押和查封是兩個完全不同的概念，界定了保全債務人財產（最多為司法變賣）之程序的兩個不同時刻。

2. 當法律下令對假扣押適用查封的規則時，考慮到假扣押的特殊性質和作用，這在《民事訴訟法典》第 351 條第 1 款中有所規定。這必然使我們想到「合理擔憂」的概念。

3. 原告／現假扣押聲請人享有的保障，是被告處分該單位或設定負擔的行為不對其產生效力——澳門《民法典》第 618 條。

4. 對被假扣押之財產的處分行為可以被作出並且有效（因為沒有任何理由使其無效或可撤銷）。

5. 不產生效力僅是行為不對假扣押聲請人產生效力，後者依然可以靠被假扣押之財產來滿足其債務，即便假扣押涉及第三人的財產也優先於其餘債務人。

6. 只有在對於這些行為（處分和／或設定負擔）可能減少被假扣押之財產所代表的財產擔保存在「合理擔憂」時，才不批准。

7. 這一推理在經必要變更的情況下適用於租金問題。

8. 原告沒有提出或表明被告收取租金，體現出財產擔保喪失或減少的危險，所以租金不應被包括在假扣押之內。』（參見第 569 頁至第 574 頁）

*

卷宗按適當程序進行，不存在妨礙，現作出決定。

理由說明

二、本上訴標的是前文所指的批示，批示決定批准進行工程及租賃一個被假扣押的獨立單位。根據「工程計劃」可確認其目的在於將 QR/C 獨立單位改造成日本料理食肆。我們來看看上

訴是否成立。

澳門《民事訴訟法典》第 351 條規定：

「一、如債權人有理由恐防喪失其債權之財產擔保，得聲請假扣押債務人之財產。

二、假扣押為法院對財產之扣押；關於查封之規定，凡與本節之規定不相抵觸者，均適用之。」

而與此相關的澳門《民法典》第 618 條規定：

「一、對被假扣押之財產作出之處分行為，按查封之專有規則，不對假扣押之聲請人產生效力。

二、有關查封之其他效力之規定中可適用之部分，延伸適用於假扣押。」

面對上述規定，我們認為現上訴人有道理。

事實上，假扣押是一個保全程序，旨在將查封的效力提前並保障聲請人試圖透過將針對被聲請人作出之判決而取得的效果，我們認為被上訴的決定不適當。

我們來看看。

查封被視為法院行為，即有權限的法官下令將財產從被執行人的權力中抽離並置於公正保管之下，以保障執行安全。被執行人由此得知不得對被查封的財產作出任何損害執行之訴目的的行為。

如 A. dos Reis 明確所稱的那樣，「查封是抽離債務人的財產，旨在保全財產以轉換為金錢，也就是避免財產變更、貶值或竊取。假扣押的目的也一樣，是一種提前和預防性的查封。實際上就是捆綁住債務人的雙手使其無法觸及被查封的財產」（《Proc. de Execução》，第 2 冊，第 90 頁）。

這跟本案情況很像，我們覺得沒必要作大的規範來得出上述結論。

這並不是說假扣押使得現被上訴人喪失被假扣押之單位的所有人身份，因為這些單位直到可能發生的出售之前都繼續屬於被上訴人。但須考慮到的是，假扣押是「對之適用查封規定的法院扣押」，這不允許由法院未經假扣押聲請人／現上訴人同意而許可所主張的工程以及租賃。

查封使得被執行人喪失源自所有權的收益權，因為財產被扣押並交予受寄人。受益人有權限「如同良家父盡心盡力管理財產，以及提交帳目」（澳門《民事訴訟法典》第 729 條）。

所以租賃相關單位必然是對它設定的一個「負擔」，我們認為在未經假扣押聲請人／現上訴人同意的情況下不應決定租賃。

另外，對於工程來說我們認為也是如此，因為它們也必然變更被假扣押的獨立單位——將其變為日本料理食肆。儘管乍看之下是一項「投資」，但一定會限制未來的使用，也會導致可能出現的為另一目的再改造的開銷。如上訴人所說的那樣造成不便，在可能進行的出售時減少潛在的買受人，結果是減少不動產的價值。

裁決

三、綜上所述，在評議會裁定上訴理由成立，廢止被上訴的裁判。

被上訴人支付訴訟費用。

José M. Dias Azedo（司徒民正，裁判書製作法官）—— 陳廣勝 —— 賴健雄