

卷宗編號： 610/2020

日期： 2021 年 03 月 11 日

關鍵詞： 自由心證、占有、取得時效

**摘要：**

- 原審法院依法享有自由心證，故上訴法院的事實審判權並非完全沒有限制的，只有在原審法院在證據評定上出現偏差、違反法定證據效力的規定或違反一般經驗法則的情況下才可作出變更。
- 物的權利人不一定就同時實質擁有物，又或實際對物施予事實管有力，即擁有權利不一定就擁有對物的事實領管，否則便不會存在取得時效的機制。
- 取得時效的成立必須同時符合兩要素：占有及占有持續一段時間。
- 倘原告取得占有並且已持續維持占有至今超過 38 年，其符合取得時效的兩項要素，可以籍取得時效取得案中不動產的相應物權。

裁判書製作人

何偉寧

## 民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號： 610/2020

日期： 2021 年 03 月 11 日

上訴人： B(被告)

被上訴人： C、D、E、F、G 及 H(原告 A 之繼承人)

\*

### 一.概述

被告 **B**，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2019 年 11 月 29 日作出的決定，向本院提出上訴，理由詳載於卷宗第 403 至 428 頁，有關內容在此視為完全轉錄<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup> 被告的上訴結論如下：

**I. 原審裁判指原告已支付全數工程價金澳門幣 110,500 元是存在明顯錯誤：**

1. 原審裁判判斷原告只要付清澳門幣 110,500 元的建築費用便應有權獲得新建築分層建築物的一半數目獨立單位是不合理的，該金額應理解為只包括拆卸及新建築 5 個獨立單位的費用，而不包括其他如政府驗收、稅務、物業登記費等必要開支。
2. 倘若認為被上訴人只是“聘用” I 作為建築商為其重建原有物業，有關新建成分層樓宇除建築費外所產的一切開支均理應由被上訴人和 I 各自承擔一半。
3. 即使不認同上述，但被上訴人亦明顯並未付清全數金額。
4. 根據卷宗資料和文件，被上訴人僅於簽訂合同時支付了澳門幣 10,000 元、其後分 7 期支付了合共澳門幣 52,300 元、以及透過轉歸“A3”單位予 I 而抵償澳門幣 48,000 元，因此其於 1975 年 7 月獲交付涉案四個單位的鎖匙時，明顯違反了雙方所簽訂合同的履行義務，至少尚欠 I 澳門幣 200 元的合同價金未付。
5. 但是，原審裁判在理由說明部份卻認為“原告與被告協議的工程費澳門幣 110,500 元已全數支付予 I。”
6. 由於存在明顯的數學計算上錯誤，導致原審裁判錯誤認定了原告已履行其合同義務將全數工程費支付予 I，因而沾有“在審查證據方出存在明顯錯誤”以及“在理由說明部份出現了不可補正矛盾”的違法瑕疵。

**II. 既然未全數支付費用，被上訴人便不可能具有自己是業主的心素：**

7. 上訴人已在其訴狀書狀中多次主張由於被上訴人未能如期支付餘款，只是基於 I 的寬容及善意而獲交付四個獨立單位。但是，原審裁判卻沒有採納此事實版本及將相關事實納入為既證事實。
8. 根據原告證人在庭審上提供的證言，在案發當時確曾發生上訴人拖欠 I 支付工程價金一事，而 I 為此事經諮詢該名證人的意見，所獲得的意見就是倘被上訴人未付清工程費便不應將樓宇單位交回被上訴人。
9. 結合本案其他具體情節，尤其是被上訴人需要以“A3”單位抵償部份價金以及於 1996 年與 I 簽署買賣涉案單位一半業權之公證書一事，均可印證被上訴人一直拖欠 I 工程費未有付清的事實版本。

10. 既然沒有既證事實顯示被上訴人在何時向 I 繳納所有工程餘款，也就無法認定「在 1975 年 7 月被上訴人獲交付四個獨立單位之鎖匙前，被上訴人已經向 I 繳納所有工程款項，故自此時開始被上訴人便視自己為相關單位之唯一所有權人」這一結論性事實。
11. 本案的事實情節表明，被上訴人自 1973 年 5 月 15 日將其名下不動產交託 I 處置及重建之日起便失去了其對有關財產的占有，直至新大廈建成後，被上訴人因違反協議沒有如期及如數支付合同價金，因此其始終未能得到 I 的配合使其恢復對涉案四個獨立單位行使所有權，尤其在其簽署 1996 年的買賣 1/2 業權公證書以及物業登記上的資料可見一斑。
12. 根據《民法典》第 1177 條 b) 項之規定，既然未支付全數合同價金，因此被上訴人得以於 1975 年搬回新座成大廈居住必然需是要得到 I 之允許的，屬於單純在權利人容忍下受益之人，亦即僅為有關單位的持有人。從此時起，被上訴人充其量只對有關單位享有占有之“體素”，而欠缺“心素”。

**III. 倘若被上訴人認為自己是業主，其從 1975 年居住至 1995 年便已滿足取得時效可以提出，但其沒有為之：**

13. 被上訴人主張自己自 1975 年 7 月起獲交付涉案四個獨立單位之鎖匙，其後便以所有人心態負擔所有單位開支，並在多年來一直催促 I 辦理手續將上述單位的所有權登記在自己名下。
14. 但是，按照已確定事實 J) 項以及調查基礎內容第 9 項之回覆，既證事實沒有顯示被上訴人在 1975 年 7 月入住涉案單位後曾催促 I 辦理手續將上述單位的所有權登記在自己名下，相反證實了雙方經過長達 21 年的協商後，於 1996 年 8 月還透過買賣公證書向 I 及其妻子購入涉案四個單位的 1/2 業權。
15. 我們從中可得出的合理疑問是，倘若被上訴人認為自己是業主，其從 1975 年居住至 1995 年便已滿足取得時效之要件，可以隨時向法院透過訴訟途徑主張自己的權利，但其沒有為之。被上訴人甚至在入住單位 21 年後還透過公證書聲明向 I 及其妻子購入涉案四個不動產單位的 1/2 所有權。
16. 除應有尊重外，上訴人認為原審裁判對於被上訴人自 1975 年 7 月起便取得四個單位的占有、一直維持、直至提起本訴訟時已經過了逾 38 年的裁定便違反了一般社會經驗和客觀邏輯標準。

**IV. 倘若被上訴人認為自己是業主，而 I 不配合將單位轉名予其名下，被上訴人亦沒有向法院提起適當之訴訟：**

17. 同樣道理，倘若被上訴人認為自己已付清重建大廈之所有費用，而 I 又不配合將單位轉名予自己名下，那麼便明顯是 I 違約，被上訴人大可以在往後的 20 年時間裏向法院提訴，追究 I 的違約責任，包括可請求法院作出取代 I 意思表示之判決而將四個單位轉歸自己名下和完成登記。
18. 但是，被上訴人依然沒有為之，相反還在 1996 年透過辦理買賣公證書，並透過該公證書聲明向 I 及其妻子購入涉案四個不動產單位的 1/2 所有權。
19. 這些行為和跡象都表明，原告至少在 1996 年簽署上述買賣公證書之前，從不認為自己就是涉案四個單位的正當所有權人。

**V. 被上訴人於簽署 1996 年的公證書時明確承認自己在之前及之後均不是涉案單位的完整業權人：**

20. 根據已確定事實 J) 項以及載於卷宗之買賣公證書內容，I 及其妻子與被上訴人就涉案四個單位之業權進行移轉。該公證書之全部內容已由第一公證署之助理員向各當事人進行中文之口頭翻譯、高聲朗讀公證書之全部內容及作出相關說明。對此，各當事人表示清楚知悉及理解所締結之買賣行為及條款細則，並在公證書上簽名作實。
21. 在客觀上，一般具備中度知識水平的正常人亦絕對可以理解所作之說明。可見，在簽署該買賣公證書之日，被上訴人不可能不知悉或不理解其當時正在向 I 買入該四個單位各一半業權。
22. 即使被上訴人在 1975 年 7 月已入住該等單位，被上訴人當時的心態亦不可能會認為自己是該等單位之唯一所有權人，他們簽署該買賣公證書之目的亦不是為了“正規化對有關單位之業權人法律狀況”，因為倘若他們的目的是如此，則他們透過締結「贈與合同」已可達至有關目的；而本案之實際情況並非如此，被上訴人是透過支付價金而購入有關單位之 1/2 業權。
23. 上述買賣公證書是在公共公證署辦理，由公共公證員制作，所有協調和翻譯工作都是由政府人

員負責，不會出現任何偏私、偏頗的情況，一般社會經驗都會相信該公證書的內容是真實和公正的。

24. 按照一般法律程序，該公證書是應當事人的聲請而辦理的，如果各簽署人沒有向公共公證署表明雙方意願、提交買賣單位和當事人身份資料、提供買賣條款等，有關公證員是不可能自己憑空想像得出該公證書的完整本文。
25. 在完成辦理公證書手續後，當事人還要前往財政局繳交印花稅，前往物業登記局申請物業登記，這些都是第二和第三重的確認，作為買方和登記業利人的被上訴人不可能不知悉其自己只是擁有該四個單位的 1/2 業權。
26. 這些種種跡象都表明，被上訴人於 1996 年簽署公證書時明確承認自己在此之前並不是涉案四個單位的完整業權人，同時也承認自己即使在簽署有關公證書後，仍然僅為涉案四個單位的二分之一業權人。
27. 透過雙方辦理有關公證書的行為還可得悉，被上訴人與 I 及其家人於 1996 年前後仍有聯繫，雙方是可以互相溝通的。被上訴人清楚知悉 I 的聯絡方法，但本案卷宗之證據均未能證實被上訴人曾經向 I 提出其認為自己對涉案四個單位享有所有權或占有的說法，更沒有提出所謂修正合同的訴求。
28. 被上訴人雖然向本案提供了數名證人出庭作證，其中有部份證言提及被上訴人是被 I 欺騙而導致多年來不直未能取得涉案四個單位的完整所有權登記。但經過律師反覆質問後，他們幾位證人均相繼指出有關證言內容只是聽被上訴人或其兒子所說，而不是自己親身看見和聽見的事實，這些都應被視為“間接證言”而不應獲得法院所採納。
29. 相反，上述已載於卷宗的買賣公證書及其所記載的內容從未被提出質疑。
30. 根據現行《民法典》第 365 條第 1 款以及第 366 條第 1 款(同見 1966 年《民法典》第 371 條及第 370 條)之規定，卷宗第 67 至 71 頁之買賣公證書當中所記載的事宜，尤其是被上訴人是透過向 I 支付價金以購買取得涉案四個單位的業權之相關事實，應視為真實並獲得完全證實。
31. 由此可見，本案的真實情況應為：被上訴人在涉案建築物興建以至落成時均未能向 I 支付全部工程價金，因此建築物的全部單位皆登記在 I 的名下。直至 1996 年，被上訴人向 I 提出支付價金以購回所有單位，但由於按照當時樓價不足以支付五個 A 座數獨立單位的價值以及抵償被上訴人多年來借住部份單位的租金，因此經過雙方協商後，I 與被上訴人最終只對涉案四個單位之 1/2 業權進行交易。
32. 對此，上訴人認為調查基礎內容第 7 至 9 項、第 11 至 14 項以及第 25 項的內容均不應為獲得證實。
33. 此外，上訴人認為對於“原以為是透過該公證書購入全部業權，但被誤導為只購入二分之一業權”這方面事實的舉證責任在於原告即被上訴人之一方。
34. 那麼，原審裁判便不應認為“光是簽署公證書此一事實亦不能證明原告知悉及承認另外二分之一業權不屬於她本人”，因為，被上訴人本人是明確透過該公證書作出聲明，自己從另一人的手中以支付對價價金的方式買入涉案四個單位的一半業權。這個聲明便已足以表現出被上訴人當時認為該四個單位的原業權人是 I 及其妻子，而自己在購買一半業權後，自己只是四個單位的一半業權人，而另一半的業權人仍然是 I 及其妻子。
35. 因此，除應有尊重外，上訴人認為原審裁判在分析上述買賣公證書的內容上存有錯誤，違反了《民法典》第 365 條第 1 款及第 366 條第 1 款之規定，因而沾有“在審查證據方上存在明顯錯誤”以及違反法律的瑕疵。

**VI. 被上訴人於簽署 1996 年的公證書後只屬與 I 及其家人共同行使占有：**

36. 對於原審裁判認為 I 自將四個單位交予原告後，一直實際由後者管有，被告再未對四個單位行使占有，上訴人亦不予認同。
37. 上訴人一直主張由於被上訴人未能如期支付餘款，只是基於 I 的寬容及善意而獲交付四個獨立單位。
38. 正如一名業主將其單位出租或出借予他人居住一樣，業主向他人交付單位鎖匙並不等同於放棄自身對單位的占有，因為有關租客或借用人在業權人容許的情況下使用單位，亦即《民法典》第 1177 條 b) 項所指的“單純在權利人容忍下受益之人”。

39. 上訴人認為被上訴人在 1996 年 8 月 26 日以後僅對有關單位之一半部份享有所有權及占有，而對於另一半部份其仍然是《民法典》第 1177 條所指之單純持有；又或應理解為被上訴人在 1996 年 8 月 26 日以後便與 I 及其妻子三人共同占有涉案的四個單位。

40. 無論如何，均不應理解為 I 自 1975 年將單位交付予被上訴人後便再未對四個單位行使占有。

**VII. I 的後人從無放棄有關物業，上訴人有適時提出繼承程序：**

41. 關於上訴人本人方面，其父親及母親自涉案建築物建成後便將其內之所有獨立單位進行分層所有權登記，並透過 1996 年 8 月對涉案四個單位出售之行為反映得出他們作為上述單位之所有權人之身份，對有關單位行使實際之管領及處分。

42. 而自 1996 年 8 月簽署買賣公證書後，I 及其妻子對涉案四個單位之 1/2 業權份額行使占有，且為被上訴人所知悉及認同，有關占有一直維持至 I 死亡。

43. 既證事實表明，上訴人於 2014 年 11 月以繼承人名義向法院提起關於繼承 I 遺產的財產清冊程序，並在有關訴訟文件上均羅列上述四個單位之 1/2 業權份額在待繼承遺產的範圍以內，最終透過分割取得上述四個單位之 1/2 業權份額。

44. 沒有任何已證事實表明被上訴人或其家人在 I 於 1999 年死亡後至上訴人於 2016 年透過繼承取得業權份額前，曾提出任何關於其尚未買入之四個單位之 1/2 業權份額之取得完整業權之主張。

45. 根據《民法典》第 1179 條之規定，在 I 死亡後，包括上訴人在內的繼承人等依據上指法律規定而立即繼續占有，而不論他們是否對有關財產進行實際管領。

46. 因此，至少自 1996 年 8 月開始，上訴人一方沒有間斷地占有涉案單位之的業權份額，從而排除了被上訴人所主張的占有。

**VIII. 倘若沒有向共有人提出反對，則不會發生占有名義之轉變：**

47. 正如尊敬的中級法院卷宗編號 1006/2018 之裁判所指，根據《民法典》第 1302 條之規定，一般使用共同物不構成共有人對該物之單獨占有或對超過其份額那部分之占有，但該條第 2 款規定占有之名義已轉變除外。為透過占有名義的轉變而取得占有，利害關係人須為此作出實質行為以表明反對他人的共有。一般情況下，當共有人使用共有物中屬其他共有人的份額時，是作為臨時占有人，然而，如果是以個人的占有名義使用，則代表其欲取得屬於他人的部分。為此，他應該以積極、明確無誤以及肯定的行為向其他共有人表示反對，讓人明白無誤地理解到其想要取得原屬其他共有人所有的那部分份額的意圖。

48. 上訴人重申以上針對調查基礎內容提出爭執之主張，本案卷宗欠缺證據證明被上訴人曾經向 I 提出其認為自己對涉案四個單位享有所有權或占有的說法，更沒有提出所謂修正合同的訴求。

49. 而即使認為應維持對有關既證事實，亦只顯示出被上訴人在 I 於 1999 年死亡前有向後者提出將其登記成為涉案四個單位的唯一所有權人之要求，但其一方面在 1996 年時仍承認需向 I 及其妻子購入該等物業之 1/2 業權及另外 1/2 業權屬後兩者所有，一方面在 1999 年 I 死亡後便沒有再向其生配偶及其他繼承人提出任何主張，其行為並不符合上述法律及司法見解所指，以積極、明確無誤以及肯定的行為向其他共有人表示反對，讓人明白無誤地理解到其想要取得原屬其他共有人所有的那部分份額的意圖。

50. 事實上，被上訴人如認為自己原應透過 1996 年之買賣公證書便可取得全部四個單位之完整業權，那麼即表示有關公證書的內容存在錯誤，被上訴人應針對有關公證書的內容提出爭議，但被上訴人卻從來沒有這樣為之。

51. 此外，沒有任何已證事實表明被上訴人在 I 於 1999 年死亡後至上訴人 B 於 2016 年透過繼承取得業權份額前，曾提出任何關於其尚未買入之四個單位之 1/2 業權份額之取得完整業權之主張。

52. 遵循上述司法見解，沒有提出明確的反對，便不能發生占有名義的轉變，也就不能以時效方式取得所有權。

**IX. 被上訴人屬“隱秘占有”及“惡意占有”：**

53. 如上所述，在 1996 年 8 月簽署買賣公證書之日起，被上訴人是與 I、J 或他們的繼承人成為涉案四個單位的共同占有人，但其從來沒有公開其所主張的占有。

54. 由於存在被上訴人與 I 之間於新大廈落成後所達成的新協議，I 讓被上訴人暫時居住在單位內，而由被上訴人負責承擔有關單位的一切開支，因此在被上訴人其後無作出任何通知或提出任何訴求的情況下，I 及其繼承人等不可能知悉被上訴人對涉案四個單位取得或作出占有。

原告 A 就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 463 至 489 頁，在此視為完全轉錄。

\*

## 二.事實

原審法院認定的事實如下：

- A Autora era proprietária do prédio nº \*\* da Rua do ....., descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº \*\*\*\* a fls. 35v do Livro B25 e inscrito a favor dela pela inscrição nº 3\*\*\*\*. (alínea A) dos factos assentes)
- Em virtude do prédio que a Autora possuía – nº\*\* da Rua do ....., se encontrar antigo e deteriorado, pretendendo remodelá-lo e construir no terreno em que ele se encontrava edificado um prédio novo

- 
55. 作為 I 之繼承人，上訴人及其兄弟姐妹一方直至獲傳喚參與本案時方知悉被上訴人欲對有關單位主張占有及欲透過取得時效取得有關單位的所有權。
  56. 根據《民法典》第 1186 條、第 1222 條配合第 1225 條之規定，隱秘占有之取得時效期間僅自占有轉為公然之時起計。
  57. 由此可見，被上訴人明顯沒有經過取得時效所必須經過之期間。
  58. 另一方面，I 於在 1996 年簽署買賣公證書後三年便死亡了。
  59. 調查基礎內容第 11 及 12 項所指，被上訴人曾多次試圖要求被告修正登記事項中的“被告”只是指本案的原被告 I，而不是指以 I 繼承人身份參與本案的其他後人，包括上訴人本人。
  60. 本案沒有任何已證事實表明被上訴人於 1999 年 I 死亡後有積極地聯絡其後人商討涉案物業的業權事宜，例如透過電話、親身前往、寄信、登報紙等方式聯繫。相反，被上訴人等待 14 年後才無聲無息地直接提起針對 I 進行的取得時效訴訟。
  61. 現時，當年簽署有關買賣公證書的 I 及 J 均已死亡，對於本案的被告一方而言，只有他們兩人才最清楚當年的事發經過，其他後人也沒有辦法猜測太多，可謂是死無對證。
  62. 除應有尊重外，上訴人認為被上訴人是不善的，其知道 I 的死亡並有意等待一段時間才提出本取得時效之訴訟。
  63. 被上訴人還主張自 1975 年 7 月起至今一直對涉案單位作出占有，並視自己為該等單位的唯一業權人，明顯屬侵害 I 及其繼承人等之權利。
  64. 根據《民法典》第 1184 條第 1 款之反義解釋結合第 1221 條之規定，被上訴人所主張的占有在取得時明顯知悉或應該知悉正在侵害他人之權利，屬惡意占有，因此有關取得時效僅在經過二十年後方完成。
  65. 即使認為被上訴人自 1996 年 8 月購入 1/2 業權份額起便以唯一業權人的心態占有涉案四個獨立單位，但直至其提起本訴訟之日有關時效尚未經過 20 年的期間，因此取得時效所需之期間尚未完成。

- composto de rés-do-chão com sobreloja e mais quatro andares superiores. (alínea B) dos factos assentes)
- E para esse efeito contratou os serviços do Réu – I na qualidade de construtor civil a fim de realizar as obras de construção do referido prédio. (alínea C) dos factos assentes)
  - A Autora e o Réu acordaram que o preço de construção do novo prédio seria de MOP\$110.500,00 (cento e dez mil e quinhentas patacas). (alínea D) dos factos assentes)
  - Em 15 de Maio de 1973, no escritório do falecido Dr. XXX, celebraram um contrato de empreitada no qual o Réu se comprometia a realizar as obras de construção do referido prédio e a Autora se comprometia a pagar-lhe a quantia de MOP\$110.500,00 (cento e dez mil e quinhentas patacas) (cfr. doc. de fls. 25 a 27). (alínea E) dos factos assentes)
  - A área do prédio nº 19 era diminuta, logo era difícil efectuar a construção do novo prédio. (alínea F) dos factos assentes)
  - Deste modo o Réu resolveu anexar o prédio da Autora o nº\*\* da Rua do ..... ao prédio nº \*\* da mesma Rua que ele era proprietário, conforme consta do registo na Conservatória do Registo Predial de Macau, descrito sob o nº 7\*\*\* do Livro B44, encontrava-se inscrito a favor do Réu I pela inscrição nº 4\*\*\*\*. (alínea G) dos factos assentes)
  - Assim, o Réu anexou o prédio nº \*\* da Rua do ..... que pertencia à Autora ao seu prédio nº \*\* da mesma Rua parra que o projecto de

construção pudesse ser autorizado pelos Serviços de Obras Públicas actualmente Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), ser construído no terreno resultante da demolição dos dois prédios um prédio novo em regime de propriedade horizontal com duas fracções autónomas em cada piso e um porta de acesso comum a todas as fracções, que seria um novo prédio composto por rés-do-chão e sobreloja e mais quatro andares superiores. (alínea H) dos factos assentes)

-No terreno onde se encontravam os prédios nºs \*\* e \*\* da Rua do ..... foi construído um prédio com a numeração nºs \*\*, \*\*, \*\*-\* da Rua do ..... e nº\* da Rua ....., que estavam descritos na Conservatória do Registo Predial sob os nº \*\*\*\* e 7\*\*\*, foram anexados num único descrito sob o nº \*\*\*\*, registado em 25/06/75, passando o Réu I a ser o único proprietário desse prédio com a inscrição nº 4\*\*\*\* a fls. 109 do Livro G36 e nessa qualidade efectuou o registo da constituição da propriedade horizontal do prédio que ficou inscrito com o nº 8\*\*\* a fls. 104v do Livro B9, com rés-do-chão e quatro andares superiores, sendo do rés-do-chão com sobreloja “A” e “B”, Primeiro Andar “A” e “B”, Segundo Andar “A” e “B”, Terceiro Andar “A” e “B”, Quarto Andar “A” e “B”. (alínea I) dos factos assentes)

-O Réu e sua mulher e Autora celebraram no dia 26/08/1996 no 1º Cartório Notarial de Macau, a escritura de compra e venda em relação às referidas fracções autónomas, na qual apenas vendia 1/2

- parte de cada uma das referidas fracções. (alínea J) dos factos assentes)
- A referida escritura foi lavrada no dia 26/08/96 a fls. 42 do Livro 250-D do 1º Cartório Notarial de Macau (cfr. doc. de fls. 67 a 71). (alínea K) dos factos assentes)
  - O registo dessa escritura ficou provisório por dúvidas. (alínea L) dos factos assentes)
  - Com o tempo o registo provisório das referidas fracções autónomas veio a caducar. (alínea M) dos factos assentes)
  - Não obstante, o registo provisório das fracções autónomas ter caducado, mantém-se inscritas na Direcção dos Serviços de Finanças na Divisão da Contribuição Predial Urbana a favor da Autora, com a referência matricial nº \*\*\*\*6, com os seguintes valores matriciais (doc. nº 42 a 45):
    - AR/C – rés-do-chão: MOP\$1.072.000,00
    - A-1 – 1º andar “A” : MOP\$195.000,00
    - A-2 – 2º andar “A” : MOP\$195.000,00
    - A-4 – 4º andar “A” : MOP\$195.000,00. (alínea N) dos factos assentes)
  - I 於 1999 年 10 月 31 日 死亡. (alínea O) dos factos assentes)
  - No acto da assinatura do Contrato de Empreitada mencionado em E), o preço de construção foi de MOP\$110.500,00. (resposta ao quesito 1º da base instrutória)
  - A Autora pagou ao Réu a quantia de MOP\$10.000,00, no momento

da assinatura do acordo, ficou acordado que a quantia de MOP\$20.000,00 seria paga, posteriormente, na altura das obras de fundação e o remanescente de MOP\$80.500,00 que seria pago na data da obtenção da licença para ocupação desse prédio. (resposta ao quesito 2º da base instrutória)

- Da Autora pagou a quantia de MOP\$52.300,00, em prestações, da seguinte forma:

1. Em 25 de Agosto de 1973, MOP\$20.000,00;
2. Em 17 de Janeiro de 1974, MOP\$11.500,00;
3. Em 01 de Março de 1974, MOP\$12.000,00;
4. Em 01 de Março de 1974, MOP\$1.000,00;
5. Em 22 de Maio de 1974, MOP\$3.000,00;
6. Em 26 de Junho de 1974, MOP\$3.000,00;
7. Em 16 de Julho de 1974, MOP\$1.800,00. (resposta ao quesito 3º da base instrutória)

- Por não ter possibilidade para pagar o remanescente, a Autora acordou verbalmente com o Réu que este em vez de lhe entregara as 5 fracções autónomas que faziam parte da metade do prédio passaria a entregar-lhe 4 fracções que seriam o rés-do-chão “A”, e três fracções dos andares superiores, “A-1”, “A-2” e “A-4”, que seriam registadas em nome da Autora como a única proprietária delas. (resposta ao quesito 4º da base instrutória)

- Revertendo a fracção autónoma “A-3” do 3º andar para o Réu, como forma de pagamento do valor de MOP\$48.000,00. (resposta

ao quesito 5º da base instrutória)

- O Réu, em cumprimento do que havia acordado com a Autora, após ter obtido a licença de ocupação da DSSOPT, e ter as chaves das fracções autónomas do prédio com a actual numeração policial nº\* da Rua ..... e nºs \*\*, \*\*, \*\*-\* da Rua do ....., entregou à Autora as chaves das fracções autónomas do “AR/C”- rés-do-chão “A” com sobreloja, “A-1”- 1º andar “A”, “A2”- 2º andar “A” e “A4”-4 andar “A”. (resposta ao quesito 6º da base instrutória)
- Desde a data não posterior a Julho de 1975, a Autora e os seus filhos passaram a ocupar as fracções autónoma mencionadas no artigo anterior, como se fosse a única e exclusiva proprietária destas fracções. (resposta ao quesito 7º da base instrutória)
- Na qualidade de proprietária das fracções acima mencionadas, pagou as despesas referentes à instalação da água, electricidade, as obras necessárias para a manutenção e boa conservação delas e as contribuições prediais. (resposta ao quesito 8º da base instrutória)
- Após várias tentativas junto do Réu I, para que este regularizasse a situação jurídica referente à titularidade das fracções autónomas do rés-do-chão “AR/C”, 1º andar “A1”, 2º andar “A2” e 4º andar “A4”, este acedeu celebrar a escritura de compra e venda a favor da Autora. (resposta ao quesito 9º da base instrutória)
- A Autora tentou várias vezes para que registasse a Autora como única proprietária das fracções autónomas do rés-do-chão “AR/C”, 1º andar “A1”, 2º andar “A2” e 4º andar “A4”. (resposta ao quesito

11º da base instrutória)

- No entanto, ele vinha sempre com desculpas evasivas, alegando umas vezes que estava a tratar do assunto. (resposta ao quesito 12º da base instrutória)
- Sé que até à presente data ainda não o fez. (resposta ao quesito 13º da base instrutória)
- Desde de Julho de 1975 até à presente data, que a Autora recebeu as chaves das fracções autónomas “AR/C”, 1º andar “A1”, 2º andar “A2” e 4º andar “A4”, já decorreu o período de tempo de 37 anos consecutivos, que ela as vem ocupando, nunca encontrou qualquer oposição, de quem quer que fosse. (resposta ao quesito 14º da base instrutória)
- 於 2014 年 11 月 04 日，被告 B 以繼承人名義向本澳初級法院民事法庭聲請提起關於繼承 I 遺產的財產清冊程序，卷宗編號 CV1-14-0078-CIV。 (resposta ao quesito 20º da base instrutória)
- 在上述財產清冊程序的最初聲請書中，被告明確指出被繼承人 I 遺有多個不動產待繼承，並附上有關不動產的物業登記書面報告，其中所指的不動產包括.....街\*\*至\*\*-\*號地下 A 座、1 樓 A 座、2 樓 A 座以及 4 樓 A 座四個獨立單位。(resposta ao quesito 21º da base instrutória)
- 在上述財產清冊程序的財產清單上，資產列第五項至第八項列明.....街\*\*至\*\*-\*號地下 A 座、1 樓 A 座、2 樓 A 座以及 4 樓 A 座四個獨立單位的 1/2 業權份額在待繼承遺產的範圍以內。(resposta ao quesito 22º da base instrutória)

- 透過對遺產之分割，被告取得上述四個單獨立單位之 1/2 業權份額。(resposta ao quesito 23º da base instrutória)
- 在上述財產清冊程序的判決確定後，被告於 2016 年 06 月向法院申領有關判決及卷宗資料證明，在向財政局繳納稅務後，將有關判決證明連同納稅憑單一併提交物業登記局，以申請登記成為上述四個獨立單位之 1/2 業權份額之唯一業權人。(resposta ao quesito 24º da base instrutória)

\*

### 三.理由陳述

#### 1. 對事實裁判提起之爭執：

被告針對待調查事實基礎內容第 4 至 5、7 至 9、11 至 14 及 25 條的事實裁判提出爭執，有關內容如下：

4º

*Por não ter possibilidade para pagar a quantia de MOP28,200.00 (vinte e oito mil e duzentas), a Autora acordou verbalmente com o Réu que este em vez de lhe entregara as 5 fracções autónomas que faziam parte da metade do prédio passaria a entregar-lhe 4 fracções que seriam o rés-do-chão “A”, e três fracções dos andares superiores, “A-1”, “A-2” e “A-4”, que seriam registadas em nome da Autora como a única proprietária delas?*

5º

*Revertendo a fracção autónoma “A-3” do 3º andar para o Réu, como forma de pagamento do valor de MOP\$28.200,00 (vinte e oito mil e duzentas patacas)?*

7º

*A partir de Julho de 1975, a Autora e os seus filhos passaram a ocupar as*

*fracções autónoma mencionadas no artigo anterior, como se fosse a única e exclusiva proprietária destas fracções?*

8º

*Na qualidade de proprietária das fracções acima mencionadas, pagou as despesas referentes à instalação da água, electricidade, as obras necessárias para a manutenção e boa conservação delas e as contribuições prediais?*

9º

*Após várias tentativas junto do Réu I, para que este regularizasse a situação jurídica referente à titularidade das fracções autónomas do rés-do-chão “AR/C”, 1º andar “A1”, 2º andar “A2” e 4º andar “A4”, este acedeu celebrar a escritura de compra e venda a favor da Autora?*

11º

*Em face disso, a Autora tentou várias vezes para que o Réu rectificasse essa escritura e registasse a Autora como única proprietária das fracções autónomas do rés-do-chão “AR/C”, 1º andar “A1”, 2º andar “A2” e 4º andar “A4”?*

12º

*No entanto, ele vinha sempre com desculpas evasivas, alegando umas vezes que estava a tratar do assunto, outras vezes dizia que não podia marcar a escritura rectificação porque a mulher dele – J estava ausente de Macau, e sem a presença dela não era possível celebrar a escritura de rectificação?*

13º

*Só que até à presente data ainda não o fez?*

14º

*Desde de Julho de 1975 até à presente data, que a Autora recebeu as chaves das*

*fracções autónomas “AR/C”, 1º andar “A1”, 2º andar “A2” e 4º andar “A4”, já decorreu o período de tempo de 37 anos consecutivos, que ela as vem ocupando, nunca encontrou qualquer oposição, de quem quer que fosse?*

25º

*Após a finalização das obras de reconstrução do imóvel e de o I, ter requerido instalação da canalização dos esgotos, a Autora requereu a montagem dos contadores de água e de electricidade, ela passou a residir nas fracções como verdadeira proprietária delas?*

原審法院就上述事實的裁判結果為：

- 待調查事實基礎內容第 4 條：“PROVADO que por não ter possibilidade para pagar o remanescente, a Autora acordou verbalmente com o Réu que este em vez de lhe entregara as 5 fracções autónomas que faziam parte da metade do prédio passaria a entregar-lhe 4 fracções que seriam o rés-do-chão “A”, e três fracções dos andares superiores, “A-1”, “A-2” e “A-4”, que seriam registadas em nome da Autora como a única proprietária delas”。
- 待調查事實基礎內容第 5 條：“PROVADO que revertendo a fracção autónoma “A-3” do 3º andar para o Réu, como forma de pagamento do valor de MOP\$48.000,00”。
- 待調查事實基礎內容第 7 條：“PROVADO que desde a data não posterior a Julho de 1975, a Autora e os seus filhos passaram a ocupar as fracções autónoma mencionadas no artigo anterior, como se fosse a única e exclusiva proprietária destas fracções”。
- 待調查事實基礎內容第 8 至 9、13 至 14 條：“Provado”。

- 待調查事實基礎內容第 11 條：“PROVADO que A Autora tentou várias vezes para que registasse a Autora como única proprietária das fracções autónomas do rés-do-chão “AR/C”, 1º andar “A1”, 2º andar “A2” e 4º andar “A4””。
- 待調查事實基礎內容第 12 條：“PROVADO que no entanto, ele vinha sempre com desculpas evasivas, alegando umas vezes que estava a tratar do assunto”。
- 待調查事實基礎內容第 25 條：“PROVADO o que consta da resposta dada ao quesito 7º”。

被告則認為根據有關證人證言，相關事實應不獲證實。

眾所周知，原審法院依法享有自由心證，故上訴法院的事實審判權並非完全沒有限制的，只有在原審法院在證據評定上出現偏差、違反法定證據效力的規定或違反一般經驗法則的情況下才可作出變更。

就同一見解，可見中級法院於 2016 年 02 月 18 日、2015 年 05 月 28 日、2015 年 05 月 21 日、2006 年 04 月 27 日及 2006 年 10 月 19 日分別在卷宗編號 702/2013、332/2015、668/2014、2/2006 及 439/2006 作出之裁判，以及葡萄牙最高法院於 2003 年 01 月 21 日在卷宗編號 02A4324 作出之裁判(載於 [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt))。

原審法院作出相關心證的理由說明如下：

“...

*A convicção do Tribunal baseou-se no depoimento das testemunhas ouvidas em audiência que depuseram sobre os quesitos da base instrutória, nos documentos de fls. 13 a 75, 236 a 237 e 283 a 313 dos autos, cujo teor se dá reproduzido aqui para todos os efeitos legais, o que permite formar uma síntese quanto à veracidade dos apontados*

*factos.*

*Em especial, no que tocante ao preço da empreitada e ao seu pagamento pela Autora ao pai do Réu, o preço da empreitada está inscrita no acordo particular outorgado pela Autora e o pai do Réu de fls. 26 e 27, cuja veracidade não foi impugnada. De acordo com o teor desse documento, parte do preço no valor de MOP\$10.000,00 foi pago no momento da assinatura. Consta do mesmo documento averbamentos de demais pagamentos feitos pela Autora com a assinatura do pai do réu no valor total de MOP\$43.500,00. Consta do mesmo acordo outros averbamentos sobre pagamentos posteriores no valor total de MOP\$8.800,00, debaixo desse averbamento não consta assinatura do pai do Réu, mas, o último pagamento é corroborado por outra declaração de quitação passada pelo pai do Réu constante de fls. 28 e 29. Por ordem cronológico dos vários pagamentos parciais, tendo em conta que um dos quais é provado com quitação, sendo muito provável que os averbamentos, mesmo sem a assinatura do pai do Réu, reflectissem, efectivamente, os pagamentos parciais do preço feitos pela Autora. Ademais, temos nos autos outra declaração de quitação emitida pelo pai do Réu em 20 de Agosto de 1974, constante de fls. 237, cuja veracidade não chegou a ser impugnada, em que ele declarou, expressamente, a totalidade do preço da empreitada se encontra liquidada por duas formas: o pagamento de dinheiro no valor total de 62.500,00 e a venda da fracção autónoma do 4º andar no valor de 48.000,00. Com o apoio dessas provas documentais, mais que cristiano que o preço de empreitada se encontra totalmente liquidada. Pelo que se deram por provados os factos constantes dos quesitos 2º a 5º nos termos respondidos.*

*No que diz respeito ao exercício dos actos materiais sobre as quatro fracções autónomas por parte da Autora desde o momento de obter a licença de utilização, as*

*partes não divergem sobre esse ponto, segundo as testemunhas C, K, L e M deram conta de que a Autora e a sua família têm vindo a usar e viver nas quatro fracções autónomas em discussão, desde os anos 70 até à actualidade, conjugado com os documentos comprovativos de pagamento das despesas de electricidade e de contribuições prediais, levamos a concluir que a Autora e a sua família passaram a ocupar as referidas fracções autónomas pelo menos desde Julho de 1975, data da feitura do registo da propriedade horizontal.*

*Já sobre os factos se as fracções autónomas foram entregues à Autora pelo pai do Réu por ser ela dona das mesmas ou apenas por tolerância do pai do Réu por ficar por pagar o preço da empreitada, apesar de não ser apurada a forma de pagamento de uma parte insignificante do preço no valor de MOP\$200,00, perante a declaração de quitação subscrita pelo pai do Réu, sendo suficiente para convencer de que a Autora já pagou a totalidade do preço da empreitada e que à ela foram entregues as quatro fracções autónomas pelo pai do Réu no cumprimento das obrigações do contrato da empreitada, portanto, a Autora e a sua família passaram a morá-las na convicção de ser seus donos. Com a prova do pagamento da totalidade do preço, cairá por terra toda a tese tecida pelo Réu de que a entrega das fracções autónomas pelo seu pai à Autora é por mera tolerância. Nestes termos, deram-se por provados os factos dos quesitos 6º a 8º e 14º e por consequente, não se deram por provados os factos dos quesitos 15º a 19º.*

*A testemunha C que deu conta de que a Autora tinha interpelado ao pai do Réu, por várias vezes, para fazer a transferência da outra metade da propriedade das fracções autónomas, não obstante da relação filiar entre a testemunha e a Autora, considerando ter provado os factos de pagamento de totalidade do preço e a entrega*

das fracções autónomas à Autora, a propriedade das fracções devia pertencer à Autora de acordo com os termos do acordo, para qualquer pessoa colocada na mesma situação iria fazer o mesmo junto do outro contraente, o que levamos a concluir os factos dos quesitos 11º a 13º. No entanto, sobre a razão porquê foi transferida somente metade da propriedade à Autora por escritura de compra e venda de 1996, de facto, nenhuma testemunha tem conhecimento directo do facto, a prova não é suficiente para comprovar o facto do quesito 10º.

De acordo com o teor dos documentos de fls. 283 a 313, o que é suficiente para comprovar os factos constantes dos quesitos 20º a 24º....”。

從上述轉錄的原審法院的決定內容中，我們並沒有發現原審法院在證據評定上出現明顯錯誤或偏差。相反，有關評定符合法定證據原則及一般經驗法則。

基於此，此部分的上訴並不成立。

\*

## 2. 實體問題：

被告認為原審判決在審查證據方面存在明顯錯誤及違反法律規定。

原審判決內容如下：

“...

確定了既證事實，現須分析事實及處理適用法律的問題。

原告提起本訴訟，主張自 1975 年 7 月起對澳門.....街\*\*號.....大廈，物業標示編號\*\*\*\*，第 B25 號簿冊第 35 背頁內的“AR/C”、“A1”、“A2”及“A4”獨立單位，目前以第七被告名義登錄，行使占有，認為其占有的期限已足夠令其透過取得時效取得四個單位的所有權。

被告答辯指原告只是單純持有上述單位，並沒有真正行使占有。而且，原告於1996年知悉被告方為單位的所有人，原告即使有占有，也只是惡意占有。

《民法典》第一千一百七十五條（一九六六年《民法典》第一千二百五十一條）規定：“占有係指一人以相當於行使所有權或其他物權之方式行事時所表現之管領力。”

學理上就占有的定義分為兩個主要流派，一為占有的客觀論，一為主觀論。客觀論認為僅人對物在客觀上的事實管領力或實際支配便構成占有，主觀論者則認為占有的成立必須具備兩項要素，一為占有的體素（“corpus”），即占有人對物施以相當於行使權利的事實管領力，另一要素則為占有的心素（“animus”），指行為人行使事實管領力時具有對物，猶如權利人般，行使相關的物權的意思。

《民法典》及本地區司法見解一直採納的便是主觀論。因此，占有的成立除了存在行為人對物施以的事實權力，還要求行為人表現出其具有以相應於該行為的物權的權利人身份對物施以事實權力的意思。

在本案中，既證事實指出原告原本就是.....街\*\*號的所有人，於1975年，原告與I達成協議，委託I將\*\*號的物業與屬於後者的\*\*號拆卸合併後重建一幢新的分層所有制度的樓宇，雙方約定的工程價金澳門幣\$110,500元。

原告在簽約時及其後總共向I支付了澳門幣\$62,300元，餘下的澳門幣\$48,000元原告與被告約定將原本歸原告的五個單位中的一個“A-3”單位作價澳門幣\$48,000元撥予被告作抵償。

故此，原告與被告協議的工程費澳門幣\$110,500元已全數支付予I。

被告在獲土地工務運輸局發出入伙紙後，將“AR/C”、“A1”、“A2”及“A4”獨立單立鎖匙交予原告。至少自1975年7月起，原告與其子女開始如物業所有人般佔用上述四個獨立單位。

原告以所有人的身份，支付單位的水、電費及房屋稅，對單位進行維護及保

養的工程，至今37年沒有間斷。

上述事實清楚顯示原告一直佔用四個獨立單位，對單位所施以的實質行為，亦與一般所有人無異。

因此，原告對上述四個獨立單位實施的行為構成占有的“體素”。

\*

至於占有的“心素”，從上面鋪陳的事實，原告原本就是\*\*號的所有人，委託I將物業拆卸與\*\*號土地合併建成一幢新的分層樓宇。雙方約定在樓宇建成後，原告可獲得一半的獨立單位。

被告主張由於原告未能如期支付餘款，只是基於被告I的寬容及善意而獲交付四個獨立單位。不過，被告未能證明此事實。

相反，事實證明I因原告已支付了所有工程款，才將四個獨立單位的鎖匙交予原告，而非被告所言出於I的寬容。

原告本身就是大廈所占土地的其中一個所有人，在完全支付承攬費用後，理所當然從承攬人手中收回工作物，原告當然是以所有人的心態對四個獨立單位行使權利。

被告在陳述中曾主張當原告在1996年8月26日與被告I及其妻子就四個獨立單位的二分之一份額的所有權簽署買賣公證書，由是，原告明確知悉及承認四個獨立單位的另外二分之一所有權不屬於原告本人。因此，自那時起，原告對相對於此二分之一份額業權所作的行為應視作單純持有。

既證事實僅證明原告與I及妻子在1996年繕立了四個獨立單位二分之一業權的買賣公證書，僅此而已。買賣公證書只涉及二分之一業權而非全部所有權的原因則不明。

首先，雖然原告未能證明被被告誤導該份公證書是包括除“A3”外，但是大廈的一半單位，光是簽署公證書此一事實亦不能證明原告知悉及承認另外二分之一

業權不屬於她本人，更不可能因此而將原告對四個單位行使的占有改變為單純持有。

被告認為簽署該份公證書後 I 就對四個獨立單位的二分之一份額行使占有就更無稽。

被告看來沒有清楚理解占有的法律概念，亦沒能分辨本權與占有的分別。

法律文件顯示的物的權利人不一定就同時實質擁有物，又或實際對物施予事實管有力，即擁有權利不一定就擁有對物的事實領管，否則便不會存在取得時效的機制。

在本案中，被告從沒有主張任何事實認為被告對四個單位行使事實管領。僅僅是物業登記上的持有人，是不能證明被告對四個單位行使占有。

正如本案所揭示的情況，I 為法律上的登記所有人，但四個單位自交予原告後，一直實際由後者管有。被告再未對四個單位行使占有。

\*

被告在法律陳述中還主張原告自簽署 1996 年 8 月 26 日的買賣公證書後，原告便轉為以共有人心態實行使占有，原告需要將有占有名義轉變，方可以取得時效方式取得四個單位的所有權。

被告援引了一個中級法院的司法裁判支持其立場。

法院非常認同上述的中級法院判決所確立的觀點，只不過該裁判並不適用於本案，因為本案情節與上述裁判涉及的情況並不相同。

正如我們在前面的分析，在原告委託 I 建樓的協議中，原告有義務支付價金，而被告有義務在大廈建成後將大廈的一半單位交予原告。對於建成後的樓宇的一半單位，被告從沒有任何權利，除了原告交予被告抵償餘下工程款的“A3”單位。原告與 I 從不欲以共有的方式共同擁有分層建築物的所有單位。因此，原告自 1975 年獲被告 I 交予四個獨立單位，便一直是以唯一所有人、而非共有人的心態對四

個單位行使占有，即使在 1996 年雙方簽訂了四個獨立單位的二分之一份額的業權的公書，也不會改變此一事實，原告根本不需要進行占有名義的轉變。

綜合以上所述，本院認為原告的行為符合了“體素”及“心素”，故此，可以認為原告對本案針對的四個獨立單位行使占有。

\*\*\*

雖然分析了原告的行為屬占有，還須考慮原告於何時及如何取得占有。行為人於取得占有後，才可以開始計算取得時效的期間。

《民法典》第一千一百八十七條b)項（一九六六年《民法典》第一千二百六十三條）規定：“占有藉由前占有人就標的物作出現實或象徵性之交付。”

在本案中，原告因為與被告 I 之間訂立的承攬合同而獲後者交付四個獨立單位。被告 I 乃四個獨立單位所在的分層建築物的承建商，亦為相關土地的登記所有人，在大廈興建後自然便成為組成大廈的獨立單位的占有人。原告獲 I 交付四個獨立單位的鎖匙而開始使用及占有四個單位。

因此，自 1975 年 7 月起原告便取得四個單位的占有，直至提起本訴訟時，原告的占有已經過了逾 38 年。

\*\*\*

《民法典》第一千二百一十二條（一九六六年《民法典》第一千二百八十七條）規定：

“取得時效係指占有人對涉及所有權及其他用益物權之占有持續一定期間後，即可取得與其行為相對應之權利，但另有規定者除外。”

取得時效的成立必須同時符合兩要素：占有及占有持續一段時間。

透過取得時效取得相關物權，除了發生取得占有的要素，還要求占有（按占有的種類）必須經過一段特定時間。

接下來，我們審視本案的占有是否已經過法律要求的時間。

《民法典》第一千一百八十二條（一九六六年《民法典》第一千二百五十八條）的規定：“占有可分為有依據或無依據之占有、善意或惡意之占有、和平或強暴之占有、公然或隱秘之占有。”

而據第一千二百二十一條（一九六六年《民法典》第一千二百九十六條）規定：“不論占有是否屬有依據，只要占有之依據及單純占有均無作出登記，善意占有之取得時效僅在經過十五年後方完成，而惡意占有之取得時效則僅在經過二十年後方完成。”

《民法典》第一千一百八十三條第一款規定（一九六六年《民法典》第一千二百五十九條）：“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。”

第一千一百八十四條（一九六六年《民法典》第一千二百六十條）則規定：

“一、占有人在取得占有時不知其正侵害他人之權利者，視為善意占有。

二、有依據之占有，推定為善意占有，而無依據之占有，則推定為惡意占有。

三、以強暴手段取得之占有視為惡意占有，即使屬有依據亦然。”

在本案中，原告與I之間有承攬合同，被告在完工後將四個單位交付予原告，但雙方之間沒有以書面形式將所有權移轉，占有屬於沒有依據應推定為惡意。

（《民法典》第一千一百八十三條及第一千一百八十四條，即一九六六年《民法典》第一千二百五十九條及第一千二百六十條）

然而，原告與被告I之間存在承攬合同並將原本屬於自己的土地交予I拆卸興建新的分層大廈，過程中將\*\*號物業的所有權轉到I名下，原告在工程完成並支付所有承攬合同價金後，獲交付其中四個單位。原告在對四個單位行使占有時一直認為單位屬其所有，亦一直要求I辦理正式轉名手續，只不過I一直以不同藉口推卻，原告當然從不認為自己在侵害任何人，尤其是I的權利。上述事實完全顯示原告的占有屬善意占有。

因此，為著取得時效的效力，原告的占有必須持續至少十五年（《民法典》第一千二百二十一條，即一九六六年《民法典》第一千二百九十六條）。

綜合案中所有的資料，原告自 1975 年取得占有並且已持續維持占有至今已超過三十八年。原告符合取得時效的兩項要素，因此，可以藉取得時效取得案中不動產的相應物權。

\*\*\*

#### IV. 裁 決

據上論結，本法庭裁定訴訟理由成立，裁決如下：

- 宣告原告 A(A) 因取得時效而取得標示於物業登記局第\*\*\*\*號，第 B25 簿冊第 35 頁背頁，座落於.....街\*\*號、\*\*號及\*\*號\*.....大廈地下樓 A 座的“AR/C”、一樓 A 座的“A1”、2 樓 A 座的“A2”及 4 樓 A 座的“A4”的獨立單位，成為該等不動產的所有人...”。

我們完全認同原審法院就有關問題作出之論證及決定，故根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款之規定，引用上述決定及其依據，裁定這部分的上訴理由不成立。

\*

#### 四. 決定

綜上所述，裁決被告的上訴不成立，維持原審判決。

\*

訴訟費用由被告承擔。

作出適當通知。

\*

2021 年 03 月 11 日

(裁判書製作人)

何偉寧

(第一助審法官)

唐曉峰

(第二助審法官)

李宏信