

(譯本)

請求返還之訴
預約合同衍生之占有
雙方代理授權書
委託之不可廢止及不可失效

摘要

一、在請求返還之訴中，被告必須證實其擁有據以證明其占有屬合理的憑證或合法情形，方可勝訴。

二、對於已預先交付的預約合同之標的物而言，不可能先驗地將對該物行使的事實權力定性為占有或單純持有，一切取決於與該「體素」共存的「心素」。

三、根據法律，為受託人之利益或者共同利益而作出的委託之所以不可廢止且不可失效，是因為管理行為中存有利益，而此等利益不限於只是委託人之利益。

四、對於已被預約買受、已被移轉且已作支付之物而言，如果其占有人作出的行為顯示出支配意圖，則其權利受到保護，可據以對抗主張相反權利的其他權利人。

2006 年 2 月 16 日合議庭裁判書

第 220/2005 號案件

裁判書製作法官：João A. G. Gil de Oliveira（趙約翰）

澳門特別行政區中級法院合議庭裁判

一、概述

在甲狀告位於[地址(1)] XXX 舖單位之占有人乙及丙地產置業有限公司之請求返還之訴中，作出了以下裁判：

「據上論結，本法庭裁定訴訟理由成立，裁決如下：

（一）宣告原告人甲為位於[地址(1)]XXX 地舖之獨立單位之所有人，該單位登記在澳門物業登記局第 XXX 冊第 XXX 頁背頁，編號為 XXX，並宣告被告占有該單位屬不當及違法。

（二）判被告承認原告擁有該單位之所有權及將該單位返還予原告。

（三）判被告向原告支付每月澳門幣 8,000 元之費用，自 2000 年 9 月 23 日起計算，作為原告之消極損害賠償，因為倘非被告非法占有該單位，原告可出租該單位而取得租金之收入，總金額於執行判決時結算，並附加按法定利率計算之利息，自上述日期起計算，直至全數支付。

（四）判被告之請求理由不成立。」

乙（原告甲提起的、並被判訴訟理由成立的請求返還之訴中的被告）不服這一判決，提起上訴，其理由陳述的結論如下：

在被告／現上訴人陳述的、據以證明其權利並相應地證明原告／現被上訴人提起之訴訟理由不成立的主要事實中，強調了以下事實：

在原告／現被上訴人與名為「丁公司」於 2000 年 7 月 5 日訂立買賣公證書時，檢察院因戊（爭訟標的單位最初的預約買受人）之死亡，已經開立了強制性財產清冊；

據此，原告／現被上訴人請求返還之單位當時已經屬於戊死後遺產的組成部分；

現上訴人是死者戊的兄弟，在強制性財產清冊中被委任為遺產管理人及未成年人己（死者唯一繼承人）的法定代理人；

原告／現被上訴人是以買受人身份（而非死者戊之受權人身份）簽署了本訴訟標的單位的買賣公證書；

在公證書中沒有任何地方提及該授權書；

就該單位，死者在 1998 年 12 月 7 日曾向原告出具過不可廢止的授權書，授權其有權進行雙方代理，但同時通過一項時間性條款作出條件限制，該條款規定：「本授權書所授之權力只能自 1999 年 12 月 6 日起使用」；

現上訴人還已指出，在訂立預約合同之日，死者戊已經支付了該單位的全部價金，且這一事實實在強制性財產清冊中已被原告／現被上訴人承認；

因此，在其死亡之日，死者是以公開、和平、連續及善意方式排他性地占有該單位，至少自訂立預約合同之日起是這樣的；

因此，現上訴人作為遺產管理人，因死者死亡而繼承占有該單位；

在訂立買賣公證書及進行相關登記前（即 2000 年 7 月 5 日前），就擁有該占有；

由這一占有產生了被告／現上訴人的所有權推定；

由此的結論是：對於繼承人及被告（現上訴人及該繼承人的合法代理人）而言，原告／現被上訴人及相關公司之間進行的買賣沒有效力；

理由是：對於被告／現上訴人一直對該單位行使的占有（所有權權利），原告／現被上訴人不可能無辜地一無所知；

而且，所有權之移轉沒有和相關的占有之移轉一起進行；

此外，原告／現被上訴人直到 2000 年 7 月 23 日才通知被告／現上訴人（單位）已售出；

另一方面，被告／現上訴人還提出了另一理據，即：死者賦予原告／現被上訴人的代理權已經失效；

因此請求宣告：以公證書形式對該單位之所有權權利之取得，對被告／現上訴人沒有法律效力，同時請求下令取消對該移轉的登記；

同時判原告／現被上訴人將該獨立單位返還至因戊死亡而開立的全部繼承遺產中；

被告／現上訴人還堅持認為，死者戊出具的授權書在 1998 年 12 月 7 日已經失效；

因為該授權書含有一項時間性條款，明示規定只能自 1999 年 12 月 6 日起使用之；

由於委託人在 1999 年 12 月 2 日去世，因此該授權書自該日期起不再產生任何法律效力；

原告／現被上訴人稱，「原告在 2000 年 7 月 5 日經使用被有效賦予其的權力，與售方公司同意廢止該預約合同」，但卻沒有附入任何據以證明這一廢止屬合理的書證；

實際情況是：由於委託人死亡，授權書已經失效（委託之失效）—— 澳門《民法典》第 1100 條 a 項；

這是因為：儘管作出之委託是為著受託人之利益，但它受一項時間性條款約束；

只有自 1999 年 12 月 6 日起，才能行使該委託，並對第三人產生法律效力；

因此的結論是：該授權書在當時不可能有效且被有效使用（《民法典》第 1175 條 —— 澳門《民法典》第 1101 條）；

而且，廢止該買賣預約合同同樣也是無效及不產生效力的；

相應地，結論是：買賣公證書同樣是無效及不產生效力的；

被告／現上訴人在提交的答辯中強調的另一重要方面，是合法占有人（死者戊）自與有關公司簽署預約合同之日起（1993 年 8 月 26 日），就占有該單位，在那裏從事其地產中介業務、維修之並在那裏留有負責看守及維護的職員，行使其合法占有人身份，而且也確實是其合法占有人；

換言之，死者戊自與有關公司簽署預約合同之日起，直至其死亡之日，一直占有本案標的單位，該死者已經將其移轉給其繼承人，且該單位已經成為因其死亡而開立的遺產之組成部分；

被告／現上訴人還透過爭執進行辯護，並將抗辯中使用的理據視作全文轉錄；

此外，原告／現被上訴人完全知悉被告／現上訴人是合法占有該獨立單位；

這一占有並非非法占有，該占有不對原告／現被上訴人造成任何損失；

原告／現被上訴人以被告／現在上訴人濫占及非法占有為理由，其行為具有明顯的「欺騙意圖」，掩飾事實並就未曾遭受的損失提出主張；

原告／現被上訴人明知被告／現被上訴人是以何種憑據占有該獨立單位的；

由此得出結論：該請求返還占有之訴的理由不能成立，因為不具備非法占用不動產的實質及主觀要件；

在請求返還所有權之訴方面，司法見解一致認為：其訴訟理由成立的條件是要同時具備兩個要件：1.原告是請求返還之物的所有人；2.被告是非法持有人；

本案並非如此。

被告／現上訴人已經透過多個管道試圖證明這些要件並不具備，因此原告／現被上訴人提起的訴訟理由不能成立；

所使用的其中一個論據，與授權書以及廢止死者戊與售方公司之間訂立的預約合同有關；

就這一點，法官闡述了該授權書不可廢止的觀點，儘管他認為這是一個偽問題，但仍將理由說明的一大部分用於闡述之；

不論在預約合同的廢止方面，還是在買賣公證書方面，原告／現被上訴人沒有使用授權書這一事實並不重要；

原告／現被上訴人沒有使用該授權書，因為：

1.她明知該授權書所賦予的權力，不包括廢止委託人與售方公司之前簽署的預約合同的權力；

2.另一方面，在訂立買賣公證書之日，她明知委託人已經去世，該時間性條款可以發揮作用；

3.該授權書僅在 1999 年 12 月 6 日才產生效力，由於委託人在之前幾日已經去世，因此這一事實構成該授權書可予廢止的正當、必要及充分理由之一；

在訴訟過程中，原告／現被上訴人沒有能夠作出任何證據證實，已經根據有關規定並按法律要求的形式（這對於進行嗣後法律行為是實質性的及決定性的——澳門《民法典》第 404 條第 2 款）作出了該廢止；

因此，原告／現被上訴人絕對不可能使用該授權書來廢止預約合同，因為她明知這樣做有別於她被賦予之權力；

此外，她還明知有關單位在委託人去世前由委託人占有，之後進入了其遺產，此等事實阻止原告與售方公司直接簽署公文書；

但是，法官卻將以下情況視作確鑿：原告／現被上訴人已經以買受人的身份（而非死者戊之受權人身份）簽署了本案不動產的買賣公證書；

同時還將以下事實視作已獲證實：委託人戊在簽署買賣預約合同之日，占有該單位且已經支付了該單位的全部價金；

因此，與法官所堅持的相反，鑑於法官針對這一事項視作已告確鑿的事實，授權書問題直接影響本訴訟；

這是因為：提起所有權返還之訴者，必須有據以為之的充分及合法憑據；

因此，結論是：

（1）授權書在當時是不可能有效及有效使用的（《民法典》第 265 條第 3 款—澳門《民法典》第 258 條；《民法典》第 1175 條——澳門《民法典》第 1101 條），因為即使賦予受託人權力，由於授權書含有一項時間性條款（這構成一項正當理由），該授權書也因委託人去世而失效；

（2）廢止該買賣預約合同也不是有效的及有效作出的（澳門《民法典》第 404 條第 2 款）；

（3）買賣公證書也不是有效的及有效作出的；

因此，鑑於買賣公證書具有瑕疵，法官本應裁定該公證書針對死者之繼承人（在此由被告／現上訴人代理）非有效；

在審理這一問題時，另一個基本的方面與死者戊對該單位的有憑據的、合法的及眾所周知的

占有有關；

另據證實：死者戊自從簽署買賣預約合同之日起，就一直占有該單位，在那裏從事其職業活動；

此外，因其死亡，其唯一繼承人（其未成年兒子）繼承之，且死者透過密封遺囑，委任被告／現上訴人乙作為其遺囑執行人；

因此，死者對該單位的占有（該占有源自所訂立的買賣預約合同以及已經支付全部價金），在其死亡之日起，已經移轉給其繼承人（澳門《民法典》第 406 條第 1 款）；

「如果發生繼承人或者受遺贈人之繼承，則所繼承的占有依法自動繼續歸於繼承人（……）。原則上，占有不是新的占有；占有仍是舊的占有，仍具有其一切特徵，不論該占有是善意的還是惡意的、有憑據的還是無憑據的、和平的還是暴力的。」（Pires de Lima 及 Antunes Varela：《anotação 3》，artº 1255º do CC; Menezes Cordeiro：《A Posse》，第 2 版次，第 109 頁）

舉例而言，還可參考里斯本中級法院第 49236 號案件的 1992 年 11 月 26 日合議庭裁判，其中指出：「因占有人死亡，其占有自其死亡之時刻起轉至其繼承人。」

「因此，為著一切之效果，構成遺產之財產的繼承人被視作該等財產的占有人，不論此等財產是否受到任何實質性侵占。」

由此得出結論：被告／現上訴人與死者戊一樣，是以合法、有憑據、公開、無中斷及善意方式占有該單位（澳門《民法典》第 1184 條第 2 款）。

原告／現被上訴人在訂立買賣公證書時，不可能沒有過錯地不知道被告／現上訴人以遺產管理人身份對該單位行使產生占有和所有權權利；

因此，排除原告／現被上訴人因登記而產生的對該單位所有權的推定；

《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」；

既然屬於推定，該推定可被雙方當事人推翻；

根據澳門《民法典》第 1193 條第 1 款之規定，如果占有早於登記（例如本案），則以占有為依據之推定具有優先權；

在此意義上，里斯本中級法院 2001 年 2 月 13 日合議庭裁判也指出：「物業登記具有推定效力，在這一推定效力與以占有為依據而產生的推定之間可能存在衝突，在此情況下，以有利於後者的方式解決之，除非存在一項登記早於占有開始時間的推定，在此情況下，憑時效取得優先於登記」；

在本案中，原告／現被上訴人取得登記的推定效力，已被被告／現上訴人以占有為依據的推定而排除，僅當登記早於該占有開始之日時，登記才具有優先性；

而登記並未早於該占有開始之日；

「我們認為，物業登記的效果僅是宣告效果，而非設定效果，因此，登記中的登錄行為不保障物業登記可以用來對抗無效宣告之效果，而且永遠有可能證明所登錄的事實與實際不符。」（參閱里斯本中級法院的 1996 年 6 月 18 日合議庭裁判）

綜上所述，現上訴人不能認同法官的做法，即僅由於不動產是以原告的名義登記，便簡單地認為下述事實已告確鑿，即：原告是其所有人，上訴人沒有推翻由這一登記而衍生出來的推定，且上訴人沒有證明原告不是所有人，或證明自己是據以占有或占用請求返還之物的權利人；

相反，我們的結論是：被告／現上訴人是該單位的合法占有人，其占有遠早於取得登記；

綜上所述，很明顯，現上訴人得以從兩方面（而非選擇性地從其中一方面）證明了全部要件：原告／現被上訴人不是該單位的所有人；被告合法占用訴訟標的單位；

即使法院不認同這一觀點，認為僅證實了其中一項要件，那麼這也足以阻止原告／現被上訴人提出的請求返還之訴的理由成立。

因此，不論循哪一途徑，現上訴人均認為法官本來有理由裁定訴訟理由不成立。

綜上所述，鑑於被視作已告確鑿的事實、（在一些情況下）被違反之法律規範、（在另一些情況下）所作的錯誤法律納入，同時鑑於法官對於現上訴人之占有問題未作理由說明，因此原告

／被上訴人提起的訴訟理由絕對不能成立；

basis 並根據其他法律規定，期待法院作出補正，應裁定本上訴得直，廢止原判，並具應有的法律後果。

甲提交上訴答辯狀，結論如下：

上訴人所有的陳述乃是基於一個根本性錯誤，即：希望在上訴階段討論在清理批示階段已經作出決定的問題；

的確，在清理批示（卷宗第 352 頁起及續後數頁）階段，已經裁定抗辯理由不成立，並以訴訟上不得受理為由，駁回了被告／現上訴人在答辯中提出的反訴；

由於被告未透過上訴管道，就清理批示中裁定被告以抗辯作出的辯護及其反訴理由均不成立部分提出爭執，就此等事項作出的裁判已是既決裁判（裁判已確定）。

即使不是既決裁判，死者戊於 1998 年 12 月 7 日開具給原告／現被上訴人的授權書，也與本案的良好解決及本案標的沒有太多直接關係，因為根據卷宗書證證實，被上訴人並非使用任何授權書取得了本案單位，而是透過買賣直接向前所有人取得了該單位；

此外，上訴人沒有對其理由陳述中的這一部分予以具體化和得出任何實際結果，沒有指出違反了哪些法律規範、為何說授權書無效或者這對本訴訟有何重要性；

更嚴重的是，我們認為，更無意義的是在「授權書」一節結尾部分作出的陳述，即認為該單位的買賣公證書不是有效的及有效作出的；

這一指稱令人難以理解，因為肯定的是：卷宗中因獲證明而告確鑿的，是原告／現被上訴人透過買賣公證書已經向前所有人取得了該不動產，其所有權權利已經在物業登記局適當登記；

但是，就這一法律行為的非有效或不產生效力，上訴人再次未作任何解釋或結論，甚至根本沒有提及可能被違反的法律規範；

此外，如果說肯定且已證實死者戊因是本案單位的預約買受人，因此自 1993 年 8 月 26 日起就對本案單位行使占有，那麼同樣已證實的是：該戊在 1998 年 12 月 7 日向現被上訴人出具了一份不可廢止的授權書，其中委任現被上訴人為其具足夠權力之受權人，以就該單位的預約合同行使所有權力，同時對此等權利作出時間性限制，即只能從 1999 年 12 月 6 日起使用此等權力；

此外，原告在 2000 年 7 月 5 日透過與前所有人訂立的買賣公證書，取得了該單位的所有權權利，同日在物業登記局登記了其權利；

而且卷宗還證實，原告在 2000 年 9 月 23 日通知該單位的所有占有人（其中包括上訴人），她已經取得了該單位的所有權權利，並請求他們立即搬出；

另外還證實，被告／現上訴人對這一信函回應時，拒絕交出該單位，聲稱他之所以占有，乃是因為其姐姐（死者戊）之前占有；

換言之，自從 1999 年 12 月 6 日（或至少自從 2000 年 9 月 23 日——該日被上訴人／單位所有人通知單位的占有人反對他們當時之占有）起，很明顯就不能認為該單位的這些占有人行使的占有具有上訴人所稱的特點；

反而，從該日起，這些人對該不動產的占有必須被認定屬於濫占及非法占有，並受到合法所有人的明示反對；

很明顯，上訴人並不擁有其理由陳述的占有，而是濫占、非法占用及惡意占用本案單位；

不論如何，即使認同上訴人主張的子虛烏有的占有屬實（我們對此並不贊同），上訴人也沒有陳述及從該占有中得出任何法律後果，指出該占有已經賦予其合法占用本案單位的某種權利；

至於上訴人圍繞財產清冊程序而闡述的觀點和漫無目的的論述，這些論點絲毫不會動搖被上訴人對該單位的所有權權利，也不會賦予或者證明上訴人或者其代表的第三人對該不動產有任何權利（物權或債權）；

上訴人所稱的對占有之繼承，依然沒有從陳述中得出任何法律後果，認為這是一個上訴人講得含糊不清的概念，與本案沒有任何相關聯繫；

此外，一個並非本案當事人的第三人（死者戊之子）對死者之占有的繼承，對於本案而言既不真實也不重要，因為他既沒有根據時效取得規則，針對單位之取得有效提起反訴，也不可能

效提出這一反訴；

只要簡單瀏覽一下案中確鑿之事宜，就足以發現下述說法是不實的，即：上訴人已經推翻了被上訴人根據物業登記規則而享有的所有權權利人資格推定；

經分析已證事實，很明顯看出現被上訴人是被請求返還之商舖的已經登記的所有人，更何況這是《物業登記法典》第7條規定的登記推定所推定的；

此外，上訴人在本訴訟中未能推翻這一推定，未能證明他或者某一第三人是所有人或者該單位不屬於任何人；

鑑於已獲證實的事實事宜，同樣不容置疑的是：卷宗中已經證實，被請求返還之單位被乙及丙地產置業有限公司占有；

而上訴人未能證明原告所期望之法律效果的阻礙性事實，也未能證明在此意義上意味著本案需要不同的解決方案；

在反對被上訴人的所有權推定方面，上訴人未能證明請求返還之物歸其所有或者歸他人所有，又或者不歸任何人所有；

上訴人也沒有證實：儘管被上訴人擁有所有權，但卻存在著某種物權關係或者債權關係，不允許向其返還所請求返還之物；

也沒有證實他是用益權人、承租人、抵押債權人或者請求返還之物的留置權權利人；

總而言之，上訴人未能證明任何據以阻礙原告的訴訟請求理由成立；

因此，他在本上訴中對原判作出的批評毫無道理或理性，相反，原判適用法律正確。

因此，應駁回上訴，維持原判的全部內容。

二、事實

下述事實已獲證實：

確鑿之事實事宜：

—— 根據卷宗第17頁之文件，位於[地址(1)]之分層所有權房地產地下XXX舖之獨立單位以原告甲的名義在澳門教區標示，不動產編號為第XXX號；（詳述表1項）

—— 原告透過2000年7月5日的買賣公證書，宣告向「丁公司」取得確鑿事實部分1）項所指的獨立單位（後者宣告將之出售給原告）—— 見卷宗第40頁至第45頁之文件所載，在此視作全文轉錄；（詳述表2項）

—— 原告在2000年7月5日當日還在澳門物業登記局對該取得進行了登記，登記標示號碼為XXX冊第XXX號，見卷宗第9頁至第16頁之文件，其內容視作在此全文轉錄；（詳述表3項）

—— 「丁」公司與戊在1993年8月26日簽署了名為「房地產買賣合同」的合同，其中規定「甲方向乙方出售且乙方取得位於[地址(1)]正在建造的XXX大廈地下J舖.....」—— 見卷宗第24頁之文件（其葡譯文見卷宗第349頁），其內容視作在此全文轉錄；（詳述表4項）

—— 乙方（戊）在該合同日支付了XXX大廈地下J舖這一獨立單位的全部價金；（詳述表5項）

—— 透過1998年12月7日簽署的文書，戊宣告委任現原告甲為其具有足夠權力的受權人，並在該文書的最後（.....）一段載有一項時間性限制（「本授權書所賦予的權力僅能自1999年12月6日起使用」），並賦予其權力以便行使確鑿事實部分4項所指的預約合同為簽署人帶來的任何權利，「.....尤其是讓與其合同地位、要求履行承諾、獲得其特別執行、要求並接收任何違約損害賠償.....」—— 見卷宗第18-23頁之文件，其內容視作在此全文轉錄；（詳述表6項）

—— 簽署人戊還在該第18頁至第23頁的文書中宣告，「根據《民法典》第265條第3款及第1175條，這一授權書還為著受權人之利益而作出，因此未經利害關係人許可，不得廢止」—— 見卷宗第18頁至第23頁之文件，其內容視作在此全文轉錄；（詳述表7項）

—— 戊在1999年12月2日在北京去世 —— 見卷宗第199頁至第201頁文件；（詳述表8項）

—— 透過日期為 1996 年 5 月 23 日的密封遺囑，未婚的戊指定其未成年兒子己為其唯一繼承人，並指定現被告乙為其遺囑執行人 —— 見卷宗第 202 頁至第 203 頁之司法證明，其內容視作在此全文轉錄；（詳述表 9 項）

—— 確鑿事實部分 1 項所指的獨立單位是死者戊身為股東 —— 經理的丙地產置業有限公司的業務活動中心，被告乙是該公司僱員；（詳述表 10 項）

—— 2000 年 5 月 19 日，因戊死亡，檢察院開立了財產清冊，根據該財產清冊所載，唯一的繼承人是死者的兒子己（未成年人，生於 XXX 年），行使遺產管理人職務的是現被告乙—— 見本卷宗第 197 頁至第 198 頁之司法證明書，其內容視作在此全文轉錄；（詳述表 11 項）

—— 透過 2000 年 9 月 23 日的信函，原告通知被告乙，她已經取得確鑿事實部分 1 項所指的單位—— 見卷宗第 30 頁至第 31 頁，其內容視作在此全文轉錄；（詳述表 12 項）

—— 作為對此信函的回覆，被告乙拒絕交出該單位，聲稱之所以占有該單位，乃是因為其姐姐戊之前就占有該單位，將之作為其身為股東的一家公司的住所—— 見本卷宗第 33 頁至第 34 頁之信函，其內容視作在此全文轉錄；（詳述表 13 項）

—— 雖然簽署了確鑿事實部分 2 項所指的買賣文書，但是原告直至目前未能占有該單位，目前該單位由被告乙及丙地產置業有限公司使用。（詳述表 14 項）

調查基礎內容

—— 在 2003 及 2004 年，原告本可以月租金澳門幣 8,000 元將有關獨立單位對外租賃（詳述表 14 項）。

—— 自 1993 年 8 月 26 日起（即確鑿事實部分 4 項所指的合同訂立之日），戊就用益該 J 號商舖，透過丙地產置業有限公司從事其地產中介業務（對第 8 答問題的回答）；

—— 對該單位進行維護，在其中安置其僱員負責看守和維護之（對第 9 答問題的回答）；

—— 被告乙作為第 XXX 號財產清冊卷宗的遺產管理人，轉而管理戊的財產，其中包括她在丙地產置業有限公司的股份（該公司仍設在該單位中）（對第 11 答問題的回答）；

—— 因本訴訟之答辯及對本訴訟之跟進，被告乙需向其委託的代理人支付澳門幣 5 萬元（對第 13 答問題的回答）。

三、理由說明

（一）我們對問題進行一下簡單分析。

原告／現被上訴人甲針對有關單位提起請求返還之訴。

為此，對所有權以及對該物作出的相關登記進行了陳述，此等事實已被證實。

被告／現上訴人乙反駁稱，這一單位是戊可繼承遺產的組成部分，直至戊在 1999 年 12 月 2 日去世前由戊占有，她當時是該獨立單位的預約買受人，並在 1993 年 8 月 26 日簽署買賣預約合同時已經支付了全部價金。

此等事實賦予其對有關請求（即請求物之返還）予以反對的權利，同時，被告還得出結論認為，原告／現被上訴人與有關公司進行的買賣，對繼承人及作為其法定代理人的被告／現上訴人無效。

對於這一理據，原告首先指稱，對於該單位，死者／預約買受人曾向其出具過一份不可廢止的、有權進行雙方代理的授權書，該授權書有時間上的限制，即只能自 1999 年 12 月 6 日起使用這些權力。

對此，被告辯稱該授權書已經失效。

（二）在此背景下，在與本案有關的部分，原告請求承認其所有權以及將物向其返還，而被告則以所提交的抗辯已獲證實為由，請求判返還請求理由不成立，並提出了多項反訴請求：

—— 承認己為死者戊之繼承人的身份，在此由其合法代理人乙（現被告，亦即因戊死亡而開立的強制性財產清冊卷宗中的遺產管理人）代表；

—— 將現請求返還的獨立單位返還至因該死者去世而開立的繼承遺產中；宣告 1998 年 12

月 7 日由戊簽署的授權書失效；

—— 在 2000 年 7 月 5 日對買賣預約合同作出的廢止，對於現被告所代理之人而言無效力；
—— 對獨立單位的取得，尤其是對本案中的獨立單位的取得，對於現被告所代理之人而言無效力，相應地請求撤銷取得登記。

（三）被上訴人陳述的一個問題與下述事實有關，即：與多項反訴請求有關的問題不能在這階段進行討論，因為反訴請求在製作清理批示階段未被受理，該批示被證實已成為既決。

在某種程度上而言，被上訴人是有道理的，因為這些問題構成反訴請求之理由。

但是，當這些事項成為抗辯理由從而可能阻礙原告主張的權利時，情況就不同了。

（四）我們看看。

毫無疑問，原告得以證明了請求返還的前提性事實，即對物的所有權。

的確，《民法典》第 1253 條規定：

「一、物之所有人，得透過司法途徑要求占有或持有屬其所有之物之任何人承認其所有權，並向其返還該物。

二、所有權一經承認，則僅在法律規定之情況下，方得拒絕返還所有物。」

那麼，被告是否根據第 1235 條第 2 款，已經證實了阻礙這一返還的事實呢？

在請求返還之訴中，被告必須證實其擁有據以證明其占有屬合理的憑證或合法情形，方可勝訴。

這些情形指對物的所有權的主張（即：是真正的東主）或者對占有的主張（該占有可對抗所有人），不論它源自一項物權，還是源自一項原告必須遵守的合同關係。

被告還可以聲稱擁有留置權從而拒絕交付，此外，很明顯，還可以在理由陳述中否認事實（例如否認原告擁有所有權，自己是被訴之物的占有人，所占有之物不是請求返還之物）、提出長期抗辯、主張所有權不屬於原告、物已消滅而自己沒有過錯、是善意占有人，等等。¹

被告主張占有。

被告希望將物之轉移作為占有的理由，該轉移是根據預約合同而發生的，死者戊已經支付了全部合同價金。

但是，原告說自己才是占有人，自己才擁有這一權利，這不僅是因為她購買了該單位，而且是因為該預約合同衍生的權利已經被戊透過授權書向她作出了移轉，根據該授權書，她可以針對該單位作出行為且使自己受益。

這是原判所採納的觀點，在此我們認為值得繼續採納。

的確，我們的制度選擇了 Savigny 的主觀主義學說，該學說將體素和心素獨立開來，這是區分真正占有與單純持有的唯一方式。

根據主流學說，澳門的司法見解接受了這樣的理念：對於已預先交付的預約合同之標的物而言，不可能先驗地將對該物行使的事實權力定性為占有或單純持有，一切取決於與該體素共存的心素。²

（五）在本案中，上訴人用了很長的篇幅來排除原告占有的合法性（在此我們強調，原告是以個人名義而非戊之受權人名義進行了相關買入），聲稱授權書失效。但根據前文所載，上訴人的這一請求遭到駁回。

我們可以立即觀察到的是：這一問題已經不具有重要性，因為原告雖然擁有一份授權書（戊在該授權書中宣告委任原告作為擁有充分權力的受權人，可自 1999 年 12 月 6 日起使用權力，有權行使有關的預約合同為簽署人帶來的任何權利，尤其是讓與其合同地位、要求履行承諾、獲得其特別執行、要求並接收任何違約損害賠償，根據《民法典》第 265 條第 3 款及第 1175 條，這一授權書為著受權人之利益而作出，因此未經利害關係人許可，不得廢止），但是原告並非以戊之受權人身份取得了該單位。

但是，在 1999 年 12 月 2 日戊已經去世的情況下，授權書失效了嗎？

¹ Manuel Salvador：《Elementos da Reivindicação》，1958 年，第 216 頁。

² 中級法院第 292/2004 號案件的 2005 年 3 月 17 日合議庭裁判。

根據作出委任時有效的《民法典》第 265 條第 3 款之規定，「授權亦係為着受權人或第三人利益而作出時，則在未經上述利害關係人同意前，不得廢止授權，但有合理理由者除外」，在此基礎上，委任制度也規定，委任得被任何一方當事人廢止，除非委任系為著受託人之利益而作出（第 1170 條），而且第 1175 條也規定，「如委任亦為受託人或第三人利益而作出，則委任人死亡、成為禁治產人或準禁治產人時，均不導致委任失效」。根據這些規定，得出了合同不可廢止以及合同在委託人死後繼續有效力。

根據法律，為受託人之利益或者共同利益而作出的委託之所以不可廢止且不可失效，是因為管理行為中存有利益，而此等利益不限於只是委託人之利益³，在本案中，就預約買賣之單位而言，這是再明顯不過的。

應該在這一框架下勾勒原告作為該單位買受人而作出的行為，同時她沒有必要使用授權書。這一授權書只是在曾承諾向他人出售該單位的售方公司面前，使原告的行為正當化，售方公司面對這一委託，可以自行將該單位出售給有權移轉之前簽署的預約合同所衍生的權利之人。

（六）因此，正如原判指出，授權書失效與否對原告的取得權利沒有直接影響，因為原告與正當的出賣人（丁公司）直接簽署了買賣合同。而該公司為什麼在已經承諾向死者戊出售該單位的情況下，又將不動產出售給原告，這才是真正的問題！想要知道發生了什麼以及為什麼發生，必須傳召該公司。

據此，上訴人說原判乃是基於一項未證事實的說法（即以這一授權書廢止了所訂立的預約合同），是不成立的。

（七）鑑於在單位取得以及相關登記方面所獲的證明，我們沒有必要在此對所謂買賣公證書非有效及沒有有效作出的觀點進行任何討論。

如果上訴人期望反對的，是出賣人已向他人承諾出售但又賣給原告這一做法，那麼這是另一個問題，只能在可能的合同違約範疇內調查。

（八）我們來看看被告的占有是否屬善意占有，從而可以據以反對物之返還。

的確，已經證實的是：死者戊因是本案單位的預約買受人，因此自 1993 年 8 月 26 日起就對該單位行使占有，在那裏設立了公司，該公司在其逝世後仍在該處運作。

但同樣已獲證實的是：1998 年 12 月 7 日，戊向現被上訴人出具了一份不可廢止的授權書，其中委任現被上訴人為其具有足夠權力的受權人，就該單位的預約合同可行使一切權力，該等權利有一項時間限制，即只有自 1999 年 12 月 6 日起才可使用。

此外，2000 年 7 月 5 日，原告透過與前所有人簽署的買賣公證書，取得了該單位的所有權權利，並在登記局登記了這一權利。

同樣重要的事實是：原告在 2000 年 9 月 23 日通知該單位的所有占有人（其中包括上訴人），她已經取得了該單位的所有權權利，並請求他們立即遷出。

此外還證實：被告／現上訴人作為對這一信函的回應，拒絕交出該單位，聲稱他之所以占有，乃是因為其姐姐（死者戊）之前占有之。

總而言之，很明顯，至少自 2000 年 9 月 23 日起，就不能說這些占用人占有該單位，從該日起，他們對該單位的占用是濫占、非法占用，遭到了合法所有人的明示反對。

（九）由此我們進入到核心問題。

正如前文所述以及在其他案件中裁判的那樣，對於已被預約買受、已被移轉且已作支付之物而言，如果其占有人作出的行為顯示出支配意圖，則其權利受到保護，可據以對抗主張相反權利的其他權利人。

事實上，應當如此。

但是，本案的情況與之前的情形有所不同。

首先，要說明或者證明的是：必須證實該心素。

但是，即使從單純的占用及在那裏從事商業活動這些方面對這一要素作出推定（只要想想有

³ Manuel Januário Gomes：《Em Tema de Revogação do Mandato Civil》，1989 年，第 171 頁。

那麼多臨時性占用，就可以知道這一推定並不強烈），我們仍可發現：有權訂立確定性合同以及其占有受這一合同保護的最初占有人，已經放棄了其地位並已將其權利轉移給原告。

從這一刻起，最初占有之占有及其繼承人開始行使的占有，就不再受債之聯繫的保護（該債之聯繫具有物權保護的傾向——可以要求預約出賣人對確定性合同負責）。

在向受託人並為受託人之利益出具該授權書後（這是涉及有關單位的附隨事項），不論是委託人，還是其繼承人，除非前者主張保護其在所持授權書中被明示賦予之利益，否則均不再可能使合同得到特別履行。

從實質上講，可以說是預約買受人本人通過自己的行為，轉而以受託人的名義對物進行占有，而該受託人在取得該單位後，可以針對沒有正當憑據者（在本案中即針對其占用人）請求返還該單位。

因此，物之所有人有權請求返還該物，故應對原判予以確認。

四、決定

綜上所述，本中級法院合議庭裁判駁回上訴，確認原判。

訴訟費用由上訴人承擔。

João A. G. Gil de Oliveira（趙約翰，裁判書製作法官）—— 蔡武彬 —— 賴健雄