

中國澳門特別行政區 中級法院合議庭裁判

卷宗編號：191/2025

(民事上訴卷宗)

日期：2025 年 4 月 2 日

上訴人：(A)·(B)及(C) (聲請人)

被上訴人：(D)及(E) (被聲請人)

一、概述

(A)·(B)及(C) (以下簡稱“聲請人”或“上訴人”) 向初級法院民事法庭對(D)及(E) (以下簡稱“被聲請人”或“被上訴人”) 提起普通保全程序，請求法院命令：

- 被聲請人臨時交還爭議物業；
- 被聲請人不得實施任何阻礙聲請人對物業進行翻新、裝修或維護的行為；
- 被聲請人不得實施任何阻礙聲請人出租該不動產的行為。

被聲請人經合法傳喚後提出爭辯，請求駁回保全請求。

經審理，原審法官裁定保全程序理由不成立，裁定駁回聲請人的保全請求。

聲請人不服，向本中級法院提起平常上訴，並在上訴的陳述中點出以下結論：

“A. 三名上訴人在本案中向被上訴法院申請作出保全措施，惟聯同相關的證據措施的申請，全部為被上訴法院所駁回；

B. 駁回上訴人所申請的調查措施是基於被上訴法院認為所調查的內容對作出判決不具重要性；

C. 而至於保全請求的駁回，大致上是因為被上訴法院認為三名上訴人對涉案不動產不擁有占有，而兩名被聲請人現在實際管領着該不動產，因此三名上訴人沒有具備所欲獲得的保護手段所對應的基礎；

D. 三名上訴人認為，被上訴法院以上的裁決沾有多項的瑕疵；

E. 首先是認定所申請的調查措施不具重要性沾有認定事實事宜的錯誤及理據說明方面相互矛盾；

F. 三名上訴人在本案中意欲透過普通的保全程序去請求法庭作出適當的保全措施以保障其合法權益；

G. 按照《民事訴訟法典》第 326 條以及第 332 條的規定，只要有關權利確有可能存在且顯示有充分理由恐防該權利受侵害，而擬作出的保全措施對被針對之人所造成的損害不會大於聲請人欲透過該措施去避免之損害，則法院便應可對保全措施的申請作出批准；

H. 而所申請的兩項證據措施最主要是為着滿足《民事訴訟法典》第 332 條第 2 款的規定而去進行的調查；

I. 因此，被上訴法院將相關的申請認定為不具重要性應屬於審查證據的錯誤，其錯誤在於相關的調查措施擬查明的事實，實質上是作出正確判決的關鍵元素；

J. 被上訴法院認定未能證實兩名被聲請人的經濟狀況的結論，存在着審查證據的錯誤，又或關於適用《民事訴訟法典》第 410 條以及同一法典第 336 條第一款的錯誤；

K. 因為兩名被聲請人在申辯中並沒有對以上的事實事宜作出任何的回應，這已構成自認，再者，按照《民事訴訟法典》第 336 條第一款的規定，兩名被聲請人

應負有舉證責任去證明其其有足夠經濟能力；

L. 另外，對於三名上訴人可能蒙受的損害屬難以彌補的原因，其已在申請狀中透過兩方面的事實去作說明，包括有可能收取的租金屬鉅額以及將來訴訟中的舉證難度；

M. 因此，被上訴法院沒有認定上述侵害屬難以彌補的侵害的結論是錯誤的。因為以平常人的一般經驗法則作衡量，HK\$10,000,000.00 絕對是一個巨大的金額，同樣，眾所周知，要在訴訟中去對一個沒有發生及出現的結果作舉證，那是極為困難的事情；

N. 被上訴法院在判決的理據說明中已明確確認，具有足夠的表象顯示三名上訴人是涉案不動產的共同所有人。因此，作為所有權人，三名上訴人當然擁有對屬其所有的物享有全面及排他之使用權、收益權及處分權。這是所有權人與生俱來的其中一項權利；

O. 在本案中，並沒有任何跡象顯示三名上訴人對該物的占有權限已被所奪去，根據已獲證實的事實事宜，兩名被聲請人僅是實際管領該物；

P. 然而，被上訴法院在確認三名上訴人在表象上是涉案不動產的所有權人以及兩名被聲請人僅是實際管領該物的同時，卻又指出：“由於欠缺體素，三名聲請人對涉案不動產不可能存在占有。”

Q. 以上的理由說明明顯存在矛盾，既然已確認三名上訴人表象上是該不動產的所有權人的時候，其本身便擁有該物的占有權，但另一方面，被上訴法院卻又斷言三名上訴人不可能對該物存在占有；

R. 在本案中兩名被聲請人根本沒有條件成為涉案不動產的占有人，因為其不具備成為占有人的法定要素，更枉論要透過取得時效去獲得該不動產的所有權；

S. 除上述所指的理由說明存在矛盾外，被上訴法院在對認定三名上訴人對涉案不動產存在占有與否的問題上以及認為上訴人擁有涉案不動產的所有權並不必然等於擁該物的有占作出錯誤的斷判；

T. 而由於以上的錯誤判斷，以致被上訴法院錯誤地認定：三名上訴人沒有具備其所欲獲得的保護手段所對應的基礎，因此三名上訴人即使是相關不動產的所有權人，但其所請求的占有的保護的理由並不成立；

U. 其錯誤在於，三名上訴人在本案中是希望透過保全措施去保障其對涉案不動產的所有權的行使；

V. 在關於物的所有權中，占有僅是其權利內容的其中一部分而非全部，因此，即使被上訴法院認為三名上訴人對該物的占有已不存在也好，三名上訴人起碼對該物還擁有收益及處分的權利；

W. 因此，被上訴法院認為三名上訴人沒有具備其所欲獲得的保護手段所對應的基礎明顯不成立；

X. 被上訴法院認為在占有之臨時返還特定保全程序中，是否擁有涉案不動產的所有權並不重要，同樣地，在非特定保全措施中，只要符合法律規定的條件，即使侵奪人或妨礙人為所有權人，亦應命令返還占有或命令採取適當維持占有的措施；

Y. 在本案中，被上訴法院認為無須查明兩名被聲請人對涉案不動產是否存有占有，但其對該不動產目前已擁有實際管領，相反，另一方面，三名上訴人即使是該不動產的所有權人，但由於該三名上訴人對該不動產不可能存在占有的情況下，亦不擁有在保全程序中能進行對抗的手段；

Z. 對於上述被上訴法院的立場，三名上訴人尊重但不認同；

AA. 事實上，民法典規定所有權人對其所有物享有全面及排他的使用權、收益權及處分權，因此，只要上述的權限仍未依法被他人所取得，所有權人仍一直管有着相關的權限，那怕其某一段期間內怠於行使其權限亦然；

BB. 在本案中，沒有任何表象顯示兩名被聲請人已對涉案不動產存在占有，涉案不動產目前僅由兩名被聲請人實際管領；

CC. 被上訴法院理應認定三名上訴人有權以所有權人的身份以及根據相關法律條文的規定，要求兩名被聲請人臨時返還涉案不動產，因為三名上訴人作為該不動

產的所有權人，本身便包括該物的占有權；

DD. 而另一方面，兩名被聲請人並沒條件以上述任何法律條文為依據對三名上訴人作出對抗，因為前者根本沒有對涉案不動產形成占有而僅屬實際管領；

EE. 從另一個角度作分析，即使三名上訴人被認定其在某一時期因怠於行使其對所有物的占有權而導致其被他人所取得，但在最終喪失該物的權利前，三名上訴人現時已開展積極的行動去行使對該物的權力，這意味着所有權人基於怠於行使其權利而引致的不利後果已終結；

FF. 而在採取這些行使權利的積極行為的同時，這些行為所針對的兩名被聲請人的行為根本還未構成對涉案不動產的占有狀態；

GG. 在此情況下，本案中根本不存在任何前提條件可以得出被上訴法院在判決中所作的結論 – 非特定保全措施中，只要符合上述的條件，在保全程序中占有人甚至能對抗所有權人；

HH. 至於被上訴法院認為本案中無須查明兩名被聲請人對涉案不動產是否存有占有，只要兩名被聲請人對該不動產擁有實際管領，即使三名上訴人是該不動產的所有權人，在其對不動產不擁有占有的情況下，亦不擁有保全程序中能進行對抗的手段；

II. 上述被上訴法院的立場屬完全錯誤；

JJ. 三名上訴人認為，是否批准作出申請人所申請的保全措施又或作出經適度調整的保全措施，最主要是要判斷是否符合《民事訴訟法典》第 326 條第一款及第二款，以及第 332 條第一款及第二款的規定；

KK. 《民事訴訟法典》第 326 條的規定，任何人只要有理由恐防他人對其權利造成嚴重且難以彌補的侵害時，都可以聲請採取具體適當的保存措施去確保受威脅的權利得以實現。三名上訴人認為以上條文所訂定的三項要素在本案中均已成立；

LL. 而至於《民事訴訟法典》第 332 條第一款及第二款規定的另外兩項法院在作出決定時需要考慮的兩項元素：(1) 有關權利確有可能存在且顯示有充分理由恐

防該權利受侵害；(2) 擬作出的保全措施對被針對之人所造成的損害不會大於聲請人欲透過該措施去避免之損害；三名上訴人同樣認為以上兩項要素在本案中業已成立；

MM. 因此，被上訴法院上述的立場應屬錯誤；

NN. 三名上訴人認為，那怕是兩名被聲請人對涉案不動產表象上存有占有的，這亦不必然地導致三名上訴人由於不擁有該物的占有的原因而肯定得不到保全措施的救濟；

OO. 因為在普通保全程序的制度下，只要符合《民事訴訟法典》第 326 條中所規定的條件，法院應否批准所申請的保全措施又或要否作出調整完全按照《民事訴訟法典》第 332 條第二款的規定去權衡，亦即是結合案件的實際情況，去判斷擬申請的保全措施會否對被聲請方造成的具大的不利影響；

PP. 所以，在本案中，三名上訴人是否對涉案不動產存有占有並非判斷是否批准所申請的保全措施唯一的考量；

QQ. 更何況，三名上訴人在本案中是試圖透過普通的保全程序去申請保全措施以保障其對涉案不動產的所有權免受侵害，而作為一物的所有權人，其權限內容除占有外，仍還包括其他的內容，如對物的收益以及處分等；

RR. 因此，在本案中，並非如被上訴法院所言，三名上訴人並不具備其所欲獲得的保護手段所對應的基礎(占有)；

SS. 三名上訴人當然具備其所欲獲得的保護手段所對應的基礎，因為那怕是涉案的不動產現由兩名被申請人占有也好，三名上訴人對該物仍擁有占有以外的其他權限內容；

TT. 最後，三名上訴人認為，本保全措施的請求的審理完全在於對《民事訴訟法典》第 326 條以及第 332 條規定的適用；

UU. 根據被上訴法院已認定為得以證實的表象，以及結合三名上訴人在本上訴中擬請求中級法院確認為證實的表象，已完全符合《民事訴訟法典》第 326 條以及第 332 條規定，因此，三名上訴人所請求作出的保全措施應予以批准。

綜上所述，請求中級法院法官閣下認定本上訴狀所載之事實及理據成立，在此基礎上判處：

1. 撤銷被上訴法院在本案中所作的裁決；
2. 命令作出三名上訴人在原請求狀中所申請的調查措施；
3. 認定涉案不動產現處於空置狀態以及三名上訴人所蒙受的侵害屬難以彌補；

4. 根據《民事訴訟法典》第 326 條第一款及第二款，以及第 332 條第一款及第二款的規定批准三名上訴人所申請的保全措施，具體如下：

- 臨時性地向三名聲請人交還澳門...整棟物業
- 不得作出任何行為去阻礙三名聲請人對上述不動產進行翻新，裝修或維護工程
- 不得作出任何行為去阻礙三名聲請人出租上述不動產

5. 兩名被聲請人承擔本案所有的司法費用以及職業代理費。

請求作出公平裁決！”

*

被聲請人提出答覆，並點出以下結論：

“1. 三名上訴人認為原審法院於 2024 年 12 月 16 日所作的判決書存在以下的瑕疵：

- i. 認定所申請的調查措施不具重要性及予以駁回的部分存在認定事實事宜的錯誤，所調查的事實事宜其實對作出正確判決具關鍵作用；

- ii. 認定未能證實兩名被上訴人的經濟狀況的結論，存在審查證據的錯誤以及爭執責任或舉證責任的適用的錯誤；

- iii. 認定三名上訴人有可能蒙受的損失的不可彌補性不被證實存在審查證據的錯誤；

- iv. 駁回三名上訴人所申請的保全措施的理據說明存在相互矛盾以及適用法

律的錯誤。

2. 首先，關於三名上訴人認為原審法院認定所申請的調查措施不具重要性及予以駁回的決定存在錯誤方面，三名上訴人在其上訴陳述第 16 至 17 項中指稱，原審法院將申請認定為不具重要性應屬於審查證據的錯誤，其錯誤在於相關的調查措施擬查明的事實，實質上是作出正確判決的關鍵元素。故此，按照合作原則，原審法院應批准三名上訴人的請求。

3. 對此，兩名被上訴人不予認同。這是因為，三名上訴人已在其上訴陳述中明確表達其意圖，指出是因“不服初級法院民事法庭法官閣下於 2024 年 12 月 16 日對本保全請求所作的判決”而提起本上訴。

4. 但決定駁回三名上訴人申請的證據調查措施的批示，是原審法院於 2024 年 12 月 11 日作出的，並且已立即通知雙方當事人。

5. 倘若三名上訴人不服，應在獲悉批示後向中級法院提起平常上訴。

6. 但三名上訴人在獲悉批示後，並沒有提起上訴，而是僅針對原審法院後來所作的判決書提起上訴。

7. 這樣看來，三名上訴人是接受了批示所作的駁回證據調查措施聲請的決定，而有關批示目前已轉為確定，不能再被提起上訴。

8. 但三名上訴人在其上訴陳述及結論當中均提出了一些並非由原審法院於 2024 年 12 月 16 日作出的判決書當中審理和作出決定的問題，尤其是上訴陳述第 7 至 17 項及結論第 A 至 B 項、第 E 至 I 項。

9. 明顯地，上述內容是針對原審法院於 2024 年 12 月 11 日作出的批示提出爭執，而非針對判決書提出爭執。

10. 這樣看來，上述內容明顯逾越了平常上訴可以提出爭議的範圍，故該部份的上訴應予駁回。

11. 其次，關於三名上訴人認為原審法院認定未能證實兩名被上訴人的經濟狀況的結論存在錯誤方面，三名上訴人在其上訴陳述第 20 至 21 項中指稱，兩名被

上訴人在爭辯書中沒有回應或反駁其等是否具有經濟能力履行相關賠償責任。

12. 對此，兩名被上訴人不予認同。這是因為，三名上訴人在其最初聲請書第 56 項中提到：“根據申請人對兩名被申請人的經濟狀況的了解，兩人極有可能不具有足夠的經濟條件去賠償兩名申請人接近千萬圓的經濟損失。”

13. 但從卷宗內資料可知，三名上訴人均為加拿大籍及長居於加拿大。

14. 事實上，三名上訴人與兩名被上訴人之間甚少聯繫，在此之前見面的次數亦不超過兩次。

15. 兩名被上訴人實在是無法理解三名上訴人是如何對其等的經濟狀況有“了解”，從而大膽地得出“兩人極有可能不具有足夠的經濟條件去賠償兩名申請人接近千萬圓的經濟損失”的推論，以上推論由三名上訴人提出實在毫無說服力可言。

16. 但為著謹慎起見，兩名被上訴人對於上述毫無依據的假設及推論，還是在爭辯書中作出了回應。

17. 兩名被上訴人早於爭辯書第 1 項中明確表示：“兩名被聲請人並不認同聲請書所聞述之內容，尤其是……第 47 至 62 項之內容……除非能透過卷宗存在的相應公文書支持，否則，一概予以明示爭執有關事實的真實性和有效性。”

18. 在此，有必要引述尊敬的中級法院在第 197/2004 號合議庭裁判之部份內容：“事實上，《民事訴訟法典》第 490 條所規定的提出爭執的責任要求每方當事人否認他方分條縷述之事實或就其中的每一條作出不同於其對立方的陳述結果就是：對於相同事實，一方當事人予以肯定而另一方予以否定，或雙方作出不相同之陳述。”

19. 所以，可總結得出，由於兩名被上訴人在爭辯書中已明確否定由三名上訴人分條縷述的事實，包括最初聲請書第 56 項。

20. 這些事實已被實際提出爭執，或視為實質上被提出爭執，故何來兩名被上訴人對三名上訴人認為其等不具足夠經濟能力的不利指控保持“沉默”一事？

21. 再者，三名上訴人在其上訴陳述第 26 項中提到：“三名上訴人在其請求狀中指出“兩名被聲請人不具有足夠經濟條件去作出賠償”，這是一個性質上屬於消極性的事實，而按照《民事訴訟法典》第 336 條第一款的規定，兩名被聲請人應負有舉證責任去證明其其（此處應為筆誤）有足夠經濟能力。”

22. 值得指出的是，三名上訴人擬引用的法律條文應為澳門《民法典》第 336 條第 1 款之規定，而非澳門《民事訴訟法典》第 336 條第 1 款之規定，此處應為明顯筆誤。

23. 對於三名上訴人引用上述條文作為其法律依據，從而認為應由兩名被上訴人負舉證責任的法律見解，兩名被上訴人不予認同。

24. 須知，根據澳門《民法典》第 336 條第 1 款之規定，在消極確認之訴中，才會由被告負責證明有關創設其所主張權利之事實。

25. 但本案明顯非屬消極確認之訴，故兩名被上訴人根本不負有證明有關事實的責任。

26. 根據澳門《民法典》第 335 條第 1 款及第 3 款之規定，三名上訴人負有舉證義務，其等應尋求向法院證明兩名被上訴人的經濟狀況真如其等所言是完全不足以支付賠償，而非由兩名被上訴人負責證明。

27. 加上，本案不存在澳門《民法典》第 337 條規定的舉證責任倒置的情況。

28. 謹此引述尊敬的中級法院在第 69/2014 號合議庭裁判之部份內容：“舉證責任的一般標準是應由需要證據使其權利獲得承認的人負責證明。因此，原告應負責證明其主張的創設權利的事實，而被告則負責證明阻礙、變更或消滅原告權利的事實。”

29. 值得強調的是，三名上訴人沒有提出證據證明兩名被上訴人的經濟能力，並非兩名被上訴人的過錯，因為三名上訴人可以在其最初聲請書中向法院聲請調查證據措施，要求取得查明兩名被上訴人的財產狀況的資料，但其等沒有這樣做。

30. 既然三名上訴人不履行舉證責任，便要接受對其等不利的決定。

31. 綜上，兩名被上訴人認為原審法院法官閣下言之有理，亦即是最初聲請書第 56 項所指的兩名被上訴人的經濟狀況因缺乏證據，應視為未能證實。

32. 在兩名被上訴人看來，原審法院得出上述結論根本不存在審查證據的錯誤，亦不存在關於適用法律的錯誤。

33. 然後，關於三名上訴人認為原審法院認定未能證實其等有可能蒙受的損失屬難以彌補的結論存在錯誤方面，三名上訴人在其上訴陳述第 39 項中指稱，原審法院沒有將三名上訴人可能蒙受的損失屬難以彌補視之為得以證實，存在審查證據方面的明顯錯誤。

34. 對此，兩名被上訴人不予認同。

35. 正如原審法院法官閣下之精闢見解，在本案中，為批准採取澳門《民事訴訟法典》第 340 條所規定的透過非特定措施維護占有的救濟措施，必須同時符合以下要件：

- 存在占有 (*fumus boni juris*) ；
- 占有遭非暴力的侵奪或妨礙；
- 出現嚴重且難以彌補之損害之風險 (*periculum in mora*) ；
- 保全措施造成的損害非明顯大於欲透過措施保全的利益。

36. 從上可見，三名上訴人是否曾對涉案不動產存在占有，是本案最為重要的關鍵。

37. 對此，判決書中已明確指出：“實際上，三名聲請人從沒有陳述及證明其等曾經對涉案不動產實施實際的管領，甚至在最初聲請中不諱言該不動產一直被兩名被聲請人霸佔。”

38. 同樣地，根據判決書已證事實第 19 項可知，涉案不動產目前由兩名被上訴人實際管領。

39. 由此可見，兩名被上訴人對涉案不動產存在占有。

40. 於欠缺“體素”，三名上訴人對涉案不動產不可能存在占有。

41. 既然三名上訴人不是占有人，自然地不符合澳門《民事訴訟法典》第 340 條規定的其中一項要件，亦是最關鍵要件 - 存在占有 (*fumus boni juris*) 。

42. 為此，原審法院法官閣下在判決書中就有關問題已清晰地指出：“雖然在本保全程序中無須查明兩名被聲請人對涉案不動產是否存在占有，但在他們已提起主案卷宗的通常宣告案、該不動產目前由他們實際管領，以及三名聲請人對該不動產不可能存在占有的情況下，即使三名聲請人為 (或很有可能成為) 該不動產的所有權人，亦不擁有在保全程序中能進行對抗的手段。綜合以上，足以裁定本保全程序的理由不成立。沒有需要審理是否符合其他要件。”

43. 綜上所述，三名上訴人對涉案不動產根本不存在占有，亦即是不符合澳門《民事訴訟法典》第 340 條所規定的最關鍵要件，自然已沒有必要繼續審理其他數項要件，例如其中一項要件 - 出現嚴重且難以彌補之損害之風險 (*periculum in mora*) 。

44. 因此，原審法院沒有考慮這些對解決本案待決問題不具重要性的事實，並將有關事實視為未能證實，是完全正確的決定，根本不存在如三名上訴人所指的審查證據方面的明顯錯誤。

45. 接着，關於三名上訴人認為原審法院駁回所申請的保全措施的理據存在相互矛盾和適用法律的錯誤方面，三名上訴人在其上訴陳述第 43 至 45 項中指稱，三名上訴人作為物的所有權人，更應能獲得法律對占有人作出的保全措施的保護，因為占有權本身就是所有權人依法擁有的其中一項內容，但原審法院在確認三名上訴人在表象上是涉案不動產的所有權人的同時，又指出三名上訴人因欠缺“體素”，對涉案不動產不可能存在占有。

46. 三名上訴人認為，原審法院的理由說明明顯存在矛盾。

47. 此外，三名上訴人更在其上訴陳述第 45 至 46 項中指稱，所有權人對物的占有權在某些特定情況下可能會被他方所取得，情況一如澳門《民法典》第 1187 條所作的規定，但只要上述法律條文所羅列的狀況沒有成立又或還未依法被確認，物

的占有權仍一直屬於所有權人。

48. 對此，兩名被上訴人不予認同。

49. 根據澳門《民法典》第 1175 條及第 1187 條之規定，占有的其中一個要件即為實際擁有的事實狀態，指的是針對具體物所實施的實際上的行為；另一個則是精神要素，即意圖，指占有人像與事實權力的行使有關的權利持有人那樣作出行為的意圖。

50. 在本案中，涉案不動產目前由兩名被上訴人實際管領，這為已證事實。

51. 此外，從卷宗內資料可知，兩名被上訴人均是以業權人的心態及方式管理涉案不動產。

52. 在此，值得引述尊敬的中級法院在第 292/2004 號合議庭裁判之精關見解：“由於證明心素非常困難，故根據澳門《民法典》第 1176 條第 2 款的規定，在有疑問之情況下，推定事實上行使管領力之人為占有人，但不影響第一千一百八十一條第二款規定之適用。”

53. 由於兩名被上訴人對涉案不動產作出實際管理、居住以及承擔涉案不動產的任何債務及事項，故此，為事實上行使管領力之人。

54. 根據澳門《民法典》第 1176 條第 2 款之規定，行使“體素”即獲推定存在“心素”，故法律推定兩名被上訴人存在占有。

55. 實際上，三名上訴人僅能主張其等是物的所有權人，從而享有物的占有權，但其等從來沒有證明曾對涉案不動產行使實際管領力。

56. 對於三名上訴人上述空洞籠統的表述，在沒有提供足夠證據的情況下，根本不足以推翻上述法律推定 - 兩名被上訴人存在占有。

57. 更何況，判決書中已明確指出：“三名聲請人從沒有陳述及證明其等曾經對涉案不動產實施實際的管領，甚至在最初聲請中不諱言該不動產一直被兩名被聲請人霸佔。”

58. 由此可見，三名上訴人早已承認兩名被上訴人對涉案不動產之占有，只

不過其等認為是屬於“霸佔”（惡意占有）。

59. 換言之，原審法院認定三名上訴人對涉案不動產不可能存在占有，是完全正確的判斷。

60. 至於三名上訴人在其上訴陳述第 51 項中指稱，原審法院作出“三名上訴人沒有具備其所欲獲得的保護手段（占有之臨時返還及維護）所對應的基礎（占有），因此三名上訴人即使是相關不動產的所有權人，但其所請求的占有的保護的理由並不成立”的結論存在錯誤。

61. 同時，三名上訴人在其上訴陳述第 55 至 83 項中指稱，原審法院在上述問題上沾有法律適用的錯誤，根據澳門《民事訴訟法典》第 326 條及第 332 條之規定，三名上訴人認為其等所請求作出的保全措施應予以批准。

62. 對此，兩名被上訴人不予認同。

63. 雖然澳門《民法典》規定所有權人對其所有物享有全面及排他的使用權收益權及處分權，但這並不代表所有權人必然擁有占有。

64. 而三名上訴人在其最初聲請書中亦是主張對涉案不動產的所有權優於兩名被上訴人的占有，並且認為其等應能獲得澳門《民事訴訟法典》第 340 條所規定的透過非特定措施維護占有的救濟措施。

65. 須知，三名上訴人所依據的澳門《民事訴訟法典》第 340 條所規範的，是占有人被侵奪占有或被妨礙行使占有權的情況。

66. 基於三名上訴人在其上訴陳述中提出的聲請是基於上述法律依據，為此，正如本上訴答覆第 42 項中所述，為批准採取澳門《民事訴訟法典》第 340 條所規定的透過非特定措施維護占有的救濟措施，必須同時符合以下要件：

- 存在占有 (*fumus boni juris*) ；
- 占有遭非暴力的侵奪或妨礙 ；
- 出現嚴重且難以彌補之損害之風險 (*periculum in mora*) ；
- 保全措施造成的損害非明顯大於欲透過措施保全的利益。

67. 本案中，三名上訴人明顯不存在占有，故此，原審法院才會作出不批准採取有關保全措施的決定。

68. 雖然三名上訴人在其上訴陳述第 61 項中仍堅稱：“在本案中，沒有任何表象顯示兩名被聲請人已對涉案不動產存在占有。正如被上訴法院在已證事實中所載：涉案不動產目前由兩名被聲請人實際管領。”

69. 對於上述觀點，兩名被上訴人不予認同。

70. 需重申，占有必須由“體素”及“心素”構成，既然原審法院認定涉案不動產目前由兩名被上訴人實際管領，即意味着已存在第一個要素 - “體素”，這是無可辯駁的；而根據澳門《民法典》第 1176 條第 2 款之規定，行使“體素”即獲推定存在“心素”。

71. 由此可見，因同時具備“體素”及“心素”，故兩名被上訴人對涉案不動產之占有已成立，而並非如三名上訴人所認為的僅屬實際管領或未構成占有狀態。

72. 另外，雖然三名上訴人現時在其上訴陳述第 70 至 73 項中又指稱，是否批准作出保全措施需要去判斷是否符合澳門《民事訴訟法典》第 326 條第 1 款、第 2 款及第 332 條第 1 款、第 2 款之規定。

73. 三名上訴人認為其等符合以下三項要素：

- 表象顯示三名上訴人對涉案不動產擁有所有權；
- 保全程序所針對的權益涉及千萬圓的租金收益；
- 兩名被上訴人未必具有足夠的經濟能力承擔相關的賠償，以及在將來的訴訟程序中上訴人存在難以逾越的舉證的困難。

74. 對於後兩項要素，兩名被上訴人早於爭辯書第 18 至 23 項中明確回應，尤其是三名上訴人從來沒有提交任何證明文件或估價報告來支持其等所聲稱的現時涉案不動產的租值。

75. 而且，其等所聲稱的難以彌補的損失根本就是推測的、或有的及假設的損失。先不論有關損失並非必定發生，也並非不可逆轉，且損失即使發生也並非難以

彌補，因為有關損失全部為金錢損失，是可以通過計算得出具體的經濟價值，亦完全可以透過賠償機制彌補。

76. 再者，倘若真如三名上訴人所言，涉案不動產的租金有機會高達每月 HK\$300,000.00，兩名被上訴人的行為對三名上訴人的權益所造成的侵害具有難以彌補的性質，那為何三名上訴人不在 2019 年之前的租金高峰時期便提出臨時交還涉案不動產？難道當時便不認為這會對其等的權益造成難以彌補的侵害嗎？

77. 須知，兩名被上訴人實際管領涉案不動產已長達數十年，在此之前，三名上訴人從來沒有表示過兩名被上訴人的行為對其等的權益造成難以彌補的侵害。

78. 由此看來，三名上訴人聲稱所遭受的損失屬難以彌補的可能性很低。

79. 更何況，兩名被上訴人早於 2022 年 1 月 11 日向原審法院提起宣告之訴，請求透過取得時效取得涉案不動產的所有權。

80. 倘若兩名被上訴人日後勝訴並成功取得涉案不動產的所有權之時，三名上訴人在此期間臨時取回涉案不動產的行為，亦會對兩名被上訴人的權益造成難以彌補的侵害。

81. 除此之外，三名上訴人從來沒有提出證據證明兩名被上訴人的經濟能力從而原審法院已認定三名上訴人所指的兩名被上訴人的經濟狀況為未能證實。

82. 顯然地，三名上訴人認為其等符合澳門《民事訴訟法典》第 326 條第 1 款、第 2 款及第 332 條第 1 款、第 2 款之規定，故請求作出的保全措施應予以批准的說法明顯不成立。

83. 在兩名被上訴人看來，原審法院駁回三名上訴人所申請的保全措施的理據根本不存在相互矛盾和適用法律的錯誤。

84. 基於此，請求尊敬的中級法院法官閣下裁定三名上訴人的上訴理由不成立，駁回上訴並維持原判。

綜上所述，請求尊敬的中級法院法官閣下裁定：

A. 三名上訴人的上訴理由不成立，駁回上訴並維持原判；及

B. 由三名上訴人承擔本程序而生的所有訴訟費用。”

助審法官已對卷宗作出檢閱。

二、理由說明

經聽證後，原審法官認定以下事實：

兩名被聲請人針對(F)、(G)及(H)提起主案卷宗的通常宣告案，主要請求為以時效方式取得以下不動產之所有權：

- 標示於澳門物業登記局第...號簿冊第...頁背頁、標示編號為...號之不動產，由一樓層及店鋪構成，位於澳門...的都市用地，房地產紀錄編號為...號。

上述不動產是以(F)及(G)的名義於 2004 年 8 月 5 日以無指定部分或權利之共同取得的方式於物業登記局作出登記，登錄編號為 90429G 號。

根據初級法院第三民事法庭第 CV3-22-0080-CIV 號卷宗的證明，(A)及(B)透過遺囑繼承取得原屬於(G)的對上述屬於未分割遺產之不動產的權利，並於 2024 年 4 月 24 日在上述編號...號登錄中以附註方式作出登記。

兩名被聲請人已於主案卷宗內針對包括本保全程序第一及第二聲請人在內的人士提起確認(G)的繼承人資格的附隨事項。

(F)，男性，鰥夫，千里達及托巴哥籍 (Nacional da República de Trinidad e Tobago)，於 2006 年 7 月 4 日在千里達及托巴哥死亡，生前最後常居地為千里達及托巴哥，具體地址為...，生前沒有生育任何子女。

(F)於 1997 年 7 月在千里達及托巴哥共和國的首都西班牙港繕

立遺囑，決定將其透過繼承母親(I)遺產而取得的澳門財產遺贈予弟弟(J)。

(J)，男性，加拿大籍，於 2020 年 5 月 16 日在加拿大安大略省死亡，生前最後常居地為加拿大安大略省多倫多市。

(J)於 1960 年 10 月 27 日與第三聲請人於香港特別行政區以分別財產制結婚，此為兩人締結的唯一一段婚姻。

(J)於 2014 年 12 月 4 日在加拿大繕立遺囑，指定第三聲請人為遺囑執行人及受託人，並決定將其名下的所有遺產贈予第三聲請人。

關於(F)的財產清冊程序正在初級法院待決中，卷宗編號為第 CV3-24-0070-CIV 號。

在 2024 年 4 月 24 日第一及第二聲請人取得原屬於(G)的對上述不動產的權利並作出登記後，其等在取得第三聲請人的同意下，交託在澳門的地產中介以物色有意承租上述不動產的人士。

應第一及第二聲請人的要求，代表律師及地產中介於 2024 年 5 月 31 日前往上述不動產進行視察。

第一及第二聲請人的代表律師當時已知悉兩名被聲請人提起了主案卷宗的訴訟，故在嘗試開門進入上述不動產之前，曾與兩名被聲請人的代表律師進行聯絡。

兩名被聲請人的代表律師作出回覆，並表示反對向第一及第二聲請人返還上述不動產。

第一及第二聲請人的代表律師及地產中介最終未能成功進入上述不動產。

2024 年 10 月初，第一及第二聲請人再次收到地產中介的通知，地產中介表示再次物色到一名有意承租的人士，初步開價每月租金 300,000.00 港元，但對方要求先行視察不動產，然後再作決定。

應第一及第二聲請人的要求，代表律師於 2024 年 10 月 10 日透過信函及電話方式與兩名被聲請人的律師聯絡，並提出以下方案：現時雙方互相配合先提供條件給有意承租的人士進入不動產參觀，如果出租成功，則租金先由兩名聲請人作保管直至到雙方的司法訴訟完結為止；如果在本主案中兩名被聲請人勝訴及成功取得涉案不動產的業權，則現時透過出租所取得的租金就全數歸其所有，敗訴的話則歸三名聲請人所有。

兩名被聲請人透過代表律師拒絕上述方案。

上述不動產目前由兩名被聲請人實際管領。

*

讓我們作出分析。

原審法官不批准聲請人（上訴人）提出的保全措施。

首先，關於原審法官不批准上訴人的證據調查措施，因涉及另一個批示的裁定範圍，且上訴人未對該批示提起上訴，故不屬於是次上訴的審理範圍。

其次，就保全程序的核心問題，聲請人的首要請求為法院命令被聲請人臨時返還物業，其餘兩項請求均係附屬於該首項請求。事實上，聲請人擬通過保全程序來獲得相關物業的臨時返還，性質上屬於“占有的臨時返還”，應適用《民事訴訟法典》第 338 條至 340 條的規定。

根據《民事訴訟法典》第 326 條第 1 款規定，“...而下一章所規定之任何措施均不適用於有關情況者，得聲請採取具體適當之保存或預行措施”——即不符合任一特定保全程序時，方可依普通保全程序聲請救濟。本案上訴人請求被上訴人臨時交還爭議物業，實質係請求“占有的臨時返還”，應依《民事訴訟法典》第 338 至第 340 條的規定處理，而不得適用普通保全程序的規定。

然而，根據《民事訴訟法典》第 338 或 340 條規定，占有臨時返還的要件須以“占有人被侵奪占有”為前提。經查，上訴人從未實際占有爭議物業，顯然與法定要件不符。

即便認為上訴人所提出的請求不屬“占有的臨時返還”，而是主張普通保全措施，其聲請仍欠缺必要的事實依據。

《民事訴訟法典》第 326 條第 1 款規定：“任何人有理由恐防他人對其權利造成嚴重且難以彌補之侵害，而下一章所規定之任何措施均不適用於有關情況者，得聲請採取具體適當之保存或預行措施，以確保受威脅之權利得以實現。”

聲請人須主張及證明以下兩項要件：

- 存在權利的表象；
- 出現嚴重且難以彌補的損害風險。

即便上訴人對爭議物業享有物權，但案中的事實亦不足以證明存在任何嚴重且難以彌補的損害風險。

已證事實僅能證明上訴人為涉案不動產的業權人，被上訴人為該物業的“實際管領者”¹，且不足以證明上訴人將遭受重大損害。

首先，關於上訴人主張的出租損失，雖有地產中介初步接洽有興趣的承租人士，但所謂的“30 萬港元租金”僅為初步意向，租賃合同能否簽訂尚存變數。此階段的交易尚不具確定性，不能作為認定“嚴重且難以彌補損害”的依據。

其次，縱使最終因被上訴人的行為導致租賃合同無法締結，該

¹ “實際管領”為結論性用語，更合適的表述應以具體事實說明情況，並由法院判斷是否構成實際管領

損害本質上屬金錢債務範疇，依民事損害賠償原則及規定，上訴人之後可循訴訟程序請求賠償，不構成“難以彌補”。況且，上訴人既未舉證被上訴人缺乏償付能力，僅表示“欠款可能高達 1000 萬元”，顯然不足以證明損害屬嚴重及難以彌補。

因此，在欠缺事實依據的情況下，本院認為，即使適用普通保全程序的規定，仍不具備批准普通保全措施的法定要件。

需要補充，本案並非消極確認之訴。

在保全程序中，按照舉證責任的規定，聲請人須主張及證明創設權利的事實（即可導致保全措施成立的事實）。而消極之訴中的核心在於請求法院宣告某事實或法律關係不存在。本案聲請人係主張積極權利，與消極確認之訴的構成要件不符。

此外，就被聲請人財務狀況的事實問題，被聲請人已於爭辯中第 1 條明確否認缺乏償付能力。按舉證責任規定，聲請人須提供充分證據證明相關事實。然而，本案聲請人未盡此責，從而相關事實無法獲得證明。

基於以上分析，本院裁定上訴人提起的上訴理由不成立，維持原判。

三、決定

綜上所述，本院合議庭裁定上訴人(A)、(B)及(C)提起的司法裁判上訴理由不成立，維持原判。

本審級的訴訟費用由上訴人承擔。

登錄及作出通知。

澳門特別行政區，2025 年 4 月 2 日

唐曉峰 (裁判書製作人)

李宏信 (第一助審法官)

盛銳敏 (第二助審法官)