

(譯本)

案件編號：第 42/2004 號
案件類別：民事訴訟程序的上訴
評議會日期：2004 年 12 月 1 日
上訴人：甲
被上訴人：乙、丙、丁、戊

主題：

- 預約合同
- 佔有
- 留置權
- 法律概念
- 未載錄答覆

摘要：

一、在澳門的法律中，即 8 月 15 日第 20/88/M 號法律頒布後至 1999 年《民法典》開始生效，在物之交付的案件中，預約買受人沒有對相關物的佔有、也沒有對它的留置權，也不能使用佔有手段，除非能證明他是以自己的名義行使佔有，並意圖以其所有人的身份行事的特殊情況。

二、“佔有”是一個法律概念，為此應該根據 1961 年《民事訴訟法典》第 646 條第 4 款規定認為合議庭在答覆中沒有載錄這個詞，如果案件中要決定的問題之一是要知道當事方之一是否擁有對某物的佔有。

裁判書製作法官：利 馬

(譯本)

澳門特別行政區終審法院裁判：

一、概述

甲針對乙、丙、丁和戊提起回復占有之訴，請求：

— 宣告原告為位於[地址(1)]、澳門物業登記局第 X-XXX X 號登記冊第 34 頁、城市房屋記錄第 XXXXX 號樓宇 20 樓作為寫字樓的“A20”，“B20”和“C20”獨立單位的合法占有人；

— 判決各被告連帶歸還原告相關的獨立單位；

— 判決各被告負連帶責任賠償原告根據 1999 年 6 月 30 日計算得出的損失費至少澳門幣 84 萬元，以及該等獨立單位自 1999 年 7 月 1 日起至實際遷出所產生的或可能產生的每月不少於澳門幣 8,000 元計算所得的收益；

— 判決各被告負連帶責任對該大廈 20 層兩座大鐵門進行拆卸工程。

各被告提出反駁，還抗辯訴權失效。

透過 2003 年 6 月 3 日作出的**裁判**，**初級法院合議庭主席**裁定：

— 裁定對訴權失效的抗辯理由不成立；

— 下令歸還原告位於[地址(1)]、澳門物業登記局第 X-XXXX 號登記冊第 34 頁、城市房屋記錄第 XXXXX 號樓宇 20 樓作為寫字樓的“A20”，“B20”和“C20”座獨立單位；

— 判決各被告賠償^[1]原告於 1999 年 6 月 30 日計算的至少澳門幣 84 萬元的損失費，以及該等獨立單位自 1999 年 7 月 1 日起至實際遷出所產生或可能產生的每月不少於澳門幣 8,000 元計算所得的收益；

— 判決各被告對該大廈 20 層兩座大鐵門進行拆卸工程。

不服判決，各被告提起上訴，**中級法院**透過 2004 年 7 月 1 日作出的合議庭裁判，確定上訴理由成立，撤銷被上訴裁判，宣告“.....原告，即現被上訴人提出的回復占有之訴的訴權已經失效，因此該項訴訟隨之消滅”。^[2]

現在，**原告**向本**終審法院**提起上訴，理由闡述中提出如下結論：

1) 回覆占有之訴是（1966 年）《民法典》第 1277 條及續後各條規定的（澳門《民法典》第 1202 條及續後各條）。

2) 本案中，無論經提出的請求，還是透過被認定的事實，選擇透過回復占有之訴是正確的，因為已經從多方面證明，當各被告侵奪該項占有時，原告擁有對“A20”、“B20”和“C20”座獨立單元的占有，具體卷宗內列明。

3) 事實上，關於原告的占有，訴訟中已經證明原告承諾購買所述獨立單位，支付了全部價金，並經預約出售人擔保開始占有上述獨立單位。

^[1] 裁定內容是“.....賠償對原告造成的所有損失.....”，但不言而喻是指判決各被告賠償原告，再說這也是原告提出的請求。

^[2] 儘管沒有明確表示，這裡顯然是駁回原告在訴訟起訴書中對各被告提出的請求。

4) 從此對相關不動產有所行事，以完全和獨家的名義、明顯和公開的方式擁有並處置該等不動產，從此持有該等獨立單位的大門鑰匙，對其使用沒有遇到任何困難；

5) 但是除了應有的尊重外，該尊敬的中級法院的司法見解在這一方面也是明確無誤的，在最近（2003年3月13日對第247/2002號案件）針對關於維護占有（第三人異議）作出的合議庭裁判中決定，還已經證實，“……被上訴人簽署了預約買賣合同，承諾購買被假扣押的單位，支付了全部約定的價金，從預約出售方接收了鑰匙，每月支付享用該單位的固定費用(……)”，“(……)並且擁有並享用該單位，就像該單位完全屬於其一樣，認為將來完成本預約合約只不過是一項手續而已；”認為此情況下，“(……)具體個案中的異議人對被假扣押單位為“善意占有(……)”。

6) 不過在此之前，當時的澳門高等法院也這樣裁定過：在不動產預約買賣合同中，伴隨著可以解釋為“aminus sibi habendi”（據為己有之意願）之事實而向預約買受人作出的物之交付，將相關的占有轉移給預約買受人而無需登記，該預約買受人得透過第三人異議為其占有辯護。儘管存在查封登記(……)“（詳見《司法見解》第一卷，1995年2月15日對第254號案件作出的合議庭裁判，102頁及續後各頁。）”

7) 另一方面，關於侵奪，現證明各被告撤除了各單位之間的隔牆及大門，並設置了阻擋進入相關單位的其他大門，如此非法地占領了“A20”、“B20”和“C20”座單位，不能不認為存在了侵奪。

8) 如此，除了應有的尊重外，原告提出請求並宣告自己是“A20”、“B20”和“C20”座（詳見卷宗）獨立單位的合法占有人；

9) 另一方面，不能不贊同初級法院所作裁判中的立場，其中明確指出：“(……)各被告從來不擁有占有（從法律術語含義上講），因為開始時建議購得該等獨立單位，後來使用其他理由，具體為對有關價金的遲付獲得了對該等單位的實際管領，再後來請求原告方在對該等單位引進變更的申請上簽字。這些充分表明，各被告自一開始從來就不曾有過占有意圖（animus possidendi），過去知道、現在也完全知道所有獨立單位不屬於他們，也不具備占有它們的任何名義。如果有的話，早就在本訴訟中提出來了!!!”。

10) 如此從初級法院的裁判書中可以得出，“(……)占有者們沒有占有意圖，沒有任何意圖作為其權利人對該等不動產實施相當於實際上對其(corpus)擁有的物權(……)。

11) 但是，正如該裁判中所採用的主觀理論，即“(……)在一占有狀況中有兩個不同要素：一個是實體要素(o corpus)，即識別為以對該物行使某些權力而對該物作出的(如持有、享用或者兩者兼而有之)、也被稱為“對物的事實支配”的實體行為；另一個是“心理要素”(animus)，即指企圖證明所作出的行為是與物權所有人身份相符的意圖”（詳見前面提到的中級法院2003年2月27日對第246/2002號案件作出的合議庭裁判）；

12) 這方面，“單純持有”不同於“占有”。根據《民法典》第1253條，即澳門現行《民法典》第1177條規定：

“下列被視為持有人：

d) 事實上行使管領力，但無意以權利受益人之身分行事之人；

e) 單純在權利人容忍下受益之人；

f) 占有人之代理人或受任人，以及在一般情況下，一切以他人名義作出占有之人。”

13) 那麼，正如初級法院的裁判提到的，已經證明“1996年11月8日，應乙（註：卷宗內的被告）之請求，已代表庚提交了由辛建築師簽名的變更計劃，以便將位於[地

址(2)] 20 層的“B”、“C”、“D”、“E”和“F”座獨立單元打通組合，因此可以認定原告們沒有（占有意圖）。

14) 因為，如果有的話，就無需請求第三者來遞交（本案中為土地工務運輸局）關於卷宗內所爭議的有關單位的變更計劃。但沒有如此發生。

15) 因此贊同初級法院裁判，認定“(.....)容忍的事實不能造成占領的情況，除非存在占有名義的轉變（《民法典》第 1265 條），即開始計算有關占有的年和日的期限。這些不存在，因此應該判決訴權失效的抗辯理由不成立”。

16) 被上訴合議庭裁判在這問題上同樣是初端的，認定原告“(.....)對此三座獨立單位的實際占有投入，為其付款並接收了相關鑰匙，而各被告在占領有關獨立單位之前找到原告聯系有關合同地位轉讓事宜，為的是擴大各被告的公司辦公設施”。

17) 還認定“現在爭議的不是回復占有，即原告的占有的某一實質前提”。

18) 另一方面，各被告請求原告向土地工務運輸司遞交計劃的事實構成了對原告擁有所爭議的獨立單位的權利的真正的承認，這樣就妨礙了訴訟失效。

19) 同樣，波爾圖上訴法院在其 www.dgsi.pt 互聯網網站上公佈的 1998 年 10 月 19 日的見解認為如下：“一般來說，回復占有之訴權的失效因主張對誰實施失效的一方對權利的承認而受到妨礙”。

20) 另一方面，判決中還證明、並在被上訴合議庭裁判中轉錄，“自 1997 年 2 月開始——第一被告經司法途徑作出的訴訟以外的通知被通知之日，原告一直為此作出行為，以便獲得相關被侵奪獨立單元的歸還；

— 首先，透過該項司法途徑作出的訴訟以外的通知；

— 其次，是提出臨時回復占有之訴，該項訴訟由澳門普通管轄法院第 4 庭於 1997 年 6 月 23 日在第 727/97 號案件進行審理。

— 第三，透過 1998 年 5 月 12 日提起的回復占有之訴，該訴訟由澳門普通管轄法院第 3 庭在第 133/98 號案件進行審理”。

21) 那麼，根據 1966 年《民法典》第 331 條第 1 款之規定，在法定期間內作出法律賦予阻卻作用之行為，方阻礙失效之發生。

22) 所以，不能認為回復占有之訴權利的失效。

23) 容忍的事實不能造成占有的狀況，除非存在占有名義的轉變（《民法典》第 1265 條），即開始計算有關占有的年和日的期限。但這些在本案中沒有發生。

24) 從視為已獲證實的事宜中無法得出，原告，即現上訴人對各被告對該等單位的占領是的確瞭解的。

25) 但是現在已經證明的各被告在 8 月初占領了爭議中的獨立單位的事實不意味著原告在這一天的確瞭解該情況。

26) 即使如此，還證明“1996 年 11 月 8 日，應乙之請求，已代表庚提交了由辛建築師簽名的變更計劃，以便將位於[地址(2)]癸大廈 20 層的“B”、“C”、“D”、“E”和“F”座獨立單元打通組合。”

27) 而“在回復占有之訴中，各被告沒有證明該訴訟是在（1966 年）《民法典》第 1282 條規定的期限外提起的——這是屬於他們的舉證責任——就應該認為起訴權沒有失效”（公佈在 www.dgsi.pt 互聯網網站上的科英布拉上訴法院 1996 年 5 月 14 日作出的合議庭裁判）。

28) 另一方面，關於強暴占有，根據 1961 年《民法典》第 1261 條第 2 款規定，關於回復占有之訴失效的一年的期限只能從相關強暴占有終止開始計算。因為一旦存在，暴力本身阻礙進行該訴訟，所以失效的期限只有從被侵奪者處於可以及應該做出反應的（正常）條件時開始計算才是合理的，也就是只有暴力終止時才能進行。

29) 關於賠償請求，已經證明“1996 年 8 月初，原告已經有了多位有意用每套澳門幣 8,000 元的價格租用上述每個獨立單位的人士。”

30) 那麼，既然非法占領始於 1996 年 8 月初，因此原告從該日開始就無法使用該等獨立單位，這自然給其帶來了及依然在造成的損失。

31) 直至 1999 年 6 月 30 日（提起本訴訟之日期）計算的損失費共為澳門幣 84 萬元。

32) 還有自 1999 年 7 月 1 日起至實際遷出及至本年度 3 月底、按照每個單位每月澳門幣 8,000 元收益（根據疑點 21 查明的月租金）及按照 44 個月（1999 年 7 月 1 日至 2003 年 3 月 31 日）計算的上述單位本應該獲得的澳門幣 1,056,000 元的收益。

33) 根據（1961 年）《民法典》第 1284 條第 1 款規定（澳門《民法典》第 1209 條）規定，“保持或回復占有之占有人，有權就因占有受妨害或侵奪而遭受之損失收取賠償。

“一、對不動產使用的剝奪是對他人權利的實際損害，從而產生賠償義務，相關執行可以透過提起回復占有之訴來申請”。

“二、在這類案例中，受害人所受到的損失一般按照該不動產已經產生了或可能產生的收益的金額來確定。”（詳見公佈在 www.dgsi.pt 互聯網站上波爾圖上訴法院 1993 年 1 月 12 日作出的合議庭裁判）。

34) 如此且按照《民法典》第 562 條之規定，“對一項損害有義務彌補之人，應恢復假使未發生引致彌補之事件即應有之狀況。”

35) 可以肯定，“損害賠償義務之範圍不僅包括侵害所造成之損失，亦包括受害人因受侵害而喪失之利益”（《民法典》第 564 條第 1 款）。

36) 因此，各被告被判決賠償給原告造成的損失澳門幣 840,000 元（八十四萬元）及自 1999 年 7 月 1 日起至實際遷出、按照每單元每月不少於澳門幣 8,000 元（八千元）計算上述單位已經產生或本來可以產生的所得。

37) 被上訴合議庭裁判在這方面沒有表明態度，除了應有的尊重外，儘管即使認為存在訴權的失效也應該進行審理，因為相關失效不妨礙損失的存在，再說該等損失已經獲得認定並且已經在被上訴合議庭裁判中轉錄。

38) 司法見解已經確鑿認為，“儘管回復占有之訴失效，但應該繼續基於同一訴因提起的賠償請求之訴（1974 年 12 月 6 日葡萄牙最高法院的合議庭裁判，司法部公報第 242 期第 225 頁）。

39) 沒有達成一致及認為存在訴訟失效，初級法院關於確定賠償部分的判決不應該被撤銷。

40) 如此，除了應有的尊重外，被上訴合議庭裁判違反及錯誤適用了上述、在此視為轉錄的實體法規。

各被告，即各被上訴人，主張維持上述審判，得出如下結論：

一、原告公司對有關獨立單位沒有對該等單位實施相當於履行所有權的實體行

為，而只是非強制性的或持有的行為，因為正如他承認的及從已獲認定的事實中得出的，所有對作為本項回復占有申請標的之獨立單位在近一個月期間內所實施的那些留置及物質收益的行為，並非是作為該等單位的所有人的意圖來行事，而是履行事實上的管領力但無意作為該等單位的所有權的受益人行事，還等待著簽署買賣合同為之，這就是原告公司的占有理由，也就是令其產生占有意圖的法律關係——不同的解釋造成對前《民法典》第 1251 條和第 1253 條規定的不當適用。

二、對不動產不從法律意義上履行占有的人，除非另有規定（如發生在承租人、保管人和借用人的案件中），不能提起回復占有的占有之訴——不同的解釋造成對前《民法典》第 1277 條和第 1278 條規定的不當適用。

三、沒有從已獲證實的事實中得出各被告自 1996 年 8 月至 1999 年 7 月 2 日提出訴訟之日實施留置和享用的意圖，將履行事實上的管領力者視為占有，而在超過一年零一天、並被申請回復時，該事實上的管領力就應該維持在其占有內——不同的解釋造成對前《民法典》第 1252 條規定的不當適用。

四、回復占有之訴在 1997 年 8 月初已經自然失效，即正如原告公司在起訴書中所稱及後來證明的各被告侵奪是發生在一年前的 1996 年 8 月初——不同的解釋造成對前《民法典》第 1282 條的不當適用。

五、鑒於原告公司在起訴書中對侵奪行為的定性，已經獲得認定的事實——“8 月初，各被告撤除了各單位之間的隔牆，從那時起違背原告的明確意願，還撤除了這些單位的大門，並在該位置設置了一堵沿著 B20、C20 和 D20 單位的大理石外牆，改用獨座門進出，還在癸大廈 20 層走廊設置了兩座大鐵門，其中一座鐵門緊鄰該樓 20 層電梯和“A20”座單位，而另一座則緊鄰“F20”座單位——各被告對該等單位的留置和物質享有行為不是隱瞞的，原告公司對該行為是立即知悉的——不同的解釋造成對前《民法典》第 1282 條規定的不當適用。

六、任何對被侵奪物的強暴——因為對相關單位的交付是由該等單位的註冊所有人進行以及相關工程是經其同意和批准的事實，不能接受——都不妨礙原告至少自 1997 年 2 月起作出反應，那樣提起回復占有之訴在 1998 年 2 月就滿一年的期限，因此提起該上訴的權利在該日也必然失效——不同的解釋造成對前《民法典》第 1282 條規定的不當適用。

七、各被告沒有賠償義務，因為判決各被告回復占有是原告權利的實質前提，因為發生了對其提起回復之訴權利失效的永久抗辯，這對完全駁回原告提出的回復占有的申請是至關重要的——不同的解釋造成對前《民法典》第 1284 條的不當適用。

八、各被告沒有賠償義務，因為原告所聲稱的損失或損害，即沒有能夠在 1996 年 8 月將該等單位出租給當時有意支付每月澳門幣 8,000 元（八仟）租金的人士，這不是被告的行為所致，因為各被告對該等單位的占有行為是得到該等單位登記所有人代理的同意的（而各被告至該日也不知道原告公司的存在）——不同的解釋造成對前《民法典》第 483 條規定的不當適用。

二、事實

各審級已經視為認定的事實如下：

原告甲是[地址(3)]的一家從事房地產開發的責任股份有限公司（詳細說明 A 項）。

1996年6月7日簽署3項預售買賣合同，其中壬承諾出售位於[地址(1)]、澳門物業登記局第X-XXX號登記冊第34頁、城市房屋記錄第XXXXX號樓宇20樓作為寫字樓的“A20”、“B20”和“C20”獨立單位（詳細說明B項）。

在上述合同中，壬公司由庚公司作為相關的受權代理人（詳細說明C項）。

上述被稱為“癸大廈”的城市樓宇位於[地址(2)]（詳細說明D項）。

根據有關合同規定，“A20”和“B20”座獨立單位每座價金為港幣1,790,620元，而“C20”座為港幣1,489,920元（詳細說明E項）。

前兩位被告乙和丙是商人（詳細說明F項）。

被告乙是其他被告丁和戊公司的股東及總經理，被告丙，前者之妻是上面後一家公司的股東經理（詳細說明G項）。

儘管上述公司的住址在有關登記處登記為[地址(4)]，可以肯定他們在位於[地址(1)]“癸大廈”20層的“B”至“F”座從事商業活動（詳細說明H項）。

被告乙及其妻子丙決定將各被告公司寫字樓設施搬遷至位於[地址(1)]的“癸大廈”20層的獨立單位“E20”和“F20”，詳細見上述B和D項（詳細說明I項）。

為此，被告乙和丙於1996年5月13日與上述相關獨立單位的合法所有人的受權人庚簽署一項預售買賣合同，根據合同承諾購買該樓宇的獨立單位“E20”和“F20”座（詳細說明J項）。

後來，被告乙和丙決定擴大被告公司的寫字樓設施（詳細說明K項）。

被告之目的是將上述樓宇20樓相連的獨立單位“B20”，“D20”和“F20”座單位打通、撤除隔牆，以便連在一起、擴大被告公司的設施（詳細說明L項）。

通過與庚公司的代理已進行的接觸，各被告開始占有“D20”座獨立單位（詳細說明M項）。

1996年8月初，被告撤除了“D20”和“C20”座獨立單位之間的隔牆，從此占據了“B20”和“C20”座單位，但是明顯違反了原告的意願（詳細說明N項）。

各被告還撤除了“B20”和“C20”座的大門，改用獨座門進出（詳細說明O項）。

同時，各被告還為“B20”、“C20”和“D20”座設置了一堵大理石（外）牆，並以獨座門進出（詳細說明P項）。

各被告還在“癸大廈”20層屬於公共區域的走廊設置了兩座大鐵門，其中一座鐵門正好緊鄰該樓20層電梯和“A20”座單位，而另一座則緊鄰“F20”座單位（詳細說明Q項）。

這些大門擋住了與該層“A20”、“B20”、“C20”、“D20”、“E20”和“F20”等座單位的通道（詳細說明R項）。

根據本法院第7/97號案件第一次會議內容證實，儘管原告多次堅持和通知各被告歸還“A20”、“B20”和“C20”等座獨立單位（詳細說明S項）。

各被告仍堅持拒絕歸還，繼續違背原告意願占領該等獨立單位（詳細說明T項）。

對本爭議不存在進行任何司法外的調解可能（詳細說明U項）。

調查基礎內容

根據上面B項提及的1996年6月7日簽署的三項預售買賣合同，原告承諾從壬公司購得爭議中的“A20”、“B20”和“C20”座獨立單位（對疑點1的答覆）。

根據相關合同第2條款，現原告已經結清了所有該等獨立單位的價金（對疑點2的

答覆)。

該樓宇分層所有權的登記程序結束，該等獨立單位的買賣文書本應該在原告接收到預約出售公司方的通知後一個月內簽署（對疑點 3 的答覆）。

因該公司還沒有接到預約出售人的任何相關通知的事實而簽署的相關買賣文書（對疑點 4 的答覆）。

在簽署上述預售合同後，原告經預約出售公司擔保占有了上述獨立單位（對疑點 5 的答覆）。

於是從那時起原告便對該等不動產行為，以完全和獨家的名義、明顯和公開的形式對其享有及支配（對疑點 6 的答覆）。

從此，原告持有該等獨立單位的進門鑰匙，無困難地使用著該等房產（對疑點 7 的答覆）。

“E20”和“F20”座單位安置了丁和戊等被告公司的新住所，儘管沒有在澳門商業及汽車登記局進行修改登記（對疑點 8 的答覆）。

為了達到上面 K 項所提到的擴大被告公司的寫字樓面積，被告乙和丙在 1996 年 7 月聯繫了原告的股東經理，向他們建議購得“B20”座和“C20”座獨立單元（對疑點 9 的答覆）。

同樣，被告乙聯繫了該樓宇“D20”座的合法所有人的受權公司庚的股東經理己，同樣建議購得該獨立單元（對疑點 10 的答覆）。

的確，原告和前兩位被告開始了談判，以便將 1996 年 6 月 7 日原告簽署的關於“癸大廈”“B20”和“C20”座獨立單元的預約合同中的合同地位讓與他們（對疑點 12 的答覆）。

但是，相關談判沒有成功，原告與各被告沒有簽署任何預約買賣合約或合同地位讓與的合約，或者任何關於有關獨立單元的其他合同（對疑點 13 的答覆）。

原告從各被告那裡沒有接收到與上面所指獨立單元相關的以任何名義的任何款項（對疑點 14 的答覆）。

被告乙、丙、丁和戊在 1996 年 8 月初占有了那座大廈 20 層的“B20”和“C20”座（對疑點 15 的答覆）。

各被告在 1996 年 8 月初還占有了“癸大廈”20 層同樣屬於原告的“A20”座獨立單元，並將其作為儲藏各類材料的倉庫（對疑點 17 和 18 的答覆）。

1996 年 8 月初，原告已經有了多位對用澳門幣 8,000 元的租金租用上述各獨立單位的有興趣人士（對疑點 21 的答覆）。

原告才是詳細說明 E 項所列的預約買賣合同的一方（對疑點 22 的答覆）。

1996 年 6 月 7 日前，即 1996 年 5 月 1 日，上指己與丁的老闆乙聯繫，因為該公司是癸大廈、即為現在請求歸還的有關獨立單位的樓宇的裝修工程的承包公司。因此被告乙必須進行施工，而已支付共計港幣 2,182,750 元的承包價金，支付方式如下：

將[地址(2)]的癸大廈 20 層“D”座獨立單元轉移給上述乙，各方確定的相關價金為港幣 200 萬元（二百萬），以此補償部分同等金額的承包價金。

承包的剩餘款項，即港幣 182,750 元將在施工後 10 天內以現金支付給乙（對疑點

24 的答覆)。

相關獨立單元在承包工程施工後已經交付被告乙 (對疑點 25 的答覆)。

鑒於該癸大廈 20 層 “D” 座獨立單元的移轉, 被告乙和其妻子丙在 1996 年 5 月 13 日決定與上指己和庚公司代理甲甲簽署關於該大廈 20 層 “E” 和 “F” 座獨立單元的新的預約買賣合同, 而庚公司為壬公司的受權人 (對疑點 26 的答覆)。

確定上述獨立單元的出售價格為港幣 400 (四百) 萬元, 合同中聲明預約買受人在合同簽署之日以定金和預付款的名義支付港幣 200 萬 (二百萬), 事實上該金額在該日已經支付 (對疑點 27 的答覆)。

但該項支付是分兩期進行: 即在簽署雙方視為臨時的合同之日的 1996 年 4 月 30 日支付港幣 10 (十) 萬元, 另外的港幣 190 (一百九十) 萬元於簽署預約買賣合同之日, 即 1996 年 5 月 13 日在律師樓支付 (對疑點 28 的答覆)。

餘下的港幣 200 (二百) 萬元根據合同規定本應 1996 年 5 月 30 日支付, 但在 1996 年 5 月 20 日用[銀行(1)]給予的一筆貸款支付 (對疑點 29 的答覆)。

相關不動產的註冊所有人— 壬 — 在授權書 (起訴書所附文件 8) 簽署之日前, 或者說在 1992 年 5 月 26 日前, 已經透過特別合同, 將其與澳門政府簽署的以租賃制度批給的, 即上面現在建有取名為 “癸大廈” 的地段相關合同的合同地位轉讓給庚 (對疑點 30 的答覆)。

1996 年 11 月 8 日, 應乙之要求, 己代表庚提交了由辛建築師簽名的變更計劃, 以便將位於[地址(2)]的 “癸大廈” 20 層的 “B”、“C”、“D”、“E” 和 “F” 等座獨立單元打通組合 (對疑點 34 的答覆)。

與變更計劃一起的還有同一大廈地下 “N” 和 “O” 座單元的打通組合, 相關的裝修工程再次由己交給被告乙承包 (對疑點 35 的答覆)。

被告乙把相關單位用來放置自己的材料 (對疑點 39 的答覆)。

原告自 1997 年 2 月——第一被告經司法途徑作出的訴訟以外的通知被通知之日——開始作出反應, 並進行了旨在獲得歸還有關被侵奪獨立單元的行為:

首先, 透過司法途徑作出的訴訟以外的通知;

其次, 提出回復占有之訴, 並由澳門普通管轄法院第 4 庭於 1997 年 6 月 23 日對第 727/97 號案件進行審理。

第三, 透過 1998 年 5 月 12 日提起的回復占有之訴, 並由澳門普通管轄法院第 3 庭對第 133/98 號案件進行審理 (對疑點 40 的答覆)。

三、法律

1. 有待解決的問題

有待解決的問題如下:

A) 原告是否對所爭議的單位擁有占有, 或者如果沒有, 是否可以對該等單位使用占有之訴;

B) 是否出現了回復占有之訴權利的失效;

i) 透過司法途徑作出的訴訟以外的通知和臨時返還占有保全程序是否中斷失效的期限;

ii) 是否在侵奪者對不動產沒有占有時, 不開始計算失效的期限;

- iii) 各被告是否承認了原告的權利（在請求原告向土地工務運輸司遞交計劃時），這將妨礙失效；
 - iv) 占有是否為強暴的，因為那樣失效期限只在強暴停止之日起計算；
- C) 是否即使訴訟權利已經失效，也還因為非法占有而獲得賠償。

2. 占有

本卷宗案件的法律狀況始於 1996 年（簽署預約合同、該等單位交付於預約買受人及第三者對該等單位的侵奪），為此可適用的實體法是當時在澳門生效的 1966 年的原版《民法典》。

對所爭議的問題具有意義的事實如下：

原告於 1996 年 6 月 7 日承諾購買某棟樓宇中的三個單位，並支付了該等單位的全部價金。在簽署相關合約後，原告使用預售人的擔保持有了該等單位。

在 1996 年 8 月初，他人占有了該等單位。

買賣文書還未簽署。

要知道的是原告，即預約買受人是否對該等單位擁有占有權。

《民法典》第 1251 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”。

一些學術對此概念有所批判，但是對占有是指對某物行使權利的看法是達成共識的，即通過某一相當於行使與所有權或某其他物權（一般享有，但有些是擔保，如抵押和留置權）相關的權力的行為。

占有人可不可以同時作為其行為所體現出來的物權的權利人。當占有人同時為物權的權利人，占有就是有因的。當占有人不為物權的權利人時，占有為形式上的。

傳統上認為占有是由一個客觀的和一個主觀的兩個要素構成。

占有人作出的相當於履行權利的事實行為構成占有的主體（*corpus*）^[3]。

客觀要素由意圖（*animus*）構成，即行使爭議中的物權，這一要素從《民法典》第 1253 條 a 項得出，因為不存在占有人，而僅作為單純的持有人或臨時占有人，即“那些實施事實上的管領力、但無意作為法律上的受益人身份的行事者”，該情況在同一條規定的其他兩項中也出現。^[4]

占有的重要體現之一是由第三人異議、占有之訴和臨時回復占有的保全程序構成的司法保護。

但是，立法者例外地對一些在大部分行為人不存在真正占有的情況，如一些債權案件中的情況給予了維護占有之手段。如此，物權持有被剝奪或對行使自己的權利被騷擾的承租人、夥伴、借貸人及保管人分別可以根據《民法典》第 1037 條第 2 款、第 1125 條第 2 款、第 1133 條第 2 款和第 1188 條第 2 款規定使用占有手段，即使針對的是物權權利人。

^[3] Pires de Lima 和 Antunes Varela 的著作：《Código Civil Anotado》，科英布拉出版社，第三卷，1987 年，第二版，第 5 頁，合作者 M. Henrique Mesquita。

^[4] 沒有意圖以權利人身份行事的人係指所有利用權利人、佔有人之代理或受任人的容忍及一般來說所有以他人名義的佔有者。

3. 占有。不動產的預約買賣合同。

在 1966 年原版《民法典》生效期內，在葡萄牙現在分別經 7 月 18 日第 236/80 條法令和 11 月 11 日第 379/86 法令對第 442 條第 3 款和第 755 條第 1 款 f 項引進了修改，討論了不動產預約買受人是否在該不動產的交付後擁有相關占有權。

Pires de Lima 和 Antunes Varela 及合作者 M. Henrique Mesquita^[5]，表示否定，敘述如下：

“但是，不能基於前條註釋最後部分所提及的例外規定就可以認為^[6]，在我們當中享益債權在一般情況下可以成為占有——並因此得到占有保護——儘管知道是甚麼法律行為造成的（反義，Vaz Serra，《法例與司法見解》，第 110 年，第 172-173 頁；第 112 年，第 189-190 頁及第 114 年，第 22 頁及續後各頁）。更不能像 Menezes Cordeiro（見“Direitos reais”，第一卷，第 551 頁及續後各頁，及《Rev. da Ord dos Adv》中的《Da natureza jurídica do direito do arrendatário》，第 40 年，第 364 頁及續後各頁）那樣認為，《民法典》對占有賦予了客觀的概念。第 1251 條和第 1253 條的聯合解釋在這方面沒有留下任何相疑問。

但是，一旦法律不將占有保護延伸至具體的享益債權，相關權利人就不能僅以主張行使與該權利相符的權力、通過占有之訴或第三人異議來維護其法律地位。比如，這就是擁有相關委任人管領力中所持有的物權代理權的受任人的情況，或者在一般的情況下，提前交付了作為本約合同之標的之物的預約買受人的情況。這方面詳見《法例與司法見解》年刊，第 114 年第 17 頁及續後各頁刊登的 1980 年 1 月 29 日高等法院的合議庭裁判（有關占有之訴），在同一年刊，第 109 年第 344 頁及續後各頁刊登的 Vaz Serra 於 1975 年 12 月 28 日的（有關第三人異議）不同見解的註釋。的確，預約合同僅其本身不能將占有權轉移給預約買受人。如果預約買受人在舉行轉移法律行為前得到了物的交付，他取得了占有主體，可沒有取得占有意圖，因此處於單純的持有人或臨時占有人狀況（見葡萄牙最高司法法院於 1968 年 3 月 29 日、1974 年 1 月 15 日和 1980 年 1 月 29 日的合議庭裁判，司法部公報第 175 期，第 272 頁及續後各頁，第 233 期第 173 頁及續後各頁和第 293 期第 341 頁及續後各頁）”。

所指作者之一的 Antunes Varela 再一次以特有的嚴謹和權威對同一觀點作出如下辯護^[7]：

“但是，事實是在已經交付預約買賣定金的案件中，有利於預約買受人的物的交付，無論是動產還是不動產，不授予受讓人物的占有人資格。如果物的交付不授予預約買受人對它的占有，堅持稱為合法占有的情況是沒有任何意義的，與合議庭裁判及《民法典》第 1253 條所指的單純臨時占有相對立的。

在葡萄牙民法嚴謹的詞義上（《民法典》第 1251 條），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。

預約買受人實際上對物實施的管領力不能相當於所有權取得人的管領力，因為知道

^[5] Pires de Lima 和 Antunes Varela 的上指著作和卷書，第 6 和第 7 頁。

^[6] 指相關作者提到的前面所述《民法典》第 1037 條第 2 款、第 1125 條第 2 款、第 1133 條第 2 款和第 1188 條第 2 款規定情況，即債權的權利人可以使用佔有之訴。

^[7] Antunes Varela：《法例與司法見解》年刊，第 124 年，第 347 頁和第 348 頁。

它還沒有購得，而是相當於預約取得人針對預約轉讓人或移轉人^[8]的債權。

如果這一債權是指出售物，即使已經有了物的交付，也不享有絲毫物權效力，否則根據《民法典》第 413 條特別的規定和規範很難理解，僅由於對物的簡單提前交付的事實該臨時的權利就變成如占有這種真正的物權。

動產或不動產的交付(tradição)對預約買受人賦予的是類似承租人或借貸人的對該物的享益債權，而且在一些方面比賦予受任人（委任涉及對物的某些使用）、質權人^[9]、保管人或承攬交付之物的工程的人更大的權利，但與消費借貸借用人的權利有很大的區別。

而在對物的持有、使用、享用或對其支配的所有情況中，該人無意以物權受益人之身份行事，儘管有意實施某項享益債權或其他內容輕微的權利，法律認為可稱為單純持有或臨時占有（《民法典》第 1253 條），儘管一些情況下為了該人的某些需要而利用對該物的約束監護權的根本手段，即被稱為占有行為^[10]。

在給另一則合議庭裁判所作的註釋中，還是這位 Antunes Varela^[11] 提出同樣的觀點：

“預約買受人通過預約標的之物的交付所得到的權力毫無疑問包括真正的使用權，而在發生的本案例中，所賦予的權力還包含將對物的享益權轉讓（有負擔）他人，預約買受人轉而持有一項、正如合議庭裁判所準確稱呼的使用和享用權。

不動產的使用和享用沒有將其提高到對物的占有人的地位（法律）。

的確，預約買受人透過對物的交付可以直接利用不動產能夠為人類提供的利益，即在多個方面超出僅作為債權人所有的權力，儘管債務是以物的交付為標的。

但法律有效定義及葡萄牙法律所確定的占有不只是限於對物的經濟利用的這種物質性也並非不是事實。

占有不因為某人從實體（corpus）上對物持有的行為在主體上枯竭；猶如從該法律援引的文本中（第 1251 條）立即透出的，儘管其文字概括枯燥，還要理解到對物的經濟開發的意圖。

而該意圖的前提是占有中以財產或對該物的其他物權的權利人身份行事的意圖，因此不僅出自已經提及的《民法典》第 1251 條所含的占有的精確的定義，主要還得自第 1253 條對所有情況的法律概念（占有）的分析方式，其中事實上對物的持有人無意以權利受益人之身份（所有權或其他對相關物的物權，正如從上指第 1251 條文所推斷的）行事。

^[8] 一個人可以享有簡單的享益債權來對某一物享有（持有的、使用或享有的）直接的權力，不管其物權的擁有權如何，這是在意大利法律著作中由 Giorgianni 廣泛分析和拓展的題材（見《Novissimo Digesto Italiano》著作中最後的《Diritto reali》，第 4 卷），特別是在承租、使用借貸及抵押方面。同樣的情況可以在已經作出交付的預約買賣的案件中發生，Henrique Mesquita 在其專著（著作《Obrigações reais e ônus reais》，科英布拉出版，1990 年，第 49 頁，註 17）中也承認，指出《同樣（以借用人的情況作為參考），當它們作為承諾合同的標的在其簽署該合同前交付時，所有物就會在已經提到的許多法律關係中、同樣如在針對承諾轉讓的受諾人的法律轉移》。還見該作者的著作《Direitos reais, Lições ao curso de 1966-67》，科英布拉出版，1967 年，第 66 頁及續後各頁。

^[9] 關於質權人，只需回顧一下，忠於抵押的根本保證作用，法律原則上不賦予其對質物的使用（《民法典》第 671 條 b 項）。

^[10] 關於承租人的權力，詳見《民法典》第 1037 條第 2 款；關於理想夥伴，見第 1125 條第 2 款；關於借用人，見同法典第 2 款；關於保管人本人，第 1188 條第 2 款。

^[11] Antunes Varela 的著作：《法例與司法見解》年刊，第 128 年，第 145 頁和第 146 頁。

過早地指望透過未來簽署承諾合同賦予其對相關物的享益權的預約買受人還不是該物的占有人^[12]，那正是因為他比任何人都明白該物還屬於預約出售人，而且只有在進行了本約合約的轉移後才屬於他，因此不得當真以該財產的權利人或其他任何對該物的物權的權利人的意圖來行事。

正如那些西裝革履的作者們不厭其煩指出的，他只是享益債權的權利人^[13]，用來維持到確定性合約的簽署或對物的強制判給（來自特定執行：《民法典》第 830 條）或者至預約合約的解除或廢除”。

Vaz Serra^[14]的主張相反：

“那麼，預約買受人負責管理樓宇並在樓宇中實施相當於履行所有權的行為，並非在預約出售人容忍的情況下，也沒有以預約出售人的名義行事，而以自己的名義行事：在他和預約出售人之間不存在體現他僅是單純持有人或以預約出售人的名義的簡單的占有人的法律行為（名義），因此對物所實施的行為應該認為是作為簡單占有人以他人的名義實施的。如果與預約出售人簽署了預約買賣合同，並以此身份及期望予未來訂立承諾買賣合同，如此猶如該物屬於他那樣行事，沒有意圖以預約出售人的名義實施占有行為，而是以自己的名義行事：認為儘管還沒有購得、但未來肯定一定會完成買賣合同，自己已經是該物的所有人，從而得出在對物實施占有行為時，他是有意以自己的名義實施所有權”。

在另一則註釋中 Vaz Serra 指出如下^[15]：

“事實上，對屬於預約出售人的樓宇的所有權的占有不是通過預約買受人取得的，因為還沒有簽署所承諾的買賣合同；而是預約買受人通過樓宇的使用和享用的特許合同取得的，即對相對權利的占有。這種合同不是樓宇的租賃合同，但正如已說過的是一無名合同，而且像那條一樣（《民法典》第 1037 條第 2 款）可以提出占有保護：譬如，如果存在合同，預約買受人的占有一旦被騷擾或侵奪，就可以針對騷擾者或侵奪者使用相關的占有手段。

儘管《民法典》第 1251 條宣佈“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”，該法典其他規定還顯示，如第 1037 條第 2 款，還允許與所

[12] 這是 Pires de Lima 和 Antunes Varela 在著作《Código Civil anotado》（第 3 卷，第 6 頁，合作者：Henrique Mesquita）中對第 1251 條所作的註釋 6 內明確提出的學說。

[13] 但是大家知道，葡萄牙的法律如何努力擺脫狹隘概念的不良影響，毫不猶豫公開地把佔有的維護手段（各種所謂的佔有之訴）延伸至各種對物的單純持有的情況，甚至針對該物的佔有人（以本人的名義），正如第 1037 條第 2 款、第 1125 條第 2 款、第 1133 條第 2 款及第 1188 條第 2 款所指的。

簡單地說在對《Código Civil anotado》第 1251 條所作的同一評論中（見上指註釋 7）認為，在這些特殊案件中看不到賦予預約買受人對有關物的享益債權的情況，猶如無數次出現過的那樣，相關法規（特殊）不可以類推適用，對某物擁有享益債權的預約買受人不具備類似的保護，除非其用來實施對某不動產管領力的意圖能將其從根本上轉變成真正的佔有人（以本人名義）。

但是為了對該情況的完整分析還得強調，不是受益於不動產交付的預約買受人不能享有對佔有的監護，本意上的佔有保護（對世效力）、而是預約出售人還繼續作為該物的真正佔有人並妨礙預約買受人的自我辯護，無論是反對那位對不動產提起的返還請求還是反對因他造成的實際侵犯或擾亂。

[14] Vaz Serra 的著作：《法例與司法見解》年刊第 109 年，第 347 頁和第 348 頁。這方面還見 Menezes Cordeiro 的著作：《O novo regime do contrato-promessa》，司法部公報，第 306 期，第 45 頁和第 46 頁及著作《A Posse: Perspectivas Dogmáticas Actuais》，Almedina 出版社，2004 年第 3 版，第 75 頁及續後各頁。

[15] Vaz Serra 《法例與司法見解》年刊第 114 年，第 22 頁和第 23 頁。

有物有關的享益權或債務權的占有^[16]。

於是，預約出售人給予預約買受人的使用和享用權，因為是與物相關的權利，給予了這些人對該權利的占有，因此，也具有對該權利的占有辯護可能。

4. 採取的立場

我們認為 Pires de Lima 和 Antunes Varela 在法典註釋中及後者在司法裁判註釋中的立場更嚴格及更加符合現行法律。

Vaz Serra 的觀點不能令人信服，因為為了說明他的立場他引用了明顯特殊的規定，其中法律賦予個人或債務權利方面的占有性保護，如《民法典》第 1037 條第 2 款、第 1125 條第 2 款、第 1133 條第 2 款和第 1188 條第 2 款規定中所指的情況。但是像 Antunes Verela 提醒的那樣，特殊的規定是不能類推適用的。

但是，也承認在一些情況下不動產的預約買受人可以以所有權權利人的身份行事。這就是 Pires de Lima 和 Antunes Varela 同 M. Henrique Mesquita 合作中闡述的^[17]：

“不過，也是可以想像預約買受人的法律地位例外地滿足某一項真正占有的所有要件的情況。例如，假設在已經支付了全部價金或者雙方無意訂立確定性合同（例如，為了避免支付物業轉移稅或事先約定行使某優先權）的情況下，有關物已經交付給相關預約買受人就好像屬其所有，而在此精神狀態下，該預約買受人對該物作出相當於行使所有權的各種實體行為。這些行為不是以預約出售人的名義作出，而是以預約買受人本人的名義、並以對物行使一項真正的物權的意願作出的。在這裡預約買受人的行為具有使用意願(uti dominus)，因此沒有任何理由拒絕其訴諸對占有的保護手段”。

5. 葡萄牙根據第 236/80 號和第 379/86 號法令給予預約買受人的留置權。

在葡萄牙，經第 236/80 號和第 379/86 號法令修改的 1966 年《民法典》規定改變了預約買受人的立場，但它們沒有在澳門生效，不過為了更好地解釋澳門法律瞭解它們也是有意義的。

經第 236/80 號法令修改的《民法典》第 442 條第 3 款規定：

“如果存在預約合同的標的物的交付，一般來說預約買受人因預約出售人的不履行而造成的債權享有對該物的留置權”。

第 379/86 號法令對該條規定又作了新的修改，把它系統地放到第 755 條第 1 款 f 項，從而規定：

“一、享有留置權之情況尚有：

...

f) 在移轉或設定物權之預約中，已獲得交付作為關於該物的本約合同標的物之接受許諾人，理由為根據第 442 條之規定的可歸責於他方當事人之不履行而產生之債權。

正如大家所知，根據《民法典》第 759 條第 3 款規定，對留置權利人的權利和債務

^[16] 這樣，我們就在該年刊中看到了。

民法典明確承認對承租人（第 1037 條第 2 款）、理想夥伴（第 1125 條第 2 款）、借用人（第 1133 條第 2 款）及保管人（第 1183 條第 2 款）的佔有的維護。

佔有包含與物相關的個人的權利的觀點已經在以前的法律中被 Manuel Rodrigues 維護，第 33 條。

^[17] Pires de Lima 和 Antunes Varela 的上指著作同卷，第 6 頁和第 7 頁。

適用質權規定。質權人因質權取得有權就有關質物作出維護占有之行動（《民法典》第 670 條 a 項）。

總之，面對現今的葡萄牙法律，儘管按照最卓越的理論學說預約買受人不具備對作為預約合同標的物的實際的及獨有的占用，但是通過留置權可以對其使用占有手段。

6. 澳門法律

澳門法律在預約合同方面的演進與葡萄牙法律不同。

已經提到的第 236/80 號和第 379/86 號法令從來沒有在澳門生效。預約合同事宜是 8 月 15 日第 20/88/M 號法律之標的。

與我們相關的部分主要是上述法律的第 2 條，規定如下：

“第 2 條 （承諾買方的特別權利）

倘承諾出賣物已告交付，承諾買方的債權將優先於其他一般債權人，而由該物的價金為償付”。

正如高等法院 1995 年 2 月 15 日對第 254 號案件^[18]所作的合議庭裁判指出，法規中所講的預約買受人的債權是因可歸責另一方的不履約而造成的。

贊同該合議庭裁判的學說，認為第 20/88/M 號法律第 2 條在澳門沒有創立對預約買受人有利的留置權。

事實上，法律僅對已經發生物之交付的預約買受人設立了一項優先受償權^[19]，即在出售時給予其優先於其他債權人受償之權能。

瞭解葡萄牙法律的澳門的立法者很明顯無意步其後塵，沒有賦予預約買受人留置權，還（透過准用適用於質權法規）間接地不許其使用占有手段^[20]。

結論，在第 20/88/M 號法律頒布至 1999 年《民法典》生效期間澳門的法律中，在發生物之交付的情況中，預約買受人對相關物權沒有占有，沒有對它的留置權，也不能使用占有手段，除非證明前面所指的特殊情況，即以自己的名義行使占有，有意以其所有人的身份行事。

7. 本卷宗案件

本卷宗案件中，已經證明預約買受人支付了全部價金，但對預約買受人作為所有人行事的意圖卻沒有任何重要的顯示。持有該等單位的時間非常短暫，即不到兩個月。沒有證明任何不進行確定性文書的意圖，但證明他在等待預約出售人通知進行相關簽署（對疑點 4 的答覆）。也沒有證明預約買受人曾作為該等單位的所有人行事。

^[18] 指相關作者提到的前面所述《民法典》第 1037 條第 2 款、第 1125 條第 2 款、第 1133 條第 2 款和第 1188 條第 2 款規定情況，即債權的權利人可以使用佔有之訴。

^[19] 民法典第 733 條規定優先受償權“……系指法律基於債權之形成原因而賦予特定債權人優先於其他債權人受償之權能，無論登記與否”。

^[20] 感言，重要的是說自 1999 年 10 月 1 日生效的民法典改變了這種情況，因為在其第 745 條第 1 款 f 項中規定給予預約轉移或取得預約合同所指物的交付的物權的受益人留置權，這與葡萄牙民法典第 755 條第 1 款 f 項的類似規定。

正如 M. Henrique Mesquita 教導的^[21]“.....僅以主體舉證得益於占有制度是不夠的。除此以外，還需要證明意圖的存在”。

另一方面，關於該等單位的交付，其發生的條件不明確。原告從來沒有說明在預約合同各方之間有過協定，更別說書面協定^[22]。僅限於一些模糊的敘述，如“在簽署上述預約合同後，原告經預約出售公司擔保開始對上述獨立單位的占有”（起訴書第 9 條），而這就是被認為已獲證實的事實，去掉“開始”一詞，肯定是單純的筆誤（對疑點 5 的答覆）。

“占有”是一法律概念，為此應該認為沒有載錄（1961 年民事訴訟法典第 646 條第 4 款，根據 10 月 8 日第 55/99/M 號法令第 2 條第 2 款規定可適用於本案，因為訴訟於 1999 年 7 月 2 日提出的），但可以認為原意是想說原告從此對該等單位擁有獨家使用，從此原告對它們具有管領力。

事實上，儘管“占有”一詞還有被大家所使用的通常意義，但沒有從本案疑點部分或調查基礎內容部分，包括在合議庭的答覆中看到，因為爭議的就是解決法律問題，即弄清楚原告是否對該等單位擁有占有。^[23]

這就是說，沒有證明前面所指的特殊情況，即預約買受人以自己的名義、有意以所有人的身份實施占有，因此就得認定原告對該等單位沒有占有，也不能使用占有的辯護。

因原告沒有占有該等單位、不能使用占有之訴、無權為沒有發生的假定侵奪賠償，其餘問題無需再審查。

四、決定

綜上所述，駁回上訴，維持被上訴合議庭裁判，駁回在訴訟中對各被告提出的請求。訴訟費用由原告支付。

二零零四年十二月一日於澳門

法官：利馬（裁判書製作法官） — 岑浩輝 — 朱健

^[21] M. Henrique Mesquita 的著作：《Direitos Reais》，科英布拉出版，1967 年，課程彙編，第 72 頁。

^[22] A. Luís Gonçalves 的著作：《O direito de retenção e a sua aplicação aos contratos de promessa》，Revista de Direito e Estudos Sociais，1988 年，第 280 頁，認為為了讓預約買受人可以受益於葡萄牙現行的《民法典》第 755 條第 1 款 f 項所指的留置權，按照《民法典》第 410 條第 2 款規定、在法律要求其轉讓必須有公文書或私文書的案件中，物的交付應該作為有關方簽署文書的標的。

^[23] 見 A. Abrantes Galdes 的著作：《Temas da Reforma do Processo Civil》，科英布拉 Almedina 出版社，第二卷，1997 年，第 138 頁。