

(譯本)

占有及取得時效
占有要素
意圖和推定
依照預約合同作出之交付產生的占有
占有的轉變
理由和決定間的矛盾
不獲證實的事實不具重要性

摘要

一、占有由兩個要素組成：一個是體素，即對物的事實支配；另一個是心素，即指意圖像擁有人一樣對物行使與事實支配相對應的物權。

二、體素即為行使事實上的管領力，從中意味著存在占有意圖和獲得物法權力的意圖，而心素只不過是物法意圖。甚至必須承認，占有意圖都不必通過語言體現出來：重要的是通過行為方式或使用該物的方式本身體現出來。

三、若占有推定未被推翻，則事實上對物行使管領力之人可以藉時效取得該物。

四、透過買賣預約合同，物被交付給預約購買者後，自其以本人的名義實施自身的行為起，物的交付就已經賦予了他占有保護。

五、在未證明心理要素的情況下，必須從事實的行為出發，推定其存在。不妨礙物主否認他人的占有，不過，即使公開宣佈過聲明，但在這些年中一直同意該等占有，不採取措施阻止該等占有被鞏固，這種情況下，物主不得不面對其怠惰的後果。

六、因為只有當一點或多點調查基礎內容的回答在邏輯上相互對立時，那麼這些回答才會存在矛盾。

2005年3月17日合議庭裁判書
第292/2004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

甲，寡婦，居住於[...]，現針對下列人士提起普通訴訟程序之宣告之訴：

- (一) 乙，寡婦、丙、丁、戊、己、庚、辛及壬，後者全部均未婚，均居住於[...]；
- (二) 癸及其妻子甲甲，居住於[...]；
- (三) 甲乙，未婚，成年，居住於[...]；
- (四) 甲丙，家庭主婦，其丈夫甲丁，以及甲戊，未婚，居住於[...]；
- (五) 甲己，未婚，成年，居住於[...]；
- (六) 甲庚及其妻子甲辛，居住於[...]；
- (七) 甲壬及其妻子甲癸，居住於[...]；
- (八) 乙甲，寡婦，以及乙乙，未婚，成年，均居住於[...]；
- (九) 乙丙及其妻子乙丁，居住於[...]；

(十) **乙戌**及其妻子**乙己**，居住於[...];

(十一) **乙庚**、其丈夫以及**乙辛**，均居住於[...];

原告按其理解，陳述了對繼承其丈夫的單位實施相關的占有行為。該單位為標示於物業登記局第 XX 冊第 XX 頁第 XX 號之房地產地下 B 鋪右邊、以乙壬的名義於本法區登記局第 XX 冊第 XX 頁第 XX 號註冊（文件 3），乙壬作為該單位預約出售者，以澳門幣 58,320 元的價格出售給原告的丈夫，後者隨即支付了定金澳門幣 30,310 元。原告請求宣判訴訟獲證實而裁定理由成立，並且為著所有法律效力，宣判原告為這個單位 — 地下 C 鋪之 C 單位的正當所有人，特別是有權以原告名義將該單位註冊於澳門物業登記局。

眾被告適時提出反駁，訴訟最終被裁定因獲證實而理由成立，繼而宣告原告**甲**為上述獨立單位的正當所有人。

針對該判決，上述（一）的眾被告（現上訴人）在其餘被告均放棄上訴的情況下提起本上訴，為此，綜合提出如下層次的理由：

由於在審查證據時，未對獲認定及不獲認定的事宜作出應有的考慮，被上訴的合議庭裁判沾有現行《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 b、c、d 項規定的無效；

被上訴裁判在審查證據時存在錯誤，缺乏理據及／或理據不足以支持裁判；

提出的證據與裁判的理據之間存在矛盾；

在 1973 年 5 月 8 日訂立買賣預約合約的初時，死者乙癸與原告以非長久、免費和臨時形式逗留於上述地下 B 鋪內，這只是反映出預約出售者乙壬以及後來本案的眾上訴人的容忍；

無論是現在已去世的當時預約出售者乙壬，還是本案的眾上訴人均一直擁有並維持對全部單位的實際占有，包括上述“地下 B 鋪”；

原告既缺乏“占有的意圖”也缺乏“以占領行為的占有”，因此不合法要件對其占有賦予正當性並批准其獲得該獨立單位的請求；

未滿足 1966 年《民法典》第 1296 條規定的 20 年期限；

不存在原告方面的占有，故應駁回其主張。

甲作出反駁陳述，其內容綜合如下：

只有當理據指向某一個方向而裁判與之相反時，才能證實《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 c 項中的無效。

本案中，判決完全清楚，不能證實存在該等狀況，審判者的推理亦無任何瑕疵，故最終結果與裁判依據是一致的。

在民事訴訟程序中，受理上訴的法院僅對原審法院認為獲證明之事實事宜適用法律（參見《民事訴訟法典》第 649 條）而不存在未獲證實的事實事宜。

對疑問第 35 點的回答是否定的，對疑問第 13 至第 19 點的回答清楚明瞭，故除了被上訴判決所作出的解讀，另無他者。

關於所指的《民事訴訟法典》第 571 條 b 項情況下的無效，司法見解對此並無爭議，因為只有當絕對缺乏理由說明時才會產生《民事訴訟法典》第 571 條 b 項中的無效，此處並不存在該等情況。

卷宗所載由雙方簽訂的預約合同從未被眾上訴人有效地廢止，刊登在報章上的聲明並無該等效力。

本案中，已證實在雙方於 1973 年 3 月 20 日簽訂預約買賣合同後，上述獨立單位至少自 1973 年 7 月 26 日起已被交付，直到該日原告幾乎已支付商定的價格，具體約為澳門幣 48,000 元，而商定的總價格為澳門幣 58,000 元。

任何一份預約合同付了定金並完成物的交付後，受益人享有占有以及預約合同標的物的置留權。

加上法律本身訂立了有利於被上訴人的推定（1966 年《民法典》第 1252 條第 2 款），且該推定未被推翻。

眾上訴人轉錄了被上訴裁判的第 11 點，然後立即“跳”到結論，稱該等事實反映出“乙壬

單純的容忍”。

被上訴法院對疑問第 11 點作出的回答中，由於超出被詢問的事宜而且完全不能說明任何問題，故如下表述應視為不存在：“預約出售者允許預約購買者使用和居住於獨立單位中(…)”。

根據卷宗第 455 頁之文件所載內容，被上訴人（即當時的原告）“不同意對疑問第 24、25、26 及 35 點當時可能被視為證實的回覆，並基於當時提出的理據對回覆提出爭執，在此視為完全轉錄。在載於第 457 頁對該異議的回覆中，原審法官基於列明事實表 G 項所載內容予以駁回，並且指出“由於並非是和平且不存在反對意見的，故可從中得出結論認為只是單純的持有而不是占有”。

一方面，該批示不當地超出了被列明及詢問的事宜，另一方面，包含了法律判斷。故只能導致批示中對原告（現上訴人）之異議作決定的部份被強制性地視為不存在。

不管怎樣，被上訴判決認為存在占有名義之轉變有利於被上訴人，因此宣判訴訟成立。

自定居於該單位後，被上訴人及其去世的丈夫已經實施多項實質行為，並且在上述公告公佈後，面對眾上訴人一直以來從未停止阻止他們實施該等行為的情況下，依然堅持實施了長達 23 年，被上訴人及其丈夫反對眾被告提出的權利。

隨著占有名義的轉變，至少自後文所述之聲明刊登於報紙後，對該獨立單位的占有從眾上訴人的權利義務範圍轉移到被上訴人及其去世丈夫的權利義務範圍。

沒有必要辯稱被上訴人的占有違背了當時的眾被上訴人的意思。即使真是如此，該等事實並不能構成強暴占有的概念，因為既未證實人身脅迫，也未證實 1966 年《民法典》第 255 條中的精神脅迫，而這是同一法典第 1261 條第 2 款中強暴占有的概念所要求證明的。

故被上訴人的占有是和平及公開的占有，始於 1973 年或至少始於 1980 年，因而構成了取得時效。

為此，無法證實被上訴判決屬無效，上訴因缺乏理據而應被予以駁回，或裁定上訴理由不成立。

法定檢閱已適時完成。

二、事實

下列為獲認定之事實：

透過簽訂的合同，乙癸承諾向同樣承諾出售標示於物業登記局第 XX 冊第 XX 頁第 XX 號之房地產地下 B 鋪右邊之單位（文件 3）的預約出售者乙壬以澳門幣 58,320 元的價格購買該單位，並隨即支付了澳門幣 30,320 元的定金。

上述單位以乙壬之名義於本法區登記局第 XX 冊第 XX 頁以第 XX 號註冊。

該單位亦即 3 樓 G，現登錄於列明事實表 A 項之眾被告名下。原澳門法區法院第二分庭在第 24/85 號財產清冊程序卷宗中，承認眾被告為乙壬的繼承人。

第 24/85 號財產清冊程序是因上述乙壬的去世而展開。

原告持續居住於該單位至今。

實際上，被告的父親，即死者乙壬從丙甲處以總價澳門幣 41,000 元購得上述獨立單位，雙方於 1964 年 12 月 10 日簽訂買賣合同，並具有公證書。

在中文報紙《華僑報》1980 年 4 月 9 日和 10 日的版面上，兩次刊登了“致乙癸的莊嚴聲明”：

“透過 1973 年 3 月 20 日於 Adolfo Adroaldo Jorge 律師事務所簽訂的買賣預約合同，規定了交易或者說餘款的清算應在最多五十日之期限內完成。然而，買方未能履行承諾，多次尋找藉口拖延時間。隨後，買方支付了一部份款項，意圖騙取鑰匙以提前占用房產。買方還承諾會負責支付在房產轉移之前的房屋稅，這是在 1973 年 3 月 10 日之收取定金的協議中明確規定的，該協議指明自收取定金之日起，所有與房產有關的費用將由乙癸支付。該房產已經被買方占用至今長達七年，正如 1974 年 12 月 18 日以第 4576 號掛號信寄給買方的徵收利息聲明中所示，賣方已多次提出合理的要求，但買方一直都拒絕支付餘款。即使未從買方獲得任何回覆，但應認為存在買方的默示自認。如直到今年 7 月 5 日，買方仍不予支付應有的房屋稅、餘款以及相應的利息，為著

公證書的效力，買方將立即失去定金和已繳付的款項而不能提出不同意見。房產的所有權繼續屬於乙壬，並且可以將房產抵押或出售給他人，與乙癸無關。

聲明人：乙壬。”

乙癸，出生於 XX，中國籍，1990 年 12 月 13 日於本澳去世，生前最後居住於[...]。

死者乙癸與原告是以中國的風俗習慣締結婚姻。

澳門普通管轄法院第三分庭在第 266/91 號證明繼承人身份的程序中，透過於 1992 年 3 月 25 日轉為確定的判決宣判原告為其丈夫唯一概括繼承人。

列明事實表（一）中的合同是在 1973 年 3 月 20 日簽訂的。

其他單位 — 地下 A 座 C1、D1、E2、F2、H3、I4、J4、K5 及 L5 — 現分別登錄於被告癸、甲乙、甲丙、甲戊、甲己、甲庚和甲辛、甲壬、乙甲和乙乙、乙丙、乙戊和乙己，以及乙庚和乙辛名下。

在列明事實表 A 項的合同（事實章節第 1 段）被簽訂之時，該單位僅被實際分割成三個部份，分別被命名為 B1、B2 和 B3，每一個部份都與其他兩個部份相互獨立，詳見附入第 84 頁之平面圖，此處視為完全轉錄。

基於該等情況，乙壬與乙癸不得不就預約合同的標的澄清該被簽訂的合同。

為此，與 1973 年 7 月 4 日作出了如下特別聲明：

“特別聲明”

聲明人：

乙壬，以下簡稱“甲方”

乙癸，以下簡稱“乙方”

鑑於 1973 年 3 月 20 日，雙方於 Adolfo A. Jorge 律師事務所簽訂了一份合同，另鑑於甲方將位於[...]以及[...]的 B 鋪分割為幾個新的部份，雙方現明確聲明，作為買賣標的的單位事實上是 [...]12 和 14 號門牌以及[...]23 號門牌之單位，並不包括[...]10 號及[...]25 號。甲方當時購得的上述不動產稱為 B 鋪，而現在該不動產則被分割為三個單位，所以必須向工務局辦理更改平面圖的手續。甲方已委託律師 Adolfo A. Jorge 處理手續，預計將在本日起計的一個月內完成手續。在告知律師後三日內將簽署公證書並進行交易。雙方於 1973 年 3 月 20 日簽署的合同內容維持不變並依然有效。為了更詳細地澄清於 1973 年 3 月 20 日簽訂的買賣合同並作記錄，雙方作出本聲明，一式兩份，每方各執一份。

聲明人：

(...)

1973 年 7 月 4 日

1973 年 7 月 26 日，乙壬於 Adolfo A. Jorge 律師事務所收到了乙癸為不動產支付的款項澳門幣 18,000 元，並且立即將上述不動產預先交予乙癸使用和居住。不動產的餘款 1 萬元將在處理完“分割登記”相關的手續後，在簽署公證書時全部付清。乙壬當日向乙癸支付澳門幣 500 元用以作“分割登記”。如該數額不足以支付“分割登記”費用時，乙癸有責任完成支付。如在“分割登記”手續中需要乙壬的簽名時，乙壬必須無條件地簽署作“分割登記”和買賣公證書所必要的（文件）。

立約人：

(...)

本人茲收到乙癸的第 XXX 號南通銀行支票，價值 15,000 元，和第 XXX 號南通銀行支票，價值 2,450 元，以及現金 500 元。在此登記收到支票和現金以作記錄。

(簽名) 乙癸

(簽名 字跡難辨)

(簽名 字跡難辨)

1973 年 7 月 26 日。”

1973 年 7 月 26 日，賣方乙壬於 Adolfo A. Jorge 律師事務所從乙癸手中收到了所議定價格的

款項澳門幣 18,000 元。

支付了該款項後，預約出售人允許預約購買人使用和居住標示在[...]12 及 14 號門牌以及 [...]23 號門牌之 B-2 單位。

乙癸立即於 1973 年年內把其居所安置在該單位。

故從那一年起乙癸就與原告一起在那裡生活。

1976 年，乙癸獲有權限實體 — 經濟局 — 批准經營竹製品生產工業。

為此，向他發出了有權限的第 75/76 號工業准照。

在持有准照期間，乙癸在上述單位的一個間隔內設立了相關的場所。

如此一來，該單位被乙癸和原告用來居住以及設立和經營第三級工業場所，命名為“XX”。

乙癸在上述單位中進行了多項工程，特別是為了將上述工業場所安置在部份空間內，作出了一些顯示為必要進行的工程。

另一方面，從 1976 年起乙癸繳付了該工業應有的經營稅。

乙癸持續不斷地與原告一起生活在疑問第 9 點中的單位內直至其去世。

自此原告丈夫去世後，她已經使用了全部必要的開支來維持該住所。

與其去世的丈夫一樣，原告維持經營“XX”商號，繳付相關的營業稅。

該單位 B-2 與附近其他單位是完全區分開的。

該單位以牆壁與其他單位分隔開，並且擁有獨立的出入口。

該單位有三扇門通往公共通道，分別為[...] 12 和 14 號門以及[...] 23 號門。

以“B2”標示於上述平面圖的空間實際面積為 48.74 平方米，占 B 鋪總面積的 45.82%。

該空間東南面向[...]，西南面向[...]，東北面向 B 鋪的另一部份，西北亦面向 B 鋪的另一部份。

三、理由說明

(一) 本上訴的標的在於分析下列問題，即眾上訴人基於下列理由對被上訴裁判提出爭執，認為裁判無效：

— 未有詳細說明作為裁判理由之事實依據及法律依據（《民事訴訟法典》第 571 條 b 項）；

— 理由說明與裁判之間互相矛盾（《民事訴訟法典》第 571 條 c 項），以及原審法庭未有就其應審理之問題表明立場（《民事訴訟法典》第 571 條 d 項第一部份），當中涉及被認定的事實無法構成取得所有權所必要的占有心素這個問題。

(二) 眾上訴人一開始即指稱，由於在審查證據時，未對獲認定及不獲認定的事宜作出應有的考慮，被上訴的合議庭裁判沾有現行《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 b、c、d 項規定的無效；

關於沒有重視不獲認定的事實這個方面，除獲給予應有的尊重外，該論據完全不能成立。

試問，不獲認定的事實怎麼可能得到重視？

法律在這一點上非常清楚地規定，“說明判決之理由時，法官須考慮經協議而承認之事實或未有提出爭執之事實、透過文件或透過以書面記錄之自認予以證明之事實，以及法院視為獲證明之事實，並審查其負責審理之證據及衡量其價值” — 《民事訴訟法典》第 562 條第 3 款。

當然，為了證明提出的一個論據毫無道理，可以間接地說，只有在證明了那些最終不獲認定的事實時，才能得出某一個結論。但於此處，不獲證明的事實明顯不重要。

那麼需要知道的是，根據被認定的事實作出的法律規範是否合理。

(三) 根本上說，是由於被上訴判決認為符合了必要的占有要件以取得該單位所有權，因而眾上訴人不同意判決，由此產生了被上訴裁判的無效瑕疵、審查證據時存在錯誤以及缺乏理據及／或理據不足以支持裁判等問題。

眾上訴人在陳述理由時指出，在 1973 年 5 月 8 日訂立買賣預約合約的初時，死者乙癸與原告以非長久、免費和臨時形式逗留於上述地下 B 鋪內，這只是反映出預約出售者乙壬以及後來本案的眾上訴人的容忍；

原告既缺乏“占有的心素”也缺乏“占有的體素”，因此不符合法定要件對其占有賦予正當

性並批准其獲得該獨立單位的請求。

應指出，此處問題的焦點並不是缺乏任何理據，而是在被認定事實的法律規範中是否存在倘有的錯誤。

（四）在被上訴判決中，對占有要素進行了學理分析後，原審法官認為占有的兩個構成要素均有利於原告這一邊：體素和心素。

“存在第一個要素 — 體素 — 是無可辯駁的，也就是說毫無疑問地，乙癸實際持有該單位，隨後由原告因繼承而持有”。

由於在不動產獲交付後，除了已經支付五分之四的價格外，乙癸還在不動產內定居，像該物已經是屬於他的一樣來行事，並且在這個精神狀態下實施了多項相當於行使物權的實質行為，特別是對單位進行裝修工程以及隨後在單位內設立其商號，故合議庭得出結論認為，實際存在 1966 年《民法典》第 1265 條中占有名義的轉變，即乙癸把對不動產的持有轉變為了真正的占有，以對物的占有意圖行事。

鑑於已證事實，原告只是依據 1966 年《民法典》第 1255、1260 至 1262 條，繼其丈夫乙癸後繼續占有上述單位，故該等占有屬惡意、和平及公然的占有，始於 1973 年，已逾越二十年。

為此，以時效取得之期限已然期滿（1966 年《民法典》第 1296 條）。

我們現在來予以審查。

1966 年《民法典》第 1175 條規定：

“占有是指一人以相當於行使所有權或其它物權之方式行事時所表現之管領力。”

第 1287 條規定：

“所謂取得時效是指：對涉及所有權及其它用益物權之占有持續一定期間後，即使占有人取得行使方式與其行為相對應之權利，但另有規定者除外。”

第 1290 條作出定義：“持有人或臨時占有人不得通過取得時效取得其所占有權利，但占有之名義已轉變者除外；然而，在此情況下，完成取得時效所需之時間僅自出現該轉變時起計。”

第 1253 條規定：“下列者視為持有人或臨時占有人：a) 事實上行使管領力，但無意以權利受益人之身份行事之人；b) 單純在權利人容忍下受益之人；c) 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。”

普遍認為，在我們的法律中主要看重占有的客觀概念（Savigny）。在這個概念中，占有由兩個要素組成：一個是體素，即對物的事實支配；另一個是心素，即指意圖像擁有人一樣對物行使與事實支配相對應的物權¹。

“不可質疑的是，在占有之事宜中，我們的法律看重客觀概念。占有人就是除了占有實體外，也同樣具有占有意圖的人，即具有對物行使物權的意圖，通過自身或他人行事（《民法典》第 1252 條第 1 款）。而法律（《民法典》第 1252 條第 2 款）訂立了一個重要的推定用以簡化這個證明過程。”²

另一方面，Mota Pinto 教授³指出：“為了產生占有的效力，法律要求必須存在體素和心素。這個事實說明，例如為了以時效取得或作出占有行動，占有人必須證明存在這兩個要素，一個實質的，另一個精神的。但是，這個證明過程會十分困難。占有人要如何證明心素呢？於是為了簡化這些事項，法律訂立了一個推定。法律規定在有疑問之情況下，推定行使事實上管領力之人享有占有。由此，鑑於體素和心素都是必要的情況下，行使體素即獲推定存在心素”。

體素即為行使事實上的管領力，從中意味著存在占有意圖和獲得物法權力的意圖，而心理要素只不過是物法意圖。甚至必須承認，占有意圖都不必通過語言體現出來：重要的是通過行為方式或使用該物的方式本身體現出來。

值得一提的是，在比較法上這個觀點亦為葡萄牙的司法見解所推崇，具體如下：“就取得時效而言具重要性的獲得占有之行為必須包含占有概念的兩個定義要素：體素和心素。如只符合第

¹ M. Henrique Mesquita：《Direitos Reais》，1967 年，第 67 頁。

² 同上註，第 71 頁。

³ 《Direitos Reais, Lições》，1970-1971 年度，第 191 頁。

一個要素，那麼只能證實一種持有的狀態，無法導致產生占有。而與證明一個表見權利不同，由於要證明以自己名義作出的占有十分困難甚至是不可能的，故與 1867 年法典第 481 條第 1 段相似地，第 1252 條第 2 款規定了推定事實上行使管領力之人，即持有該物（實體）之人享有占有。

由此，考慮到第 350 條第 1 款之規定，欲獲得占有的人可以證明持有人並非占有人。

綜上所述，可以同一司法見解如下：

若占有推定未被推翻，則事實上對物行使管領力之人可以藉時效取得該物。”⁴

（五）基於列舉的概念和獲證明的事實，本案情況又如何呢？

這裡十分同意原審法官的意見：預約合同只是一個單純的義務憑證（有權利簽訂買賣合同）而不是一個物權的憑證，所以不會導致物權受益人的占有意圖本身被轉移，然而，卻不妨礙事實上物的持有人依據 1966 年《民法典》第 1263 條取得物權。

實際上，透過買賣預約合同，物被交付給預約購買者後，自其以本人的名義實施自身的行為起，物的交付就已經賦予了他占有保護。按照 Pires de Lima 和 Antunes Varela 的觀點，“預約合同無法僅以其自身的效力把占有轉移給預約購買者。如在進行轉移的法律行為前，預約購買人已獲交付該物，那麼他就取得了占有的實體，但不具有占有心素，所以他只是處於單純的持有者或臨時持有人的狀態。”⁵

不過，正如 Antunes Varela 教授堅持的意見，在一些情況下預約購買人的法律地位是符合真正占有之要件的。例如，已作出物的交付並且價格完全獲付清的情況。

但是，也存在另一些情況，即在物的交付後是由預約購買人以其本人的名義實施自身的行為，而不是以預約出售者的名義。

該物確實已基於合同予以交付，乙癸也已支付不動產的大部份價格（+80%）而不是全部，這是為了等待預約出售者在 1973 年內完成某些手續（疑問第 9 點）從而進行買賣公證書的程序。時至今日，那些手續依然有待落實。

然而，同樣是在 1973 年，乙癸和原告在上述不動產內定居，1976 年乙癸在上述單位的一個隔間里設立其商號，開始經營工業活動，為此他不得不對不動產進行了多項改造工程。

從此，單位既是兩人的居所亦是乙癸的商號。在其去世後，原告在那裡繼續居住並維持經營上述商號，繳付相關的工業稅。

鑑於被核實之事實的性質和重要性，我們同意認為構成了心素的要件。在此我們可以說，雖然被詢問的該等事實不獲證實，但這並不重要，因為基於從其他事實出發而作出的推定，已然可以構建該等事實。

我們想表達的是，消極事實並不重要，從被核實的事實來看，消除 1966 年《民法典》第 1252 條第 2 款訂立的推定是不正確的，該條款規定：“如有疑問，推定事實上行使管領力之人享有占有...”。

如要消除這個推定，就必須著重突出重要的已證事實：未完全付清價格；1973 年 7 月 4 日之“特別聲明”；1980 年 4 月 9 日和 10 日兩次刊登於《華僑報》的“致乙癸的莊嚴聲明”；已證明事實“預約出售者允許預約購買者使用和居住在獨立單位中...”。

不過，雖然被上訴人事實上行使的與管領力相關之行為可以相容於乙壬以及隨後透過死因繼承取得單位的眾上訴人死因繼承（1966 年《民法典》第 1253 條 b 項），但不能忘記以時效取得某項物權須取決於多個因素，具有不同的時間前提。

從眾上訴人的觀點來看，他們當然可以以其容忍作為理由，但是重要的是被上訴人及其丈夫的意圖、精神、智力和意志要素。原告和丈夫作為物主，其占有心素甚至可以不被公眾和占有有所針對的權利人（本案中即為上訴人）所普遍承認，由此當然會導致取得時效的期限產生不同。

在交付之時，預約購買者乙癸完全知悉其並非不動產的物主，該等情形恰如立法者所認為的

⁴ 最高法院的 1996 年 5 月 14 日裁判書，《葡萄牙共和國公報》，1996 年 6 月 24 日，第 2 組。

⁵ 《Cód. Civil Anotado》，第 3 卷，第二版次，第 6 頁及 A. Varela，《立法及司法見解雜誌》，第 124 期，第 348 頁。

構成了對盜竊、搶劫、侵占或不正當取得物的惡意占有。⁶

在未證明心理要素的情況下，必須從事實的行為出發，推定其存在。不妨礙物主否認他人的占有，不過，即使公開宣佈過聲明，但在這些年中一直同意該等占有，不採取措施阻止該等占有被鞏固，這種情況下，物主不得不面對其怠惰的後果。

說到底，原審法官正是以這個邏輯綜合地作出思考認為，當完成了交付，原告（即被上訴人）的丈夫除了已經支付五分之四的價格外，還在不動產內定居，像該物已經是屬於他的一樣來行事，並且在這個精神狀態下實施了多項相當於行使物權的實質行為，特別是對單位進行裝修工程以及隨後在單位內設立其商號。故此，在初始期過後，存在持有者名義向占有者名義轉變。

此即是為現有法律狀況的改變。透過單位持有人的行動，在實質行為上產生了針對正當所有人的改變，變成了積極的、實質的或法律的行為⁷，從而把之前的持有轉變為了占有。

（六）基於此，不存在任何理據不足，經核實的事實情狀可以支持原審法官作出的決定。

亦不存在任何矛盾，因為只有當一點或多點調查基礎內容的回答在邏輯上相互對立時，那麼這些回答才會存在矛盾，但並未證實這種情況。必須互相矛盾的是回答的內容而不是不獲證實的內容。

另一方面，必須是透過對疑問的肯定回答來驗證調查基礎內容的不足，如上所述，不能透過不獲證實的事實。

最後，根據上述分析可以得出，已證事實構成了達到該單位所有權之取得時效所必要的占有要件，所以不存在審查事實事宜的錯誤或事實事宜不足以達到上述效力。

四、決定

綜上所述，裁定上訴不成立，並確定被上訴裁判。

訴訟費用由眾上訴人承擔。

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

⁶ Durval Ferreira：《Posse e Usucapião》，第2版次，第435頁。

⁷ Henrique Mesquita：《Direitos Reais》，1967年，第98頁。