

第 36/2017 號案

民事訴訟程序上訴

上訴人：甲

被上訴人：乙發展有限公司

主題：時效取得・僭建物・木屋・2月15日第6/93/M號法令

裁判日期：2019 年 11 月 29 日

法官：利馬(裁判書制作法官)、宋敏莉和岑浩輝

摘要：

第 6/93/M 號法令不妨礙透過時效方式取得上面修建了俗稱木屋的僭建物的土地的所有權。

裁判書制作法官

利馬

澳門特別行政區終審法院

合議庭裁判

一、概述

乙發展有限公司針對甲提起通常訴訟程序宣告之訴，請求判處被告承認原告為一幅位於氹仔面積為 41 平方米、作為標示於澳門物業登記局第 XXXXX 號之房地產其中一部分的土地(由面積分別為 37 平方米和 4 平方米的兩個地段組成)的所有權人，並放棄使用該地段。

被告甲提出反訴，請求宣告其以時效方式取得該幅土地的所有權；作為補充，請求宣告其以不動產人工添附的方式取得所有權；若仍不獲法院支持，則請求宣告其以時效方式取得該幅土地的地上權、用益權、使用及居住權。

合議庭主席透過判決裁定訴訟敗訴，駁回針對被告的訴訟請求，

並裁定被告在沒有丙的其他繼承人陪同的情況下沒有提出反訴請求的正當性，駁回了其針對原告的反訴¹。

原告乙發展有限公司向中級法院提起上訴，該院裁定上訴勝訴，判處被告承認原告為有關地段的所有權人，並放棄使用該地段。

現被告甲向本終審法院提起上訴，提出以下問題：

— 第 6/93/M 號法令的立法原意僅在於遏制及取締僭建物。由於私有土地可以成為權利交易的標的，因此沒有任何理由妨礙及阻止木屋的占有人就上述木屋所在的私有土地提出時效取得的請求。私有土地的權利糾紛不在相關法令的規管範圍之內。

二、事實

以下事實獲認定：

— 原告是一間從事不動產買賣的有限責任公司，在澳門商業及動產登記局的註冊編號為 XXXXX(SO)。(已確定事實的 A 項)

¹由於上訴是分開上呈的，我們不清楚法官有否履行其職責嘗試補正這一抗辯。

—原告為一幅位於[地址(1)]，登記於澳門物業登記局 X-XX 冊第 5 頁背頁，物業標示編號為 XXXXX 之土地的所有權人。(已確定事實的 B 項)

—被告占據在澳門房屋局的標示編號為 XX-XX-XX-XXX-XXX 的住宅，這是一幢修建在前項所指的土地之上，門口張貼有 XX 之號碼牌的木屋。(已確定事實的 C 項)

—確切而言是在地圖繪製暨地籍局於 2013 年 7 月 5 日發出的第 4630/1993 號地籍圖上以“A12”和“C”標示，面積分別為 37 平方米和 4 平方米的兩個地段。(已確定事實的 D 項)

—被告拒絕搬離木屋。(已確定事實的 E 項)

—被告的父母親是丙及丁。(已確定事實的 F 項)

—於 1991 年 6 月 16 日，被告的母親丁去世。(已確定事實 G 項)

—直至 2004 年 5 月 1 日，被告的父親丙去世。(已確定事實 H 項)

—被告的父親丙在居住該木屋期間，向澳門自來水公司申請水

錶，與該公司訂立供水合同，以供該木屋使用，並每月支付耗用水的水費。(已確定事實 I 項)

—被告的父親丙在居住該木屋期間，向澳門電力公司申請電錶，與該公司訂立供電合同，以供該木屋使用，並每月支付耗用電的電費。(已確定事實 J 項)

—在上世紀 80 年代，由於電話通訊的普及，被告的父親丙着被告向當時的澳門電訊有限公司申請電話，因而被告以其名義成功在該木屋申請了電話供家庭使用，並定期支付有關的電話費。(已確定事實 K 項)

—面對任何人，尤其街坊鄰居、親友、同事、同學、澳門政府各公共部門及私人實體，被告的父親丙與家人居住和生活在該木屋內的事實均一直是公開的，並為大眾所知悉的。(已確定事實 L 項)

—在被告的父親丙去世後，被告的兄弟姊妹先後遷出該木屋，而被告則繼續居住和生活於該木屋內，至今從沒有間斷。(已確定事實 M 項)

—2013 年，被告還向澳門電訊有限公司申請了在該木屋提供家居寬頻上網服務，以供其使用，並定期支付費用。(已確定事實 N 項)

—面對任何人，尤其街坊鄰居、親友、同事、同學、澳門政府各公共部門及私人實體，被告繼續居住和生活在該木屋內的事實均一直是公開的，並為大眾所知悉的。(已確定事實 O 項)

—原告的所有權是透過載於戊私人公證員第 XXX 號雜項公證書記錄簿冊內第 130 頁於 2006 年 1 月 24 日訂立的公證書向己公司購買所得，該取得登記透過 2006 年 2 月 2 日提交的第 XX 號申請登記在原告公司名下，登錄編號為 XXXXXXXX。(對調查基礎表疑問點 1 的回答)

—由於被告占據相關土地，使得原告無法行使其使用、享益所擁有的這幅土地及在土地上修建建築的權能。(對調查基礎表疑問點 2 的回答)

—原告想要在其所擁有的這幅土地的一部分上面修建建築。(對調查基礎表疑問點 3 的回答)

—如果該土地處於空置及已清空狀態，原告是可以在上面修建建築物的。(對調查基礎表疑問點 4 的回答)

—被告的父親丙於 60 年代中期在已確定事實 D 項所指的土地上修建了木屋，並認為該土地歸其所有。(對調查基礎表疑問點 8 和疑

問點 9 的回答)

—由彼時起，被告的父親丙、母親丁及六名子女庚、辛、甲、壬、癸和甲甲共同在該木屋中居住。(對調查基礎表疑問點 10 的回答)

—除一家居住外，為了生計，被告的父親丙還在該木屋內自家經營打鐵工匠，人稱“打鐵丙”。(對調查基礎表疑問點 11 的回答)

—自 60 年代中期至 1991 年 6 月 16 日，被告的父親丙及其妻子丁和六名子女一直在該木屋中居住，從未間斷。(對調查基礎表疑問點 13 的回答)

—自 60 年代中期至 2004 年 5 月 1 日，被告的父親丙及其六名子女一直在該木屋中居住，從未間斷。(對調查基礎表疑問點 14 的回答)

—在這段期間，被告的父親丙對木屋及木屋所處的土地進行了多項維護、修理和翻新工程。(對調查基礎表疑問點 15 的回答)

—在上述期間，從沒有任何人或實體對被告的父親丙及其家人居住在該木屋，以及對該木屋及座落的地塊進行維修、管理及使用提出任何反對或異議。(對調查基礎表疑問點 16 的回答)

—被告的父親死後，被告一直自認為是該土地和在土地上所修建之木屋的主人。(對調查基礎表疑問點 17 的回答)

—被告不知悉該木屋座落的地塊屬於任何人或實體，更不知悉是否屬於原告，被告只知悉是屬於其父親丙所有。(對調查基礎表疑問點 18 的回答)

—在被告繼續居住該木屋期間，也從沒有任何人或實體對其居住在該木屋及使用該木屋座落的地塊提出任何反對或異議。(對調查基礎表疑問點 19 的回答)

另外還認定：

—根據載於案卷第 199 頁及後續頁的完整物業登記證明書，上述土地在澳門特區成立之前已經屬於私有財產，首次取得登記發生在 1928 年 9 月 28 日。

三、法律

1. 要解決的問題

原告是在澳門物業登記局標示編號為 XXXXX 的土地的確定取得登記的權利人。

被告占據該土地上的兩個地段，上面有一幢僭建木屋。

已經認定的是，被告的父親，以及之後他的子女在長達 30 多年的時間內對這兩個地段行使公開及和平的占有，因此判決書認為訴訟不能勝訴，原因在於，被告及其兄弟姐妹以時效方式取得該地段的權利會破壞源自於原告名下的物業登記的所有權推定。

而被上訴的合議庭裁判則裁定 2 月 15 日第 6/93/M 號法令妨礙以時效方式取得這一所有權。

被告辯稱該法令並不規範私人糾紛，因此與問題的解決方案不相關。

這就是要解決的問題。

2. 透過時效方式取得

於 2004 年去世的被告的父親及其繼承人在自 20 世紀 60 年代中

期開始的長達 30 多年的時間內對涉案的地段行使公開及和平的占有。

實際上：

—被告的父親丙於 60 年代中期在已確定事實 D 項所指的土地上修建了木屋，並認為該土地歸其所有。(對調查基礎表疑問點 8 和疑問點 9 的回答)

—由彼時起，被告的父親丙、母親丁及六名子女庚、辛、甲、壬、癸和甲甲共同在該木屋中居住。(對調查基礎表疑問點 10 的回答)

—除一家居住外，為了生計，被告的父親丙還在該木屋內自家經營打鐵工匠，人稱“打鐵丙”。(對調查基礎表疑問點 11 的回答)

—自 60 年代中期至 1991 年 6 月 16 日，被告的父親丙及其妻子丁和六名子女一直在該木屋中居住，從未間斷。(對調查基礎表疑問點 13 的回答)

—自 60 年代中期至 2004 年 5 月 1 日，被告的父親丙及其六名子女一直在該木屋中居住，從未間斷。(對調查基礎表疑問點 14 的回答)

—在這段期間，被告的父親丙對木屋及木屋所處的土地進行了多項維護、修理和翻新工程。(對調查基礎表疑問點 15 的回答)

—在上述期間，從沒有任何人或實體對被告的父親丙及其家人居住在該木屋，以及對該木屋及座落的地塊進行維修、管理及使用提出任何反對或異議。(對調查基礎表疑問點 16 的回答)

—被告的父親死後，被告一直自認為是該土地和在土地上所修建之木屋的主人。(對調查基礎表疑問點 17 的回答)

—被告占據在澳門房屋局的標示編號為 XX-XX-XX-XXX-XXX 的住宅，這是一幢修建在前項所指的土地之上，門口張貼有 XX 之號碼牌的木屋。(已確定事實的 C 項)

—確切而言是在地圖繪製暨地籍局於 2013 年 7 月 5 日發出的第 4630/1993 號地籍圖上以“A12”和“C”標示，面積分別為 37 平方米和 4 平方米的兩個地段。(已確定事實的 D 項)

—被告的父母親是丙及丁。(已確定事實的 F 項)

—於 1991 年 6 月 16 日，被告的母親丁去世。(已確定事實 G 項)

—直至 2004 年 5 月 1 日，被告的父親丙去世。(已確定事實 H 項)

—被告的父親丙在居住該木屋期間，向澳門自來水公司申請水錶，與該公司訂立供水合同，以供該木屋使用，並每月支付耗用水的水費。(已確定事實 I 項)

—被告的父親丙在居住該木屋期間，向澳門電力公司申請電錶，與該公司訂立供電合同，以供該木屋使用，並每月支付耗用電的電費。(已確定事實 J 項)

—在上世紀 80 年代，由於電話通訊的普及，被告的父親丙着被告向當時的澳門電訊有限公司申請電話，因而被告以其名義成功在該木屋申請了電話供家庭使用，並定期支付有關的電話費。(已確定事實 K 項)

—面對任何人，尤其街坊鄰居、親友、同事、同學、澳門政府各公共部門及私人實體，被告的父親丙與家人居住和生活在該木屋內的事實均一直是公開的，並為大眾所知悉的。(已確定事實 L 項)

—在被告的父親丙去世後，被告的兄弟姊妹先後遷出該木屋，而被告則繼續居住和生活於該木屋內，至今從沒有間斷。(已確定事

實 M 項)

—2013 年，被告還向澳門電訊有限公司申請了在該木屋提供家居寬頻上網服務，以供其使用，並定期支付費用。(已確定事實 N 項)

一面對任何人，尤其街坊鄰居、親友、同事、同學、澳門政府各公共部門及私人實體，被告繼續居住和生活在該木屋內的事實均一直是公開的，並為大眾所知悉的。(已確定事實 O 項)

無可爭議的是，已認定的事實顯示，被告的父親及其家人，包括被告在內，對於土地和土地上修建的木屋行使的是占有(1967 年 6 月 1 日開始生效的 1966 年《民法典》第 1251 條，以下所引用的都是該法典)而非單純持有。

這個占有一直是公開及和平的(《民法典》第 1262 條和第 1261 條)，因為是以被所有人(鄰居、水電公司等)所知悉的方式行使，而且是在非暴力的情況下取得的。

因此，即便占有為惡意，換言之，即便被告的父親知悉他所取得的占有侵害了他人的權利，最多也會在 20 年後取得土地和木屋的所有權(《民法典》第 1296 條和第 1260 條)。

這樣的話，他早在 1993 年之前，便已經透過時效方式取得了所有權，而時效取得是可以作為抗辯提出的。

3. 第 6/93/M 號法令

第 6/93/M 號法令對在其開始生效之日存在於澳門的僭建物即木屋，訂定遏制及取締措施，界定期望並訂定有關使用人應承擔之義務(第 1 條)。

該法令的第 3 條和第 4 條界定了對僭建物採取的行動包括哪些，以及使用者對它們進行使用的限制條件：

第三條

(有關僭建物之行動)

一、在本法規開始生效之日存在於本地區之僭建物及其使用人，須接受下列行動：

- a) 紀錄；
- b) 登記；
- c) 監察；
- d) 控制；

e) 搬出；

f) 拆毀。

二、上款所指之僭建物係澳門房屋司製作之清冊內所載者，並在每一僭建物上置放以不易損耗之材料做成之識別編號。

三、在製作僭建物清冊之同時，對該等僭建物之全部使用人作身分識別及登記。

四、第二款所指編號之給予，並不賦予任何權利，尤其是有關建造及使用憑證或准照，或占用土地之憑證或准照方面之權利。

第四條

(對僭建物之限制)

對列入清冊之僭建物不得作出下列行為，否則，對占有人或使用人採取第十七條所指之程序：

a) 對僭建物進行改建或擴建工程；

b) 改變用途；

c) 以任何方式移轉對僭建物之權利；

d) 保持或安裝設施、進行活動或儲存物料，如該等設施、活動及物料在本質上危及公共衛生及安全。

另外，在該法令開始生效後，任何未經准許而開始建造或已建造之僭建物，將依法成為拆毀之標的(第 5 條第 1 款)。

第 8 條規定了在僭建物內可以建造何種工程：

第八條

(僭建物內之工程)

一、如僭建物之修葺或保存工程，對其維持及使用係不可缺少且不改變其外形，則由利害關係人向澳門房屋司提出具有合理解釋之申請並在獲其許可後，方得為之。

二、如澳門房屋司發現僭建物有可能對公共安全及衛生，或對其使用人構成危險時，得按情況命令進行修葺或拆毀工程。

三、如不屬上兩款規定之情況，所作出之工程將立即被拆毀，並恢復至原狀況。

監察及控制僭建物的目的是維持清冊內所載的狀況，以及檢查存在的衛生及安全條件。監察是跟進僭建物的狀況，而控制則是實施為使僭建物的狀況符合紀錄所載資料而作出的工作(第 15 條)。

該法令尋求清空這些僭建物，將場所封閉並移走其中的全部動產，以便將之拆毀，其目的為騰出下列土地：

a) 建設都市基礎設施，或由政府或私人為本地區利益建造樓宇所需之土地；

b) 行政當局負有承諾之土地，尤其是因向私人批出土地而作出之承諾；

c) 占用之密度或方式嚴重危害公眾健康，且構成社會問題之因素，或影響本地區都市佈局之均衡及景觀之土地。(第 21 條第 1 款和第 2 款)

搬出和拆毀僭建物的工作由行政當局實行，或按第 29 條之規定由私人實行(第 21 條第 3 款)：

第二十九條

(私人實行之搬出及拆毀)

一、如屬私人提出之計劃，搬出及拆毀行動之責任以及有關一切負擔，均由有關發展商承擔，但經與行政當局明示商定且載入土地批出合同內之規定者，不在此限。

二、在由私人作出之搬出中，第二十三條、第二十七條及第二十八條所指步驟，經適當配合後，由有關發展商實行，並訂定實行搬出及拆毀行動之期間、方法及必須之工作。

三、由澳門房屋司與該程序所涉及之其他實體共同監察私人實行搬出及拆毀行動之情況，以防止：

a) 將已作搬出之僭建物移至其他地方；

b) 因此等行動而遷離之家團占用其他僭建物。

從第 6/93/M 號法令的文本中，我們可以得出以下結論：該法令並不規範所有權的取得，也不妨礙透過時效方式實現的任何對土地財產權的取得，即便它上面建有僭建物。該法令擬實現的目標是對僭建物的清拆，不允許——正如一般性法律在較早前已經不允許的——修建沒有行政準照的建築物。

行政當局可以強制要求拆除私有土地上的木屋，並禁止修建沒有准照的新建築物，而實際上也是這樣要求的。

但是該法令並不妨礙透過時效方式取得上面修建有僭建物的土地。

第 4 條 c 項——規定不得作出以任何方式移轉對列入清冊的僭建物的權利的行為，否則，對占有人或使用人採取第 17 條所指之程序——的宗旨明顯是基於拆除木屋及騰出土地用於修建建築和租賃批給的公共衛生方面的考量，禁止作出買賣等移轉所有權的行為。

更何況，以時效取得所有權的期間早在 1993 年便已屆滿。

因此，上訴理由成立，訴訟敗訴。

四、決定

綜上所述，合議庭裁定上訴勝訴，撤銷被上訴的合議庭裁判，維持裁定訴訟敗訴的第一審判決。

訴訟費用由上訴人承擔。

2019 年 11 月 29 日，於澳門。

法官：利馬（裁判書制作法官） — 宋敏莉 — 岑浩輝