

卷宗編號：802/2024

(民事及勞動上訴卷宗)

裁判日期：2025年1月23日

主 題： - 執行之訴

- 查封物之指定

- 預約買賣合同

- 標的物向預約買受人的交付

### 裁判摘要

1. 根據《民法典》第402條第1款以及第866條規定，涉及不動產的預約買賣合同的訂立不產生物權移轉的效力，即使相關標的物已交付予預約買受人亦然。
2. 無論預約買受人是否具備預約買賣合同所涉標的物的占有，考慮到有關不動產的所有權依然是屬於預約出賣人，在他人針對該預約出賣人所提起的執行之訴中，有關不動產的所有權得被查封。

裁判書製作人

---

盛銳敏

**澳門特別行政區**  
**中級法院合議庭裁判**

卷宗編號：**802/2024**

(民事及勞動上訴卷宗)

裁判日期：**2025年1月23日**

上訴人：**(A)物業股份有限公司**

被上訴人：**「(B)廣場」子部分A管理機關**

上訴標的：**維持排除被指定的不動產作為查封物的批示**

\*\*\*

**一、 案件概述**

請求執行人「**(B)廣場**」子部分**A管理機關**(本上訴中的“被上訴人”)針對第一被執行人**(C) LTD**以及第二被執行人**(A)物業股份有限公司**(本上訴中的“上訴人”)提起執行之訴，當中請求兩名被執行人以連帶方式支付最初聲請狀當中所列的債務本金，即涉案**(B)廣場**第二座**X樓B座**(“**T2/B-X**”)用作居住用途的獨立單位被指於2021年5月至2023年7月份所欠交的管理費及共同儲備基金供款，以及被指欠繳款項於上述期間所對應的損害賠償。

針對原審法院於2023年12月14日作出，維持不批准對涉案“T2/B-X”獨立單位之查封的批示，(A)物業股份有限公司提出上訴。為此，上訴人適時提交其上訴理由陳述，當中載有以下結論：

1. 上訴人作為本案第二被執行人向原審法院聲請指定查封屬其所有的涉案單位以實現請求執行人的權利。
2. 請求執行人在案中也作出相同的查封聲請。
3. 然而，原審法院作出被上訴批示，認為由於涉案單位已由上訴人（作為預約出賣人實際交付予本案第一被執行人（作為預約買受人），已不屬於上訴人的財產，故維持不批准查封涉案單位。
4. 除了給予應有的尊重外，上訴人並不同意被上訴批示，並認為存在法律事宜上的瑕疵。
5. 首先，上訴人認為，根據《土地法》第42條第1款的規定，由於上訴人作為涉案單位所屬的樓宇所在的相關租賃批地承批人，而其與第一被執行人訂立涉案單位的預約買賣合同及作出實際交付後，迄今仍未就有關單位訂立買賣合同公證書，故涉案單位仍屬於上訴人的可予以查封的財產。
6. 上訴人向第一被執行人實際交付涉案單位不影響法律上涉案單位仍屬上訴人所有的並可予以查封的財產。
7. 涉案單位是上訴人成為本通常執行人案中的第二被執行人的原因和前提。
8. 以上論據均有法律支持（《民法典》第866條及第869條a）項（反義解釋）、《土地法》第42條第1款以及《民事訴訟法典》第701條第1款）
9. 因此，原審法院應適用《民事訴訟法典》第701條第1款的規定，按上訴人的聲請，依法批准查封涉案單位以實現請求執行人的債權。
10. 但原審法院錯誤認為涉案單位已不屬上訴人所有，導致錯誤地不適用《民事訴訟法典》第701條第1款的規定，繼而作出被上訴批示，不批准有關財產查封的聲請。
11. 綜上，被上訴批示分別出現了上述違反《民法典》、《土地法》和《民事訴訟法典》的相關規定的情況，因此，導致沾有《民事訴訟法典》第598條第2

款所規定的違反法律的瑕疵，故應依法被予以撤銷。

12. 因此，原審法院應依法批准查封涉案單位，唯原審法院錯誤認定涉案單位已實際交付予第一被執行人而不屬於上訴人財產，並作出被上訴批示。
13. 綜上，被上訴批示因違反法律規定，故沾有《民事訴訟法典》第598條第2款c) 項所規定的違反法律規定的瑕疵，故此，應依法被予以撤銷，並應裁定批准查封涉案單位。

\*

獲通知後，被上訴人沒有提交陳述。

\*

上訴卷宗上呈前，原審法院根據《民事訴訟法典》第617條第2款作出以下批示，維持被上訴批示中的決定：

“本卷宗CV1-23-0073-CEO-B為平常上訴(附件)，上訴人(A)物業股份有限公司為主案之第二被執行人，針對本法庭於2023年12月14所作出的維持不批准對T2/B-X獨立單位之查封批示[見本卷宗第312頁(即主案第300頁)]提出上訴，請求裁定批准查封涉案單位（見載於本卷宗第3-5頁的上訴人之上訴陳述書）。

本法庭維持本卷宗第312頁(即主案第300頁)被上訴批示中有關涉案T2/B-X獨立單位屬第一被執行人之見解立場（因上訴人[即第二被執行人]早已將涉案獨立單位實際交付給第一被執行人）。

透過本卷宗所附入之證明書還可顯示，在執行案中上訴人（即第二被執行人）於2023年9月4日被傳喚[見本卷宗第273頁(即主案第261頁)]，但由於上訴人沒有在20日內指定予以查封之財產（《民事訴訟法典》第695條第1款），所以指定財產進行查封之權利被歸還給執行人。因此，上訴人不能指定涉案獨立單位進行查封，故不批准其指定涉案獨立單位之決定也應予以維持。

基於此，將卷宗送交中級法院以便一如既往作出公正裁決 — 《民事訴訟法典》

第618條第2款。

作出通知。”

\*

各助審法官已對卷宗進行檢閱。

現對案作進行審理。

\*\*\*

## 二、 訴訟前提

本院對此案具有管轄權。

本案訴訟形式恰當及有效。

訴訟雙方具有當事人能力及正當性，且已適當地被代理。

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題。

\*\*\*

## 三、 事實

對是次上訴的審理而言，以下事實屬重要並視為獲得證實：

1. 請求執行人/現被上訴人「(B)廣場」子部分A管理機關針對第一被執行人(C) LTD以及第二被執行人/現上訴人(A)物業股份有限公司提起執行之訴，當中請求兩名被執行人以連帶方式支付最初聲請狀當中所列的債務本金，即涉案(B)廣場第二座X樓B座

（“T2/B-X”）用作居住用途的獨立單位被指於2021年5月至2023年7月份所欠交的管理費及共同儲備基金供款，以及被指欠繳款項於上述期間所對應的損害賠償。

2. 執行的最初聲請狀中，被上訴人稱第一被執行人於2009年9月11日，透過載於本附卷第201頁的轉讓聲明，成為涉案單位所有權的預約取得人。
3. 此外，被上訴人稱第一被執行人尚未與涉案物業的發展商簽署正式的買賣公證書，但第一被執行人自2009年9月11日起獲交付涉案單位。
4. 根據本附卷第203至223頁的物業登記證明，第二被執行人(A)物業股份有限公司為涉案單位所屬樓宇所在的相關租賃批地的承批人。
5. 上訴人於2023年9月4日被傳喚。（見本附卷第273頁）
6. 2023年11月27日，被上訴人請求查封涉案“T2/B-X”獨立單位的所有權。（見本附卷第294頁）
7. 就上述聲請，2023年11月29日，原審法院作出下列批示：

“根據執行人提供的物業登記資料，“T2/B-X”獨立單位並非登記在第二被執行人名下，因此，不批准查封。”（見本附卷第295頁）
8. 2023年11月29日，上訴人提交聲請，請求根據《民事訴訟法典》第695條結合第404條第3款以及第717條的規定，指定查封

涉案“T2/B-X”獨立單位。(見本附卷第297頁)

9. 就上述聲請，2023年11月29日，原審法院作出下列批示：

“根據第二被執行人所指定查封的“T2/B-X”獨立單位的物業登記所顯示(見執行最初聲請狀的文件16)，該單位並非登記在第二被執行人名下，因此，其無權指定該單位為查封財產。

故此，駁回其聲請。”(見本附卷第301頁)

10. 2023年12月13日，被上訴人提交聲請，當中除其他問題外，尚指出上訴人為土地承批人且涉案單位仍屬其所擁有，因此，請求法庭批准查封該單位。(見本附卷第309至310頁)
11. 2023年12月13日，上訴人提交聲請，指出根據執行最初聲請狀中所附同的資料，其本人為相關租賃批地之承批人，且就涉案獨立單位所在樓宇已設立分層登記，而涉案單位至今仍未通過公證書方式轉讓予第三人，因此，請求法院審視上述情況，重新作出決定，並接納第二被執行人指定查封涉案獨立單位的聲請。(見本附卷第311頁)
12. 就上述兩份分別由上訴人及被上訴人所提交的聲請，原審法院於2023年12月14日作出被上訴批示，其內容如下：

“請求執行人與第二被執行人均認為由於T2/B-X獨立單位仍未透過登記移轉給其他人，故仍屬土地承批人所有(即第二被執行人所有)而應予以查封。

第二被執行人作為該單位所在的土地承批人及出賣人已將單位實際交付予第一被執行人(見第186-190頁文件15)；而請求執行人亦清楚知道該單

位已實際交付予第一被執行人(見最初執行起訴狀第38-40點)，並而對第一被執行人作出捨棄請求。

顯然，透過涉案的預約合同，第二被執行人作為該預約合同的預約出賣人，已將T2/B-X獨立單位實際交付給預約買受人（見執行最初聲請書第38條，以及第186-190頁文件15）。

儘管按照請求執行人所指，第二被執行人為上述單位所在之都市用地之土地承批人（登記編號：...，見卷宗第199頁），但是，第二被執行人已經將涉案單位實際交付給上文所指的預約買受人。該獨立單位透過實際交付，已不屬於第二被執行人之財產。

《民事訴訟法典》第704條第1款規定，查封之財產（標的）必須為債務人之財產，鑑於上述單位已不屬於債務人（第二被執行人）之財產，因此，本院無法批准請求執行人要求查封的上述財產。

基於上述理據，維持不批准對T2/B-X獨立單位之查封。”（見本附卷第312及其背頁）

13. 就被上訴人曾於2023年10月18日請求捨棄針對第一被執行人之執行的聲請，有關申請於2024年4月16日不被批准。（見本附卷第286及351頁）
14. 透過2024年9月3日的批示，原審法院根據《民事訴訟法典》第49條第1款規定，傳喚檢察院代表第一被執行人。（見本附卷第362頁）

\*\*\*

#### 四、 法律適用

分析上訴陳述中的結論部份，本上訴須處理的問題只有一項，即，

原審法院是否應一如上訴人所主張般，批准對涉案不動產的查封。

根據本附卷第203至223頁的物業登記證明，上訴人(A)物業股份有限公司為涉案單位所屬樓宇所在的相關租賃批地的承批人。此外，物業登記顯示，土地之上已有確定的分層建築物設定。基於前述理由，上訴人無疑是涉案“T2/B-X”獨立單位之所有權人。

既然上訴人根據物業登記所載資料具有此般身份，面對獲證事實第10及11點所述及、分別由上訴人及被上訴人所提交的聲請，原則上，原審法院應批准對涉案獨立單位進行查封。

原審法院不批准有關聲請的理由在於上訴人已經將涉案“T2/B-X”獨立單位實際交付予上文所指的預約買受人(即第一被執行人)，而該獨立單位透過實際交付，已不屬於第二被執行人之財產。

就此，在執行的最初聲請狀中，被上訴人稱第一被執行人於2009年9月11日，透過載於本附卷第201頁的轉讓聲明，成為涉案單位所有權的預約取得人。此外，被上訴人尚稱第一被執行人尚未與涉案物業的發展商簽署正式的買賣公證書，但第一被執行人自2009年9月11日起獲交付涉案單位。

本案例中，根據載於本附卷第198至200背頁一份由最初的預約買受人與上訴人簽署的預約合同，以及第201頁的一份轉讓聲明，第一被執行人與上訴人之間確存在預約買賣合同關係。

由於預約合同當中並無賦予其物權效力的相關約定，因此，在不具備《民法典》第407條所指要件的情況下，第一被執行人與上訴人之間的

預約買賣關係不具有物權效力。

根據《民法典》第404條，預約合同的訂立使雙方當事人負有在將來訂立本約合同的義務。

根據《民法典》第402條第1款以及第866條規定，買賣標的為不動產者，物權轉移的效果只會於正式的買賣公證書訂立時產生。

因此，預約買賣合同的訂立不產生物權移轉的效力。

要強調的是，儘管標的物的交付在例外情況下有可能使預約買受人取得該標的物的所有權人占有<sup>1</sup>，但伴隨標的物交付的預約合同的訂立仍然不會產生物權移轉的效力。

回到本具體個案，姑勿論第一被執行人是否具備對涉案獨立單位的占有，該單位的所有權既然仍然屬於上訴人，面對上訴人及被上訴人於2023年12月13日提出的聲請 – 儘管對於上訴人而言，其將一項仍屬其所有但屬於將來要簽訂本約合同的交易標的物供法庭查封，將可能導致有關物件在執行程序中被變賣，並最終導致其與第一被執行人之間的預約買賣合同的履行變得不可能，從而引發另一輪司法爭訟，而此舉是否最為明智的方案，非毫無疑問 – 在充份尊重不同見解的前提下，本院認為原審法院應批准對涉案單位進行查封。

在完結有關問題的分析前，本院仍希望補充一點。即使我們知道，當某一預約出賣人在執行之訴中成為被執行人，且本約合同交易標的物

---

<sup>1</sup> 就此，參見終審法院2004年12月1日在第42/2004號上訴案所作的合議庭裁判。

在案中被查封時，已獲交付物品的預約買受人在符合法律前提的情況下，享有例如是透過第三人異議等程序，以嘗試主張諸如是已符合取得時效的各個前提要件的所有權取得(《民法典》第296條第1款)，甚至是一儘管主流意見對其可行性予以否定 – 嘗試主張留置權以對抗查封<sup>2</sup>，然而，應指出的是，物業登記所登錄的資料足以推定涉案單位的所有權屬於上訴人，因此不存在妨礙對之進行查封的理由，惟不妨礙的是，一旦有關查封作成，自認物主或具有其他與查封不相容權利的權利人屆時得以合適手段並提出相關理據，試圖對抗有關查封。然而，該等或有問題取決於自認物主或自認受損的第三人的提出。

最後，就原審法院根據《民事訴訟法典》第617條第2款所作出的批示當中提出上訴人指定查封物的聲請屬於不適時的問題，在充份尊重不同見解的前提下，本院認為其不能妨礙上訴理由成立，概因該涉及聲請是否適時的問題除未曾於被上訴批示當中予以探討外，即使是被上訴人(即請求執行人)本身亦要求法院查封涉案不動產(見獲證事實第10點)。

\*\*\*

## 五、 決定

綜上所述，本院合議庭裁定上訴人上訴理由成立，繼而廢止被上訴批示，改為批准對位於澳門(B)廣場第二座X樓B座(“T2/B-X”)用作居住用途的獨立單位(標示於物業登記局第...號B簿冊)進行查封。

---

<sup>2</sup> 就相關問題，參見終審法院2014年4月9日在第4/2013號上訴案所作的合議庭裁判。

受寄人：經考慮上訴人及被上訴人各自的建議，本院認為後者所建議之人更能確保查封物的妥善管理，因此，決定委任(X)為受寄人(本附卷第310頁)

無訴訟費用。

依法登錄本裁判並作出通知。

\*\*\*

澳門特別行政區，2025年1月23日

盛銳敏(裁判書製作人)

馮文莊(第一助審法官)

唐曉峰(第二助審法官)