

卷宗編號：294/2025
(民事上訴卷宗)

日期：2025 年 6 月 26 日

主題：

- 預約買賣
- 占有；持有

摘要

某公司通過預約買賣合同承諾買入一所不動產，並支付了定金。
原告通過上述公司的股東兼董事（其前男友）獲得了該不動產的使用。

即便原告對該不動產進行翻新並繳付了該不動產的房屋稅及罰款，也不能就此認定其自該時起成為該不動產的權利人。

根據已證事實，原告僅以他人名義占有該不動產，其身份為持有人。

裁判書製作人

唐曉峰

中國澳門特別行政區 中級法院合議庭裁判

卷宗編號：294/2025

(民事上訴卷宗)

日期：2025 年 6 月 26 日

上訴人：A (原告)

被上訴人：B、C、不確定利害關係人及澳門特別行政區 (被告)

一、概述

A (以下簡稱“原告”或“上訴人”) 針對 B、C、不確定利害關係人及澳門特別行政區 (以下簡稱“被告”或“被上訴人”)，向初級法院民事法庭提起宣告之訴，請求宣告其為澳門 XX 圍 32 號及 XX 正街 75 號獨立單位“A9C/V”的利用權人。

案件經審理後，原審法官裁定原告提起的訴訟理由不成立。

原告不服，向本中級法院提起平常上訴，並在上訴陳述中點出以下結論：

“(一)、本上訴的標的為原審法院於 2024 年 10 月 8 日對本案所作出的判決，當中裁定原告的訴訟理由不成立，開釋針對眾被告的請求。

(二)、上訴人認為被上訴判決在事實認定及法律適用方面均存在錯誤。

(三)、原審法院認為，上訴人主張由 D 向其作出贈與的事實未能獲得法院認定，故未能反映上訴人所主張的“占有”的來源事實。按照獲證事實第 6 點及第 8 點，應視上訴人為《民法典》第 1177 條 b 項所指的持有人，而非占有人。因此，原審法

院認為上訴人不具備占有的心素，故裁定原告的訴訟理由不成立。

(四)、本上訴的爭議點在於，上訴人是否具體占有的心素。

(五)、在尊重不同見解的前提下，根據《民法典》第 1175 條及第 1176 條第 2 款的規定，上訴人認為其具備占有的心素。

(六)、雖然原審法院在事實層面未能認定上訴人主張有關口頭贈與的事實，但不代表上訴人僅屬於持有人。即使原審法院未能認定上訴人存在占有之依據，上訴人仍然可以屬於占有人，只要從已證事實中得到體現便可。

(七)、單憑獲證事實第 6 點及第 8 點的事實，不能認為上訴人屬於《民法典》第 1177 條 b 項所指的持有人(單純在權利人容忍下受益之人)。

(八)、上訴人與 D 為情侶關係以及 D 將涉案單位交付予上訴人居住的事實，本身不能說明當中交付的原因是甚麼，因交付本身是無因的。

(九)、在已證事實中，沒有任何具體事實表明上訴人屬“單純在權利人容忍下受益之人”。

(十)、D 本身亦不是涉案單位的權利人，故更不能說上訴人是在“權利人”的容忍下受益。

(十一)、因此，原審法院錯誤地認為上訴人是《民法典》第 1177 條 b 項所指的持有人(單純在權利人容忍下受益之人)。

(十二)、在已證事實中，顯示出上訴人至少自 2004 年 7 月起便居住在涉案單位，在入住時進行了翻新工程及繳清了 1996 年至 2003 年的房屋稅及逾期罰款。上訴人一直以來支付了該單位的水費及電費，並以該單位作為其個人的通訊地址。上訴人更從 2014 年 4 月 20 日至 2021 年 10 月 31 日將該單位出租予他人。上述種種事實可以表明，上訴人屬於“事實上行使管領力之人”。

(十三)、在入住時對不動產進行翻新工程、繳清之前 8 年的房屋稅及逾期罰款、將該單位出租予他人，這些事實更表明上訴人在 2004 年入住時便已將自己視作有關不動產的權利人，可見上訴人不單存在占有的體素，亦可從中推論出上訴人已具備

《民法典》第 1175 條關於占有的心素。

(十四)、另一方面，由於上訴人可被認定為“事實上行使管領力之人”，而且案中未有任何人提出反證，故應推定上訴人為占有人(相同見解亦可參見澳門中級法院卷宗 985/2010 的民事上訴案)。

(十五)、因此，上訴人具備占有的心素及體素，故應視上訴人為涉案單位的占有人。

(十六)、基於此，上訴人認為原審法院在事實認定及適用法律方面均存在錯誤。

(十七)、根據《民事訴訟法典》第 629 條第 1 款 b 項的規定，起訴狀第 10 條及第 13 條涉及上訴人心素的事實部份視為獲得證實，應將已證事實第 8 條及第 11 條變更為：

- 已證事實第 8 點：在不遲於 2004 年 3 月 1 日的某天，D 將涉案單位交予原告，讓其在裡面居住，而原告從 D 取得該單位的鎖匙，自此原告便認為該單位屬其所擁有。

- 已證事實第 11 點：至少自 2004 年 7 月起，原告便開始以該單位的業主身份在該單位居住。

(十八)、無論上述就事實方面之裁判提出爭執的理據是否成立，根據《民法典》第 1175 條及第 1176 條第 2 款的規定，上訴人認為其在本案中已具備占有人的心素及體素。

(十九)、上訴人對涉案單位的利用權的占有至少自 2004 年 7 月起並維持至今(至少至審判聽證終結之時，亦即 2024 年 9 月)，故上訴人對該單位利用權的占有已持續至少 20 年。

(二十)、由於對該利用權的占有是善意、和平及公然，並且已持續至少 20 年，因此根據《民法典》第 1212 條及 1221 條之規定，上訴人可透過時效取得方式而取得該單位之利用權。

(二十一)、基於此，請求尊敬的中級法院法官閣下裁定本上訴理由成立及訴訟

理由成立，廢止被上訴判決，並宣告上訴人為標示於物業登記局第 21213 號第 B48 號簿冊第 31 頁、位於澳門 XX 圍 32 號及 XX 街 75 號之樓宇 BLOCO II 地庫 A9 座之獨立單位 “A9C/V” 的利用權人。

懇請尊敬的中級法院法官閣下一如既往，作出公正裁決。”

*

被告沒有就上訴提出答覆。

*

助審法官已對卷宗作出檢閱。

二、理由說明

經辯論及聽證後，原審法官認定以下事實：

第一被告與第二被告透過 1981 年 12 月 15 日繕立的買賣公證書，以各占兩份之一的比例購入了位於澳門 XX 圍 32 號及 XX 街 75 號之樓宇 BLOCO II 地庫 A9 座之獨立單位 “A9C/V”，該單位所在之樓宇標示於物業登記局第 21213 號第 B48 號簿冊第 31 頁，房地產記錄編號為 22866，並於 1982 年 3 月 26 日作出了取得登記，登錄編號為 87523。

第一被告於 1988 年 8 月 24 日在澳門立契官公署第一辦事處簽署了一份授權書，第一被告授權第二被告可處份及管理該單位屬第一被告擁有的半數份額，該授權是為著第二被告的利益而作出且第二被告可作出雙方代理的行為。

在 1992 年 9 月，E 與 F 聲明涉案單位為 C 之遺產，並聲明將該單位以港元 180,000 承諾出售予住所位於香港的 G 有限公司，並收取了港元 10,000 的定金。

自上世紀 90 年代未能具體查明的時間起，G 有限公司開始使

用涉案單位。

至少在 1998 年 10 月起，D 為 G 有限公司之股東兼董事。

於上世紀 90 年代未能具體查明的時間起，原告與 D 成為情侶。

D 其後亦成為 XX 娛樂場股份有限公司的董事。

在不遲於 2004 年 3 月 1 日的某天，D 將涉案單位交予原告，讓其在裡面居住，而原告從 D 取得該單位的鎖匙。

涉案單位在外界被稱為“澳門 XX 街 75 號 XX 大廈後座地下 B1”。

由於該單位本身十分殘舊，原告在 2004 年 4 月便委託了裝修師傅為該單位進行翻新工程。

至少自 2004 年 7 月起，原告便開始在該單位居住。

原告在 2004 年 7 月 9 日繳清了該單位 1996 年至 2003 年的房屋稅及逾期罰款。

原告在 2004 年 7 月 21 日及 22 日向澳門自來水公司為該單位辦理重新駁回水錶的手續，並為此支付了相關費用。

原告至少自 2009 年起便向政府部門申報該單位為其住所。

原告至少自 2004 年 10 月起便一直承擔該單位的電費。

原告至少自 2007 年 11 月起一直承擔該單位的水費。

原告至少自 2012 年 3 月起一直承擔該單位的石油氣費用。

原告至少自 2007 年 12 月起便一直使用該單位作為其手提電話賬單的郵寄地址。

原告自 2014 年 4 月 20 日起至 2021 年 10 月 31 日將該單位出租予他人。

該單位在 2015 年 8 月 11 日因涉及污水問題被民政總署檢控時，原告曾向民政總署作出卷宗第 217 頁所載的回覆。

現時，原告在單位內居住。

部份原告的朋友及向原告承租單位的人士認為原告是涉案單位的所有人。

從沒有任何人對原告對單位的使用提出反對。

原告從沒有向任何人繳交該單位的租金，也從沒有人要求原告繳交該單位的租金。

自原告開始使用單位時起，其沒有使用過任何強暴或脅迫手段。

*

原審法官作出如下被訴裁判：

“法院必須具體分析本案中獲視為已證之事實，並適用法律，以解決當事人之間的爭議。

《民法典》第 1212 條規定，“取得時效係指占有人對涉及所有權及其他用益

物權之占有持續一定期間後，即可取得與其行為相對應之權利，但另有規定者除外。”

就何謂占有，《民法典》第 1175 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。”

透過《民法典》第 1175 條以及第 1177 條 a 項可知，占有由兩部份，分別是占有體素以及所有權人(或其他物權)心素所組成。

體素指行為人對物行使某些權力時所作出之實質行為，而心素則是指行為人行事時具物權人之心態。

根據獲證事實第 3 及 4 點，在 1992 年 9 月，E 與 F 聲明涉案單位為 C 之遺產，並聲明將該單位以港元 180,000 承諾出售予住所位於香港的 G 財務有限公司，並收取了港元 10,000 的定金。此外，自上世紀 90 年代未能具體查明的時間起，G 財務有限公司開始使用涉案單位。

除更佳見解外，獲證事實未能顯示 G 財務有限公司已支付全數價

金，儘管 E 與 F(但有關人士與不動產的登記所有人之間有何關係，在本案未能查明)發出了上述聲明，且 G 財務有限公司自上世紀 90 年代未能具體查明的時間起已開始使用涉案單位，但有關事實尚不足以支持 G 財務有限公司對涉案不動產具備占有(就此，正如主流見解所認為，即使是在簽署預約買賣合同後，預約出賣人在未收到全數價金的情況下先將單位交予預約買受人，一般情況下，仍不能視預約買受人已具備占有所有必須的心素)。

D 的情況亦相同，因為其不過是 G 財務有限公司的股東兼董事，而在 G 財務有限公司不具備占有的情況下，非獨一股東的 D 便更難以被認為是具備占有的心素。

那麼，原告本人是否對涉案單位行使占有？

本案獲證事實第 6 點及第 8 點顯示，於上世紀 90 年代未能具體查明的時間起，原告與 D 成為情侶；在不遲於 2004 年 3 月 1 日的某天，D 將涉案單位交予原告，讓其在裡面居住，而原告從 D 取得該單位的鎖匙。

本案中，經過審判聽證，原告所主張由 D 向其作出的“贈與”最終未能獲得證實(見起訴狀第 8 條)。可見，本案的獲證事實並未反映原告所主張的“占有”的來源事實。

本院認為，從獲證事實尤其是第 6 點及第 8 點出發，應視原告為《民法典》第 1177 條 b 項所指的持有人，而非占有人。

就此，正如中級法院 2023 年 9 月 7 日在第 351/2023 號案的合議庭裁判所指出：

“- Da conjugação do nº 2 do artº 1176º e nº 2 do artº 1181º do C.Civ. resulta que entre a presunção decorrente do exercício do poder de facto e a presunção de que a posse continua em nome de quem a começou, esta prevalece sobre aquela;

- Havendo aquele que exerce o poder de facto sobre a coisa passado a fazê-lo por tolerância do possuidor, actuando como mero detentor, para que passe a ter a posse da coisa há que demonstrar a inversão do título;

- Tomar refeições, dormir, viver, receber amigos, familiares e correspondência, fazer obras, etc., são actuações materiais possíveis sobre determinado prédio, mas que podem ser comuns ao mero detentor como ao possuidor, pelo que, sem saber a intenção, o “animus” com que o faz, não podemos concluir só por isso que tem a posse;

- Para que se possa concluir que alguém tem a posse de determinada coisa é necessária a prova do “corpus” expressa nos actos materiais em que se traduz a apreensão material da coisa ou a possibilidade de a continuar a todo o tempo e do “animus” elementos subjectivo, ou intenção, com base na qual se possui por referência a um determinado direito real.”

由於原告是在 D 的容忍下開始使用涉案不動產，在不存在《民法典》第 1176 條第 2 款所指的“有疑問之情況下”，此一條文所載推定不能適用(就此，比較法上，亦見葡萄牙最高法院 2020 年 10 月 13 日在第 439/18.5T8FAF.G1.S1 號案的合議庭裁判)。

雖然《民法典》第 1215 條所指的占有名義轉變的發生足以使持有人轉變為占有人，但在本案中，充其量有可能被視為導致占有名義轉變的，只有獲證事實第 19、20 點所載事實，以及原告提出是次訴訟此一行為。即使視有關事實導致占有名義轉變，或有的占有名義轉變最早也只在 2014 年發生。假設原告自 2014 起已具備對涉案單位的占有，根據《民法典》第 1221 條有關期間無論如何也尚未達至取得時效的門檻。

基於上述理由，原告的訴訟請求不能成立。”

*

本院現對上訴進行分析。

已證事實顯示，上訴人自始一直是在其前男友 D 的同意下使用涉案單位。該單位最初由一間財務有限公司通過預約合同承諾買入並接收，但僅支付了定金，尚未支付單位的全數價金。因 D 為該預約買受公司的股東兼董事，基於當時與原告之間的關係，便將單位交由原告使用。

本院認同原審法官的見解，即僅憑這些事實，並不足以斷定原告以個人名義行使占有。

首先，涉案單位的預約買受人即 G 財務有限公司尚未支付單位的全數價金，因此該公司不具備占有的主觀要件（心素）。

其次，事實證明，原告的前男友 D 身為預約買受公司的股東兼董事，僅將單位交由原告使用。因此，即便認為 G 財務有限公司早已行使占有，當 D 將涉案單位交予原告使用時，原告同樣僅以他人名義行使占有。

再次，即便原告在 2004 年 7 月入住涉案單位後，對單位進行了翻新、並付清了 1996 年至 2003 年的房屋稅及逾期罰款，但這些行為均不足以認定原告自該時起便認為自己是相關單位的權利人。

如上所述，原告是基於與前男友的關係而獲得使用該單位，因此其對單位進行翻新，以及繳付單位的房屋稅及罰款等行為，並不代表自該時起其便認定為單位的權利人。相反，這些行為可能基於各種不同原因，例如：用者自負、單位陳舊失修無法使用、避免因欠繳費用而被行政當局變賣單位等。在欠缺充分事實證明的情況下，不能單憑上述相關事實便斷定原告具備占有的主觀要件（心素）。

由於原告以他人名義作出占有，根據《民法典》第 1777 條 c 項

後部分的規定，其僅為持有人。

另外，《民法典》第 1176 條第 2 款規定：“存在疑問之情況下，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。”該規定規範了如事實不足以判別利害關係人是以本人抑或通過他人行使占有時，則推定事實上行使管領力之人為占有人。

在本案中，已證事實足以證明原告僅為持有人，且未見存在疑問的情況，因此該規定不予適用。

最後，即便對此觀點不予認同，同樣不能視原告為事實上行使管領力之占有人。

Gil de Oliveira 及 José Cândido de Pinho 在其著作中提到：

*“Ou seja, se os actos materiais não revelarem desde o início uma posse em nome próprio, mas uma mera detenção, então presume-se que essa situação continuou desde sempre. E nesse caso, já será sobre o próprio interessado que a invoca que recai o dever de provar que a sua posse não radica na mera detenção inicial ou que dela se autonomizou.”*¹

作者進一步提到：*“Os promitentes-compradores, que tenham pago a totalidade do preço, quando obtêm a tradição da coisa e sobre ela exercem actos materiais de facto (ocupação, uso, fruição, pagamento de impostos, e outras despesas, etc.), desde que actuem como animus possidendi, são frequentemente tidos como possuidores, e não meros detentores...”*²

如上所述，因涉案單位的預約買受人即 G 財務有限公司尚未支付單位的全數價金，故不具備占有的主觀要件（心素）。因此，不論是之後的 D 或上訴人，在占有名義作出轉變之前，這一狀況只會延續下

¹ Código Civil de Macau, Anotado e Comentado, Volume XIII, CFJJ, 2023, p. 21

² Código Civil de Macau, Anotado e Comentado, Volume XIII, CFJJ, 2023, p. 28

去，即上訴人僅為持有人。

基於上述理由，本院裁定上訴人這部分的上訴理由不成立。

*

另外，上訴人對調查基礎內容的第 8、10、11 及 13 條事實提出爭執，認為原審法官對這些事實的認定存在錯誤。

關於事實事宜裁判的可變更性問題，根據補充適用的《民事訴訟法典》第 629 條第 1 款的規定：

“遇有下列情況，中級法院得變更初級法院就事實事宜所作之裁判：

a) 就事實事宜各項內容之裁判所依據之所有證據資料均載於有關卷宗，又或已將所作之陳述或證言錄製成視聽資料時，依據第五百九十九條之規定對根據該等資料所作之裁判提出爭執；

b) 根據卷宗所提供之資料係會導致作出另一裁判，且該裁判不會因其他證據而被推翻；

c) 上訴人提交嗣後之新文件，且單憑該文件足以推翻作為裁判基礎之證據。”

按照上述規定，中級法院可以在下列情況下變更原審法院對事實所作的裁判：

- 當所有證據資料均已載入卷宗內，或者已將相關陳述或證言錄製成視聽資料時，對根據該等資料所作之裁判提出爭執；
- 卷宗內所提供的資料必然導致作出不同的裁判；
- 嗣後之新文件足以推翻作為裁判基礎的證據。

上訴人主張原審法官在對爭議事實進行審理時違反了《民法典》第 1176 條第 2 款的規定。

如前所述，《民法典》第 1176 條第 2 款規定：“存在疑問之情況下，推定事實上行使管領力之人為占有人...” 該規定規範了如已證事實不足以判別利害關係人是以本人抑或通過他人行使占有時，則推定事實上行使管領力之人為占有人。

在本案中，已證事實足以證明原告僅為持有人，因此未見存在有疑問的情況，該規定不予適用。

本院認為，原審法官對事實的審查及判斷並未出現任何錯誤或偏差，其對爭議事實的認定符合法定證據規則，應予裁定這部分的上訴理由不成立。

*

基於以上分析並結合案中的已證事實，上訴人（原告）尚未達至取得時效的門檻，故本院認為原審法官正確適用法律，裁定原告提起的上訴理由不成立。

三、決定

綜上所述，本院合議庭裁定原告 A 提起的司法裁判上訴理由不成立，維持原判。

訴訟費用由原告承擔。

登錄及作出通知。

澳門特別行政區，2025 年 6 月 26 日

唐曉峰

(裁判書製作人)

李宏信

(第一助審法官)

馮文莊
(第二助審法官)