

第 140/2021 號案

民事上訴

上訴人：甲

被上訴人：乙

會議日期：2021 年 12 月 17 日

法官：宋敏莉(裁書制作人)、司徒民正和岑浩輝

主題：- 占有

- 臨時返還占有
- 大廈停車場

### 摘 要

1. 在臨時返還占有的案件中，聲請人是否曾對涉案停車場擁有占有為案中爭議的焦點，至於被聲請人可否對停車場擁有占有則是對解決爭議無關緊要的另一個法律問題，因為即使對該問題的答案是否定的，也不意味著聲請人必然擁有占有；關鍵在於是否有證據證明聲請人的占有。

2. 根據《民事訴訟法典》第338條及第339條的規定，法院是否命令臨時返還占有是以占有、侵奪及暴力為前提。該等要件必須同時成立，缺一不可。

3. 占有必須由一項客觀要素和一項主觀要素構成，即體素(*corpus*)與心素(*animus*)。

4. 占有人作出的相當於履行權利的事實行為構成占有的體素。

5. 在臨時返還占有的特定保全程序中，聲請人應證明其對特定物作出具體的顯示其擁有實際管領的事實。

6. 如果從法院認定的事實未能得出聲請人對停車場擁有實際管領的結論，則不能認為其擁有占有。

裁判書制作法官

宋敏莉

# 澳門特別行政區終審法院裁判

## 一、概述

聲請人甲<sup>1</sup>針對被聲請人乙(兩者的詳細資料均載於卷宗)向初級法院提起臨時返還占有的保全程序(第 CV1-20-0075-CAO-A 號案件),請求被申請人返還位於[地址]的[大廈]的停車場以及其餘公共地方。

透過 2020 年 9 月 14 日的判決,初級法院法官在未經聽取被聲請人陳述的情況下命令採取臨時返還占有的保全措施(詳見卷宗第 253 頁至第 263 頁背面)。

接獲判決通知後,被申請人乙根據《民事訴訟法典》第 333 條第 1 款 b 項的規定提出申辯。

初級法院法官於 2020 年 10 月 27 日作出判決,裁定被聲請人的申辯理由成立,廢止先前命令採取的保全措施(詳見卷宗第 920 頁至

---

<sup>1</sup> 根據載於卷宗第 229 頁的授權書、第 230 頁的[大廈]管理委員會會議記錄及第 231 頁至第 234 頁的[大廈]分層建築物所有人大會會議錄顯示,本保全措施由[大廈]管理委員會經分層建築物所有人大會授權而提起。

第 933 頁)。

聲請人不服，向中級法院提起上訴(第 282/2021 號案件)；該院裁判上訴敗訴，維持被上訴判決(詳見卷宗第 1032 頁至第 1049 頁)。

聲請人甲現向終審法院提起上訴，認為被上訴法院遺漏審理聲請人提出的錯誤適用法律的問題，在事實事宜的裁判中以及在法院認定的事實和作出的決定之間存有矛盾，並且違反了有關證據方法之證明力的法律規定(詳見卷宗第 1061 頁至第 1089 頁)。

被聲請人提交了上訴答覆，認為應裁定上訴理由不成立，維持原判(詳見卷宗第 1098 頁至第 1104 頁)。

已作出檢閱。

現作出審理和裁決。

## 二、事實

被上訴法院認定的事實如下：

1. 本案聲請人分層建築物由一分層所有權制度的都市房地產構

成。此房地產位於[地址]，名稱為[大廈]，於物業登記局登記編號為XXXXX。

2. [大廈]共有九座，每座均設有地面層和其餘 16 層，第一和第二層用作汽車停車場。

3. 根據各獨立單位的使用准照和說明書，第一和第二層的汽車停車場屬於分層建築物的共同部分，設有總計 276 個獨立停車位，均有正規編號和定界。

4. 大廈每座的入口均直接通向各相應旁門樓梯和升降機，既通往停車場又通往其他樓層。

5. 汽車經一共用斜坡直接由公共道路進入車庫，按標準設有金屬閘阻隔。

6. 截至 2020 年 4 月 30 日，分層建築物共同部分和停車場由丙物業管理公司(以下簡稱“丙”)負責管理。

7. 丙負責保養和管理停車場。

8. 2020 年 5 月 1 日起，依據聲請人管理部門和丁清潔物業管理有限公司(以下簡稱“丁”)簽訂的合同，由丁接替丙。

9. 2020年6月10日上午，一夥大約十人攜帶各種建築材料和設備進入分層建築物的停車場，其中包括被聲請人的員工和私人保安。

10. 上述人士即刻於斜坡頂正對公共道路的金屬閘前方開建一小屋，位置恰在車輛通行區域。

11. 經現分層建築物管理公司丁當值工作人員提醒，幾名聲請人管理部門人員立刻前往現場了解情況。

12. 上述幾名分層建築物管理部門人員來到前述一夥人處，命令他們立刻停止一切活動。

13. 前述被聲請人的代表和其私人保安顯出敵意，並恐嚇管理人員，僅表示拒絕此類命令，且不會暫停工程。

14. 後報警求助治安警察局。警員來到現場，命令前述一夥人立即暫停正在進行的工作，並離開車庫。

15. 被聲請人的代表和其私人保安遵從了治安警察局警員的命令，離開事發地，將所有建築材料和設備留在現場。

16. 2020年6月16日，被聲請人的代表和其私人保安回到車庫。上述之前已起建的小屋，很快完工。

17. 聲請人管理部門人員再次警覺到分層建築物管理公司的員工，於是前往車庫，試圖阻止他們繼續工作，並要求他們立刻離開現場。

18. 小屋建成後，立刻裝備了相應設施，以容納被聲請人聘請的私人保安員。自此，保安員在保安室內全日二十四小時監管車庫內部和入口閘的運作情況。

19. 自 2020 年 6 月 16 日起，被聲請人時刻有至少兩名保安員，控制車輛出入，看管停車場。

20. 除了在場人員，被聲請人還控制了整個監控錄影系統。攝像頭分佈於停車場各重要位置，以加強車庫監控。

21. 被聲請人改了照明系統和停車場入口閘供電線路的佈局，將其接入外面一間店鋪。此店鋪由被聲請人使用。被聲請人於是便開始管控上述系統和入口閘。

22. 除管控停車場外，被聲請人還用石躉佔據多個泊車位，防止車輛停泊。

23. 被聲請人在停車場入口閘和上述店鋪的入口門上均張貼多

份告示，稱停車場使用者應當繼續遵守泊車位使用協議。

24. 被聲請人為個人收益使用和經營[大廈]所有九座的停車場，好似停車場為其個人所有。

25. 分層建築物、分層建築物的管理員和現管理公司事先均不知曉被聲請人建築小屋的用意，更不曉得其占用和經營停車場的意圖何在。

26. 聲請人未曾以任何方式允許被聲請人在分層建築物的停車場內有任何占用、經營、使用或建設之舉；被聲請人也從未提過此等要求。

27. 被聲請人為[大廈]建築的發展公司。

28. 被聲請人未就施工和占用分層建築物的共同部分申請許可。

29. 被聲請人已占用，聲請人因此無法經營停車場，無法進行停車場的各項保養和維修工作。

30. 二樓頂部有一大洞，各位業主均擔心有坍塌的危險，有必要緊急維修。

31. 當遇到颱風或水浸，可能會使用某些設備防止水進入大廈。而這些設備可能會阻斷人員進入大廈各座的通路。人們於是便不得不經由惟一的入口即通往停車場的斜坡進入。

32. 通向停車場的閘門經被聲請人控制後，各位業主均擔心水浸時，有可能無法進出大廈。

33. 被聲請人採用恫嚇的方式，既無視分層建築物管理員的命令，又不顧治安警察局警員的命令，在車庫內建了一小屋，作為控制室。

34. 被聲請人後放置在停車位處的石躉是障礙物，意圖是如有業主使用泊車位而不向被聲請人付款，則禁止他們停車。

35. 被聲請人<sup>2</sup>後來開始通過監控錄影攝像頭監視車庫，還控制了停車場的全部照明和入口閘的供電系統。

36. 聲請人無法允許獲其本人授權的居民進入。

37. 被聲請人改了能源供應線路，以便在其專用的鋪頭內控制車庫照明和閘門。被聲請人可以依照個人意願，開關照明設施並且切

---

<sup>2</sup> 原文為“聲請人”，但從案件的整體情況來看應為“被聲請人”。

斷車庫閘門電源。

38. [大廈]停車場亟須維修，具體為維修車庫第二層頂部的磚片，因為隨時可能坍塌，或有致命危險。

39. 被聲請人阻止聲請人自由且不受限制地進入停車場。聲請人便無法派遣人員，亦無法運輸材料，以進行前述維修工程。

40. 被聲請人是一間根據澳門法律成立的有限公司，在澳門商業及動產登記局之登記編號為 XXXX(SO)，所營事業主要為房地產開發和樓宇建造。

41. 根據第 XX/SAES/86 號批示所核准的修改批給之合同條款，被聲請人為一幅面積為 18326 平方米的土地的承批人，該土地以編號 DTC/01/XXX-A/85 的地籍圖所標明。

42. 根據第 XX/SAES/86 號批示所規範的合同條款之第 3 條款(土地的利用及用途):“土地將用作建設一綜合大樓，構成如下:a) 兩幢住宅和商業樓宇，每幢 17 層，一樓(地面層)用於經商，二層和三層用於泊車，其上 14 層用於住宅；b) 一休憩區，設綠地和/或花園區，部分空間計劃用於兒童娛樂，完工後將免費歸還本澳。”

43. 被聲請人隨後在上述編號為 DTC/01/XXX-A/85 的地籍圖所標明的面積為 18326 平方米的土地上展開了建築工程，工程准照編號為 XXX/86，並於 1988 年 3 月 5 日完成了[大廈](以下簡稱為“[大廈]”)的興建。

44. 根據[大廈]獲發的編號為 XX/88 的使用准照，當中載明：“(……)第一層併 137 個停車位和第三層併 159 個停車位為大廈共同部分。”

45. 1992 年發出的編號為 XXX/92 的使用准照中亦再次寫明：“(……)[大廈](第 I 座)……第一至第二層為大廈共同部分，用於泊車。”

46. 被聲請人自 1988 年[大廈]落成後，視[大廈]停車場停車位為自己所有的物業，並將停車場車位部分出借、出售或出租。

47. 自 1988 年開始，被聲請人將[大廈]停車場劃分為 303 個獨立汽車車位，自 2011 年開始，再在停車場劃分了 125 個獨立電單車車位。

48. 在 1993 年 6 月 3 日至 2004 年 12 月 14 日期間，被聲請人曾先後將[大廈]停車場的 10 個停車位進行出售並收取了相應的價金：

- 於 1993 年 6 月 3 日，被聲請人將[大廈]停車場 9 號車位出售予戊；

- 於 2000 年 1 月 5 日，被聲請人將[大廈]停車場 18 號車位出售予己；

- 於 1998 年 7 月 1 日，被聲請人將[大廈]停車場 24 及 25 號車位出售予庚；

- 於 1993 年 6 月 16 日，被聲請人將[大廈]停車場 39 號車位出售予辛；

- 於 1993 年 10 月 27 日，被聲請人將[大廈]停車場 51 號車位出售予壬；

- 於 1994 年 6 月 21 日，被聲請人將[大廈]停車場 53 號車位出售予癸；

- 於 1994 年 11 月 7 日，被聲請人將[大廈]停車場 92 號車位出售予甲甲；

- 於 2003 年 5 月 16 日，被聲請人將[大廈]停車場 95 號車位出售予甲乙；

- 於 2004 年 12 月 14 日，被聲請人將[大廈]停車場 116 號車位出售予甲丙及甲丁。

49. 在 1988 年[大廈]落成前，被聲請人已在[大廈]停車場的唯一汽車出入口設置了鐵閘門。

50. 其後，被聲請人將上述閘門更換成不鏽鋼閘門以及多次對出入口閘門進行維修。

51. 自 1988 年[大廈]落成至今，被聲請人一直委託[公司]負責停車場閘門的遙控接收器、訂購停車場遙控器和安裝停車場監控系統等事宜，並支付了相應的服務費用。

52. 為開啟及關閉[大廈]停車場閘門需使用遙控器，各停車位買方及停車位的租客均需要向被聲請人交付遙控器擔保金，再由被聲請人將遙控器交予各車位買方及租客使用。

53. 由於[大廈]停車場設置了閘門，沒有遙控器的駕駛者無法進出停車場，只有進入[大廈]的業主或住客能夠透過樓梯或[大廈]的電梯進出停車場。

54. 自 1988 年[大廈]落成後，被聲請人負責[大廈]停車場的閘門

購買、安裝及維修、遙控器購買、維修及更換、劃分車位(如油漆及工具的花費)、防撞欄、照明系統、通風設備、閉路電視等，以及消防系統的設置、維修、保養、停車場升降機維修(1、2樓電子顯示器之更換)等。

55. 自 1988 年[大廈]落成後，被聲請人為[大廈]停車場申請了供電，並定時繳交電費，以及對相關設施進行修葺。

56. 自 1988 年[大廈]落成後，被聲請人派人對[大廈]停車場進行日常清潔及保養工作。

57. [大廈]落成後，被聲請人委託丙物業管理(為由自然人商業企業主登記編號 XXXX (CO)所有的企業)對[大廈]停車場進行管理，並陸續將各項與停車場有關的事務指派予丙物業管理跟進及處理。

58. 被聲請人曾指派丙物業管理到停車場處理積水及進行防水工程。

59. 2005 年 1 月 12 日，被聲請人與丙物業管理有限公司(商業登記編號 XXXX (SO))簽署了書面協議，由被聲請人委派丙物業管理有限公司負責與擬使用車位的人士辦理出租手續及對停車場進行管理，並由丙物業管理有限公司在[大廈]一至九座的管理處張貼公告，

以便告知[大廈]業主辦理車位租用手續的事宜。

60. 自被聲請人將[大廈]停車場 10 個停車位出售後，丙物業管理有限公司便根據被聲請人指示，向已出售的停車場車位中的 10 個汽車車位之所有人收取管理費。

61. 丙物業管理有限公司陸續將[大廈]停車場車位(不包括已出售的 10 個汽車車位)出租或出借，並辦理續約手續，或按照被聲請人的指示，出借予被聲請人的員工使用。

62. 在被聲請人委託丙物業管理及丙物業管理有限公司對[大廈]停車場進行管理後，停車場的閘門維修，遙控器的分派、維修及更換，繳交電費、日常清潔及保養工作，自行或聘用工人油油漆、修葺及檢查[大廈]停車場的供電及消防系統等均由丙物業管理負責，但均須依照被聲請人的意願及指引執行上述工作，從不間斷，直至 2017 年 12 月 31 日。

63. 直至法院命令被聲請人臨時返還停車場占有之日，僅購買了停車場車位中的 10 個汽車車位之人以及被聲請人及丙物業許可的人士(尤其租客)方可將其車輛進出及停泊在停車場的相關車位，除此之外的任何人均不能將車輛停泊在停車場。

64. 僅購買了[大廈]停車場車位的 10 個汽車車位之所有人及使用車位的租客需要向丙物業管理有限公司支付管理及維修[大廈]停車場的費用，無使用車位的[大廈]住宅單位及商舖業主則不需要支付管理及維修[大廈]停車場的費用。

65. 2017 年 12 月 11 日，被聲請人與甲戌保安有限公司(以下簡稱“甲戌保安”)訂立了保安服務合約，由被聲請人委託甲戌保安派駐保安人員對[大廈]停車場執行保安工作，合同期間為 2018 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，在執行職務期間，經常在停車場汽車出入口進行巡視工作。

66. 2019 年 12 月 11 日，被聲請人與甲戌保安訂立了保安服務合約，由被聲請人委託甲戌保安派駐保安人員對[大廈]停車場執行保安工作，合同期間為 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

67. 2020 年 5 月 13 日，被聲請人與甲戌保安訂立了保安服務合約，由被聲請人委託甲戌保安額外派駐保安人員對[大廈]停車場執行保安工作，合同期間為 2020 年 5 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

68. 2020 年 6 月 15 日，被聲請人與甲戌保安訂立了保安服務合約，由被聲請人委託甲戌保安額外派駐保安人員對[大廈]停車場執行

保安工作，合同期間為 2020 年 6 月 1 日至另行通知。

69. 2018 年 1 月 1 日，被聲請人亦與丙物業管理簽署合同，由後者提供[大廈]停車場的清潔及其他保養及維修服務。

70. 2020 年 5 月 14 日，被聲請人與甲己清潔管理訂立了合約，由被聲請人委託甲己清潔管理對[大廈]停車場提供清潔服務，合同期間為 2020 年 5 月 16 日至 2021 年 5 月 15 日。

71. 2019 年 1 月 1 日起，被聲請人不再委託丙物業管理有限公司負責與擬使用[大廈]停車場車位的人士辦理租賃的手續，而是自行與該等人士訂立合同，並收取相應租金。

72. 2020 年 6 月 16 日，被聲請人為[大廈]停車場向[保險公司]購買了財產一切險及公眾責任險。

73. 自 1988 年[大廈]落成後，被聲請人在停車場設置的所有設施(例如安裝閘門、劃分車位、電力、照明系統等)和保養維修，以及被聲請人對車位作出所有的處分行為(尤其將停車場劃分成 303 個獨立汽車車位和在停車場的剩餘空間(即 303 個獨立汽車車位以外的空間)設置了 125 個電單車車位、將停車場車位中的 10 個汽車車位出售、不出售其餘車位、以及將其餘車位保留作出租/出借之用等行為均為

公眾(包括[大廈]的業主及住戶)所知悉。

74. 一直以來，當有人欲租用車位時，均會向被聲請人或透過丙物業管理有限公司向被聲請人詢問如何租用車位，被聲請人及丙物業管理有限公司均會向該等人表示車位的所有人為被聲請人，丙物業管理有限公司出租車位前須得到被聲請人的同意。

75. 一直以來，被聲請人以[大廈]停車場車位(不包括已出售的10個汽車車位)的所有人身份指派丙物業管理有限公司代其出租這些車位，因此，在知悉有人欲租用這些車位後，被聲請人則會透過丙物業管理有限公司出租車位、簽署合同及收取租金，丙物業管理有限公司亦會宣示其是受被聲請人的委託行事，同時需定期向被聲請人匯報車位的使用和出租情況。

76. 被聲請人為主張其已透過取得時效方式取得[大廈]停車場停車位的所有權，曾向[大廈]的789個分層建築物所有人及不確定利害關係人提起通常宣告案，該案件於2015年12月3日在初級法院進行分發，案件編號為CV1-15-0109-CAO。

77. 聲請人及其管理機關清楚知悉被聲請人提起了上述宣告案，以及被聲請人長期占用除10個已出售的汽車車位以外的其他停

車場車位的有關事實。

### 三、法律

上訴人認為，被上訴法院遺漏審理聲請人提出的錯誤適用法律的問題，在事實事宜的裁判中以及在法院認定的事實和作出的決定之間存有矛盾，並且違反了有關證據方法之證明力的法律規定。

#### 1. 遺漏審理

上訴人指其在中級法院提起的上訴中提出了兩個理據，主要理據為錯誤適用法律，補充理據則為錯誤審查證據，但被上訴裁判僅審理了該補充理據，沒有審議錯誤適用法律的問題，故存在遺漏審理及審查請求的瑕疵，構成《民事訴訟法典》第571條第1款d項所指的裁判無效。

根據上述條文的規定，如果“法官未有就其應審理之問題表明立場”，判決為無效。

有關判決中須解決之問題，《民事訴訟法典》第 563 條規定如下：

“第五百六十三條

(須予解決之問題及審判之順序)

一、判決中首先須對可導致駁回起訴之問題，按其邏輯上之先後順序審理，但不影響第二百三十條第三款規定之適用。

二、法官應解決當事人交由其審理之所有問題，但有關問題之裁判受其他問題之解決結果影響而無須解決者除外。

三、法官僅審理當事人提出之問題，但法律容許或規定須依職權審理之其他問題除外。”

由此可知，法官應解決當事人交由其審理的所有問題，且僅應審理這些問題，但依職權審理的問題除外。

只有在法官遺漏審理其有義務審理的問題時，才導致其判決無效。

必須指出的是，法官有義務解決當事人交由其審理的所有問題，但並不意味著法官必須審議當事人為解決某一問題而提出的所

有理據。<sup>3</sup>

在被上訴裁判中(第29頁)可見，中級法院首先指出上訴人以錯誤審查證據為由質疑初級法院認定的事實(第6點、第7點及第8點)，隨後對該問題進行了分析，認為上訴人對上述事實提出質疑的請求不成立(詳見卷宗第1046頁至第1048頁)。

其後，中級法院指出，不能認同上訴人提出的命令臨時返還占有的前提條件成立的觀點，並因完全贊同初級法院法官在其判決中對上訴人是否對涉案停車場存在占有的問題所作的分析，基於訴訟經濟的理由而根據《民事訴訟法典》第631條第5款的規定，經轉載引用初級法院判決所持的依據而作出上訴理由不成立的決定，確認初級法院的判決(詳見卷宗第1048頁及背頁)。

根據第 631 條第 5 款的規定，“如中級法院完全及在表決時一致確認第一審之裁判及其依據，則合議庭裁判得僅引用被提起上訴之裁判所持之依據，而裁定上訴理由不成立”。

就上述規定，本院曾於2021年7月23日在第61/2021號上訴案件中發表意見，認為：

---

<sup>3</sup> Viriato Manuel Pinheiro de Lima 所著《*Manual de Direito Processual Civil – Acção Declarativa*》，第三版，第 536 頁。

- 對第631條第5款所指“引用”的(一般性及法定)准許並不意味著完全而無差別地免除“說明理由的義務”(即以盡量清楚及明確的方式說明某司法裁判的理由，並須闡述作出相關裁判所經過的“推理過程”，哪怕是以簡明扼要的方式)；

- 此項規定不應被視為一項允許所有(及任何)裁判都可以通過“引用”的形式來作出的(開放式“條款”)“許可”，只要是“一致通過”(表決時無人投票落敗)的裁判即可。

- 可以理解相關規定所顯露出的立法意圖，即簡化合議庭裁判自身的形式結構，縮減其篇幅(准許以單純引用被上訴裁判之內容的方式來說明理由)，歸根結底是為了讓上訴階段能夠變得更加快捷，從而藉此實現更加高效和快捷的司法。

- 要使用第 631 條第 5 款所規定的機制，前提是在上訴中所提出的問題之前已在被上訴裁判中(以同樣的方式)被提出並審理過，因為真正希望實現的目標是避免“重複說明理由”。

- 因此，(在被上訴裁判未曾審理過“上訴中所提出的問題”的情況下)不當地使用上述制度，即等同於遺漏就相關問題作出審理及裁決，因為不能引用“完全不存在”的內容，這樣便構成澳門《民事訴

訟法典》第 571 條第 1 款 d 項所指的“因遺漏審理而無效”的情況。

簡言之，在初級法院未對相關問題作出審理的情況下簡單引用初級法院的判決作為中級法院裁判的依據，屬不當適用第 631 條第 5 款的規定，中級法院不能引用未曾就相關問題表明過立場的初級法院判決作為其理由說明。這種情況等同於遺漏審理。

在本案中，我們認為以上觀點應予維持。

經中級法院轉載的初級法院判決的內容如下：

「《民法典》第 1204 條規定：“遭強暴侵奪之占有人有權透過保全措施暫時回復其占有，而無須經過聽取侵奪者陳述之步驟，且不影響以上各條規定之適用。”

《民事訴訟法典》第 338 條及第 339 條中亦有相應規定。

根據上述規定，本案訴訟理由成立必須同時符合三個要件：一為聲請人對涉案停車場車位擁有占有；二為有關占有遭被聲請人侵奪；三為有關侵奪是以暴力方式為之。

首先，須判斷聲請人對涉案停車場車位是否擁有占有。

根據《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。”

因此，占有的成立必須同時符合兩個要件：一為事實狀態，即實際擁有，針對具體物所實施的實際上的行為；另一為精神要素，即意圖，一如像與事實權力的行使有關的權利持有人那樣作出行為的意圖。

由此可見，與作為法律狀態的權利相比，占有屬於事實狀態。因此，可能出現“有權有占有”、“無權有占有”以及“有權無占有”的情況。

關於“有權無占有”的情況，例如：根據《民法典》第402條及第869條規定，買賣合同成立時，標的物之所有權即移轉予買方；但在賣方未將標的物交付買方前，買方對標的物不擁有占有，概因其無法對標的物實行實際管領。

在此重申，本案為臨時返還占有之特定保全程序，而不是返還所有物之訴。所以，即使聲請人為涉案停車場車位的共有人，也不等於其必然擁有占有以至訴訟理由成立。

經過最後聽證，根據已證事實顯示，聲請人從未對涉案停車場

車位實行實際管領，不論是其本身或透過他人為之亦然(見《民法典》第1176條的規定)。因此，聲請人對涉案停車場車位不存在占有。

基於不符合占有要件，沒有需要審理其餘兩個要件，應裁定聲請人的訴訟理由不成立。

必須強調，本案訴訟理由不成立，只是因為聲請人的情況不符合訴訟理由成立所取決於的上述要件，不等於否定聲請人對涉案停車場車位的權利，也不等於斷定被聲請人對涉案停車場車位擁有占有或任何權利。另外，根據《民事訴訟法典》第328條第5款結合第337條規定，在本保全程序中就事實事宜所作之審判以及本判決，對主訴訟之審判不會造成任何影響。」

從以上轉載的內容所見，法院是以上訴人對涉案停車場車位不存在占有為由而裁定其訴訟理由/上訴理由不成立。

但應該留意的是，無論是在中級法院還是在本終審法院，上訴人在其提交的上訴理由陳述中都提到了一個問題，即涉案停車場作為分層建築物的共同部分，能否成為被上訴人占有的標的的問題。

根據《民事訴訟法典》第563條第2款的規定，“法官應解決當事人交由其審理之所有問題，但有關問題之裁判受其他問題之解決結

果影響而無須解決者除外”。

初級法院並未對上訴人提出的問題作出明確審理，而中級法院單純引用初級法院判決的部分內容作為其裁判的依據，也未明確對該問題表明立場。

但在上述轉載的內容中可以看到，法院認為“即使聲請人為涉案停車場車位的共有人，也不等於其必然擁有占有以至訴訟理由成立”，而裁判聲請人提出的訴訟理由不成立“不等於否定聲請人對涉案停車場車位的權利，也不等於斷定被聲請人對涉案停車場車位擁有占有或任何權利”。

換言之，雖然初級法院和中級法院並未對有關問題作出明確審理，但該裁判隱含對該問題的審理既不重要亦非必需之意。

事實上，本案為臨時返還占有的保全程序，法院僅須查明聲請人是否具備《民事訴訟法典》第338條所規定的前提條件，如果經審查證據後法官確認“有關占有曾屬聲請人”，而該占有被他人暴力侵奪，則根據第339條的規定命令返還占有。

從《民法典》第1204條也可看到，臨時返還占有的保全措施旨在“暫時回復”占有人遭強暴侵奪的占有。

因此，本案聲請人/現上訴人是否曾對涉案停車場擁有占有即為案中爭議焦點，至於被聲請人可否對停車場擁有占有則是對解決本案爭端無關緊要的另一個法律問題，因為即使對該問題的答案是否定的，也不意味著聲請人必然擁有占有；關鍵在於是否有證據證明聲請人的占有。

總而言之，即使認為中級法院未就上訴人提出的法律問題作出明確審理而引致被上訴裁判無效，該無效也是無關緊要的，故本院決定無需將案件發回被上訴法院作出重新審理。

## 2. 有關事實事宜的裁判

首先應該指出的是，雖然上訴人指稱法院有關事實事宜的裁判有矛盾，但並未明確指出矛盾何在。

實際上，上訴人真正想指責的是法院認定的事實和作出的決定之間存有矛盾，因為上訴人認為，根據相關事實，不能作出被上訴決定。

在討論上訴人提出的上述實體問題之前，我們來看上訴人提出

的另一個問題，即被上訴法院是否違反了有關證據方法之證明力的法律規定的問題。

在上訴人看來，案中所載的文件，尤其是第 37 頁的物業登記證明、第 87 頁的使用准照及第 92 頁的獨立單位說明書，顯示涉案停車場車位屬於分層建築物的共同部分。由於這些文件都是公文書，根據《民法典》第 365 條的規定具有完全的證明力，故應按照 2020 年 9 月 14 日的判決內容(詳見卷宗第 253 頁至第 263 頁背面)對第 6 點、第 7 點及第 8 點事實作出認定。

眾所周知，本院一直以來的觀點是，終審法院在作為第三審級審理民事案件時僅審理法律上的事宜，不能審理事實事宜；但根據《民事訴訟法典》第 649 條第 2 款的規定，如果中級法院在事實事宜的審理中違反了法律規定和法律原則，終審法院則有權審理與事實事宜有關的問題。

在案卷中可以看到，初級法院在 2020 年 9 月 14 日的判決及 2020 年 10 月 27 日的判決(詳見卷宗第 920 頁至第 933 頁)中對上述事實的認定有所不同。

在 2020 年 9 月 14 日的判決中，初級法院認定：

6. 截至 2020 年 4 月 30 日，分層建築物共同部分，包括停車場，由丙物業管理公司(以下簡稱“丙”)負責管理。

7. 在其有關共同部分的職能及職權範圍內，丙負責保養和管理停車場。

8. 2020 年 5 月 1 日起，丙的所有職能及職權被丁清潔物業管理有限公司(以下簡稱“丁”)接替。

在 2020 年 10 月 27 日的判決中，初級法院最終認定：

6. 截至 2020 年 4 月 30 日，分層建築物共同部分和停車場由丙物業管理公司(以下簡稱“丙”)負責管理。

7. 丙負責保養和管理停車場。

8. 2020 年 5 月 1 日起，依據聲請人管理部門和丁清潔物業管理有限公司(以下簡稱“丁”)簽訂的合同，由丁接替丙。

關於上述事實的變更，從初級法院判決中可以找到相關的理由說明，當中清楚載明：「為避免歧義」，決定對第 6 條事實作出變更。

「必須強調，該變更不等於否定[大廈]停車場車位為大廈共同部分，只是避免當事人將有關事實解讀為“丙物業管理是基於停車場車位

屬於大廈共同部分而進行管理”」。基於同樣的理由，決定變更第 7 條事實。至於第 8 條事實，則是基於在最後聽證中所產生的證據而作出相關變更；初級法院指出，相對於聲請人僅提交了卷宗第 160 頁的丙物業管理發出的通告及第 161 頁至 169 頁由聲請人管理機關與丁清潔物業管理有限公司訂立的樓宇管理服務合同(均為私文書)，法院相信丁清潔物業管理有限公司並未成功於 2020 年 5 月 1 日接管[大廈]停車場。(詳見卷宗第 931 頁背頁及第 932 頁)

由此可知，雖然作出了上述變更，但初級法院並無“否定[大廈]停車場車位為大廈共同部分”之意。

從法院最終認定的第 6 條至第 8 條事實來看，並未將停車場排除於大廈共同部分之外。

另一方面，從載於卷宗第 37 頁及後續頁碼的物業登記證明的內容來看，僅涉及[大廈]已設定分層所有權的獨立單位，與停車場是否屬大廈的共同部分無關。

第 92 頁及後續頁碼的文件是從存放於工務部門的[大廈]樓宇建築檔案裡取出並經私人公證員認證的獨立單位說明書，當中載明停車場車位為大廈共同部分。

而第 87 頁至第 91 頁為當時的土地工務運輸司發出的[大廈]的使用准照，從中看到大廈第 1 層及第 2 層用於停泊車輛，為大廈共同區域。

上述文件與第 8 點所述事實完全無關。

上訴人爭議的焦點在於停車場屬大廈的共同部分。

如前所述，初級法院在作出事實變更時並無意否定停車場屬大廈共同部分之意，從被上訴裁判中也看不到中級法院在確認初級法院認定的相關事實時有任何將停車場排除於大廈共同部分之外的意思。

而被上訴人對停車場屬大廈的共同部分並未提出反駁，甚至在其上訴答辯中明確指出，“只要非為法律上強制性的共同部分，……，便能夠被人單獨佔據，繼而能夠構成占有之標的”，而“停車場非屬法律上強制性的共同部分，故可被據為己有”。也就是說，被上訴人承認停車場屬於大廈的共同部分，但並非“法律上強制性的共同部分”。

上訴人提出違反證據證明力的問題，目的在於證明停車場屬大廈的共同部分，但無論是被上訴人還是被上訴法院對此均未予否

定，因此，討論這個問題就顯得沒有必要了。

最後，我們來看法院認定的事實和作出的決定之間是否存在上訴人所指的矛盾。

上訴人認為從案中調查的證據不能得出上訴人對停車場車位沒有行使實際管領的結論。

從經中級法院引用的初級法院判決可見，法院認為上訴人對停車場車位不存在占有，因為根據已證事實，“聲請人從未對涉案停車場車位實行實際管領，不論是其本身或透過他人為之亦然”。上訴人則辯稱其通過丙物業管理公司行使占有。

在此有必要重申，作為第三審級的法院，本院原則上對事實事宜沒有審理權，除非出現《民事訴訟法典》第 649 條第 2 款所規定的情況，中級法院在事實事宜的審理中違反了法律規定和法律原則。

在本案中，上訴人僅對法院認定的第 6 點至第 8 點事實提出質疑，對此我們已作出分析。

因此，被上訴法院認定的所有事實均應予以維持。

綜觀法院認定的所有事實，毫無疑問應該得出上訴人沒有對涉案停車場車位行使實際管領的結論，尤其是第 46 點及後續的事實，均顯示自[大廈]落成時起，被上訴人便委託丙物業管理對停車場進行管理。

雖然第 8 點事實提到自 2020 年 5 月 1 日起，依據上訴人和丁公司簽訂的合同，由丁接替丙進行管理，但法院對丁有否成功接管存疑。

因此，與上訴人所述相反，案中調查的證據及法院認定的事實均顯示上訴人並未通過丙物業管理公司對停車場進行管理。

根據《民法典》第1204條和《民事訴訟法典》第338條及第339條的規定，法院是否命令臨時返還占有是以占有、侵奪及暴力為前提<sup>4</sup>。以上要件必須同時成立，缺一不可，其中又以聲請人是否曾行使占有為基本。

《民法典》第1175條及第1176條第1款規定：“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”，占有可由占有人本人行使，也可透過他人行使。

---

<sup>4</sup> 詳見 Cândida da Silva Antunes Pires 及 Viriato Manuel Pinheiro de Lima 所著《澳門民事訴訟法典註釋與評論》，第二冊，第 265 頁，鄧志強譯。

眾所周知，占有必須要由一項客觀要素和一項主觀要素構成，即體素(*corpus*)與心素(*animus*)，前者指的是一個事實情況，即對相關物件所作的實質行為，而後者則是一項心理要素，即以相關事實管領所對應之權利擁有者的身份作出相關行為的意圖。<sup>5</sup>

「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體素<sup>6</sup>。

主觀要素由心素構成，即行使爭議中的物權，……。<sup>7</sup>

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。」<sup>8</sup>

一如被上訴法院所言，占有的其中一個要件即為實際擁有的事實狀態，指的是針對具體物所實施的實際上的行為；另一個則是精神要素，即意圖，指占有人像與事實權力的行使有關的權利持有人那樣作出行為的意圖。

在臨時返還占有的特定保全程序中，聲請人應證明其對特定物

---

<sup>5</sup> 終審法院於 2019 年 6 月 6 日在第 53/2019 號案件中作出的合議庭裁判。

<sup>6</sup> Pires de Lima 和 Antunes Varela 著：《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。

<sup>7</sup> 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之容忍及一般來說所有以他人名義的佔有者。

<sup>8</sup> 終審法院於 2004 年 12 月 1 日在第 42/2004 號案件中作出的合議庭裁判。

作出具體的顯示其擁有實際管領的事實。

在本案中，上訴人應該承擔顯示其對停車場車位進行實際管領的基本事實的舉證責任；但從法院認定的事實卻未能得出上訴人對停車場擁有實際管領的結論。

因此，上訴人未曾對停車場車位行使占有。

由於缺乏“占有”這一基本要件，法院無法滿足上訴人提出的臨時返還占有的請求，而無需審理其餘要件是否成立。

基於以上理由，本院認為在被上訴裁判中未見上訴人所指的法院認定的事實和作出的決定之間存在矛盾的瑕疵，被上訴法院是在認定事實的基礎上適用法律，並作出了正確的裁判。

#### 四、決定

綜上所述，合議庭裁定上訴敗訴。

訴訟費用由上訴人承擔。

宋敏莉

司徒民正

岑浩輝

2021年12月17日