

第 52/2018 號案

民事訴訟程序上訴

上訴人：甲

被上訴人：乙

主題：時效取得·占有改定·占有名義轉變·1966 年《民法典》第 1163 條 c 項及第 1164 條·1966 年《民法典》第 1263 條 d 項及澳門《民法典》第 1187 條 e 項

裁判日期：2018 年 7 月 31 日

法官：利馬(裁判書制作法官)、宋敏莉和岑浩輝

摘要：

一、如果某不動產的所有權人及占有者將該不動產有效地出售給一間由其擔任大股東及經理的有限公司，那麼儘管他仍然作出構成占有之體素的那些相同行為，占有也已經基於占有改定的原因而被轉移給了這間公司，而他則變為一名單純的持有者。

二、為使上項結論中所指之不動產的持有者重新成為占有者，

必須發生占有名義的轉變。

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

甲針對丙和座落於[地址(1)]及[地址(2)]、標示於澳門物業登記局 X-XX 冊第 10 頁背頁第 XXXX 號之樓宇的 A4 和 A5 單位，即目前對應於該樓宇的第三層和第四層的 AA3 和 AA4 單位不知名占用人提起請求返還之訴(通常訴訟程序宣告之訴)。

之後，乙被傳召以被告身份參與訴訟。他作出答辯並提出反訴，請求宣告其以時效取得的方式獲得相關單位的所有權。

合議庭主席透過判決裁定針對被告丙的訴訟敗訴，駁回了針對她的訴訟請求，但針對被告乙的訴訟勝訴，判處其須承認原告為相關單位的所有權人並將單位返還給原告。同時裁定反訴理由不成立，駁回了針對原告的請求。

被告乙向中級法院提起上訴。該院透過 2018 年 3 月 1 日的合議庭裁判裁定上訴部分勝訴，並：

A) 更改已認定的事實事宜(疑問點 5、16、19 和 25)；

B) 裁定訴訟理由不成立，駁回針對被告乙的請求；

C) 裁定反訴理由成立，繼而宣告被告乙為相關單位的唯一所有權人。

原告甲現向本終審法院提起上訴，提出以下問題：

— 相關單位被轉讓給“丁” — 已查明事宜 f 項中所確定的事實 — 所產生的法律後果是，對相關單位的占有也被轉移給了這間公司。

— 有鑒於這一結論，訴訟參加人及被上訴人乙，作為涉案單位自 1983 年 4 月起的單純持有者，對兩個涉案單位的使用依據有可能是其與占有這兩個單位的“丁”公司所“商定”的一項或有的使用及居住權，而“丁”公司受乙的控制，因此他可以自由處置相關單位。

一 被上訴人乙並沒有提出註銷先後為戊和甲所作之登記的請求。那麼現在也就不能再提出註銷的請求，應當認為這一缺失導致在本案中必須駁回針對現上訴人的反訴請求。

## 二、事實

案卷中認定了以下事實：

透過 1970 年 8 月 19 日第 3 號聲請，登記編號 XXXXX，為己或己 1 作出了取得 a 項所指之不動產的登記，取得名義為繼承(已確定事實的 c 項)。

根據附於卷宗第 185 頁至第 204 頁的註冊證明書所載，乙於 1979 年成立了一間有限公司，名為“丁建築置業投資有限公司”，其本人為該公司大股東並任總經理，相關證明書內容在此視為全部轉錄(已確定事實的 d 項)。

透過 1983 年 4 月 13 日第 58 號聲請，登記編號 XXXXX，為“丁建築置業投資有限公司”作出了取得 a 項所指之不動產的登記(已確定事實的 e 項)。

2002 年 1 月，“丁建築置業投資有限公司”的股東庚過世(已確定事實的 f 項)。

根據附於卷宗第 164 頁的文件所載，2005 年 1 月，在有權限的登記局登記了一份“丁建築置業投資有限公司”1998 年 7 月 29 日的會議記錄，相關文件內容在此視為全部轉錄(已確定事實的 g 項)。

根據附於卷宗第 7 頁至第 12 頁的證明書所載，透過 2007 年 6 月 18 日第 127 號聲請，登記編號 XXXXXXXX，座落於[地址(1)]及[地址(2)]、登記於澳門大堂區房屋記錄、標示於澳門物業登記局 X-XX 冊第 10 頁背頁第 XXXX 號的樓宇中用於居住用途且入口設於[地址(2)]的三樓 A4(目前為 AA3)獨立單位和四樓 A5(目前為 AA4)獨立單位被登記在原告名下，相關證明書內容在此視為全部轉錄(已確定事實的 a 項)。

根據附於卷宗第 13 頁至第 15 頁的證明書所載，原告名下的物業登記是以載於辛私人公證員第 XXX 冊第 4 頁的於 2007 年 6 月 11 日訂立的買賣公證書為依據作出的，相關證明書內容在此視為全部轉錄(已確定事實的 b 項)。

在涉案單位所在樓宇座落的地點，原有一棟歸乙的祖父母所有的不動產(對調查基礎表疑問點 3 的回答)。

乙曾在莫桑比克生活(對調查基礎表疑問點 4 的回答)。

1961 年，乙與母親和三名兄弟姐妹一起返回澳門，並住在第 3 項回答中所指的不動產中(對調查基礎表疑問點 5 的回答)。

對調查基礎表疑問點 3 的回答所指的不動產是舊的(對調查基礎

表疑問點 6 的回答)。

乙與一名承建商達成協議，後者承諾拆除這棟當時已經瀕臨倒塌的樓宇，並在原址修建一棟新樓(對調查基礎表疑問點 9 的回答)。

上項所敘述之事發生在 1974 年(對調查基礎表疑問點 10 的回答)。

作為回報，這棟新樓將會被一分為二，第三和第四層歸乙一家所有，其餘部分歸承建商所有(對調查基礎表疑問點 11 的回答)。

乙及其妻子壬(又名壬 1)將涉案單位作為家庭居所(對調查基礎表疑問點 12 的回答)。

他的所有動產，包括傢私、裝飾品、他和已故妻子壬的衣物在內，至今還放在這裡(對調查基礎表疑問點 13 的回答)。

每逢節日，乙及其家人會在這兩個單位中聚會(對調查基礎表疑問點 14 的回答)。

乙像真正的主人一樣，在所有人都知道的情況下使用這兩個單位，至今已有約 30 年(對調查基礎表疑問點 16 的回答)。

被告丙是乙已故妻子的親戚(對調查基礎表疑問點 17 的回答)。

2000 年乙離開澳門前往美國時，委託被告丙清潔單位及支付水電費(對調查基礎表疑問點 19 的回答)。

而且委託被告丙讓單位維持良好的使用及保養狀況，並進行必要的工程(對調查基礎表疑問點 20 的回答)。

為此把單位的鑰匙交給了她，並允許她繼續在裡面居住(對調查基礎表疑問點 21 的回答)。

2008 年 6 月 27 日，乙允許他的兩名女兒住在上述不動產的第四層(對調查基礎表疑問點 22 的回答)。

庚是 d 項所指之公司的股東(對調查基礎表疑問點 23 的回答)。

庚是乙信任的人，乙不在時，會將事務交給庚處理(對調查基礎表疑問點 25 的回答)。

乙將上述單位作為自己的家庭居所(對調查基礎表疑問點 26 的回答)。

g 項所指的會議記錄是寫在一張蓋有印章的紙上，上面載有乙的個人資料(對調查基礎表疑問點 30 的回答)。

g 項所指的會議記錄於 1998 年 7 月 30 日被拿到癸私人公證員處驗證筆迹，該公證員通過將其與身份證明文件上的原始簽名相比對而對筆迹作出驗證(對調查基礎表疑問點 37 的回答)。

### 三、法律

#### 1. 要審理的問題



要審理上訴人所提出的那些問題。

## 2. 占有改定

涉案的不動產原本是被告父親的，他對不動產的取得於 1970 年作出登記，目前被告父親已過世(附於案卷的文件)。

1961 年，被告與他的母親和三名兄弟姐妹一起返回澳門，在涉案的樓宇中居住，這是一棟舊樓。

1974 年，被告與一名承建商達成協議，後者承諾拆除這棟當時已經瀕臨倒塌的樓宇，並在原址修建一棟新樓。作為回報，這棟新樓將會被一分為二，第三和第四層歸被告一家所有，其餘部分(根據物業登記所載，它包括地面層、第一層和第二層)歸承建商所有。從案卷第 73 頁的證明書中可以看到，1974 年已為新樓設定分層所有權作出登記。

然而，1979 年，被告成立了一間有限公司，名為“丁建築置業投資有限公司”，被告為大股東及總經理。1983 年，該樓宇的兩個單位被這間公司取得。

即是說，該公司並不是為取得這兩個單位而成立的，因為被告在答辯狀第 30 條中稱該公司從事商業活動，而這從公司設立的時間(1979 年)和該公司取得這兩個單位的時間(1983 年)上也可以推斷出來。

沒有爭議的是，至少從 1961 年，即被告一家從莫桑比克返回澳門開始，這棟樓宇是屬於他們家的，而且被告或其家人一直占有該樓宇。

然而，涉案的這兩個單位於 1983 年 3 月 8 日被出售給了一間由被告擔任大股東和經理的公司(第 77 頁)。沒有人提出在買賣中存在任何意思瑕疵。

這樣，根據當時生效的 1966 年《民法典》第 1163 條 c 項及第 1164 條的規定，亦即根據占有改定制度，自 1983 年開始，被告對這兩個單位所作的體現占有的行為必須被認定是以公司的名義作出的。

實際上，1966 年《民法典》第 1163 條 c 項規定占有可通過占有改定的方式取得。該法典第 1164 條規定：

#### 第一千一百六十四條

### (占有改定)

一、當占有某物的物權擁有者將該權利移轉予他人時，占有亦視為轉移予該取得權利之人，即使前者基於任何原因仍繼續持有該物者亦然。

二、在作出轉移占有之本權之法律行為時，標的物為第三人所持有者，占有亦同樣視為被轉移，即使第三人仍繼續持有該物者亦然。

也就是說，自這兩個單位被轉移給被告擔任大股東的公司之日起，被告便只是持有相關單位了，占有已經被轉移給了這間公司。換言之，如果某不動產的所有人將該不動產售予他人，但仍在裡面居住，那麼他從占有人變為持有人，儘管之前的那些具體行為仍然持續。

在不存在占有的情況下，不能以時效取得方式獲得所有權(澳門《民法典》第 1212 條和 1966 年《民法典》第 1287 條)。

### 3. 占有名義的轉變

另外，自 1983 年起，被告只有在發生占有名義轉變的情況下才能從單純持有人變為占有人。

占有名義轉變指的是一項他人名義的臨時占有被一項自身名義的占有所取代<sup>1</sup>。

正如當時生效的 1966 年《民法典》第 1165 條所規定的<sup>2</sup>：

#### 第一千一百六十五條

#### (占有名義之轉變)

以他人名義占有標的物之持有人就該人之權利提出反對或第三人作出能轉移占有之行為時，可構成占有名義之轉變。

在本案中，並沒有證明被告曾作出任何反對其以公司名義占有相關單位的行為，以便根據 1966 年《民法典》第 1263 條 d 項或澳門《民法典》第 1187 條 e 項的規定取得占有。

這足以說明反訴理由不成立。

---

<sup>1</sup> PIRES DE LIMA 與 ANTUNES VARELA 合著：《Código Civil Anotado》，科英布拉出版社，第三卷，第 2 版，1987 年再版，第 30 頁，對第 1265 條的注釋。

<sup>2</sup> 對應澳門《民法典》的第 1190 條。與之前的條文相比，現行條文在涉及到第三人轉移這一部分的行文上有些許不同，但在意思上沒有實質性更改。

#### 4. 訴訟基於由單位的取得登記產生的推定而勝訴

既然反訴理由不成立，那麼第一審判決裁定針對被告乙的訴訟勝訴所依據的理由——即根據《物業登記法典》第 7 條的規定，從為原告作出的相關單位所有權的取得登記中推定原告擁有所有權，此一推定未被兩被告推翻——就是成立的。被告聲稱單位的轉讓不合法，但無法前來澳門接受司法警察局詢問，最終導致偵查卷宗被歸檔。即便事情真的像被告所敘述的那樣，也還是無法解釋被告為什麼沒有使用民事手段去撤銷單位的轉讓，而要達成此目的是不必前來澳門的。

因此結論是，針對被告乙的訴訟理由成立，而反訴理由不成立。

不必審理上訴的第二項理據。

#### 四、決定

綜上所述，合議庭裁定上訴勝訴，並像第一審判決那樣裁定針

對被告乙的訴訟理由成立，同時裁定反訴理由不成立，駁回針對原告  
的請求。

兩個上訴審級的訴訟費用由被告乙承擔。

2018年7月31日，於澳門。

法官：利馬（裁判書制作法官） — 宋敏莉 — 岑浩輝