

上訴案第 217/2025 號

日期：2026 年 5 月 14 日

- 主題：
- 執行程序中的債權主張
 - 普通債權平等受償原則
 - 抵押權的設立
 - 債權的受償順序
 - 無效的抵押

摘 要

1. 根據《民事訴訟法典》第 758 條的規定，不具有可執行的債權的債權人只有在債權享有物權擔保的情況下，才能按照規定提出債權主張。
2. 抵押權的特殊性原則規定，為虛假貸款而設立的抵押權並不保證該虛假貸款的有效性。
3. 抵押權效力範圍的問題，在邏輯上是抵押行為本身有效性問題的後續，即抵押權的效力以抵押行為的有效性為前提。
4. 就合約的無效問題而言，其所產生的抵押權的效力範圍屬於法院可以依職權審理的範疇。
5. 如債務人財產不足以完全滿足各項債務，則在無優先受償之正當原因下，各債權人有權就債務人之財產總值按比例受償。
6. 執行人曾私下向被執行人提出償還債務的請求（該事實已提出且未受到質疑），隨後被執行人與異議人簽署了一份公證契約，聲明設立抵押權以擔保同日發放的一筆貸款，而該筆貸款實際上發放

於前一年。雙方簽署該公證契約的共同目的是確保聲明人在出售「C12」獨立單元所得款項中優先於執行人償還各自對被執行人的債務。然而，在隨後的執行程序和財產查封中，並未發現任何可用於償還債務的資產，被執行人也未按其職責指定任何可供查封的資產。

7. 這種抵押方式不能被視為異議人優先於債權人的合法理由，因為設立抵押貸款的目的是為了規避「債權人平等對待」原則——所有債權人都應受到平等對待，並與其各自的債權成比例——以偏袒一方債權人而損害另一方債權人的利益，而該原則規定，所有債權人都應受到平等對待，並與其各自的債權成比例。

裁判書製作人

蔡武彬

(民事及勞動上訴)

上訴案第 217/2025 號

上訴人：A

被上訴人：B

C

D 有限公司 (D Corporation Limited)

澳門特別行政區中級法院合議庭判決書

一、案情敘述

在初級法院進行的由 B 對 C 提出的第 CV1-20-0032-CEO 號通常執行案中，當訴訟程序進入債權清償階段，D 有限公司(D Corporation Limited) 以及 A 分別提出清償債權的請求 (前者的請求載於本附卷 C 第 2-7 頁，後者載於卷宗第 38-39 頁)。

經過正常的程序之後，尊敬的執行法官於 2024 年 9 月 17 日作出批示，確認了以下的債權及其受償順序：

Pelo exposto, julga-se reconhecido o crédito reclamado pelo reclamante D e não impugnado, julga-se verificado como o crédito comum o crédito reclamado pelo reclamante A e impugnado pela exequente e decide-se graduar nos termos seguintes os créditos em concurso nos presentes autos para serem pagos pelo produto da venda da fracção autónoma de prédio urbano designada por “C12” correspondente ao 12º andar “C” do prédio sito em Macau, inscrito na matriz predial sob o nº XXX

e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº XXX, a fls. XXX do Livro B80K:

1. As custas da execução;
2. O crédito reclamado pelo D Corporation Ltd.;
3. O crédito exequendo;
4. O crédito reclamado por A (A).

(基於上述理由，確認 D 主張的且未受到質疑的債權，A 主張的債權且為原告所質疑的債權視為已核實為一般債權；本案所涉及的債權按以下順序從出售位於澳門、土地登記處登記編號為 XXX、不動產登記處登記編號為 XXX、XXX 冊第 XXX 頁所載的「C12」號獨立單元(即位於澳門的某棟樓宇的 12 層「C」單元)所得款項中支付：

1. 執行費用；
2. D 股份有限公司主張的債權；
3. 待執行的債權；
4. A 主張的債權。)

清償債權請求人 A 不服上述裁決而向本院提起上訴，提出了以下的上訴理由(結論部分)：

1. 上訴人針對原審法院裁定上訴人的債權僅為一般債權，並不具備優先性的部份(見被上訴裁判第 10 至 13 頁)不服，故提起本上訴。
2. 根據已證事實可見，上訴人與被執行人之間的債權債務關係是真實存在，原審法院亦確認了上訴人所享有的債權。
3. 關鍵在於，上訴人所享有的抵押權是否有效，在保持充分尊重下，上訴人並不認同被上訴裁判第 11 至 12 頁的見解。
4. 就上訴人與被執行人之間訂立的抵押合同的目的方面，庭審後，清理批示調查基礎第 4 至 6 條事實有關上訴人和被執行人設定抵押

意圖損害請求執行人債權的事實均未獲證實，僅證實上訴人的意圖是為着優先受償。

5. 《民法典》第599條第1款確實規定了“普通債權平等受償” (par condicio creditorum)原則，然而，該原則的例外是優先受償之正當原因，抵押權正是優先受償之正當原因之一。
6. 債權人與債務人設定抵押權，顯然是希望取得法律賦予的效果——具備抵押權的債權人優先於其他不享有特別優先權的其他債權人從抵押標的價額中優先受償。亦即，從不動產中優先受償本身是法律賦予抵押權的效果。(《民法典》第682條第1款)
7. 就上述調查基礎第4至6條事實的回答，正如原審法院在事實事宜裁判第5頁所指，設定抵押權的目的在於對涉案不動產獲得優先受償，對此，當一名債權人取得抵押權，意味着其必定優先於其他不享有特別優先權的其他債權人從抵押標的價額中優先受償，進一步說，沒有優先受償權的債權人的債權必然有可能受到影響。
8. 然而，此並不同上訴人與被執行人設定抵押權的目的是旨在損害請求執行人的債權，違反了法律或善良風俗的目的是違反了法律或善良風俗。理由在於，卷宗內沒有任何資料顯示上訴人知悉請求執行人與被執行人之間的債權債務糾紛。上訴人亦無義務知悉請求執行人與被執行人之間的債權債務糾紛。上訴人甚至不認識請求執行人。
9. 在上訴人與被執行人之間的債權債務關係是真實存在的情況下，結合調查基礎第5條事實的回答，上訴人與被執行人訂立已證事實C項的目的是完全正當的，上訴人只是行使法律賦予的權利設定抵押權，擔保其所享有的債權，從涉案C12單位中優先受償。當中看不到任何欺騙或損害第三人(包括請求執行人)的意圖，至少，雙方設定抵押權的目的只是保障上訴人的債權，並不是為着損害請求執行人的債權。
10. 倘若認為上訴人獲得優先受償而令請求執行人的債權受損，繼而違反了“普通債權平等受償” (par condicio creditorum)原則而

令上訴人的抵押權非有效的話，實在不能理解法律賦予抵押權作為優先受償之正當原因(普通債權平等受償原則的例外)的意義，亦不能理解《民法典》第 600 條和第 605 條有關無效之宣告和債權人爭議權等賦予受影響債權人作出爭議機制的意義。

11. 就債權人爭議權方面，必需注意，上訴人在本案提出要求清償債權之聲請後，請求執行人便對上訴人的債權提出爭執(見卷宗第 98 至 104 頁)，當中明確表示上訴人與被執行人簽署的合同存在絕對虛偽，意圖是損害請求執行人的債權，並請求宣告要求上訴人與被執行人於 2020 年 2 月 20 日簽署的公證書因絕對虛偽而無效，並未主張債權人爭議權。
12. 從《民法典》第 605 條規定可見，債權人爭議權由受影響的債權人行使，加上債權人爭議權成立的後果並非無效，在債權人並未主張債權人爭議權的情況下，根本不屬法院可依職權審理的事宜。
13. 並再次強調，卷宗內沒有任何資料顯示上訴人知悉請求執行人與被執行人之間的債權債務糾紛。上訴人亦無義務知悉請求執行人與被執行人之間的債權債務糾紛。上訴人甚至不認識請求執行人，案中根本沒有事實指出上訴人意圖損害請求執行人的債權，亦即債權人爭議權所要求的惡意。
14. 故此，原審法院亦不能基於債權人爭議權而不接納上訴人所享有的抵押權。
15. 基於以上所述，被上訴判決顯然錯誤解釋和適用《民法典》第 274、599 和 682 條，以及違反《民事訴訟法典》第 563 和 564 條第 1 款規定。
16. 最後，基於上訴人對涉案查封單位享有抵押權，其應先於請求執行人受償。

綜上所述，和依賴閣下的高見，應裁定本上訴理由成立，繼而撤銷被上訴的裁判部份，裁定上訴人對涉案被查封單位享有抵押權，並應先於請求執行人受償。

被上訴人 B 對上訴人 A 提出的上訴內容作出答覆，其內容載於卷宗第 377 至第 400 頁。¹

¹ 其葡文內容如下：

- I. Nesta execução, em que a Recorrida é Exequente, o Recorrente A veio apresentar reclamação de crédito que declarou ter por causa um empréstimo da quantia de HKD8.600.000,00 que fez à Executada no dia 20 de Fevereiro de 2020 e que esta garantiu com a constituição de uma hipoteca a favor do mutuante A sobre a fracção “C12”, do prédio, em regime de propriedade horizontal, descrito sob o n.º XXX na Conservatória do Registo Predial de Macau, conforme consta formalizado na escritura de 20 de Fevereiro de 2020, lavrada a fls. 61 do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 52 do Notário Privado Henrique Custódio, instruindo esse seu pedido de reclamação com certidão da referida escritura e certidão emitida pela Conservatória do Registo Predial que demonstra o registo definitivo da mesma hipoteca (registo que exige como constitutivo do negócio de hipoteca).
- II. O Recorrente veio invocar que a mencionada escritura notarial é título executivo, nos termos do art. 677º, al. b) do CPC, o que, constitui presunção acerca da existência, validade e eficácia do direito de crédito que incorpora – ou seja, um crédito resultante da obrigação de restituição da quantia mutuada pelo Recorrente à Executada que se declara na escritura haver-lhe sido entregue nessa data, nos seguintes termos: “PRIMEIRO: Que o primeiro outorgante concede à segunda outorgante um empréstimo no montante em capital de HKD8.600.000,00, equivalentes, para efeitos fiscais, a MOP8.858.000,00, pelo prazo de cinco meses, quantia essa, que nesta data, lhe foi entregue e que a mesma declara ter recebido, dela se confessando devedora.”
- III. Portanto, é pelo que consta da referida escritura que há que determinar o fim e os exactos limites da dívida que se pretende cobrar/reclamar na acção executiva, já que o título executivo, como documento escrito que é, constitui um invólucro de um direito de crédito, isto é, incorpora um direito de crédito; é da interpretação desse título que têm que resultar claramente os elementos essenciais da dívida exequenda: a identidade do credor e devedor, o valor da dívida, a data de vencimento, o carácter certo, líquido e exigível da obrigação titulada – que é a obrigação do devedor de devolver ao credor, na data de vencimento da dívida, montante igual ao que lhe foi mutuado nessa data (v. art. 1070º do Código Civil), acrescido dos juros remuneratórios e outros acessórios do crédito acordados.
- IV. Só o credor com garantia real sobre o bem imóvel penhorado nesta execução, pode reclamar pelo produto deste o pagamento do respectivo crédito, que tem que estar incorporado em título exequível – entendimento contrário faria indevida interpretação e aplicação do art. 758º, n.ºs 1 e 2 do CPC.
- V. Pelos factos provados nestes autos, verifica-se a nulidade do negócio de mútuo, formalizado na escritura de 20.02.2020, por existir um acordo simulatório entre as partes do referido negócio, para fazer divergir a vontade declarada da vontade real, com a intenção de enganar terceiros – intenção que a jurisprudência entende imediatamente revelada pela divergência entre a vontade real e a declara e pelo acordo que a determina – entendimento diverso faz indevida interpretação e aplicação do art. 232º do Código Civil.
- VI. É impossível, em termos de direito constituído, que a hipoteca constituída para garantir o crédito resultante de um empréstimo que nunca foi feito, subsista independentemente da existência desse crédito para garantir outros créditos comuns do mesmo garantido, como

卷宗上呈後，各助審法官已對卷宗進行檢閱。

現對案件進行審理。

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。

pretende o credor reclamante/Recorrente, nomeadamente, porque do negócio de hipoteca, que tem que obrigatoriamente revestir a forma de escritura pública, tem que constar perfeitamente identificado o crédito garantido - entendimento diverso faz indevida interpretação e aplicação dos art.s 686º, n.ºs 1 e 2, 709º, 683º e 689º do Código Civil, art. 94º, n.º 2, al. p) do Código do Notariado e art.s 4º, 91º e 96º do Código do Registo Predial.

VII. O princípio do acessoriedade da hipoteca, tem três implicações, a primeira é a total dependência genética e extintiva do crédito que visa garantir - a hipoteca só se constitui perante o crédito e a sorte da garantia é a do crédito caucionado, que se for nulo ou se extinguir, implica que a hipoteca seja nula ou se extinga, ainda que o registo não seja cancelado -, a segunda é a total determinação da obrigação garantida - sendo impossível a sua constituição na falta de uma obrigação a que se associe - e a terceira é a coincidência entre a posição de credor e titular da garantia - entendimento diverso faz indevida interpretação e aplicação dos art.s 686º, n.ºs 1 e 2 (que se refere sempre a uma obrigação garantida), e 725º (que estabelece a extinção da hipoteca por força da extinção da dívida) do Código Civil e 96º, n.º 1, al. a), (que obriga à identificação do crédito caucionado) do Código do Registo Predial.

VIII. Ainda que, assim, se não entenda, como ocorreu na sentença recorrida, que declara que o princípio da indivisibilidade da confissão, implica a verificação dos créditos resultantes dos empréstimos feitos pelo credor reclamante à executada em 2019, havendo sido dado como provado que a escritura de 20.02.2020 foi celebrada pelo credor reclamante e Executada com o objectivo comum de ambos de fazerem com que o Reclamante tivesse preferência sobre a Exequente no pagamento dos respectivos créditos sobre a Executada pelo produto da venda da fracção autónoma "C12", é também nulo o negócio de hipoteca por ilicitude do seu fim, pois a hipoteca foi criada para defraudar o princípio "par conditio creditorum" ou princípio de tratamento igual dos credores - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação dos art.s 599º e 274º do Código Civil.

Nestes termos, deve ser mantida a decisão que declara a nulidade do negócio de hipoteca celebrado pelo credor reclamante e Executada formalizado na escritura de 20.02.2020 ou, subsidiariamente, substituída por decisão que declara a nulidade dos negócios de mútuo e hipoteca celebrados pelo credor reclamante e Executada e formalizados na escritura de 20.02.2020, dando acolhimento às conclusões extractadas acima.

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題。

三、事實

原審法院將事實視為獲證：

- a. A exequente instaurou a acção de execução contra a executada, solicitando o pagamento de HK\$3.400.000,00.
- b. Em garantia do pagamento do crédito reclamado por D Corporation Limited, C constituiu, a favor do Banco, uma hipoteca sobre a fracção autónoma designada por “C12” do 12º andar “C”, para habitação, do prédio sito em Macua, XXX, designado por “XXX”, inscrito na matriz predial sob o nº XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº XXX, a fls. XXX do Livro B80K (adiante designada por fracção autónoma “C12”), com número de inscrição nº XXX.
- c. Mediante a escritura pública celebrada em 20 de Fevereiro de 2020, a fls. 61 a 62 do Livro nº 52 do notário privado Dr XXX, a executada C concordou em constituir a hipoteca a favor do credor A sobre a fracção autónoma C do 12º anda, designada por “C12”, para habitação, do prédio sito nos XXX, inscrito na matriz predial sob o artigo nº XXX e descrito sob o nº XXX no registo predial (vide documento a fls. 40 a 44 dos autos, cujo teor aqui se dá como integralmente reproduzido).
- d. Em 21 de Fevereiro de 2020, ficou registada a dita hipoteca sob a inscrição nº XXX.
- e. Na data de escritura pública mencionada na alínea C, o credor reclamante A não entregou qualquer quantia de HK\$8.600.000,00 à executada C.
- f. A executada pediu emprestado ao credor reclamante A a quantia

de HK\$2.600.000,00, em 06 de Junho de 2019, e a quantia de HK\$6.000.000,00, em 03 de Julho de 2019.

- g. Em 06 de Junho de 2019, o credor reclamante já entregou à executada o empréstimo, no montante de HK\$2.600.000,00.
- h. Em 03 de Julho de 2019, o credor reclamante já entregou à executada o empréstimo de HK\$6.000.000,00.
- i. Em 20 de Fevereiro de 2020, o credor reclamante A e a executada outorgaram o Contrato de Hipoteca constante da fls. 124 a 125 dos autos.
- j. A executada e o credor reclamante A combinaram que, pela hipoteca constituída em 20 de Fevereiro de 2020 (contrato referido na alínea C da matéria dos factos provados), seria garantia o pagamento do empréstimo contraído pela executada ao credor reclamante A em 06 de Julho de 2019 (no montante de HKD2.600.000,00) e do empréstimo contraído pela executada ao credor reclamante A em 03 de Julho de 2019 (no montante de HKD6.000.000,00). (Q 2º)
- k. O credor reclamante A e a executada declararam ter acordado que o empréstimo que também declararam que celebravam em 20 de Fevereiro de 2020 e que declaravam que garantiam pela hipoteca referida na alínea C da matéria dos factos provados teria um prazo de pagamento de 5 meses, contado da data da outorga da respectiva escritura pública, e que venceria juros à taxa anual de 18%, acrescidos dos juros de mora a uma sobretaxa de 3%. (Q 3º)
- i. A escritura mencionada na alínea C foi celebrada pelo credor reclamante A e pela executada com objectivo comum de ambos de fazerem com que o reclamante A tivesse preferência sobre a Exequente no pagamento dos respectivos créditos sobre a

executada pelo produto da venda da fracção autónoma “C12”.
(Q 5º)

四、法律適用

上訴人在其上訴理由中，對原審法院裁定上訴人在執行案件中所主張的債權僅為一般債權，並不具備優先性的決定提出質疑，不但力陳正如原審法院所確認的，其相對被執行人的債權是真實存在，而且上訴人所享有的抵押權也是有效的，應該依法認定其抵押權具有優先受償的正當性，並為此目的否認具有損害其他債權人的意圖而設定該抵押權。

我們知道，根據《民事訴訟法典》第 758 條的規定以及正如司法見解以及理論對此條文的一致理解，不具有可執行的債權的債權人只有在債權享有物權擔保的情況下，才能按照規定提出債權主張；否則，承認債權主張將完全徒勞，最終只能得出結論：即使債權人確實擁有債權，而債權沒有物權擔保，也不能主張債權。²

在本案中，雖然原審法院的被上訴決定確定了債權人對被執行人擁有債權，但基於其所設定的抵押權無效而成為一般債權，被認為無物權擔保的債權而不具有受償的優先性。

原審法院的判決分兩個部分作出理由說明，第一部分在題為 “a) Da verificação do crédito reclamado e impugnado”，第二部分“gradação dos créditos - do exequente, do reclamante (reconhecido), do reclamante verificado e por custas judiciais”進行分析。其中在其第一部分的理由分析中既對上訴人的債權的存在以及性質作出了同步的分析，然後作出決定的。

該部分，也就是上訴所針對的決定部分，是這樣闡述的：

『a) Da verificação do crédito reclamado e impugnado.

² 參見 DR. Gil Oliveira e Dr. Cândido de Pinho 所著《Código Civil de Macau Anotado e Comentado》，Livro II, Volume II, 對第 407 條的註解。也參見中級法院於 2024 年 10 月 10 日在第 375/2024 號上訴案中的裁判。

i. Da existência do crédito.

Da discussão que as partes fizeram nos autos e de que dá conta o relatório anteriormente feito resulta que a verdadeira impugnação da exequente não é contra a existência de um crédito do reclamante A sobre a executada, mas apenas contra a natureza privilegiada ou preferencial de tal crédito que lhe adviria de uma hipoteca. Dessa mesma discussão resulta que a verdadeira pretensão da impugnante não é que o crédito da reclamante não seja pago pelo produto da venda do bem penhorado, mas apenas que esse pagamento não seja feito com preferência sobre o pagamento do crédito exequendo que beneficia de penhora.

A pretensão da exequente não é, pois, “vizinha” da nulidade contratual, mas da impugnação pauliana do acto constitutivo da hipoteca. A verdadeira pretensão da exequente visa que essa hipoteca não lhe seja oponível. Com efeito, o reclamante pediu o reconhecimento do seu crédito e a sua graduação à frente do crédito exequendo e ofereceu como causa de pedir um contrato de mútuo com hipoteca celebrado em 2020. Mas a exequente disse que esse contrato era nulo por ser simulado e que, por isso, não gerou o crédito reclamado. O reclamante veio aceitar que não foi em 2020 que o seu crédito foi criado por contrato, mas que foi criado em 2019 e em 2020 foi acordada a hipoteca. Então a exequente veio aceitar a confissão do reclamante, o que, em face da indivisibilidade da confissão, implica que aceitou que o crédito não foi criado em 2020 e aceitou também que foi criado em 2019 (art. 353º do CC). É certo que o reclamante não requereu a alteração da sua causa de pedir do “contrato de 2020” para o “contrato de 2019”, mas é a consequência da aceitação da confissão indivisível.

Deve, pois, julgar-se verificada a existência do crédito reclamado que a executada, afinal, não contesta, centrando-se a análise na busca do lugar em que tal crédito deve ser graduado para ser pago pelo produto da venda do bem penhorado. Com efeito, seja o crédito oriundo do contrato

alegadamente simulado, seja oriundo do contrato alegadamente dissimulado, o que efectivamente conta para a exequente é se esse crédito é pago antes do crédito exequendo, a par deste, ou apenas depois de este ter sido satisfeito. É neste contexto que releva a tese da exequente/impugnante no requerimento onde aceitou a confissão e nas suas doudas alegações de Direito: o princípio da especialidade da hipoteca impõe que a hipoteca criada para o crédito simulado não garante o crédito dissimulado.

Esta questão do âmbito de eficácia da hipoteca é logicamente posterior à questão da validade do acto constitutivo da hipoteca. Com efeito, os efeitos da hipoteca pressupõem a sua validade. É, pois, pela análise desta questão que se deve começar. É que esta questão é de conhecimento oficioso por respeitar à nulidade contratual.

ii. Da natureza comum ou preferencial do crédito.

O princípio “*par conditio creditorum*” e a oponibilidade da hipoteca à exequente.

Nos termos do disposto no nº 1 do art. 599⁰³ do CC, “não existindo causas legítimas de preferência, os credores têm o direito de ser pagos proporcionalmente pelo preço dos bens do devedor, quando ele não chegue para integral satisfação dos débitos”.

Trata-se do princípio geral “*par conditio creditorum*” ou princípio de tratamento igual dos credores.

“São causas legítimas de preferência, além de outras admitidas na lei, a consignação de rendimentos, o penhor, a hipoteca, o privilégio e o direito de retenção”, dispõe-se no nº 2 do referido art. 599^o.

Num Direito avançado e moderno, como insofismavelmente é o Direito da RAEM, será causa legítima de preferência esta hipoteca em

³ 原文出現 559 的筆誤。

discussão nos autos?

Vejamos os factos relevantes provados nos autos (os que resultaram assentes no despacho saneador, os que resultaram da decisão da matéria de facto constante da base instrutória e os demais que estão assentes nos autos e o tribunal deles pode conhecer nos termos do disposto no art. 5º e 434º do CPC).

A exequente interpelou extrajudicialmente a executada para lhe pagar o crédito exequendo (facto alegado e não impugnado) e a executada e o reclamante A celebraram logo a seguir uma escritura pública declarando constituir uma hipoteca para garantir um empréstimo feito no mesmo dia, o qual, afinal, fora feito no ano anterior, tendo a declaração sido feita com objetivo comum de ambos de fazerem com que o reclamante A tivesse preferência sobre a Exequente no pagamento dos respectivos créditos sobre a executada pelo produto da venda da fracção autónoma “C12”, sendo que na execução e no arresto apensos não se encontram bens aptos a pagar o crédito exequendo, nem a executada os nomeou à penhora, como lhe competia.

Afigura-se intuitivo e do senso comum que esta hipoteca assim constituída não pode ser considerada causa legítima de preferência do reclamante A sobre a exequente. Contende contra os fundamentos éticos do Direito que após a interpelação, o devedor vá rapidamente proteger um dos credores em detrimento de outro. A hipoteca foi criada para defraudar o princípio “*par conditio creditorum*” com o objectivo de favorecer um credor em detrimento de outro quando o referido princípio é no sentido de ambos os credores serem tratados com igualdade e de acordo com a proporção dos respectivos créditos.

É jurisprudência recente do Venerando TUI que casos semelhantes atentam até contra os bons costumes (processo nº 34/2024, decisão sumária do relator Dr. José Maria Dias Azedo, de 16/5/2024,

desconhecendo-se publicação).

Afigura-se evidente que as circunstâncias em que foi constituída a hipoteca em apreço, caso a mesma consiga favorecer um credor e desfavorecer outro, ferem os fundamentos éticos do Direito e afrontam o princípio "*par conditio creditorum*".

Não é de afronta ao princípio da especialidade da hipoteca que se trata ainda, é de contrariedade à lei e aos bons costumes em relação ao fim do negócio constitutivo da hipoteca. As partes visaram um fim contrário ao Direito. Visaram um tratamento desigual dos credores contra o princípio do tratamento igual. Visaram um fim ilícito através de um meio aparentemente lícito. Actuaram em fraude à lei. O princípio da especialidade da hipoteca visa proteger o tráfego jurídico de forma que os credores posteriores do mesmo devedor não sejam surpreendidos com a extensão da hipoteca a garantir valores superiores e outros créditos diferentes dos que constam do registo, mas a garantia do crédito simulado ou do dissimulado de igual montante não apanha ninguém desprevenido em face da confiança que depositou no registo da hipoteca. Não ofende os cuidados acautelados pelo princípio da especialidade. Se a hipoteca garantir apenas os HKD8.600.000,00 simulados ou dissimulados, os credores posteriores não podem dizer-se surpreendidos por estarem convencidos que a hipoteca garantia menos e, afinal garantia mais do que podiam prever. Garante os mesmos e únicos HKD8.600.000,00 e os seus acessórios.

O problema está no fim visado com o negócio constitutivo da hipoteca. Há um vício no fim remoto do negócio que as partes tiveram em vista quando negociaram, mas não no objecto do negócio, o qual não fere o princípio da especialidade por não enganar quanto ao montante do crédito garantido constante do registo.

Qual é o regime do fim do negócio contrário à lei, à ordem pública

ou ofensivo dos bons costumes? Invalida o negócio apenas se esse fim for comum a ambas as partes (art. 274º do CC). Compreende-se. Se alguém compra uma faca de chefe de cozinha para cozinhar, o fim do negócio não afecta a validade. Se alguém compra uma faca igual para praticar roubos, só se o vendedor sabe do fim do negócio é que este é nulo e o comprador não tem de pagar o preço, devendo devolver a faca ao vendedor. Se o vendedor não sabe, o negócio é válido e a propriedade da facta transferiu-se com o dever de pagar o preço. É o critério de decisão do referido art. 274º do CC.

No caso em apreço, o fim torpe do negócio constitutivo da hipoteca é comum ao devedor garante e ao credor garantido. Acresce que tal negócio dificulta a cobrança do crédito da exequente em situação em que estão verificados os pressupostos da impugnação pauliana.

Crê-se, pois, que é este o Direito aplicável ao caso concreto em apreço: a hipoteca não é válida nem oponível à exequente.

Julga-se, pois, verificado o crédito do reclamante A, mas não se lhe reconhece a natureza de crédito privilegiado por não beneficiar da garantia da hipoteca sobre o imóvel penhorado.

iii. Do montante do crédito.

Nesta questão não há controvérsia entre as partes, uma vez que não foi controvertida qualquer diferença entre o “crédito simulado” e o “dissimulado”, designadamente quanto a data de vencimento e a indemnização moratória, razão por que nada há a apreciar e decidir. 』

然後，原審法院就接著對有關的債權進行受償順序的排位。

從原審法院的理由說明我們可以看到，尊敬的合議庭主席就所認定的事實根據法律作出了詳盡的分析以及得出了合理的結論，我們完全同意其理由以及就訴訟標的的問題的決定，並根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款的規定，無需額外的論述，裁定上訴人的上訴理由不成立，予以駁回。

五、決定

綜上所述，本院合議庭裁定上訴人 A 上訴理由不成立，並維持被上訴判決。

訴訟費用由上訴人承擔。

依法登錄本裁判並作出通知。

澳門特別行政區，2026 年 5 月 14 日

蔡武彬 (裁判書製作人)

盛銳敏 (第一助審法官)

馮文莊 (第二助審法官)