

主題：保全程序

“臨時返還占有”

前提

大廈的“共同部分”

摘要

一、“保全措施”的(主要)職能是避免原告所擬取得的實際法律效果在其向法院提起訴訟之後和法院作出認可其權利的裁判之前的這段時間失去其用處。

這些“措施”具有“臨時性”，因為它們的宗旨是在主訴訟的最終裁決作出之前對糾紛作出臨時性的解決；“工具性”，因為它們取決於主訴訟程序；以及“簡要性”，因為其處理程序簡單。

二、這些“程序”，如果是由法律予以特別規範，則屬於“特定程序”，然而，鑒於現實生活的複雜性，法律不可能考慮到所有“具有造成

損害之風險”的情況，因此還規定了“非特定程序”。

三、至於該等程序的“宗旨”，可以分為兩個不同的種類：即具有“保全性”的程序和具有“預防性”的程序，前者是為了使一個現有的情況保持不變，後者則是為了防止產生損失，預先取得對一項財產的支配或對一項好處的享益。

四、“臨時返還占有”的前提是：

— 存在占有(指的是在客觀層面，因此法官只需要透過訴訟法所允許的任何方式確認相關人士對某物行使不取決於原因的實際權力且沒有任何法律條文強制規定該情形屬於單純持有即可)；

— 該占有隨後被侵奪；

— 使用暴力。

五、倘若措施的聲請人自己承認其提出的請求所涉及的是大廈的“共同部分”(因此，屬“所有分層建築物的所有權人都有權對其行使共同占有”之物)，但沒有指出任何能夠使人從中得出其對相關“共同部分”行使“個人”及“專屬”占有的具體事實，那麼對其提出的聲請予以駁回的決定並無不妥。

裁判書制作法官

司徒民正

澳門特別行政區終審法院合議庭裁判

概述

一、原告“甲” (“A”) (認別資料詳見卷宗)，針對 “[大廈(1)]管理機關成員” (“MEMBROS DA ADMINISTRAÇÃO DO [EDIFÍCIO(1)]”) 就 [大廈(1)] (資料詳見卷宗) 的停車位 (或停車場) 提起 “臨時返還占有” 的特定保全程序 (見第 2 頁至第 21 頁，連同將在下文提及的頁碼，相關內容為所有法律效力在此視為已轉錄)。

*

經審理原告所提出的主張，法官作出如下裁決：

『原告A，身份資料載於卷宗，提起本保存程序，要求就[大廈(1)]停車場的車位進行臨時返還占有，認為有關車位自大廈於1989年落成後一直由聲請人管理及使用，並對有關車位具有占有，然而，於2021年1月3日被該大廈的管理機關成員(即被聲請人)以暴力方式佔據，並透過本保存程序要求臨時返還占有。

首先，要認定原告是否能夠提出臨時返還占有，必須先確認聲請人自[大廈(1)]落成以來，是否一直對有關車位行使占有。

原告在最初聲請書中指出有關車位是涉案[大廈(1)]的共同部分。自該大廈於1989年落成後，一直視整棟[大廈(1)]為其自己所有，當中包括大廈停車場。

同時，亦指出完成[大廈(1)]分層所有權設定後，聲請人已經陸續透過買賣公證書，將大廈的788個獨立單位出售。

本案現須審理的先決問題是，隨著原告陸續把大廈788個獨立單位出售後，作為大廈共同部分的涉案車位是否仍如聲請人所指，仍屬其所有。

根據《民法典》1323條第1規定，分層建築物之每一所有人係屬其所有之單位之唯一所有人，亦係有關分層建築物之共同部分之共有人。

因此，涉案大廈車位作為該大廈分層建築物之共同部分，是該大廈分層建築物之每一所有人共有的。

學說上認為，對於該分層建築物內之共同部分，實際上為共同享用的部分，而非真正之「共有」。Mota Pinto 教授甚至將之歸納為「強迫性共有」(compropriedade forçada)¹，意即這種共有方式有別於一般的共有²，無法進行分割及拋棄。

涉案大廈於 1989 年落成，在聲請人還未開始出售該大廈之分層所有權之獨立單位時，確實該等車位(作為該大廈之共同部分)之權利是屬於整棟大廈的。因此，基於當時聲請人為該棟大廈的所有人，作為大廈共同部分的停車場屬其所有的說法也是當然的。

但是，隨著聲請人陸續將該大廈的 788 個獨立單位出售予第三人，這些“小業主”也陸續成為共同部分的共有人，即案中所指的停車位的共有人。從法律上，他們自取得分層建築物之獨立單位起，就一起對該等共同部分有享用權利。換言之，聲請人透過與“小業主”簽訂買賣公證書，除了將相繼的分層建築物的獨立單位的所有權移轉外，同時亦將作為停車場的共同部分之權利，按比例地移轉給各個“小業主”，因為共同部分屬於

¹ 見馮文莊著，《分層所有權法律制度用書》，第 45 頁及續後頁及當中所引用之著作，法律及司法培訓中心出版，2009。

² 在一般共有之情況下，任一共有人有權要求將物進行分割，詳見《民事訴訟法典》第 946 條及續後條。

強制性共有，必須依附於分層建築物之中，不可獨立存在，除非分層建築物之全體所有一致議決通過，透過改變分層所有權之憑證，改變分層建築物獨立單位的憑證，將屬於共同部分的停車場，在符合條件下，改變其憑證性質(《民法典》第 1321 條的規定)，但是，本案並不屬於此情況。

占有不得針對無法獨立存在之物而行使³，因此，涉案停車位作為大廈共同部分，屬於分層建築物每一所有人的強制性共有部分，因此，不能夠為聲請人所占有。

聲請人多年來為停車場的運作而進行的一切管理，其行為僅可視作持有(*detenção*)該共同部分而已。因為自聲請人與“小業主”簽訂獨立單位的買賣公證書之日起，基於買賣的所有權移轉之效力，聲請人已不再對相關共同部分具有如同所有人般之心素。

基於此，由於聲請人自出售涉案大廈所有分層建築物的獨立單位起，不再對作為該大廈共同部分的車位有占有，因此，其提出返還臨時占有之訴，請求理由明顯不成立，就此初端駁回。

訴訟費用由聲請人負擔』(見第 574 頁至第 575 頁)。

*

³ 參見 Luís Manuel Teles de Menezes Leitão 著《*Direitos Reais*》，第 127 頁及續後頁。Manuel Rodrigues 著“*A Posse*”，第 119 頁及續後頁。

聲請人不服，向中級法院提起上訴(見第 582 頁至第 587 頁)。

*

經審理上訴，中級法院於 2021 年 7 月 27 日(在第 595/2021 號案內)作出合議庭裁判，指出：

“根據《民事訴訟法典》第 589 條的規定，上訴標的為上訴狀結論部份所劃定的範圍內具體指出的問題，以及依法應由上訴法院依職權審理的問題。

在上訴中，不存在任何本上訴法院應依職權作出審理的問題。

據上訴狀結論所言，上訴人具體提出的唯一問題是上訴人所主張的事實，能否視其佔有涉案大廈的共同部份。

就聲請人是否對[大廈(1)]共同部份的車位有佔有，和應否獲得通過保全措施加以保護的問題，原審判決已作出審理和裁判，且本院完全認同原審判決的理據，因此本院得根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款的規定，完全引用原審判決所持的理據，裁定本上訴理由不成立”(見第 719 頁至第 721 頁背頁)。

*

聲請人仍不服，向本終審法院提起上訴，作出陳述並最終提出以下結論：

『1. 前兩審法院認為涉案的[大廈(1)]停車場停車位屬於分層建築物的共同部分，不能構成占有之標的，且認定上訴人不具備主觀意圖，故初端駁回上訴人針對[大廈(1)]停車場之停車位提起的臨時返還占有之保全程序；然而，除了應有的尊重外，上訴人並不認同前兩審法院的法律觀點。

2. 與所有權或其他享益物權不同，占有是一種受到法律保護的重要法律狀況。

3. 根據中國學者王利明、中國學者覃遠春、葡萄牙學者 *Luciana Raquel Ribau Lourenço* 及葡萄牙學者 *Durval Ferreira* 針對占有保護制度所作的分析，占有保護制度設立的目的是為了保護實際對物支配的人在本權未獲得確立前，能夠繼續對物進行享益及支配，藉此按照現實狀態，維持社會的和諧和穩定。

4. 占有所涵蓋之標的可不同於所有權或其他享益物權之標的，如該當事人僅是對物之部分進行支配，占有保護的範圍也應延伸至物之部分，

占有之標的並非僅可針對物的整體部分，亦可包括物的一部分。

5. 參考德國法學家 Savigny 於《論占有(Das Recht des Besitzes)》中就物的單獨部分的占有的見解，其認為如有關部分自身也可以構成一個特別的整體，使存在單獨取得對此部分的占有的能力，又或如有關物的整體沒有被真實地分為若干部分，如果在這裡假定部分的界限是完全確定的，對於此單獨部分的占有也同樣可以被取得。

6. 從比較法上看，中國學者覃遠春亦對可成為占有的標的物進行了分析，其亦認為物的整體或者組成部分(包括重要成分與非重要成分)，只要可以單獨被實際控制支配、都可以成為占有物。

7. 在本案中，雖然[大廈(1)]的物業登記證明及設定憑證均顯示[大廈(1)]停車場之停車位構成大廈之共同部分，然而每一個停車位均是可以單獨實際支配的，故可以構成占有的標的。

8. 對於曾在澳門生效對分層建築物所有權作實質規範的法律分別有1966年《葡萄牙民法典》、1996年10月1日生效之第25/96/M號法律以及1999年生效至今的《澳門民法典》。

9. 而在[大廈(1)]開始建設之1980年代停車場停車位還不能作為獨立

單位登記業權。

10. 這與當時的社會現實存在重大偏差，也因此出現了就算登記上屬於共同部分，但合同雙方仍然認定作為獨立停車位交易的“無契車位”的交易模式。

11. 在澳門建成的大廈中是存在不少未能夠登記為獨立單位的停車場，俗稱「無契車位」僅作為例子，包括：[大廈(2)]、[大廈(3)]及[大廈(4)]等。

12. 顯然當時的立法會是意識到這一問題的存在，並試圖通過立法改變法律與社會不適應的問題，第 25/96/M 號法律《分層樓宇法律制度》之討論便放上了議程。

13. 這一創新性法律解決了當下三個停車場停車位業權上難題，但有關一些用作停車位用途的公共部分則沒有因該法律而得到獨立業權的許可，因為一個理由，會增加單位所佔百分比。

14. 從這一理由可以看出當時立法會的研究中對已經興建完成的大廈公共部分能否賦予獨立分層建築所有權的擔憂並不是可否作為所有權之標的，而是單位百分比增加所帶來的問題。

15. 停車場停車位本質上就是一個空間，並不是物理意義的物，所以要區分是否為之獨立要依靠人工手段作出標記以及賦予其使用意義。

16. 第 25/96/M 號法律第 2 款為有可能套上權利外觀用作停車位的空間作出規範。

17. 終審法院在 181/2020 號案件中，亦認定非屬獨立單位但作停車用途的位置可作為占有的標的。

18. 如採納初級法院及中級法院對本案占有標的之見解，澳門現時的“無契車位”之權利人將不會因為長期以所有權人身份使用該等車位而以占有人身份獲得任何法律上的保護，這將導致法律秩序的混亂和社會的不和諧不穩定的出現。

19. 上訴人於聲請狀以及向中級法院提交的上訴陳述書中重複強調涉案的[大廈(1)]停車場之停車位已經由上訴人作適當定界及進行編號，並有通道直接通往公共街道，上訴人所要求返還之[大廈(1)]停車場停車位具備條件成為獨立所有權標的。

20. 可見，單純從占有之標的乃至所有權之標的這一問題上來看，上訴人所主張之用作停車場停車位公共部分是可以成為所有權之標的。

21. 根據葡萄牙學者 *Sandra Passinhas* 及 *Moitinho de Almeida* 教授的見解，以及葡萄牙里斯本中級法院2010年5月20日在1727/07.1TVLSB.L1-6號案件的合議庭或判，只要非為分層建築物的強制共同部分，便透過取得時效取得該物的所有權。

22. 取得時效的其中一項要件為對物存在占有，故只要非為分層建築物的強制共同部分，便可以成為占有之標的。

23. 基於過往及現今生效之法律對停車場停車位屬非強制共同部分之劃分，以及具備作為獨立所有權標的之客觀條件，上訴人聲請之停車位占有是可能存在的。

24. 另外有關上訴人之占有是否存在主觀意圖(*animus*)以及占有是否因為停車位之出售而喪失的問題上，上訴人亦認為前兩審法院作出錯誤的判斷。

25. 對於何為心素或占有之主觀意圖，澳門終審法院以及中級法院的相關判決中均提及到是占有人針對占有物以所有權人心態在使用或作出行為的意圖。

26. 心素存在與否的論證須取決於具體事實能否反映當事人的具體心

理狀況，這一點需要綜合所有進行占有之時的所有客觀要素進行評價，尤其包括已作出的行為以及當下的時代背景，視乎在特定時期下某些行為在特定社會環境下是否會反映特別的心理狀況。

27. 上訴人已在聲請狀中具體指出所作出的行為，從而論證其是以所有權人般對[大廈(1)]停車場停車位進行使用及管理。

28. 尊敬的初級法院法官閣下以及中級法院法官閣下否定上訴人存在對停車場停車位占有得(的)主觀要素的論證，是單純基於在行為在法律條文下的演繹出來的個別心理狀態，這樣的解釋完全忽略了在特定時代背景下某些行為隱含的重大意義。

29. 在沒有有效的法律制度規範的情況下，已經出現了以發展商向個人通過“無契車位”這種模式進行交易，也許這也是推動第 25/96/M 號法律允許對停車場停車位作獨立單位登記的其中一個原因。

30. 所以不能僅憑條文以及相關權利學理上的演繹就否認在 1980 年代上訴人通過“無契車位”進行交易不具備有如所有人一般對相關停車位行使所有權之心態。

31. 因此上訴人在當時存在的交易模式下對停車位進行交易已體現針

對[大廈(1)]停車場停車位有如所有權人一般管領的主觀意圖。

32. 由於上訴人所占有之停車位具備充分客觀條件作出區別，且就算是出售了個別 12 個車位之後，上訴人對[大廈(1)]建成其他所有停車場停車位之排他管領仍未結束，所以不會導致其餘 200 多個停車位占有之喪失。

33. 另一方面，所有權的移轉不能占有的移轉混淆。僅當所有權發生移轉時，占有人同時表達了移轉及喪失占有的意圖時，方導致所持有的占有消滅。

34. 對於[大廈(1)]的停車位，上訴人並沒有基於與買家簽署了買賣公證書而將停車位給予該等買家使用，而是繼續對[大廈(1)]停車場的停車位進行專屬及排他的使用和管理，從沒有顯示喪失/拋棄/讓與該占有的意圖，故上訴人並不因為與買家簽署了獨立單位的公證書，而喪失對[大廈(1)]停車位的占有。

35. 上訴人作為[大廈(1)]所在土地的承批人，在大廈落成後，沒有將停車位移交予[大廈(1)]住宅獨立單位的買家使用，繼續對[大廈(1)]停車場的停車位進行專屬及排他的使用和管理，應根據《民法典》第 1181 條第 2 款規定，上訴人對[大廈(1)]停車位的占有是自大廈落成起推定上訴人一直

繼續占有。

36. 因此，原審法院所作之初端駁回之批示存在違反適用法律的錯誤，法官閣下應廢止被上訴之批示，並命令繼續進行續後之訴訟程序，直至訴訟終結。』（見第 733 頁至第 746 頁及附卷第 14 頁至第 49 頁）。

*

現予以裁決。

理由說明

二、本上訴針對的是中級法院合議庭裁判所作的裁決，該中院裁判確認了初級法院初端駁回上訴人所提之“臨時返還”其對(已於卷宗內適當指明之)[大廈(1)]的停車位(或停車場)之“占有”的決定。

讓我們來看應如何解決。

法院的職能是確認和保障法律賦予人的權利。

然而，為了能夠有效地行使這一職能，很多時候需要對權益作出快速

保障，因為在慣常和通常情況下，訴訟程序具有拖延性，而這會使得權益一無可挽回地—遭受損失。

因此，澳門《民事訴訟法典》才會在第 1 條第 2 款中規定：

“除非法律另有規定，就所有權利均有適當之訴訟，以便能向法院請求承認有關權利，對權利之侵犯予以預防或彌補，以及強制實現有關權利，且就所有權利亦設有必需之措施，以確保訴訟之有用效果”。

由以上條文—的最後部分—可以得出，(條文中所指的)“措施”的(主要)職能是避免原告所擬取得的實際法律效果在其向法院提起訴訟之後和法院作出認可其權利的裁判之前的這段時間失去其用處。

關於其特點，一般認為這些“措施”具有：“臨時性”，因為它們的宗旨是在主訴訟的最終裁決作出之前對糾紛作出臨時性的解決；“工具性”，因為它們取決於主訴訟程序；“簡要性”，因為其處理程序簡單。

考慮到這些“措施”具有“臨時性”、“工具性”和“簡要性”的“特點”，Manuel de Andrade 指出，“透過這些程序本身的機制，法律在冒著作出草率決定的風險及時解決糾紛和冒著因不及時而失去其實際效用的風險作出謹慎而慎重的裁決這兩種利益之間選擇了一條折中的道

路”(見其著作《Noções Elementares do Processo Civil》，第 10 頁)。

這些“程序”，如果是由法律予以特別規範，則屬於“特定程序”，然而，鑒於現實生活的複雜性，法律不可能考慮到所有“具有造成損害之風險”的情況，因此還規定了“非特定程序”(即不具名或普通保全程序)。

至於該等程序的“宗旨”，可以分為兩個不同的種類：即具有“保全性”的程序和具有“預防性”的程序，前者是為了使一個現有的情況保持不變，後者則是為了防止產生損失，預先取得對一項財產的支配或對一項好處的享益(有關這個問題，見 A. dos Reis 的著作《C.P.C. Anotado》，第一冊，第 624 頁；Jorge Augusto Pais de Amaral 的著作《Direito Processual Civil》，第 32 頁；以及 A. Abrantes Geraldés 的著作《Temas da Reforma do Processo Civil》，第三冊，第 166 頁及後續數頁)。

鑒於上訴人所申請以及目前在本案中所討論的措施—屬於特定及預防性措施—讓我們來看。

澳門《民事訴訟法典》第 338 條(關於“占有之臨時返還”)規定如下：

“遇有暴力侵奪之情況，占有人得請求獲臨時返還其占有；為此，須陳述構成占

有、侵奪及暴力之事實”。

因此，臨時返還占有的前提就是：

— 存在占有(指的是在客觀層面，因此法官只需要透過訴訟法所允許的任何方式確認相關人士對某物行使不取決於原因的實際權力且沒有任何法律條文強制規定該情形屬於單純持有即可)；

— 該占有隨後被侵奪；

— 使用暴力(尤見於 Menezes Cordeiro 的著作《Direitos Reais》，第二冊，第 833 頁)。

“侵奪”指的是某人剝奪他人對某一特定物品之占有的行為。

為適用澳門《民事訴訟法典》第 338 條的效力，只要某人被剝奪了對其所占有之物的留置或享益，或者是被剝奪了繼續留置或享益該物的可能性，便存在侵奪(見於 Manuel Rodrigues 的著作《A Posse》，第 363 頁；及 Moitinho de Almeida 的著作《Restituição da Posse e Ocupações de Imóveis》，第 100 頁)。

在侵奪中，第三人不允許占有者對其在此之前一直占有的物品行使權

力，使其失去對該物的占有，並且阻止其進行任何的享益。

至於“暴力”，正如 Alberto dos Reis 所言：“它既可以是對人的，也可以是對物的：通過對占有者本人使用武力而實現的侵奪屬於暴力侵奪；通過使用破毀或攀爬的方式實現的侵奪同樣屬於暴力侵奪，即便在侵奪者與占有者之間並未發生任何打鬥亦然，(……)暴力既可以是身體上的也可以是精神上的：通過對占有者使用武力或恐嚇而實現的侵奪屬於暴力侵奪；通過使用由侵奪者在人數方面的優勢、執法人員在場或公共勢力的幫助所產生的精神脅迫而實現的侵奪同樣也屬於暴力侵奪”（見於《Código de Processo Civil Anotado》，第一冊，第 670 頁以及 Lebre de Freitas 的著作《Código de Processo Civil Anotado》，第二冊，第 78 頁，在其中，作者認為“所有因侵奪者使用的手段而使得被侵奪者無法接觸到其所占有之物的侵奪都屬於暴力侵奪”）。

因此，當基於侵奪者所使用之手段(或手段的性質)，被侵奪者無法接觸到被侵奪之物時，便構成暴力侵奪(見本終審法院 2020 年 11 月 27 日第 181/2020 號案的合議庭裁判)。

至此，經考慮前文所述的內容、(兩份)被上訴裁判以及現上訴人之前和現在所陳述的內容，我們認為沒理由認定其有道理，而且沒有必要為證明我們的觀點而浪費過多筆墨。

其實—須強調的是，本案的情況與前述第 181/2020 號案的情況並不相同，甚至不相近，因為(拋開其他不談)在後者中原告提出其長期以來一直在實際使用作為所申請之保全措施標的的“停車位”—我們發現是上訴人自己聲稱已經出售了上述大廈的獨立單位，而且現在其所“要求”的停車位(或停車場)是該大廈的“共同部分”，因此我們認為其主張(及論據)顯然不能成立。

我們來看。

澳門《民法典》第 1313 條在關於“分層所有權”的章節中作為其“一般原則”作了如下規定：

“分層建築物中具條件構成獨立部分之各單位，可按分層所有權制度分別屬於不同之所有人。”

而標題為“分層所有權之標的”的第 1315 條也規定：

“一、本身構成一獨立部分之獨立單位，如與其他獨立單位相互區別及分離，且具有本身之出口以通往分層建築物之某一共同部分或街道者，可成為分層所有權之標的。

二、分層建築物中之車位，如其所占之空間被適當定界，且可直接通往分層建築

物之某一共同部分或街道者，亦可成為獨立單位，即使該等車位之間並非相互區別及分離者亦然。

三、被適當定界之空間係指以不能除掉之方式劃分相鄰界限之分區範圍，當中標明本身之編號或名稱，且如屬附屬於某獨立單位或被撥作某獨立單位專用之車位，則亦須指明該單位之名稱。”

本案例中，(除了如前文所述的那樣，是上訴人自己認為且承認其所主張的“標的”屬於“大廈的共同部分”，而且還)可以毫不費力地看到，其所要求取得的“停車位(或停車場)”不具備“獨立部分”的性質(見第1313條)，也不屬於第1315條第2款和第3款所指的“被適當界定的空間”。

另外，(同樣)須考慮標題為“分層建築物之所有人就有關房地產所擁有之權利”的澳門《民法典》第1323條的如下規定：

“一、分層建築物之每一所有人係屬其所有之單位之唯一所有人，亦係有關分層建築物之共同部分之共有人。

二、上述兩項權利為不可分離之整體；任何一項權利不得與另一項分開轉讓，分層建築物之所有人亦不可透過放棄其對共同部分之權利而不負擔就共同部分之保存

或收益所必要之開支。”

這樣(根據上訴人的陳述和以上規定)，本案的解決辦法顯而易見。

實際上，在我們看來，上訴人所提出的向其歸還對屬於大廈“共同部分”之物(因此“所有分層建築物的所有權人都有權對其行使共同占有”)的“專屬占有”的要求顯然是沒有道理的。

另外，即便不這樣認為，並且(或者可以)接受從“現實的物理狀況”來看，可以對某個共同部分(例如某個大廈的停車場)進行個人霸佔(因為可以禁止他人進入並阻止分層建築物的其他所有權人使用停車場，這一點與覆蓋整幢大廈的“屋頂”相反，因此對其的單純實際管領並不能排除分層建築物的其他所有權人分享“屋頂”所提供的保護)，亦不能否認上訴人並沒有指出任何能夠使人從中得出其對相關“共同部分”行使“個人”及“專屬”占有的事實。

事實上，既然如上訴人所言，它曾透過買賣公證書將大廈內的 788 個獨立單位陸續出售，那麼毫無疑問，根據澳門《民法典》第 1187 條 c 項的規定，便已經發生了“對該等獨立單位之占有的交付”(至少是因為在本案中未曾討論過相關獨立單位並未被移交給其所有權人的問題)，而從事物本身的性質來看，取得對某獨立單位之占有的同時亦(以共同占有的

方式)取得對相關“共同部分”的占有，因為不能忘記的是，“其所有權的典型內容在法律上具有雙重標的，即獨立單位和公共部分，一方面分層建築物的所有權人可以(對獨立單位)享有其單獨的所有權，另一方面他也被迫與分層建築物的其他所有權人(就大廈的公共部分)處於分享的地位”(見於 José Alberto Vieira 的著作《Direitos Reais》，第 742 頁)。

正如第 1323 條第 2 款所規定的，它們屬於“不可分離之權利”(因此不能僅移轉對“獨立單位”的占有)。

因此，上訴人必須—適時—提出對該大廈之“停車場”或“停車場中的車位”的“占有名義已轉變”的事實事宜，但在本案中，上訴人(完全)沒能做到這一點。

這樣，再發表過多的評論已沒有意義，接下來作出裁決。

決定

三、綜上所述並根據前文所載的理由，合議庭通過評議會裁定上訴敗訴。

訴訟費用由上訴人承擔，司法費訂為 10 個計算單位。

作出登記及通知。

如果沒有新的問題，在本裁判轉為確定之後，將卷宗送回初級法院，並作出必要附註。

澳門，2021 年 12 月 17 日

法官：司徒民正（裁判書制作法官）

岑浩輝

宋敏莉