



Associação dos Advogados de Macau
澳門律師公會

澳門律師公會

實習期終評核試

(第一部份)

二零零七年三月三十一日

(A) - 8分

- Antonio 與 Maria 於 1978 年 9 月 19 日在澳門結婚, 雙方並沒有訂立任何婚前協定。
- 原告是一家從事地產業務的公司。
- 原告在業務經營的過程中, 於 1997 年 12 月 31 日與 “A A 建築地產有限公司” 簽訂了三份預約合同。
- 根據合同條款, 原告承諾購買而上述公司承諾出售位於新口岸 B B 地段 C C 大廈地下的 “X X” “Y Y” 及 “Z Z” 獨立單位, 全部單位均為商業用途, 而該大廈登記於澳門物業登記局 F F 卷冊 E E 頁 D D 號, 登載於房地產紀錄的價值分別為 MOP1,000,000.00, MOP1,500,000.00, 以及 MOP500,000.00。
- 在訂立買賣預約合同後, 原告便開始像所有權人一樣對該三個單位行使用益。
- 於 1998 年 8 月 28 日, 原告以書面方式與 Antonio 簽訂租賃合同, 將上述 “X X” 與 “Y Y” 單位出租予 António。
- 及後, 又於 1998 年 9 月 14 日, 原告再將上述 “Z Z” 單位出租給 Antonio, 而 Antonio 接受之。
- 根據上述兩份合同的標題與條款, 各當事人約定合同期限為兩年, 起始時間是 1998 年 9 月 15 日, 而結束日期是 2000 年 9 月 14 日。
- 當合同期限屆滿, 任何一方均有權根據法律規定的方式與預先通知期間作出單方終止。
- 雙方又約定, 被出租之不動產乃為 Antonio 經營商業之用, 具體而言, 就是經營飲食之用。
- 另外, 還約定 “X X” 與 “Y Y” 單位的月租金為 HK\$40,400.00, 而 “Z Z” 單位的月租金為 HK\$10,200.00。
- 此一租金在租期內以及續期期間都沒有作任何調整。

- 當合同到期（2000年9月14日），原告與 Antonio 均沒有對合同作單方終止。
- 及後，原告不想再與 Antonio 維持合同，於是決定在續期之期間屆滿時單方終止合同。
- 於2001年5月16日，原告以掛號信通知另一立約人，即 Antonio，要求在合同期滿（續期之期間屆滿）時，即2001年9月14日，單方終止合同。
- 原告又要求被告退還有關不動產，並交回鎖匙。
- 然而，在原告作出單方終止的通知後，Antonio 在2001年8月底通過其代理人知會原告表示他(即 António)拒絕遷出，即使租賃合同期滿，他也不會搬遷，也不會退還所租的單位。
- 其後，於當年9月初，原告再一次通過其代理人嘗試以非訴訟手段取得上述不動產的勒遷，並通知 Antonio 的律師，將會於短期內提起適當的勒遷之訴。
- 事實是，Antonio 正如他自己宣稱的那樣，在合同續期期滿時，並沒有遷出亦沒有將租賃物返還給原告。
- 被告繼續占據這些不動產，仍向公眾打開大門，進行商業活動，經營其“G 飲品店”。
- 原告想提起訴訟，請求判處(各)被告作出以下給付：
 - i. 立即遷出上述被租賃的單位，將這些單位在不被任何人和物占據的情況下交回原告；
 - ii. 將出租的不動產按簽訂租合同時相同的狀況交回原告；
 - iii. 從構成遲延之日起(即2001年9月15日)以賠償的名義向原告支付每月 HK\$101,200.00 (相等於約定租金的一倍),直至將租賃物實際交回原告為止；
 - iv. 支付司法費用及其他負擔。

根據上面所列的所有事實，適當說明理由回答下列問題，及指出相關的法律依據：

- a) *原告應提起哪一種類型的訴訟？針對誰提起？屬哪一種訴訟形式？訴訟利益值多少？請說明理由！*
- b) *對於案件的實體問題，quid iuris？*

(B) - 4分

- 在執行情序中，執行人以正當持票人的身份提交了以下支票以供執行：
 - 編號 XXX，賬號 AAA，澳門 B B B 銀行的支票，金額為 HDK\$50,000.00，到期日為 2000 年 7 月 5 日；
 - 編號為 YYY，賬號為 AAA，澳門 B B B 銀行的支票，金額為 HKD\$50,000.00，到期日為 2000 年 8 月 5 日；
 - 編號為 ZZZ，賬號 AAA，澳門 B B B 銀行的支票，金額為 HKD\$50,000.00，到期日為 2000 年 9 月 5 日。
- 上述的支票都已經由被執行人填寫好，已簽發，並且交付給執行人。
- 執行人分別於 04/01/2001, 08/01/2001 以及 09/01/2001 將上述支票提示付款。
- 上述支票的付款遭到拒絕，並注明除了 XXX 號支票因存款不足被退回外，其他支票均因為相關賬號已經取消而拒絕。
- 執行人與被執行人曾定有口頭協議，按該協議，執行人向被執行人借款 HK\$150,000.00，以助其應付費用。
- 實際上，被執行人是爲了”擔保”執行人所給予的借款而向他簽發及簽署上述支票的，他想這樣就可以支付上述債務。
- 執行人提起了支付一定金額的一般執行之訴，請求傳喚被執行人，在法定期間並在法律制裁之下，向執行人支付債務 HK\$150,000.00，折合爲 MOP\$154,500.00，加上已到期及將到期的法定利息，直至實際支付爲止，另請求判被執行人支付司法費用及職業代理費，或指定足以擔保上述款項的財產以作查封，否則指定財產的權利即歸執行人。

考慮到上面所列的所有事實，該執行可獲判理由成立嗎？所有答案均需說明理由。

(C) - 4 分

- 在本案中，原告甲現年 30 歲，居於澳門；
- 被告是一家於成立並登記的公司，名為“益生地產有限公司”（葡文名稱：“Fomento Predial Excel, Limited”）；
- 於 2001 年 6 月 25 日，原告與被告簽訂預約合同，益生公司承諾出售，而甲承諾購買一間位於渡船街 X X 號，地下“C 座”，登記於澳門物業登記局 A 2 0 0 卷冊，1 0 0 頁，編號.YY 的獨立單位。
- 上述單位的買賣價金定為 MOP3,000,000.00。
- 付款方式如下：
 - 在簽署預約時支付 MOP2,000,000.00;
 - 餘款 MOP1,000,000.00,在日後支付.
- 在簽署預約合同的當天，原告即支付了 MOP2,000,000.00;
- 到 2001 年 7 月，原告又將餘款 MOP1,000,000.00 支付給被告，被告收到後即向其出具收款證明；
- 在被告（預約出賣人）的要求下，訂立公證書的日期被延後至 2002 年 7 月 30 日；
- 到了 2002 年 7 月 30 日，預約出賣人又要求將訂立公證書的期限延至當年 12 月 30 日；
- 而到了 2002 年 12 月 30 日，預約出賣人又再一次要求延期至 2003 年 3 月 30 日；
- 到了 2003 年 3 月 30 日，預約出賣人還是沒有出現;
- 基於上述，預約買受人通過其代理人向預約出賣人以掛號信發出通知，要求預約出賣人定出適合的日間及地點簽署公證書；
- 然而被告依然完全沒有理會該通知;

- 到了 2006 年 11 月 30 日，通過澳門物業登記局發出的一份書面報告，預約買受人發現該單位已經被人根據澳門物業登記法典第 41 條作出了取得的臨時登記；

- 面對上述情況，預約買受人只好於 2006 年 12 月 30 日提起訴訟，請求對該單位作出特定執行。

根據上面所列的所有事實，回答下列問題並適當的說明理由：

- 上述的特定執行會成立嗎？
- 假使特定執行成立，另一買受人是否可以主張其登記優先？

(D) - 4分

買賣、銀行信貸及抵押公證書

---- 二零零七年三月三十一日在本人 xxx 公證員面前，辦公地點位於澳門
XXXXXXXXXXXXXXXX，由下列簽署人簽署本公證書：-----

-----第一簽署人-----

---- 鄭 XX CHIANG XXX XXX，男，離婚，中國籍，其職業住所位於澳門新馬
路 102 號 1 樓，持有由身份證明局於 2004 年 4 月 16 日發出編號為 xxxxxxx(x)之
澳 門 永 久 性 居 民 身 份 證，

---- 為以下公司之股東身份，-----

---- 大 XX 有限公司，法人住所設於澳門新馬路 102 號 1 樓，在商業及動產登記
局登記編號為 XXXXX(SO)。-----

---- 本人透過由商業及動產登記局於 2006 年 12 月 3 日發出之證明證實其代表人
之身份，並將該文件存檔。-----

-----第二簽署人-----

----盧 XX) LOU XXX XXX，已婚，與 XXCHAN XXX XXX 以取得共同財產制結婚，
中國出生，現居於澳門姑娘街 1 號 8 樓 AA 座，持有由中華人民共和國政府於 1996
年 1 月 14 日發出編號為 xxxxxxx 之中華人民共和國往來港澳通行證，

----其本人及代表丈夫陳 XXCHAN XXX XXX，中國籍，現居於澳門姑娘街 1 號
8 樓 AA 座，持有由身份證明局於 1998 年 1 月 17 日發出編號為 x/xxxxx/x 之澳
門居民身份證。-----

---- 本人透過其出示一份授權書證實其代表人之身份及其具有作出本行為所需
之權力。-----

-----第三簽署人-----

---- 吳 XXNG XXX XXX，男，已婚，中國籍，持有由身份證明局於 2005 年 1 月 22 日發出編號為 xxxxxxx(x)之澳門永久性居民身份證，現居於澳門俾利喇街 10 號 4 樓 A 座，為 BANCO XXXX, S.A. (以下簡稱“銀行”)之受權人，該銀行法人住所設於澳門。

---- 本人透過由商業及動產登記局發出之證明證實其受權人之身份及其具有作出本行為所需之權力，並將該文件存檔。-----

---- 本人透過簽署人出示之上述身份證明文件證實其身份。-----

---- 第一簽署人以上述身份聲明：-----

---- 以澳門幣貳拾壹萬圓正(MOP\$210,000.00)，將位於南灣大馬路 1 號，8 樓“A-8”作居住用途之獨立單位售予第二簽署人及其代表人陳福明，並聲明已收妥該款項。-----

---- 上述單位所在樓宇在物業登記局的標示編號為 XXXXX 號，並以該公司名義在 G 號簿冊內作所有權登記，編號為 XXXXX 號；其分層所有權之設定登錄在 F 號簿冊內，編號為 XXXXX 號，房地產紀錄編號為 XXXXX 號；

---- 上述單位所在之樓宇是建築在政府批租地上，租期為 25 年，由 1981 年 3 月 1 日起計，該租賃批地登錄在 F-X 號簿冊內，編號為 XXXXX 號。

---- 第二簽署人聲明接受上述條件的轉讓。-----

---- 第三簽署人所代表之銀行與第二簽署人協議如下：-----

----- 第一條-----

---- 第二簽署人盧愛蘭把剛購入之上述物業抵押予第三簽署人所代表的銀行，銀行亦接受此項抵押；-----

---- 本人提醒簽署人如上進行為不在物業登記局登記，將不對各方及第三人產生效力。-----

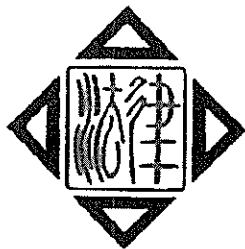
---- 本人將下列文件存檔：-----

---- 兩份分別取自物業登記局及財政局電腦數據庫的資訊，並依此核實物業登記及房屋記錄資料。-----

---- 本公證書已由本人同時向以上各簽署人高聲宣讀並解釋其內容。

請分析上述公證書，指出當中倘有的缺漏，並解釋答案。

(祝大家好運!)



Associação dos Advogados de Macau
澳門律師公會

澳門律師公會

實習期終評核試

(第二部份)

二零零七年四月九日

(A) - 8 分

- 根據 2000 年 10 月 16 日的政府公報第二組的通告，“XXX 建築有限公司”參與了『澳門房屋局』所舉辦的投標，呈交了一份關於開發利用一幅位於氹仔之土地的計劃書；
- 在政府公報所刊登的通告中，明訂了“呈交計劃書的條件”，其第 5.2 條 d)項規定，計劃書應“指明執行土地之開發利用所預期的總期間，而該期間無須包括行政當局批准圖則所需的時間”；
- 該土地為第 TNxx 號地段；
- 所有計劃書於 2000 年 12 月 9 日在相關的委員會面前開啓；
- 該委員會的決議是不接納“XXX 建築有限公司”的計劃書，理由如下：

“對於第四號計劃書，委員會決定不接納，原因是其預定的土地開發利用期間僅僅明確地表示了施工准照發出之後所需的時間，但對於設計圖則的期間卻是不確定的，它僅僅指出其企業承諾根據可適用的都市化條件，並在施工准照發出後，按以下期間實施土地之開發利用：

 - 第 6、7、8、9 座（需交付給政府的座數），14 個月；
 - 第 1、2、3、4、5 座（本公司用作銷售的座數），20 個月；提交圖則的期間遵照第 79/85/M 號法令之規定。”
- 該競投者的代表人聲明不服上述委員會的決議，因為競投人認為土地開發利用的總期間在其計劃書中已經清楚，即第 6、7、8、9 座為 14 個月，而第 1、2、3、4、5 座為 20 個月。而圖則的期間則由第 79/85/M 號法令所定。
- 該委員會決議維持其不接納該計劃書的決定。
- 競投人對該行為提出訴願；
- 被上訴的機關在適當時間內作出了以下批示：

“1. 審閱了“XXX 建築有限公司”針對不接納其關於 TNxx 地段批租之公開競投計劃書之決議所提起的訴願；”

2. 發現訴願人的計劃書第 2 點關於執行土地開發利用之總期間是不確定的，不符合“呈交計劃書的條件第 5.2 條 d)項之規定。”

3. 基於此，本人行使根據第 xx/xx/M 號訓令所授予之權限，確認被訴願的決議，並駁回此一訴願。”

問：

- 提出訴願的期間為何？
- 訴願應針對誰提起？
- 倘若在司法上訴中，競投人請求撤銷有關行為，並主張以下理由：
 - 1. 違反法律（尤其第 79/85/M 號法令第 2 條 g · 1 及 g · 2 項；第 30 條第 1 及第 2 款；以及第 40 條）；
 - 2. 違反《澳門基本法》第 25 條以及第 65 條；以及《行政程序法典》第 6 條，第 122 條第 2 款 d 項，第 124 條；
 - 3. 說明理由有缺陷；
 - 4. 前提錯誤。
- 該司法上訴的期間為何？應向哪個法院提起？其上訴理由是否成立？

(B) - 2 分

- 請指出澳門特別行政區基本法第103條的意義與範圍。

(C) - 8 分

— 自 2001 年不確定之日起，瑪莉與其他人合意及合力，以相互協助的方式，使在澳門處於不法狀況的人士可透過關閘邊防站在不為人察覺下前往大陸，以收取金錢作為報酬，然後將之分攤。

— 為此，瑪莉與其他人士分工合作行事，當中包括已知身份的“阿強”、“阿華”、警員“陳仔”以及另兩名編號為 123 及 456 的警員，最後者已經離開警隊。

— 其中一些人負責向在澳門非法居留而欲返回拱北的人士游說可協助他們秘密過關，並與他們定下收費。

— 這些人向他們透露從中會有一名邊境警員合作，並在他們同意接受支付約澳門幣一萬一千元後，聯絡嫌犯瑪莉。

— 另一些人則負責沿途陪同非法移民過關，並陪同他們經過檢查旅遊證件的櫃台。

— 有關警員則負責讓上述非法移民經過在其留守的檢查證件的櫃台。

— 協調有關工作的嫌犯瑪莉，一旦接獲拉客者的聯絡，便向該等警員核實他們的當值日期，時間及獲安排當值的櫃台，然後告知他們應於何日、何地等候非法移民及其陪同人。

— 之後，與陪同人聯絡，通知他前往預先約定的地點，並由此地點帶有關非法移民到關口及與該非法移民一起從預先聯絡好的警員所在櫃台過關。

— 因此，“阿強”於查明“阿花”為非法移民後，向她表示可幫助她透過關閘邊防站返回拱北，費用為澳門幣一萬元。

— 向她解釋該筆款項是用作找一陪同她由澳門到拱北的人，辦理一份過關的文件及支付邊境站櫃台當值的警員。

— 經“阿花”同意，“阿強”透過 989898328 號傳呼機聯絡瑪莉，表示有一名非法移民有意返回拱北。

— 瑪莉透過 6111119 號手機聯絡“陳仔”（警員），及經核實他於 2005 年 4 月 30 日下午在關閘當值，通知“阿強”於該日與“阿花”在“北卡商店”等候。

— 於約定時間，“阿華”依瑪莉的指示前往該商店與“阿花”會面，之後一起前往關閘邊境站。

— 到達後，“阿華”將簽發給 Li Li 的中華人民共和國護照 P3298098 號交給“阿花”及囑咐“阿花”跟在他後面。

— 他們前往了經協定的“陳仔”當值的 11 號櫃台，並因此通過了檢證。

— 通過第 11 號櫃台後，“阿花”被另一名警員截查，並被揭發為非法移民。

— “阿花”並無支付預先約定由各人分攤的金錢，因“阿華”知道她被查獲時，已逃離現場。

— 警員“陳仔”於 2001 年初認識瑪莉，並由該時起與她合作讓無證者憑他人的護照或已過期的護照通過。

— 從 2001 年年中至 2004 年 2 月，他停止了與瑪莉的合作。

— 由 2005 年 1 月起，又再度合作，到同年 3 月 30 日，已讓 10 人在上指情況下通過關閘。

— 每讓一人通過，“陳仔”便收取澳門幣 1500 元至 2000 元，金錢都是由瑪莉交給他的。

問:

- 關於瑪莉所作的行為, Quid Iuris?
- 關於警員“陳仔”所作的行為, Quid Iuris?
- 對於答瑪莉的情況是否可適用羈押措施。

(D) – 2 valores

- 律師信可以作為民事訴訟案件的證據嗎？