

Processo n.º 796/2021
(Autos de recurso jurisdiccional)

Data: 17/Fevereiro/2022

Descritores:

- **Lei da actividade de mediação imobiliária**
- **Falta de idoneidade prevista na alínea 3) do n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 16/2012**

SUMÁRIO

Uma vez verificada a situação prevista na alínea 3) do n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 16/2012 (lei da actividade de mediação imobiliária), isto é, que o interessado tenha sido punido, três ou mais vezes, com sanção de multa pela prática de infracções administrativas em violação daquela lei, é considerado que o interessado não possui idoneidade.

E o n.º 2 do artigo 6.º do mesmo diploma legal também está claro no sentido de que uma vez cumpridas as obrigações decorrentes da aplicação da *última* sanção, se o período de tempo que medeia entre o cumprimento dessas obrigações e a apresentação do pedido (leia-se, novo pedido de licenciamento) for superior a 5 anos, a infracção administrativa a que se alude na alínea 3) do n.º 1 do artigo 6.º não é tida em consideração para efeito de aferição da idoneidade do interessado.

In casu, tendo a interessada cometido três infracções administrativas e efectuado o pagamento da multa

relativa à última infracção em 2.1.2018, é forçoso concluir que à data em que foi proferido o acto administrativo, em 2.9.2020, ainda não decorreram os cinco anos.

O Relator,

Tong Hio Fong

Processo n.º 796/2021
(Autos de recurso jurisdicional)

Data: 17/Fevereiro/2022

Recorrente:

- A Limitada

Recorrido:

- Presidente do Instituto de Habitação

Acordam os Juizes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I) RELATÓRIO

Inconformada com a sentença proferida pelo Tribunal Administrativo que julgou improcedente o recurso contencioso interposto pela A Limitada, recorreu esta jurisdicionalmente para este TSI, em cujas alegações formulou as seguintes conclusões:

“A. 本案的被訴行為是房屋局局長在第0093/DLF/DL/2020號建議書上作出註銷上訴人的房地產中介人准照之批示。

B. 原審法院認為被訴行為不存在法律適用錯誤的瑕疵，上訴人不表示認同。

C. 上訴人認為，從已通過的法規本身的解釋及立法會第一常設委員會第3/IV/2012號意見書可以看出，規範的五年期限應是指履行因罰款而產生的義務，也就是說它指的是曾科處的三項處罰中的任何一項，而不僅是最後一項，且它的根本目的就是為那些屢次違法的人帶來更加嚴重的後果。

D. 《房地產中介業務法》第6條第1款第3項及第2款的規定所指的“五年期間”是與每項違法行為有關，其應該被理解為僅指自履行每一次處罰

所產生的義務時起計，而非認為自第三次行政違法行為的處罰所產生的義務時起計，當中不論每一項違法行為實施後相互間的時間長短，因為這種理解，明顯違反了法律和刑事訴訟程序的原則。

E. 倘若如被上訴實體所理解《房地產中介業務法》第6條第2款的規定為與各自無關聯的行政違法行為的五年期間僅指自最後一次的違法行為開始計算，而不是第6條第1款3項所指的三項違法行為中的每一項違法行為，那麼就會產生與現行刑事制度相悖的情形，例如在第一次違法的10年後、20年後、100年後再次因行政違法行為被處罰(或者抽象地說，自《房地產中介業務法》生效後的任何時期)，亦應該註銷房地產中介人的准照，這種情況明顯違反了法律和刑事訴訟程序的原則。

F. 申言之，倘在適用在《房地產中介業務法》第6條第2款的規定時認為完全無須考慮第1次、第2次行政違法行為處罰至今的時間長短、嚴重情節、先前的處罰是否對上訴人未能起到足夠的警戒作用的因素，即便與現今已超越10年、20年、30年、甚至無期限，又或所違反的行政行為的嚴重程度僅為輕微、已對上訴人起到足夠的警戒作用，仍要一概視上訴人失去經營房地產中介人的資適當格，其得出的結果會使觸犯行政違法行為的累犯制裁居然較觸犯刑事罪行中的累犯制裁(《刑法典》第69條的規定)更為嚴厲，與第52/99/M號法令《行政上之違法行為之一般制度及程序》第6條第2款的規定相違背。

G. 另一方面，如按照被訴實體適用《房地產中介業務法》第6條第2款，會使《房地產中介業務法》關於適當資格的規定中，出現了自相矛盾的情況，且被訴實體在適用法律時並無考慮到恢復權利制度。

H. 根據《房地產中介業務法》第6條第1款第1項的規定，“被確定裁判判處三年以上徒刑，但依法已獲恢復權利者除外”，則具備擔任房地產中介人的適當資格。

I. 不難發現，如不分開獨立理解計算每一行政違法行為的應予考慮時

間為五年，即會出現被判處三年以上徒刑的情況下，以單一項犯罪計算已獲恢復權利者亦具備經營房地產中介的適當資格，相比之下，按照理解為各自無關聯的行政違法行為的五年期間僅指自最後一次的違法行為開始計算，履行最後一次處罰的五年後才具備適當資格，再一次證明，《房地產中介業務法》第6條第2款導致違反行政違法行為的後果居然較觸犯刑事責任更為嚴重、其恢復權利的時間更為長久甚至為無期限!

J. 應強調的是，恢復權利是被定罪者的真正的主觀權利，其主要後果是在新案中再次作為嫌犯，則視為初犯，之前被判刑者被重新置於判決之前所處的法律狀況的機制，正如終審法院於第52/2020號合議庭裁判和中級法院第58/2017號裁判所分析般。

K. 即便是觸犯了刑事犯罪、輕微違反，法律上亦具備恢復權利的制度，那麼針對每一個行政違法行為，亦應給予行為人有權利恢復、重新的機會。

L. 因此，有必要通過第27/96/M號法令第24條第2款的規定來彌補這一漏洞，當中規定了輕微違反法律的被定罪者服刑後的恢復權利期限為一年，而由於針對上訴人科處的行政違法行為及履行期至今已超越五年，其權利應已被恢復。

M. 上訴人認為，與所涉及的違法行為的嚴重性及本案中的其他情節相比，註銷其准照是非常嚴重的後果。

N. 由於被訴行為違反了適度原則及法律規定，行政機關應在不違背或減弱所追求目的效果的前提下，應盡可能地選擇損害最小的方法。

O. 為此，上訴人認為應對《房地產中介業務法》第6條第2款作限縮解釋，裁定《房地產中介業務法》第6條第1款3項、第2款和第9條第1款2項規定的情況在本案中不適用，基於存在法律解釋錯誤，故不應對上訴人作出註銷牌照的決定。

P. 原審法院認為被訴行為不存在法律解釋錯誤的瑕疵，上訴人不表認同。

Q. 上訴討論的問題是如何正確解釋《房地產中介業務法》第6條第1款第(3)項的規定。

R. 制定《房地產中介業務法》是為了保障消費者的權益及有關行業的有序發展。

S. 根據立法會第一常設委員會第3/IV/2012號意見書，因根據第六條第一款(三)項的最後文本，政府收窄了受這些違法行為影響的情況。事實上，從法案第六條第一款(三)項及第二十九條可見，在釐定中介人(或有意從事房地產中介業務者)的適當資格時，僅因違反本法律而被處罰的情況才予以考慮(需強調，這裡不包括違反補充法規或法案第二十五條所指指引的情況)。

T. 從上述意見書可得出立法者對於《房地產中介業務法》第6條第1款(3)項的見解為：最初在制定法律時，提案人將曾三次或以上觸犯與房地產中介業務有關的法律法規而構成的行政違法行為而被科罰款的情況界定為不具備適當資格，但其後在《房地產中介業務法》將有關情況放寬。換言之，提案人認為違反補充法規或法案第二十五條所指指引所構成的行政違法行為的嚴重程度相應較輕，故將有關行為排除於《房地產中介業務法》第6條第1款第(3)項的規定中。

U. 房地產中介人是否具備適當資格與其不遵守規範房地產中介業務法律的行為所帶來的嚴重性存在直接關係。

V. 根據《房地產中介業務法》第31條第3款規定，違反本法律的其他規定或補充法規或不遵守第二十五條所指指引者，科澳門幣五千元至二萬五千元罰款。

W. 經比較《房地產中介業務法》各項行政違法行為的罰金金額，我們可以獲得如下結論：在《房地產中介業務法》規定的所有行政違法行為中，對

於違反《房地產中介業務法》其他規定、補充法規或指引所構成的行政違法行為(即《房地產中介業務法》第31條第3款)而科處的罰金，是所有行政違法行為罰金金額最低的，這是因為這些違法行為所帶來的後果和嚴重程度相對普通。

X. 無論是在《房地產中介業務法》還是《房地產中介業務法施行細則》都規定了房地產中介人在作出某些行為時需在指定期間內通知房屋局。

Y. 違反上述義務所構成的行政違法行為均按照《房地產中介業務法》第31條第3款規定而處罰，可見這兩種行為所帶來的後果和嚴重程度相同，所以法律才會用同一條文對這兩種違法行為進行懲處。

Z. 同樣是違反了通知義務，為何針對違反《房地產中介業務法施行細則》的行政違法行為而被科處3次或以上罰金不會導致房地產中介人喪失適當資格，相反，違反《房地產中介業務法》第31條第3款所指的他規定而構成的行政違法行為則會令房地產中介人喪失適當資格？這明顯違反了法律體系的一致性和邏輯關係。

AA. 立法者是希望藉着《房地產中介業務法》第6條第1款第3項的規定去懲處一些屢次作出嚴重行政違法行為的房地產中介人，藉此維護大眾及業界的利益，但對於一些實施了後果相對一般的行政違法行為的房地產中介人則不會剝奪其繼續從事房地產中介業務的資格。

BB. 上訴人認為應對《房地產中介業務法》第6條第1款第3項作限縮解釋：如房地產中介人基於《房地產中介業務法》第31條第3款所指的行政違法行為(即違反《房地產中介業務法》其他規定而構成的行政違法行為)而被科處罰款，則不適用《房地產中介業務法》第6條第1款第3項。

CC. 基於上述理據，被訴行為存在法律解釋的錯誤，故 法官閣下應撤銷被訴行為。

綜上所述，祈請 法官閣下裁定本上訴理由成立，廢止原審法院作出的判決，並撤銷本案的被訴行為。

請求 閣下一如既往作出公正裁決!”

*

Contra-alegou o Presidente do Instituto de Habitação, tendo apresentado na resposta as seguintes conclusões:

I. 除對上訴人保留應有的尊重外，被上訴實體並不認同有關主張，這是因為，有關錯誤適用《房地產中介業務法》第6條第2款方面，需要先確定在作出註銷房地產中介准照之行政行為時是否需考慮該法律第6條第2款之規定及第6條第2款中所指的“五年期間”的計算方式。

II. 有關適用《房地產中介業務法》第6條第2款之規定，需要強調的是，根據《房地產中介業務法》第9條第1款項結合第5條第2款(6)項及第6條第1款(3)項之規定，註銷房地產中介人准照取決於公司、其行政管理機關成員、董事或經理是否具備適當資格，而當房地產中介人之行為滿足曾三次或以上違反《房地產中介業務法》規定的行政違法行為而被科罰款時，則視為不具適當資格。

III. 根據卷宗資料，無可置疑，上訴人曾三次違反第16/2012號《房地產中介業務法》規定的行政違法行為而被科罰款，因此上訴人已不具適當資格，是故被上訴實體須依法註銷上訴人之房地產中介人准照。

IV. 被上訴實體在依法註銷上訴人之房地產中介人准照時無需考慮該法律第6條第2款之規定，這是因為該法律第9條第1款(2)項結合第5條第2款(6)項及第6條第1款(3)項之規定屬命令性規範，即當符合相應要件時，被訴實體須註銷司法上訴人的房地產中介准照。

V. 綜合《房地產中介業務法》第6條第2款及第10條第2款之規定，可以得知第6條第2款所述之五年期間是用作規範原准照持有人在房地產中介人准照被註銷後可重新申請發給准照之相關規定，而非用作規範註銷房地產中介

人准照之用。

VI. 此外，根據《房地產中介業務法》第6條第2款之內容，該五年期間之計算是以已完全全履行因最後一次處罰而產生的義務起計算與新申請之期間，而非如司法上訴人所述是以每一處罰所生之義務起計。

VII. 立法者通過《房地產中介業務法》第6條第2款只是針對規範原准照持有人在准照被註銷之後再提出申請房地產中介人准照的問題，亦即當原准照持有人在完全履行之前至少三次行政處罰並經過五年的反省期之後，可以重新再提出申請准照的可能。

VIII. 而不是如上訴人所指針對房地產中介人每一次作出的行政違法行為的恢復權利的問題，立法者顯然沒有意圖對每一次行政違法行為的恢復權利的問題作出規範，因此亦不見得可以利用刑法及刑事訴訟內關於相關內容的制度進行類推適用。

IX. 根據《民法典》第8條第3款之規定，在推定立法者懂得以適當文字表達其思想的前提下，《房地產中介業務法》第6條第2款明確規定五年期間是由履行最後一次(則第6條第1款第3項規定的第三次或以上次數的最後一次)處罰而產生的義務時起開始計算，與第一次及第二次處罰無關。

X. 就違反刑事訴訟程序及刑法的原則方面，根據第16/2012號《房地產中介業務法》第四十三條之規定，“對本法律未特別規定的事宜，因應有關內容的屬性，補充適用《民法典》、《商法典》、《行政程序法典》及《刑法典》及《行政上之違法行為之一般制度及程序》的規定。”

XI. 根據上述條文之規定，《刑法典》及《行政上之違法行為之一般制度及程序》的規定僅於第16/2012號《房地產中介業務法》未就相關事宜作出規定時補充適用。

XII. 綜觀第16/2012號《房地產中介業務法》第9條第1款(2)項結合第5條第2款(6)項及第6條第1款(3)項之規定，該法律已明確規定在房地產中介人

違反三次或以上本法律規定的行政違法行為時須註銷其房地產中介人准照。

XIII. 《房地產中介業務法》中未見有上訴人所指需要適用刑事訴訟程序及刑法原則來填補任何漏洞，尤其是累犯及恢復權利制度。

XIV. 第16/2012號《房地產中介業務法》已就註銷房地產中介人准照的情況作出明確規定，且當中並無規定在註銷房地產中介人准照要考慮刑事訴訟程序及刑法的基本原則，尤其是上訴人援引之累犯制度及權利恢復制度。

XV. 另外，有關註銷房地產中介准照時是否需考慮上訴人所違反之行政行為之嚴重程度方面，需要知道的是，從已證事實可知，上訴人先後三次被科處罰款處罰皆因違反《房地產中介業務法》所致，並非觸犯該法律的補充法規。

XVI. 根據第一常設委員會第3/IV/2012號意見書內容，原法案的第6條第1款3)項包括了補充法規，後來刪除了該部分，而得出現時生效的條文內容。

XVII. 即立法者在修訂《房地產中介業務法》時已明示該法律第6條第1款3)項就是針對該法律內規定的行政違法行為，不包括補充法規，亦即不包括上訴人提及的《房地產中介業務法施行細則》規定的行政違法行為。

XVIII. 因此，在適用上述《房地產中介業務法》第6條第1款3)項的問題上，司法上訴人不能將兩者規定的行政違法行為相提並論。

XIX. 同時，正如第239/2019號中級法院合議庭裁判之見解，認為立法者在制定《房地產中介業務法》時已確定被違反之行政行為之嚴重程度並非註銷房地產中介人准照之考慮因素。

XX. 因此，上訴人每次觸犯行政違法行為所被科處的金額多少並不影響被訴上訴實體根據及適用《房地產中介業務法》第9條第1款(2)項結合第5條第2款(6)項及第6條第1款(3)項之規定註銷司法上訴人之房地產中介准照。

XXI. 立法者在制定有關註銷房地產中介人准照之規定時已明確觸發

註銷之情況，有關條文並不需要限縮解釋，也沒有限縮觸釋之必要。

XXII. 綜上所述，被上訴實體之有關行政行為並未違反《房地產中介業務法》之相關規定，而被上訴裁判亦未沾有任何瑕疵。

綜上所述，請求尊敬的中級法院法官 閣下接納本回覆之依據，並裁定上訴人提出之上訴理由不成立，並予以維持上訴判決之決定。”

*

Corridos os vistos, cumpre decidir.

II) FUNDAMENTAÇÃO

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

司法上訴人為房地產中介人，准照編號為MI-100XXXX8-2 (見行政卷宗第3頁背頁)。

2015年3月10日，房屋局准照及監察廳廳長於編號0080/DAJ/2015建議書上作出“同意”批示，指出因司法上訴人在房地產中介合同中欠缺載明客戶的聯絡方法，違反第16/2012號法律《房地產中介業務法》第19條第3款2)項之規定，且其提交的書面解釋不獲接納，根據同一法律第31條第3款之規定，決定向司法上訴人科處罰款澳門幣5,000.00元 (見行政卷宗第3頁至第5頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

2015年3月24日，司法上訴人繳納上述罰款(見行政卷宗第7頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

2015年5月13日，房屋局准照及監察廳廳長於編號0225/DAJ/2015建議書上作出“同意”批示，指出因司法上訴人沒有於法定期間內將僱用房地產經紀及終止其勞務聯繫之事實通知房屋局，違反第16/2012號法律《房地產

中介業務法》第22條1)項(3)分項的規定，且其提交的書面解釋不獲接納，根據同一法律第31條第3款之規定，決定向司法上訴人科處罰款澳門幣5,000.00元(見行政卷宗第8頁至第9頁及背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

2015年7月28日，司法上訴人繳納上述罰款(見行政卷宗第18頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

2017年12月12日，被上訴實體於編號1578/DAJ/2017建議書上作出“同意”批示，指出因司法上訴人與“B有限公司”(賣方)簽訂房地產中介合同後，針對被委託之物“C”單位，在未有以書面方式將收取第二位被代表人(買方)佣金通知首位被代表人(賣方)及取得其明示同意下，與買方簽訂房地產中介合同，並提供房地產中介服務，亦未有以書面方式將收取首位被代表人(賣方)的佣金數額通知第二位被代表人(買方)，違反第16/2012號法律《房地產中介業務法》第19條第4款的規定，且其提交的書面解釋不獲接納，根據同一法律第31條第3款之規定，決定向司法上訴人科處罰款澳門幣5,000.00元(見行政卷宗第19頁至第23頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

2018年1月2日，司法上訴人繳納上述罰款(見行政卷宗第25頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

2018年1月17日，司法上訴人透過訴訟代理人針對被上訴實體於2017年12月12日作出的處罰決定向行政法院提起司法上訴(見本院編號2768/18-ADM卷宗)，該司法上訴於2018年11月28日被法院裁定敗訴(見行政卷宗第39頁至第44頁及背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

司法上訴人隨後向中級法院提起上訴，中級法院合議庭於2020年6月18日裁定上訴理由不成立，維持原判(見行政卷宗第27頁至第37頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

2020年7月3日，房屋局透過編號2007020007/DL公函通知司法上訴人，指出其違反《房地產中介業務法》的規定而被科處罰款已達三次，被視為

不具備“適當資格”，房屋局將依職權註銷其准照(見行政卷宗第46頁及背頁)。

2020年7月21日，司法上訴人致函房屋局就上述事宜發表意見(見行政卷宗第50頁至第56頁)。

2020年9月2日，被上訴實體於編號0093/DLF/DL/2020建議書上作出“同意”批示，指出司法上訴人已達三次違反《房地產中介業務法》規定而被科罰款，根據《房地產中介業務法》第9條第1款2)項，結合第5條第2款6)項與第6條第1款3)項及第2款之規定，司法上訴人被視為不具備獲發給及續發房地產中介人准照之從業要件當中的“適當資格”，決定依職權註銷其房地產中介人准照(見行政卷宗第72頁至第74頁及背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

2020年9月2日，房屋局發出編號2009020004/DL公函，將上述決定通知司法上訴人(見行政卷宗第75頁至第76頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

上述公函於2020年9月7日成功派遞予司法上訴人(見行政卷宗第77頁背頁)。

2020年10月6日，司法上訴人透過訴訟代理人針對上述決定向本院提起本司法上訴。

*

Aberta vista ao Ministério Público, foi emitido pelo Digno Procurador-Adjunto o seguinte douto parecer:

“上訴人請求廢止原審法官閣下之判決，從而撤銷(司法上訴所針對之)行政行為。為支持其上訴請求，它提出兩個理由：

O. 為此，上訴人認為應對《房地產中介業務法》第6條第2款作限縮釋，裁定《房地產中介業務法》第6條第1款3項、第2款和第9條第1款2項規定的情況在本案中不適用，基於存在法律解釋錯誤，故不應對上訴人作出註銷牌照的決定。

BB. 上訴人認為應對《房地產中介業務法》第6條第1款第3項作限縮解釋：如房地產中介人基於《房地產中介業務法》第31條第3款所指的行政違法行為（即違反《房地產中介業務法》其他規定而構成的行政違法行為）而被科處罰款，則不適用《房地產中介業務法》第6條第1款第3項。

*

揆諸關於法律解釋分類的理論（參見João Gil de Oliveira, José Cândido de Pinho: Código Civil de Macau Anotado e Comentado, Livro I, CFJJ 2016, pp. 124 a 125），限縮解釋（*interpretação restritiva*）不是解釋方法或解釋元素，而是解釋過程之後果。質言之，它是以“解釋之效果”為座標予以劃分所得出的形態之一，其產生的實質效果是縮減（*reduzir*）法律規範之文本與表述的字面含義。

作為結果的解釋類型取決於對一系列解釋元素（基於《民法典》第8條第2款，包括法律規範之措辭與結構）——的綜合衡量，也取決於解釋者的推理進程。職是之故，限縮解釋須是解釋元素與解釋過程的合乎倫理且順理成章的結論，以避免倒因為果。

*

第16/2012號法律第6條第1款規定（著重號為我們所加），為適用上條第二款（六）項及第十二條第一款（四）項的規定，如利害關係人無發生以下任一情況，則視為具備適當資格：（一）被確定裁判判處三年以上徒刑，但依法已獲恢復權利者除外；（二）被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且正處於禁止期間內；（三）曾三次或以上違反本法律規定的行政違法行為而被科罰款。

基於保護房地產交易之安全，我們認同中級法院的深刻司法見解（參見其在第239/2019號程序之裁判）：*Assim, afere-se pela interpretação a contrário sensu que a existência de três, ou mais, sanções administrativas*

acima aludidas constitui fundamento bastante da ausência da idoneidade da sociedade, dos seus administradores, directores ou gerentes com requisito para concessão da licença de mediador imobiliário, e reconduz por consequência, à decisão de cancelamento da licença ao abrigo dos art.ºs 9.º, n.º 1, alínea 2) e 5.º, n.º 2, alínea 6) da Lei n.º 16/2012.

此外，第6條第1款中之“視為 (*considera-se verificada*)”令我們認為它是一個強行性規範，這不僅意味著判斷是否具有“適當資格”是行政機關的受拘束權力，更重要的效果在於：適當資格之喪失是立法者所列舉的每一項原因性事實的必然的法定效果，產生於每一個原因性事實發生之時；行政機關對喪失適當資格之確認是宣告性行政行為，產生追溯效力。具體於第6條第1款第(三)項，房屋局局長針對(利害關係人)第三次行政違法行為科處罰款的批示依法必然地引致適當資格之喪失；而且，準確而言，在同一批示中房屋局局長就應當宣告(利害關係人)喪失了適當資格。

第6條第2款指出：為適用上款(三)項的規定，如已完全履行因最後一次處罰而產生的義務，且履行義務與提出申請之間的期間超過五年，則不予考慮有關行政違法行為。顯然，第2款規定的五年是完全履行“最後一次”處罰而產生之義務與“提出申請”之間的期間。質言之，該五年期間的起點是完全履行“最後一次處罰”產生之義務的日期，其相對應的結點是利害關係人提交申請——請求再次發出准照——之日期。

的確，沒有條文規定三次行政違法行為之間的時間間隔，或者科處罰款的三個批示之間的時間間隔。這意味著，因實施行政違法行為而被科處罰款累計達到三次產生兩項法律效果：其一是喪失適當資格(第6條第1款)，其二是註銷准照(第9條第1款第(二)項結合第5條第2款第(六)項結合)。值得注意的是，只需一個判處三年以上徒刑的判決(轉為確定後)即導致喪失適當資格。

本文中，據Prop. n.º 0093/DLF/DL/2020所載（參見卷宗第42-45頁），上訴人因實施了三次行政違法行為，所以（相繼）被科處了三項罰款——相關批示之時間是2015年3月10日、2015年5月13日和2017年12月12日，它繳納罰款的日期分別是2015年3月24日、2015年7月28日和2018年1月2日。由此可見，第一次與第三次（行政違法行為）之間不足三年；上訴人在不足三年的時間，實施了三次行政違法行為。

房屋局局長2020年9月2日作出本案被訴批示（參見卷宗第42頁），它確定的喪失適當資格的五年期間追溯至2018年1月2日——上訴人繳納第三次罰款。該批示與上訴人繳納第一次和第二次罰款（分別在2015年3月24日和2015年7月28日）的期間雖超越五年，但與它繳納第三次罰款的距離不足三年。

鑑於此，在充分尊重不同見解之前提下，我們傾向於認為：被訴批示與原審法官閣下的判決皆不存在上訴人主張的法律解釋錯誤，它提出的第一個上訴理由不成立。

*

第16/2012號法律第31條第3款訂立的罰款，與同條之第1款及第2款相比，顯而易見是最輕的。然則，同樣顯而易見是：它們三者規定的處罰類別都是罰款，只是金額不同而矣。由此可知，它們之間僅僅存在“量”之分別，並無“質”之差異。的確，毋庸諱言，它們三者規定之處罰的性質和本質是完全一致的。

再者，該法律第29條第1款明文規定：違反本法律、補充法規的規定以及第二十五條所指的指引構成行政違法行為。這更加印證，上述第31條所制裁之對象都是行政違法行為，第3款和其它兩款的性質如出一轍。職是之故，按照第3款科處之罰款，即使全部是最低限度的5000元，如果累計達到三次，也產生第6條第1款第（三）項及其第2款確立的法律效果。

循此思路，我們亦認為：不論第6條第2款是否需要限縮解釋，上訴人提出的第二個上訴理由同樣不成立。

綜上所述，檢察院謹此建議：宣判上訴人之全部訴訟理由不成立，維持原審法官閣下之判決。”

Conforme se decidiu no Acórdão do Venerando TUI, no Processo n.º 21/2004: *“Simplesmente, o Magistrado do Ministério Público, no recurso contencioso de anulação, não é parte. Assim, não há norma que impeça o juiz de fundamentar decisão aderindo a texto do Ministério Público, o que se observa a cada passo, como quando o juiz manda proceder à partilha, como indicado pelo Digno Magistrado do Ministério Público.”*

Atento o teor do duto parecer emitido pelo Digno Procurador-Adjunto que antecede, louvamo-lo na íntegra, com o qual concordamos e que nele foi apresentada a melhor, acertada e sensata solução para o caso sub judice, pelo que, considerando a fundamentação de direito aí exposta, cuja explanação sufragamos inteiramente, remetemos para os seus precisos termos.

Apenas queremos realçar que não há lugar a interpretação restritiva da alínea 3) do n.º 1 do artigo 6.º, por que o sentido da norma é bastante claro.

Em boa verdade, uma vez verificada a situação prevista na alínea 3) do n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 16/2012 (lei da actividade de mediação imobiliária), isto é, que o interessado tenha sido punido, três ou mais vezes,

com sanção de multa pela prática de infracções administrativas em violação daquela lei, é considerado que o interessado não possui idoneidade.

No fundo, estando-se perante o exercício de poderes vinculados, logo tenha verificado que a pessoa interessada tenha sido punida três vezes, com sanção de multa pela prática de infracções administrativas em violação da lei, a Administração apenas pode tomar uma só solução, que é julgar verificada não estar a idoneidade daquele interessado.

E o n.º 2 do artigo 6.º do mesmo diploma legal também está claro no sentido de que uma vez cumpridas as obrigações decorrentes da aplicação da *última* sanção, se o período de tempo que medeia entre o cumprimento dessas obrigações e a apresentação do pedido (leia-se, novo pedido de licenciamento) for superior a 5 anos, a infracção administrativa a que se alude na alínea 3) do n.º 1 do artigo 6.º não é tida em consideração para efeito de aferição da idoneidade do interessado.

A nosso ver, é este o sentido pretendido e atribuído pelo legislador.

Posto isto, o recurso tem que soçobrar.

III) DECISÃO

Face ao exposto, acordam em **negar provimento ao**

recurso jurisdicional interposto pela A Limitada,
confirmando a sentença recorrida.

Custas pela recorrente, com taxa de justiça em 6
U.C.

Registe e notifique.

RAEM, aos 17 de Fevereiro de 2022

Tong Hio Fong

Mai Man Ieng

Rui Carlos dos Santos P. Ribeiro

Lai Kin Hong