

澳門特別行政區行政法院
效力之中止第 97/14-SE 號

卷宗編號：97/14-SE

＊

判決書

＊

甲，詳細身份資料載於卷宗內(下稱聲請人)，就房屋局代局長(下稱被聲請實體)於2014年7月28日作出解除與其訂立的社會房屋租賃合同之決定，向本院提出效力之中止的保存程序，要求中止解除該社會房屋租賃合同的行政行為的效力，理由是執行被聲請行為將對其造成難以彌補的損失。

＊

被聲請實體沒有於法定期間內提交答辯(見載於前頁之批示)。

＊

駐本院檢察官發表意見，認為本聲請不符合《行政訴訟法典》第121條第1款a)項的要件，建議不批准有關聲請(見卷宗第39頁至第41頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

＊

本院對此案有管轄權。

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。

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題以妨礙審理本案之實體問

題。

根據本卷宗及其附卷的資料，本院認定以下對案件審理屬重要的事實：

於 2013 年 9 月 28 日，聲請人與房屋局簽訂社會房屋租賃合同，承租位於[地址(1)]單位，家團成員只有聲請人(見附卷第 1 頁至第 2 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2014 年 3 月 28 日，聲請人向房屋局提交聲明，表示知悉其違反社會房屋法律之規定，經常不在該社會房屋居住，並承諾日後不會違反規定(見附卷第 9 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2014 年 4 月 2 日，房屋局透過編號：XXXXXXXXXX/DFHP 公函，向治安警察局查詢聲請人於 2013 年 9 月 28 日至 2014 年 3 月 31 日期間之出入境記錄(見附卷第 11 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2014 年 4 月 17 日，治安警察局透過編號：XXXXXX/14/SE 公函，回覆房屋局有關聲請人於上述期間之出入境記錄(見附卷第 12 頁至第 13 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2014 年 4 月 29 日，房屋局人員向聲請人錄取聲明，指出聲請人早前表示居於上海的兄長患肺癌，故一直在上海照顧其兄長而沒有在上述社會房屋單位居住，然而經核查聲請人之出入境資料，顯示沒有其離澳並在外地留宿的記錄，聲請人才表示自簽署社會房屋租賃合同後，仍一直與其居於南灣的表弟一同居住(見附卷第 17 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2014 年 5 月 2 日，房屋局人員制作編號：XXXX/DHP/DFHP/2014 報告書，指出經核查聲請人之出入境記錄，沒有資料顯示其有離澳而不在澳門居住之情況，而經房屋局人員家訪及面談，聲請人承認其自簽署社會房屋租賃合同後便長期不在該社會房屋單位居住，並就其不在該單位居住的解

釋前後矛盾，最後承認自簽署社會房屋租賃合同後仍然與居於南灣區的表弟一同居住而沒有在上述社會房屋居住，且沒有就有關情況告知該局，違反第 25/2009 號行政法規第 11 條第 1 款 10)項、第 19 條第 2 款 2)項及第 20 條第 1 款之規定，建議轉交法律事務處跟進開展解除社會房屋租賃合同程序(見附卷第 4 頁至第 7 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2014 年 6 月 12 日，房屋局人員指出聲請人涉嫌不以上述社會房屋作為永久居所，由 2013 年 9 月 28 日簽署社會房屋租賃合同後一直/長期沒有在上址居住，違反第 25/2009 號行政法規第 19 條第 2 款 2)項及第 20 條第 1 款之規定，建議通知聲請人在 10 日內就其違規行為作出書面解釋，並獲上級批准(見附卷第 18 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2014 年 6 月 19 日，房屋局透過編號：XXXXXXXXXX/DAJ 公函通知聲請人自收到通知之日起計 10 日內，以書面解釋“自簽署社會房屋租賃合同後長期不在上址居住，不以該房屋作為永久居所”之原因，並可提交一切人證、物證、書證或其他證據方式(見附卷第 19 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2014 年 7 月 3 日，聲請人就上述事宜向房屋局提交書面解釋，表示其與房屋局人員面談後一直居住在上述社會房屋單位，偶爾會乘坐巴士到拱北走走，很多時候到表弟家聊天吃飯，但到了黃昏一定返回家裡，且表示自幼節儉，已養成節電節水的習慣，並附同社會工作局的援助資料及水電費單等文件(見附卷第 20 頁至第 25 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2014 年 7 月 28 日，被聲請實體作出批示，同意編號：XXXX/DAJ/2014 報告書之內容，指出由於聲請人自簽署社會房屋租賃合同日(2013 年 9 月 28 日)後至首次面談(2014 年 3 月 28 日)期間，不以上述社會房屋作為永久居所，每年不在所承租的社會房屋留宿至少有三分之二時間，已構成第 25/2009 號行政法規第 19 條第 2 款 2)項及第 20 條第 1 款所指可解除合同之情況，雖然聲請人已提交書面解釋，但其所作的解釋理由不成立，故決

定解除房屋局與聲請人簽訂的社會房屋租賃合同(見附卷第 26 頁至第 29 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

同日，房屋局透過編號：XXXXXXXXXX/DAJ 公函，將上述決定通知聲請人，並在通知書上指出聲請人應自收到通知之日起計 30 日內搬離上述單位，否則將會被強制執行敕遷，同時指出聲請人可於指定期限內向行政法院提起司法上訴(見附卷第 30 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2014 年 10 月 30 日，聲請人的委任訴訟代理人向本院提起本效力之中止的保存程序(見卷宗第 2 頁及本院編號：1138/14-ADM 卷宗第 17 頁至第 18 頁)。

同日，聲請人的委任訴訟代理人針對被聲請行為向本院提起司法上訴(見本院編號：1138/14-ADM 卷宗第 2 頁至第 8 頁)。

*

本案為中止行政行為效力的保存程序，因此只審理請求是否符合給予中止效力的要件。

《行政訴訟法典》第 120 條及第 121 條規定如下：

“第一百二十條

(行政行為效力之中止)

在下列情況下，得中止行政行為之效力：

a) 有關行為有積極內容；

b) 有關行為有消極內容，但亦有部分積極內容，而中止效力僅限於有積極內容之部分。

第一百二十一條

(正當性及要件)

一、同時具備下列要件時，法院須准許中止行政行為之效力，而中止效力之請求得由有正當性對該等行為提起司法上訴之人提出：

a) 預料執行有關行為，將對聲請人或其司法上訴中所維護或將在司法上訴中維護之利益造成難以彌補之損失；

b) 中止行政行為之效力不會嚴重侵害該行為在具體情況下所謀求之公共利益；

c) 卷宗內無強烈跡象顯示司法上訴屬違法。

二、如有關行為被判決或合議庭裁判宣告無效或法律上不存在，而該判決或合議庭裁判正被提起上訴，則只要具備上款 a 項所指之要件，即可中止該行為之效力。

三、對於屬紀律處分性質之行為，無須具備第一款 a 項所指之要件，即可准許中止其效力。

四、即使法院不認為已具備第一款 b 項所指之要件，如符合其餘要件，且立即執行有關行為會對聲請人造成較嚴重而不成比例之損失，則仍得准許中止該行為之效力。

五、第一款所指之要件雖已具備，或出現上款所指之情況，但對立利害關係人證明中止有關行為之效力對其所造成之損失，較執行該行為時對聲請人所造成之損失更難以彌補，則不准許中止該行為之效力。”

從上述規定可見，被聲請中止效力的行政行為除須對利害關係人產生積極效果外；在一般情況下，法院亦須審查《行政訴訟法典》第 121 條第 1 款所規定的三個要件是否同時獲得滿足，因這規定正正體現行政機關在行使其權力時，享有從行政行為合法性推定原則所派生的預先執行權，以確保行政活動的持續性及有效性。

本案中，被聲請實體作出決定解除與聲請人訂立的社會房屋租賃合同，故此，被聲請行為顯然對聲請人的法律狀況帶來影響或變化，因而符合《行政訴訟法典》第 120 條 a) 項的規定，具有積極內容。

被聲請實體在傳喚後沒有於法定期間內提交答辯，而卷宗亦沒有任何

資料佐證中止行為效力將嚴重損害公共利益。因此，根據《行政訴訟法典》第 129 條第 1 款上半部份之規定，本院認為《行政訴訟法典》第 121 條第 1 款 b) 項規定之要件視為獲得證實。

由於被聲請行為非屬紀律處分性質之行為，根據《行政訴訟法典》第 121 條第 1 款、第 3 款及第 4 款之規定，需分析聲請人的請求是否完全符合《行政訴訟法典》第 121 條規定中止效力之其餘要件。

在聲請狀中，聲請人主張其已年屆 79 歲，在行動和認知上比較緩慢，其直系血親卑親屬居住在內地(上海)，在澳門沒有親人供養，收入來源只有政府的援助及在澳門僅有的親友救濟，且沒有儲蓄，沒有經濟能力承租私人市場的房屋及負擔現今租賃物業市場的價格，並表示在未取得社會房屋時寄住在親戚家裡，而該單位已出租予他人，已沒有其他地方可以留宿，且基於聲請人年紀老邁，適應能力較差，很難適應一個新的地方居住。

可以預見，執行房屋局代局長的決定意味著聲請人即時面對住屋問題。卷宗資料顯示聲請人曾於 2014 年 7 月份獲批准發放一個月之援助金，而按照聲請人之陳述，包括沒有親人供養，依靠澳門的親友救濟且沒有儲蓄(由於被聲請實體沒有於法定期間內提交答辯，有關事實視為獲得證實)，相對現今租賃物業市場上的價格，聲請人之經濟狀況確實難以承擔如同涉案租賃單位的合適居住地方之租金。然而，這並不對其在司法上訴中所維護的利益產生難以彌補的損失，倘若聲請人在司法上訴中獲得勝訴，且其仍然符合獲分配社會房屋的法定條件，房屋局將會重新與其訂立租賃合同及安排入住社會房屋；倘若聲請人真的出現“無家可歸”的情況，亦可尋求其他社會服務或福利機構的協助，以解決即時的居住問題。

另一方面，雖然聲請人指出在未取得社會房屋時寄住親戚之單位已出租予他人，已沒有其他地方可以留宿，但這說法明顯與附卷資料存在矛盾，當中證實聲請人曾向房屋局人員作出聲明，承認自租賃社會房屋後一直與

居於南灣區的表第一同居住(見附卷第 17 頁)，故此，難以令人相信聲請人指稱除社會房屋單位外已沒有其他地方可以留宿的說法。

基於上述，本院認為聲請人的情況並不符合《行政訴訟法典》第 121 條第 1 款 a)項的要件。

考慮聲請人的情況並不符合《行政訴訟法典》第 121 條第 1 款 a)項的要件，且被聲請行為並不屬紀律處分性質的行為，基於此，根據《行政訴訟法典》第 121 條的規定，本院裁定聲請人的請求不成立，無需審理《行政訴訟法典》第 121 條第 1 款規定的餘下要件是否獲得滿足。

綜合所述，本院決定駁回聲請人要求中止房屋局代局長於 2014 年 7 月 28 日作出解除聲請人的租賃合同的決定效力的請求，因不符合法律規定的要件。

因聲請人之司法援助請求獲得批准，無需支付訴訟費用(第 13/2012 號法律《司法援助的一般制度》第 2 條)。

登錄本判決及依法作出通知。

*

2014 年 11 月 24 日

法官

梁小娟