

卷宗編號：247/2019
(司法裁判上訴卷宗)

日期：2020年2月20日

主題：社會房屋
事實調查不足
錯誤解釋第25/2009號行政法規第19條第3款2項

摘要

針對上訴人的銀行賬戶內的一筆款項是否屬於其個人資產是行政當局要解決的重要事實問題，一旦證明款項屬於其妹妹，上訴人的存款便不會超出法定總資產淨值的上限，符合申請社會房屋的條件。

既然存款的歸屬是重要的事實問題，行政當局就有責任釐清事實的真相，查明該筆款項是否如上訴人所言屬於其妹妹所擁有，而不應以有關書面聲明不具有完全證明力為由即時否定上訴人的解釋。

事實上，大部分市民對行政部門的手續及運作都不太了解，加上本個案涉及對社會房屋法律制度的解釋及適用，相關部門應以親民及非官僚化之方式對待市民（見《行政程序法典》第12條）。

第25/2009號行政法規第19條第3款2項提請行政當局予以考慮的事項，並不涉及申請之實質前提內容（例如家團本身的經濟狀況），而僅是同一行政法規第3條第2款所指的“年滿十八歲”、“在澳門特別行政區居留至少七年”及“持有澳門特別行政區永久性居民身份證”的情事。

對於申請人可憑其個人意願予以變更的情事，並不適用上述第19條第3款2項的規定，否則申請人在提交申請後隨意處分自己的財產，使之符合最高法定總資產淨值上限的標準，規避法律及行政當

局的監督。

裁判書製作法官

唐曉峰

中華人民共和國 澳門特別行政區 中級法院合議庭裁判

卷宗編號：247/2019
(司法裁判上訴卷宗)

日期：2020年2月20日

司法裁判上訴人：A

被上訴人：房屋局局長

一、概述

房屋局局長於2016年9月1日作出批示，解除與A（女性，持有澳門居民身份證，以下簡稱“司法裁判上訴人”、“司法上訴人”或“上訴人”）簽訂的社會房屋租賃合同。

上訴人向行政法院提起司法上訴，但該上訴遭駁回。

上訴人不服，向本中級法院提起司法裁判上訴，並在上訴的陳述中提出以下結論：

“1. 本上訴所針對的是原審法院於2018年11月14日作出的判決，當中裁定司法上訴理由不成立，維持被訴行為。

錯誤解釋《行政程序法典》第59條的規定

2. 上訴人在司法上訴人曾指出其於中國銀行存款賬戶內的人民幣50,745.95屬其妹妹B所有，且由B交託予上訴人保管，B與上訴人之間存在着《民法典》第1111條所規定的寄託合同關係，故應該筆款項從上訴人的家團總資產淨值內扣除，被上訴人未有充分調查有關事實違反了《行政程序法典》第86條至88條之規定，繼而令相關決定沾有事實前提錯誤的瑕疵。

3. 然而，原審法院卻裁定此一司法上訴理由不成立，有關理由載於被訴判決第6頁至第

7 頁，在保持充分尊重下，上訴人並不同意原審法院的見解。

4. 從行政卷宗第 26 頁至 30 頁可見，於 2016 年 8 月 9 日，司法上訴人向房屋局遞交書面解釋，當中解釋中國銀行存款賬戶內的人民幣 50,745.95 屬其妹妹 B 所有，並附入 B 的“聲明書”。

5. 中國銀行人民幣存款賬戶內的款項是否屬司法上訴人所有是本案重要的事實，因為經扣除該人民幣 50,745.95，折算澳門幣 65,152.73 的款項後，上訴人實際擁有的資產淨為澳門幣 160,321.27(MOP\$225,474.00-MOP\$65,152.73)。

6. 此符合當時適用的第 1/2015 號行政長官批示表二 1 人家團的總資產值上限 MOP\$201,800.00 的規定，亦符合及後生效的第 473/2015 號行政長官批示表二 1 人家團的總資產值上限 MOP\$206,500.00 的規定。

7. 事實上，上訴人不知道被上訴人可以直接聽取 B 作證，故方要求 B 作出一書面聲明，然而，被上訴人卻指該等聲明不具法定證據能力，且基於對上訴人之真實誠信的質疑而不接納上訴人的解釋。

8. 根據 貴院於第 221/2016 號案件第 14 頁至 15 頁所作的見解可見，在上訴人作出答辯並指出其事實版本且提交證據時，被上訴人不能以官僚及簡單的理由，如上訴人所指該等聲明不具法定證據能力，且基於對上訴人之真實誠信的質疑而不接納上訴人的解釋。

9. 雖然正如原審法院所言，被上訴人並無將 B 的書面聲明置之不理，其有表示對上訴人之真實誠信的質疑而不接採納上訴人的解釋，然而，眾所周知，證人親身作證為一基本原則，只有在非常例外的情況下才接受書面取證，需注意的是，被上訴人是表示不採信上訴人的解釋，而不是表示不採信 B 的書面聲明，可見被上訴人實質上仍沒有接納 B 的書面聲明並將之加以考慮，其僅純粹基於對上訴人的誠信質疑而不採信上訴人的解釋。

10. 正如上述，中國銀行人民幣存款賬戶內的款項是否屬司法上訴人所有是本案重要的事實，在上訴人指出其事實版本且提交證據時，就算該等證據不具備法定證據能力，被上訴人理應根據《行政程序法典》第 88 條第 1 款之規定，邀請 B 親自澄清有關事實，此舉不但符合證人親身取證的原則，同時亦可透過證人親身取證，以便更全面及客觀地評定上訴人的解釋是否可

信，而不是基於對上訴人之真實誠信的質疑而不接採納上訴人的解釋。

11. 原審法院表示行政當局有選擇其認為有用的調查措施的自由及權力，而不意味着其為了查明事實須窮盡所有可用之調查手段。

12. 在本案中，中國銀行人民幣存款賬戶內的款項不屬上訴人所有，而是 B 所有此一重要事實是由上訴人在答辯中主動提出的，根據 貴院於第 193/2000 號案件第 5 至 6 頁所作的見解，在被上訴人可以收集該等證據而沒有收集的情況下，便不能以行政當局有選擇其認為有用的調查措施的自由及權力而不履行調查義務。

13. 同時根據 貴院於第 167/2004 號案件第 10 頁所作的見解，被上訴人在調查時存有不足的情況，此導致被訴行為存在事實前提錯誤的瑕疵。

14. 上訴人在書面解釋及司法上訴起訴狀第 15 條至第 32 條已就其資產及與 B 之間的關係作出了解釋，從其附入起訴狀文件六的存摺可見，每次存款均是相隔幾個月，此與 B 來澳的時間相若，事實上，B 每次來澳均不會將其帶來的所有人民幣兌換成澳門幣消費，所以才會出現用剩人民幣交予上訴人保管的情況。

15. 事實上，就有關事宜，檢察院曾開立偵查卷宗編號 11958/2017 的案件進行偵查，但最終歸檔(見文件一，在此視為完全轉錄)。

16. 可見，上訴人的解釋並非明顯不可信，被上訴人理應親自 B 的證言作出全面及客觀的評價，而非直接質疑上訴人的誠信繼而不接納上訴人的解釋，故被上訴人及原審法院在證據評價方面亦存在錯誤。

17. 換言之，被上訴裁判錯誤解釋《行政程序法典》第 59 條有關行政當局調查義務的規定，以及在審查證據方面存在錯誤，應撤銷本案所針對之決定。

錯誤解釋第 25/2009 號行政法規第 19 條第 3 款 2 項之規定

18. 尊敬的檢察院在本案曾作出意見書，其中卷宗第 66 頁尤其指出被訴行為對該條文的錯誤解釋及適用第 25/2009 號行政法規第 3 款 2) 項之規定，使被訴行為沾有適用法律錯誤的瑕疵，故應予以撤銷。

19. 上訴人完全贊同尊敬的檢察院以上部份的精辟見解。

20. 然而，原審法院卻裁定此部份理由不成立，相關理由說明載於被上訴判決第 8 至 13 頁。

21. 原審法院首先認為第 25/2009 號行政法規第 3 款 2) 項規定屬例外規定，有關事實屬抗辯性事實，應由上訴人主張並承擔舉證責任，在上訴人並無主張及舉證的情況下，並無任何遺漏之處。

22. 在保持充分尊重下，上訴人並不認同原審法院的見解。

23. 正如上述，《行政程序法典》規定了行政當局的調查義務，終審法院第 62/2015 案件摘要第二點亦指出行政當局具有調查義務。

24. 可見，就算上訴人並無主張有關事實並進行舉證，基於該等事實對本案來說屬重要事實，被上訴人亦應履行其義務。

25. 再者，根據終審法院第 7/2005 號案件摘要可見，不能指有關事實屬抗辯性事實便應由上訴人主張並舉證。

26. 此外，從編號 0692/DAJ/2016 建議書第 11 點可見，被上訴人在作出被訴決定時是有考慮第 25/2009 號行政法規第 3 款 2 項的規定，但其正如尊敬的檢察院所言，被上訴人並沒有對此作出任何調查。

27. 換言之，原審法院錯誤解釋行政當局的調查義務的規定。

28. 另一方面，原審法院認為即使上訴人成功證實其個人總資產淨值於合同解除日低於法定上限，也難以推翻被上訴人的決定，理由是第 25/2009 號行政法規第 19 條第 3 款 2 項所指的申請要件僅限於第 3 條第 2 款所指的形式要件，並不包括法定的租賃前提。

29. 在保持充分的尊重下，上訴人並不認同原審法院的見解。

30. 第 25/2009 號行政法規第 3 條的標題為承租房屋的要件，《社會房屋申請規章》第 5 條的標題為申請的要件，可見，本案中所涉及的個人總資產淨值顯然屬於第 25/2009 號行政法規第 3 款 2 項所指的申請要件，並非僅僅是一租賃前提，理由在於，個人總資產淨值對於衡量是否屬於經濟狀況薄弱的家團或個人屬其中一個重要的申請社會房屋的要件。

31. 若第 25/2009 號行政法規第 19 條第 3 款 2 項所指的申請要件應僅限於第 3 條第 2 款所指的形式要件時，立法者應清楚將之表述，而非單純表述為“申請要件”。

32. 故根本無需對此作一限縮性解釋，應將個人總資產淨值視為其中一個申請要件。

33. 換言之，上訴人的個人資產總淨值於合同解除日是否低於法定上限屬一重要事實，倘若證實的話，是可以根據第 25/2009 號行政法規第 19 條第 3 款 2 項之規定推翻被訴決定。

34. 可見，原審法院錯誤解釋及適用第 25/2009 號行政法規第 19 條第 3 款 2 項之規定，應撤銷被訴行為。

綜上所述，和依賴法官閣下之高見，應裁定本上訴理由成立，廢止被上訴實裁判，繼而撤銷被訴行為。”

*

被上訴人提出答覆，請求本院裁定本司法裁判上訴理由不成立。(見本卷宗第 105 至 113 頁)

*

檢察院助理檢察長依法就本上訴發表以下精闢意見：

“Nas alegações de fls. 96 a 101 verso dos autos, a recorrente pediu a revogação da sentença em escrutínio e a anulação do despacho objecto do recurso contencioso, invocando a inobservância do art. 59º do CPA por deficit de instrução e erro na apreciação de prova, bem como a violação da alínea 2) do n.º 3 do art. 19º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009.

*

1. Do deficit de instrução e erro na apreciação de prova

O teor da Prop. n.º 0692/DAJ/2016 torna iniludível que o despacho aí exarado pelo presidente do IH se consubstancia em resolver o contrato de arrendamento com duas razões especificadas no ponto 13 dessa

Proposta (doc. de fls. 31 a 43 do P.A.), sendo a 1ª traduzida em o património líquido da recorrente ultrapassar os limites, e a 2ª em não se acreditar a explicação escrita dela e a declaração da sua irmã, em virtude de tal declaração não ter força probatória legal e “且基於對A之真實誠信的質疑”.

A recorrente reconheceu que o valor total do depósito em seu nome ultrapassara os limites, porém alegou que não se pertencia a si, mas à sua irmã, a quantia de ¥50,745.95 depositada na conta bancária n.º 07-88-10-020703 aberta em seu nome no Banco da China (doc. de fls. 20 a 23 dos autos).

E invocou a deficit de instrução e erro na apreciação de prova, argumentando que “10. 正如上述，中國銀行人民幣存款帳戶內的款項是否屬司法上訴人所有是本案重要的事實，在上訴人被指出其事實版本且提交證據時，就算該等證據不具備法定證據能力，被上訴人理應根據《行政程序法典》第88條第1款之規定，邀請B親自澄清有關事實，此舉不但符合證人親身取證的原則，同時亦可透過證人親身取證，以便更全面及客觀地評定上訴人的解釋是否可信，而不是基於對上訴人之真實誠信的質疑而不接納上訴人的解釋。”

Ressalvado elevado respeito pelo entendimento diferente, e pese embora, segundo nos parece, não seja imprescindível a medida de “邀請B親自澄清有關事實”, inclinamos a entender que se verifica in casu um deficit de instrução na descoberta da verdade material.

Note-se que de acordo com o seu BIR (doc. de fls. 4 do P.A.), a recorrente nasceu em 30/10/1948 e, segundo nos parece, não se descortina que o IH se dispunha de prova ou indício no sentido de ela ter

rendimento capaz de nutrir gradualmente a quantia de ¥50,745.95 supra aludida. O que implica que não são manifestamente mentirosas ou infundadas a sua explicação e a declaração da sua irmã (cfr. fls. 26 a 28 do P.A.), afirmando peremptoriamente ambas que a dita quantia se pertencia exclusivamente a esta.

Bem, não há margem para dúvida de que a pertença daquela verba de ¥50,745.95 determina decisivamente a sorte do sobredito contrato de arrendamento. Com efeito, se a verdadeira titular dessa verba tiver sido a própria recorrente, então o seu património líquido ultrapassa os limites, e não os excede caso a real dona da mesma verba seja a sua irmã.

Sendo assim, a justiça material exigia que antes de resolver o contrato de arrendamento, o IH devesse realizar diligência para investigar se a irmã da recorrente estava em Macau nas alturas próximas das datas em que se verificaram os depósitos e levantamentos de numerários na conta bancária n.º 07-88-10-020703 acima referida (doc. de fls. 20 a 23 dos autos).

No caso negativo, a explicação da recorrente e a declaração da sua irmã não podem deixar de ser flagrantemente falsas, e torna-se firme que o património líquido da recorrente ultrapassou os limites; no caso afirmativo, afigura-se mais razoável e acreditável que a verba de ¥50,745.95 se pertence à irmã da recorrente, pese embora depositada em nome desta. Na medida em que a omissão da diligência de investigação torna duvidosa a pertença da sobredita verba, colhemos que se verifica o assacado deficit de instrução que invalida o apontado despacho de resolução do contrato de arrendamento da habitação social e, em

consequência, acarreta um erro de direito à douta sentença em escrutínio (vide. fls. 79 a 85 dos autos).

*

2. Da arguida violação de lei

Nos termos da alínea 1) do n.º 2 do art. 19º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009, o IH pode resolver o contrato de arrendamento da habitação social se as declarações prestadas pelo arrendatário no acto da candidatura ou na comunicação a que se refere o n.º 2 do art. 15.º não corresponderem aos pressupostos do arrendamento regulado neste diploma regulamentar (sublinha nossa).

O n.º 3 deste art. 19º prevê que não se aplica o disposto na alínea 1) do número anterior: 1) Se a irregularidade teve em vista a obtenção de renda mais baixa e o arrendatário pagar em dobro as rendas em falta nos dois anos antecedentes; 2) Se, reportando-se a irregularidade aos requisitos de candidatura, eles se verificarem à data da rescisão. (sublinha nossa)

Bem, não há dúvida de que este n.º 3 constitui excepção à regra consagrada na alínea 1) do n.º 2 do art. 19º supra. O que interessa indagar é que se o conceito de “pressupostos do arrendamento” englobar apenas os requisitos substantivos de candidatura? e se tais “pressupostos” são categoricamente distintos dos requisitos formais de candidatura?

Ora, o epígrafe do art. 3º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009 é de “Requisitos para arrendamento de habitação”, e nenhum artigo deste Regulamento define ou enumera “pressupostos do

arrendamento”; sob epígrafa de “Requisitos de candidatura”, o art. 5º do Despacho do Chefe do Executivo n.º 296/2009 determina: 1. As candidaturas devem preencher os requisitos gerais estabelecidos no Regulamento Administrativo n.º 25/2009 (Atribuição, Arrendamento e Administração de Habitação Social) e satisfazer as condições estipuladas no presente regulamento e no respectivo aviso de abertura do concurso. 2. Os requisitos referidos no número anterior devem estar preenchidos até à atribuição de habitação, porém, durante a atribuição de habitação, a limitação do total do rendimento mensal e do património líquido do agregado familiar é feita com base nos montantes estabelecidos nos termos da alínea 3) do artigo 2.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009 (Atribuição, Arrendamento e Administração de Habitação Social).

Salvo erro da nossa compreensão, afigura-se-nos que para o saudoso Professor Carlos Mota Pinto (Teoria Geral do Direito Civil, 3ª ed. actualizada, Coimbra, p. 415), pressuposto da validade equipara-se conceitualmente ao requisito da validade, são conceitos sinónimos.

Tudo isto leva-nos a inferir que os “pressupostos do arrendamento” não constituem a subespécie dos “requisitos de candidatura”, o disposto no n.º 3 do art. 19º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009 deixa-nos a impressão de que a denotação dos “pressupostos do arrendamento” são mais abrangentes do que a dos “requisitos de candidatura”.

Nesta linha de vista, e com todo respeito pela cristal preocupação do MMº Juiz a quo com a fraude ao controlo da Administração (規避行

政當局的監督), *inclinamos a colher que não é correcta a sua interpretação de que “因此，將第25/2009號行政法規《社會房屋的分配、租賃及管理》第19條第3款2)項所指的申請要件限於第3條第2款所指的形式要件，應更貼合立法者的本意。”*

Por todo o expendido acima, propendemos pelo provimento do recurso jurisdicional em apreço.”

*

本案已適時送交兩名助審法官檢閱。

*

二、理由說明

原審法院認定以下對審理本上訴屬重要的事實：

2013年5月27日，司法上訴人向房屋局遞交編號31201300202社會房屋申請表，家團成員僅司法上訴人本人，其申報的家團總資產淨值為澳門幣70,000.00元，其後該報名表被接納於總輪候名單內（見行政卷宗第1頁至第3頁）。

2015年8月4日，司法上訴人的銀行戶口結餘合共澳門幣225,473.99元（見行政卷宗第21頁）。

2015年9月4日，司法上訴人向房屋局提交《社會房屋確認家團成員資料、收入及資產淨值聲明書》，聲明家團總資產淨值為澳門幣18,837.00元（見行政卷宗第8頁及背頁）。

2015年11月19日，司法上訴人與房屋局簽訂位於澳門筷子基北街(俾若翰街)筷子基社屋—快達樓第I座16樓I座社會房屋單位之租賃合同（見行政卷宗第16頁至第17頁及背頁）。

2016年7月15日，房屋局法律事務處處長作出批示，決定因司法

上訴人在申請社會房屋時的總資產淨值超出當時法律規定的1人家團總資產淨值上限而對其開展書面聽證程序，並於同日發出編號1607130042/DAJ公函以通知司法上訴人提交書面解釋及一切證據(見行政卷宗第24頁至第25頁及背頁)。

2016年8月9日，司法上訴人向被上訴實體提交書面解釋，並提交相關文件(見行政卷宗第26頁至第30頁)。

2016年9月1日，被上訴實體於編號0692/DAJ/2016建議書上作出“同意”批示，指出因司法上訴人在申請社會房屋時所作的聲明不符合租賃社會房屋的前提，根據第25/2009號行政法規《社會房屋的分配、租賃及管理》第19條第2款1)項及第22條第2款的規定，決定解除房屋局與司法上訴人簽訂的社會房屋租賃合同。隨後，房屋局發出編號1609010122/DAJ公函以通知司法上訴人上述決定，該公函於同年9月12日成功派遞予司法上訴人(見行政卷宗第31頁至第36頁，有關內容視為完全轉錄)。

2016年12月12日，司法上訴人之委任訴訟代理人針對上述決定向本院提起本司法上訴。

*

現讓我們就上訴人提出的問題作出分析。

事實前提錯誤的瑕疵

上訴人表示中國銀行賬戶內的人民幣 50,745.95 屬於其妹妹 B 所擁有，上訴人只負責替其保管，認為被上訴人應將該筆款項從上訴人的家團總資產淨值內剔除。上訴人主張被上訴人沒有充分調查有關事實，違反了《行政程序法典》第 86 至 88 條的規定，致使該行政行為沾有事實前提錯誤的瑕疵。

澳門《行政程序法典》第 86 條第 1 款規定 “如知悉某些事實有助於對程序作出公正及迅速之決定，則有權限之機關應設法調查所有此等事實；為調查該等事實，得使用法律容許之一切證據方法。”

再根據該法典第 87 條第 1 款的規定，“利害關係人負證明其陳述之事實之責任，但不影響依據上條第一款之規定課予有權限機關之義務。”

Lino Ribeiro 及 Cândido de Pinho 在他們的著作中¹曾經提到：“*O órgão tem que averiguar todos os factos pertinentes (convenientes) à decisão do fundo que o procedimento impõe.*

...

O instrutor conduzirá o procedimento, dirigindo-o segundo o seu melhor critério, segundo a escolha que achar mais conveniente (salvo quando disposições legais ou regulamentares lhe impõem regras formais de actuação). Tal parcela de discricionariedade já não terá quanto à recolha da matéria que forma o cerne e as balizas do procedimento. Por exemplo, o órgão instrutor procurará saber se, realmente, o funcionário esteve em Hong Kong ou se, afinal, esteve doente; deverá averiguar se a obra está a ser construída, tal como fora licenciada ou se o requerente reúne os pressupostos legais para a concessão do subsídio requerido, etc., etc.” — 下劃線為我們所附加

案中資料顯示，上訴人被行政當局發現其銀行賬戶內的存款超出法定總資產淨值的上限，從而要求上訴人提供書面解釋及一切證據方法（見行政卷宗第 25 頁）。

上訴人隨即向房屋局提供書面解釋，並附具上訴人妹妹的書面

¹ Código do Procedimento Administrativo de Macau, Anotado e Comentado, 第 462 至 463 頁

聲明。然而，房屋局則認為上訴人在遞交收入及資產淨值聲明書時，因沒有如實反映其實際的家團總資產淨值，同時其妹妹的聲明亦不具法定證據的證明力，而不採信該書面聲明。

毫無疑問，針對上訴人的銀行賬戶內的一筆款項是否屬於其個人資產是本案的重要事實問題，一旦證明款項屬於其妹妹，上訴人的存款便不會超出法定總資產淨值的上限，符合申請社會房屋的條件。

如上所述，上訴人作為利害關係人，有責任證明其陳述之事實，但亦不妨礙有關當局主動介入調查某些有助於對程序作出公正及迅速決定的相關事實。

上訴人在遞交收入及資產淨值聲明書時沒有對該款項的歸屬作出澄清是不必爭論的事實。問題在於，有關情況被發現後，上訴人已適時應行政當局的要求嘗試作出解釋，並附具其妹妹的一份書面聲明，唯該文件因不具法定證據的證明力，有關解釋最終不獲當局接納。

本院認為，既然存款的歸屬是重要的事實問題，行政當局就有責任釐清事實的真相，查明該筆款項是否如上訴人所言屬於其妹妹所擁有，而不應以有關書面聲明不具有完全證明力為由即時否定上訴人的解釋。

事實上，大部分市民對行政部門的手續及運作都不太了解，加上本個案涉及對社會房屋法律制度的解釋及適用，相關部門應以親民及非官僚化之方式對待市民（見《行政程序法典》第 12 條）。

雖然我們不認為被上訴人必須要窮盡一切可行的調查手段，但既然有關當局認為本案的上訴人所附具的書面聲明不具法定證據的證明力，至少應主動對事件作進一步調查，採取合適的調查措施，而並非在未查明事實的情況下，貿然以有關書面文件不具證明力為由否定上訴人的解釋。

基於此，本院認為被上訴人對今次事件所作的調查存在不足之處，違反《行政程序法典》第 86 條第 1 款的規定，從而致使被質疑的行政行為沾有事實前提錯誤的瑕疵，須准予撤銷。

錯誤解釋第 25/2009 號行政法規第 19 條第 3 款 2 項

至於上訴人提出的第二點問題，本院認同原審法院的見解，有必要對第 25/2009 號行政法規第 19 條第 3 款 2 項作限縮解釋。

第 25/2009 號行政法規第 19 條第 2 款 1 項規定，如承租人在提出申請時所作的聲明不符合該行政法規所規範的租賃前提，行政當局得解除有關合同，但同一條第 3 款 2 項同時又規定，如涉及申請要件的不當情事，而該等要件在合同解除日成立，則第 2 款 1 項的規定不適用。

本院採納原審法院的見解，因更符合立法原意。

第 25/2009 號行政法規第 19 條第 3 款 2 項提請行政當局予以考慮的事項，並不涉及申請之實質前提內容（例如家團本身的經濟狀況），而僅是同一行政法規第 3 條第 2 款所指的“年滿十八歲”、“在澳門特別行政區居留至少七年”及“持有澳門特別行政區永久性居民身份證”的情事。

對於申請人可憑其個人意願予以變更的情事，本院認為並不適用上述第 19 條第 3 款 2 項的規定，否則申請人可在提交申請後隨意處分自己的財產，使之符合最高法定總資產淨值上限的標準，規避法律及行政當局的監督。

因此，本院認為原審法院對該法律問題作出了正確解釋。

*

三、決定

綜上所述，本院合議庭裁定上訴人 A 提起的司法裁判上訴理由成立，廢止原審判決，並撤銷被質疑的行政行為。

一審及二審的訴訟費用應由行政當局負擔，但其依法享有費用的豁免。

登錄及作出通知。

澳門特別行政區，2020 年 2 月 20 日

唐曉峰

賴健雄

馮文莊

米萬英