

卷宗編號：992/2020
(司法裁判上訴卷宗)

日期：2020 年 11 月 19 日

主題：中止行政行為之效力
難以彌補的損失

摘要

考慮到上訴人是一家知名度較高的地產中介公司，公司規模有別於其他一些中小型地產中介公司，一旦註銷上訴人所持有的房地產中介人准照，將毫無疑問地輻射到上訴人的其他包括香港及中國內地同集團的公司，並對該集團(包括上訴人在內)的商譽帶來嚴重影響。

事實上，一旦上訴人的房地產中介業務准照被註銷，很大程度上將受到一般市民及客戶等的質疑及非議，而按照一般經驗法則，這情況將對上訴人的品牌造成深遠的影響。

因此，即使上訴人日後能獲取非財產損害賠償，上訴人的商譽及形象也極可能因准照曾被註銷而遭到受難以彌補的損害。

基於上訴人的個案符合《行政訴訟法典》第 121 條第 1 款規定的所有要件，准予中止有關行政行為的效力。

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：992/2020
(司法裁判上訴卷宗)

日期：2020 年 11 月 19 日

司法裁判上訴人：XX (澳門) 地產代理有限公司 (聲請人)

被上訴人：房屋局局長 (被聲請實體)

一、概述

XX (澳門) 地產代理有限公司(以下簡稱“上訴人”)，向行政法院針對房屋局局長(以下簡稱“被上訴人”)提起效力中止之保全程序，要求該院中止以下行政行為的效力：於 2020 年 9 月 2 日同意註銷上訴人持有的房地產中介人准照的決定。

行政法院隨後作出裁判，裁定上訴人的個案並不符合《行政訴訟法典》第 121 條第 1 款 a) 項的要件，從而不批准上訴人提出的請求。

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：

“A. 原審法院在審理本案時，認定聲請符合《行政訴訟法典》第 121 條 b 項及 c 項的規定，但不認為具備同條 a 項所規定的有難以彌補的損失。

B. 上訴人認為，被上訴的行政行為對上訴人的損失是難以彌補的，上訴人不服原審法院認定損失是可以被彌補的下列兩個理由：“(1) 上訴人的房地產中介人准照被註銷，對上訴人的商譽及客戶信任所造成的非財產損害並不屬於難以彌補；(2) 上訴人可以再次申請房地產中介人准照，因而損害並不屬於難以彌補。”

C. 針對原審法院的第 1 個理由，上訴人認為被上訴之裁判對認定行政行為是否存有對上訴人造成難以彌補之損失的重要事實存有錯誤，且輕視了倘有關決定被立即執行，將對上訴人所產生的摧毀性傷害及其嚴重性，錯誤地認為有關損害可以被彌補。

D. 正如本案中的檢察院意見(見卷宗第 1287 至第 1290 頁)及同類型案件的行政法院等 172/19-SE 號裁判及第 153/18-SE 號裁判認為，立即執行註銷牌照的決定可以合理地預期將對上訴人經營所帶來多方面的負面影響，且有關損失為不可彌補，符合《行政訴訟法典》第 121 條 a 項的要件。

E. 這些負面影響包括：房地產中介人准照被註銷、不能經營房地產中介業務、高達 3000 多份的所有房地產中介合同失效、外界對上訴人產生一系列負面評價、長期建立的良好商譽和信譽消失。

F. 上訴人認為，即便上訴人日後在針對行政行為在司法上訴中勝訴，這種已受影響的商譽、已在社會上產生的負面評價，當中已流失的客戶、已產生之不信任、新客戶對上訴人的懷疑、不願再與上訴人合作等等情況，已不可被逆轉。

G. 此外，被上訴之裁判引用終審法院於第 7/2016 號合議庭裁判，認為“客戶因素”的損失可以被量化而因此不屬難以彌補的損失，但有關案件的“客戶因素”是僅涉及搬遷和為客戶帶來不便的損失，與本案例中上訴人被註銷牌照的所產生的負面影響完全不同。

H. 被上訴之裁判未有考慮到上述各情況和案件的具體特點，對事實有所誤解，未能適當地權衡與作出正確決定有關的事實，忽略了對於形成裁判有著重要性的事實，以及錯誤引用終審法院於第 7/2016 號合議庭裁判的見解，因兩者的情況完全不能作類比。

I. 針對原審法院的第 2 個理由，在充分尊重原審法院見解的前提下，上訴人不能認同原審法院認為因為第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第 10 條第 2 款規定設立了允許日後再

申請准照的可能性，便可等同於可彌補因執行的行政行為所帶來的損害。

J. 首先，按照該法律及被上訴實體在第 11/DL-MI/2020 號建議書第 10 點的最後部分指出，在不考慮其他法律要求或因素下，僅就適當資格的問題上，上訴人最快可以提出申請的准照時間為 2023 年 1 月 1 日後。

K. 即便於 2023 年上訴人有可能再提出申請房地產中介人准照，准照是否獲批准是屬於將來的另一個行政行為，上訴人認為不能因為另一將來未知的行政行為而得出本案中所針對的行政行為的執行對於上訴人而言僅為一個“短暫”的影響。

L. 倘執行行政行為，對上訴人帶來的依法而生的損害、聲譽等損害是即時的，即使上訴人可以在多年後提出申請且獲得批准，所產生的負面影響是不能因此被彌補。

M. 其次，上訴人認為，所謂的在多年後可以重新申請准照而獲得的“重啟業務”，某程度上與在執行行政行為後，上訴人在期後的司法上訴中獲得勝訴而使准照恢復的情況根本相同，因為兩者在整個過程、所帶來的損害及結果都是相同的，無論上訴人是在“多年後重新申請准照”抑或是“上訴人在及後的司法上訴中獲得勝訴”以重啟業務，准照都是曾經被註銷且產生了負面影響等“難以彌補的損失”。

N. 可見，在多年後上訴人可能成功重新申請房地產中介人准照，並非可達至預防被註銷准照而對上訴人所產生難以彌補的損失的手段，無法從而得出被上訴裁判所指無須透過法院命令中止行政行為的結果。

O. 因此，上訴人認為倘執行行政行為會對上訴人構成難以彌補的損害，應符合《行政訴訟法典》第 121 條 a 項的要件。

綜上所述，上訴人現請求 尊敬的法官閣下，裁定本上訴理由成立，廢止被上訴之裁判，並命令中止被訴行為之效力。”

*

被上訴人作出答覆，並提出以下結論：

“1. 就上訴人在其上訴理由陳述第 1 點至第 43 點之主張，除對上訴人保留應有的尊重外，被上訴實體不認同有關主張，並作出如下闡述。

II. 首先，在未查出原審法院在對與案件處理相關的事實事宜審理中犯了任何明顯錯誤，則上訴法院不可對已審理的事實事宜進行全面調查，否則就會違反自由心證原則。

III. 有關上訴人的房地產中介人准照被註銷，將對上訴人的商譽及客戶信任所造成的非財產損害明顯為難以彌補方面，立法者在《行政訴訟法典》第 121 條第 1 款 a 項中使用“難”這個詞引入了一個不確定且可衡量的概念，這個詞應根據每個具體個案來確定，還要透過自由裁量必然方式對聲請人所提出的事實情節進行個人審理。因此由法院根據被提供的事實真相整合這一不確定的概念，運用“基本上屬技術性或狹義的自由裁量性質的預測判斷”。

IV. “難以彌補之損失”必須是具體、真實及有效，且有關損失必須為執行被聲請中止效力的行政行為之適當、直接及必然後果。

V. 衡量損害是否屬難以彌補取決於所援引之損害是否屬可以估量及能否分辨其具體經濟價值。

VI. 根據隨起訴狀提交之文件一及隨答辯狀提交之文件四至七之內容，上訴人與 XX 澳門企業有限公司及 XX 澳門物業顧問有限公司之股東相同，因此有理由相關聲請人與上述兩間公司均屬“XX 集團”旗下之公司。

VII. 根據學者 José Cândido de Pinho 之見解，倘執行行政行為僅導致單純的企業活動減少，而非直接導致該企業活動減失，執行有關行為所帶來之損害從經濟角度上是可量化及彌補的。

VIII. 因此，單純註銷“XX 集團”旗下其中一間公司之房地產中介人牌照僅可能導致該集團之房地產中介業務減少，並不會導致該集團失去所有客戶或形象受損。

IX. 按照一般經驗法則，客戶委託上訴人進行房地產中介業務之原因往往是“XX”這一商業名稱之品牌效應及名聲，至於“XX”安排哪一家公司提供房地產中介服務，對客戶來說並不重要，客戶僅需獲得委託之房地產中介服務便可。

X. 因此即使上訴人被註銷房地產中介人准照，只要“XX”能通過其他關聯公司(如 XX 澳門企業有限公司及 XX 澳門物業顧問有限公司)處理客戶所委託之房地產中介業務，客戶並不會理會提供服務之法人實體。

XI. 不得不提的是，為著給予上訴人適當的時間為其商業營業場所、僱員關係及業務等方面作出準備及安排，被上訴實體於 2020 年 7 月 3 日通過掛號信方式通知聲請人其曾三次違反《房地產中介業務法》規定的行政違法行為及其房地產中介人准照將會被註銷。

XII. 然而，上訴人於 2020 年 7 月 8 日收悉有關通知後並未適時安排及處理因註銷房地產中介人准照所帶來之影響及後果，尤其是已委託上訴人進行房地產中介業務之客戶之利益。

XIII. 相反，上訴人在獲悉上述第 15 點所述之通知內容(將註銷其房地產中介人准照之通知)後仍繼續與客戶簽署房地產中介合同，當中包括一手及二手樓宇(詳見隨起訴狀提交之文件 9 中有關“擎天涯”、“擎天半島”及“星河灣”之房地產中介合同；隨起訴狀提交之文件 10 之部份房地產中介合同)。

XIV. 需要強調的是，被上訴實體僅於 2020 年 9 月 2 日(即距離發出上述第 15 點所述之通知約兩個月後)方向上訴人發出註銷房地產中介人准照通知。

XV. 因此，上訴人在收悉上述第 15 點所述之通知後有足足約兩個月的時間通過協議方式(如通過合同地位讓與)將已簽訂之房地產中介合同之客戶轉介至關聯公司(XX 澳門企業有限公司及 XX 澳門物業顧問有限公司)或其他房地產中介人繼續跟進。

XVI. 然而，上訴人不但沒有適時及適當地處理好已與其簽訂房地產中介合同之客戶，更甚的是，上訴人在收悉上述第 15 點所述之通知後繼續與不同客戶簽訂房地產中介合同及提供房地產中介服務。

XVII. 上訴人之上述行為無疑增大其日後因被註銷牌照而導致受影響之客戶之數量，繼而使因執行涉案行政行為而對其商譽造成更大的損害，尤其是當客戶得悉上訴人明知將被註銷房地產中介人准照後仍向客戶提供房地產中介服務之事實後，上訴人之誠信及商譽必然遭受質疑。

XVIII. 換句話說，倘上訴人在收悉上述第 13 點所述之通知後及時處理好舊有客戶之轉移及不再向新客戶提供地產中介服務，並適時將新客戶轉介予關聯公司，被上訴實體有理由相信執行涉案行政行為將不會對上述人造成難以彌補之商譽及形象損失，或者可以說有關損失是可以量化及彌補的。

XIX. 有關上訴人無法立即再次申請房地產中介人准照，即便上訴人在多年後有提出申請

房地產中介人准照的可能性，也絕對不同於彌補了上訴人的損失方面，除對上訴人之上述見解保留應有的尊重外，被上訴實體並不認同有關主張。

XX. 就“按照法律並不是可以立即提出並獲批准”方面，第 16/2012 號法律(房地產中介業務法)第 6 條及第 10 條第 2 款規定(因不具備適當資格而導致准照被註銷時，准照持有人須立即終止從事房地產中介業務)之目的是為了規範房地產中介活動，提高從事房地產中介業務水平，進一步保障房地產中介業者與消費者的合法權益，促進房地產市場的健康持續發展。

XXI. 倘被註銷准照之房地產中介人在被註銷准照後馬上可以提出申請房地產中介人准照並獲批准，那麼上述《房地產中介業務法》之罰則會變得形同虛設，根本無法起到規範房地產中介人活動及保障消費者合法權益之目的；同時，為著保障房地產中介人之權益，《房地產中介業務法》亦賦予房地產中介人可依法重新提出申請房地產中介人准照。

XXII. 因此，即使本案上訴人因註銷房地產中介准照而須終止從事房地產中介業務，但上訴人日後仍得依法重新提出申請房地產中介人准照；由此可知，上訴人因被註銷房地產中介人准照而停止進行房地產中介業務之期限是可以預見或非無限的。

XXIII. 鑑於上訴人重新申請房地產中介人准照及重啟業務之期間是可以預見且非無限的，故上訴人在短暫停止業務期間所遭受之影響是可以量化及彌補的。

XXIV. 根據學者 José Cândido de Pinho 就“難以彌補失”之見解，可以得知上訴人有義務列舉事實證明其所援引之難以彌補之具體損失，尤其是因中介人准照被註銷而帶來之負面影響，而非單純通過列舉疑問點(上訴理由陳述第 39 點之內容)而達到證明難以彌補之事實。

XXV. 單純的總結性闡述不足以證明上訴人在被短暫註銷中介人准照期間存有難以彌補之損失。”

*

檢察院助理檢察長依法就本上訴發表以下精闢意見：

“De acordo com a brilhante jurisprudência quanto à delimitação objectiva de recurso jurisdicional (a título exemplificativo, vide. Acórdão do TSI no Processo n.º 98/2012 e, no direito comparado, acórdão do STA de 23/06/1999

no Processo n.º 039125), basta-nos apreciar se tiverem algum cabimento as conclusões formuladas pela recorrente nas alegações de fls. 1299 a 1313 dos autos?

*

Note-se que as sobreditas alegações evidenciam concludentemente que a única questão suscitada no presente recurso jurisdicional consiste em saber se a perda de clientela e boa imagem, directa e inevitavelmente causada pela imediata execução do despacho suspendendo à Requerente e ora recorrente, constitui prejuízo de difícil de reparação? Pois, ela não impugnou os restantes argumentos do MMº Juiz a quo.

Com todo o respeito pelo entendimento diferente, afigura-se-nos que de acordo com as doutrinas e jurisprudências pacíficas ou, pelo menos, maioritárias, são consideradas como prejuízo de difícil de reparação a paralisação da actividade profissional ou industrial, o encerramento do estabelecimento (empresa) bem como a perda da clientela (a título meramente exemplificativo, Freitas do Amaral: Direito Administrativo, Vol. IV, Lisboa 1988, pp. 309 a 318).

No caso sub judice, importa pôr em ênfase que a base factual e o efeito jurídico do despacho suspendendo nestes autos se distinguem, em larga medida, dos do despacho objecto do Processo n.º 7/2016 do douto TUI. O que implica, em boa verdade, que não se justifica que o MMº Juiz a quo citasse, como orientação e fundamento, um argumento lateral adoptado no aresto prolatado no Processo n.º 7/2016 do TUI.

Nesta linha de valoração, inclinamos a opinar que a perda da clientela, como consequência necessária e inevitável da imediata execução do despacho

atacado nestes autos, tem a virtude de prejuízo de difícil de reparação, daí resulta que, segundo nos parece, é a qualificação jurídica da referida perda da clientela pelo MMº Juiz a quo é errada.

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

*

二、理由說明

原審法院認定以下對審理本上訴案屬重要的事實：

聲請人為房地產中介人，准照編號為... (見卷宗第 33 頁)。

被聲請實體在第 0093/DLF/DL/2020 號建議書上作出批示，決定註銷聲請人持有的房地產中介人准照，並於 2020 年 9 月 2 日發出編號 2009020004/DL 公函通知聲請人上述決定，公函內容轉錄如下：

“事由：註銷房地產中介人准照通知(卷宗編號: 11/DL-MI/2020)

現根據《行政程序法典》的規定，作出本通知:

房地產中介人的身份資料如下:

-房地產中介人:XX(澳門)地產代理有限公司

-房地產中介人准照編號: ...

房地產中介人，XX(澳門)地產代理有限公司(准照編號: ...)已達三次違反經第 7/2014 號法律修改的第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》(下稱《房地產中介業務法》)規定的行政違法行為而被科罰款，並已繳交相關罰款。

房地產中介人-XX(澳門)地產代理有限公司的有關行政違法記錄如下:

| 處罰日期 | 卷宗編號 | 處罰通知信函編號 | 處罰事項 | 處罰金額 |
|-----------|------------|----------------|------------------------------------|------|
| 10/3/2015 | 35/MI/2014 | 1503030141/DAJ | 法律第 19 條第 3 款(2) 項 -未有在房地產中介合同內 | 5000 |

| | | | | |
|------------|------------|----------------|---|------|
| | | | 載明客戶的名稱、聯絡方法及其他識別資料 | |
| 13/5/2015 | 11/MI/2015 | 1505110142/DAJ | 法律第 22 條(1)項(3)分項-僱用房地產經紀及終止其勞務聯繫的事實沒有自發生之日起 10 日內通知 | 5000 |
| 12/12/2017 | 71/MI/2017 | 1712120012/DAJ | 法律第 19 條第 4 款-如屬由一個中介人代表雙方的情況，中介人未有： (一)以書面方式將收取第二位被代表人的佣金數額通知首位被代表人； (二)得到首位被代表人的明示同意與第二位被代表人訂立房地產中介合同； (三)以書面方式將該代表關係及已收取或將收取首位被代表人的佣金數額通知第二位被代表人。 | 5000 |

根據《房地產中介業務法》第 9 條第 1 款(2)項“一、在下列情況下，註銷房地產中介人准照：(二)准照持有人不再符合第五條第一款(二)項或者第二款(四)、(五)或(六)項規定的從業要件；”，結合第 5 條第 2 款(6)項“二、須同時符合下列要件，方獲發給及續發屬公司的房地產中介人准照：(六)公司及其行政管理機關成員、董事或經理具備適當資格；”、第 6 條第 1 款(3)項“一、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：(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。”、第 6 條第 2 款“二、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。”及《房地產中介業務法施行細則》第 2 條第 1 款、第 2 款(2)項及第 3 款之規定，房地產中介人-XX(澳門)地產代理有限公司已達三次違反《房地產中介業務法》規定的行政違法行為而被科罰款，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”房屋局得依職權註銷其准照，房地產

中介人-XX(澳門)地產代理有限公司已於2018年1月2日完成繳交有關罰款，即由2018年1月2日起計5年(至2023年1月1日)被視為不具備“適當資格”，本人於2020年 月 日在第0093/DLF/DL/2020號建議書作出批示同意，決定註銷貴公司之房地產中介人准照。

同時，按照同一法律第10條第2款及第3款之規定，如房地產中介人准照被註銷，則准照持有人須立即終止從事房地產中介業務，並導致已訂立的房地產中介合同失效；且基於註銷房地產中介人准照，導致該中介人與其屬下經紀的勞務聯繫終止。

另外，根據《房地產中介業務法施行細則》第10條的規定，請在收到本通知之日起10日內將有關准照交還澳門氹仔湛江街66-68號湖畔大廈1樓D房屋局離島辦事處或澳門鴨涌馬路220號青葱大廈地下L房屋局青葱辦事處。倘不遵守上述規定，則根據《房地產中介業務法》第31條3款的規定，可科處澳門幣5,000元至25,000元罰款。

倘對上述決定不服，根據《行政程序法典》第148條、第149條、第150條第2款的規定，得自接收本通知日起計15日內，向房屋局局長提起不具中止效力的聲明異議，及/或根據《行政訴訟法典》第25條及第9/1999號法律第30條的規定，自接收本通知日起計30日內，向行政法院提起司法上訴。

如有需要查閱卷宗，請於辦公時間內前往澳門氹仔湛江街66-68號湖畔大廈1樓D房屋局離島辦事處，查詢電話:...X小姐。

專此 順頌

台安!

2020年9月2日於房屋局

局長

XXX”

(見卷宗第34頁至第36頁)。

2020 年 9 月 8 日，聲請人之訴訟代理人針對上述決定向行政法院提起中止行政行為效力的保全程序。

*

被訴裁判表示上訴人提出的理由並不符合《行政訴訟法典》第 121 條第 1 款 a 項所指的難以彌補損失之情況，主要是認為上訴人所主張的財產及非財產損害可通過訴訟予以彌補，且訴諸有關途徑並非困難。

本案為中止行政行為效力的保全程序，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生的預先執行權，以確保行政活動的持續性及有效性。

在本案中，被聲請實體作出註銷上訴人持有的房地產中介人准照之決定，對上訴人的權利義務範圍產生積極的影響或變化，上訴人將因該決定之執行而無法再進行房地產中介活動，因此有關決定得視為積極行為，符合《行政訴訟法典》第 120 條 a) 項之規定。

同時，根據《行政訴訟法典》第 121 條第 2 款、第 3 款及第 4 款之規定，被聲請中止效力的行為既非屬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的情況，又或屬紀律處分性質之行為，故需分析聲請人提出的請求是否完全符合《行政訴訟法典》第 121 條第 1 款規定之所有要件，才可批准中止效力之請求。否則只有當出現同一條文規定的其他例外情況(見該法典第 121 條第 2 款至第 5 款之規定)，才可豁免同時滿足三項合併要件之要求。

原審法院認定有關聲請符合《行政訴訟法典》第 121 條第 1 款 b 項及 c 項的規定，但不認為具備同款 a 項所規定的有難以彌補損失的情況。

誠然，儘管上訴人日後可以提起賠償之訴，要求特區向其作出財產及非財產損害賠償，但考慮到上訴人是一家知名度較高的地產中介公司，公司規模有別於其他一些中小型地產中介公司，一旦註銷上訴人所持有的房地產中介人准照，將毫無疑問地輻射到上訴人的其他包括香港及中國內地同集團的公司，並對該集團（包括上訴人在內）的商譽帶來嚴重影響。

至於對商譽的影響有多大，在現階段無從得知，但可以肯定的是基於上訴人所屬的集團（XX 集團）規模較大，因此即使上訴人日後能獲取非財產損害賠償，但包括上訴人在內的整個集團的商譽及形象亦極可能因准照曾被註銷而遭到受難以彌補的損害。

事實上，一旦上訴人的房地產中介業務准照被註銷，很大程度上將受到一般市民及客戶等的質疑及非議，而按照一般經驗法則，這情況將在日後對上訴人的品牌造成深遠的影響。

基於此，在充分尊重不同見解的情況下，本院認為本個案符合《行政訴訟法典》第 121 條第 1 款 a)項所規定之要件，因有理由相信執行有關行政行為將對上訴人造成難以彌補之損失。

考慮到上訴人所提出的聲請符合《行政訴訟法典》第 121 條第 1 款所規定之要件，本院裁定本司法裁判上訴理由成立，批准中止有關行政行為的效力。

*

三、決定

綜上所述，本院裁定上訴人 XX（澳門）地產代理有限公司提起

的司法裁判上訴理由成立，廢止被訴裁判，並改判批准中止有關行政行為之效力。

被上訴人因享有豁免而無須負擔訴訟費用。

登錄及作出通知。

澳門特別行政區，2020年11月19日

唐曉峰

李宏信

馮文莊

米萬英