

卷宗編號：234/2015
(民事上訴卷宗)

日期：2015 年 11 月 26 日

主題：第 13/93/M 號法令
廢止行政行為

摘要

1. 根據第 13/93/M 號法令第 16 條第 1 款及第 18 條第 9 款的規定，對於房屋發展合同制度下建成的房屋所訂立的預約買賣合同，預約買受人必須由房屋局指定，且必須取得由房屋局發出的核准書，才可以簽訂有關買賣合同。

2. 雖然第一被告原先被房屋局指定為預約買受人，並於 2003 年獲批准與相關承批企業簽訂買賣合同，但由於該局於 2006 年發出另一份核准書，指定買受人為原告與第一被告，同時又廢止了該局於 2003 年以第一被告名義發出的核准書，理由是認為涉訟單位的真正預約買受人應是原告及第一被告，與此同時作為利害關係人的第一被告又明確向房屋局表示同意對有關單位的買賣公證書作出更正，讓原告取回有關單位的業權份額，這情況可導致於 2003 年簽訂的買賣合同產生變化。

3. 事實上，第一被告的意願明顯是贊同房屋局廢止該局於 2003 年所作的行政行為，並同時產生相關效力，以便在涉訟單位的業主名上加回原告的名字，讓她可以取回有關單位的業權份額。由此可見，房屋局於 2006 年廢止了該局於 2003 年以第一被告名義發出的

核准書，且該廢止行為具追溯效力，該措施導致第一被告與承批企業於 2003 年 10 月 22 日簽訂的買賣合同因欠缺繕立條件而未能符合第 13/93/M 號法令第 18 條第 9 款的規定，最終致使有關買賣無效（《民法典》第 273 條）。

裁判書製作法官

唐曉峰

澳門特別行政區中級法院合議庭裁判

卷宗編號：234/2015
(民事上訴卷宗)

日期：2015 年 11 月 26 日

上訴人：A (原告)

被上訴人：B (第一被告) 及 C 有限公司 (第二被告)

上訴標的：終局裁判

I. 概述

A，澳門居民（以下簡稱上訴人），因不服初級法院民事法庭作出之終局判決而向本中級法院提起平常上訴，並在上訴的陳述中提出以下結論：

1. 根據卷宗第 230 頁的在房屋發展合約制度下的建成房屋承諾合約【該承諾合約於 1996 年 11 月 23 日由上訴人、第一被告及第二被告共同簽署的】第二條 a) 規定：

2. 根據上訴人的證人 D(上訴人之兒子)在聽證時曾作以下證言：其表示上訴人曾向第一被告支付了首期，以及曾付款供樓(見聽證錄音，TRANSLATORS 2，RECORDED ON 2-APR-2014 AT 10.25.22 的 42:56-01:04:20)；及

3. 根據第一被告於 2000 年致予房屋局之函件(見卷宗第 23 頁)上稱其在當時仍欠銀行樓款金額為澳門幣貳萬陸仟餘元，即當時就該單位之銀行供款已總共支付了該單位之本金約澳門幣 62,585.30 元；

4. 可顯示出至少也應證實上訴人已支付了首期(澳門幣 38,510.70 元)及已供樓款(澳門幣 62,585.30 元)的一半，即應證實上訴人至少已支付了澳門幣 50,548.00 元，

5. 故調查基礎內容之第 4 條不獲得證實之，至少也應證實上訴人已支付了澳門幣

50,548.00 元。

6. 另外，根據卷宗第 85 頁由第一被告 B 於 2006 年 6 月 8 日寫給房屋局局長的信函中可知，其內第一被告寫明：「現 B 要求以朋友身份恢復及增加 A 在 XX 新邨 E 座四樓 BP 座為業主的名字，另要求重辦相關契約事宜」，

7. 及根據房屋局於 2006 年 6 月 15 日第 Inf.783/DAHP/DAH/2006 號報告書第 6 項，及該局於 2007 年 7 月 20 日第 Inf.161/DAJ/2007 號報告書第 5 項(見卷宗第 64 至 67 頁)：“A 於 5/6/2006 致函本局，其內容大致如下：購買費用每人支付一半，購房款已供完，(...)每年都有回澳探訪親友，每次均有入住該處住戶，亦有給錢供屋(...)”。

8. 可足以證實上訴人有支付涉訟單位之樓款，因此調查基礎內容第 4 條不應視為不獲證實。

9. 根據上訴人的證人 D(上訴人之兒子)在聽證時曾作以下證言：其表示上訴人雖然已去了美國，但一年會回澳門一次，均住在涉訟單位內；該證人亦講述涉訟單位最初之裝修是由證人作出，涉訟單位之傢俬及洗衣機都是由上訴人購買；而且該證人表示其曾經住在涉訟單位差不多一年；該證人亦表示於 2006 年上訴人返回上述單位後，開不了門才知道該單位的業權已沒有上訴人的名字，且只由第一被告一人以買受人身份簽契(見聽證錄音，TRANSLATORS 2，RECORDED ON 2-APR-2014 AT 10.25.22 的 42:56-01:04:20)；

10. 結合房屋局於 2006 年 6 月 15 日第 Inf.783/DAHP/DAH/2006 號報告書第 6 項，及該局於 2007 年 7 月 20 日第 Inf.161/DAJ/2007 號報告書第 5 項(見卷宗第 64 至 67 頁)：“A 於 5/6/2006 致函本局，其內容大致如下：購買費用每人支付一半，購房款已供完，在 2006 年 5 月 12 日她回澳時，B 拒絕讓其進入住所，並告知屋契上已沒有她的名字。信函中還述明自 1994 年 11 月 7 日移民美國，每年都有回澳探訪親友，每次均有入住該處住戶，亦有給錢供屋。故此，她請求本局調查此事，並在屋契上補回其名字”，可證實當時在 2006 年 5 月 12 日上訴人返回涉訟單位時被第一被告拒絕進入，此時才被告知屋契上已沒有她的名字”；

11. 且在第一被告的證人 E 所作的證言前後矛盾之情況下(見聽證錄音，TRANSLATORS 2，RECORDED ON 2-APR-2014 AT 10.25.22 的 01:29:42-01:43:05)，

12. 調查基礎內容第 5 及第 8 條之事實應被視為獲得證實。

13. 根據第 78 頁之發展居屋合約核准書可見房屋局最終指定之買受人中，亦包含上訴人，該核准書是由房屋局局長於 2006 年 6 月 22 日簽發，透過該核准書核准涉訟單位有關之移轉的承諾購買者為 B，A，售價跟之前兩份核准書相同，均為澳門幣壹拾貳萬捌仟叁佰陸拾玖元 (MOP128,369.00)；

14. 上述核准書的發出，是基於上訴人於 2006 年向房屋局申請加回其名字，即已認定事實「Em data não apurada de 2006, a Autora requereu ao Instituto de Habitação de Macau para voltar a fazer constar o seu nome na “escritura de compra e venda” relativamente a esta fracção.」(見卷宗第 271 背頁)，

15. 及基於第一被告於 2006 年 6 月 8 日親函房屋局要求房屋局在涉訟單位的業主名上加回原告的名字及重新辦理契約事宜，即已認定事實「於 2006 年 6 月 8 日第一被告向澳門房屋局表示，出於希望可獲得購買經濟房屋的機會，即使於原告已離異，仍於當年共同參加經濟房屋競投，並共同簽署了有關單位預約買賣合約，惟及後因處理脫期供款和訂立買賣公證書的事宜，才向房屋局申請刪除原告之合同地位，並同意對有關單位的買賣公證書作出更正，使原告得回有關單位的業權份額」(見卷宗第 270 頁及第 271 頁)。

16. 繼而，房屋局局長便於 2006 年 6 月 22 日發出上述針對涉訟單位之最後一份核准書(見卷宗第 78 頁)。

17. 房屋局發出上述針對涉訟單位之最後一份核准書可以體現出房屋局最終指定之經濟房屋買受人為第一被告及上訴人。

18. 房屋局出上述針對涉訟單位之最後一份核准書可以體現出房屋局最終指定之經濟房屋買受人為第一被告及上訴人。

19. 再者，卷宗第 79 至 80 頁的第 9 項記載著：「基於為糾正因 B 提供不確資料而造成的有瑕疵之行政決定，對 A 擁有的權利造成侵害，建議批准廢止 2003 年 6 月 27 日發出以 B 名義的核准書，重新以 B 及 A 的名義發出核准書，並知會承批企業協助更正 XX 新邨 E 座 4 樓 BP 座的買賣公證書。至於更正買賣公證書而引起的費用問題，以及津貼金額的分攤事宜，則由 B

及 A 協商處理」，該建議於 2006 年 6 月 19 日經上級作出批示同意了(見卷宗第 79 頁及第 69 頁第 8 項)。

20. 由此可見，2003 年 6 月 27 日發出以 B 名義的核准書已被房屋局廢止了，繼而該局於 2006 年 6 月 22 日才重新以 B 及 A 名義發出核准書(見卷宗第 78 頁)。

21. 既然房屋局已針對上述情況作出了糾正行為，亦廢止了 2003 年 6 月 27 日發出以 B 名義的核准書，可體現出房屋局恢復於 1996 年 11 月 11 日以第一被告及上訴人作為預約買受人而簽署的預約買賣合同，

22. 第一被告拒絕簽署已批准的更正公證書(更正為第一被告與上訴人作為買方)違反法律賦予房屋局的監管出售上指單位的決定的情況，同時亦違反了《第 13/93/M 號法令》第 16 條及第 18 條的規定。

23. 《第 13/93/M 號法令》第 4 條第 1 款規定：「在澳門永久居留之家團或無血緣關係之群體，均可求取根據本法規建造之房屋，而二者在本法規內，皆被稱為群體」。

24. 上述法令規定無血緣關係之群體亦可求取根據該法規建造之房屋，因此，上訴人與第一被告並非一定夫妻關係方可求取相關房屋。

25. 上訴人認為並非僅第一被告作為申請人，從卷宗第 105 頁之競投報名表上的聲明書中可見，該聲明書是由 B 及 A 二人共同於 1995 年 9 月 16 日作為群體代表簽名的，所以，競投人並非第一被告一人，而是上訴人及第一被告共同作為群體代表作出申請。

26. 卷宗第 66 頁的第 161/DAJ/2007 號報告書第 12 項第二段載明：「基於 B 與已離婚的妻子 A 於 1995 年仍以夫妻名義申請經濟房屋競投申請經屋，在申請表上兩人都是以群體代表提出申請，及於 23/11/1996 簽訂上述單位的買賣預約合同，兩人都是上述單位的預約買受人，然而，B 於 25/8/2000 提交申請要求刪除 A 預約買受人的資格。而有關申請亦獲得本局批准」。

27. 當時房屋局亦以 B 及 A 二人共同作為群體代表作出申請，由於均為群體代表，故不能僅以第一被告為申請人，而上訴人則為配偶作為申請，亦不能理解為若上訴人與第一被告在申請時婚姻關係已解銷，從而令上訴人作為群體代表之資格被取消；相反，上訴人與第一被告均為群體代表，其享有之權利應是相等的。

28. 此外，於 1996 年 11 月 11 日亦由 B 及 A 在卷宗第 21 頁的發展居屋合約中簽署令取津貼聲請書及在該合約上以承諾購買者之身份與第二被告共同簽署付款條款。

29. 並於 1996 年 11 月 23 日由第一被告 B 及上訴人 A 與第二被告簽署了《在房屋發展合約制度下的建成房屋承諾買賣合約》(見卷宗第 230 頁)，這充份顯示了有關涉訟單位的買受權益是由第一被告 B 及上訴人 A 共同擁有，否則不能需要第一被告 B 及上訴人 A 兩人共同簽名。

30. 更重要的是，基於第一被告於 2006 年 6 月 8 日親函房屋局要求房屋局在涉訟單位的業主名上加回原告的名字及重新辦理契約事宜【即已認定事實「於 2006 年 6 月 8 日第一被告向澳門房屋局表示，出於希望可獲得購買經濟房屋的機會，即使與原告已離異，仍於當年共同參加經濟房屋競投，並共同簽署了有關單位預約買賣合約，惟及後因處理脫期供款和訂立買賣公證書的事宜，才向房屋局申請刪除原告之合同地位，並同意對有關單位的買賣公證書作出更正，使原告得回有關位的業權份額」(見卷宗第 270 頁及第 271 頁)】可知，第一被告當時亦是表示是與上訴人共同參加經濟房屋的競投，而並非單一人競投，換句話說，是第一被告與上訴共同購買涉訟單位。

31. 由此可見，上訴人與第一被告在當時是共同作為預約買受人購買涉訟單位，故兩人的權利應是相等的，不能因在申請競投時夫妻關係已解銷而取消上訴人預約買受人的資格。

32. 即使認為僅第一被告一人作為競投涉訟單位之申請人，而上訴人作為家庭成員，即使其婚姻關係已解銷，但由於第 13/93/M 號法令第 4 條第 1 款規定：無血親關係之人亦可作為群體之人，故亦可將上訴人視為其群體成員，而不需除去上訴人之名字；

33. 第 13/93/M 號法令第 27 條第 6 款規定：「如證明預約買受人就第四條第五款、第六款、第七款所指之任何要件作虛假聲明，則澳門房屋局得在買賣公證書訂立前，撤銷由其發出之“認可書”(TERMO DE SANCIONAMENTO)及“核准書”(TERMO DE AUTORIZAO)」，在競投申請書上僅第一被告與上訴人的親屬關係一欄之資料有錯誤，並不屬於該法令第 4 條第 5 款、第 6 款及第 7 款的任何要件，故亦不可根據該法令第 27 條第 6 款之規定撤銷已發出之認可書，即不可按該條之規定除去上訴人的名字。

34. 在經上訴人及第一被告於 2006 年向房屋局反映後，房屋局於 2006 年 6 月 19 日廢止

了以 B 一人名義的核准書(見卷宗第 79 頁及第 80 頁第 9 點內容)，並決定重新以 B 及 A 二人名義發出核准書(見卷宗第 78 頁內容)，在通知各方當事人簽署更正涉案的買賣公證書後(見卷宗第 72 頁至第 77 頁內容)，第一被告拒絕到場簽署更正公證書之行為違反了第 13/93/M 號法令第 16 條及第 18 條規定預約買受人由房屋局指定及由房屋局控制房屋出售之規定。

35. 第一被告拒絕作出更正公證書之行為是不法侵犯了上訴人之權利，根據《民法典》第 477 條第 1 款之規定：因故意或過失不法侵犯他人權利或違反旨在保護他人利益之任何法律規定者，有義務就其侵犯或違反所造成之損害向受害人作出損害賠償。

36. 既然房屋局已於 2006 年 6 月 19 日廢止了以 B 一人名義的核准書，並決定重新以 B 及 A 二人名義發出核准書。

37. 該行政行為已確定，故涉訟單位之買賣公證書應被更正為由上訴人與第一被告共同作為買方。

38. 從已獲證實之事實及透過聽證而獲得證實之事實可知，於 1995 年及 1996 年開始，上訴人與第一被告是共同購買經濟房屋的，並於 1996 年 11 月 23 日，上訴人、第一被告與第二被告亦簽署了一份在房屋發展合作為已獲證實事實 A)所指之單位(位於沙梨頭林茂塘 PS3 地段 XX 新村 E 座 4 樓 BP 單位)之承諾購買者，第二被告承諾將已獲證實事實 A)所指之單位出售予上訴人及第一被告。(見調查基礎獲證實的第 1、第 2 及第 3 點內容或卷宗第 271 頁內容)，為此，換句話說，在法律上及事實上，上訴人及第一被告已共同地成為該單位之預約買受人。

39. 已獲證實之事實事宜 F 項“於 2006 年 6 月 8 日第一被告向澳門房屋局表示，出於希望可獲得購買經濟房屋的機會，即使與原告已離異，仍於當年共同參加經濟房屋競投、並共同簽署了有關單位預約買賣合約，惟及後因處理脫期供款和訂立買賣公證書的事宜，才向房屋局申請刪除原告之合同地位，並同意對有關單位的買賣公證書作出更正，使原告得回有關單位的業權份額”、調查基礎獲證實的第 6 點內容“Em 25 de Agosto de 2000, mediante o fundamentado a fls. 23 dos autos, o 1º Réu requereu ao Instituto de Habitação de Macau que a Autora deixasse de figurar como promitente compradora desta fracção”及調查基礎獲證實的第 9 點內容“Em data não apurada de 2006, a Autora requereu ao Instituto de Habitação de Macau para voltar a fazer constar o seu nome na

“escritura de compra e venda” relativamente a esta fracção”可知，第一被告在沒有得到原告之同意下，便私自向澳門房屋局要求將原同之名字在有關的預約出售合同中刪除，有關之情況亦可透過卷宗第 51 頁由第一被告親手寫信予澳門房屋局之內容(...因當時找尋不到 A 本人，所以沒有將刪除 A 為買受人之事實通知 A。...)上得到印證。

40. 第一被告的行為導致上訴人的所擁有的權益受損，尤其是失去在上述承諾買賣合約中二份之一預約買受權益。

41. 第一被告在上訴人沒有同意的情況下，申請將上訴人名字在有關的預約出售合同中刪除，這完全是因為第一被告的過錯行為而造成。

42. 根據《民法典》第 477 條第 1 款、第 558 條第 1 款及第 556 條、第 558 條及 794 條之規定。

43. 根據《民法典》第 1299 條及第 1300 條之規定，推定上訴人及第一被告對涉訟單位之權利是兩人所佔份額相同，即上訴人與第一被告的權利是相等的。

45. 第一被告在沒有得到上訴人的同意下，單方面向澳門房屋局提供不實及錯誤之資訊，而令到澳門房屋局相信了第一被告的申請內容，並於 2000 年 12 月 28 日通知第一被告已接納其申請取消原告作為購買上述單位之預約買受人資格。【向房屋局提供了不實之資料載於本卷宗第 23 頁、第 52 頁(與卷宗第 77 頁一樣)及第 54 頁與卷宗第 73 頁一樣)】

46. 第一被告亦知悉其向房屋局單方面申請取消原告作為購買已獲證實事實 A)所指之單位之預約買受人資格是錯誤的，故親自寫信予澳門房屋局局長要求恢復及增加原告作為已獲證實事實 A)所指之單位之業主的名字及重辦相關契約事宜【見載於卷宗第 51 頁(與卷宗第 85 頁一樣)由第一被告寫之信函內容】

47. 第一被告利用不實及錯誤之資訊作出上述之不法行為，以為自己取得不法之利益，

48. 第一被告之行為符合澳門民法典第 246 條第 1 款規定之欺詐之要件，當中規定意圖或明知會使人陷於錯誤或繼續陷於錯誤，而作出任何提議或使用任何手段者，視為欺詐。

49. 鑒於第一被告利用不實及錯誤之資訊作出上述之不法行為之瑕疵仍未終止，因為第一被告仍因為上述之瑕疵而取得上述單位，所以，原告仍有權按照澳門民法典第 280 條第 1 款之

規定撤銷第一被告的不法行為。

50. 按照澳門民法典第 282 條第 1 款規定，宣告法律行為無效及撤銷法律行為均具追溯效力，應將已受領之一切給付返還，不能將之返還時，則作等價返還。

51. 基於上述的理由依據，被上述的合議庭裁判違反了第 13/93/M 號法令第 16 條及第 18 條之規定、民法典第 246 條、第 477 條、第 556 條、第 558 條、第 794 條、第 1299 條及第 1300 條之規定。

上訴人最後請求本院裁定上訴理由成立，廢止原審法院所作之判決，宣告於 2003 年 10 月 22 日以公證書訂立之買賣合同無效或撤銷，判處註銷澳門物業登記局登錄編號為 74631G 號之物業轉移之確定性登記【該登錄記載著業權人第一被告 B 以購買取得標示第 XXXXX 號物業的 BP4 單位】，並判處第二被告與第一被告及上訴人（在第一被告及原告各自擁有二分之一所有權的情況下）簽訂買賣公證書；倘若上述任一理由不成立時，要求判處第一被告向上訴人賠償不少於澳門幣 1,390,500 元；倘若該請求也不成立時，則判處第一被告向上訴人返還澳門幣 64,184.50 元，連同由傳喚直至完全支付為止的法定利息。

被上訴人在收到上訴的陳述後僅第一被告適時作出答覆，請求本院裁定上訴人的上訴理由不成立。

*

已適時將卷宗送交兩位助審法官檢閱。

II. 理由說明

被訴裁判載有下列已證事實：

位於澳門 XXXXX 大馬路 XXX 號 XX 新村 (A、B、C、D、E 座)4 樓 BP 座，於澳門物業登局物業標示編號為 XXXXX(已確之事實

A)項)。

第一被告以個人名義與第二被告就 A)項所指的獨立單位於 2001 年 1 月 17 日以價格澳門幣\$128,369.00 元簽立了一份在房屋發展合約制度下的建成房屋承諾買賣合約(已確之事實 B)項)。

澳門房屋局於 2003 年 6 月 27 日對第一被告發出發展居屋合約核准書(已確之事實 C)項)。

於 2003 年 10 月 22 日第一被告以個人名義與第二被告就 A)項所指的獨立單位於司徒民義(Dr. António K. Dias Azedo)私人公證署以承諾買賣合約之價金簽立買賣公證書(已確之事實 D)項)。

透過澳門物業登記局，登錄編號為 74631G 號，第一被告被登錄為 A)項所指物業的所有人(已確之事實 E)項)。

於 2006 年 6 月 8 日第一被告向澳門房屋局表示，出於希望可獲得購買經濟房屋的機會，即使與原告已離異，仍於當年共同參加經濟房屋競投，並共同簽署了有關單位預約買賣合約，惟及後因處理脫期供款和訂立買賣公證書的事宜，才向房屋局申請刪除原告之合同地位，並同意對有關單位的買賣公證書作出更正，使原告得回有關單位的業權份額(已確之事實 F)項)。

於 2006 年 6 月 27 日，澳門房屋局局長通知第一被告，就其申請更正 XX 新邨四樓 BP 座單位業權人為 B(第一被告)及 A(原告)一事，已獲接納，及已通知發展商，謹請等候辦理更正買賣公證書之有關手續(已確之事實 G)項)。

第一被告獲通知須於 2007 年 3 月 29 日到司徒民義律師樓辦理更正上述單位的買賣公證書事宜，但第一被告並沒有於上述時間出現(已確之事實 H)項)。

原告透過不同之方式接觸第一被告要求第一被告到上述律師樓

辦理更正上述單位的買賣公證書事宜，但均被第一被告拒絕(已確之事實 I)項)。

原告與第一被告於 1995 年 9 月 16 日以夫妻名義參加 1995 年經濟房屋競投申請經濟房屋(調查基礎內容第 1 點)。

No dia 11 de Novembro de 1996, a Autora celebrou com o 1º Réu e o 2º Réu um “contrato de desenvolvimento para a habitação”, no qual mencionava que a Autora e o 1º Réu eram os promitentes-compradores da fracção autónoma indicada em A) dos factos assentes, e que o valor pela compra desta fracção era MOP\$128.369,00.(調查基礎內容第 2 點)

Em 23 de Novembro de 1996, a Autora, o 1º Réu e o 2º Réu celebraram um “contrato-promessa de compra e venda de habitação construída no regime de contrato de desenvolvimento para a habitação no qual a Autora e o 1º Réu eram os promitentes-compradores da fracção autónoma mencionada em A) dos factos assentes tendo o 2º Réu prometido vender esta fracção à Autora e ao 2º Réu.(調查基礎內容第 3 點)

Em 25 de Agosto de 2000, mediante o fundamentado a fls. 23 dos autos, o 1º Réu requereu ao Instituto de Habitação de Macau que a Autora deixasse de figurar como promitente compradora desta fracção.(調查基礎內容第 6 點)

No dia 28 de Dezembro de 2000, o Presidente do Instituto de Habitação de Macau notificou o 1º Réu de que foi aceite o seu pedido, deixando a Autora de figurar como proprietária da supracitada fracção mencionada em A) dos factos assentes.(調查基礎內容第 7 點)

Em data não apurada de 2006, a Autora requereu ao Instituto de

Habitação de Macau para voltar a fazer constar o seu nome na “escritura de compra e venda” relativamente a esta fracção.(調查基礎內容第 9 點)

O Presidente do Instituto de Habitação de Macau notificou o 2º Réu no dia 27 de Junho de 2006, referindo que A (Autora), anterior promitente-compradora, ficou lesada dos seus direitos em virtude dos elementos incorrectos fornecidos B (1º Réu), pelo que solicitou a colaboração do 2º Réu na rectificação da “escritura de compra e venda” feita no dia 22 de Outubro de 2003 no escritório do Dr. António J. Dias Azedo, ou seja, passando B (1º Réu) e a A (Autora) como proprietários da fracção em causa.(調查基礎內容第 10 點)

Em Março de 2007, a Autora foi comunicada de que precisava de comparecer ao escritório do Dr. António J. Dias Azedo no dia 29 de Março de 2007, pelas 15h00, para tratar dos assuntos inerentes à escritura de compra e venda desta fracção autónoma.(調查基礎內容第 11 點)

於 2007 年 3 月 29 日下午三時，原告準時到達上述律師樓以便辦理更正上述單位的買賣公證書(調查基礎內容第 12 點)。

Em 15 de Fevereiro de 2012, a fracção autónoma em causa valia aproximadamente HK\$1.200.000,00.(調查基礎內容第 13 點)

A fracção autónoma referida em A) dos factos assentes vale cerca de HK\$2.700.000,00.(調查基礎內容第 13 點 A)

透過前澳門普通管轄法院 1994 年 9 月 22 日作出的確定判決，原告與被告已解除婚姻關係(調查基礎內容第 14 點)。

*

現在讓我們就上訴人提出的問題逐一作出分析。

1) 針對事實事宜的裁判提出爭執

上訴人主張透過證人證言，載於卷宗內的文件證據及經庭審對調查基礎內容其他事實的認定，調查基礎內容第 4、5 及 8 條事實應獲得證實。

調查基礎內容第 4、5 及 8 條分別載有以下內容：

第 4 條 — 原告為履行作為二分之一承諾購買上述單位之買受人之責任，定時給錢予第一被告作為其供樓款之用，並已至少繳付了其應負之一半樓款予被告？

第 5 條 — 原告於其在澳門期間，均會在上述單位居住？

第 8 條 — 於 2006 年 5 月 12 日原告由外地返回澳門並準備進入確定事實 A)項所指的獨立單位居住時，第一被告拒絕讓原告進入該單位，並告知原告有關獨立單位之屋契上已沒有原告的名字？

經過庭審後，該等事實全部不獲證實。

眾所周知，法官對證據的評定享有自由心證（見《民事訴訟法典》第 558 的規定）。

中級法院第 322/2010 號上訴卷宗對於心證方面提出以下精闢觀點：

“除涉及法律規定具有法院必須採信約束力的證據外，法官應根據經驗法則和常理來評價證據的證明力以認定或否定待證事實。

此外，澳門現行的民事訴訟制度設定上訴機制的目的是讓有利害關係的當事人，以一審法院犯有程序上或實體上、事實或法律審判方面的錯誤為依據，請求上級法院介入以糾正一審法院因有錯誤而致不公的判決，藉此還當事人的一個公道。

申言之，如非一審法院犯錯，上訴法院欠缺正當性介入和取代一審法院改判。

誠然，單就事實問題而言，根據主導庭審的直接原則及言詞審理原則，原

審法院法官是親身直接調查和評價證據，以及在庭上會集訴訟當事人、證人和鑑定人等，經由言詞辯論後，才能認定事實以引為裁判的基礎，因此毫無疑問較上訴法院法官更有條件去評價證據以認定事實。”

另外，中級法院第 162/2013 號上訴卷宗同樣認為，“法官對證據的評定享有自由心證，上級法院只有在明顯的錯誤下才可推翻”。

由此可見，只有當一審法院在審查證據以認定事實時犯有錯誤，上訴法院方可廢止一審法院所作的事實裁判，取而代之自行重新評價相同的證據以改判事實問題。

而評價證據時可能出現的錯誤包括違反法定證據的規定或明顯違反經驗法則和常理。

針對本上訴案而言，原審法院所採納的證據，包括人證及書證，都不被法律定性為具約束力的法定證據，即是有關證據對認定受爭議的事實沒有完全證明力。

既然該等證據方法都不屬於具約束法院必須採信的法定證據，而是由法院根據《民事訴訟法典》第 558 條規定自由評價的證據，也就是說，法官可自由評價證人證言的可信性及有關文件內容或條款的真確性。

因此，再讓我們審查原審法院在審理事實事宜時有否違反經驗法則和常理。

針對調查基礎內容第 4 條，上訴人認為，既然已證明“原告連同第一被告於 1996 年 11 月 23 日與第二被告簽訂了在房屋發展合同制度下建成的房屋預約買賣合同”，應當認定上訴人於簽訂合同當日已支付了港幣 19,255.35 元。

上訴人還指其證人 D 在庭上作證時曾表示上訴人曾向第一被告支付了買樓的首期，以及付款供樓，雖然該名證人不能夠確定說出具

體款項的金額，但根據預約合同內的規定及其他卷宗的書證，可以推斷上訴人至少支付了首期（澳門幣 38,510.70 元）及已供樓款（澳門幣 62,585.30 元）的一半。

正如被上訴人在其陳述中所言，除了證人證言之外，上訴人並未能提供有關單位之任何紀錄或書證，以便證明其曾支付首期及付款供樓的事實。

另外，雖然調查基礎內容第 4 條被認定原告連同第一被告於 1996 年 11 月 23 日與第二被告簽訂了在房屋發展合同制度下建成的房屋預約買賣合同，但並不代表上訴人必然為此支付過該合同所記載的相關首期、價金或供樓款項。

我們認為，當簽署一份預約買賣合同，且預約買受人為數人時，我們並不可能知到實際上誰人支付了有關定金，因為合同內並不能夠反映出該情況，換言之，每名預約買受人可以各自支付有關樓宇的首期或價金，又可以由個別預約買受人獨力支付。

事實上，利害關係人如欲證明有關事實（已支付相關預約買賣的首期及部分價金），需要提出有力證據，單憑個別證人的證言，原審法院不一定要採信之，所以我們認為該事實不能獲得證實也無不當之處。

至於另外兩項事實，即調查基礎內容第 5 及第 8 條，上訴人認為其證人 D 的證言比第一被告的證人 E 的證言更為可信，前者清楚表示上訴人雖然已去了美國，但一年會回澳門一次，均住在涉訟單位內；該證人亦講述涉訟單位最初之裝修時由該證人作出，涉訟單位之家俬及洗衣機都是有上訴人購買；而且該證人表示其曾經住在涉訟單位差不多一年；該證人亦表示於 2006 年上訴人返回上述單位後，開不了門才知道該單位的業權已沒有上訴人的名字，且只由第一被告一

人以買受人身份簽契。

另外，再結合房屋局於 2006 年 6 月 15 日及 2007 年 7 月 20 日的報告書，上訴人認為調查基礎內容第 5 及第 8 條應獲得證實。

我們認為，上訴人所提到的兩份報告書，當中僅限於複述上訴人就事件向房屋局表達其個人立場，因此該等報告書本身針對上訴人所述的事實並不具有完全證明力，同樣得以由法官自由評價。

根據自由心證原則，法官在調查事實和評價證據證明力時，是按照一般經驗法則和常理決定採信與否由訴訟當事人提交的證據。

而原審法院的取態可以是採信或不採信證人的證言或其他不具完全證明力的證據方法。

針對本案而言，按經驗法則和常理，我們認為原審法院不採信個別證人證言及書證以認定調查基礎內容第 5 及 8 條事實的裁決並無不當之處。

事實上，原審法院在對事實事宜作出判斷時，已清楚說明其心證歷程，以下將轉述部分內容：

“O tribunal não deu como provados os factos constantes dos quesitos 4º, 5º e 8º da base instrutória porque não consta dos autos qualquer documento comprovativo do facto e porque as testemunhas da Autora que depuseram sobre o mesmo, respectivamente filho da Autora e amigo da Autora, não permitiram afastar as dúvidas que o tribunal teve acerca da alegada participação no pagamento do preço do imóvel e ocupação da fracção pela Autora.”

有見及此，基於未見原審法庭在審理事實事宜時出現錯誤，本院得裁定上訴人針對調查基礎內容第 4、5 及 8 條提出的爭辯理由不成立。

*

2) 是否存在違法第 13/93/M 號法令第 16 條及第 18 條的情況

我們先看看有關事情的始末：

1995 年 9 月 16 日，原告與第一被告聯名向當時的房屋司競投申請經屋；

1996 年 11 月 11 日，原告及第一被告與第二被告就涉訟單位簽訂了發展居屋合約，價金為澳門幣 128,369.00 元，合約規定原告與第一被告為預約買受人；

1996 年 11 月 23 日，原告及第一被告與第二被告簽訂了預約買賣合約；第二被告承諾將涉訟單位售予原告及第一被告；

2000 年 8 月 25 日，第一被告在原告不知悉的情況下獨自向房屋局申請取消原告作為涉訟單位的預約買受人資格；

2000 年 12 月 28 日，房屋局通知第一被告其申請已獲接納；

2001 年 1 月 17 日，第一被告遂以個人名義與第二被告就涉訟單位簽訂了一份新的在房屋發展合約制度下的建成房屋承諾買賣合約；

2003 年 6 月 27 日，房屋局向第一被告發出發展居屋合約核准書；

2003 年 10 月 22 日，第一被告以個人名義與第二被告就涉訟單位於私人公證署以預約買賣合約之價金簽立正式買賣公證書；

2003 年 11 月 26 日，第一被告以業權人身份登錄於澳門物業登記局；

2006 年 6 月 6 日，原告去信房屋局要求在有關買賣公證書上加回其名字；

2006 年 6 月 8 日，第一被告親函房屋局要求房屋局在涉訟單位

的業主名上加回原告的名字及重新辦理契約事宜;

2006 年 6 月 27 日，房屋局接納第一被告的申請，並且要求第二被告協助更正其與第一被告於 2003 年 10 月 22 日簽署的公證書，使業權人由第一被告變更為原告及第一被告;

2007 年 3 月，原告獲通知須於該月 29 日往司徒民義私人公證署辦理更正有關買賣公證書;

2007 年 3 月 29 日，原告按時到達私人公證署，唯第一被告缺席;其後更表示不會按房屋局的要求辦理相關更正手續。

*

原審法庭認為房屋局先後於 1996 年及 2000 年就涉案單位指定預約買受人，第一次被指定之人為原告及第一被告，第二次被指定之人則為第一被告一人，而第二被告作為房屋發展合同制度下的承批企業，沒有違反房屋局的指示將單位出售予非由房屋局指定之人士，認為不存在違反第 13/93/M 號法令第 16 條第 1 款的情況，因此不可以該依據要求宣告第一被告與第二被告於 2003 年 10 月 22 日簽訂的買賣合同無效。

上訴人則認為存在違反第 13/93/M 號法令第 16 條第 1 款的情況，表示在整個買賣經濟房屋之程序中，房屋局具有最終的決定權來指定誰人可以作為相關單位之預約買受人，而根據房屋局於 2006 年 6 月 22 日發出的最後一份核准書，該局最終指定之買受人為原告與第一被告（見卷宗第 78 頁），並廢止了於 2003 年 6 月 27 日以第一被告名義發出的核准書，認為涉訟案單位的真正預約買受人應是原告及第一被告，所以主張第一被告拒絕簽署更正公證書的行為有違法律賦予房屋局對出售經濟房屋應有的監管，因該局有權決定向誰人出售上指單位。

哪方有道理？

根據第 13/93/M 號法令第 16 條第 1 款的規定，“買賣預約合同僅在建築工程開始後由承批企業訂立，而預約買受人僅得由澳門房屋局指定”。

由此可見，對於房屋發展合同制度下建成的房屋所訂立的預約買賣合同，預約買受人必須由房屋局指定。

儘管房屋局先後於 1996 年及 2000 年就涉訟單位指定預約買受人，第一次被指定之人為原告及第一被告，第二次被指定之人則為第一被告一人，但可見第二被告當時作為房屋發展合同制度下的承批企業，完全是按照房屋局的指示製作預約合同及將單位出售予相關人士，從來沒有違反房屋局的指示將單位出售予非由房屋局指定之人士，有關情況沒有違反第 13/93/M 號法令第 16 條第 1 款的規定，因此我們認為並不可以該依據要求宣告第一被告與第二被告於 2003 年 10 月 22 日簽訂的買賣合同無效。

然而，房屋局於 2006 年 6 月 22 日發出的最後一份核准書，最終確實指定買受人為原告與第一被告（見卷宗第 78 頁），並廢止了於 2003 年 6 月 27 日以第一被告名義發出的核准書，理由是認為涉訟單位的真正預約買受人應是原告及第一被告，但該行政行為是否足以導致第一被告與第二被告於 2003 年 10 月 22 日簽訂的買賣合同無效或可撤銷？

為解決有關問題，我們可先從《行政程序法典》入手。

《行政程序法典》第 127 條規定“行政行為之廢止，得由有權限之機關主動為之，或應利害關係人請求，藉聲明異議或行政上訴為之。”

根據卷宗的資料顯示，房屋局是基於為糾正因第一被告提供不

確資料而造成的有瑕疵之行政決定，繼而廢止 2003 年 6 月 27 日以第一被告名義發出的核准書，並於 2006 年 6 月 22 日重新以原告及第一被告的名義發出核准書，並知會承批企業協助更正有關單位的買賣公證書。

我們認為，倘若第一被告真的曾經提供不確資料繼而導致行政當局作出有瑕疵的決定，行政當局亦不可能廢止 2003 年 6 月 27 日的行政行為，理由是根據《行政程序法典》第 130 條的規定，如欲以行政行為之非有效作為依據廢止該行為，僅在可提起有關司法上訴之期間內，或在司法上訴所針對之實體作出答覆前為之。

然而，行政當局沒有適時作出廢止行為，因此房屋局並不可以在 2006 年以有關行為存在非有效性為由廢止一個在 2003 年作出的行政行為。

但另外有一點值得注意，就是根據已證事實顯示，於 2006 年 6 月 8 日第一被告向房屋局表示，出於希望可獲得購買經濟房屋的機會，即使與原告已離異，仍於當年共同參加經濟房屋競投，並共同簽署了有關單位預約買賣合約，惟及後因處理脫期供款和訂立買賣公證書的事宜，才向房屋局申請刪除原告之合同地位，並同意對有關單位的買賣公證書作出更正，使原告得回有關單位的業權份額。

房屋局經審批後，批准第一被告的申請，於 2006 年 6 月 22 日發出新的核准書，指定涉訟單位的預約買受人為原告及第一被告，並通知第一被告等候辦理更正買賣公證書之手續。

《行政程序法典》第 129 條有以下規定：

“一、除下列情況外，有效之行政行為可自由廢止：

a) (...)

b) 行政行為係設定權利或受法律保護之利益者；

c) (...)

二、然而，在下列情況下，可廢止設定權利或受法律保護利益之行為：

a) (...)

b) 所有利害關係人贊同廢止該行為，且該行為不涉及不可處分之權利或利益。” — 下劃綫由我們附加

Lino José Baptista Rodrigues Ribeiro 及 José Cândido de Pinho 在其著作“Código do Procedimento Administrativo de Macau”中提到以下精闢見解¹：

“O CPA seguiu a posição doutrinal de Robin de Andrade, considerando que os actos constitutivos de direitos podem ser revogados pela concordância dos interessados. A declaração de concordância implica uma renúncia às vantagens ou direitos resultantes do acto. A protecção da confiança e o respeito pelos direitos adquiridos que fundamentam a irrevogabilidade dos actos constitutivos de direitos deixam de ter qualquer sentido se são os próprios interessados a renunciarem aos benefícios que deles resultam (princípio volenti non injuria).”

另外，再根據《行政程序法典》第 133 條第 3 款 b 項的規定，如所有利害關係人明確表示贊同該廢止具有追溯效力，且該追溯效力並不牽涉不可處分之權利或利益，則作出廢止行為者得在該行為內賦予該廢止追溯效力。

在本個案中，原告先於 2006 年去信房屋局要求在涉訟單位的業主名上加回她的名字及重新辦理契約的事宜。

¹ Lino José Baptista Rodrigues Ribeiro 及 José Cândido de Pinho, Código do Procedimento Administrativo de Macau, Fundação Macau - SAEP, 第 755 及 756 頁

而第一被告方面，雖然已於 2003 年 10 月與第二被告（承批企業）簽立買賣公證書，但前者於 2006 年 6 月 8 日又明確向房屋局表示同意對有關單位的買賣公證書作出更正，讓原告取回有關單位的業權份額。

由此可見，第一被告當時的意願明顯是贊同房屋局廢止該局於 2003 年所作的行政行為，並同時產生相關效力，以便在涉訟單位的業主名上加回原告的名字，讓她可以取回有關單位的業權份額。

基於第一被告作為利害關係人贊同房屋局廢止該局於 2003 年所作的行政行為，且該行為不涉及不可處分之權利或利益，房屋局於 2006 年 6 月 22 日發出新的核准書，並指定原告及第一被告為預約買受人的做法並無不妥。

正如上面提到，根據第 13/93/M 號法令第 16 條第 1 款的規定，在房屋發展合同制度下建成的房屋所訂立的預約買賣合同，預約買受人必須由房屋局指定。

另外，該法令第 18 條第 9 款還規定，在購買者未呈交核准書時，公證員不得繕立有關之房屋買賣公證書。

針對本個案而言，由於房屋局於 2006 年 6 月廢止了該局於 2003 年 6 月 27 日以第一被告名義發出的核准書，且該廢止行為具追溯效力，因此導致第一被告與第二被告（承批企業）於 2003 年 10 月 22 日簽訂的買賣合同欠缺繕立條件。

換句話說，公證員必須以房屋局發出的核准書為基礎繕立有關經濟房屋之買賣公證書，儘管於 2003 年 10 月 22 日簽訂買賣公證書時有關情況符合法律規定，但由於其後該買賣公證書所依據的核准書被宣告廢止且該廢止行為具追溯效力，導致未能符合第 13/93/M 號法令第 18 條第 9 款的規定，致使有關買賣無效（《民法典》第 273 條）。

基於此，得註銷該單位於物業登記局登錄標號為 74631G 號之確定性登記。

另外，已證事實亦顯示第一被告已適時獲通知其提出的申請（要求更正有關單位的業權人為原告及第一被告）被房屋局接納，該部門隨後再聯繫第二被告要求協助辦理更正買賣公證書之手續。

第一被告及原告均獲通知須於 2007 年 3 月 29 日到律師樓辦理公證書之事宜，原告準時到達，但第一被告沒有出現。

原告再透過不同的方式接觸第一被告要求他到律師樓辦理有關手續，但均被第一被告拒絕。

誠然，基於房屋局重新以原告及第一被告的名義發出核准書，後者作為預約買受人之一，有責任配合原告辦理有關買賣公證書，以便履行於 1996 年 11 月 11 日由原告及第一被告與第二被告簽立的房屋發展合同，以及於 1996 年 11 月 23 日由原告及第一被告與第二被告簽署的在房屋發展合同制度下建成的房屋預約買賣合同。

有見及此，現判處第二被告及第一被告須配合原告簽訂買賣公證書（第一被告及原告各自擁有二分之一所有權），以便履行上指由原告及第一被告與第二被告簽署之預約買賣合同。

III. 決定

綜上所述，本院合議庭裁定上訴人即原告 A 提起的上訴理由成立，宣告第一被告 B 與第二被告 C 有限公司於 2003 年 10 月 22 日以公證書訂立之買賣合同無效，繼而註銷澳門物業登記局登錄編號為 74631G 號之確定性登記（該登錄記載著第一被告 B 以購買取得標示第 XXXXX 號物業的 BP4 單位）。

另外，再判處第二被告 C 有限公司及第一被告 B 須配合原告 A

簽訂買賣公證書（原告 A 及第一被告 B 各自擁有二分之一所有權）。

一審及二審的訴訟費用由被告負擔。

根據《民事訴訟法典》第 376 條第 3 款的規定，考慮兩名被告在訴訟中的參與程度，訂定第一被告及第二被告分別承擔 9/10 及 1/10 之訴訟費用，但不妨礙其享有之司法援助。

訂定第一被告之司法援助服務費為澳門幣\$3,000 元，由終審法院院長辦公室負擔。

登錄及作出通知。

澳門特別行政區，2015 年 11 月 26 日

唐曉峰

賴健雄

趙約翰