

卷宗編號：88/13-SE

\*

判決書

\*

甲，詳細身份資料載於卷宗內(以下簡稱聲請人)，就房屋局局長(以下簡稱被聲請實體)於 2013 年 8 月 7 日作出解除聲請人的租賃合同之決定，向本院提出中止行政行為效力之保存程序，要求中止解除聲請人租賃合同之行政行為的效力，理由是執行有關決定將對其造成難以彌補的損失，且有關司法上訴不存在被初端駁回及顯然屬違法之情況。

\*

被聲請實體提交答辯，認為執行被聲請行為沒有對聲請人造成難以彌補之損失，且中止將嚴重侵害該行為在具體情況下所謀求之公共利益，要求判處聲請人之請求不成立。

\*

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) 項之要件，建議不批准有關聲請(見卷宗第 22 頁至第 23 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之資料，本院認定以下對案件審理屬重要的事實：

於 2012 年 8 月 6 日，聲請人與房屋局簽訂社會房屋租賃合同，承租位於[地址]單位，家團成員包括聲請人及其兒子乙(見附卷第 10 頁至第 11 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 4 月 22 日，房屋局人員接獲電話投訴，指[地址]之租戶將單車放在公共走廊，同時該單位有很多人出入，懷疑有非合同人士居住(見附卷第 7 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 4 月 24 日，房屋局人員前往上述單位巡查並制作筆錄，當中指出聲請人表示其女兒已在該社會房屋合同刪除名字，但在其女兒獲批購買經濟房屋前，其女兒與丈夫及孫兒均居於該社會房屋單位，而其兒子乙則在外租屋多年(見附卷第 8 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 7 月 1 日，房屋局人員指出因聲請人涉嫌違反第 25/2009 號行政法規第 11 條第 1 款 6) 項及 10) 項之規定，建議通知聲請人就其違規行為提交書面解釋並獲批准(見附卷第 1 頁背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 7 月 9 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“允許非租賃合同內載明的人士居住”及“家團成員不在該房屋超過 45 日沒有在 5 日內告知房屋局”的原因，並可提交一切人證、物證、書證或其他證據方式(見附卷第 12 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 7 月 24 日，聲請人就上述事宜向房屋局提交書面解釋(見附卷第 13 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 8 月 7 日，被聲請實體作出批示，同意編號：XXXX/DAJ/2013 報告書之內容，基於聲請人確實允許租賃合同內未載明的人士逗留於承租的房屋內，其行為違反了第 25/2009 號行政法規第 11 條第 1 款 6)項的規定，雖然聲請人提交了書面答辯，但其所解釋的理由被視為不成立，故決定解除房屋局與聲請人簽訂之關於[地址]的租賃合同(見附卷第 14 頁至第 17 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 8 月 12 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執遷，同時指出聲請人可於指定期限內向房屋局局長提出聲明異議，或向行政法院提起司法上訴(見附卷第 18 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 8 月 29 日，聲請人針對上述決定向房屋局局長提出聲明異議(見附卷第 19 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 8 月 30 日，聲請人向司法援助委員會申請司法援助(見附卷第 33 頁)。

於 2013 年 9 月 10 日，被聲請實體作出批示，同意編號：XXXX/DAJ/2013 報告書之內容，由於聲請人在聲明異議中所提出的理由不成立，故決定駁回其提出的聲明異議，並維持解除聲請人租賃合同的決定(見附卷第 25 頁至第 30 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 9 月 11 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必須於 2013 年 9 月 14 日前搬離上述單位，否則將會被強制執行執遷，同時指出聲請人可自收到通知之日起計 30 日內，向行政法院提起司法上訴(見附卷第 24 頁及其背頁，有

關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 10 月 28 日，聲請人之委任訴訟代理人向本院提起本中止行政行為效力之保存程序。

\*

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

《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，被聲請中止效力之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之預先執行權，以確保行政活動之持續性及有效性。

本案中，被聲請實體解除聲請人的社會房屋租賃合同，毫無疑問，有關決定符合《行政訴訟法典》第 120 條 a) 項的規定，具有積極內容。

接著，本院須分析聲請人的請求是否完全符合《行政訴訟法典》第 121 條規定之中止效力的要件。

在聲請狀中，聲請人主張其將近六十歲，無業且沒有任何收入，需依賴兒子作為家庭經濟支柱，以支撐日常開支；與其同住之兒子的職業為賭場荷官，每月薪金 13,000 澳門元用以支付日常生活之必需開支，包括租金、水電費、電話費、石油氣費、煮食費、交通費及日用品等，加上聲請人患有糖尿病和心率不正等疾病，必須定期覆診和服用藥物，以及前往中國內地診治，表示二人扣除開支後的收入僅足以應付租住社會房屋的生活，根本沒有經濟能力租住私人市場上之房屋。

可以預見，執行房屋局局長之批示意味著聲請人家團即時面對住屋問題，按聲請人聲稱的家團總收入、支出及可支配收入，以及現今租賃物業市場上的價格，聲請人找到如同涉案租賃單位之合適居住地方確實有點困難，且難免對家庭之經濟狀況構成一定的負擔。然而，這並不構成其在司法上訴中所維護的利益產生難以彌補之損失，倘若聲請人在司法上訴中獲得勝訴，且其家團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，卷宗不僅欠缺資料證明聲請人之身體狀況，聲請人亦沒有具體說明執行被聲請行為如何導致其健康受到影響及引致病情惡化，因此，本院認為聲請人之情況並不符合《行政訴訟法典》第 121 條第 1 款 a) 項之要件。

考慮聲請人之情況並不符合《行政訴訟法典》第 121 條第 1 款 a) 項之要件，且被聲請行為並不屬紀律處分性質之行為，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 款規定之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局長於 2013 年 8 月 7 日作出解除聲請人的租賃合同之決定效力之請求，因不符合法律規定的要件。

因聲請人司法援助之請求已獲批准，無需支付訴訟費用。

登錄本判決及依法作出通知。

\*

2013年11月12日

法官

梁小娟