

上訴案件編號： 317/2013

合議庭裁判日期： 二零一四年六月十二日

主題：

經濟房屋法

不動產所有人

繼承權所有人

裁判書內容摘要：

1. 在共同擁有的遺產未分割前，全部繼承人僅是對遺產的全部享有一定想像份額，只有在分割後方可成為組成遺產的某一或某些特定物的所有人或共同所有人。
2. 僅對遺產享有一定想像份額的繼承人，即使有關遺產包含有作居住用途的不動產，也不屬第 10/2011 號法律第十四條第三款一項所指的不動產所有人。

裁判書製作法官

賴健雄

澳門特別行政區中級法院
行政司法上訴卷宗第 317/2013
合議庭裁判

一、序

A，身份資料詳見於本卷宗，就澳門房屋局局長在第 85/DAJ/2012 號建議書所作的批示，決定駁回訴願，並維持於 2012 年 2 月 9 日在第 349/DAHP/DAH/2012 號報告書作出的除名決定，向行政法院提起司法上訴。

行政法院於二零一三年二月一日就上訴作出以下判決，裁定撤銷被訴行為：

1) 案件敘述：

A(下稱“上訴人”)，女，持編號 XXX 之澳門居民身份證，居於澳門渡船巷 12 號永寶大廈 XX 樓 A，就房屋局局長於編號 85/DAJ/2012 建議書上作出將上訴人之經濟房屋申請表從總輪候名單中除名的決定，向本院提起司法上訴，要求將該決定撤銷。

*

上訴人的理據載於卷宗第 2 至 6 頁的起訴狀內，當中的事實及法律理由在此視為完全轉錄。

*

被訴實體作出答辯，認為上訴人提起上訴所援引的法理依據不成立，應駁回上訴人之請求。

*

經適當通知後，雙方均無提交非強制性陳述。

*

檢察院認為本司法上訴理由不成立。

*

2) 訴訟前提：

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、上訴人具正當性。

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。

3) 事實部份：

根據卷宗及行政卷宗資料，本院認定以下對案件審判屬重要的事實：

- A. 2005 年 6 月 10 日，上訴人向房屋局遞交房屋發展合同競投報名表，申請表編號為 0107530(見行政卷宗第 1 頁及其附頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- B. 2012 年 1 月 16 日，房屋局公共房屋事務廳廳長在編號 0129/DAHP/DAH/2012 報告書上作出同意批示，因發現經屋申請表編號 107530 的家團代表 — 即上訴人 — 為本澳居住用途的獨立單位的所有人，故同意對其開展書面聽證程序(見行政卷宗第 22 至 23 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- C. 2012 年 1 月 27 日，上訴人接獲房屋局編號 1201110095/DAH 公函，知悉房屋局通知其就上述事實提交書面解釋(見行政卷宗第 24 至 25 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- D. 2012 年 2 月 3 日，上訴人向房屋局作出申辯，內容如下(見行政卷宗第 35 頁，有關內容在此視為完全轉錄)：

“本人於 2012 年 1 月 27 日接獲 貴局通知(信函編號：1201110095/DAH)，就 貴局之

所指，本人因擁有作居住用途之房屋，因而被取消申請購買經濟房屋的資格一事作出以下申辯：

自 2005 年入表申請購買經濟房屋至今，本人未曾購買任何房產，而現時本人所擁有的居住房屋是繼承父親遺產所得，而且業權之取得是因為遺產法的自動繼承，並且只佔業權的百分之十，其餘百分之九十的業權，則分別由母親及四位兄弟姊妹所繼承。並非本人單獨擁有之物業，此乃共同遺產，根本不會作為買賣用途。

繼承所得的單位，是本人現與母親及姊姊一家三口一直共同居住的；極為擠逼，該單位是兩房一廳間格，座落於舊區，樓齡亦已超過三十年。欣聞澳門政府加快興建經濟房屋，心想能藉著購買經濟房屋以改善現有的居住環境，怎料卻收到 貴局的通知，告知本人申請購買經屋資格已被取消，突聞此噩耗，十分失望。

雖然近年本澳經濟繁榮，居民收入有所增加，但同時亦不斷把通脹推高，百物騰貴，特別是樓宇價格，已上漲到非一般市民大眾所能得負擔的，加上本人年事已高，單靠收入根本不能夠購買現時的私人樓宇，改善生活環境。政府的經濟房屋政策就是給居民可以有能力去購買房屋改善生活，本人也並非違反申請的資格而購入私人物業，在法律上亦非擁有該單位之全權或售賣權之全部。故請 貴局能就本人之情況把該申請重新納入在案。”

- E. 2012 年 2 月 9 日，房屋局公共房屋事務廳廳長在編號 0349/DAHP/DAH/2012 報告書上作出同意批示，決定將上訴人編號 107530 的經濟房屋申請表從總輪候名單中除名，以及其可自收到本公函之日起計 30 日內向房屋局局長提起必要訴願(見行政卷宗第 36 至 38 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- F. 2012 年 2 月 24 日，上訴人接獲房屋局編號 1202080096/DAH 公函，知悉上述決定(見行政卷宗第 39 至 40 頁)。
- G. 2012 年 3 月 8 日，上訴人向房屋局局長提起必要訴願，尤其指出(見行政卷宗第 64 頁，有關內容在此視為完全轉錄)：

“.....

本人從未購買任何房產，而現時所擁有的居住房屋是繼承父親遺產所得，而且業權之取得是因為遺產法的自動繼承，並且只佔業權的百分之十，其餘百分之九十的業權，則分別由母親及四位兄弟姊妹所繼承。並非本人單獨擁有之物業，此乃共同遺產，而且是與母親及姊姊一家三口一直共同居住，根本不會作為買賣用途。

本人一直希望能購置房屋，以改善現時頗為擠逼的居住環境。唯本澳現時的樓宇價

格，非一般居民所能負擔，以本人現時的收入，根本無能力購置私人樓宇。現因繼承父親遺產而喪失購買政府經濟房屋資格而被除名，甚感無奈。政府的經濟房屋政策是給居民可以有能力去購買房屋改善生活，本人也並非違反申請的資格而購入私人物業，在法律上亦非擁有該單位之全權或售賣權之全部。懇請 局長能就本人之情況把該申請重新納入在案。”

H. 2012 年 3 月 28 日，房屋局人員作成編號 0085/DAJ/2012 報告書，內容如下(見行政卷宗第 65 至 72 頁，有關內容在此視為完全轉錄)：

“根據 2012 年 3 月 12 日的第 IH*99001205128*號函件上級批示，關於跟進經濟房屋競投人 A(報名表編號：107530)致函給本局局長提出必要訴願一事，經研究後，報告如下：

一、基本情況：

1、2005 年經濟房屋申請競投人 A(身份証編號：XXX)，一人家團(報名表編號：107530)，現時氹仔區排序 T2：1890，由於氹仔 TN27---T2 經屋輪候已到，故須重新審核其申請資格。

2、查核當事人於 2010 年 6 月 22 日透過繼承取得住宅用途的獨立單位，位於澳門渡船巷 12 號永寶大廈 XX 樓 D 座，物業登記局標示編號：XXX，據物業登記局的電腦資料顯示，現時 A 擁有該單位的業權。

3、基於上述經濟房屋申請表家團代表為屬澳門特別行政區居住用途的都市房地產、獨立單位或土地的預約買受人或所有人，按第 10/2011 號法律第 60 條第 5 款(1)項及第 14 條第 3 款(1)項的規定，有關人士不得申請取得單位。

4、基此，根據上級於 2012 年 1 月 16 日在第 129/DAHP/DAH/2012 號報告書的批示，同意建議開展書面聽證程序及通過第 1201110095/DAH 號公函通知有關申請人。根據郵政局回執顯示，聽證通知公函已於 2012 年 1 月 27 日被簽收。

5、本局於 2012 年 2 月 3 日收到當事人的書面解釋，主要內容是解釋其獲得業權是因為繼承的原因，且並未獲得全部業權，僅獲的部分，同時現時本澳樓價高漲，使當事人買不到私人樓宇，故此請求本局考慮不要取消其申請購買經濟房屋資格，重新接納其申請。

6、鑒於當事人擁有澳門特別行政區居住用途的獨立單位之業權，根據第 10/2011 號法律第 60 條第 5 款(1)項及第 14 條第 3 款(1)項的規定，當事人不得申請取得單位。故此，DAH 根據經第 25/2002 號行政法規修改的 6 月 26 日第 26/95/M 號法令核准的《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》第 16 條第 2 款的規定，透過第

349/DAHP/DAH/2012 號報告書建議將 A 經濟房屋申請表編號 107530 從輪候名單中除名；

7、2012 年 2 月 9 日，DAHP 廳長同意了該建議，並於當日簽署了通知除名決定公函(公函編號：1202080096/DAH)，在此公函中，告知了當事人相關的行政救濟途徑，即根據第 32/IH/2011 號批示第 3 款及《行政程序法典》第 155 條的規定，自收到該公函之日起計 30 日內，可向房屋局局長提起必要訴願。

(以上事實摘錄於第 349/DAHP/DAH/2012 號報告書，具體詳見該報告書)

8、2012 年 2 月 24 日當事人收上述公函，於 2012 年 3 月 8 日，就上述決定向有權限受理必要訴願之機關－房屋局局長遞交了信函，附編號 1202080096/DHA 號公函副本一份。

9、在有權限受理訴願機關受理該訴願前，根據《行政程序法典》第 158 條、第 159 條第 1 款規定“在作出上條所指通知後，或如無須作出通知，則在提起訴願後，為期十五日之期間即開始進行，而在該期間內，作出被訴願所針對之行爲者應就該訴願表明意見，並將該訴願移送有權限對此作審理之機關，且將送交卷宗一事通知訴願人”，作出被訴願所針對之行爲的機關須對該訴願表明意見，故此，該機關在 2012 年 3 月 14 日(在提起當事人提起訴願的 15 日內)對當事人的訴願表明了意見，維持被訴願所針對的行爲，並於 2012 年 3 月 15 日將該訴願移交給有權限受理訴願機關予以審理，本處根據第 24/2005 號行政法規第 15 條規定作為有權限受理訴願機關之輔助部門協助處理相關法律問題，故此對訴願審查分析並給出相關意見予受理機關以便其決定。

二、已證事實：

10、根據 DAH 所提交的文件及當事人之卷宗及當事人在訴願中所陳述的事實，已證實的事實如下：

10.1 經濟房屋競投人 A(身份証編號：XXX)，1964 年 9 月 29 日出生，於 2005 年 5 月 30 日參加經濟房屋競投，申請表編號為 0107530；(見卷宗第 15-17 頁)

10.2 當事人於 2010 年 6 月 22 日透過繼承取得住宅用途的獨立單位，位於澳門渡船巷 12 號永寶大廈 XX 樓 D 座，物業登記局標示編號：XXX，據物業登記局的電腦資料顯示，現時 A 擁有該單位的業權。(見卷宗第 13 頁)

10.3 因當事人擁有澳門特別行政區居住用途的獨立單位之業權，基此，根據上級於 2012 年 1 月 16 日在第 129/DAHP/DAH/2012 號報告書的批示，同意建議開展書面聽證程序及通過第 1201110095/DAH 號公函通知有關申請人。根據郵政局回執顯示，聽證

通知公函已於 2012 年 1 月 27 日被簽收；(見卷宗第 7--8 頁)

10.4 本局於 2012 年 2 月 3 日收到當事人的書面解釋，主要內容是解釋其獲得業權是因為繼承的原因，且並未獲得全部業權，僅獲的部分，同時現時本澳樓价高漲，使當事人買不到私人樓宇，故此請求本局考慮不要取消其申請購買經濟房屋資格，重新接納其申請；(見卷宗第 6 頁)

10.5 由於當事人擁有澳門特別行政區居住用途的獨立單位之業權，根據第 10/2011 號法律第 60 條第 5 款(1)項及第 14 條第 3 款(1)項的規定，當事人不得申請取得單位。故此，DAH 根據經第 25/2002 號行政法規修改的 6 月 26 日第 26/95/M 號法令核准的《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》第 16 條第 2 款的規定，透過第 349/DAHP/DAH/2012 號報告書建議將 A 經濟房屋申請表編號 107530 從輪候名單中除名；(見卷宗第 4--5 頁)

10.6 2012 年 2 月 9 日， DAHP 廳長同意了該建議，並於 2012 年 2 月 9 日簽署了通知除名決定公函(公函編號：1202080096/DAH)，在此公函中，告知了當事人相關的行政救濟途徑，即根據第 32/IH/2011 號批示第 3 款及《行政程序法典》第 155 條的規定，自收到該公函之日起計 30 日內，可向房屋局局長提起必要訴願；(見卷宗第 2 頁)

10.7 當事人收到上述公函後，於 2012 年 3 月 8 日就上述決定提交了必要訴願。(見卷宗第 1、3 頁)

10.8 根據該當事人提出訴願的函件內容，作出被訴願所針對之行爲的機關在 2012 年 3 月 14 日(在提起當事人提起訴願的 15 日內)根據《行政程序法典》第 158 條、第 159 條第 1 款規定對於當事人的訴願表明了意見，維持被訴願所針對的行爲。(見卷宗第 1 頁)

三、當事人提出的訴願：

11、當事人於 2012 年 3 月 8 日，就上述決定向有權限受理必要訴願之機關－房屋局局長提出訴願，其主要內容如下：

11.1 該必要訴願的主要內容是當事人從未購買任何房產，而現時所擁有的居住房屋是繼承父親遺產所得，而且業權之取得是因為遺產法的自動繼成，並且只佔業權的百分之十，其餘百分之九十的業權，則分別由母親及 4 位兄弟姊妹繼承。並非當事人單獨擁有，此乃共同遺產，而且是與母親及姊妹一家三口一直共同居住，根本不會作為買賣用途。

11.2 本人一直希望能購買房屋，以改善現時頗為擠逼的居住環境。現本澳房價居高，非一般居民所能承擔，以現時當事人收入，根本無力購置。現因繼承父親遺產而喪失

購買政府經濟房屋資格而被除名，甚感無奈。

11.3 當事人認為政府的經濟房屋政策是給居民可以有能力購買房屋改善生活，當事人並非違反申請的資格而購入私人物業，在法律上並非擁有該單位之全權或售賣權之全部。懇請本局能就當事人之情況把該申請重新納入在案。

12、根據 10 月 11 日第 57/99/M 號法令核准之《行政程序法典》第 155 條第 1 款“如法律未另定期間，則提起必要訴願之期間為三十日”、第 156 條第 1 款“提起訴願須以申請書為之，而訴願人應在該申請書內陳述訴願之所有依據，並得將其認為適當之文件附於該申請書。”、第 2 款“訴願須向作出行為者之最高上級提出，但作出決定之權限已授予或轉授予另一機關者除外”，以及第 160 條的規定，需審查當事人提出的訴願是否符合受理的情況：

12.1 對於該當事人所提出的必要訴願進行審核，該當事人為行政決定所針對的行政相對人，故具有正當性；

12.2 在提出訴願時間方面，當事人於 2012 年 2 月 24 日收到本局於 2012 年 2 月 9 日發出的除名決定公函(公函編號：1202080096/DAH)，後於 2012 年 3 月 8 日提交訴願，可見當事人是在指定時間(收到公函的 30 日內)提出訴願；

12.3 至於受理訴願機關是否可以受理？根據第 10/2011 號法律第 60 條第 5 款規定，該當事人 2003 年的申請之審查適用 6 月 26 日第 26/95/M 號法令的規定，同時根據該法律第 7 條第 3 款規定，對於該當事人的申請的監督屬於房屋局職權範圍內，即房屋局可以對其申請除名，根據第 24/2005 號行政法規《房屋局的組織及運作》第 5 條，房屋局由局長代表，並行使獲授予或轉授予以及法律賦予的職權，而透過刊登於 2011 年 8 月 10 日第 32 期《澳門特別行政區公報》第 2 組第 32/IIH/2011 號批示第 1 款(第 11)項將有關權限轉授予公共房屋事務廳廳長，因此根據同一批示第 3 款，房屋局局長為具權限審理必要訴願的機關；

12.4 而當事人所提出的訴願所針對的行為為除名的決定，故此對該訴願可予以受理。

13、由於當事人具正當性、在法定期限內以書面方式向具權限之房屋局局長提出訴願，因此根據《行政程序法典》第 155 條第 1 款、第 156 條第 1 款、第 160 條以及房屋局第 32/IIH/2011 號批示第 3 款，應受理由當事人提出的必要訴願。

四、法律分析

14、基於本訴願事宜涉及到經濟房屋的分配申請事宜，故此需要適用第 10/2011 號法律《經濟房屋法》及 10 月 11 日第 57/99/M 號法令所核准的《行政程序法典》。

15、對於該訴願中，根據《行政程序法典》第 145 條、第 146 條規定“聲明異議及上訴得以被申訴之行政行為違法或不當為依據，但另有規定者除外”，該當事人此次所提出的事實，並未提及本局所作出的決定存在違法及不當之依據，而是從當事人擁有業權的原因、自身的經濟狀況、社會情勢，請求本局許可給予其能購買經濟房屋資格。

16、根據上述陳述，當事人擁有業權的原因在於繼承所得，從客觀而言，該當事人的確是擁有業權，對此，作如下分析：該案當事人是在 2005 年參加經濟房屋申請競投(報名表編號：107530)，根據第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 60 條第 5 款 1)項規定“五、在不影響第六十三條(五)項的規定下，根據《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》的規定已列入輪候總名單的獲接納的申請繼續有效，有關的申請人有權優先獲分配可動用的房屋，且適用：(一)本法律所指的經濟房屋申請購買要件，但第十四條第二款的規定除外；第三款的規定僅自提交申請之日起適用……”，該申請需要符合第 10/2011 號法律《經濟房屋法》的申請購買要件，故此該申請可適用第 10/2011 號法律《經濟房屋法》的申請購買要件來進行審核。

根據第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 14 條所規範的購買要件，結合當事人之事實，其是在 2010 年 6 月 22 日透過繼承獲得渡船街永寶大廈 XX 樓 D 座的部分業權，且是在其提交申請之日之後擁有，故可適用《經濟房屋法》第 14 條第 3 款規定“三、在不影響上款規定下，在提交申請表之日前的五年內直至簽訂買賣單位公證書之日前，申請人均不得：(一)屬澳門特別行政區居住用途的都市房地產、獨立單位或土地的預約買受人或所有人；……”，由於本案當事人是澳門特別行政區居住用途的獨立單位的所有人，故此，根據經第 25/2002 號行政法規修改的 6 月 26 日第 26/95/M 號法令核准的《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》第 16 條第 2 款的規定，可將該當事人之經濟房屋申請表編號 107530 從輪候名單中除名。同時，該條法律並未從當事人擁有的方式規範相應的除外條款，而是從經濟房屋申請人的客觀擁有事實作為審核的標準，故此，無須經一步分析其取得業權之方式。

結論：

17、綜合以上分析，對於該當事人此次訴願所提出的理由，根據《行政程序法典》第 145 條、第 146 條規定，該當事人此次所提出的事實，並未提及本局所作出的決定存在違法及不當之依據，而是從當事人擁有業權的原因、自身的經濟狀況、社會情勢，請求本局許可給予其能購買經濟房屋資格。鑒於當事人的確存在擁有獨立單位業權的事實，故此建議本局維持根據第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 14 條第 3 款(該款規定是以經濟房屋申請人擁有業權的事實而規範，並未在擁有業權的原因上作規範)、第 60 條第 5 款及經第 25/2002 號行政法規修改的 6 月 26 日第 26/95/M 號法令核准的《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》第 16 條第 2 款的規定，將 A 經濟

房屋申請表編號 107530 從輪候名單中除名之決定。

18、根據 10 月 11 日第 57/99/M 號法令所核准的《行政程序法典》162 條第 1 款規定“法律未另定期間時，應自將有關卷宗送交有權限審理訴願之機關之時起三十日內，就訴願作出決定”，建議如下：

18.1 根據《經濟房屋法》第 14 條第 3 款、第 60 條第 5 款所規範的申請要件，對於該當事人於 2005 年所提交的經濟房屋申請，由於其申請不符合法律規定之要求，其存在擁有獨立單位業權之事實，故維持 2012 年 2 月 9 日第 349/DAHP/DAH/2012 號建議書上之決定，將該獲甄選家團從總輪候名單中除名。

18.2 倘若上級同意上述建議，根據《行政程序法典》第 68 條、第 70 條、第 72 條規定對當事人作出通知，為此，謹請上級簽署相關通知公函。

敬請上級考慮”

- I. 2012 年 3 月 30 日，房屋局局長在上述編號 0085/DAJ/2012 報告書上作出同意批示(見行政卷宗第 72 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- J. 2012 年 5 月 10 日，上訴人接獲房屋局編號 1203280214/DAJ 公函，知悉上述駁回訴願及維持除名之決定。公函中同時指出上訴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(見行政卷宗第 73 至 74 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- K. 2012 年 6 月 7 日，上訴人透過其訴訟代理人針對房屋局局長於編號 0085/DAJ/2012 報告書上的決定，向本院提起本司法上訴。

*

4) 理由說明：

起訴狀中，上訴人稱其父親 B 於 2007 年 7 月 28 日去世，B 的配偶 C 於 2009 年 7 月 29 日在澳門第二公證署以待分割財產管理人的身份作出聲明及簽署確認繼承資格公證書。

此外，上訴人稱其為上述確認繼承資格公證書內的其中一位繼承人，於 2010 年 6 月 22 日以繼承資格共同擁有方式取得被繼承人 B 位於澳門渡船巷 12 號永寶大廈 XX 樓 D 座不動產的十分之一份額。

上訴人認為被訴實體以其擁有上述不動產的十分之一之份額而將上訴人從總輪候名單中除名，但從上述客觀事實可以得悉，上述不動產是上訴

人與家人一同居住的家庭居所，而上訴人取得該不動產的份額是源於無償的繼承取得，而非以有償方式購買。在其輪候七年後，非因上訴人主觀行為產生的錯誤，將其從總輪候名單中除名，被訴實體的行為違反善意原則。

*

- 登記的效力：

從卷宗第 21 至 22 頁可見，死者的遺孀在澳門並根據澳門的法律辦理確認繼承資格公證書。該公證書中並無《公證法典》第 99 條第 2 款所提及的適用澳門域外法的問題。此外，在確認繼承資格公證書中，已確認具繼承人身份的人士。

辦理確認繼承資格公證書後，利害關係人根據《公證法典》第 100 條第 1 款 a) 項，對涉案單位進行了物業登記(見卷宗第 50 頁及其背頁)。¹

被訴實體不論在行政程序及司法上訴階段均認為登記中已明確載明上訴人為涉案單位的業權人之一。另外，司法上訴進行中，被訴實體認為根據物業登記推定原則、其公信力及宣告性，局方可相信被登記的事實為真實，並基於此登記推定上訴人 A 為該單位的業權人之一，而無須再考證被登記事實的有效性。

除更佳見解外，本院認為涉案的物業登記並沒有確認上訴人為涉案單位此一特定物件的權利人。

確認繼承資格公證書只能表明：公證書所載人士為依據澳門法律具有繼承資格的人。而物業登記也只是不多不少地將確認繼承資格公證書上的內容作公示，表明登記上所載人士為根據澳門法律具有繼承資格的人。

確認繼承資格公證書，以及物業登記本身均不具有給予當事人權利的功效。

試想，即使確認繼承資格公證書及物業登記指出某人的姓名，但該具有繼承資格的人亦可以對遺產作拋棄(repúdio)；此情況下，該利害關係人對相關物業自始不曾擁有任何權利。

換言之，確認繼承資格公證書及澳門的物業登記只在於將潛在繼承人身份公開，但就繼承的實體問題仍有解決的必要。

¹ 物業登記中顯示繼承人以繼承方式(sucessão hereditária)取得財產，而份額為“無指定部份或權利之共同取得”(aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito)。

該登記的存在完全不會影響當事人在將來就財產進行分割(partilha)。

*

- 上訴人對涉案不動產擁有的權利：

上訴人表示其於 2010 年 6 月 22 日以繼承資格共同擁有方式取得涉案不動產的十分之一份額。

被訴實體認為上訴人為單位的業權人之一。

但上述的認定並不完全準確。

縱然本案有確認繼承資格公證書及相關物業登記，但就死者的死亡，無資料顯示已在任何地方進行遺產的分割(partilha)²。

所以，整個遺產仍為一個集合體，處於共有狀況(comunhão pro indiviso)。

而上訴人對這份遺產具體有何權利乃實體準據法規範的問題。

被訴實體指上訴人為涉案單位業權人之一而將其除名，帶有事實前提錯誤的瑕疵。

本院完全贊同行政當局在面對卷宗內的物業登記時必須要採取應對措施，確定當事人的權利會否導致除名的結果。但試想，一旦涉案有繼承權的人士在將來對死者的遺產進行分割(partilha)，而應適用的準據法並未賦予上訴人對遺產有任何權利的話，則上訴人現在已被指為業權人而被除名對其顯然有失公正。

*

- 倘繼承的準據法為澳門法：

假設本案應適用的準據法為澳門法，上訴人有何權利？

《民法典》第 1871 及 1872 條規定，繼承於被繼承人死亡時在其最後住所地開始。繼承一經開始，即賦權予可繼承遺產之人中占優先順序之人成為死者法律關係之主體，只要該等人具有所需之能力。

獲賦權後，利害關係人尚未成為死者生前的(任一或所有)財產的權利

² 在卷宗第 94 頁，上訴人確認“所有合法繼承人從未根據《民事訴訟法典》第 963 條及繼後的條文對被繼承人的遺產提起財產清冊程序”。

人，其獲賦予的是接受(aceitação)或拋棄(repúdio)繼承的形成權。

正如《民法典》第 1888 條規定：(一) 對遺產中之財產之擁有權及占有，均透過接受而取得，而不取決於對財產之實際管領；(二) 接受遺產之效力追溯至繼承開始之時。

對於接受遺產的方式，《民法典》第 1894 條作出了規定：(一) 接受遺產得以明示或默示為之；(二) 如被賦權繼承之可繼承遺產之人以書面表示接受遺產，或以書面承認具有繼承人身分並有意取得遺產，則視該人明示接受遺產；(三) 可繼承遺產之人作出管理遺產之行為並不構成其默示接受遺產。

本案中，倘澳門法是繼承的準據法，就上訴人而言，無疑已出現了接受遺產的情況。我們的認定並不因為案中存在的確認繼承資格公證書，也不因為案中的物業登記已就上述確認繼承資格公證書進行登記³(實際上，上述兩個行為完全可以在沒有上訴人參與的情況下進行)，而是因為上訴人(不論在行政程序中，以及在本司法上訴程序中)指出其本人以繼承資格共同擁有涉案單位的十分之一業權，顯示其非但沒有抗拒繼承有關遺產，且認定自己已成為遺產的權利人。

因此，在澳門法框架下，上訴人充其量是作為整個遺產－即一個共有(comunhão pro indiviso)狀況－的權利人，其權利是抽象地針對整份遺產的一個特定份額。然而，上訴人並不是遺產中任何一件特定物或權利的所有人(proprietário)。進而言之，上訴人(僅針對遺產中的住宅單位而言)並非以按份共有(compropriedade)的方式作為所有人。⁴

現行《經濟房屋法》第 14 條第 3 款當中只規定了屬澳門特別行政區居住用途的都市房地產、獨立單位或土地的 1) 預約買受人(promitentes-compradores)；或 2) 所有人(proprietários)。⁵

本案上訴人並非涉案住宅單位的所有人(只有在經過分割後方能確定單位的具體所有人)，而只對遺產的整體有一定份額的權利，可否將上訴人套入第 14 條第 3 款而將其除名是行政當局需要進行法律分析的問題。

³ 我們認為，財產管理人在澳門、並依澳門的法律進行的聲明而作出的確認繼承資格公證書不能夠導致在繼承的實體法問題上應適用澳門法。

⁴ Cfr. STJ, 17-4-1980: BMJ, 296.º-298: O domínio e posse sobre os bens da herança só se efectivam após a realização da partilha. Até aí, a contitularidade do direito à herança significa direito a uma parte ideal, não de cada um dos bens que compõem a herança.

⁵ 舊有的第 13/93/M 號法令第 4 條第 7 款也是使用了“所有人”一詞。

*

- 倘繼承的準據法非為澳門法：

而根據澳門《民法典》第 59 條的規定，一旦就繼承問題應適用的準據法不是澳門的法律時，便存在了解準據法的實體規定的需要。

縱觀整個行政程序，雙方均未曾就應適用的準據法進行分析。

從卷宗第 18 及 21 頁顯示，死者於 2007 年 7 月 28 日在澳洲逝世，其生前居於澳洲，已有 11 年時間。

就繼承應適用的法律及死者死亡時屬人法的問題，訴訟雙方獲通知發表意見。(見卷宗第 100 至 102 頁)

我們認為，除澳門法外，另一有可能會適用的是澳洲新南威爾斯州的 2006 繼承法(SUCCESSION ACT 2006)(當中就無遺囑死者的配偶會否有權取得全數遺產有其規定)，但此問題也實應留待行政當局執行此判決時再行探討。

*

綜上所述，被訴行為指上訴人為涉案單位業權人而將其從經屋輪候名單中除名，帶有事實前提錯誤而應予以撤銷。

本司法程序中我們並無條件穩妥分析上訴人對涉案住宅單位到底有何權利，有關問題應交由行政當局再行審視。行政當局可待私人的財產分割有結果，又或確認應適用的繼承準據法並釐清上訴人的權利後再行決定其是否應被除名。

*

5) 裁決：

綜上所述，本院撤銷被訴行為。

被訴實體因享法定豁免而無須負擔訴訟費用。

登錄本判決及依法作出通知。

一審司法被上訴實體房屋局局長就以上行政法院作出的裁判不服，以下列結論的理由陳述向中級法院提起上訴：

1. 由於資源有限，為確保真正有需要的人士能購得經濟房屋，上訴實體必須嚴格按照《經濟房屋法》的規定審查申請人是否符合申請要件，而面對物業登記中的登記事實，由被上訴人負起舉證責任是毫無疑問的，原判決所持的見解不合理明顯與澳門物業登記制度中的登記原則相違背，尤其是合法性原則、特定性原則及推定原則。
2. 基於被上訴人未有提出相反的證據，以推翻其擁有永寶大廈XX樓D座住宅用途的獨立單位的業權的事實，而且承認了乃是透過繼承父親遺產所得，故上訴實體認定被上訴人屬澳門特別行政區居住用途的獨立單位的所有人、不符合第10/2011號法律第14條第3款1)項規定的要件而將之除名的決定是完全合法及具有事實及法律依據的。
3. 原判決認為被上訴人並非以按份共有(*compropriedade*)的方式作為所有人(只有在經過分割後方能確定單位的具體所有人)而不能適用現行《經濟房屋法》第14條第3款而將其除名的理解，明顯與第10/2011號法律《經濟房屋法》的立法原意相違背，不僅會使上訴實體面對浩瀚的經社屋申請時不能公平地以相同的處理方式對待情況相同的申請人，不符合《行政程序法典》第7條所指的公正原則及無私原則，更會導致有限的公共房屋資源不能有效地幫助真正有需要的人。

綜上所述，請求法官 閣下接納本上訴，認定上訴實體主張之依據成立，宣告撤銷原判決。

一審上訴人，現被上訴人 A 對上訴作出回覆(見本卷宗第 136 頁)。

隨後上訴連同卷宗上呈至本中級法院，經裁判書製作法官作出初步審查並受理後，卷宗送交檢察院作檢閱。

經檢閱後，檢察院發出如下法律意見，主張上訴理由不成立：

分析第6085/DAJ/2012號報告(見P.A.第65-72頁)、原審法官閣下所作之

被上訴判決(卷宗第103-109v頁)和房屋局局長閣下的上訴陳述書(卷宗第115-126頁)，我們認為，本案之核心問題在於，對A (司法上訴人、現被上訴人)是否適用第10/2011號法律第14條第3款第(一)項——這是房屋局局長將A從經濟房屋輪候名單中除名的法律依據。質言之，A是否屬於澳門特別行政區居住用途的都市房地產、獨立單位或土地的預約買受人或所有人。

澳門《物業登記法典》第7條規定：登記一經確定，即推定所登記之權利完全按登記中對該權利所作之規定存在並屬於所登錄之權利人所有。無疑，這裡“完全按登記中對該權利所作之規定(*nos precisos termos em que o registo o define*)”構成確定登記所產生之推定的內容及其“效力界限”(*limite da eficácia*)。

在本案中，卷宗第138頁的《物業登記資訊》確鑿地表明：A與母親及兄弟姐妹(共6人)經由“繼承(*sucessão hereditária*)”取得了澳門渡船巷12號永寶大廈XX樓D座這項遺產，直至2013年3月1日(上述《物業登記資訊》的發出日期)一直處於“無指定部份或權利之共同取得(*aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito*)”的狀態，亦即未對該遺產進行分割。

由此可見，澳門渡船巷12號永寶大廈XX樓D座之登記對A與母親及兄弟姐妹之權利所作之規定(*nos precisos termos em que o registo o define*)在於：澳門渡船巷12號永寶大廈XX樓D座的形態是遺產，他們6人對此遺產(澳門渡船巷12號永寶大廈XX樓D座)所擁有的是繼承權。

另一方面，我們認同原審法官 閣下所引用的精闢司法見解(見被上訴判決之註釋4：O domínio e posse sobre os bens da herança só se efectivam após a realização da partilha. Até aí, a contitularidade do direito a herança significa direito a uma parte ideal, não de cada um dos bens que compõem a herança.)。

鑒於此，儘管A認為她持有澳門渡船巷12號永寶大廈XX樓D座1/10的所有權，然則，她的繼承權的內容並不必然是澳門渡船巷12號永寶大廈XX樓D座的所有權或共同所有權之一：在分割此遺產時，她可以主張與其在遺產中之份額相當的金錢；若如此，其繼承權的內容就是對其他五名繼承人的債權，即要求“抵償(*tornas*)”的權利。據此，我們不認同卷宗第115-126頁之上訴陳述書中第1點和第2點結論的立場。

基於意思自治原則，澳門《民法典》第1900條和第2079條允許拋棄(*repúdio*)遺產和遺贈。在發生繼承與遺贈時，如果拋棄遺產或遺贈的經濟房屋

申請人不被除名，接受(aceitação)遺產或遺贈的經濟房屋申請人遭到除名，不僅導致不公平對待，而且有可能誘引或者鼓勵法律逃避。

這種潛在可能性提醒我們:如果出現繼承或遺贈，第10/2011號法律第14條第3款第1)項不足以確保公平對待。這不意味著繼承(遺產)與遺贈對經濟房屋分配不產生影響，亦不是說立法者並沒有預見。確實，在第14條第3款與第4款確立的排除之前，該條第2款要求(經濟房屋)申請人須遵守第16條及第17條訂定的收入及資產限額，第18條訂立了申報義務 (dever de declaração)，第50條規定了對虛假聲明的制裁。

綜合上述條文，為防範規避法律，依我們的淺見:經濟房屋的任何申請人在整個輪候期間，如果成為繼承人 (sucessível)或受遺贈人 (legatário)，即使已經或將要拋棄遺產或者遺贈，必須按照第10/2011號法律第17條及第18條向房屋局作出如實申報(虛假申報行為構成第50條規定的虛假聲明)。

由於(輪候期間發生的)繼承或遺贈，倘若經濟房屋的某名申請人必定 (efectivamente)出現第10/2011號法律第14條第3款考量的狀況，他當然應被除名;儘管未出現此等狀況，若遺產或者遺贈(即使已經或將要拋棄)導致超越第10/2011號法律第17條規定的資產淨值上限，同樣應予以除名。

雖然輪候期間發生了繼承或遺贈，如果經濟房屋申請人並不必定成為屬澳門特別行政區居住用途的都市房地產、獨立單位或土地的預約買受人或所有人又或屬澳門特別行政區私產土地的承批人，亦不超越第10/2011號法律第17條規定的資產淨值上限，則不應予以除名。

基於此，並考慮到A尚未必然地成為澳門渡船巷12號永寶大廈XX樓D座的所有權人或共同所有權人之一，我們亦不認同卷宗第115-126頁之上訴陳述書中第3點結論的立場。相反，我們有理由認為:原審法官閣下的被上訴判決可促進房屋局準確理解第10/2011號法律的立法精神，促進房屋局以一視同仁的方式公平地對待情況相同的申請人。

綜上所述，謹此建議中級法院法官 閣下：裁決房屋局局長提起之本上訴理由不成立，維持原審法官閣下的被上訴判決。

本院依法組成合議庭後，由兩位助審法官作出檢閱，經評議會表決作出如下裁判。

二、理由說明

本上訴唯一爭議的問題是一審上訴人 A 應否被視為第 10/2011 號法律第十四條第三款(一)項所指的「屬澳門特別行政區居住用途的都市房地產、獨立單位的所有人」。

原審的行政法院認為上訴人僅是通過繼承方式享有其父親遺留的一居住用途的獨立單位的繼承權，而並非該獨立單位的共同所有人或所有人，故房屋局局長以上訴人 A 為不動產所有人為依據作出將其從輪候購買經濟房屋的名單中除名的行為患有事實前提錯誤，故裁定撤銷房屋局局長的除名行政行為。

房屋局局長對這一理解不服，重申根據本卷宗內附具的物業登記局發出的證明書所載的內容，A 是擁有該居住單位的所有人，並以此為據向本中級法院提起上訴，請求本中級法院廢止一審判決。

根據卷宗所有的資料，被上訴人 A 經公證方式被確認為有權連同包括其母親及兄弟姐妹在內的各人一同繼承其父親的遺產。

其後有利害關係人出具上述確認繼承資格的公證書，根據《公證法典》第一百條第一款 b 項和《物業登記法典》第四十二條規定，申請在物業登記局作出包括 A 在內的各人具有對該不動產享有繼承權的登記。

根據行政程序的卷宗第 52 頁所見，有關的物業登記清楚說明登記

原因為繼承事實，而取得份數為「無指定部份或權利之共同取得」。

雖然登記文件中指包括 A 在內的各主體為「業權人」，但若把這裡所表述的「業權人」理解為所有人，則毫無疑問與登記內所提及的「無指定部份或權利之共同取得」的內容互相矛盾。

一如原審法院法官精闢的理解，包括 A 在內的各主體並未通過本卷宗第 21 及第 22 頁所載之確認繼承資格公證書和通過根據《物業登記法典》第四十二條和《公證法典》第九十四條第二款 a 項，第一百條第一款 a 項而作成的登記直接成為該不動產的共同所有人。

事實上，彼等僅是享有對仍未分割的遺產的繼承權，彼等是繼承權的所有人，而非不動產的所有人⁶。

就相同的問題，在比較法的角度，我們可參看來自葡萄牙最高法院的眾多司法見解，均一致認為共同擁有遺產不等於共有財產，在共同擁有的遺產未分割前，全部繼承人僅是對遺產的全部享有一定想像份額，只有在分割後方可成為組成遺產的某一或某些特定物的所有人或共同所有人^{7, 8}。

⁶ 同一理解可見於 R. Capelo de Sousa, *Licções de Direito das Sucessões*, II, 2^a ed., 第九十頁，當中提及 Sendo vários os herdeiros e antes de se efectuar a partilha, cada um deles, embora não tenha um direito real sobre os bens em concreto da herança, nem sequer sobre uma quota-parte em cada um deles, detém todavia um direito de quinhão hereditário, ou seja, à respectiva quota-parte ideal da herança global em si mesma. Direitos estes de que tais herdeiros têm a propriedade,

⁷ 見葡萄牙最高法院 1999 年 1 月 26 日在 1214/98 號卷宗的合議庭裁判，當中論及“a comunhão hereditária, geralmente entendida como universalidade jurídica, não se confunde com a compropriedade (cfr. n.º1 do art. 1403.º), uma vez que os herdeiros não são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa. Da aceitação sucessória apenas decorre directamente para cada um dos chamados o direito a uma quota hereditária. Os herdeiros são titulares apenas de um direito à herança, universalidade de bens, ignorando-se sobre qual ou quais esse direito ficará a pertencer, se só a alguns ou a um, sendo os demais compensados em tornas. Enquanto a herança se mantiver no estado de

因此，本院得結論房屋局局長無論在本個案的行政程序，以至在司法程序，包括在一審和上訴審中所持的主張，僅屬對法律條文和登記行為內容作表面解釋，而未有認真考慮登記標的所謂何事。

鑑於原審法院已就此問題作了詳盡且精闢的論述，本院現根據《行政訴訟法典》第一百四十九條準用的《民事訴訟法典》第六百三十一條第五款的規定，以原審法院所持理據，裁定上訴理由不成立。

indivisão, nenhum dos herdeiros tem “direitos sobre bens certos e determinados”, nem “um direito real sobre os bens em concreto da herança, nem sequer sobre uma quota-parte em cada um deles” - Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26-1-99; BMJ; 483-211.

⁸ 見葡萄牙最高法院 2009 年 4 月 21 日在 09A0635 號卷宗的合議庭裁判，當中論及：Com efeito, tal como se decidiu no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26-1-99 (Bol. 483-211), “a comunhão hereditária, geralmente entendida como universalidade jurídica, não se confunde com a compropriedade, (cfr.nº1, do art. 1403), uma vez que os herdeiros não são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa.

Da aceitação sucessória apenas decorre directamente para cada um dos chamados o direito a uma quota hereditária.

Os herdeiros são titulares apenas de um direito à herança, universalidade de bens, ignorando-se sobre qual ou quais esse direito ficará a pertencer, se só a alguns ou a um, sendo os demais compensados em tornas.

Enquanto a herança se mantiver no estado de indivisão, nenhum dos herdeiros tem “direitos sobre bens certos e determinados”, nem “um direito real sobre os bens em concreto da herança, nem sequer sobre uma quota parte em cada um deles”.

Quer dizer, aos herdeiros, individualmente considerados, não pertencem direitos específicos, (designadamente uma quota) sobre cada um dos bens que integram o património hereditário.

Até à partilha, os herdeiros são titulares, tão somente, do direito “a uma fracção ideal do conjunto, não podendo exigir que essa fracção seja integrada por determinados bens ou por uma quota em cada um dos elementos a partilhar (cfr.Pires de Lima e Antunes Varela, Cód. Civil Anotado, Vol. III, 2ª ed, pág. 347-348, e Vol VI, pág. 160, Capelo de Sousa, Lições de Direito das Sucessões, Vol. II, 2ª ed, pág. 90-92, 99 e 126; Revista dos Tribunais, nº 84, pág. 196, nº 87, pág. 126 e nº 88, pág. 95) “.

Só depois da realização da partilha é que o herdeiro poderá ficar a ser proprietário ou comproprietário de determinado bem da herança.

Na verdade, a partilha extingue o património autónomo da herança indivisa, retroagindo os seus efeitos ao momento da abertura da sucessão - art. 2119 do Cód. Civil .

A partilha “converte os vários direitos a uma simples quota (indeterminada) de um todo (determinado) em direito exclusivo de uma parcela determinada do todo ”(Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, Vol. VI, págs 195 -196 e 203).

Vide Ac. STJ de 21.04.2009 (www.dgsi.pt)

三、裁判

綜上所述，中級法院民事及行政上訴分庭合議庭通過評議會表決，以上述理由裁定上訴實體房屋局局長的上訴理由不成立，維持行政法院裁定撤銷房屋局局長於 2012 年 2 月 9 日在第 349/DAHP/DAH/2012 號報告書作出把 A 於經濟房屋輪候名單剔除的判決。

房屋局局長依法享有豁免而無須繳付訴訟費用。

通知各訴訟主體。

二零一四年六月十二日，於澳門特別行政區

賴健雄

趙約翰

何偉寧

Fui presente

Mai Man Ieng