

澳門特別行政區中級法院
行政司法上訴卷宗第 1149/2018 號
合議庭裁判

一、序

A，其身份資料已載於卷宗，就房屋局代局長於二零一六年十月三十一日同意編號 3484/DHP/DHEA/2016 號建議書之內容，解除與其於二零一二年七月二十四日簽訂涉案經濟房屋單位之買賣預約合同之批示不服，向行政法院提起司法上訴。

行政法院法官依法受理上訴，並作出如下判決，裁定上訴理由不成立：

A，詳細身分資料記錄於卷宗內(下稱司法上訴人)，就房屋局代局長作出解除房屋局與司法上訴人簽訂之經濟房屋單位買賣預約合同，並命令其自收到通知之日起計 30 日後的 45 日內交還上述單位之決定，針對房屋局局長(下稱被上訴實體)向本院提起本司法上訴，要求撤銷被訴行為，理由是被訴行為違反法律、善意原則及禁止作出自相矛盾行為之原則。

*

經傳喚後，被上訴實體在答辯狀中提出本司法上訴屬逾時提起之抗辯，要求駁回本司法上訴；同時反駁司法上訴人提出之訴訟理由，請求判處司法上訴人提出之訴訟請求不成立。

*

本院裁定被上訴實體提出本司法上訴訴訟期間已完成之抗辯不成立，命令本司法上訴程序繼續進行(見卷宗第 74 頁至第 76 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

*

於法定期間內，訴訟雙方均提交非強制性陳述，司法上訴人維持起訴狀之結論，被上訴實體則維持反駁司法上訴人提出之訴訟理由，請求判處司法上訴人提出之訴訟請求不成立之立場(見卷宗第 92 頁至第 103 頁及第 104 頁至第 106 頁)。

*

駐本院檢察官發表意見，認為司法上訴人的情況不構成第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 34 條第 4 款規定的可解除買賣預約合同的前提，被訴行為明顯欠缺法律依據，違反《行政程序法典》第 3 條規定的合法性原則，沾有法律前提錯誤的瑕疵而應予撤銷(見卷宗第 107 頁至第 110 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。

不存在待解決的無效、抗辯或其他先決問題以妨礙審理本案的實體問題。

*

根據本卷宗及其附卷資料，本院認定以下對案件審判屬重要的事實：

於 1995 年 4 月 10 日，B 以業權人身分為澳門.....街...-...號.....宿舍第...座...樓...座獨立單位在物業登記局作出取得登記(見附卷第 66 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2005 年 5 月 27 日，司法上訴人向房屋局遞交房屋發展合同競投報名表，報名表編號：006****，家團成員只有司法上訴人(見附卷第 6 頁至第 7 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

司法上訴人之經濟房屋競投報名表隨後被接納於總輪候名單內(見附卷第 47 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2008 年 5 月 30 日，司法上訴人與 B 在本澳登記結婚，採用的婚姻財產制度為取得共同財產制(見附卷第 31 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2012 年 3 月 13 日，房屋局透過編號：1203090049/DAH 公函，通知

司法上訴人於指定日期及時間前往該局選擇可供發售的經濟房屋單位，並須攜同指定的證明文件，以便該局重新審查其家團是否符合申請購買經濟房屋的要件(見附卷第 74 頁至第 75 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2012 年 3 月 29 日，司法上訴人向房屋局遞交經濟房屋家團資料申報表(見附卷第 162 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

同日，房屋局向司法上訴人發出經濟房屋承諾購買確認書，確認司法上訴人承諾認購位於澳門氹仔 TN27 地段號.....大廈第...座...樓...座單位(見附卷第 163 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2012 年 7 月 9 日，司法上訴人向房屋局提交經濟房屋一般項目申請表，要求更改其婚姻狀況為已婚(見附卷第 18 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

同日，B向房屋局提交“不屬於家團的組成部分聲明書”，聲明不加入成為司法上訴人家團的成員(見附卷第 88 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2012 年 7 月 17 日，司法上訴人與 B 在本澳民事登記局訂立婚後協定，更改婚姻財產制度為分別財產制(見附卷第 43 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2012 年 7 月 24 日，房屋局與司法上訴人簽訂上述經濟房屋單位的買賣預約合同(見附卷第 164 頁至第 166 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2012 年 7 月 25 日，房屋局公共房屋事務廳廳長作出批示，決定批准司法上訴人的婚姻狀況更改為已婚(見附卷第 79 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2015 年 7 月 24 日，房屋局透過編號：1507240091/DHEA 公函，通知司法上訴人及每名年滿 16 歲或以上的名列申請表的家團成員提交已簽署的“婚姻狀況聲明書”，若婚姻狀況發生變更，須一併遞交相關證明文件，如由“未婚”更改為“已婚”，須遞交配偶的身分證明文件及結婚證書正副本(見附卷第 93 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2015 年 8 月 14 日，司法上訴人向房屋局提交經濟房屋一般項目申請表，聲明不增加 B 為家團成員(見附卷第 19 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

同日，B向房屋局提交“不屬於家團的組成部分聲明書”，聲明不加入成為司法上訴人家團的成員(見附卷第 20 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2015 年 8 月 30 日、8 月 31 日及 9 月 1 日，司法上訴人向房屋局提交

婚姻狀況聲明書及相關文件(見附卷第 42 頁至第 44 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2016 年 8 月 16 日，被上訴實體作出批示，同意編號：2534/DHP/DHEA/2016 建議書之內容，指出基於司法上訴人的不加入家團成員配偶 B 在簽訂買賣預約合同後至發出許可書期間，為澳門特別行政區作居住用途的獨立單位的所有人，同時因締結婚姻所選取的婚姻財產制度而擁有涉案經濟房屋單位的業權，因此 B 亦屬於該經濟房屋單位的申請人且須符合經第 11/2015 號法律修改的第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 14 條所規定之一般要件，故決定針對司法上訴人開展書面聽證程序(見附卷第 106 頁至第 107 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2016 年 8 月 18 日，房屋局透過編號：1608120007/DHEA 公函，將上述決定通知司法上訴人，並在通知書中指出司法上訴人應於收到該通知之日起計 10 日內，針對上述事實提交書面解釋，並可提交一切人證、物證、書證或其他證據(見附卷第 109 頁至第 110 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2016 年 10 月 7 日，司法上訴人親身接收上述公函(見附卷第 111 頁)。

於 2016 年 10 月 13 日，司法上訴人向被上訴實體提交書面解釋(見附卷第 115 頁至第 116 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2016 年 10 月 31 日，房屋局代局長作出批示，同意編號：3484/DHP/DHEA/2016 建議書之內容，指出基於司法上訴人與配偶 B 自締結婚姻之日起至 2012 年 7 月 17 日期間所選取的婚姻財產制度為取得共同財產制，涉案經濟房屋單位屬兩人的共同財產，故 B 亦須符合申請購買經濟房屋的要件；由於 B 在澳門特別行政區擁有作居住用途的獨立單位，根據經第 11/2015 號法律修改的第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 14 條第 4 款 1) 項之規定，有關人士不得申請取得單位，故決定不接納司法上訴人提出的書面解釋，並解除房屋局與司法上訴人於 2012 年 7 月 24 日簽訂涉案經濟房屋單位之買賣預約合同，同時指出司法上訴人應自收到通知之日起計 30 日後的 45 日內，向該局交還涉案單位(見附卷第 112 頁至第 114 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2016 年 11 月 3 日，房屋局透過編號：1610270005/DHEA 公函，將上述決定通知司法上訴人，並在通知書中指出司法上訴人可於指定期間內向被上訴實體提出聲明異議，或向行政法院提起司法上訴(見附卷第 137 頁至第 138 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2017 年 1 月 4 日，司法上訴人針對上述決定透過圖文傳真方式向本院提起本司法上訴。

於 2017 年 1 月 9 日，司法上訴人針對同一決定透過圖文傳真方式向本院提起效力之中止的保存程序。於 2017 年 1 月 18 日，本院裁定因符合法律規定之要件，決定中止被訴行為之效力，有關判決自同年 2 月 2 日起轉為確定(見本院編號：134/17-SE 效力之中止卷宗第 2 頁、第 129 頁至第 134 頁及其背頁與第 137 頁)。

*

在起訴狀中，司法上訴人力陳其配偶 B 於婚前購入之不動產不屬夫妻之共同財產，且二人已於司法上訴人簽訂涉案經濟房屋單位之買賣預約合同前(即 2012 年 7 月 17 日)更改婚姻財產制度為分別財產制，故其配偶非為相關經濟房屋單位之所有權人，亦沒有聲請加入成為司法上訴人經濟房屋家團之成員，因而認為被訴行為違反第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 14 條之規定及《行政程序法典》第 8 條第 1 款規定之善意原則。

根據卷宗及附卷已證事實，司法上訴人為根據六月二十六日第 26/95/M 號法令核准之《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》的規定已被列入輪候總名單的經濟房屋申請人。

原第 10/2011 號法律《經濟房屋法》載有以下規定：

“第十四條

一般要件

一、澳門特別行政區居民並符合本法律所定的其他要件的家團或個人，均可申請購買單位。

二、申請人須遵守按第十六條及第十七條規定訂定的收入及資產限額。

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；

(二) 屬澳門特別行政區私產土地的承批人。

... ..

第二十八條

取消獲甄選的取得人資格

屬下列情況，取消獲甄選的取得人資格：

(一) 不符合申請購買單位的要件；

(二) 在規定的期限內未填補文件上的缺漏或未提交第二十條第一款(八)項所指的文件；

(三) 出現在多於一份的申請表上；

(四) 無合理解釋而不到場選擇房屋或已到場但對提供的單位沒作任何選擇者；

(五) 在行使上條第一款所指選擇權後拒絕取得或占用有關單位；

(六) 在申請過程中作虛假聲明或使用任何欺詐手段。

第六十條

時間上之適用

... ..

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；

... ..”

其後第 11/2015 號法律對第 10/2011 號法律《經濟房屋法》部分條文引入修改，當中包括上指第 14 條及第 28 條之規定，即使如此，並沒有豁免原第 14 條第 3 款規定所指之經濟房屋申請人(包括按《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》的規定已被列入輪候總名單之經濟房屋申請人)之申請購買要件。經結合第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 34 條第 2 款及第 60 條第 5 款之規定，可以知道，司法上訴人需遵守同一法律第 14 條第 3 款 1) 項(經修改之同一法律第 14 條第 4 款 1)項)所指之要件，即於提交申請表之日起直至簽訂買賣單位公證書之日前，不得屬澳門特別行政區作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¹。

另外，不論《經濟房屋法》於修改前或修改後，立法者皆要求房屋局於簽訂單位之買賣公證書前，需核實預約買受人及其家團成員是否符合該法律第 14 條第 3 款(現行《經濟房屋法》第 14 條第 4 款)所規定的要件後才可發出許可書(見《經濟房屋法》第 34 條第 2 款之規定)。倘於簽訂買賣預約合同後證實預約買受人及其家團成員不符合上述要件，房屋局需解除相

¹ 司法上訴人並不適用原第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 14 條第 2 款規定之申請要件。

關買賣預約合同(見同一法律第 34 條第 4 款之規定)。

因此，司法上訴人空泛地主張被上訴實體不能適用經第 11/2015 號法律修改之第 10/2011 號法律《經濟房屋法》之規定，明顯缺乏法理依據。同時，考慮房屋局於發出許可書前對預約買受人及其家團成員作出申請要件之審查並不享有自由裁量權，因此，司法上訴人提出被訴行為違反善意原則之指控顯然不能成立²。

然而，需要強調，卷宗沒有任何資料顯示司法上訴人配偶為涉案經濟房屋單位之家團成員，由司法上訴人於 2005 年提出經濟房屋申請直至被訴行為作出時，司法上訴人家團一直為一人家團。

針對司法上訴人與 B 於 2008 年 5 月 30 日在本澳登記結婚之事實，並採用取得共同財產制為二人之婚姻財產制度，綜觀整個《經濟房屋法》制度，顯然欠缺法律依據予以支持 B 因結婚或採用之婚姻財產制度將自動成為司法上訴人經濟房屋家團之成員，並受《經濟房屋法》訂定之申請要件所規範。

事實上，不論根據第 10/2011 號法律《經濟房屋法》以至其廢止之四月十二日第 13/93/M 號法令³，皆沒有任何明文規定限制配偶雙方必須以共同組成家團之方式提出經濟房屋申請，此一說法亦可從《經濟房屋法》第 18 條第 2 款之規定引證，當中指出家團成員或個人申請人之配偶如屬澳門特別行政區居民，即使為著申請之效力而不屬於家團之組成部分，亦需申報其每月收入及資產淨值。立法者僅禁止配偶雙方同時為不同經濟房屋單位的申請人、預約買受人或所有人，藉此確保緊絀的公共房屋資源能夠公平及合理分配予有居住需要之申請個人或家團，避免資源重疊而未能獲得有效善用。

故此，倘配偶一方於婚後預約購入經濟房屋單位，儘管該單位因夫妻採用之婚姻財產制度(取得共同財產制)成為夫妻共同擁有之財產或權利，亦非必然直接讓配偶另一方成為該經濟房屋單位的申請人或家團成員，從而受《經濟房屋法》第 14 條所規定之申請要件所約束。

再者，附卷資料證實房屋局與司法上訴人簽訂涉案經濟房屋單位的買

² 參見中級法院於 2018 年 2 月 1 日在編號：26/2017 卷宗及於 2016 年 7 月 7 日在編號：434/2015 卷宗作出之裁判，以及終審法院於 2014 年 4 月 9 日在編號：14/2014 卷宗作出之裁判。

³ 現行《經濟房屋法》第 6 條第 1 款規定家團是指因家庭法律關係或事實婚關係而共同生活的人，而按照四月十二日第 13/93/M 號法令第 4 條第 1 款及第 2 款之規定，家團為一羣共同生活且以婚姻、血親、姻親、收養關係或以傳統上與上述關係等同之關係而有聯繫之人，且無血親關係之人亦可組成取得按照房屋發展合同制度建造房屋之羣體。

賣預約合同之日(2012 年 7 月 24 日)前，司法上訴人夫婦已更改其採用的婚姻財產制度為分別財產制，可見根本不存在需討論涉案經濟房屋單位屬夫妻共同財產之問題。

基於此，被上訴實體藉司法上訴人於婚後預約購入經濟房屋單位使之成為夫妻共同財產之情況，錯誤把司法上訴人配偶列入為經濟房屋之申請人，並以司法上訴人家團不符合《經濟房屋法》第 14 條第 4 款 1)項(原《經濟房屋法》第 14 條第 3 款 1)項)所規定之要件為由，根據同一法律第 34 條第 4 款之規定，解除房屋局與司法上訴人於 2012 年 7 月 24 日簽訂之涉案經濟房屋單位之買賣預約合同，顯然存在法律前提錯誤，根據《行政程序法典》第 124 條及《行政訴訟法典》第 21 條第 1 款 d)項之規定，被訴行為應予撤銷。

綜上所述，本院裁定本司法上訴勝訴，撤銷被訴行為。

免除訴訟費用，因被上訴實體獲得主體豁免。

登錄本判決及依法作出通知。

房屋局局長對上述判決不服，向本中級法院提起上訴，其上訴理由結論如下：

- (1) 陳述人並不認同原審法院指被訴行為存有法律前提錯誤的瑕疵，並維持其在2017年2月20日所呈交的答辯狀的全部內容及立場。
- (2) 首先，即使上訴人是以個人家團提出經濟房屋申請，其配偶聲明不加入家團，亦不會影響其配偶因夫妻共同財產的制度而取得與經濟房屋相關的權利。
- (3) 從《經濟房屋法》對取得人資格作限制的立法目的來看，即使上訴人配偶並非家團，只要其取得了經濟房屋的相關權利，就理應受《經濟房屋法》規範及限制，而不應僅限於經濟房屋之申請人。
- (4) 上訴人於2012年3月29日到房屋局選擇了經濟房屋單位，並簽訂了一份經濟房屋承諾購買確認書，成為了該經濟房屋單位的預約買受人，故上訴人已在當時取得經濟房屋的相關權利，而當時上訴人與配偶之婚

姻財產制度仍為取得共同財產制。

- (5) 因此，即使**上訴人**與配偶於2012年7月17日訂立婚後協定改用分別財產制度，亦不妨礙其經濟房屋的預約買受人地位按照《民法典》第1603條規定成為其本人與其配偶的「共同財產」。
- (6) **上訴人**的配偶在婚前已擁有另一個居住用途獨立單位，明顯不符合上述經濟房屋設立的目的，以及《經濟房屋法》第14條第4款的規定，不得取得經濟房屋。
- (7) 所以，**陳述人**在根據上述法律的立法目的及第14條作出解除經濟房屋預約合同的決定時並不存在法律適用錯誤的情況，該行為應予維持，原審法院在作出判決時對《經濟房屋法》的解釋及適用存有錯誤，故其裁定**司法上訴人**請求成立的判決應予撤銷。

綜上所述，鑒於被上訴的判決對《經濟房屋法》的解釋及適用存有錯誤，因而錯誤認定**行政當局**的行為存在法律前提錯誤，而**行政當局**的行為事實上並不存在任何瑕疵，因此，請求尊敬的中級法院法官 閣下裁定

本上訴理由成立，撤銷原審法院的判決，並一如既往作出公正裁決!

依法獲通知後，原司法上訴人 A 未有就上訴作出答辯。

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和受理後，卷宗送檢察院作出檢閱。

經檢閱後，檢察院發出以下的意見書：

在卷宗第 122-123 頁的上述陳述中，房屋局局長結論性提出：原審法院在作出判決時，對《經濟房屋法》的解釋及適用存有錯誤，故其裁定**司法上訴人**請求成立的判決應予撤銷。為支持其立場，他認為：司法上訴人的配偶“理應”受《經濟房屋法》規範及限制，他們之婚姻財產製度的變更不產

生影響。

儘管充分尊重房屋局為公正、合理地分配經濟房屋所作的努力，我們不認同其立場。

*

1. 依據《行政程序法典》第 115 條第 1 款，我們完全認同中級法院的如下精闢司法見解：Quando o acto é um simples “concordo”, tanto a sua fundamentação, como a sua dispositividade, são aquelas que constam da informação, do parecer ou da proposta sobre que o respectivo despacho recai. (參見中級法院在第 626/2016 號和第 334/2017 號程序中合議庭裁判)

據此，亦鑑於司法上訴所針對之批示僅“同意”二字，我們可引申出的結論是：該批示吸收了第 3484/DHP/DHEA/2016 號建議書的結論，以及其提出的事實理由與法律理由（關於其全文，參見 P.A.第 144-146 頁），這意味著它採用了援引式理由說明。概括而言，上述建議書提出了兩個主要理由：

14. 基於經濟房屋預約買受人 A 與配偶 B 在締結婚姻之日起至二零一二年七月十七日期間所選取的婚姻財產制度為取得共同財產制，上述經濟房屋屬兩人的共同財產，故 B 亦須符合申請購買經濟房屋的要件。由於 B 在澳門特別行政區擁有居住用途的獨立單位，根據經第 11/2015 號法律修改的第 10/2011 號法律《經濟房屋法》法律第十四條第四款（一）項規定，有關人士不得申請取得單位。

15. 按經第 11/2015 號法律修改的第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第十四條第四款（一）項“在不影響前款規定下，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”規定的要件，有關人士不得申請取得單位，為此，按經第 11/2015 號法律修改的第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第三十四條第四款“……”的規定，本局須解除上述經濟房屋單位的買賣預約合同。

由此可知，房屋局認為：不僅經濟房屋預約買受人 A 須符合申請購買經濟房屋的要件，由於她與配偶選取了取得共同財產制，因此，其配偶 B 亦須符合申請購買經濟房屋的要件；又鑑於 B 在澳門特別行政區擁有居住用途的獨立單位，於是“有關人士”不得申請取得單位。

在被上訴判決中，原審法官閣下指出：基於此，被上訴實體藉司法上訴人婚後預約購入經濟房屋單位使之成為夫妻共同財產之情況，錯誤把司法上訴人配偶列入為經濟房屋之申請人，並以司法上訴人家團不符合《經濟

房屋法》第 14 條第 4 款 1) 項(原《經濟房屋法》第 14 條第 3 款 1)項)所規定之要件為由，根據同一法律第 34 條第 4 款之規定，解除房屋屋局與司法上訴人於 2012 年 7 月 24 日簽訂之涉案經濟房屋單位之買賣預約合同，顯然存在法律前提錯誤，根據《行政程序法典》第 124 條及《行政訴訟法典》第 21 第 1 款 d) 項之規定，被訴行為應予撤銷。

表面看，房屋局沒有將 A（經濟房屋預約購買人）之配偶視為經濟房屋之申請人或 A 之家團成員，只是認為 A 之配偶同樣須符合申請購買經濟房屋的要件。故此，表面而言，原審法官閣下之“錯誤把司法上訴人配偶列入為經濟房屋之申請人”結論不完全準確。那麼，有必要探討 B（經濟房屋預約購買人 A 之配偶）是否須符合申請購買經濟房屋的要件？

2. 在被上訴判決中，原審法官閣下準確無誤地認定：其一，司法上訴人 A 是經濟房屋的“個人申請人”(candidata individual)；其二，結婚後，其配偶 B 明確聲明“不加入”A 的家團。不言而喻，B 既不是任何經濟房屋的個人申請人，也不是經濟房屋之任何“家團申請人”的成員。對本案而言，值得指出的是：沒有任何法律規範規定配偶“自動”或“必須”加入申請人的家團。

第 11/2015 號法律僅僅修改了第 10/2011 號法律（經濟房屋法）第 14 條第 2 款和第 3 款的序號（轉為第 3 款和第 4 款），絲毫未修改其內容。這兩款毋庸置疑地僅要求“申請人”須遵守收入及資產限額、且不得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，亦不得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；質言之，立法者在這兩款所訂立的積極要件和消極要件皆只是適用於申請人（如果是家團申請人，申請人的外延應涵蓋相關團聚的全體成員）。第 34 條第 4 款也將自己的適用範圍限定於經濟房屋的預約買受人及其家團成員。的確，只有第 14 條第 5 款（原第 4 款）第 5) 項才明文提及配偶，其含義是：經濟房屋單位的申請人、預約買受人或所有人的配偶不得申請取得經濟房屋單位，亦即，不得提出獨立的申請。

但是，無論如何，在我們看來沒有任何條文規定：經濟房屋單位的申請人或預約買受人，結婚之後，其配偶“自動成為”或“必須加入”他們的家團。他們的配偶如果不聲明成為家團成員，則不在第 14 條現行第 3 款和第 4 款及第 34 條第 4 款的適用範圍之內——如上所述，在這些三個規範中，立法者所明文提及的適用對象僅僅是個人申請人與家團申請人的成員。

至此，在充分尊重不同見解的前提下，我們冒昧認為：房屋局對第 14 條第 4 款第 1) 項與第 34 條第 4 款之適用範圍的解釋，在這些規範的文本中沒有最起碼文字對應之含義，由此，該擴充解釋不符合《民法典》第 8

條第 2 款確定的準則和界限，從而房屋局之“故 B 亦須符合申請購買經濟房屋的要件”的立場沒有法律根據，存在法律適用錯誤的瑕疵。

此外，同樣值得強調如下事實：B（經濟房屋單位預約買受人 A 的配偶）於 1995 年 4 月 10 日申請所有權的取得登記，於 2008 年 5 月 30 日他和 A 在澳門登記結婚，選擇取得共同財產制。由此可知，B 結婚時所擁有的物業是他在婚前取得的。基於《民法典》第 1603 條之效力，該物業屬於 B 的個人財產，不是（他和 A 的）配偶共同財產，因此，她不可以被視為第 14 條第 4 款第 1）項所考量的所有權人。此外，也有必要引用中級法院的如下精湛司法見解（參見在 807/2016 號程序中之裁判）：III- É a titularidade do direito de propriedade ou a simples condição de promitente-comprador de prédio ou fracção autónoma regulamentarmente estabelecidos (art.14º, nº3, al. 1), da Lei nº10/2011) que o legislador elege como factor objectivo impeditivo de uma candidatura à atribuição de uma fracção habitacional em regime de habitação económica. IV- A compropriedade não se inscreve na previsão do preceito.

綜上所述，我們認為：儘管原審法官閣下之“錯誤把司法上訴人配偶列入為經濟房屋之申請人”的看法不完全準確，但她關於被訴行政行為“顯然存在法律前提錯誤”的結論則完全成立，職是之故，上述“不完全準確”可忽略不計，其所作的撤銷被訴行政行為的判決應當予以維持。

3. 與此前進入訴訟的若干個案相比，本案之令人反思的特殊性在於：A 是經濟房屋單位的個人申請人，未能證據顯示她需要撫養或贍養其他任何人，婚後，雖然其配偶結婚時所擁有的物業是他的個人財產，但基於《民法典》第 1533 條所規定之同居義務，她享有居住於其配偶之個人物業的權利；這意味著，婚姻帶給她可以安身的住所，從而，她取得經濟房屋的急迫性與正當性不復存在。房屋局之所以認為 A 明顯不符合經濟房屋設立的目的（上述陳述第（6）結論），我們相信這一論點的理據也在於她喪失了取得經濟房屋的急迫性與正當性。那麼，需要分析的問題是：本案之被上訴判決是否抵觸第 14 條第 4 款與第 34 條第 4 款的立法目的？是否存在法律機制預防已有住所的申請人購買經濟房屋？

3.1- 眾所周知，經濟房屋是供不應求的社會福利，這要求經濟房屋充分發揮社會效益（即物盡其用），更要求經濟房屋的分配是公平合理。鑑於此，亦為著預防與遏制任何的欺詐或投機，立法者設立了多層機制。實體制度層面，現行第 14 條第 3-5 款訂立了申請經濟房屋的禁止、第 16 條及第 17 條確立了申請經濟房屋的積極要件，第 50 條規定了刑事責任和無效制度。程序方面，第 18 條設立了申報收入與資產的義務，第 22 條及第 26 條則分別規定了初步審查與實質審查，第 29 條則賦予房屋局“可隨時核實申

請人在申請卷宗中所提交的資料”的廣泛權力。

我們認為，這些不憚其詳的措施所蘊含和體現的立法理念在於：實體正義是支配經濟房屋分配的價值準則，經濟房屋之個人申請人與家團申請人的成員皆須秉承忠實善意。其實，正義原則是行政法的一般原則和價值目標（澳門《行政程序法典》第 7 條與第 86 條第 1 款），忠實善意屬於行政程序之利害關係人的一般義務（澳門《行政程序法典》第 62 條）。

3.2- 法律之解釋與適用須遵從立法思想（《民法典》第 8 條第 1 款），這自然意味著法律之解釋應忠實於立法者確立的價值。以此為支點，並且考慮到第 10/2011 號法律第 14 條第 3 款與第 4 款都屬於（申請經濟房屋的）一般要件，從而，它們的宗旨和存在理由必然相同。故此，對該法律第 17 條規定的資產淨值，我們結合同一法律的其它規範，引申下列淺見：

1)- 顯而易見，第 14 條第 3 款和第 17 條都沒有規定期間，那麼，對資產淨值上線似應適用第 14 條第 4 款所規定之期間的終點，即“直至簽訂買賣公證書之日”前。質言之，在我們看來：自遞交經濟房屋申請表之日直至簽訂買賣公證書之日，申請人均須維持其符合“資產淨值上限”的狀態。

2)- 基於意思自治原則，立法者賦予利害關係人接受和拋棄遺產份額或遺贈的權利（《民法典》第 1888 條，第 1908 條和第 2019 條），我們認為：經濟房屋的個人申請人及家團申請人的任何成員，在“簽訂買賣公證書之日”前，如果成為繼承人或受遺贈人，那麼。其在遺產或遺贈中之應得份額之價值應計入第 17 條規定的資產淨值，利害關係人即使“拋棄”遺產份額或遺贈，亦須履行第 18 條第 1 款規定的申報義務，須申報遺產份額或遺贈的價值。

3)- 同樣基於意思自治原則，澳門《民法典》第 1567 條明文規定“自由訂定”婚姻財產制；第 1578 條第 1 款規定的四種法定類型是僅供選擇與參考，所以其實體現了同樣的價值理念。我們認為：經濟房屋的個人申請人及家團申請人的任何成員，在“簽訂買賣公證書之日”前，如果締結婚姻，即使經濟房屋申請人或預約買受人之配偶收益與財產仍然僅僅屬於個人財產，申請人或預約買受人亦須履行第 18 條第 2 款規定的申報義務，申報其配偶的每月收入與財產淨值。

在“簽訂買賣公證書之日”前，倘若由於繼承、遺贈或婚姻事實上導致申請人或預約買受人不符合第 17 條規定的資產淨值上限，第 10/2011 號法律第 2 條第 1) 項之規定令我們冒昧認為：因應每個具體個案所處的程序階段，房屋局局長應當作出取消申請人資格、取消獲甄選的取得人資格或解除預約買賣合同的決定（經第 11/2015 號法律修改之第 10/2011 號法律第 23

條，第 28 條，第 33 條第 4 款）。

試想像，如果選擇接受遺產或遺贈又或選擇一般共同財產制會導致取消資格或解除預約買賣合同，而拋棄或選擇其他財產制卻不影響申請與取得經濟房屋的資格，不僅會無可避免地損害實質正義，而且有可能誘發規避法律的行為，甚至侵蝕善良風俗。在某種意義上，本案提供了例證：為了避免解除預約買賣合同及取得經濟房屋，司法上訴人將婚前選擇的取得共同財產制變更為分產制。

3.3- 上述淺見如果不至於全錯、而是庶幾成立，那麼可進而推導出結論：在得知司法上訴人 A 結婚之後，房屋局有權力也有義務要求她履行第 18 條第 2 款規定的申報義務，並審查 A 婚後是否仍然維持符合第 17 條與補充法規所定之資產淨值上限的狀態；完成審查後，在確鑿證據足以證明她不再符合資產淨值上限時，方得作出“解除預約買賣合同”的決定。性質上，解除經濟房屋預約買賣合同之決定畢竟是不利（*desfavorável*）行政行為，具有某種程度的處罰性。

在解釋《行政訴訟法典》第 20 條時，權威的理論學說一致認為：原則上，司法上訴是有限審判權、而非完整審判權；因為法院只可以作合法性審查，且其目的在於撤銷司法上訴所針對之行政行為、或宣告其無效或法律上不存在，無權限作給付判決，尤其是無權限取代行政當局以自身行使行政職能。（Viriato Lima, Álvaro Dantas: *Código de Processo Administrativo Contencioso Anotado*, 2015, p.38; José Cândido de Pinho: *Manual de Formação de Direito Processual Administrativo Contencioso*, 2013, p.50）

以此為據，我們相信：鑑於司法上訴所針對之房屋局局長之批示存在起訴狀中所主張之瑕疵，原審法官閣下須撤銷該批示，但無權限直接審查和判斷 A 婚後是否仍然符合第 17 條與補充法規所定之資產淨值上限，只有房屋局才職責和取消作出此等的審查和判斷，所以，本案之被上訴判決不觸犯第 10/2011 號法律的價值理念，亦不觸犯經濟房屋的目的。

綜上所述，謹此建議中級法院法官 閣下：裁決房屋局提起之「對司法裁判之上訴」理由不成立，維持原審法官閣下之判決。

兩位助審法官依法作出檢閱，由評議會作出如下的裁判。

二、理由說明

就房屋局局長提起的上訴問題，檢察院已在其意見書中已逐一作出精闢分析和拆解，即司法上訴人 A 的配偶於一九九五年購入的居住用途的不動產，不論在兩人於二零零八年結婚後採用的取得共同財產制度或其後變更為分產制度下，均從未屬 A 的共同財產，因此，A 不可能被歸類為經第 11/2015 號法律修改後的第 10/2011 號法律第十四條第四款第一項所指的申請人。此外，其配偶亦不能被視為 A 的申請家團成員之一，理由是 A 僅以個人申請人身份申請購買經濟房屋。對意見書的內容本合議庭完全認同，並以此意見書所陳述的理由為據，裁定本上訴理由不成立。

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，裁定上訴人房屋局局長的上訴理由不成立，維持原判。

上訴人依法獲豁免訴訟費用。

依法作登記並通知訴訟主體。

二零一九年六月十三日，於澳門特別行政區

(裁判書製作人)

賴健雄

(第一助審法官)

馮文莊

(第二助審法官)

何偉寧

米萬英