

**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：294/2021

( 司法裁判上訴卷宗 )

日期：2021 年 10 月 15 日

司法裁判上訴人：房屋局局長

被上訴人：A

\*\*\*

## **一、概述**

房屋局局長於 2018 年 10 月 4 日作出批示，解除與 A( 男性，持有澳門居民身份證，以下簡稱“被上訴人” ) 簽訂的社會房屋租賃合同。

被上訴人向行政法院提起司法上訴，該上訴獲判勝訴，准予撤銷被上訴的行政行為。

上訴所針對之實體 ( 以下簡稱“司法裁判上訴人”或“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：

“1. 基於錯誤解釋第 25/2009 號行政法規第 19 條第 2 款第 1 項之規定，故原審法院撤銷了被訴行為。

2. 根據原審法院認定之對案件審判屬重要事實，於 2013 年 8 月 21 日，司法上訴人(以下簡稱為“被上訴人”)向房屋局遞交社會房屋申請表，家團成員僅被上訴人本

人，申報家團總資產淨值為澳門幣 60,000.00 元。然被上訴人在截至遞交社會房屋申請表的前一天，即 2013 年 8 月 20 日，在澳門特別行政區總資產淨值實際約為澳門幣 186,677.96 元。

3. 必須指出的是，被上訴人在遞交社會房屋申請表時所申報的家團總資產淨值為房屋局編製臨時輪候名單以及除名名單的重要考量之一，而被上訴人家團的資產淨值明顯超逾第 23/2013 號行政長官批示修改的第 179/2012 號行政長官批示訂定的“一人家團總資產淨值”限額澳門幣 168,920.00 元。

4. 基於被上訴人不具備申請所要求的要件，則其申請本應根據第 296/2009 號行政長官批示第 6 條規定被除名。

5. 換言之，倘若被上訴人在遞交社會房屋申請表時如實申報其家團總資產淨值而無惡意作出隱瞞的話，其無疑將被除名，更遑論被列入臨時輪候名單或獲分配任何社會房屋；同時，倘若被上訴人已被除名，則不可能存在被上訴人後來於 2016 年 2 月 17 日申請轉排社會房屋輪候名單末尾、或是增加其配偶 B 作為家團成員，甚至是所輪候的排序再次獲甄選的可能性 — 這是由於，被上訴人從頭到尾均不應被列入輪候名單中。

6. 必須指出的是，自 2013 年 5 月 22 日至 2013 年 8 月 21 日開展了是次社會房屋申請後，房屋局僅於 2017 年 11 月 8 日至 2018 年 2 月 7 日方開展新一輪社會房屋申請，由於當時並不存在申請租賃社會房屋的恆常性機制。

7. 亦即是說，倘若被上訴人在遞交社會房屋申請表時如實申報其家團總資產淨值，則其無容置疑地將被除名，其僅能於 2017 年 11 月 8 日至 2018 年 2 月 7 日再次向房屋局作出社會房屋申請；那麼，根本不可能在 2013 年 5 月 22 日至 2013 年 8 月 21 日開展的是次社會房屋申請中獲分配氹仔東北馬路氹仔社屋 — 日昇樓第 X 座 X 樓 X 座社會房屋單位。

8. 誠如原審法院所指出：「法律之所以許可行政當局當承租人不符合租賃前提時解除已簽訂的租賃合同的言下之意在於：倘若有關承租人原已不符合承租社會房屋的要件，且行政當局早於申請程序階段已查明有關事實，則本應將有關承租人從候選人中

除名(見經第 296/2009 號行政長官批示核准的《社會房屋申請規章》第 6 條第 1 款第 2 項規定)。但如若嗣後方得悉存在有關情事，則仍可解除已簽訂的租賃合同，為此前的審查不力進行補救。」

9. 事實上，原審法院認為「任何具備趨利避害的本能的個人都不會蓄意作出明顯有悖其個人利益的，而不符合法律要求的聲明，從而推論出當利害關係人為申請租賃社會房屋所作的聲明與事實不符，且實際情況不滿足法律規定的前提時，解除合同才可作為譴責並處罰不實聲明的適當回應；以及法律所指的“所作的聲明不符合本行政法規所規範的租賃前提”必須與在許可訂立有關租賃合同之前已審查的聲明以及租賃前提相一致」的理解明顯是完全忽略了是次申請並不存在衡常性機制，以及漠視了排名輪候的重要性。

10. 這是由於，按照原審法院的理解，任何申請人或家團代表在遞交社會房屋申請表中申報家團總資產淨值時聲明資產淨值不超逾相關的總資產淨值限額，即使有關聲明與事實不符甚至實際上不符合立法者所規範的租賃前提(有關隱瞞行為明顯是惡意為之)，不論如何，只要被納入輪後名單中，則該名申請人或家團代表僅須在輪候期間(基於嗣後出現的情事變更)重新申報家團成員資料、收入與資產狀況，而有關新狀況仍然符合立法者所規範的租賃前提而獲房屋局接納者，則房屋局仍然不能解除已簽訂的租賃合同。

11. 明顯地，除應有之尊重外，原審法院的理解難以令人接受及信服，且明顯與該等善意地如實申報資產淨值而被除名的申請人或家團做成不公平的狀況；更甚者，似乎申請人的惡意隱瞞並不導致任何對其不利的後果。

12. 由始至終，按照被上訴人在截至遞交社會房屋申請表的前一天，即 2013 年 8 月 20 日，在澳門特別行政區總資產淨值，其根本不可能在房屋局於 2013 年 5 月 22 日至 2013 年 8 月 21 日開始的社會房屋申請程序中獲甄選審查及分配房屋，更遑論在於 2017 年 11 月 8 日至 2018 年 2 月 7 日開展新一輪社會房屋申請前已獲分配氹仔東北馬路氹仔社屋 — 日昇樓第 X 座 X 樓 X 座社會房屋單位。

13. 最後，必須強調的是，被上訴人在是次申請時所作的聲明的確不符合第 25/2009 號行政法規所規範的租賃前提。

14. 綜上所述，被訴行為並沒有錯誤解釋第 25/2009 號行政法規之規定。

綜上所述，請求尊敬的法官 閣下接納本陳述書之理由，裁定上訴理由成立並撤銷原審法院的判決。”

\*

被上訴人沒有提出答覆。

\*

檢察院助理檢察長依法就本上訴發表以下精闢意見：

“房屋局局長提起上訴，請求（中級法院）廢止行政法院法官閣下所作的撤銷被訴批示的判決，被上訴判決的結論是：有鑑於此，因被上訴決定錯誤解釋法律——第 25/2009 號行政法規《社會房屋的分配、租賃及管理》第 19 條第 1 款 1）項的規定，應予撤銷。

\*

本案之被訴行政行為是房屋局局長 2018 年 10 月 4 日在第 2111/DAJ/2018 號建議書上做出的批示，僅“同意”二字（參見卷宗第 12-13 頁）。依據《行政程序法典》第 115 條第 1 款，這裡的“同意”衍生援引式理由說明（*fundamentação por remessa*），質言之，第 2111/DAJ/2018 號建議書構成被訴批示的組成部分。

第 2111/DAJ/2018 號建議書第 8.1 點確鑿無疑地表明，被訴批示是一個複合（*composto*）行政行為——包含兩個決定：其一，解除與 A（司法上訴人）簽訂的社會房屋租賃合同；其二，要求 A 返回（他之前獲發的）社會房屋輪候家團住屋臨時補助。他獲發社會房屋輪候家團住屋臨時補助的法律依據是，經第 18/2014 號行政法規修改的第 23/2008 號行政法規（參見 P.A. 第 14 及 15 頁之文件）。由此可知，A 之所以能夠獲發住屋臨時補助，恰恰是因為他被接納為社

會房屋的輪候家團。

在充分尊重不同觀點的前提下，我們傾向於認為：上述兩項決定的前提不完全一致，故此，對它們須逐一處理。

\*

在被上訴判決中，原審法官認定的既證事實不容置疑地證實：1)- A2013 年 8 月 21 日申報的家團總資產淨值不符合真實狀態，而且他不符合申請租賃社會房屋的前提；2)- A2015 年 3 月 9 日向房屋局遞交社會房屋輪候家團住屋臨時補助發放計申請表，房屋局公共房屋廳廳長 2015 年 3 月 20 日批示同意向他發放每期金額為澳門幣 1,650.00 元的住屋補助，其後房屋局發函通知他上述決定（見 P.A. 第 12 頁至第 15 頁）。

在被上訴判決中，原審法官閣下得出結論，司法上訴人提出的訴訟理由皆不成立。有鑑於此，唯一合法的推論是：A 不具備獲發社會房屋輪候家團住屋臨時補助的前提，從而，要求他返回之前獲發的社會房屋輪候家團住屋臨時補助的決定完全合法、無懈可擊。

職是之故，被上訴判決中涉及此項決定的部分違反經第 18/2014 號行政法規修改的第 23/2008 號行政法規第 4 條及第 8 條第 1 款第 3 ) 項，應予以廢止。

\*

房屋局局長不質疑原審法官閣下按照書證認定的下列既證事實( 著重號為此處所加 )：

- 2016 年 2 月 17 日，司法上訴人向房屋局遞交社會房屋一般項目申請表，以交通不便為理由申請將家團轉列於總輪候名單的末尾及放棄住屋補助。被上訴實體於同月 21 日在編號 0367/DHP/DHS/2016 建議書上批示同意有關申請，並於同月 29 日將該決定通知司法上訴人(見行政卷宗第 17 頁至第 19 頁)。

- 2016 年 10 月 14，房屋局發出編號 161014067/DHS 公函通知司法上

訴人申報家團成員資料、收入及於 2016 年 10 月 13 日 所持有的資產狀況，以重新審查其家團是否符合申請租賃社會房屋的要件(見行政卷宗第 20 頁及背頁)。

- 2016 年 11 月 14 日，司法上訴人向房屋局遞交社會房屋一般項目申請表，申請增加其配偶 B 為家團成員，以及確認家團成員資料、收入及資產淨值聲明書，申報其家團在澳門特別行政區內外家團總資產淨值為澳門幣 98,371.00 元(見行政卷宗第 21 頁至第 22 頁及背頁)。

- 被上訴實體於 2017 年 1 月 3 日作出“同意”批示，批准上述家團成員變動及更新個人資料的申請，並於同月 5 日通知司法上訴人其申請已獲接納(見行政卷宗第 26 頁至第 27 頁)。

在充分尊重不同觀點的前提下，我們的淺見在於：由於房屋局局長 2017 年 1 月 3 日的批示(批准家團成員變動及更新個人資料的申請)，司法上訴人 A 2016 年 11 月 14 日向房屋局遞交的社會房屋一般項目申請表等同於一份“新”申請，司法上訴人有義務申報之事項是他於 2016 年 10 月 13 日 所持有的資產狀況。鑑於此，我們認同原審法官閣下的立場，即：而司法上訴人 2013 年以一人家團名義提出的社會房屋租賃申請及在相關資產申報中所存在的瑕疵與被上訴實體原批准承租其社會房屋的決定並無關聯，並非是該決定的依據，相關情事不具備任何重要性。

循此思路，而且由於房屋局局長對“就司法上訴人於 2016 年 11 月 14 日所作的財產申報而言，其在當時的資產狀況顯然符合承租社會房屋的法定要件”不持異議，我們傾向於認為：被訴批示包含的“解除社會房屋租賃合同”的決定存在事實前提錯誤的瑕疵，因此，原審法官閣下針對此項決定之撤銷無懈可擊，房屋局局長的這部分上訴不成立。

\*\*\*

綜上所述，檢察院謹此建議中級法院法官閣下裁決：房屋局局長提起之上訴部分成立，維持房屋局局長要求 A 返回他之前獲發的社會房屋輪候家團住屋

臨時補助的決定。”

\*

已適時將本案送交兩名助審法官檢閱。

\*

## 二、理由說明

原審法院認定以下對審理本上訴屬重要的事實：

2013年8月21日，司法上訴人向房屋局遞交編號31201306039社會房屋申請表，家團成員僅司法上訴人本人，申報家團總資產淨值為澳門幣60,000.00元(見行政卷宗第5頁至第7頁及背頁)。

經房屋局審查，司法上訴人家團截至遞交社會房屋申請表的前1天(2013年8月20日)在澳門特別行政區總資產淨值實際約為澳門幣186,677.96元(見行政卷宗第37頁至第38頁及第41頁背頁)。

於2013年8月20日，司法上訴人在澳門特別行政區銀行所持賬戶的結餘金額如下：

- 大豐銀行編號 XXXXXX 賬戶餘額為澳門幣 7,957.75 元；
- 國際銀行編號 XXXXXX 賬戶餘額為澳門幣 178,720.21 元(見行政卷宗第 37 頁及第 38 頁)。

2015年3月9日，司法上訴人向房屋局遞交編號30201401670社會房屋輪候家團住屋臨時補助發放計劃申請表。房屋局公共房屋廳廳長於2015年3月20日批示同意向司法上訴人發放每期金額為澳門幣1,650.00元的住屋補助，其後房屋局發函通知司法上訴人上述決定(見行政卷宗第12頁至第15頁)。

2016年2月2日，房屋局發出編號1601290018/DHS公函通知司法上訴人其獲分配路環樂居大馬路石排灣社屋—樂群樓第X座X樓X座一房一廳社會房屋單位(見卷宗第31頁至第32頁)。

2016年2月17日，司法上訴人向房屋局遞交社會房屋一般項目申請表，以交通不便為理由申請將其家團轉列於總輪候名單的末尾及放棄住屋補助。被上訴實體於同月21日在編號0367/DHP/DHS/2016建議書上批示同意有關申請，並於同月29日將該決定通知司法上訴人（見行政卷宗第17頁至第19頁）。

2016年10月14日，房屋局發出編號1610140067/DHS公函通知司法上訴人申報家團成員資料、收入及於2016年10月13日所持有的資產狀況，以重新審查其家團是否符合申請租賃社會房屋的要件（見行政卷宗第20頁及背頁）。

2016年11月14日，司法上訴人向房屋局遞交社會房屋一般項目申請表，申請增加其配偶B為家團成員，以及確認家團成員資料、收入及資產淨值聲明書，申報其家團在澳門特別行政區內外家團總資產淨值為澳門幣98,371.00元（見行政卷宗第21頁至第22頁及背頁）。

被上訴實體於2017年1月3日作出“同意”批示，批准上述家團成員變動及更新個人資料的申請，並於同月5日通知司法上訴人其申請已獲接納（見行政卷宗第26頁至第27頁）。

2017年7月7日，司法上訴人與房屋局簽訂位於氹仔東北馬路氹仔社屋一日昇樓第X座X樓X座社會房屋單位之租賃合同（見行政卷宗第30頁至第31頁及背頁）。

2017年7月25日，房屋局公共房屋廳廳長在編號1480/DHP/DHS/2017建議書上作出“同意”批示，指出基於司法上訴人截至遞交社會房屋申請表前1天（2013年8月20日）的實際家團總資產淨值超過申請社會房屋1人家團的總資產淨值上限，不符合承租社會房屋的要件，故決定將司法上訴人家團轉介法律事務處跟進解除合同及返還住屋補助的程序（見行政卷宗第41頁至第42頁）。



2017年10月19日，房屋局法律事務處處長作出批示，指出根據上述編號1480/DHP/DHS/2017建議書所載，因司法上訴人家團不符合承租社會房屋的要件，決定根據第25/2009號行政法規第22條第1款及第31條第1款的規定，要求司法上訴人於指定期間內作出書面解釋（見行政卷宗第43頁至第44頁及背頁）。

同日，房屋局透過編號1710180132/DAJ公函，將上述決定通知司法上訴人，並在通知書上指出司法上訴人應於收到通知之日起計10日內，針對有關事實向房屋局提交書面解釋，並可提交一切人證、物證、書證或其他證據（見行政卷宗第45頁及背頁）。

2017年11月3日，司法上訴人向被上訴實體提交書面解釋（見行政卷宗第46頁）。

2018年3月8日，司法上訴人與配偶B之婚姻關係因離婚而解銷（見卷宗第63頁及背頁）。

2018年6月25日，被上訴實體於編號1130/DAJ/2018建議書上作出“同意”批示，指出基於司法上訴人截至2013年8月20日的家團總資產淨值實際為澳門幣186,677.96元，不符合承租社會房屋的要件，根據第25/2009號行政法規第19條第2款1)項及第22條第2款的規定，決定解除與司法上訴人簽訂的社會房屋租賃合同，以及根據第23/2008號行政法規第8條第1款1)項及第3款的規定，司法上訴人須返還自2015年1月至2016年2月收取的住屋補助，合共澳門幣23,100.00元（見行政卷宗第47頁至第49頁，有關內容在此視為完全轉錄）。

2018年9月10日，房屋局人員於涉案單位大門處張貼告示以通知司法上訴人上述決定（見行政卷宗第52頁至第54頁及背頁，有關內容在此視為完全轉錄）。

2018年12月19日，司法上訴人的委任訴訟代理人針對上述決定向本院提起本司法上訴。

\*

現讓我們就上訴人提出的問題作出分析。

在本個案中，事實證明被上訴人於 2013 年 8 月 21 日向房屋局遞交社會房屋申請表時，沒有如實申報家團的總資產淨值。

根據第 25/2009 號行政法規第 19 條第 2 款 1 項的規定，房屋局可解除有關合同。

然而，事實亦證明在首次獲甄選後，被上訴人曾於 2016 年 2 月 17 日申請轉排社會房屋輪候名單末尾，並獲房屋局許可。

其後，被上訴人輪候租賃社會房屋的排序再次獲甄選，其應邀重新申報家團成員資料、收入及於 2016 年 10 月 13 日所持有的資產狀況。

被上訴人與 B 組成兩人家團並應邀向房屋局作出資產申報，最終經查核後，被上訴人於 2017 年 1 月獲批准承租社會房屋並與房屋局簽訂相關的租賃合同。

司法裁判上訴人表示，基於被上訴人不具備申請所要求的要件，早應被除名；雖然在過程中沒有被除名，但認為若被上訴人被除名，則不可能存在被上訴人後來於 2016 年 2 月 17 日申請轉排社會房屋輪候名單末尾、或是增加其配偶 B 作為家團成員，甚至是所輪候的排序再次獲甄選的可能性，因此主張應准予解除房屋局與被上訴人簽訂的社會房屋租賃合同。

正如檢察院助理檢察長所認為：*“由於房屋局局長 2017 年 1 月 3 日的批示( 批准家團成員變動及更新個人資料的申請 )，司法上訴人 A2016 年 11 月 14 日向房屋局遞交的社會房屋一般項目申請表等同於一份“新”申請，司法*

上訴人有義務申報之事項是他於 2016 年 10 月 13 日所持有的資產狀況。”。

事實上，雖然事實證明被上訴人於 2013 年 8 月 21 日向房屋局遞交社會房屋申請表時，沒有如實申報家團的總資產淨值，此行為無疑可導致解除有關租賃合同；但被上訴人在其後已重新提出申請，如實申報所持有的資產狀況，且獲房屋局批准及簽訂新的租賃合同。

由此可見，上訴人在 2018 年 6 月作出解除有關租賃合同時，被上訴人的資產淨值已符合獲批准的二人家團的承租條件，即原來可導致解除社會房屋租賃合同的事實前提已不存在，因此得裁定上訴人這部分的上訴理由不成立，並准予維持原審法院法官撤銷房屋局局長作出解除房屋局與被上訴人簽訂社會房屋租賃合同的決定。

\*

至於房屋局局長作出被上訴人返還住屋補助的決定，本院對助理檢察長提出的以下精闢見解表示認同：

“在被上訴判決中，原審法官認定的既證事實不容置疑地證實：1)- A2013 年 8 月 21 日申報的家團總資產淨值不符合真實狀態，而且他不符合申請租賃社會房屋的前提；2)- A2015 年 3 月 9 日向房屋局遞交社會房屋輪候家團住屋臨時補助發放計申請表，房屋局公共房屋廳廳長 2015 年 3 月 20 日批示同意向他發放每期金額為澳門幣 1,650.00 元的住屋補助，其後房屋局發函通知他上述決定（見 P.A.第 12 頁至第 15 頁）。

在被上訴判決中，原審法官閣下得出結論，司法上訴人提出的訴訟理由皆不成立。有鑑於此，唯一合法的推論是：A 不具備獲發社會房屋輪候家團住屋臨時補助的前提，從而，要求他返回之前獲發的社會房屋輪候家團住屋臨時補助的決定完全合法、無懈可擊。

職是之故，被上訴判決中涉及此項決定的部分違反經第 18/2014 號行政法規修改的第 23/2008 號行政法規第 4 條及第 8 條第 1 款第 3 ) 項，應予以廢

止。”

誠然，考慮到被上訴人不具備獲發社會房屋輪候家團住屋臨時補助的資格，因此行政當局有權要求他返還已獲發的臨時補助，繼而這部分的上訴理由成立。

\*

### 三、決定

綜上所述，本院合議庭裁定上訴人房屋局局長提起的司法裁判**上訴理由部分成立**，維持原審法院法官撤銷房屋局局長作出解除與被上訴人 A 簽訂社會房屋租賃合同的決定；但准予維持房屋局局長要求被上訴人返還已獲發的社會房屋輪候家團住屋臨時補助的決定。

一審及二審的訴訟費用由雙方當事人各負擔一半，但行政當局依法享有費用的豁免，而被上訴人則享有司法援助。

登錄及作出通知。

\*\*\*

澳門特別行政區，2021 年 10 月 15 日

唐曉峰

李宏信

賴健雄

\*

米萬英