

卷宗編號： 696/2015  
日期： 2016 年 05 月 05 日  
關鍵詞： 死因繼承不動產份額

**摘要：**

- 倘司法上訴人因死因繼承而取得一個作居住用途獨立單位的特定份額，不能視其為《經濟房屋法》第 14 條第 3 款 1)項所規定持有資產且無需透過公共資源協助於本澳解決居住需要的申請人(家團)。

裁判書製作人

## 行政、稅務及海關方面的司法上訴裁判書

卷宗編號： 696/2015  
日期： 2016年05月05日  
上訴人： 澳門房屋局局長(被訴實體)  
被上訴人： A(司法上訴人)

\*

### 一.概述

被訴實體澳門房屋局局長，詳細身份資料載於卷宗內，就行政法院於2015年04月23日判處司法上訴人A提出的訴訟請求成立，向本院提出上訴，理由詳載於卷宗第102至128頁，有關內容在此視為完全轉錄<sup>1</sup>。

<sup>1</sup>被訴實體的上訴結論如下：

1. 本上訴之標的為原審法院法官閣下於2015年4月23日作出的判決(以下簡稱“被上訴判決”，參見卷宗第90頁至96頁背頁)，被上訴判決認為上訴人在適用《經濟房屋法》第14條3款1)項的規定時出現法律前提錯誤，導致被訴行為違反法律，故根據《行政訴訟法典》第21條第1款d)項及《行政程序法典》第124條的規定，撤銷上訴人於2013年7月31日駁回被上訴人(司法上訴人)提起的必要訴願之行政行為，該行政行為維持將司法上訴人之經濟房屋申請從總輪候名單中除名及宣告XX大廈XX座XX樓XX單位之買賣預約合同無效之決定。
2. 在被上訴判決當中載明，“根據澳門特別行政區初級法院於2012年1月9日在編號：CV3-11-0032-CIV非強制性財產清冊卷宗之裁判，司法上訴人(即被上訴人)在授權他人代理下與其七名兄弟姊妹共同取得父親C持有之澳門XX巷XX號XX閣XX樓XX座單位之二分之一份額”(參見被上訴判決第13頁)。但是，原審法院認為“從經濟房屋的准入制度全面考慮，司法上訴人配偶透過死因繼承而取得作居住用途的不動產，並不屬於《經濟房屋法》第14條第3款1)項所指之排除性要件”。
3. 原審法院上述之見解，有關依據主要如下(參見被上訴判決第12頁第13頁):1) 原審法院認為從《經濟房屋法》第14條第3款的規定可見，立法者無意永久排除那些曾經持有澳門特區作居住用途不動產或土地的申請人競逐公共資源。同時，在禁止性期限，亦沒有限制申請人成為澳門特別行政區作非用作居住用途的都市房地產、獨立單位的預約買受人或所有人，或限制申請人在澳門特別行政區以外擁有房地產，故此立法者無意對需具備一定經濟條件的經濟房屋申請人的財產處分權作出限制。2) 當申請人於禁止性期限內非以有償方式成為作居住用途的不動產，或土地之預約受人或所有人或私產土地承批人之情況，應同時考慮有關權利之取得是否已滿足申請人(家團或個人)之居住需要，結合《經濟房屋法》第14條第2款及第17條規定的資產限額標準，以計算申請人持有的相關權利是否超出由單行法規規範的資產淨值上限。3) 即使司法上訴人不適用資產淨值之審查，必須從其取得方式及取得之權利是否能滿足家團居住實際需要之角度出發。4) 若不理會申請人如何擁有居住用途之不動產，等同沒有考慮申請對因被繼承人死亡而賦權繼承及進行財產分割的被動性，與拋棄遺產的限制。5) 原審法院認為《經

- 濟房屋法》第 14 條第 3 款規定無意對申請人的財產處分權作出限制，故難以認同立法者會因為該禁止性規定，變相限制經濟房屋申請人因接受繼承或贈與，而成為澳門特別行政區作非用作居住用途的都市房地產、獨立單位的預約買受人或所有人。
4. 為此，本上訴要分析的關鍵問題便是第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 14 條第 3 款 1)項所規定的申請經濟房屋的排除性限制是否適用在透過繼承而成為作居住用途的不動產的共同所有人之情況。
  5. 在對被上訴判決給予應有尊重之前提下，上訴人認為被上訴判決對《經濟房屋法》第 14 條第 3 款 1)項的規定解釋錯誤，限縮了立法者原擬透過有關規定要排除的範圍，違反了《民法典》第 8 條第 2 款“在法律字面上有最起碼文字對應之含義”的規定，且與立法原意明顯不符。
  6. 首先，根據《經濟房屋法》第 2 條規定，經濟房屋的目的是為了協助處於特定收入水平及財產狀況的澳門特別行政區居民解決住房問題，並促進符合澳門特別行政區居民需要及購買力的房屋的供應。
  7. 為妥善及公平分配緊缺的經濟房屋資源，經濟房屋的申請是否最終獲批取決於滿足及遵守一系列積極及消極的客觀要件，亦即對每一個案均應適用的科學客觀標準，以免容易出現擅斷的情況，故此，一套讓行政當局能以統一標準及要件處理和審視的制度及準則是不可或缺的，而這正是立法者在設立有關制度時擬達至之目的。
  8. 第 14 條第 2 款規定：“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”。《經濟房屋法》第 14 條第 3 款 1)項規定：“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”。
  9. 在對有關規定進行解釋時，需遵守《民法典》第 8 條所訂之規則，根據《民法典》第 8 條第 2 款的規定，“解釋者僅得將法律字面上有最起碼文字對應之含義，視為立法思想，即使該等文字表達不盡完善亦然”。而且，根據同一法典第 8 條第 3 款之規定，“在確定法律之意義及涵蓋範圍時，解釋者須推定立法者所制定之解決方案為最正確，且立法者懂得以適當文字表達其思想”。
  10. 即使對法律條文進行解釋時，仍不應脫離文本所載之意思，只有當有關的文字表述欠佳的情況下，或有其他解釋性輔助要素(文義要素、目的要素、系統要素、歷史要素)的重要理由，方得以對有關文本進行擴張或限縮解釋，否則，應忠於立法者已透過有關文本而準確表達的意思。
  11. 從文義要素去分析，立法者透過有關規定所擬達致的目的及效果已明確在有關行文中得以闡釋，有關的文本表述亦非常清晰與直接，該條款的立法原意是為了不讓擁有作居住用途物業的申請人購買經濟房屋，當中並不以申請人之取得方式、持有之權利是能滿足其家團居住實際需要、以及因持有有關權利對其資產限額之影響作為考慮因素。
  12. 從目的要素及系統要素作分析，雖然立法者刻意將位於澳門作居住用途的不動產與其他非作居住用途的不動產和資產以及在特區以外的其他資產獨立區分開來，並作出了期限的限制，但這並不意味著立法者無意對申請人的財產處分權作出限制。因為立法者另外訂定在 14 條 3 款 1)項當中，更充分顯示出立法者並沒有意圖將前者放在資產審查範圍內，而是獨立作為一排除性的要件，但凡屬“澳門作居住用途的不動產的所有人”的情況，申請人便不具申請購買經濟房屋的資格。為此，不論申請人以什麼方式取得作居住用途的不動產，只要申請人在客觀上為作居住用途的不動產之所有人，便即時喪失了申請經濟房屋的資格，不需再透過資產限額審查的方式去作出篩選，及分析是否需要透過公共資源協助於本澳解決居住需要。
  13. 換言之，《經濟房屋法》第 14 條第 3 款關於申請資格的消極限制間接地排除了將位於澳門特別行政區作居住用途的不動產或土地亦視為資產從而作資產限額審查的需要。
  14. 畢竟只要申請人為作居住用途不動產的所有人，其對該不動產便享有全面及排他的使用權、收益權及處分權。換言之，除了自住外，申請人還具有從有關的不動產中獲得利益的可能性，而這便是立法者擬排除的情況。
  15. 正如《經濟房屋法》的法案理由陳述第 5 頁“三、調整申請條件”內的第(三)點“提出申請前不得擁有物業的限制”尤其可看出第 14 條第 3 款 1)項的原意是，“為符合經濟房屋供應目的，避免居民將擁有的物業出售圖利後隨即申請經濟房屋，申請人及家團成員及其配偶在提出申請前的五年內不得在澳門特別行政區擁有居住用途的，物業或圖利”。(參見文件 1)

16. 另一方面，從《經濟房屋法》第 14 條的整體行文可見，立法者首先在第 14 條第 1 款至第 4 款訂定了積極及消極性的要件，第 14 條第 5 款則訂定了“如有合理解釋，可請求房屋局局長例外許可上款所指的家團成員申請購買單位”。
17. 但立法者僅將例外許可局限於第 14 條第 4 款所指的家庭團員，而非同一條第 3 款的情況。由此可見，第 14 條第 3 款之條件絕不涉及任何自由裁量權的空間。反之，這屬一個客觀的要件，沒有任何可排除其適用的可能性。換言之，由於《經濟房屋法》第 14 條第 5 款已將給予上訴人的自由裁量權限制在第 4 款，故此，該條第 3 款便屬必須符合的要件。只要是出現第 3 款的情況，申請人便無資格申請購買經濟房屋。
18. 再者，在取得權利方式方面，從同一法律體系和行文上，立法者並非完全沒有考慮過有關繼承的問題，例如《經濟房屋法》第 34 條第 4 款，因該款針對繼承的情況，作了一個「但書」的規定：“在簽訂買賣預約合同後至發出許可書期間，如證實預約買受人及其家團成員不符合第十四條第三款規定的要件，房屋局將解除買賣預約合同，但因上述人士死亡而獲移轉合同地位者不符合要件的情況除外。”
19. 為此，倘若立法者欲將因繼承而取得不動產之權利的情況亦視為不屬於《經濟房屋法》第 14 條第 3 款所指之情況，又或將之視為特別或例外情況，則在制訂《經濟房屋法》第 14 條第 3 款之規定時，立法者亦會如同該法律第 34 條第 4 款般作「但書」的規定，但立法者並沒有這樣做。
20. 事實上，從立法會第三常設委員會第 3/IV/201 號意見書第 4.2.2 條(資格限制)中得以反映，但凡在澳門特別行政區內擁有居住用途的都市房地產或獨立單位之家團或個人，不論其是全部還是部分擁有該物業，是因何種取得方式(合同、繼承、取得時效、先占、添附及其他法律規定之方式)而擁有該物業，以及是否實際地居住、佔有、或使用過有關物業也好，有關人士一概不具資格申請購買經濟房屋，即使其收入及資產限額不超出第 14 條第 2 款之上限亦然。(參見文件 2)
21. 易言之，《經濟房屋法》第 14 條第 3 款第 1 項的立法原意是為了不讓擁有物業的申請人購買經濟房屋，當中並不以申請人是否實際地居住、佔有、或使用何物業又或最終是否因繼承或因出售有關物業等而獲得利益作為考慮因素。
22. 此外，從歷史要素去分析，《經濟房屋法》第 14 條第 3 款 1)項所規定者並非創新的，規定或做法。即使是已被廢止的舊經濟房屋制度亦同樣規定：“Nenhum dos membros do agregado pode ser proprietário de qualquer **habitação** ou terreno no território de Macau ou concessionário de terreno do domínio privado do Território”，否則其購買經濟房屋的申請便不獲接納又或會被除名。(粗體為本文所加)
23. 而根據舊經屋法第 13/93/M 號法令已列入輪候名單的申請人根本無需要接受資產限額的審查，即根本沒有資產限額審查機制。除了新增的期間限制外，新制度與舊制度對於有關“所有人”限制的表述是基本一致的。既然在舊制度中沒有資產限額審查的機制，更可見在舊制中的“所有人”不可能以被上訴判決所賴以支持的綜合方式(例如被上訴判決所提及綜合考慮申請人持有權利的方式及是否滿足申請人之住房需要，以及因持有有關權利對其資產限額之影響)去作審查。
24. 因此，根據歷史要素去分析有關條款，更可見被上訴判決不可能從資產限額審查的角度或綜合角度去將《經濟房屋法》第 14 條第 3 款之“所有人”作分類(例如綜合考慮申請人持有權利的方式及是否滿足申請人之住房需要，以及因持有有關權利對其資產限額之影響)。原審法院在沒有忠於法律原意而特創之解釋，是明顯站不自住腳的。
25. 根據上述，與被上訴判決解釋不同，不論是從文義要素、目的要素、系統要素及歷史要素去對《經濟房屋法》第 10/2011 號法律第 14 條第 3 款 1)項而作的分析，均能得出一致結論該項所指的“所有人”指的是客觀上所有屬在澳門作居住用途不動產的所有人。
26. 退一步而言，倘若被上訴判決所載明的立場(即認為《經濟房屋法》第 14 條第 3 款規定的“排除性要件”應綜合考慮申請人持有權利的方式及是否滿足申請人之住房需要，以及因持有有關權利對其資產限額之影響)成立的話，有關解釋會引致更多不合理、不公平和有違立法者訂定該條文的本意，甚至可能衍生出規避法律的問題，尤其是針對一批因第 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》的規定

- 已列入輪候名單中的人士。
27. 根據《經濟房屋法》第 60 條第 5 款第 1 項的規定，“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側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”。
  28. 既然被上訴人按《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》規定而不受制於資產之限額，而被上訴判決又認為《經濟房屋法》第 14 條第 3 款 1)項規定不應單純以擁有作居住用途不動產之角度出發，而必須綜合考慮其取得之方式，以及取得之權利是否能滿足其家團居住實際需要，那麼如何能夠得知及以什麼條件分析依照舊制已列入經屋輪候名單的申人所取得之權利是否能滿足其家團居住實際需要？
  29. 倘若認為《經濟房屋法》第 14 條第 3 款 1)項規定的“排除性要件”應綜合考慮申請人持有權利的方式及是否滿足申請人之住房需要，以及因持有有關權利對其資產限額之影響後而界定，針對一批依照舊制已列入經屋輪候名單的申請人，便有可能出現申請人利用“贈與”又或各種“非以有償”的方式取得物業而使自己免受《經濟房屋法》第 14 條第 3 款 1)項的消極要件所規限之情況，理由是該批申請人不適用資產限額標準。再者，被上訴判決亦沒有回答“綜合考慮”的合格標準為何？如何作出綜合計算等一系列問題？
  30. 亦可發生的情況是，申請人繼承了一個或多個作居住用途的不動產，申請人不在其中居住，但將其按照現時租務市場的租金數額將該單位出租以賺取租金，又或由於申請人根本不需要接受資產限額的審查，申請人更可選擇直接將物業轉讓他人圖利。又或者，申請人先透過繼承方式取得了多個單位的部分份額，直至簽訂了經濟房屋的買賣公證書後，方就透過繼承而取得的多個單位進行分割程序，使其除了經濟房屋外，再取得其餘作居住用途獨立單位的唯一所有人，畢竟其根本不需接受資產限額的審查。
  31. 這限縮解釋所能衍生的法律規避情況，明顯對其他實際上欠缺經濟能力且確實有需要購買經濟房屋居住的申請人而言反而造成嚴重的不公平。該等人士甚至連透過繼承方式取得作居住用途的份額的機會都沒有，更不可能透過有關繼承程序嘗試以支付補償金的方式取得物業或將不動產轉讓第三人中獲得任何利益。更會使經濟房屋資源的分配造成嚴重不公平及不合理的情況發生，損害了其他實際通過資產限額審查且不持有任何作居住用途不動產的申請人的利益，因此限縮解釋而自主導致的消極後果，顯然絕不會是立法者制定公平分配稀缺的經屋資源之立法精神。
  32. 另一方面，根據被上訴判決 13 頁之內容，原審法院認為上訴人對《經濟房屋法》第 14 條第 3 款的理解，沒有考慮申請人對因死亡而賦權繼承及進行財產分割的被動性，與拋棄遺產的限制。然而，除了給予應有之尊重外，上訴人認為有關的情況根本不會影響對《經濟房屋法》第 14 條第 3 款 1)項規定的解釋。而且，上訴人認為根本不存在因繼承而使被上訴人處於被動狀況之因素。
  33. 事實上，根據卷宗證實被上訴人於 2012 年 1 月 9 日，在非強制性財產清冊程序中透過死因繼承與其七名兄弟姊妹共同取得其已去世之父親遺下的一項供居住用途的不動產的二分之一份額。被上訴人與房屋局於 2012 年 7 月 27 日簽訂經濟房屋單位的買賣預約合同前，已成為被繼承不動產之共同所有人，即使該繼承份額其後以有償方式向第三人轉讓(參見卷宗第 34 頁，司法上訴人在其司法上訴起訴狀第 32 條陳述亦承認出售有關份額及收取款項)。
  34. 即使認為被上訴人處於被動的狀況，但這是被上訴人自己作出的選擇---而事實情況是被上訴人不單繼承該物業，還將之轉讓以獲利。為此，被上訴人是基於其個人意願而獲確認為其父親共同繼承人之資格，而非被法律強制賦予，被上訴人應對自己的選擇及決定負責並承受相應後果。
  35. 為此，根據上述不論從法律解釋的輔助性要素、法律規避的情況及被上訴判決所指上訴人沒有考慮被上訴人在該繼承而處於的被動狀況的分析，我們無法認同被上訴判決當中的見解---即第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 14 條第 3 款 1)項所指的“所有人”不包括“透過死因繼承而取得居住用途的不動產”。而倘若實際採用該見解，將會導致及衍生的不公平及不合理的情況發生，且會嚴重損害立法者設置申請經濟房屋制度的各項積極及消極要件間的和諧配合及科學客觀的邏輯結構。

\*

司法上訴人就有關上訴作出答覆，詳見卷宗第 142 至 149 頁，內容在此視為完全轉錄。

\*

檢察院認為應判處被訴實體之上訴理由不成立，有關內容載於卷宗第 159 至 160 頁，在此視為完全轉錄<sup>2</sup>。

- 
36. 事實上，正如中級法院在第 626/2012 號裁判就類似情況之見解，當中已就類似消極要件之立法原意及性質進行了分析，“A simples titularidade do direito de propriedade ou a simples condição de promitente-comprador de prédio ou fracção autónoma ou a propriedade ou concessão de terreno do domínio privado da RAEM nos moldes regulamentarmente estabelecidos (n.º 4, alíneas 1 e 2)) é eleita pelo articulista como *factor objectivo* impeditivo da própria candidatura”, 並認為即使申請人未有因出售單位獲得任何利益，“isso não pesou como circunstância atendível para o “legislador”, uma vez que este não deixou aberta a porta a nenhuma prova em contrário. Isto é, para ele é obstáculo inultrapassável o facto objectivo de o interessado ou algum elemento do agregado ser ou ter sido proprietário de fracção no período de três anos antes do termo do prazo para entrega do boletim de candidatura”。
37. 此外，上述司法見解亦認為“o que releva não é já uma situação de facto demonstrativa de actos de posse sobre a coisa, isto é, uma realidade que torne claro que o titular do direito já não usava a coisa ou que já dela não dispunha livremente, como parece ser a tese do recorrente. Quer dizer, o que é determinante não é a circunstância de o recorrente não dispor da coisa desde o momento em que celebrou o contrato-promessa com a respectiva tradição e recebimento do preço. Embora percebamos a fundamentação do recorrente, não podemos, no entanto, concordar consigo. Na verdade, o “legislador” fixou o requisito objectivo da titularidade do direito de propriedade sobre a coisa. Isto é, condicionou a solução à situação jurídica e não à situação de facto.”
38. 故此，《經濟房屋法》第 14 條第 3 款 1) 項規定的“所有人”，僅得以法律上作為一居住用途的不動產所有人為標準，不會取決於是否擁有有關不動產的全部份額、是否實際享益，更不會單純以是否得以解決申請人的實際居住需要而作出區分。為此，除給予應有尊重外，在有關法律條文作出修改前，原審法院不應對有關條文附加其他條件的解釋。
39. 綜上所述，基於被上訴判決錯誤地解釋《經濟房屋法》第 14 條第 3 款 1) 項、第 14 條和第 17 條的規定，繼而錯誤地認為被上訴人在適用該法律規定時出現法律前提錯誤，並根據《行政訴訟法典》第 21 條第 1 款 d) 項及《行政程序法典》第 124 條的規定撤銷上訴人的決定，該判決因而存在違反法律的瑕疵。

<sup>2</sup> 檢察院之意見如下：

Analisando as alegações do presente recurso jurisdicional (cfr. fls. 102 a 128 dos autos), temos a firme certeza de que a jurisprudência consolidada pelo Venerando TSI resolve, de molde unânime e definitivo, as questões de idêntica natureza.

Com efeito, asseverou no sensato Acórdão prolatado no Processo n.º 317/2013: «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。»

Mais tarde, sustentavam: «Um interessado em candidatar-se à habitação económica, no âmbito do regime da Lei n.º 10/2011, não pode ser excluído, por se considerar proprietário ou comproprietário de

\*

## 二.事實

已審理查明之事實：

- 1) 司法上訴人之經濟房屋競投報名表被接納於總輪候名單內(見附卷第 1 頁至第 2 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- 2) 根據澳門特別行政區初級法院於 2012 年 01 月 09 日在編號：CV3-11-0032-CIV 非強制性財產清冊卷宗之裁判，司法上訴人在授權他人代理下與其 7 名兄弟姐妹共同取得父親 C 持有之澳門 XX 巷 XX 號 XX 閣 XX 樓 XX 座單位的二分之一份額(見附卷第 54 頁至第 63 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- 3) 於 2012 年 03 月 07 日，司法上訴人及其兄弟姐妹對上述財產分割作出相關物業登記(見附卷第 64 頁至第 73 頁，有關內容在此

---

prédio urbano ou fracção autónoma com finalidade habitacional se durante esse período adquiriu a qualidade de herdeiro de uma herança, por morte do pai, onde se integrava o direito a metade de uma fracção, sem que, na partilha efectuada, lhe tenha sido adjudicado tal bem.» (Acórdãos do TSI nos Processos n.º644/2014 e n.º823/2014, e anda no sentido o decretado no Processo n.º771/2014)

Ressalvado o muito elevado respeito pelo empenho e dedicação do Instituto da Habitação de Macau em realizar a justa distribuição das habitações económicas, aderimos inteiramente a tais brilhantes posições.

Na nossa modesta opinião, vale a pena acentuadamente esclarecer que a douta jurisprudência supra citada não pode ser entendida no sentido de que seja irrelevante ou desatendível a circunstância de um candidato à habitação económica vir a adquirir, no período de espera e por sucessão mortis causa, uma quota ideal duma certa herança na qual se integra prédio urbano ou fracção autónoma com finalidade habitacional.

Para combater a fraude ou especulação, o Instituto da Habitação de Macau pode e deve proceder à rigorosa averiguação para apurar se a correspondente quota ideal, mesmo tenha sido repudiada pelo herdeiro que esteja a candidatar-se à habitação económica, lhe trouxer uma riqueza de valor superior a limite máximo de património líquido.

No caso afirmativo, o Instituto da Habitação de Macau fica obrigado e vinculado a excluir o herdeiro/candidato da lista de candidatura, ao abrigo do preceituado no n.º3 do art.14º da Lei n.º10/2011, mesmo que o herdeiro/candidato tenha repudiado, fraudulentamente ou não, a respectiva quota ideal que lhe couber, para que se possa prevenir e evitar, tanto quanto possível, o repúdio especulativo.

O que quer dizer que o legislador da Lei n.º 10/2011 dota o IHM do mecanismo próprio e eficiente para avaliar e valorizar a quota ideal da herança para candidato à habitação económica.

\*\*\*

Por todo o expendido acima, propendemos pela improcedência do presente recurso jurisdicional.

視為完全轉錄)。

- 4) 於 2012 年 03 月 12 日，房屋局透過編號：1203120125/DAH 公函，通知司法上訴人於 2012 年 03 月 30 日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，以便該局重新審查是否符合申請購買經濟房屋的要件(見附卷第 12 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- 5) 於 2012 年 03 月 30 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 XX 地段號 XX 大廈第 XX 座 XX 樓 XX 座單位(見附卷第 11 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- 6) 於 2012 年 07 月 27 日，司法上訴人與房屋局簽訂上述單位的買賣預約合同(見附卷第 18 頁至第 20 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- 7) 於 2012 年 12 月 18 日，房屋局副局長作出批示，同意編號：3832/DAHP/DAH/2012 報告書之內容，批准將司法上訴人的個案轉介法律事務處，針對是否可解除司法上訴人之經濟房屋單位之買賣預約合同提供意見(見附卷第 25 頁至第 26 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- 8) 於 2013 年 04 月 23 日，房屋局公共房屋事務廳代廳長作出批示，同意編號：0953/DAHP/DAH/2013 報告書之內容，指出經再次作出審查，發現司法上訴人於 2012 年 03 月 07 日在澳門特別行政區透過繼承——分割取得作居住用途的獨立單位，不符合第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 60 條第 5 款及第 14 條第 3 款規定之要件，其不得申請取得經濟房屋單位，故決定針對司法上訴人開展書面聽證程序(見附卷第 30 頁至第 31 頁及其背頁，

有關內容在此視為完全轉錄)。

- 9) 於 2013 年 05 月 02 日，房屋局透過編號：1304220109/DAH 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、書證或其他的證據(見附卷第 32 頁至第 33 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- 10) 於 2013 年 05 月 10 日，司法上訴人向房屋局局長提交書面陳述並附同相關文件副本(見附卷第 42 頁至第 44 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- 11) 於 2013 年 05 月 15 日，司法上訴人向房屋局提交澳門 XX 巷 XX 號 XX 閣 XX 樓 XX 座單位之物業登記證明副本(見附卷第 34 頁至第 41 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- 12) 於 2013 年 06 月 10 日，房屋局公共房屋事務廳代廳長作出批示，同意編號：1202/DAHP/DAH/2013 報告書之內容，指出鑒於司法上訴人為澳門特別行政區居住用途的獨立單位的所有人的事實確實存在，因此，根據第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 14 條第 3 款 1)項、第 60 條第 5 款 1)項及經第 25/2002 號行政法規修改的第 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 款之規定，決定將司法上訴人之經濟房屋申請從總輪候名單中除名及宣告於 2012 年 07 月 27 日與司法上訴人簽訂的買賣預約合同無效(見附卷第 45 頁至第 47 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- 13) 於 2013 年 06 月 11 日，房屋局透過編號：1306070041/DAH 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可自收到通知之日起計 30 日內，向房屋局局長提起必要訴願

(見附卷第 48 頁至第 49 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

14) 於 2013 年 06 月 24 日，司法上訴人針對房屋局公共房屋事務廳代廳長之決定向被訴實體提起必要訴願(見附卷第 50 頁至第 51 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

15) 於 2013 年 07 月 31 日，被訴實體作出批示，同意編號：0243/DAJ/2013 報告書之內容，指出參考相關物業登記資料，有關透過繼承——分割方式取得 XX 閣 XX 樓 XX 座單位業權份額之事實已於 2012 年 03 月 07 日作出登記，根據《物業登記法典》第 5 條，司法上訴人取得上述單位的十六分之一的業權份額，已對第三人產生效力，可見司法上訴人自 2012 年 03 月 07 日起取得 XX 閣 XX 樓 XX 座單位部分業權的事實確實存在，而其於必要訴願所作陳述及提交之證據，並不足以推翻其在申請經濟房屋後擁有上述單位部分業權的事實，其情況不符合第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 14 條第 3 款 1) 項及第 60 條第 5 款之規定，故決定駁回司法上訴人提起的必要訴願，維持公共房屋事務廳代廳長將司法上訴人的經濟房屋申請(編號：1XXXX3)從總輪候名單中除名及宣告於 2012 年 7 月 27 日與司法上訴人簽訂的買賣預約合同無效(見附卷第 75 頁至第 81 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

16) 於 2013 年 08 月 06 日，房屋局透過編號：1307260248/DAJ 公函，將上述駁回必要訴願及宣告於 2012 年 07 月 27 日房屋局與司法上訴人簽訂的買賣預約合同無效之決定通知司法上訴人，並在通知書上指出司法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(見附卷第 82 頁至第 84 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

17) 於 2013 年 11 月 08 日，司法上訴人之委派訴訟代理人透過傳真方式向行政法院提起司法上訴。

\*

### 三.理由陳述

原審判決內容如下：

“...在起訴狀中，司法上訴人在提出撤銷被訴行為之同時，指出回覆必要訴願之通知沒有附同載有被訴行為之編號：0243/DAJ/2013 報告書之副本或將其內容轉載，認為該通知違反《行政程序法典》第 63 條、第 68 條及第 70 條之規定，要求本院命令被上訴實體向其重新作出通知。

關於司法上訴人指出編號：1307260248/DAJ 公函沒有附同編號：0243/DAJ/2013 報告書之副本或將批示內容轉載，以便其知悉批示之全部內容，本院認為，司法上訴人實質上將通知行為與被訴行為混為一談，通知行為本身出現之瑕疵(見《行政程序法典》第 70 條)，並不影響被通知行為(被訴行為)之有效性(validade)，而僅影響其效力(eficácia)(見《行政程序法典》第 117 條)；另一方面，如通知時遺漏指出《行政程序法典》第 70 條所指之內容，又或公布時未載有同一法典第 113 條及第 120 條第 4 款所羅列之事項，利害關係人可於 10 日內向作出行為實體申請就所欠缺之內容或事項作出通知，又或發出載有該等內容或事項的證明或經認證之影印本；而在此情況下，自提出申請直至作出上述通知或發出有關證明或經認證影印本之日止，已開始計算之提起司法上訴期間中止進行(見《行政訴訟法典》第 27 條第 2 款)。

經分析上述編號：1307260248/DAJ 公函之內容，當中已清楚指出被通知行為之內容(決定的事實及法律依據、決定內容及標的)、作出者及作出日期、申訴手段及期間、可否提起司法上訴等資訊，本院認為，該通知實質上已滿足《行政程序法典》第 70 條規定之要件。同時，根據起訴狀之陳述內容，亦難以認同司法上訴人因行政當局在作出通知時沒有附同載有被訴行為之報告書副本或沒有全文轉載批示內容，導致其未能清楚知悉被訴行為之內容。

再者，根據《行政訴訟法典》第20條及第24條之規定，法院亦不能在司法上訴訴訟程序中命令被上訴實體向司法上訴人重新作出通知。

基於此，司法上訴人提出被上訴實體違反《行政程序法典》第63條、第68條及第70條之規定之訴訟理由及請求，應被裁定不成立。

\*

司法上訴人為反駁被上訴實體駁回其提起之必要訴願，維持將其經濟房屋申請從總輪候名單中除名及宣告已簽訂的買賣預約合同無效之決定，提出一系列的訴訟理由，包括指出被訴行為出現前提錯誤及法律解釋的嚴重錯誤、權力偏差的瑕疵、違反善意原則、平等原則、保護居民權利及利益原則與合理原則，並侵犯司法上訴人之合理期望。

雖然司法上訴人在起訴狀中就某些爭訟理由(被訴行為違反善意原則、平等原則、保護居民權利及利益原則與合理原則)沒有提出任何具體陳述，然而，綜合其作出之陳述，爭辯之根本在於分析司法上訴人透過繼承而成為作居住用途不動產所有人之情況，是否涵括於八月二十九日第10/2011號法律《經濟房屋法》第14條第3款1)項規定中所指的範圍內。

第10/2011號法律《經濟房屋法》有以下規定：

#### “第二條

##### 目的

建造經濟房屋的目的為：

(一) 協助處於特定收入水平及財產狀況的澳門特別行政區居民解決住房問題；

(二) 促進符合澳門特別行政區居民實際需要及購買力的房屋的供應。

#### 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。

四、下列人士不得申請取得單位：

(一) 在提交申請表之日前的兩年內，按第五十三條第三款規定曾被解除買賣預約合同或按第五十條第二款規定曾被宣告買賣預約合同無效的家團成員或個人；

(二) 在提交申請表之日前的兩年內，因作虛假聲明，或使用欺詐手段而按第二十八條(六)項規定曾被取消申請的家團成員或個人；

(三) 已獲房屋局許可購買或已簽定一個單位的買賣預約合同的另一家團的申請表所載成員；

(四) 已獲房屋局許可獲得取得或融資租賃自住房屋之貸款補貼的另一家團的申請表所載成員；

(五) 經濟房屋單位的申請人、預約買受人或所有人的配偶；

(六) 在提交申請表之日前的五年內，曾在有關樓宇的使用准照已發出及獲交付單位後捨棄購買單位的預約買受人及其家團成員；

(七) 曾出售經濟房屋單位的所有人及其家團成員。

五、如有合理解釋，可請求房屋局局長例外許可上款所指的家團成員申請購買單位。

## 第十六條

### 每月收入限額

- 一、每月收入的上限及下限由補充法規訂定。
- 二、申請人的每月收入下限不得高於為租賃社會房屋家團訂定的每月總收入的上限。
- 三、在訂定申請人的每月收入上限時，須考慮住房開支、非住房開支及儲蓄。
- 四、在計算住房開支時，尤其須考慮過去四季住宅用途不動產交易平均成交價、年利率及為取得房屋而承擔的抵押貸款的最高比率。
- 五、每月收入包括在澳門特別行政區內外所取得的收入，尤其是：
  - (一) 從自僱工作或為他人工作而取得的收益；
  - (二) 補助金、退休金或退伍金；
  - (三) 從工商業活動、不動產、著作權及財務運用所取得的收益。
- 六、為着計算的效力，每月收入是指作出申報前一個月的收入或作出申報前十二個月的平均每月收入，以對利害關係人較有利者計算。

#### 第十七條

##### 資產淨值上限

- 一、資產淨值上限由補充法規訂定。
- 二、在訂定申請人的資產淨值上限時，尤其須考慮自由市場住宅用途不動產交易的價格、銀行貸款金額及其他負擔。
- 三、資產淨值是指在澳門特別行政區內外的資產，尤其是不動產、工商業場所、合夥或公司的股、股份、出資或其他的資本參與，對船舶、飛行器或車輛擁有的權利，有價證券及金額超過澳門幣五千元的銀行賬戶、現金、債權、藝術品、珠寶或其他物品，扣除金額超過澳門幣五千元的債務。”

根據《經濟房屋法》第2條之規定，興建經濟房屋之目的為透過供應符合實際需要及購買力的房屋，以協助處於特定收入水平及財產狀況的澳門特別行政區居民解決住房問題。眾所周知，現時澳門特別行政區可用作興建以提供公共房屋的土地資源緊絀，面對龐大的需求下，為達致公平及平衡的分配，立法者在公共房屋(包括

經濟房屋及社會房屋)的准入制度上，設定一些條件，針對經濟房屋，可見於《經濟房屋法》第13條至第17條之規定。

上述法律第14條之規定訂定經濟房屋申請人(包括家團或個人)必須符合的條件，當中包括由同一法律第16條及第17條規定之收入及資產限額；同時要求申請人不得於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，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。

申請人須符合的條件其中包括具排除性質的條件(見同一法律第14條第4款)，主要就申請人或其家團成員曾因實施違法行為而被解除買賣預約合同或宣告買賣預約合同無效或被取消申請、又或曾受惠於公共資源(包括經濟房屋或自住房屋的貸款補貼)等情況，皆被排除於申請人範圍以外；同時，賦權房屋局局長就上述被排除申請資格之家團成員申請購買單位，具體裁量應否給予例外許可(見同一法律第14條第5款)。

另一方面，考慮《經濟房屋法》頒布時已存在按《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》被列入總輪候名單的申請人，立法者除訂定總輪候名單的申請人無需滿足《經濟房屋法》規定的收入及資產限額外，對於該法律第14條第3款的期間限制，僅指向由其提交申請表之日起直至簽訂買賣單位公證書之日前(見《經濟房屋法》第60條第5款1)項)。

根據《經濟房屋法》第60條第5款1)項及第14條第3款之規定，由於司法上訴人於該法律生效前已被接納於總輪候名單，故其只需符合提交申請表之日起直至簽訂買賣單位公證書之日前，不能為澳門特別行政區作居住用途的不動產(包括都市房地產或獨立單位)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。

卷宗證實司法上訴人於2012年1月9日，在非強制性財產清冊程序中透過死因繼承與其七名兄弟姊妹共同取得其已去世之父親遺下的一項供居住用途的不動

產的二分之一份額(即司法上訴人取得該不動產的十六分之一份額)，毫無疑問，司法上訴人與房屋局於2012年7月27日簽訂經濟房屋單位的買賣預約合同前，已成為被繼承不動產之共同所有人，即使該繼承份額其後以有償方式向第三人轉讓(見附卷第34頁，司法上訴人在起訴狀第32條陳述亦承認出售有關份額收取澳門幣90,000元之款項)。

故此，司法上訴人單純指由他人代理參與上述非強制性財產清冊程序而不知道已繼承不動產的十六分之一份額的說法，顯然不能證實。

然而，從經濟房屋的准入制度全面考慮，司法上訴人透過死因繼承而取得作居住用途的不動產，本院認為，並沒有抵觸《經濟房屋法》第14條第3款規定所指之排除性要件。

由於興建經濟房屋之目的為透過供應符合實際需要及購買力的房屋，協助處於特定收入水平及財產狀況的澳門特別行政區居民以取得之方式解決住房問題，可見經濟房屋之准入制度亦非單純解決住屋問題，而是希望透過公共資源，資助合資格之申請人取得公共房屋以解決居住問題，從而立法者對申請人審查資格上設定收入及資產限額，且明確訂定單位售價須考慮受惠人的購買力(見《經濟房屋法》第32條第2款1項)，可見申請人的經濟狀況為獲得甄選購買經濟房屋的其中一項要件，倘若申請人之經濟狀況超出可受惠於資助之範圍，則即使面臨住屋需要，亦不可與他人共同競逐緊絀的公共房屋資源。

《經濟房屋法》第14條第3款規定之排除性要件，在考慮申請人資產狀況之情況下，訂立標準以判斷申請人是否出現實際居住需要，該禁止性規定包括兩個考慮因素：期限及房地產的特定用途(除土地或獲批給的土地外，考慮有關土地尚未發展，難以判斷有關具體用途)，規定申請人不得於“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”，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，或澳門特別行政區私產土地的承批人”。

從禁止期限的設置上，可見立法者無意永久排除那些曾經擁有澳門特別行政區

作居住用途的不動產或土地的申請人競逐公共資源。同時，在禁止性期限內，亦沒有限制申請人成為澳門特別行政區非用作居住用途的都市房地產、獨立單位的預約買受人或所有人，或限制申請人在澳門特別行政區以外擁有房地產(包括作居住用途的不動產或土地)，可見立法者無意對需具備一定經濟條件的經濟房屋申請人的財產處分權作出限制，只不過申請人擁有的財產需受制於《經濟房屋法》第 14 條第 2 款及第 17 條規定的資產限額標準。

而對於在本澳擁有作居住用途之不動產或持有土地發展權之限制，顯然為確保申請人需存在切實的居住需要，目的為排除已解決於本澳居住之需要，包括以購買或其他有償方式於本澳取得作居住用途不動產之所有權(所有人)，或可預見可解決於本澳之居住需要(預約取得作居住用途不動產之所有權，或持有澳門土地資源發展權利)的申請人。

故此，《經濟房屋法》第 14 條第 3 款之規定，不能單獨從擁有作居住用途不動產或土地或其相關權利之角度出發，而需綜合考慮申請人如何持有該等權利之方式，是否滿足申請人之住房需要，以及因持有有關權利對其資產限額之影響，才可受惠於公共房屋資源之資助以取得方式解決於本澳之居住問題。

當申請人於禁止性期限內非以有償方式成為作居住用途的不動產(包括都市房地產或獨立單位)或土地之預約買受人或所有人或私產土地承批人之情況，應同時考慮有關權利之取得是否已滿足申請人(家團或個人)之居住需要，結合《經濟房屋法》第 14 條第 2 款及第 17 條規定的資產限額標準(縱使並不適用於本案司法上訴人)，以計算申請人持有的相關權利是否超出由單行法規規範的資產淨值上限。《經濟房屋法》第 17 條第 3 款規定的行文上，亦沒有排除將位於澳門特別行政區作居住用途的不動產或土地視為資產以作計算。

故此，即使司法上訴人不受制於資產之限額，亦不應單純以擁有作居住用途不動產之角度出發，而必須綜合考慮其取得之方式，以及取得之權利是否能滿足其家團居住實際需要。

倘若不理會申請人如何擁有居住用途之不動產或土地或其相關權利，等同沒有考慮申請人對因被繼承人死亡而賦權繼承及進行財產分割的被動性，與拋棄遺產的限制(見澳門《民法典》第1872條第2款、第1873條、第1879條、第1880條、1891條及第1939條)，正如本案中，司法上訴人在書面答辯中亦提及有關非強制性財產清冊程序非由其主動提起(在本院進行之證人詢問措施中兩名證人均表示由另一同父異母之姊姊要求開展有關程序)；同時，如上所述，由於《經濟房屋法》第14條第3款之規定無意對申請人的財產處分權作出限制，故此，難以認同立法者會因為該禁止性規定，變相限制經濟房屋申請人因接受繼承或贈與，而成為澳門特別行政區作居住用途的都市房地產、獨立單位的預約買受人或所有人，或私產土地承批人。

基於此，司法上訴人因死因繼承而取得一個實用面積只有43.6平方米(見附卷第39頁背頁)作居住用途獨立單位的十六分之一份額，自然不能視為《經濟房屋法》第14條第3款1)項規定的意圖排除持有資產且無需透過公共資源協助於本澳解決居住需要的申請人(家團)，從而被上訴實體在適用《經濟房屋法》第14條第3款1)項之規定時出現法律前提錯誤，導致被訴行為違反法律，根據《行政訴訟法典》第21條第1款d)項及《行政程序法典》第124條之規定，被訴行為應予撤銷。

基於上述，無需審理司法上訴人提出之餘下訴訟理由。

\*\*\*

綜上所述，本院裁定司法上訴人提出的訴訟請求成立，撤銷被上訴實體於2013年7月31日駁回司法上訴人提起的必要訴願中維持將其經濟房屋申請(編號：IXXXX3)從總輪候名單中除名及宣告XX大廈第XX座XX樓XX單位之買賣預約合同無效之決定。

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...”。

我們完全認同原審法院就有關問題作出之論證及決定，故根據《民

事訴訟法典》第 631 條第 5 款之規定，引用上述判決及其依據，裁定上訴理由不成立。

事實上，原審法院的見解與本院一貫所持的立場相同(可參閱中級法院分別於 2015 年 07 月 09 日及 2015 年 12 月 10 日在卷宗編號 823/2014 及 771/2014 所作出之裁判)。

\*

#### 四. 決定

綜上所述，本合議庭裁決被訴實體之上訴理由不成立，維持原判。

\*

訴訟費用由被訴實體支付，但其享有主體豁免。

作出適當通知。

\*

2016 年 05 月 05 日

---

何偉寧

---

José Cândido de Pinho (簡德道)

---

唐曉峰

---

米萬英  
(Fui presente)