

第 40/2023 號案

統一司法見解的司法上訴

上訴人：檢察院

會議日期：2023 年 7 月 21 日

法官：宋敏莉(裁判書制作法官)、司徒民正、岑浩輝、唐曉峰
及蔡武彬

主 題： — 解除已經訂立的經濟房屋預約買賣合同

摘 要

根據《司法組織綱要法》第 44 條第 2 款(一)項和《行政訴訟法典》第 167 條第 4 款的規定，訂定如下對澳門特別行政區法院具強制力的司法見解：

“根據第 13/2020 號法律第 3 條第 4 款的過渡規定，經該法律修改後的第 10/2011 號法律第 14 條第 8 款(一)項的規定適用於在第 13/2020 號法律生效前已申請購買經濟房屋且申請後已訂立預約買賣合同的申請人、其家團成員和預約買受人。”

裁判書制作法官

宋敏莉

澳門特別行政區終審法院裁判

一、概述

檢察院針對中級法院在 2023 年 1 月 19 日第 639/2022 號案件中所作的決定以合議庭裁判互相對立為依據提起上訴，認為該決定與同一法院在第 426/2022 號案件中所作的已轉為確定的合議庭裁判相對立。

在案卷中可以看到，甲(身份資料詳載於卷宗)對房屋局局長命令解除其之前根據第 13/93/M 號法令和第 26/95/M 號法令申請的位於[地址]的經屋單位的預約買賣合同的行政行為不服，向行政法院提起上訴，但被該院裁定敗訴。

甲仍不服，向中級法院提起司法裁判的上訴。該院裁定上訴勝訴，撤銷了行政法院的判決以及房屋局局長的決定。

檢察院以存在裁判間的對立為由針對上述合議庭裁判向終審法院提起本上訴，並以下列結論結束其理由陳述：

a) 根據《行政訴訟法典》第 161 條第 1 款 a 項的規定，被上訴裁判與作為理據的裁判互相對立，因為基於相同的基本事實，兩裁判就同一法律問題作出了相互矛盾的裁決。

b) 爭議的問題涉及相同的法律規定，因此可以說，對立是在同一法律規範內產生的，也就是說，是在《行政訴訟法典》第 161 條第 1 款 a 項所指的法律規範沒有實質變更的情況下產生的。

c) 根據第 13/2020 號法律第 3 條第 4 款的過渡性規定，經該法律修訂的第 10/2011 號法律第 14 條第 8 款(一)項的規定亦適用於申請人、其家團成員以及在第 13/2020 號法律生效前已經申請購買經濟房屋的預約買受人。

d) 在已認定的事實事宜中可以看到，在根據上述過渡性規定具有重要性的時間段內，即從提交申請之日(2005 年 6 月 1 日)至選擇單位之日(2012 年 10 月 4 日)，司法上訴人的一名家團成員作為預約買受人簽訂了一份不屬經濟房屋制度的獨立單位預約買賣合同。

e) 由於此項事實的發生滿足第 10/2011 號法律第 14 條第 8

款(一)項所指的消極要件，而另一方面也符合了同一法律第 34 條第 4 款的規範，兩者都適用於此事實狀況，因此，正如行政法院法官正確裁定的那樣，行政當局被限定必須命令解除預約合同。

f) 在這種情況下，如果新法僅要求從現在開始產生效力，即使可能影響到在過去或根據舊法設定的一直延續到現在的權利、狀況或地位，也不能說屬於真正的追溯，而是屬於事實的回溯連結。

g) 無論怎樣，在我們的法律體系中都不存在對追溯性法律的一般性禁止，而且《民法典》第 11 條的第二部分也明確規定了這種法律存在的可能性。

h) 被上訴合議庭裁判在錯誤解釋《民法典》第 11 條規定的基礎上，排除了經第 13/2020 號法律第 3 條第 4 款的過渡規定修訂的第 10/2011 號法律第 14 條第 8 款(一)項的規定對於本案的適用，因此違反了上述法律規定。

i) 第 10/2011 號法律第 60 條第 5 款(一)項的規定並不構成消除同一法律第 14 條第 8 款(一)項在本案中之適用的充分法律依

據。

j) 從《民法典》第 7 條第 1 款的規定中可以看出，法院受且僅受法律約束，因此原審法院不能通過對什麼是公平或不公平的模糊觀點——儘管是一種值得尊重的觀點——來排除法律的適用。

l) 被上訴合議庭裁判在得出行政當局不得作出被上訴行政行為的結論時，援引了經第 13/2020 號法律修訂的第 10/2011 號法律第 14 條第 8 款(一)項的規定，並以該理由廢止了行政法院法官的決定，繼而撤銷該行政行為，違反了第 13/2020 號法律第 3 條第 4 款、《民法典》第 11 條第 1 款和第 7 條第 1 款以及第 10/2011 號法律第 60 條第 5 款(一)項的規定。

綜上所述，同時根據法官閣下予以補充的更好的法律見解，應裁定被上訴合議庭裁判和作為理據的裁判之間存在所指出的對立，裁定上訴理由成立，並繼而：

(i) 按如下方式統一司法見解，即根據第 13/2020 號法律第 3 條第 4 款的過渡規定，經該法律修改的第 10/2011 號法律第 14 條

第 8 款(一)項的規定適用於在第 13/2020 號法律生效前已經申請購買經濟房屋且申請後已訂立預約買賣合同的申請人、其家團成員及預約買受人，並且

(ii) 根據該司法見解，廢止被上訴決定。

依法作出通知後，房屋局局長和甲提交了理由陳述。

房屋局局長認為，應按照檢察院指明的方向統一司法見解，並廢止被上訴的合議庭裁判。

被上訴人甲則認為，應當基於不滿足《行政訴訟法典》第 161 條規定的前提而駁回檢察院的上訴，倘不這樣認為，則應維持被上訴的合議庭裁判中所闡明的立場。

卷宗被送呈至本審級，經檢閱，檢察院司法官維持其在上訴陳述中已表明的立場。

通過本終審法院裁判書制作法官的批示，上訴被受理，理由是在有關涉案事項的法律規定沒有實質變更的情況下，就同一法律基本問題存在相互對立的合議庭裁判。

本院按照《司法組織綱要法》第 46 條第 2 款所指的方式組成合議庭，並已將案卷交予助審法官作出檢閱，現予以審理及裁決。

二、理由說明

2.1. 本上訴案中提出的問題在於要釐清，根據第 13/2020 號法律第 3 條第 4 款的過渡規定，經該法律修改的第 10/2011 號法律第 14 條第 8 款(一)項的規定是否亦適用於在第 13/2020 號法律生效前已經申請購買經濟房屋並且簽訂了預約買賣合同的申請人、其家團成員及預約買受人。

在第 639/2022 號案件內所作的被上訴合議庭裁判中，中級法院認為，在第 13/2020 號法律生效之前，申請人取得購買經濟房屋的權利所依賴的所有前提性事實都已完成且確定，並已向其發出許可書及交付不動產，價款亦全部支付，因此經第 13/2020 號

法律修改的制度，包括其過渡制度，並不適用於該案的具體情況，因為就申請人取得相應經濟房屋的前提性事實而言，根據《民法典》第 11 條規定的法律在時間上的適用原則，申請人與新的第 13/2020 號法律設立的制度毫無關聯。有鑒於此，同時亦考慮到公正原則以及尊重既得權利和利害關係人的合理期待的原則，應排除經第 13/2020 號法律修改的第 10/2011 號法律第 14 條第 8 款的適用。

而在作為理據的第 426/2022 號案件的合議庭裁判中，中級法院則指出，在 2013 年 1 月 3 日簽訂預約合同之日，申請購買經濟房屋的家團嗣後符合經第 13/2020 號法律修改的第 10/2011 號法律第 14 條第 3 款(一)項、第 4 款(一)項和第 8 款(一)項相繼規定的消極要件。換言之，經第 13/2020 號法律修改的第 10/2011 號法律第 14 條第 8 款的規定適用於該具體個案。

值得注意的是，在這兩宗案件中，購買經濟房屋的申請都是在第 10/2011 號法律生效之前提交的，而經濟房屋的預約買賣合同則是在第 13/2020 號法律生效之前——即 2013 年 1 月——簽訂的。

這樣，在這兩份合議庭裁判之間就同一法律問題存在對立，

而有關該事宜的法律規定並沒有實質變更，且在該問題上也未曾訂定具強制力的司法見解。

因此，已符合所有對實體問題作出審理的要件。

2.2. 在分別作出被上訴裁判和作為理據的裁判的兩宗案件中，所討論的都是根據第 13/2020 號法律第 3 條、經第 13/2020 號法律修改的第 10/2011 號法律第 14 條第 8 款(一)項和第 34 條第 4 款的規定解除經濟房屋預約買賣合同的被上訴行政行為的有效性的問題。

由此也就產生了鑒於先後作出的法律修改，應如何解釋和適用第 10/2011 號法律(《經濟房屋法》)，尤其是其中第 14 條的問題。

2.2.1. 根據第 10/2011 號法律第 34 條第 4 款的最初行文，房屋局“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”。

因此，對第 10/2011 號法律(《經濟房屋法》)第 14 條第 3 款的最初版本作出解釋和適用是有必要的。

在被上訴裁判中，中級法院認為第 14 條第 3 款的規定不能適用。

首先應注意的是，上述第 10/2011 號法律廢止了第 13/93/M 號法令。

根據該新法第 60 條第 1 款(一)項和(二)項的規定(時間上之適用)，第 10/2011 號法律既適用於“在其生效後全部或部分建成”的經濟房屋，也適用於“在其生效前根據 4 月 12 日第 13/93/M 號法令全部或部分建成且仍未簽訂買賣預約合同”的經濟房屋。

立法會第三常設委員會附隨法案的第 3/IV/2011 號意見書也進一步印證了這一立場：

“新法適用於在其生效後才建成或在建造中的經濟房屋，同時也適用於在本法生效前，根據四月十二日第 13/93/M 號法令已建成或仍正在建造，但未簽訂買賣預約合同的經濟房屋(第六十條第一款)。”¹

這樣，鑒於第 10/2011 號法律於 2011 年 10 月 1 日生效(根據其第 64 條的規定)，故其既規範被上訴裁判中的法律關係，也規範作為理據的裁判中的法律關係，因為兩份經濟房屋的預約買賣合同都是在 2013 年 1 月簽訂的。

第 10/2011 號法律第 60 條第 5 款(一)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

¹ 立法會第三常設委員會第 3/IV/2011 號意見書，中文版第 31 頁，可於以下網址查詢 <https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2017-10/8355159edaa59810cf.pdf>。

款的規定除外；第三款的規定僅自提交申請之日起適用；”

而第 14 條則訂立了申請購買經屋單位的一般要件，其中第 3 款的規定如下：

“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。”(最初版本)

在被上訴的合議庭裁判中，中級法院認為，第 10/2011 號法律第 60 條第 5 款(一)項中的規定排除了第 14 條第 3 款的適用。儘管對此觀點表示高度尊重，但我們認為它並不正確。

事實上，從法律條文中可以清楚地看到，第 60 條第 5 款(一)項並沒有完全排除第 14 條第 3 款的適用，因為我們不能無視其中的但書性規定，即“僅自提交申請之日起”。

雖然我們承認該規定的行文可能不是非常清楚，但有一點是

肯定的，那就是：適用新法的規定“但第 14 條第 2 款和第 3 款的規定除外”與適用新法的規定“但第 14 條第 2 款的規定除外；第 3 款的規定僅自提交申請之日起適用”這兩種表述是截然不同的。

因此應認為，第 14 條第 3 款在提交申請之日後適用²，因為“在提交申請之日前”，該款的適用被排除。（下劃線為我們所加）

換言之，此項但書性規定的意思是，在這些情況下，第 14 條第 3 款所規定的對於不具備申請資格而言具有重要性的初始期間（即提交申請之日前的五年內）不被衡量或考慮，也就是說，這個不具備申請資格是從提交申請之日開始計算。

因此，對於處於第 10/2011 號法律第 60 條第 5 款所規定之情況的申請人而言，第 14 條第 3 款（一）項規定的不符合申請資格的情況應當這樣理解：

“在不影響上款規定下，自提交申請之日起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

² 從相關條文的中文版中可以明確地看出這個意思。

土地的預約買受人或所有人；……”(下劃線為我們所加)

另外，這種解讀也得到了第 13/2020 號法律的印證，該法律以更加明確的方式在第 3 條第 3 款規定的過渡條文中設定了相同的限制，其內容為：

“三、經本法律修改的第 10/2011 號法律第十四條第八款及第三十四條第四款的規定，適用於已根據《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》簽訂買賣預約合同的預約買受人，而第十四條第八款所定的期間應為由提交申請之日至選擇單位之日。”(下劃線為我們所加)

顯然，第 10/2011 號法律第 60 條第 5 款(一)項也是基於與此相同的擔憂和理由。

因此我們認為，第 10/2011 號法律第 14 條第 3 款的規定適用於本案的情況，但不影響上述第 10/2011 號法律第 60 條第 5 款(一)項的過渡規定對相關期限設定的限制³。

³ 鑒於第 13/2020 號法律第 3 條第 4 款的過渡規定，關於這一限制是否應予維持可能會存在爭議。但這是一個對適當審理本案無關緊要的問題。

第 10/2011 號法律第 14 條第 3 款規定了申請人不具備購買經濟房屋資格的理由，這是本上訴案所關注的焦點。

正如前述立法會第三常設委員會的意見書中所述，“法案第十四條規定了一系列無資格申請購買經濟房屋的情況。(……)

委員會特別關注在澳門不能擁有居住用途的都市房地產或獨立單位的問題。政府代表解釋，關於法案這一限制，是以家團或個人為主體，並且以澳門作為限定範圍。”⁴

綜合第 10/2011 號法律第 34 條第 4 款和第 14 條第 3 款(一)項所載的法律規定，我們可以看到，如果在簽訂預約合同和發出許可書的這段期間內，證實預約買受人或其家團成員是或曾經是(在提交申請之日前的最多五年內⁵直至簽訂單位買賣公證書之日前)澳門特別行政區內都市房地產或具有居住用途的獨立單位或土地的預約買受人或所有人，房屋局應解除預約買賣合同。

對此可能會有人提出反對意見：第 14 條第 3 款沒有提及家

⁴ 立法會第三常設委員會作出的第 3/IV/2011 號意見書，中文版第 10 頁和第 11 頁。

⁵ 或者根據我們之前分析過的第 10/2011 號法律第 60 條第 5 款(一)項的規定，從提交經濟房屋申請之日起計算。

團成員，只是提及了申請人。

但從購買經濟房屋的申請制度來看，這並不是一個應予採納的觀點。

首先，不能忘記，第 10/2011 號法律在其若干條款中不加區別地將家團本身視為申請人，完全沒有去考慮可能會存在的有關“家團”欠缺法律人格和行為能力的法律觀點。

其中第 6 條第 2 款規定，“為著申請的效力，家團分為：(一)核心家團，是指僅由與提交申請的成員有婚姻、直系血親或直系姻親及收養關係的人所組成的家團；(二)非核心家團，是指僅由與提交申請的成員有旁系血親或旁系姻親或事實婚關係的人所組成的家團；或同時由這些人及上項所指的人所組成的家團。”

第 13 條規定“房屋局應保留單位以出售予符合第十五條所指的特別要件的家團或個人。”

第 15 條第 1 款規定，“符合上條所指的一般要件，且處於下列其中一種情況的家團或個人可申請購買第十三條所指的保留單位，但不影響下款的規定(……)”。

第 18 條規定：

“一、須申報的每月收入及資產淨值包括家團成員或個人申請人的收入及資產。

二、如家團成員或個人申請人的配偶為澳門特別行政區居民且為着申請的效力不屬於家團的組成部分，申報還須包括配偶的每月收入及資產淨值。”

第 19 條在其第 2 款和第 3 款中就公開申請規定如下：

“二、一般性申請，是指符合第十四條所指的申請購買單位一般要件的家團或個人可參加的申請。

三、限制性申請，是指符合第十五條所指的申請購買保留單位的特別要件的家團或個人可參加的申請。”

而第 21 條第 1 款和第 2 款則更為清楚地規定：

“一、申請須透過遞交已填妥並由具行為能力的申請人簽署的申請表及每月收入及資產淨值聲明書為之。

二、申請只可由同時符合下列要件的一名家團成員或個人申請人提交：(……)”。(下劃線為我們所加)

綜合分析所有以上這些規定可以看出，為著第 10/2011 號法律之效力，“申請人”一詞不加區別地指家團或該家團的成員(此處不考慮狹義的申請人個人)。

因此應當說，第 10/2011 號法律第 14 條第 3 款中所提及的“申請人”是指包括其成員在內的家團，而不是僅僅指提交申請的個人或家團代表。

此外，同一法律的第 34 條第 2 款在其最初版本中規定：“在核實預約買受人及其家團成員符合第十四條第三款所指的要件後，房屋局方可發出許可書”，而根據第 10/2011 號法律第 34 條第 4 款規定，如果在簽訂預約合同和發出許可書的這段期間，證實預約買受人或其家團成員是或曾經是澳門特別行政區內都市房地產或具有居住用途的獨立單位或土地的預約買受人或所有人，房屋局應解除預約買賣合同。(下劃線為我們所加)

因此，毫無疑問，家團(成員)必須符合第 10/2011 號法律第 14

條第 3 款所規定的要件，才能購買經濟房屋。

此外，在第 13/2020 號法律的制定過程中，產生了與家團有關的“申請人”一詞的使用問題，後來對法案的最初文本進行了修改，以便“在法律技術上更妥善”和“避免可能衍生的家團成員是否為共同業權人的爭拗”：

「委員會特別關注在法律技術上採用“家團”共同申請可能帶來的問題，其中包括家團是否有訂立不動產買賣合同的法律人格和行為能力？家團是否可以藉代理人或受託人代表自己作出法律行為？即使容許有代理權，但未成年及其他無行為能力的家團成員又如何授予代理權？如果以家團形式提出申請，到底是家團還是家團成員可稱為立約人以及單位業權人？

根據委員會的討論意見，為了在法律技術上更妥善，避免規定由“家團”作為主體申請可能衍生的家團成員是否為共同業權人的爭拗，法案調整了申請人的概念，即申請人“是指提交申請的人”(第六條二項)；符合法定條件的居民得以個人行事或連同家團申請，但申請只能由符合特定要件的申請人提交(第十四條第一款及第二款)。換句話說，根據新的規定，並非“家團”提出申請，不

再存在“家團申請人代表”的概念，一般的家團成員也都不再是申請人，家團或一般家團成員只能附同申請人參與申請。這意味著，申請人只能是一名符合法定要件的自然人，(.....)，其因此而取得所有權權利人的資格。無論是個人申請，還是連同家團申請，均是如此」。⁶

2.2.2. 第 10/2011 號法律後來因第 11/2015 號法律的生效而被修改。

然而，這些修改對於本具體案件而言不具重要性。

首先，從第 11/2015 號法律第 3 條第 1 款(過渡規定)中可以看到，該條文“適用於 2013 年 12 月 18 日《澳門特別行政區公報》第 51 期第二組所刊登的有關開展取得經濟房屋一般性申請”，顯然不屬於本案的情況。

另一方面，雖然第 11/2015 號法律引入了修改，但是與本上訴案有關的法律規定，尤其是第 14 條和第 34 條，並未發生任何

⁶ 立法會第一常設委員會第 3/VI/2020 號意見書，中文版第 10 頁和第 11 頁。

重大變更，因為只是將第 14 條第 3 款變為第 14 條第 4 款，同時為了反映這個編號的變化而對第 34 條作了相應修改，至於條文的核心內容則保持不變。

因此，這一次的修法對本具體案件而言並不重要。

2.2.3. 之後，第 13/2020 號法律開始生效，該部法律在多個重要方面對第 10/2011 號法律進行了修改。

第 13/2020 號法律第 3 條規定：

“一、本法律對第 10/2011 號法律所引入的修改，不適用於之前已申請購買經濟房屋的預約買受人及所有人，對此仍適用本法律修改之前的第 10/2011 號法律的規定，但不影響第三款及第四款的規定。

二、本法律對第 10/2011 號法律所引入的修改，不適用於之前開展的經濟房屋的申請，有關申請及其後續的處理，尤其是取得人的甄選、出售單位、不可轉讓的負擔及單位的出售、稅務豁

免及其他優惠以及處罰制度，仍適用本法律修改之前的第 10/2011 號法律的規定，但不影響以下兩款的規定。

三、經本法律修改的第 10/2011 號法律第十四條第八款及第三十四條第四款的規定，適用於已根據《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》簽訂買賣預約合同的預約買受人，而第十四條第八款所定的期間應為由提交申請之日起至選擇單位之日。

四、經本法律修改的第 10/2011 號法律第十四條第八款的規定，亦適用於在本法律生效前已申請購買經濟房屋的申請人及其家團成員及預約買受人，此款所定的期間應為由提交申請之日前五年內至選擇單位之日。”

從該條規定中首先可以看到，第 13/2020 號法律所引入的修改不適用於之前已申請購買經濟房屋的預約買受人。

但是經第 13/2020 號法律修改後的第 10/2011 號法律第 14 條第 8 款的規定卻適用於之前已申請購買經濟房屋的預約買受人，而應當注意的是，該款規定的期間應按照如下方式計算：由提交

申請之日前五年內至選擇單位之日^{7 8}。(下劃線為我們所加)

關於第 13/2020 號法律第 3 條(過渡規定)，立法會第一常設委員會出具的意見書內載有如下內容：

「該條針對本法律生效前已經購買經屋單位的預約買受人、所有人以及正在處理的經屋申請的事宜作出規範。提案人與委員會的共識是“新人適用新法”，“舊人適用舊法，但新法的某些優惠性規定除外”。

基於上述政策取向和思路，對法案最初文本的行文作了調整和改善，以便更清晰和便於操作(……)」。⁹

按照這個思路，就本案的具體情況而言，可以輕而易舉地看到，除了第 3 條第 4 款的規定之外，第 13/2020 號法律並不適用。

經第 13/2020 號法律修改的第 10/2011 號法律第 14 條第 8 款

⁷ 嚴格來說，立法者想要表達的意思是，根據第 13/2020 號法律所作的修改，第 14 條第 8 款設立的規則繼續適用，但在期間上與之前完全不同(這是根據前述第 3 條第 4 款的規定)。

⁸ 其實，經第 13/2020 號法律修改後的新第 14 條第 8 款(一)項引入“共同預約買受人”、“共有人”及“不論當中所佔的份額為何”的表述，只是在表面擴大了該法律規定的範圍，因為從法律提案所附意見書第 53 頁可知，新的修改旨在使該項法律規定更為清晰和便於操作(換言之，這些情況顯然已經被舊法所涵蓋)。

⁹ 立法會第一常設委員會第 3/VI/2020 號意見書，第 53 頁。

的內容如下：

“在提交申請之日前的十年內直至簽訂買賣預約合同之日，申請人及其家團成員均不得為或不曾為：

(一) 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、共同預約買受人、所有人或共有人，不論當中所佔的份額為何，但因繼承而取得不動產的情況除外；

(二) 澳門特別行政區私產土地的承批人。”

根據第 13/2020 號法律第 3 條第 4 款的規定，第 10/2011 號法律第 14 條第 8 款中的這一規範亦適用於在該法律生效前已申請購買經濟房屋的申請人及其家團成員及預約買受人，但要強調的是，此時第 14 條第 8 款中規定之期間的計算方式應為“由提交申請之日前五年內至選擇單位之日”。

概而言之，第 14 條第 8 款的新規定同樣也適用於在第 13/2020 號法律生效前已申請購買經屋單位並已訂立屬經濟房屋制度的獨立單位的預約買賣合同的預約買受人。

另外，根據經第 13/2020 號法律修改後的第 10/2011 號法律第 34 條第 1 款、第 2 款和第 4 款的規定，經屋單位的出售取決於房屋局在確認預約買受人及其家團成員在選擇單位之日前符合第 14 條第 8 款規定的要件後發出許可書，如證實預約買受人及其家團成員不符合該等要件，房屋局將解除預約合同。

正如檢察院司法官在其上訴陳述中所正確指出的那樣，“關於那些在《購置以房屋發展合同制度所建房屋之規章》生效期間提出購買經屋申請，但在第 10/2011 號法律生效期間訂立的預約買賣合同，第 13/2020 號法律對第 10/2011 號法律第 14 條第 8 款所引入的修改，對於在選擇單位之日前已經存在的可構成其中列舉的消極要件的事實來說具有重要性，若該要件成立則必須解除預約合同”。

2.2.4. 在被上訴的合議庭裁判中，中級法院認為第 10/2011 號法律第 14 條無論是舊版本，還是經第 11/2015 號法律修改後的版本，抑或是經第 13/2020 號法律修改後的版本，都不適用於本案中的情況。

我們之前已經得出結論認為，第 14 條第 3 款(其最初版本)在提交申請日期之後適用，第 10/2011 號法律第 60 條第 5 款(一)項並沒有完全排除其適用，以及第 11/2015 號法律所作的修改對於本案不產生影響(見 2.2.1.點和 2.2.2.點)。

至於經第 13/2020 號法律修改後的最新版本，我們也認為第 10/2011 號法律第 14 條第 8 款的規定是適用的，只是期間的計算方式改為由提交申請之日前五年內至選擇單位之日(見 2.2.3.點)。

從被上訴裁判的理由論述中可以看到，中級法院認為第 10/2011 號法律第 14 條第 8 款的規定不能追溯適用於本案的情況，因為不應適用一個利害關係人根本無法預料的新標準，更何況這還是一個對其不利、從而不法損害其法律狀況的標準，否則便會“違反《民法典》第 11 條規定的法律在時間上適用的基本原則”。

對此首先要強調的是，在澳門特區的法律體制中並不存在任何一般性禁止法律追溯適用的規範，但刑事法律除外，《澳門特別行政區基本法》第 29 條第 1 款禁止其追溯適用。

另外，即使是考慮到被上訴合議庭裁判所援引的《民法典》第 11 條第 1 款(該款規定“法律只規範將來情況；法律即使被賦予追溯效力，其旨在規範之事實已產生之效果，仍推定保留。”)，也不能否認一點，那就是，雖然其中確立了法律不追溯適用的一般原則，即法律只對將來適用，但這一規範還是規定了存在追溯適用(對過去適用)的法律的可能性並賦予其追溯效力，同時推定保留已經產生的法律效力。這是一種“折中的追溯，體現為它僅適用於待決的效力，而不適用於在舊法生效期間已經消滅或完成的效力，當然更不適用於事實本身”¹⁰。

而正如檢察官所指出的那樣，“該推定並不影響在個案中具體適用立法者在過渡性法律規定中可能確立的標準”。

其實，基於過渡規定而允許法律或某些法律規範追溯適用的例子並不罕見。

此外，亦如檢察院在其上訴理由陳述中所言，還存在一種所謂的“事實的回溯連結”，也被稱為“非真正意義上的追溯”，因為雖然新法僅對將來生效，但卻也可能會影響到那些在過去或根據

¹⁰ Inocêncio Galvão Telles 著《Introdução ao Estudo do Direito》，第十一版，科英布拉出版社，第 292 頁。

舊法創設而一直延續到現在的權利、狀況或地位¹¹。本案中的情況正是如此。

2.2.5. 中級法院還以公正性的考量作為其裁判的依據，認為對本案情況適用新法(即第 13/2020 號法律)有失公正，因為在該法生效之前，取得經屋單位的權利所依賴的所有前提性事實都已經完成並確定。

首先要強調的是，第 13/2020 號法律第 3 條第 4 款中的規範並不會改變本案的解決辦法。

案卷中認定了以下事實：

- 2005 年 6 月 1 日，甲遞交了購買經濟房屋的申請。

- 2011 年 3 月 10 日，其中一名家團成員簽訂了預約買賣一個在建樓宇之獨立單位的合同，並於 2013 年 2 月 18 日將其合同地

¹¹ Jorge Reis Novais 著《*Princípios Estruturantes de Estado de Direito*》，科英布拉出版社，2019 年，第 157 頁及第 158 頁；Maria João Matias Fernandes 著《*Comentário ao Código Civil, Parte Geral*》，天主教大學出版，里斯本，第 64 頁。

位讓與他人。

- 2012 年 10 月 4 日，簽訂了(購買經屋單位的)承諾書。

- 2013 年 1 月 22 日，簽訂了經屋單位的預約買賣合同。

要注意的是，2011 年 3 月 10 日購買獨立單位的行為發生在遞交購買經濟房屋的申請之後和 2012 年 10 月 4 日選擇經濟房屋並簽署承諾書之前。而家團成員讓與獨立單位的合同地位則發生在訂立經屋單位預約買賣合同的不久之後。

被上訴法院將 2012 年 10 月 4 日認定為發出許可書之日，但這並不正確。

根據第 10/2011 號法律當時生效的最初版本的規定，出售經濟房屋單位必須有許可書，而許可書則是在確認預約買受人及其家團成員符合第 14 條第 3 款規定的要件後方予發出(第 34 條)。也就是說，許可書在訂立預約買賣合同之後而非之前發出。

而單位的選擇(第 27 條)則發生在訂立預約買賣合同(第 31 條)之前。

因此，在第 10/2011 號法律的最初版本生效之時，根據第 34 條第 4 款的規定，涉案預約買賣合同就應被解除。

而通過適用經第 13/2020 號法律修改的第 10/2011 號法律第 34 條第 4 款和第 14 條第 8 款(一)項，以及第 13/2020 號法律第 3 條第 4 款的規定，也必須解除預約買賣合同。

應指出的是，無論適用第 10/2011 號法律的哪一個“版本”，利害關係人訂立的預約合同都必須被房屋局解除，而所適用的都是第 14 條中有關不具備資格的規定。

因此，看不到存在被上訴裁判所說的適用新法有失公正的情況。

同時也看不到利害關係人的任何期待因第 13/2020 號法律第 3 條第 4 款的所謂(哪怕是非真正意義上的)追溯效力而落空，因此不必就公正或信賴保護方面作出任何考量。

事實上，第 10/2011 號法律第 34 條第 4 款早在其最初版本中就已經規定了在自訂立預約買賣合同到發出許可書這段期間內，如證實該款規定的要件成立(即預約買受人及其家團成員不符合

第 14 條第 3 款規定的要件)，則由房屋局解除預約買賣合同的可能性。因此，辯稱利害關係人對於取得經濟房屋存有正當期待或寄予了某種值得保護的信賴是沒有意義的，因為他不能無視這樣一種現實：即使已經訂立了預約買賣合同，其經濟房屋買受人的法律地位也只有透過發出許可書才能最終得以確立。

甚至可以說，新法縮短予以考量的相關期間(將訂立買賣公證書改為選擇單位之日)的做法在某種意義上使預約買受人從中獲益，因為正如政府所解釋的那樣(雖是就修改第 14 條第 8 款所作的解釋，但同時也為第 13/2020 號法律第 3 條第 4 款所訂的期間說明了理由)：

「規定選擇單位及簽訂預約合同後不再限制購買物業，是為預約買受人向上流動提供空間。(……)」

法案中的第十四條第八款已經將有關的限制放鬆至“簽訂預約買賣合同之日”，而非“簽訂買賣單位公證書之日前”。換句話說，按照法案的新思路，不可擁有居住用途單位及不屬於土地承批人的要求，只限於簽訂預約合同之前，此後法律就不再限制了。

(.....)」¹²

另外，正如檢察院司法官在其理由陳述中所指出的那樣，根據《民法典》第 7 條第 1 款的規定，法院和法官受法律約束且僅受法律約束，因此不得用產生自其主觀意志的決定標準去替換法律制度中所規定的標準¹³。

根據源自《澳門特別行政區基本法》第 11 條第 2 段中的至上原則，可以說，某一法律規範只有在不符合《基本法》中有關法條有效性的參考規範的情況下才可以被拒絕適用，因為“《基本法》處於特區法制層級的頂端：根據《基本法》第 11 條第 2 段的規定，任何法律、法令、行政法規或規範性文件均不得與之相抵觸”¹⁴。

這樣，由於看不到第 13/2020 號法律第 3 條第 4 款的過渡規定和經第 13/2020 號法律修改的第 10/2011 號法律第 14 條第 8 款的規定違反了《基本法》中的任何結構性原則，故不應拒絕上述

¹² 立法會第一常設委員會第 3/VI/2020 號意見書，中文版第 13 頁及第 27 頁。

¹³ Manuel Fontaine Campos 著《*Comentário ao Código Civil, Parte Geral*》，天主教大學出版，里斯本，2014 年，第 62 頁。

¹⁴ 見終審法院 2007 年 7 月 18 日第 28/2006 號案的合議庭裁判。

規定在本案情況中的適用。

此外，還要考慮第 13/2020 號法律第 3 條的規範背後所蘊藏的公共利益方面的理由，即更好地利用公共資源，將有限的公共房屋資源分配給真正有需要的澳門特別行政區居民，從而避免浪費公共房屋的資源，以及杜絕將在澳門特別行政區資助制度下修建的經濟房屋出售給那些表現出有能力在私人市場上購買獨立單位的個人等等，這也就解釋了為什麼要修改法律以及為什麼會存在過渡規定。¹⁵

綜上，我們的結論是，基於第 13/2020 號法律第 3 條第 4 款之過渡規定的強制力，經第 13/2020 號法律修改的第 10/2011 號法律第 14 條第 8 款(一)項的規定是可以適用的。

2.3. 在被上訴的合議庭裁判中，中級法院裁定當事人針對行政法院判決提起的司法裁判的上訴勝訴，並撤銷了行政法院的判決和房屋局局長的決定。相關行政法院判決裁定當事人針對房屋局局長作出的命令解除經濟房屋預約買賣合同的行政決定而提起

¹⁵ 見立法會第一常設委員會第 3/VI/2020 號意見書。

的司法上訴理由不成立。

根據我們在前文中闡明的立場，即對本案應適用經第 13/2020 號法律修改的第 10/2011 號法律第 14 條第 8 款(一)項的規定，且由於其中訂立的要件成立，應當認為行政當局根據第 10/2011 號法律第 34 條第 4 款的規定解除預約買賣合同的決定正確，行政法院確認該行政決定的判決無可非議。

實際上，根據案卷中已確定的事實，申請購買經濟房屋的家團中的一名成員“由提交申請之日前五年內至選擇單位之日”曾經是某一居住用途獨立單位的預約買受人：他在遞交申請之後簽訂了獨立單位的預約合同，並在選擇經濟房屋甚至訂立了經濟房屋預約買賣合同之後又將其合同地位讓與他人。

因此，第 10/2011 號法律第 34 條第 4 款中規定的適用前提成立，須由房屋局解除已經訂立的經濟房屋預約買賣合同，除此法定解決辦法之外，別無其他選擇。

總而言之，我們認為應撤銷被上訴的合議庭裁判，裁定針對行政法院判決提起的司法裁判的上訴敗訴，維持被提起司法上訴

的行政行為。

三、決定

綜上所述，合議庭通過評議會裁定：

A) 檢察院提起的上訴勝訴，根據《司法組織綱要法》第 44 條第 2 款(一)項和《行政訴訟法典》第 167 條第 4 款的規定，訂定如下對澳門特別行政區法院具強制力的司法見解：

“根據第 13/2020 號法律第 3 條第 4 款的過渡規定，經該法律修改後的第 10/2011 號法律第 14 條第 8 款(一)項的規定適用於在第 13/2020 號法律生效前已申請購買經濟房屋且申請後已訂立預約買賣合同的申請人、其家團成員和預約買受人。”

B) 撤銷被上訴的合議庭裁判，裁定針對行政法院判決提起的司法裁判的上訴敗訴，維持司法上訴所針對的行政行為。

C) 命令執行《行政訴訟法典》第 167 條第 4 款的規定。

訴訟費用由被上訴人甲承擔，司法費訂為 10 個計算單位。

宋敏莉

司徒民正

岑浩輝

唐曉峰

(經深入分析《經濟房屋法》及相關法律的修改，尤其考慮到 2011 年《經濟房屋法》法案的理由陳述第十三條第四款的詳述，以及對相關條文作系統性分析，足以認定第 10/2011 號法律第 60 條第 5 款第 1 項的過渡性規範僅要求申請人遵守第 14 條第 3 款第二點的規定，而豁免遵守第一點的規定。

由此可見，不論第 10/2011 號法律，抑或第 13/2020 號法律，從來都不允許申請人在提交申請表後的指定期間內擁有居住物業，故此，本案申請人沒有任何既得權利需予以保障，從而本裁判的見解更符合立法原意。)

蔡武彬

2023 年 7 月 21 日