

卷宗編號： 525/2015
日期： 2016 年 05 月 05 日
關鍵詞： 社會房屋、逗留

摘要：

- 設置社會房屋的目的是讓經濟狀況薄弱且居於澳門的家團能以較低廉的租金獲得安居樂業之所。由於涉及社會公共資源的合理運用，立法者對承租人設立使用限制，僅讓獲得批准之人士在相關單位內逗留。
- 即使臨時逗留，也須得到房屋局的批准(見第 25/2009 號行政法規第 13 條第 2 款之規定)。
- 第 25/2009 號行政法規第 11 條第 1 款所規定“逗留”一詞是指“在社會房屋內留宿及把該社會房屋用作日常起居生活的據點”。
- 倘證實了司法上訴人的女兒和外孫每月約有 2 星期在相關單位內留宿，且該單位內有一張專為彼等而設置的雙層床及在衣櫃內發現彼等的衣物，那足以證明司法上訴人的女兒和外孫是以該單位作為日常生活的據點，並不是單純或偶然借宿於相關社會房屋。

裁判書製作人

何偉寧

行政、稅務及海關方面的司法上訴裁判書

卷宗編號： 525/2015
日期： 2016年05月05日
司法上訴人： A
被訴實體： 澳門房屋局代局長

*

一.概述

司法上訴人 A，詳細身份資料載於卷宗內，就行政法院於 2015 年 02 月 11 日判處其提起之司法上訴理由不成立，向本院提出上訴，理由詳載於卷宗第 88 至 94 頁，有關內容在此視為完全轉錄¹。

¹ 司法上訴人的上訴結論如下：

1. 首先，上訴人認為被上訴法院對於逗留這個法律概念存有解釋上的錯誤；
2. 雖然被上訴法院認為「用作日常起居生活之據點」與「等同住戶之居住」不同，但從字面上分析，「用作日常起居生活之據點」與「等同住戶之居住」相同地被解讀為將日常生活所需都集中在某一地方的同義詞；
3. 被上訴法院將「用作日常起居生活之據點」視作逗留並把「等同住戶之居住」排除在逗留概念之外，犯有錯誤解讀的瑕疵；
4. 其次，被上訴法院認為逗留必須指長時間之居住並視該社會房屋為居所之解讀方式不可取，但卻認為「用作日常起居生活之據點」屬於逗留的情況，並指出不要求逗留必須指維持一段長時間、等同住戶之居住情況，存有自相矛盾的瑕疵；
5. 在本個案中，上訴人只是因其女兒所租住的物業被迫遷，而無法即時找到可以租用的其他地方這一極為例外的情況下才允許其女兒及外孫在涉案的社會房屋單位內短暫留宿；
6. 由於據點必然是一種恆常及持久的狀況，而上訴人的女兒及外孫只是迫於無奈地在短暫時間內停留在涉案單位並把生活所需暫時存放於該單位內，之後在很快的時間便遷出，故他們並沒有將涉案單位用作日常起居生活的據點；
7. 再者，上訴人的女兒及外孫亦沒有出現等同住戶居住的情況，因為他們只是借宿，從來沒有視自己為住戶，其臨時借宿的狀況亦不能斷然視為等同住戶居住；
8. 因此，上訴人不同意將之視為第 25/2009 號行政法規第 11 條第 1 款第六項所規定的逗留情況；
9. 故上訴人認為被上訴法院錯誤解釋上述法律並錯誤地把上訴人的情況適用在逗留概念內，應予以撤銷；
10. 另一方面，根據卷宗第 20 至 22 頁，證實上訴人丈夫於內地患有腦梗塞，曾於 2011 年後半年入院，活動欠靈活，需要定期覆診及服藥；
11. 第 25/2009 號行政法規《社會房屋的分配、租賃及管理》第 19 條第 2 款第二項及第 20 條的立法原意應為以澳門特別行政區為常居地，並當身在澳門時，且在沒有特殊情況下，每年至少有三分之二時間留宿在承租單位；

*

被訴實體就有關上訴作出答覆，內容載於卷宗第 103 至 107 頁，在此視為完全轉錄。

*

檢察院認為應判處司法上訴人之上訴理由不成立，內容載於卷宗第 115 至 116 背頁，在此視為完全轉錄²。

-
12. 這是因為立法者並沒有將承租人患病留院或因其他不可控制的情況而必須身在外地等的情況規範在該行政法規內，而這些例子皆會導致承租人無法在每年至少三分之二的時間留宿在承租單位內；
 13. 倘若我們不對相關條文作限制性解釋，便會出現不公平及不公正的情況；
 14. 在本案中，上訴人一直視本澳為其常居地，所以即使其丈夫居於中國內地，其仍然在澳門生活，而當其身居澳門時每天均居住在承租的社會房屋單位；
 15. 根據所提供的書證及證人的證言，由於上訴人在內地的兒女均不能長時間照顧其患病的丈夫，故上訴人才需要經常到內地照顧他，因此實屬極為例外的情況；
 16. 被上訴法院沒有考慮例外情況，而直接根據上訴人的出入境紀錄斷言上訴人沒有將承租單位作為永久居所，因而認同房屋局的決定，存有錯誤解釋及適用法律的瑕疵，應予以撤銷；
 17. 即使上訴人沒有根據第 25/2009 號行政法規第 11 條第 1 款第十項及第十一項的規定，將不在租賃的社會房屋留宿的情況告知房屋局亦不構成解除合同的依據。

² 檢察院之意見如下：

在卷宗第 88-94 頁的上訴陳述書中，上訴人提出的第一個上訴理由是：原審法官閣下對「逗留」這個法律概念存有解釋錯誤，上訴人之女兒與外孫只是借宿上訴人承租之社會房屋、他們從未視自己為住戶，上訴人不同意將其視為第 25/2009 號行政法規第 11 條第 1 款第 6 項所規定的逗留情況。

依據第 25/2009 號行政法規第 11 條第 1 款第 6 項，立法者將“不允許租賃合同內未載明的人士以任何方式逗留於房屋內，但承租人的子女或已登記的家團成員的子女在其間出生或獲收養者除外”定為承租人的義務之一。第 19 條第 1 款則將“不履行合同或違反第 11 條第 1 款（1）項至（6）項以及（8）項所規定的任一義務”確立為房屋局有權解除合同的根據。

在被上訴判決中，原審法官閣下對「逗留」解釋如下：由此可見，縱使立法者沒有明確把“逗留”之期間作出規範，而僅以“以任何方式逗留”之表述以限制承租人之社會房屋讓與其他非家團人士居住（本院認為，“逗留”應指在社會房屋內留宿及把該社會房屋用作日常起居生活之據點，故不要求“逗留”必須指維持一段長時間、等同住戶之居住情況，亦排除那些純粹為偶然、目的為探訪而短暫在社會房屋內停留而沒有留宿之情況），司法上訴人亦不可將“逗留”之概念解讀為必須指長時間之居住並視該社會房屋為居所才構成違反義務之情況，否則與同一法規第 13 條第 2 款規定之“臨時逗留”的概念不符，亦與《民法典》第 8 條第 2 款規定相悖。

以我們淺見，原審法官閣下對「逗留」的解釋符合《民法典》第 8 條確立的解釋規則，亦契合「逗留」這一術語在第 25/2009 號行政法規中的立法原意，是一個忠實、準確的闡述解釋（*interpretação enunciativa*）。有鑑於此，我們毫無疑問地認為，被上訴判決不存在上訴人所歸責的解釋錯誤。

的確，立法者在第 11 條第 1 款第 6 項所採用的是“以任何方式**逗留於房屋內**”而非“**居住於房**

*

二.事實

已審理查明之事實：

1. 於 2003 年 12 月 02 日，司法上訴人向房屋局遞交社會房屋租賃競投報名表，家團成員包括司法上訴人及其女兒 **B**(見附卷第 1 頁至第 2 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
2. 於 2011 年 06 月 24 日，司法上訴人向房屋局遞交社會房屋一

屋內”的表述，這樣的措辭表明：禁止之範圍不限於租賃合同內未載明的人士以(承租人所租賃的)社會房屋為住所、居所或者日常生活的唯一中心，即使“以任何方式逗留”已經在禁止之列。

另一方面，我們應當相信立法者有足夠的智慧不違背倫理和生活常識，肯定不禁止承租人在自己租賃的社會房屋內接受親朋的看望和探訪，也不禁止承租人在其承租的社會房屋內招待偶爾來訪的親朋(例如聚餐、娛樂)。無論如何，原審法官閣下推論出的“亦排除那些純粹為偶然、目的為探訪而短暫在社會房屋內停留而沒有留宿之情況”符合法理與倫理。

此外，我們完全認同原審法官閣下的下述推理判斷：本案中，司法上訴人在調查程序過程由始至終均承認女兒及外孫在其承租之社會房屋內留宿，甚至在書面解釋中要求政府讓老人能夠與未有經濟能力之由內地來澳之子女可在社會房屋內居住，可見司法上訴人不僅允許其女兒及外孫居住於其承租之社會房屋，亦清楚知道法律是不容許的。我們認為，此判斷符合邏輯規則。

*

針對被上訴判決，上訴人提出的第二個理由是：15. 根據所提供的書證及證人的證言，由於上訴人在內地的兒女均不能長時間照顧其患病的丈夫，故上訴人才需要經常到內地照顧他，因此實屬極為例外的情況；16. 被上訴法院沒有考慮例外情況，而直接根據上訴人的出入境紀錄斷言上訴人沒有將承租單位作為永久居所，因而認同房屋局的決定，存有錯誤解釋及適用法律的瑕疵，應予以撤銷；

首先，所謂“被上訴法院沒有考慮例外情況”是無端之言。其實，原審法官閣下考量了這一點，其結論是：另一方面，在本訴訟中提交之書證(見卷宗第 20 頁至第 22 頁)及經聽取司法上訴人女兒之聲明，亦不足以證明司法上訴人於 2012 年及 2013 年期間不在澳門之原因，純粹為照顧其在內地患病之配偶。我們堅定地認為，原審法官閣下對證據的分析和心證無可挑剔。

此外，不能不指出：在整個行政程序中，她從未提及她的在內地生活的子女均不能長時間照顧其患病的丈夫、她本人需要經常到內地照顧他；在接受家訪時和書面解釋(聽證)中，未提及此事，更未提交任何證據。而且，正如原審法官閣下所言，上訴人甚至承認很多時在內地居住。

採納中級法院的精闢司法見解(Estando em causa a anulação de um acto praticado em dada conjuntura temporal, em regra, a apreciação do mesmo e aferição da sua legalidade têm de ser apreciadas à luz dessa conjuntura, a não ser que se lhe aponte um vício existente e observável àquela data, não se podendo impor um comportamento a partir de dados que a entidade administrativa não dispunha, por falta de fornecimento dos mesmos por parte do contribuinte.)，我們相信：即使原審法官閣下沒有考慮所謂的“例外情況”亦不違背任何法律。

綜上所述，謹此建議中級法院法官 閣下：裁決本上訴理由不成立。

般項目申請表，要求刪除女兒 **B** 為上述報名表的家團成員(見附卷第 3 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

3. 於 2011 年 07 月 08 日，房屋局局長作出批示，決定批准刪除司法上訴人的女兒為上述報名表之家團成員(見附卷第 4 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
4. 於 2011 年 12 月 09 日，司法上訴人與房屋局簽訂社會房屋租賃合同，承租位於青洲新馬路青洲社屋青松樓 XX 樓 XX 座單位，家團成員只有司法上訴人(見附卷第 13 頁至第 14 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
5. 於 2013 年 10 月 09 日，房屋局人員接獲電話投訴，指青松樓 XX 樓 XX 座單位懷疑有非合同人士在內居住(見附卷第 16 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
6. 於 2013 年 10 月 17 日，房屋局人員前往上述單位巡查並對現場拍攝照片及制作筆錄，筆錄中指出司法上訴人的女兒 **B** 聲稱其兒子 **C** 每日會到上述單位進餐，每月約有兩星期在該單位內留宿，**B** 亦表示其與兒子在下環街租住一單位，而其在上述社會房屋單位內為協助司法上訴人處理家務及做飯，晚飯後會返回下環街的住所居住。筆錄中同時指出上述社會房屋單位房間內共有三張床，一張單人床為司法上訴人所有，另一張雙層床則為 **B** 母子所有，客廳衣櫃內亦存放有司法上訴人及 **B** 母子的衣物(見附卷第 17 頁至第 18 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
7. 於 2013 年 10 月 21 日，房屋局透過編號：1310160065/DFHP 公函，向治安警察局查詢司法上訴人於 2012 年 01 月 01 日至 2013 年 10 月 15 日期間之出入境記錄(見附卷第 19 頁，有關內

容在此視為完全轉錄)。

8. 於 2013 年 10 月 30 日，治安警察局透過編號：12499/13/SE 公函，回覆房屋局有關司法上訴人於上述期間之出入境記錄(見附卷第 20 頁至第 23 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
9. 於 2013 年 11 月 13 日，房屋局人員制作編號：0336/DHP/DFHP/2013 建議書，指出該局人員於 2013 年 10 月 17 日到涉案社會房屋單位進行家訪，於 2013 年 10 月 18 日，司法上訴人在其女兒陪同下到該局進行面談，司法上訴人出示其隨診證明文件，並承認很多時會返回內地居住，亦表示女兒母子二人很多時會在其單位內留宿；就有關家訪及調查結果，發現司法上訴人自 2012 年 01 月 01 日至 2013 年 10 月 18 日止，合共離澳 484 日，以及確實讓其女兒 **B** 及外孫 **C** 在其社會房屋單位內居住，上述情況違反第 25/2009 號行政法規第 11 條第 1 款 6) 項及 10) 項與第 20 條第 1 款的規定，建議轉交法律事務處跟進解除合同程序(見附卷第 10 頁至第 12 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
10. 於 2013 年 12 月 02 日，房屋局人員指出根據編號：0336/DHP/DFHP/2013 建議書所載事實及相關文件，經進行家訪調查及參考司法上訴人的出入境資料，有跡象顯示司法上訴人長期不在上述單位居住且在未經許可下讓其女兒 **B** 及外孫 **C** 在該單位內居住，基於有關情況，司法上訴人涉嫌違反第 25/2009 號行政法規《社會房屋的分配、租賃及管理》第 11 條第 1 款 6) 項及第 20 條第 1 款的規定，建議通知司法上訴人於 10 日內就有關事宜作出書面解釋，並獲上級批准(見附卷第 27

頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

11. 於 2013 年 12 月 03 日，房屋局張貼告示，通知司法上訴人自告示張貼之日起計 10 日內，以書面解釋不以有關社會房屋單位作永久居所及讓租賃合同內未載明之人士逗留於社會房屋的原因，並可提交一切人證、物證、書證或其他證據方式(見附卷第 30 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
12. 於 2013 年 12 月 05 日，司法上訴人就上述事宜向房屋局提交書面解釋，表示女兒及外孫於通告貼出前已遷出，他倆入住上述單位是為照顧剛進行腸癌手術的司法上訴人，同時指出獲悉該通告後令其病情加重(見附卷第 31 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
13. 於 2014 年 01 月 17 日，被上訴實體作出批示，同意編號：0018/DAJ/2014 建議書之內容，指出司法上訴人曾允許其女兒 **B** 及外孫 **C** 留宿於有關社會房屋及不以該社會房屋作為永久居所的行為，已構成第 25/2009 號行政法規第 11 條第 1 款 6) 項結合第 19 條第 1 款、以及第 20 條第 1 款結合第 19 條第 2 款 2) 項所指房屋局有權解除租賃合同的情況，並且司法上訴人提交的書面解釋理由不合理，決定解除房屋局與司法上訴人簽訂的關於青洲社屋青松樓 XX 樓 XX 座的租賃合同(見附卷第 32 頁至第 35 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
14. 於 2014 年 01 月 20 日，房屋局張貼告示，將上述決定通知司法上訴人，並在告示上指出司法上訴人應自告示張貼之日起計 30 日內搬離上述單位，否則將會被強制執行救遷，同時指出司法上訴人可於指定期限內向行政法院提起司法上訴(見卷宗第

27 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

15. 於 2014 年 02 月 11 日，司法上訴人向司法援助委員會申請司法援助(見附卷第 38 頁)。

16. 於 2014 年 03 月 24 日，司法上訴人之委派訴訟代理人向行政法院提起中止行政行為效力之保存程序。於 2014 年 04 月 09 日，行政法院裁定因符合法律規定之要件，決定中止被訴行為之效力，有關判決已於 2014 年 04 月 22 日轉為確定(見本院編號：92/14-SE 卷宗第 2 頁至第 15 頁、第 36 頁至第 39 頁及其背頁與第 43 頁)。

17. 於 2014 年 04 月 02 日，司法上訴人之委派訴訟代理人向行政法院提起司法上訴。

*

三.理由陳述

司法上訴人針對原審判決提出的上訴理由如下：

- 錯誤理解第 25/2009 號行政法規第 11 條第 1 款所規定“逗留”一詞的概念，其女兒及外孫只是在有關單位中借宿，並不符合上述法規所指“逗留”的狀況。
- 沒有考慮其需長期在內地照顧患病丈夫這一例外情況。

現在我們審理其上訴理由是否成立。

1. 就錯誤理解第 25/2009 號行政法規第 11 條第 1 款所規定“逗留”

一詞的概念方面：

原審法院認為“逗留”是指“在社會房屋內留宿及把該社會房屋用作日常起居生活的據點”。

對此理解，我們認為並沒有任何不妥之處。

設置社會房屋的目的是讓經濟狀況薄弱且居於澳門的家團能以較

低廉的租金獲得安居樂業之所。由於涉及社會公共資源的合理運用，立法者對承租人設立使用限制，僅讓獲得批准之人士在相關單位內逗留。

即使臨時逗留，也須得到房屋局的批准(見第 25/2009 號行政法規第 13 條第 2 款之規定)。

根據已審理查明的事實，司法上訴人的女兒和外孫每月約有 2 星期在相關單位內留宿，且該單位內有一張專為她們而設置的雙層床。

此外，在單位的衣櫃內亦發現司法上訴人的女兒和外孫的衣物。

上述事實足以證明司法上訴人的女兒和外孫是以該單位作為日常生活的據點，並不是單純或偶然借宿於相關社會房屋那麼簡單。

基於此，這一上訴理由是不成立的。

2. 就沒有考慮司法上訴人需長期在內地照顧患病丈夫這一例外情況方面：

這一指控是明顯不成立的。

原審判決明確指出：

“...然而，卷宗不僅未能證明司法上訴人於房屋局接到投訴並進行家訪前自行向房屋局解釋其不在社會房屋內留宿之情況，在整個行政程序之調查過程中，司法上訴人亦沒有主動向房屋局人員提及或提供資料，以證明於 2012 年及 2013 年期間長時間不在澳門，乃因照顧在內地患病之配偶所致，甚至承認很多時在內地居住，試問行政當局如何考慮其在本訴訟中才首次提出之離澳原因呢？”

另一方面，在本訴訟中提交之書證(見卷宗第 20 頁至第 22 頁)及經聽取司法上訴人女兒之聲明，亦不足以證明司法上訴人於 2012 年及 2013 年期間不在澳門之原因，純粹為照顧其在內地患病之配偶。

故此，被上訴實體以司法上訴人提交之書面解釋理由不合理，而解除與其簽

訂之社會房屋租賃合同，符合第 25/2009 號行政法規第 19 條第 2 款 2) 項、第 20 條第 1 款及第 22 條第 2 款之規定”。

從上述轉錄的判決內容可見，原審法院就有關問題作出了審理，認定未能證實司法上訴人所陳述的事實。

既然相關的事實不獲證實，那自然不能作為被考慮的因素了。

*

四. 決定

綜上所述，本合議庭裁決司法上訴人之上訴理由不成立，維持原判。

*

上訴費用由司法上訴人承擔，司法費定為 8UC，但其享有免交之司法援助。

作出適當通知。

*

2016 年 05 月 05 日

何偉寧

José Cândido de Pinho

唐曉峰

Fui presente

米萬英