

卷宗編號： 1053/2018
日期： 2019 年 06 月 13 日
關鍵詞： 第 10/2011 號法律、共同所有人

摘要：

- 根據《民法典》第 8 條第 3 款之規定，在推定立法者懂得以適當文字表達其思想的前提下，第 10/2011 號法律第 14 條第 4 款 1) 項並不包括共有財產或共同所有權的情況，僅適用於不動產的所有權。
- 因此，司法上訴人僅是與丈夫共同擁有有關單位，而非個人所有，故不在第 10/2011 號法律第 14 條第 4 款 1) 項的規管範圍之內。

裁判書製作人

行政、稅務及海關方面的上訴裁判書

卷宗編號: 1053/2018
日期: 2019 年 06 月 13 日
上訴人: A(司法上訴人)
澳門房屋局局長(被訴實體)
被上訴人: 同上

*

一.概述

司法上訴人 A，詳細身份資料載於卷宗內，不服行政法院於 2017 年 09 月 04 日作出的決定，向本院提出上訴，理由詳載於卷宗第 52 至 54 頁，有關內容在此視為完全轉錄¹。

被訴實體澳門房屋局局長就有關上訴作出答覆，內容載於卷宗第 65 至 68 頁，在此視為完全轉錄。

*

被訴實體不服行政法院於 2018 年 07 月 18 日作出的決定，向本院提出上訴，理由詳載於卷宗第 86 至 93 頁，有關內容在此視為完全轉錄²。

¹ 司法上訴人的中間上訴結論如下:

1. 被上訴之批示違反《行政訴訟法典》第 65 條第 3 款之規定，應作出接納證據措施之決定。

² 被訴實體的最後上訴結論如下:

1. 在本案，被上訴法院裁定被訴行政行為因存在錯誤適用法律而應撤銷。
2. 上訴人並不認同，且認為有關裁判在法律解釋及適用方面均存在錯誤，而且違反《行政程序法典》第 4 條所規定的謀求公共利益原則及保護居民權益原則。
3. 上訴人認為按照《民法典》第 8 條所規定之法律解釋的規則，要對法律進行解釋，必須要從其整體框架，以及立法目的作為首要考慮。
4. 然而，上訴人認為被上訴法院並沒有整體考慮《經濟房屋法》的立法目的、背景以及社會現況的實際需要，從而錯誤解釋《經濟房屋法》第 14 條第 4 款的行文。
5. 而事實上，上訴人認為，結合《經濟房屋法》第 2 條、第 3 條、第 14 條以及第 26 條的行文，

檢察院認為應判處上述上訴不成立，有關內容載於卷宗第 111 至 114 頁，在此視為完全轉錄³。

-
- 明顯可得知此法律的立法目的是為了幫助有實際住屋問題的低收入市民，從而確切地抒解本澳緊張的住屋需求問題，但其性質僅具補充性質。
6. 其次，我們從整個經濟房屋的購買程序中，發現房屋房嚴格地限制經濟房屋的申請購買資格，其目的恰恰在於使有限的經濟房屋資源得到善用及合理分配，從而切實保障有真正住屋需求的居民的利益。
 7. 反觀，被上訴人於簽署本案經濟房屋的預約買賣合同後，與其丈夫以一般共同財產制結婚。
 8. 而其丈夫於婚前已購入位於澳門 XX 馬路 XX 號 XX 閣 XX 樓 XX 座居住用途單位。
 9. 根據《民法典》第 1533 條之規定，夫妻雙方互負尊重、忠誠、同居、合作及扶持之義務。
 10. 透過卷宗內第 42 頁資料顯示，被上訴人於 2012 年 9 月 25 日已將澳門 XX 馬路 XX 號 XX 閣 XX 樓 XX 座申報為其住所，至今為止被上訴人亦從未通知上訴人更新其住所資料，可見被上訴人婚後已與丈夫同居於上述單位。
 11. 亦即是說，上訴人夫婦二人現時已擁有一套自置居住單位可作婚後居住，在此前提下，對於被上訴人是否還存在對經濟房屋的實際需要，上訴人是予以否定的。
 12. 綜觀本澳社會現時樓宇供給情況，對部分市民來說，仍然存有嚴重的住屋問題，在此前提下，仍然把珍貴的經濟房屋批給予上訴人，顯然進一步削弱真正有住屋需要的市民，同時違背《經濟房屋法》的立法目的。
 13. 被上訴法院卻把《經濟房屋法》第 14 條第 4 款的解釋重點置於“所有權”上，而忽略了被上訴人的實際情況根本沒有迫切且實際必需的住屋需求。
 14. 在宏觀角度上，倘日後的相似案例均按照被上訴法院的觀點執行，上訴人認為將進一步加劇本澳現時房屋供不應求的情況，嚴重損害社會的公共利益以及所有真正有住屋需求的澳門市民。
 15. 此舉無疑違反了《經濟房屋法》的目的以及《行政程序法典》第 4 條所規定的謀求公共利益原則及保護居民權益原則，應以撤銷。

³ 檢察院之意見如下：

Para os devidos efeitos, perfilhamos a dought jurisprudência que proclama: A delimitação objectiva de um recurso jurisdicional afere-se pelas conclusões das alegações respectivas (art.589º, n.º3, do CPC). As conclusões funcionam como condição da actividade do tribunal “ad quem” num recurso jurisdicional que tem por objecto a sentença e à qual se imputam vícios próprios ou erros de julgamento. Assim, se as alegações e respectivas conclusões visam sindicar algo que não foi sequer discutido, nem decidido na 1ª instância, o recurso terá que ser julgado improvido. (cfr. Acórdão do TSI no Processo n.º98/2012 e, a nível do direito comparado, acórdão do STA no processo n.º039125)

Em esteira, e tendo em conta as conclusões nas alegações de fls.86 a 93 dos autos, basta-nos indagar se a sentença em escrutínio enfermar do erro de direito que, segundo o raciocínio do recorrente, se consubstancia em infringir o n.º4 do art.14º da Lei n.º10/2011 e o seu *mens legis*? bem como o princípio consagrado no art.4º do CPA?

*

1. Na sentença em questão, a MMª Juiz *a quo* concluiu peremptoriamente que “綜上所述，可見被上訴實體於適用第 10/2011 法律《經濟房屋法》第 14 條第 3 款 1) 項（現行《經濟房屋法》第 14 條第 4 款 1) 項）之規定對司法上訴人作出審查時，把司法上訴人成為作居住用途的獨立單位之“共同所有人”之事實錯誤認定為適用該法律規定之前提。基於此，根據《行政程序法典》第 124 條及《行政訴訟法典》第 21 條第 1 款之規定，被訴行為應予撤銷。”

Em sede da fundamentação, ela transcreveu a brilhante jurisprudência fixada pelo Venerando TSI

no processo aí identificado e esclareceu que “本院認同上述分析應採納並適用於本個案，立法者在經濟房屋申請人之限制要件上，並非貿然使用“所有權”之概念，加上司法上訴人非因個人經濟能力取得所指作居住用途的獨立單位之所有權或共有份額，卷宗及附卷中亦未載有任何資料以佐證司法上訴人已透過持有該單位之共同所有權以解決其住屋需要，可見司法上訴人成為作居住用途的獨立單位之共同所有權人之情況，未見抵觸第 10/2011 法律《經濟房屋法》所欲謀求之公共利益（見該法律第 2 條之規定）。”

Ora bem, o processo argumentativo da MM^a Juiz *a quo* demonstra inequivocamente que o único fundamento determinante da anulação do despacho objecto do recurso contencioso consiste em perfilhar ela a deliberada interpretação dada à alínea 1) do n.º 4 do art.14º da Lei n.º 10/2011 pelo Venerando TSI no veredicto tirado no seu Processo n.º 807/2016.

No qual se lêem os sumários: “III – É a titularidade do direito de propriedade ou a simples condição de promitente-comprador de prédio ou fracção autónoma regulamentarmente estabelecidos (art.14º, n.º 3, al. 1), da Lei n.º 10/2011) 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.”

Com todo o respeito pela melhor opinião em sentido contrário, inclinamos a pensar que a deliberada interpretação do Venerando TSI *supra* aludida é prudente, fiel ao sentido real da alínea 1) do n.º 4 do art.14º e em plena consonância com os cânones hermenêuticos consagrados no art.8º do Código Civil, nomeadamente no n.º 3 deste normativo.

Daí decorre que, na nossa óptica, a sentença recorrida não colide com o preceito no n.º 4 do art.14º ou com seu *mens legis*, visto que desde o casamento em regime de comunhão geral, a recorrente A só adquiriu a meação da fracção autónoma que o seu cônjuge comprara, por isso fica fora do alcance da alínea 1) do n.º 4 do art.14º da Lei n.º 10/2011.

*

2. Comparando com os restantes casos que correram termos nesse Venerando TSI em sede de recurso jurisdicional, colhemos tranquilamente que o presente tem uma particularidade saliente e preocupante, traduzida em a recorrente A candidatar-se individualmente à compra de habitação económica e vir obter sucesso (docs. de fls.3 e 221 a 223 dos autos), em vez de ser representante ou mero membro dum agregado familiar.

Mais preocupante é o facto concludentemente aludido no art.18º das alegações deste recurso jurisdicional (cfr. fls.86 a 93 dos autos), no sentido de que “同時，透過卷宗內第 42 頁資料顯示，被上訴人於 2012 年 9 月 25 日已將澳門 XX 馬路 XX 號 XX 閣 XX 樓 XX 座申報為其住所，至今為止被上訴人亦從未通知上訴人更新其住所資料，可見被上訴人婚後已與丈夫同居於上述單位。”

Assim, é convincente a raciocinação de que “另一方面，即使被上訴人婚後並沒有與其丈夫同居於上述單位，但對於上訴人夫婦二人來說，其確實已擁有一套自置單位可作婚後居住，在此前提下，對於被上訴人來說，是否還存在對經濟房屋的實際需要，上訴人是予以否定的。” (art.19º das referidas alegações)

O que faz sentir que o casamento proporciona a razoável condição habitacional à recorrente A e, em consequência, determina o desaparecimento da razoabilidade e justificação de manter o contrato-promessa de compra da habitação económica, pese embora ela seja apenas a meeira da fracção autónoma que o seu cônjuge comprou.

O que impõe indagar se a dita sentença criticada pelo presidente do Instituto da Habitação de Macau desviar o objectivo e a finalidade da habitação económica? e se a mesma deve ser sancionada pelo princípio consagrado no art.4º do CPA?

*

3. O cristal propósito de prosseguir a justiça tanto quanto possível na distribuição da habitação económica leva o legislador a consagrar prudentemente os requisitos gerais, os especiais, os limites de

rendimento mensal e o limite de património líquido (arts.14º a 17 da Lei n.º10/2011).

Este propósito leva o legislador ainda a impor aos candidatos, individuais e de agregado familiar, o dever de prestar declarações de acordo com o art.18º desta Lei, e o seu n.º2 exige que as declarações abranjam os rendimentos mensais e o património líquido dos cônjuges dos elementos do agregado familiar ou do candidato individual, quando sejam residentes da RAEM e não façam parte do correspondente agregado familiar.

Para prevenir e combater a especulação e fraude, o legislador dota o Instituto da Habitação de Macau das competências para proceder à apreciação preliminar e à apreciação substancial, bem como a confirmação, a todo o tempo, das informações prestadas pelos candidatos no processo de candidatura (arts.22º, 24º-A e 29º da Lei n.º10/2011, na redacção dada pela Lei n.º11/2015).

Nestes termos, afigura-se-nos que quando um candidato individual ou qualquer membro dum agregado familiar celebrar casamento antes da emissão do termo de autorização previsto no art.34º da referida Lei, e seja qual for o respectivo regime de bens, o Instituto da Habitação de Macau pode e deve proceder à criteriosa avaliação dos rendimentos mensais e do património líquido do (s) correspondente (s) cônjuge (s).

Na nossa modesta opinião, a prevenção e combate contra a especulação e fraude impõem que o Instituto da Habitação de Macau deva tomar em consideração qualquer vicissitude da situação financeira, ocorrida em todo o processo de candidatura, dos candidatos individuais ou de agregado familiar, mesmo que o candidato individual ou membro de agregado familiar tenha repudiado a herança ou escolhido a separação de bens.

Com todo o respeito pela autonomia da vontade privada no legítimo exercício dos direitos, não podemos deixar de opinar que o repúdio da herança e a escolha da separação de bens, mesmo sejam da livre vontade, não impedem o IHM de valorar a quota ideal, bem como os rendimentos mensais e património líquido dos cônjuges dos candidatos individuais ou membro de agregado familiar. Pois, não faz sentido que quem aceite a herança ou a separação de bens veja excluído da lista de espera ou a resolução do contrato de promessa, quem eleja o repúdio ou regime de comunhão fique intocado para a aquisição da habitação económica.

Resumindo, entendemos modestamente que os requisitos prescritos no art.14º da Lei n.º10/2011 não são os únicos instrumentos destinados a concretizar o objectivo e finalidade da habitação económica, e a garantir a justiça da distribuição da habitação económica, os limites consagrados nos arts.16º e 17º nesta Lei desempenham a mesma função.

De outra banda, repare-se que a alínea 25.1) da Proposta n.º0098/ DHP/DHEA/2017 demonstra peremptoriamente que o fundamento legal da resolução do contrato-promessa de compra e venda consiste apenas no preceito no n.º4 do art.34º da Lei n.º10/2011 na redacção dada pela Lei n.º11/2015 (doc. de fls.189 a 192 do P.A.), sem se referir o objectivo e finalidade da habitação económica, daí que a MMª Juiz *a quo* não ficou obrigada a apreciar se a situação da recorrente A desde o casamento veio cair na superveniente colisão com a finalidade da habitação económica.

Para além disso, importa assinalar que o art.20º do CPAC incumbe a tribunal apenas o poder de declarar a nulidade ou inexistência jurídica do acto contenciosamente recorrido, ou anulá-lo, vedando-lhe o poder de substituir a Administração no exercício da função administrativa (Viriato Lima, Álvaro Dantas: Código do Processo Administrativo Contencioso Anotado, CFJJ 2015, p.38)

Pois, compete exclusivamente à Administração avaliar e valorar a concreta repercussão dum casamento ou duma sucessão no património líquido tanto do próprio candidato individual ou membro dum agregado familiar, como do respectivo cônjuge, cabendo ao tribunal, em sede da impugnação contenciosa, fiscalizar a legalidade do acto administrativo.

Ressalvado respeito pela opinião diferente, tudo isto impulsiona-nos a colher que a dita sentença *in quaestio* não contraria ao objectivo e finalidade da habitação económica, nem ofende o princípio

*

二.事實

已審理查明之事實載於卷宗第 73 背頁至 74 背頁，有關內容在此視為完全轉錄⁴。

previsto no art.4º do CPA que, em bom rigor, não se aplica ao poder judicial.

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

⁴ 已審理查明事實如下:

- 於 2005 年 06 月 09 日，司法上訴人向房屋局遞交房屋發展合同競投報名表，報名表編號為 0094705，家團成員只有司法上訴人(見附卷第 3 頁至第 4 頁及其背頁，有關內容在此為完全轉錄)。
- 於 2010 年 06 月 15 日，B 以業權人身分為澳門 XX 馬路 XX 號 XX 閣 XX 樓 XX 座獨立單位在物業登記局作出取得登記(見附卷第 182 頁及其背頁，有關內容在此為完全轉錄)。
- 於 2012 年 09 月 25 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 42 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 XX 地段 XX 大廈第 XX 座 XX 樓 XX 座單位(見附卷第 252 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- 於 2012 年 11 月 15 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 254 頁至第 256 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- 於 2015 年 06 月 19 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一般共同財產制(見附卷第 37 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- 於 2016 年 05 月 24 日，房屋局透過編號：1613001504/DHEA 公函，通知司法上訴人及其配偶，以及年滿 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 216 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- 於 2016 年 08 月 17 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 32 頁至第 34 頁與第 37 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- 同日，司法上訴人向房屋局遞交經濟房屋一般項目申請表，要求更改婚姻狀況為已婚(見附卷第 38 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 29 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- 於 2016 年 11 月 29 日，被上訴實體作出批示，同意編號：3930/DHP/DHEA/2016 建議書之內容，指出基於司法上訴人在簽訂涉案經濟房屋單位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，故決定針對司法上訴人開展書面聽證程序(見附卷第 187 頁至第 188 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- 於 2016 年 12 月 02 日，房屋局透過編號：1611290003/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 185 頁至第 186 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
- 於 2017 年 01 月 05 日，司法上訴人向被上訴實體提交書面解釋(見附卷第 193 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

*

三.理由陳述

被訴實體之最後上訴：

原審判決內容如下：

“....

根據司法上訴人在起訴狀之陳述，主要指出房屋局拖延發出許可書，自其簽訂涉案經濟房屋單位買賣預約合同至核實其申請要件以發出訂立買賣公證書之許可書歷時三年多，使其因登記結婚時採用之婚姻財產制度成為澳門特別行政區作居住用途的獨立單位之所有人，因而認為被訴行為違反謀求公共利益及保護居民權益原則、效率原則及善意原則；同時指出被上訴實體錯誤解釋第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 14 條第 3 款 1) 項之規定，指出有關限制於簽署經濟房屋單位買賣預約合同後不適用，且不適用於因婚姻財產制度而擁有作居住用途獨立單位的所有權之經濟房屋單位取得人。另指出房屋局針對另一與其情況相同之個案發出許可書，其卻被解除涉案經濟房屋單位買賣預約合同，認為被上訴實體作出區別處理而違反平等原則，要求撤銷被訴行為，並認為被訴行為之通知沒有說明其婚姻狀況及使用之婚姻財產制度如何影響其申請，被訴行為說明理由亦不充分，因而認為被訴行為欠缺說明理由。

-
- 於 2017 年 01 月 11 日，被上訴實體作出批示，同意編號：0098/DHP/DHEA/2017 建議書之內容，指出經分析司法上訴人提交之書面解釋後，由於司法上訴人並沒有提交相關證明文件以證明其在簽訂涉案經濟房屋單位買賣預約合同後至發出許可書期間沒有擁有作居住用途的獨立單位，且根據其提交的結婚證明文件顯示，司法上訴人確為因婚姻財產制度而成為澳門特別行政區作居住用途的獨立單位的所有人，根據經第 11/2015 號法律修改的第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 34 條第 4 款之規定，有關人士不得申請取得單位，故決定解除房屋局與司法上訴人於 2012 年 11 月 15 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公函之日起計 30 日後的 45 日內，向該局交還涉案單位(見附卷第 189 頁至第 192 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
 - 於 2017 年 01 月 13 日，房屋局透過編號：1701090155/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 243 頁至第 244 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。
 - 於 2017 年 03 月 06 日，司法上訴人針對上述決定向行政法院提起司法上訴。

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，並沒有豁免上述第14條第3款所指經濟房屋申請人(包括司法上訴人在內，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)需滿足之申請購買要件，同樣地，不符合該要件仍會導致獲甄選的取得人資格被取消。

經結合第10/2011號法律《經濟房屋法》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。

事實上，不論《經濟房屋法》於修改之前或之後，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)。倘在簽訂買賣預約合同後至發出許可書期間，證實預約買受人及其家團成員不符合上述要件，房屋局將解除相關買賣預約合同

(見同一法律第34條第4款之規定)。

因此，司法上訴人需自提出申請之日起直至簽訂單位之買賣公證書之日前，持續滿足同一法律第34條第4款所規定之要件，故其主張第10/2011號法律《經濟房屋法》第14條第3款1)項規定之要件不適用於已簽訂經濟房屋單位買賣預約合同之預約買受人的說法，顯然站不住腳。

*

另一方面，被訴行為之通知獨立於被訴行為，即使通知行為沒有滿足《行政程序法典》第70條規定之要件，並不影響被通知行為之實質內容。

至於司法上訴人主張被訴行為沒有說明其婚姻狀況及使用之婚姻財產制度如何影響其申請，因而認為被訴行為說明理由不充分以致欠缺說明理由。

就說明理由之要件，《行政程序法典》第115條指出：

“第一百一十五條

（說明理由之要件）

一、說明理由應透過扼要闡述有關決定之事實依據及法律依據，以明示方式作出；說明理由亦得僅透過表示贊成先前所作之意見書、報告或建議之依據而作出，在此情況下，該意見書、報告或建議成為有關行為之組成部分。

二、採納含糊、矛盾或不充分之依據，而未能具體解釋作出該行為之理由，等同於無說明理由。

三、在解決相同性質之事項時，只要不致減少對被管理人之保障，得使用複製有關決定之依據之任何機械方法。”

根據上述法律規定，可見履行說明理由之義務並沒有絕對相同標準，而因應每一具體行政行為之種類及性質而有不同要求，甚至可透過表示贊成先前所作之意見書、報告或建議之依據而作出，使具有一般理解及注意能力之行為相對人均能夠清楚明白行為之依據。

“相對於作出決定之真正依據而言，理由說明具有獨立的範疇及形式上的範疇：

理由說明是“形式要件”，而依據則是“根本要件”或“實質要件”。

等同於（絕對）欠缺理由說明的理由說明不充分必須明顯，“從而可以對導致有關機關作出回應或採取該決定的事實或考慮予以確定，或者因此清楚知道行為人因為無考慮必然包含的利益而沒有對事實及法律規定作出認真及公正的檢查。”

“決定的形式上的說明理由不一定符合決定本身正當性方面的實質上的說明理由，也就是說，不能把組成行政行為的事實和法律依據與該行政行為的實質依據相混淆。

應當承認，作為行政行為有效的條件之一，說明理由的必要性具有形式上獨立的意義，因此，即使行政行為沒有實質瑕疵，或者說不論有無實質瑕疵，無說明理由都會導致該等行為被撤銷。”

綜合以上分析，可見司法上訴人單純不認同行為依據之事實及法律依據(實質要件)，並不足以支持欠缺履行說明理由之義務(形式要件)。

事實上，從載有被訴行為之編號：0098/DHP/DHEA/2017 建議書內容(見該建議書第13、14、19及20點)，清楚指出司法上訴人確為因採用的婚姻財產制度(一般共同財產制)而成為澳門特別行政區作居住用途的獨立單位的所有人，以致不符合第10/2011號法律《經濟房屋法》第14條第3款1)項規定之申請要件。從而司法上訴人主張被訴行為沒有說明其婚姻狀況及使用之婚姻財產制度如何影響其申請之說法，顯然不能證實。

基於此，司法上訴人提出被訴行為欠缺說明理由之主張，應被裁定不成立。

*

然而，在絕對尊重就同一問題之不同見解下，司法上訴人因登記結婚時採用的婚姻財產制度使其於簽訂涉案經濟房屋單位買賣預約合同後，成為其丈夫擁有之澳門特別行政區作居住用途的獨立單位的共同所有人，是否立即無需考慮任何其他因素，視為抵觸第10/2011號法律《經濟房屋法》第14條第3款1)項(現行《經濟房屋法》第14條第4款1)項)規定之要件，本院對此有所保留。

確實，根據《經濟房屋法》之相關規定，司法上訴人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。

本案中，附卷資料僅證實司法上訴人因登記結婚時採用一般共同財產制而成為其丈夫(非家團成員)所擁有作居住用途的獨立單位之“共同所有人”。尊敬的中級法院法官曾就上指法律規定是否適用於“共同所有人”之情況，在編號：807/2016上訴卷宗提出以下精闢分析：

“... ..

Mas, pelo facto de ser “comproprietário” dentro do período de cinco anos anteriores à data da apresentação da candidatura e até à data de celebração da escritura pública de compra e venda da fracção poderemos nós dizer que esta situação cabe no âmbito do referido art. 14º, n.º 3, al. 1), da Lei n.º 10/2011?

Este tribunal já lidou com casos destes por diversas ocasiões.

Já disse, por exemplo, que “1. Até à partilha, os co-herdeiros de um património comum, adquirido por sucessão mortis causa, não são donos dos bens que integram o acervo hereditário, nem mesmo em regime de compropriedade, pois apenas são titulares de um direito sobre a herança (acervo de direitos e obrigações) que incide sobre uma quota ou fracção da mesma para cada herdeiro, mas sem que se conheça quais os bens concretos que preenchem tal quota. 2. 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 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.” (Ac. do TSI, de 9/07/2015, Proc. n.º 823/2014).

Também afirmou que “um interessado em candidatar-se à habitação económica, no âmbito do regime da Lei nº 10/2011, não pode ser excluído, por se considerar proprietário ou comproprietário de 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 1/5 de uma fracção, sem que, na partilha efectuada, lhe tenha sido adjudicado tal bem” (Ac. do TSI, de 10/12/2015, Proc. nº 771/2014).

Igualmente asseverou que “Para efeito do disposto no art. 14º, nº2, al.1), da Lei nº 10/2011, não pode ser excluído da aquisição de habitação económica o cônjuge requerente de um herdeiro que, antes da celebração da escritura de aquisição, era simplesmente titular de 1/6 de uma fracção habitacional por morte de sua mãe, e cujo quinhão, após a partilha, alienou a outro co-herdeiro” (Ac. do TSI, de 18/02/2016, Proc. nº 679/2015).

Bem certo que estas transcrições descrevem situações particulares de herdeiros a uma quota-parte da herança. Mas, no fundo, e para aquilo que ora interessa, a solução não pode deixar de ser a mesma.

Com efeito, e como se disse no referido aresto deste tribunal de 18/02/2016, Proc. nº 679/2015: “não é à toa que o legislador... empregou o termo “proprietário” e não “comproprietário”.

É que ser titular exclusivo do direito de propriedade sobre uma fracção habitacional significa, desde logo, que tem ao seu dispor casa própria que pode ocupar para sua habitação e respectivo agregado, sem necessidade de “usurpar”, digamos, uma outra vocacionada a quem não tem nenhuma e a quem não possui recursos económicos para procurar no mercado uma casa que satisfaça as suas necessidades.

Já ser comproprietário de uma casa não significa que tenha a mesma possibilidade de ir viver nela, pelas mais variadíssimas razões, incluindo o facto de,

por exemplo, estar a ser habitada pelo outro co-titular do direito. Em nossa opinião, faria sentido um melhoramento da legislação de forma a excluir expressamente as situações de compropriedade ou, então, explicitar os casos em que a compropriedade não poderia ser obstáculo à candidatura.

A situação é, aliás, semelhante à do arrendamento de habitação social, nos termos do art. 4º, al. 2), do RA nº 25/2009.

E por isso dizia este TSI que «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 (nº4, alíneas 1 e 2)) é eleita pelo articulista como factor objectivo impeditivo da própria candidatura, quiçá por ter admitido que nessas circunstâncias acresceria uma hipótese que fortalecia, precisamente, o elemento subjectivo contido na parte final do nº4.» (Ac. TSI, de 22/11/2012, Proc. nº 626/2012).

Portanto, se tiver **propriedade** sobre a coisa, isso será bastante para ficar desprotegido pela norma. «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» (cit. aresto).”

Ora, como é sabido, os regimes da **propriedade** e da **compropriedade** são diferentes. E quando o legislador utilizou o termo **proprietário** (também o de promitente-comprador) temos que presumir que o fez em plena consciência, que conhecia a diferença entre os institutos e que exprimiu convenientemente o seu pensamento. Deste modo, podemos concluir que a intenção plasmada na previsão normativa é a de evitar que o proprietário pleno e único de uma casa possa beneficiar da atribuição de outra, no regime de “habitação económica”, que, pela génese da sua criação, deve ser atribuída a quem não tem nenhuma. Daí que se o proprietário pode

habitar a sua, não é legítimo que venha a ocupar outra em regime público de habitação económica. Esse é o espírito solidário e social do direito previsto na lei.

Portanto, a situação de compropriedade não nos parece de todo diferente daquela a que nos referimos mais acima e de cujos arestos parcialmente demos conta.

... ..”

本院認同上述分析應採納並適用於本個案，立法者在經濟房屋申請人之限制要件上，並非貿然使用“所有權”之概念，加上司法上訴人非因個人經濟能力取得所指作居住用途的獨立單位之所有權或共有份額，卷宗及附卷中亦未載有任何資料以佐證司法上訴人已透過持有該單位之共同所有權以解決其住屋需要，可見司法上訴人成為作居住用途的獨立單位之共同所有權人之情況，未見抵觸第10/2011號法律《經濟房屋法》所欲謀求之公共利益(見該法律第2條之規定)。

綜上所述，可見被上訴實體於適用第10/2011號法律《經濟房屋法》第14條第3款1)項(現行《經濟房屋法》第14條第4款1)項)之規定對司法上訴人作出審查時，把司法上訴人成為作居住用途的獨立單位之“共同所有人”之事實錯誤認定為適用該法律規定之前提。基於此，根據《行政程序法典》第124條及《行政訴訟法典》第21條第1款之規定，被訴行為應予撤銷。

考慮上述分析，無須對餘下之訴訟理由作出審理。

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...”。

從上述轉錄的原審判決的內容可見，原審法院是依循了本院就有關問題已作出的一貫立場而撤銷被訴行為。

目前看不到有任何需更改原有立場的理由。基於此，援引被上訴判決中所使用的依據，駁回被訴實體的最後上訴。

*

司法上訴人之中間上訴：

根據《民事訴訟法典》第 628 條第 2 款之規定，對司法上訴人提出之中間上訴不需要審理。

*

四. 決定

綜上所述，裁決如下：

1. 被訴實體之最後上訴理由不成立，維持原審判決。
2. 對司法上訴人提出之中間上訴不予以審理。

*

無需任何訴訟費用。

作出適當通知。

*

2019 年 06 月 13 日

何偉寧

米萬英

José Cândido de Pinho (簡德道)

唐曉峰