

**上訴案件編號：793/2015**

**合議庭裁判日期：二零一六年七月二十一日**

**主題：**

上訴法院的審理權

新問題

**裁判書內容摘要：**

上訴法院是審查原審法院曾審理的問題，而非就新問題作出審理，除非屬上訴法院必須依職權審理的新問題。

裁判書製作法官

賴健雄

**澳門特別行政區中級法院**  
**行政司法上訴卷宗第 793/2015 號**  
**合議庭裁判**

**一、序**

A，其身份資料已載於卷宗，就房屋局局長駁回其提起的必要訴願，維持將其編號 1XXXX1 的經濟房屋申請從總輪候名單中除名及撤銷其承諾購買路環 B 地段 C 大廈第 XX 座 XX 苑 XX 樓 XX 座單位權利之決定，向行政法院提起司法上訴。

行政法院法官依法審理上訴，並作出如下判決，裁定上訴理由成立：

A，詳細身分資料記錄於卷宗內(下稱司法上訴人)，就房屋局局長(下稱被上訴實體)駁回其提起的必要訴願，維持將其(編號：1XXXX1 經濟房屋申請)從總輪候名單中除名及撤銷其承諾購買路環 B 地段 C 大廈第 XX 座 XX 苑 XX 樓 XX 座單位權利之決定，向本院提起司法上訴，要求撤銷被訴行為，理由是被訴行為錯誤理解及適用法律、引用違反立法原意及法律精神之內部指引，以及欠缺說明理由、違反參與原則、善意原則及行政當局與私人合作原則。

\*

被上訴實體提交答辯，反駁司法上訴人提出的訴訟理由，指出被訴行為並不沾有任何司法上訴人所指之瑕疵，要求判處司法上訴人提出之訴訟請求不成立。

\*

依法聽取司法上訴人指定之一名證人及被上訴實體指定之兩名證人。

\*

於法定期間內，訴訟雙方均提交非強制性陳述，維持訴辯書狀之結論(見卷宗第 87 頁至第 99 頁及第 100 頁至第 115 頁)。

\*

駐本院檢察官發表意見，認為司法上訴人提出的訴訟理由均不成立，建議裁決本司法上訴敗訴(見卷宗第 116 頁至第 121 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

\*\*\*

本院對此案有管轄權。

本案訴訟形式恰當及有效。

訴訟雙方具有當事人能力及正當性。

不存在待解決的無效、抗辯或其他先決問題以妨礙審理本案的實體問題。

\*

根據本卷宗及其附卷資料，本院認定以下對案件審判屬重要的事實：

於 2005 年 6 月 15 日，司法上訴人向房屋局遞交房屋發展合同競投報名表，家團成員只有司法上訴人，報名表編號為 01XXXX1，其後被接納於總輪候名單內(見附卷第 55 頁至第 57 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2012 年 6 月 20 日，房屋局透過編號：1206200052/DAH 公函，通知司法上訴人於 2012 年 7 月 12 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 54 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2012 年 7 月 12 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 B 地段號 C 大廈第 XX 座 XX 苑 XX 樓 XX 座單位(見附卷第 52 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 1 月 16 日，司法上訴人配偶 D 向房屋局提交不屬於家

團的組成部分聲明書(見附卷第 58 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 1 月 21 日，房屋局公共房屋事務廳廳長作出批示，同意編號：0199/DAHP/DAH/2013 報告書之內容，指出經查核電腦資料，發現司法上訴人的配偶 D 於 1999 年 11 月 25 日已登記於澳門 XX 巷 XX 號 E 大廈(第 XX 期)XX 座 XX 樓 XX 座為家團成員，現時 D 之父母共同擁有該獨立單位的業權，D 仍為該經濟房屋單位表中成員，基於司法上訴人的配偶為經濟房屋單位的申請人，按第 10/2011 號法律第 14 條第 4 款 5)項之規定，有關人士不得申請取得經濟房屋單位，決定通知司法上訴人針對上述事實提交書面解釋(見附卷第 41 頁至第 42 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 1 月 23 日，房屋局透過編號：1301170107/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 39 頁至第 40 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 2 月 4 日，司法上訴人向房屋局局長提交書面陳述並附同結婚證明等文件副本(見附卷第 35 頁至第 37 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 7 月 22 日，房屋局公共房屋廳廳長作出批示，同意編號：0034/DHP/DHEA/2013 報告書之內容，指出鑒於司法上訴人的配偶 D 確實登記為澳門 XX 巷 XX 號 E 大廈(第 XX 期)XX 座 XX 樓 XX 座的家團成員，按第 10/2011 號法律第 14 條第 4 款 5)項之規定，有關人士不得申請取得單位。同時，經審議及分析後，由於 D 所屬的經濟房屋家團為五人家團，而所購單位為 T4 房屋類型，倘有成員脫離家團，餘下的家團成員人數未能符合取得該房屋類型的最低人數，故該局未能根據第 10/2011 號法律第 14 條第 5 款之規定例外許可 D 脫離其家團及獨立申請經濟房屋，因此，根據第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 14 條第 4 款 5)項、第 60 條第 5 款及經第 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(編號：1XXXX1 經濟房屋申請)從總輪候名單中除名，並導致承諾購買的 C 大廈第 XX 座 XX 苑 XX 樓 XX 座單位的權利被撤銷(見附卷第 29 頁至第 30 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 7 月 24 日，房屋局透過編號：1307190028/DHEA 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 27 頁至第 28 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 8 月 23 日，司法上訴人透過訴訟代理人向被上訴實體提起必要訴願，並附同婚姻登記之證明等文件(見附卷第 2 頁至第 26 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 9 月 27 日，被上訴實體作出批示，同意編號：0301/DAJ/2013 建議書之內容，指出由於司法上訴人為經濟房屋申請人(家團成員)D的配偶，而 D 不具備獲例外許可申請購買經濟房屋的條件，該局未能例外許可其購買經濟房屋，因此司法上訴人不符合申請購買經濟房屋的要件，故決定不接納司法上訴人在訴願中提出的解釋及請求，並維持公共房屋廳廳長將司法上訴人(編號：1XXXX1 經濟房屋申請)從總輪候名單中除名及撤銷其承諾購買路環 B 地段 C 大廈第 XX 座 XX 苑 XX 樓 XX 座單位權利之決定(見附卷第 60 頁至第 78 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 10 月 4 日，房屋局透過編號：1309240102/DAJ 公函，將上述駁回必要訴願，維持公共房屋廳廳長將司法上訴人(編號：1XXXX1 經濟房屋申請)從總輪候名單中除名及撤銷其承諾購買路環 B 地段 C 大廈第 XX 座 XX 苑 XX 樓 XX 座單位權利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 79 頁至第 81 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

於 2013 年 11 月 14 日，司法上訴人向本院提起本司法上訴。

\*

本院現就司法上訴人在起訴狀中提出之訴訟理由作出審理，有關分析如下：

為反駁被訴行為之合法性，司法上訴人分別提出以下訴訟理由，包括：

1. 被訴行為錯誤理解及適用法律；
2. 引用違反立法原意及法律精神之內部指引；

3. 欠缺說明理由；
4. 違反參與原則；及
5. 違反善意原則及行政當局與私人合作原則。

綜合起訴狀之陳述，不難發現，司法上訴人提出之首四項爭辯理由，均在於討論八月二十九日第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 14 條第 4 款 5)項及第 5 款規定之適用問題。

第 10/2011 號法律《經濟房屋法》有以下規定：

#### “第六條

##### 家團

一、為適用本法律的規定，家團是指因家庭法律關係或事實婚關係而共同生活的人。

二、為着申請的效力，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。

## 第十八條

### 收入及資產的申報

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。

三、如有合理解釋，可請求房屋局局長例外許可免除上款所指的申報。

## 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；

（二）六月二十六日第 26/95/M 號法令的規定，但第十五條 b）項的規定除外，獲甄選的候選人可選擇放棄其地位，即將該候選人轉列於總輪候名單末尾，但在任何情況下僅限一次。

... ..”

縱使第 10/2011 號法律《經濟房屋法》僅自 2011 年 10 月 1 日起生效(見該法律第 64 條)，根據上述法律第 60 條第 5 款之過渡性規定，按第 26/95/M 號法令核准《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》之規定被列入總輪候名單之申請仍屬有效，且申請人需滿足《經濟房屋法》之申請購買要件，但訂定之收入及資產限額除外，且就該法律第 14 條第 3 款所訂定之期間限制，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)。

本案中，司法上訴人正屬於按《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》之規定被列入總輪候名單之申請人，故此，被上訴實體適用《經濟房屋法》第 14 條第 4 款之規定，審查司法上訴人之申請，看來並無不妥。

以下為轉錄自載有被訴行為之編號：0301/DAJ/2013 建議書之部分內容：

“... ..”

#### 四、法律分析

17. 根據第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 60 條第 5 款規定：“在不影響第六十三條(五)項規定下，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；(二)六月二十六日第 26/95/M 號法令的規定，但第十五條 b)項的規定除外，獲甄選的候選人可選擇放棄其地位，即將該候選

人轉列於總輪候名單末尾，但在任何情況下僅限一次。”，在上述法律生效前按照第 13/93/M 號法令被列入總輪候名單的申請人，其所遞交的申請表繼續有效，且適用《經濟房屋法》規定的購買要件(但有關每月收入限額及資產淨值上限的規定除外)，以及適用 6 月 26 日第 26/95/M 號法令的規定。

18. 根據第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 14 條第 4 款(5)項的規定“下列人士不得申請取得單位：(五)經濟房屋單位的申請人、預約買受人或所有人的配偶；”，基於公共房屋資源有限，上述法律限制曾享受房屋福利的家團成員不得重複獲得援助，而有關的限制亦延伸至曾取得經濟房屋單位申請人(包括家團代表及家團成員)的配偶，該等人士不得申請取得經濟房屋。然而，這樣並不是完全限制上述人士申請取得經濟房屋，根據上述法律第 14 條第 5 款的規定“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。”，針對已按相關法例規定曾享受房屋福利或因某些情況被取消申請或被解除合同或宣告合同無效的家團成員，立法者賦予房屋局自由裁量權，就確有住屋困難而又具合理解釋的家團成員，例外許可其購買單位。
19. 為判斷有關解釋的合理性，房屋局制定可獲例外許可申請購買經濟房屋的準則作為標準，該項準則曾於 2011/09/16 日在報章上刊登(市民日報)、同時上載於房屋局網頁以公開讓所有人知悉。(附件一)
20. 按照上指準則的規定，獲許可取得經濟房屋的家團的成員，若同時符合以下三項條件，可獲例外許可脫離家團申請購買經濟房屋：
  - 原經濟房屋卷宗所載資料登記為未婚的家團成員證明已另組家團；
  - 不可轉讓之責任期間已結束及尚未移轉；
  - 倘有關成員脫離家團後，餘下的家團成員人數是符合相關房屋類型的最低人數要求；
21. 關於房屋類型的最低人數要求受經第 5/2004 號行政法規修改的 6 月 26 日第 26/95/M 號法令附件 III 的規範，按照該規定家團成員人數為 1 人至 2 人可選擇 T0、T1 或 T2 型房屋，3 人至 4 人可選擇 T1、T2 或 T3 型房屋，5 人或以上可選擇 T2、T3 或 T4 型房屋。
22. 上述例外許可的準則的訂定乃是用作評估申請人請求例外許可時的實際住屋需要的參考。
23. 訴願人 A 的配偶 D 為位於澳門 XX 巷 XX 號經濟房屋 E 大廈(第 XX 期)XX 座 XX 樓 XX 座單位的家團成員，該單位的家團成員共 5 人包括業權人 F 及 G(其父母)、D 及其弟妹。(詳見事實部分第 4 點)
24. 根據《經濟房屋法》第 14 條第 4 款(5)項的規定，訴願人 A 為經濟房屋

申請人 D 的配偶，故不得申請取得經濟房屋單位。

... ..

27. A 為於《經濟房屋法》生效前按照第 13/93/M 號法令被列入總輪候名單的申請人，故其適用《經濟房屋法》規定的購買要件。儘管 D 曾簽署一份「不屬於家團的組成部分聲明書」聲明因不想影響其配偶的上樓程序而不加入家團，然而，基於 D 為按照第 13/93/M 號法令取得的經濟房屋 E 大廈第 XX 期 XX 座 XX 樓 XX 座單位的家團成員之一，換言之，D 為該經屋單位的申請人之一，而經屋輪候人 A 是 D 的配偶，因此，A 受《經濟房屋法》第 14 條第 4 款(5)項的限制，不得取得經濟房屋。
28. 本局在作出上述除名決定時，已透過第 0034/DHP/DHEA/21013 號建議書說明 A 的配偶 D 為經濟房屋 E 大廈第 XX 期 XX 座 XX 樓 XX 座單位的家團成員，而基於 D 為經濟房屋單位的申請人，故根據第 10/2011 號法律第 14 條第 4 款(5)項的規定，有關人士(A)不得取得經濟房屋單位。

... ..

34. 此外，雖然有關的除名決定所針對的是獲甄選的輪候中的申請人 A，但其受《經濟房屋法》第 14 條第 4 款(5)項規定不得申請購買經濟房屋的限制，乃因其配偶 D 為經濟房屋申請人(家團成員)所引致，故有必要審視 D 所屬家團是否存在實際的居住困難，為此，按照審理例外許可的準則，以經第 5/2004 號行政法規修改的 6 月 26 日第 26/95/M 號法令附件 III 所規定的有關房屋類型與相應的最低居住人數作為參考(5 人以上可選擇 T2、T3 或 T4 型房屋)。倘 D 脫離上述經屋，家團餘下的人數不少於 5 人的話，則其符合給予例外許可的條件，然而實際上，從本局於本年 8 月 23 日收到的書面訴願內容來看，D 所屬的上述經屋的居住現狀仍如本局作出除名決定時所依據的居住狀況及居住人口數量無異，並未出現明顯的居住困難的情況，基此，倘 D 脫離上述經屋，則該家團餘下的人數為 4 人，不符合四房一廳(T4)單位的最低人數(5 人)要求，換言之，其不具備批准例外許可的全部條件，故其例外許可的申請不獲批准。
35. 總言之，本局依據《經濟房屋法》第 14 條第 5 款的規定及為行使自由裁量權判斷當事人的解釋的合理性而制定的準則來審理訴願人為其配偶提出的例外許可申請，因此，本局所作出的除名決定符合法律規定，不存在錯誤理解和適用法律條文的情況。

... ..

57. 基於此，經對必要訴願的內容按照本建議書所載的事實及法律分析的依

據，以及根據《行政程序法典》第 162 條第 1 款的規定“法律未另定期間時，應自將有關卷宗交由有權限審理訴願之機關之時起三十日內，就訴願作出決定”，及房屋局第 62/IH/2013 號批示第 22 款，對於由公共房屋廳廳長行使有關授權時所作的決定，局長具權限審理針對該決定所提起的必要訴願，並且須在 30 日內作出決定，故此建議如下：

- 57.1 根據第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 60 條第 5 款、第 14 條第 4 款 (5) 項、第 14 條第 5 款及經第 25/2002 號行政法規修改的 6 月 26 日第 26/95/M 號法令核准的《以房屋發展合同度所建房屋之購買規章》第 16 條第 2 款的規定，由於上述經屋申請人(家團代表)A 為經濟房屋申請人(家團成員)D 的配偶，而 D 不具備獲例外許可申請購買經濟房屋的條件，本局未能例外許可其購買經濟房屋，故 A 不符合申請購買經濟房屋的要件，因此，不接納 A 在訴願中提出的解釋和請求，以及應維持公共房屋廳廳長於 2013 年 7 月 22 日在第 0034/DHP/DAHP/2013 號建議書上作出將 A(經濟房屋申請表編號 1XXXX1)從總輪候名單中除名及撤銷其承諾購買路環 B 地段 C 大廈第 XX 座 XX 苑 XX 樓 XX 座單位權利的決定；
- 57.2 駁回訴願人以「行政行為沾染《行政程序法典》第 124 條所指的可撤銷瑕疵而廢止有關的行政行為」的請求；

... ..”

經參閱上述建議書內容，在絕對尊重對同一法律持不同之理解下，關於被上訴實體將司法上訴人之配偶定性為《經濟房屋法》第 14 條第 4 款 5) 項規定所指之申請人，繼而適用同一條文第 5 款之規定，以司法上訴人之配偶所屬之家團成員數目不符合購入單位的最低人數要求為由而不批准例外許可之申請，本院不表認同。

《經濟房屋法》第 14 條第 4 款所規定之排除性要件，客觀上指向經濟房屋之申請人，即同一法律第 14 條第 1 款所指之個人申請人，以及按第 6 條規定所組成之家團申請人。根據上述規定，如申請人(不論其個人或其組成之家團任一成員)曾因實施違法行為而被解除經濟房屋買賣預約合同或宣告有關買賣預約合同無效或被取消申請(見第 14 條第 4 款 1) 及 2) 項)、或曾受惠於經濟房屋資源(包括已獲許可購買、或已訂立相關預約買賣合同，即使已自行放棄或不再繼續享用獲分配之經濟房屋資源(見第 14 條第 4 款 3)、6) 及 7) 項))、又或當申請人為經濟房屋單位申請人、預約買受人或所有人的配偶(見第 14 條第 4 款 5) 項)，則不符合申請人之要件。此外，如申請人曾獲得為取得或融資租

賃自住房屋的貸款補貼(見第 14 條第 4 款 4)項)，亦被排除於申請人範圍以外。

然而，上述排除性要件並非絕對，立法者同時賦權房屋局局長可針對上述被排除申請人資格之家團成員，具體裁量應否給予例外許可以購買經濟房屋(見同一法律第 14 條第 5 款)。

經比較《經濟房屋法》第 14 條第 4 款 5)項與同一條文 3)、6)及 7)項，明顯可見，立法者有意將配偶從曾受惠於經濟房屋資源之其他家團成員<sup>1</sup>獨立作出處理。而不論根據第 10/2011 號法律《經濟房屋法》以至其廢止之第 13/93/M 號法令<sup>2</sup>，均沒有任何規定限制配偶雙方必須以共同組成家團之方式提出經濟房屋申請，此一說法亦可體現於《經濟房屋法》第 18 條第 2 款之規定，當中指出家團成員或個人申請人之配偶屬澳門特別行政區居民，即使為著申請之效力而不屬於家團之組成部分，亦需申報其每月收入及資產淨值。

故此，從《經濟房屋法》第 14 條第 4 款 5)項規定之立法目的上考慮，不能單純理解其僅為限制曾享受經濟房屋福利之家團成員不可重複獲得有關福利，否則，立法者亦無需在《經濟房屋法》第 14 條第 4 款 3)、6)及 7)項規定之基礎上，另作規範。而從法律行文上，立法者有意因應配偶身分而將其申請之限制擴大，不僅要求配偶一方不可成為經濟房屋單位之預約買受人或所有人，甚至只要當配偶一方已提出經濟房屋申請，另一方便不可成為申請人。這樣可以理解，與其他因親屬關係而組成之家團不同，一般情況下配偶雙方屬共同生活之人，為確保緊絀之公共資源發揮公平、合理及最大的效用，理應限制配偶分開獨立提出申請以瓜分數量不多的經濟房屋單位，又或因婚姻關係從而受惠配偶另一方之經濟房屋資源下，原則上亦不具有求取經濟房屋以解決居住問題之需要。當然，立法者亦考慮現實生活中可能出現

---

<sup>1</sup> 縱使在第 10/2011 號法律《經濟房屋法》法案之理由陳述第三款第五點僅指出：“〈五〉如有合理解釋，房屋局局長可例外許可已獲許可取得或預約取得經濟房屋，或按七月八日第 35/96/M 號法令、第 24/2000 號行政法規《取得或融資租賃自住房屋之貸款補貼制度》或第 17/2009 號行政法規《自置居所貸款利息補貼制度》的規定獲得補貼的家團中的成員脫離家團，獨立申請經濟房屋。此項規定旨在解決在年幼時與父母共同申請經濟房屋或自置居所補貼制度，長大後因結婚組織家團，又沒有能力購買私人市場上的房屋的部分人士的居住需要。”

<sup>2</sup> 現行《經濟房屋法》第 6 條第 1 款規定家團是指因家庭法律關係或事實婚關係而共同生活的人，而按照四月十二日第 13/93/M 號法令第 4 條第 1 款及第 2 款之規定，家團為一羣共同生活且以婚姻、血親、姻親、收養關係或以傳統上與上述關係等同之關係而有聯繫之人，且無血親關係之人亦可組成取得按照房屋發展合同制度建造房屋之羣體。

一些情況，令配偶雙方不適合以共同組成家團之方式提出申請，又或不能共同受惠於已獲分配之經濟房屋，而出現求取經濟房屋之需要。故此，賦權行政當局可因應具體情況容許配偶分開各自提出申請，又或讓配偶脫離家團而提出申請。

卷宗證實司法上訴人為已接納於總輪候名單之經濟房屋申請人(一人家團)，而其配偶為另一已購入之經濟房屋單位之家團成員(有關經濟房屋單位於 2003 年 6 月 13 日簽署買賣公證書，見附卷第 47 頁與第 50 頁及其背頁)，且亦證實司法上訴人之配偶已提出不加入成為司法上訴人經濟房屋家團成員之申請(見附卷第 58 頁)。

從申請人家團結構之角度考慮，不論根據四月十二日第 13/93/M 號法令第 4 條與六月二十六日第 26/95/M 號法令(經第 17/99/M 號法令及第 25/2002 號行政法規修改)第 2 條及第 16 條第 1 款之規定，以及第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 6 條與第 18 條第 2 款之規定，均沒有明確規範經濟房屋申請人之家團結構會基於某一家團成員結婚而必然出現變更(因結婚而增加家團成員)，卷宗亦證實司法上訴人之配偶透過局方提供的一份表格，以表達其不欲加入司法上訴人家團之意願；同時，如上所述，《經濟房屋法》第 14 條第 4 款 5)項規定並非指向經濟房屋之任一家團成員，而是經濟房屋申請人、預約買受人或所有人之配偶。簡言之，司法上訴人身為經濟房屋單位之申請人，其配偶根據上述法律規定不可提出經濟房屋單位之申請，故自然亦不可單純因婚姻關係而自動成為《經濟房屋法》第 14 條第 4 款 5)項所指之經濟房屋申請人。此外，按照第 26/95/M 號法令(經第 17/99/M 號法令修改)第 2 條之規定，亦難以理解局方為何把司法上訴人之配偶，視為由其父親代表取得經濟房屋單位之家團之申請人。

故此，被上訴實體在適用《經濟房屋法》第 14 條第 4 款 5)項之規定時明顯出現法律前提錯誤<sup>3</sup>，錯誤地把司法上訴人界定為該規定所指之經濟房屋申請人之配偶，並對司法上訴人之配偶適用例外許可之制度作出審查。

由於證實被訴行為具有上述違反法律之瑕疵，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。

---

<sup>3</sup> 參見中級法院於 2006 年 1 月 19 日在編號：20/2005 卷宗及 2004 年 4 月 15 日在編號：162/2003 卷宗之裁判書。

關於司法上訴人在起訴狀中提出被訴行為違反立法原意及法律精神之內部指引、欠缺說明理由以及違反參與原則的指控，實質上均圍繞被上訴實體不給予其配偶例外許可之決定，考慮上文所作分析，本院認為，無需審理該等訴訟理由。

最後，針對司法上訴人提出被上訴實體違反善意原則及行政當局與私人合作原則之訴訟理由，本院認為，不論卷宗資料以至在訴訟程序中，均不具備充分證據證明房屋局人員曾向司法上訴人提供錯誤資訊，又或阻撓司法上訴人翻查錄像資料以證明相關事實，故此，應裁定此訴訟理由不成立。

\*\*\*

綜合所述，本院裁定本司法上訴成立，撤銷被上訴實體駁回司法上訴人提起的必要訴願中維持將其(編號：1XXXX1 經濟房屋申請)從總輪候名單中除名及撤銷司法上訴人承諾購買路環 B 地段 C 大廈第 XX 座 XX 苑 XX 樓 XX 座單位權利之決定。

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。

房屋局局長對上述判決不服，向本中級法院提起上訴，其上訴結

論如下：

1. 本上訴之標的為原審法院法官 閣下於2015年4月30日作出的判決(以下簡稱“被上訴判決”，參見卷宗第122頁至129頁)，被上訴判決認為上訴人在適用《經濟房屋法》第14條第4款5)項之規定時明顯出現法律前錯誤，錯誤把司法上訴人界定為該規定所指之經濟房屋申請人之配偶，並對司法上訴人之配偶適用例許可之制度作出審查。根據《行政訴訟法典》第211條第1款d項及《行政程序法典》第124之規定，撤銷上訴人於2013年9月27日駁回被上訴人(司法上訴人)提起的必要訴願之行政行為(以下簡稱“被訴行政行為”)，該行政行為維持將司法上訴人(編號: 1XXXX1經濟房屋申請)從總輪候名單中除名及撤銷司法上訴人承諾購買路環B地段C大廈第XX座XX苑XX樓XX座單位權利之決定。

2. 就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14頁): 1)原審法院認為從《經濟房屋法》第14條第4款的規定之排除性要件，客觀上指向經濟房屋之申請人，即同一法律第14條第1款所指之個人申請人，以及按第6條定所組成之家團申請人。當申請人為經濟房屋單位申請人、預約買受人或所有人配偶(見第14條第4款5項)，則不符合申請人之要件。2)然而，上述排除性要件並非絕對，立法者同時賦權房屋局局長可針對上述被排除申請人資格之家團成員，具體裁量應否給予例外許可以購買經濟房屋(見第14條第5款)。3)經比較《經濟房屋法》第14條第4款5項與同一條文3)、6)及7)項，明顯可見，立法者有意將配偶從曾受惠於經濟房屋資源之其他家團成員獨立作出處理。而不論根據第10/2011號法律《經濟房屋法》以至其廢止之第13/93/M號法令，均沒有任何規定限制配偶雙方必須以共同組成家團之方式提出經濟房屋申請，此一說法亦可體現於《經濟房屋法》第18條第2款之規定，當中指出家團成員或個人申請人之配偶屬澳門特別行政區居民，即使為著申請效力而不屬於家團之組成部份，亦需申報其每月收入及資產淨值。4)故此，從《經濟房屋法》第14條第4款5項規定之立法目的上考慮，不單純理解其僅為限享受經濟房屋福之家團成員不可重複獲得有關福利，否則立法者亦無需在《經濟房屋法》第14條第4款3)、6)及7)項規定之基礎上，另作規範。而從法律行文上，立法有意因配偶身分而將其申請之限制擴大，不僅要求配偶一方已提出經濟房屋申請，另一方便不可成為申請人。5)這樣可以理解，與其他因親屬關係而組成之家團不同，一般情況下配偶雙方屬共同生活之人，為確保緊絀之公共資源發揮公平、合理及最大的效用，理應限制配偶分開獨立提出申請以瓜分量不多的經濟房屋單位，又或因婚姻關係從而惠配另一方之經濟房屋資源下，原則上亦不具有求取經濟房屋以解決居住問題之需要。當然立法者亦考慮現實生活中可出現一些情況，令配偶雙方不適合以共同成家團之方式提出申請，又或不能共同惠於已獲分配之經濟房屋，而出現求取經濟房屋之需要。故此，賦權行政當可因應具體情況容許配偶分開各自提出申請，又或讓配偶脫離家團而出申請。5)卷宗證實司法上訴人為已接納於總候名單之經濟房屋申請人(一人家團)，而其配偶為另一已購入之經房屋位之家團成員(有關經房屋單位於2003年6月13日署買賣公證書，見附卷第47頁與第50頁及背頁)，且亦證實司法上訴人之配偶已提出不加入成為司法上訴人經濟房家團成員之申請(見附卷宗第58頁)。7)從申請人家團結構之角度考慮，不論根據四月十二日第13/93/M號令第4條與六月二十六日第26/95/M號法令(經第17/99/M

號法令及第25/2002號行政法規修改)第2條及第16條第1款之規定，以及第10/2011號法律《經濟房屋法》第6條與第18條2款之規定，均沒有明確規範經濟房屋申請家團結構會基於某一家團成員結婚而必然出現變更(因結婚而增加家團成員)，卷宗亦證實司法上訴人之配偶透過局方提供的一份表格，以表達其不欲加入司法上訴家團之意願;同時，如上述所述《經濟房屋法》第14條第4款5)項規定並非指向經濟房屋之任一家團成員，而是經濟房屋申請人、預買受人或所有人之配偶。簡言之，司法上訴人身為經濟房屋申請人，其配偶根據上述法律規定不可提出經濟房屋單位之申請，故自然亦不可單純因婚姻關係而自動成為《經濟房屋法》第14條款5)項所指之經濟房屋申請人。、預約買受人或所有人。8)此外，按照第26/95/M號法令(經第17/99/M號法令修改)第2條之規定，亦難以理解局方為何把司法上人之配偶，視為由其父親代表取得經濟房屋單位之家團之申請人。

3. 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4款第5)項及第5款的規定解釋錯誤，繼而以該錯誤解釋為依據撤銷上訴人的決定，該判決因而存在違反《經濟房屋法》第14條第4款第5)項之瑕疵:

#### 一、錯誤解釋《經濟房屋法》第14條第4款第5)項的規定

4. 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。
5. 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。
6. 根據《經濟房屋法》第14條第4款5)項的規定，下列人士不得申請取得單位:(五)經濟房屋單位的申請人、預約買受人或所有人的配偶。
7. 為此，與同條款中第3)項不同，除了不讓已受益經濟房屋福利的人士申請購買經濟房屋外，第5)項主要是排除屬另一經濟房屋成員之配偶申請。
8. 換言之，其是以申請人之配偶身份所處的狀態作為考慮的申請人受限

制的條件，對於申請人之配偶為已受惠經濟房屋之情況，基於申請人與《經濟房屋法》第14條第4款5)項所指的“經濟房屋單位的申請人、預約買受人或所有人”為夫妻關係，基於此，申請人便不得申請經濟房屋。

9. 除了給了應有之尊重外，上訴人不同意原審法院將《經濟房屋法》第14條第4款5)項所指的“經濟房屋單位的申請人之解釋，亦不能按照第26/95/M號法令(經第17/99/M號法令修改)第2條所規定的“申請人”之概念，套入新法作解釋。
10. 根據第26/95/M號法令(經第17/99/M號法令修改)第2條所規定：“為本法規之效力，負責申請之候選群體之成員，稱為申請人。”
11. 為此，根據《民法典》第8條規定，應從在《經濟房屋法》的整體性進行對《經濟房屋法》第14條第4款第5)項所指的“申請人”作分析，並非單單套以另一法例之相同中文翻譯的字面為之。
12. 重要的是，根據第26/95/M號法令(經第17/99/M號法令修改)第2條所指的申請人定義只為著該法規之效力而言罷了。
13. 相反，根據《經濟房屋法》第14條第1款規定，“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。”以及續後數款及第18條第1款的規定，“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。”，“申請人”不僅僅指遞交申請表的人士，亦指其他在經濟房屋申請表上登記為家團成員的人士，他們享有政府給予的房屋福利，不論其所享有的是該經濟房屋的所有權還是居住的權利。換言之，在申請表上所登記的家團成員就是申請人。
14. 倘若以原審法院理解《經濟房屋法》第14條第4款第5)項中的申請人為負責申請之候選群體之成員時，再以同一方式理解《經濟房屋法》中第14條第2款中的申請人，則代理只有負責申請之候選群體之成員須受第十六條及第十七條規定訂定的收入及資產限額的要件，那麼，便出現非為負責申請之候選群體之成員則不用受《經濟房屋法》第16條及第17條的要件限制?
15. 從《經濟房屋法》第14條第1款至第3款、第16條第2款、第18條第1款以及第21條第3款的條文可見，“申請人”不僅是指遞交申請表的人士，亦指其他在經濟房屋申請表上登記為家團成員的人，而該等人員已屬

享有政府給予的房屋福利，不論其所享有是該經濟房屋的所有權還是居住的權利。

16. 此一理解亦符合《經濟房屋法》的准入制度的立法精神，正如被上訴判決中亦有同樣理解：“一般情況下配偶雙方屬共同生活之人，為確保緊繃之公平、合理及最大的效用，理應限制配偶分開獨立提出申請以瓜分量不多的經濟房屋單位，又或因婚姻關係從而惠配另一方之經濟房屋資源下，原則上亦不具有求取經濟房屋以解決居住問題之需要。”(參見被上訴判決第13頁)
17. 為此，綜合解釋《經濟房屋法》對“申請人”的意義後，申請人乃屬於《經濟房屋法》第14條第4款5)項的規定，經濟房屋單位的申請人、預約買受人或所有人的配偶，而不得申請取得單位。
18. 然而，《經濟房屋法》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第14條第4款所指的家團成員申請購買單位。
19. 事實上，《經濟房屋法》第14條第5款的目的，旨在解決在年幼時與父母共同申請經濟房屋或自置居所補貼制度，長大後因結婚組織家團，又沒有能加購買私人市場上的房屋的部份人士的居住需要。(參見文件1之《經濟房屋法》的法案理由陳述第6頁)
20. 為此，只要申請人在客觀上符合了第14條第4款第5項的規定，便即時成為無資格申請經濟房屋的人士，為此，其有權向房屋局局長行使自由裁量權而對其作出例外許可。
21. 於本具體個案中，如本上訴狀第36條所述，申請人配偶所在之家團成員數目為5人，而所購入之經濟房屋單位間隔為T4(參見卷宗第47頁)。
22. 根據第5/2004號行政法規修改的第26/95/M號法令附件III的規定，群體成員人數為5人或以上時，可選擇之房屋類型為T0II, T2, T0III, T3, T0IV, T4，而群體成員人數為3至4人時，可選擇之房屋類型為T0I, T1, T0II, T2, T0III, T3。
23. 而房屋局合開其制定可獲例外許可申請購買經濟房屋的準則，則定了可獲例外許可須同時符合以下三項條件: 1)原經濟房屋卷宗所載資料登記為未婚的家團成員證明已另組家團; 2)不可轉讓之責任期間已結束及尚未移轉; 3)倘有關成脫離家團後，餘下的家團成員人數是否相符合相關房屋類型的最低人數要求。

24. 由此可見，本案中亦不符合例外許可申請經濟房屋之情況。
25. 況且，在適用有關法律時(見第14條第5款規定中)，立法者沒有限制房屋局如何行使該自由裁量權的各種情況和具體結果，而僅是以“*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。*”

## 二、法律規避

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4款第5)項所指的經濟房屋單位的申請人，是指負責申請之候選群體之成員)成立的話，有關解釋會引致更多不合理、不公平和有建立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。
27. 為此，有可能出現申請人利用與配偶分開申請經濟房屋，且透過申請人配偶不屬於已獲經濟房屋的負責申請之人，便可使其免受《經濟房屋法》第14條第4款5)項的消極要件所限制之情況。
28. 如是者，最終屬於一個家庭的配偶雙方，卻在不須透過例外許可而佔有著兩個經濟房屋單位。
29. 按被上訴判決所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。該等人士甚至連取得作居住用途的單位的機會都沒有。亦違反了夫妻需要共同生活的基本理念和價值觀。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!
30. 綜上所述，被訴行政行為並無違反《經濟房屋法》第14條第4款第5)項；相反基於 被上訴判決錯誤地解釋申請人的概念和《經濟房屋法》第14條第4款5)項的規定，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。

**綜上所述，請求中級法院法官 閣下裁定本上訴理由成立，撤銷被上訴判決，及確認被訴行為。**

請求一如既往，作出公正裁決!

原審法院受理上訴，隨後上訴連同原卷宗上呈至中級法院，經裁判書製作法官作出步審查後決定受理和送交駐本院的檢察院代表就上訴發表意見。

尊敬的助理檢察長發表法律意見，主張上訴理由不成立。

經兩位助審法官檢閱後，由評議會作出如下裁判。

## 二、理由說明

首先，本院必須指出，上訴法院僅須審理上訴人在其上訴狀的結論部份內所具體提出和框劃的問題(此一見解尤其已載於本中級法院第 63/2001 號案的 2001 年 5 月 17 日的裁判書、第 18/2001 號案的 2001 年 5 月 3 日的裁判書、第 130/2000 號案的 2000 年 12 月 7 日的裁判書和第 1220 號案的 2000 年 1 月 27 日的裁判書內)。

比較上訴人向一審的行政法院提起上訴所爭議的眾多問題和不服一審行政法院判決而提起的本上訴所爭議的問題，我們清楚得知上訴人在本上訴中僅堅持繼續爭議房屋局局長對第 10/2011 號法律第十四條第四款 5 項的解釋是否正確的問題，和首次提出「規避法律」的新問題。

上訴人在本上訴提出「規避法律」問題。此乃新問題，即上訴人在向行政法院提起一審司法上訴時未有提出的問題。

根據《行政訴訟法典》第一百四十九條第一款規定，除該法典另有規定外，民事訴訟的上訴程序適用於就行政法院的判決不服而向中級法院提起的平常上訴。

根據澳門現行的民事上訴制度，上訴法院是審查原審法院曾審理的問題，而非就新問題作出審理，除非屬上訴法院必須依職權審理的問題。(見 Fernando Amâncio Ferreira，於《Manual dos Recursos em Processo Civil, 6.ª edição》第 150 頁至第 151 頁)

因此，本院不予審理上訴人提出的「規避法律」問題。

就餘下的唯一問題，即第 10/2011 號法律第十四條第四款 5 項的正確解釋問題，原審法院作出如下的理由論述：

從申請人家團結構之角度考慮，不論根據四月十二日第 13/93/M 號法令第 4 條與六月二十六日第 26/95/M 號法令(經第 17/99/M 號法令及第 25/2002 號行政法規修改)第 2 條及第 16 條第 1 款之規定，以及第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第 6 條與第 18 條第 2 款之規定，均沒有明確規範經濟房屋申請人之家團結構會基於某一家團成員結婚而必然出現變更(因結婚而增加家團成員)，卷宗亦證實司法上訴人之配偶透過局方提供的一份表格，以表達其不欲加入司法上訴人家團之意願；同時，如上所述，《經濟房屋法》第 14 條第 4 款 5)項規定並非指向經濟房屋之任一家團成員，而是經濟房屋申請人、預約買受人或所有人之配偶。簡言之，司法上訴人身為經濟房屋單位之申請人，其配偶根據上述法律規定不可提出經濟房屋單位之申請，故自然亦不可單純因婚姻關係而自動成為《經濟房屋法》第 14 條第 4 款 5)項所指之經濟房屋申請人。此外，按照第 26/95/M 號法令(經第 17/99/M 號法令修改)第 2 條之規定，亦難以理解局方為何把司法上訴人之配偶，視為由其父親代表取得經濟房屋單位之家團之申請人。

故此，被上訴實體在適用《經濟房屋法》第 14 條第 4 款 5)項之規

定時明顯出現法律前提錯誤<sup>4</sup>，錯誤地把司法上訴人界定為該規定所指之經濟房屋申請人之配偶，並對司法上訴人之配偶適用例外許可之制度作出審查。

由於證實被訴行為具有上述違反法律之瑕疵，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。

儘管根據已證事實，一審司法上訴人 A 的配偶 D 曾是根據第 13/93/M 號法令購得經濟房屋單位的家團成員之一，但本院不能接受房屋局局長的解釋，即「家團成員之一」就等於是「申請人」。

事實上，提起一審的司法上訴人 A 的配偶極其量只是曾受惠經濟房屋的「家團成員」而非經濟房屋單位的申請人。

這一分別可清楚見於第 10/2011 號法律第十四條第十四款各項的文字表述，當中，立法者用上了「家團成員」（見第 1、2、3、4、6、7 及 8 項）和「申請人」（見第 5 項）的不同表述來指出不同的適用對象，否則，立法者根本無需要在第 5 項用上「申請人」這一表述。

因此，本院認同一審判決的理解。

對本院而言，原審法院就上訴人這一在一審上訴時已提出爭議，和在本上訴案中重申的問題作出了清楚、符合法理和具說服力的理據，因此，本院認為應根據《行政程序法典》第一百四十九條準用《民事訴訟法典》第六百三十一條第五款的規定，確認一審判決的裁判及其依據，並引為本合議庭裁判的事實和法律的依據，以裁定本上訴理

---

<sup>4</sup> 參見中級法院於 2006 年 1 月 19 日在編號：20/2005 卷宗及 2004 年 4 月 15 日在編號：162/2003 卷宗之裁判書。

由不成立。

### 三、裁判

綜上所述，中級法院民事及行政上訴分庭合議庭通過評議會表決，裁定上訴人房屋局局長的上訴理由不成立，維持原判。

上訴人依法獲豁免訴訟費用。

依法作登記並通知訴訟主體。

二零一六年七月二十一日，於澳門特別行政區

---

賴健雄

---

Joaquim Teixeira de Sousa (蘇崇德)

(Fui presente)

---

João Augusto Gonçalves Gil de Oliveira (趙約翰)

---

何偉寧