卷宗編號：976/2025

(行政、稅務及海關方面的司法裁判上訴卷宗)

裁判日期：2026 年 10 月 8 日

主題：欠缺不在社會房屋居住之合理理由；司法裁判上訴之目的

裁判摘要

1. 當上訴人無法佐證賴以構成合理理由之事實，故此，在已認定上訴人在涉案年度合共 181 天沒有在承租單位內居住，被上訴實體以該事實為據確可適用《社會房屋法律制度》第 19 條第 2 款第 4 項及第 21 條第 2 款之規定，作出解除合同之決定。
2. 司法裁判之上訴為旨在推翻被上訴判決的程序性手段，而非就新提出之事宜作出裁決的途徑。在此類上訴中，不可能提出原判決未涉及的問題。

裁判書製作人

梁小娟

澳門特別行政區

中級法院合議庭裁判

卷宗編號：976/2025

(行政、稅務及海關方面的司法裁判上訴卷宗)

裁判日期：2026 年 10 月 8 日

上訴人：A

被上訴實體：房屋局副局長（Vice-Presidente do Instituto de Habitação）

***

一、案情敘述

司法上訴人 A 針對被上訴實體房屋局副局長，就後者行使第 77/IH/2022 號批示第一款(九)項所授予的權限，於 2023 年 6 月 15 日在第 0681/DAJ/2023 號建議書上作出的解除與其訂立的位於澳門 XX 馬路 XX 樓 XX 樓 XX 座 XX 單位的社會房屋租賃合同之決定，提起司法上訴。

檢察院駐行政法院辦事處檢察官提交了載於卷宗第 140 至 141 背頁的意見書，認為司法上訴理由不成立，建議駁回本案司法上訴。

經審理，行政法院法官於 2025 年 7 月 30 日裁定司法上訴人提出的司法上訴理由不成立，維持被上訴行為。

*

司法上訴人 A 不服上指裁判並提出上訴。為此，其適時提交上訴理由陳述，當中載有以下結論：

1. 澳門特別行政區房屋局副局長(以下簡稱“被訴實體”)於 2023 年 6 月 13 日在第 0681/DAJ/2023 號建議書上作出批示，決定解除與上訴人的社會房屋租賃合同。
2. 上訴人向行政法院提起司法上訴，並根據卷宗第 148 頁背頁判決書之內容，原審法院於被上訴判決中裁定「司法上訴人 A 提起之司法上訴理由不成立，維持被上訴行為。」然而，除了應有的尊重外，上訴人表示不認同，理由如下：
3. 被上訴判決在行使第 17/2019 號法律第 19 條第 2 款 4 項之規定時違反適度及善意原則等法律原則。
4. 上述條文中第 2 款是規範了房屋局在下列之情況下“亦可”解除合同，並非屬強制性的情況，立法者賦予行政當局於具體個案中作出價值判斷，尤其需考慮上訴人違反的理由和對公共資源的有效使用作出監管從而裁定上訴人的理由是否合理。
5. 根據澳門《行政程序法典》第 5 條第 2 款之規定，行政當局理應謹守適度原則針對不同私人及不同情況去作出決定，以及根據澳門《行政程序法典》第 8 條之規定，行政當局在與私人建立關係及進行行政活動時，必須依照善意原則。
6. 故此，上訴人認為，第 17/2019 號法律第 19 條第 2 款賦予被上訴實體自由裁量權的範圍是當出現第 2 款的任一情況下，在不違反法律規範的適度原則及善意原則時作出裁量。

7. 眾所周知，珠海的日常用品、蔬菜食品以及餐廳消費水平比較澳門要低很多，上訴人每月依靠的生活費不足澳門幣 3,000 元，因此，經常出入澳門珠海消費和購物也屬情理之中。

8. 根據上訴人的出入境紀錄亦可見，上訴人經常進出澳門與珠海，但原審法院應考慮當時為 2022 年新冠疫情期間，珠澳口岸自 2022 年 8 月起過關人員每日(當日零時-24 時)限進出拱北口岸、青茂口岸、灣仔口岸總計往返 1 次，從橫琴口岸、港珠澳大橋口岸珠澳通道通關不限次數，同時，凡出入境人士需持有 24 小時內新冠病毒核酸檢測陰性結果證明。

9. 因此，根據上訴人的出入境紀錄出現了許多在當日出境珠海後，凌晨 1 點至 2 點返回澳門的記錄，並計算此為不在澳門一日。

10. 上訴人認為此舉違反適度及善意原則。

11. 因為在正常情況下，上訴人可在同日內於青茂口岸多次往返，更不用計算新冠病毒核酸檢測陰性結果的生效時間。

12. 上訴人獨自居住多時，於 2022 年 1 月至 12 月期間，上訴人結識國內女朋友，更因擔心女友曾多次前往女友在珠海市 XX 區 XX 路 XX 公寓 XX 幢 XX 號房探望，因而被封控在小區內無法回澳。

13. 以上種種為一不可抗力的情況，由於《行政訴訟法典》沒有為不可抗力情況訂定相關法定定義，故須在其他法律文件尋找其定義，例如民事學說在《民法典》第 313 條對不可抗力情況所作出的定義。不可抗力的情況是指自然發生的事實或狀況，必須具有不可預見及不可避免（或不可抵抗）的性質，並且後果的產生不取決於個人意願或個人情況。

14. 因此，被上訴實體不應在這特殊的情況下因上訴人每日出入境澳門便認定其在澳門沒有居住需求，根據《行政程序法典》第 124 條及第 125 條

以及《行政訴訟法典》第 20 條及第 21 條 d 項，被上訴實體作出之行政行為是一具瑕疵之行政行為，構成了一項可撤銷的行為，該可撤銷性為被上訴實體應廢止其行為的具體依據。

15. 根據卷宗第 148 頁判決書之內容認為“出入境紀錄顯示，上訴人自 2022 年 4 月末開始，離澳門期間均不超過一星期，多為一至兩日，難以令人相信是遭遇疫情封控而滯留內地”，但正正因為以上提及的防疫措施限制了上訴人進出口岸的次數和時間，所以才會出現離境一至兩日的情況。

16. 根據第 16/2021 號法律《澳門特別行政區出入境管控、逗留及居留許可的法律制度》第 43 條第五款“五、為適用第二款(三)項的規定，居留許可持有人頻繁及有規律來澳門特別行政區就學、從事有償職業活動或從事企業活動但沒有留宿，不視為不再通常居住。”作一類推解釋，上訴人已退休沒有工作，在經濟困窘的情況下只能經常在珠海消費，而且立法者的用意在於頻繁及有規律地出入澳門並不代表在澳門沒有居住需求。

17. 綜上所述，根據《行政程序法典》第 5 條第 2 款、第 8 條、第 124 條及第 125 條之規定，被訴實體行使自由裁量權時違反適度及善意原則等法律原則，請求裁定上訴人之上訴理由成立，撤銷被上訴判決。

綜上所述，懇請法官 閣下批准下列請求：

- 請求裁定上訴人之上訴理由成立，審查本卷宗內一切得依職權審查之法定瑕疵以及撤銷被上訴判決。

*

被上訴實體房屋局副局長對上訴人提出的上訴作出卷宗第 178 至 186 頁的答覆，當中作出結論如下：

1. 在給予應有尊重之前提下，被上訴人難以同意上訴人在上訴陳述書中所載各項見解。是以，懇請裁定駁回上訴人之全部上訴理由及請求。
2. 上訴人指出，其出入境紀錄中 2022 年 8 月起出現「離澳次日凌晨回澳」之情形，是由於自 2022 年 8 月起新冠疫情期間之通關限制及核酸檢測要求所致，故不應簡單將該等日數界定為「離澳日數」，否則有違適度原則及善意原則。
3. 然而，無論在行政卷宗之書面解釋，抑或司法上訴起訴狀內，上訴人從未陳述其因核酸檢測要求而無法於同一日返澳，亦未就此提出任何證據。
4. 因此，就上訴人所稱各次「離澳次日凌晨回澳」之情形，其每次出境究竟何時進行核酸檢測、檢測結果之有效期為何、以及是否確因有效期限制而致無法於同一日返澳，均無從得知。
5. 再者，倘係因核酸檢測有效期問題致未能即日往返，作為具有完全行為能力之成年人，上訴人明顯能夠預見並妥作行程安排，以確保於有效期內及時返澳。
6. 此外，出入境紀錄顯示，上訴人在 2022 年 8 月及其後若干單日離澳的情況，當中大部份日子並非於次日凌晨返澳，而是於次日上午 9 時始回澳，與其上述陳述顯然不符。
7. 同樣值得注意的是，於 2022 年 1 月至 7 月 (即上訴人所指之防疫措施尚未實施期間)，上訴人亦有數次離澳次日凌晨回澳之情況 ; 惟上訴人並未就該期間與 2022 年 8 月後「離澳次日凌晨回澳」之情況在性質或原因上有何差異，作出任何解釋。
8. 綜上，上訴人現時之主張欠缺依據。基於此，原審法院之認定不存在瑕疵。

9. 其次，上訴人再次重申其在司法上訴起訴狀提出的離澳解釋，包括其於內地結識女友、曾多次赴珠海探訪、期間遭遇小區封控；且其年事已高、已退休，並需定期赴珠海接受肩周炎治療。上訴人亦指出其存有經濟困難及有居住需求，因此被上訴人在行使自由裁量權時違反適度及善意原則。對此，被上訴人也不能認同。

10. 關於上訴人探望在珠海的女友及期間遭遇小區封控，上訴人在補充書面解釋中曾提及珠海的女朋友，在之後的求情信中稱是珠海十多年的老朋友，而在司法上訴起訴狀中又表示於 2022 年結識內地女友，所作描述前後不一。

11. 上訴人提交的兩名證人亦稱，不知道上訴人 2022 年往內地頻率與原因，亦不識其女友及其個人與健康狀況。

12. 而由「XX 公寓物業管理處」出具的證明僅稱 2022 年 2 至 6 月小區多次封控，上訴人曾暫住，無具體日期亦未提及與上訴人女友的相關事實，故無法說明其離澳時段，亦不能證明其因照顧女友留內地並被封控。

13. 值得一提的是，上訴陳述書第 21 點引用的被上訴裁決內容，明顯是針對司法上訴起訴狀第 12 點和第 13 點事實所作出的審查和回應。被上訴裁決反駁的是「因封控而滯留內地」這一事實，重點在於上訴人短期離境的情況與封控滯留的說法不符。但上訴人卻試圖將判決對其「短期離境與封控滯留主張不符」的認定，曲解為未考慮「通關次數限制」，實在是混淆「封控天數」與「通關限制」兩個不同概念。

14. 並且，上訴人稱相關防疫通關措施係自 2022 年 8 月起實施，既然如此，該等措施又如何能對 2022 年 4 月末開始的離境行為產生影響？上訴人的主張在邏輯上顯然自相矛盾。

15. 因此，卷宗內沒有足夠證據證明上訴人於 2022 年因前往內地照顧女友而遭遇疫情封控，無法返回澳門。原審法院作出的判斷不存在任何瑕疵。

16. 亦須指出的是，原審法院已明確認定「探望珠海女友及期間遭遇小區封控」這一事實不獲證實，而上訴人並未就原審法院對該事實之認定提出具體上訴，故該未獲證實之事實在本次上訴中不得再作為離澳之合理解釋或據此主張適度善意原則之違反。

17. 就上訴人年邁多病、需定期赴珠海接受肩周炎治療是否離澳的合理解釋，卷宗內與此相關的證據只有珠海某中醫診所於 2022 年 2 月 4 日出具的診斷書，當中指出上訴人肩周疼十餘年，近一週疼痛加重，需要連續治療兩個月，每週兩次。

18. 倘若上訴人遵守醫囑，每週兩次前往珠海治療，則其在 2022 年 2 月至 4 月期間應當有規律地進出澳門，每次短暫逗留內地以便接受治療。然而，根據出入境紀錄，上訴人在 2022 年 2 月至 4 月期間並無規律的出入境活動，而是連續多次離澳，每次離澳時間由 1 日至 15 日不等，中間僅短暫返回澳門。此外，出入境紀錄顯示上訴人在 2022 年 2 月和 4 月曾有即日往返，說明其有條件在治療結束後當日或次日返回澳門，沒必要因為治療而在內地逗留數日或數週之久。

19. 因此，上訴人關於年邁多病、需赴珠海接受治療的解釋亦不是離澳合理解釋，原審法院作出的判斷不存在任何瑕疵。

20. 最後，雖然上訴人提出其經濟狀況薄弱及有居住需求，但本澳社會房屋的資源有限，因此要善用有限的公屋資源，讓社屋分配及租賃予有居住需要的居民。上訴人在本澳沒有疫情的期間幾乎不在社屋居住，導致社屋長期空置，同時顯示其在本澳沒有居住需要。上訴人不但違反承租人

的義務，並且佔用有限的社屋資源，有違確保社會房屋合理及有效利用原則。被上訴人於是在符合法律規範並遵守適度與善意原則之前提下，依法行使自由裁量權，作出解除社屋租賃合同之決定。

21.綜上，被訴行政行為不存在任何瑕疵。被上訴裁決亦沒有沾有任何瑕疵。

綜上所述，請求尊敬的中級法院法官閣下接納本上訴答覆，並裁定上訴人之上訴理由不成立，駁回該平常上訴並維持被上訴裁決。

*

在本上訴審程序中，尊敬的助理檢察長閣下提交了載於卷宗第198至199背頁的法律意見：

“行政法院法官閣下宣判司法上訴的理由不成立，從而維持被訴批示，其主要理由為：鑒於司法上訴人提出的各項事實未獲證實，無法據此斷定司法上訴人2022 年在社屋居住不足三分之二時間的原因不可歸責於其自身，因此，無法認定存在阻礙解除社屋租賃合同的合理理由，被上訴實體依據第17/2019號法律第13條第1款9）項、第19條第2款4）項及第21條第2款的規定解除與司法上訴人訂立的社屋租賃合同的決定，並無違法之處。

司法上訴人 A 不服行政法院法官閣下所作宣判其被訴的判決，提起上訴，請求（中級法院）審查本卷宗內一切得依職權審查之法定瑕疵以及撤銷被上訴判決。

基於訴訟程序經濟原則，我們忽略不計其上訴請求“撤銷被上訴判決”的不確切，直接分析他提出的上訴理由。

歸納而言，他提出第一組理由在於（上訴陳述，第12）-16）點結論）：上訴人獨自居住多時，於2022年1月至12月期間，上訴人結識國內女朋友，更

因擔心女友曾多次前往女友在珠海市 XX 區 XX 路 XX 公寓 XX 幢 XX 號房探望，因而被封控在小區內無法回澳。這屬於不可抗力情況，因此，被上訴實體不應在這特殊的情況下因上訴人每日出入境澳門便認定其在澳門沒有居住需求，根據《行政程序法典》第 124 條及第 125 條以及《行政訴訟法典》第 20 條及第 21 條 d 項，被上訴實體作出之行政行為是一具瑕疵之行政行為，構成了一項可撤銷的行為...。

在被上訴判決中，原審法官閣下清晰指出：根據上文轉錄的第 17/2019 號法律第 19 條第 2 款 4) 項結合第 13 條第 1 款 9) 項的規定，房屋局解除社會房屋租賃合同的前提，是承租人家團任一成員不在社屋居住連續超過三十日，或一年內在該房屋居住不足三分之二時間，對於該等事實，由房屋局承擔舉證責任，證明已具備在相關個案中作出行為的法定前提。承租人一方，可在書面聽證中就長期不在社屋居住的事實作出解釋，被視為合理的解釋將阻礙房屋局行使解除合同之權利，對於該等事實，由承租人承擔舉證責任，負責證明出於合理理由——因不可歸責於其自身的原因——而未能長居社屋。在我們看來，原審法官閣下關於舉證責任的闡述準確、精湛。

此外，有必要補充兩點。首先，因爆發疫情而採取的「封控和禁止出入」措施，對封控區域內的人而言，宏觀上具有「不可抗力」屬性。第二，作為阻卻情節和免責理由，主張「不可抗力」者須承擔舉證責任，他需要證明——在封控期間，他置身於封控區域內，並且因此而不可能離開封控區。這意味著，主張「不可抗力」者僅空泛地提到存在「不可抗力」事件是不夠的，因為，歷史和常識都一再表明任何「不可抗力」都有它的時空界限，所以，其必須以令人信服的客觀事實證明他受到了「不可抗力」的直接影響。

本案中，被上訴判決足以昭示：原審法官閣下不否認「疫情封控」具備構成

「不可抗力」的宏觀可能性，如上所述，司法上訴敗訴的原因在於原審法官閣下認為他提出的各項事實未獲證實，質言之，司法上訴人未能證明他受到了「疫情封控」的直接影響，從而不能返回澳門。

謹慎分析 P.A.與卷宗內的書證，並依「親歷原則(princípio da imediação)」評價證人證言，我們完全認同主任檢察官和原審法官對全部證據所作的睿智審查與判斷——司法上訴人提供的證據不足以證實他是因遭遇「疫情封控」才無法返回澳門居住，他在承租之社會房屋內居住的時間不滿足第 17/2019 號法律第 19 條第 2 款第 4) 項訂定的期間不是由於不可抗力。

職是之故，我們坦然認為：被訴批示與被上訴判決對第 17/2019 號法律第 19 條第 2 款第 4) 項的適用無懈可擊，亦不抵觸任何其他法律規範，因此，上訴人提出的第一組理由不能不徒勞無益。

在上訴陳述第 17 點結論中，上訴人 A 還聲稱：被訴實體行使自由裁量權時，違反適度及善意原則。

起訴狀確鑿昭示，他在司法上訴階段從未提及被訴批示違反適度及善意原則。這意味著，他是在上訴審階段首次提及這一論點，所以，是在上訴審階段提出的新問題。

基於此，而且由於——正如行政法理論與司法見解所一致公認——違反行政法一般原則僅導致可撤銷、從而是應申請 (而非依職權) 審理事項，我們相信：在現在的上訴審階段，不得審理他的這一論點。

此外，在充分尊重不同觀點之前提下，我們心安理得地相信司法上訴人的這一論點不成立，理由在於：首先，在澳門，社會房屋是眾所周知的稀缺社會福利，社會房屋的承租人承擔善用社會資源的法律和倫理義務；另一方面，司法上訴人作為社會房屋承租人，理應知悉和遵守法定的居住期間，但他明知故犯，而且不

能證明不在所承租之社會房屋內居住的任何正當理由。

綜上所述，檢察院謹此建議中級法院法官閣下：宣判上訴人提出的上訴理由不成立，維持行政法院法官閣下所作的判決。”

*

卷宗上呈後，各助審法官已對卷宗進行檢閱。

現對案件進行審理。

***

二、訴訟前提

本院對此案具有管轄權。

訴訟雙方均具有當事人能力、訴訟能力及正當性，且已適當地被代理。

本案訴訟形式適當及有效。

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題。

***

三、事實：

原審法院認定了以下事實：

1. 2011 年 9 月 19 日，司法上訴人 A 以其本人及兒子 B 為家團成員（家團編號：61XXXX17），與房屋局訂立社會房屋租賃合同，承租位於澳門 XX 馬路 XX 樓 XX 樓 XX 座 XX 單位（見行政卷宗第 10 頁至第 11 頁背頁）。
2. 2023 年 2 月 9 日，房屋局收到治安警察局關於司法上訴人及其家團成員出入境紀錄的覆函（見行政卷宗第 14 頁背頁至第

18 頁背頁）。

3. 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期間，司法上訴人共有 181 日未有身處澳門，當中 2022 年 1 月 3 日至 2 月 10 日期間，共有 38 日不在澳門（見行政卷宗第 19 頁背頁）。
4. 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期間，家團成員 B 共有 363 日未有身處澳門（見行政卷宗第 19 頁背頁）。
5. 2023 年 3 月 6 日，房屋局公共房屋廳廳長在第 0247/DHP/DFHP/2023 號建議書上作出“同意”批示，就司法上訴人及其家團成員不在社屋實質及長期性居住，開展解除社會房屋租賃合同的程序（見行政卷宗第 19 頁至第 20 頁）。
6. 2023 年 3 月 8 日，房屋局透過第 2303030037/DFHP 號公函通知司法上訴人，因其及家團成員不在該社屋居住連續超過 30 日，及/或 1 年內在該社屋居住不足三分之二時間，涉嫌違反承租人義務，房屋局可解除社屋租賃合同，故須在收到該通知之日起計 10 日內就有關事實提交書面解釋，司法上訴人於 2023 年 3 月 11 日簽收通知信函（見行政卷宗第 20 頁背頁至第 21 頁背頁）。
7. 2023 年 3 月 15 日，司法上訴人向房屋局提交書面解釋並附同其家團成員 B 在內地工作的證明文件，相關解釋內容如下：

   “……

   本人 A 社屋家团编号：61XXXX17

   2022 年一月及二月因应疫情关系曾在珠海逗留过。但当中也

曾回澳有过短暂停留。希望厅长明察。

儿子B在2021年9月在上海工作实习，所以离开澳门时间效长，但当中也有向贵局申报过。

现再提交B在上海的工作证明及申报请接纳。……”

（見行政卷宗第22頁至第26頁）。

8. 2023年4月14日，房屋局透過第2304040149/DFHP號公函通知司法上訴人由於其仍未遞交於2022年1月及2月由疫情滯留珠海的證明，且於上述書面解釋中亦沒有就其於2022年1月1日至12月31日期間合共有181日不在澳門居住作出解釋及提交有關證明文件，故應在收到信函之日起計10日內作出補充書面解釋及提交補充證據（見行政卷宗第28頁背頁至第29頁背頁）。

9. 2023年4月20日，司法上訴人向房屋局提交補充書面解釋內容如下：

“……

2022年1月至2月10日期间正值也是农历新年。

曾在珠海女朋友之租住屋有过短暂停留。

是便于可以在生活上可以相互照顾及陪伴。但当也有经常回澳居所休息、生活。

本人一直视澳門居所为家。需然经常有往来珠澳两地，都是以探望女朋友，购买生活用品为主，一直到在澳門居住。……”

（見行政卷宗第30頁至第43頁）。

10. 2023 年 6 月 15 日，房屋局副局長在第 0681/DAJ/2023 號建議書上作出“同意”批示，就司法上訴人 1 年內在社屋居住不足三分之二的事宜，決定不接納司法上訴人提交的書面解釋，解除與其訂立的社會房屋租賃合同（見行政卷宗第 44 頁至第 48 頁）。

11. 2023 年 6 月 20 日，房屋局透過第 2306150015/DAJ 號公函將上述決定向司法上訴人作出通知，司法上訴人於 2023 年 6 月 26 日收到通知；當中載有如下內容：

“……

綜上所述，經扣減可視為合理理由的期間後，於 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期間(合共 365 日)，基於證實家團成員 B 因工作原因而在上述期間長期不在澳門，故其長期不在社屋居住的解釋可視為合理情況。此外，雖然承租人 A 在 2022 年全年沒有連續超過 30 日不在澳門，但由於承租人在上述期間合共 181 日不在澳門，且其所作的解釋並不屬於長期不在社屋單位居住的合理原因，足以證實其一年內在社屋居住不足三分之二時間的事實確實存在，根據《社會房屋法律制度》第 13 條第 1 款(9)項、第 19 條第 2 款(4)項、第 21 條第 2 款、第 17/2013 號行政法規《房屋局的組織及運作》第 5 條、刊登於 2022 年 6 月 29 日第 26 期《澳門特別行政區公報》第 2 組第 77/IH/2022 號批示第 1 款(9)項的規定，以及房屋局副局長於 2023 年 6 月 15 日在第 0681/DAJ/2023 號建議書上作出批示，

決定不接納承租人的書面解釋，解除與承租人 A 簽訂的 XX 樓 XX 樓 XX 座的社會房屋租賃合同。

……”（見行政卷宗第 49 頁至第 53 頁背頁）。

12. 2023 年 7 月 3 日及 7 月 6 日，司法上訴人向房屋局局長提起任意訴願並作出補充說明（見行政卷宗第 57 頁至第 58 頁背頁）。

13. 2023 年 7 月 14 日，司法上訴人提出司法援助申請，隨後獲批司法援助，對其申請作出的決定於 2023 年 9 月 8 日轉為不可申訴（見行政卷宗第 59 頁及卷宗第 14 頁）。

14. 2023 年 7 月 25 日，房屋局代局長在第 0804/DAJ/2023 號建議書上作出“同意”批示，決定駁回司法上訴人的任意訴願（見行政卷宗第 1 頁至第 3 頁）。

15. 2023 年 7 月 28 日，房屋局透過第 2307260005/DAJ 號公函將上述決定向司法上訴人作出通知，司法上訴人於 2023 年 8 月 1 日簽收通知（見行政卷宗第 4 頁至第 6 頁）。

16. 2023 年 9 月 25 日，司法上訴人針對上述解除與其簽訂的社會房屋租賃合同之決定向本院提起中止行政行為之效力之保全程序（見第 TA-23-0197-SEA 號卷宗第 3 頁）。

17. 2023 年 10 月 9 日，司法上訴人針對解除社會房屋租賃合同的決定向本院提起司法上訴（見卷宗第 3 頁）。

18. 2023 年 10 月 11 日，本院批准司法上訴人聲請之保全措施，中止相關行為之效力（見第 TA-23-0197-SEA 號卷宗第 57 頁

至第 62 頁背頁）。

***

四、理由說明

對上訴人陳述之上訴理由提出分析前，需要指出，上訴人在上訴狀中提出撤銷被上訴判決之訴求，然而，經詳閱上訴人之上訴陳述，不難發現，上訴人主要為質疑被上訴實體沒有考慮上訴人於 2022 年期間的出入境記錄所顯示的離境多為進出珠海且於出境的翌日凌晨返澳亦視為離澳一天，以及不接納在新冠疫情期間的封控致上訴人未能隨時進出境屬不可抗力的原因，並作出解除合同的決定，認為被訴行為違反《社會房屋法律制度》第 19 條第 2 款(4)項於行使自由裁量權應遵循之適度及善意原則，繼而指出維持被訴行為的被上訴裁判同樣沾有上述違法瑕疵並應予以撤銷。

明言之，上訴人欲藉本上訴達到廢止原審判決並判處其於司法上訴中所提出撤銷被訴行為之目的，根據《行政訴訟法典》第 159 條第 1 款之規定，撤銷被上訴裁判原則上僅導致案件發還原審法院以審理案件之實體問題，並不能達致撤銷被訴行為之目的；可見上訴人提出之訴求明顯與上訴理據不相符，尤指後者屬涉及案件之實體問題。

然而，考慮到上述情況並未適時提出以讓上訴人作出倘需之澄清及補正，且未明顯妨礙本院合議庭對上訴理據作出審理，因此，現階段無需命令上訴人針對上述情況作出補正。

關於《社會房屋法律制度》所規範因未滿足居住期間要求所導致的合同解除，本院曾在第 232/2025 號上訴卷宗闡明以下立場：

"...《社會房屋法律制度》第 3 條第 7 項以及第 8 項規定：

"(七)"自住"：是指承租人及其家團成員於社會房屋內實質及長期性居住；

(八)"實質及長期性居住"：是指承租人及其家團成員每年至少有三分 之二時間在房屋內留宿；"

同一法律第 13 條第 1 款第 9 項規定：

"(九)如家團任一成員不在該房屋居住連續超過三十日，或一年內在該房屋居住不足三分之二時間，應在十日前告知房屋局，並解釋其不在該房屋居住的原因；屬延遲告知的情況，須作出合理解釋並獲房屋局接納；"

第 19 條第 2 款第 4 項規定：

"二、在下列情況下亦可解除合同：

(四)家團任一成員無合理理由不在該房屋居住連續超過三十日，或一年內在該房屋居住不足三分之二時間；"

而第 21 條第 1 及 2 款則規定：

"一、如發現任何導致或能導致解除合同的事實，則房屋局立即通知承租人，以便該承租人在十日內作出書面解釋。

二、如承租人不作任何解釋或所作的解釋被房屋局視為理由不成立，則立即解除合同。"

從上引第 3 條第 8 項的規定可見，承租人及其家團成員有每年至少有三分之二時間在房屋內留宿的義務。一旦有關義務遭到違反，按照第 13 條第 1 款第 9 項，以及第 19 條第 2 款第 4 項規定，行政當局可解除合同。

根據上引第 19 條第 2 款第 4 項之規定，即使家團任一成員客觀上沒有在該房屋居住連續超過三十日，或一年內在該房屋居住不足三分之二時間，行政當局

仍需探究有關人士根據第 21 條第 2 款所提交的解釋是否構成“合理理由” ...

...就上引條文提及的“合理理由”，除更佳見解，本院與原審法院的見解一致，有關概念的填充及解釋無需借助行使行政職能所不可替代的價值判斷或預測性判斷，而是完全可根據法律標準或訴諸一般的經驗或常識達成。

事實上，考慮到公共資源有限，社會房屋是應該預留給真正有需要的社會群體所使用，而法律要求家團承租人及其家團成員每年至少有三分之二時間在房屋內留宿的義務，本意一方面在於珍惜公共資源，避免社會房屋較長時間無人使用，處於空置時間而造成浪費，變相令到其他更有需要人士無法享受有關公共資源；另一方面則是考慮到受益家團的真正需要：若然承租人及其家團成員在一年期間內有超過三分之一的時間均不在社會房屋內留宿，此一狀況不禁令人聯想，社會房屋對有關家團非為必須。

所以，當發生某一社會房屋的家團成員客觀上沒有履行其每年至少有三分之二時間在房屋內留宿的義務時，解釋及適用法律者所要探究的，是有關人士所援引，並用以解釋其未有在涉案單位居住的原因，依照社會群體的常識及一般生活經驗進行判斷，以得出有關解釋是否合理，或是否合乎人之常情的結論，亦即：當有關家團成員在生活上面對其主張的，那些限制或影響其於社會房屋居住的具體狀況時，從理性的角度去審視，其沒有在單位居住是否可予以理解，抑或是，儘管其面對有關事實情狀，要求其繼續履行在社會房屋居住的義務，仍然是必須。

除更佳見解，本院認為，即使行政當局認定某一家團成員並沒有合理理由去支持並說明其沒有履行每年至少有三分之二時間在房屋內留宿的義務，但這不代表解除租賃合同是唯一選項。事實上，涉案法律條文使用了“可”解除合同此等字眼，此一典型的表述顯示，立法者是賦予了行政當局在解除合同與不解除合同之間進行選擇的權力。在此，行政當局的判斷不再是私人沒有履行至少有三分之

二時間在房屋內留宿的義務的相關理由是否合理，而是在已認定有關行為沒有合理理由支持後，可以在後果上進行選擇。而就有關權力的行使，只有當行政當局出現顯而易見的錯誤、明顯不公正或違反行政合法性、平等、適度、公正及公平等行政法的一般原則的情況下，法院方能介入...”

承上引分析，從確保緊絀的公共房屋資源能獲得充分利用及合理分配，以有效解決居住在澳門特別行政區的經濟狀況薄弱的家團或個人之實際居住需要之目的及效益之層面上考慮，可見當具體情況充分反映公共資源被浪費，則突顯行政當局作出解除社會房屋租賃合同決定之適當性、必須性及平衡[1]。

為支持於涉案期間(即 2022 年度)超過三分之一期間沒有在承租單位居住存在合理理由，上訴人在司法上訴訴訟程序中主要指出因患病以及返回內地照顧女友適逢疫情封控而無法返回澳門，上述解釋因其陳述的相關事實未能證實而不予採納，申言之，上訴人在原審階段

[1] 終審法院於 2000 年 4 月 27 日在編號：6/2000 卷宗之裁判書中，針對適度原則曾提出以下精闢分析：“…As decisões da Administração que colidam com direitos subjectivos ou interesses legalmente protegidos dos particulares só podem afectar essas posições em termos adequados e proporcionais aos objectivos a realizar. É este o princípio da proporcionalidade enunciado nas disposições do Direito Administrativo.

O centro normativo do princípio da proporcionalidade é uma injunção de proibição do excesso e significa uma relação de adequação entre o meio e o fim. Essa ideia central projecta-se em três dimensões injuntivas de proporcionalidade: adequação, necessidade e equilíbrio. A adequação impõe que o meio utilizado seja idóneo à prossecução do objectivo da decisão. Entre todos os meios alternativos, deve ser escolhido aquele que implique uma lesão menos grave dos interesses sacrificados. O equilíbrio revela a justa medida entre os interesses presentes na ponderação e determina que, na relação desses interesses entre si, deve a composição ser proporcional à luz do interesse público em causa.

O princípio da proporcionalidade é um princípio jurídico-material de justa medida, que vincula toda a actividade administrativa tal como os outros princípios fundamentais do Direito Administrativo, com especial relevância quando estejam em causa os direitos e as liberdades fundamentais dos cidadãos e quando se trate do exercício de poderes discricionários…”

陳述未能回澳居住的情況未獲證實，正如上引裁判以及尊敬的駐本院助理檢察長在其意見書中所述，為有助行政當局審查及判斷是否存在合理理由，上訴人不僅需援引以解釋其未有在承租單位居住的原因，且應對有關非可歸責於其個人的事實作出舉證，而在本具體個案中，即使新冠疫情屬眾所周知且並非上訴人所掌控的客觀事實，並非免除上訴人之舉證責任，尤指佐證因疫情封控導致其在內地滯留而無法返回澳門居住的情況。

事實上，根據附卷行政卷宗所顯示上訴人的出入境記錄，少於 24 小時(即上訴人於出境的翌日返澳而離境為少於 24 小時)且獲被上訴實體視為離境一天所指的情況寥寥無幾(共 21 日)，即使上述情況為離境效力而不予計算，上訴人在澳門的期間亦遠少於每一曆年至少三分之二居住期間的要件，可見為著計算上訴人居住期間並無明顯的重要性。

既然上訴人無法佐證賴以構成合理理由之事實，故此，在已認定上訴人在涉案年度合共 181 天沒有在承租單位內居住，被上訴實體以該事實為據確可適用《社會房屋法律制度》第 19 條第 2 款第 4 項及第 21 條第 2 款之規定，作出解除合同之決定。

*

針對上訴人主張被訴行為違反適度及善意原則，經參照上訴人提交之起訴狀，可以確定上述爭辯理由並未按《行政訴訟法典》第 42 條第 1 款第 d)項之規定提出，原審法院亦未就該爭辯理由作出審理。

司法見解指出，司法裁判之上訴為旨在推翻被上訴判決的程序性手段，而非就新提出之事宜作出裁決的途徑。在此類上訴中，不可能

提出原判決未涉及的問題[2]。

因此，不應對本上訴理由作出審理。

***

五、決定：

綜上所述，本院合議庭裁定司法上訴人 A 的上訴理由不成立，駁回本上訴，維持被上訴決定。

因獲批給司法援助，無需判處上訴人支付本上訴的訴訟費用。

依法登錄本裁判並作出通知。

***

澳門特別行政區，2026 年 10 月 8 日

梁小娟 (裁判書製作人)

馮文莊 (第一助審法官)

盛銳敏 (第二助審法官)

[2] *"Os recursos jurisdicionais são instrumentos processuais destinados a obter a reforma das sentenças recorridas e não meios de criar decisões sobre matéria nova. Ou seja, em recurso não é possível invocar questões que não tenham sido objecto da decisão escrutinada."* (參見本院第 175/2013 號(2013 年 5 月 16 日)及第 306/2019 號(2020 年 9 月 30 日)上訴卷宗之合議庭裁判。)

Álvaro António

Mangas Abreu Dantas

(鄧澳華)

(主任檢察官)

Fui Presente