

終審法院

TRIBUNAL DE ÚLTIMA INSTÂNCIA

第 40/2023 號案

Processo n.º 40/2023

澳門特別行政區終審法院合議庭裁判

ACORDAM NO TRIBUNAL DE ÚLTIMA
INSTÂNCIA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA
ESPECIAL DE MACAU:

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，曾鴻(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號法令申請的位於鴨涌馬路青蔥大廈第一座24樓1座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。

曾鴻仍不服，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

1. Relatório

O Ministério Público interpôs o presente recurso com fundamento em oposição de acórdãos da decisão proferida em 19 de Janeiro de 2023 no Processo n.º 639/2022 do Tribunal de Segunda Instância, considerando que a mesma se encontra em oposição com o acórdão já transitado em julgado proferido pelo mesmo Tribunal no Processo n.º 426/2022.

Constata-se nos presentes autos que, inconformado com o acto administrativo praticado pelo Presidente do Instituto de Habitação que determinou a resolução do contrato-promessa de compra e venda de habitação económica correspondente à fracção sita no 24.º andar I do bloco 1 do Edifício Cheng Chong, na Estrada do Canal dos Patos, que se havia candidatado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 13/93/M e do Decreto-Lei n.º 26/95/M, Chang Hong, melhor identificado nos autos, recorreu para o Tribunal Administrativo, que julgou improcedente o recurso.

Ainda inconformado, Chang Hong apresentou recurso jurisdicional para o Tribunal de Segunda Instância, que por sua vez decidiu conceder provimento ao recurso, anulando a sentença do Tribunal Administrativo bem como a decisão do Presidente do Instituto de Habitação.

Desse acórdão veio o Ministério Público apresentar o presente recurso para o Tribunal de Última Instância, com fundamento em oposição de acórdãos, formulando nas suas alegações as seguintes conclusões:

a) O acórdão recorrido está, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 161.º do CPAC, em oposição com o acórdão-fundamento, porquanto, perante factos essenciais idênticos tais acórdãos decidiram contraditoriamente a mesma questão de direito.

b) A questão controvertida versa sobre as mesmas normas jurídicas, pelo que se pode afirmar que a oposição ocorreu no domínio da mesma legislação, é dizer, na ausência de alteração substancial da regulamentação jurídica a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 161.º do CPAC.

c) De acordo com a disposição transitória contida no n.º 4 do artigo 3.º da Lei n.º 13/2020, a alínea 1) do n.º 8 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011, na redacção resultante daquela Lei, é também aplicável ao candidato, aos elementos do seu agregado familiar e aos promitentes-compradores que, antes da entrada em vigor daquela Lei n.º 13/2020, já se tenham candidatado à compra de habitação económica.

d) Resulta da matéria de facto provada que, no período temporal que, à luz da disposição transitória antes referida, é relevante, ou seja, o período situado entre a data de apresentação da candidatura (1.6.2005) e a data da escolha da fracção (4.10.2012), um elemento do agregado familiar do Recorrente

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13/2020號法律生效前已經申請

contencioso outorgou, como promitente-comprador, num contrato-promessa de compra e venda de uma fracção autónoma fora do regime da habitação económica.

e) A Administração, mercê da verificação desse facto que preenche o requisito negativo a que se refere a alínea 1) do n.º 8 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011 e mostrando-se, por outro lado, concretizada a hipótese da norma contida no n.º 4 do artigo 34.º do mesmo diploma legal, ambas aplicáveis à situação de facto, estava vinculada a de decretar a resolução do contrato-promessa, tal como bem decidiu o Juiz do Tribunal Administrativo.

f) Quando, como no caso, a lei nova só reclama vigência *ex nunc*, ainda que com a virtualidade de afectar direitos, situações ou posições que, embora constituídos no passado ou ao abrigo de lei anterior, se prolongam no presente, se não pode falar de verdadeira retroactividade, mas de retrospectividade.

g) Em todo o caso, não existe no nosso ordenamento uma proibição geral no que tange à existência de leis retroactivas e a norma do artigo 11.º do Código Civil, prevê, explicitamente, na sua segunda parte, a possibilidade de existência dessas leis.

h) A douda decisão recorrida afastou erradamente a aplicação da norma da alínea 1) do n.º 8 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011 na redacção introduzida pela Lei n.º 13/2020 imposta pela norma transitória contida no n.º 4 do artigo 3.º deste último diploma legal à situação *sub judice* com base numa interpretação também ela errada da norma do artigo 11.º do Código Civil e, deste modo, violou as citadas normas legais.

i) A norma da alínea 1) do n.º 5 do artigo 60.º da Lei n.º 10/2011 não constitui arrimo legal bastante para neutralizar a aplicação da alínea 1) do n.º 8 do artigo 14.º da mesma Lei na situação vertente.

j) Resulta do disposto no n.º 1 do artigo 7.º do Código Civil, que os tribunais estão sujeitos à lei e só a ela e por isso não podia o Tribunal *a quo* recusar a aplicação da lei por apelo a uma vaga, ainda que respeitável, consideração sobre o que é ou não é justo.

l) O doudo acórdão recorrido ao concluir no sentido de que a Administração estava impedida de, no caso, praticar o acto administrativo sindicado nestes autos com invocação da norma da alínea 1) do n.º 8 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011 na redacção da Lei n.º 13/2020 e, ao decidir, com esse fundamento, revogar a decisão do Juiz do Tribunal Administrativo e, em substituição, anular aquele acto administrativo, incorreu em violação das normas legais contidas no n.º 4 do artigo 3.º da Lei n.º 13/2020, do artigo 11.º, n.º 1 e do artigo 7.º, n.º 1 do Código Civil e da alínea 1) do n.º 5 do artigo 60.º da Lei n.º 10/2011.

Nestes termos e nos melhores de direito que Vossas Excelências doutamente suprirão deve ser julgada existente a invocada oposição entre o acórdão recorrido e o acórdão fundamento e, após, ser dado provimento ao recurso e, em consequência:

(i) ser uniformizada jurisprudência no sentido de que, por força da disposição transitória contida no n.º 4 do artigo 3.º da Lei n.º 13/2020, a norma da alínea 1) do n.º 8 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011 na redacção introduzida por aquela Lei é aplicável ao candidato, aos elementos do seu agregado familiar e aos promitentes-compradores ainda que a candidatura à compra

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，房屋局局長和曾鴻提交了理由陳述。

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。

被上訴人曾鴻則認為，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。

卷宗被送至本審級，經檢閱，檢察院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，

de habitação económica e que o contrato-promessa de compra e venda celebrado na sequência dessa candidatura tenham ocorrido antes da entrada em vigor daquela Lei n.º 13/2020 e;

(ii) em conformidade com essa jurisprudência ser revogada a douda decisão recorrida.

Devidamente notificados, vieram o Presidente do Instituto de Habitação e Chang Hong apresentar as suas alegações.

Na óptica do Presidente do Instituto de Habitação, deve ser revogado o acórdão recorrido, em consequência da uniformização da jurisprudência no mesmo sentido indicado pelo Ministério Público.

Por seu turno, defende o recorrido Chang Hong a rejeição do recurso interposto pelo Ministério Público, por considerar não verificados os pressupostos previstos no artigo 161.º do Código de Processo Administrativo Contencioso, e caso assim não se entender, que deve ser mantida a posição exposta no acórdão ora recorrido.

Remetidos os autos a esta instância, e em sede de vista, manteve o Exmo. Magistrado do Ministério Público a sua posição já exposta nas alegações do recurso.

Por despacho da Juíza relatora do processo neste Tribunal de Última Instância, foi admitido o recurso interposto, por entender verificada a oposição dos acórdãos sobre a mesma questão fundamental de direito, na ausência de alteração substancial da regulamentação jurídica sobre a matéria.

Tendo sido constituído o Colectivo, com a formação referida no n.º 2 do artigo 46.º da Lei de Bases da Organização Judiciária, e corridos os vistos dos Mmos. Juízes-Adjuntos, cumpre apreciar e decidir.

2. Fundamentação

2.1. A questão suscitada no presente recurso reside em saber se, por força da disposição transitória contida no n.º 4 do artigo 3.º da Lei n.º 13/2020, a norma da alínea 1) do n.º 8 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011, na redacção introduzida por aquela Lei, é aplicável aos candidatos à aquisição de habitação económica, aos elementos do seu agregado familiar e aos promitentes-compradores, mesmo que a respectiva candidatura e a consequente celebração do contrato-promessa de compra e venda tenham ocorrido antes da entrada em vigor daquela Lei n.º 13/2020.

No acórdão ora recorrido, proferido no Processo n.º 639/2022, o Tribunal de Segunda Instância entende que, antes de entrar em vigor da Lei n.º 13/2020, todos os factos pressupponentes de que depende a aquisição pelo candidato do direito à habitação económica já consumaram e consolidaram, tendo lhe sido passado o termo de autorização e entregue o imóvel e pago a totalidade do preço, pelo que o regime alterado pela Lei n.º 13/2020, incluindo o seu regime transitório, não se aplica à situação concreta reportada nos autos, porque em termos de factos pressupponentes do candidato para obter a respectiva habitação económica, ele nada tem a ver com o regime da nova Lei n.º 13/2020 por força do prin-

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。

cípio da aplicação da lei no tempo nos termos fixados pelo art.º 11.º do Código Civil. Daí que é afastada a aplicação do n.º 8 do art.º 14.º da Lei n.º 10/2011, na versão dada pela Lei n.º 13/2020, tomando-se ainda em consideração os princípios de justiça e do respeito pelos direitos adquiridos e das legítimas expectativas dos interessados.

Por sua vez, no acórdão-fundamento, proferido no Processo n.º 426/2022, afirma o Tribunal de Segunda Instância que, à data da celebração do contrato-promessa em 03/01/2013, o agregado familiar candidato à habitação económica caiu superveniente no âmbito do requisito negativo consignado sucessivamente nos n.º 3, alínea 1), n.º 4, alínea 1) e n.º 8, alínea 1) do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011, com a redacção dada pela Lei n.º 13/2020. Por outras palavras, é aplicável ao caso concreto o disposto no n.º 8 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011, na versão dada pela Lei n.º 13/2020.

Nota-se que, em ambos os casos, as candidaturas à aquisição de habitação económica foram apresentadas antes da entrada em vigor da Lei n.º 10/2011 e os contratos-promessa de compra e venda de habitação económica foram celebrados em Janeiro de 2013, antes da entrada em vigor da Lei n.º 13/2020.

Verifica-se assim oposição entre os dois acórdãos sobre a mesma questão de direito, sendo certo que a regulamentação jurídica sobre a matéria não teve alteração substancial e não há jurisprudência obrigatória fixada sobre a questão em causa.

Estão preenchidos, portanto, os pressupostos para que se possa conhecer do mérito da causa.

2.2. Nos autos em que foram proferidos o acórdão recorrido e o acórdão-fundamento, discutiu-se a validade do acto administrativo impugnado de resolução do contrato-promessa de compra e venda de habitação económica praticado ao abrigo do disposto no artigo 3.º da Lei n.º 13/2020, no artigo 14.º n.º 8, alínea 1) e no artigo 34.º n.º 4 da Lei n.º 10/2011, na redacção dada pela Lei n.º 13/2020.

Assim se coloca a questão de interpretação e aplicação da Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), nomeadamente do seu artigo 14.º, em face das suas alterações legislativas sucessivas.

2.2.1. No termos do n.º 4 do artigo 34.º da Lei n.º 10/2011, na sua versão original, o Instituto de Habitação “*procede à resolução do contrato-promessa caso verifique, durante o período entre a celebração do contrato-promessa de compra e venda e a emissão do termo de autorização, que o promitente-comprador e os elementos do seu agregado familiar não cumprem os requisitos previstos no n.º 3 do artigo 14.º, salvo o incumprimento daqueles a favor de quem seja transmitida a posição contratual por morte do promitente-comprador ou dos elementos do seu agregado familiar*”.

Daí que a relevância da interpretação e aplicação do n.º 3 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), na sua versão inicial.

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；

Na tese do acórdão recorrido, o Tribunal de Segunda Instância entende que não é aplicável o disposto no n.º 3 do artigo 14.º.

Desde logo, é de reparar que com a referida Lei n.º 10/2011 foi revogado o Decreto-Lei n.º 13/93/M.

Ao abrigo das alíneas 1) e 2) do n.º 1 do artigo 60.º (Aplicação no tempo) dessa nova lei, a Lei n.º 10/2011 é aplicável tanto à habitação económica “construída, total ou parcialmente, após a sua entrada em vigor”, como à habitação económica “construída, total ou parcialmente, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, antes da sua entrada em vigor, desde que não tenha sido celebrado o respectivo contrato-promessa de compra e venda.”

A posição é reforçada com a leitura do Parecer n.º 3/IV/2011 emitido pela 3.ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa que acompanhou a Proposta de Lei:

“A nova lei aplica-se à habitação económica construída ou em construção após a sua entrada em vigor. Aplica-se ainda à habitação económica construída ou em construção ao abrigo do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, antes da sua entrada em vigor, desde que não tenha sido celebrado o respectivo contrato-promessa de compra e venda (artigo 60.º, n.º 1).”¹

Assim, visto que a Lei n.º 10/2011 entrou em vigor no dia 1 de Outubro de 2011 (conforme o seu artigo 64.º), a mesma regulava a posição jurídica reportada tanto no acórdão recorrido como no acórdão-fundamento, uma vez que os contratos-promessa de compra e venda de habitação económica foram celebrados em Janeiro de 2013.

E dispõe o artigo 60.º, n.º 5, alínea 1), da Lei n.º 10/2011 o seguinte:

“5. Sem prejuízo do disposto na alínea 5) do artigo 63.º, as candidaturas admitidas na lista geral ao abrigo do disposto no Regulamento de acesso à compra de habitações construídas no regime de contrato de desenvolvimento para a habitação continuam válidas, tendo os respectivos candidatos direito à atribuição prioritária das habitações disponíveis e sendo-lhes aplicáveis:

1) Os requisitos de acesso à compra de habitação económica, previstos na presente lei, com excepção do n.º 2 e, até à data da apresentação da candidatura, do n.º 3 do artigo 14.º;”

Por sua vez, o artigo 14.º determina os requisitos gerais de acesso à compra das fracções, cujo n.º 3 prevê que:

“Sem prejuízo do disposto no número anterior, os candidatos não podem ser ou ter sido, nos cinco anos anteriores à data da apresentação da candidatura e até à data de celebração da escritura pública de compra e venda da fracção:

1) Promitentes-compradores ou proprietários de prédio urbano ou fracção autónoma com finalidade habitacional ou terreno na RAEM;

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>。

¹ Parecer n.º 3/IV/2011 da 3.ª Comissão Permanente, pág. 48, disponível em <https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2017-10/2600359edaac94447a.pdf>.

(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

2) *Concessionários de terreno no domínio privado da RAEM.*” (na sua versão original)

No acórdão recorrido, o Tribunal de Segunda Instância entende que a aplicação do disposto no n.º 3 do artigo 14.º foi afastada pela norma contida na alínea 1) do n.º 5 do artigo 60.º da mesma Lei n.º 10/2011, entendimento este que não se afigura correcto, salvo o muito respeito.

Na verdade, e tal como resulta claramente da lei, a alínea 1) do n.º 5 do artigo 60.º não afasta por completo a aplicação do n.º 3 do artigo 14.º, pois não se pode desconsiderar a ressalva que aí se encontra e onde se diz “até à data da apresentação da candidatura”.

Embora se possa conceder que aquela norma não prima pela clareza na sua redacção, certo é que é bem diferente afirmar-se que são aplicáveis as disposições da nova lei “com excepção do n.º 2 e do n.º 3 do artigo 14.º” ou dizer-se “com excepção do n.º 2 e, até à data da apresentação da candidatura, do n.º 3 do artigo 14.º”.

Daí se deve concluir pela aplicação do n.º 3 do artigo 14.º após a data da apresentação da candidatura², dado que a sua aplicação fica afastada “até à data da apresentação da candidatura”. (sublinhado nosso)

Por outras palavras, com essa ressalva o que se pretende dizer é que o prazo inicial do período de tempo relevante para a inelegibilidade prevista no artigo 14.º n.º 3 (i.e., os cinco anos anteriores à data da apresentação da candidatura) não é valorado ou tomado em consideração nestes casos, o que significa que aquela inelegibilidade só actua a partir da data de apresentação da candidatura.

Assim sendo, para os candidatos que se encontram na situação prevista no artigo 60.º n.º 5 da Lei n.º 10/2011, a inelegibilidade prevista no artigo 14.º n.º 3, alínea 1) passa a actuar nos seguintes termos:

“Sem prejuízo do disposto no número anterior, os candidatos não podem ser ou ter sido, a contar da data da apresentação da candidatura e até à data de celebração da escritura pública de compra e venda da fracção:

1) Promitentes-compradores ou proprietários de prédio urbano ou fracção autónoma com finalidade habitacional ou terreno na RAEM; ...” (sublinhado nosso)

Esta leitura é, de resto, reforçada pela Lei n.º 13/2020, onde a idêntica limitação foi imposta, de forma bem mais clara, na disposição transitória prevista no artigo 3.º, n.º 3, onde se determinou o seguinte:

“3. O n.º 8 do artigo 14.º e n.º 4 do artigo 34.º da Lei n.º 10/2011, alterado pela presente lei, é aplicável aos promitentes-compradores que tenham celebrado contrato-promessa de compra e venda ao abrigo do «Regulamento de acesso à compra de habitações construídas no regime de contrato de desenvolvimento

² 從相關條文的中文版中可以明確地看出這個意思。

² A ideia resulta expressamente da leitura da versão chinesa da norma em causa.

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。”(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。

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。

para a habitação», devendo calcular-se o prazo estabelecido no n.º 8 do artigo 14.º a partir da data de apresentação da candidatura até à data de escolha da fracção.” (sublinhado nosso)

É, evidentemente, a mesma preocupação e razão de ser que está na base do artigo 60.º n.º 5, alínea 1) da Lei n.º 10/2011.

Assim, afigura-se-nos aplicável à situação reportada nos autos o disposto no n.º 3 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011, sem prejuízo da limitação do período temporal relevante imposta pela disposição transitória contida no artigo 60.º n.º 5, alínea 1) da referida Lei n.º 10/2011³.

Ora, no artigo 14.º n.º 3 da Lei n.º 10/2011 estabelece-se o fundamento de inelegibilidade dos candidatos à compra de habitação económica, que se interessa no presente recurso.

Como se diz no referido Parecer emitido pela 3.ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa, “O artigo 14.º da proposta de lei contempla um conjunto de situações que tornam as pessoas por ela abrangidas inelegíveis para se candidatarem à compra de habitação económica. (...)”

A Comissão prestou especial atenção à questão dos candidatos não poderem possuir em Macau qualquer prédio urbano ou fracção autónoma com finalidade habitacional. Em face do limite estabelecido na proposta de lei, os representantes do Governo explicaram que esta restrição se aplica aos agregados familiares ou aos indivíduos e que se limita apenas aos prédios urbanos ou fracções com finalidade habitacional, em Macau.”⁴

Da conjugação das normas legais contidas no artigo 34.º n.º 4 e no artigo 14.º n.º 3, alínea 1) da Lei n.º 10/2011, podemos ver que o Instituto de Habitação deve proceder à resolução do contrato-promessa de compra e venda se verificar, durante o período entre a celebração do contrato-promessa e a emissão do termo de autorização, que o promitente-comprador ou os elementos do seu agregado familiar são ou foram (até um máximo de cinco anos anteriores à candidatura⁵ e até à data de celebração da escritura pública de compra e venda da fracção) promitentes-compradores ou proprietários de prédio urbano ou fracção autónoma com finalidade habitacional ou terreno na RAEM.

Poderia suscitar-se uma objecção a este entendimento: o artigo 14.º n.º 3 não faz qualquer referência aos elementos do agregado familiar, mas sim apenas aos candidatos.

Não se trata dum argumento com importância, face ao regime de candidatura à compra de habitação económica.

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。

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。

³ Poderá discutir-se se esta limitação deveria ou não ser mantida em face da disposição transitória constante do artigo 3.º, n.º 4, da Lei n.º 13/2020. Trata-se porém duma questão irrelevante para a boa solução do caso concreto.

⁴ Parecer n.º 3/IV/2011 da 3.ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa, págs. 15 e 16.

⁵ Ou a contar da data da apresentação da candidatura à habitação económica, em conformidade com o artigo 60.º, n.º 5, alínea 1), da Lei n.º 10/2011, já examinado.

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)。

Em primeiro lugar, não se pode esquecer que a Lei n.º 10/2011 trata indistintamente como candidato, em várias das suas disposições, o próprio agregado familiar, o que se diz independentemente de quaisquer considerações jurídicas que se pretenda fazer quanto à falta de personalidade e capacidade jurídica desse “agregado”.

Assim, diz-se no n.º 2 do artigo 6.º que “O agregado familiar, divide-se, para efeitos da candidatura, em: 1) Agregado familiar nuclear, se o mesmo for composto exclusivamente por pessoas ligadas ao elemento que apresenta a candidatura por casamento, parentesco ou afinidade na linha recta e adopção; 2) Agregado familiar não nuclear, se o mesmo for composto exclusivamente por pessoas ligadas ao elemento que apresenta a candidatura por parentesco ou afinidade na linha colateral ou união de facto ou, em simultâneo, por estas e pelas pessoas previstas na alínea anterior.”.

No artigo 13.º determina-se que “O IH deve proceder à reserva de fracções para efeitos de venda a agregados familiares ou indivíduos que reúnam os requisitos especiais previstos no artigo 15.º.”

E no n.º 1 do artigo 15.º observa-se que “Podem candidatar-se à compra das fracções reservadas nos termos do artigo 13.º os agregados familiares ou indivíduos que, sem prejuízo no número seguinte, reúnam os requisitos gerais previstos no artigo anterior e (...)”.

No artigo 18.º afirma-se que:

“1. A declaração de rendimentos mensais e património líquido abrange os rendimentos e património dos elementos do agregado familiar ou do candidato individual.

2. A declaração abrange ainda os rendimentos mensais e o património líquido dos cônjuges dos elementos do agregado familiar ou do cônjuge do candidato individual, quando sejam residentes da RAEM e não façam parte do agregado familiar para efeitos de candidatura.”

No artigo 19.º, e relativo ao concurso público, dizem os seus n.ºs 2 e 3 que:

“2. O concurso é geral quando a ele possam concorrer os agregados familiares ou os indivíduos que reúnam os requisitos gerais de acesso à compra das fracções previstos no artigo 14.º.

3. O concurso é restrito quando se destine a agregados familiares ou indivíduos que reúnam os requisitos especiais de acesso à compra das fracções reservadas, previstos no artigo 15.º.”

E, de forma ainda mais esclarecedora, estipulam os n.ºs 1 e 2 do artigo 21.º:

“1. A candidatura é feita mediante entrega do boletim de candidatura e da declaração de rendimentos mensais e património líquido, devidamente preenchidos e assinados pelos candidatos com capacidade jurídica.

2. A candidatura só pode ser apresentada por um elemento do agregado familiar ou pelo candidato individual que, cumulativamente: (...)”. (sublinhado nosso)

Da leitura de todas estas normas resulta que, para efeitos da Lei n.º 10/2011, o vocábulo “candidato” é utilizado indistintamente para o agregado familiar ou para o elemento desse agregado (desconsiderando aqui o candidato individual propriamente dito).

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

Por isso, é de afirmar que os “candidatos” ditos no n.º 3 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011 se referem aos agregados familiares, em que se incluem os seus elementos, não podendo limitar-se somente ao indivíduo ou representante do agregado familiar que submeteu a candidatura.

Acresce que o artigo 34.º n.º 2 da mesma lei estabelece na sua versão original que “*O termo de autorização é emitido pelo IH após confirmação de que o promitente-comprador e os elementos do respectivo agregado familiar reúnem os requisitos previstos no n.º 3 do artigo 14.º*”, enquanto nos termos do n.º 4 do artigo 34.º da Lei n.º 10/2011 o Instituto de Habitação deve proceder à resolução do contrato-promessa se verificar, durante o período entre a celebração do contrato-promessa de compra e venda e a emissão do termo de autorização, que o promitente-comprador ou os elementos do seu agregado familiar são ou foram promitentes-compradores ou proprietários de prédio urbano ou fracção autónoma com finalidade habitacional. (sublinhado nosso)

Assim, é sem dúvida que os (elementos do) agregados familiares têm de cumprir com os requisitos previstos no artigo 14.º n.º 3 da Lei n.º 10/2011 para efeitos de aquisição de habitação económica.

De resto, a questão da utilização do vocábulo “candidato” em relação ao agregado familiar veio a suscitar-se no âmbito da Lei n.º 13/2020, tendo sido alterada a proposta inicial para reflectir uma “*mais segura técnica jurídica*” e para “*evitar eventuais disputas quanto à qualidade de proprietário dos elementos do agregado familiar*”:

«*A Comissão prestou especial atenção à questão das “candidaturas conjuntas de agregados familiares”. Terão os agregados familiares personalidade jurídica e capacidade de exercício de direitos para celebrar um contrato de compra e venda de bem imobiliário? Poderão os agregados familiares fazer-se representar em acto jurídico por um representante ou mandatário? E, mesmo que se admita a possibilidade de representação, como é que os menores e os demais sem capacidade de exercício de direito confeririam poderes de representação aos elementos do agregado? Quando se recorre à figura do agregado familiar como sujeito para apresentação da candidatura, significa que é o agregado familiar ou que são os elementos do agregado familiar a adquirir a qualidade de contraente e proprietário?*

Na sequência do debate havido no seio da Comissão, e a fim de assegurar uma melhor e mais segura técnica jurídica e de evitar eventuais disputas quanto à qualidade de proprietário dos elementos do agregado familiar, por causa da disposição sobre a apresentação da candidatura por agregado familiar enquanto sujeito, foi ajustado o conceito de candidato constante da proposta de lei, ou seja, candidato é “o indivíduo que apresenta a candidatura” [artigo 6.º, alínea 2)]; podem candidatar-se à compra das fracções os residentes, com agregados familiares ou individualmente, que reúnam os requisitos previstos na lei, mas a candidatura deve ser apresentada por um candidato que reúna os requisitos especiais (artigo 14.º, n.ºs 1 e 2). Por outras palavras, de acordo com as novas disposições, não é o “agregado familiar” que apresenta a candidatura, deixou de existir o conceito de “representante do agregado familiar” e os elementos do agregado familiar também deixaram de ser candidatos. Os elementos dos agregados familiares ou os agregados familiares em geral só podem participar na candidatura

申請。這意味著，申請人只能是一名符合法定要件的自然入，(.....)，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

mediante “anexação” ao candidato. Isto significa que o requerente só pode ser uma pessoa singular que reúna os requisitos legais. (...) E, em consequência, no que respeita à qualidade de titular do direito de propriedade, a regra é a mesma quer quando se concorre individualmente, quer quando se concorre com o agregado familiar.»⁶

2.2.2. A Lei n.º 10/2011 veio a sofrer alterações decorrentes da entrada em vigor da Lei n.º 11/2015.

No entanto, estas alterações não se mostram relevantes para o nosso caso concreto.

Desde logo, tal como resulta do n.º 1 do artigo 3.º (Disposições transitórias) da Lei n.º 11/2015, tal diploma “aplica-se à abertura de concurso geral para aquisição de habitação económica publicada no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau n.º 51, II Série, de 18 de Dezembro de 2013”, que não é, evidentemente, o caso reportado nos presentes autos.

Por outro lado, não obstante a alteração introduzida pela Lei n.º 11/2015, sempre se deve dizer que as normas legais pertinentes no presente recurso, nomeadamente os artigos 14.º e 34.º, não sofreram qualquer alteração de monta, na medida em que o artigo 14.º n.º 3 passou a ser o artigo 14.º n.º 4 e o artigo 34.º foi alterado para reflectir essa alteração de numeração, sendo certo que se mantém inalterado o conteúdo essencial das normas.

Daí que a irrelevância dessa alteração legislativa para o nosso caso concreto.

2.2.3. Entretanto, veio a entrar em vigor a Lei n.º 13/2020, que alterou a Lei n.º 10/2011 em vários aspectos relevantes.

Ora, resulta do artigo 3.º da Lei n.º 13/2020 que:

“1. As alterações introduzidas à Lei n.º 10/2011 pela presente lei, não são aplicáveis aos promitentes-compradores e proprietários que anteriormente se tenham candidatado à compra de habitação económica, aplicando-se o disposto na Lei n.º 10/2011, antes da presente alteração, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 e 4.

2. As alterações introduzidas à Lei n.º 10/2011 pela presente lei, não são aplicáveis aos concursos de habitação económica abertos anteriormente, aplicando-se às respectivas candidaturas e aos posteriores tratamentos, designadamente à selecção de adquirentes, venda das fracções, ónus de inalienabilidade e venda de fracções, isenções fiscais e outros benefícios, bem como regime sancionatório, o disposto na Lei n.º 10/2011, antes da presente alteração, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

3. O n.º 8 do artigo 14.º e n.º 4 do artigo 34.º da Lei n.º 10/2011, alterado pela presente lei, é aplicável aos promitentes-compradores que tenham celebrado contrato-promessa de compra e

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。

⁶ Parecer n.º 3/VI/2020 emitido pela 1.ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa, págs. 14 e 15.

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。

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條第八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

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。

venda ao abrigo do «Regulamento de acesso à compra de habitações construídas no regime de contrato de desenvolvimento para a habitação», devendo calcular-se o prazo estabelecido no n.º 8 do artigo 14.º a partir da data de apresentação da candidatura até à data de escolha da fracção.

4. O n.º 8 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011, alterado pela presente lei, é também aplicável ao candidato, aos elementos do seu agregado familiar e aos promitentes-compradores que, antes da entrada em vigor da presente lei, já se tenham candidatado à compra de habitação económica, devendo calcular-se o prazo estabelecido naquele número nos cinco anos anteriores à data de apresentação da candidatura e até à data de escolha da fracção.”

Da leitura desta norma resulta, em primeiro lugar, que as alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2020 não são aplicáveis aos promitentes-compradores que anteriormente se tenham candidatado à compra de habitação económica.

É, porém, aplicável o disposto no n.º 8 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011, alterado pela Lei n.º 13/2020, aos promitentes-compradores que já se tinham candidatado à compra de habitação económica, devendo notar-se que o prazo aí previsto deve ser calculado da seguinte forma: nos cinco anos anteriores à data de apresentação da candidatura e até à data de escolha da fracção⁷ 8. (sublinhado nosso)

Sobre o artigo 3.º (Disposições transitórias) da Lei n.º 13/2020, constata-se no Parecer emitido pela 1.ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa o seguinte:

«Este artigo regula as situações relativas aos promitentes-compradores e proprietários que se tenham candidatado à compra de habitação económica antes da entrada em vigor da presente lei, bem como às candidaturas em curso. O proponente e a Comissão são consensuais quanto às regras de “lei nova para situações novas” e “lei antiga para situações antigas, com excepção das disposições favoráveis constantes da lei nova”.

Com base nessa opção política e nesse raciocínio, foram introduzidos ajustamentos e melhorias na redacção inicial, tendo em vista uma maior clareza e uma melhor aplicabilidade. (...)»⁹

⁷ Em bom rigor, o que se pretendeu dizer foi que seria aplicável a regra contida no artigo 14.º, n.º 8, conforme a alteração dada pela Lei n.º 13/2020, mas com um prazo totalmente distinto (o que resulta do citado artigo 3.º, n.º 4).

⁸ A talho de foice, diga-se que a introdução de referências a “co-promitentes-compradores”; “comproprietários” e “independentemente da quota-parte que possuam”; constante da nova alínea 1) do n.º 8 do artigo 14.º com a redacção dada pela Lei n.º 13/2020, só aparentemente consubstancia um alargamento do alcance da disposição legal, pois como resulta da pág. 71 do Parecer que acompanhou a proposta de lei, a nova redacção visa uma maior clareza e melhor aplicabilidade (ou seja, tais situações já eram, obviamente, abarcadas pela versão anterior da lei).

⁹ Parecer n.º 3/VI/2020 da 1.ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa, pág. 71.

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款的内容如下：

“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”。

Nessa ordem de ideias, e no que respeita à situação concreta dos presentes autos, é fácil constatar que a Lei n.º 13/2020 não é aplicável, com exceção do que resulta do seu artigo 3.º n.º 4.

O n.º 8 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011, na versão dada pela Lei n.º 13/2020, tem o seguinte teor:

“O candidato e os elementos do seu agregado familiar não podem ser ou ter sido, nos 10 anos anteriores à data da apresentação da candidatura e até à data de celebração do contrato-promessa de compra e venda:

1) Promitentes-compradores, co-promitentes-compradores, proprietários ou comproprietários de prédio urbano ou de fracção autónoma com finalidade habitacional, ou de terreno na RAEM, independentemente da quota-parte que possuam, salvo quando a aquisição do imóvel se deu por motivo de sucessão;

2) Concessionários de terreno do domínio privado da RAEM.”

Tal norma, a contida no n.º 8 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011, é também aplicável aos candidatos, aos elementos do seu agregado familiar e aos promitentes-compradores que, antes da entrada em vigor desta lei, já se tenham candidatado à compra de habitação económica, ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 3.º da mesma lei, sendo de salientar que, nesse caso, o prazo estabelecido naquele n.º 8 do artigo 14.º deve ser calculado “nos cinco anos anteriores à data de apresentação da candidatura e até à data de escolha da fracção”.

Resumindo, a nova redacção do n.º 8 do artigo 14.º aplica-se também aos promitentes-compradores que tenham apresentado a candidatura e celebrado contrato-promessa de compra e venda de fracção autónoma em regime de habitação económica antes da entrada em vigor da Lei n.º 13/2020.

Por sua vez, nos termos do artigo 34.º, n.ºs 1, 2 e 4 da Lei n.º 10/2011, também na redacção introduzida pela Lei n.º 13/2020, a venda das fracções de habitação económica depende da emissão do termo de autorização pelo Instituto de Habitação após confirmação de que o promitente-comprador e os elementos do seu agregado familiar reuniam, até à data de escolha da fracção, os requisitos previstos no n.º 8 do artigo 14.º, cabendo ao Instituto de Habitação proceder à resolução do contrato-promessa caso verifique que o promitente-comprador e os elementos do seu agregado familiar não cumprem tais requisitos.

Tal como indica, e bem, o Digno Magistrado do Ministério Público nas suas alegações do recurso, “em relação aos contratos-promessa de compra e venda já celebrados no âmbito da vigência da Lei n.º 10/2011, mas na sequência de candidatura apresentada ainda no âmbito da vigência temporal do «Regulamento de acesso à compra de habitações construídas no regime de contrato de desenvolvimento para a habitação», a alteração introduzida pela Lei n.º 13/2020 no n.º 8 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011 assume relevância em relação aos factos susceptíveis de integrarem um requisito negativo ali tipificado que se tenham verificado até à data de escolha da fracção, de tal modo que, verificando-se tal requisito se imporá a resolução do contrato-promessa”.

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。

2.2.4. No acórdão recorrido, o Tribunal de Segunda Instância entende que o art.º 14.º da Lei n.º 10/2011, tanto na sua versão antiga, na versão alterada pela Lei n.º 11/2015, como na versão dada pela Lei n.º 13/2020, não se aplica à situação reportada nos autos.

Ora, já concluímos pela aplicação do n.º 3 do artigo 14.º (na sua versão original) após a data da apresentação da candidatura, sendo que a alínea 1) do n.º 5 do artigo 60.º da Lei n.º 10/2011 não afasta por completo a sua aplicação, e que não é relevante para o nosso caso a alteração feita pela Lei n.º 11/2015 (cfr. ponto 2.2.1. e 2.2.2.).

Quanto à última versão introduzida pela Lei n.º 13/2020, também entendemos que é aplicável o disposto no n.º 8 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011, passando-se porém a contar o prazo desde os cinco anos anteriores à data de apresentação da candidatura e até à data de escolha da fracção (cfr. ponto 2.2.3.).

Da argumentação deduzida no acórdão recorrido resulta que o Tribunal de Segunda Instância considera que a norma do n.º 8 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011 não pode aplicar-se retroactivamente à situação dos autos, pois não deve aplicar um critério novo com o qual o interessado não podia minimamente contar, ainda por cima, critério desfavorável ao particular, lesando assim a sua situação jurídica ilicitamente, sob pena de “violação do princípio basilar da aplicação da lei no tempo” previsto no artigo 11.º do Código Civil.

Ora, desde logo, é de salientar que no ordenamento jurídico da RAEM não se encontra nenhuma norma que proíba de modo geral a retroactividade das leis, com excepção da lei penal, cuja proibição decorre do disposto no n.º 1 do art.º 29.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau.

Por outro lado, mesmo atenta a disposição do n.º 1 do artigo 11.º do Código Civil, invocado no acórdão recorrido, segundo o qual “*A lei só dispõe para o futuro; ainda que lhe seja atribuída eficácia retroactiva, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular*”, certo é que, não obstante a consagração do princípio geral da não retroactividade da lei, no sentido de que as leis só se aplicam para o futuro, tal norma não deixa de prever a possibilidade de existência de leis retroactivas, que se apliquem para o passado, conferindo-se-lhes eficácia retroactiva, com presunção de que ficam ressalvados os efeitos jurídicos já produzidos. Trata-se de uma “retroactividade mitigada, traduzida apenas na sua aplicação aos efeitos pendentes e não aos efeitos extintos ou esgotados na vigência da lei antiga e por maioria de razão, com ressalva dos próprios factos.”¹⁰

E “essa presunção não prejudica a aplicação casuística de critérios que possam ser consagrados pelo legislador em disposições de direito transitório”, tal como afirma o Digno Magistrado do Ministério Público.

Na realidade, não são raros os exemplos em que, com as disposições transitórias, se permite a aplicação retroactiva de lei ou de algumas normas legais.

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

¹⁰ Inocêncio Galvão Telles, *Introdução ao Estudo do Direito*, 11.ª edição, Coimbra Editora, pag. 292.

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，曾鴻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

Acresce que, como também nota o Ministério Público nas suas duntas alegações de recurso, há ainda a chamada retroactividade, também designada de retroactividade inautêntica, uma vez que a lei nova só reclama vigência *ex nunc*, ainda que com a virtualidade de afectar direitos, situações ou posições que, embora constituídos no passado ou ao abrigo de lei anterior, se prolongam no presente¹¹. O que se verifica no presente caso.

2.2.5. Fundamenta ainda o Tribunal de Segunda Instância a sua decisão com as considerações de justiça, por entender injusto aplicar-se a lei nova, que é a Lei n.º 13/2020, à situação dos autos, dado que, antes da entrada em vigor desta lei, todos os factos pressupostos de que depende a aquisição do direito à fracção da habitação económica já consumaram e consolidaram.

Desde logo, é de salientar que a norma prevista no n.º 4 do artigo 3.º da Lei n.º 13/2020 não altera a solução a dar à situação do presente caso.

Ora, nos autos foram dados como provados os seguintes factos:

- Em 1 de Junho de 2005, Chang Hong apresentou a candidatura à compra de habitação económica.

- Em 10 de Março de 2011, um dos elementos do agregado familiar celebrou um contrato-promessa de compra e venda de uma fracção autónoma dum edifício então em construção e transmitiu a outrem a sua posição contratual em 18 de Fevereiro de 2013.

- Em 4 de Outubro de 2012, foi assinado o termo de compromisso (para a aquisição de fracção de habitação económica).

- Em 22 de Janeiro de 2013, foi assinado o contrato-promessa de compra e venda da fracção de habitação económica.

Nota-se que a compra de fracção autónoma em 10 de Março de 2011 foi depois da apresentação de candidatura à compra de habitação económica e antes da escolha de habitação económica, que ocorreu no dia 4 de Outubro de 2012, momento em que se outorgou o termo de compromisso. E a cessação da posição contratual do elemento do agregado familiar relativa à fracção autónoma foi pouco depois da celebração do contrato-promessa de compra e venda de habitação económica.

O Tribunal recorrido indica esta data de 4 de Outubro de 2012 como data em que foi emitido o termo de autorização. O que não parece correcto.

Ao abrigo da Lei n.º 10/2011, na sua versão inicial vigente na altura, a venda das fracções de habitação económica depende da existência do termo de autorização, que só é emitido após confirmação de que o promitente-comprador e os elementos do

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。

¹¹ Jorge Reis Novais, *Princípios Estruturantes de Estado de Direito*, Coimbra, 2019, págs. 157 e 158; Maria João Matias Fernandes, *Comentário ao Código Civil, Parte Geral*, Universidade Católica, Lisboa, pag. 64.

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

respectivo agregado familiar reúnem os requisitos previstos no n.º 3 do artigo 14.º (artigo 34.º). O que significa que o termo de autorização é emitido após a celebração do contrato-promessa de compra e venda, e não antes.

Por sua vez, a escolha das fracções (artigo 27.º) procede-se antes da celebração do contrato-promessa (artigo 31.º).

Assim, aina na vigência da versão inicial da Lei n.º 10/2011, e ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 34.º, o contrato-promessa de compra e venda reportado nos autos devia ser resolvido.

E a resolução do contrato-promessa de compra e venda é também imposta pela aplicação do disposto dos artigos 34.º n.º 4 e 14.º n.º 8, alínea 1) da Lei n.º 10/2011, na redacção introduzida pela Lei n.º 13/2020, e do artigo 3.º n.º 4 da Lei n.º 13/2020.

É de dizer que, independentemente da “versão” aplicável da Lei n.º 10/2011, o contrato-promessa celebrado pelo interessado sempre teria de ser resolvido pelo Instituto da Habitação, sendo aplicável a inelegibilidade em causa prevista no artigo 14.º.

Daí que não se vê a invocada injustiça com a aplicação da nova lei.

E também não se vislumbram quaisquer expectativas do interessado que tenham sido frustradas por uma alegada eficácia retroactiva (mesmo que inautêntica) do n.º 4 do artigo 3.º da Lei n.º 13/2020, tornando-se despidencias quaisquer considerações sobre a justiça ou a protecção da confiança.

Na verdade, a norma contida no n.º 4 do artigo 34.º da Lei n.º 10/2011 já previa, ainda na sua versão original, a possibilidade de o contrato-promessa de compra e venda vir a ser resolvido pelo Instituto de Habitação se, durante o período entre a celebração do contrato-promessa de compra e venda e a emissão do termo de autorização, se verificar preenchido o requisito aí previsto, ou seja, o promitente-comprador e os elementos do seu agregado familiar não cumprem os requisitos previstos no n.º 3 do artigo 14.º. Daí que é irrelevante defender que o interessado tenha expectativas legítimas ou deposite alguma confiança, merecedora de protecção, na aquisição de habitação económica, pois ele não podia desconhecer que só com a emissão do termo de autorização é que ficaria definitivamente consolidada a sua posição jurídica como comprador de habitação económica, mesmo que se tenha celebrado o contrato-promessa de compra e venda.

Podendo até dizer-se que a lei nova beneficia, em certa medida, os promitentes-compradores ao reduzir o período relevante (da celebração da escritura pública de compra e venda para a data de escolha da fracção), como explica o Governo (para a alteração ao artigo 14.º, n.º 8, mas que justifica também o período fixado no artigo 3.º, n.º 4, da Lei n.º 13/2020):

«A disposição que prevê que, após a escolha da fracção e a celebração do contrato-promessa, o interessado deixa de estar sujeito à restrição de aquisição de imóveis, tem por objectivo proporcionar oportunidades para melhoria das condições de vida dos promitentes-compradores. (...)

O n.º 8 do artigo 14.º da proposta de lei consagra um critério menos restritivo no tocante à delimitação temporal, passando a ser até à “data da celebração do contrato-promessa de compra

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。

e venda” em vez de “até à data da celebração da escritura pública de compra e venda”. Por outras palavras, de acordo com o novo pensamento da proposta de lei, não possuir fracções com finalidade habitacional e não poder ser concessionário de terrenos limitam-se ao período anterior à celebração do contrato-promessa, e a partir daí, a lei deixou de impor tal limitação. (...).¹²

Por outro lado, tal como afirma o Digno Magistrado do Ministério Público nas suas alegações, nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do Código Civil, os tribunais e os juízes estão sujeitos à lei e só a ela, pelo que não podem substituir os critérios emergentes do sistema jurídico por critérios de decisões resultantes da sua consciência subjectiva¹³.

E face ao princípio do primado da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau que se extrai do 2.º parágrafo do artigo 11.º, pode dizer-se que a recusa de aplicação de uma norma legal só se justifica com fundamento na sua desconformidade com as normas de valor paramétrico de validade contidas naquele diploma fundamental, dado que “a Lei Básica está no vértice da pirâmide normativa da Região: de acordo com o 2.º parágrafo do artigo 11.º da Lei Básica nenhuma lei, decreto-lei, regulamento administrativo ou acto normativo a pode contrariar”¹⁴.

Assim sendo, por não se ver que a disposição transitória do n.º 4 do artigo 3.º da Lei n.º 13/2020 e também a norma do n.º 8 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011, na redacção introduzida pela Lei n.º 13/2020, tenham afrontado qualquer princípio estruturantes da Lei Básica, não se deve recusar a sua aplicação ao caso a que se reporta nos presentes autos.

Acrescentando, é de chamar ainda à colação as razões de interesse público subjacentes na norma legal contida no artigo 3.º da Lei n.º 13/2020, que são as de melhor aproveitar os recursos públicos, de atribuir os recursos limitados da habitação pública aos residentes da Região Administrativa Especial de Macau com reais necessidades de habitação, evitando-se assim o desperdício dos recursos afectos à habitação pública e a venda de habitação económica construída no regime patrocinado pela Região Administrativa Especial de Macau a indivíduos que demonstrem ter capacidade para adquirir fracções autónomas no âmbito do mercado privado, etc., que justificam a alteração da lei e a existência daquela disposição transitória.¹⁵

Pelo exposto, é de concluir pela aplicabilidade do disposto na alínea 1) do n.º 8 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011, na redacção dada pela Lei n.º 13/2020, por imposição da norma transitória constante do n.º 4 do artigo 3.º da Lei n.º 13/2020.

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。

¹⁵ 見立法會第一常設委員會第3/VI/2020號意見書。

¹² Parecer n.º 3/VI/2020 da 1.ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa, págs. 18 e 38.

¹³ Manuel Fontaine Campos, *Comentário ao Código Civil, Parte Geral*, Universidade Católica, Lisboa, 2014, pág. 62.

¹⁴ Cfr. acórdão do Tribunal de Última Instância, de 18 de Julho de 2007, Processo n.º 28/2006.

¹⁵ Cfr. Parecer n.º 3/VI/2020 da 1.ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa.

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

2.3. No acórdão ora recorrido, o Tribunal de Segunda Instância decidiu conceder provimento ao recurso jurisdicional interposto da sentença do Tribunal Administrativo, que por sua vez julgou improcedente o recurso interposto da decisão administrativa tomada pelo Presidente do Instituto de Habitação que determinou a resolução do contrato-promessa de compra e venda de habitação económica, anulando a sentença do Tribunal Administrativo bem como a decisão do Presidente do Instituto de Habitação.

Face à nossa posição acima assumida, no sentido de aplicação no caso reportado nos autos da alínea 1) do n.º 8 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011, na redacção da Lei n.º 13/2020, e uma vez que está preenchido o requisito aí previsto, é de afirmar que andou bem a Administração ao resolver o contrato-promessa de compra e venda em causa ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 34.º da Lei n.º 10/2011, não merece censura a sentença do Tribunal Administrativo que confirmou a decisão administrativa.

Na verdade, conforma a factualidade assente nos autos, um dos elementos do agregado familiar que se candidatou à aquisição de habitação económica chegou a ser promitente-comprador duma fracção autónoma com finalidade habitacional “nos cinco anos anteriores à data de apresentação da candidatura e até à data de escolha da fracção”: assinou o contrato-promessa da fracção autónoma após a apresentação da candidatura e transmitiu a sua posição contratual depois de escolher a habitação económica e ainda depois de celebrar o contrato-promessa de compra e venda de habitação económica.

Verifica-se, assim, o pressuposto da aplicação previsto no n.º 4 do artigo 34.º da Lei n.º 10/2011, cabendo ao Instituto de Habitação proceder à resolução do contrato-promessa de compra e venda de habitação económica já celebrado, ao qual está vedado outro caminho que não seja a solução legalmente prevista.

Concluindo, deve ser revogado o acórdão recorrido, julgando-se improcedente o recurso jurisdicional interposto da sentença do Tribunal Administrativo, mantendo-se o acto administrativo contenciosamente impugnado.

3. Decisão

Face ao exposto, em conferência, acordam em:

A) Conceder provimento ao recurso interposto pelo Ministério Público e, nos termos do al. 1) do n.º 2 do art.º 44.º da Lei de Bases da Organização Judiciária e do n.º 4 do art.º 167.º do Código de Processo Administrativo Contencioso, fixar a seguinte jurisprudência, obrigatória para os tribunais da Região Administrativa Especial de Macau:

“Por força da disposição transitória contida no n.º 4 do artigo 3.º da Lei n.º 13/2020, a norma da alínea 1) do n.º 8 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011 na redacção introduzida por aquela lei é aplicável aos candidatos, aos elementos do seu agregado familiar e aos promitentes-compradores ainda que a candidatura à compra de habitação económica e que o contrato-

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曾鴻承擔，司法費訂為10個計算單位。

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 (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

-promessa de compra e venda celebrado na sequência dessa candidatura tenham ocorrido antes da entrada em vigor daquela Lei n.º 13/2020.”

B) Revogar o acórdão recorrido, julgando-se improcedente o recurso jurisdicional interposto da sentença do Tribunal Administrativo, mantendo-se o acto administrativo contenciosamente impugnado.

C) Ordenar o cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 167.º do Código de Processo Administrativo Contencioso.

Custas pelo recorrido Chang Hong, com taxa de justiça fixada em 10 UCs.

21 de Julho de 2023

Juízes: Song Man Lei (Relatora)

José Maria Dias Azedo

Sam Hou Fai

Tong Hio Fong (Feita uma análise mais aprofundada da Lei da Habitação Económica e das respectivas alterações legais, nomeadamente atento o teor do n.º 4 do artigo 13.º da Nota Justificativa da Proposta da Lei da Habitação Económica de 2011, e efectuada uma análise sistemática das respectivas normas legais, chega-se à conclusão de que a disposição transitória prevista na alínea 1) do n.º 5 do artigo 60.º da Lei n.º 10/2011 apenas exige o cumprimento pelo candidato do 2º requisito, sendo dispensado o preenchimento do 1º requisito, ambos previstos no n.º 3 do artigo 14.º da Lei.

Efectivamente, tanto segundo a Lei n.º 10/2011 como a Lei n.º 13/2020, os candidatos nunca são autorizados a possuir imóveis com finalidade habitacional desde a apresentação da candidatura até determinada data, daí que o candidato dos presentes autos não goza de nenhum direito adquirido que merece protecção, concordando que a opinião fixada no presente Acórdão melhor corresponde à intenção legislativa.)

Choi Mou Pan