第 26/2019 號案

對行政司法裁判的上訴

上訴人：澳門新福利公共汽車有限公司

被上訴人：澳門特別行政區行政長官

會議日期：2019 年 9 月 18 日

法官：宋敏莉(裁判書制作法官)、岑浩輝和利馬

主題：— 《澳門特別行政區基本法》

- 謀求公共利益原則
- 善意原則和平等原則
- 過期失效
- 《土地法》第 104 條第 5 款的類推適用

摘 要

一、在因土地租賃期限屆滿而宣告批給失效的情況中，看不到有任何違反《澳門特別行政區基本法》的規定之處，特別是其

中第 6 條、第 103 條及第 120 條的規定。

二、未顯示出違反了《行政程序法典》第 4 條所規定的謀求公共利益原則，因為宣告土地批給失效有其法律依據，而且其目的正是謀求妥善管理及合理利用澳門特別行政區土地的公共利益。

三、屬限定性行為的情況下，如未能於批給期限屆滿前完成土地利用，則行政當局有義務宣告土地批給失效。

四、在限定性活動中，不存在所謂的對善意原則及平等原則(以及公正原則、適度原則、保護信任原則)的違反。

五、批給期間內發生的與土地利用相關的變化不具重要性，原因是在因土地租賃期限屆滿而宣告失效的情況下，未進行土地利用的過錯問題並不重要，因為，只要不屬於法律規定的例外情況，那麼在上訴人未能於臨時批給的最長期限屆滿前完成土地利用的情況下，相關批給不可續期(第 10/2013 號法律第 48 條第 1 款及第 2 款)。

六、澳門的司法見解認為因租賃期限屆滿而令土地批給失效屬於過期失效。

七、第 10/2013 號法律第 48 條所確定的規則是，只要不屬

於法律規定的例外情況(並非本案情況)，臨時批給不可續期。

八、土地的批給須先作臨時批給，批給期屆滿時，批給便告失效(第 10/2013 號法律第 52 條及第 44 條)。

九、在臨時批給不可續期以及臨時批給失效方面，法律十分清晰，不論承批人是否有過錯，故此行政當局有義務宣告批給失效。

十、這樣便排除了對《土地法》第 104 條第 5 款的類推適用，無法中止或延長土地租賃的期間。

裁判書制作法官

宋敏莉

澳門特別行政區終審法院裁判

一、概述

澳門新福利公共汽車有限公司，公司資料詳見卷宗，針對行政長官 2016 年 3 月 10 日的批示提起司法上訴，該批示宣告一幅面積 3,754 平方米，位於氹仔島北安填海區，稱為「Q2」地段的土地批給失效。

中級法院透過 2018 年 10 月 18 日的合議庭裁判，裁定司法上訴理由不成立。

澳門新福利公共汽車有限公司不服上述裁判，向終審法院提起上訴，並提出如下結論：

1. 上訴人在起訴狀中主張被訴實體行政長官在 2016 年 3 月 10 日作出宣告仔島北安填海區「Q2」地段之土地批給失效的決定存在多個瑕疵，並要求撤銷被訴行為。
2. 中級法院認為被訴行為沒有損害上訴人的私有財產權。

3. 但是《基本法》所保護的私有財產權不僅限於物之所有權，還包括其他形式的財產權，尤其包括租賃批給所衍生的權利。

4. 如對現行《土地法》作出解釋的結果是無論承批人是否存在過錯，均應承擔喪失承批權的不利後果，那麼，有關結果並與《基本法》保護私有財產權的精神相悖。

5. 基於以上依據，在違反《基本法》對私有財產權的前提下，應宣告被訴行為無效。

6. 上訴人為經營道路集體客運公共服務的承批公司，為向市民提供優質、安全及舒適道路集體客運公共服務，上述後勤基地對上訴人而言是必不可少。

7. 儘管被訴實體對涉案土地作出宣告失效之決定也屬於實現公共利益，為了使對土地進行合理利用及防止承批人的怠慢及疏忽而不對土地進行發展，但是，在存在兩項公共利益衝突的時候，應決定優先保護那一項公共利益。

8. 在權衡上述利益後，如宣告批地失效，必然的後果是令集

體客運公共服務陷入即時危險，故應優先保護集體客運公共服務的有效提供。

9. 由於被訴行為是違反了謀求公共利益原則，所以被訴行為應被撤銷。

10. 針對違反善意原則部分，中級法院認為被訴行為屬羈束行為，善意原則並不應用於本案的被訴行為中。

11. 土地是否能被利用，並非單純取決於承批人是否在合同訂立的批租期及利用期興建合同中指定的建築物，亦須有賴行政當局的合作。

12. 行政當局必須向承批人發出一切與利用土地相關的文件和准照才可使得承批人根據合同規定成功完成土地的利用。

13. 在本案中，根據卷宗內的已證事實，土地無法如期利用是由於行政當局沒有適時向上訴人發出街道準線圖及重新訂立批給合同所引致。

14. 行政當局的不作為是導致土地未能利用及批給被宣告失效的主要原因，行政當局透過宣告失效的批示打破了上訴人對土地

能夠完成利用的合理期望，土地被宣告失效與土地未能在批租期間完成利用存在因果關係。

15. 基於以上理據，即使被訴行為屬羈束行為，行政當局在整個批地的行政程序中遵從善意原則，由於在本案中違反了善意原則，被訴行為應予以撤銷。

16. 行政當局對於在土地租賃期內土地未完成利用不可歸責於承批人的情況，一貫會在租賃期限屆滿宣告有關批給失效，並同時將土地重新批給予承批人，有關手法符合法律規定。

17. 在本案中，行政當局單純地宣告涉案土地批給失效，沒有同時與上訴人重新訂立批給合同，違反了過往的慣常作法，即違反了平等原則，故被訴行為應予撤銷。

18. 中級法院指出被訴實體所作出宣告失效的行政行為屬於過期失效(*caducidade preclusiva*)，只要批租期限屆滿便應作出，不取決於承批人是否存在過錯。

19. 根據中級法院法官馮文莊在中級法院第 377/2015 號合議庭裁判中指出，土地租賃期屬懲戒性除斥期，在批租期限屆滿

時，僅於土地未能利用可歸責於承批人，即承批人存在過錯時，方應作出對土地宣告失效。如因行政當局之過錯，無履行相關義務導致承批人無條件展開土地之利用，則可以延期。

20. 即使法官閣下有不同見解，批給合同屬行政合同，乃私法上的一般原則，尤其是過錯原則仍適用於批給合同上，法律必然會設立補救機制，以保障承批人未能在租賃期內完成土地利用不會承擔不公平的後果。

21. 上訴人認為《土地法》中沒有就租賃期屆滿土地未能利用不可歸責於承批人的情況設立補救機制，故存在法律漏洞。

22. 根據《民法典》第 9 條第 1 款及第 2 款規定，如承批人未能在租賃期內完成土地利用，且不存在過錯，應類推適用《土地法》第 104 條第 5 款，即在有關情況下，其權限實體亦可運用其自由裁量權，批准中止或延長租賃期間，使承批人能夠履行其義務，完成土地的利用。

23. 即使有不同理解，上訴人認為行政當局仍可按照《民法典》第 9 條第 3 款規定，根據立法者的精神，制定特定的處理方法，以填補相關的法律漏洞。

24. 然而，被訴實體不僅沒有類推適用《土地法》第 104 條第 5 款，也沒有根據立法者的精神，制定特定的處理方法，錯誤地適用了《土地法》的規定，故被訴行為應被撤銷。

被上訴實體作出上訴答辯，認為應裁定司法裁判的上訴敗訴。

檢察院司法官發表意見，認為應裁定上訴理由不成立。

已作出檢閱。

現予以裁決。

二、事實

以下事實獲認定：

1 - 由公布於 1988 年 12 月 29 日第 52 期《澳門政府公報》第四副刊的第 185/GM/89 號批示作為憑證，將一幅面積 3,754

平方米，位於氹仔島北安填海區，稱為「Q2」地段的土地，以租賃制度及免除公開競投方式批予澳門新福利公共汽車有限公司。

2 - 上述土地標示於物業登記局 B112A 冊第 39 頁第 22152 號，而該批給所衍生的權利以承批人的名義登錄於 FK3 冊第 824 號。

3 - 根據批給合同第二條款的規定，土地租賃的有效期為 25 年，由簽訂有關公證書之日起計。然而一直無訂立公證書，根據 7 月 29 日第 8/91/M 號法律第 4 條第 1 款的規定，上述批給已改由前述批示作為憑證，且租賃期限改由該批示公布之日起計，亦即，至 2014 年 12 月 28 日屆滿。

4 - 按照相關合同第三條款的規定，土地將用作興建一座樓高 3 層，由承批人直接經營的公共汽車總站。

5 - 土地的利用總期限訂為 24 個月，由上述批示在《澳門政府公報》公布之日起計，即至 1991 年 12 月 28 日屆滿。

6 - 金額為 1,231,277.00 澳門元的合同溢價金已分期全數清繳。

7 - 本答辯狀第3條中提到的土地利用最終未能實現。

8 - 2016年2月19日，土地委員會發表如下意見：

“第 22/2016 號意見書

第 6/2016 號案卷—基於 25 年的批給有效期已於 2014 年 12 月 28 日屆滿，因此建議宣告該幅面積 3,754 平方米，位於氹仔島北安填海區，稱為「Q2」地段，以租賃制度及免除公開競投方式批予澳門新福利公共汽車有限公司的土地臨時批給失效。

1. 按照第10/2013號法律《土地法》第44條的規定，以租賃方式批給時，須先作臨時批給，並按其特徵訂定期間；如在所訂期間內已履行事先訂定的利用條款，且土地經確定劃界，該批給則轉為確定批給。按照同一法律第48條的規定，臨時批給不可續期。這樣，按照第167條的規定，透過行政長官批示，基於租賃期間之經過而宣告批給失效。

2. 按照《土地法》第179條及第79/85/M號法令第56條的規定，因宣告批給失效，須以行政長官批示命令承批人或佔用人勒遷。

3. 基於此，土地工務運輸局於11月18日透過第349/DSODEP/2015號建議書，建議批准展開因租賃期間已屆滿或將屆滿而宣告臨時批給失效的程序，並按照各案卷之租賃期屆滿的順序展開相關工作，運輸工務司司長於2015年11月25日作出核准的批示。

II

4、由公布於1988年12月29日第52期《澳門政府公報》第四副刊的第185/GM/89號批示作為憑證，將一幅面積3,754平方米，位於氹仔島北安填海區，稱為「Q2」地段的土地，以租賃制度及免除公開競投方式批予澳門新福利公共汽車有限公司。

5、根據批給合同第二條款的規定，土地租賃的有效期為25年，由簽訂有關公證書之日起計。然而一直無訂立公證書，根據7月29日第8/91/M號法律第4條第1款的規定，上述批給已改由前述批示作為憑證，且租賃期限改由該批示公布之日起計，亦即，至2014年12月28日屆滿。

6、按照相關合同第三條款的規定，土地將用作興建一座樓高3層，由承批人直接經營的公共汽車總站。

7、土地的利用總期限訂為 24 個月，由上述批示在《澳門政府公報》公布之日起計，即至 1991 年 12 月 28 日屆滿。

8、金額為 1,231,277.00 澳門元的合同溢價金已分期全數清繳。

9、上述土地標示於物業登記局 B112A 冊第 39 頁第 22152 號，而該批給所衍生的權利以承批人的名義登錄於 FK3 冊第 824 號。

III

10、北安的填海及基礎設施承攬工程的完成日期被推遲到了 1992 年 3 月。基於此，承批人於 1993 年 3 月 16 日向有權限實體遞交了一份聲請書，指出由於北安基礎設施欠缺，而友誼大橋尚在建設中，所以在北安修建一座公共汽車總站有困難，因而請求將土地利用期間延長 42 個月，即至 1995 年 6 月 28 日屆滿。

11、鑒於承批人申請批出位於筷子基南灣的“PS1”地段的程序已經展開，所以前運輸暨工務政務司於 1993 年 10 月 14 日作出批示，認為有必要就延長土地利用期間一事作出澄清。

12、承批人先後於 2008 年 8 月 27 日和 2011 年 3 月 17 日向土地工務運輸局提出聲請，請求批准在相關土地興建一幢更高的樓宇。相關部門指出，只有在北安工業區重整規劃方案完成及公布後，才能對土地進行利用，因此承批人無法展開相關計劃。

13、另一方面，由於上述土地被有權限實體劃分為未獲利用的土地，所以土地工務運輸局透過 2011 年 5 月 31 日的公函要求承批人就遲延利用土地的情況提交合理解釋。

14、承批人在 2011 年 6 月 29 日提交解釋，而土地工務運輸局透過 12 月 6 日的第 346/DSODEP/2011 號報告書、1 月 9 日第 01/DJUDEP/2012 號報告書和 8 月 14 日第 144/DSODEP/2012 號報告書，對所提交的解釋進行分析，認為鑒於承批人仍將相關土地用於停放其巴士，並搭建了臨時性的金屬建築物作為修理廠，所以還是遵守了批給用途。此外，考慮到承批人是提供道路集體客運公共服務的三位承批人之一，即使宣告失效，行政當局也必須提供其他土地來停放承批人的巴士，所以建議不宣告土地批給失效，而是修改批給合同條款，不接受任何用途變更或是土地利用方面的變更。

15、另一方面，法律工作小組透過 5 月 24 日第 13/GTJ/2012 號報告書發表意見，表示同意土地工務運輸局的意見，也就是不展開宣告相關土地批給失效的程序，而是修改批給合同，限制承批人對該土地的使用權，特別是限制在完成利用後按照北安新的城市規劃所允許的用途更改批給用途的可能性。

16、此後，土地委員會於 2013 年 1 月 24 日舉行會議，透過第 15/2013 號意見書，同意土地工務運輸局的以下建議：科處承批人最高 90,000.00 澳門元的罰款，並批予其最後一個土地利用期，該期間由接獲相關決定的通知日起計，至租賃期間結束為止，也就是於 2014 年 12 月 28 日屆滿。行政長官透過 2013 年 2 月 6 日的批示確認了上述意見書。

17、土地利用期限獲延長之後，承批人於 2013 年 2 月 5 日遞交了一份修改建築計劃，然而，因為相關地區的規劃條件已變更，該計劃未獲核准。此後，土地工務運輸局於 2013 年 8 月發出正式街道準線圖，獲批土地中有部分被納入公產，因此，承批人於 2013 年 12 月 3 日請求發出與所遞交計劃相適應的新的正式街道準線圖，以便維持獲批土地最初的面積。

18、因為承批人是提供道路集體客運公共服務的三位承批人之一，所以如果宣告土地批給失效，那麼行政當局還必須提供其他私產土地用於巴士的維修、保養及停放，以確保承批人能夠提供上述公共服務。然而，根據批給合同第二條款的規定，租賃期間已於 2014 年 12 月 28 日屆滿，但該批給仍屬臨時性，按照《土地法》第 48 條第 1 款的規定，該批給不可續期。基於此，土地工務運輸局分析情況，透過 1 月 15 日第 033/DSODEP/2016 號建議書，建議批准跟進基於租賃期間之經過而宣告批給失效的程序及將案卷送交土地委員會發表意見。運輸工務司司長於 2016 年 2 月 3 日作出同意批示。

19、綜上所述，本委員會經綜合分析案卷，認為由於批給合同第二條款所訂定的 25 年批給有效期(租賃期間)已於 2014 年 12 月 28 日屆滿，但無顯示已完成合同所規定的土地利用，因此相關臨時批給已告失效(喪失權利的失效)。

事實上，根據第 10/2013 號法律(《土地法》)第 212 條及第 215 條而適用於本個案的第 44 條的規定，以租賃方式批給時，須先作臨時批給，如在所訂期間內已履行事先訂定的利用條款，且土地經確定劃界，該批給則轉為確定批給(見第 130 條及第 131

條)。

根據《土地法》第 48 條第 1 款的規定，除屬同一條第 2 款所規定的情況外，臨時批給在其有效期屆滿後不可續期，鑒於有關事實(租賃期已過)已被證實，故處以失效。

同樣地，根據 7 月 5 日第 6/80/M 號法律(前《土地法》)的規定，如批給因土地未被利用而仍屬臨時性質(見第 49 條、第 132 條及第 133 條)，則不能以 10 年為一期連續續期，因為第 55 條第 1 款所規定的續期僅適用於確定批給。

儘管該批給是自動及直接轉為失效，但為使有關法律狀況轉為確定且不引起爭議，以及清除有關批給所衍生的權利是否已被消滅的法律上不安定性，須按照第 10/2013 號法律第 167 條的規定宣告該批給失效。

基於此，本委員會不反對由於租賃期間已過而宣告題述土地批給失效，按照第 16/2004 號行政法規第 13 條的規定，承批人所繳納的溢價金及利息歸澳門特別行政區所有。

IV

土地委員會於 2016 年 2 月 19 日舉行會議，經分析案卷並尤其考慮到 1 月 15 日第 033/DSODEP/2016 號建議書內所載的意見及建議，以及考慮到運輸工務司司長於 2016 年 2 月 3 日在該建議書上所作的批示，本委員會認為基於租賃期間已於 2014 年 12 月 28 日屆滿而導致批給失效，該失效應透過行政長官批示宣告。

2016 年 2 月 19 日於土地委員會。”

9 - 運輸工務司司長於 2016 年 3 月 3 日發表如下意見：

意見書

第 6/2016 號案卷—基於 25 年的批給有效期已於 2014 年 12 月 28 日屆滿，因此建議宣告該幅面積 3,754 平方米，位於氹仔島北安填海區，稱為「Q2」地段，以租賃制度及免除公開競投方式批予澳門新福利公共汽車有限公司的土地臨時批給失效。

1、由公布於 1988 年 12 月 29 日第 52 期《澳門政府公報》第四副刊的第 185/GM/89 號批示作為憑證，將一幅面積 3,754 平方米，位於氹仔島北安填海區，稱為「Q2」地段的土地，以租賃制度及免除公開競投方式批予澳門新福利公共汽車有限公司。

2、根據批給合同第二條款的規定，土地租賃的有效期為 25 年，由簽訂有關公證書之日起計。然而一直無訂立公證書，根據 7 月 29 日第 8/91/M 號法律第 4 條第 1 款的規定，上述批給已改由前述批示作為憑證，且租賃期限改由該批示公布之日起計，亦即，至 2014 年 12 月 28 日屆滿。

3、按照相關合同第三條款的規定，土地將用作興建一座樓高 3 層，由承批人直接經營的公共汽車總站。

4、由於土地租賃期間已於 2014 年 12 月 28 日屆滿且該土地還沒被利用，因此土地工務運輸局建議批准跟進基於租賃期間屆滿而宣告批給失效的程序及將案卷送交土地委員會發表意見。本人於 2016 年 2 月 3 日作出同意批示。

5、土地委員會於 2016 年 2 月 19 日舉行會議，經分析案卷後，由於租賃期已屆滿，但無顯示已完成合同所規定的土地利用，且該批給仍屬臨時性，按照第 10/2013 號法律《土地法》第 212 條和第 215 條適用的第 48 條第 1 款的規定，不予續期。這樣，相關批給是由於有關租賃期間屆滿而告失效(喪失權利的失效)，該失效應透過行政長官批示宣告。

經參閱上述案卷，本人同意有關建議，謹請行政長官閣下宣告有關批給失效。

二零一六年三月三日。

運輸工務司司長

羅立文”

10 - 行政長官於2016年3月10日作出如下批示(a.a.)：

“同意。因此，根據本批示組成部分的運輸工務司司長二零一六年三月三日意見書所載的內容及理由，本人宣告土地委員會第6/2016號案卷所指的以租賃制度及免除公開競投方式的土地批給失效。

行政長官

崔世安”

三、法律

上訴人認為被上訴裁判存有以下瑕疵：

- 違反《基本法》中關於保護私有財產的規定；
- 違反謀求公共利益原則；
- 違反善意原則；
- 違反平等原則；以及
- 適用《土地法》出現錯誤。

要審理上訴人提出的問題。

3.1. 違反《基本法》中關於保護私有財產的規定

本上訴中，上訴人未在其陳述中指明《基本法》中的哪一項(或哪幾項)規定在其看來被違反了，僅僅稱被上訴裁判違反了《基本法》中關於保護私有財產的規定。

可以看到，上訴人在司法上訴中提出違反了《基本法》第 6

條、第 103 條及第 120 條的規定。

作為一項一般原則，《基本法》在其第 6 條中規定：“澳門特別行政區以法律保護私有財產權。”

根據《基本法》第 103 條的規定，“澳門特別行政區依法保護私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人和法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。”

而按照《基本法》第 120 條的規定，澳門特別行政區承認和保護 1999 年 12 月 20 日之前已訂立的土地批給合同，以及與土地批給合同有關的一切權利。對於 1999 年 12 月 20 日後進行的批給續期(即本案所涉及的事宜)，適用當時生效的法律。

首先要強調的是，正如被上訴裁判所說的，本案例中沒有涉及上訴人的任何私有財產權，因為所訂立的土地租賃批給合同並未賦予上訴人相關土地的任何所有權。

至於所指稱的違反《基本法》第 103 條和第 120 條的情況，本院於 2019 年 4 月 4 日、2019 年 2 月 20 日和 2019 年 7 月 10 日分別在第 2/2019 號案、第 102/2018 號案、第 12/2019 號案和

第 13/2019 號案內作出的合議庭裁判中已就這些問題作出探討，並表示，在因土地租賃期限屆滿而宣告批給失效的情況中，看不到有任何違反相關規定之處。

本院在上述裁判中所作的理由說明在此視為完全轉錄。

3.2. 違反前述原則

上訴人稱違反了謀求公共利益原則、善意原則和平等原則。

我們不認為上訴人有道理。

一方面，宣告相關土地批給失效並未顯示出違反了《行政程序法典》第 4 條所規定的謀求公共利益原則。

正如上訴人自己亦承認的，宣告失效的目的是謀求妥善管理及合理利用澳門特別行政區土地的公共利益。

上訴人稱，當兩項公共利益發生衝突時，提供上訴人獲批的道路集體客運公共服務應當優先，否則將違反謀求公共利益原

則。而宣告失效不可避免地危及公共運輸服務。

但上訴人沒有解釋為何必須優先確保與公共運輸相關的公共利益，而不是土地的妥善管理及合理利用，是否因為前者具有較高價值，又或者出於其他原因。

正如被上訴法院所指出的，公共利益不僅僅是承批人為社會發展公共運輸的利益，也是任何批給都基於的遵守合同、遵守法律的利益。

即使認為宣告失效所謀求的公共利益不具有高出公共運輸利益的價值，也可以肯定，正如本院的一貫見解，屬限定性行為的情況下，如未能於批給期限屆滿前完成土地利用，則行政當局有義務宣告土地批給失效。只有這樣才符合法律規定。

看不到所指的違反謀求公共利益原則的情況。

另一方面，在此要重申本終審法院的統一見解：在限定性活動中，不存在所謂的對善意原則及平等原則(以及公正原則、適度

原則、保護信任原則)的違反。¹

上訴人稱，行政當局未能適時向其發出街道準線圖，亦未與上訴人訂立新的批給合同，稱這一不作為是造成土地未獲利用以及批給被宣告失效的主要原因，破壞了上訴人對完成獲批土地的利用的合理期待。

批給期間內發生的與土地利用相關的變化在本案中不具重要性，原因是在因土地租賃期限屆滿而宣告失效的情況下，未進行土地利用的過錯問題並不重要，因為，只要不屬於法律規定的例外情況，那麼在上訴人未能於臨時批給的最長期限屆滿前完成土地利用的情況下，相關批給不可續期(第 10/2013 號法律第 48 條第 1 款及第 2 款)。²

關於所提出的將同一幅土地重新批給承批人的問題，上訴人稱這種做法是行政當局在相同情況下通常採取的解決方法，但要注意的是，上訴人僅僅聲稱違反了平等原則，但並未指明相同情況有哪些。

¹ 尤見終審法院 2000 年 5 月 3 日在第 9/2000 號案件、2018 年 4 月 11 日在第 38/2017 號案件、2018 年 5 月 23 日在第 7/2018 號案件、2018 年 12 月 5 日在第 88/2018 號案件以及 2018 年 12 月 12 日在第 90/2018 號案件中作出的合議庭裁判。

² 尤見終審法院 2019 年 7 月 10 日在第 13/2019 號案件中作出的合議庭裁判。

因此，有關善意原則和平等原則的主張理由不成立。

3.3. 適用《土地法》出現錯誤

上訴人就被上訴法院對土地批給失效所作的定性提出質疑，認為應將之定性為懲罰性失效，而不是過期失效。

首先，要指出的是，關於土地臨時批給失效的性質問題，不管是中級法院還是本終審法院，都已多次作出探討和審理。

澳門的司法見解認為該失效屬於過期失效。

在本終審法院 2018 年 5 月 23 日、6 月 6 日和 12 月 12 日分別在第 7/2018 號案、第 43/2018 號案和第 90/2018 號案所作的合議庭裁判中，我們曾就懲罰性失效或過期失效的問題表明立場，得出的結論是：臨時批給因租賃期限屆滿而失效屬於過期失效的情況。

上述合議庭裁判中與上訴人現提出的問題相關的內容在此視為完全轉錄。

重申一下，這裡涉及的不是未進行土地利用的過錯問題。

第 10/2013 號法律第 48 條所確定的規則是，只要不屬於法律規定的例外情況(並非本案情況)，臨時批給不可續期。

土地的批給須先作臨時批給，批給期屆滿時，批給便告失效(第 10/2013 號法律第 52 條及第 44 條)。

上訴人還主張類推適用《土地法》第 104 條第 5 款的規定，認為對於因不可歸責於承批人的原因而未在租賃期間內完成土地利用的情況，法律沒有規定任何補救機制，所以存在漏洞。

按照這項規定，如基於不可歸責於承批人且行政長官認為充分的理由，則行政長官可批准中止或延長土地利用的期間。

我們不認為存在上訴人所說的漏洞，因為在臨時批給不可續期以及臨時批給失效方面，法律十分清晰，不論承批人是否有過錯，故此，行政當局有義務宣告批給失效。

這樣便排除了對《土地法》第 104 條第 5 款的類推適用，無法中止或延長土地租賃的期間。

上訴人的爭辯理由不成立。

四、決定

綜上所述，合議庭裁定上訴敗訴。

訴訟費用由上訴人承擔，司法費訂為 12 個計算單位。

澳門，2019 年 9 月 18 日

法官：宋敏莉（裁判書制作法官）—岑浩輝—利馬

出席評議會的檢察院司法官：蘇崇德