

(譯本)

《基本法》第 7 條
《土地法》
土地所有權
藉時效取得利用權

摘要

在《基本法》生效後開始運作的新憲制性法律框架下，《基本法》第 7 條規定所有的土地轉為屬於國家所有，但納入屬於私產範圍之私人財產的土地則除外，保留了《土地法》第 5 條第 4 款所指的藉時效取得利用權或其以任何的其他方式設定的可能。

2005 年 2 月 17 日合議庭裁判書
第 316/2004 號案件

裁判書製作法官：João A. G. Gil de Oliveira (趙約翰)

澳門特別行政區中級法院合議庭裁判

一、概述

甲，與乙結婚，居於[地址(1)]；現針對在其通常訴訟程序之給付之訴中作出的裁判提起上訴，在該訴訟中，他以透過時效取得為理據，為著全部法律後果，請求宣告其為[地址(2)]房地產的利用權持有人，然而法院裁定訴訟理由不成立並且相應地駁回原告提出的針對被告**丙、丁或其身份不明之繼承人，戊和己的身份不明之繼承人，不確定的利害關係人以及澳門特別行政區**的請求。

為此，他作出如下的**上訴陳述書**，並提出以下結論：

[地址(2)]的都市房地產（在葡萄牙佔領路環島時期、澳門省時期、澳門地區時期、澳門特別行政區成立時期）從未由非公法人之他人確定設立一項所有權，所以根據《土地法》第 5 條第 1 款，該房地產並非私產範圍之私人財產；

與被上訴裁判之意見相反，由於不屬私產範圍之私人財產，因此不可適用第 39/99/M 號法令第 25 條；

訴訟標的之都市房地產是澳門特別行政區的私產，因此可以適用《土地法》；

該房地產無取得文件或其紀錄或交付地租的證據，因此可以適用《土地法》第 5 條第 4 款；

該規範允許上訴人按民法規定可藉時效取得上述房地產的利用權；

為著以時效方式取得利用權之效力，根據修改《土地法》的第 2/94/M 號法律第 3 條，應自開始行使占有的時間進行計算；

該房地產由私人占有達 20 年；

在原告占有之前該房地產是被有依據、和平和公然的占有；

剛開始上訴人本屬無依據占有，在 2002 年 3 月 20 日成為有依據占有；

根據 1999 年《民法典》第 1180 條，上訴人從前占有人處取得了占有權，得將自己之占有與前占有人之占有合併；

因此符合了民法規定的藉時效取得房地產利用權的要件；

由於符合了《土地法》第 5 條第 4 款的要件以及民法規定的藉時效取得利用權的要件，因此應宣告原告（即本上訴人）為路環市區[地址(2)]面積為 134 平方米的房地產及其四周相鄰地方之利用權持有人；

北-XX 街

南-XX

東-XX 街

西-於物業登記局被推定沒有登記，鄰近 XX 和 XX 街的土地。

為此，應廢止第一審裁判，並依據經第 2/94/M 號法律修改的第 6/80/M 號法律第 5 條第 4 款，裁定訴訟理由成立及宣告原告為上述房地產之利用權持有人。

*

沒有提交反駁陳述。

*

法定檢閱已畢。

二、事實

以下事實視為確鑿：

在路環市區（聖方濟各堂區）有一未在物業登記局登記，面積為 134 平方米的都市房地產及其四周相鄰地方：

北-XX 街

南-XX

東-XX 街

西-鄰近 XX 和 XX 街的土地於物業登記局被推定沒有登記，全部以地圖繪製暨地籍局於 2002 年 6 月 3 日作出的第 71229003 號地籍圖為依據。

該房地產未登錄於聖方濟各堂區物業登記。

在詳述表 1 中所提及之房地產位於[地址(2)]。

在該房地產中建有兩間相連的房屋。

該等房屋是在“同治”六年（1862）1 月，以每年繳付白銀 3 元而獲“同治”年間土地批給廳批准，由庚找人興建的。

1940 年 2 月 20 日，戊的妻子由於沒有血親，因此將上述房地產連同其中興建的兩間房屋贈予丙和丁兄弟，並製作了私文書。

戊的妻子是死前不久贈予了上述房地產，作為回報，兄弟須每年在她的墳前為她祭拜。

兄弟二人在戊之妻死後居住於她贈予的房屋中。

1985 年 9 月 8 日，考慮到自己的年齡以及膝下無後的事實，丁透過私文書聲明，受自戊之妻的房屋將只屬於其弟丙。

1985 年 12 月 3 日，路環居民聯誼會在澳門報紙上刊登了一則公告，位於路環市區[地址(2)]的房屋以丙之名登記，如有不同意該聲明者，應在該公告公佈後 30 日內向該聯誼會提出反駁。

1976 年，丙和丁分別將門牌 8 號房屋出租給辛，門牌 10 號的房屋出租給壬供其居住，他們繳付了應繳的房租直到 1994 年底。

1994 年 5 月 19 日，承租人壬發出並簽署聲明，承諾將在 1994 年 12 月 31 日離開租住地。

1994 年 6 月 24 日，承租人辛發出並簽署聲明，承諾將在 1994 年 12 月 31 日離開租住地。

由於原告甲於 1994 年透過口頭協議向丙購得上述房屋，因此承租人須將房屋歸還給出租人。

自 1995 年起，當房屋歸還給原告後，他開始管理該房地產，透過他的一個銀行帳戶繳付水電費。

最近，在 2002 年 3 月 20 日，由於丙年紀老邁且居於香港，因此決定與原告以書面協議確定疑問第 15 條提及的出售。

自從疑問第 13 條和疑問第 14 條的上述承租人離開歸還的房屋後，該等房屋從未有人居住，現在亦處於不可居住的條件。

丙和丁曾住在獲贈予的房屋中，就像住在自己的房屋一樣，繳付了應繳的房屋稅並且確信不會損害第三人的權利，是屬於公開的。

後來，兄弟利用關於該房地產所持有的權利，至少在 1976 年及 1994 年期間內把在房地產內興建的兩間房屋出租並從承租人處收取租金。

當透過丁的意願將房地產的占有僅集中在丙身上時，該等占有是有適合依據的，且為所有人接受和承認，尤其是路環居民聯誼會。

出租屋的承租人也接受和承認該等占有，因為是由丁在 1994 年底提出並且接受了房屋的歸還。

在 1964 和 1977 年均以戊之名發出過該房地產的房屋稅憑單，該稅務已繳付。

三、理由說明

(一) 從根本上說，本上訴的標的在於分析兩個問題，就是：

一 是否正如被上訴裁判所言，載於現行《民法典》序言法令的規範使得不可能藉時效而取得上述房地產利用權；

一 或者是出於其他規定使得不可能藉時效取得利用權。

(二) 原告以藉時效方式為由，請求承認其取得[地址(2)]房地產的利用權，而該房地產出租權的持有人為澳門特別行政區。就該請求被上訴的裁判表示反對，其理據如下：

“然而，原告的要求是受 8 月 3 日第 39/99/M 號法令第 25 條第 1 款之規定所禁止的：

‘新《民法典》開始生效後，凡在屬私產範圍之私人財產上新設定之永佃權均屬無效。’

而對於已存在的永佃權，該條第 2 款規定：

‘對新法典開始生效前已在屬私產範圍之私人財產上設定之永佃權，仍適用一九六六年《民法典》所定之制度，直至此永佃權消滅為止。’

另一方面，1966 年《民法典》第 1491 條對永佃權作出了定義：

‘1. 在名為出租權和利用權兩個權利範疇內對所有權進行的分拆，被稱為約定長期租借、長期租借或永佃權。

2. 受永佃權制度約束的不動產可以是農業不動產或者都市不動產，稱為佃租物。

3. 擁有出租權者被稱為租佃人，擁有利用權者被稱為租借人或佃戶。’

為此，反復考慮了藉時效取得利用權的問題，即使按照就該事宜的澳門主流司法見解，法院認為本案中的這個法律障礙是不可逾越的。

根據獲證實的事實事宜，有關的房地產未標示於澳門物業登記局，未登錄於市區房地產紀錄且在澳門特別行政區財政局沒有長期租借的紀錄，所以，原告的請求實際上是設定一項新的永佃權，這是現行《民法典》禁止的。”

如此可見，被提出爭執的裁判認為訴訟不成立，因為根據獲證實的事實事宜，有關的房地產未標示於澳門物業登記局，未登錄於市區房地產紀錄且在澳門特別行政區財政局沒有長期租借的紀錄，原告的請求實際上是設定一項新的永佃權。

被指出不接受設定一項新的永佃權的法律規範是核准 1999 年《民法典》的第 39/99/M 號法令第 25 條。

在該訴訟程序中還提及了 1966 年《民法典》第 1491 條，其中包含了永佃權的定義。

(三) 我們不能認同原審法官認為可以對本案適用關於設定新永佃權的民事限制的看法，因為禁止設定新的永佃權所針對的是屬私產範圍內之私人房地產。

在進一步分析上文中的理由時，發現此處的情況並不屬私產範圍之私人房地產。

經 7 月 4 日第 2/94/M 號法律修訂的 7 月 5 日第 6/80/M 號法律之《土地法》，在其標題為“土地按其法律地位的劃分”的第 1 條作出以下的區分：

“澳門土地，得分為本地區公產土地、本地區私產土地及私有財產土地。”

凡法律定為公產土地且受有關法律制度約束者，一概屬公產（同一法律第 2 條），1999 年《民法典》列明了屬公產的財產（第 193 條第 3 款）。

同一法律第 5 條第 1 款中列明了澳門特別行政區土地受私有產權制度約束的要件：

“土地係由非公法人之他人確定設立一項所有權者，一概視為受私有產權制度約束。”

《土地法》第 6 條第 1 款利用排他法規定：

“凡不應視為公產或私有財產的土地，一概屬本地區的私產。”

(四) 另一方面，即使沒有紀錄，當房地產無取得文件或其紀錄或繳付地租的證據時且由私人占有達二十年以上時，法律應推定該都市房地產向本地區長期租借，7 月 5 日第 6/80/M 號法律 — 《土地法》第 5 條第 4 款 — 規定有關利用權可藉時效取得。在澳門法院司法見解中，該意見已獲確定 — 高等法院第 23/93 號案件、第 17/93 號案件、第 67/93 號案件及第 122/95 號案件^{IV} 的合議庭裁判書等 — 7 月 4 日第 2/94/M 號法律所作的修訂似乎有所加強。

無疑地，僅在私產範圍中，如果私人擁有、並完全像所有權人一樣在世人面前一直以和平及持續的方式以法律規定的時間擁有該等房產，該事實長期以來被大家公認，那麼得透過時效機制取得與行為相符的權利，進而取得利用權，因為出租權推定為屬於澳門地區。

確實，如某房地產屬私產範圍並可藉時效取得利用權，那麼這就是透過從事實狀況轉變為法律狀況，源自物權的一種取得時效的方式，它帶著單純的表像，有利於對物行使經濟管理者¹。

(五) 所關注的一個很大的區別是國家公產和國家私產之間的區別，此處不包括私有財產。

Castro Mendes² 認為，公產的特點是國家具備統治權，是財產直接權利的持有人，這對於排除私人收歸之可能性十分重要，依據《民法典》第 202 條第 2 款 — 現第 193 條 — 規定，“凡不可成為私權標的物者，均視為非融通物，例如屬公產之物...”

國家私產是與當局權利脫離後撥歸國家的財產之整體，或者說，按私法規定撥歸且納入受法律保護之相關交易中的財產³。當中包括按一般規定處分的財產，但是處於法律保護之私人交易的事實並不妨礙法律設定限制該等財產轉讓的可能，這裡就產生了可處置私產和不可處置私產的區別，這個區別一般在於是否是撥歸某一公共部門或出於公益目的。

關於可適用的制度，1966 年《民法典》第 1304 條（現第 1228 條）規定“屬於國家（澳門地區）或其他公法人之物之所有權，就其未受特別規範之事宜，亦適用本法典中與該權利本身之性質無抵觸之規定。”

正如 Marcelo Caetano⁴ 所言，“如果存在一個私產管理制度來保護委託給該私產所屬的法人的公共利益，那麼在填補該制度的漏洞時，必不可少地要體現並且考慮到這些公共利益。”

繼而，在該觀點上，應該衡量無主土地和藉時效取得之可能性的問題。

(六) 如果可以將問題歸結為完全所有權範圍內關於利用權的問題，那麼直到 1999 年 12 月 20 日，尤其是 7 月 4 日第 2/94/M 號法律發佈之前似乎都不會有任何疑問。

事實上，澳門的不動產可分為本地區公產、本地區私產及私有財產，而私有財產由上述《土地法》第 5 條規範。

根據《土地法》第 6 條，只有在審查清楚相關房地產是否不屬於私有財產後，才有可能將其視作澳門地區的私產。

關於這一點，同樣不存在任何疑問，因為《土地法》第 5 條產生的長期租借之推定，當由私人作出私有經濟歸撥時，有關房地產的利用權已進入了私有財產的範圍。

(七) 《土地法》第 8 條的原始條文不允許以時效取得澳門特別行政區的公產及私產的土地。然而，正如上文所說，第 2/94/M 號法律對該原則明確提出了例外情況，在第 8 條中表述為“在不妨礙本法律第五條之規定下”，並且在第 5 條第 3 款和第 4 款中指出：

“第五條

(私有財產)

三、為本地區長期租借批給對象的都市房地產的利用權，按民法規定，得透過時效取得。

四、倘有關都市房地產無取得文件或其紀錄或繳付地租的證據時且由私人占有達二十年以上者，推定為向本地區長期租借，而有關利用權按民法規定可藉時效取得。”

¹ P. Lima 及 A. Varela：《C. C. Anotado》，第 1287 條。

² 《Teoria Geral do Direito Civil》，1979 年，第 2 卷，第 181 頁。

³ Menezes Cordeiro：《Dtos Reais》，1979 年，第 178 頁。

⁴ 《Man. De Dto Administrativo》，第 963 頁。

力求以這種方式保護私人以及本地區的利益，並規定無依據或無取得紀錄的都市房地產的占有，財產的利用權依然推定為有利於相關的擁有人，為此根據民法可藉時效取得。無論房地產是否實際被本地區長期租借，或者其完全所有權是否被分成出租權和利用權兩部份，均可適用上述內容。

原則上，藉時效取得澳門地區的公產及私產土地上的任何物權是不被接受的（第 8 條）。但是在《土地法》第 8 條的文本中，該等禁止不是絕對的，在 7 月 4 日發佈之第 2/94/M 號法律第 5 條第 4 款中提出了例外情況。

關於這一點，有必要強調 Gonçalves Marques 對此的看法⁵：

“所以，如都市房地產無取得的依據或以長期租借方式批出的憑證，即繳付地租的證據，依然重視由私人占有達二十年以上者，不過只是為了達到以時效取得利用權的法律效果。

“為此，法律假設存在長期租借的情況。這樣做明顯地是為了不接受以時效取得所有權，因為如果是那樣的話本地區將不再對土地具有權力，而之後我們就將看到，在《土地法》詳述的長期租借，這些權力還是有很多的。

“對此，立法者解決之道就是私人不具有獲賦予的正式憑證的土地均屬本地區的私產。”

該看法亦見於原高等法院的眾多司法見解中 — 參見高等法院第 1073/99 號案件的合議庭裁判書，載於《司法見解》，1999 年，第 1 卷，第 201 頁起及續後數頁。

（八）永佃權被從 1999 年《民法典》廢除，這與葡萄牙所發生的情況相似，葡萄牙分別透過 3 月 16 日第 195-A/76 號法令和 4 月 2 日第 233/76 號法令，先廢除了農用房地產的永佃權，然後廢除了城市的永佃權（該等措施沒有延伸至澳門，因為澳門當時實行《海外土地法》，其中包含了長期租借制度）。

在解釋 1999 年《民法典》立法者的這個選擇時，Luís Miguel Urbano：《Nota Justificativa ao Código Civil》，1999 年，澳門印務局出版，第 30 頁中寫道：

“廢除永佃權 — 其範圍僅止於私有財產 — 老實說，並非很大程度上出於曾在葡萄牙出現的意識形態上的原因，而是由於觀察到法律工作者和一般的私人對該權利明顯不關心，所以嘗試對澳門的法律制度進行精簡使之合理化。說到底，我們大多只是埋葬了一具死去很久的，或者說至少是明顯處於沉睡狀態的軀殼”。

在理由簡述第（21）點中，該新法典項目協調員寫道：

“這樣一來，7 月 5 日第 6/80/M 號法律核准的《土地法》中所予以規範的以長期租借方式批出土地 — 即永佃權 — 就不會與之產生衝突。”

正是如此，現行《民法典》的序言法令 — 第 39/99/M 號法令 — 第 25 條中作出規定：

“一、新《民法典》開始生效後，凡在屬私產範圍之私人財產上新設定之永佃權均屬無效。
二、對新法典開始生效前已在屬私產範圍之私人財產上設定之永佃權，仍適用一九六六年《民法典》所定之制度，直至此永佃權消滅為止。”

（九）根據《土地法》，長期租借確實是無主土地的處置方式之一（第 29 條第 1 款 b 項），其定義為“土地係未確定納入私有財產制度或公產制度，且未確定撥歸任何公共或私人性質的用途者，一概視為無主土地”，無主土地“歸併為本地區私產，並在法律容許的情況下，將之撥入公產或予以批出。”（同法律第 7 條）

同樣根據《土地法》，屬都市性且具有都市性利益的土地可作為長期租借的標的（經 7 月 21 日第 78/84/M 號法令修訂的同法律第 30 條）。

《土地法》規定的以長期租借方式之批出，受該法律及補足法規、以及有關合同的條款等約束，而一切遺漏事宜悉依適用的民法規定處理（同法律第 45 條第 1 款）。

永佃權從 1999 年《民法典》所規範的物權中取消，而長期租借制度依然存在於澳門公法中，為了保護之前所造成並且依然存在的情況，從對 1966 年《民法典》的修訂中，立法者在第 39/99/M 號法律第 3 條第 2 款 b 項作出規定：

⁵ 《Lições de Dtos Reais》，澳門大學法學院，第 234 頁。

“與永佃權有關之規定，按照七月五日第 6/80/M 號法律第四十五條第一款所規定，該等規定可作為透過長期租借方式批出土地之補充適用之規定。”

(十)關於該房地產是否應歸入私有產權制度的問題，上訴人的看法基本符合一直以來學理的演變，在此予以認同。

根據被上訴判決視為確鑿及證實的事實，被證實的是有關的房地產並未由非公法人之他人確定設立任何一項所有權，所以不能把情況歸併為私有產權制度（《土地法》第 5 條第 1 款），在這方面上訴人是有道理的。

事實是，對該房地產之占有的全部轉讓都始於最初時候，以每年繳付一筆費用而獲批准在一塊土地上興建兩間房屋。

正如上訴人所言，興建該等房屋是在 1862 年“經‘同治’年間土地批給廳批准的，該行為並不能構成所有權的轉讓，而只是透過每年繳付一筆現金而設定一項建造權及隨後的居住權，所以之後對該房地產之占有的全部轉讓都是基於並且從屬於該使用權。

因此，第 39/99/M 號法令第 25 條第 1 款不可適用於作為該請求標的情況，因為該規定的實質標的是屬私產範圍的私人財產，這是法律第一次使用該表達 — 對於同樣的法律事實，《土地法》中使用的是‘私有財產’ — 這顯然是為了表達與澳門特別行政區私產相反的意思。”

被上訴的裁判認為，原告的請求是想設定一項永佃權。上訴人欲將該房產歸併為澳門特別行政區私產，並欲把對該房產的權利分成出租權和利用權兩部份，出租權的持有人是澳門特別行政區，而利用權則被承認由原告以時效取得。

事實上，第 39/99/M 號法令第 25 條第 1 款沒有廢除與長期租借或永佃權相關的《土地法》規範，因為其實質範圍只包含屬“私產範圍之私人財產”；而不包括“澳門特別行政區私產”。

第 39/99/M 號法令禁止設定新的永佃權只是針對屬私產範圍之私人財產，而關於澳門特別行政區私產，《土地法》依然允許根據上述條款規範在之前所作出的以永佃權或長期租借的方式批出土地。

這並不屬私產範圍之私人財產，在本案中，有關的情況屬《土地法》的適用範圍 — 經第 2/94/M 號法律修改的《土地法》第 5 條 — 因為該房地產無正規憑證顯示向行使相關占有權的私人繳付租金，因此應屬澳門特別行政區私產。

(十一)一如所看到的，根據《土地法》，在過去一直都承認對於都市房地產，即使對該房地產的占有無取得文件或其紀錄或交付地租的證據，若由私人占有達二十年以上，那麼私人占有者有權利請求宣告其獲得該等房產的利用權。

但當《基本法》開始生效時，在新的憲法性框架內該情況是否維持不變？

《基本法》的多條規定都提及並保護了所有權：

— (第六條) “澳門特別行政區以法律保護私有財產權。”；

— (第七條) “澳門特別行政區境內的土地和自然資源，除在澳門特別行政區成立前依法確認的私有土地外⁶，屬於國家所有，由澳門特別行政區政府負責管理、使用、開發、出租或批給個人、法人使用或開發，其收入全部歸澳門特別行政區政府支配。”（底線為我們所加）

— (第一百零三條) “澳門特別行政區依法保護私人 and 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 and 法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。”

《基本法》第 8 條和第 18 條第 1 段中確定的維持法律體制原則，作為澳門特別行政區自治的基本保障原則之一，在不對其產生妨礙的情況下，現須衡量《基本法》的書面表達是否帶來了上述解釋中的偏差。

(十二)經分析立法、學理和司法見解的演變過程以及《基本法》第 7 條所規定的內容，我們認同如下理解：對從 1999 年 12 月 20 日起不受任何限制地賦予給國家的最重要的物權，即所

⁶ 按照更為直譯的中文譯法，正如陳廣勝在 1999 年澳門大學法學院學報第 7 期第 156 頁的“在澳門特別行政區基本法下的所有權和土地”中所言，對劃綫部份的翻譯應為：

“澳門特別行政區境內的土地和自然資源，除在澳門特別行政區成立前已依法確認的私有土地外，屬國家所有。”

有權，禁止作出限制或分割。

很明顯我們在此處所指的是本地區無主土地，而那些以某種方式被歸為屬私產範圍之私人財產的土地依然受到《基本法》的保護。因為《基本法》生效後，所有土地，除了屬私人（即無論是自然人還是法人）的私有財產外，都成為國家財產，那麼我們還可以認為在澳門特別行政區依然存在“無主土地”嗎？

從《土地法》第 1 條我們可以看到，澳門的土地得分為本地區公產土地、本地區私產土地及私有財產土地。

《土地法》第 7 條規定：

“一、土地係未確定納入私有財產制度或公產制度，且未確定撥歸任何公共或私人性質的用途者，一概視為無主土地。

二、無主土地歸併為本地區私產，並在法律容許的情況下，將之撥入公產或予以批出。”

而上文已述，該法律第 5 條第 1 款規定土地係由非公法人之他人確定設立一項所有權者，一概視為受私有產權制度約束。

以時效取得是確定納入所有權的方式之一，《民法典》第 1193 條第 1 款建立了一個有利於占有人擁有該權的推定：“推定占有人擁有本權，但存在有利於他人之推定且該推定所依據之登記係在占有開始前作出者除外”，而將《基本法》第 7 條第 1 部份的規定與現行《民法典》第 1212 條結合起來，即“取得時效係指占有人對涉及所有權及其他用益物權之占有持續一定期間後，即可取得與其行為相對應之權利，但另有規定者除外”，由此可以清楚地看出，1999 年 12 月 20 日之後對澳門的“無主”土地適用了不受時效影響原則，但 1999 年 12 月 20 日前已歸併入私有財產制度的土地除外。

（十三）分析問題的關鍵在於解釋《基本法》第 7 條第 1 部份。

為此，可以參考陳廣勝法官⁷的分析：“因此，對於那些仍未獲確定確認為私有財產的土地，急需知道在 1999 年 12 月 20 日前，是否仍然可按法律規定辦理或申請確認。

如屬肯定的情況，提出申請的私人在保護其“合法期望”方面將可以得到滿足，因為他們因此可以看不到在其所主張權利的程序出現或有的任何延誤而影響他們。

然而，《基本法》第 7 條的文字並不利於這種見解。

因為，大家都看到，有關的規定是“...除在澳門特別行政區成立前已依法確認的私有土地除外”。但是，葡文版本中的“確認”是以過去分詞表述，似乎沒有跡象表示仍可於 1999 年 12 月 20 日前遞交確認私有土地的申請，以便待未來澳門特別行政區有權限的機關來處理或答覆。

另一方面，倘留意《基本法》中文文本的同一規定，不難得出第 7 條以下結論：“澳門特別行政區境內的土地和自然資源，除在澳門特別行政區成立前已依法確認的私有土地外，屬於國家所有”，這正如以上所述一樣。

再者，雖然並不是本案的情況，但中國法律專家，尤其包括駱偉建博士認為，由於中華人民共和國全國人民代表大會是以中文文版為依據來通過《基本法》，因此，儘管中葡文文本都是正式文本，“但當兩文本之間出現差異時，應以中文文本為標準”（參見《基本法》指南第三頁中第五條問題的回答）⁸。即使我們知道，《葡萄牙共和國憲法》和《澳門組織章程》實質上是《基本法》的兩個主要法淵源。

基於以上所述，我們認為，為使澳門土地納入《基本法》第 7 條第一部份規定的例外情況，應於 1999 年 12 月 20 日前辦理和完成確認私有財產程序。

然而，應該注意到，無論情況如何，如土地在 1999 年 12 月 20 日前已依法確認為私有財產，但僅在上述日期後才申請登記或進行確定性登記時，我們認為，基於物業登記的宣告性的特點，較為公正、合理、甚至合法的解決方法是，也應將有關土地視為納入《基本法》第 7 條管轄下的私有財產制度的組成部份。”

⁷ 參見上述文本。

⁸ 由梁凡著，澳門經濟學學會及澳門法律研究（籌備）學會 1995 年 3 月出版。

該解釋不僅貼近原意，葡文版本更表達出了這個含義，包含了以前已經被確定納入私有財產的情況而不是 1999 年 12 月 20 日之後被承認者，這點與以下普遍肯定的表述十分吻合，即土地和自然資源屬於國家所有，由澳門特別行政區政府負責管理、使用、開發、出租或批給個人、法人使用或開發。自然人和法人只能以承租人或承批人的身份進行使用和開發，這就加強了將土地擁有權維持在國家手中的概念，除了在 1999 年 12 月 20 日之前已經被視為私有財產的土地外。

關於《土地法》第 5 條第 4 款所指的以時效取得利用權，該法律規定應以《基本法》生效的時間期限來予以解釋，即如果在 1999 年 12 月 20 日之前未能實際以時效取得利用權，那麼在該日期之後就不可以時效取得了，因為《基本法》在第 7 條中只提及將澳門特別行政區境內屬國家所有的土地出租或批給的可能性。

但是如何將該解釋與限制對於與私產範圍之私人財產相關的情況消滅永佃權調和？（參見 8 月 3 日第 39/99/M 法令第 25 條第 1 款之修訂或上述《民法典》之理由簡述第 21 點，該理由簡述不具備約束力）。

可以得出的答案是，一方面，新的民事規定不與在當時的澳門地區（即今天的澳門特別行政區）私產制度下已設立的永佃權相衝突，另一方面，長期租借或永佃權是被分割或劃分的所有權形式，由於永佃權具有永久性的性質，即使是以長期租借方式批出土地，亦禁止澳門政府對所有權進行限制。

肖蔚雲⁹也發表過關於這方面的其看法，他認為在將土地的擁有權賦予國家時，國家基於《基本法》的效力被禁止將土地轉讓，這對於在限制物權方面，即通常所指的限制設立永佃權方面肯定是非常有效。

基於此，即使基於上述的理據以及解釋《基本法》的效力，現決定維持現被上訴的裁判。

四、決定

基於上述原因，即使基於上述的理據，合議庭裁定上訴理由不成立，並確定被上訴的裁判。費用由上訴人承擔。

João A. G. Gil de Oliveira（趙約翰，裁判書製作法官）— 蔡武彬 — 賴健雄

⁹ 《澳門基本法論壇》，澳門基本法推廣協會出版刊物，第 64 頁。