

第 2/2013 號案件

對行政司法裁判的上訴

上訴人：甲

被上訴人：行政長官和土地工務運輸局局長

主題：土地·《基本法》第 7 條·土地所有權·紗紙契·建築物·國家

裁判日期：2013 年 2 月 6 日

法官：利馬(裁判書制作法官)、宋敏莉和岑浩輝

### 摘要：

一、根據《基本法》第 7 條的規定，在澳門特別行政區成立前未獲確認為私有財產的土地，不能以時效取得的方式取得土地的所有權。

二、紗紙契並不是取得不動產所有權的有效憑證。

三、只要在澳門特別行政區成立之前有關的國家土地還沒有被確認為私有財產，那麼之後便不能再承認在該等土地上所修建的建築物的所有

權。

裁判書制作法官

利馬

## 澳門特別行政區終審法院

### 合議庭裁判

#### 一、概述

甲針對行政長官 2011 年 3 月 1 日的批示以及土地工務運輸局局長的批示提起撤銷性司法上訴，該等批示命令拆除位於路環九澳村路的一幢建築物以及騰空與該建築物相連的一幅土地。

透過 2012 年 7 月 19 日的合議庭裁判，中級法院駁回了上訴，維持了被質疑的行政行為。

該上訴人不服，向本終審法院提起司法裁判的上訴，並以下列有用之結論結束其上訴陳述：

1. 被上訴的判決否決上訴人針對行政長官於 2011 年 3 月 1 日於土地工務運輸局第 XXXX/XXXXXXX/XXXX 號報告書的批示提起的司法上訴的請求。

2. 行政長官作出的批示：“命令騰空土地及拆卸僭建物”，乃

建基於第 XX/XX/XXXX/X 卷宗及第 XXXX/XXXXXXXX/XXXX 號報告書所載的事實及法律依據。

3. 然而，該等卷宗及報告書內容有“事實認定的錯誤”及“獲證明之事實不足以支持該裁判”的情況；

4. 因為上訴具備書證，不論是涉案土地地段的“紗紙契”，又或是涉案土地上蓋建築物的“繳納稅務責任的收據憑證”，均支持上訴人具有涉案土地的“所有權”，又或至少具有“使用權”或“占有權”。

5. 這就證實了上訴之“卷宗”及“報告書”內容出現不真實或與事實存有偏差的狀況。

6. 繼而影響了行政長官作出批示的合法性、公正性及公平性等基本核心價值基礎。

7. 被上訴判決確認一個存有“事實認定的錯誤”及“獲證明之事實不足以支持該裁判”的行政決定，亦沾有該等瑕疵問題。

8. 所以，應裁定上訴成立，宣告被上訴判決無效，以及發回重審。

檢察院司法官發表意見，認為上訴理由不成立。

## 二、事實

被上訴的合議庭裁判認定了以下事實：

1—2010年8月18日，一項正在位於九澳村路第XXXXXX號燈柱處的不動產旁邊的一幅土地上進行的工程被勒令停工(見行政卷宗第29頁)。

2—上訴人於2010年12月21日去函土地工務運輸局，相關內容如下(第32頁)：

甲，持澳門身份證編號XXXXXXXX(X)，居住於九澳村XX號，因獲悉2010年12月18日《澳門日報》上所刊登的第XXX/X/XXXX號及第XX/XX/XXXX/X號告示的內容，現作出如下澄清：

a) 本人生於九澳村，現為九澳村村民；

b) 位於九澳村XX號的房屋已有幾十年歷史，是本人祖先的財產，這一點可以由某互助會證實；

c) 然而，由於房屋年久失修，每到雨天屋頂和牆身便會開始滲水，如遇颱風情況則會更加嚴重，因此十分有必要對其進行緊急維修；

d) 本人曾到貴局位於澳門電力公司大樓地下的辦事處詢問有關申請維修工程准照手續的事宜，並被告知應前往某坊眾會瞭解有關

情況；於是本人便前往坊眾會，然而卻被告知相關事宜不歸該會管轄，而是歸土地工務運輸局管轄；於是本人便又回到土地工務運輸局，卻再次被告知應前往坊眾會辦理；

e) 本人從未有非法施工的意圖，但由於別無選擇，便對房屋進行了緊急維修；

f) 開始維修之後，又發現很多支撐屋頂的木梁已經被白蟻蛀蝕，唯有更換屋頂(文件 1 及文件 2)；

g) 還發現有些牆是磚牆，有些牆則是砂牆，因此便拆除了砂牆，代之以磚牆(文件 3 及文件 4)；

根據以上所述，該房屋早已有之，其門牌號碼是由當時的路環政務廳批出；此外通過地圖繪製暨地籍局的地形測量圖或者相關電費單也可以證明該房屋早已存在(文件 5 及文件 6)。

申請人從未想要在空置的土地上建一幢新的房屋，只是想對房屋進行緊急維修，因此沒有進行任何的土地平整工程。既沒有增加其面積，也沒有增加其高度。

因此，請求閣下予以最大程度的理解，讓申請人能夠繼續與父母在此共同生活。

請求批准。

3—2011 年 1 月 28 日制作了第 XXXX/XXXXXX/XXXX 號報告書，其內容如下：

事由：關於佔用特別行政區政府土地之調查報告

報告/建議書：XXXX/XXXXXX/XXXX

日期：28/1/2011

(第 XX/XX/XXXX/X)

個案地點：路環九澳村路 XXXXXX 號燈柱旁樓房相鄰之地段

致上級：

(1) 土地工務運輸局人員在行使7月7日第29/97/M號法令第8條第3款b項所授予的監察權時，於2010年7月12日，發現一幅位於路環九澳村路XXXXXX號燈柱旁樓房相鄰之地段上建造一座以磚牆間隔組成的建築物，但本局沒有發出有關工程的准照。而佔用人亦未持有7月5日第6/80/M號法律(《土地法》)第69條至第75條規定的臨時佔用准照，為此，本局人員根據8月3日第24/2009號行政法規及12月17日第6/99/M號法律修改的8月21日第79/85/M號法令第52條第1款及第2款的規定向標題地點即時發出暫停工程令，並於同日編制實況筆錄和開立第XX/XX/XXXX/X號案卷，以便了解題述土地是否涉及非法佔用個案(見附件一)。

(2) 於2010年7月12日，利害關係人甲到本局查詢有關本局發出的暫停工程令事宜，在會議中其承諾將會按照現法律規定向本局補交重建計劃(見附件二)。

(3) 透過土地工務運輸局局長於2010年8月18日在7月14日第XXXX/XXXXXX/XXXX報告書內作出批示，向標題地點發出禁止施

工令。該禁止施工令已於2010年8月19日張貼於現場(見附件三)。

(4) 隨後，本局稽查人員分別於2010年7月20日、8月10日、8月18日、8月24日、8月31日及9月2日再次到標題地點調查，發現上述非法工程非但沒有停止施工，而且還存在惡化跡象。違法者除了將原來樓房拆卸並重建為一層之樓房外，還同時在其相鄰之地段進行擴建樓房及建造擋土牆等非法工程。

(5) 透過土地工務運輸局局長於2010年9月22日在9月9日第XXXX/XXXXXX/XXXX報告書內作出批示，同意城市建設廳建議委任本個案調查員就本個案進行調查(見附件四)。

(6) 根據10月11日第57/99/M號法令核准的《行政程序法典》第72條第1款規定，土地工務運輸局局長已簽署及於2010年12月18日在中葡文報章(澳門日報及澳門論壇日報)上刊登告示作出公示通知，對佔用人甲及其他佔用人進行聽證，以便其在告示刊登日起計10天期限內對構成有關程序標的之問題以書面方式表明意見(見附件五)。

(7) 在上述期限內，於2010年12月21日，土地工務運輸局收到佔用人甲的書面答辯(收件編號XXXXXX/XXXX號)。佔用人聲稱該處是其先人及父母居住已有數拾年，而佔用人亦在該地出生及居住很多年，並且提交過往的電費單作證明。佔用人聲稱由於原有樓房在颱風及下雨時有嚴重滲漏情況，故對樓房進行緊急維修工程，但在進行工程時發現樓房之木柱及樑已被蟲蛀蝕，故需重新建造屋頂及牆身。此外，佔用人還聲稱並沒有擴大使用面積及樓高，並請求本

局批准其繼續居住在標題地點(見附件六)。

(8) 經參閱卷宗內所載文件後，本調查小組分析如下：

### **事實方面**

(9) 根據本局技術輔助處(DATSEA)2010年11月17日發出第XXX/XXXXXX/XXXX號內部通訊所載，就本個案的諮詢回覆，並沒有與題述土地相關之資料(見附件七)。

(10) 根據本局土地管理廳(DSODEP)2010年11月17日發出第XXX/XXXXXX/XXXX號內部通訊所載，就本個案的諮詢回覆，並無相關的批給或批准合法佔用資料(見附件八)。

(11) 按照物業登記局於2010年12月13日發出的證明書，本個案標的土地並沒有以私人(自然人或法人)就所有權之名義作出登記，亦沒有其他物權作出登記，尤其是以長期租借或租賃制度批給土地的登記(見附件九)。

(12) 於2010年12月6日，土地工務運輸局稽查人員再次到現場調查，發現標題樓宇之工程已完成，同時屋內有傢俱擺放及處於使用狀況(見附件十)。

### **法律方面**

(13) 按照《中華人民共和國澳門特別行政區基本法》第7條規定：『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，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。』。

(14) 按照物業登記局發出的證明書，本個案標的土地並沒有就所有權以私人名義作出登記，亦不存在以長期租借或租賃制度批給土地的登記。因此，根據《基本法》第7條的規定，上述土地屬國家所有。

(15) 佔用人並沒持有7月5日第6/80/M號法律《土地法》第69條至第75條規定的臨時佔用准照，亦沒有相關的批給合同以證明獲准佔用政府土地，因此其須騰空土地並交還予特區政府。

(16) 自然人或法人在沒有正式憑證(批給合同或臨時佔用准照)證明其獲准佔用政府土地，因此其須騰空上述土地，並將土地交還澳門特別行政區政府。根據《基本法》第7條的規定，由特區政府負責管理、使用及開發土地和自然資源，而根據《土地法》第41條o項規定，行政長官有權限作出發出騰空及交還土地命令的行政行為。

#### 就佔用人的書面答辯分析

(17) 按照佔用人聲稱該處是其先人及父母居住已有數拾年，而佔用人亦在該地出生及居住很多年，並且提交過往電費單作證明之事宜。我們認為，按照本案卷資料顯示，標題地點在本局稽查人員於2010年7月12日發現進行非法工程前確實存在一間舊樓房，但僅此而已；佔用人並不能證明該樓房是屬於佔用人所有，而且有關電費單的客戶姓名是乙，而佔用人姓名是甲，佔用人未能證明其與乙之間的關係。況且，從電費單所顯示，自2009年4月至2010年4月的一

年內，有關電費均是零度，由此推定，該樓房自那時已沒有人居住，而我們不能確定該樓房是否早已荒廢或有人居住，所以佔用人聲稱一直居住該樓房，我們認為其主張不能確定。

(18) 此外，對於佔用人聲稱由於原有樓房有嚴重滲漏雨水情況才進行緊急維修工程，並聲稱僅維修屋頂及牆身，並沒有擴大使用面積及樓高的解釋，我們認為佔用人的解釋並不合理。因為，根據現行法律規定，在未獲得當局的批准及發出工程准照的情況下，是不許可進行維修工程的，此規定佔用人聲稱事後才知道，但是，佔用人事後並沒有向當局申請，而且還佔用鄰近土地建造一座以磚牆間隔組成之建築物及平整原有之山體。基於此，佔用人是明顯不遵守行政當局的命令，而事實上，本局在向施工地點發出禁止施工令後，佔用人非但沒有停止施工，而且還繼續施工，且加緊建造完成，務求造成既定事實，要脅行政當局批准該工程合法化(見附件十一)。

(19) 須強調，佔用人所佔用的土地是屬於國家所有，即使舊樓房是屬於佔用人所有，佔用人如進行緊急維修工程仍然是需當局批准的，但我們不能確定佔用人所主張事實。基於此，佔用人在書面答辯中所陳述的事實及理由，我們認為，均未有充分的證據可證明其可取得上述土地的任何權利，包括完全所有權及與土地有關的財產。因此，佔用人所主張事實並不成立。

(20) 綜上所述，結論如下：

(20.1) 由於佔用人甲在沒有合理解釋及法律依據之情況下佔用特區土地。基此，對於佔用人所提交書面答辯，並沒有發現可導致改變作出命令騰空標題土地的決定之事實證據及權利；

(20.2) 按照物業登記局發出的證明書，標題土地並沒有私人名義的物權登記，亦沒有其他物權作出登記，尤其是以長期租借或租賃制度批給土地的登記，因此根據《澳門特別行政區基本法》第7條的規定，上述土地屬國家所有；

(20.3) 自然人或法人在沒有正式憑證(批給合同或臨時佔用准照)證明其獲准佔用政府土地，因此其須騰空上述土地，並將土地交還特區政府；

(20.4) 根據《土地法》第41條o項規定，行政長官有權限發出騰空及交還土地命令的行政行為。

(21) **建議：**

(21.1) 不接納佔用人甲向土地工務運輸局所遞交之書面答辯。

(21.2) 行政長官按照7月5日第6/80/M號法律《土地法》第41條o項的規定，發出騰空及交還土地命令的行政行為。

(21.3) 命令佔用人甲及其他不知名非法佔用人須在告示刊登日起計30天期限內，騰空標題土地，拆卸和遷離土地上的僭建物、移走其上存有的所有物件、物料及設備，並將土地歸還澳門特別行政區政府，而無權取得任何賠償。

(21.4) 由於可能尚其他的利害關係人，建議除按照《行政程序

法典》第72條第1款規定直接通知佔用人外，還建議按照同一條第2款的規定，在澳門較多人閱讀之中、葡文報章上刊登告示，以告示方式通知土地之非法佔用人甲及其他不知名非法佔用人，以便將本個案最終決定通知佔用人/利害關係人。此外，還須將該告示張貼於現場(見附件十二)。

(21.5) 根據《行政程序法典》第139條的規定通知，倘若佔用人甲及其他不知名非法佔用人未在所訂定期間內執行該騰空命令，祈請行政長官批准下列行政程序：

(21.5.1) 由土地工務運輸局進行騰空土地工作，聘請承判商提供人力資源及搬運機械等設備，落實騰空及清拆土地上所有的物件、物料及尚有的建築物(包括未經本局批准興建的僭建物)，而有關騰空及拆卸的費用將由佔用人承擔，如不自願繳交該費用時，將進行強制性徵收(參閱《行政程序法典》第144條第2款規定)；

(21.5.2) 治安警察局人員須協助執行清場工作，其中須將現場不願離開及妨礙行政當局工作的人士遷離，尤其為現場所有工作人員提供人身保護，派駐警員駐守至土地被完全騰空為止，其具體分工須按照土地工務運輸局所制訂的遷拆程序進行；

(21.5.3) 佔用人執行騰空命令拆卸工程前，必須向本局遞交拆卸工程承建商的責任聲明書和預防工業意外及職業病保險文件正本(俗稱勞工保險)。在完成上述的騰空工作後，佔用人須通知本局以作審查；

(21.5.4) 佔用人/利害關係人除了須繳付有關騰空及拆卸的費用外，尚不妨礙按照《土地法》第191條之規定處以罰款；

(21.5.5) 關於土地上的物件及物料的處理。由於《土地法》並沒有作出規範非法佔用土地的行政程序，故建議參考2月15日第6/93/M號法令第30條及續後的規定，對棄置在土地的物料及設備，土地工務運輸局應預先安排存放指定地點，並由行政當局委任的人員看守；

(21.5.6) 自存放日起計15天後，如有關物品沒有任何人申請索回，將視為遺棄物處理，並歸澳門特別行政區政府所有。

(21.6) 在完成騰空題述土地的程序後，本局將該土地交予民政總署進行綠化及種植工作，以便使該土地與周邊綠化環境保持協調一致。同時還可預防其他人士在完成土地騰空工作後再度佔據該土地進行非法擺放物件及物料。

(21.7) 由於有跡象顯示佔用人可能違反了《土地法》第191條的規定，故建議土地工務運輸局局長就本個案提起行政違法行為程序及委任有關調查員，以便對違法者因違反行政上的違法行為而作出科處處罰。

呈請上級考慮

調查小組成員：

法律廳高級技術員丙（簽名）

城市建設廳監察處技術員丁（簽名）

2011 年 1 月 28 日(見行政卷宗第 146 頁至第 153 頁)

4—運輸工務司司長於 2011 年 2 月 21 日作出批示：

“尊敬的 行政長官閣下：

本人同意報告/建議書第 21.1 至 21.6 點的建議，謹請 行政長官閣下審批。”

5—透過 2011 年 3 月 1 日的批示，行政長官決定：

“原則上同意結論”

“同意 21.1 至 21.6 戊司長建議”（見行政卷宗第 146 頁）

6—其後為該局於 2011 年 3 月 8 日發出的第 XX/X/XXXX 號告示，內容如下：

告示編號：XX/X/XXXX

案卷編號：XX/XX/XXXX/X

事由：命令騰空土地及拆卸僭建物

地點：路環九澳村路 XXXXXX 號燈柱旁樓房相鄰之地段

土地工務運輸局局長已現通知題述土地之佔用人甲先生，以及其他不知名非法佔用人，以下事宜：

(1) 本局在行使 7 月 7 日第 29/97/M 號法令第 8 條第 3 款 b 項所

授予的監察權限時，於 2010 年 7 月 20 日，發現題述土地上正建造一座以磚牆間隔組成的建築物，但本局沒有發出有關工程的准照。此外，亦平整原有之山體及拆除上述地點旁之原有樓房，而佔用人並未持有 7 月 5 日第 6/80/M 號法律《土地法》第 69 條至第 75 條所規定的臨時佔用准照，因此開立第 XX/XX/XXXX/X 號卷宗，以便進行騰空及歸還題述土地予澳門特別行政區政府的行政程序。

(2) 根據物業登記局 2010 年 12 月 13 日發出的證明書，證實題述土地並沒有以私人(自然人或法人)名義就所有權或其他物權作出登記，尤其是以長期租借或租賃制度批給土地的登記。因此，根據《澳門特別行政區基本法》第 7 條的規定，上述土地視為國家所有。

(3) 佔用人並無持有《土地法》所規定之批給合同或臨時佔用准照，以證明其獲准佔用政府土地，因此其須騰空題述土地，並將土地交還澳門特別行政區政府。根據《澳門特別行政區基本法》第 7 條的規定，由澳門特別行政區政府負責管理、使用及開發土地和自然資源，而行政長官根據《土地法》第 41 條 o 項的規定，有權限發出騰空及交還土地的命令。

(4) 本局已根據 10 月 11 日第 57/99/M 號法令核准的《行政程序法典》第 93 及第 94 條的規定，透過本局局長簽署並於 2010 年 12 月 18 日中葡文報章上作出的公示通知，對利害關係人進行了書面聽證，但並沒有發現可導致改變作出命令騰空題述土地的決定之事實證據及權利。

(5) 因此，根據行政長官於 2011 年 3 月 1 日在 2011 年 1 月 20 日編寫的第 XXXX/XXXXXX/XXXX 號報告書內作出之批示(該批示載於第 XX/XX/XXXX/X 號案卷內)，現命令甲先生及其他不知名非法佔用人，須於本告示刊登日起計 30 天期限內，騰空題述土地，拆卸和遷離題述土地上的僭建物、移走其上存有的所有物件、物料及設備，並將土地歸還澳門特別行政區政府，而無權取得任何賠償。

(6) 佔用人執行上點所述的拆卸工程命令前，必須向本局遞交拆卸工程承建商的責任聲明書和預防工業意外及職業病保險文件正本(俗稱勞工保險)。在完成上述的騰空工作後，佔用人須以書面形式通知本局以作審查。

(7) 根據《行政程序法典》第 139 條的規定同時通知上述人士，如逾期仍沒有執行第 5 點所指的命令，本局將聯同其他政府部門在治安警員協助下，於上述 30 天期限屆滿日起執行上述騰空及拆遷工作，而佔用人則須繳付有關費用及不妨礙按照《土地法》第 191 條之規定處以罰款。

(8) 棄置在土地的物件、物料及設備，將被存放於指定地點，並由行政當局委任的人員看守。

(9) 自存放日起計 15 天後，倘有關物品沒有任何人申請索回，根據 2 月 15 日第 6/93/M 號法令第 30 條的規定，將視為遺棄物處理，並歸澳門特別行政區政府所有。

(10) 根據《行政程序法典》第 145 條及第 149 條之規定，利害

關係人可於本告示刊登之日起計 15 天期限內向行政長官提出聲明異議。

(11) 根據 12 月 13 日第 110/99/M 號法令核准的《行政訴訟法典》第 25 條第 2 款 a 項及經 2004 年 11 月 1 日第 44 期《澳門特別行政區公報》第一組重新公佈的第 9/1999 號法律第 36 條第(八)項第(1)分項的規定，利害關係人亦可於本告示刊登日起計 30 天期限內就第 5 點所指之行政長官於 2011 年 3 月 1 日所作的批示，向澳門特別行政區中級法院提起司法上訴。

2011 年 3 月 8 日於澳門特別行政區

局長

己

7 — 上訴人於同日接獲 2011 年 3 月 31 日第 XXXXX/XXXXXX/XXXX 號公函的通知(見行政卷宗第 251 頁及第 252 頁)。

8 — 上訴人由出生開始便一直在這幢已有近百年歷史的房子中居住，而這也是其父母以及祖父母曾經居住的地方(根據庭審中的證據)，該房屋是透過紗紙契所取得，該紗紙契現由坊眾會持有(在庭審過程經中級法院要求提供的文件，並最終以影印本載入卷宗第 97 頁及第 98 頁)。

9—該房屋有兩個門牌號碼，即 XX 號和 XX 號，分別對應兩個單位，而上訴人是在 XX 號進行相關工程，因為該單位年久失修並且漏水(根據庭審中的證據)。

10—進行了工程之後，房屋的面積並沒有改變，只是內部格局發生了變化(根據庭審中的證據)。

11—上訴人曾向土地工務運輸局申請進行維修工程，然而並沒有獲批相關准照。

12—上訴人及其先輩從未對房屋進行過登記。

### 三、法律

#### 1. 要審理的問題

被上訴的行政行為命令拆除涉案之建築物以及騰空相關土地。

上訴人認為被上訴的合議庭裁判存有事實認定的錯誤，因為土地工務運輸局並沒有盡力查證涉案土地上的建築物的權利狀況，並錯誤地判斷不存在任何的權利人。同時，上訴人認為在原司法上訴

中並未列舉出相關的事實及證據，但該等事實及書證可以查明事實真相。

除此之外，上訴人還認為紗紙契足以證明上訴人對土地所有權，而即便不具有該土地之所有權，也擁有其上之建築物的所有權。

這便是要審理的問題，因為被上訴的合議庭裁判決定《基本法》的第 7 條不允許以時效取得的方式獲得土地的所有權。

## 2. 新問題·事實問題

對於第一個問題，也就是上訴人所聲稱的事實認定錯誤的問題，本終審法院不能予以審理，原因有以下兩個：

首先，這個問題在司法上訴中並沒有被提出來。

在司法裁判的上訴中，除了一些在此並不重要的例外情況之外，並不審理新問題(根據因《行政訴訟法典》第 1 條、第 68 條第 3 款的反義解釋以及該法典第 152 條的規定而補充適用的《民事訴訟法典》第 598 條、第 599 條及第 616 條的規定)，僅審理上訴所針對的決定(在本案中即中級法院的合議庭裁判)的理由是否正確。

這樣，如果由於上訴人並沒有將問題提出來而導致中級法院並沒有對其作出審理的話，那麼自然終審法院也就不能審查中級法院的決定是否正確。

其次，這個問題屬於事實問題。在對行政司法裁判所提起的上訴中，終審法院僅審理法律問題(《司法組織綱要法》第 47 條第 1 款以及《行政訴訟法典》第 152 條)。

### 3. 澳門的土地制度以及終審法院的司法見解

上訴人認為，紗紙契足以證明上訴人對土地的所有權，而且即便不具備該土地之所有權，也擁有其上之建築物的所有權。

我們來看。本院曾於 **2011 年 2 月 16 日** 在第 71/2010 號案的合議庭裁判中作出過如下論述：

『關於澳門的土地制度和對《基本法》第 7 條規定的解釋和適用，本終審法院曾經四次就不同的問題對其作過論述。

**2006 年 7 月 5 日** 在第 32/2005 號案件的合議庭裁判中涉及的情況是，某一自然人希望以時效取得為理據，承認其對不動產的所有

權，但他既沒有取得該不動產的憑據，而該不動產也沒有在物業登記局登記。作為補充，原告請求根據《土地法》第 5 條第 4 款規定承認其為利用權的持有人。

上述訴訟中的原告及其先人們已經占有該房地產近 450 年，但是該占有沒有登記。

本法院決定，只要有關確認私有不動產所有權的裁決在特區成立之日前仍未轉為確定，《基本法》第 7 條就禁止承認特區成立以前未獲確定為私有財產的不動產擁有所有權，即使有關確認該權利的訴訟在特區成立前(至 1999 年 12 月 19 日)提起亦然。

同一裁判決定，同一規範(《基本法》第 7 條)同樣不容許承認對不動產擁有利用權，除非該利用權在特區成立前已被確定為由私人擁有。

另一方面，作為對前一段闡述的補充，終審法院在 2008 年 1 月 16 日在第 41/2007 號上訴案件作出的合議庭裁判中判決如下：

如於澳門地區透過公證書以永久租賃的方式將土地之利用權批給予個人，且在物業登記局內作出登記，即使其出租權(田底權)人為現澳門特別行政區，《基本法》第 7 條並不妨礙可以以時效取得方式

取得其利用權。

《土地法》(7月5日第6/80/M號法律)第5條第4款和7月4日第2/94/M號法律第2條的規定並不適用於擁有取得的正式憑據及作出登記的房地產。

**2008年10月22日**在第34/2008號上訴案件作出的合議庭裁判中裁定,《基本法》第7條規定禁止對天主教宗教組織——即包括在澳門教區的——依據1952年6月28日《澳門政府公報》公佈的1941年4月5日第31207號法令核准的《傳教機構章程》第56條規定以其名義擁有未取得憑證、也未在物業登記局登記的房地產之所有權的確認,如果有關訴訟——欲表明在澳門公佈上述章程之日已經擁有相關占有及請求承認相關權利——是在澳門特別行政區成立後提起的。

該訴訟中的原告對所指房地產的占有始於1940年,但未作登記。

**2010年5月20日**在第17/2010號上訴案件作出的合議庭裁判中認為,如果在澳門特別行政區成立之日,時效取得之期間還沒成就,即使先前已作出占有之登記(在此情況下,原告在當時取得宣告其擁

有土地的占有並已轉為確定的裁決，並已作出物業登記)，《基本法》第 7 條也禁止承認已由私人占有的房地產的所有權。

本案的情況符合所列舉的數份裁判中的第一種情況，因為眾上訴人希望以時效取得為理據取得案件內、擁有幾十年的土地，可是他們既沒有取得該不動產的憑據，而該不動產也沒有在物業登記局登記。

在此轉錄所提到的 2006 年 7 月 5 日的合議庭裁判中的見解。在該裁判特別提到：

「該法<sup>1</sup>第 7 條規定：

“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，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。”

由此可見，基本法確立了特區境內的土地和自然資源屬國家所有、由特區政府管理的原則。但考慮到尊重和保護澳門原有的少部份私有土地，在此原則之下允許例外情況，即繼續承認原來的擁有私有土地的權利。

---

<sup>1</sup> 指《基本法》。

但這例外情況有一條件，即該私有土地須“在澳門特別行政區成立前已依法確認”。

由於特區成立之後，特區範圍內的所有土地，除了在特區成立之前已獲依法確認屬於私人的之外，均屬國家所有。因此，在特區成立之後不能產生新的私有土地，否則，就違反了基本法第 7 條的規定。

如果利害關係人在特區成立之後才提起確定其擁有土地所有權的訴訟，由於在特區成立前未經依法確認屬私人的土地在特區成立後均屬國家所有，顯然該訴訟請求不符合基本法第 7 條的規定。

即使如本案一樣，有關訴訟在特區成立之前已經提起，但到特區成立時仍未有確定裁判，也就是說仍未獲得依法確認，有關利害關係人的請求就違反了基本法第 7 條的規定，同樣不能成立。

兩種情況的內在原因是相同的，既然土地的私有屬性在特區成立前沒有得到依法確認，不管在理論上認為這種訴訟具有創設權利還是宣告權利的性質，在特區成立後就再也不能獲得確認，否則就違反了基本法第 7 條規定的特區土地國有原則。法院不能在特區成立後，也就是基本法生效之後，違反該法規作出確認私有土地的裁判。」』

#### 4. 紗紙契

相關房屋是以紗紙契為憑證而取得的這一事實對以上所述的內容完全不能構成任何影響。《基本法》並沒有設立任何有關基於該等文件取得土地則可以承認土地為私有財產的原則。這是很容易理解的，因為沒有什麼可以保證土地的出讓人擁有土地的所有權。

#### 5. 建築物的所有權

上訴人想要法院承認其對建築物的所有權的訴求沒有任何的可行性。

眾所周知，在物權法中有叫做類型法定原則和物權法定原則，也就是說物權只有在法律規定的情況下才存在(《民法典》第 1230 條)。

除了法律明確規定的例外情況之外，不能在並不擁有對土地的所有權的情況下，擁有對其上修建的建築物的所有權。這樣，既然一方面不能以不動產人工添附的形式取得一幅非屬私有財產的土地，另一方面也不能取得非屬私有財產的土地的地上權(《基本法》第 7

條)，那麼也就看不出上訴人是以何種名義要求獲得承認其對一個在澳門特別行政區的土地上所修建的建築物的所有權了。

此外，在上述於 2010 年 5 月 20 日在第 17/2010 號案作出的合議庭裁判中，我們曾經這樣說道：

「在 2008 年 1 月 16 日第 41/2007 號上訴案的合議庭裁判中，我們就澳門土地的簡要歷史作了回顧，其中提到，根據《土地法》第 5、6、7 和第 8 條以及其他法律中的規範，當個人不能證明擁有取得權利的正式憑據時，是否可以宣告個人以占有為依據，經時效取得土地的所有權，對此澳門高等法院的司法見解自其 1993 年 4 月成立之日起就有分歧。

1996 年 6 月 3 日《政府公報》第一組公佈的高等法院 1995 年 10 月 18 日具強制力的判例(第 295 號案件)結束了司法和學說方面的爭論。根據 10 月 8 日第 55/99/M 號法令第 2 條第 6 款 b 項規定，該裁判依然是對澳門特別行政區各法院具約束力的司法見解，其裁定：

“在針對澳門地區而提起之承認土地私有財產權之訴中，應由原告負責證明存有取得權利之形式憑證”。

同一法院 1997 年 4 月 23 日所作的具強制力的判例(第 614 號案件)(1998 年 9 月 14 日《政府公報》第一組公佈)作了補充，其中指出

“在承認土地私有財產權之訴訟中，即使在該土地上已蓋有都市性房地產，仍應由原告負責證明存有取得該土地權利之形式憑證”。」

同樣，這個裁判也對澳門特別行政區法院構成強制性司法見解。

總而言之，只要直到澳門特別行政區成立時，上訴人對涉案之房地產的所有權仍未獲得承認，那麼《基本法》的第 7 條便不允許再行予以承認了，因為它已被視為國家財產。

因此，上訴理由不成立。

#### 四、決定

綜上所述，駁回上訴。

訴訟費用由上訴人負擔。

2013 年 2 月 6 日，於澳門。

法官：利馬（裁判書制作法官）－ 宋敏莉 － 岑浩輝

出席評議會的檢察院司法官：高偉文