

第 2/2019 號案

對行政司法裁判的上訴

上訴人：富景灣置業發展股份有限公司和文景灣建築置業股份有限公司

被上訴人：運輸工務司司長

會議日期：2019 年 4 月 4 日

法官：宋敏莉(裁判書制作法官)、岑浩輝和利馬

主題：— 過期失效

— 善意原則

— 阻礙失效之原因，《民法典》第 323 條第 2 款

— 《澳門特別行政區基本法》

摘 要

一、未在規定期限內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，應被宣告失效。這屬於過期失效。

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

三、土地工務運輸局的內部通知，以及該局在通知兩上訴人他們提交的計劃可獲核准、但行政程序在獲批土地所處地區新的城市發展規劃獲核准之前暫時中止的公函中所表露的態度，絕不可能構成澳門特區對上訴人任何權利的承認，因為其中包含的資訊或意見不代表亦不約束澳門特區，更何況是在土地租賃期限屆滿之後。

四、不存在《民法典》第 323 條第 2 款所規定的阻礙失效之原因。

五、《基本法》第 103 條所規定的對所有權的保護應“依法”進行。

六、必須注意本案中相關租賃批給所具有的臨時性，這一性質在批給轉為確定之前一直維持，因此獲批土地的使用權同樣具有臨時性。

七、不能接受的是：在《基本法》所規定的保護之下，在土地租賃期限過後，不論批給是否續期，批給合同所衍生的權

利都繼續受到保護。因為按照邏輯和法律，這些權利在最初租賃期限過後所受到的保護，總是取決於根據續期時生效的法律而作出的相關批給的續期，正如《基本法》第 120 條第二部分所規定的，澳門特別行政區成立後續批土地應按照澳門特別行政區有關的土地法律及政策處理。

八、如不屬於第 10/2013 號法律第 55 條所規定的任一可豁免公開招標的情況，那麼將有關土地直接批出在法律上是不可行的，因為根據同一《土地法》第 54 條的規定，一般情況下在臨時批給之前須進行公開招標。

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

富景灣置業發展股份有限公司和文景灣建築置業股份有限公司，公司資料詳見卷宗，針對運輸工務司司長 2016 年 9 月 21 日的批示提起撤銷性司法上訴，該批示決定：

— 不批准中止位於南灣湖 C 區、面積分別為 501 平方米和 3131 平方米的 C5 及 C6 地段的租賃批給期限的請求；

— 不批准對上述土地給予新的利用期限的請求；

— 不批准重新批出上述土地或者批出具相同建築面積及可建容量的其他土地的請求。

中級法院透過 2018 年 9 月 13 日的合議庭裁判，裁定司法上訴敗訴，確認了被質疑的行政行為。

富景灣置業發展股份有限公司和文景灣建築置業股份有限

公司不服上述裁判，向終審法院提起上訴，提出了下列問題：

— 被上訴裁判違反了辯論原則、當事人平等原則以及《行政訴訟法典》第 63 條第 1 款和第 65 條第 3 款的規定，並對法律—特別是規範善意原則的《行政程序法典》第 8 條、與所提出的阻礙失效之原因有關的《民法典》第 323 條的規定以及《基本法》第 103 條和《民法典》第 1427 條涉及地上使用權的規定—作出了錯誤的理解；

— 法院認定了沒有完全證據支持的存有爭議的事實，但沒有對當事人提出的證據進行調查，因此違反了辯論原則和當事人平等原則，以及結合《行政訴訟法典》第 63 條第 1 款和第 65 條第 3 款的規定所得出的原則；

— 行政當局的行為之間存在明顯矛盾，一方面承認承批人的土地利用權，另一方面卻作出一個令其權利消滅的行為，這明顯違反善意原則中禁止出爾反爾的原則；

— 由於行政當局明確承認承批人擁有相關權利，所以引發了《民法典》第 323 條第 2 款所規定的阻礙失效的法律效力；

—對《基本法》第 103 條和《民法典》第 1427 條的規定存在錯誤解釋，因為行政當局的所作所為，是將失效這一法律制度用作一項不公正的處罰，使其法律效力接近於不作補償的徵用行為，明顯違反《基本法》第 103 條和《民法典》第 1427 條的法律精神。

被上訴實體作出上訴答辯，認為應裁定上訴敗訴。

檢察院司法官發表意見，認為被上訴裁判沒有可被指責之處，應予維持，並裁定司法裁判的上訴敗訴。

已作出檢閱。

現予以裁決。

二、事實

認定了以下對上訴案的裁決具重要性的事實：

—兩上訴人是住所設於澳門的公司。

—透過公布於 2001 年 9 月 12 日第 37 期《澳門特別行政區公報》上的第 83/2001 號批示，批准以有償方式將位於澳門南灣湖計劃 C 區 C5 地段，面積為 501 平方米，以租賃制度批出的土地批給所衍生的權利轉讓予富景灣置業發展股份有限公司。

—透過公布於 2001 年 9 月 12 日第 37 期《澳門特別行政區公報》上的第 84/2001 號批示，批准以有償方式將位於澳門南灣湖計劃 C 區 C6 地段，面積為 3131 平方米，以租賃制度批出的土地批給所衍生的權利轉讓予文景灣建築置業股份有限公司。

—根據有償轉讓合同第二條款的規定，上述兩幅土地的租賃有效期至 2016 年 7 月 30 日為止。

—根據合同第三條款的規定，C5 地段用作興建一幢屬分層所有權制度，作住宅及停車場用途的樓宇，C6 地段用作興建一幢屬分層所有權制度，作商業、住宅及停車場用途的樓宇。

— 根據合同第五條款第一款的規定，土地的總利用期限為 72 個月，由 1999 年 8 月 18 日起計。

— 同一條款還規定，上述 72 個月的期限包括遞交及審議所有有關地段利用的圖則所需的期限。

— 根據合同第十條款的規定，如有遺漏，合同受第 73/SATOP/92 號批示所訂定並經第 57/SATOP/93 號批示、第 56/SATOP/94 號批示、第 71/SATOP/99 號批示以及第 6/80/M 號法律所修改的批給合同所規範。

— 2005 年 12 月 23 日，兩上訴人提交聲請，並附上一份對 C5 和 C6 地段進行共同利用的初研方案。

— 透過 2006 年 2 月 20 日的第 2277/DURDEP/2006 號公函，通知上訴人應按照參與計劃審查的各實體所發表的意見對所遞交的初研方案進行修改。

— 2006 年 1 月 23 日，運輸工務司司長作出批示，核准了街道準線及建築條件的研究方案，以及有關“南灣湖計劃”C5 和 C6 地段之利用的建築設計前期研究方案。

—2006 年 10 月 13 日，兩承批人提交了建築計劃修改聲請，被土地工務運輸局視為可獲核准。

—2006 年 10 月 17 日，土地工務運輸局針對 C5 和 C6 地段的市政渠網修改計劃發出第 600/2006 號工程准照，此後該准照於 2006 年 11 月 22 日獲續期，編號為 675/2006；2007 年 3 月 7 日，該准照獲延期；2007 年 7 月 16 日，該工程准照再次獲續期。

—2006 年 10 月 17 日，發出第 602/2006 號 C5 和 C6 地段街板的工程准照，2006 年 11 月 29 日，上述工程准照獲續期，編號為 692/2006。

—之後於 2007 年 3 月 23 日發出第 171/2007 號試樁工程准照，2007 年 5 月 29 日，相關准照獲延期。

—透過 2007 年 6 月 1 日的聲請，兩上訴人共同請求延長 C5 和 C6 地段的利用期限。

—作為回覆，土地工務運輸局透過 2007 年 7 月 9 日的公函通知兩上訴人他們提交的計劃可獲核准，但行政程序在“南

灣湖計劃” C、D 區新的城市發展規劃獲核准之前暫時中止。

— C5 和 C6 地段的承批人於 2007 年 4 月 18 日、2008 年 5 月 7 日及 2008 年 6 月 30 日等日期，多次聲請發出證明，以告知承批人是否存在對相關不動產以及批給合同本身造成或者可能造成負面影響的行政性質的困難、限制或障礙，倘若存在，則請求指出是何種性質的負面影響。

— 土地工務運輸局透過 2007 年 9 月 18 日的公函通知兩上訴人，兩承批人於 2007 年 7 月 20 日、2007 年 8 月 28 日及 30 日遞交的專業計劃被認為可獲核准。

— 土地工務運輸局透過 2007 年 10 月 5 日的公函通知兩上訴人，兩承批人於 2006 年 7 月 19 日遞交的打樁基礎工程修改計劃被認為可獲核准，但須符合第 14506/DURDEP/2007 號公函所列明的條件，才能批准 2007 年 9 月 21 日提出的發出相關工程准照的聲請。

— 2007 年 10 月 18 日遞交的建造工程修改計劃被認為可獲核准。

—行政當局命令於 2010 年 7 月至 9 月就“南灣湖計劃”C、D 區的城市發展規劃進行公開諮詢。

—土地工務運輸局於 2014 年 11 月完成了“南灣湖計劃”C、D 區的城市發展規劃。

—兩承批人透過 2016 年 6 月 22 日的聲請書，請求行政長官考量承批人所陳述的理由，並批准：中止上述兩幅土地的租賃批給期限；批予這兩幅土地的承批人新的利用期限；以及以租賃制度重新批出上述土地或者批出具相同建築面積及可建容量的其他土地。

—為答覆聲請，土地工務運輸局編制了如下建議書：

「背景資料

1. 透過2016年6月22日的申請書，申請人請求行政長官閣下考慮其提出的不可歸責於申請人的原因，就上述兩幅土地之利用及租賃批給，在不放棄其先前所遞交的請求的情況下，申請人請求：(附件1)

1) 中止上述兩幅土地的租賃批給期限；

2) 批給申請人對上述兩幅土地的一個新的利用期，該利用期至少相等於自2007年11月30日起至今申請人被迫停止對上述兩幅土地進行利用所耗的時間；及

3) 以重新批給或其他適用之方式將上述兩幅土地的租賃期限因應上述請求所指之新利用期作出相應延長。

按照運輸工務司司長2016年7月20日載於第289/DSODEP/2016號建議書的批示，批准對申請人進行預先書面聽證。為此，本局透過2016年7月26日公函通知申請人上述批示，並通知其可由收到本通知書日起計10日內，對有關決定意向提交書面聽證的回覆。按照郵政局收件回執，申請人於2016年7月29日收悉上述公函。

2. 申請人於2016年8月8日向本局提交上述書面聽證的回覆，有關內容在此視為全部轉錄，其請求行政當局(1)視為具備阻礙南灣湖C區C5及C6地段之批給的失效的事實，及由此延長相關批給的期限，(2)或與申請人協商將此兩幅地段以免除公開競投的方式重新批出或批出另外兩幅具同等建築面積的南灣湖區域C區、B區或D區土地，或位於具同等建築面積及建築能力的區域的土地(尤其是新填海土地)，現摘錄如下：(附件2)

“16. 關於所提出之法律依據，需提及2015年12月15日之廉政公署報告，該報告是關於未宣告批給失效之16幅土地，其中提到如果因可歸責於承批人之原因而土地未在規定期限內完成利用，行政當局可以 a)向承批人科處罰款及延長利用期限或 b)宣告批給失效並要求收回土地，由此結論可看出，宣告失效並非土地未於規定期限內完成利用之情況的唯一解決方法。

17. 另一方面，廉政公署補充說，若規定期限內土地未利用可歸責於行政當局，則行政當局可不宣告批給失效。

18. 在現所分析之情況中，毋庸置疑，土地未利用僅可歸責於中止土地利用程序的行政當局。

19. 由此，根據善意原則，行政長官本應自命令上述臨時中止的決定之日起亦中止利用期限。

20. 這是因為，如行政長官在其於2016年7月27日在立法會的講話中所述，政府應尊重和保護承批人的權利及在土地利用程序期間他們所產生的期望，且一個負責的政府，作為承擔自己所作之承諾的好人，應該努力以善意及公平和合理的標準來詮釋和執行現行的法律。

21. 相關地段的未利用源於政府保護澳門歷史城區的決定，由此使得利用程序被中止。正如本聲請公司所獲通知的，只有在核准南灣湖C區和D區新的地段劃分及相關城規條件後才會重新開始程序及考慮相關期限的延長。

22. 為此，《城市規劃法》第55條規定，當城市規劃的實施抵觸已批給的土地的批給用途或其利用，重新利用時，承批人有權根據土地法的規定申請修訂批給合同，或屬有償批給時，申請移轉批給所衍生的狀況，同時不妨礙其因所遭受之損害而獲得賠償。

23. 關於臨時批給，土地法第139條和第140條規定了因新的城市規劃而需修改批給用途的情況，在此需強調的是，儘管還不存在新的城市規劃，但政府已於2006年8月21日廢止了南灣海灣重整計劃之細則章程，並已告知承批公司由此將會核准新的城市規劃。

24. 因此，政府本應遵循公平和善意原則，並出於維護其信用(為了保護法律主體不受有損法律保護交易之安全的無法預見的行為的損害)及行政效率(行政程序法第7條、第8條和第12條)而即時承擔土地未利用之責任並視具備修改批給用途的相關

條件。

26. 另一方面，《土地法》第48條第1款僅禁止臨時批給的續期，而在法律上並不存在對延長批給期限之可能性的任何阻礙。

27. 至於所謂的批給失效，需要提醒的是，政府曾在前述2007年7月9日之土地工務運輸局公函中向本聲請公司承諾會在批准重新開始地段之利用行政程序時，延長利用期限及修訂批給合同。

28. 因此，由於其明確承認承批公司具備相關權利，故行政當局引起了民法典第323條第2款規定的阻礙失效的法律效果。

29. 該條規定指出，如有關期間係由合同定出或屬法律所定出之期間，則權利人應行使權利予以針對之人承認權利時，阻礙失效之發生。

31. 最後，需要注意的是，承批公司在2016年6月22日的聲請書中(是繼2016年1月20日、4月29日及6月16日所提交的

聲請書後提出的，但這些聲請仍然沒有回音)提出了補充請求，合理期望能找到一個解決方法以確保行政當局一直以來對其所承認之權利，因此提出了將相關地段以免除公開競投的方式重新批出或批出另外兩幅具同等建築面積的南灣湖B區、C區或D區土地，或位於具同等建築面積及建築能力的區域的土地(尤其是新填海土地)的申請。

32. 就此，《土地法》第55條第二款(一)(3) ii)和(4)允許有利於澳門特別行政區社會發展的公共利益的批給，包括配合已向公眾公布的政府政策的建設(再次提醒行政長官於立法會上公開作出的承諾)，及參與由行政當局發起的城市建設計劃的批給(相信政府將來會核准新的南灣湖城市規劃)，可豁免公開招標。”

分析：

關於具備阻礙南灣湖C區C5及C6地段之批給的失效的事實，及由此延長相關批給的期限方面

3. 根據《民法典》第320條的規定，“除斥期間既不中止亦不中斷，但法律有此規定者除外。”因此，租賃期不能被中

止或延長。

4. 關於土地批給的失效，中級法院有如下司法見解：“新《土地法》規定了兩種宣告城市土地批給失效的情況，分別是：(見中級法院第434/2015號合議庭裁判摘要)

1) 未在規定的期間內完成土地利用(第10/2013號法律第166條)；以及

2) 臨時批給期間屆滿，而批給未轉為確定(第10/2013號法律第48條第1款及第52條)。

對於第一種情況，《土地法》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，則應承批人的申請，行政長官可批准中止或延長土地利用的期間(第10/2013號法律第104條第5款)。

但第二種情況則不同，除了臨時批給失效之外，立法者沒有規定其他可能。

一旦土地的臨時批給期間屆滿，而批給又未轉為確定，那麼不論承批人是否有過錯，又或者此前是否曾以未在訂定的期

間內完成土地利用為由宣告失效，都將發生臨時批給的失效。
(“過期失效”)

5. 在本個案中，由於土地租賃有效期於2016年7月30日屆滿，且不屬於第10/2013號法律《土地法》第四十八條第二款規定的臨時批給續期的例外情況，因此，根據第四十八條第一款的規定，本個案的臨時批給不得續期。

換言之，本個案屬於“過期失效”的情況，即一旦土地的臨時批給期間屆滿，而批給又未轉為確定，那麼不論承批人是否有過錯，都將發生臨時批給的失效。

6. 關於申請人在第16點及第17點所引述的廉政公署報告，須要指出的是，該例子適用的是《土地法》第166條規定的“未在規定的期間內完成土地的利用的情況”，這與本個案“過期失效”不同。

事實上，對於“過期失效”的情況，廉政公署的報告中有以下分析，“無論是按照舊土地法還是按照新土地法的規定，以租賃方式批出的土地，如臨時批給期間屆滿尚未完成土地利用，則有關批給將會失效，行政當局須根據土地法的規定宣告

批給失效。新土地法有關因臨時批給期間屆滿宣告批給失效的規定具強制性，行政當局必須嚴格遵守。當出現土地的臨時批給到期但未完成利用這一事實後，行政當局必須依法宣告批給失效，在此情況下不存在可宣告可不宣告的自由裁量，亦與逾期未完成利用土地是否可歸責於承批人無關。”（參閱廉政公署報告中文版第13頁第3點及第14頁第10點）

7. 申請書第26點及第27點所述的延長利用期方面，根據《土地法》第47條第1款的規定，租賃批給的期間不得超過25年。由於批給合同已訂定租賃有效期的最長期間25年，因此，利用期已沒有延期的空間。

關於豁免公開招標方面

8. 就第32點關於豁免公開招標方面，因題述地段只是用作興建住宅、商業及停車場用途的建築物，以及行政當局現時並未有在南灣湖C區發起城市建設計劃，因此，有關申請不符合第10/2013號法律（《土地法》）第55條第2款規定的豁免公開招標的情況。

結論：

9. 綜上所述，儘管題述地段的建築計劃曾被認為可予核准，且於2006年及2007年發出有關的圍板准照、打樁試驗施工准照及市政渠網改道工程准照，但其後因應「澳門歷史城區」而中止了南灣湖C區及D區所有發展項目的審批程序；另一方面，亦沒有完成修改批給合同的程序。按照第10/2013號《土地法》第48條及第167條的規定，如臨時批給期間屆滿尚未完成土地利用，則有關批給將告失效，基於此，現謹呈本建議書予上級考慮：

9.1 根據《土地法》第47條第1款以及《民法典》第320條的規定，**否決**中止兩幅位於南灣湖C區，稱為C5及C6土地的租賃批給期間的申請；

9.2 基於批給期限已於2016年7月30日屆滿，按照《土地法》第42條第1款及第48條第1款的規定，**否決**批給一個新的利用期，該利用期至少相等於自2007年11月30日起至今申請人被迫停止對上述兩幅土地進行利用所耗的時間的請求；

9.3 由於不符合《土地法》第55條第2款規定有關豁免公開招標方式的情況，**否決**要求重新批給本個案土地或其他土地的申請；

9.4 通知申請人本建議書的批示。」

— 其後，運輸工務司司長於 2016 年 9 月 21 日作出如下批示：

“同意。”

三、法律

從本案卷宗中可以看到，批給合同規定兩幅涉案土地的批給有效期至 2016 年 7 月 30 日為止，而土地的總利用期限為 72 個月，由 1999 年 8 月 18 日起計。

兩上訴人透過 2016 年 6 月 22 日的聲請書，請求行政當局批准：中止上述兩幅土地的租賃批給期限；對這兩幅土地批出新的利用期限；以及以租賃制度重新批出上述土地或者批出具相同建築面積及可建容量的其他土地。

行政當局未批准上述請求，並以第 10/2013 號法律第 42

條第 1 款、第 47 條第 1 款、第 48 條、第 55 條以及第 167 條的規定作為其決定的依據，認為相關臨時批給因批給期限屆滿而發生(過期)失效，因為在批給期限於 2016 年 7 月 30 日屆滿時仍未完成對相關土地的利用，還認為不存在《土地法》第 55 條第 2 款所規定的豁免公開招標的情況。

本上訴中，要審理兩上訴人提出的下列問題：

— 違反辯論原則、當事人平等原則以及《行政訴訟法典》第 63 條第 1 款和第 65 條第 3 款的規定；

— 錯誤解釋善意原則；

— 錯誤解釋與所提出的阻礙失效之原因有關的《民法典》第 323 條的規定；以及

— 錯誤解釋《基本法》第 103 條和《民法典》第 1427 條涉及地上使用權的規定。

3.1. 違反辯論原則、當事人平等原則以及《行政訴訟法

典》第 63 條第 1 款和第 65 條第 3 款的規定

兩上訴人稱，法院認定了沒有完全證據支持的存有爭議的事實，但沒有對當事人提出的證據進行調查，因此違反了上述原則及規定。

兩上訴人意在提出調查人證的問題。

從卷宗中可以看到，兩上訴人在司法上訴狀中提交了人證，並附上他們希望被聽取陳述的證人名單。

案件的裁判書制作法官就詢問證人的聲請作出批示，不批准採取所請求的措施(見卷宗第 622 頁及其背頁)。

針對上述批示，兩上訴人沒有作出反應，並未向評議會提出聲明異議。

由於兩上訴人沒有適時對不詢問證人的決定提出質疑，以致合議庭沒有審查、亦未在被上訴裁判中就該問題作出裁決，所以上訴人現在不能再重新請求對該問題作出審理，即便是以違反辯論原則以及《行政訴訟法典》第 63 條第 1 款和第 65 條第 3 款的規定為由亦然。

同時，看不出如何違反了當事人平等原則，兩上訴人也未能具體說明這一違反情況。

兩上訴人還稱，被上訴法院認定了存有爭議的事實，但並未指出是哪些事實。

實際上，在我們看來，已認定的事實中並不存在任何爭議。

至於未對土地進行開發利用的過錯，被上訴法院的確是認定了上訴人對於未在批給合同所訂定的期限內進行土地利用存有過錯，而這一結論是有已認定事實作為依據的。

要強調的是，未在規定期限內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(第 10/2013 號法律第 48 條第 1 款及第 2 款)，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。

且相關批給於最初批給期限屆滿時失效，該批給起初是以臨時方式作出(第 10/2013 號法律第 52 條及第 44 條)。

正如我們此前在多份終審法院的合議庭裁判中已看到的¹，這屬於過期失效，這種情況下，未對獲批土地進行利用的過錯問題不具重要性。

兩上訴人提出的理由不成立。

3.2. 錯誤解釋善意原則

兩上訴人認為，行政當局的行為之間存在明顯矛盾，一方面承認承批人的土地利用權，另一方面卻又作出一個令其權利消滅的行為，這明顯違反善意原則中禁止出爾反爾的原則。

兩上訴人援引了行政當局就他們自 2005 年 12 月 23 日起所提交的各項聲請而作出的一系列行為，以及在他們看來是承認了承批人權利的土地工務運輸局的內部通知，用來說明行政當局已諒解他們未在批給合同所指期限內對相關土地進行利用的情況，並承諾會核准為開發相關土地而提交的各項計劃。

¹ 參見終審法院 2018 年 5 月 23 日、2018 年 6 月 6 日和 2018 年 12 月 12 日分別在第 7/2018 號案件、第 43/2018 號案件以及第 90/2018 號案件作出的合議庭裁判。

兩上訴人還辯稱，善意原則不僅適用於行政當局行使自由裁量權的情形，還適用於行使被限定權力的情形。

首先，要強調的是，本終審法院的一貫見解為：在限定性活動中，不存在所謂的對善意原則(以及公正原則、適度原則、保護信任原則和平等原則)的違反。²

還應指出，對因期限屆滿而宣告土地批給失效的情況，適用新法(第 10/2013 號法律)而非舊法(第 6/80/M 號法律)。³

鑒於承批人未在批給期限內對土地進行利用，行政當局被限定必須作出相關行政行為，而宣告批給失效的權限歸行政長官所有。

這裡應維持本終審法院在多份討論宣告失效的行為屬於自由裁量行為還是限定性行為的合議庭裁判中所表明的立場。⁴

² 參見終審法院 2000 年 5 月 3 日在第 9/2000 號案件作出的合議庭裁判、2018 年 4 月 11 日在第 38/2017 號案件作出的合議庭裁判、2018 年 5 月 23 日在第 7/2018 號案件作出的合議庭裁判、2018 年 12 月 5 日在第 88/2018 號案件作出的合議庭裁判，以及 2018 年 12 月 12 日在第 90/2018 號案件作出的合議庭裁判。

³ 參見終審法院 2018 年 5 月 23 日在第 7/2018 號案件作出的合議庭裁判，以及 2018 年 6 月 6 日在第 43/2018 號案件作出的合議庭裁判。

⁴ 參見終審法院 2017 年 10 月 11 日在第 28/2017 號案件作出的合議庭裁判、2018 年 5 月 23 日在第 7/2018 號案件作出的合議庭裁判，以及 2018 年 6 月 6 日在第 43/2018 號案件作出的合議庭裁判。

這樣，在本案中，行政當局有義務宣告相關土地批給失效，因而不適用善意原則。

另一方面，兩上訴人所援引的內部通知絕不可能構成澳門特區對上訴人任何權利的承認，因為其中包含的資訊或意見不代表亦不約束澳門特區，更何況是在土地租賃期限屆滿之後。

即使是土地工務運輸局所作出的行為，也絕不能促使澳門特別行政區容許在批給期限屆滿後繼續利用相關土地。

3.3. 錯誤解釋與所提出的阻礙失效之原因有關的《民法典》第 323 條的規定

兩上訴人稱，透過 2007 年 3 月 15 日第 411/DURDEP/2007 號公函，以及 2007 年 7 月 9 日的第 289/2351 號公函和第 2316/DSODEP/2007 號公函，行政當局承認了在批給合同所規定的利用期過後繼續開發相關土地的權利，由於行政當局明確承認承批人擁有相關權利，所以引發了《民法典》第 323 條第 2 款所規定的阻礙失效的法律效力。

一旦行政當局承認承批人擁有使用土地的權利，便不能宣告土地的使用權失效。

《民法典》第 323 條規定如下：

第三百二十三條

(阻礙失效之原因)

一、唯在法定或約定之期間內作出法律或約定賦予阻卻作用之行為，方阻礙失效之發生。

二、然而，如有關期間係由合同定出或屬法律對可予處分之權利所定出之期間，則權利人應行使權利予以針對之人承認權利時，亦阻礙失效之發生。

從卷宗中可以看到，透過以上所指的所提交的聲請而發出的公函，兩上訴人被通知他們提交的計劃可獲土地工務運輸局核准，但行政程序在“南灣湖計劃”C、D 區新的城市發展規劃獲核准之前暫時中止。

我們也不認為土地工務運輸局在上訴人所指的公函中所表露的態度在任何意義上構成對上訴人權利的承認。

另一方面，還牽涉到澳門特區的相關權利是否屬於可予處分的權利的問題，因為僅當所涉及的是可予處分的權利時，方適用《民法典》第 323 條第 2 款的規定。⁵

此部分的上訴理由不成立。

3.4. 錯誤解釋《基本法》第 103 條和《民法典》第 1427 條涉及地上使用權的規定

誠然，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”。

但在本案中，必須注意相關租賃批給所具有的臨時性，在批給轉為確定之前一直維持這種性質，因此獲批土地的使用權

⁵ 參見終審法院 2019 年 3 月 13 日在第 16/2019 號案件作出的合議庭裁判。

同樣具有臨時性。

對相關權利的保護應“依法”進行。

合同所規定的土地承批人的權利應當在法定範圍內受到承認和保護。

不能接受的是：在《基本法》所規定的保護之下，在土地租賃期限過後，不論批給是否續期，批給合同所衍生的權利都繼續受到保護。因為按照邏輯和法律，這些權利在最初租賃期限過後所受到的保護，總是取決於根據續期時生效的法律而作出的相關批給的續期，正如《基本法》第 120 條第二部分所規定的，澳門特別行政區成立後續批土地應按照澳門特別行政區有關的土地法律及政策處理。

結合第 10/2013 號法律第 47 條第 1 款、第 48 條第 1 款、第 52 條和第 166 條中有關批給合同的有效期、臨時批給不可續期以及未能在合同訂定的期間及按合同的規定對獲批土地進行利用的法定後果(臨時批給失效)的規定，並考慮到澳門特別行政區法院一貫的司法見解，應認為，不存在任何疑問宣告涉案土地的批給因相關合同所規定的土地租賃期限屆滿而失

效。

因此，不批准中止批給期限的請求和給予新的利用期限的請求，是無可指責的決定。

看不到所謂違反《基本法》第 103 條或《民法典》第 1427 條規定的情況。

最後，關於重新批出上述土地或者批出具相同建築面積及可建容量的其他土地的請求，應注意第 10/2013 號法律第 54 條及第 55 條中的規定：在臨時批給之前須進行公開招標，但在例外情況下，可豁免公開招標。

兩上訴人沒有主張存在第 55 條所規定的任一可豁免公開招標的情況。

因此，將有關土地直接批出在法律上是不可行的，須駁回兩上訴人提出的請求。

四、決定

綜上所述，合議庭裁定上訴敗訴。

訴訟費用由兩上訴人承擔，司法費訂為 18 個計算單位。

澳門，2019 年 4 月 4 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