第 31/2020 號案

對行政司法裁判的上訴

上 訴 人:澳門冷凍食品有限公司

被上訴人:澳門特別行政區行政長官

會議日期:2020年5月6日

法 官:宋敏莉(裁判書制作法官)、岑浩輝和賴健雄

主題: -《澳門特別行政區基本法》

- 善意原則和平等原則
- 一《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、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。

第 31/2020 號案 第 1 頁

三、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。

四、批給期間內發生的與土地利用相關的各種狀況不具重要性,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)。

五、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。

六、在臨時批給不可續期以及臨時批給失效方面,法律規定 十分清晰,不論承批人是否有過錯,行政當局均有義務宣告批給 失效。

七、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

第 31/2020 號案 第 2 頁

澳門特別行政區終審法院裁判

一、概述

澳門冷凍食品有限公司(公司資料詳見於卷宗)針對澳門特別行政區行政長官於 2016 年 3 月 21 日作出的批示提起司法上訴,該批示宣告一幅位於澳門半島青洲河邊馬路面積為 4,440 平方米的土地的租賃批給失效。

透過 2019 年 11 月 14 日的合議庭裁判,中級法院裁定司法上訴敗訴。

澳門冷凍食品有限公司不服裁判,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上訴人作出宣告青洲河邊馬路之 土地批給失效的決定存在多個瑕疵,並要求撤銷被訴行為,但中 級法院駁回了有關司法上訴。
 - 2. 中級法院認為被訴行為沒有損害上訴人的私有財產權。

第 31/2020 號案 第 1 頁

- 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. 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。
- 7. 土地是否能被利用,並非單純取決於承批人在批租期及利用期興建合同中指定的建築物,承批人是否能夠履行合同亦有賴於行政當局的合作。
- 8. 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。
 - 9. 在本案中,土地無法如期利用是由於行政當局沒有在換地

程序中作出任何決定,單方面更改了城市規劃,以及遲遲未有向上訴人發出街道準線圖所引致的。

- 10. 行政當局對城市規劃的審批緩慢及拒絕回應上訴人之申請 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。
- 11. 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。
- 12. 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,有關處理方法符合法律規定。
- 13. 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。
 - 14. 中級法院指出被上訴人所作出宣告失效的行政行為屬於過

第3頁

第 31/2020 號案

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。

- 15. 根據中級法院法官馮文莊在中級法院第377/2015號合議 庭裁判及本案的表決聲明中指出,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。
- 16. 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。
- 17. 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。
- 18. 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,具權限實體亦可運用其自

第 31/2020 號案 第 4 頁

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。

- 19. 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。
- 20. 然而,被上訴人不僅沒有類推適用《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,認為應判對司法裁判的上訴敗訴。

檢察院司法官發表意見,認為上訴理由不成立,應維持原判。

已作出檢閱。

現予以審理和裁決。

第 31/2020 號案 第 5 頁

二、事實

案中認定了如下事實:

- 1 透過公佈於 1989 年 12 月 26 日第 52 期《澳門政府公報》第二副刊的第 36/SATOP/89 號批示,批准將一幅通過填海取得的面積為 4,440 平方米、位於澳門半島青洲河邊馬路的土地以租賃制度及免除公開競投方式批予澳門冷凍食品有限公司。該批給透過於 1990 年 5 月 18 日簽訂的公證書作為憑證。
- 2 上述土地標示於物業登記局 B111 冊第 22 頁第 21954 號,其批給所衍生的權利以承批人的名義登錄於 F34 冊第 26711 號,並附註一項以大豐銀行股份有限公司名義登錄於第 140303C 號的意定抵押。
- 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(即至 2015 年 5 月 17 日屆滿)。
- 4-按照相關合同第三條款的規定,土地將用作興建一幢屬分層所有權制度,樓高 5層的樓宇,其中部分地面層及 1樓用作設立由承批公司直接經營之海產工廠,地面層餘下部分作停車場用

- 途,2至4樓用作與地面層及1樓所從事工業活動相關的其他工業活動,該等工業活動的開展須獲經濟司預先批准。
- 5 土地的總利用期限為 30 個月,由上述批示在《政府公報》公佈之日起計(即至 1992 年 6 月 25 日屆滿)。
- 6 2016 年 2 月 25 日,土地委員會製作了第 29/2016 號意見書,內容如下:

"……

Ī

- 1. 按照第10/2013號法律《土地法》第四十四條的規定,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。按照同一法律第四十八條的規定,臨時批給 不可續期。這樣,按照第一百六十七條的規定,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》第一百七十九條及第79/85/M號法令第五 十六條的規定,因宣告批給失效,須以行政長官批示命令承批人

第 31/2020 號案 第 7 頁

或佔用人勒遷。

3. 基於此,土地工務運輸局於2015年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 將屆滿而宣告土地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。

П

- 4. 透過公佈於1989年12月26日第52期《澳門政府公報》第2 副刊的第36/SATOP/89號批示,對一幅以租賃制度及免除公開競 投方式批予澳門冷凍食品有限公司,面積4,440平方米,位於澳門 半島,青洲河邊馬路,填海取得的土地的批給作為憑證。上述土 地的批給透過於1990年5月18日簽訂的公證書作為憑證。
- 5. 根據批給合同第二條款的規定,租賃的有效期為25年,由 簽訂有關公證書當日起計,即至2015年5月17日屆滿。
- 6. 按照合同第三條款的規定,土地用作與建一幢屬分層所有權制度,樓高5層的樓字,其中部分地下層及一樓用作由承批人直接經營的海產加工廠,餘下部分地下層則用作停車場,二樓至四

樓用作其他工業活動,尤指與海產加工廠兼容的工業活動,且該 等活動須獲經濟司預先批准。

- 7. 土地的總利用期間為30個月,由批示公佈日起計,即至1992年6月25日。
- 8. 合同溢價金總金額為澳門幣6,914,294.00元,承批人已全數繳納當中以現金支付的澳門幣3,233,894.00元,而餘款澳門幣3,680,400.00元則透過執行有關的填海及基礎設施工程,以實物支付。
- 9. 題述土地標示於物業登記局B111 冊第22頁第21954號,其 批給所衍生的權利以承批人的名義登錄於F34冊第26711號,並附 註一項以大豐銀行股份有限公司名義登錄於第140303C號的意定 抵押。

Ш

10. 鑒於土地的街道準線圖在青洲整治計劃獲核准後於1996年 5月31日發出,因此承批人於1990年12月12日遞交的建築計劃並 未獲得核准。

第 31/2020 號案 第 9 頁

- 11. 其後,基於青洲整治計劃更改了該區的規劃條件,改為商業及住宅用途,致使合同訂定的工業用途變為不可行。因此,運輸暨工務政務司在1997年2月4日作出批示,著命將有關的街道準線圖送交承批人,以便其表達有否按街道準線圖的條件利用土地的意願。
- 12. 於1997年2月28日,承批人表示有意在路環發展低密度住 宅項目,因此其在隨後與土地工務運輸司舉行的會議上,遞交了 一份關於一幅位於路環砲臺山,面積20,000平方米的土地的利用 建議。
- 13. 根據運輸暨工務政務司於1997年12月19日在土地工務運輸司1997年12月9日第253/DSODEP/97號報告書上作出的批示, 批准跟進以批給土地與路環砲臺山一幅由地段1、地段2及地段3組 成的土地進行交換的程序,並訂定地段的規劃特徵。有關批示透 過1997年12月31日公函作出通知。
- 14. 接著,承批人於1998年1月16日請求批准在交換土地的西邊,即地段5至地段11與建更多別墅、花園和網球場,以創造質量和安全方面的吸引因素來發展有關土地。

- 15. 土地工務運輸司於1998年3月3日透過公函通知,批准跟進交換土地的程序,除地段1至地段3外,並加上地段4和地段5,以及另一幅作休憩區的土地,和將有關土地定界及面積的地籍圖送交承批人。
- 16. 為此,承批人於1998年6月5日遞交上述土地的初研方案。然而,土地工務運輸司城市規劃廳透過1998年8月31日第241/DPU/98號報告書,不同意有關方案,因為該方案並不符合上指第253/DSODEP/97號報告書內已核准的規劃特徵。
- 17. 及後,承批人於1999年7月22日請求土地工務運輸司發出 新的街道準線圖,以便其可編製及遞交置換土地的新的初研方 案。
- 18. 承批人於2003年3月25日與土地工務運輸局舉行會議,其 堅持請求將位於澳門的批給土地與位於路環的土地進行交換,以 便興建別墅和多層樓字。於同年11月26日,承批人再次請求土地 工務運輸局儘快批准交換土地。
- 19. 就申請人的換地請求和其於1998年6月5日遞交的初研方案,城市規劃廳於2004年1月5日透過內部通訊,維持其於1998年8

月31日發出的意見,即不同意路環土地的研究方案。

- 20. 雖然承批人於2004年3月16日與土地工務運輸局舉行會 議,表示仍有意交換土地及遞交初研方案,但土地工務運輸局認 為僅在承批人遞交新的計劃後,方可進行續後程序。
- 21. 直至2007年1月26日,承批人仍催促行政當局跟進交換土地的程序,但卻於2009年3月11日始遞交關於路環土地的新計劃。
- 22. 就上述的計劃,城市規劃廳於2009年8月27日透過內部通訊,表示從城市規劃的角度,該計劃的面積超越了土地工務運輸局1997年及1998年公函所訂的面積規限,所以該廳發出不可行意見,並建議承批人應重新利用其位於澳門的批地以配合該區的發展。
- 23. 最後,承批人透過於2015年5月7日遞交的申請書,指行 政當局沒有就其遞交的計劃作出批覆和一直沒有發出土地的街道 準線圖,所以未遵守批給合同的規定不可歸責於其,且租賃期將 於2015年5月17日屆滿,因此其請求延長土地的批給期間,以便按 照合同的規定利用土地。
- 24. 由於批給合同第二條款規定的租賃有效期為25年,由簽訂 第31/2020號案 第12頁

有關公證書當日起計,即已於2015年5月17日屆滿,但無顯示土地已被利用,批給仍屬臨時性,按照《土地法》 第四十八條第一款的規定,臨時批給不可續期,基於此,土地工務運輸局於2015年12月28日透過第351/DSODEP/2015號建議書對情況作出分析,並建議批准跟進基於租賃期間已過而宣告批給失效的程序,將案卷送交土地委員會發表意見,有關建議獲運輸工務司司長於2016年2月3日作出同意批示。

25. 綜上所述,本委員會經分析案卷,由於有關合同第二條款 所定的25年的租賃期已於2015年5月17日屆滿,因此有關的臨時批 給經已失效(喪失權利的失效)。

事實上,根據第10/2013號法律《土地法》第二百一十二條及 第二百一十五條而適用於本個案的第四十四條的規定,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(見第一百 三十條及第一百三十一條)。

在批給有效期屆滿後,根據《土地法》第四十八條第一款的 規定,臨時批給不可續期,而本個案亦不屬於同一法律條文第二 款的規定,且有關事實已被證實,故處以失效(租賃期已過)。

同樣地,根據七月五日第6/80/M 號法律(前《土地法》)的規定,倘批給的性質仍屬臨時性,且土地沒有被利用(第四十九條、第一百三十二條及第一百三十三條),是不可能續期十年,因根據第五十五條第一款的規定,該續期僅適用於屬確定批給。

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號法律第一百六十七條 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號行政法規第十三條的規定,承批人所 繳納的一切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25日舉行會議,經分析案卷並考慮到 2015年12月28日第351/DSODEP/2015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2015年5月17日屆滿 而導致批給失效,該失效應透過行政長官批示宣告。

(.....) "

7-運輸工務司司長於2016年3月3日發表了如下意見:

"

- 1. 透過公佈於1989年12月26日第52期《澳門政府公報》第2 副刊的第36/SATOP/89號批示,批准以租賃制度及免除公開競投 方式,將一幅面積4,440平方米,位於澳門半島,青洲河邊馬路, 填海取得的土地批予澳門冷凍食品有限公司。上述土地的批給透 過於1990年5月18日簽訂的公證書作為憑證。
- 2. 根據批給合同第二條款的規定,租賃的有效期為25年,由 簽訂有關公證書當日起計,即至2015年5月17日屆滿。
- 3. 土地用作興建一幢屬分層所有權制度,樓高5層的樓字,其 中部分地下層及一樓用作由承批人直接經營的海產加工廠,餘下 部分地下層則用作停車場,二樓至四樓用作其他工業活動,尤指 與海產加工廠兼容的工業活動,且該等活動須獲經濟司預先批 准。
 - 4. 由於土地的租賃期已在2015年5月17日屆滿,但土地利用

始終沒有完成,因此土地工務運輸局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。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25日舉行會議,經分析案卷後, 由於土地的租賃期間已過,合同規定的利用無被落實,批給仍屬 臨時性,按照第10/2013號法律《土地法》第二百一十二條和第二 百一十五條適用的第四十八條第一款的規定,不予續期。這樣, 批給是由於有關租賃期間的經過而被宣告失效(喪失權利的失效), 因此,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。

(.....) "

8-行政長官於2016年3月21日作出了如下批示:

"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12/2016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。"

9 - 公佈於2016年5月4日第18期《澳門特別行政區公報》第 二組的第24/2016號運輸工務司司長批示公佈了上述宣告批給失 效的批示。

三、法律

上訴人認為被上訴裁判存有以下瑕疵:

- 違反《澳門特別行政區基本法》對私有財產權的保護;
- 違反善意原則;
- 違反平等原則;以及
- 錯誤適用《土地法》。

須審理上訴人提出的以上問題。

3.1. 違反《澳門特別行政區基本法》對私有財產權的保護

第 31/2020 號案 第 17 頁

上訴人未在上訴理由陳述中具體指明被上訴法院違反了《基本法》中的哪一項(或哪幾項)規定,僅辯稱《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;如果對現行《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,有關結果與《基本法》保護私有財產權的精神相悖,被上訴裁判違反了《基本法》中對私有財產權的保護。

可以看到,上訴人在司法上訴中引用了《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,本案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。

至於是否違反了《基本法》第 103 條和第 120 條的規定,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號案件所作出的合議庭裁判中已就該問題作出探討,認為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. 善意原則和平等原則

上訴人認為行政長官作出的行政行為違反了善意原則和平等原則。

我們不認為上訴人有道理。

在此有必要重申本終審法院在此前眾多合議庭裁判中作出的 統一見解:在行政當局作出的限定性活動中,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,涉案土地無法被如期利用是由於行政當局沒有在換地程序中作出任何決定,單方面更改了城市規劃,以及遲遲未有向上訴人發出街道準線圖所引致的。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。

應該指出的是,本院認為在批給期間內發生的與土地利用相關的各種狀況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土地批給失效的情況下,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

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。

在此情況下,行政當局必須作出宣告土地批給失效的行為。

關於上訴人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通常採取的解決方法,但在本案中行政當局作出了與慣例不同的決定。

但要注意的是,上訴人僅僅聲稱此舉違反了平等原則,但並 未指明相同情況有哪些。

事實上,即便行政當局曾經作出將同一幅土地重新批給承批 人的決定,平等原則亦不能成為撤銷本案被上訴人的行政行為的 理由,因為該行為完全符合法律規定,是行政當局必須做出的行 為。

既然行政當局必須依法宣告土地批給失效,那麼在司法上訴中提出違反善意原則及平等原則並不能達到撤銷該限定性行為的目的。

因此,有關善意原則和平等原則的上訴理由亦不成立。

3.3. 錯誤適用《土地法》

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。所有 相關的司法見解均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 號案件所作 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。

必須重申的是,這裡並不涉及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,法律規定十分清晰,不論承批人是否 有過錯,行政當局均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。

同時亦不存在根據《民法典》第9條第3款的規定制定特定的處理方法以填補相關的法律漏洞的需要。

上訴人提出的理由並不能成立。

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,2020年5月6日

法官:宋敏莉(裁判書制作法官)-岑浩輝-賴健雄

出席評議會的檢察院司法官:蘇崇德

第 31/2020 號案 第 24 頁