

第 29/2020 號案

對行政司法裁判的上訴

上訴人：建設發展置業有限公司

被上訴人：澳門特別行政區行政長官

會議日期：2020 年 5 月 13 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

— 《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。

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及變化不具重要性，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無關緊要，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、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。

六、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

建設發展置業有限公司(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 11 月 8 日作出的批示提起司法上訴，該批示宣告一幅位於路環島石排灣工業區、面積為 5,288 平方米、稱為“SJ”地段的土地的租賃批給失效。

透過 2019 年 11 月 21 日的合議庭裁判，中級法院裁定司法上訴敗訴。

建設發展置業有限公司不服裁判，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路環石排灣SJ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，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。

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單方面更改

了城市規劃，但又沒有適時修改批給合同條款而引致的。

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號合議庭裁判的落敗票聲明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，仍私法上的一般原則，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《基本法》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《基本法》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，認為應判上訴敗訴，維持被上訴裁判。

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。

## 二、事實

案中認定了如下事實：

1 - 由公佈於 1989 年 12 月 26 日第 52 期《澳門政府公報》第二副刊的第 35/SATOP/89 號批示作為憑證，將一幅面積為 5,288 平方米、位於路環島石排灣工業區“SJ”地段的土地以租賃制度及免除公開競投方式批予由甲代表的一間將成立的公司(建設發展置業有限公司)，用作興建一幢工業樓宇；

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；

3 - 由於一直沒有訂立公證書，根據七月二十九日第 8/91/M 號法律第四條第一款的規定，批給已改由簽署的批示作為憑證，租賃期間改由該批示公佈之日起計，即至 2014 年 12 月 25 日屆滿；

4 - 按照批給合同第三條款的規定，土地用作興建一幢樓高 8 層的樓宇，用於棉紡織工業，由承批人直接經營；

5 - 按照批給合同第五條款的規定，土地的總利用期限為 30 個月，由批准合同的批示在《澳門政府公報》公佈之日起計(即由 1989 年 12 月 26 日至 1992 年 6 月 25 日)；



6 - 按照批給合同第六條款的規定，承批人須獨力承擔的特別負擔為騰空有關批給土地，並移走土地上倘有的全部建築物及物料；

7 - 根據批給合同第十條款的規定，合同溢價金總金額為4,398,213.00澳門元；

8 - 承批人僅繳付了1,098,213.00澳門元，餘下分五期繳付的款項則因仍未核准任何石排灣工業區的都市規劃而獲行政當局批准中止繳付；

9 - 前述土地標示於物業登記局B8K冊第127頁第22304號，其批給所衍生的權利以承批人的名義登錄於F9K冊第2222號；

10 - 土地一直未被利用；

11 - 2016年2月25日，土地委員會製作了第33/2016號意見書，內容如下：

“第17/2016號案卷—基於25年的批給有效期已於2014年12月25日屆滿，因此建議宣告一幅以租賃制度及免除公開競投方式批予 *“Sociedade de Desenvolvimento e Fomento Predial Kin*

Chit, Limitada” ，位於路環島，石排灣工業區“SJ”地段，面積5,288平方米，由第35/SATOP/89號批示作為憑證的土地臨時批給失效。

## I

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》第一百七十九條及八月二十一日第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. 透過公佈於一九八九年十二月二十六日第五十二期《澳門政府公報》第二副刊的第35/SATOP/89號批示，對一幅以租賃制度及免除公開競投方式，面積5,288平方米，位於路環島，石排灣工業區“SJ”地段批予由甲代表的一間將成立的公司(“Sociedade de Desenvolvimento e Fomento Predial Kin Chit, Limitada”)的土地批給作為憑證，用作興建一幢工業樓宇。

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，然而一直無訂立公證書，根據七月二十九日第8/91/M號法律第四條第一款的規定，批給已改由前述的批示作為憑證和租賃期間改由該批示公佈之日起計，即至2014年12月25日屆滿。

6. 按照批給合同第三條款的規定，土地用作興建一幢樓高8層，作棉紡織的工業樓宇，由承批人直接經營。

7. 按照批給合同第五條款的規定，土地的利用總期間為30個月，由批准合同的批示在《澳門政府公報》公佈之日起計，即由1989年12月26日至1992年6月25日。

8. 按照批給合同第六條款的規定，承批人須獨力承擔的特別負擔為騰空有關批給土地，並移走其上倘有的全部建築物及物料。

9. 根據批給合同第十條款的規定，合同溢價金總金額為澳門幣4,398,213.00元，根據財務跟進資料，承批人僅繳付了當中的澳門幣1,098,213.00元；餘下分五期繳付的款項則因仍未核准任何石排灣工業區的都市他規劃而獲行政當局批准中止繳付。

10. 題述土地標示於物業登記局B8K冊第127頁第22304號，其批給所衍生的權利以承批人的名義登錄於F9K冊第2222號。

11. 根據運輸暨工務政務司於1993年8月30日撰寫在1993年8月6日第063/SOTSDB/93號報告書上的批示，土地工務運輸司於1993年12月2日透過第853/8104.1/SOLDEP/93號公函通知承批人如下內容：

“.....由於選址、高成本和在建設具石排灣特色的基礎設施方面遇到困難，根據尊敬的運輸暨工務政務司於1993年8月30日的批示，作出以下決定：

a) 將石排灣一帶地段由工業用途改為住宅用途；

b) 將土地調整及劃分工程判給具備技術能力的公司。

於上述的土地調整、景觀整治和批出地段的基礎設施之成本分擔，該等費用由相關承批人承擔，為免出現爭議，有必要取得閣下的書面同意接納修改批給合同，因新的土地用途涉及以下事宜：

a) 訂定與處置土地預計時間相符的新土地利用期間；

b) 調整溢價金金額。

倘閣下仍認為該地段應維持工業用途，亦應通知本司，以便批出另一幅等值，更適合作該用途地點的土地，作為交換。

為著儘快開展工作，請閣下於1993年12月20日前給予回覆。”

12. 承批人於1993年12月11日透過信函，表示接受土地的用途改為住宅用途。

13. 及後，承批人於2014年9月22日透過信函，解釋由於行政當局正對石排灣工業區進行規劃，以致承批人未能適時利用土地，因此請求將租賃期間予以續期及延長利用期間，以便在完成

該規劃後，對土地進行利用。

14. 根據批給合同第二條款的規定，租賃有效期為25年，由簽署合同公證書之日起計，即已於2014年12月25日屆滿，但由於土地至今仍未進行利用，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2016年1月5日透過第020/DSODEP/2016號建議書對有關情況作出分析，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，運輸工務司司長於2016年2月3日作出同意批示。

15. 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2014年12月25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。

### III

土地委員會於2016年2月25日舉行會議，經分析案卷並尤其考慮到2016年1月5日第020/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25日屆滿而導致批給失效，該失效應透過行政長官批示宣告。

(.....)”；

12 - 運輸工務司司長於2016年3月2日發表了如下意見：

“第17/2016號案卷—基於25年的批給有效期已於2014年12月25日屆滿，因此建議宣告一幅以租賃制度及免除公開競投方式批予“Sociedade de Desenvolvimento e Fomento Predial Kin Chit, Limitada”，位於路環島，石排灣工業區“SJ”地段，面積5,288平方米，由第35/SATOP/89號批示作為憑證的土地臨時批給失效。

1. 透過公佈於一九八九年十二月二十六日第五十二期《澳門政府公報》第二副刊的第35/SATOP/89號批示，對一幅以租賃制度及免除公開競投方式，面積5,288平方米，位於路環島，石排灣工業區“SJ”地段批予由甲代表的一間將成立的公司(“Sociedade de Desenvolvimento e Fomento Predial Kin Chit, Limitada”)的土地批給作為憑證，用作興建一幢工業樓宇。

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，然而一直無訂立公證書，根據七月二十九日第8/91/M號法律第四條第一款的規定，批給已改由前述的批示作為憑證和租賃期間改由該批示公佈之日起計，即至2014年12月25日屆滿。

3. 按照批給合同第三條款的規定，土地用作興建一幢樓高8層，作棉紡織的工業樓宇，由承批人直接經營。

4. 由於“SJ”地段的租賃期已於2014年12月25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，由於有關合同第二條款所定的25年的租賃期已於2014年12月25日屆滿，且該批給仍屬臨時性，按照第10/2013號法律《土地法》第二百零一十二條和第二百零一十五條適用的第四十八條第一款的規定，不予續期。這樣，“SJ”地段的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。

(……)”；

13 - 行政長官於2016年11月8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二日意見書所載的內容及理由，本人宣告土地委員會第17/2016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。”

### 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

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。

在案卷中可以看到，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 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。”

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(即與本案相關的事宜)，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法律規定之處。

本院在上述裁判中所作的理由說明在此視為完全轉錄。

值得重申的是，批給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，對該權利的保護應依法進行。

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。按照邏輯和法律規定，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，我們仍然認為，因相關合同所規定的土地租賃期限屆滿而宣告土地的批給失效的決定是正確的，完全不存在違反《基本法》相關規定的問題。

### 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。<sup>1</sup>

上訴人稱，涉案土地無法被如期利用是由於行政當局單方面更改了城市規劃，但又沒有適時修改批給合同條款而引致的；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其未能利用土地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。

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情況和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土地批給失效的情況下，未進行土地利用的過錯問題無關緊要，因為只要不屬於法律規定的例外情況，那麼在承批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)。這也是本終審法院以及中級法院在有關宣告土地批給失效的眾多

---

<sup>1</sup> 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。

裁判中所持的一貫見解。

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，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。

就批地續期的問題，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 13 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