

第 86/2025 號案
(司法裁判的上訴)

澳門特別行政區終審法院合議庭裁判

概述

一、甲或甲一 或甲二或甲三(第一上訴人)；

乙(B 或 B1)(第二上訴人)；

丙(C 或 C1)(第三上訴人)；

丁(D)(第四上訴人)；

戊(第五上訴人)；及

己(F 或 F1)(第六上訴人)，各人詳細身份資料載於卷宗內，針對運輸工務司司長於 2024 年 5 月 21 日作出的宣告一幅面積為 3,021.35 平方米，位於路環島，鄰近屠場前地，稱為 Horta do Estado，標示於澳門物業登記局 B37 冊第 95 頁第 13883 號的土地租賃批給消滅的批示向中級法院提起司法上訴(見第 2 頁至第 16 頁，連同將在下文提及的頁碼，相關內容為所有法律效力在此視為已轉錄)。

*

透過 2025 年 2 月 27 日(第 525/2024 號案件)的合議庭裁判，中級法院裁定上述上訴勝訴，撤銷了“被上訴行為”(見第 121 頁至第 139 頁背頁)。

*

行政實體針對該裁決適時提起上訴，闡明了上訴理由，並最終作出

如下結論：

“1. 涉案土地總面積為 3,021.35 平方米，根據 7 月 5 日第 6/80/M 號法律(《土地法》)第 27 條的規定，是作為農業用途而批出的農用土地；

2. 事實上，考慮到有關土地的使用效能及性能，從最初的批給合同開始，該土地使用於發展農業，而將租賃權移轉予庚的依據正是為了延續這一用途。

3. 租賃權轉移合同在第三條款中規定了面積為 100 平方米的部分土地用作興建一幢度假別墅，但這並不否定整幅房地產單位的定性，即作為農業用途的農用土地的定性。

4. 事實上，批給的目的僅為經營農業，因此，該批給土地位於路環島，而這裡正是為進行該類活動而批出土地的典型區域。允許建造房屋僅屬一項“額外優惠”，若無農業用途，將無從談起；

5. 與原審法院在被上訴合議庭裁判中所闡述的觀點相反，本案屬農業用途的批給，即使在該土地上存在合同規定的度假屋，但根據《土地法》第 146 條 c 項的規定，因承批人的死亡，其繼承人僅有權在為已種植作物完全被利用所必需的時間內維持批給；

6. 這一規定的適用並不取決於土地租賃是否專屬於農業用途，因為無論是從條文的字面含義，還是立法精神，均未要求必須符合此項前提；

7. 事實上，第 146 條所規定的農用土地批給中的死因移轉制度並無疑義：該條 b 項訂定了一般規則，容許因承租人死亡而移轉農用土地批給所衍生的狀況；c 項則對供農業用途的農用土地批給作出例外規定，且並未區分專屬用途和非專屬用途；

8. 被上訴合議庭裁判錯誤地解釋了《土地法》第 146 條 c 項的規定，認為只有純粹農業用途的農用土地的批給才妨礙批給的死因移轉。

9. 現上訴人的決定正確適用了《土地法》第 146 條 c 項的規定，應予維持，因此，被上訴合議庭裁判應予以撤銷”（見第 151 頁至第 160 頁）。

*

在上訴答辯中，概而言之，眾被上訴人認為上訴理由不成立（見第 162 頁至第 168 頁）。

*

檢察院司法官在於卷宗內提交的意見書中認為上訴理由不成立（見第 189 頁及其背頁）。

*

經進行法定程序，現予以審理及裁決。

接下來作出裁決。

理由說明

事實

二、中級法院認定了以下事實事宜：

「第 11/2024 號運輸工務司司長批示

透過載於前財政司 126 冊第 18 頁及續後數頁的一九六三年八月五日公證書，將一幅面積 3,021.35 平方米，位於路環島市區，鄰近屠場前地，稱為 *Horta do Estado* 的農用土地的租賃權利移轉予庚。

該批給的移轉已於物業登記局作登記，有關土地標示於 B37 冊第 95 頁第 13883 號，而批給所衍生的權利以庚的名義登錄於 F7 冊第 186 頁背頁第 6917 號。

根據移轉合同第三條款的規定，該土地中，面積為 2,921.35 平方米用作農業用途，而面積為 100.00 平方米用作興建度假別墅。

根據第 134868G 號登錄，在庚去世後，於二零零六年，甲一（或）甲（或）甲三（或）甲四（或）甲五、丙（或）丙一、乙一（或）乙、丁一（或）丁、戊，以及己（或）己一（下稱繼承人）以繼承 - 分割方式取得租賃批給所衍生的權利。

然而，根據承批人去世之日仍生效的七月五日第 6/80/M 號法律《土地法》第一百四十六條 c) 項的規定，由於有關土地租賃是用作農業用途，承批人的繼承人只有權保留此項批給直至已種植的農作物完全被利用所需的期限為止。

因此，應宣告批給消滅，而繼承人可取回在土地上已作出的改善物，但以不損害該土地的經濟價值為限。

基於此，

運輸工務司司長行使《澳門特別行政區基本法》第六十四條賦予的職權，並根據七月五日第6/80/M 號法律《土地法》第一百四十六條的規定，作出本批示。

一、茲公佈，運輸工務司司長行使第184/2019 號行政命令第一款授予的執行權限，透過二零二四年四月二十九日批示，根據及基於作為該批示組成部分的土地委員會第28/2024 號意見書，宣告該委員會第10/2024 號案卷所述的一幅面積3,021.35 平方米，位於路環島市區，鄰近屠場前地，稱為 Horta do Estado，標示於物業登記局 B37 冊第 95 頁第 13883 號，作為農業用途的農用土地，由於承批人去世，其租賃批給消滅。

二、根據由第7/2004 號法律、第 9/2004 號法律、第 9/2009 號法律及第4/2019 號法律修改的第 9/1999 號法律第三十六條（八）項（2）分項，以及由十二月十三日第110/99/M 號法令核准的《行政訴訟法典》第二十五條第二款（a）項及第二十六條第二款（b）項的規定，得於通知之日起計三十日內就宣告批給消滅的行為，向中級法院提出司法上訴。

三、根據由十月十一日第57/99/M 號法令核准的《行政程序法典》第一百四十八條第一款及第一百四十九條的規定，利害關係人亦可於十五日內向作出行為者提出聲明異議。

四、根據由十月十一日第57/99/M 號法令核准的《行政程序法典》第六十四條的規定，利害關係人可於辦公時間內，前往位於澳門馬交石炮台馬路

33 號 18 樓的土地工務局技術輔助處查閱該土地委員會案卷，並可藉支付應繳金額，申請發出有關文件的證明、複製本或經認證的聲明書。

五、本批示即時生效。

二零二四年五月二十一日

運輸工務司司長 辛

二零二四年五月二十一日於運輸工務司司長辦公室

辦公室主任 壬

*

第 28/2024 號意見書

第 10/2024 號案卷 – 基於農用土地租賃隨承批人去世而消滅，因此建議宣告收回一幅以租賃制度批予庚，位於路環島市區，鄰近屠場前地，稱為 Horta do Estado，面積 3,021.35 平方米，作為農業用途的土地。該批給由 1963 年 8 月 5 日訂立的公證書作為憑證。

I.

1. 透過 1963 年 8 月 5 日訂立的公證書，將一幅位於路環島市區，鄰近

屠場前地，稱為 *Horta do Estado*，面積為 3,021.35 平方米，標示於物業登記局 B37 冊第 95 頁第 13883 號的農用土地的租賃權利移轉予庚。

2. 根據有關合同第一條款及第三條款規定，租賃期限為 50 年，自 1940 年 10 月 30 日(原租賃合同公證書日期)起計，即至 1990 年 10 月 30 日；土地面積 2,921.35 平方米用作農業用途，而面積 100.00 平方米用作興建一幢度假別墅。

3. 根據上述標示第 134868G 號登錄，庚去世後，甲一或甲或甲三或甲四或甲五，丙或丙一，乙一或乙，丁一或丁，戊和己或己一(下稱繼承人)透過繼承-分割，取得土地批給所衍生的權利。

4. 在同一標示的 F7 冊第 186 頁背頁第 6917 號登錄的附註 1 和 2，登記了題述土地的批給期分別於 1990 年及 2000 年續期，每次續期十年，直至 2010 年 10 月 29 日。

II

5. 乙一或乙女士，於 2010 年 7 月 6 日透過收件編號 T-6022，請求根據第 6/80/M 號法律第五十五條第一款的規定，自 2010 年 10 月 30 日起將上述土地的批給續期十年。

6. 根據土地工務運輸局人員於 2010 年 7 月 7 日在土地現場拍攝的照片顯示，有關土地已荒棄，用作農業用途的跡象不明顯。

7. 考慮到第 6/80/M 號法律《土地法》第六十一條第四款的規定，土地工務運輸局土地管理廳透過 2010 年 7 月 9 日第 324/8081.02/2010 號內部通訊，請求該局法律廳就有關土地的續期申請發出法律意見。

8. 期間，甲一或甲或甲三或甲四或甲五於 2010 年 8 月 27 日透過收件編號 T-7343 申請書，以其本人及丙或丙一，乙一或乙，丁一或丁，戊和己或己一的受權人身份，申請批准開立修改批給合同案卷。

透過 2010 年 9 月 17 日第 210/DJU/2010 號內部通訊，法律廳對上述農用土地租賃續期申請作出以下闡述：

9. «...對於一幅農用土地作農業用途，第五十五條在此沒有任何適用性，因這規定是特別為都市土地確定性租賃批給的續期而設(參閱七月二十九日第 8/91/M 號法律第三條)。眾所周知，此乃近乎自動化的續期，批給權利的擁有人或共同擁有人只需要向土地工務運輸局提交一份聲明書。

9.1 因此，考慮到並不適用第五十五條第 1 款，為了乙一或乙所提交的聲明書可以被分析，該聲明書必須由所有繼承人簽署，因為聲明人僅是已故承批人庚的六位繼承人之一，除非出示獲賦予有關權力的文件，尤其是由其餘繼承人所簽署的授權書，否則不具正當性獨自提交該聲明書或作出任何有關此批給案卷的行為。

9.2 另一方面，農用土地租賃的續期應適用第六十一條第四款的特定規

定：“每次續期不應超過兩年”。

9.3 這樣，略略明白土地工務運輸局在同一幅土地的案卷中接連兩度犯了錯誤，如處理一幅都市土地般，在(1990 年及 2000 年)進行了兩次批給的續期，每次續期十年，而肯定的是，之前的續期申請和現提交的聲明書不符合(第六十一條第四款)有關農用土地僅許可每次續期 2 年的規定。(我們所強調的)

9.4 物業登記局亦一樣，進行了兩次續期的登記，正如我們所提及的，而沒設法確保該等不符合適用法律規定的續期的有效性。

9.5 另外，根據 2010 年 7 月 7 日於現場拍攝的照片顯示，該土地已荒棄多年而沒有被利用的跡象，此表明承批人沒利用土地的意向和行政當局面對這些情況表現得完全消極。

9.6 最後，不得不提及已故承批人的繼承人對有關批給並沒有任何權利，因為這是作農業用途的農用土地的批給，而繼承人擁有的權利只到已種植的農作物被收割所需的期限為止(根據《土地法》第一百四十六條 c)項的規定)，此顯然不屬這情況。

9.7 這樣，基於土地工務運輸局和物業登記局之前在續期程序上所犯下的不規則，加上土地沒按批給用途(農業)進行利用，並且最主要由於根據《土地法》第一百四十六條 c)項的規定，對於農業用途的租賃，承批人的繼承人

只有權保留該批給直至已種植的農作物被完全利用所需的時間為止，所以我們認為有關批給不可續期，隨後，土地應歸還給澳門特別行政區。」

10. 為覆核有關土地的使用狀況，土地管理廳人員於2011年11月21日再次到現場進行拍攝，發現該土地小部份地方只擺放有一些類似盆栽的植物，一個貨櫃箱，並建有一間面積不超過5平方米的簡陋磚屋，可確認現場完全沒有經營農業的跡象。

11. 基於本意見書第9點之法律廳的意見，土地管理廳考慮到該土地已被荒棄且沒任何經營農業的跡象，加上有關批給隨承批人庚去世而消滅，該幅作農業用途的農用土地租賃批給不可續期，且根據七月五日第6/80/M號法律《土地法》第一百四十六條c)項的規定，“農業用途的租賃承批人的繼承人只有權保留該批給直至已種植的農作物被完全利用所需的時間為止”，因此，土地管理廳透過2011年11月21日第053/DSODEP/2011號報告書，建議上級批准繼續跟進案卷，根據同一法律第一百七十二條的規定，宣告有關農用土地租賃的終止(批給的消滅)；且就有關之決定意向根據《行政程序法典》的規定對利害關係人進行書面聽證，並把案卷送交土地委員會發表意見和進行續後程序。

12. 時任行政長官於2012年11月5日在該報告書上作出同意批示。

13. 隨後，土地管理廳透過2012年11月13日第0795/8081.02/DSODEP/2012號公函將上述決定意向通知甲一或甲或甲三或甲四或甲五，以便其於

收到該通知起計 10 天內，就該決定意向行使聽證權。

14. 透過 2012 年 11 月 26 日行政長官辦公室收件編號 11469 申請書，甲一(本人及代表其授權人)及己(F)共同就上述之決定意向遞交了書面回覆，除了強調上述批給的租賃期間已被續期兩次，每次十年，且其各人是透過繼承取得所批給的土地之權利，申請人並不認同第 053/DSODEP/2011 號報告書第 9 點關於現場完全沒有經營的跡象的內容，指一直有按照合同規定利用該土地作農業用途，未有將土地荒棄，因此，申請人請求接受其回覆，撤回宣告土地租賃終止的意向，每位繼承人並追認自己於 2010 年 7 月 6 日提交的租賃批給期間續期的申請 T-6022 及批准 2010 年 8 月 27 日遞交修改土地用途為住宅的申請 T-7343。

15. 土地管理廳就上述書面回覆撰寫 2012 年 12 月 4 日第 326/DSODEP/2012 號報告書作分析，指出根據承批人的各繼承人提交的回覆內容及附同的照片，得悉批給土地當時主要用作栽種盆栽，部份面積用作種植蔬菜，並同時植有一些果樹，這情況與該廳人員在先前報告書第 9 點所指的於 2011 年 11 月 21 日現場拍攝的照片之情況存在差異。

16. 儘管繼承人作如此陳述，但根據法律廳意見，已故承批人的繼承人因此而對批給擁有任何權利，因為土地是用作農業用途，根據第 6/80/M 號法律《土地法》第一百四十六條 c) 項的規定，繼承人擁有的權利只到已種植的農作物被收割所需的期限為止。該廳倘指出，雖然該土地的批給期獲兩次

續期，但兩次批給續期都不符合同一法律第六十一條第四款的特定規定。

17. 因此，土地管理廳建議如下：

17.1 按照行政長官 2012 年 11 月 21 日於 2011 年 11 月 5 日第 053/DSODEP/2011 號報告書作出的決定，批准按照七月五日《土地法》第一百七十二條的規定，跟進宣告上述農用土地批給失效的程序；

17.2 給予已故承批人的繼承人 180 天期限，由有關的宣告批給終止的批示於《澳門特別行政區公報》公佈日起計，將已種植的農作物收割；

17.3 將案卷送交土地委員會發表意見和進行續後程序。

18. 運輸工務司司長辦公室主任於 2012 年 12 月 17 日在該報告書中發出如下意見：“退回土地工務運輸局以便提供法律意見。

19. 透過 2012 年 12 月 19 日第 735/8081.02/2012 號內部通訊，土地管理廳將第 326/DSODEP/2012 號報告書送交法律廳以便就本意見書第 17.1 及 17.2 點發表意見。

20. 透過 2013 年 11 月 6 日第 288/DJUDEP/2013 號內部通訊，法律廳將 2013 年 10 月 25 日第 65/DJUDEP/2013 號建議書送交土地管理廳，其內結論認為，雖然先前的續期程序上土地工務運輸局及物業登記局作出了不當情事，但同意 2012 年 12 月 4 日第 326/DSODEP/2012 號報告書第 8 點(即本意見書第 16 點)所述的結論，認為根據第 6/80/M 號法律《土地法》第一百四十

六條及第一百七十二條的規定，該批給不能獲續期，並應宣告有關合同生效的終止及騰空土地，以歸還國家所有。

III

21. 土地管理廳人員於 2017 年 3 月 1 日到題述土地進行拍攝，根據照片顯示，現場存有一些以金屬建造的建築物、樹木，以及一幢居住用樓房等。

22. 考慮到本意見書第 20 點的法律意見，以及承批人庚繼承人只有權保留此項批給至已種植的農作物完全被利用所需的期限為止的事實，土地管理廳在 2017 年 4 月 24 日第 095/DSO/2017 號建議書中，再次建議上級批准按照同一法律第一百七十二條之規定，跟進批給因失效而消滅的程序，並否決由庚的繼承人提出之續期租賃批給期間申請及將土地更改為住宅用途的申請，繼而給予有關繼承人在批給消滅的決定之通知日起計 180 天期間騰空土地，拆卸在現場的所有建築物，移除所有的物料及農作物，以及將案卷送交土地委員會以便就批給因失效而消滅發表意見和進行續後程序。

23. 土地工務運輸局局長於 2017 年 5 月 8 日在該建議書上同意副局長建議，即要求土地管理廳就法律廳在 2013 年發出聽證回覆之法律意見後案卷之跟進情況作出補充說明。

24. 為履行上述批示，土地管理廳作成 2017 年 6 月 1 日第 195/DSO/2017 號建議書並確認於 2013 年 11 月 6 日至 2017 年 3 月 1 日期間，未有任何的

文件被附入案卷，此外，該廳於 2013 年 11 月 26 日亦曾撰寫第 334/DSODEP/2013 號建議書，唯該建議書沒有被呈予上級以取得最終決定，因此，該廳在上述建議書中再次建議本意見書第 22 點的內容。

25. 該建議書於 2019 年 12 月 19 日被時任局長退回土地管理廳。

IV

26. 土地管理廳人員於 2022 年 3 月 2 日再次前往該地點，相關照片顯示，現場仍然存有一些以金屬建造的建築物、樹木，以及一幢居住用樓房等。

27. 對於承批人在第 10/2013 號法律《土地法》生效前已死亡之事實，土地管理廳透過 2022 年 3 月 9 日第 0165/8081.02/2022 號內部通訊，要求法律廳就法律在時間上適用的問題發表法律意見。

28. 根據法律廳 2022 年 3 月 31 日第 28/DJU/2022 號報告書所述，第 10/2013 號法律第一百四十七條(農用土地的批給制度)是規範新的事實，基於本個案之承批人庚死亡之事實於 2006 年發生，故應適用第 6/80/M 號法律，亦即舊土地法。

29. 基於此意見，土地管理廳在 2022 年 4 月 27 日第 973/81/DSO/2022 號建議書再次建議先前的內容：1) 按照第 6/80/M 號法律《土地法》第一百七十二條，批准跟進宣告作農業用途之土地租賃批給終止(批給消滅)的程序，2) 給予庚之繼承人在宣告批給終止(批給消滅)的通知日起計 180 天期間騰空

土地，拆卸在現場的所有建築物，移除所有的物料及農作物，3) 否決繼承人 2010 年 7 月 6 日透過 T-6022 申請書提出的續期租賃批給期間申請及 2010 年 8 月 27 日透過 T-7343 申請書將土地更改為住宅用途的申請。

30. 根據土地工務局人員 2023 年 11 月 22 日拍攝的照片，現場仍然存有一些以金屬建造的建築物、樹木，以及一幢居住用樓房等。

31. 該局局長於 2024 年 1 月 12 日將上述建議書退回土地管理廳，並批示應將終止批給及更改土地用途分開處理，先就前者作出分析。

32. 此，根據上述局長批示，土地管理廳作成 2024 年 3 月 22 日第 3964/00057/2024 號建議書，考慮到法律廳第 65/DJUDEP/2013 號建議書及第 28/DJU/2022 號報告書的分析，作出如下建議：

32.1 批准按照第 6/80/M 號法律《土地法》第一百四十六條 c) 項及第一百七十二條之規定，將案卷送交土地委員會以便就宣告標示於物業登記局第 13883 號，用於農作用途的土地的批給終止(批給的消滅)發表意見和進行續後程序；

32.2 基於承批人庚之死亡，按照第 6/80/M 號法律《土地法》第一百四十六條 c) 項的規定，其繼承人只有權保留此項批給至已種植的農作物完全被利用所需的期限為止，故給予承批人的繼承人在宣告批給終止(批給的消滅)之通知日起計 180 天期間遷離土地，拆卸在現場的所有建築物，移除所有的

物料及農作物。

33. 該局局長於2024年3月22日在該建議書上作出同意批示。

V

34. 綜上所述，本委員會經分析案卷後，認同法律廳第210/DJU/2010號內部通訊、第65/DJUDEP/2013號建議書和第28/DJU/2022號報告書當中的分析及結論，即基於承批人已於2006年死亡之事實，本個案應適用於該事實日發出時生效的第6/80/M號法律的制度，繼而根據該法律第一百四十六條c)項前規定，土地承批人的繼承人對用作農用用途的批給的權利僅為對已種植的農作物完全被利用所需的期限為止，因此，承批人庚的去世令批給消滅，且該批給不可續期，故委員會同意土地工務局的建議，認為應按照7月5日第6/80/M號法律第一百四十六條c)項的規定，透過行政長官批示宣告批給消滅，按照同一法律第一百七十二條的規定，繼承人得取回改善物，而該改善物須以不損害該土地之經濟價值為條件。

VI

土地委員會於2024年4月18日舉行會議，經分析案卷，並考慮到2011年11月21日053/DSODEP/2011號、2012年12月4日第326/DSODEP/2012號報告書、2017年4月24日第095/DSO/2017號、2017年6月1日第195/DSO/2017號、2022年4月27日第973/81/DSO/2022號及2024年3月

22 日第 3964/00057/ 2024 號建議書及其內所載的法律意見、法律廳 2010 年 9 月 17 日載於第 210/DJU/2010 號內部通訊、2013 年 10 月 25 日第 65/DJUDEP/2013 號建議書、2022 年 3 月 31 日第 28/DJU/2022 號報告書所載的法律意見、局長於 2024 年 1 月 12 日在第 973/81/DSO/2022 號建議書及 2024 年 3 月 22 日在第 3964/00057/2024 號建議書上所作的批示，以及行政長官於 2012 年 11 月 5 日在第 053/DSODEP/2011 號報告書所作的批示，基於上述指出的事實，本委員會不反對土地工務局的建議，透過行政長官批示宣告題述作農業用途的農用土地的租賃批給隨承批人去世而消滅。

2024 年 4 月 18 日於土地委員會。」（參閱第 128 頁至第 136 頁背頁）。

法律

三、行政實體針對中級法院所作的合議庭裁判提起上訴，該合議庭裁判裁定眾被上訴人針對運輸工務司司長於 2024 年 5 月 21 日所作的宣告一幅面積為 3,021.35 平方米，位於路環島，鄰近屠場前地，稱為 Horta do Estado，標示於澳門物業登記局 B37 冊第 95 頁第 13883 號的土地租賃批給消滅的決定提起的司法上訴勝訴。

從(前文轉錄的)其在上訴理由陳述最後部分所提出的“結論”中可以看到，上訴的行政實體認為中級法院的上述合議庭裁判存有“錯誤適用法律”的瑕疵。

那麼好了，讓我們來看。在被上訴的上述合議庭裁判中，中級法院完全採納了檢察院當時於卷宗內提交的意見書中闡述的見解，認為：

『針對眾上訴人所提出的問題，駐中級法院的檢察院司法官提出了以下精闢觀點：

“(……)

1.

甲 或甲一 或甲二 或甲三或甲三、乙、丙、丁、戊及己(身份資料詳載於卷宗)提起本司法上訴，請求撤銷運輸工務司司長於 2024 年 5 月 21 日所作的宣告一幅面積為 3,021.35 平方米，位於路環島，鄰近屠場前地，標示於澳門物業登記局 B37 冊第 95 頁第 13883 號的土地租賃批給消滅的批示。

被上訴實體依法定程序被傳喚後，提交了答辯狀，當中提出了上訴權失效的延訴抗辯，並對相關理據提出反駁，最後得出了上訴理由不成立的結論。

2.

(i)

讓我們先來對事實情況進行分析。簡而言之，情況如下。

透過 1963 年 8 月 5 日訂立的公證書，以租賃制度批出了一幅面積為 3,021.35

平方米，位於路環島，鄰近屠場前地，標示於澳門物業登記局 B37 冊第 95 頁第 13883 號的農用土地，租期 50 年，由 1940 年 10 月 30 日起計算。

該土地部份(2,921.35 平方米)作農業用途，其餘部份(100.00 平方米)用作興建一幢度假別墅。

有關批給於 1990 年獲續期 10 年，於 2000 年再續期 10 年，直至 2010 年 10 月 29 日為止。

原承批人於 2006 年去世。

(ii)

在這樣的事實背景下，行政當局認為本案應適用原承批人死亡時生效的《土地法》，因此，根據第 6/80/M 號法律第 146 條 c) 項的規定，宣告該批給消滅，理由是其認為土地承批人的繼承人僅得在為已種植作物完全被利用所必需的時間內維持批給。

這樣，我們可以清楚地看到，本上訴中提出的問題就是要弄清楚，被上訴行為是否違反法律，行政當局在解釋和適用 7 月 5 日第 6/80/M 號法律第 146 條 c 項的規定時是否存在法律錯誤。

讓我們來看。

在農用土地租賃批給所衍生狀況的移轉方面，根據行政當局所適用的舊《土地法》第 146 條 b 項的規定，在承批人死亡的情況下，容許進行移轉。然而，根據同一條文 c 項的規定，如屬農業用途的租賃，有關承批人的繼承人僅得於已種植作物完全被利用所必需的期間內維持批給。

因此，從上述第 6/80/M 號法律第 146 條 c 項的規定中似乎可以得出，農用土地的租賃批給所衍生狀況的死因移轉，其目的僅僅是為了讓有關承批人的繼承人

得以對已種植作物進行完全利用，因此批給僅在為達成此目的所必需的時間內予以維持。行政當局正是基於此理解作出現被質疑的行為。

然而，我們認為，不論對承租人地位因死亡而移轉的限制的確切範圍如何，應無疑義的是，該限制僅適用於農用房地產租賃僅具有農業目的的情況，若租賃兼具其他目的(眾所周知，農用房地產租賃不必然旨在實現農業目的：對此，可參閱《民法典》第 1050 條關於“為耕種、畜牧或植樹之目的”而租賃農用房地產的規定)，則應適用一般規則，即無需依第 6/80/M 號法律第 143 條第 3 款及第 146 條 b 項規定的許可，即可移轉批給所衍生的狀況。

(iii)

在本案中，行政當局宣告消滅的租賃批給雖以農用房地產為標的，但其目的並非單純農業用途，這是毫無爭議的。事實上，從合同的文字上可以看到，土地的一部分是用於讓承批人在此興建一幢度假別墅，這無疑意味着興建一幢休閒別墅，而絕非興建任何缺乏經濟自主性的農業經營的輔助設施。因此我們認為，無論其主要或主導用途為何，農用土地的一部分既然被撥作非農業用途，即妨礙將有關租賃定性為專以農業為目的。

雖然在抽象層面上可以對租賃某一農用房地產的一部分的目的為興建一幢居住用途的房屋展開討論，但在事實層面上，我們所討論的土地批給確是以此方式實現的。

因此，由於該租賃具有其他用途而非專門用於農業目的，我們認為，根據行政當局作為被爭議的行政行為行使權限的依據而具體援引的授權性法律規定，宣告涉案農用土地的租賃批給消滅的做法並不可行，因此該行為存有被指責的違反法律的問題。

3.

因此，綜上所述，應該裁定本司法上訴理由成立，從而撤銷被上訴行為。不排除有更好的見解，這就是檢察院的意見。”

*

那麼，在法律上應如何解決？

先決問題：

被上訴實體提出延訴抗辯，指稱本司法上訴的提起超逾了法定期限。是這樣嗎？

現在我們立即來看。

有必要將在這一點上重要的行為按照時間順序列出：

- 1) 現被上訴決定於2024年4月29日作出(第19頁)。
- 2) 該決定於2024年5月29日在《政府公報》上公佈(第21頁)；
- 3) 司法上訴於2024年7月11日向中級法院遞交；
- 4) 原承批人已去世，有六名繼承人繼承了承批人的地位(第61頁)；
- 5) 其中三名繼承人現在居住於美國，並已在美國公共公證員面前簽署授權書(第63頁至第69頁)。

《行政訴訟法典》第 25 條規定：

(期間)

一、對無效或在法律上不存在之行為提起司法上訴之權利不會失效，得隨時行使。

二、對可撤銷之行為提起司法上訴之權利在下列期間經過後即告失效：

a) 三十日，如司法上訴人於澳門特別行政區居住；

b) 六十日，如司法上訴人於澳門特別行政區以外地方居住；

c) 三百六十五日，如司法上訴人為檢察院，又或屬默示駁回之情況。

三、《行政程序法典》之規定，適用於上款所指期間之計算。

根據以上所列的資料，毫無疑問，本案應適用上述條文第 2 款 b 項的規定，因為三名繼承人現均居於澳門以外地方，故提起司法上訴的期間為 60 日，而相關決定於 2024 年 5 月 29 日公佈(即使考慮到該決定於《澳門公報》公佈，且根據《土地法》該決定必須予以公佈)，而本上訴於 2024 年 7 月 11 日向中級法院遞交，明顯屬適時，因此被上訴實體所提出的抗辯理由不成立。

*

接下來，

關於實體問題，我們同意上面轉錄的駐中級法院的檢察院司法官所作的精闢論述，其對所提出的所有問題均進行了分析，我們對此毫無保留地完全採納，並贊同其中所採取的解決辦法，認為被上訴裁判存在上訴人所指的瑕

疵，因此應裁定上訴勝訴，並據此撤銷該行為。

*

總結：

I. 根據舊《土地法》第146條b項的規定，如承批人死亡，允許移轉以租賃方式批給的農用土地。然而，根據同條c項的規定，如為農業用途的租賃，則有關承批人的繼承人僅有權在為已種植作物完全被利用所必需的時間內維持批給。

II. 第6/80/M號法律第146條c項規定，因農用土地租賃批給所衍生的狀況而作的死因移轉，僅旨在容許有關承批人的繼承人對已種植作物進行完全利用，因此，有關批給僅在為實現該目的所需的時間內維持。

III. 不論對承租人地位因死亡而移轉的限制的確切範圍如何，應無疑義的是，該限制僅適用於農用房地產租賃僅具有農業目的的情況，若租賃兼具其他目的則不能移轉(眾所周知，農用房地產租賃不必然實現農業用途：就此可參閱談及農用房地產租賃目的的《民法典》第1050條，“從事耕種、畜牧或種植”)，因為此時應適用一般規則，即無需依第6/80/M號法律第143條第3款及第146條b項規定的許可，即可移轉批給所衍生的狀況。

IV. 由於租賃具有其他用途而非專門用於農業用途，根據行政當局具體援引作為行使作出現被質疑行政行為(宣告農用房地產租賃消滅)的權限的授

權性法律規定，該行為如被指責的那樣違反了法律，因為有關法律規定沒有賦予其所主張的權限，因此須撤銷被上訴決定。

已審理所有問題，接下來作出裁決。

(.....)』(見第 136 頁背頁至第 139 頁)。

面對以上的論述和決定，應如何處理？

從前文所述中可以看到，本案涉及的問題在於判斷是否能將案卷中所指的“土地租賃權”“移轉”給眾被上訴人，而正如已經證實的那樣(1963 年 8 月 5 日訂立的公證書上確實這樣載明)，這是“一幅農用土地，面積 3021.35 平方米，位於路環，臨近市政屠場前地，被稱作 *Horta do Estado*”，此外公證書中就該幅土地還記載，“根據移轉合同第三條款，面積 2921.35 平方米的土地為農業用途，100.00 平方米的土地用於建造一幢度假別墅”(見本裁判第 5 頁及第 6 頁，第 10/2024 號案的行政案卷第 30 頁至第 33 頁)。

鑒於上述內容，中級法院對本案適用了《土地法》(第 6/80/M 號法律)第 146 條的規定，並據此得出結論認為，“由於租賃具有其他用途而非專門用於農業用途，根據行政當局具體援引作為行使作出現被質疑

行政行為(宣告農用房地產租賃消滅)的權限的授權性法律規定，該行為如被指責的那樣違反了法律，因為有關法律規定沒有賦予其所主張的權限，因此須撤銷被上訴決定”(見前述被上訴合議庭裁判“總結”的第四點)。

現在要由本院來審查以上觀點及裁決是否正確，讓我們來看。

首先，我們認為有必要作出如下說明。

從前文所述中可以看到，本案的“情況”(“源自”1963年)，不論對於“繼承”並試圖解決該情況的眾被上訴人而言，還是對於多年來所進行的訴訟程序和決定而言，無疑都是一段不那麼愉快的“經歷”。儘管如此，我們還是要面對這一局面，並給出公正且恰當的解決辦法。

《土地法》第 146 條以“農用地段的批出制度”為標題，規定如下：

“農用地段的批出，須遵守下列事項：

- a) 禁止透過生前行為替換程序內的當事人；

b) 容許在承租人死亡的情況下，移轉批出所衍生的狀況，而在法院執行的情況下，亦得許可如此的移轉；

c) 在農業用途的租賃方面，有關承批人的繼承人只有權保留此項批出直至已種植的農作物完全被利用所需的期限為止”。

目前所涉及的問題是要判斷對於“本案的情況”——換言之即“涉案的土地”——是否適用有關規定的“b 項”或“c 項”，而我們的觀點是，被上訴裁判不應維持。

— 接下來就試著闡述我們得出這一結論所依據的理由。

如前所述，中級法院認為，當時批出的(目前所討論的)土地租賃“並非專門用於農業用途”，應適用第 146 條的“b 項”，一如所見，該項容許在承租人死亡的情況下對土地的租賃權進行移轉(這也正是實際上所發生的情形)。

而行政實體/現上訴人則認為——概而言之——對於本案情況來說，批予(原始承租人)租賃的“土地的農業用途的專屬性”並不重要，主張撤銷中級法院所作的裁決。

考慮到前述第 146 條的規定及上述觀點，我們認為(如前所述)要解決的真正問題是，根據批出涉案土地租賃權的條件判斷土地是否用於“農業用途”，因為在我們看來，上述“專屬性”是一個應被“摒棄”的“方面”(或“細節”)，原因在於，第 146 條內容(本身)——無論是從字面上還是從立法理由上——並不包含(也沒有規定)這種“專屬性”，所以，如果在適用“c)項”時，硬是要把這種“專屬性”當成租地“用途”的必要條件，我們覺得既不合理，也不合適(因為同樣不能忽略的一點是，如果立法者沒有作出區分，那麼釋法者也不應作出區分)。

鑒於當時訂立的公證書本身的內容，(一如所見)其中明確規定“根據移轉合同第三條款，面積 2,921.35 平方米的土地用於農業用途，100.00 平方米的土地用於建造一幢度假別墅”，現在我們須審理和裁決的問題是，上述總面積為 3,021.35 平方米土地中 100.00 平方米的面積用於“建造一幢度假別墅”的事實是否會使“整幅土地”的租賃不再被視為“農業用途的租賃”(從而適用第 146 條的“b 項”，據此能夠把土地“移轉”給眾被上訴人)，還是說該“情節”並不會使土地“改變性質”，為所有效力仍維持“農業用途的土地”的性質(從而根據同條“c 項”，不允許進行移轉)。

眾所周知，一般而言，“土地的租賃批給”是行政法上通過合同(通常為在某一確定的期間內)“移轉”對具“特別用途”(尤其是都市化、工業化和土地耕種等)的公共土地的臨時收益權的一種“方式”。

在目前所討論的情況中，在涉案土地“批出”之日，在澳門生效的是第 651 號立法性法規(即所訂立的公證書中明確引用的《澳門省批地章程》)，其中，在第四章規範了“長期租賃”的事宜之後，就“土地租賃”事宜在第 54 條規定，“經土地委員會同意及行政會常設委員會的諮詢性表決，若申請人擬將土地用於建造工業設施或其他公認的重要用途且沒有為該幅土地的租賃提出額外申請，則總督得通過批示批出土地租賃且無需公開拍賣”，同時第 66 條亦規定，“若土地被用於工業用途或其他公認有用的用途且承租人必須在土地上興建重要建築，則租賃期不得‘超過 50 年’，其他情況下則不得超過 25 年”。

一如所見(或許令人有些遺憾)，上述規定完全沒有提及土地的租賃權可按“農業用途”批出，無論是否“專屬”(但必須承認的是，涉案土地的最初批給期限確實是像上述第 66 條中所規定的那樣為“50 年”)。

從上述立法性法規中幾乎找不到更多對解決本案有用的線索，但須強調的是，在那些條文中(雖然與涉及“長期租賃”的第 20 條的規定不

同，絲毫沒有提及“具農業用途的土地”，但卻)明確規定了允許將土地以“工業用途”出租。

或許我們可以這樣去嘗試理解這一“特別之處”：在那個年代，尤其是在路環島，“農業用地”幾乎遍地都是(或者說“絕大多數土地”都屬此類)，因此立法者覺得沒必要像對待“工業用地”或“具公認用途”的土地那樣，作出明確(且正式)的租賃批給，並要求“承租人必須在土地上興建重要建築”(見第 651 號立法性法規第 54 條和第 66 條)。

另外還有一點也令人感到奇怪，即在上述立法性法規涉及“臨時佔用”事宜的第四章中，明確列出了批出“農業用地臨時佔用準照”的可能性(見第 73 條)。

然而無論如何，就本案情況而言都須(特別)注意的是，(雖然當時生效的法規規定了“臨時佔用”的可能性，但)在訂立租賃批給的公證書時，還是“小心”(且謹慎)地特別註明(清楚載明)，在這幅總面積為 3,021.35 平方米的涉案土地中，有 2,921.35 平方米的面積用於“農業用途”，(僅)100.00 平方米的面積用於“建造一幢度假別墅”。

有鑒於此(儘管我們十分尊重不同的看法)，我們認為這“100.00 平方米”的面積(“長寬各 10 米”，在此重申，它是“總面積達 3,000 多平方米的土地”的一部分)並不足以影響涉案土地批給的“主要(核心及根本)用途”，即“農業用途”。

其實，“度假別墅”顧名思義首先是一套“第二居所”，本質上是主要用於在某段時期內休閒娛樂(在氣候炎熱地區用於度假)的“建築”。

有鑒於此，(尤其是考慮到)由於僅涉及面積為 100.00 平方米的一(小)塊土地用來興建上述“建築”——即一套僅用於在“特定時段”內使用的“第二居所”——因此我們實在無法賦予它足以壓倒並改變其餘 2,921.35 平方米土地之農業用途的重要性(及充分效力)。

因此，我們認同行政機關/現上訴人所主張的見解更為正確，即在目前所討論的情況中，“允許建造房屋僅屬一項‘額外優惠’，若無農業用途，將無從談起”(見其結論第 4 點)。換言之，該房子純屬“附帶”(甚至是“偶然”)部分，絲毫無法“改變”(更談不上“消除”)涉案土地的農業性質。同樣不能忽略的是，該幅土地一直維持“單一房地產單位”及“單一房地產標示”(被稱為“Horta do Estado”)，而且上述“100.00 平方米的面

積”也從未經過任何“分割”或“脫離”。

另外還須考慮到的是，“農用土地”或“農用房地產”——見澳門《民法典》第 195 條第 1 款 a 項和第 2 款的規定，它區別於“都市土地”或“都市房地產”，後者用作居住、商業、工業和服務，允許“進行開發”——是主要用於“農業”和其他“自然活動”(如“畜牧”和“種植”)的土地，雖然“對興建房屋設有限制”，但卻並非完全禁止或排斥，因此本上訴的結論已可初步得見。

同樣亦不能忽略的是，有關“批給”先後兩次像“都市土地”一樣被“續期，每次 10 年”，而實際上對於“農用土地”僅允許續期“2 年”(見《土地法》第 61 條，關於這一“錯漏”及“問題”，可參閱上述行政附卷第 68 頁至第 69 頁及第 97 頁至第 99 頁的文書所載的內容)。

雖然上述“不當續期”不產生任何改變土地的真正“性質”(及“用途”)的效力(或效果)，然而由於經過了太久的時間，我們亦不能不承認(並尊重)其中的“情感因素”。

但須承認的是，客觀而言，這一“情節”不會改變事物的狀態，況且

就“土地被實際利用”這一點，眾被上訴人也沒有提出任何證據，僅提及土地上存在一些“臨時建築”，但卻不清楚是為了什麼而修建或由誰使用，因此基於適用的法律規範及其擬保護的利益，只能得出以下我們認為對於本案最適合的解決辦法。

據此，並在不影響對其他見解之尊重下——且由於本審級無須就眾被上訴人僅針對“100.00 平方米”的土地提出的方案(見其答辯狀第 11 點至第 13 點)發表意見，該部分應另循“專門且獨立的行政程序”處理——只能作出如下決定。

決定

四、綜上所述，合議庭通過評議會裁定上訴勝訴，撤銷被上訴的中級法院合議庭裁判。

兩個審級的訴訟費用由眾被上訴人承擔，司法費訂為 20 個計算單位。

作出登記及通知。

澳門，2025 年 10 月 10 日

法官：司徒民正（裁判書製作法官）

何偉寧

宋敏莉

出席評議會的檢察院司法官：鄧澳華