

卷宗編號： 806/2010

日期： 2011 年 11 月 24 日

關鍵詞： 澳門無主土地的所有權、《基本法》第 7 條、時效取得

摘要：

- 根據澳門《基本法》第 7 條的規定，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。
- 回歸後由於《基本法》第 7 條之規定，法律上已不容許透過取得時效而獲得無主土地的物權或佃面權。

裁判書制作人

何偉寧

司法上訴裁判書

卷宗編號: 806/2010

日期: 2011 年 11 月 24 日

上訴人: A

被上訴實體: 澳門特別行政區行政長官

*

一.概述

上訴人 A，詳細身份資料載於卷宗內，就澳門特別行政區行政長官於 2010 年 9 月 3 日所作出之批示，命令上訴人及其他不知名非法佔用人，須於 30 天限期內，騰空路環黑沙村 X 號燈柱旁之土地，拆卸和遷離有關土地上的僭建物、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，向本院提出上訴，理由詳載於卷宗第 2 至 7 背頁，有關內容在此視為完全轉錄¹。

¹ 上訴人的上訴結論如下:

1. 本司法上訴之提起屬適時，貴院具有權限審理本司法上訴;
2. 首先，須特別指出，早於一百多年前，司法上訴人之父親 B、母親 C、伯父 D 及伯娘 E 在澳門路環黑沙村 X 號之村屋生活;並以土地上之村屋之所有權人身份使用、占有及居住於該村屋、繳付村屋之房屋稅、對該村屋進行管領、維修及保養;

-
3. 直至 1974 年，鑑於父母親及伯父已離世，而伯娘年事已高且後繼無人，故將村屋贈送予司法上訴人，自始司法上訴人便一直居主在村屋，正如以土地上之村屋之所有權人身份一樣，使用、占有及居住於該村屋，對該村屋進行管領、維修及保養，並以自己名義為村屋登記電標;
 4. 所有鄰居均認識司法上訴人，知悉司法上訴人為村屋之主人，而司法上訴人亦以村屋之所有權人身份自居，使用、占有及居住於該村屋，從來沒有向任何人繳付租金等款項;
 5. 司法上訴人亦沒有以任何暴力或侵占方式取得村屋，自 1974 年至今超過 25 年，司法上訴人每天公開地重覆使用及居住於村屋，以村屋之所有權人身份自居;
 6. 根據澳門《民法典》第 1179 條，司法上訴人於 1974 年開始繼承父母親、伯父及伯娘之占有，合併後，司法上訴人對村屋之占有至今合共約一百年;
 7. 而根據同一法典第 1184 條 1 款、1185 條及 1187 條 a) 項之規定，司法上訴人以善意及公開的方式占有村屋;
 8. 因此，根據同一法典第 1213 條、第 1193 條 1 款、1221 條及 1179 條透過取得時效之規定，取得時效一經主張，占有效力追溯至占有開始之時，司法上訴人在善意及人所共知的情況下，與其他正當所有人一樣，成為該村屋之占有人，司法上訴人對村屋持續占有達一百年，司法上訴人擁有村屋之本權及已完成取得時效，有權取得村屋;
 9. 其後，由於村屋已經歷百年風霜，雖然定期維修但亦難以避免牆身及鋼架腐蝕，電線斷電、漏電，出現樓宇倒塌之危機;避免村屋因日久失修而倒塌及迎接兒子重回家居住，司法上訴人已花費大半生積蓄不少於 MOP\$3,500,000.00，為村屋進行修葺，只希望家人生活得更安全及更好，期待村屋重新修葺後，與妻子、兒子及孫兒一同居住、共享天倫之樂;
 10. 根據《澳門基本法》第 31 條之規定，“澳門居民的住宅和其他房屋不受侵犯。禁止任意或非法搜查、侵入居民的住宅和其他房屋”;
 11. 現上述批示確實違反了《澳門基本法》第 31 條之規定，侵犯及侵入司法上訴人之住宅及房屋;
 12. 因此，綜上所述，上訴所針對之批示忽略了司法上訴人及其前手對村屋之占有，司法上訴人正如黑沙村其他村屋占有人一樣，根據《行政程序法典》第 122 條第 2 款 d) 項及《行政訴訟法典》第 21 條 1 款 d) 項之規定，由於上述行政行為違反了澳門《民法典》第 1191 條、1209 條、1221 條之規定，以及《澳門基本法》第 31 條之規定，侵犯了司法上訴人之基本權利之根本內容之行爲，故有關行政行為屬無效;
 13. 除此之外，司法上訴人從小到大一直在路環黑沙村之村屋生活，深深感受到路環黑沙村是一個具有純樸氣息、民族色彩、關係密切的大家庭，村民及鄰居尤如團體人般互相照顧及關懷，是見證著司法上訴人成長、生活的重要地方;
 14. 路環黑沙村及司法上訴人之村屋具有多年歷史及建築價值，見證著司法上訴人與妻子的每一個結婚週年、兒子的出生、成長，以及生活中的點點滴滴，司法上訴人對路環黑沙村及村屋充滿感情;

*

被上訴實體就上述之上訴作出答覆，詳見卷宗第 75 至 80 頁，有關內容在此視為完全轉錄。

*

檢察院認為應判處上訴人理由不成立，有關內容載於卷宗第 122 至 124 頁，在此視為完全轉錄²。

-
15. 但村屋經歷百年風霜，雖然司法上訴人定期維修但亦難以避免牆身及鋼架腐蝕，電線斷電、漏電，出現樓宇倒塌之危機，使司法上訴人及妻兒十分擔憂，司法上訴人重新修葺村屋，所花費之修葺費用不少於 MOP\$3,500,000.00;
 16. 對司法上訴人來說，失去村屋等同於失去司法上訴人之生命及全部財產，將會令司法上訴人失去“家園”，司法上訴人及妻兒將露宿街頭而無家可歸;
 17. 根據《行政程序法典》第 4 條之規定，“行政機關有權限在尊重居民之權利及受法律保護之利益下，謀求公共利益”；
 18. 司法上訴所針對之實體之行政行為並沒有首先考慮司法上訴人之權利及利益，尤其是司法上訴人與家人已居住於上述村屋接近 40 年、失去村屋將令司法上訴人及妻兒露宿街頭而無家可歸，以及司法上訴人已花費大半生積蓄不少於 MOP\$3,500,000.00 為村屋進行修葺;
 19. 再者，根據澳門《民法典》第 1259 條之規定，司法上訴人村屋之整體價值高於土地之原價值，因此司法上訴人有權取得該土地之所有權;
 20. 根據《行政程序法典》第 124 條及《行政訴訟法典》法典第 21 條第 1 款 d)項之規定，由於在行使自由裁量權時有明顯錯誤，以及絕對不合理行使自由裁量權，有關行政行為違反《行政程序法典》第 4 條之規定，存在違反法律之瑕疵，屬可撤銷，因此，司法上訴所針對之實體應首先考慮司法上訴人之權利及利益，並撤銷上述行政行為。

² 檢察院之意見如下:

1. Vem A impugnar o despacho do Chefe do Executivo de 3/9/10 que, na sequência do procedimento respectivo, ordenou ao recorrente e demais ocupantes ilegais, a desocupação, no prazo de 30 dias a contar da publicação de edital, do terreno sito junto ao poste de iluminação n° 918C17 da Povoação de Hác-Sá na ilha de Coloane e à demolição e despejo das construções ilegais ali existentes, com

remoção dos materiais e equipamentos nele depositados, procedendo à entrega desse terreno ao Governo da RAEM sem direito a indemnização, assacando-lhe vícios de erro nos pressupostos de facto e de direito e atropelo dos direitos e interesses dos residentes, argumentando, em síntese, que os seus pais e tios viviam já há cerca de 100 anos na moradia em questão, a qual lhe foi doada, após a morte de seus pais e tio, pela tia sobreviva em 1974, ali vivendo desde então com o seu agregado familiar, detendo posse pública e de boa fé Ocupando-a e utilizando-a como proprietário, pagando as contribuições prediais e despesas de electricidade e procedendo à necessária gestão, reparação, conservação e remodelação, arrogando-se à aquisição da propriedade por usucapião, sustentando, finalmente, que a medida controvertida determinará a perda do seu lar, fazendo com que "durma na rua com a esposa e os seus filhos ", razões por que, por ofensa dos seus direitos fundamentais almeja a declaração de invalidade do despacho em questão.

2. Não lhe assiste, contudo, em nosso critério, razão.
3. Dispondo, além do mais, o artº 7º da LBRAEM que "Os solos e os recursos naturais na Região Administrativa Especial de Macau são propriedade do Estado, salvo os terrenos que sejam reconhecidos, de acordo com a lei, como propriedade privada, antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau", e, tendo o acórdão do Venerando TUI, proferido no âmbito do proc. 32/2005, publicado no B.O., II Série, de 2/8/06, consignado que "Após o estabelecimento da Região, não se pode obter o reconhecimento de propriedade privada ou domínio útil a favor de particulares, dos referidos terrenos, através de decisão judicial, independentemente de acção a ser proposta antes ou depois da criação da Região", todo o argumentado pelo recorrente, sendo estimável, se revela inócuo, já que, não tendo, quer antes, quer depois do estabelecimento da RAEM, logrado estabelecer o registo, a seu favor, do direito de propriedade, ou qualquer outro direito real, designadamente de concessão por aforamento ou qualquer outro direito real sobre o terreno onde a construção foi levada a cabo, nada lhe permitiria legitimidade para o efeito, revelando-se, pois, tal obra ilegal e ilegalizável, pelo que os pressupostos factuais subjacentes à decisão se revelam conformes à realidade, com aplicação dos dispositivos legais pertinentes.
4. Por outra banda, cabendo ao Governo da Região, ainda nos termos do artº 7º da LBRAEM anunciado, a responsabilidade pela gestão, uso e desenvolvimento dos solos, bem como o seu arrendamento ou concessão a pessoas singulares ou colectivas para uso ou desenvolvimento, ficando os rendimentos daí resultantes exclusivamente à disposição do Governo da RAEM, apresenta-se a ordem de demolição, além de justa e adequada, como a mais consonante com a prossecução do interesse público, já que, tendo a Administração detectado a situação, não poderia pactuar com a mesma não se vendo que outra medida ou medidas, no quadro da prossecução

*

二.事實

已審理查明之事實：

1. 上訴人現年 67 歲，與妻子 E 育有三名兒子，分別為 G、H 及 I，
上訴人及全部家庭成員均為澳門永久性居民，在澳門路環黑沙村成長及生活，曾居住於黑沙村 X 號 X 號燈柱旁村屋。
2. 回歸前的澳門政府亦承認了上述村屋之存在，並在澳門路環黑沙村之繪圖中畫出了上訴人之村屋。
3. 自未能查明之日期起，上訴人如村屋之所有權人身份一樣，使用、占有及居住於該村屋，對該村屋進行管領、維修及保養，並以自己名義為村屋登記電標。
4. 於 2009 年 12 月 9 日，土地工務運輸局稽查人員在執行職務時發現有人在路環黑沙村 X 號燈柱旁之土地上非法進行鋼筋混

daquele interesse público, pudessem ser tomadas, menos gravosas para a posição jurídica do interessado: revelando-se a obra detectada ilegal e não legalizável, por manifesta ilegitimidade do recorrente, outra medida consonante com o interesse público não restaria senão a ordem de demolição, não se vendo, pois, afrontada a protecção dos direitos e interesses dos residentes a que se reporta o artº 4º CPA.

5. Tudo razões por que, não se descortinando a ocorrência de qualquer dos vícios assacados, ou de qualquer outro de que cumpra conhecer, somos a pugnar pelo não provimento do presente recurso.

凝土結構工程(詳見行政卷宗第 3 至 4 頁之照片)。

5. 於 2009 年 12 月 16 日，土地工務運輸局人員到上述地點送交“禁止施工令”。
6. 然而，有關工程仍然繼續進行，並於 2010 年 7 月 30 日建成了四層高、以鋼筋混凝土及磚牆構成的樓宇(詳見行政卷宗第 130 頁之照片)。
7. 根據物業登記局 2010 年 5 月 10 日發出的證明書，上述被上訴人佔用的土地並沒有以私人名義作出任何物權的登記。
8. 上訴人在沒有工程准照的情況下在該土地內建造有關樓宇，以取替原來的舊村屋。
9. 上訴人不持有任何使用或占有有關土地的任何法定有效證明。
10. 於 2010 年 9 月 3 日，澳門行政長官在第 5895/DURDEP/2010 號報告書中作出批示，命令上訴人及其他不知名非法佔用人，須於有關告示刊登日起計 30 天限期內，騰空路環黑沙村 X 號燈柱旁之土地，拆卸和遷離有關土地上的僭建物、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。

*

三.理由陳述

本案的核心問題在於探討上訴人是否有權使用有關土地並在該土地上修建住宅。

答案毫無疑問是否定的。

根據澳門《基本法》第 7 條的規定，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。

在本個案中，上訴人不持有使用或占有有關土地的任何法定有效證明，而有關土地也沒有被登記為私人所有，其佃面權(*domínio útil*)亦沒有被納入私人使用範圍之內。因此，按照上述《基本法》第 7 條之規定，有關土地為國家所有，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。

申言之，不論上訴人或其祖父輩在有關土地上居住了多久，是否以和平及善意的方式占有有關土地，均不能按照《土地法》第 5 條的規

定，透過取得時效(usucapião)獲得有關土地的物權(propriedade)或佃面權(domínio útil)。

上述觀點，已有一致的司法見解，不論澳門中級法院或終審法院，在同一法律問題中均作出相同的裁判，一致認定回歸後由於《基本法》第 7 條之規定，法律上已不容許透過取得時效而獲得無主土地的物權或佃面權(詳見中級法院卷宗第 106/2009 號、340/2009 號及 438/2007 號，以及終審法院卷宗第 71/2010 號、17/2010 號、32/2005 號及 41/2007 號的裁判)。

就上訴人指控被訴行為侵犯其住宅及房屋方面，同樣是不成立的。

首先，被訴行為命令所拆除的房屋，已不是上訴人原來所居住的舊村屋，而是一幢全新的四層高、以鋼筋混凝土及磚牆構成的樓宇，且是在沒有土地工務運輸局發出的工程准照下建造的，明顯違反《都市建築總章程》第 3 條第 1 款的規定，為一違法建築物，根據上述建築總章程第 52 條第 6 款的規定，應予拆除，除非獲得合法化。

從上可見，被訴行為並不存有所指控的瑕疵，故本司法上訴並不成立。

*

四. 決定

綜上所述，本合議庭裁決上訴人之司法上訴不成立，維持被訴行爲。

*

上訴費用由上訴人承擔，司法費定爲 8UC。

作出適當通知及採取適當措施。

*

2011 年 11 月 24 日

何偉寧 (裁判書製作人)

簡德道 (第一助審法官)

賴健雄 (第二助審法官)

高偉文 (檢察官) (Presente)