

第 12/2019 號案

對行政司法裁判的上訴

上訴人：創基紙品廠有限公司

被上訴人：澳門特別行政區行政長官

會議日期：2019 年 7 月 10 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》(第 103 條)

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、上訴人為了證明行政當局令其產生了合理期望而提出的行政當局的所作行為，特別是有條件地核准上訴人所遞交的計劃以及承諾將基於其單方面決定的用途變更而修改批給合同的行為，絕不可能構成澳門特區對上訴人任何權利(例如在租賃期限屆滿之後利用土地的權利)的承認，也不能妨礙因租賃期限屆滿而宣告失效。

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。

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

創基紙品廠有限公司，公司資料詳見卷宗，針對行政長官 2016 年 11 月 8 日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 1,800 平方米，稱為“SG1”地段的土地批給失效。

中級法院透過 2018 年 10 月 18 日的合議庭裁判，裁定司法上訴敗訴，維持了被質疑的行政行為。

創基紙品廠有限公司不服上述裁判，向終審法院提起上訴，陳述內容簡要如下：

— 被上訴裁判對《土地法》所規定的失效制度作出錯誤的法律定性，並因此錯誤地適用了實體法；還對法律—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 1417 條涉及地上使用權的規定—作出了錯誤的解釋。

—雖然澳門的司法見解認為《土地法》第 52 條所規定的失效屬於過期失效，但這並非對該條文正確的解釋。

—《土地法》中所涉及的不是過期失效，而是懲罰性失效。

—行政當局的行為違反了《行政程序法典》第 8 條所規定的在行政活動的任何階段都應遵守的善意原則，從中衍生出對信任和法律安定性的保護，作為前提，要求權力機關的行為必須具有最低限度的可預見性，從而向所有人保證並確保其所參與的關係以及行政當局所作行為的法律效力具有連貫性。

—與第 10/2013 號法律第 2 條九項的規定完全矛盾，該條款規定了法律安定性原則，“確保現行法律制度的穩定性，並尊重有效設立的法律狀況。”

—不理解行政當局以第 10/2013 號法律第 48 條第 1 款、第 52 條及第 166 條的規定作為藉口宣告 SG1 地段批給失效的做法，事實上，很明顯，這些規定僅在行政當局沒有過錯行為的情況下才有意義。

—被上訴行為理由說明中的理據，尤其是關於臨時批給不可續期，以及不論承批人是否有過錯，批給期限屆滿後自動發生失效的理據，在法律上是不能被接受的，亦不會消除行政當局因所作承諾而對承批人負有的責任。

—行政當局令上訴人產生了合理期望，特別是在行政當局有條件地核准上訴人所遞交的計劃，以及承諾將基於其單方面決定的用途變更而修改批給合同的情況下。

—根據《民法典》第 323 條的規定，在行政當局以任何方式承認承批人有權使用土地的情況下，行政當局不得宣告土地利用權失效。

—由於行政當局明確承認承批人，即現上訴人，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。

—被上訴裁判錯誤解釋了《基本法》第 103 條和《民法典》第 1417 條的規定。

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，認為應裁定上訴敗訴。

已作出檢閱。

現予以裁決。

二、事實

以下事實獲認定：

1- 前澳門總督透過 1989 年 12 月 29 日的第 173/GM/89 號批示，以租賃制度將一幅面積 1,800 平方米，稱為“SG1”地段，位於路環島石排灣工業區的土地批予現上訴人。該土地用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高八層的樓宇。該樓宇部分地下及第二和第三層用作紙品廠，由承批人直接經營(起訴狀所附文件二、文件三及文件四)。

2- 如土地委員會第 25/2016 號意見書中所提到的，上訴人自 1990 年 6 月 26 日起全數支付了 2,473,951.00 澳門元的溢價金(起

訴狀所附文件一)。

3- “SG1” 地段標示於物業登記局 B111A 冊第 88 頁第 22135 號，並以承批人的名義登錄於 FK3 冊第 778 號(物業證明，起訴狀所附文件五)。

4- 1991 年 7 月 25 日，承批人向土地工務運輸司遞交一份建築計劃，透過該局局長 1992 年 1 月 21 日的批示，上述計劃獲有條件核准(上引文件三第 18 頁至第 20 頁)。

5- 1992 年 3 月 16 日，承批人聲請延長土地利用期限，並解釋道，延誤遞交建築計劃的原因是土地工務運輸司未提供石排灣工業區道路及渠網基礎設施計劃的相關資訊(上引文件三第 22 頁)。

6- 土地工務運輸司透過 1992 年 10 月 31 日的第 5474/DCUDEP/DEUDEP/92 號公函，通知上訴人建造計劃獲有條件核准(上引文件三第 25 頁)。

7- 承批人於 1992 年 12 月 21 日再次聲請延長利用期限，稱沒有道路及都市基礎設施計劃的資訊便無法展開工程(上引文件三第 24 頁)。

8- 前運輸暨工務政務司透過 1993 年 8 月 30 日的批示，核准了路環石礦場開採及修復總計劃，將石排灣一帶的地段由該區各地段的租賃批給批示中最初規定的工業用途改為住宅用途(上引文件三第 34 頁)。

9- 在 1993 年 8 月 30 日的批示中，前運輸暨工務政務司命令向石排灣各地段的承批人發出公函，以便就更改用途及修改批給一事取得各承批人的同意，訂定與處置土地預計時間相符的新土地利用期間，並修改所支付的溢價金(上引文件三)。

10- 土地工務運輸司透過 1993 年 12 月 2 日的第 854/8121.1/SOLDEP/93 號公函通知現上訴人，由於選址、高成本和基礎設施建設方面的困難，決定將石排灣一帶地段由工業用途改為住宅用途，並將土地調整及劃分工程判給具備技術能力的公司(上引文件三第 37 頁)。

11- 土地工務運輸司的上述公函還指出，由於土地調整、景觀整治和批出地段的基礎設施之成本分擔等費用同樣由相關承批人承擔，所以有必要取得承批人的同意，以便修改及變更批給用途，訂定新的利用期間，並調整溢價金金額(上引文件三中包含的第75/SOLDEP/94號報告)。

12- 1993年12月20日，承批人表示有意按照住宅用途重新利用土地，並對批給作出相應修改，同時請求提供一切所需資訊，以便能夠編制“SG1”地段新的利用研究計劃(上引文件三第38頁)。

13- 2011年4月11日，土地工務運輸局向承批人發出第411/DURDEP/2011號公函，指示承批人在“SG1”地段周圍放置圍板(上引文件三第39頁)。

14- 2014年7月7日，承批人向土地工務運輸局寄送一份說明/聲請，抗議行政當局在承諾按照政府所確定的新用途修改批給之後卻完全不作為、不決斷(上引文件三第40頁)。

15- 在上述2014年7月7日的信函中，承批人提到，在1989年12月26日的第173/GM/89號批給批示最初規定的利用期間內，亦即，由1989年12月29日起的30個月之內，政府未在該區進行任何基礎設施工程，致使承批人未能適時利用土地。

16- 承批人在其說明的結尾部分請求提供新的都市建築條件的相關資訊，以便能夠編制與前運輸暨工務政務司1993年8月30日所作的更改石排灣一帶地段用途的決定相適應的新利用研究計劃。

17- 在2014年7月28日內部通知之後，土地工務運輸局透過2014年7月30日的第582/8121.0/DSODEP/2014號公函通知承批人，在石排灣住宅區的規劃完成後，才有條件開展規劃條件圖的編制程序－參見文件三第45頁至第47頁的內容。

18- 2016年2月19日，土地委員會發表如下意見：

“第25/2016號意見書

第7/2016號案卷－基於25年的批給有效期已於2014年12月28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創基紙品廠有限公司，位於路環島，石排灣工業區“SG1”地段，面積1,800平方米，由第173/GM/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44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48條的規定，臨時批給不可續期。這樣，按照第167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179條及八月二十一日第79/85/M號法令第56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. 透過公布於一九八九年十二月二十九日第五十二期《澳門政府公報》第四副刊的第173/GM/89號批示，對一幅以租賃制度及免除公開競投方式，面積1,800平方米，位於路環島，石排灣工業區“SG1”地段批予由甲代表的一間將成立的公司(創基紙品廠有限公司)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4條第1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布之日起計，即至2014年12月28日屆滿。

6. 按照批給合同第三條款的規定，土地用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高8層，作工業及停車場用途的樓宇；其中地面層的部分、第二及第三樓層作為紙板和紙張文件夾生產工業，並由承批人直接經營。

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》公布之日起計，即由1989年12月29日至1992年6月28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. 根據財務跟進資料，承批人已全數支付合同第十條款規定的溢價金澳門幣2,473,951.00元。

10. 題述土地標示於物業登記局B111A冊第88頁第22135號，其批給所衍生的權利以承批人的名義登錄於FK3冊第778號。

11. 承批人於1991年7月25日向工務運輸司遞交一份建築計劃，根據1992年1月21日的批示，該計劃獲得有條件核准。

12. 承批人於1992年3月14日透過信函解釋延誤遞交建築計劃的原因，並請求延長土地的利用期間。土地工務運輸司於1992年11月9日透過公函通知承批人，當具備條件開始施工時，才可跟進該延長利用期間的申請。

13. 其後，承批人於1992年12月21日遞交信函，表示雖然於1992年6月4日遞交的建築計劃亦獲有條件核准，但由於行政當局仍未提供關於街道和城市基建計劃的資料，因此不可能開展建築工程，故再次請求延長利用期間。

14. 另一方面，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854/8121.1/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。”

15. 承批人於1993年12月20日透過信函，表示有意修改土地的用途為住宅用途，並請求提供有關地段的一切所需資訊，以便能夠編製新的利用研究計劃。

16. 及後，承批人於2014年7月7日透過信函，解釋由於政府由1989年12月29日起30個月內從未在該區進行任何基礎設施工程，因此其未能適時利用土地，並再次請求提供有關地段的一切所需資訊，尤指附有新的都市建築條件及指引的平面圖或其他資料。

17. 經諮詢城市規劃廳的意見後，土地工務運輸局於2014年7月30日透過公函通知承批人，由於石排灣住宅區的規劃仍在進行中，在有關規劃完成後，才有條件開展規劃條件圖的編製程序。

18. 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28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48條第1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8日透過第016/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。

19. 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28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212條及第215條而適用於本個案的第44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130條及第131條)。

在批給有效期屆滿後，根據《土地法》第48條第1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2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49條、第132條及第133條)，是不可能續期十年，因根據第55條第1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167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13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19日舉行會議，經分析案卷並尤其考慮到2016年1月8日第016/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28日屆滿而導致批給失效，該失效應透過行政長官批示宣告。

2016年2月19日於土地委員會。”

19- 運輸工務司司長於2016年2月29日發表如下意見：

“意見書

第7/2016號案卷－基於25年的批給有效期已於2014年12月28日屆滿，因此建議宣告一幅以租賃制度及免除公開競技方式批予創基紙品廠有限公司，位於路環島，石排灣工業區“SG1”地段，面積1,800平方米，由第173/GM/89號批示作為憑證的土地臨時批給失效。

1. 透過公布於一九八九年十二月二十九日第五十二期《澳門政府公報》第四副刊的第173/GM/89號批示，對一幅以租賃制度及免除公開競技方式，面積1,800平方米，位於路環島，石排灣工業區“SG1”地段批予由甲代表的一間將成立的公司(創基紙品廠有限公司)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4條第1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布之日起計，即至2014年12月28日屆滿。

3. 按照批給合同第三條款的規定，土地用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高8層，作工業及停車場用途的樓宇；其中地面層的部分、第二及第三樓層作為紙板和紙張文件夾生產工業，並由承批人直接經營。

4. 由於“SG1”地段的租賃期已於2014年12月28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19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28日屆滿，且該批給仍屬臨時性，按照第10/2013號法律《土地法》第212條和第215條適用的第48條第1款的規定，不予續期。這樣，“SG1”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。

二零一六年二月二十九日。

運輸工務司司長

羅立文”

20- 行政長官於2016年11月8日作出如下批示(a.a.)：

“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二月二十九日意見書所載的內容及理由，本人宣告土地委員會第7/2016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。

二零一六年十一月八日

行政長官

崔世安”

三、法律

上訴人稱被上訴裁判存有以下瑕疵：

— 錯誤定性失效制度；

— 錯誤解釋《行政程序法典》第 8 條所規定的善意原則；

— 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 1417 條涉及地上使用權的規定。

要審理上訴人提出的問題。

3.1. 錯誤定性失效制度

上訴人認為，雖然澳門的司法見解認為《土地法》第 52 條所規定的失效屬於過期失效，但這並非對該條文正確的解釋。《土地法》中所規定的不是過期失效，而是懲罰性失效。

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。

正如上訴人自己也承認的，澳門的司法見解認為該失效屬於過期失效，而非如上訴人所主張的具有懲罰性質。

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 號案所作的合議庭裁判中，我們曾被要求就懲罰性失效或過期失效的問題表明立場，而得出的結論是：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。

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，這屬於過期失效，在這種情況下，未對獲批土地進行利用的過錯問題不具重要性。

上訴人提出的理由不成立。

3.2. 錯誤解釋善意原則

上訴人主張，行政當局違反了《行政程序法典》第 8 條所規定的善意原則，與確立法律安定性原則的第 10/2013 號法律第 2 條九項的規定完全矛盾。

從案卷中可以看到，鑒於批給合同所規定的租賃期間已屆滿，而承批人/現上訴人未對相關土地進行利用，所以行政長官決定宣告批給失效。

這是一項限定性活動。

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立場。¹

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

因此，在本案中，行政當局有義務宣告相關土地批給失效，

¹ 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。

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。

有關錯誤解釋或違反善意原則的主張不具重要性。

關於上訴人為了證明行政當局令其產生了合理期望而提出的行政當局所作的行為，特別是有條件地核准上訴人所遞交的計劃以及承諾將基於其單方面決定的用途變更而修改批給合同的行為，應該說，這些行為絕不可能構成澳門特區對上訴人任何權利(例如在租賃期限屆滿之後利用土地的權利)的承認，也不能妨礙因租賃期限屆滿而宣告失效。

3.3. 錯誤解釋《民法典》第 323 條的規定

上訴人稱，根據《民法典》第 323 條的規定，在行政當局以任何方式承認承批人有權使用土地的情況下，行政當局不得宣告土地利用權失效。而由於行政當局明確承認承批人，即現上訴人，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。

《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。”

如上文所述，我們不認為行政當局作出的行為在任何意義上構成對上訴人權利的承認，令其可在租賃期限屆滿之後繼續行使這些權利。

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。³

此部分的上訴理由不成立。

³ 參見終審法院 2019 年 3 月 13 日及 2019 年 4 月 4 日在第 16/2019 號及第 2/2019 號案件作出的合議庭裁判。

3.4. 錯誤解釋《基本法》第 103 條和《民法典》第 1417 條涉及地上使用權的規定

本院在 2019 年 4 月 4 日第 2/2019 號案的合議庭裁判中已就同一問題進行討論，當時我們指出：

「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。」

該立場應予維持。

看不到所指的違反《基本法》第 103 條或《民法典》第 1417 條規定的情況。

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 18 個計算單位。

澳門，2019 年 7 月 10 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