

GOVERNO DE MACAU

Versão, em chinês, da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, que aprova a lei de terras.

澳門政府法律

第六／八〇／M號

七月五日

土 地 法

一、由於本地區面積細小及人口密度高，幾無農作業，可動用之地段及計畫填海可取得之地段主要作為市區用途，建築物的高空發展及城市舊部分的佔用已達飽和，木屋及其他臨時建築物在空置地段的散布、離島地區有不少面積非細小的地段單憑私人文件（所謂紗紙契）提出業權或所有權，等等。均為澳門一些特有的情況。而此等情況，除對土地問題有其本身的特徵及特別的重要性外，並且在土地範圍內數年來備受法律上的特別處理。

因此，一九四四年五月十六日第二〇〇一號法律第一七條已明確地列出不在本地區實施。同樣地一九六一年的章程（一九六一年九月六日第四三八九四號國令第二條）亦有相同的處理方針。八月十三日第六／七三號法律乃將澳門的特殊情況所引致的例外歸納成獨一的規定。

二、本地區空置地段的佔用與批給，係以一九六五年八月廿一日第一六七九號立法條例作為依據；而該法例實施前已存有的情況則由一九四〇年二月三日第六／七三號立法條例所核准的章程及其後公布的個別法例加以顧及。

雖然，對地段事項的法律方面，在當時已代表一項進步；但第一六七九號立法條例經實施若干年後，對實現顯著規模的經濟建設及對解決由房屋建設顯著的增長所引致的其他問題，卻顯示出不大適合。

因此，遂公布數件補充法例，其中值得特別指出者乃為一九七一年十一月二十日第一八六〇號立法條例，該條例再次接納以租賃方式作為供建造市區房屋地段的處理，以便鼓勵私人創建且減輕承批人對使用地段的重大負擔。例如：與田地、衛生化、都市化及遷離臨時建築物等工作有關的負擔。

三、現所通過的法律設法使所考慮的土地事項成為規律化，務求符合澳門的利益。

因此，現只將該法律規定的部分內容提出：

——對應作全部或局部保留作特別用途的地段，將不列入使用及佔用的一般制度內；
——接納出售不足作正常建築用途的零碎地段，而該等地段為與擁有完全業權的購入者的地段相毗連，而其他業主或相連地段的承批人係無可利用者；

——將租賃與租借並列，作為處理市區或具有市區利益地段的方式；

——訂定以個人或多名義得以批給方式取得地段面積的最高限額，但並不妨礙為本地區利益而訂定的例外，

——訂定有關批給地段的租金可以調整的情況，並訂明承租人的申駁及採用仲裁的程序；

——規定在批地時作預先的開投並定出應該或可免開投的情況；

——倘對所批給地段的加速利用有所幫助時，准予分租；

——作為行政當局的自由權，准許由全部或局部租賃方式改為租借方式；

——訂定地段臨時性與確定性畫界有關的規定；

——訂定承批人的權利與義務；

——設法確保利用所批給的地段，以消除投機手段；而該等手段往往以申請改變用途作為掩飾者；

——簡化佔用及批給案卷，並對案卷內關係人的更換與及在批給有效期內有關情況的轉移，予以規律化；

——設法避免在物業登記局作臨時登記及有關的失效而引致的不便；乃限制在批給有效期內的轉移情況需取得合約內所定事項的一般性批准，或遞交核准該項轉移的批示的法定抄錄本，方能辦理立契；

——對臨時性批給的失效、租約的撤消、以及在地段上可能有的改良物的處置，作出規定；

——審慎維護本法律實施前已存在或開始有的情況；
——對已失效的臨時登記重新作登記，務使對所存有的許多不規則情況得以在現所定出的一年期限內恢復正常；
——對訂定以紗紙契作交易之地段的法律制度，押後待預先取得總督的法律提案後辦理。

四、憑本法律及其忠實地執行，希望對空置地段的理和使用得以促進本地區經濟的增長、社會的發展及改善居民生活的條件。

基于上述，

案經總督的建議；

經遵守澳門組織章程第四八條二款A項的規定；

按照上述章程第三一條一款J項的規定，立法會制訂如下：

第一章 公用、私人業權及澳門財產

第二條（本地區公用土地）

一、凡法律定為公用土地及須受有關法律制度管制者，概屬於公用土地。

第三條（公用地段的使用）

一、凡法律定為公用土地及須受有關法律制度管制者，概屬於公用土地而其性質適合時，得透過佔用許可作臨時使用或佔用。

第四條（公用地段之撥入本地區財產）

一、凡法律定為公用土地及須受有關法律制度管制者，則該地段作為受私人業權制度所管制。

第五條（私人業權）

一、凡由私人而非公權團體在某一地段構成永久性業權者，則該地段作為受私人業權制度所管制。

第六條（本地區專用土地）

一、凡不應作為公用或私人業權地段，概屬於本地區政府專用地段。

二、政府將盡清私人業權地段與相鄰公用地段間的界限。

第六條（本地區專用土地）

一、凡不應作為公用或私人業權地段，概屬於本地區政府專用地段。

二、受私人業權制度管制之土地，得由本地區政府為指定目的而購置；並將之按用途撥入公用或本地區專用地段。

第七條（空置地段）

一、未經永久性撥入私人業權制度或公用制度的地段，且未有確定其公共或私人性質的用途者，作為空置地段。

二、空置地段列入本地區專用土地；並得撥作公用，或在法律許可之情況下，將之作出批給。

第八條（禁止以久佔或附合方式取得業權）

在公用地段或本地區專用地段，不得以久佔或附合方式取得任何業權。

第九條（本地區對空置地段之權）

本地區對空置地段得：

- A 按照本法律及其他適用法律將之處置；
- B 用作興建樓宇供為設立公共機構及其人員居住之用；
- C 將之用于參與公私合營之企業；
- D 經遵守管制各使用方法之規則後，利用該地段之產物。

第二章 保留地

第一〇條（定義）

凡地段被取消其一般性使用及佔用，而根據其在制定時所定目的，供作特別用途者，稱為保留地。

第一一條（對象）

- 一、保留地對象通常係空置地段。
- 二、保留地在特殊情況下，亦得包括：本地區專用地段及公用地段，但以不妨礙應遵的特別制度者為限；以及私人業權地段。

第一二條（訂定保留地之方式）

保留地為以法令訂定之，但應遵守都市化或農林利用計畫。

第一三條（全面性及局部性保留）

- 一、保留得為全面性或局部性。
- 二、全面性者，其主要目的為自然的保護；在該地段內不准作任何使用或佔用，但為着科學性質或其他公共利益目的而進行有關保養或開墾者不在此限。

三、在局部性保留地段內，只准許以與訂定此項保留的公共利益之目的並無抵觸的方式使用或佔用。

第一四條（局部性保留情況示例）

例如下列情事，得訂定局部性保留：

- A 建造經濟屋宇；
- B 汲取、引導及分配居民用水及保護有關設備；
- C 設官立或私立衛生場所及為公共衛生目的之其他設備；
- D 設立政府機關；
- E 水力發電及灌溉的利用，包括附近無論連接或不連接的地區而與該項事業之經濟上有關者；
- F 設立或維護綠化區；
- G 港口、機場及公路，包括有關維護及發展地帶；
- H 旅遊用途者；
- I 維護森林。

第一五條（私人物業之列入保留）

一、任何私人物業之全部或局部列入保留：只限於為着公共利益而徵用或構成行政使用方可。

二、訂定保留的法例，應訂明所進行徵用及有關限制。

第二〇條（聚居地的概念）

聚居地係指具有某種特徵的居民集結點，而具有以特別法例訂定之某一級別及某一性質之任務者。

第二一條（聚居地的範圍）

一、聚居地係包括市區核心及為確保其擴展而被認為適宜的範圍。

二、倘由於包圍該等聚居地的特徵使用所需要時，將會訂定受佔用專有規則管制的附城區。

第二二條（聚居地的設立）

任何聚居地的設立必附帶訂明供其使用之地段，而以法令辦理之。

二、倘由於包圍該等聚居地的特徵使用所需要時，將會訂定受佔用專有規則管制的附城區。

一、聚居地係根據其發展程度、行政的重要性、所賦予的任務而分類。

二、補充法例將訂定聚居地的設立及分類應遵規則。

第二四條（地圖或簡圖的修正）

第三十，其餘部分，私人有權以現金收足之。

各項保留當其目的不相抵觸時，得根據訂定的法例所指配合方式而共同存在。

第四章 空置地段的分類及佔用條件

第二五條（空置地段的分類）

- 一、空置地段為着使用起見，分為兩組：
- A 市區或具有市區利益地段；
- B 農牧地段。

保留地段之界限，係以地理、地方及地形進行畫分，但亦須以標誌作顯示，使人能完全辨別及認識有關面積。

第二九條（保留的撤消及失效）

一、倘維持保留的理由消失時，保留應被撤消；又倘設立保留之法例所定期限告滿，而未經訂定為永久性者，保留即告失效。

二、保留之撤消為以法令行之。

第三章 聚居地

二、市區或具有市區利益地段係第二一條一款訂定給予聚居地之範圍以及附城區所包括之地段。

三、農牧地段係上述定義不包括之地段。

第二六條(市區或具有市區利益地段之佔用條件)
一、市區或具有市區利益地段之佔用條件為都市化計畫所訂定者；或倘未編制該等計畫時，則為根據有關當局按個別情況而訂定之使用規畫所載者。

二、在上款所指之計畫或規畫未訂明條件的附城區內，將可設立由於其性質不適宜設于市區核心的工商業場所。

第二七條(農牧地段之佔用條件)

農牧地段應供作配合其用途及能力之使用。

第二八條(不得作批給之地段)

- 一、下列地段不得作批給：
- A 屬公用地段；
- B 全面性保留的地段；
- C 只可透過特別許可佔用的地段；
- D 局部性保留地段只限為訂定保留的特別目的而作空置地段得作：

出批給。

第五章 空置地段的處理

第一節 處理的類別

第二九條(出售、批給及佔用)

A 出售；

B 租借方式批給；

C 租賃方式批給；

D 臨時性使用或佔用。

第三〇條(可供出售、租借及租賃的地段)

- 一、可供出售之地段，係指不足作正常建築用之零地段，而與申請人之完全業權相連，且其他業主或相連地段承批人係無可利用者。
- 二、市區及具有市區利益地段得以租借方式批給。

三、下列地段可作租賃方式批給：

- A 供用作農、牧及養魚業之農牧地段；
- B 市區及具有市區利益地段。

第三一條(臨時性佔用)

下列地段，透過特別准照，得作臨時性使用或佔用：

- A 公用地段，其性質是可容許者；
- B 用作經營採石礦的地段；

C 在礦場附近而對其探測或經營所需用之地段；但不得由非礦場專營之人士佔用，且不得超過礦場經營的期限。

D 未經本法例規定，或由於其預定佔用期致使毋須採用另一處理方式，而係供作特殊目的所需之其他任何空置地段。

E 為着公共利益經已或將來佔用之地段，將為本地區而保留，並由總督命令得交給有關機構；包括具有法人資格之機構；目的使能按照其規定的特別用途而使用。

F 上款所指地段，不論有償或無償，如由第三者佔用，必須為臨時性，且須經總督特別許可。

第二節 可作批給及佔用的面積

第三三條(以租借方式批給面積的限額)

對於市區或具有市區利益之地段，任何個人或團體以租借方式所取得最大限度之面積，在市區為半公頃，附城區則為兩公頃。

第三四條(以租賃方式批給面積的限額)

一、對個人或團體以租賃方式所批給的最大面積：每次不得超過兩公頃，總數不得超過十公頃。

二、引用上款之規定，對批給地段之分類無關。

第三五條(面積的總計)

第四〇條(無償批給)

可以取得無償批給者，只限如下：

- A 當地自治機構；

B 法律承認之宗教團體，倘有關地段用作建築廟宇、祀神或舉辦該等團體之救濟及教育活動地點者；

第三六條(可佔用面積的限額)

一、領有特別准照臨時佔用之面積，按每一發給個人或團體名義之准照計算，給予作為採石場之用者將不超過一公頃，或其他用途者則為半公頃。

二、上款對採石場所定限額，倘具有充分理由有利于本地區時，得擴大之。

第三七條(面積限額之放寬)

當認為對本地區有利益時，透過特別合約及按個別情況認為適宜之條件下，得例外地以租借或租賃方式佔用超過以上各條所指之面積。

第三八條(連續性批給)

一、以租借或租賃方式之連續性批給新地段，直至達到以上各條所指之限額為止；而必須受對上次批給改為確定批給所要求之利用加以證明之限制。

二、此項限制不適用於第三七條所指之情況，亦不適用於批給予具有公權之團體、公共或公私合營公司及具有法人權之公共團體。

第三九條(概則)

一、對地段取得權利或佔用特別許可者，如下：

- A 任何國籍之個人或任何國別之團體，但有法定限制者除外；

B 對不動產享有物業權之葡國的公權團體；倘因國際協議之規定，以及無論根據其本身國家或本地區法律而有享受權利資格的具有公權的外籍人士。

C 應明確聲明願接受當地法律管制，遵守當局及法院的決定；以及關於批給可能引起之訴訟，放棄任何外國之法益或司法程序。

第四一條(批給地段之轉讓)

一、為着第三三及三四條之目的，對於批給與不論其財產制度之夫婦及無工作能力之子女的地段面積包括在內。

二、又凡屬無限或合夥有限公司的股東，當其參予資本額超過百分之五十者，將不被視作公司以外的人士。

D C 公益團體；將地段專為興建其本身成員住宅用之房屋合作社。

第四節 處置地段之職權

第四條（一般職權）

一、屬總督之職權：

A 全面性或局部性保留之訂定、更改或撤消；
B 核准出售及以租借或租賃方式，批給市區或具有市區利益地段；

C 按可引用之特別規則，無償批給地段；

D 核准更改批給之目的；

E 核准將公用地段撥入本地區專用土地或具有

F 法人權之公共機構的財產內；

G 將保留地段撥入本地區專用土地或具有

H 法人權之公共機構；

I 將公用地段撥入市區及附城區範圍內；

J 對於作為公私合營公司或目的為發展當地之

K 其他機構的參予之空置地段，核准將之撥入

L 本地區專用土地或撥與地方自治機構及具有

M 法人權之公共機構；

N 將與公共利益有關之地段，撥與有或無法人

O 權之公共機構，以便該等機構依照特別用途

P 加以利用；

Q 核准案卷內關係人之更替，及核准批給所引致有或無償之各種轉移情況；而該等事項

R 係因合夥或活人之間所作行為而引致應進行者；

S 核准將已全部利用之租賃地段改為租借；

T 以租賃方式將農牧地段批給；
U 核准續期及取消臨時性使用或佔用地段。

V 得授權之職權：

W 上款N及O項所指之職權；

X 案卷內關係人之更替，以及確定性批給因活人間所作行為或身故而引致各種轉移情況之核准。

一、對於須特別訂明批給面積之限額、技術及經濟經營之形式，以及利用之一般條件之有關區域之劃分，亦屬總督之權。

二、一經進行一款所指之區域劃分後，所有批給，不論其制度，倘有理由認為可能有申請人之競爭，以及擬達成增加價值之目的時，得預先舉行開投。

第六章 出售、批給及佔用

第一節 出售

第四三條（法律制度）

一、按第三〇條一款所訂之條件出售零碎地段時，免開投。

二、倘在有關合約所訂期限內；或倘無期限時，由投得之日起計三年後；承購人雖有責任而對所購得地段之利用却無作出證明時，該項出售則視為失效。

三、上款所指情況，在已出售地段上所已進行的所有改良物將撥歸本地區所有，而承購人無權取得任何賠償。

四、倘屬開投情況，而當總督認為對本地區利益適宜他相連地段承批人係無可利用者。

五、租借金係由臨時批給之日起計，並按年上朔以現金繳入公庫。

三、使用權價款係以開投所得結果或按照上款所指之表而訂定者。

四、使用權價款係于簽訂臨時批給契約之前一次過繳交者；又倘屬開投時，投承人應以現金或由政府所接納之銀行擔保作為按金，以繳付全部使用權價款。

五、租借金係由臨時批給之日起計，並按年上朔以現金繳入公庫。

第四七條（開投、免開投情況）

一、臨時性批給係經預先開投者。

二、下列情況免開投：

A 將租賃方式批給改為租借方式；

B 將無償批給改為有償批給；

C 由於原來之臨時批給所引致之情況轉移；

D 不足作正常建築用之零碎地段的批給；而該等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

E 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

F 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

G 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

H 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

I 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

J 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

K 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

L 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

M 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

N 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

O 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

P 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

Q 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

R 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

S 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

T 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

U 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

V 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

W 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

X 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

Y 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

Z 等地段係與申請人所租借之地段相連，且其

第四八條（特別條件）

一、屬上款D項情況之地段，只能以租借方式批給。

二、倘屬開投情況，而當總督認為對本地區利益適宜

時，可不予投承。

第四九條（臨時性及確定性批給）

一、租借方式批給係受本法律及補充條例、以及有關合約所訂之條件管制。所有未經載明事宜悉依民法可引用部分處理。

二、不得分租及將租借金一次過以代價抵消。

第五〇條（法律制度）

第一分節 市區或具有市區利益地段

第四九條（臨時性及確定性批給）

一、租賃方式的批給，首先為臨時性，並按其特徵訂定期限；倘在期限內遵守預先所定的最低限度利用條件，以及地段經確實畫分時，方得改為確定性。

二、只限下列情形，方得分租：

第五十一條（法律制度）

一、租賃方式係受本法律及補充條例，以及有關合約所訂之條件所管制，且以民法可引用的規定作輔助管制。

二、被承認有利于加速利用所批給的地段時；

B 分租與：會為着推動及加速利用有關批給之地段，以長期或中期性質貸款與承批人之信用機構；倘該等承批人不遵守對貸款人所負責時。

第五一條（租金）

一、租金應在有關合約載明；且係根據開投結果所得或由總督訂定。

二、租金之計算，係遵照將來政府以補充條例所通過的表所訂明者；而該等表係視乎地段所在區域之經濟情況，以及地段之利用方式或形式而定。

三、租金按年計算，其繳付按補充條例之規定辦理；在該條例內，得訂定按月或提前繳付辦法。

第五二條（租金的修訂）

一、下列情況，得分別修訂租金：

A 當合約所訂之每一期限告滿時；

B 由于批給引致之情況而作全部或局部轉移時

C 作分租時；

D 當實際更改地段佔用原來指數，或改變建成樓宇各層數之總面積時。

二、本法律實施前所簽訂的租賃合約，于續期時，有關租金應依照續期當時之現行表予以修訂。

第五三條（申駁及採用仲裁）

一、不同意修訂租金之承批人，得于送達之日起三十天內向訂定該項修訂之人士提出申駁。

二、遇有異議時，以三名仲裁人組成之委員會一次過予以解決。其中一名仲裁人由於澳門法區法官指定，其餘分別由批給地段之人士及承批人各指定一人擔任。

三、租金係根據仲裁人一致之訂價而定，倘不一致時，則以兩個最接近價格的平均數為準。

四、按照本條規定所修訂的租金，係由修訂之日起計，與申駁期間無關。

第五四條（期限）

一、租賃期應在有關合約訂明，但不得超過二十五年。

二、隨後的續期，每次不應超過十年。

三、為修訂租金起見，得將租賃期或隨後之續期分作數段辦理。

第五五條（開投、硬性免開投情況）

一、臨時性批給係經預先開投者。

二、下列情況免開投：

A 傳超出任何個人或團體以租借方式可獲批之地段面積之最高額：即在市區為半公頃及在附城區為兩公頃時；

B 倘有分租情況存在；

C 傳地段對批給目的未作全部利用。

第五六條（自由免開投情況）

一、得免開投情況：

A 同時出現下列各項條件者：

(一) 申請面積巨大；

(二) 所計畫之建設對本地區之發展被承認具有重大之利益者。

B 倘申請人係主要為福利目的之團體或房屋合作社，而樓宇專供或主要作其團體成員本人居住之用者；

C 倘申請人屬政府、地方自治機構及行政公共利益團體之人員，不論現職或退休者，而將有關地段專供作建築其本身居所之用時。

第五七條（關於改為租借方式）

一、以租賃方式批給之地段得全部或局部改為租借方式。

二、下列情況不得改為租借方式：

A 傳超出任何個人或團體以租借方式可獲批之地段面積之最高額：即在市區為半公頃及在附城區為兩公頃時；

B 倘有分租情況存在；

C 傳地段對批給目的未作全部利用。

A 傳超出任何個人或團體以租借方式可獲批之地段面積之最高額：即在市區為半公頃及在附城區為兩公頃時；

B 倘有分租情況存在；

C 傳地段對批給目的未作全部利用。

三、核准改變批給方式之批示，將訂定地段使用權之價格，但該價格不應將所作改良物之價值計算在內，亦不能低於改變時之現行表所載價格。

四、應繳之租借金為改變批給方式當時所採用者。

五、為發生一切有關效力起見，由於改變所引致之租借方式批給，作確定性批給論。

第五八條（特別條件）

在租賃合約內得列入特別條件，目的為慎重維護本地區之利益或第三者之權利。

第五九條（法律制度）

農牧地段之租賃，除本分節之規定外，同時受市區或具有市區利益地段之租賃規定之適用部分所管制。

第六〇條（租金）

一、年租為按補充條例所規定一次過繳付。

二、當合約所訂每一段限期告滿或獲批准作其他形式使用時，得修訂租金。

第六一條（期限）

一、租賃期限應在有關合約訂明，並不得超過十五年。

二、每次續期不應超過二年。

三、為發生修訂租金之效力起見，得將租賃期分作數段辦理。

第六二條（開投）

一、臨時性批給係經預先開投者。

二、下列情況免開投：

A 繼期；

B 由於前批給因有身故情況所引致之轉移。

三、倘屬開投情況，而當總督認為對本地區之利益適宜時，可不予投承。

第六三條（禁止分租及改爲租借）
禁止將批給地段分租及全部或局部改爲租借。

第四節 無償批給

無償批給爲租賃方式的特別合約；而承批人免作任何繳付。

第六五條（法律制度）

一、無償批給係受有關特別規則及有關合約的條件所管制，連同對相同目的之租賃適用的規則作補充管制。
二、承批人未經批給人許可，不得將其權利附加責任或轉移。

第六六條（更改）

一、無償批給得改爲有償批給。
二、承批人應由更改當時起繳付由總督依照更改時適用的價目表而定之有關使用權的價款及租借金，或租金。

第六七條（面積的限額）

無償批給地段的面積應以進行有關目的所絕對需要者爲限，不得超出本法律所指的限額。

第六八條（失效）

無償批給遇有下列情況時，即告失效。

A 地段使用脫離批給目的者；

B 有關使用不在指定期限內實現者；但倘責任並不歸屬承批人之疏忽，而總督認爲理由充分時，則不在此限。

第五節 以准照佔用

第六九條（目的）

以准照佔用係供用于臨時性使用的地段及認爲不適宜設立永久性權利的地段。

第七〇條（法律制度）

以准照佔用爲以租賃合約作爲基礎，任何一方經于至少六十天前作出預先通知後，得隨時解約。

第七一條（期限）

一、佔用的准照，有效期爲一年，倘期滿前六十天內不申請續期即作爲無效論。

二、准照的續期得受有關稅率的調整及佔用條件的修訂，作爲限制。

第七二條（稅）

佔用稅係於接獲當局有關辦理准照手續的通知書之日起十五天內，到地段所在市的公鈔局以憑單繳納。

第七三條（建築物的本質）

一、在以准照佔用的地段上，只准建有臨時性建築物或設備。

第七四條（取消及廢止）

合約經雙方協議，得在正常效期告滿前予以取消。又或批給人因對方不遵守合約所載任何一項條件，而由單方面予以廢止。

第七五條（改良物）

佔用人無權收回在地段上所作的改良物；同時不論中止佔用的理由爲何，亦無權索取賠償；但應發還其對地段原來有權佔用的有關期間的稅。

第六節 地段的交換

本地區空置地段得用以交換私人或公共機構所擁有的地段。

第七六條（交換的可能性）

作為交換的地段，將視乎其用途而以租借或租賃或以准照佔用等方式以完全業權制度批給之。

第七七條（方式）

地段的交換，係受本節所載的特別規則以及對租借、租賃合約或以准照佔用等適用的規則而與前者無抵觸的條文所管製。

第七九條（所有權的證明）

私人或公共機構應在有關案卷內附同其用以交換地段的所有權證明文件，以及該地段附帶的負擔或責任的證明書。

第八〇條（交換的平衡）

批給人得將價值大于所征收地段的土地，以交換方式批給；但承批人對於有關差額，須以價款或租金方式繳付。

第八一條（批給對象的確定）

批給對象爲在有關案卷內以登記圖則確定，並在地段上畫明界線者。

第八二條（畫界的階段）

畫界將分爲臨時性及確定性兩個階段。

第八三條（臨時性畫界）

臨時性畫界係在地段周圍掘坑及在每一角落放置規定標誌，又或在確實批給對象的多角形邊線上放置規定標誌。

第八四條（應考慮的資料）

一、臨時性畫界係以申請人的資料作爲根據，並應遵守地段使用方案以及都市規畫或對有關區域所核定地段或整幅地的分畫計畫。

二、倘對第三者的權利或所提出的使用經濟情況有所需要時，得給予批給對象以另一型式或擴展。

三、所畫界的地段，其形狀盡可能屬少邊數的多角形，但以四邊形爲優先。

四、臨時性畫界應指出廊路及所批給地段上可能需要建立的其他通道。

第八五條（有資格觀察畫界的人士）

一、地段的申請人、申請批給毗鄰地段的人士、以及所有經證明對有關區內物業或改良物確有權利的關係人，均得觀察臨時性畫界。

二、關係人的召集，應以至少七天前在政府公報刊登以葡中文繪寫之布告行之。

第八六條（申請人的聲明）

臨時性畫界一經進行後，申請人將獲通知限在七天內對於已進行的畫界，作出是否接納的書面聲明。

第八七條（關於批給申請的公布）

一、申請人的聲明，一經附入案卷內，即將批給申請以布告方式透過政府公報及標貼常貼告示處所，公布周知。

二、上述葡中文佈告應指出申請人的認別，所申請地段的位置、四至、面積與批給的用途；以及提出申駁期限，該期限爲由布告刊登之日起，不得超過三十天。

第七章 畫界

第八八條（申駁程序）

一、申駁係向總督提出，並交到負責編製及整理地段批給及佔用案卷的機關的辦事處。

二、申駁書應附有：

A 對于所提出的事實或權利可作為根據的一切文件。

B 繳存按金的證明書，該按金額大約相當於將來補充法所載價目表有關該事項所引致的費用。

三、有關按金于申駁得直時即予發還，否則撥歸政府所有。

第八九條（申駁程序的處理）

一、第八七條二款所指的期限告滿後，批給的申請人將獲通知，限由通知之日起十五天期內，對有關申駁作出答辯。

二、答辯書內應附同一切證明文件。

第九〇條（對申駁的審核）

一、第八八條一款所指的機關對於倘有一切申駁，應作出報告，隨後將有關案卷送交總督審閱；並由總督以附有理由的批示，決定有關申駁事項。

二、對申駁所作決定，得按一般法律的規定提出上訴。

第九一條（畫界的無效）

臨時性畫界倘基于任何原因致使有關案卷已告終結，或確定性畫界一經進行後，即告無效。

第九二條（確定性畫界）

確定性畫界係在有關地段周圍加上三合土記號或標誌，並對所批給的地段進行足以清楚確定其識別及位置的地形单測量工作。

第九三條（應考慮的資料）

確定性畫界應以臨時性畫界及批給案卷內有關續後的更改作為根據。

第九四條（執行時間）

確定性畫界只限于地段使用獲得證明後方予進行，但一定應于臨時性批給轉為確定性批給之前進行方可。

第九五條（執行機構）

臨時性及確定性畫界工作，只限由法律規定負責該等職務的機構的人員執行。

第九六條（批給人士的責任）

倘第三者對有關批給案卷未有提出申駁，又或該等申駁經被批示裁定為不得直而又不能提出上訴時，對於即將批給的地段因畫界而致損害第三者的權益，批給人士不負責任。

第九七條（畫界費用）

一、臨時性畫界及確定性畫界工作為免費者。
二、倘關係人所申請者不屬無償批給時，凡由政府供應的記號及標柱連同運輸及補助等費用，概由關係人承擔；而補助費用將依照補充法所載收費表而定。

第八章 承批人的權利與義務

第九八條（畫界申請人的權利）

臨時性畫界並無給予畫界申請人對有關地段以任何權利，但足以禁止全部或局部侵佔該範圍之新畫界。

第九九條（計畫或規畫的接納）

承批人必須遵守在批給地段所在區域內所實施的任何計畫或規畫的規定，並遵守合理使用對被批給地段的自然資源所訂定的條件。

第一〇〇條（相連的地段）

承批人應准許相連地段畫界所需進行之掘坑，以及准許在其批給地段範圍內進行鄰近地段的地形測量或包括該地段圖則的繪製必須的輔助工作。

第一〇一條（可使用的廊路）

承批人必須保留在其地段內所有可使用並在有關地圖或案卷內載明的廊路；以及准許其鄰居通過前往其他聚居地或就近交通線；當彼等未有更方便或舒適的其他通道時。

第一〇二條（標誌的保養）

承批人應維持所承批地段的周圍容易辨別；並將承批地段周圍的標誌及有關編號，以及倘在其地段內存有三角測量及水平測量的標誌時，保養良好。

在臨時批給期間內，承批人應遵守有關地段的利用之法律及合約之規定。

第一〇四條（利用的定義）

一、最低限度利用係實施批准經營的計畫；或未有此項計畫時，則為有關批給的類別而由合約或章程所規定的使用。

二、當將地段全部使用於可能使用的批給用途時，即視為已完成利用。

三、只限于由承批人所進行的事項，方作為利用。

第一〇五條（利用的程序）

一、為建築市區屋宇所批給的地段，其利用過程：為有關批給文件內所訂明者。

二、倘批給文件內未有載明時，應遵守下列期限：

A

設計圖之遞交——由簽批約之日起三個月內

B

結構圖之遞交——由通知核准設計圖之日起

C

開始施工——由通知核准確定圖則之日起三十天內；

D

完成工程——建築准照所訂定之期限內。

三、不遵守此項期限，承批人將受有關合約所訂定的處分；或倘無訂明時，則每過期一天罰款一百元，限至一百二十天；逾此期限則罰款加倍，但最多限至六十天。

四、設計或結構圖則被拒絕，並不妨碍上款規定期限的計算。

五、本條三及四款之規定，倘承批人所提出的理由被批給人士接納時，則不予實施。

第一〇六條（利用的完成）

一、臨時性批給的地段用作興建住宅或工商業樓宇者，當其已全部完成批准圖則所載建築物的內外工程時，方視作已完成利用。

二、臨時性批給的地段作為農牧使用者，當其批給面積全部已開墾或耕種時，方視作已被利用。

第一〇七條（利用的更改）

一、承批人有權申請更改批給用途，連同更換與批給地段的利用有關的合約條款或補充細則。

二、但該項申請，則由有關批給人士自由審核；而以下列情況作爲考慮：

A 所申請的用途是否可列入與原有目的相同的

工、商或混合用途；

B 所申請的用途對本地區的發展是否有貢獻；

C 申請承批人已遵守的負擔；

D 對更改批給用途的申請，是否可能有投機性存在。

三、倘更改批給用途的申請獲准，得將合約內所有條款修訂，並必須按情況修訂有關租金或使用權價款。

第一〇八條（放棄）

得將任何已批給或請求批給的地段放棄，但放棄者在案卷中所剩餘的按金及在該地段所建的改良物即全部喪失歸批給人士所有。

第一〇九條（減少批給面積）

一、農牧地段承批人有權在臨時批給合約簽訂之日起一年期內請求減少批給面積。

二、此項申請須附同一幅顯示將來批給地段縮減後的地形簡圖。

三、申請批准後，應根據所遞交的地形簡圖，在該地段實施臨時性畫界。

四、附帶有更改批給用途之任何減少面積的申請，將不獲批准。

第一一〇條（爲公共利益而徵用）

一、爲公共利益的目的，批給人士得隨時將已批給之地段作全部或局部徵用。

二、進行徵用已批給的地段，承批人通常須在最低限度六個月前被通知，徵用者將繳付承批人因需要與應用而建的改良物價值，而在不妨碍該項補償的情況下，倘經承批人同意，得批與以同等法律情況及可能作相同利用之地段，而承批人無任何負擔者。

三、倘對於改良物之價值未能達成協議時，徵用者經檢查及繳存認爲應繳款額後，將接收此地段；並繼續進行法律上其他程序來訂定補償。

四、承批人提取繳存的款項，不得作爲已自動接納徵用者所估計的補償價。

第一一一條（權利的保留）

一、在所有的批給，對於礦藏、石礦及水源之權利，必被視為由批給人士所保留。

二、但在不妨礙批給人士的權利下，承批人得享用流

經批給地段的水源。

三、承批人不得阻礙或改變流經批給地段的水流的原

有方向。

第九章 批給及佔用案卷

第一節 概則

第一一二條（案卷的編製）

地段的批給及佔用案卷的編製及辦理，係由法律所規定賦予該等任務的政府機關進行。

第一一三條（案卷的形式）

一、地段批給及佔用案卷得爲平常的或特別的。

二、特別案卷係用于無償批給、以准照佔用及由本法律明文規定的其他情況。

三、平常案卷係用于所有不屬特別案卷的情況。

批給或佔用的案卷及其附件須根據補充法例所訂定的表而繳付案卷費。

第一一四條（案卷費）

第一一五條（印花稅）

一、批給或佔用的案卷及其附件免繳印花稅。

二、但非政府機關的任何關係人的申請書及申駁書、其有關附件、批給證書及在登記局登記等除外。

第一一六條（負擔的豁免）

無償批給的特別案卷，免繳印花稅、案卷費及其他費用或負擔。

第二節 平常案卷

第一一七條（程序）

平常案卷有下列程序：

A 批給的申請；

B 對申請應作出意見的機關或其他人士的報告或意見；

項：致。

一、案卷的開始，係由關係人向總督提出申請而引

第一一八條（初步申請書）

H 確定的批給及登記。

F E D C 將地段臨時畫界，隨後進行或不進行開投；
在公鈔局及登記局以承批人名義作地段的臨時批給；
批給證書；
在公鈔局及登記局以承批人名義作地段的臨時登記和註冊；
利用的證明及確定畫界；
確定的批給及登記。

A 指明面積、四至及任何對地段識別有利的資料；

C B 說明批給用途；

D 說明以其本人或配偶、無工作能力之子女、及其本人佔有股本額超過一半之無限公司或合夥有限公司等名義所擁有的批給。

E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z

第一一九條（附同的文件）

一、批給的申請書，應附同下列文件：

A 地段利用計畫；

B 倘申請人非葡籍人士，聲明放棄其本國法律作依據；

C 地段的登記圖則一式三份。

二、在第五六條一款A項所指情況下，申請書還須用說明及圖則——最低限度爲明確註明比例之簡圖——指出工程計畫、進行的分期及最低投資額。

第一二〇條（委任受權人或合法代表）

一、非居住本地區的申請人，應委任受權人或指出代表，而彼等爲須居于本地區者；以便接收與案卷及批給有關的通告及其他通知書。

二、絕對不接受以缺乏受權人或代表或因代表的疏忽爲根據的任何理由。

三、倘申請人離開本地區而未有委任受權人或指代表時，與案卷及批給事宜有關的通告、送達及通知書，均透過政府公報辦理，而有關費用由關係人負責；在所訂期限屆滿仍未有申請人或其代表投到時，即將該案歸檔。

第一二二條（報告及意見書）

一、申請書被紀錄入案並補充倘有的缺漏或不合規格事宜後，將作出報告及意見書，其內容主要涉及：

A 地段適合于擬進行的利用的可能性；

第三者的權利是否存在；

C 利用案卷內訂定的分期及期限；但須注意所

計畫進行的工程的性質及規模；

D 有必要或適宜附入補充條件者；但須注意批

給用途以及維護本地區利益及第三者權利。

二、意見書及報告蒐集後，第一二二條所指之機關對於申請批准與否作出意見，並指出倘批准時該批給應受管制的條件。

第一二二條（批示）

一、案卷將送總督批示。

二、倘無不批准的理由時，總督將着令：

A 進行地段的臨時畫界；

B 當認為不應免開投時，即舉行開投。

第一二三條（開投規則）

凡佈告、程序及開投手續須遵守五月十九日第二二二/七三號立法條例核准之章程或將來公布的其他法例。

第一二四條（批給的決定）

一、地段經過畫界及當未有免除而舉行開投後，案卷送由總督審核；總督即決定此項批給及應遵條件，並訂定臨時性批給的期限。

二、凡認為對本地區利益不適宜或對第三者有損害時，總督得拒絕批給。

第一二五條（送達關係人）

臨時性批給的批示，按個別情況送達出價最高者或申請人，以便於送達之日起二十天期內聲明是否接納該項批給。

一、對租借的批給，財政司須于十五天期內將繳付憑單交投承人或申請人，以便在十天內將使用權價款繳付。

二、對租賃的批給，關係人將繳存相當于十二個月租值的現款作為保證金，依上款期限與辦法辦理。

三、批給人得核准以銀行或其他可接受而足以兌現的擔保代替以現款繳存之保證金。

第一二八條（訂立契約）

一、臨時性批給於租借或租賃合約簽定後，即成事實。

二、臨時性批給應于財政司接到有關案卷之日起六十五天期內在財政司專用立契官前簽訂。

第一二九條（批給證書）

一、租借或租賃的批給係用從有關的契約抄出的證明書證實。

二、該等證明書在法院內外有充分效力證明地段的認別及在證明書內所說明的情況。

第一三〇條（房屋紀錄及登記）

財政司應主動將該地段在有關市區的房屋紀錄以及在登記局辦理租借或臨時租賃登記，費用由關係人負責。

第一三一條（契約抄本的送交）

於房屋紀錄及物業登記辦竣後，財政司即以契約正式抄本一份，指明該地段的房屋紀錄編號及臨時批給的登記的註明，送交第一二二條所指機關，以便存照。

第一三二條（利用的證明）

一、市區或具有市區利益地段的利用，係透過由承批人出示根據建築總章程之規定而發給的入住或佔用許可證實；並經在有關案卷內註明後，該許可即交還承批人。

第一三三條（確定性畫界）

一、對租借的批給，財政司須于十五天期內將繳付憑單交投承人或申請人，以便在十天內將使用權價款繳付。

二、農牧地段的利用，係透過由三人委員會檢查而證實；該委員會中，一人由承批人指定，另一人為第一二二條所指機關指定，以及第三人由市政廳長指派。

三、農牧地段的利用，係透過由三人委員會檢查而證實；該委員會中，一人由承批人指定，另一人為第一二二條所指機關指定，以及第三人由市政廳長指派。

第一三四條（確定性批給的批示）

地段的利用經被證實後，第一二二條所指機關，即著令進行批給地段的確定性畫界。

完成確定性畫界工作後，即將有關案卷送呈總督審閱，並對該地段的確定性批給作出決定。

第一三五條（確定性批給的登記）

臨時性改為確定性批給，應在物業登記局登記，並在有關契約內註改。

第一三六條（管制規則）

特別案卷係受專有規則所管制，亦受普通案卷的規則作補充管制。

第一三七條（臨時性的佔用）

臨時性佔用係向總督申請，該申請書遞交第一二二條所指機關，並附同地段使用計畫；又鑑於其重要性或性質認為毋須作該計畫時，即須列明該地段：供作何用途、有關說明及地形簡圖。

第一三八條（報告）

對申請書須作出報告，其內容主要涉及：

A 地段是否適合擬進行的利用；

B 第三者的權利是否存在；

C 認為有必要或適宜增訂的補充條件。

第一三九條（佔用的決定）

案卷將送呈總督批示，總督對該項佔用及佔用須遵守條件作出決定。

第一四〇條（佔用證書）

第一四一條（無償批給）

一、無償批給之申請，係向總督提出者。申請人倘係

團體性組織時，須附同通過申請的會議錄正式抄本；又倘

由應具有章程的團體申請時，則須加附其章程一份。

二、在無償批給案卷，有關地段係不需先經開投而批給者。

第十章 案卷關係人的更換及批給引致情況的轉移

第一四二條（決定性因素）

案卷關係人的更換及批給所引致情況的轉移，得因下列事情而進行：

- A 合夥；
- B 由活人與活人之間無償或有償的更換或自願轉移；
- C 法院執行裁定；
- D 因死亡而承繼。

第一四三條（許可的需要）

案卷關係人的更換及批給引致情況的轉移，必須預先獲得批給人士的許可。

二、案卷關係人更換及批給引致情況的轉移，倘需要許可而不獲批准，即行作廢，並無任何效力。

三、不需許可：

- A 偷屬死亡而承繼的情況的更換或轉移；
- B 以租借方式的確定性批給所引致情況的轉移。

第一四四條（佔用制度）

一、以准照佔用案卷內的申請人不得更換。

二、以准照佔用所引致的情況不得轉移。

三、准照持有人得放棄其准照以利於第三者，但該第三者是否被接納，將由有關方面自由審核；並為着發生一切效力，新持有人的情況被視為來自原有者。

第一四五條（無償批給制度）

在無償批給案卷內，關係人不得更換，但當該批給轉移後，批給所引致情況的轉移，得被許可。

第一四六條（農牧地段批給制度）

農牧地段的批給，須遵守下列事項：

二、在無償批給案卷，有關地段係不需先經開投而批給，許可；因法院執行裁定亦得被許可；

在農業用途的租賃，有關承批人的承繼人只能有權保留此項批給直至已種植的農作物完全被利用所不可免的期限為止。

A 案卷內關係人的更換，不准由活人與活人之間進行。

B 批給引致情況的轉移，因承租人的死亡得被許可；

C 在農業用途的租賃，有關承批人的承繼人只能有權保留此項批給直至已種植的農作物完全被利用所不可免的期限為止。

第一四七條（租賃的特殊性）

一、基于第五六條一款C項免開投批給租賃所引致情況的轉移，未經先將租賃轉為租借時，不被許可。

二、上款之規定不引用于轉移給政府、地方自治機構及公共利益團體的現職或退休職員。

第一四八條（更換或轉移的禁止）

當有關案卷或批給的案卷費、租借金、地租及各種稅項等未清繳時，不准更換或轉移；又或有跡象顯示此等更換或轉移具有投機性，亦不獲准。

第一四九條（更換及轉移的限制）

一、更換或轉移須受本法律對於個人或團體可擁有批給面積限度的限制，亦受到依法取得地權的法律限制。

二、法院執行裁定或因死亡而承繼者除外。

第一五〇條（活人之間的更換）

一、活人之間的案卷關係人的更換，應由所有有關者申請。

二、申請書經第一一二條所指機關作出報告後，由有資格核准批給的人士自由審核。

三、當許可的批示傳達後，更換即作爲實現。

第一五一條（因死亡的更換）

一、因承繼而更換，應由承繼人中任何一人向關係人死亡之日起九十天期內申請，否則有關案卷即行歸檔。

二、申請書須附同案卷關係人死亡證及證明書，證明已辦理析產案或會向立契官公署請求承繼人資格的證明。

第一五二條（更換的期間）

三、有充分理由時，上款所指之文件得事後加入有關案卷內，但期限絕對不得超過六個月。

第一五三條（活人之間的轉移）

一、批給引致情況的轉移，應由受方申請。

二、除有充分理由外，下列情況的轉移不被准許：

A 當未有遵守利用地段期限時；

B 當實施的工程非依已核准工程計畫規定而進行者；

C 當地段利用非依有關合約規定以及未有按照訂定辦法而發展或實現者。

三、當有跡象顯示此項案卷關係人的更換或批給情況的轉移具有投機性者，則不予准許。

第一五四條（許可的批示）

一、在臨時性批給，許可的批示須指明新承批人應遵守的條件，尤其是有關地段利用期限。

二、在確定性批給，許可的批示倘有需要時應訂定適時的租值，在立契處簽訂契約之日起計算。

第一五五條（一般性許可）

一、市區或具有市區利益地段租賃所引致情況轉移的許可，當同時具備下列條件時，得在有關合約作一般性許可：

A 當地段已利用至足以使臨時租賃全部或局部改爲確定性租賃時；

B 租賃目的係作建築樓宇者，當該等樓宇由獨立單位組成而爲分層方式及得屬於不同業主者。

二、上款B項所指樓宇，在入住或佔用許可證內應說明每個獨立單位的虛擬分佔部分。

三、倘一般性許可已批准而保留調整租值之權時，未經作出有關批示之前，不得辦理轉移。

第一五六條（因死亡而轉移）

一、批給轉移的情況因死亡而引致時，應由承繼人中任何一人依第一五一條所訂期限及辦法申請。

二、在確定性批給而不遵守上款之規定，可能引致承批人的承繼人須繳相等於雙倍租值的罰款，係以每天計算，但總額絕對不得低於五百元。

三、在臨時性批給，倘由承批人死亡之日起，一年期內未經在法院或以外辦理分產，其責任係屬於承繼人時，除本條所指罰款外，該批給地段及在期內所進行改良物悉歸批給人所有，承繼人無權索取任何賠償或補償。

第一五七條（在法院案卷所作更換及轉移）

一、引致活人與活人之間作更換或轉移的訴訟案，當未經關係人申請或直接由官方給予許可的批示前，將不出裁定。

二、上款所指許可，倘法庭裁定應引致上述更換或轉移的法律行為不得直時，將失效。

第一五八條（立契官的義務）

一、當有關係約獲得一般性許可或經繳驗准許轉移的批示的正式抄本後，立契官得作出使批給引致情況轉移的立契。

二、當轉移許可附有須接納新租值的條件時，立契官應要求提供證明書證明已繳存相當于十二個月經調整之租值之保證金。

第一五九條（承繼人或共有人的分割）

倘地段有必要分割與承批人的承繼人，或倘共有人中任何一人提出分割時，須遵守下列事項：

A 偷關係人經達成協議，而物質上的分割係有可能時，須向批給人提出申請；

B 偷分割足以形成不適于批給用途的零碎地段時，不予批准；

C 未能達致協議時，無論在物質上有無可能分割，該案卷均須依民事訴訟法之規定辦理。

第一六〇條（許可作廢）

臨時性及確定性批給引致情況轉移的許可，由有關批示送達之日起，前者經過九十天，後者經過一百八十天後，許可的效力即行作廢。

第一六一條（合夥）

一、當在存有的情況構成共有權，而申請人或承批人包括在內者，即作爲合夥。

二、無償批給不得爲合夥。

三、合夥須遵守活人之間更換或轉移的法定條件。

第一六二條（轉移的證明）

一、批給引致情況而爲活人之間的轉移，無論爲有償或無償者，係由財政司專用立契官所立契約或法院的裁定證實。

二、批給引致情況而爲因死亡的轉移，係由法院裁定或立契官公署承繼人資格證明書證實。

第一六三條（轉移的登記）

活人之間或因死亡而承繼的轉移，在登記局的登記係由關係人主動辦理。

第十一章 案卷批給的終止

第一六四條（申請的不批准）

一、倘有下列情況，批給的申請不獲批准，而將有關案卷歸檔：

A 當申請人或其代表人不遵守本法律及其他補充法例之規定，而其違犯足以引致不獲批准者；或在訂定期間內不遵守已被通知之義務；

B 當全面反對其申請之申駁被裁定得直。

C 在批給後六個月內或合約訂定期限內未有開始利用；

D 在批給後六個月內或合約訂定期限內未有連續中止利用超過十二個月；

E 更改批給用途或不遵守合約內有關經營計畫的條件；

F 未經預先獲得許可或在禁止情況下分租。

第一六七條（失效的宣告）

失效係由總督以批示宣告，並在政府公報頒布。

第一六八條（失敗的後果）

租借的失敗一經宣告，則批給地段與在地段上經進行的任何改良物，將撥歸批給人所有；又承批人由保有租借之日起而不加利用的期間，將按年沒收其使用權價款二十分之一，餘額則發還承批人。

第一六五條（案卷歸檔）

一、倘有下列情況，批給案卷即行歸檔：

A 案卷未經有關人士許可而作關係人的更換；

B 批給申請的放棄。

約：

一、當有下列情況時，批給人得單方面取消租賃合

C 申請人或投承人不在訂定期限內簽訂批給合約。

一、當將批給地段用于與批給用途有異者而未經批給時而中斷利用超過訂定期限的一半。

二、市區或具有市區利益地段的臨時租賃，倘有上款所指任何情況之一，以及違犯分租的禁止或未經預先獲得許可而分租，即告失敗。

B 不在合約訂定期限及條件或合約未有載明而不將地段利用；

C 在滿第一〇五條三款所訂加重罰款繳交期限內不將地段利用；

D 在批給後六個月內或合約訂定期限內未有開始利用；

E 在批給後六個月內或合約訂定期限內未有連續中止利用超過十二個月；

F 在批給後六個月內或合約訂定期限內未有更改批給用途或不遵守合約內有關經營計畫的條件；

G 未經預先獲得許可或在禁止情況下分租。

第一六九條（取消租賃合約）

一、當有下列情況時，批給人得單方面取消租賃合

C B A 在合約或法定期間內不繳租金；

B 擬自更改批給用途；

C 違犯在合約內已訂明作此處罰之義務。

第一七〇條（取消的宣告）

取消係由總督以批示宣告，並在政府公報頒布。

第一七一條（農牧地段租賃的終止）

農牧地段租賃合約得由批給人或承批人在原定期限或任何續期告滿時終止，只須透過最低限度一年前送達或書面通知便可。

二、批給人終止合約後，承批人有權：

- A 在不損害該地段的經濟價值下，拆除在地段內所建的改良物；
- B 對因需用而建的改良物索取賠償。

第一七二條（農牧地段租賃期滿）

一、由法例或協議訂定農牧地段租賃不再續期或至某時間即告完結，在合約有效期屆滿時，承批人只能有權在批給地段內拆除不影響該地段經濟價值的改良物。

二、其他改良物歸批給人所有；而毋須給予任何賠償。

第一七三條（改良物）

一、在本法律所指對於有賠償及拆除權利的改良物，只限有關在合約有效期或任何續期內在批給地段上所作出的改良物，而不論由現在或前任承批人所進行者。

二、第一六九條及一七〇條所指制度，倘與關於改良物的賠償及拆除所協定的條件不一致時，將不以該項制度為主。

三、本法律第一一〇條適用於訂定改良物的價值及賠償的支付。

第一七四條（勒遷）

一、當發現有下列情況時，對承批人之勒遷，係由總督以批示着令執行：

- A 租賃合約被宣告失效；
- B 合約中止或不再續約，而不遷離該地段。
- C 該項勒遷係屬行政性者。

第一七五條（以准照佔用的停止）

臨時性佔用的准照，當有下列情況時即行停止：

第一七六條（地界的界限）

地段的界限係透過紀錄而辦理，該項紀錄受特別法例管制。

第一七七條（私人的義務合作）

由負責組織與調整紀錄的人員要求，業主、承批人及佔用者應：

- A 交出文件證明對於地段之權利；
- B 在現場指出地段的界限；
- C 當未有界限時，協助訂定該項界線。

第一七八條（糾紛）

倘在執行紀錄的過程，有提出異議時，而糾紛者之間未能解決，同時秉公人所提出妥協方案又不被糾紛者接受；即應將因異議所引致的案卷，連同該事故發生的有關報告，一併送地段紀錄部門，以便研究及解決。

第二節 物業登記

第一七九條（須登記事項）

須登記事項：

- A 臨時性批給；
- B 確定性批給；
- C 批給引致情況的轉移。

任何須要登記的行為，只限於辦理有關登記後方能對第三者發生效力。

第一八一條（必須的通知）

物業登記局對於批給地段有關的確定登記的一切行為，須通知第一一二條所指的機關。

A 利用被中斷超過有關准照許可的期限；
C 合約訂定的關係已消失。

其任務為：

一、在第一一二條所指出的機關設有畫界及檢查組，

A 執行臨時性及確定性畫界；
B 檢查已被申請批給的地段，目的為查明有關

向其提出的問題，並作出報告；

D C 檢查批給及佔用地段的利用；
D C 編查及呈報不合法佔用及本法律所指的其他違例。

二、為使本條一款D項發生效力起見，任何地段不論其法律情況為何，不得阻止該工作組的人員進入。

第一八二條（畫界及檢查組）

A 執行臨時性及確定性畫界；
B 檢查已被申請批給的地段，目的為查明有關

向其提出的問題，並作出報告；

D C 檢查批給及佔用地段的利用；
D C 編查及呈報不合法佔用及本法律所指的其他違例。

二、為使本條一款D項發生效力起見，任何地段不論其法律情況為何，不得阻止該工作組的人員進入。

第一八三條（公共機關的義務合作）

在執行有關登記及批給案卷的任務時，公共機關應向第一一二條所指機關提供其所索取的解釋及協助。

第一八四條（初步起案）

一、第一八二條所指工作組人員在執行其任務時，對於不遵守其合法命令或違犯本法律的任何規定，有權作出初步起案。

二、初步起案具有刑事訴訟法所指的資料、目的及價值。

第一八五條（扣押的通知）

爲着維護本地區權利起見，對於農牧、市區或具有市區利益地段承批權的扣押，應通知法院的檢察官。

第一八六條（選擇權）

倘因催繳欠公庫的租借金、租金及其他稅項的追收案而將批給公庫開投時，檢察官應提出第一次明確所訂的最低款額，而底價不能少于所欠款額或由總督訂定的其他限額。

第一八七條（臨時性畫界的欺詐）

凡地段畫界者倘蓄意對於地段的法定情況提供偽造資料，或將別的合法界限標誌遷移、更換或藏匿，將按情況受刑法第四四五條及四五六條之處分。

第十三章 處分

第一八八條（必經的處分）

第一八八條（擅取及濫用）

凡擅取或濫用在已被批給或佔用地段內屬於本地區所
有的任何價値物，將受刑法第四五三條之處分。

第一八九條（損毀）

凡損毀或破壞在已被批給或佔用地段內屬於本地區所
有的任何價値物，將受刑法第四七二條之處分。

第一九〇條（裁判的效力）

承批人因僭取不動產、拔除標誌、欺詐性畫界以及移
動、濫用、蓄意損毀屬於本地區所有的價値物而構成刑事
案致被判處時，嗣後對空置地段將不能取得任何權利或地
段之佔用許可。

第一九一條（罰款）

A 蓄意或惡意佔用本地區空置地段；
B 蓄意不遵守本法律第一〇〇條及一〇二條之
規定。

一、有下列情況時，處以五百元至五千元不等的罰款
，再犯時加倍處罰：

二、當佔用未有預先以書面向第一一二條所指機關或
當地行政機關查詢地段情況時，即推定為有蓄意或惡意存
在。

第十四章 最後及過渡性規則

第一九二條（本法律實施于已進行的情況）

將本法律實施于頒布前已進行的情況時，須遵守下列
各條之規定。

第一九三條（佔用及批給案卷）

一、當以准照佔用案卷及批給案卷仍未作出臨時批給
時，本法律之規定將引用于本法律生效後所進行之一切行
爲。

第一九四條（以准照的佔用）

二、倘在本法律生效後所發生的行爲，需要修改在案
卷內已進行的行爲時，有關機關應設法將此項修改限于最
低限度而不可免的情況，並使關係人受的損失減至最低。

本法律實施前已核准以准照佔用，須改受本法律之管
制，但毋須更換其證書。

第一九五條（臨時性的批給）

本法律實施前已作出的臨時性批給，須改受本法律之
管制，但保留下列事項：

A 倘以前的法例未有訂定行使某一權利或執行 某一義務之期限，而現在有訂定期限時，此 項期限由本法律實施之日起開始計算。

B 倘以前的法例所訂定的期限已在執行中，而 本法律對該期限有所修改時，應引用最長的 期限；

C 承批人的權利與義務須立即受本法律的管制 而並不妨礙有關合約內所訂明者；

D 倘以前訂定地段利用的期限已告滿，但承批 人有未完成的責任時，將執行第一〇五條三 款及第一六四條之規定。

第一九六條（舊有租賃的期限）

第五四條之規定，將不影響本法律生效前的租賃或其
續期而超出該條文之期限者。

第一九七條（舊有的確定性租賃）

一、確定性租賃的現承批人，應由本法律實施之日起
六個月期限內聲明：至貨期或合約告滿此一期間，其租賃
將選擇受以前法例或本法律之管制。

二、倘無作出上款所指任何聲明時，即作爲承租人選
擇訂立有關合約當時的法律。

第一九八條（臨時紀錄手續的更改）

一、租賃批給引致情況的轉移，因發生疑問所作出的
臨時紀錄，由於法定期限已滿仍未向登記局申請作批給許
可的註改而告失效者，即視為已續期；但該臨時紀錄得維
持至一年，由本法律實施之日起計算。
二、未失效的租賃批給所引致情況轉移的臨時紀錄，
而又未向批給人申請批給許可的註改者，亦得維持此項
情況至一年，由本法律實施之日起計算。

三、本條一及二款所訂一年期告滿後，以上各款所指
的臨時紀錄即告失效。

四、如已續期的紀錄或本條二款所指的紀錄失效，而
該失效係由於承批人之過失而引致者，則按過失之嚴重性
，承批人將受罰款之處分，款額為不少於一年之現行租金
而又不超逾澳門幣一萬元。

爲執行第四一條一款A至H項所指之職權，必須聽取
諮詢會的意見。

第二〇〇條（紗紙契）

隨着總督在適當時間所送交的法律提案，對於已存在
的以通常被稱爲紗紙契的文件進行交易的地段，立法會將
訂定有關的法律制度。

第二〇一條（補充條例）

總督在適當時間將頒布執行本法律所需之法例。

第二〇二條（撤消）

本法律將來的修訂，係以更換、刪除及必要的補充等
方式列入適當的部分內。

第二〇三條（將來的修訂）

撤消與本法律抵觸的一般與特別條例。

立法會主席 宋玉生

於一九八〇年五月十二日通過

立法會主席 宋玉生
於一九八〇年六月廿日頒布

着頒行

總督 伊芝迪