

# GOVERNO DE MACAU

Versão, em chinês, da Lei n.º 8/83/M, de 13 de Agosto, que dá nova redacção a vários artigos da Lei de Terras.

**法律** 第八 / 八三 / M號 八月十三日

## 土地法的修訂

查七月五日第六 / 八〇 / M號法律（土地法）頒行，經過三年後，其實際施行並無顯示有深入修訂的必要，至於最近發現的若干問題，從法律解釋所主張的規則應找到解決辦法，因此，目前毋須制定具解釋內容的規則。

但所得的經驗卻勸告修改若干規定，使租賃的確定性批給所生的各種情況，其轉移在行政途徑方面得以簡化。

事實上，該等情況的轉移，其許可及在此之前程序上的手續——引致該等手續的原因，早被覆蓋，時至今日已變得毫無意義了——通常是緩慢的，既妨碍合法交易，損害私人正當利益的進行，又成為機關工作效率的不必要負擔。

因此，批給人的許可應予免除，同時，臨時紀錄所帶來的不方便及失效應予擺脫，使臨時紀錄變更為確定性。

綜上所述；

案由本地區總督建議；

經遵守澳門組織章程第四十八條二款A項的程序；

根據同一章程第三十一條一款J項之規定，立法會合制定如下條文：

### 第一條（修訂）

關於七月五日第六 / 八〇 / M號法律第四十一條、第五十一條、第五十二條、第一百一十八條、第一百二十四條、第一百三十三條至第一百三十五條、第一百四十三條、第一百五十一條、第一百五十三條至第一百五十八條、第一百六十條、第一百六十二條、第一百九十五條及第一百九十八條等條文修訂如下：

#### 「第四十一條（一般職權）

總督的職權如下：

- A 全面性或局部性保留之訂定、變更或撤銷；
- B 對於市區土地或具有市區利益土地的出售及租借或租賃批給，予以核准；
- C 按可引用的特別規則，無償批給土地；
- D 核准批給目的之變更；
- E 核准將公有土地撥為本地區專有土地或撥歸具有法人資格的公共機構財產之內；
- F 核准將留用土地撥為本地區專有土地或法人化公共機構專有土地；
- G 核准全部或局部之分租；
- H 核准將公有土地撥入市區及附城區範圍內；
- I 對於空置土地之有公私合營公司或以發展當地為目的之其他機構參與者，核准撥為本地區專有土地或撥為地方自治機構及法人化公共機構專有土地；

- J 將與公共利益有關的土地，撥給不論是否法人化的公共機構依照特別用途加以利用；
- L 對於與案關係人的更替及臨時性批給所生的各種情況因合夥，死亡繼承或活人間的行為等而為的轉移不論其為有償或無償，予以核准；
- M 核准將已全部利用的租賃土地變更為租借土地；
- N 將農牧用地作租賃批給；
- O 核准續期及取消土地的臨時使用或佔用。

### 第五十一條（租金）

一、租金依據開投結果而定或由總督訂定，並應載明於有關合約上。

二、租金將依照政府將來以補充法例核准之有關表而計算，該等表將視乎土地所在區域的經濟情況及土地利用方式或形式而定。

三、租金按年計算，其繳付依照補充法例的規定行之，在該法例得訂定按月或提前繳付辦法。

四、倘應繳納業鈔時，租金與業鈔一併征收。

### 第五十二條（租金的調整）

一、遇有下列情況，租金得分別予以調整：

- A 當合約所訂的每一期限告滿時；
- B 臨時性批給所生的情況而作全部或局部轉移時；
- C 作分租時；
- D 當土地佔用原來指數有所變更，或建成樓宇各層數總面積有所變更時。

二、在不妨礙前款規定的情況下，確定性批給的租金將透過補充法例核准製訂的表所載有關一般調整指數予以檢討。

三、在本法律生效前已簽訂的租賃合約，於續期時，其租金應按照續期時有效的表予以調整。

### 第一百一十八條（初步申請）

一、案卷將由關係人向總督提出申請而開始；有關申請應撮要刊載於政府公報。

二、除申請人的認別資料外，申請書並應載明下列事項：

- A 指明土地之面積、四至及有利於土地識別之任何資料；
- B 說明批給用途；
- C 指出對土地使用權所出的價格或每平方公尺的年租，但絕對不得低於現行表所載者；
- D 說明本人或配偶、無工作能力子女及本人佔有股本超過一半的無限公司或合夥有限公司等名下擁有的批給。

#### 第一百二十四條（批給的決定）

一、土地經畫界及當未有免除而舉行開投後，案卷即送請總督審核，由總督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。

三、本條所指的決定，將刊載于政府公報，至於在決定前所作出的意見書及報告書其公布否任便而行。

#### 第一百三十三條（確定性畫界）

土地的利用經被證實後，總督即着令對批給土地進行確定性畫界。

#### 第一百三十四條（確定性批給）

上條所指的畫界完成後，已利用土地的批給將視為確定性。

#### 第一百三十五條（確定性批給的註明）

臨時性批給變更為確定性係于承批人請求將建築物為登記時，由登記局主動註明之。

#### 第一百四十三條（許可的需要）

一、與案關係人的更換及批給所生的情況，其轉移，概須取得批給人的事先許可。

二、倘所需的許可不獲發給時，與案關係人的更換及批給所生的情況，其轉移即行失效，且不生任何效力。

三、但租借或租賃的確定性批給所生的情況，其轉移，則予免除許可。

#### 第一百五十一條（因死亡而更換）

一、關係人被其繼承人更換時，應由繼承人中任何一人於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、申請書須附同與案關係人的死亡證明書，已提起析產案的證明書或已提請立契官公署為繼承人資格證明之證明書，以及倘有遺囑時，其公證副本。

三、有充份理由時，上款所指的文件得事後附有有關案卷內。

#### 第一百五十三條（活人之間的轉移）

一、臨時性批給所生的情況，其轉移應由承受人申請。

二、除有充份理由外，遇有下列情況的轉移，將不予批准：

- A 未有遵守土地利用期限者；
- B 實施的工程非依已核定工程計畫規定進行者；
- C 土地的利用，其發展或實現非依有關合約之所定及未依既定辦法進行者。

三、與案關係人的更換或批給所生的情況，其轉移倘兩者的申請有投機目的之跡象時，將不予批准。

#### 第一百五十四條（許可的批示）

臨時性批給所生的情況，其轉移的許可批示上將訂明新承批人應遵條件，主要是關於土地的利用期限。

#### 第一百五十五條（一般性許可）

一、倘兼備下列條件時，市區土地或具有市區利益土地租賃所生的情況，其轉移許可得在有關合約上作一般性發給。

- A 土地已利用至足以使臨時租賃全部或局

部變更為確定性租賃者；

B 租賃目的係興建分層制度及得分屬各不同業主的多個獨立單位組成的樓宇者。

二、上款B項所指的樓宇，其入住或佔用許可證上應載明每一獨立單位對該幅土地所假定分佔的部份。

三、倘一般性許可已批准但保留調整租金之權時，所為的轉移將約束承受人接受將來所訂定的租金。

#### 第一百五十六條（因死亡而轉移）

一、臨時性批給所生的情況，其轉移因死亡而引致者，應由繼承人中任何一人依照第一百五十一條所定期限及辦法申請。

二、總督得以繼承人未提供履行批給條件的保證為由，不予發給許可。

三、倘轉移不獲批准時，承批人的繼承人在不妨礙該幅土地的經濟價值及可行的情況下，有權取回在土地上所為的一切改良物或受有關補償。

四、在確定性批給，其轉移應自承批人死亡日起九十天期內，由繼承人中任何一人分別向第一百一十二條所指的機關及財政司為通知；逾期，將處以罰款相等於租金的雙倍，係按日計算，但永不少於五百元。

五、在臨時性批給，倘自承批人死亡日起計，一年期內未有在法院或以外辦理析產，其責任屬於繼承人時，除本條所指的罰款外，該批給土地及在期內所為的改良物，統歸批給人所有，繼承人無權索取任何賠償或補償。

#### 第一百五十七條（循司法程序所作的變更及轉移）

一、臨時性批給所生的情況因死亡或活人之間的行為而循司法程序為變更或轉移者，當未經有關機構主動發給許可批示或未經關係人申領得許可批示之前，將不會作出裁決。

二、倘司法裁定引致上述變更或轉移的法律行為不得直時，上款所指的許可即告失效。

#### 第一百五十八條（立契官的職責）

一、租賃的批給倘屬確定性時，立契官方得受理該項批給所生的情況有關轉移的公證契約。

二、上述契約將載明批給合約及承受人對批給合約有關條文的接受，必要時，並註明向承受人所為的告知關於本法律第一百五十五條三款的規定。

三、立契費係指所為之一切行為應繳付的費用，但涉及承租權轉移方面的費用，將以相當于年租乘以二十倍之所得為基數而計算，以代替轉移稅。

四、截至每月最後一日之前，立契官應將上月全月所經辦的轉移契約係涉及租賃的確定性批給所生的情況者，叙明各有關簽約人的身份，其所進行的行為性質及有關批給合約等，列表分送第一百一十二條所指的機構及財政司。

#### 第一百六十條（許可的失效）

臨時性批給所生的情況，其轉移的許可，由有關批示送達之日起算經過九十天後即告失效。

#### 第一百六十二條（轉移的證明）

一、臨時性批給所生的情況因死亡或活人之間的行為而為的轉移，不論其為有償或無償，概通過財政司專用立契官經辦的公證契約或司法判決書或繼承人資格公證契約行之，但後兩者須取得批給人的事先許可。

二、確定性批給所生的情況因死亡或活人之間的行爲所爲的轉移，不論其爲有償或無償，概通過司法判決書或公證契約行之。

第一百九十五條（臨時性批給）

本法律實施之前已作出的臨時性批給，須改受本法律的管制，但下列事項爲例外：

- A 倘以前的法例未有訂明行使某一權利或執行某一義務的期限，而現在有訂定其期限時，此項期限由本法律實施之日起算；
- B 倘以前的法例所定的期限已在執行中，而本法律對該期限有所變更時，應引用最長的期限；
- C 承批人的權利與義務立即受本法律的管制，但不妨礙有關合約內所已訂明者；
- D 倘以前所訂定土地利用的期限已告滿，但承批人有未完成的責任時將執行第一百零五條三款及第一百六十六條的規定。

第一百九十八條（臨時紀錄的變更及續期）

一、租賃的確定性批給所生的情況，因有疑問而作出的紀錄，倘出于未有在法定期限內向登記局申請

註明批給人的許可或等待此項註明所引致者，將視同變更爲確定性。

二、責任的紀錄倘因上款所指的同樣理由及後果而告失效者，將視爲續期，並維持其確定性，截至依法申請註消爲止。

三、本條所指的註明，由有關機構主動爲之。」

第二條（調整的暫行制度）

截至第六 / 八〇 / M號法律第五十二條二款所指的新表核准之前，租賃的確定性批給所生的情況當有全部或局部轉移時，其租金得予以調整。

第三條（無故的稽延）

凡依照土地法規定受理的案件，未經上級及事先認可的任何稽延概推定爲無效。

第四條（生效）

本法律自其公布的次月一日生效。

一九八三年七月十五日通過

立法會主席 宋玉生

一九八三年八月四日頒布

着頒行

**總督 高斯達**

**Portaria n.º 151/83/M**

**de 10 de Setembro**

Usando da faculdade conferida pelo n.º 2 do artigo 15.º do Estatuto Orgânico de Macau, o Governador de Macau manda:

Artigo 1.º É delegada no Comandante das Forças de Segurança de Macau, coronel de infantaria, Manuel Maria Amaral de Freitas, a competência executiva prevista no Regulamento da «Obra Social da Polícia de Segurança Pública de Macau» (O.S.P.S.P.), aprovada pela Portaria n.º 8 515, de 16 de Setembro de 1967.

Art. 2.º Esta portaria entra imediatamente em vigor.

Governo de Macau, aos 8 de Setembro de 1983. — O Governador, *Vasco de Almeida e Costa*.

**Portaria n.º 152/83/M**

**de 10 de Setembro**

Tornando-se necessário redefinir o âmbito das funções executivas cujo exercício compete à Secretária-Adjunta para a Administração;

Usando da faculdade conferida pelo n.º 4 do artigo 16.º do Estatuto Orgânico de Macau, promulgado pela Lei Constitucional n.º 1/76, de 17 de Fevereiro, o Governador de Macau manda:

Artigo 1.º São delegadas na Secretária-Adjunta para a Administração, dr.ª Maria Adelina de Sá Carvalho:

a) a competência executiva do Governador interessando os serviços de Administração Civil e correspondente área de intervenção, e dos Assuntos Chineses;

b) a orientação e a coordenação administrativa do Conselho Consultivo;

c) o exercício da tutela prevista na lei relativamente aos órgãos da administração local autárquica;

d) a competência executiva do Governador no respeitante aos Serviços do Registo e Notariado;

e) a competência executiva do Governador interessando a Obra Social dos Servidores do Estado;

f) as funções executivas delegadas no Secretário-Adjunto para os Assuntos Sociais quando este se encontrar impedido ou ausente do Território.

Art. 2.º Em coadjuvação ao Governador, são atribuídos à Secretária-Adjunta para a Administração:

a) o estudo, lançamento, implementação e coordenação das acções conducentes a uma maior acessibilidade, operacionalidade, desburocratização e transparência do funcionamento da Administração Pública;

b) a coordenação dos projectos de estruturação de serviços e sua reorganização e dos diplomas relativos ao respectivo pessoal;

c) a preparação e implementação das medidas respeitantes aos recursos humanos da Administração do Território, designadamente na área da respectiva segurança social.

Art. 3.º — 1. A Secretária-Adjunta fica habilitada, no âmbito da competência do Governador que por lei não seja declarada indelegável:

a) a decidir definitivamente todos os assuntos compreendidos nas atribuições dos serviços e organismos referidos nas alíneas a) e e) do artigo 1.º;

b) a praticar todos os actos que digam respeito ao pessoal dependente da entidade, serviços e organismos referidos nas alíneas a), b), d) e e) do artigo 1.º

2. Fica porém reservada ao Governador a competência para atribuir comissões eventuais a pessoas estranhas ou não aos serviços públicos e para autorizar a celebração de contratos de prestação de serviço fora dos quadros.

3. No que respeita à execução do orçamento geral do Território no âmbito dos serviços em que superintende, a Secretária-Adjunta fica habilitada a:

a) autorizar a realização de despesas com obras e aquisição de bens e serviços por conta de dotações inscritas nos respectivos capítulos da tabela de despesa ordinária até aos montantes de 100 e 200 mil patacas, consoante as despesas sejam efectuadas com ou sem dispensa das formalidades a que se referem